

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。



有關截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報 所載不發表意見的更新資料

茲提述新明中國控股有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司，統稱「**本集團**」）於二零二六年四月三十日發佈之截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報（「**二零二五年年報**」）以及於二零二六年九月三十日發佈之截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告（「**二零二六年中期報告**」），內容有關二零二五年年報所載不發表意見。除另有指明外，本公告所用詞彙與二零二五年年報及二零二六年中期報告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此就有關二零二五年年報所載不發表意見提供更新資料。自二零二六年四月三十日（即二零二五年年報刊發日期）起直至本公告日期止期間，本集團已實施以下步驟及措施以紓緩流動資金壓力、改善本集團的財務狀況，以處理不發表意見：

導致不發表意見的事項

就二零二五年年報而言，本公司的外聘核數師高嶺會計師有限公司（「高嶺」）已作出不發表意見，涉及與持續經營相關的重大不確定性。高嶺亦表示，在所有其他方面，彼等認為截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。有關不發表意見基礎的詳情，請參閱二零二五年年報「獨立核數師報告」一節。

補救措施及行動計劃

鑒於該等情況，董事在評估本集團是否將擁有充足資金履行其財務責任並持續經營時，已充分考慮未來流動資金及其可用融資來源。下列計劃及措施（如下文所述）（「**計劃及措施**」）乃為紓緩流動資金壓力及改善其現金流而制定：

- (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。

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。此外，可換股債券持有人已同意不會於二零二七年六月三十日之前要求還款。董事會認為，此舉將大幅降低本集團的即時財務負擔，並對本集團的財務狀況產生正面影響。管理層正與貸款人進行討論，並正制定還款計劃，以優化尚未動用從供股籌集所得款項之用途。

- (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融資的機會。
- (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座的建築工程已按計劃完成，上述樓座已自二零二五年九月交付，而西區第12座、第19座及第20座的建築工程計劃於二零二六年五月動工，銷售則計劃於二零二六年十二月進行。該項目可自我維持，預計產生現金流入淨額約人民幣36.3百萬元，且無需本集團提供資金。本集團將繼續實施計劃及措施，以加快其開發中物業及持作出售的已竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售所得款項，從而產生充足現金流入淨額。
- (iv) 擴展租賃業務及物業管理業務，上海項目正與愛琴海商業集團就其晶海廣場品牌進行後期磋商，翻新工程預期於二零二六年十月前完成，其後將出租予優質租戶。
- (v) 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。

(vi) 積極加快其物業庫存去化。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其負債及財務槓桿狀況。

(vii) 本集團在銷售成本及行政支出方面採取重大成本控制措施。

於評估上述計劃及措施是否足以應對與持續經營相關的重大不確定性時，董事已審閱管理層所編製的現金流量預測（「**初始現金流量預測**」）。於編製初始現金流量預測時，管理層已計及本集團的財務狀況，其中包括有關計劃及措施的下列基本假設及估計財務影響：

- (i) 就本集團的銀行及其他借款而言，本集團一直積極與相關貸款人溝通及磋商重續及延期安排。於本公告日期，概無貸款人要求即時償還尚欠借款，亦無針對本集團展開任何重大法律程序。基於與貸款人的持續討論及現行安排，管理層並不預期於預測期內會因加速償還該等借款而產生重大本金現金流出；
- (ii) 本集團預期按已訂約銷售及預計銷售計劃，加快其開發中物業及持作出售的已竣工物業的預售及銷售，並加強收回銷售所得款項（誠如上文所述）；
- (iii) 本集團預期實施成本控制措施，包括精簡人力及優化其組織架構。行政支出減少。由於有效管理勞工及辦公室開支，銷售及行政費用預期將較截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務業績有所減少；及

(iv) 除了二零二六年供股款用於清償可轉換債券、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外，初始現金流量預測並無假設於截至二零二六年十二月三十一日止年度收取任何額外資金。儘管本集團可在適當情況下探索額外融資機會，包括但不限於股權融資、股東貸款及／或外部借款，本公司認為本集團預計來自經營業務的現金流入足以應付其於預測期內到期的營運資金需求及現有財務責任，且本集團持續經營的能力並非取決於取得該等額外資金。

經考慮上述計劃及措施後，董事信納以持續經營基準編製的綜合財務報表乃屬恰當。

誠如二零二五年年報所披露，高嶺未能取得充足適當的憑證，以使彼等信納計劃及措施屬合理及有支持理據，包括但不限於本集團能否與貸款人(即銀行)就若干借款還款時間表的延展訂立書面確認／豁免或其他協議，以及會否有來自其他金融機構的新的或其他替代融資。因此，高嶺未能信納董事於編製綜合財務報表時採用持續經營會計基準的適當性。

審核委員會已審閱初始現金流量預測以及管理層所採納的基本假設及關鍵輸入數據。於進行審閱時，審核委員會已(i)與管理層討論預計已訂約銷售的基準、銷售收款時間表及預期現金收款時間；(ii)審閱預售狀況及過往收款模式；(iii)審查已實施的成本控制措施，包括精簡人力及由此導致的行政支出減少；及(iv)審閱尚欠借款的還款時間表、定期會議議程，以及與相關債權人的口頭確認及討論。審核委員會亦已與高嶺討論其不發表意見的基礎，以及未能取得充足適當審核憑證的範疇，包括高嶺要求若干貸款人就若干銀行借款還款時間表的延展提供書面確認／豁免或其他協議。管理層解釋，銀行一般不會在正式延展協議簽立之前，就延展安排發出具約束力的確認。

經考慮上述解釋及與相關貸款人的磋商進展後，審核委員會信納管理層於制定及實施計劃及措施時已採取合理步驟，並已在有關情況下竭盡全力推進延展安排。經考慮上述因素並計及(i)自可換股債券持有人取得的延期、(ii)本集團手頭的已訂約銷售及過往現金收回記錄、(iii)已實施的具體成本削減措施，及(iv)初始現金流量預測並無假設額外外部融資此一事實，審核委員會認為計劃及措施屬合理及有支持理據。審核委員會亦認為，初始現金流量預測乃按合理基準編製。因此，審核委員會同意董事的評估，即於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準仍屬適當。

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。

承董事會命
新明中國控股有限公司
公司秘書
羅學儒

香港，二零二六年十月十六日

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。