

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之內容概不負責，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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HSIN CHONG GROUP HOLDINGS LIMITED 新昌集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00404)

截至2017年6月30日止六個月之 未經審核中期業績公告

新昌集團控股有限公司（「本公司」或「新昌」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至2017年6月30日止六個月之未經審核中期業績，其財務摘要如下：

A. 業務回顧及前景

1. 財務回顧

(港幣百萬元)

	截至6月30日止六個月		變動	
	2017年 (未經審核)	2016年 (未經審核)	金額	%
收益	3,437	4,784	-1,347	-28%
收益—不包括NSC [#]	3,386	4,621	-1,235	-27%
毛利	96	242	-146	-60%
毛利率	2.8%	5.1%	-2.3%	
毛利率—不包括NSC [#]	2.8%	5.2%	-2.4%	
投資物業公允值之(虧損)/收益	(288)	459	-747	-163%
發展中物業減值撥備	(515)	-	-515	不適用
EBITDA	(1,124)	532	-1,656	-311%
融資成本淨額	(139)	(42)	-97	-231%
股東應佔(虧損)/溢利	(1,087)	378	-1,465	-388%
每股基本(虧損)/盈利(港幣仙)	(19.0)	6.9	-25.9	-375%
中期股息(港幣仙)	-	-	不適用	不適用

附註：

[#] 「NSC」—澳門銀河娛樂渡假村第二期項目的指定分判商工程

2. 業務回顧

作為區內的綜合建造及物業集團，新昌藉著建立一間具發展潛力的物業公司，尋求實現其業務組合的策略轉型。在我們期待物業業務為本集團帶來重大收益貢獻之同時，本集團之建造業務的盈利能力維持不變。

(港幣百萬元)	截至6月30日止六個月		變動	
	2017年	2016年	金額	%
收益				
建造—不包括NSC	3,353	4,578	-1,225	-27%
物業發展及投資	33	43	-10	-23%
	3,386	4,621	-1,235	-27%
建造—NSC	51	163	-112	-69%
	3,437	4,784	-1,347	-28%
已終止經營業務 (附註)	-	1,170	-1,170	-100%
	3,437	5,954	-2,517	-42%
毛利				
建造	85	230	-145	-63%
物業發展及投資	11	12	-1	-8%
	96	242	-146	-60%
已終止經營業務 (附註)	-	82	-82	-100%
	96	324	-228	-70%
EBITDA				
建造	13	176	-163	-93%
物業發展及投資	(1,079)	452	-1,531	-339%
企業營運費用及其他	(58)	(96)	38	40%
	(1,124)	532	-1,656	-311%
已終止經營業務 (附註)	-	30	-30	-100%
	(1,124)	562	-1,686	-300%
毛利率 (不包括NSC)				
建造	2.5%	5.0%		
物業發展及投資	33.3%	27.9%		

附註：

已終止經營業務是指室內裝飾及特殊項目（「室內裝飾及特殊項目」）以及物業及設施管理業務，由於新昌管理集團有限公司已出售，該公司於2016年11月21日不再是本集團的附屬公司。

2.1 建造業務回顧

於2017年上半年，建造業務獲得合共港幣1.36億元（2016年：港幣51.89億元）新訂單，包括以下主要合約：

- (i) 白田邨第七期及第八期公共租住房屋重建項目建築工程的空調及機動通風裝置工程分包合約；及
- (ii) 大埔第1區體育館、社區會堂及足球場建築工程的空調裝置工程分包合約。

截至2017年6月30日，手頭未完成合約額（不包括NSC）為港幣90億元。於所有手頭合約中，74%來自公營機構及港鐵公司，包括：

- (i) 政府及公營機構：西九文化區的M+博物館主工程合約及東九龍總區總部及行動基地暨牛頭角分區警署大樓設計及建築項目；
- (ii) 香港房屋委員會：位於東涌的1個公營房屋項目；及
- (iii) 港鐵公司：康城路高架路橋及行人天橋工程、廣深港高鐵西九龍總站（南）與宋王臺及土瓜灣鐵路站及隧道的沙中線合約。

其他26%來自私營客戶，其中大多數是知名物業發展商，例如：嘉里建設、新世界發展及麗新發展。

於回顧期內，本集團的核心建造業務錄得收益（不包括NSC）港幣34億元（2016年：港幣46億元）及毛利港幣0.85億元（2016年：港幣2.30億元）。本期間之收益較去年減少27%，而毛利減少63%，因此毛利率減少2.5個百分點至2.5%。

2.2 物業發展及投資業務回顧

過去幾年來，新昌一直致力實現物業業務組合的策略轉型。目前，本集團於一線城市北京及廣州擁有兩項已完成物業及於佛山、泰安、天津及鐵嶺擁有四項發展中物業。

於回顧期內，此分部產生收益港幣33,000,000元及毛利港幣11,000,000元。

物業組合

供投資及／或出售的已落成物業

(i) 北京新年華購物中心

該物業為一個商業發展項目，由地上15層及3層地庫組成。購物商場及停車場佔據9層物業（由地庫第3層至地上第6層），總建築面積（「**建築面積**」）達55,798平方米（「**平方米**」）。公寓則位於該物業第7層至第15層。於2017年6月30日，可供出售或租賃建築面積約為11,962平方米。

於2017年6月30日，購物商場的出租率超過90%。自收購以來，此物業收益一直在改善。期內新年華購物中心提供穩定租金及相關收入。

(ii) 熹陽電腦城（天晟明苑商業部分）

該物業（包括商業物業及擁有約325個停車位的停車場）的總建築面積為26,306平方米。

發展中物業

(i) 佛山星悅南岸

佛山星悅南岸項目位於佛山市三水區蘆苞鎮獨樹崗村「九十九崗」，項目東臨廣州市中心區40公里，南鄰港澳。項目周邊擁有完善的立體交通網絡，只需兩小時便能到達珠三角經濟圈包括廣州、深圳、珠海、東莞、中山、雲浮、肇慶、惠州、清遠、江門等主要城市。項目擁有三橫兩縱的道路系統，其中現有道路包括高爾夫大道、大南一級公路及蘆湖路，可直通三水城區、廣州、肇慶和清遠，即將修建的珠三洲外環高速公路在蘆苞鎮的出入口距離項目只有5分鐘車程。此外，即將修建的塘西線公路計劃路線位於項目東側，距離只有1分鐘車程。

佛山星悅南岸為一個混合用途發展項目，總建築面積約為190萬平方米。項目定位為廣佛地區首家休閒購物度假小鎮，規劃了溫泉娛樂城、高爾夫球場、房車露營地、奧特萊斯購物廣場等13大特色業務。

一期包括建築面積約為99,000平方米的零售商場已於2017年5月29日開幕。

住宅發展計劃採用「新效區生活概念」，宣導高品質的生活。一期包括總建築面積約為204,400平方米的低密度住宅單位及酒店式公寓，其中約24,000平方米的低密度住宅物業已基本完工。住宅物業將在零售商場分階段開張及授出銷售許可後推出市場銷售。

(ii) 泰安商業發展項目

項目位於山東省泰安市南部新城—泰安國家高新技術產業開發區內。項目北距濟南市70公里，距離泰安市中心城區東嶽大街約12公里，距離泰山登山口14公里。該項目包括總建築面積為274,977平方米的商業物業。項目定位為將傳統商業與旅遊業結合，形成具有旅遊、休閒特性的複合型商業綜合體。以旅遊休閒功能主導，基於泛旅遊產業綜合發展的構架，融合遊樂、休閒、運動、餐飲、零售等多種功能在內的配套型設施。於本公告日期，共有34棟總建築面積為100,360平方米的兩層商業零售商場正在興建中。

(iii) 天津商業發展項目

天津項目位於濱海新區中心商務區的起步區—響螺灣商務區的起點，地理位置優越。項目周邊多為辦公樓，該項目的發展能為周邊社區居民帶來一個綜合休閒、餐飲、商業及娛樂的生活中心。項目包括一幅已遞交發展批准可用於商業及辦公用途的土地，建築面積約為328,100平方米。

(iv) 鐵嶺星悅南岸

鐵嶺星悅南岸位於鐵嶺新城凡河南岸，北距鐵嶺老城區8公里，南距瀋陽市區30餘公里。該項目包含零售、娛樂、觀光旅遊、酒店、國際學校、水上樂園、住宅、辦公樓及會展設施等多項設施。項目佔地面積達180公頃，總建築面積約為300萬平方米，其中約200萬平方米及約100萬平方米分別作住宅用途及商業及其他用途。

住宅發展項目1期包括16棟高層住宅及22棟低層住宅，總可售面積為225,000平方米。於完工後將有合共2,100個單位可供銷售，每個單位面積介乎40至213平方米，每個單位平均為107平方米。住宅物業將配合分階段開張的零售商場及水上樂園推出市場銷售。

星悅南岸的第一期商業發展包括展覽中心、宴會廳、會所、商場及構成星悅南岸精彩體驗的重要一環的水上樂園。

3. 展望

建造業務

憑藉新昌在香港建造業的領先地位及彪炳往績，我們力求參與城市的基建及建造計劃。去年第二季度，本集團與利基控股有限公司成立合營企業，取得香港警務處東九龍總區總部項目合約。新昌所承接的這一重大項目不僅涉及設計及建造工程，亦包括機電工程。

自2019-20年起至2023-24年的未來五年，香港預期將有25幅地盤可用於造出超過60,000個單位，其中80%以上將為公營房屋。

自年初以來，本集團的財務狀況已限制其取得新項目的能力，導致建造業務營業額減少。此轉而導致本集團現金流減少及融資成本增加。

新昌已尋求戰略性措施，包括但不限於出售資產及對當前融資進行再融資以恢復本集團的現金流及流動資金。於該恢復期間，管理層注意到及預見(i)多個項目的操作進展可能受到影響；(ii)短期融資成本可能增加；(iii)於本集團恢復現金流及流動資金前，新投標將可能受到限制；及(iv)員工流失率可能增加。

於本集團解決其當前財務問題後，新昌作為亞洲歷史最為悠久並在業內擁有堅實基礎的建造集團之一，將繼續鞏固我們的穩固地位，進一步延續在香港的成功歷程。

除公營界別外，我們亦重視高端私營界別客戶，用專業素養及企業傳統為其服務。作為在香港基建發展方面的主要參與者，我們將持續關注這一充滿競爭的建造市場，努力把握新機遇。

中國物業業務

隨著中國物業發展的拓展，新昌現正經歷分散業務分類的戰略轉型。我們希望在中國內地發展日新月異的物業市場上取得新機遇。

於2017年5月29日，我們在廣東省佛山市舉行開幕儀式，慶祝新昌廣場奧特萊斯正式營業。該零售商場匯聚國內外時尚品牌及各類休閒娛樂設施，我們深信可將其打造成為粵港澳大灣區生活圈最具影響力的一站式旅遊、度假、休閒、購物、綜合潮流娛樂新勝地。

該奧特萊斯的營業只是我們實現新昌小鎮願景的第一步，我們將在佛山三水區蘆苞鎮發展一個全新的綜合生活及休閒社區，包含高品質住宅、零售商場、溫泉度假村及養老住宅區。我們相信此項目將有助於三水區成為具吸引力的新居住及旅遊目的地。憑藉該等利好因素，該項目將為本集團在中國物業市場上帶來良好聲望及優厚回報。

國際基建業務—一帶一路計劃

新昌與乍得共和國於2016年7月18日簽署的諒解備忘錄將雙方合作地平線延伸。於2016年11月初，由7名乍得部長組成的代表團訪問香港，在港期間，彼等與新昌詳細討論了乍得的基建項目，亦和潛在的融資銀行舉行會議。乍得代表團訪問了我們的建造項目，包括安達臣路公營房屋項目和視察了M+視覺文化博物館項目。代表團邀請新昌支持乍得在其2030年願景中的首個5年規劃內開展項目。與此同時，新昌正探討在其他非洲國家，包括摩洛哥、科特迪瓦共和國、中非共和國、剛果民主共和國、津巴布韋、盧旺達和加納等地，參與其太陽能發電、鐵路和採礦等基建項目。

在21世紀的海上絲綢之路，新昌繼續探討亞太國家的基建項目，如印度、孟加拉國、馬來西亞、菲律賓、尼泊爾和新加坡。集團於2017年初與緬甸一個發展商簽署一份諒解備忘錄，為當地一個佔地1,800英畝的大型綜合度假村項目提供項目管理及建造管理服務。

新昌也重點關注沿絲路經濟帶的中歐和東歐國家如匈牙利和捷克共和國的潛在基建項目。

新昌繼續履行其在「一帶一路」倡議下的超級連繫人的角色，並通過整合和創建一個區域經濟合作框架，從而擴展其建造專長。

國際地產及旅遊發展業務

於2016年，新昌已尋求世界各地之地產投資及旅遊發展機遇。於該期間，於亞洲及歐洲的投資機遇已得到探索。在緬甸，新昌與國際地產開發商H&Co. Real Estate Holdings Ltd簽訂諒解備忘錄。新昌會以發展商之角色，為一塊位於緬甸Ngwe Saung，土地面積達1,800英畝的綜合海濱度假村發展項目提供項目管理服務。其他目標地區包括澳門、東南亞及英國。

繼新昌與澳洲合作夥伴成立合營企業新藍寶安老生活有限公司後，新昌正準備開發一個長者護理及養老中心，與此同時亦將在中國大陸一線城市發展相關管理收費服務。

未來，新昌將繼續利用其現有之國際人脈關係及其專業之物業開發經驗，尋找海外房地產發展機會，務求擴闊本集團收入來源，使業務更富國際化及多元化。

環保及可持續發展理念

建造業現正經歷大幅變革。綠色建築作為一種在設計及建造上使用環保材料及技術的建築，將繼續在2017年影響全球建造業。可持續健康生活等社會趨勢定必在未來數年逐漸成形。作為在香港具有重大影響力的建築行業領先企業之一，我們有望充當可持續發展的先行者，維持卓越地位。

於2017年，在澳門國際環保合作發展論壇及展覽2017(MIECF)期間，我們與保盛（澳門）傢俬建材有限公司劉海濱先生簽署有關採購環保材料的諒解備忘錄。本集團一直在項目上運用各種環保措施，此協議則進一步展示我們對可持續發展建造的承諾。我們將繼續與合夥人攜手在充滿機遇的澳門推進可持續增長及發展。

4. 資金摘要

發行可轉換優先股（「可轉換優先股」）

於2015年1月8日及2015年7月8日，本公司發行合共5,654,772,134股可轉換優先股作為代價（不包括扣留金額）收購佛山項目。於2016年1月15日，本公司進一步發行259,263,039股可轉換優先股，以清償有關扣留金額，惟該金額有待於完成後但於2015年12月31日或之前任何時間就延遲開發若干幅已收購的土地而釐定根據有關土地出讓合約或中國適用法律扣取之費用、罰款或罰金（如有）的總金額而釐定。於2016年4月26日，本公司最後發行295,833,333股可轉換優先股，以於簽發有關餘下地塊的土地使用權證後清償餘下扣留金額。

3年優先票據

於2016年1月，本公司發行本金額150,000,000美元於2019年1月22日到期的3年期年利率8.5厘，每半年支付利息的優先票據（「**2019年優先票據**」）。2019年優先票據較於2015年5月發行的2018年優先票據的票息更低，反映市場對我們的3年期美元票據有一定的興趣。2019年優先票據亦已於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市。

持有人贖回於2017年到期之6.0厘可換股債券

於2016年10月25日，本公司已接獲行使有關本金額為94,700,000美元之可換股債券（「贖回本金」，相當於該日期尚未行使之可換股債券本金額之約97.33%）之認沽期權的通知。於2016年11月，本公司已結清贖回本金及應計利息。

於2017年8月11日，本公司悉數贖回全部未行使1億美元於2017年到期之6厘可換股債券（「2017年可換股債券」），贖回價相等於其未行使本金額2,600,000美元加應計及未付利息30,758美元。本公司於贖回日期支付之贖回總價為2,630,758美元。於贖回後概無已發行的未行使2017年可換股債券。

於上述贖回完成後，2017年可換股債券已註銷，並於2017年8月25日營業時間結束時從聯交所退市。

5. 財務狀況

本集團監察其流動資金需求及適時為本集團之借貸安排再融資。於2017年6月30日，債務總額為港幣124億元，其中港幣70億元乃來自委託貸款及港幣10億元乃來自其他貸款，港幣34億元乃來自優先票據（其中港幣11億元乃於2016年1月發行）。於2016年11月進行贖回後，可換股債券之剩餘金額為港幣50,000,000元。銀行借貸總額為港幣905,000,000元。

於2017年6月30日，現金及銀行存款維持在港幣512,300,000元（2016年12月31日：港幣1,038,600,000元）。

於2017年6月30日，淨負債比率，即淨負債除以有形資產淨值（扣除無形資產的資產淨值）為115%（2016年12月31日：102%）。

根據本集團現時的財務狀況及債務到期狀況，我們的審慎財務管理主要目標是嘗試延長債務到期期限及降低融資成本。過去過度倚賴任何單一融資平台將無法滿足日後的需求。我們的金融專業團隊將積極透過擴大融資渠道的方式改善本集團的現金流量狀況。

6. 融資成本

本集團的銀行借貸利息主要按香港銀行同業拆息或中國人民銀行利率加息差計息。中國物業項目的委託貸款及其他貸款等其他借貸的利息屬固定息率。

7. 資產抵押

於2017年6月30日，本集團將其賬面值為港幣7,838,000,000元（2016年12月31日：港幣7,310,000,000元）的投資物業、賬面值為港幣1,601,000,000元（2016年12月31日：港幣2,265,000,000元）的物業、機器及設備及租賃土地、賬面值為港幣585,000,000元（2016年12月31日：零）的持作出售非流動資產、賬面值為港幣8,352,000,000元（2016年12月31日：港幣8,575,000,000元）的發展中物業、賬面值為港幣542,000,000元（2016年12月31日：港幣527,000,000元）的物業存貨、賬面值為零（2016年12月31日：港幣512,000,000元）的其他應收賬款及賬面值為零（2016年12月31日：港幣627,000,000元）的銀行結餘，以及其於若干附屬公司的股權作為抵押物抵押予多間銀行、金融機構及其他第三方，以擔保其借貸。

8. 匯率波動風險及相關對沖

本集團於香港、澳門、中國、塞班島及柬埔寨經營業務，其大部分交易以當地貨幣計值和結算。本集團透過對以不同經營貨幣計值的收款及付款進行適當的換算統一監控於澳門及中國經營業務所產生的外匯風險。由於本集團之公司以美元為功能貨幣，而港幣與美元掛鈎，故預期美元兌港幣的匯率並無任何重大變動。於2017年6月30日，本集團並無動用任何衍生財務工具對沖其面臨之外匯風險（2016年12月31日：無）。

9. 承擔

於2017年6月30日，本集團就已訂約但未撥備資本開支之發展中物業及其他資本投資擁有資本承擔港幣2,789,000,000元（2016年12月31日：港幣2,939,000,000元）。

10. 或然負債

於2017年6月30日及2016年12月31日，本集團於一般業務過程中面臨多項涉及若干建造合約之定額賠償索償。董事認為，本集團遞交延期申請以減低定額賠償金額，因此所產生之負債不會對本集團之財務狀況構成任何重大影響。

B. 中期股息

為儲備資金以進一步擴展及發展，董事會議決不就截至2017年6月30日止六個月宣派中期股息（2016年6月30日：無）。

C. 簡明綜合中期收益表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
持續經營業務			
收益	2	3,436,563	4,783,236
銷售成本	7	(3,340,732)	(4,541,777)
毛利		95,831	241,459
其他虧損淨額	4	(110,106)	(11,555)
投資物業公允值（虧損）／收益		(287,664)	459,005
發展中物業減值撥備		(515,349)	–
匯兌虧損淨額		(36,220)	(3,619)
銷售及一般行政開支		(325,458)	(190,137)
無形資產攤銷		(10,323)	(926)
利息收入		24,503	3,455
利息開支	5	(163,264)	(45,484)
除稅前（虧損）／溢利		(1,328,050)	452,198
稅項	6	256,513	(88,270)
來自持續經營業務的本期間（虧損）／溢利	7	(1,071,537)	363,928
已終止經營業務	3		
來自己終止經營業務的本期間溢利		–	18,543
本期間（虧損）／溢利	7	(1,071,537)	382,471

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2017年	2016年
附註		港幣千元	港幣千元
應佔(虧損)／溢利：			
	本公司權益持有人	(1,086,726)	378,473
	非控股權益	<u>15,189</u>	<u>3,998</u>
		<u>(1,071,537)</u>	<u>382,471</u>
本公司權益持有人應佔(虧損)／溢利：			
	持續經營業務	(1,086,726)	366,391
	已終止經營業務	<u>—</u>	<u>12,082</u>
		<u>(1,086,726)</u>	<u>378,473</u>
來自持續經營業務之每股(虧損)／			
盈利(港幣仙)			
	基本	8 (19.0)	6.7
	攤薄	8 (19.0)	3.1
來自已終止經營業務之每股盈利			
(港幣仙)			
	基本	8 —	0.2
	攤薄	8 —	<u>0.1</u>

D. 簡明綜合中期全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	港幣千元	港幣千元
本期間（虧損）／溢利	<u>(1,071,537)</u>	<u>382,471</u>
其他全面收益		
<u>將不會重新分類至損益之項目：</u>		
租賃土地及樓宇之公允值收益	32,924	39,278
租賃土地及樓宇公允值收益之遞延稅項	(5,432)	(6,481)
<u>其後可能重新分類至損益之項目：</u>		
可供出售財務資產之公允值收益／（虧損）	159	(799)
可供出售財務資產公允值（收益）／虧損之遞延稅項	(40)	200
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>444,162</u>	<u>(344,972)</u>
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	<u>471,773</u>	<u>(312,774)</u>
本期間經扣除稅項後之全面收益總額	<u>(599,764)</u>	<u>69,697</u>
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	(632,564)	66,299
非控股權益	<u>32,800</u>	<u>3,398</u>
	<u>(599,764)</u>	<u>69,697</u>

E. 簡明綜合資產負債表

於2017年6月30日

	附註	未經審核 2017年 6月30日 港幣千元	經審核 2016年 12月31日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備及租賃土地		2,412,716	3,010,816
投資物業		9,792,727	9,597,022
無形資產		189,602	194,200
可供出售之財務資產		29,944	29,785
應收賬款及預付金	10	804,503	661,070
遞延稅項資產		7,480	9,056
		<u>13,236,972</u>	<u>13,501,949</u>
流動資產			
發展中物業		14,490,193	13,429,518
存貨及興建中工程		2,429,000	2,395,934
應收賬款及預付金	10	1,975,266	3,063,363
應收非控股權益款項		1,134	267
應收共同經營之其他合作夥伴款項		8,219	8,041
可收回稅項		5,095	—
存款、現金及等同現金項目		511,990	411,147
受限制現金		317	627,416
		<u>19,421,214</u>	<u>19,935,686</u>
持作出售之非流動資產		585,000	—
		<u>20,006,214</u>	<u>19,935,686</u>
流動負債			
銀行透支		(9,108)	(25,216)
銀行貸款		(896,171)	(2,329,735)
可換股債券	12	(49,774)	(44,696)
其他借貸		(5,405,228)	(4,151,612)
優先票據		(2,306,535)	—
應付賬款及應計費用	11	(5,665,507)	(6,011,998)
應付共同經營之其他合作夥伴款項		(51,198)	(22,847)
金融衍生工具負債	12	(1,174)	(183)
當期稅項負債		(93,076)	(81,827)
		<u>(14,477,771)</u>	<u>(12,668,114)</u>
流動資產淨值		<u>5,528,443</u>	<u>7,267,572</u>
總資產減流動負債		<u>18,765,415</u>	<u>20,769,521</u>

		未經審核 2017年 6月30日 港幣千元	經審核 2016年 12月31日 港幣千元
非流動負債			
其他借貸		(2,604,868)	(1,610,389)
優先票據		(1,131,204)	(3,417,715)
私募債券		(21,446)	–
長期服務金負債		(2,157)	(2,157)
遞延稅項負債		(4,498,829)	(4,632,585)
非流動負債總計		<u>(8,258,504)</u>	<u>(9,662,846)</u>
資產淨值		<u>10,506,911</u>	<u>11,106,675</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	13	1,141,084	1,141,084
其他儲備		9,391,003	8,937,241
(累計虧損)／保留溢利		<u>(639,541)</u>	<u>446,785</u>
非控股權益		<u>9,892,546</u>	<u>10,525,110</u>
		<u>614,365</u>	<u>581,565</u>
權益總計		<u>10,506,911</u>	<u>11,106,675</u>

F. 簡明綜合中期財務資料附註

1. 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務資料已依據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則的披露規定而編製。

本中期財務資料已根據本集團截至2016年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採納的會計政策編製，惟採納下列於2017年1月1日生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外：

香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第12號（修訂本）	為未變現虧損確認遞延稅項資產
年度改進項目	香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進

採納該等經修訂香港財務報告準則，並無對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

持續經營基準

截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔淨虧損港幣1,087,000,000元（2016年：溢利港幣378,000,000元）以及經營現金流出淨額港幣1,327,000,000元（2016年：港幣1,357,000,000元）。總借貸由2016年12月31日之港幣11,580,000,000元增加至2017年6月30日之港幣12,426,000,000元，其中港幣8,668,000,000元（2016年12月31日：港幣6,551,000,000元）分類為流動負債。不受限制的現金及等同現金項目由2016年12月31日之港幣411,000,000元增加至2017年6月30日之港幣512,000,000元。

於2017年6月30日及直至批准本中期財務資料當日，本集團已逾期借貸總額分別為港幣961,000,000元及港幣2,583,000,000元，但本集團於批准本中期財務資料當日前並未取得償還該等結餘的延期。此外，就本集團於2017年6月30日總額為港幣3,893,000,000元的借貸而言，本集團未能達到相關借貸協議中契諾所載的若干財務比率。

1. 編製基準及會計政策 (續)

持續經營基準 (續)

倘上述情況根據相關借貸協議構成或成為違約事件 (包括交叉違約條款項下者)，可能會導致於2017年6月30日之總借貸金額港幣6,600,000,000元其中總金額港幣3,289,000,000元原有合約還款日期為2018年6月30日之後變為須立即償還。

所有上述條件顯示存有重大不確定性，或會使本集團的持續經營能力構成重大疑問。

鑒於有關情況，本公司董事已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現及其可用資金來源，以評估本集團是否擁有充足財務資源進行持續經營。本集團已採取措施降低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. 本集團已積極與若干商業銀行及其他金融機構進行磋商，以重續及延長銀行及其他借貸以及信貸融資。具體而言，本集團正積極與貸款人協商延長逾期貸款的還款期，以及豁免遵守若干借貸的貸款協議所載的若干限制性契諾；
- ii. 此外，本集團正在透過從股東獲得融資、發行股份及債務工具物色各類本集團於可預見未來營運資金及承擔的融資選擇。於2017年4月，已從本公司一名主要股東的一間關聯公司成功獲得於2018年9月30日方須償還之港幣800,000,000元之融資；
- iii. 本集團已加快其物業、機器及設備以及租賃土地、投資物業、發展中物業及持作出售之已落成物業 (「**本集團物業**」) 的出售計劃。於年末後及直至批准該等綜合財務報表當日，本集團已成功訂立若干諒解備忘錄以出售本集團物業。直至批准該中期財務資料當日，本集團已成功訂立若干未作承諾的諒解備忘錄以出售本集團部分物業。除出售本集團物業外，本集團已於2017年5月在佛山推出其購物商場，其後將在佛山預售若干住宅單位，預期本集團於2017年將改善其經營現金流入；及
- iv. 本集團將繼續採取積極措施透過各種渠道 (包括人力資源優化及管理層薪酬調整) 控制行政成本及資本開支金額。

1. 編製基準及會計政策 (續)

持續經營基準 (續)

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。該現金流量預測涵蓋自2017年6月30日起計的不少於十二個月的期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團於2017年6月30日起計十二個月內將擁有充足的營運資金為其經營業務撥資及履行其到期時的財務承擔。因此，董事信納按持續經營基準編製中期財務資料屬適當。

儘管有以上所述，惟本公司管理層能否實現上述計劃及措施仍存有重大不確定性。本集團是否能持續經營將視乎本集團透過以下方式產生充足融資及經營現金流量的能力而定：

- i. 與貸款人成功進行磋商，將未償還借貸（包括逾期本金及利息）重續或延長還款期；
- ii. 於需要時成功獲得新的資金來源；
- iii. 成功實施及加快其上述加快出售本集團物業的出售計劃，包括及時簽訂最終銷售協議並及時取得出售所得款項，以及成功遞延本集團未出售項目之資本開支；
- iv. 成功預售佛山的若干住宅單位，以產生經營現金流入；
- v. 與本集團之現有貸款人成功進行磋商，使相關貸款人將不會因任何違反貸款契諾或任何違約，包括該等交叉違約條款，而採取行動要求即時償還借貸；及
- vi. 成功與本集團的供應商維持關係，尤其是該等與本集團之建造業務及物業發展項目有關者，使該等供應商在本集團未能按時履行付款義務的情況下將不會針對本集團採取行動。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，並將會作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該中期財務資料內反映。

2. 分類資料

(a) 營運分類

根據本集團提交予主要營運決策者（即執行委員會，由其負責分配資源、評估營運分類表現及作出策略性決定）之內部財務報告，須予呈報之營運分類為(1)樓宇建造；(2)土木工程；(3)機電工程；及(4)物業發展及投資。

未經審核 截至2017年6月30日止六個月	持續經營業務					總額 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元
	樓宇建造 港幣千元	土木工程 港幣千元	機電工程 港幣千元	物業發展及 投資 港幣千元	行政及其他 (附註1) 港幣千元		
收益（不包括NSC（附註2））	2,358,698	560,954	432,659	32,999	753	3,386,063	-
毛利	55,363	6,742	22,429	11,164	133	95,831	-
其他收益／（虧損）淨額	100	-	-	(111,689)	1,483	(110,106)	-
發展中物業減值撥備	-	-	-	(515,349)	-	(515,349)	-
投資物業公允價值虧損	-	-	-	(287,664)	-	(287,664)	-
匯兌收益／（虧損）淨額	154	-	5	(46,384)	10,005	(36,220)	-
銷售及市場推廣開支	-	-	-	(15,559)	-	(15,559)	-
一般行政開支	(46,501)	(18,807)	(10,910)	(159,922)	(73,759)	(309,899)	-
經營溢利／（虧損）	9,116	(12,065)	11,524	(1,125,403)	(62,138)	(1,178,966)	-
無形資產攤銷	-	-	-	(10,241)	(82)	(10,323)	-
利息收入	-	-	-	24,469	34	24,503	-
利息開支	-	-	-	(106,374)	(56,890)	(163,264)	-
除稅前溢利／（虧損）	9,116	(12,065)	11,524	(1,217,549)	(119,076)	(1,328,050)	-
稅項	-	-	-	-	-	256,513	-
本期間虧損	-	-	-	-	-	(1,071,537)	-
資本性開支	(93)	(94)	(85)	(236,106)	(121)	(236,499)	-
折舊	(4,147)	(66)	(128)	(46,303)	(3,857)	(54,501)	-
於2017年6月30日							
存款、現金及等同現金項目	-	-	-	147,621	364,369	511,990	-
銀行透支	-	-	-	-	(9,108)	(9,108)	-
銀行貸款	-	-	-	(611,753)	(284,418)	(896,171)	-
可換股債券	-	-	-	-	(49,774)	(49,774)	-
其他借貸	-	-	-	(6,980,079)	(1,030,017)	(8,010,096)	-
金融衍生工具負債	-	-	-	-	(1,174)	(1,174)	-
優先票據	-	-	-	-	(3,437,739)	(3,437,739)	-
私募債券	-	-	-	-	(21,446)	(21,446)	-

2. 分類資料 (續)

(a) 營運分類 (續)

未經審核 截至2016年6月30日止六個月	持續經營業務					總額 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元
	樓宇建造 港幣千元	土木工程 港幣千元	機電工程 港幣千元	物業發展及 投資 港幣千元	行政及其他 (附註1) 港幣千元		
收益 (不包括NSC (附註2))	3,236,289	880,242	461,470	42,765	-	4,620,766	1,170,477
毛利	139,368	39,808	49,987	12,296	-	241,459	82,194
其他收益 / (虧損) 淨額	320	-	38	704	(12,617)	(11,555)	1,902
投資物業公允值收益	-	-	-	459,005	-	459,005	-
匯兌 (虧損) / 收益淨額	(371)	-	22	2,767	(6,037)	(3,619)	(122)
銷售及市場推廣開支	-	-	-	(9,390)	-	(9,390)	-
一般行政開支	(27,700)	(17,623)	(13,091)	(40,922)	(81,411)	(180,747)	(55,694)
經營溢利 / (虧損)	111,617	22,185	36,956	424,460	(100,065)	495,153	28,280
無形資產攤銷	-	-	-	-	(926)	(926)	(3,948)
利息收入	-	-	-	1,176	2,279	3,455	67
利息開支	-	-	-	(25,235)	(20,249)	(45,484)	(1,625)
除稅前溢利 / (虧損)	111,617	22,185	36,956	400,401	(118,961)	452,198	22,774
稅項	-	-	-	-	-	(88,270)	(4,231)
本期間溢利	-	-	-	-	-	363,928	18,543
資本性開支	(1,936)	-	(155)	(202,974)	(6,354)	(211,419)	(9,518)
折舊	(4,572)	(69)	(140)	(27,989)	(3,854)	(36,624)	(2,389)
於2016年6月30日							
存款、現金及等同現金項目	-	-	-	87,781	753,015	840,796	111,585
銀行貸款	-	-	-	(2,602,883)	(610,265)	(3,213,148)	(198,720)
可換股債券	-	-	-	-	(601,664)	(601,664)	-
其他借貸	-	-	-	(2,875,128)	-	(2,875,128)	-
金融衍生工具負債	-	-	-	-	(214,000)	(214,000)	-
優先票據	-	-	-	-	(3,400,231)	(3,400,231)	-
於2016年12月31日							
存款、現金及等同現金項目	-	-	-	40,258	370,889	411,147	-
銀行透支	-	-	-	-	(25,216)	(25,216)	-
銀行貸款	-	-	-	(1,762,518)	(567,217)	(2,329,735)	-
可換股債券	-	-	-	-	(44,696)	(44,696)	-
其他借貸	-	-	-	(4,494,073)	(1,267,928)	(5,762,001)	-
金融衍生工具負債	-	-	-	-	(183)	(183)	-
優先票據	-	-	-	-	(3,417,715)	(3,417,715)	-

附註：

1. 行政主要為公司及行政活動，以及共享服務；其他指國際基建業務、國際房地產、旅遊發展業務及零售業務。
2. 澳門銀河娛樂渡假村第二期項目的指定分判商工程（「NSC」）。

2. 分類資料 (續)

(b) 地區分析

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	港幣千元	港幣千元
收益		
持續經營業務		
香港	3,132,487	3,934,990
澳門	265,702	781,314
中華人民共和國(「中國」)	34,427	42,101
其他	3,947	24,831
	3,436,563	4,783,236
已終止經營業務		
香港	–	1,109,999
澳門	–	12,621
中國	–	47,857
	–	1,170,477
	3,436,563	5,953,713
	未經審核	經審核
	2017年	2016年
	6月30日	12月31日
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
香港	30,116	585,447
澳門	19	23
中國	13,169,413	12,877,638
	13,199,548	13,463,108
可供出售之財務資產	29,944	29,785
遞延稅項資產	7,480	9,056
非流動資產總額	13,236,972	13,501,949

(c) 客戶基礎分析

本集團之客戶基礎分散，而其中三名(2016年：兩名)客戶之交易額佔本集團總收益10%以上。該等客戶之收益來自樓宇建造合共為港幣1,702,000,000元(2016年：港幣2,169,000,000元來自樓宇建造)。

2. 分類資料(續)

(d) 須予呈報分類收益之對賬

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	港幣千元	港幣千元
持續經營業務		
須予呈報分類收益	3,386,063	4,620,766
收益－NSC	50,500	162,470
	3,436,563	4,783,236
已終止經營業務		
須予呈報分類收益	—	1,170,477
	3,436,563	5,953,713

3. 已終止經營業務

已終止經營業務是指室內裝飾及特殊項目以及物業及設施管理業務，由於新昌管理集團有限公司已出售，該公司於2016年11月21日不再是本集團的附屬公司。因此，新昌管理集團有限公司由2016年1月1日至2016年6月30日止期間之業績呈列為已終止經營業務。

	未經審核
	截至2016年
	6月30日止六個月
	港幣千元
收益	1,170,477
銷售成本及營運費用	(1,147,703)
除稅前溢利	22,774
稅項	(4,231)
本期間溢利	18,543
應佔溢利：	
本公司權益持有人	12,082
非控股權益	6,461
	18,543

4. 其他虧損淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
持續經營業務		
出售物業、機器及設備及租賃土地之(虧損)/收益淨額	(12)	32
金融衍生工具公允值變動	(991)	(12,748)
物業、機器及設備及租賃土地之減值撥備	(107,801)	–
存貨減值撥備	(4,359)	–
其他	3,057	1,161
	(110,106)	(11,555)
已終止經營業務		
出售物業、機器及設備及租賃土地之虧損淨額	–	(9)
其他	–	1,911
	–	1,902

5. 利息開支

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	28,480	55,848
可換股債券之利息開支(附註12)	5,683	71,734
其他借貸之利息開支	953,778	214,108
優先票據之利息開支	170,325	163,009
私募債券利息開支	208	–
其他	1,337	5
	1,159,811	504,704
減：於合資格資產資本化之款項	(996,547)	(457,595)
	163,264	47,109
代表：		
持續經營業務	163,264	45,484
已終止經營業務	–	1,625
	163,264	47,109

6. 稅項

香港利得稅乃按截至2017年及2016年6月30日止六個月的估計應課稅溢利，扣除上期結轉的可供扣減的稅務虧損，依稅率16.5%（2016年：16.5%）撥備。本集團之海外利得稅是按經營業務所在國家之現行稅率計算。

	未經審核			
	截至6月30日止六個月			
	2017年		2016年	
持續經營業務	已終止經營業務	持續經營業務	已終止經營業務	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港利得稅	8,456	-	17,731	4,820
中國所得稅	2,539	-	7,906	-
海外利得稅	2,887	-	5,289	-
遞延稅項（計入）／扣除	(270,395)	-	57,344	(589)
	(256,513)	-	88,270	4,231

7. 來自持續經營業務及已終止經營業務於本期間的（虧損）／溢利

來自持續經營業務及已終止經營業務於本期間的（虧損）／溢利已扣除下列各項：

	未經審核			
	截至6月30日止六個月			
	2017年		2016年	
持續經營業務	已終止經營業務	持續經營業務	已終止經營業務	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銷售成本				
建造成本				
— 員工成本	408,714	-	567,045	64,134
— 其他建造成本	2,909,563	-	3,944,263	707,909
	3,318,277	-	4,511,308	772,043
物業及設施管理服務成本				
— 員工成本	-	-	-	250,602
— 其他	-	-	-	65,638
	-	-	-	316,240

7. 來自持續經營業務及已終止經營業務於本期間的(虧損)/溢利(續)

來自持續經營業務及已終止經營業務於本期間的(虧損)/溢利已扣除下列各項:(續)

	未經審核 截至2017年6月30日止六個月		未經審核 截至2016年6月30日止六個月	
	持續經營業務 港幣千元	已終止經營業務 港幣千元	持續經營業務 港幣千元	已終止經營業務 港幣千元
物業發展及投資成本				
– 員工成本	3,232	–	–	–
– 已出售之物業存貨	6,785	–	12,921	–
– 其他	11,818	–	17,548	–
	<u>21,835</u>	<u>–</u>	<u>30,469</u>	<u>–</u>
零售成本				
– 其他	620	–	–	–
	<u>3,340,732</u>	<u>–</u>	<u>4,541,777</u>	<u>1,088,283</u>
物業、機器及設備及租賃土地之折舊	54,501	–	36,624	2,389
核數師酬金	2,533	–	2,262	571
土地及樓宇經營租賃租金	19,251	–	7,719	3,706
以下各項之費用				
– 投資物業	11,012	–	20,902	–
– 自用物業	2,318	–	1,671	–
計入一般行政開支之員工成本	145,501	–	102,504	35,805

8. 每股(虧損)/盈利

- (a) 每股基本(虧損)/盈利乃按本集團權益持有人應佔未經審核(虧損)/溢利減可轉換優先股股東股息除以相應期內已發行之普通股加權平均股數計算。

	未經審核 截至6月30日止六個月			
	持續經營業務		已終止經營業務	
	2017年	2016年	2017年	2016年
普通股股東應佔(虧損)/ 溢利(港幣千元)(附註)	<u>(1,086,726)</u>	<u>366,391</u>	<u>–</u>	<u>12,082</u>
已發行之普通股加權平均股數(千股)	<u>5,706,671</u>	<u>5,464,996</u>	<u>5,706,671</u>	<u>5,464,996</u>
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	<u>(19.0)</u>	<u>6.7</u>	<u>–</u>	<u>0.2</u>

8. 每股（虧損）／盈利（續）

附註：根據可轉換優先股之條款，持有人於任何時候均可享有與本公司普通股獲得同等股息或其他分派之權利。董事會不宣派截至2017年及2016年6月30日止期間之股息，因此，本期間之每股基本（虧損）／盈利之計算沒有作出調整。

- (b) 截至2017年6月30日止六個月持續經營業務之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為行使本集團購股權、可轉換優先股及可換股債券將導致期內每股虧損減少。計算已終止經營業務之每股攤薄盈利之基準與持續經營業務所採用之基準相同。截至2016年6月30日止六個月之每股攤薄盈利乃按本集團之權益持有人應佔未經審核溢利除以就期內之未行使購股權及因尚未兌換可換股債券及可轉換優先股將予發行之潛在普通股之潛在攤薄影響作出調整後之已發行普通股加權平均股數計算。

	未經審核			
	截至6月30日止六個月			
	持續經營業務		已終止經營業務	
	2017年	2016年	2017年	2016年
權益持有人應佔（虧損）／				
溢利（港幣千元）	(1,086,726)	366,391	-	12,082
加：金融衍生工具公允值變動（港幣千元）	-	12,748	-	-
	(1,086,726)	379,139	-	12,082
已發行之普通股加權平均股數（千股）	5,706,671	5,464,996	5,706,671	5,464,996
已發行之可轉換優先股調整（千股）	-	5,704,167	-	5,704,167
已發行之可換股債券調整（千股）	-	998,263	-	998,263
計算每股攤薄（虧損）／				
盈利之普通股加權平均股數（千股）	5,706,671	12,167,426	5,706,671	12,167,426
每股攤薄（虧損）／盈利（港仙）	(19.0)	3.1	-	0.1

9. 股息

董事會已議決不派發截至2017年6月30日止六個月之中期股息（2016年6月30日：無）。

10. 應收賬款及預付金

	未經審核 2017年 6月30日 港幣千元	經審核 2016年 12月31日 港幣千元
貿易應收賬款		
– 第三方	203,153	856,613
– 減值撥備	(423)	(423)
	<u>202,730</u>	<u>856,190</u>
保固金應收賬款		
– 第三方	1,078,604	1,213,917
– 減值撥備	(125)	(125)
	<u>1,078,479</u>	<u>1,213,792</u>
	1,281,209	2,069,982
其他應收賬款		
– 第三方 ¹	551,097	623,910
– 關連公司 ²	464,736	285,307
	<u>1,015,833</u>	909,217
按金及預付金		
– 第三方	482,727	745,234
減：非流動部分	2,779,769	3,724,433
	<u>(804,503)</u>	<u>(661,070)</u>
	<u>1,975,266</u>	<u>3,063,363</u>

附註：

- 該結餘包括向第三方支付港幣零元（2016年12月31日：港幣512,000,000元）的按金以作為擔保來自該方的其他借貸之抵押品。
- 關連公司指於中國註冊成立的兩間公司，由本公司一名前任董事（彼於2017年6月8日辭任）及／或其近親擁有。該等結餘指授予兩間關連公司的兩項分別按年息12厘及月息0.91667厘計息及分別須於2024年8月21日及2018年11月12日前償還的借貸。

10. 應收賬款及預付金(續)

貿易應收賬款按到期日之賬齡分析如下：

	未經審核 2017年 6月30日 港幣千元	經審核 2016年 12月31日 港幣千元
未到期	141,571	758,437
1至30天	23,400	85,011
31至90天	16,900	2,586
91至180天	11,714	6,710
180天以上	9,145	3,446
	202,730	856,190

本集團建造業務及物業租賃服務之信貸期乃按照一般商業條款與其貿易客戶商議及簽訂。建造業務的貿易應收賬款之信貸期一般介乎30至60天(2016年12月31日：30至60天)。建造業務之保固金應收賬款按照有關合約之條款結算。租金收入則於租賃期前開發賬單預收。

11. 應付賬款及應計費用

	未經審核 2017年 6月30日 港幣千元	經審核 2016年 12月31日 港幣千元
貿易應付賬款－第三方	844,452	1,311,707
保固金應付賬款－第三方	883,563	918,800
承建商工程應計費用	2,097,820	2,249,265
	3,825,835	4,479,772
其他應付賬款、按金及應計費用		
－ 第三方	1,504,522	1,207,039
－ 就收購於鐵嶺地塊之應計稅項負債	335,150	325,187
	5,665,507	6,011,998

11. 應付賬款及應計費用(續)

貿易應付賬款按到期日之賬齡分析如下：

	未經審核 2017年 6月30日 港幣千元	經審核 2016年 12月31日 港幣千元
未到期	457,163	668,127
1至30天	53,210	307,600
31至90天	88,966	145,571
91至180天	83,438	77,539
180天以上	161,675	112,870
	844,452	1,311,707

12. 可換股債券及金融衍生工具負債

於2015年11月20日，本集團發行面值100,000,000美元的6.0厘可換股債券。該等債券按其面值100,000,000美元自發行日期起計兩年到期，或可按持有人的選擇於轉換期間內按每股港幣1.00元的比率轉換為股份。於2016年5月20日，轉換價下調至每股港幣0.78元。負債部分及嵌入衍生工具部分的價值於發行債券時釐定。於2016年，本公司提早贖回金額為港幣734,000,000元之本金。

於2016年5月19日，本集團發行面值港幣34,000,000元之零息可換股債券。該等債券按其面值港幣34,000,000元自發行日期起計第十八個月到期，或可按持有人的選擇由發行日期至到期日期間按每股港幣1.00元的比率轉換為股份。負債部分及權益部分的價值於發行債券時釐定。

12. 可換股債券及金融衍生工具負債(續)

6.0厘可換股債券及零息可換股債券之負債部分之變動如下：

	6.0厘 可換股債券 2015年 11月20日 港幣千元	零息 可換股債券 2016年 5月19日 港幣千元	總計 港幣千元
於2016年1月1日	544,199	–	544,199
發行零息可換股債券	–	24,126	24,126
利息開支	132,439	3,653	136,092
轉換為本公司普通股	(15,764)	–	(15,764)
已付票息	(46,478)	–	(46,478)
提早贖回	(597,479)	–	(597,479)
於2016年12月31日	16,917	27,779	44,696
利息開支(附註5)	2,362	3,321	5,683
已付票息	(605)	–	(605)
於2017年6月30日	18,674	31,100	49,774

6.0厘可換股債券之嵌入衍生工具部份變動載列如下：

	未經審核 2017年 6月30日 港幣千元	經審核 2016年 12月31日 港幣千元
於1月1日	183	206,412
金融衍生工具公允值變動	991	(194,168)
轉換為本公司普通股	–	(5,573)
提早贖回	–	(6,488)
於6月30日/12月31日	1,174	183

13. 股本

	未經審核		經審核	
	2017年6月30日		2016年12月31日	
	股份數目千股	港幣千元	股份數目千股	港幣千元
法定，每股面值港幣0.1元之普通股：				
於1月1日	30,000,000	3,000,000	30,000,000	3,000,000
增加	—	—	—	—
於6月30日／12月31日	30,000,000	3,000,000	30,000,000	3,000,000
法定，每股面值港幣0.1元之優先股：				
於1月1日	15,000,000	1,500,000	15,000,000	1,500,000
增加	—	—	—	—
於6月30日／12月31日	15,000,000	1,500,000	15,000,000	1,500,000
已發行及繳足之普通股：				
於1月1日	5,706,671	570,667	5,188,577	518,858
於轉換可轉換優先股時發行股份	—	—	505,702	50,570
於轉換可換股債券時發行股份	—	—	26,828	2,683
購回股份之註銷	—	—	(14,436)	(1,444)
於6月30日／12月31日	5,706,671	570,667	5,706,671	570,667
已發行及繳足之優先股：				
於1月1日	5,704,166	570,417	5,654,772	565,477
行使可轉換優先股所附帶之轉換權	—	—	(505,702)	(50,570)
發行代價優先股	—	—	555,096	55,510
於6月30日／12月31日	5,704,166	570,417	5,704,166	570,417
	11,410,837	1,141,084	11,410,837	1,141,084

14. 報告期後事件

於報告期末後，本集團完成出售於香港之重新分類為持作出售非流動資產的租賃土地及樓宇，代價總額為港幣760,000,000元。該出售事項已於2017年8月14日完成。

G. 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司概無於本期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

H. 人力資源

於2017年6月30日，本集團的僱員總數為2,269名全職員工，當中包括不同業務分部（例如建造業、物業發展、國際業務及相關服務）之僱員。他們受聘於香港、澳門、中國內地及海外國家。

本集團採納具成效之管理層獎勵政策及具競爭力之薪酬，務求令管理層、僱員及股東之利益達成一致。忠誠僱員之技術和專業仍為本集團最重要之資產，因此本集團在對其僱員之甄選、培訓、挽留以及自我提升方面適當地投入大量時間與資源。

本集團在制定其薪酬政策時會參考當時市況及與工作表現掛鈎之獎賞制度，以確保本集團能吸引、挽留及激勵具有卓越才幹、對成功領導及有效管理本集團起關鍵作用之人才。在進行表現評核時會考慮財政狀況及行業指標，以求在兩者間取得平衡。薪酬待遇包括基本薪金、津貼、實物福利、附帶福利（包括醫療保險及強積金供款），以及酌情花紅、參與認股權計劃和長期服務獎金等獎勵。

I. 審閱中期財務資料

本公司審核委員會由4名成員組成，包括鄭瑞生先生（審核委員會主席）、崔光球先生、郭少強先生（於2017年5月5日起辭任）、袁金浩先生及賴焯藩先生（於2017年6月8日起獲委任）。本公司截至2017年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料，已由審核委員會連同管理層及本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司一併審閱。

J. 董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納由聯交所不時修訂的聯交所證券上市規則（「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」）作為其自身規管董事進行證券交易之操守準則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至2017年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所規定之標準。

K. 前景

在申請本公司股份在不久將來於聯交所恢復買賣的事宜上，董事會將與專業人士緊密合作，並竭力為本公司股東爭取最佳回報。

L. 遵守企業管治守則

本公司已應用上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）守則條文和若干建議最佳常規之原則。於截至2017年6月30日止六個月內，本公司已遵守企業管治守則之所有守則條文，惟下列偏離者除外：

企業管治守則第A.6.7條守則條文規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東的意見有公正的了解。除因須處理其他要務，三名非執行董事未能出席於2017年6月2日舉行之股東周年大會外，所有其他非執行董事（包括獨立非執行董事）均有出席本公司於2017年6月2日舉行之股東周年大會。

M. 董事會之組成

根據上市規則第3.10A條，本公司必須委任至少佔董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事。於2017年3月9日委任達振標先生為執行董事及獨立非執行董事郭少強先生於2017年5月5日辭任後，本公司未能符合上市規則第3.10A條之規定。然而，於2017年6月8日，周煒先生辭任執行董事一職及賴焯藩先生獲委任為獨立非執行董事後，獨立非執行董事的人數已符合上市規則第3.10(1)條及第3.10A條項下規定的最低人數。

N. 截至2017年6月30日止六個月之中期財務資料審閱報告摘要

本公司核數師對本公司截至2017年6月30日止六個月之中期財務資料不發表結論，其摘要如下：

不發表結論之基準

(1) 有關持續經營的多項不明朗因素

誠如中期財務資料附註2所述，貴集團於截至2017年6月30日止六個月期間錄得貴公司擁有人應佔虧損淨額港幣1,087,000,000元，以及經營現金流出淨額約港幣1,327,000,000元。於同日，貴集團借款總額為港幣12,426,000,000元，其中港幣8,668,000,000元分類為流動負債，而其不受限制現金及等同現金項目則僅由港幣411,000,000元增至港幣512,000,000元。

於2017年6月30日及直至本報告日期，貴集團借款分別合共港幣961,000,000元及港幣2,583,000,000元已逾期，惟貴集團於本報告日期未獲得延期償還該等結餘。並無延期的逾期借貸將須於貸款人要求時即時償還。此外，就貴集團於2017年6月30日合共港幣3,893,000,000元之借款而言，貴集團可能無法滿足相關借貸協議契諾所載的若干財務比率。

倘上述情況根據相關借貸協議構成或成為違約事件（包括交叉違約條款項下者），則可能導致於2017年6月30日的總借貸金額港幣6,600,000,000元（其中總金額港幣3,289,000,000元原有合約還款日期為2018年6月30日之後）變為須立即償還。

此等狀況表明存在重大不明朗因素可能會對貴集團能否持續經營業務的能力構成重大疑問。

貴公司董事已採取多項措施，以改善 貴集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，有關資料載於中期財務資料的附註2。中期財務資料乃按持續經營業務基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，其受制於多項不確定事項，包括(i)就尚欠借款（包括已逾期償還本金及利息）與貸款人成功磋商達成重續或延展還款安排；(ii)於需要時成功獲得新的資金來源；(iii)成功實施及加快其物業、機器及設備及租賃土地、投資物業、發展中物業及持有待售已落成物業的出售計劃，包括及時簽立正式出售協議、及時收回出售所得款項及就 貴集團的尚未出售項目成功遞延資本開支；(iv)於佛山成功預售若干住宅單位以產生經營現金流入；(v)成功與 貴集團現有貸款人進行磋商，使相關貸款人不會因任何違反貸款契諾或任何違約，包括該等交叉違約條款，而採取行動要求即時償還所拖欠的借款；及(vi)成功與 貴集團供應商維持關係，尤其是有關 貴集團建造業務及物業發展項目的供應商，使該等供應商在 貴集團未能及時滿足所有還款責任的情況下不會對 貴集團採取行動。

貴公司核數師並無就 貴公司截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表（「貴公司2016年財務報表」）發表審核意見，此乃由於上述多項有關持續經營的不明朗因素與 貴公司2016年財務報表的潛在累積影響的相互作用以及對核數師執行審計程序的範圍之其他限制所致。 貴集團截至2017年6月30日及截至本報告日期的財務狀況，以及 貴公司董事為改善 貴集團的財務狀況而採取的措施（於上文概述）與截至2016年12月31日及截至 貴公司2016年財務報表的核數師報告日期者大致相同。截至2017年6月30日，多項不明朗因素尚未解決，該等因素對中期財務資料產生重大且全面的潛在累積影響。

倘若 貴集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以將 貴集團的資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等中期財務資料內反映。

(2) 有關周先生及其關聯實體之交易及結餘

貴公司核數師呈報其對 貴公司2016年財務報表中涉及 貴公司前任董事周先生的若干交易及結餘進行的審計工作範圍存在限制。該等交易及結餘概述如下。

(2)(i) 有關若干北京物業的融資安排

貴集團全資附屬公司（「附屬公司A」）、周煒先生（「周先生」）與由周先生及其關聯方間接擁有的一間中華人民共和國（「中國」）註冊成立公司（「周先生公司A」）訂立一組協議（「協議A」），該等協議尚未完整及全面執行。根據協議A，周先生公司A須向 貴集團按代價人民幣500,000,000元出售若干於中國北京的物業（「北京物業」）。根據協議A， 貴集團須於滿足若干條件後作出第一期分期付款人民幣130,000,000元，其中人民幣129,000,000元已於2016年8月由附屬公司A向周先生公司A支付。此結餘已於 貴集團於2016年12月31日之綜合資產負債表入賬為非流動資產項下之「應收賬款及預付金」。

附屬公司A、周先生及周先生公司A已訂立另一組協議（「完整協議A」），與協議A相同並已完整及全面執行。根據附屬公司A、 貴集團另一全資附屬公司（「附屬公司B」）與周先生公司A簽訂的其他文件（「其他文件」），由於附屬公司A並無根據完整協議A提供剩餘資金人民幣370,000,000元，故完整協議A獲終止。此外，附屬公司A已授出之墊款人民幣129,000,000元之結餘被視作向周先生公司A所作的無抵押貸款，按年利率12%計息並須於2024年8月21日前償付。

(2)(ii) 有關若干北京物業的合作協議

貴集團另一全資附屬公司（「附屬公司C」）與由周先生關聯方所擁有的另一中國註冊成立公司（「周先生公司B」）簽訂合作協議，連同由附屬公司C、周先生公司A及周先生簽訂的擔保協議（統稱「協議B」）。根據協議B，作為周先生公司B提供若干服務的代價，附屬公司C須向周先生公司B支付總額人民幣247,500,000元。附屬公司C分別於2016年12月29日及2017年1月13日支付人民幣126,200,000元及人民幣121,300,000元予周先生間接擁有的另一公司，該等款項由一間中國金融機構於2016年12月28日向貴集團所提供的長期貸款融資人民幣420,000,000元進行撥付。根據相關貸款協議，周先生公司A已向該金融機構質押北京物業作為貸款融資人民幣420,000,000元之抵押。於2016年12月31日，第一筆付款已分別於貴集團2016年12月31日之綜合資產負債表入賬為非流動資產項下之「應收賬款及預付金」。截至二零一六年十二月三十一日止年度並無於綜合收益表確認任何損益。

根據另一項協議（「協議C」），協議B已被終止及貸款協議（「協議D」）已獲訂立，據此依據協議B於2017年1月13日作出的付款總額人民幣247,500,000元被視為附屬公司C授予周先生公司B的貸款，貸款期限由2016年12月28日至2018年11月12日，按月利率0.91667%計息。

就有關(2)(i)及(2)(ii)項下周先生及與其相關實體的該等交易及結餘而言，以及我們對於本報告下文第(3)及(4)段落所述該等交易的憂慮，貴公司2016年財務報表之核數師已要求貴公司審核委員會對相關交易的批准、真確性及商業實質性進行獨立調查（「建議調查」）。由於上述範圍限制及有關貴集團持續經營能力的多項不明朗因素（見上文第(1)分節），貴公司核數師不對貴公司2016年財務報表發表意見。

就第(2)(i)條所述事項而言，人民幣129,000,000元於 貴集團在2017年6月30日的簡明綜合資產負債表入賬為非流動資產項下之「應收賬款及預付金」。截至2017年6月30日止六個月期間， 貴集團的簡明綜合中期收益表確認利息收入人民幣7,200,000元，而相應的應收利息列入 貴集團於2017年6月30日的簡明綜合資產負債表流動資產項下的「其他應收賬款」。

就第(2)(ii)條所述事項而言，人民幣247,500,000元於 貴集團在2017年6月30日的簡明綜合資產負債表入賬為非流動資產項下之「應收賬款及預付金」。截至2017年6月30日止六個月期間， 貴集團的簡明綜合中期收益表確認利息收入人民幣12,900,000元，而相應的應收利息列入 貴集團於2017年6月30日的簡明綜合資產負債表流動資產項下的「其他應收賬款」。

於本報告日期，建議調查仍在進行，且有關周先生及其關聯實體之交易及結餘的狀況與於2016年12月31日時基本相同，而 貴公司董事未能就該等交易及結餘向我們作出任何進一步解釋。根據所執行的程序，下列於 貴公司核數師有關 貴公司2016年財務報表的報告中強調的事項仍未解決：

- (i) 於2016年12月31日及2017年6月30日以及截至該日止年度／期間之該等交易及相關結餘之商業理據及商業實質、合法性、存在性、準確性、完整性及呈報；
- (ii) 相關結餘於2016年12月31日及2017年6月30日之估值；及
- (iii) 該等交易之影響是否已妥為入賬及披露，包括任何關聯方交易披露之準確性及完整性。

(3) 向一間建造公司作出之付款

貴公司核數師呈報其對 貴公司2016年財務報表中涉及向一間建造公司作出的付款進行的審計工作存在限制。有關付款交易的詳情概述如下。

貴集團之若干全資附屬公司與一間於中國註冊成立之建造公司（「建造公司」）訂立兩份商舖裝修工程補償協議（「補償協議」），內容有關 貴集團於中國佛山市之物業發展項目（「佛山項目」），另一份內容有關 貴集團於中國泰安市之物業發展項目（「泰安項目」）。亦有一份內容有關佛山項目之補充協議（「補充協議」）及一份內容有關泰安項目之室內裝修工程施工合約（「裝修合約」）。

補償協議項下的有關佛山項目及泰安項目的合約總金額分別為人民幣765,000,000元及人民幣136,000,000元。於2016年已根據補償協議項分別就佛山項目及泰安項目支付人民幣433,000,000元及人民幣22,000,000元的金額。

僅根據佛山項目的補償協議，由於 貴集團修訂了發展及投資計劃，補償協議合約項下總金額人民幣765,000,000元中的人民幣457,000,000元已作出修訂以涵蓋建造公司將提供的若干服務（「該等服務」）。剩餘金額人民幣308,000,000元已修訂為補償協議所訂明的未來租戶裝修工程的補償，連同有關佛山項目的其他建造工程及招標服務，而最終合約金額須根據工程認證情況予以調整。於2016年12月31日， 貴集團根據補償協議向建造公司支付之合共人民幣433,000,000元中，人民幣409,000,000元入賬為就補充協議項下人民幣457,000,000元之工程的部分付款。於2016年8月，建造公司向 貴集團發出付款請求，當中說明該等服務已完成，其請求支付餘額合共人民幣48,000,000元，而 貴集團已於2017年1月償付該款項。

僅根據泰安項目之裝修合約，建造公司須就泰安項目一期商場提供內部裝修服務，合約金額為人民幣500,000,000元。自裝修合約開始以來已根據裝修合約支付人民幣250,000,000元。管理層確認，於2016年12月31日，裝修合約項下之工程尚未開始。

於 貴集團2016年12月31日之綜合資產負債表中，已就泰安項目支付之總金額人民幣272,000,000元作為非流動資產項下之「應收賬款及預付金」列賬，而 貴集團就佛山項目支付之總金額人民幣433,000,000元中，人民幣409,000,000元入賬為2016年「投資物業」之增置及人民幣24,000,000元作為非流動資產項下「應收賬款及預付金」列賬。

就該等付款交易而言，連同對本報告第(2)及(4)分節所述該等交易的憂慮， 貴公司2016年財務報表之核數師要求 貴公司審核委員會對有關相關交易的批准、真確性及商業實質性進行獨立調查（「建議調查」）。由於上述範圍限制及有關 貴集團持續經營能力的多項不明朗因素（見上文第(1)分節）， 貴公司核數師不對 貴公司2016年財務報表發表意見。

截至2017年6月30日止六個月，已就佛山項目支付總金額人民幣148,000,000元，其中人民幣126,000,000元入賬為「投資物業」之添置及人民幣22,000,000元入賬為「物業、機器及設備」之增置。就上文所述入賬為非流動資產項下的「應收款項及預付金」的人民幣24,000,000元而言，截至2017年6月30日止六個月，人民幣19,000,000元重新分類為「投資物業」及人民幣5,000,000元重新分類為「物業、機器及設備」。

於 貴集團2017年6月30日之簡明綜合資產負債表中，人民幣491,000,000元就佛山項目入賬為「投資物業」及人民幣90,000,000元就佛山項目入賬為「物業、機器及設備」，而人民幣272,000,000元就泰安項目入賬為「應收賬款及預付金」。

於本報告日期，建議調查仍在進行中，及有關付款交易的情形與2016年12月31日大體相同及 貴公司董事無法就該等交易及結餘向我們提供任何進一步解釋。根據我們所進行的程序，以下於 貴公司核數師報告內就 貴公司2016年財務報表重點描述的事宜仍未解決：

- (i) 於2016年12月31日及2017年6月30日及截至該日止年度／期間之該等交易及相關結餘之商業理據（包括相較常見市場慣例而言給予租戶之補償的合理性）及商業實質、存在、準確性、完整性及呈報；

- (ii) 該等交易之影響是否已妥為入賬及披露，包括對佛山項目及泰安項目相關資產（包括 貴集團於2016年12月31日的綜合資產負債表及於2017年6月30日的簡明綜合資產負債表當中的「投資物業」、「應收賬款及預付金」或其他資產）賬面值之潛在影響及對截至2016年12月31日止年度的綜合收益表及截至2017年6月30日止六個月期間的簡明綜合中期收益表當中之投資物業公允值變動或其他項目之潛在相關影響；及
- (iii) 披露相關資本承擔（如有）。

(4) 向若干財務諮詢公司作出之付款

貴公司核數師報告其於審核 貴公司2016年財務報表有關向若干財務諮詢公司作出之付款時的工作範圍存在限制。有關付款交易的詳情概述如下。

於2016年， 貴集團若干全資附屬公司向四間於中國註冊成立之公司（「財務諮詢公司」）作出合共人民幣120,000,000元之付款。該等結餘於2016年12月31日的綜合資產負債表「發展中物業」項下予以資本化。

至於該等付款， 貴集團於2016年5月訂立若干財務諮詢服務協議（「財務諮詢服務協議」）。根據財務諮詢服務協議，財務諮詢公司須向 貴集團提供財務諮詢服務。然而，該等協議當中並無提供服務之詳情。此外，已提供一份有關上述財務諮詢費用人民幣120,000,000元（有關 貴集團於2016年5月所取得之人民幣750,000,000元的信託貸款）之管理層清單，而 貴集團自財務諮詢公司接獲之文件當中則說明該等已收取款項乃與上述信託貸款有關。然而，相應信託貸款協議中卻並無提及財務諮詢公司作為顧問之名稱或存在。

就該等付款交易而言，連同對本報告第(2)及(3)分節所述該等交易的憂慮， 貴公司2016年財務報表之核數師要求 貴公司審核委員會對有關相關交易的批准、真確性及商業實質性進行獨立調查（「建議調查」）。由於上述範圍限制及有關 貴集團持續經營能力的多項不明朗因素（見上文第(1)分節）， 貴公司核數師不對 貴公司2016年財務報表發表意見。

於本報告日期，建議調查仍在進行中，及有關付款交易的情形與2016年12月31日大體相同及 貴公司董事無法就該等交易及結餘向我們提供任何進一步解釋。根據我們所進行的程序，以下於 貴公司核數師報告內就 貴公司2016年財務報表重點描述的事宜仍未解決：

- (i) 於2016年12月31日及2017年6月30日及截至該日止年度／期間之該等交易及相關結餘之商業理據及商業實質、存在、準確性、完整性及呈報；及
- (ii) 該等交易之影響是否已妥為入賬及披露，包括對2016年12月31日的綜合資產負債表及2017年6月30日的簡明綜合資產負債表當中「發展中物業」及「投資物業」項下的 貴集團物業項目之任何相關資產之賬面值之潛在影響及對截至2016年12月31日止年度之綜合收益表及截至2017年6月30日止六個月之簡明綜合中期收益表之潛在相關影響。

不發表結論

由於不發表結論之基準段落所述事項的重要性，我們無法獲得充分及適當之證據就相關中期財務資料得出結論。因此，我們不對該中期財務資料發表結論。

O. 刊發中期業績及中期報告

本業績公告將刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.hsinchong.com>)。本公司之中期報告將於適當時候寄發予股東及於聯交所及本公司網站可供查閱。

P. 繼續暫停股份及債務證券買賣

本公司之普通股及債務證券自2017年4月3日起已暫停買賣並將繼續暫停買賣以待刊發進一步通告。恢復買賣之條件已載於本公司日期為2017年6月12日之公告。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份及其他證券時務請審慎行事。

承董事會命
新昌集團控股有限公司
非執行主席兼非執行董事
林卓延

香港，2017年8月31日

於本公告日期，董事會成員包括非執行主席兼非執行董事林卓延先生；執行董事蔡健鴻博士工程師（行政總裁）、鄔碩晉先生（首席風險官）及達振標先生；非執行董事閻傑先生、陳磊先生、崔光球先生及呂振邦先生；以及獨立非執行董事鄭瑞生先生、李嘉音女士、袁金浩先生及賴焯藩先生。