

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)

**達成復牌指引
及
恢復買賣**

本公司財務顧問

ADVENT
宏智融資

宏智融資有限公司

達成復牌指引

董事會欣然知會本公司股東及投資者，本公司已達成聯交所發出的復牌指引。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已自二零二三年四月三日上午九時正起於聯交所暫停買賣。由於復牌指引所載的所有條件均已達成，本公司已向聯交所申請自二零二四年十月二十八日上午九時正起於聯交所恢復本公司股份買賣。

本公告由新明中國控股有限公司(「本公司」)根據香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則第13.09(2)(a)條作出。

茲提述本公司日期分別為二零二三年三月三十一日、二零二三年四月二十七日、二零二三年五月二十五日、二零二三年六月二十三日、二零二三年七月三十一日、二零二三年九月四日、二零二三年九月二十九日、二零二三年十月三十一日、二零二三年十二月十三日、二零二四年一月二日、二零二四年三月十二日、二零二四年四月三日、二零二四年七月三日、二零二四年八月十三日、二零二四年八月三十日、二零二四年九月十六日及二零二四年十月二日的公告(統稱「該等公告」)。除另有所指者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

暫停買賣的背景

於二零二三年三月三十一日，本公司宣佈延遲刊發二零二二年經審核年度業績，原因是需要額外時間發送及接收銀行、供應商及其他方的審核確認書，以及收集及提供本公司核數師要求的必要文件及資料，以完成審核程序。

於二零二三年四月三日，股份交易暫停(「暫停交易」)以待發佈二零二二年經審核年度業績。

於二零二三年四月二十八日及二零二三年五月二十五日，本公司宣佈需額外時間以供(i)國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「國富浩華」)(即本公司當時的核數師)收集必要資料，以開展審核期初結餘以及本集團過往核數師根據國際財務報告準則作出的綜合調整等審核工作；及(ii)發送及接收銀行、供應商及其他方的審核確認書，以及收集及提供國富浩華要求的必要文件及資料，以完成審核程序。刊發二零二二年經審核年度業績隨後被進一步延遲。

暫停交易後的後續發展

於二零二三年十二月十日，本公司宣佈國富浩華已辭任本公司核數師一職，由二零二三年十二月十三日起生效。於其辭任函中，國富浩華已闡明導致其辭任本公司核數師一職之事宜，國富浩華認為該等事宜須提請股東及本公司債權人垂注。國富浩華指出彼等於獲取充足及適當的憑證(如資料、解釋及輔助文件)以審核期初結餘時遭遇困難，當中包括向本集團取回文件及資料，原因為主要會計人員已辭任，而本集團並無人力及時提供國富浩華所須的文件及資料。同日，富睿瑪澤會計師事務所有限公司(「富睿瑪澤」)已獲委任為本公司接任核數師，以填補因國富浩華辭任而產生的臨時空缺。

於二零二四年四月，多名主要會計人員已辭任，而本集團無法安排充足人力，以提供富睿瑪澤所須的資料供進行審核工作。本集團已即時採取行動填補空缺職位並培訓新員工，並向富睿瑪澤提供充足資料，以便自二零二四年七月起繼續進行審核工作。由於有關延誤，為達成本公司管理層（「管理層」）與富睿瑪澤先前協定的時間表，富睿瑪澤表示其需要兩個團隊進行工作，且無法預留有關安排所須的人員。

於二零二四年八月十三日，富睿瑪澤已辭任本公司核數師一職，由二零二四年八月十三日起生效。同日，經審核委員會的推薦，董事會已決議委任高嶺會計師有限公司（「高嶺」）為本公司接任核數師，由二零二四年八月十三日起生效，以填補因富睿瑪澤辭任而產生的臨時空缺。誠如富睿瑪澤的辭任函所載，富睿瑪澤確認其無法就截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二財年」）及截至二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三財年」）財務業績審核時間表與管理層達成一致，除此以外，概無有關導致其辭任本公司核數師的情況之其他事宜須向本公司報告，而董事會並不知悉任何其他有關富睿瑪澤辭任之事宜須提請股東垂注，且本公司及富睿瑪澤之間並無意見分歧。

於辭任本公司核數師的同時，富睿瑪澤同意獲高嶺委聘為組成部分核數師，根據與本公司現任核數師高嶺所協定的程序共同進行本集團主要經營附屬公司的審核工作。富睿瑪澤主要負責執行分析程序，而高嶺則就富睿瑪澤的審計程序範圍及時間提供指示，並根據人力及時間表與富睿瑪澤在附屬公司層面進行其餘的審計工作。高嶺亦在綜合層面進行審計工作，向富睿瑪澤取得所需資料及解釋，並對富睿瑪澤就每間附屬公司的工作文件進行詳細審閱。為配合與管理層協定的時間表，富睿瑪澤表示彼等需要兩個團隊同時進行審計工作，惟未能就此預留所需人手。在上述安排下，結合高嶺與富睿瑪澤的人力，執行審計的人手數目增加了約三倍，因此有足夠人力讓兩個團隊同時進行審計工作，並已依據協定時間表完成二零二二財年與二零二三財年財務業績的審核工作。

為解決本公司前任核數師於審核期初餘額時遇到的困難，高嶺委任富睿瑪澤為其組成核數師，共同對本公司的主要營運附屬公司進行審核，高嶺已審閱富睿瑪澤編製的審核工作底稿，以及富睿瑪澤就期初餘額執行的審核程序，以核實期初餘額的準確性，並確保其符合規定標準，以及解決本公司前任核數師強調的具體問題。

本公司委聘內部監控顧問檢討內部監控措施及政策，以(其中包括)解決主要會計人員辭職引致審核進度延誤的問題。上述內部監控顧問已提出建議，而本公司已考慮該等建議，並採取補救措施，包括物色及聘用合資格員工以確保妥善監控本集團的財務匯報職能，以及作為過渡措施，監督及處理會計及內部監控相關事宜。本公司亦將委任一名合資格的專業人員，專門負責監督本公司的內部控制系統，並處理會計及內部控制相關問題。

復牌指引

於二零二三年六月二十三日，本公司自聯交所收到一封函件，當中載列恢復股份買賣的指引(「復牌指引」)。根據復牌指引，本公司應：

- (i) 刊發上市規則規定的所有未刊發財務業績，並說明任何審核修訂(「復牌指引一」)；
- (ii) 證明本公司遵守上市規則第13.24條(「復牌指引二」)；及
- (iii) 公佈所有重大資料，以便股東及本公司投資者評估本公司狀況(「復牌指引三」)。

達成復牌指引

董事會欣然宣佈，於本公告日期所有復牌指引已告達成，詳情載列如下。

1. 復牌指引一—刊發上市規則規定的所有未刊發財務業績，並說明任何審核修訂

於二零二四年八月十三日，本公司委聘高嶺會計師有限公司(「核數師」)為本公司新任核數師。本公司已於二零二四年九月二十日刊發所有未刊發財務業績，即(i)二零二二年經審核年度業績、(ii)二零二三年未經審核中期業績；(iii)二零二三年經審核年度業績；及(iv)二零二四年未經審核中期業績，而未刊發財務報告，即(i)二零二二年年報；(ii)二零二三年中期報告；(iii)二零二三年年報及(iv)二零二四年中期報告將於適當時候刊發。

核數師對本集團二零二二財年及二零二三財年的綜合財務報表不發表意見(「不發表意見」)，原因為核數師未能取得有關在編製綜合財務報表時使用持續經營會計基準(「該等修訂」)的適當性的充足適當審核憑證。在所有其他方面，核數師認為，綜合財務報表已根據國際財務報告準則妥為編製，並已遵照公司條例香港法例第622章公司條例的適用披露規定。

就不發表意見及該等修訂而言，本公司已採取二零二二財年及二零二三財年財務報表附註披露的各項措施，包括(其中包括)：

- (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。
- (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(定義如下)，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，以按合適的價格銷售個別物業開發項目或整棟商用房。
- (v) 積極加快物業去庫存化，方式為透過配套出售山東的住宅物業以及台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。

於本公告日期，本公司概無上市規則規定須刊發的未刊發財務業績。因此，本公司認為已刊發所有未刊發財務業績，並已達成復牌指引一。

2. 復牌指引二—證明本公司遵守上市規則第13.24條

於二零二二年一月一日至二零二四年六月三十日期間(「回顧期間」)，本公司持續從事物業開發、物業投資及物業租賃。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(「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(「物業租賃分部」)；及(c)從事投資控股的其他分部。

業務營運概覽

I. 物業開發分部

於回顧期間，本公司的物業開發分部維持一定的業務營運水平，並在中國多個城市從事物業開發及銷售。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市處於不同開發階段的7個物業開發項目，總建築面積(「總建築面積」)約488,000平方米。於二零二三年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市處於不同開發階段的6個物業開發項目，總建築面積約379,000平方米。於二零二四年六月三十日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市處於不同開發階段的6個物業開發項目，總建築面積約379,000平方米。

下表載列於二零二四年六月三十日我們的物業開發項目組合概述：

位置	項目數量	現有用途	剩餘未售	未來開發		總土地儲備	佔總土地儲備的比例
			可出售 建築面積/ 持作投資 建築面積	在建 建築面積	的規劃 建築面積		
台州	3	住宅及商用	102,000	-	-	102,000	26.9%
上海	1	商用及辦公室	105,000	-	-	105,000	27.7%
滕州	2	住宅及商用	71,000	22,000	79,000	172,000	45.4%
總計	6		<u>278,000</u>	<u>22,000</u>	<u>79,000</u>	<u>379,000</u>	<u>100%</u>

於回顧期間，本集團錄得物業銷售收益約人民幣503.2百萬元，建築面積約81,989平方米。本集團的大部分收益來自主要經營附屬公司山東興盟置業有限公司(「山東興盟」)，其主要從事山東滕州興盟國際商城住宅開發(「山東項目」)。

山東項目的概覽如下：

- 項目：山東興盟國際商業城
- 位置：山東省滕州市五裡屯轉盤興盟國際商城

截至本公告日期，山東興盟已完成山東項目住宅區第一、二及三期以及第四期部分預售。於二零二二財年、二零二三財年及二零二四年六月三十日止六個月（「二零二四年上半年」），山東項目的預售金分別達約人民幣178.6百萬元、人民幣27.6百萬元及人民幣19.7百萬元。於本公告日期，山東項目住宅區第四期第9棟及第16棟主體結構及外牆工程已經完成，餘下建築工程計劃於二零二五年六月或前後竣工，且預期該等物業將於二零二五年九月或前後交付。於二零二二財年、二零二三財年及二零二四年上半年，山東興盟出售山東項目下的商用物業，並分別產生收益約人民幣0.5百萬元、人民幣18.8百萬元及人民幣62.8百萬元。

完成山東項目住宅區第四期第9棟及第16棟剩餘建築所需的資金已透過預售及銷售收益的方式取得。於二零二四年七月至二零二四年九月期間，本集團從山東項目收取預售及銷售所得款項約人民幣12.6百萬元。於二零二四年十月至二零二四年十二月期間，山東項目透過相應預售及銷售收益籌集所得的資金金額估計約人民幣15百萬元。餘下建築工程所需的成本估計約為人民幣10百萬元，預期將以該等預售及銷售收益提供資金。

預期山東項目住宅區四期餘下物業所需開發成本為約人民幣375百萬元。根據最新預算，第一期開發將涉及第四期的兩棟住宅大樓。建築工程預計於二零二五年七月開始，預計預售開始日期及施工完成日期分別為二零二六年三月及二零二六年六月。該兩棟大樓的開發成本預計約為人民幣90百萬元。管理層目前正與一間中國物業開發商就有關山東項目餘下物業開發融資展開磋商。中國物業開發商為本集團就其他物業開發項目(包括山東計劃各階段)的融資事宜與其有業務往來的業務夥伴。考慮到與中國物業開發商的業務關係，管理層有信

心就有利於本集團的條款進行磋商，並與先前類似安排維持一致。融資安排預期為短期貸款，按季度支付年利率介乎15%至24%的利息，並以借款人(本集團的全資附屬公司)的股權及由該附屬公司所持物業作為抵押。

倘本公司無法與上述物業開發商達成融資安排，預期本公司將透過向銀行及金融機構獲得建築貸款藉此為餘下物業開發提供資金，或委聘自籌資金的承包商墊付山東項目所需建築成本。

建設貸款：

- 如有需要，山東興盟將向銀行或金融機構申請建設貸款，為開發提供全額資金，並可透過所持物業抵押作擔保。於本公告日期，山東興盟所持物業不受質押所約束。

委聘自籌資金承建商：

- 自籌資金承建商應在合約期預付工程成本，且不在封頂階段結算而是於移交階段或前後結算，並按銷售所得款項支付。管理層已與三間提供自籌資金安排的承建商進行磋商，而有鑒於中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)宣佈中央政府的利好政策，以促進(其中包括)中國房地產市場的穩健發展(「**房地產政策**」)，有意向的承建商數目亦有所增加。

此外，本公司現正從事位於上海市嘉定區豐翔路2800號的商用物業項目(「**上海項目**」)開發，該項目由本公司間接全資附屬公司上海新明環球置業有限公司(「**上海新明**」)承接。於二零二三年十二月三十一日，上海項目的商用建築面積約為105,000平方米，總價值(按公平值計算)約為人民幣730百萬元。上海項目預計將於二零二五年六月或前後竣工，並於二零二四年十二月或前後開始預售。預計翻修費用約人民幣50百萬元將透過分攤利潤計劃由一名私人投資者提供資金或透過客戶預收款項及經營現金流量撥付。

截至本公告日期，管理層正在與一間上海資產管理公司磋商利潤共享合作安排的條款，以貸款方式為翻新工程提供全額資金。根據項目融資安排，翻新進度及銷售活動將由本公司以及上海資產管理公司共同管理監控，確保項目及資金流動進程。上海項目的任何銷售所得款項將首先用於償還貸款及其利息。截至本公告日期，由於與上海資產管理公司的磋商仍在進行中，合作協議的條款(包括貸款期限、利率及銷售安排)尚未落實。根據磋商，本公司了解雙方擬於二零二四年年底前落實條款。與上海資產管理公司的合作安排將釋出現金流量，以開發其他項目及／或償還本集團現有借款。

倘管理層未能就本集團有利或可接受的條款達成協議，上海項目的翻新工程將由客戶預收款項及營運現金流量(包括出售山東項目住宅區第四期第9棟及第16棟的所得款項)提供資金。若本集團無法及時獲得資金為上海項目進行翻新，則翻新工程將延後至獲得該資金為止。

根據上文所述，管理層相信，上海項目相關商用物業的總估值將於總值約為人民幣1,100百萬元的整修完成後上升人民幣370百萬元。本集團預計上海項目於二零二四年十二月至二零二五年八月期間銷售的商用建築面積及商用物業價值分別約為19,480平方米及約為人民幣233.8百萬元。

II. 物業租賃分部

於回顧期間，本公司的物業租賃分部亦維持一定的業務營運水平，當中涉及本集團租賃其持作投資的商用物業。

於二零二二年十二月三十一日，位於浙江省台州市椒江區台州大道北段8號的紅星美凱龍家居市場的實際出租面積及持作出租投資物業租金收入分別約為58,000平方米及人民幣23.1百萬元。於二零二三年十二月三十一日，實際出租面積及持作出租投資物業租金收入分別約為28,286.8平方米及人民幣3.7百萬元。於回顧期間，本集團物業租賃分部產生的租金收入總額約為人民幣33.2百萬元。

租金收入減少乃由於上述物業計劃於截至二零二三年十二月三十一日止年度進行大規模翻新工程，而大部分租戶已於翻新工程展開前遷出。

預期約人民幣30百萬元的翻新成本將由一名私人投資者透過利潤分享計劃撥付。管理層正與一名私人投資者磋商，以取得翻新工程的資金。截至本公告日期，有關條款的磋商仍在進行中，倘管理層能與私人投資者就對本集團有利或可接受的條款達成協議，管理層預期將於二零二四年年底前從私人投資者取得資金，而翻新工程將於二零二四年十二月或前後展開，並於展開日期起計六個月內完成。翻新工程完成後，管理層將考慮是否繼續持有該投資物業，或按對本集團有利或可接受的條款出售該物業。

本集團擬繼續其現有的物業開發業務。就物業投資及物業租賃分部而言，本集團正考慮對已竣工物業進行去庫存化，同時探索各種盤活資產的可行性，包括但不限於變更物業用途及出售全部物業。

本集團財務表現及財務狀況概覽

誠如二零二三年經審核年度業績所載：(i)本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益約為人民幣422.6百萬元；(ii)本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合毛利約為人民幣53.4百萬元；(iii)本公司截至二零二三年十二月三十一日的經審核綜合總資產約為人民幣2,215.7百萬元；及(iv)本公司於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合流動負債淨額約為人民幣3,920.2百萬元。

管理層一直持續與本集團主要貸款人就未償還金額進行討論，並將盡最大努力與其主要貸款人展開磋商，以(i)避免法院下令拍賣其他本集團已質押財產；(ii)減少累積銀行利息及罰息。本集團於二零二四年六月三十日全部銀行借款總額的詳情載列如下：

貸款人	借款附屬公司	於 二零二四年 六月三十日 的銀行借款 人民幣千元	已抵押資產
浙江稠州商業銀行	台州新明置業投資有限公司	455,000	紅星美凱龍家居市場，為借款附屬公司所持商用物業，於二零二三年十二月三十一日的公平值約為人民幣535.1百萬元
浙江省浙商資產 管理有限公司	1. 台州溫商時代置業有限公司	239,606	於二零二三年十二月三十一日的公平值約為人民幣107.5百萬元的待售商用物業以及借款附屬公司的股權
	2. 上海新明	420,000	借款附屬公司所持商用物業，包括上海項目
	3. 杭州新明置業投資有限公司 (「杭州新明」)	164,858	借款附屬公司所持商用物業

誠如二零二二財年全年業績及二零二三財年全年業績所披露，杭州新明持有的若干物業已進行法院拍賣，且於二零二三年十二月底杭州新明持有的大部分物業已按此方式出售，藉以償還杭州新明結欠貸款人的部分銀行借款，且管理層將繼續與貸款人磋商剩餘銀行借款的還款條款。由於杭州新明持有的大部分物業已透過法院拍賣出售，且本公司並無為上述銀行借款提供公司擔保，因此管理層認為，倘杭州新明剩餘物業進行進一步法院拍賣(如有)將不會對本集團有任何重大影響。截至本公告日期，並無任何與本集團未償還借款有關的其他法院訴訟，而該等法院訴訟將不會對本集團之財務狀況或業績構成任何重大影響。

根據本集團委託的估值報告，於二零二三年十二月三十一日，上海項目相關商用物業的價值約為人民幣7.30億元，管理層預計於翻新完成後將增加人民幣3.70億元，價值合共約為人民幣11.00億元。根據上海項目商用物業的公平值，管理層認為銷售該物業的所得款項(於償付與私人投資者協定的項目融資安排後)將足以償還上海新明所欠銀行借款，並將動用所得款項償還該銀行借款。

本公司與貸款人就上海新明借款的還款條款展開的磋商已取得積極進展。管理層目前正在與貸款人就本集團其他銀行借款的類似還款條款展開磋商。

管理層已考慮(i)就上海新明銀行借款進行討論所得的進展；(ii)與貸款人商討復牌前將不會提出還款要求，並可在復牌後繼續磋商還款條款；及(iii)在實施包括房地產政策等穩定房地產市場的措施後，市場情緒經已有所改善，本公司管理層認為出現有關自本公告日期起計12個月內償還未償還借款的法院訴訟機會不大。本公司於二零一八年六月一日發行本金總額為300,000,000港元的可換股債券(「可換股債券」)的持有人亦已確認，於復牌前不會提出還款要求，並可於復牌後進一步磋商還款條款。此外，本公司亦會探索透過股本集資活動償還部分借款的可能性，藉以協助就借款條款進行磋商。

考慮到管理層編製的本集團現金流量預測，並假設本公司成功實施解決該等修改而採取的措施，董事確信，考慮到本集團可用的財務資源(包括其現金及現金結餘以及其經營產生的現金)且在並無不可預見情況以及中國人民銀行實施若干措施後房地產市場的整體氣氛有所改善情況下，本集團將擁有足夠的營運資金以滿足目前及自本公告日期起計至少12個月的需求。

遵守上市規則第13.24條

於本公告日期，本集團的業務營運在所有重大方面均如常進行。基於上文所述，董事會認為，本集團擁有具備足夠營運水平且可行及可持續的業務，以及具有足夠價值的資產支持其營運，以滿足上市規則第13.24條的規定，並保證本公司股份繼續於聯交所上市。因此，本公司認為已達成復牌指引二。

3. 復牌指引三—公佈所有重大資料，以便股東及本公司投資者評估本公司狀況

本公司已公佈本集團所有重大資料及發展。本公司亦已公佈未刊發財務業績。本公司將繼續不時向市場評估(其中包括)本集團的最新財務及營運狀況。本公司將適時按上市規則就本公告所述的潛在交易及安排刊發進一步公告，或有關本公司發展的任何最新消息。

基於上文所述，董事會認為，由於本集團的所有重大資料及發展均已由本公司公佈，故本公司已達成復牌指引三。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已自二零二三年四月三日上午九時正起於聯交所暫停買賣。由於復牌指引所載的所有條件均已達成，本公司已向聯交所申請自二零二四年十月二十八日上午九時正起於聯交所恢復本公司股份買賣。

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

香港，二零二四年十月二十七日

於本公告日期，執行董事為陳承守先生、豐慈招先生、曹志強先生及周奮力先生；非執行董事為高巧琴女士、蔡偉康先生及周振存先生；而獨立非執行董事為許麒麟先生、趙公澤先生、劉偉樑先生、黃春蓮女士及李彥雯女士。