

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：2699)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度之
未經審核全年業績公告**

全年業績摘要

- 本集團營業額達約人民幣163.3百萬元，比去年減少約73.9%。
- 本集團毛利達約人民幣53.0百萬元，比去年減少約81.1%。
- 母公司擁有人應佔虧損達約人民幣17.8百萬元。
- 每股基本虧損達約人民幣0.009元。
- 董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息。

未經審核的年度業績

新明中國控股有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的未經審核綜合業績。由於中國部分地區(包括杭州和重慶)為遏制COVID-19冠狀病毒的爆發而實施有效限制，因此截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績的審計流程尚未完成。本公告所載未經審核業績未經本公司核數師協定同意。

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (重列) (經審核)
收益	4	163,349	624,771
銷售成本		(110,357)	(344,117)
毛利		52,992	280,654
其他收入及收益	4	1,076	3,187
銷售及分銷成本		(6,457)	(44,023)
行政支出		(63,811)	(87,372)
金融資產之減值虧損，淨額		(3,642)	(8,359)
其他開支		(82,477)	(37,069)
投資物業之公允價值變動		146,823	67,785
可換股債券之公允價值變動		11,946	(39,897)
融資成本	5	(2,594)	(6,856)
除稅前溢利	6	53,856	128,050
所得稅支出	7	(65,670)	(106,596)
年內(虧損)/溢利		(11,814)	21,454
以下人士應佔：			
母公司擁有人	9	(17,768)	42,911
非控股權益		5,954	(21,457)
		(11,814)	21,454
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利	9		
基本			
— 年內(虧損)/溢利(人民幣)		(0.009)	0.023
攤薄			
— 年內(虧損)/溢利(人民幣)		(0.014)	0.023

綜合全面虧損表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (重列) (經審核)
期間(虧損)/溢利	<u>(11,814)</u>	<u>21,454</u>
其他全面虧損		
於後續期間將不會重新分類至損益的其他綜合虧損：		
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	<u>—</u>	<u>(1,245)</u>
其他全面虧損(扣除稅項)	<u>—</u>	<u>(1,245)</u>
全面(虧損)/收益總額	<u>(11,814)</u>	<u>20,209</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(17,768)	41,666
非控股權益	<u>5,954</u>	<u>(21,457)</u>
	<u>(11,814)</u>	<u>20,209</u>

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (重列) (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,646	5,852
投資物業	10	3,318,900	3,125,600
使用權資產		1,027	—
遞延稅項資產		97,511	96,045
非流動資產總額		<u>3,422,084</u>	<u>3,227,497</u>
流動資產			
開發中物業		1,341,803	1,124,891
持作出售的已竣工物業		1,574,542	1,691,874
貿易應收款項	11	1,354	3,318
預付款項、其他應收款項及其他資產		211,944	129,462
應收關聯方款項		—	55,493
可收回稅項		6,702	22,757
受限制存款		2,830	537,739
現金及現金等價物		182,225	43,528
流動資產總額		<u>3,321,400</u>	<u>3,609,062</u>
流動負債			
貿易應付款項	12	291,668	235,365
其他應付款項及應計費用		571,402	628,375
合約負債		191,139	217,762
應付其他關聯方款項		—	26,929
其他借款	13	959,928	1,266,230
撥備	14	—	1,168
應付稅項		914,984	920,180
可換股債券		272,967	—
流動負債總額		<u>3,202,088</u>	<u>3,296,009</u>
流動資產淨值		<u>119,312</u>	<u>313,053</u>
總資產減流動負債		<u>3,541,396</u>	<u>3,540,550</u>

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (重列) (經審核)
非流動負債			
其他借款	13	931,465	700,844
可換股債券		—	284,913
遞延稅項負債		529,273	462,286
		<u>1,460,738</u>	<u>1,448,043</u>
非流動負債總額		1,460,738	1,448,043
資產淨額		2,080,658	2,092,507
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		14,880	14,880
儲備		1,969,537	1,987,340
		<u>1,984,417</u>	<u>2,002,220</u>
非控股權益		96,241	90,287
		<u>2,080,658</u>	<u>2,092,507</u>
權益總額		2,080,658	2,092,507

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料

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 Clifton House, 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。本集團於年內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」)。

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

2.1 編製基準

財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，該準則包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋，以及香港公司條例的披露要求。財務資料按歷史成本常規編製，惟以公允價值計量的投資物業，以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股權投資和以公允價值計入損益的金融負債除外。財務報表乃以人民幣(「人民幣」)(即本公司及其附屬公司功能貨幣)呈列，除另有指明者外，所有價值均約整至最接近的千位數。

年內，本集團自控股股東及新明集團取得杭州智耀貿易有限公司(「杭州智耀」)和杭州鵬越貿易有限公司(「杭州鵬越」)的100%權益。此次收購是同一控制下的企業合併。在重列比較期間之比較信息包括綜合財務狀況表，綜合損益表，綜合全面收益表，綜合權益變動表和綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，猶如杭州智耀及杭州鵬越於比較期間開始已合併。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額(如現有權利可使本集團能於當時指示投資對象的相關活動)，即代表本集團擁有投資對象的控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象過半數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司之財務報表之報告期間相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲得控制權當日起作綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他綜合收益之各個組成部份歸屬於本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合計算時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。並無失去控制權之附屬公司擁有權權益變動以股本交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)已收代價之公允價值，(ii)所保留任何投資之公允價值及(iii)損益表中任何因此產生之盈餘或虧損。先前已於其他綜合收益內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利(如適當)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

2.2 會計政策的變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂準則。

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

除國際財務報告準則第9號修訂本、國際會計準則第19號、國際會計準則第28號及國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進與編製本集團財務報表無關外，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」、準則詮釋委員會詮釋第15號「經營租賃－優惠」及準則詮釋委員會詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求按承租人在單一資產負債表模式中計算所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人繼續使用與國際會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

國際財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無重大影響。

本集團使用經修訂追溯法採納國際財務報告準則第16號，初始應用日期為二零一九年一月一日。根據該方法，該準則已獲追溯應用，並將首次採納之累計影響確認為對於二零一九年一月一日之期初保留溢利結餘之調整，且二零一八年比較資料並無重列，並繼續根據國際會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃之新定義

根據國際財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制使用已識別資產之權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益以及直接使用已識別資產時，控制權即獲授予。本集團選擇使用過渡性可行權宜方法，以允許該準則僅適用於先前已於初始應用日期根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號識別為租賃之合約。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號尚未識別為租賃之合約並無重新評估。因此，國際財務報告準則第16號項下之租賃定義已僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或更改之合約。

作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃

採納國際財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有各項物業、機器、汽車及其他設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據有關租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，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之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）及租賃期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）之兩項選擇性豁免除外。不同於自二零一九年一月一日開始的租賃期內以直線法將經營租賃下租金開支確認，本集團確認使用權資產折舊（及減值（如有））及未償還租賃負債應計利息（為融資成本）。

過渡之影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按餘下租賃付款現值確認，使用二零一九年一月一日之增量借貸利率貼現及計入其他借款。

就其他租賃而言，價值人民幣1,023,000元的使用權資產按賬面值確認，猶如該準則一直獲應用，惟增量借貸利率除外，而本集團已於二零一九年一月一日應用增量借貸利率。

所有該等資產於當日均已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呈列使用權資產。

於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 應用租期自首次應用日期起12個月內終止之短期租賃豁免
- 倘合約包含延期／終止租賃之選擇權，則事後釐定租賃期

於二零一九年一月一日之財務影響

於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元
資產	
使用權資產增加	1,023
資產總額增加	<u>1,023</u>
負債	
其他借款增加(流動)	671
其他借款增加(非流動)	385
負債總額增加	<u>1,056</u>
權益	
保留盈利減少	<u>(33)</u>

於二零一九年一月一日之租賃負債與於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔對賬如下：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日經營租賃承擔	23,509
減：剩餘租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束的短期租賃相關承擔	<u>(22,395)</u>
	1,114
於二零一九年一月一日加權平均增量借款利率	5%
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>1,056</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。本集團已於採納該詮釋時考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉讓定價導致的不確定稅務狀況。基於本集團稅收遵從及轉讓定價研究，本集團釐定轉讓定價政策可能將由稅務機關接受。因此，該詮釋對本集團財務狀況或表現概無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

本集團於財務報表中並未採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號修訂本	業務的釋義 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重要性的釋義 ¹
國際會計準則第1號修訂本	負債分類為即期或非即期 ³

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

預期適用於本集團之國際財務報告準則的其他資料如下。

國財務報告準則第3號修訂本澄清業務的定義，並提供額外指引。該修訂本訂明可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入和一項重要過程，而兩者必須對形成收益的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入或過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得收益的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成收益的能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄收益的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收益或日常活動產生的其他收入。此外，修訂本亦提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並新增公允價值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團預期自二零二零年一月一日起採用該等修訂。由於該等修訂預期適用於首次應用日期或之後發生之交易或其他事件，故本集團於交易日期將不受該等修訂影響。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於相關財務報表作出的決定，則該信息為重要。修本訂指明，重要性取決於信息的性質或牽涉範圍。倘可合理預期信息錯報會影響主要使用者的決定，則有關錯誤為重大。本集團預期自二零二零年一月一日起採用該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表有任何重大影響。

3. 分部資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單位，且有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 從事物業開發及銷售的物業開發分部；
- (b) 從事出租具租金收入潛力及／或資本增值的物業的物業租賃分部；及
- (c) 從事投資控股的其他分部。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以作出有關資源分配及業績評價的決策。分部業績乃基於可呈報分部損益(即對經調整除稅前損益的計量)進行評價。

由於本集團按經營分部劃分的資產及負債的分析並無定期提交予主要營運決策者審閱，因此並無披露該等分析。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業租賃 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益(附註4)				
銷售予外部客戶	99,638	63,711	—	<u>163,349</u>
收益				<u><u>163,349</u></u>
分部業績	(67,573)	161,912	(40,483)	<u><u>53,856</u></u>
除稅前溢利				<u><u>53,856</u></u>
其他分部資料：				
折舊	1,125	—	73	1,198
有使用權資產折舊	—	419	353	772
持作出售的已竣工物業減值撥備	9,710	—	—	9,710
貿易應收款項減值撥備	(1,086)	1,646	—	560
虧損經營租賃實現	—	(1,243)	—	(1,243)
銀行利息收入	(70)	(100)	(32)	(202)
融資成本(租賃負債利息除外)	2,460	75	—	2,535
投資物業公允價值收益	—	(146,823)	—	(146,823)
可換股債券公允價值收益	(11,946)	—	—	(11,946)
資本開支*	8	—	—	<u><u>8</u></u>

* 資本開支包括物業、廠房及設備添置

截至二零一八年十二月三十一日止年度(重列)

	物業開發 人民幣千元 (經審核)	物業租賃 人民幣千元 (經審核)	其他 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
分部收益(附註4)				
銷售予外部客戶	567,220	57,551	—	<u>624,771</u>
收益				<u><u>624,771</u></u>
分部業績	134,622	71,611	(78,183)	<u>128,050</u>
除稅前溢利				<u><u>128,050</u></u>
其他分部資料：				
折舊	1,239	72	70	1,381
持作出售的已竣工物業減值撥備	1,662	—	—	1,662
貿易應收款項減值撥備	1,114	932	—	2,046
虧損經營租賃實現	—	(1,098)	—	(1,098)
銀行利息收入	(375)	(84)	(281)	(740)
融資成本(租賃負債利息除外)	6,720	136	—	6,856
投資物業公允價值收益	—	(67,785)	—	(67,785)
可換股債券公允價值虧損	39,897	—	—	39,897
資本開支	302	4,039	70	<u><u>4,411</u></u>

地理資料

由於本集團僅於中國大陸經營業務，且本集團所有非流動資產位於中國大陸，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地理分部資料。

有關主要客戶的資料

收益約人民幣12,638,000元(二零一八年：零)來自物業開發分部向單一客戶作出銷售。

4. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
客戶合約收益	99,638	567,220
來自其他來源的收益		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額：		
其他租賃付款，包括定額付款	63,711	不適用
	<u>63,711</u>	<u>57,551</u>
	<u>163,349</u>	<u>624,771</u>

客戶合約收益

(a) 收入分拆資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

分部

物業開發
人民幣千元
(未經審核)

貨物類別

銷售物業

99,638

地區市場

中國內地

99,638

收入確認時間

於一個時點的銷售物業收益

99,638

客戶合約收益

外部客戶

99,638

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分部	物業開發 人民幣千元 (經審核)
貨物類別	
銷售物業	<u>567,220</u>
地區市場	
中國內地	<u>567,220</u>
收入確認時間	
於一個時點的銷售物業收益	<u>567,220</u>
客戶合約收益	
外部客戶	<u>567,220</u>

下表顯示於本報告期間確認的收益金額(計入報告期初的合約負債)，以及通過履行以前期間的履約責任而確認的收益金額：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
確認的收益(計入報告期初的合約負債)：		
銷售物業	<u>9,216</u>	<u>231,667</u>

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

銷售物業

履約責任於客戶取得已竣工物業實際擁有權或合法產權，本集團擁有付款權利且可收取代價時履行。

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
其他收入		
銀行利息收入	202	740
政府補助	6	172
其他	123	574
	<u>331</u>	<u>1,486</u>
收益		
匯兌收益	745	1,701
	<u>1,076</u>	<u>3,187</u>

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
其他借款的利息	162,908	225,558
租賃負債的利息	59	—
來自收益合約的利息開支	2,460	17,490
	<hr/>	<hr/>
非按公允價值計入損益的金融負債的總利息開支 減：資本化利息	165,427 (162,908)	243,048 (236,328)
	<hr/>	<hr/>
其他融資成本：	2,519	6,720
隨時間過去而產生的撥備貼現金額增加（附註14）	75	136
	<hr/>	<hr/>
	2,594	6,856
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(抵免)下列各項：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
已出售物業的成本	76,796	325,593
租賃物業成本	33,561	18,524
物業、廠房及設備折舊	1,198	1,381
有使用權資產的折舊	772	—
核數師酬金	2,730	2,350
經營租賃項下的最低租金付款	—	1,973
租金付款不包括計量租賃負債	71	—
僱員福利開支：		
工資及薪金	19,637	30,601
退休金計劃及社會福利	6,531	10,178
	<u>26,168</u>	<u>40,779</u>
匯兌差額淨額	(745)	(1,071)
金融資產減值淨額：		
貿易應收款項減值淨額(附註11)	560	2,046
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產 減值淨額	<u>3,082</u>	<u>6,313</u>
	<u>3,642</u>	<u>8,359</u>
持作出售的已竣工物業減值	9,710	1,662
虧損經營租賃實現(附註14)	(1,243)	(1,098)
投資物業公允價值變動(附註10)	(146,823)	(67,785)
可換股債券公允價值變動	(11,946)	39,897
銀行利息收入	(202)	(740)
出售物業、廠房及設備之收益	<u>—</u>	<u>(349)</u>

7. 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。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，乃因其於本年內並無在香港產生任何應課稅收入。

中國內地現時所得稅的撥備乃基於本集團中國附屬公司應課稅溢利按法定稅率25%計算，應課稅溢利乃根據於二零零八年一月一日批准並生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)釐定。其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營所在司法權區當時之稅率計算。香港利得稅乃按本年度內在香​​港產生之估計應課稅溢利以16.5%之稅率計提撥備。

根據於一九九四年一月一日生效有關土地增值稅(「土地增值稅」)的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及於一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例(實施細則)》的規定，出售或轉讓中國內地國有土地租賃權益、建築物及其附著物所得全部收入均須就增值按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值並不超過可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可免繳土地增值稅。

本集團根據相關中國稅法及法規所載規定估計土地增值稅並就此作出稅項撥備。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關可能對計算土地增值稅撥備的基準提出異議。

所得稅開支的主要組成部分如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (重列) (經審核)
即期稅項：		
年內中國所得稅	3,348	6,284
土地增值稅	(3,199)	65,417
遞延稅項	65,521	34,895
年內稅項開支總額	<u>65,670</u>	<u>106,596</u>

按本公司及其大多數附屬公司註冊所在司法權區法定稅率計算的適用於除稅前溢利的所得稅開支與按實際所得稅稅率計算的所得稅開支的對賬以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (重列) (經審核)
除稅前溢利	<u>53,856</u>	<u>128,050</u>
按法定稅率計算的稅項	13,464	32,013
特定實體適用較低稅率	2,118	1,485
不可扣稅開支	723	2,752
利用以前期間稅項虧損	—	(1,567)
未確認稅項虧損及暫時差額	<u>51,764</u>	<u>22,850</u>
小計	<u>68,069</u>	<u>57,533</u>
年內土地增值稅(轉回)／撥備	(6,292)	49,781
年內預付土地增值稅	3,093	15,636
土地增值稅撥備的遞延稅項影響	1,573	(12,445)
預付土地增值稅的稅務影響	<u>(773)</u>	<u>(3,909)</u>
按本集團實際稅率收取的稅費	<u><u>65,670</u></u>	<u><u>106,596</u></u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無就金額為人民幣215,738,000元(二零一八年：人民幣97,328,000元)的稅項虧損及暫時差額確認為遞延稅項資產，乃因認為不大可能有應課稅溢利可用於抵銷上述稅項虧損。

8. 股息

本公司自註冊成立日期以來並無支付或宣派任何股息(二零一八年：零)。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

計算每股基本(虧損)/盈利之金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年內(虧損)/溢利，以及年內已發行普通股加權平均數1,878,622,000股(二零一八年：1,878,622,000股)。

計算每股攤薄(虧損)/盈利之金額乃基於母公司普通權益持有人年內(虧損)/溢利，經調整以反映可換股債券的公允價值變動(如適用)(見下文)。計算所使用的普通股加權平均數目為計算每股基本(虧損)/盈利所用之年內已發行普通股數目，以及假設因視作轉換可換股債券為普通股而無償發行之普通股之加權平均數。

概無就有關攤薄之截至二零一八年十二月三十一日止年度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。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (重列) (經審核)
(虧損)/盈利		
計算每股基本盈利普通權益持有人應佔每股(虧損)/溢利：		
利：	(17,768)	42,911
減：可換股債券公允價值收益	(11,946)	—
加：可換股債券公允價值虧損	—	39,897
	<u>(29,714)</u>	<u>82,808*</u>

股份	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
計算每股基本盈利所採用之年內 已發行普通股加權平均數	1,878,622,000	1,878,622,000
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 可換股債券	<u>215,827,338</u>	<u>126,294,569</u>
	<u>2,094,449,338</u>	<u>2,004,916,569</u>

* 由於每股攤薄盈利的金額於計入可換股債券時增加，故可換股債券對本年度每股基本盈利產生反攤薄效應，且於計算每股攤薄盈利時並無計算在內。因此，每股攤薄盈利的金額乃按照年度溢利及持續經營業務應佔溢利約人民幣42,911,000元及於二零一八年十二月三十一日已發行普通股的加權平均數1,878,622,000股計算。

10. 投資物業

	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日(經審核)	<u>3,053,776</u>
添置	4,039
投資物業公允價值變動	<u>67,785</u>
於二零一八年十二月三十一日(經審核)	<u>3,125,600</u>
由已建成物業持有待售轉入	46,477
投資物業公允價值變動	<u>146,823</u>
於二零一九年十二月三十一日(未經審核)	<u>3,318,900</u>

本集團的投資物業包括於中國內地已竣工的商業物業。於二零一九年十二月三十一日，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為人民幣3,318,900,000元。每年，本集團物業經理及財務總監決定，於經審核委員會批准後，委任外部估值師負責本集團物業外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否遵守專業準則。就中期及年度財務報告進行估值後，本集團物業經理及財務總監與估值師每年兩次討論估值假設及估值結果。

投資物業通過經營租賃向第三方出租。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押價值為人民幣3,318,900,000元(二零一八年：人民幣3,125,600,000元)的投資物業，以擔保本集團獲授的一般計息銀行貸款及其他借款(附註13)。

公允價值層級

下表載列本集團投資物業的公允價值計量層級：

用於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日的公允價值計量

	活躍市場報價(第一級)	重大可觀察輸入數據(第二級)	重大不可觀察輸入數據(第三級)	總計
對以下各項進行經常性公允價值計量：	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一九年十二月三十一日				
商業物業	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,318,900</u>	<u>3,318,900</u>
二零一八年十二月三十一日				
商業物業	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,125,600</u>	<u>3,125,600</u>

於年內，公允價值計量無第一級與第二級間的轉換，亦無第三級的轉入或轉出。

分類至公允價值層級第三級的公允價值計量對賬：

	商業物業 人民幣千元
於二零一八年一月一日的賬面值	3,053,776
添置	4,039
於損益內投資物業公允價值變動確認的公允價值調整收入淨額	<u>67,785</u>
於二零一八年十二月三十一日的賬面值(經審核)	<u><u>3,125,600</u></u>
由已建成物業持有待售轉入	46,477
於損益內投資物業公允價值變動確認的公允價值調整收入淨額	<u>146,823</u>
於二零一九年十二月三十一日的賬面值(未經審核)	<u><u>3,318,900</u></u>

以下為投資物業估值時所使用的估值技術及主要輸入數據的概要：

商業物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均)
截至二零一九年 十二月三十一日止年度	貼現現金流量法	市場月租(人民幣/平方米)	2.89-6.00
		年期回報率	4.50%-5.50%
		復歸回報率	5.00%-6.00%
		長期空置率	3.00%-8.00%
截至二零一八年 十二月三十一日止年度	貼現現金流量法	市場月租(人民幣/平方米)	2.80-5.90
		年期回報率	4.50%-5.50%
		復歸回報率	5.00%-6.00%
		長期空置率	3.00%-8.00%

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取虧損、租金獎勵、維修費用、代理和傭金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時的終端價值估計金額，貼現至現值。

估計租賃價值及市場租金年增長率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公允價值大幅增加(減少)。長期空置率及貼現率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公允價值大幅減少(增加)。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動會導致租金年增長及貼現率出現類似方向變動及導致長期空置率出現反向變化。

11. 貿易應收款項

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	24,894	26,298
減值	<u>(23,540)</u>	<u>(22,980)</u>
	<u>1,354</u>	<u>3,318</u>

貿易應收款項指應收租戶的租金及應收客戶的銷售收入，乃根據相關買賣協議的條款應預先支付。本集團致力保持對其未收回應收款項的嚴格控制，並設有信貸控制部門降低信貸風險。逾期結餘由管理層定期審核。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項與眾多多元化客戶有關，故本集團並無面臨重大集中信貸風險。

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(扣除呆賬撥備)賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u>1,354</u>	<u>3,318</u>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
於年初	22,980	20,934
減值虧損淨額(附註6)	<u>560</u>	<u>2,046</u>
於年末	<u>23,540</u>	<u>22,980</u>

各報告日期進行的減值分析，使用壞賬矩陣以計算預期信貸虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似(即地區、產品種類、客戶類別及評級以及信用證及其他信貸保險形式的保障範圍)。有關計算反映概率加權產出、金錢的時間值以及於報告日期可獲得且有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。一般而言，倘逾期超過一年及不受強制執行活動所規限，則應收貿易賬款予以撇銷。

下列資料乃有關本集團應收貿易賬款所面臨的信貸風險(使用撥備矩陣)：

於二零一九年十二月三十一日

	即期	逾期			總計
		1個月 以下	1至 3個月	3個月 以上	
預期信貸虧損率	94.56%	—	—	—	94.56%
賬面總值(人民幣千元)	24,894	—	—	—	24,894
預期信貸虧損(人民幣千元)	23,540	—	—	—	23,540

於二零一八年十二月三十一日

	即期	逾期			總計
		1 個月 以下	1 至 3 個月	3 個月 以上	
預期信貸虧損率	87.38%	—	—	—	87.38%
賬面總值(人民幣千元)	26,298	—	—	—	26,298
預期信貸虧損(人民幣千元)	22,980	—	—	—	22,980

12. 貿易應付款項

於報告期末基於發票日期的未償還貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
一年內	56,944	125,515
一年以上	234,724	109,850
	291,668	235,365

貿易應付款項為無抵押及非計息。

13. 其他借款

	二零一九年十二月三十一日			二零一九年一月一日		二零一八年十二月三十一日		
	實際利率(%) (未經審核)	到期日 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	實際利率 (%) (經審核)	到期日 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	
即期								
租賃負債	5.00	二零二零年	808	671	—	—	—	
長期其他借款的即期部 分 — 有抵押	6.80-7.57	二零二零年	959,120	1,266,230	7.71-10.41	二零一九年	1,266,230	
			<u>959,928</u>	<u>1,266,901</u>			<u>1,266,230</u>	
非即期								
租賃負債	5.00	二零二一年	242	385	—	—	—	
其他借款 — 有抵押	9.02-11.67	二零二一年	931,223	700,844	12.18	二零二一年	700,844	
			<u>931,465</u>	<u>701,229</u>			<u>700,844</u>	
			<u>1,891,393</u>	<u>1,968,130</u>			<u>1,967,074</u>	
					二零一九年 人民幣千元 (未經審核)		二零一八年 人民幣千元 (經審核)	
					959,928		1,266,230	
					931,465		40,000	
					—		660,844	
					1,891,393		1,967,074	

分析為：

其他應付借款：

須於一年內償還

須於第二年償還

須於第三年至第五年償還

於二零一九年十二月三十一日，基於本集團若干其他借款人民幣1,119,573,000元貸款合約的到期利息人民幣60,634,000元未支付，連同滯納利息人民幣26,853,000元列賬於財務報表。

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及二零一八年十二月三十一日的賬面值如下：

		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
於附屬公司的股權	(i)	914,580	439,715
投資物業	(ii)	3,318,900	3,125,600
持作出售的已竣工物業	(iii)	956,886	627,422
開發中物業	(iv)	398,964	709,131

- (i) 本集團的其他借款人民幣500,000,000元及人民幣311,879,000元(二零一八年：人民幣500,000,000元及零)分別以本公司的附屬公司台州溫商時代置業有限公司(「溫商時代」)及重慶新明置業股份有限公司(「重慶新明」)的100%股權作抵押。

本集團的其他借款人民幣500,000,000元、人民幣458,892,000元、人民幣419,121,000元及人民幣311,879,000元(二零一八年：人民幣500,000,000元、人民幣495,000,000元、人民幣412,973,000元及人民幣313,257,000元)分別由本公司附屬公司溫商時代、台州新明置業投資有限公司(「台州投資」)、上海新明環球置業有限公司(「上海新明環球」)及重慶新明的投資物業作擔保。

- (ii) 本集團的其他借款人民幣311,879,000元(二零一八年：零)由本公司附屬公司重慶新明及溫商時代的持作出售已竣工物業作擔保。

本集團的其他借款人民幣200,453,000元及零(二零一八年：人民幣245,844,000元及人民幣313,257,000元)分別由本公司附屬公司杭州新明置業投資有限公司(「杭州新明」)及重慶新明的持作出售已竣工物業作擔保。

- (iii) 本集團的其他借款人民幣311,879,000元(二零一八年：人民幣313,257,000元)由本公司附屬公司重慶新明的開發中物業作擔保。

- (iv) 本集團的其他借款人民幣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，及(iii) 本集團關聯方新明集團有限公司共同擔保。

本集團的其他借款人民幣619,573,000元(二零一八年：人民幣972,074,000元)由(i)控股股東陳承守先生及(ii)非執行董事高巧琴女士共同擔保。

本集團的其他借款人民幣311,879,000元(二零一八年：零)由(i)控股股東陳承守先生及(ii)本集團關聯方新明集團有限公司共同擔保。

本集團的其他借款人民幣458,892,000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及(iii)本集團關聯方新明集團有限公司及(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)共同擔保。

14. 撥備

虧損經營租賃：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
於一月一日	1,168	2,130
實現	(1,243)	(1,098)
隨時間過去而產生的貼現金額增加	75	136
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u> —</u>	<u> 1,168</u>
分析為：		
即期	<u> —</u>	<u> 1,168</u>

虧損合約撥備

本集團按市價出售若干商業物業，然後向該等商業物業的業主租賃該等物業，以向第三方租戶出租該等物業。根據二零一四年七月一日至二零一九年六月三十日該等合約的付款條款，履行責任的不可避免成本已超過預期將取得的經濟利益。本集團已根據於二零一八年十二月三十一日退出合約的估計最低成本淨額就該等虧損合約作出撥備。

管理層討論與分析

(包括財務回顧)

行業回顧及經營管理

二零一九年，中國國內生產總值接近人民幣100萬億元，同比增長6.1%。在中國房地產市場方面，根據國家統計局公佈資料，二零一九年全國房屋銷售金額近人民幣16萬億元，同比增長6.5%；銷售面積為17.16億平方米，同比下降0.1%。數字反映市場已漸趨平穩。商品房待售面積繼續減少，同比下降近5%，但全國房地產開發投資比上年增長9.9%。

截至二零一九年十二月三十一日(「回顧年內」)，商品住宅成交規模仍錄得跌幅，一線城市房價及成交保持穩定，在需求的帶動下，二線城市供應量則可能會有較強增長，但整體性需求與中央調控政策的影響抵消，市場增幅不明顯；而三四線城市無論是供給還是成交都將有所下降，但得益於周邊核心城市的經濟外溢效應、相對更具可購性的住房以及較少的房地產調控政策，價格仍保持一定增長。雖然整體市場氣氛持平，但新明中國相信市場現時是短暫的健康結構性回調，潛在的購買力和複購率仍然可觀。因此，本集團仍積極尋找不同產業的投資機會，以增加利潤及回應社會對住房的需求。

同時，市場對產業地產的發展理念將是越來越重視生態、育兒、環保、智慧城市等問題，家庭購物習慣亦著重一站式便捷方向的需求。有見及此，新明中國亦與時並進，將會調整融合生活家居、建材、兒童主題概念來回應市場的期許。

業績回顧

回顧年內，本集團錄得總收入約人民幣163.3百萬元，較二零一八年約人民幣624.8百萬元，下降約人民幣461.5百萬元或73.9%。已交付物業銷售額及建築面積分別約人民幣99.6百萬元及12,211.7平方米，較二零一八年分別約人民幣567.2百萬元及約74,635.0平方米減少約人民幣467.6百萬元或約82.4%；銷售平均售價為每平方米人民幣8,159.3元，按年上升7.4%，主要是杭州新明於二零一九年的銷售比例低於二零一八年所致。

本公司股東應佔虧損約人民幣17.8百萬元，較二零一八年溢利約人民幣42.9百萬元(重列)下降約人民幣60.7百萬元。每股虧損約人民幣0.009元(二零一八年溢利約人民幣0.023元)。

回顧年內董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息。

於二零一九年十二月三十一日，本集團資產總值約人民幣6,743.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,836.6百萬元(重列))；負債總值約人民幣4,662.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,744.1百萬元(重列))；權益總值約人民幣2,080.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,092.5百萬元(重列))；每股淨資產約人民幣1.11元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1.11元)。

物業開發

於二零一九年十二月三十一日，本集團物業組合現有16項物業開發項目，根據中國不同城市不同開發階段的總建築面積約2,237,826平方米。

物業銷售

回顧年內，本集團錄得物業銷售收入約人民幣99.6百萬元，較二零一八年約人民幣567.2百萬元減少約人民幣467.6百萬元或約82.4%。回顧年內交付物業銷售建築面積約12,211.7平方米，較二零一八年下降約83.6%。物業銷售仍為本集團主要的收入來源，佔本集團總收入約61.0%。回顧年內，物業銷售減少主要是(i)上海新明•兒童世界商業項目(「上海項目」)，上半年招商受中美貿易戰所影響，商舖退回在下半年發生。集團因此於第三季調整營銷策略及後於第四季始訂定加入生活家具及建材的元素豐富原來主題，但由於推出的時間已近年底，導致上海項目未能對回顧年度收入有所貢獻；(ii)而原定於二零一九年重慶新明中國西南城(「重慶項目」)及台州新明半島、新明麗江苑及溫商時代(合稱「台州項目」)等商舖銷售目標亦受中美貿易戰影響、下半年地方政府加強房屋調控及市場投資氣氛減慢，使招商活動未能順利進行；(iii)杭州新明•兒童世界項目(「杭州項目」)於回顧年度調整營銷策略，將部份未銷售面積改變以短期租賃形式出租，因此項目的物業銷售額在本期間只錄得約人民幣71.0百萬元，比同期下跌約77.0%。

下表載列於回顧年度本集團物業銷售專案概要：

項目	位置	銷售建築面積 (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				
一期	台州	55.6	0.2	3,763.2
二期二階段	台州	—	0.9	—
新明麗江苑	台州	2,071.1	10.3	4,975.9
溫商時代•新明飾品城	台州	—	0.4	—
上海新明兒童城	上海	(372.8)	(2.2)	5,983.4
杭州新明•兒童世界	杭州	4,608.8	71.0	15,416.9
重慶新明•中國西南城一期	重慶	4,070.6	12.3	3,019.5
興盟國際商城	滕州	1,778.4	6.7	3,757.8
合計		<u>12,211.7</u>	<u>99.6</u>	<u>8,159.3</u>

物業租賃

本集團通過出租我們持作投資的商業物業及出租本集團部分未售商業物業，從事物業租賃業務。截至二零一九年十二月三十一日，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167,327.3平方米，佔全部持作出租用途的投資物業及部分商業物業約85.9%。

回顧年內，租金收入約人民幣63.7百萬元，較二零一八年約人民幣57.6百萬元，增長約人民幣6.1百萬元或10.6%，主要由於台州置業紅星美凱龍展示中心租金單價增加導致租金收入增加及重慶新明居然之家項目出租面積增加導致租金收入增加所致。

土地儲備

於二零一九年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的16個物業開發專案，這些專案處於不同開發階段，總建築面積約1,010,185平方米，其中約474,805平方米的建築面積已竣工，約55,145平方米的建築面積正在開發中，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十二月三十一日本集團按地理位置劃分的土地儲備概要：

地點	餘下未售出的可銷售建築面積／持作投資建築面積 (平方米)		未來開發的規劃建築面積 (平方米)		佔總土地儲備的百分比 (%)
	持作投資建築面積 (平方米)	開發中的建築面積 (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)	
台州	199,919	—	—	199,919	19.8
上海	99,586	—	—	99,586	9.9
重慶	87,063	25,516	301,155	413,734	41.0
滕州	54,367	29,629	179,080	263,076	26.0
杭州	33,870	—	—	33,870	3.3
總計	<u>474,805</u>	<u>55,145</u>	<u>480,235</u>	<u>1,010,185</u>	<u>100.0</u>

前景展望

展望二零二零年，因全球經濟增長緩慢及新冠狀病毒肆虐，中國經濟無可避免增幅放緩。因此，未來中國樓市短期在金融政策及限購限售政策調控放鬆的可能性是比較大的。但「一城一策」仍然是政府對房地產市場的政策主調。然而在此政策環境下，預計三四線房價回歸理性，一二線城市因受新冠狀病毒防疫持續影響下，會減慢住宅開發及銷售進度，相信一二線城市房價會有短期滯銷的情況，成交量會受到一定的影響。新明中國籍此機會關注不同產業的投資機會、加快推出手上倉存及積極發展綜合家居及孕嬰童主題地產，以完集團的佈局策略。

收益

本集團收益主要由物業銷售及物業租賃服務產生，於回顧年內，二零一九年的收入約人民幣163.3百萬元，佔比分別約為61.0%及39.0%。物業銷售仍為本集團主要的收入來源，較去年同期約人民幣567.2百萬元減少約人民幣467.6百萬元，物業銷售減少主要是因受中美貿易戰影響、下半年地方政府加強房屋調控及市場投資氣氛減慢，使招商舖活動進展緩慢。

銷售成本

於回顧年內，本集團銷售成本約人民幣110.3百萬元，較去年同期減少約人民幣233.8百萬元，減幅為67.9%。該減少主要原因於回顧年內交付物業銷售建築面積較去年有大幅下降，致使銷售成本金額相對減少。

毛利

於回顧年內的毛利約人民幣53.0百萬元，較去年約人民幣280.7百萬元減少約人民幣227.7百萬元，減幅約81.1%；毛利率約為32.4%，比去年約44.9%減少約12.5%。主要是二零一八年台州的台州新明半島、新明麗江苑和溫商時代三個項目因已調整內部工程結構沖回工程費用撥而令銷售成本減少導致毛利率上升所致。

其他收入及收益

於回顧年內的其他收入及收益約人民幣1.1百萬元，較去年同期的約人民幣3.2百萬元，減少約人民幣2.1百萬元，減幅約65.6%，主要是銀行利息收入和匯兌收益大幅減少所致。

分銷及行政費用

於回顧年內的銷售及行政開支約人民幣70.3百萬元，較去年同期的約人民幣131.4百萬元，減少約人民幣61.1百萬元，減幅約46.5%，主要由於，銷售佣金和銷售推廣費因在本期間銷售面積相對大幅減少而下降約人民幣29.5百萬元所致。行政費用開支較去年同期減少約人民幣23.6百萬元，主要是員工成本減少所致。

其他開支

於回顧年內的其他開支約人民幣82.5百萬元，較去年同期的約人民幣37.1百萬元(重列)，大幅增加約人民幣45.4百萬元，增幅122.4%，主要是由於銀行逾期罰息撥備約人民幣26.8百萬元所致，其次是部分持作出售的未交付之物業計提減值撥備人民幣9.7百萬元。

投資物業公允價值變動

於回顧年內的投資物業公允價值變動收入約人民幣146.8百萬元，較去年同期投資物業公允價值變動收益的約人民幣67.8百萬元，增加約人民幣79.0百萬元，增幅約116.5%，主要是上海項目的投資性物業公允價值收益增幅約人民幣105.1百萬元，因本集團調整地產發展策略，待售物業重新分類為投資物業，綜合生活家居及孕嬰童主題開拓概念，攀升長遠物業租賃價值，提升資產素質。

融資成本

於回顧年內的淨利息開支約人民幣2.6百萬元，較去年同期的約人民幣6.9百萬元，減少約人民幣4.3百萬元。

營業溢利

於回顧年內的營業溢利約人民幣53.8百萬元，較去年同期的約人民幣128.1百萬元(重列)，減少約人民幣74.3百萬元，減幅約58.0%。主要是物業銷售收入減少所致。

所得稅支出

於回顧年內，所得稅開支約人民幣65.7百萬元，較去年同期的約人民幣106.6百萬元，大幅減少約人民幣40.9百萬元，減幅約38.4%，主要是應納所得稅項及土地增值稅減少約人民幣71.5百萬元。相反，延稅項增加約人民幣30.6百萬元。

股東應佔虧損

於回顧年內股東的應佔虧損約人民幣17.8百萬元，較去年同期的應佔溢利約人民幣42.9百萬元(重列)，大幅減少約人民幣60.7百萬元。每股基本虧損為約人民幣0.009元(二零一八年每股溢利潤約人民幣0.023元)。

現金流量情況

本集團於二零一九年十二月三十一日的現金及銀行存款(包括受限制現金)共約人民幣185.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣581.3百萬元(重列))，減少約人民幣396.3百萬元或約68.2%，主要是利息支付及項目營運費用所致。

根據本公司若干商業物業與第三方買家訂立的獨家管理及營運協議，本公司須向買家支付物業銷售價格的若干比例，而無論有關物業是由本公司出租或產生租金收入。截至二零一九年十二月三十一日止的現有獨家管理及營運協議及租賃協議的條款，就本公司所訂立的相關獨家管理及營運協議自二零一九年一月一日起至二零一九年七月一日止期間，我們於二零一九年的最高現金流出淨額約為人民幣22百萬元。根據本公司於二零一五年十二月三十一日已訂立的獨家管理及營運協議，本公司概無責任就二零一九年七月一日至二零二四年六月三十日止期間支付任何協定費用。

借款情況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的其他借款總額約人民幣1,891.4百萬元，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75.7百萬元。

本集團須於一年內償還的借款約人民幣959.9百萬元，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306.3百萬元。須於一年後償還的借款約人民幣931.5百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣700.8百萬元，增加約人民幣230.7百萬元。

貿易應收款項、預付款項及其他應收款項及其他資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產合共資產總額約人民幣213.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣132.8百萬元(重列)，增加約人民幣80.4百萬元，主要是其他應收款項增加所致。

貿易應付款項、合同負債及其他應付賬款及應計費用

於二零一九年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項、合同負債、其他應付款項及應計費用合共約人民幣1,054.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,081.5百萬元(重列)，減少約人民幣27.3百萬元。主要由於是其他應付賬款及應計費用償還減少及合同負債獲轉為收入所致。

資產與負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團資產總額約人民幣6,743.5百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣6,836.6百萬元(重列)，減少約人民幣93.1百萬元。流動資產總額約人民幣3,321.4百萬元，較二零一八年十二月三十一日約人民幣3,609.1百萬元(重列)，減少約人民幣287.7百萬元，佔資產總額的約49.2%(二零一八年十二月三十一日：約52.8%)。然而，非流動資產總額約人民幣3,422.1百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣3,227.5百萬元，增加約人民幣194.6百萬元，佔資產總額的約50.8%(二零一八年十二月三十一日：約47.2%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團負債總額約人民幣4,662.8百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣4,744.1百萬元(重列)，減少約人民幣81.3百萬元。流動負債總額約人民幣3,202.1百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣3,296.0百萬元(重列)，減少約人民幣93.9百萬元，佔負債總額的約68.7%(二零一八年十二月三十一日：約69.5%)。然而，非流動負債總額約人民幣1,460.7百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,448.1百萬元，增加約人民幣12.6百萬元，佔負債總額的約31.3%(二零一八年十二月三十一日：約30.5%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團流動資產淨值約人民幣119.3百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣313.1百萬元(重列)，減少約人民幣193.8百萬元。

流動比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)為1.04: 1(二零一八年十二月三十一日的1.09: 1)。

資本負債比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資本負債比率乃按債務淨額除以權益總額加債務淨額而計算。本集團的債務淨額含有其他借款減現金及現金等價物。權益總額包括母公司擁有人應佔權益及非控股權益。本集團的資本負債比率為45.1%(二零一八年十二月三十一日: 47.9%)。

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3億港元的可換股債券，期限為二年期。可換股債券的年利率為6.5%(另加每年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換每股股份換股價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。

可換股債券由控股股東陳承守先生及非執行董事高巧琴女士根據擔保契據作出擔保，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。

陳先生已承諾，只要任何可換股債券仍未行使，將直接或間接持有本公司全部已發行股本的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。

截至二零一九年十二月三十一日止(包括該日)的實際所得款項載列如下：

預期用途	發行債券的 預期所得款項 淨額分配 百萬港元	截至	截至	截至
		二零一八年 十二月三十一日 為止的 實際使用量 百萬港元	二零一九年 十二月三十一日 為止的 實際使用量 百萬港元	二零一九年 十二月三十一日 為止的 未使用餘額 百萬港元
項目發展				
山東興盟國際商業城項目	152.2	152.2	152.2	—
中國西南城項目	147.8	147.6	147.8	—
	<u>300.0</u>	<u>299.8</u>	<u>300.0</u>	<u>—</u>
總額	300.0	299.8	300.0	—

截至二零一九年十二月三十一日，所得款項已全數用完。

重大投資

回顧年內，本集團並無任何重大投資。

有關附屬公司的重大收購及出售

回顧年內，本集團就以下附屬公司作出收購。於二零一九年九月十八日，本集團向控股股東陳承守先生及關聯方新明集團有限公司收購了杭州鵬越貿易有限公司(「杭州鵬越」)和杭州智耀貿易有限公司(「杭州智耀」)的100%權益。杭州鵬越和杭州智耀從事貿易投資。此次收購是集團減少關聯交易和加強內部整合戰略的一部分。收購的買賣價以現金的形式，分別在收購日各自分別支付了人民幣1,000元。於二零一九年十月三十日，本集團從私人股東收購浙江靜航投資管理有限公司(「浙江靜航」)。收購的買賣價以現金形式，於收購日已支付人民幣84,000元。

按揭融資的擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣28.9百萬元(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

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行存款中有質押或受限制使用存款為人民幣2.8百萬元(二零一八年十二月三十一日為約人民幣537.7百萬元)。此外，本集團部分其他貸款由本集團若干以開發中物業、持作出售的已竣工物業、投資物業及於本集團若干附屬公司的股權作抵押，並由本集團的控股股東及執行董事陳承守先生(「陳先生」)、陳先生的子女、非執行董事高巧琴女士及本集團的關聯公司新明集團有限公司以及本集團若干附屬公司的其他少數權益股東免費共同擔保。

資本開支

於回顧年內，本集團資本開支總額約人民幣0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4.4百萬元)。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，有關開發中物業活動的資本承擔約為人民幣274.3百萬元(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。

員工及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有僱員146人(於二零一八年十二月三十一日：共170人)，減少原因主要是上海和杭州項目經已完成建設週期，人員因而進行了縮減。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。此外，本集團亦採納購股權計劃及股份獎勵計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司及其各附屬公司並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

呈報期後事項

在報告期後，二零二零年一月爆發的COVID-19對多個行業造成衝擊。該等衝擊不可避免地對二零二零年的全球經濟構成了重大威脅。儘管面臨挑戰，各國政府和國際組織已採取了一系列措施遏制該流行病。目前無法準確評估這些衝擊的持續時間和範圍。鑑於該等情況的動態性質，財務影響將反映在本集團的後續財務報表中。本集團將密切監察該流行病的發展，並繼續評估其對本集團業務、財務狀況及經營業績的影響。

企業管治

董事會認為，本公司自上市日期起一直採用、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。

於審閱本公司企業管治常規後，董事會認為本公司於回顧年內一直應用企業管治守則所載之原則並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回顧年內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，由陳先生兼任主席及行政總裁的角色，可確保本集團內之貫徹領導及可令本集團之整體策略規劃更有效及具效率。董事會認為，目前的安排將不會削弱權力制衡，而這個架構將有助本公司迅速及有效地作出及實行決策。董事會將持續檢討，屆時顧慮到本集團的整體情況，考慮將本公司的主席與行政總裁的職能分開是否適當及適合。

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回顧年內已遵守標準守則所載的規定標準。

審閱未經審核年度業績

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回顧年內的未經審核簡明綜合年度業績及財務報告。

安永會計師事務所之工作範圍

出於以上在本公告第1頁註釋中所述的原因，此處包含未經審計的年度業績尚未經本公司核數師協定同意。本公司將根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則完成審核程序後將刊發有關經審核業績的公告。

進一步公告

審計程序完成後，本公司將就公司審計師同意的截至二零一九年十二月三十一日止年度經審計的年度業績以及與未經審計的年度業績相比存在的重大差異(如有)刊發進一步公告，且於任何情況下不遲於二零二零年五月十五日(星期五)。此外，如果審計過程中還有其他重大進展，公司將在必要時發布進一步公告。

本公司將根據上市規則適時寄發年報，且於任何情況下不遲於二零二零年五月十五日(星期五)。

於聯交所及本公司網站刊發未經審核年度業績及經審核年度報告

此未經審核年度業績公告於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.xinm.com.cn 刊載。二零一九年年度經審核報告將於適當時候寄發予股東，並於適當時候在上述網站可供查閱。

本公告所載有關本集團全年業績的財務資料未經審核且未經核數師協定同意。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
新明中國控股有限公司
主席兼行政總裁
陳承守

中國·杭州
二零二零年三月三十日

於本公告日期，執行董事為陳承守先生、豐慈招先生、周昭何先生及浦巍先生；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。