

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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

全年業績摘要

- 本集團收益達約人民幣109.5百萬元，比去年增加約26.0%。
- 本集團毛利達約人民幣5.0百萬元，比去年減少約76.1%。
- 本公司擁有人應佔虧損達約人民幣219.0百萬元，比去年減少約59.6%（二零二四年：約人民幣542.5百萬元）。
- 本公司擁有人應佔每股基本虧損達約人民幣4.139元，比去年減少約82.3%（二零二四年（經重列）：約人民幣23.378元）。
- 董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付末期股息。

期末業績

新明中國控股有限公司（「本公司」）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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）相關規定編製之截至二零二五年十二月三十一日止財政年度（「回顧年度」）的綜合業績及二零二四年同期的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	4	109,462	86,843
銷售成本		<u>(104,515)</u>	<u>(66,176)</u>
毛利		4,947	20,667
其他收入及收益及虧損	5	13,873	21
銷售及分銷成本		(5,656)	(3,577)
行政支出		(11,093)	(19,821)
其他開支		(143,036)	(473,844)
法院命令出售持作出售的已竣工物業虧損	6	-	(3,319)
投資物業之公允價值變動	10	21,870	(12,270)
可換股債券之公允價值變動	15	-	(9,463)
融資成本	6	(97,680)	(96,663)
除所得稅前虧損	6	(216,775)	(598,269)
所得稅(支出)抵免	7	(22,565)	8,578
年內虧損		<u>(239,340)</u>	<u>(589,691)</u>
其後可能重新分類至損益的其他全面 收入(開支)項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		128	(57)
年內全面開支總額		<u>(239,212)</u>	<u>(589,748)</u>
以下人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(219,027)	(542,523)
非控股權益		(20,313)	(47,168)
		<u>(239,340)</u>	<u>(589,691)</u>
以下人士應佔年內全面開支總額：			
本公司擁有人		(218,899)	(542,580)
非控股權益		(20,313)	(47,168)
		<u>(239,212)</u>	<u>(589,748)</u>
			(經重列)
本公司擁有人應佔每股虧損	9	(4.139)	(23.378)
基本和攤薄(人民幣)		<u>(4.139)</u>	<u>(23.378)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		663	668
投資物業	10	927,800	905,930
遞延稅項資產		217,127	227,863
		<u>1,145,590</u>	<u>1,134,461</u>
流動資產			
開發中物業		341,000	402,000
持作出售的已竣工物業		580,112	557,470
貿易應收款項	11	61,343	3,201
預付款項、其他應收款項及其他資產	12	60,423	45,505
受限制存款		401	1,412
現金及現金等價物		6,977	662
		<u>1,050,256</u>	<u>1,010,250</u>
流動負債			
貿易應付款項	13	221,252	459,566
其他應付款項及應計費用		2,927,148	2,487,619
合約負債		178,741	171,213
計息銀行及其他借款	14	1,222,629	1,212,708
應付稅項		906,904	905,002
可換股債券	15	269,983	282,125
		<u>5,726,657</u>	<u>5,518,233</u>
流動負債淨值		<u>(4,676,401)</u>	<u>(4,507,983)</u>
總資產減流動負債		<u>(3,530,811)</u>	<u>(3,373,522)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		185,550	175,742
負債淨值		<u><u>(3,716,361)</u></u>	<u><u>(3,549,264)</u></u>

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
權益		
已發行股本	836	14,880
儲備	<u>(3,392,086)</u>	<u>(3,259,346)</u>
	(3,391,250)	(3,244,466)
非控股權益	<u>(325,111)</u>	<u>(304,798)</u>
	(3,716,361)	(3,549,264)
虧絀總額	<u>(3,716,361)</u>	<u>(3,549,264)</u>

附註

1. 一般資料

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。本公司董事認為本公司的最終控股公司為Xinxing Company Limited及最終控股股東為陳承守先生(「控股股東」)。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. 重大會計政策

合規聲明

綜合財務報表已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編製。就編製綜合財務報表而言，倘資料預期可合理影響主要使用者所作出的決策，則有關資料被視為屬重大。此外，綜合財務報表亦包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例要求作出的適用披露。

持續經營

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額約人民幣239,340,000元。於二零二五年十二月三十一日，本集團流動負債超過其流動資產約人民幣4,676,401,000元。

於二零二五年十二月三十一日，根據相關借款協議，本集團借款約為人民幣1,213,499,000元及可換股債券約為人民幣269,983,000元均逾期。

所有上述情況表示存在可能對本集團持續經營能力產生重大懷疑的重大不確定性。

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財務資源。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。
- (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座的建築工程已按計劃完成，上述樓座已自二零二五年九月交付。
- (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。

除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

綜合財務報表乃按照與於二零二四年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製，惟採用下列與本集團業務有關於於本年度生效的新訂／經修訂國際財務報告準則除外。

採用新訂／經修訂國際財務報告準則

本集團並未提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

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	金融工具分類及計量之修訂 ²
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 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 ¹
國際財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷 ²
國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
國際會計準則第21號之修訂本	換算為高度通貨膨脹呈列貨幣 ¹

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露載列有關財務報表呈列及披露的規定，將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列。此新訂國際財務報告準則會計準則在沿用國際會計準則第1號多項規定的同時，亦引入新規定以於損益表內列報指定類別及定義的小計；於財務報表附註中披露管理層定義的業績指標(MPM)，並改進財務報表內將予披露資料的歸類及分拆。此外，國際會計準則第1號的部分段落已移至國際會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤(其名稱將在國際財務報告準則第18號生效後更改為財務報表編製基準)及國際財務報告準則第7號。同時亦對國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股盈利作出輕微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。本公司董事預期，應用國際財務報告準則第18號將影響未來綜合財務報表內綜合損益表的結構及呈列以及披露，但鑑於其不會影響綜合財務報表中項目的確認或計量，故對本集團的財務狀況及表現並無實質影響。

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（即對經調整除所得稅前損益的計量）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。

分部間之銷售及轉讓(如有)乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	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	<u>108,515</u>	<u>947</u>	<u>-</u>	<u>109,462</u>
分部業績				
	<u>(116,394)</u>	<u>(92,553)</u>	<u>(7,828)</u>	<u>(216,775)</u>
除所得稅前虧損				<u>(216,775)</u>
其他分部資料				
銀行利息收入	(5)	-	-	(5)
投資物業之公允價值變動	-	(21,870)	-	(21,870)
物業、廠房及設備折舊	8	-	-	8
融資成本	96,271	-	1,409	97,680
持作出售的已竣工物業減值撥回	(14,121)	-	-	(14,121)
開發中物業減值撥回	(47,632)	-	-	(47,632)
貿易應收款項減值淨額	3,906	-	-	3,906
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產減值 (減值撥回)淨額	1,444	(6)	10,461	11,899
罰息	<u>144,172</u>	<u>-</u>	<u>78,076</u>	<u>222,248</u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	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	<u>85,371</u>	<u>1,472</u>	<u>-</u>	<u>86,843</u>
分部業績				
	<u>(335,157)</u>	<u>(142,458)</u>	<u>(120,654)</u>	<u>(598,269)</u>
除所得稅前虧損				<u>(598,269)</u>
其他分部資料				
銀行利息收入	(6)	-	-	(6)
投資物業之公允價值變動	-	12,270	-	12,270
可換股債券之公允價值變動	-	-	9,463	9,463
物業、廠房及設備折舊	9	4	-	13
融資成本	96,663	-	-	96,663
持作出售的已竣工物業減值	7,050	-	-	7,050
開發中物業減值	5,699	-	-	5,699
貿易應收款項減值淨額	8,273	-	-	8,273
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產減值淨額	18,567	-	-	18,567
罰息	<u>303,625</u>	<u>-</u>	<u>62,583</u>	<u>366,208</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均位於中國，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

來自佔總收益10%或以上的主要客戶的收益載列如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
客戶A	28,893*	不適用#
客戶B	22,289*	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佔本集團總收益少於 10%。

4. 收益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內之客戶合約的收益		
物業銷售	108,515	85,371
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	947	1,472
	<u>109,462</u>	<u>86,843</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
地理區域：		
—中國	<u>108,515</u>	<u>85,371</u>
收益確認時間：		
—於一個時點	<u>108,515</u>	<u>85,371</u>
交易價格類別：		
—固定價格	<u>108,515</u>	<u>85,371</u>

於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認並計入年初合約負債的收益金額約人民幣4,856,000元（二零二四年：人民幣77,801,000元）。

(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，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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	5	6
政府補助	1	5
豁免客戶按金	2,367	-
豁免利息罰款(附註15)	12,599	-
	<u>14,972</u>	<u>11</u>
收益及虧損		
匯兌虧損淨額	(1,099)	-
其他收益淨額	-	10
	<u>(1,099)</u>	<u>10</u>
	<u><u>13,873</u></u>	<u><u>21</u></u>

6. 除所得稅前虧損

經扣除(計入)下列項目後列賬：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
融資成本		
計息銀行及其他借款的利息	115,041	114,071
	<u>115,041</u>	<u>114,071</u>
總利息開支	115,041	114,071
減：資本化利息	(17,361)	(17,408)
	<u>(17,361)</u>	<u>(17,408)</u>
融資成本總額	<u><u>97,680</u></u>	<u><u>96,663</u></u>

經扣除(計入)下列項目後列賬：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
員工成本(董事酬金除外)		
薪金、津貼及實物利益	6,022	6,918
界定供款計劃的供款	937	1,656
	<u>6,959</u>	<u>8,574</u>
其他項目		
核數師酬金		
—核數服務	1,080	1,692
已出售物業的成本	104,094	65,534
租賃物業成本	421	642
物業、廠房及設備折舊	8	13
金融資產減值淨額(計入「其他開支」)		
—貿易應收款項減值淨額	3,906	8,273
—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	11,899	18,567
	<u>15,805</u>	<u>26,840</u>
法院命令出售持作出售的已竣工物業虧損(附註)	-	3,319
開發中物業(減值撥回)減值(計入「其他開支」)	(47,632)	5,699
持作出售的已竣工物業(減值撥回)減值(計入「其他開支」)	(14,121)	7,050
罰息(計入「其他開支」)	222,248	366,208
並無計入租賃負債計量的租賃付款	-	257
	<u>-</u>	<u>257</u>

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，台州新明的若干持作出售已竣工物業已進行拍賣，而上述持作出售已竣工物業已於上述拍賣中售出，金額為人民幣2,114,000元，與總底價相同，因此，法院命令出售虧損約人民幣3,319,000元於截至二零二四年十二月三十一日止年度於損益中扣除。

7. 所得稅抵免(開支)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅—本年度	—	—
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>2,021</u>	<u>1,772</u>
	2,021	1,772
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	<u>20,544</u>	<u>(10,350)</u>
年內所得稅開支(抵免)總額	<u>22,565</u>	<u>(8,578)</u>

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，乃因截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，其並無在香港產生任何應課稅收入。

截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，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。

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

本公司董事不建議就截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度派付股息。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損的計算乃基於下列數據：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
虧損：		
計算每股基本及攤薄虧損所採用之本公司擁有人應佔虧損	<u>(219,027)</u>	<u>(542,523)</u>
		(經重列)
股份數目：		
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>52,919,270</u>	<u>23,206,506</u>

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，乃由於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度概無未行使潛在普通股。

10. 投資物業

人民幣千元

公允價值

於二零二四年一月一日	918,200
公允價值變動	<u>(12,270)</u>
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	905,930
公允價值變動	<u>21,870</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u><u>927,800</u></u>

本集團的投資物業包括於中國已竣工的商業物業。本集團投資物業於二零二五年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師重新估值，約為人民幣927,800,000元（二零二四年：人民幣905,930,000元）。於各財務報告期間，本集團高層管理人員可能決定委任負責本集團物業外界估值之外界估值師。挑選準則包括市場知識、信譽、獨立性以及專業準則是否得到秉持。於就年度財務申報進行估值時，本集團高層管理人員每年就估值假設及估值結果與估值師討論兩次。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押總價值約為人民幣859,974,000元（二零二四年：人民幣792,847,000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）。

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：

	第一級	第二級	第三級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
對商業物業進行經常性公允價值計量：				
於二零二五年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>927,800</u>	<u>927,800</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>905,930</u>	<u>905,930</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。

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：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
		二零二五年	二零二四年
直接比較法	每建築面積單位價 (人民幣／平方米)	4,000-15,000	5,000-8,000

每建築面積估計單位價大幅增加(減少)會導致投資物業公允價值大幅增加(減少)。

11. 貿易應收款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項	73,522	11,474
減：減值撥備	(12,179)	(8,273)
	<u>61,343</u>	<u>3,201</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。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。

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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	<u>61,343</u>	<u>3,201</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於報告期初	8,273	27,308
撥備增加淨額	3,906	8,273
撇銷	-	(27,308)
	<u>12,179</u>	<u>8,273</u>
於報告期末	<u>12,179</u>	<u>8,273</u>

各報告日期進行的減值分析，使用撥備矩陣以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有相似虧損模式的不同客戶分部組別（即按地區、產品種類、客戶類別及評級以及信用證或其他信貸保險形式的保障範圍劃分）的欠款逾期日數而定。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的有關過往事件、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，則貿易應收款項予以撇銷。

下列資料乃有關本集團貿易應收款項所面臨的信貸風險（使用撥備矩陣計量）：

於二零二五年十二月三十一日	預期信貸虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元
逾期			
一年內	1.14	62,048	705
一年以上	100.00	11,474	11,474
		<u>73,522</u>	<u>12,179</u>

於二零二四年十二月三十一日	預期信貸虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元
逾期			
一年內	72.10	11,474	8,273
		<u>11,474</u>	<u>8,273</u>

12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
預付款項	2,636	2,397
其他可收回稅項	2,123	2,123
按金及其他應收款項	174,646	174,186
其他	2,320	–
	<u>181,725</u>	<u>178,706</u>
減：減值撥備	<u>(121,302)</u>	<u>(133,201)</u>
	<u>60,423</u>	<u>45,505</u>

按金及其他應收款項主要為供應商按金。倘無法識別具有信貸評級的可資比較公司，則應參考本集團的歷史虧損記錄採用虧損率法估計預期信貸虧損。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟情況。於二零二五年十二月三十一日在並無可資比較公司情況下使用的平均虧損率為66.8% (二零二四年：76.5%)。

減值撥備變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於報告期初	133,201	133,012
減值增加	13	18,567
撇銷	<u>(11,912)</u>	<u>(18,378)</u>
於報告期末	<u>121,302</u>	<u>133,201</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
少於一年	8,364	16,842
一年以上	<u>212,888</u>	<u>442,724</u>
	<u>221,252</u>	<u>459,566</u>

貿易應付款項為無抵押及免息。

14. 計息銀行及其他借款

	二零二五年		二零二四年	
	實際利率	到期日	實際利率	到期日
	%		%	
即期				
計息借款的即期部分	3.00-36.00	應要求或於 一年內	3.00-15.60	應要求或 於一年內
		<u>1,222,629</u>		<u>1,212,708</u>

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
--	----------------	----------------

分析為：

須於一年內償還的計息借款	<u>1,222,629</u>	<u>1,212,708</u>
--------------	------------------	------------------

於二零二五年十二月三十一日，本集團借款金額約人民幣1,213,499,000元（二零二四年：人民幣1,209,000,000元）已按照相關協議逾期，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1,172,267,000元（二零二四年：人民幣1,028,095,000元），並於二零二五年十二月三十一日計入其他應付款項及應計費用。

於二零二四年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：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣216,847,000元(二零二四年：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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣879,877,000元(二零二四年：人民幣879,877,000元)已由本集團的賬面總值約人民幣859,974,000元(二零二四年：人民幣792,847,000元)的投資物業作擔保。

- (ii) 於二零二五年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣216,847,000元(二零二四年：人民幣216,847,000元)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士、(iii)本公司一間附屬公司及(iv)本集團一名關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣532,152,000元(二零二四年：人民幣532,152,000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)本公司一間附屬公司作出共同擔保。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣460,000,000元(二零二四年：人民幣460,000,000元)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士、(iii)本集團一名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)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為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」)。可換股債券可由債券持有人選擇於二零二零年六月一日按每張債券1.39港元的價格贖回。可換股債券的年利率為6.5%，另加1%手續費(「票面利率」)及每六個月支付一次。

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共同擔保，並由陳承守先生控制的Xinxing Company Limited通過其持有的本公司940,000,000股股份作抵押。

可換股債券已於二零二零年五月三十一日到期，直至二零二五年十二月三十一日，未償還本金尚未結付。

截至本公告日期，約70.0百萬港元之利息罰款已利用本公司供股所得款項償還，且於報告期間，14.0百萬港元之利息罰款獲豁免。

	可換股債券 人民幣千元
於二零二四年一月一日	272,662
公允價值變動	<u>9,463</u>
於二零二四年十二月三十一日	282,125
匯兌調整	<u>(12,142)</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u><u>269,983</u></u>

摘錄自獨立核數師報告

以下為就本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表的獨立核數師報告摘要。

不發表意見

我們並無就 貴集團之綜合財務報表發表意見，基於在本報告中「不發表意見基礎」一節所述事項關係重大，我們未能取得充足適當的審核憑證為綜合財務報表之審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為，綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

不發表意見基礎

與持續經營相關的多個不確定事項

誠如綜合財務報表附註2所載， 貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約人民幣239,340,000元。於二零二五年十二月三十一日， 貴集團的流動負債超過其流動資產約人民幣4,676,401,000元。此外，於二零二五年十二月三十一日， 貴集團借款約人民幣1,213,499,000元以及 貴集團已發行可換股債券約人民幣269,983,000元根據借款協議已逾期，構成違約事項。該等狀況連同綜合財務報表附註2所披露的其他事宜，表明存在的重大不確定性可能對 貴集團持續經營業務的能力帶來重大疑問。

管理層已採取多項措施，以改善 貴集團的流動性及財務狀況，有關資料載於綜合財務報表附註2。綜合財務報表是依據持續經營的假設編製，其有效性取決於該等措施實施之結果，並受限於多個不明朗因素，包括(i)成功與 貴集團現有貸款人磋商，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付款；(ii)成功與各家金融機構就尚欠借款(包括已逾期本金及利息)磋商達成重續或延展還款安排；(iii)成功與各家金融機構及潛在貸款人／投資者磋商以物色多種選擇為 貴集團可見將來的營運資金及承擔額外撥資；(iv)成功加速開發中及已竣工物業之預售和銷售，加速收回尚未支付的銷售所得款項，以及控制成本和資本開支，從而產生充足現金流入淨額；及(v)成功促使及與大型物業開發企業磋商有關出售個別物業開發項目的初步條款(倘認為價格合適)。

因此，我們不能取得充足適當的審核憑證，以使我們信納於編製綜合財務報表時採用持續經營會計基準的適當性。倘 貴集團未能按持續經營基準經營，而可能須作出有關調整以撇減貴集團資產的賬面值至其可回收金額，並就可能產生進一步負債計提撥備並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

管理層討論與分析

(包括財務回顧)

行業回顧及經營管理

市場環境及宏觀經濟狀況

回顧年度內，本集團在複雜多變的中國房地產環境下經營。繼深受疫情餘波影響而面臨重大下行壓力及市場情緒低迷後，二零二五年最初預期為復甦之年。然而，由於供需動態持續重組，且不同等級城市之間的差異加劇，復甦進度仍較預期緩慢。

在此期間，儘管中央政府提供針對性的政策支持(如融資「白名單」機制及「保交樓」指令)，整體融資環境仍然緊縮，市場風險偏好保持審慎。對於包括本集團在內、戰略重點在於二、三線城市的開發商而言，流動性仍為主要挑戰，且庫存水平維持於高位，銷售週期亦有所延長。

在此房地產環境下，本集團於二零二五年的財務表現表現出韌性，取得適度收益增長，而本年度虧損較二零二四年大幅縮減。憑藉於主要地區建立的業務，儘管毛利率持續受壓，本集團仍成功穩定業務基礎並維持經營連續性。展望二零二六年，隨著「穩增長、促復甦」的政策效應持續釋放，本集團預期將逐步向可持續發展轉型。我們仍致力於資產活化策略，尤其是透過優化上海及山東項目，以確保本集團的信用狀況及長期價值得到系統性修復。

業績回顧

回顧年度內，本集團錄得物業銷售額約人民幣108.5百萬元，較二零二四年約人民幣85.4百萬元增加約人民幣23.1百萬元或約27.1%，主要是由於中國房地產市場整體低迷所致。近年來，房地產行業經歷持續下行，物業銷售長期大幅下降。因此，大量房地產公司出現債務問題，導致買家對在建物業缺乏信心，進一步加劇物業銷售困難情況。其限制現有物業項目的交付進度，以及新物業項目的開發、推廣及銷售。儘管中國決策者已於二零二四年及二零二五年年初實施穩定政策，但市場環境尚未復甦以反映該等政策的效果。本公司從山東項目錄得溫和的銷量；然而，物業的平均售價於回顧年度有所下降。此外，上海項目新開發物業的銷售貢獻回顧年度的收益增加，但由於開發成本較高，其利潤率較低。回顧年度內交付的總建築面積約14,397.7平方米，較二零二四年的約7,451.3平方米增加約93.2%。物業銷售為本集團主要的收入來源，佔本集團總收入約99.1%。同時，各物業開發商通過減價促銷，從而加劇競爭。就此，本集團已積極進行業務調整並為每個項目探索靈活的方法，以加快現金流。然而，該等措施暫未能顯著提升本集團回顧年度的收入。

本公司股東應佔虧損約為人民幣219.0百萬元，較二零二四年約人民幣542.5百萬元減少約人民幣323.5百萬元或約59.6%，主要歸因於回顧年度內的其他開支減少。每股虧損約人民幣4.139元（二零二四年（經重列）：約人民幣23.378元）。

於回顧年度內董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息。於二零二五年十二月三十一日，本集團資產總值約人民幣2,195.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,144.7百萬元)；負債總值約人民幣5,912.2百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣5,964.0百萬元)；虧絀總值約人民幣3,716.4百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣3,549.3百萬元)；及每股淨負債約人民幣39.56元(二零二四年十二月三十一日(經重列)：約人民幣37.79元)。

物業開發

於二零二五年十二月三十一日，本集團物業組合現有5項物業開發項目，於中國不同城市已開發及在不同開發階段的總建築面積約364,600平方米。

物業銷售

於回顧年度內，本集團錄得物業銷售額約人民幣108.5百萬元，較二零二四年約人民幣85.4百萬元增加約人民幣23.1百萬元或約27.1%。於回顧年度內交付物業銷售總建築面積約14,397.7平方米，較二零二四年增加約6,946.4平方米，主要是由於較低售價的山東項目及上海項目銷售活動增加，及市場情緒低迷導致銷售週期延長，且房地產開發商透過降價及提供促銷活動積極推銷，導致市場競爭加劇所致。本集團已就此積極進行業務調整，評估所有潛在的項目申請，包括但不限於變更房產用途及出售物業。於報告日期，該等行動尚未帶來可計量的收入貢獻。

物業租賃

本集團通過出租其持作投資的商業物業及出租本集團向第三方回租的已售商業物業，從事物業租賃業務。於二零二五年十二月三十一日，實際租賃面積約為8,905.6平方米，佔本集團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約5.6%。

於回顧年度內，租金收入約人民幣0.9百萬元，較二零二四年約人民幣1.5百萬元，減少約人民幣0.5百萬元或35.6%。

土地儲備

於二零二五年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的5個物業開發項目。該等項目處於不同開發階段，總建築面積約364,600平方米，其中約263,600平方米的建築面積已竣工，約22,000平方米的建築面積正在開發中，另約79,000平方米的建築面積持作未來開發。

前景展望

展望二零二六年，隨着政府支持政策的效應滲透至更廣泛的市場，並過渡至恢復正常業務營運，本集團預期將逐步穩健復甦。本集團亦將專注於進行財務重組及建議供股的目標，其將顯著改善本集團的負債及財務槓桿狀況。

本集團將維持審慎積極，利用本集團於山東及長江三角洲建立的業務抓緊新興需求。透過專注於修復本集團的信用狀況及成功銷售上海項目物業，本集團目標為於二零二六年由財務生存期轉型至可持續活化階段。

本集團將積極加快已竣工物業庫存去化，同時探索盤活資產的可行性，包括但不限於變更房產用途及整棟房產出售，以及與不同金融機構就本集團就未償還借款進行磋商，務求改善其負債及財務槓桿狀況。

財務回顧

收益

本集團收益主要由物業銷售及物業租賃服務產生，於回顧年度內的收入約人民幣109.5百萬元，佔比分別約為99.1%及0.9%。物業銷售是本集團主要收入來源，較去年同期約人民幣85.4百萬元增加約人民幣23.1百萬元，主要是回顧年度內銷售山東及上海住宅項目的物業。物業租賃收入較去年同期約人民幣1.5百萬元減少約人民幣0.5百萬元。

銷售成本

於回顧年度內，本集團銷售成本約人民幣104.5百萬元，較去年同期約人民幣66.2百萬元增加約人民幣38.3百萬元或57.9%。該增加主要歸因於回顧年度內交付物業銷售增加及上海項目銷售貢獻增加，其與山東項目相比建築成本較高。

毛利

於回顧年度內的毛利約人民幣4.9百萬元，較去年同期的約人民幣20.7百萬元減少約人民幣15.7百萬元或約76.1%。毛利率約為4.5%，較去年的約23.8%有所減少，主要歸因於上海項目銷售貢獻增加，其與山東項目相比建築成本較高，以及在物業發展商競爭定價加劇的情況下，已售物業的平均售價較低。

其他收入及收益及虧損

於回顧年度內的其他收入及收益及虧損增加約人民幣13.9百萬元至約人民幣13.9百萬元，去年同期則約為人民幣21,000元，主要是由於回顧年度本公司可換股債券持有人豁免部分利息所致。

銷售及行政開支

於回顧年度內的銷售及行政開支約人民幣16.7百萬元，較去年的約人民幣23.4百萬元減少約人民幣6.6百萬元或約28.4%，主要是由於本集團在充滿挑戰的物業市場環境中透過持續精簡人力等成本架構，令行政開支較去年同期減少約人民幣8.7百萬元。

其他開支

於回顧年度內的其他開支約人民幣143.0百萬元，較去年同期的約人民幣473.8百萬元減少約人民幣330.8百萬元或約69.8%，主要是由於(i)借款違約金減少；及(ii)開發中物業及持作出售的已竣工物業減值撥回。其他開支明細載列如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
借款違約金	188,984	412,709
開發中物業及持作出售的已竣工物業(減值撥回)／ 減值	(61,753)	55,861
金融資產之減值虧損淨額	15,805	5,273
合計	<u>143,036</u>	<u>473,843</u>

投資物業公允價值變動

於回顧年度內的投資物業公允價值變動收益約人民幣21.9百萬元，而去年同期則錄得投資物業公允價值變動虧損約人民幣12.3百萬元。投資物業公允價值收益反映回顧年度內本集團持有的投資物業每建築面積單位價格上升。

融資成本

於回顧年度內的融資成本約人民幣97.7百萬元，較去年同期約人民幣96.7百萬元增加約人民幣1.0百萬元或約1.1%。

營業虧損

於回顧年度內的營業虧損約人民幣216.8百萬元，較去年同期營業虧損的約人民幣598.3百萬元減少虧損約人民幣381.5百萬元或約63.8%，主要是由於其他開支減少所致。

所得稅(支出)／抵免

於回顧年度內的所得稅開支約人民幣22.6百萬元，去年同期所得稅抵免則約為人民幣8.6百萬元，主要是由於遞延稅項變動所致。

股東應佔虧損

於回顧年度內股東的應佔虧損約人民幣219.0百萬元，較去年同期的虧損約人民幣542.5百萬元減少約人民幣323.5百萬元或約59.6%。每股基本虧損為約人民幣4.139元(二零二四年(經重列)：約人民幣23.378元)。

現金及銀行存款

本集團於二零二五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7.4百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣2.1百萬元)，增加約人民幣5.3百萬元，增幅約2.6倍。

借款情況

於二零二五年十二月三十一日，本集團的借款總額約人民幣1,222.6百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣1,212.7百萬元增加約人民幣9.9百萬元或約0.8%。

本集團須按要求及於一年內償還的借款約人民幣1,222.6百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣1,212.7百萬元增加約人民幣9.9百萬元或約0.8%。

貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產

於二零二五年十二月三十一日，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總額約人民幣121.8百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣48.7百萬元，增加約人民幣73.1百萬元或約150.0%，主要是應收客戶的銷售收入增加所致。

貿易應付款項、合約負債及其他應付款項及應計費用

於二零二五年十二月三十一日，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合共約人民幣3,327.1百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣3,118.4百萬元增加約人民幣208.7百萬元或約6.7%。有關增加主要是由於其他應付款項及應計費用的增幅由貿易應付款項減少所抵銷。

資產與負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團資產總額約人民幣2,195.8百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣2,144.7百萬元增加約人民幣51.1百萬元。流動資產總額約人民幣1,050.3百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣1,010.3百萬元增加約人民幣40.0百萬元，佔資產總額的約47.8%（二零二四年十二月三十一日：約47.1%）。非流動資產總額約人民幣1,145.6百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣1,134.5百萬元增加約人民幣11.1百萬元，佔資產總額的約52.2%（二零二四年十二月三十一日：約52.9%）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團負債總額約人民幣5,912.2百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣5,694.0百萬元增加約人民幣218.2百萬元。流動負債總額約人民幣5,726.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣5,518.2百萬元增加約人民幣208.4百萬元，佔負債總額的約96.9%（二零二四年十二月三十一日：約96.9%）。非流動負債總額約人民幣185.6百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣175.7百萬元增加約人民幣9.8百萬元，佔負債總額的約3.1%（二零二四年十二月三十一日：約3.1%）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團流動負債淨額約人民幣4,676.4百萬元，較二零二四年十二月三十一日的流動負債淨額約人民幣4,508.0百萬元增加約人民幣168.4百萬元或約3.7%。

流動比率

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動比率（即流動資產除以流動負債之比率）為0.18：1（二零二四年十二月三十一日：0.18：1）。

資本負債比率

於二零二五年十二月三十一日，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計息銀行及其他借款及可換股債券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(62.0)% (二零二四年十二月三十一日 : (72.7)%)。

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為300,000,000港元的可換股債券(「**可換股債券**」)。可換股債券可由債券持有人選擇於二零二零年六月一日按每張債券1.39港元的價格贖回。可換股債券的年利率為6.5%，另加1%手續費(「**票面利率**」)計息及每六個月支付一次。可換股債券由控股股東陳承守先生及前非執行董事高巧琴女士根據擔保契據共同擔保，及由陳承守先生控制的Xinxing Company Limited通過其持有的本公司940,000,000股股份作抵押，而上述股份已於二零二五年一月十六日全部出售及轉讓予股份購買人。

於二零二五年一月十六日，本公司獲Chance Talent (「**可換股債券賣方**」)告知，於二零二五年一月十五日，Advance Day及可換股債券賣方已以總代價31.5百萬港元轉讓不受任何擔保限制的可換股債券，以及所有附帶的權利及應有的收益，予可換股債券買方Motivational Mathematics Limited。

詳情請參閱本公司日期分別為二零二五年一月十六日及二零二五年一月二十一日的公告。

於本公告日期，利息約70百萬港元已動用本公司於二零二五年七月二十九日完成的供股的所得款項償還，而約14百萬港元的利息已於與可換股債券買方進行磋商後獲豁免。

重大投資

於回顧年度內，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

於回顧年度內，本集團並無任何附屬公司的重大收購或出售。

按揭融資的擔保

於二零二五年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣35.3百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣28.0百萬元)。

資產擔保

於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押或受限制的銀行存款為人民幣0.4百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1.4百萬元)。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，並由主席、行政總裁及執行董事陳承守先生(「陳先生」、陳先生的配偶及子女、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。

資本結構

於二零二四年十二月六日，董事會建議實施資本重組(「資本重組」)，當中涉及：

- (i) 股份合併、資本削減及股份拆細，據此，每一百(100)股每股面值0.01港元的已發行及未發行現有股份合併為一(1)股每股面值1.00港元的合併股份；
- (ii) 資本削減，據此(a)本公司已發行股本中因股份合併而產生的任何碎股合併股份將予註銷；及(b)透過註銷每股已發行合併股份0.99港元的繳足股本，將每股已發行合併股份的面值由1.00港元削減至0.01港元；及

(iii) 股份拆細，據此，緊隨資本削減後，每股面值1.00港元的法定但未發行合併股份將拆細為100股每股面值0.01港元的經調整股份。

資本重組已於二零二五年五月二十六日完成並生效。緊隨資本重組生效後，本公司的法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，而本公司已發行股本的總面值約為187,862.20港元，其詳情已披露於本公司日期為二零二五年二月二十五日的通函。

資本開支

於回顧年度內，本集團資本開支總額約人民幣0百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣0百萬元）。

資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，有關開發中物業活動的資本承擔約為人民幣39.9百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣24.5百萬元）。

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

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有僱員47人(二零二四年十二月三十一日：共50人)，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，其已於二零二六年一月二十六日終止。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本公司就本集團物業買家獲授的按揭融資提供擔保約人民幣35.3百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣28.0百萬元)。

供股所得款項用途

於二零二五年七月二十九日，本集團按每股供股股份1.12港元的認購價，以每一(1)股本公司合併普通股獲發四(4)股供股股份的基準完成供股，經扣除估計開支(包括但不限於配售佣金、法律開支及雜費)後，供股所得款項淨額約為78.9百萬港元。於二零二五年十二月三十一日，約92%(約72.6百萬港元)已用於償還可換股債券、償還本集團計息銀行貸款及其他借款以及其他應付款項及應計費用；及(ii)約8%(約6.3百萬港元)用作本集團一般營運資金，包括但不限於本集團日常經營開支。所得款項已按本公司日期為二零二五年六月二十三日的供股章程所載分配動用。

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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治

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度內一直應用上市規則附錄C1的企業管治守則（「**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度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，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回顧年度內已遵守標準守則所載的規定標準。

審閱年度業績

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，即李彥雯女士（即審核委員會主席）、陳慧恩女士及黃春蓮女士。審核委員會已審閱本公司回顧年度內的綜合年度業績及財務報告。

高嶺會計師有限公司之工作範圍

本集團核數師高嶺會計師有限公司（「高嶺」，執業會計師）同意本公告所載本集團於回顧年度內的綜合損益及其他全面收益表以及綜合財務狀況表及其相關附註中之數據，與本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載數額一致。高嶺就此方面進行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港鑒證業務準則進行之鑒證業務，故本公司核數師並無就本公告發表任何鑒證。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

此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。二零二五年年度報告將於適當時候寄發予本公司股東，並於適當時候在上述網站可供查閱。

承董事會命
新明中國控股有限公司
公司秘書
羅學儒

中國·杭州
二零二六年三月三十一日

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義，則以英文版本為準。