

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新明中國控股

XINMING CHINA

Xinming China Holdings Limited

新明中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：02699)

**截至二零一九年六月三十日止六個月的
未經審核中期業績公告**

業績摘要

- 本集團營業額達約人民幣103.9百萬元，比去年同期下降約58.1%。
- 本集團毛利達約人民幣21.3百萬元，比去年同期下降約82.8%。
- 本公司股東應佔虧損達約人民幣6.5百萬元，比去年同期下降約68.3%。
- 每股基本虧損達約人民幣0.003元。
- 本公司董事(「董事」)會(「董事會」)不建議就截至二零一九年六月三十日止派付中期股息。

中期業績

新明中國控股有限公司(「本公司」或「新明中國」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)相關規定編製之截至二零一九年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核中期簡明綜合業績及二零一八年同期的比較數字。

中期簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
	附註		
收益	4	103,936	248,236
銷售成本		(82,592)	(124,083)
毛利		21,344	124,153
其他收入及收益		8,494	921
銷售及分銷成本		(17,064)	(27,153)
行政支出		(35,956)	(42,462)
金融資產之減值虧損		2,228	–
其他開支		(16,439)	(15,444)
投資物業之公允價值變動		32,400	600
可換股債券之公允價值變動		18,169	(19,204)
融資成本		(2,082)	(3,222)
除稅前溢利	5	11,094	18,189
所得稅開支	6	(28,057)	(42,998)
期內虧損		<u>(16,963)</u>	<u>(24,809)</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(6,475)	(20,514)
非控股權益		(10,488)	(4,295)
		<u>(16,963)</u>	<u>(24,809)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損	8		
基本			
— 期內虧損(人民幣)		<u>(0.003)</u>	<u>(0.011)</u>
攤薄			
— 期內虧損(人民幣)		<u>(0.012)</u>	<u>(0.011)</u>

中期簡明綜合其他綜合收益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(16,963)</u>	<u>(24,809)</u>
其他全面虧損		
於後續期間將不會重分類至損益的 其他全面虧損(扣除稅項)：		
指定按公允價值計入其他全面虧損之權益投資：		
公允價值變動	—	(84)
其他全面虧損(扣除稅項)	—	(84)
全面虧損總額	<u>(16,963)</u>	<u>(24,893)</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(6,475)	(20,598)
非控股權益	<u>(10,488)</u>	<u>(4,295)</u>
	<u>(16,963)</u>	<u>(24,893)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,193	5,852
投資物業	9	3,158,000	3,125,600
使用權資產		715	—
遞延稅項資產		94,665	96,045
非流動資產總值		<u>3,258,573</u>	<u>3,227,497</u>
流動資產			
開發中物業		1,301,804	1,124,891
持作出售已竣工物業		1,641,363	1,691,874
貿易應收款項	10	310	3,318
預付款項、按金及其他應收款項		278,734	128,612
可收回稅項		11,796	22,757
受限制存款		2,266	537,739
現金及現金等價物		210,938	35,515
流動資產總值		<u>3,447,211</u>	<u>3,544,706</u>
流動負債			
貿易應付款項	11	264,610	235,365
其他應付款項及應計費用		548,467	586,422
合約負債		220,179	217,762
應付其他關聯方款項		—	5,877
其他借款	12	452,011	1,266,230
按公允價值計入損益的金融負債	13	266,744	—
流動租賃負債		655	—
撥備		584	1,168
應付稅項		930,724	920,180
流動負債總額		<u>2,683,974</u>	<u>3,233,004</u>
流動資產淨值		<u>763,237</u>	<u>311,702</u>
總資產減流動負債		<u>4,021,810</u>	<u>3,539,199</u>

		二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動負債			
其他借款	12	1,474,020	700,844
按公允價值計入損益的金融負債	13	–	284,913
非流動租賃負債		92	–
遞延稅項負債		473,538	462,286
		<u>1,947,650</u>	<u>1,448,043</u>
非流動負債總額		1,947,650	1,448,043
資產淨值		2,074,160	2,091,156
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		14,880	14,880
儲備		1,979,481	1,985,989
		<u>1,994,361</u>	<u>2,000,869</u>
非控股權益		79,799	90,287
		<u>79,799</u>	<u>90,287</u>
權益總額		2,074,160	2,091,156
		<u>2,074,160</u>	<u>2,091,156</u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 公司資料

新明中國控股有限公司(「本公司」)於二零一四年一月十六日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於CliftonHouse, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司的主要業務為投資控股。本集團過去主要從事物業開發及物業租賃。本公司董事認為，本公司的最終控股公司為Xinxing Company Limited。本集團的最終控股股東為陳承守先生(「控股股東」)。

於二零一五年七月六日，本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2. 編製基準及本集團會計政策變動

2.1 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需的所有資料及披露事項，並應與本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽。

2.2 本集團採納的新準則、詮釋及修訂

編製中期簡明綜合財務報表時採納的會計政策與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表時所依循者一致，惟採納於二零一九年一月一日生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)除外。

國際財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之提前還款特性
國際財務報告準則第16號	租賃
國際會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期 之年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、 國際會計準則第12號及國際會計準則第23號修訂本

除下文所述有關國際財務報告準則第16號租賃及國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號所得稅處理的不確定性的影響外，新訂及經修訂準則與編製本集團中期簡明綜合財務資料無關。新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會－詮釋第15號經營租賃－優惠及常設詮釋委員會－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則已規定租賃確認、計量、呈列和披露原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中計算所有租賃。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，國際財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何影響。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留盈利期初餘額的調整，且本集團不會重列二零一八年的比較資料，而是繼續根據國際會計準則第17號報告。

新租賃定義

根據國際財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號確定為租賃之合約。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，國際財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的對價分配予各個租賃及非租賃部分。本集團已採納的承租人可用實際權宜辦法，不會區分非租賃部分及就租賃及相關非租賃部分(例如物業租賃的物業管理服務)入賬作為單一租賃部分。

作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

採納國際財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有多個物業、機器、汽車及其他設備項目的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃(如手提電腦及電話)；及(ii)於開始日期之租期為十二個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法確認與該等租賃相關的租賃付款。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值，經使用二零一九年一月一日的增量借貸利率貼現後予以確認，並計入其他借貸。

使用權資產按賬面值確認，猶如一直應用有關準則，惟本集團於二零一九年一月一日應用的增量借貸利率除外。所有該等資產於該日均根據國際會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中單獨列示使用權資產。

於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租期於首次應用日期起計十二個月內結束的租賃應用短期租賃豁免

於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號產生之影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元 (未經審核)
資產	
使用權資產增加	1,023
資產總值增加	<u>1,023</u>
負債	
租賃負債增加流動	671
租賃負債增加非流動	385
負債總額增加	<u>1,056</u>
保留盈利減少	<u>(33)</u>

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔之對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	23,509
於二零一九年一月一日的加權平均增量借貸利率	5%
於二零一九年一月一日的折現經營租賃承擔	22,334
減：與短期租賃及剩餘租期截至二零一九年十二月三十一日 或之前止的租賃有關的承擔	(21,278)
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u>1,056</u>

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策，自二零一九年一月一日起採納國際財務報告準則第16號後，將替換為以下新會計政策：

使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的「存貨」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）按直線法折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平值計量。

租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款（含實質定額款項）減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期的增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期的修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動以及租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

釐定有重續選擇權合約的租期時所用重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而如果能合理確定將行使延長租賃的選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

本集團於評估行使重續選擇權有否合理確定性時運用判斷。其將所有會對行使重續構成經濟激勵的相關因素進行考量。於租賃開始日期後，如在本集團控制範圍內有影響其行使重續選擇權的重大事件或情況變動，本集團會重新評估租期。

本集團將重續期間計作機械租賃的一部分租期，此乃由於該等資產對本集團的經營而言具有重要性。該等租賃擁有短期不可撤銷期間，且如無可用替代者，會對生產構成重大負面影響。

於中期簡明綜合財務狀況表及損益中確認的款項

於期內本集團使用權資產及租賃負債的賬面值及變動如下：

	使用權資產 廠房 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於二零一九年一月一日	1,023	1,056
折舊開支	(308)	-
利息開支	-	27
付款	-	(336)
	<u>715</u>	<u>747</u>
於二零一九年六月三十日	<u>715</u>	<u>747</u>

- (b) 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第23號有關當會計處理涉及會影響國際會計準則第12號應用的不確定性因素（常稱為「不確定課稅情況」）時，如何將所得稅（即期或遞延）入賬。該詮釋並不適用於國際會計準則第12號範疇以外的稅項或徵費，亦無載列與不確定稅務處理有關的利息及罰款之特定要求。詮釋具體處理(i)實體有否單獨考慮不確定稅務處理；(ii)稅務當局調查稅務處理時，實體作出的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅務虧損、稅基、未動用稅務虧損、未動用稅務抵免及稅率；以及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時，本集團考慮於其集團內銷售的轉移定價是否會產生任何不確定稅務情況。根據本集團的稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此，該詮釋不會對本集團的中期簡明綜合財務資料產生任何重大影響。

3. 經營分部資料

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	73,078	30,858	—	<u>103,936</u>
收益				<u>103,936</u>
分部業績：	(14,572)	39,333	(13,667)	<u>11,094</u>
除稅前溢利				<u><u>11,094</u></u>

截至二零一八年六月三十日止六個月

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	224,218	24,018	—	<u>248,236</u>
收益				<u>248,236</u>
分部業績：	56,415	5,574	(43,800)	<u>18,189</u>
除稅前溢利				<u><u>18,189</u></u>

下表呈列本集團經營分部分別於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的資產及負債資料。

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產				
二零一九年六月三十日	6,377,412	1,780,430	3,758,635	11,916,477
對賬：				
抵銷分部間應收款項				<u>(5,210,693)</u>
資產總值				<u><u>6,705,784</u></u>
二零一八年十二月三十一日				
二零一八年十二月三十一日	6,304,222	1,747,527	4,037,958	12,089,707
對賬：				
抵銷分部間應收款項				<u>(5,317,504)</u>
資產總值				<u><u>6,772,203</u></u>
分部負債				
二零一九年六月三十日	5,813,689	595,819	3,411,658	9,821,166
對賬：				
抵銷分部間應付款項				<u>(5,189,542)</u>
負債總額				<u><u>4,631,624</u></u>
二零一八年十二月三十一日				
二零一八年十二月三十一日	5,691,349	591,649	3,698,485	9,981,483
對賬：				
抵銷分部間應付款項				<u>(5,300,436)</u>
負債總額				<u><u>4,681,047</u></u>

4. 收益、其他收入及收益

收益及其他收入及收益分析如下：

收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益		
銷售物業	73,078	224,218
來自其他來源的收益		
租金收入	<u>30,858</u>	<u>24,018</u>
	<u>103,936</u>	<u>248,236</u>

客戶合約收益

收益分拆資料

截至二零一九年六月三十日止六個月

分部

物業開發
人民幣千元

貨物類別

銷售物業

73,078

地區市場

中國內地

73,078

收益確認時間

於一個時點的銷售物業收益

73,078

客戶合約收益

外部客戶

73,078

截至二零一八年六月三十日止六個月

分部	物業開發 人民幣千元
貨物類別	
銷售物業	224,218
地區市場	
中國內地	224,218
收益確認時間	
於一個時點的銷售物業收益	224,218
客戶合約收益	
外部客戶	224,218

5. 除稅前溢利

本集團於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的溢利已扣除／(抵免)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業的成本	65,066	115,425
租賃物業成本	17,526	9,136
應收賬款及其他應收款項的撥回	(2,228)	-
核數師酬金	1,000	750
物業、廠房及設備折舊	651	790
使用權資產折舊	308	-
投資物業公允價值變動(附註9)	(32,400)	(600)
可換股債券公允價值變動(附註13)	(18,169)	19,204
虧損經營租賃實現	(659)	(584)
外匯收益	5,804	68
銀行利息收入	115	540
僱員福利開支：		
工資及薪金	11,673	16,595
退休金計劃及社會福利	2,843	3,736

6. 所得稅

本集團須就各實體於本集團成員公司註冊及經營所在司法權區產生或取得的溢利繳納所得稅。

中期簡明綜合損益及其他綜合收益表所得稅開支主要組成部分如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
期內中國所得稅	3,627	424
土地增值稅	11,798	30,421
遞延稅項	<u>12,632</u>	<u>12,153</u>
期內稅項開支總額	<u><u>28,057</u></u>	<u><u>42,998</u></u>

7. 股息

董事不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

計算每股基本虧損之金額乃基於母公司普通權益持有人應佔期內虧損，以及期內已發行普通股加權平均數1,878,622,000股(截至二零一八年六月三十日止六個月：1,878,622,000股)。

計算每股攤薄虧損之金額乃基於母公司普通權益持有人應佔期內虧損人民幣26,644,000元，經調整以反映可換股債券的公允價值變動人民幣18,169,000元。計算所使用的普通股加權平均數目為計算每股基本虧損所用之期內已發行普通股數目2,094,449,000股，以及假設因視作轉換可換股債券為普通股而無償發行之215,827,000股普通股之加權平均數。

概無就有關攤薄之截至二零一八年六月三十日止六個月呈列之每股基本虧損作出調整，原因為尚未行使可換股債券之影響對所呈列之每股基本虧損具有反攤薄作用。

9. 投資物業

人民幣千元

於二零一九年一月一日(經審核)	3,125,600
投資物業公允價值變動	<u>32,400</u>
於二零一九年六月三十日(未經審核)	<u><u>3,158,000</u></u>

本集團的投資物業位於中國內地，並根據中期租約持有。本集團投資物業的公允價值由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司重新估值。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押價值分別為人民幣3,158,000,000元及人民幣3,125,600,000元的投資物業，以擔保本集團獲授的其他借款(附註12)。

10. 貿易應收款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	23,047	26,298
減值	<u>(22,737)</u>	<u>(22,980)</u>
	<u><u>310</u></u>	<u><u>3,318</u></u>

貿易應收款項為無抵押及免息。貿易應收款項的賬面值與其公允價值相若。

於報告期末，基於發票日期的貿易應收款項(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u><u>310</u></u>	<u><u>3,318</u></u>

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於年初及年末(經審核)	22,980	20,934
減值虧損淨額	(243)	2,046
	<u>22,737</u>	<u>22,980</u>

11. 貿易應付款項

未償還貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	71,875	125,515
一年以上	192,735	109,850
	<u>264,610</u>	<u>235,365</u>

貿易應付款項為無抵押及免息。

12. 其他借款

	二零一九年六月三十日			二零一八年十二月三十一日		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期						
長期其他借款即期部分－有抵押	7.15-9.00	2019	<u>452,011</u>	7.71-10.41	2019	<u>1,266,230</u>
			<u>452,011</u>			<u>1,266,230</u>
非即期						
其他借款－有抵押	6.80-11.50	2020-2021	<u>1,474,020</u>	12.18	2021	<u>700,844</u>
			<u>1,474,020</u>			<u>700,844</u>
			<u>1,926,031</u>			<u>1,967,074</u>

二零一九年	二零一八年
六月三十日	十二月三十一日
人民幣千元	人民幣千元

分析為：

應付其他借款：

須於一年內償還	452,011	1,266,230
須於第二年償還	834,765	40,000
須於第三年至第五年償還	639,255	660,844
	<u>1,926,031</u>	<u>1,967,074</u>
	<u>1,926,031</u>	<u>1,967,074</u>

本集團的其他借款由下列資產的抵押所擔保，有關資產於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的賬面值如下：

二零一九年	二零一八年
六月三十日	十二月三十一日
人民幣千元	人民幣千元

於附屬公司的股權	(i)	486,986	439,715
投資物業	(ii)	3,158,000	3,125,600
持作出售已完成物業	(iii)	982,747	627,422
開發中物業	(iv)	368,225	709,131

- (i) 本集團的其他借款人民幣500,000,000元及人民幣311,500,000元(二零一八年：人民幣500,000,000元及零)分別以本公司附屬公司溫商時代及重慶新明的100%股權及95%股權作抵押。
- (ii) 本集團的其他借款人民幣500,000,000元、人民幣477,755,000元、人民幣311,500,000元及人民幣412,011,000元(二零一八年：人民幣500,000,000元、人民幣495,000,000元、人民幣313,257,000元及人民幣412,973,000元)分別以本公司附屬公司溫商時代、台州投資、重慶新明及上海新明的投資物業作抵押。
- (iii) 本集團的其他借款人民幣224,765,000元及人民幣311,500,000元(二零一八年：人民幣392,594,000元及人民幣407,360,000元)分別以本公司附屬公司杭州新明及重慶新明、溫商時代的持作出售已完成物業作抵押。
- (iv) 本集團的其他借款人民幣311,500,000元及零(二零一八年：人民幣407,360,000元及人民幣218,906,000元)分別以本公司附屬公司重慶新明及山東興盟開發的物業作抵押。

- (v) 本集團其他借款人民幣500,000,000元(二零一八年：人民幣500,000,000元)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士、(iii)本集團關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。本集團其他借款人民幣636,776,000元(二零一八年：人民幣658,818,000元)由(i)控股股東陳承守先生及(ii)非執行董事高巧琴女士作出共同擔保。本集團其他借款人民幣477,755,000元(二零一八年：人民幣495,000,000元)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士、(iii)本集團關聯方新明集團有限公司、(iv)陳希女士及陳俊士先生(控股股東陳承守先生的女兒及兒子)作出共同擔保。

13. 按公允價值計入損益的金融負債

於二零一八年六月一日，本公司以可換股債券價格的100%，發行本金總額300,000,000港元(約合人民幣245,016,000元)可換股債券。債券持有人可選擇於二零二零年六月一日以每債券價格1.39港元贖回該等債券。可換股債券按年息6.5%(另加1%手續費)計息，及每六個月支付。可換股債券由控股股東陳承守先生、非執行董事高巧琴女士根據擔保契據擔保，並由Xinxing Company Limited透過Xinxing Company Limited(一間由陳承守先生控制的公司)持有的940,000,000股本公司股份作抵押。

可換股債券確認為金融負債，並於初步確認時指定為按公允價值計入損益。

	可換股債券 人民幣千元
於二零一九年一月一日的賬面值(經審核)	284,913
於損益內金融負債公允價值變動確認的公允價值調整收益淨額	(18,169)
利息開支	9,157
已付利息	(9,157)
於二零一九年六月三十日的賬面值(未經審核)	<u>266,744</u>

可換股債券由控股股東陳承守先生及非執行董事高巧琴女士共同擔保。

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

業績回顧

於本期間，本集團的營業總額約人民幣103.9百萬元，較去年同期約人民幣248.2百萬元，下降約58.1%。

於本期間，本公司股東應佔虧損約人民幣6.5百萬元，較去年同期約人民幣20.5百萬元，下降約68.3%。

於本期間，每股虧損約人民幣0.003元(二零一八年上半年虧損：人民幣0.011元)。

於二零一九年六月三十日，本集團資產總值約人民幣6,705.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,772.2百萬元)；負債總值約人民幣4,631.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,681.0百萬元)；權益總值約人民幣2,074.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,091.1百萬元)；每股資產淨值約人民幣1.104元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1.113元)。

二零一九年上半年，在國家調控「房住不炒、因城施策、分類調控」的主基調指引下，中國房地產市場行業整體增速較二零一八年同期顯著放緩。一線、二線和三四線城市市場分化愈加顯著；一線城市在嚴格調控不放鬆的情況下，於二零一九年上半年呈現明顯的量升價平勢頭；而上半年市場較受歡迎的二線城市整體趨穩，相信未來受到調控的可能性較高；而三、四、五線城市的房價雖然還在保持上升勢頭，但土地市場以及二手交易市場的整體降溫已經呈現。目前成交表現良好的主要聚集在一線、強二線和長、珠三角經濟實力較強的三四線城市。而從二零一九年的不同月份發展趨勢看，表現出“溫和上揚”，排除了二月因春節淡季成交趨冷之外，四月和五月基本都保持了4,500萬平方米左右的成交規模，穩步復蘇。

而二零一九年上半年，房地產供應方面維持穩定，中國國內79個典型城市供應總量同比微降1%。從城市等級來看，一線城市供應量增幅明顯，總體較二零一八年同期上升約27%。而二線城市的供應量與二零一八年同期基本持平。三四線城市整體供應量同比下跌4%。近來受制於三四線城市的價格低下的優勢已衰退和需求的逐步疲軟，房企紛紛把重心轉回至一二線市場，導致三四線城市的整體供應量有所回落。與此同時，各城市的供給依舊保持分化格局。另外，於二零一九年第一季度，中國商品房銷售面積達29,829萬平方米，其中，商業地產銷售面積合計2,552萬平方米，佔比8.56%，辦公樓銷售面積下降11.1%，商業營業用房銷售面積下降6.9%。綜合以上，辦公樓和商業營業用房銷售面積和銷售額均下降，需求明顯減少。

於本期間，本集團錄得物業銷售額約人民幣73.1百萬元，較去年同期減少約67.4%，主要是(i)上海新明•兒童世界(「上海項目」)因銷售團隊公司內部人事變動，以致銷售部署計劃轉變減緩銷售進程，及受二零一九年上半年上海市政府出台的上海房產管治政策，優化整頓彼長時間所影響，該項目的物業銷售額在本期間錄得的人民幣11.3百萬元，比同期下降約89.0%；(ii)杭州新明•兒童世界項目(「杭州項目」)於本期間出售餘下的存貨，項目的物業銷售額在本期間錄得約人民幣35.0百萬元，比同期下降約65.9%；及(iii)重慶新明中國西南城(「重慶項目」)的物業銷售主要是去年已竣工的4號樓和5號樓所貢獻，於本期間，由於當地市場物業銷售疲弱，銷售額約人民幣8.5百萬元。於二零一九年六月三十日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的16個物業開發項目，這些項目處於不同開發階段，總建築面積約1,012,782平方米，其中約477,402平方米的建築面積已竣工，約55,145平方米的建築面積仍在開發中，另約480,235平方米的建築面積持作未來開發。

前景展望

展望二零一九年下半年，在貿易戰升級背景下，中國政府調控房地產的方向仍是房住不炒，市場以穩定大局為主，保證房價不會大起大落，全年維持7%-10%的增速。近期，中國政府針對房企頻繁發債及利率持續走低現象已有對策，防止資金違規流入房地產行業，同時部分城市提高房貸利率，房地產信託融資亦受打擊，資金監管趨嚴，短期不會放鬆對一二線城市調控政策。但一線及熱點二線

城市仍有一定剛性需求，我們預計將會是平穩增長；而三四線城市整體市場調整勢頭已經顯現二零一九年下半年市場調整壓力仍較大。

重慶項目和山東滕州興盟國際商城（「山東項目」）預計將於二零一九年下半年完成向當地市政府初審通過部份土地規劃變更為優質發展住宅用途，但動工興建的時間將稍延至二零一九年第四季度，我們爭取於二零一九年底籌劃預售，我們相信以出售住宅物業凝聚人流，把項目的周邊商業用地的價值提高，而當周邊商業興起，亦會令項目住宅物業的價值同時提升，從而達至「以住帶商，商旺家興」的目的，對集團的未來財務及回報有正面的裨益。同時，本公司繼續以「中童·巴比尼」為品牌的一系列優質孕嬰童產品及孕嬰童服務及結合「互聯網+」的商業模式，亦將在杭州項目於二零一九年下半年首先落地推行，真正實現線上+線下雙向互動。

行業回顧

二零一九年上半年，中國經濟形勢穩定，上半年國內生產總值同比增長6.3%。中國二零一九年上半年月度收緊性政策數呈前低後高、前穩後嚴的特點，政府對房地產資金監管趨嚴，信託融資受到重點打擊。項目融資環境困難嚴峻。二零一九年第一季度整體政策對市場樂觀預期有所推動，然而，政策緊縮程度自二零一九年四月以來明顯加強。特別是近期市場熱度較高的西安、蘇州分別升級了限購、限售政策，成為階段調控風向標。同時，中國部分城市利率上浮水平止降回升，合肥、蘇州、東莞等地基於地市升溫也及時收緊土拍政策；結合二零一九年上半年河南、福建、浙江、安徽、成都、長沙、武漢等省市提出要穩妥實施“一城一策”方案的表態來看，這些都充分體現了調控政策緊盯市場變化及時收緊的特點。再者，從二零一九年第一季度中國各線的商用物業增量情況看，一線及二線等城市的商用物業銷售均呈現不同程度的下滑；而同期商業物業開發增量持續萎縮，同比下降39.6%。綜合上述原因，集團在本期間的商住房銷售無可避免受到不利影響。

業績概覽

於本期間，本集團錄得總收入約人民幣103.9百萬元，較去年同期約人民幣248.2百萬元，下降約58.1%。已交付物業銷售額及建築面積分別約人民幣73.1百萬元及約9,613.94平方米，較去年同期分別下降約67.4%及74.3%；合約銷售平均售價為每平方米約人民幣7,601元，按去年同期的約人民幣5,995元上升約26.8%，整體上海商品房價穩中有升，帶動銷售平均售價上升。相反，重慶新明、中國西南城一期銷售平均價格下跌約69.9%，主要銷售區域是4號樓公寓類別較去年3和6號樓為商鋪類別的銷售價格為低。

本公司股東應佔虧損約人民幣6.5百萬元，較去年同期虧損約人民幣20.5百萬元下降約68.3%。虧損減少主要由於本期間可換股債券之公允價值減少約人民幣18.2百萬元及投資物業升值變動約人民幣32.4百萬元所致，每股虧損約人民幣0.003元。

董事會不建議派發截至二零一九年六月三十日止六個月中期股息。

於二零一九年六月三十日，本集團資產總值約人民幣6,705.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,772.2百萬元)；負債總值約人民幣4,631.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,681.0百萬元)；權益總值約人民幣2,074.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,091.1百萬元)；每股資產淨值約人民幣1.104元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1.113元)。

銷售

於本期間，本集團的營業總額約人民幣103.9百萬元，較去年同期的約人民幣248.2百萬元，下降約58.1%。於本期間，物業銷售收益分別約為人民幣73.1百萬元，佔總收益約70.3%，總交付建築面積約為9,613.94平方米，較去年同期減少約74.3%，主要是(i)持續去化杭州項目餘下的商鋪；(ii)上海項目銷售團隊公司內部人事變動，以致銷售部署計劃減緩銷售進程及受去年上海市政府出台的上海房產管治政策在優化整頓彼長時間影響，已交付物業銷售總額及建築面積較去年同期下降約89.0%及91.4%；(iii)重慶項目由於與政府談判全面調整土地變更用途的專案整體規劃，故未能按原計劃整體推動銷售策略安排，導致銷售緩慢；(iv)山東項目的公寓及商鋪銷情回暖，山東項目上半年的收入基

本上倚仗住房市場銷售回升帶動銷售額同比去年增加約8.1倍；(v) 台州項目等商鋪銷量回暖上升，主要因通過新營銷策略加大招商力度，實現項目整體形象提升及價值體現所致。

下表載列於所示期間按經營分部劃分的收益：

	截至六月三十日			
	二零一九年		二零一八年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審核)		(未經審核)	
物業銷售	73.1	70.3	224.2	90.3
租金收入	30.8	29.7	24.0	9.7
收益總額	<u>103.9</u>	<u>100.0</u>	<u>248.2</u>	<u>100.0</u>

物業銷售

於本期間，本集團錄得物業銷售收入約人民幣73.1百萬元，較去年同期約人民幣224.2百萬元下降約67.4%。主要是因為本期間的物業銷售建築交付面積達約9,613.94平方米，較去年同期約37,399.66平方米減少約27,785.72平方米，主要是台州項目交付建築面積較去年同期減少約19,658.09平方米及杭州項目交付建築面積較去年同期減少約7,267.77平方米所致，其次是上海項目於本期間交付建築面積較去年同期減少約4,941.94平方米。

物業租賃

我們通過出租我們持作投資的商業物業及出租本集團向第三方買家回租的已售商業物業，從事物業租賃業務。截至二零一九年六月三十日，本集團持作出租用途的投資物業以及透過第三方買家回租已出售的商業物業的實際租賃面積約為193,590.26平方米，佔全部持作出租用途的投資物業及透過第三方買家回租的已售商業物業的總實際租賃面積約89%。

於本期間，租金收入約人民幣30.8百萬元，較去年同期約人民幣24.0百萬元，增加約人民幣6.8百萬元或28.3%，主要是由於出租率上升所致。

毛利

於本期間的毛利約人民幣21.3百萬元，較去年同期的約人民幣124.1百萬元，減少約人民幣102.8百萬元，減幅約82.8%；毛利率約為20.5%，比去年同期的約50.0%下降29.5%，主要是上海項目高毛利率在本期間銷售與去年同期佔比大幅減少所致。二零一九年下半年本集團的毛利率將保持穩中向上。

其他收入及增益

於本期間的其他收入及增益約人民幣8.5百萬元，與去年同期約人民幣0.9百萬元，大幅增加約人民幣7.6百萬元，主要是在本期間錄得匯兌收益及政府財政補助合共約人民幣8.3百萬元。

分銷及行政費用

於本期間的分銷及行政費用約人民幣53.0百萬元，較去年同期的約人民幣69.6百萬元，減少約人民幣16.6百萬元，減幅約23.8%。分銷費用減少約人民幣10.0百萬元，主要是本期間項目廣告及銷售佣金開支減少所致。行政費用開支較去年同期減少約人民幣6.6百萬元。

其他費用

於本期間的其他費用約人民幣16.4百萬元，較去年同期約人民幣15.4百萬元，增加約人民幣1.0百萬元，增幅約6.5%。主要是資產減值損失所致。

營業虧損

於本期間的營業虧損約人民幣17.0百萬元，較去年同期的虧損約人民幣24.8百萬元，減少約人民幣7.8百萬元，減少約31.4%。

投資物業公平值變動

於本期間的投資物業公平值變動約於人民幣32.4百萬元，較去年同期的約人民幣0.6百萬元，增加約人民幣31.8百萬元，主要是台州及重慶投資物業升值所致。

融資成本淨額

於本期間，淨利息開支約人民幣2.1百萬元，較去年同期的約人民幣3.2百萬元，減少約人民幣1.1百萬元，減幅約34.4%，主要是重大融資成分減少所致。

所得稅開支

於本期間，所得稅開支約人民幣28.0百萬元，較去年同期的所得稅開支約人民幣43.0百萬元，減少約人民幣15.0百萬元，減幅約34.9%，主要是土地增值稅項支出減少所致。

股東應佔虧損

在本期間，股東的應佔虧損約人民幣6.5百萬元，較去年同期虧損約人民幣20.5百萬元，減少約人民幣14.0百萬元，下降約68.3%。每股基本虧損較去年同期每股虧損約人民幣0.011元減少至人民幣0.003元。

業務表現

下表載列於本期間內本集團物業銷售項目概要：

物業項目	位置	類型	交付建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 百萬元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
台州新明半島	台州市椒江區	住宅、商用	55.60	1.5	27,217
新明國際家居生活廣場	台州市椒江區	商用	1,917.86	10.4	5,416
上海新明·兒童城	上海市嘉定區	商用	464.94	11.3	24,290
杭州新明·兒童世界	杭州	商用	2,876.60	35.0	12,167
重慶新明·中國西南城一期	重慶市大足區	商用	2,596.93	8.5	3,275
興盟國際商城	山東省滕州市	商用	1,702.01	6.4	3,748
合計			<u>9,613.94</u>	<u>73.1</u>	<u>7,601</u>

土地儲備

於二零一九年六月三十日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的16個物業開發項目，這些項目處於不同開發階段，總建築面積約1,012,782平方米，其中約477,402平方米的建築面積已竣工，約55,145平方米的建築面積仍在開發中，另約480,235平方米的建築面積持作未來開發。

下表載列於二零一九年六月三十日本集團按地理位置劃分的土地儲備概要：

地點	項目數目	餘下未銷售 的可銷售 建築面積／ 持作投資的	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 的規劃 建築面積 (平方米)	總土地儲備 (平方米)	佔總土地 儲備的 百分比 (%)	本集團 應佔權益 (%)	項目類型
		建築面積 (平方米)						
台州	10	200,072	-	-	200,072	19.7	100	住宅，商業
上海	1	98,748	-	-	98,748	9.8	79	商業，寫字樓
重慶	3	88,537	25,516	301,155	415,208	41.0	95	住宅，商業
滕州	1	54,443	29,629	179,080	263,152	26.0	75	住宅，商業
杭州	1	35,602	-	-	35,602	3.5	100	商業
總計	16	<u>477,402</u>	<u>55,145</u>	<u>480,235</u>	<u>1,012,782</u>	<u>100.0</u>		

自二零一八年十二月三十一日止本集團年度報告刊發後，本集團業務日後可能的發展和本集團對本期間的展望，並無重大變動。

現金流量情況

本集團於二零一九年六月三十日的現金及銀行存款(包括受限制現金)共約人民幣213.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣573.2百萬元)，減少約人民幣360.0百萬元或約62.8%，主要是其他借款利息支出及還款所致。

於本期間，本集團經營業務淨現金產生額約人民幣508.8百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：淨現金產生額約人民幣79.2百萬元)較去年同期增加約人民幣429.6百萬元。投資活動淨現金產生額約人民幣0.1百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：淨現金產生額約人民幣0.4百萬元)。融資活動淨現金使用額約人民幣333.5百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：淨現金產生額約人民幣139.7百萬元)。

貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

於二零一九年六月三十日，本集團的貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項合共資產總額約人民幣279.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣131.9百萬元，增加約人民幣147.1百萬元，主要是其他應收及預付款項增加所致。

貿易應付款項、客戶墊款、其他應付賬款及合約負債

於二零一九年六月三十日，本集團的貿易應付帳款項、其他應付款項及應計費用及合約負債合共總額約人民幣1,033.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,039.5百萬元，減少約人民幣6.3百萬元，主要是其他應付款項及應計費用減少所致。

資產與負債

於二零一九年六月三十日，本集團資產總額約人民幣6,705.8百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣6,772.2百萬元，減少約人民幣66.4百萬元。流動資產總額約人民幣3,447.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日約人民幣3,544.7百萬元，減少約人民幣97.5百萬元，佔資產總額的約51.4%（二零一八年十二月三十一日：約52.3%）。然而，非流動資產總額約人民幣3,258.6百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣3,227.5百萬元，增長約人民幣31.1百萬元，佔資產總額的約48.6%（二零一八年十二月三十一日：約47.7%）。

於二零一九年六月三十日，本集團負債總額約人民幣4,631.6百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣4,681.0百萬元，減少約人民幣49.4百萬元。流動負債總額約人民幣2,684.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣3,233.0百萬元，減少約人民幣549.0百萬元，佔負債總額的約57.9%（二零一八年十二月三十一日：約69.1%）。然而，非流動負債總額約人民幣1,947.6百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,448.0百萬元，增長約人民幣499.6百萬元，佔負債總額的約42.1%（二零一八年十二月三十一日：約30.9%）。

於二零一九年六月三十日，本集團流動資產淨值約人民幣763.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣311.7百萬元，增長約人民幣451.5百萬元，主要是一年期內其他貸款下降所致。

流動比率

於二零一九年六月三十日，本集團的流動比率（即流動資產除以流動負債之比率）為1.28：1（二零一八年十二月三十一日的1.10：1）。

資本負債比率

於二零一九年六月三十日，本集團的資本負債比率乃按債務淨額除以權益總額及債務淨額之和計算。本集團的淨債務包括其他借貸，減去現金及現金等價物。權益總額包括母公司擁有人應佔權益及非控股權益。資本負債比率為45.3% (二零一八年十二月三十一日：48.0%)。

資本結構

本集團主要以股東權益、可供本集團使用的銀行信貸、發行可轉換債券及內部資源撥付業務運營所需。本集團將沿用將現金及現金等值物存置為計息存款的財務政策。本集團的借貸和現金及現金等值物貨幣單位主要為人民幣。

可換股債券

本集團於二零一八年六月一日，根據一般授權發行金額為港幣3億元的可換股債券，期限為二年期。可換股債券的年利率為6.5% (另加1%手續費)，並將每半年支付一次利息。可換股債券可在發行日期前及後的任何時間，直至到期日前一個營業日結束可以每股股份換股價1.39港元轉換為股份。詳情請參閱本公司於二零一八年五月十五日刊發之公告。

可換股債券由Xinxing Company Limited將其持有的940,000,000股股份抵押予可換股債券的認購人，Xinxing Company Limited為本公司的主席兼執行董事及控股股東陳承守先生(「陳先生」)的控制實體，高巧琴女士(「高女士」)作為陳先生的配偶，亦被視作擁有陳先生透過Xinxing Company Limited所持的股份。另外，陳先生及高女士亦就此可換股債券提供擔保。

陳先生已承諾，只要任何可換股債券仍未行使，其將直接或間接持有本公司全部已發行股本的約50%，且未經可換股債券認購人事先書面同意，不得直接或間接出售、轉讓或以其他方式處置其於本公司的股權或當中任何部分股權。

借款情況

於二零一九年六月三十日，本集團的其他借款總額約人民幣1,926.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,967.1百萬元，減少約人民幣41.1百萬元。有關借款情況的詳情載於簡明中期綜合財務報表附註12。

本集團須於一年內償還的借款約人民幣452.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,266.2百萬元，減少約人民幣814.2百萬元。須於一年後償還的借款約人民幣1,474.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣700.8百萬元，增長約人民幣773.2百萬元。

於本期間，本集團的借貸均為按固定息率作出的借貸。

持有之重大投資

除於附屬公司的投資外，本集團於本期間並無於任何其他公司的股本權益中持有任何重大投資。

重大投資及資本資產之未來計劃

本集團並無其他重大投資及資本資產計劃。

重大收購及出售附屬公司及合營公司

本集團於本期間並無任何重大收購及出售附屬公司及合營公司事項。

按揭融資的擔保

於二零一九年六月三十日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣29.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣28.0百萬元)。

資產擔保

截至2019年6月30日，本集團已抵押或限制銀行存款約人民幣2.3百萬元(2018年12月31日：約人民幣537.7百萬元)。此外，本集團部分其他借款由若干集團開發中物業，投資性物業及若干集團附屬公司100%股權作抵押。這些由本集團控股股東兼執行董事陳先生及其子女陳先生、陳小姐，非執行董事高女士，新明集團有限公司(相關集團公司)提供免費擔保。

資本開支

於本期間，本集團資本開支總額約人民幣0.01百萬元，主要包括建築設備開支(截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣0.08百萬元)。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，有關開發中物業活動的資本承擔約為人民幣413.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣27.1百萬元)。

匯率波動風險

本集團主要以人民幣經營業務。本集團若干銀行存款以港元計值。除上述披露者外，本集團並無承受任何重大外匯匯率波動風險。本集團並無訂立外匯對沖政策。然而，本集團會緊密監察外匯風險及日後可能(視情況及外幣走勢而定)考慮採用重大外幣對沖政策。

員工

於二零一九年六月三十日，本集團共有僱員165人(於二零一八年六月三十日共208人)，減少的43人，主要是杭州和台州項目工程經已竣工，營運班子數目減少。於本期間，員工成本總額約人民幣14.5百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣20.4百萬元)，減少約人民幣5.9百萬元，本集團繼續推動人才升級，培育招聘優秀銷售及管理經驗人才，完善薪酬表現掛鈎的分配體系和保持良好和諧勞資關係。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水準給予僱員薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金及現金花紅。此外，本集團亦採納購股權計劃及股份獎勵計劃。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於期內及直至本公告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之證券。

企業管治常規

董事會認為，本公司一直採用、應用及遵守上市規則附錄14的企業管治守則(「企業管治守則」)所載之守則條文，並於本期內遵守企業管治守則之守則條文。董事概不知悉有任何資料可合理指出本公司於本期間並無遵守企業管治守則之守則條文，惟下列偏離者除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁之職位應有所區分，且不應由同一人士兼任。陳先生為本公司主席兼行政總裁(「行政總裁」)。故此本集團並無區分主席及行政總裁之職位。董事會相信陳先生於物業投資及發展行業具備淵博的學識及豐富的經驗，為最適合管理本集團之人士，因此，由陳先生一人兼任主席及行政總裁之職務對本集團的業務前景及管理有利。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於本期間內已遵守標準守則所載的規定標準。

審閱中期業績

本公司審核委員會(「審核委員會」)成員包括三名獨立非執行董事，即盧華基先生(即審核委員會主席)、顧炯先生及方和先生。審核委員會已審閱本公司本期間的未經審核簡明綜合中期業績及財務報告。

報告期後事項

二零一九年六月三十日後並無發生重大事件。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

中期業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.xinm.com.cn>)及聯交所網站。中期報告亦將於二零一九年九月三十日或以前在本公司網站及聯交所網站刊載，其後再寄發予本公司股東。

承董事會命
新明中國控股有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
陳承守

中國·杭州

二零一九年八月二十九日

於本公告日期，執行董事為陳承守先生及豐慈招先生；非執行董事為高巧琴女士；而獨立非執行董事為方和先生、顧炯先生及盧華基先生。

* 僅供識別