

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。



截至二零二六年六月三十日止六個月的 未經審核中期業績公告

中期業績摘要

- 本集團收益達約人民幣55.3百萬元，比去年同期增加約66.8%。
- 本集團毛利達約人民幣1.2百萬元，比去年同期下降約74.4%。
- 本公司擁有人應佔虧損達約人民幣108.2百萬元，比去年同期虧損減少約20.9%。
- 本公司擁有人應佔每股基本虧損達約人民幣28.8元。
- 董事會不建議就截至二零二六年六月三十日止六個月派付中期股息。

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」）謹此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二零二六年六月三十日止六個月（「本期間」）的未經審核中期業績及二零二五年同期的比較數字。

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收益	4	55,286	33,142
銷售成本		<u>(54,055)</u>	<u>(28,342)</u>
毛利		1,231	4,800
其他收入及收益及虧損	5	69,710	12,634
銷售及分銷成本		(1,692)	(3,367)
行政支出		(2,798)	(6,129)
其他開支，淨額		(135,753)	(107,844)
融資成本	6	<u>(48,421)</u>	<u>(47,755)</u>
除所得稅前虧損	6	(117,723)	(147,661)
所得稅支出	7	<u>(1,082)</u>	<u>—</u>
期內虧損		<u>(118,805)</u>	<u>(147,661)</u>
其後可能重新分類至損益的其他全面 開支項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>131</u>	<u>51</u>
期內全面開支總額		<u><u>(118,674)</u></u>	<u><u>(147,610)</u></u>
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(108,224)	(136,804)
非控股權益		<u>(10,581)</u>	<u>(10,857)</u>
		<u><u>(118,805)</u></u>	<u><u>(147,661)</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
以下人士應佔期內全面開支總額：			
本公司擁有人		(108,093)	(136,753)
非控股權益		<u>(10,581)</u>	<u>(10,857)</u>
		<u>(118,674)</u>	<u>(147,610)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損	9		(經重列)
基本 (人民幣)		<u>(28.8)</u>	<u>(18.2)</u>
攤薄 (人民幣)		<u>(28.8)</u>	<u>(18.2)</u>

未經審核簡明綜合財務狀況表

		於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		658	663
投資物業	11	927,800	927,800
遞延稅項資產		146,326	217,127
		<u>1,074,784</u>	<u>1,145,590</u>
流動資產			
開發中物業		342,914	341,000
持作出售已竣工物業		527,141	580,112
貿易應收款項	12	86,595	61,343
預付款項、其他應收款項及其他資產		54,020	60,423
受限制存款		541	401
現金及現金等價物		34,266	6,977
		<u>1,045,477</u>	<u>1,050,256</u>
流動負債			
貿易應付款項	13	99,461	221,252
其他應付款項及應計費用		3,148,161	2,927,148
合約負債		138,876	178,741
計息銀行及其他借款	14	1,222,128	1,222,629
應付稅項		907,986	906,904
可換股債券	15	260,042	269,983
		<u>5,776,654</u>	<u>5,726,657</u>
流動負債淨值		<u>(4,731,177)</u>	<u>(4,676,401)</u>
總資產減流動負債		<u>(3,656,393)</u>	<u>(3,530,811)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		178,770	185,550
負債淨額		<u>(3,835,163)</u>	<u>(3,716,361)</u>

		於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
權益			
已發行股本	17	836	836
儲備		<u>(3,500,307)</u>	<u>(3,392,086)</u>
		<u>(3,499,471)</u>	<u>(3,391,250)</u>
非控股權益		<u>(335,692)</u>	<u>(325,111)</u>
虧絀總額		<u><u>(3,835,163)</u></u>	<u><u>(3,716,361)</u></u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

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。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。本公司的註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要從事於投資控股、物業開發及物業租賃。

2. 編製基準及本集團會計政策變動

2.1 編製基準

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(「**中期財務報表**」)已根據國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)的適用披露規定編製。

中期財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數(「**人民幣千元**」)。

根據國際會計準則第34號編製中期財務報表，要求本集團管理層作出會影響政策的應用以及迄今為止資產及負債、收入及開支所呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

中期財務報表包括對理解本集團自二零二五年十二月三十一日以來的財務狀況及表現的變動而言屬重大的事件及交易的解釋，因此並無載列根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則(其中包括由國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)批准的準則及詮釋、由國際會計準則委員會批准且仍然有效的國際會計準則(「**國際會計準則**」)及常設詮釋委員會詮釋，以及香港公司條例的披露規定)編製的全份財務報表所需的所有資料。該等財務報表須與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「**年報**」)一併閱讀。

中期財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及可換股債券以公允價值計量。

編製中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製年報所採用的會計政策及計算方法一致，惟採納下文附註2.2所詳述與本集團相關且於本中期期間生效的新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則、國際會計準則及詮釋（以下統稱「**新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則**」）除外。

持續經營

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額約人民幣118,805,000元。於二零二六年六月三十日，本集團流動負債超過其流動資產約人民幣3,656,393,000元。

於二零二六年六月三十日，根據有關借款協議，本金總額約為人民幣1,222,128,000元之借款及金額約為人民幣260,042,000元之可換股債券均逾期。

所有上述情況表明存在重大不確定性，可能使本集團持續經營能力受到嚴重質疑。

鑒於該等情況，於評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，本公司董事充分考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已採取若干措施以緩解流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 就尚欠借款（包括已逾期本金及利息）與各家金融機構繼續磋商達成重續或延展還款安排。管理層一直就尚欠借款達成重續或延展還款安排與本集團現有貸款人磋商以確保相關貸款人不會採取行動以要求即時償還拖欠的借款及利息（包括有交叉違約條款的借款）及希望達成延展到期日及尚欠借款的還款時間表。
- (ii) 與各家金融機構及潛在貸款人／投資者持續磋商為本集團於可見將來的營運資金及承擔物色各種額外撥資的機會。

- (iii) 加速開發中及已竣工物業之預售和銷售，諸如山東項目，以及控制成本和控制資本開支，從而為本集團帶來充足現金流入淨額。於本公告日期，山東項目第四期第9座及第16座的建築工程正按計劃進行，預計上述樓座的交付日期為二零二五年九月。
- (iv) 積極促使並與大型物業開發商制定初步條款，以按合適的價格銷售個別物業開發項目或整棟商用房。管理層仍在物色並與新投資者就參與投資上海及台州翻新工程商討條款，以增加其基本價值，並更快及更有效地加快商業物業的銷售。管理層估計上海項目的大部分所得款項淨額將用於償還尚欠借款。出售上海項目可能構成上市規則第14章項下本公司須予公佈的交易，並將須遵守上市規則的相關規定。
- (v) 積極加快物業庫存去化。本公司配套出售山東的住宅物業以及台州、杭州及上海的全部或部分商業物業，務求加快回流營運資金改善負債及財務槓桿狀況。

因此，本公司董事信納以持續經營基準編製中期財務報表乃屬恰當。

2.2 採納新訂／經修訂國際財務報告準則

除若干金融工具按重估金額或公允價值(按適用者)計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

除因應用國際會計準則理事會的國際財務報告準則會計準則修訂本而產生的會計政策變動外，截至二零二六年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所呈列者相同。

應用國際財務報告準則之修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則之修訂本：

國際會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性
金融工具分類及計量之修訂	國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂本
涉及自然依賴型電力的合約	國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂本
國際財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷	國際財務報告準則會計準則之修訂本

於本中期期間應用新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或中期財務報表所載之披露並無重大影響。

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估的決策。分部業績乃基於可呈報分部損益（即對經調整除所得稅前損益的計量）進行評估。

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。

分部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。

截至二零二六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	綜合 人民幣千元
分部收益				
銷售予外部客戶	<u>54,914</u>	<u>372</u>	<u>–</u>	<u>55,286</u>
分部業績	<u>(2,617)</u>	<u>(58,039)</u>	<u>(57,067)</u>	<u>(117,723)</u>
除所得稅前虧損				<u>(117,723)</u>
其他分部資料				
銀行利息收入	4	–	–	4
物業、廠房及設備折舊	4	–	–	4
融資成本	18,621	28,229	1,571	48,421
罰息	<u>39,850</u>	<u>29,627</u>	<u>66,226</u>	<u>135,703</u>

截至二零二五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	綜合 人民幣千元
分部收益				
銷售予外部客戶	<u>32,600</u>	<u>542</u>	<u>–</u>	<u>33,142</u>
分部業績	<u>(65,238)</u>	<u>(58,265)</u>	<u>(24,158)</u>	<u>(147,661)</u>
除所得稅前虧損				<u>(147,661)</u>
其他分部資料				
銀行利息收入	3	1	–	4
物業、廠房及設備折舊	1	–	–	1
融資成本	47,755	–	–	47,755
罰息	<u>71,487</u>	<u>–</u>	<u>35,421</u>	<u>106,908</u>

地理資料

由於本集團僅於中國經營業務，且本集團幾乎所有非流動資產位於中國，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

來自各自佔總收益10%或以上之主要客戶的收益載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶A	30,066*	不適用#
客戶B	24,050*	不適用#

* 來自物業開發的收益。

於相關年度，來自該客戶的收益少於本集團總收益的10%。

4. 收益

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
國際財務報告準則第15號之客戶合約的收益			
物業銷售		54,914	32,600
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		372	542
		<u>55,286</u>	<u>33,142</u>

(a) 收入分拆資料

除分部披露所顯示之資料以外，國際財務報告準則第15號範圍內之客戶合約的收益細分如下：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
地理區域：			
—中國		<u>54,914</u>	<u>32,600</u>
收入確認時間：			
—於一個時點		<u>54,914</u>	<u>32,600</u>
交易價格類別：			
—固定價格		<u>54,914</u>	<u>32,600</u>

(b) 履約責任

有關本集團物業銷售履約責任的資料概述如下：

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

5. 其他收入及收益及虧損

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
其他收入			
銀行利息收入		4	4
其他		—	1,832
		<u>4</u>	<u>1,836</u>
收益及虧損			
匯兌收益／(虧損)淨額		11,787	10,798
取消綜合入賬收益淨額	18	<u>57,919</u>	<u>—</u>
		<u>69,706</u>	<u>10,798</u>
		<u><u>69,710</u></u>	<u><u>12,634</u></u>

6. 除所得稅前虧損

經扣除(計入)下列項目後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資成本		
計息銀行及其他借款的利息	<u>48,421</u>	<u>47,755</u>
減：資本化利息	<u>-</u>	<u>-</u>
融資成本總額	<u>48,421</u>	<u>47,755</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
員工成本(董事酬金除外)		
薪金、津貼及實物利益	<u>1,057</u>	<u>2,556</u>
界定供款計劃的供款	<u>295</u>	<u>618</u>
	<u>1,352</u>	<u>3,174</u>
其他項目		
已出售物業的成本	<u>53,989</u>	<u>28,171</u>
租賃物業成本	<u>66</u>	<u>171</u>
物業、廠房及設備折舊	<u>4</u>	<u>1</u>
罰息(計入「其他開支」)	<u>135,703</u>	<u>106,908</u>

7. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
土地增值稅(「土地增值稅」)	1,082	—
	1,082	—
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	—	—
期內所得稅支出總額	1,082	—

本集團須就實體於本集團成員公司註冊及經營所在稅務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(「**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實體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，乃因其於兩個中期期間均未在香港產生任何應課稅收入。

本集團於中國成立的實體須按法定稅率25%繳納中國企業所得稅。

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。

由於本集團相關實體呈報稅項虧損，故截至二零二六年六月三十日止六個月，並無計提所得稅撥備。

根據於一九九四年一月一日生效的《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。

8. 股息

董事不建議派付截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

9. 每股虧損

截至二零二六年六月三十日止六個月，計算每股基本虧損乃基於本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣108,224,000元（二零二五年六月三十日：人民幣136,804,000元），以及已發行普通股加權平均數3,757,244股（二零二五年六月三十日：7,514,480股（經重列））。由於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止期間並無潛在發行在外普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10. 持作出售的已竣工物業減值

本集團基於現行市況對持作出售的已竣工物業的售價、竣工成本以及銷售物業過程中將予產生的成本作出估計。根據該評估，截至二零二六年六月三十日止六個月，一處持作出售的已竣工物業之可變現淨值低於其賬面值及減值約人民幣零元（二零二四年：人民幣零元）已於損益內確認。

11. 投資物業

人民幣千元

於二零二六年一月一日（經審核）及二零二六年六月三十日（未經審核）

927,800

本集團的投資物業包括於中國已竣工的商業物業。本集團投資物業於二零二六年六月三十日由本公司董事重新估值為約人民幣927,800,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣927,800,000元）。

於二零二六年六月三十日，本集團已抵押價值總額為人民幣859,974,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣859,974,000元）的投資物業，以擔保本集團獲授的計息銀行及其他借款（附註14）。

12. 貿易應收款項

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	98,774	73,522
減：減值撥備	<u>(12,179)</u>	<u>(12,179)</u>
	<u>86,595</u>	<u>61,343</u>

貿易應收款項指應收租戶的租金（一般按要求支付）及應收客戶的銷售收入（乃根據相關買賣協議的條款支付）。

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：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u>86,595</u>	<u>61,343</u>

於報告期末基於到期日的貿易應收款項(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
逾期		
一年內	<u>86,595</u>	<u>61,343</u>

13. 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：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	-	8,364
一年以上	<u>99,461</u>	<u>212,888</u>
	<u>99,461</u>	<u>221,252</u>

貿易應付款項為無抵押及免息。

14. 計息銀行及其他借款

	於二零二六年六月三十日			於二零二五年十二月三十一日		
	實際利率	到期日	人民幣千元 (未經審核)	實際利率	到期日	人民幣千元 (經審核)
	%			%		
即期						
長期銀行及其他借款的即期部分	3.00-36.00	應要求或於一年內	1,222,128	3.00-36.00	應要求或於一年內	1,222,629
					於二零二五年 於二零二六年 六月三十日 人民幣千元	十二月 三十一日 人民幣千元
分析為：						
須應要求或於一年內償還的銀行及其他借款				1,222,128		1,222,629

於二零二六年六月三十日，根據相關協議，本集團借款約人民幣1,222,128,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣1,213,499,000元）已逾期，其構成違約事件。

本集團就違約及交叉違約（如適用）遭受罰款約人民幣1,241,744,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣1,172,267,000元），計入於二零二六年六月三十日的其他應付款項及應計費用。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團的借款由下列資產的抵押所擔保如下：

- (i) 於二零二六年六月三十日，本集團的借款約人民幣216,847,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣216,847,000元）以本公司一間附屬公司台州溫商時代置業有限公司（「溫商時代」）100%的股權作擔保。

於二零二六年六月三十日，本集團的借款約人民幣879,877,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣879,877,000元）已由本集團賬面總值約人民幣859,974,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣859,974,000元）的投資物業作擔保。

- (ii) 於二零二六年六月三十日，本集團的借款約人民幣216,847,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣216,847,000元）由(i)前控股股東陳承守先生、(ii)前任非執行董事高巧琴女士、(iii)本公司一間附屬公司及(iv)本集團關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。

於二零二六年六月三十日，本集團的借款約人民幣532,152,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣532,152,000元）由(i)前控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士及(iii)本公司一間附屬公司作出共同擔保。

於二零二六年六月三十日，本集團的借款約人民幣460,000,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣460,000,000元）由(i)前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（前控股股東陳承守先生的女兒及兒子）及(v)本公司一間附屬公司作出共同擔保。

15. 可換股債券

於二零一八年六月一日，本公司按本金額100%的價格發行本金總額300,000,000港元（相當於約人民幣252,604,000元）的可換股債券（「**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港元贖回可換股債券。可換股債券按年息6.5%（另加1%手續費）計息（「**票面利率**」），及每六個月分期支付。

可換股債券於二零二零年五月三十一日到期，而直至二零二六年六月三十日，未償還本金金額尚未結清。

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。

	人民幣千元
於二零二五年一月一日	282,125
匯兌差額	<u>(12,142)</u>
於二零二五年十二月三十一日(經審核)及二零二六年一月一日	269,983
匯兌差額	<u>(9,941)</u>
於二零二六年六月三十日(未經審核)	<u><u>260,042</u></u>

本集團的可換股債券由本集團管理層使用現金流量貼現法按以下主要假設估值：

貼現率	票面利率
-----	------

有關公允價值計量的詳情載於附註16。

16. 金融工具之公允價值及公允價值層級

本集團金融工具(賬面值與公允價值合理相若者除外)的賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
金融負債				
可換股債券	<u><u>260,042</u></u>	<u><u>269,983</u></u>	<u><u>260,042</u></u>	<u><u>269,983</u></u>

金融資產及負債的公允價值按自願雙方在當前交易(而非強制或清盤出售)中就有關工具進行交易的金額入賬。以下方法及假設用於估計公允價值：

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。

公允價值層級

按公允價值計量的負債

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
可換股債券				
於二零二六年六月三十日 (未經審核)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>260,042</u>	<u>-</u>
於二零二五年十二月三十一日 (經審核)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>269,983</u>	<u>269,983</u>

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日

負債	公允價值層級	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
可換股債券	第三級	現金流量 貼現法	貼現率	貼現率越高，公允價值越低

截至二零二六年六月三十日止六個月，就金融資產及金融負債而言，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。

經常性公允價值計量分類為第三級公允價值層級變動詳情如下：

	人民幣千元
於二零二五年一月一日	282,125
匯兌差額	<u>(12,142)</u>
於二零二五年十二月三十一日(經審核)及二零二六年一月一日	269,983
匯兌差額	<u>(9,941)</u>
於二零二六年六月三十日(未經審核)	<u><u>260,042</u></u>

17. 已發行股本

	股份數目	面值 港元	面值 折合人民幣元
法定：			
於二零二五年及 二零二四年十二月三十一日	<u>1,880,000,000</u>	<u>18,800,000</u>	<u>14,891,000</u>
已發行及繳足：			
於二零二五年一月一日、二零二四年及 二零二五年十二月三十一日	1,878,622,000	18,786,220	14,880,000
股份合併	(1,859,835,780)	(18,598,358)	(14,731,000)
供股	<u>75,144,880</u>	<u>751,449</u>	<u>687,000</u>
於二零二五年十二月三十一日及 二零二五年七月一日	93,931,100	939,311	836,000
股份合併	<u>(90,173,856)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零二六年六月三十日	<u>3,757,244</u>	<u>939,311</u>	<u>836,000</u>

18 清算一間附屬公司

於二零二六年五月十五日，浙江省杭州市中級人民法院根據杭州新明置業投資有限公司（「杭州新明」）的債權人針對本公司間接非全資附屬公司杭州新明就委任清算人提出日期為二零二六年四月十三日的清算呈請作出判決（「判決」）。

於判決後，杭州新明不再由本公司控制，自二零二六年五月十五日起生效。因此，取消綜合入賬一間附屬公司的收益淨額約人民幣57,919,000元預期於期內損益內計入，惟須待清算完成後方可作實。

取消綜合入賬一間附屬公司的收益淨額之詳情概述如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	1
遞延稅項資產	70,801
預付款項、其他應收款項及其他資產	5,021
現金及現金等價物	68
貿易應付款項	(119,683)
其他應付款項及應計費用	(263,969)
合約負債	(7,209)
計息銀行及其他借款	(273,929)
應付稅項	(112,275)
遞延稅項負債	(6,780)
杭州新明負債淨值	(707,954)
杭州新明清算撥備	650,035
—訴訟及索賠撥備	263,831
—計息銀行及其他借款	273,929
—應付稅項	112,275
取消綜合入賬收益淨額	<u>(57,919)</u>

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

業務及財務概覽

於本期間，本集團錄得總收入約人民幣55.3百萬元，較去年同期約人民幣33.1百萬元，增加約66.8%。銷售收益為約人民幣54.9百萬元，較去年同期增加約68.4%。

本期間本公司擁有人應佔虧損約人民幣108.2百萬元，較去年同期虧損約人民幣136.8百萬元減少20.8%。虧損減少主要由於其他收入及收益及虧損較去年同期增加約人民幣57.1百萬元，主要來自取消綜合入賬一間附屬公司的收益淨額。有關進一步詳情，請參閱未經審核綜合財務報表附註18。

董事會不建議派發截至二零二六年六月三十日止六個月中期股息。

於二零二六年六月三十日，本集團資產總值約人民幣2,120.3百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣2,195.8百萬元)；負債總值約人民幣5,955.6百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣5,912.2百萬元)；虧絀總額約人民幣3,835.2百萬元(二零二五年十二月三十一日：虧絀總額約人民幣3,716.4百萬元)。

銷售

於本期間，本集團的營業總額約人民幣55.3百萬元，較去年同期的約人民幣33.1百萬元，增加約人民幣22.2百萬元或約66.8%。於本期間，物業銷售收益約為人民幣54.9百萬元，佔總收益約99.3%。

下表載列於所示期間按經營分部劃分的收益：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二六年		二零二五年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審核)		(未經審核)	
物業銷售	54.9	99.3	32.6	98.4
租金收入	0.4	0.7	0.5	1.6
收益總額	<u>55.3</u>	<u>100</u>	<u>33.1</u>	<u>100</u>

物業銷售

於本期間，本集團錄得物業銷售收入約人民幣54.9百萬元，較去年同期約人民幣32.6百萬元增加約人民幣22.3百萬元或68.4%。此乃主要由於本期間山東項目四期的銷售增加所致。

物業租賃

本集團通過出租我們持作投資的商業物業，從事物業租賃業務。

於本期間，租金收入約人民幣0.4百萬元，較去年同期約人民幣0.5百萬元減少約人民幣0.1百萬元或31.4%。

毛利

於本期間的毛利約人民幣1.2百萬元，較去年同期的約人民幣4.8百萬元，減少約人民幣3.6百萬元，減幅約74.4%。毛利率則約為2.2%，比去年同期約14.5%減少12.3%。預計二零二六年下半年本集團的毛利率將保持穩定。

其他收入及收益及虧損

於本期間，其他收入及收益及虧損約為人民幣69.7百萬元，較去年同期人民幣12.6百萬元增加約人民幣57.1百萬元或約4.5倍，主要由於本期間取消綜合入賬一間附屬公司的收益淨額所致。進一步詳情請參閱未經審核綜合財務報表附註18。

銷售及行政費用

於本期間的銷售及行政費用約人民幣4.5百萬元，較去年同期的約人民幣9.5百萬元，減少約人民幣5.0百萬元，減幅約52.7%。銷售及分銷費用減少約人民幣1.7百萬元，主要是由於有效控制商業項目的市場推廣及宣傳活動。行政費用減少約人民幣3.3百萬元，主要是由於有效管理勞工及辦公室開支所致。

其他開支

於本期間的其他開支約人民幣135.8百萬元，較去年同期的約人民幣107.8百萬元，增加約人民幣27.9百萬元或約25.9%，在本期間，借款違約金約為人民幣135.7百萬元。其他開支明細載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
借款違約金	135.7	106.9
其他	0.1	0.9
合計	135.8	107.8

營業虧損

於本期間的營業虧損約人民幣117.7百萬元，較去年同期的虧損約人民幣147.7百萬元，減少約人民幣29.9百萬元，減幅約20.3%，主要是本期間其他收入及收益及虧損增加所致。

融資成本

於本期間，融資成本約人民幣48.4百萬元，較去年同期的約人民幣47.8百萬元增加約人民幣0.6百萬元或約1.3%。

所得稅開支

於本期間，所得稅開支約為人民幣1.1百萬元，來自土地增值稅，而去年同期並無錄得所得稅開支。

本公司擁有人應佔虧損

在本期間，本公司擁有人的應佔虧損約人民幣108.2百萬元，較去年同期虧損的約人民幣136.8百萬元減少虧損約人民幣28.6百萬元，減幅約20.9%。每股基本虧損由去年同期的每股虧損約人民幣(18.2)元（經重列）增加至本期間的每股虧損約人民幣(28.8)元。

土地儲備

自截至二零二五年十二月三十一日止年度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。

現金及現金等價物

本集團於二零二六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34.8百萬元，較二零二五年十二月三十一日增加約人民幣27.4百萬元，增幅約3.7倍（二零二五年十二月三十一日：約人民幣7.4百萬元）。

貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產

於二零二六年六月三十日，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的總和約為人民幣131.6百萬元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣121.8百萬元增加約人民幣9.8百萬元，增幅約8.1%。

貿易應付款項、合約負債、其他應付款項及應計費用

於二零二六年六月三十日，本集團的貿易應付款項、合約負債、其他應付款項及應計費用的總和約為人民幣3,386.6百萬元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣3,327.1百萬元增加約人民幣59.5百萬元，增幅約1.8%，乃由於相關利息罰款及就債務違約款項計提的罰款撥備所致。

資產與負債

於二零二六年六月三十日，本集團資產總額約人民幣2,120.3百萬元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣2,195.8百萬元，減少約人民幣75.6百萬元，減幅約3.4%。流動資產總額約人民幣1,045.5百萬元，較二零二五年十二月三十一日約人民幣1,050.3百萬元減少約人民幣4.8百萬元，減幅約0.5%，佔資產總額的約49.3%（二零二五年十二月三十一日：47.8%）。非流動資產總額約人民幣1,074.8百萬元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣1,145.6百萬元減少約人民幣70.8百萬元，減幅約6.2%，佔資產總額的約50.7%（二零二五年十二月三十一日：52.2%）。

於二零二六年六月三十日，本集團負債總額約人民幣5,955.6百萬元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣5,912.2百萬元，增加約人民幣43.4百萬元，增幅約0.7%。流動負債總額約人民幣5,776.8百萬元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣5,726.7百萬元增加約人民幣50.1百萬元，增幅約0.9%，佔負債總額的約97.0%（二零二五年十二月三十一日：96.9%）。非流動負債總額約人民幣178.8百萬元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣185.6百萬元減少約人民幣6.8百萬元，減幅約3.7%，佔負債總額的約3.0%（二零二五年十二月三十一日：約3.1%）。

於二零二六年六月三十日，本集團流動負債淨值約人民幣4,731.3百萬元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣4,676.4百萬元增加約人民幣54.9百萬元，增幅約1.2%。

流動比率

於二零二六年六月三十日，本集團的流動比率（即流動資產除以流動負債之比率）為0.18：1（二零二五年十二月三十一日：0.18：1）。

資本負債比率

於二零二六年六月三十日，按債務淨額（計息銀行及其他借款以及可換股債券，減現金及現金等價物）除以權益總額及債務淨額的總和計算，本集團的資本負債比率為(60.6)%（二零二五年十二月三十一日：(62.0)%）。

可換股債券

於二零一八年六月一日，本集團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，直至緊接到期日前一個營業日結束為止，按每股換股價1.39港元轉換為股份。有關詳情請參閱本公司日期為二零一八年五月十五日之公告。可換股債券於二零二零年六月一日到期。

截至本公告日期，本金金額約人民幣274.1百萬元（相當於3億港元）及利息並無重大結算。

資本結構

本集團主要以股東權益、可供本集團使用的銀行貸款融資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價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價物貨幣單位主要為人民幣。本集團截至二零二六年六月三十日以人民幣計值之計息銀行及其他借款約為人民幣1,222.1百萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣1,212.7百萬元）。

借款情況

於二零二六年六月三十日，本集團的計息銀行及其他借款總額約人民幣1,222.1百萬元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣1,222.6百萬元輕微下跌約人民幣0.5百萬元。

本集團須按要求或於一年內償還的計息銀行及其他借款約為人民幣1,222.1百萬元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣1,222.6百萬元輕微下跌約人民幣0.05百萬元。有關借款情況的詳情載於簡明綜合財務報表附註14。

重大事項

股份合併及供股

於二零二六年六月一日，本公司舉行股東特別大會，以審議及批准（其中包括）有關股份合併及供股的決議案。

股份合併於二零二六年六月三日生效及供股於二零二六年八月四日完成。

有關上述詳情，請參閱本公司於聯交所披露易網站上發佈日期為二零二六年五月十五日的通函及日期為二零二六年二月十六日及二零二六年四月二十二日的公告。

對二零二五年年報不發表意見

於二零二六年六月三十日，本集團尚未根據借款協議的還款時間表支付計息銀行及其他借款約人民幣1,222.1百萬元。這些構成違約的事件。

本公司仍致力處理日期為二零二六年六月三十日的二零二五年年報所披露的審計修改。管理層已就此採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並向金融機構償還逾期利息，包括：

- (i) 就尚欠借款（包括已逾期本金及利息）與各家金融機構繼續磋商達成重續或延展還款安排。管理層一直就尚欠借款達成重續或延展還款安排與現有貸款人磋商以確保相關貸款人不會採取行動以要求即時償還拖欠的借款及利息（包括交叉違約條款所涵蓋的借款及利息）及希望達成延展到期日及尚欠借款的還款時間表。截至二零二六年六月三十日，計息銀行及其他借款約為人民幣1,222.1百萬元。截至本公告日期，除附註18的附屬公司取消綜合入賬外，概無與本集團未償還借款有關之重大法院訴訟。

於本公告日期，根據與本集團現有貸款人的磋商，管理層知悉現有貸款人目前無意要求即時還款。

- (ii) 與各家金融機構及潛在貸款人／投資者持續磋商為本集團於可見將來的營運資金及承擔物色各種額外撥資的機會。

誠如本公司於二零二六年六月十五日的供股章程所披露，本公司建議（其中包括）透過供股方式（「**供股**」）發行22,543,464股供股股份（「**供股股份**」），按於記錄日期合資格股東每持有一股合併股份可獲發六股供股股份的基準，每股供股股份認購價為4.70港元，籌集最多約106.0百萬港元（扣除開支前）。供股已於本公司於二零二六年六月一日召開的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，且供股股份已自二零二六年八月四日起開始買賣。供股籌集所得款項總額約為106.0百萬港元，供股所得款項淨額（經扣除相關開支後）約為101.4百萬港元。誠如供股章程所披露，本公司擬將供股所得款項淨額用作下列用途：(i)約96.0%（即約97.4百萬港元）用作結算可換股債券、償還計息銀行貸款及其他借款以及本集團其他應付款項及應計費用；(ii)約1.8%（即約1.8百萬港元）用於收購位於中國且具備強勁增長及價值潛力的物業開發項目，以多元化本集團的物業組合並提升本集團未來的整體收益及盈利能力；及(iii)約2.2%（即約2.2百萬港元）用作本集團一般營運資金，包括但不限於供股完成後未來十二個月本集團的日常營運開支。

- (iii) 加速開發中及已竣工物業之預售和銷售，諸如山東項目，以及控制成本和控制資本開支，從而為本集團帶來充足現金流入淨額。

- (iv) 積極促使並與大型物業開發商制定初步條款，以按合適的價格出售個別物業開發項目或整棟商用房。管理層仍在物色並與新投資者就參與投資上海及台州翻新工程商討條款，以增加其基本價值，並更快及更有效地加快商業物業的銷售。管理層估計上海項目的大部分所得款項淨額將用於償還尚欠借款。出售上海項目可能構成上市規則第14章項下本公司須予公佈的交易，並將須遵守上市規則的相關規定。
- (v) 積極加快物業庫存去化。本公司擬透過配套出售山東的住宅物業以及台州、杭州及上海的全部或部分商業物業，務求加快回流營運資金改善負債及財務槓桿狀況。

經考慮上述計劃及措施後，董事信納以持續經營基準編製本期間的未經審核簡明綜合財務報表乃屬恰當。

本公司將通過發佈進一步的公告向股東通報續期或延期償還未償還的借款以及為此類借款再融資的任何發展和更新。

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

於二零二六年六月三十日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣35.3百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣35.3百萬元)。

資產擔保

於二零二六年六月三十日，本集團已抵押或限制銀行存款約人民幣0.5百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣0.4百萬元)。此外，本集團部分其他借款以本集團若干開發中物業、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，並由執行董事陳承守先生(「陳先生」)、陳先生的配偶及子女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

於本期間，本集團就購置物業、廠房及設備的資本開支總額約人民幣0百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約人民幣0百萬元)。

資本承擔

於二零二六年六月三十日，有關開發中物業活動的資本承擔約為人民幣37.5百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣39.9百萬元)。

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

於二零二六年六月三十日，本集團共有僱員35人（於二零二五年六月三十日：共40人）。減少原因主要是採取成本效益措施。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、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間及直至本公告日期，本公司及其各附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何證券。

重大訴訟

於本期間，除附註18的取消綜合入賬外，本公司並無任何新重大訴訟及仲裁事宜須提請本公司董事及股東垂注。

資產質押

除未經審核綜合財務報表附註14及15所披露者外，概無任何其他資產質押。

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C1的企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載之守則條文，並於本期間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C.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C3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，即李彥雯女士（即審核委員會主席）、黃春蓮女士及陳慧恩女士。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公告及財務報告。

期末後事項

誠如本公司於二零二六年六月十五日的供股章程所披露，本公司建議（其中包括）按於記錄日期合資格股東每持有一股合併股份獲發六股供股股份之基準，以每股供股股份4.70港元之認購價進行發行22,543,464股供股股份的供股，藉以籌集最多約106.0百萬港元（扣除開支前）。

供股已於本公司於二零二六年六月一日召開的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，且供股股份於二零二六年八月四日開始買賣。

供股籌集的所得款項總額約為106.0百萬港元，而供股所得款項淨額（扣除相關開支後）約為101.4百萬港元。誠如有關供股之供股章程所披露，本公司擬將供股所得款項淨額用作下列用途：(i)約96.0%（即約97.4百萬港元）作為償還可換股債券、償還計息銀行貸款及其他借款以及本集團其他應付款項及應計費用；(ii)約1.8%（即約1.8百萬港元）用於收購位於中國且具備強勁增長及價值潛力的物業開發項目，以多元化本集團的物業組合並提升本集團未來的整體收益及盈利能力；及(iii)約2.2%（即約2.2百萬港元）作為本集團之一般營運資金，包括但不限於供股完成後未來十二個月之本集團日常營運開支。

除上文所披露者外，於期末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(www.xinm.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。二零二六年年中期報告將於適時寄發予股東，且亦將於適時載登於本公司網站及聯交所網站。

承董事會命
新明中國控股有限公司
執行董事
石艦文先生

香港

二零二六年八月三十一日

於本公告日期，執行董事為陳承守先生及石艦文先生；而獨立非執行董事為陳慧恩女士、黃春蓮女士及李彥雯女士。

若英文版本與中文譯本之間有任何歧異，則以英文版本為準。