

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)

**3億美元於2018年到期之8.75厘優先票據**

(股份代號：5513)

**1.5億美元於2019年到期之8.50厘優先票據**

(股份代號：5607)

### 截至2017年12月31日止財政年度之 全年業績公告

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「本集團」）截至2017年12月31日止財政年度之經審核綜合全年業績，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)

	2017年	2016年	變動	
			金額	%
收益	6,302	9,823	-3,521	-36%
收益—不包括NSC <sup>#</sup>	6,124	9,379	-3,255	-35%
毛利	165	456	-291	-64%
毛利率	2.6%	4.6%	-2.0%	
毛利率—不包括NSC <sup>#</sup>	2.7%	4.9%	-2.2%	
投資物業公允值之收益／(虧損)	707	(884)	1,591	180%
發展中物業減值撥備	(361)	(1,924)	1,563	81%
EBITDA	(42)	(4,040)	3,998	99%
融資成本淨額	(321)	(142)	-179	-126%
股東應佔虧損	(774)	(2,734)	1,960	72%
每股基本虧損(港幣仙)	(13.6)	(48.9)	35.3	72%
中期股息(港幣仙)	-	-	不適用	不適用
末期股息(港幣仙)	-	-	不適用	不適用

附註：

<sup>#</sup> 「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)	2017年	2016年	變動	
			金額	%
<b>收益</b>				
建造—不包括NSC	<b>6,058</b>	9,314	-3,256	-35%
物業發展及投資	<b>66</b>	65	1	2%
	<b>6,124</b>	9,379	-3,255	-35%
建造—NSC	<b>178</b>	444	-266	-60%
	<b>6,302</b>	9,823	-3,521	-36%
已終止經營業務 (附註)	<b>-</b>	2,163	-2,163	-100%
	<b>6,302</b>	11,986	-5,684	-47%
<b>毛利</b>				
建造	<b>139</b>	436	-297	-68%
物業發展及投資	<b>26</b>	20	6	30%
	<b>165</b>	456	-291	-64%
已終止經營業務 (附註)	<b>-</b>	149	-149	-100%
	<b>165</b>	605	-440	-73%
<b>EBITDA</b>				
建造	<b>-</b>	315	-315	-100%
物業發展及投資	<b>73</b>	(4,238)	4,311	102%
企業營運費用及其他	<b>(115)</b>	(117)	2	2%
	<b>(42)</b>	(4,040)	3,998	99%
已終止經營業務 (附註)	<b>-</b>	48	-48	-100%
	<b>(42)</b>	(3,992)	3,950	99%
<b>毛利率 (不包括NSC)</b>				
建造	<b>2.3%</b>	4.7%		
物業發展及投資	<b>39.4%</b>	30.8%		

附註：

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。

## 2.1 建造業務回顧

於2017年，建造業務獲得合共港幣6.19億元（2016年：港幣57.82億元）新訂單，包括以下主要合約：

- (i) 澳門路氹城新綜合度假村開發第四地段銀河度假酒店及賭場第四期的預應力預制混凝土樁工程P4002直接合約；
- (ii) 合約編號CV/2016/10沙嶺墳場興建骨灰安置所的土地平整及相關基礎設施工程合約；
- (iii) 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；及
- (iv) 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。

截至2017年12月31日，手頭未完成合約額（不包括NSC）為港幣68億元。於所有手頭合約中，79%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、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及土木工程拓展署；及
- (ii) 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21%來自私營客戶，主要包括新世界發展、麗新發展及銀河娛樂集團。

於本年度，本集團的核心建造業務錄得收益（不包括NSC）港幣61億元（2016年：港幣93億元）及毛利港幣1.39億元（2016年：港幣4.36億元）。本年度之收益較去年減少35%，而毛利減少68%，因此毛利率減少2.4個百分點至2.3%。

## 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。

於本年度，此分部產生收益港幣66,000,000元及毛利港幣26,000,000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

新年華項目現時為西城區著名商業地標及消費典範前列代表。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**」）約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12月31日，公寓可供出售或可供租賃面積約為11,962平方米。

於2017年12月31日，購物商場的出租率超過95%。年內新年華購物中心提供穩定租金及相關收入，此物業自收購以來收益持續穩定增長。

##### (ii) 熹陽電腦城（天晟明苑商業部分）

該物業位於廣州市天河區石牌西路的理想地段，總建築面積為26,306平方米，包括商業物業及325個車位的停車場。

## 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，實現了與珠三角經濟圈主要城市廣州、深圳、珠海、東莞、中山、雲浮、肇慶、惠州、清遠、江門等1小時互通，直接覆蓋粵、港、澳大灣區超過1億核心消費人群。

其規劃功能核心布局囊括威尼斯水城、超五星休閒度假酒店、特色購物中心、兒童樂園、體驗教育基地、婚慶廣場、溫泉、高爾夫球場、區域商業配套、服務式公寓及高尚住宅區、鳥天堂自然白鷺保護區等。

項目短期定位為面向廣佛的珠三角時尚購物中心、短時休閒度假的旅遊目的地，中遠期定位為面向廣東及全國的度假養生城（廣東改善居住條件的第二居所，北方過冬養生客群）。

約98,588平方米零售奧特萊斯商業於2017年4月28日成功試營業，並於2017年5月29日正式盛大開業，開業三天吸客逾50萬人次；婚慶廣場及寵物樂園均於2017年建成開業，現已進入日常運營中。會所、一期集裝箱主題酒店、酒店式公寓等已經建成運營。水上樂園已完成初步建設，遊船、垂釣等水上娛樂設施已投入運營使用。8.2萬平方米商住項目已完成樁基施工和市政配套工程，及取得建設工程規劃許可證和施工許可證。項目成為廣佛地區首家休閒購物度假小鎮的定位已經初具規模。

*(ii) 泰安商業發展項目*

項目位於山東省泰安市南部新區—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約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、養生、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棟總建築面積逾10萬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*

項目位於天津濱海自貿區黃金核心地帶，三面與海河相鄰。項目規劃兩大核心主題：主題一，擬建成一個世界知名的以文物展覽、鑒定、交易及配套金融為核心的文物產業服務區；主題二，一個以增強現實、虛擬現實技術研發、應用、實驗、推廣為核心的兒童教育及娛樂產業基地。圍繞核心主題配套有相應的辦公室、餐飲、娛樂及商業等相關功能，整體仍在規劃階段。

*(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。

住宅發展項目1期總可售面積約為22.5萬平方米。於完工後將有合共2,100個單位可供銷售，每個單位平均為107平方米。住宅物業將配合分階段開張的購物村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。其將成為中國東北地區首個全年營運水上娛樂設施。第一期商業發展的總建築面積約為214,743平方米。

### 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。

在2019-20至2023-24年度未來五年，香港預期將有25幅地盤推出，可供興建超過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性。於恢復期間，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性前，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，形成新的營利點。

### *(i) 北京新年華購物中心及熹陽電腦城 (天晟明苑商業部分)*

本集團正積極尋求機會於2018年內悉數出售該兩個項目，從而實現對持份者的價值回報並改善本集團的現金流量狀況。

### *(ii) 佛山星悅南岸*

約2.4萬平方米低密度住宅，正在辦理預售許可證，預計2018年可銷售完畢。8.2萬平方米商住項目達到預售條件即可進行銷售。2018年內計劃開工可售商住項目30萬平方米，使其陸續達到預售條件，實現可觀的現金回流。

2018年將進一步提升及完善奧萊商業的經營配套設施，帶動更多人流，提升收入。

同時，2018年將繼續申報項目為國家「特色小鎮」項目，獲得國家在政策、融資等方面的專項扶持。

### *(iii) 泰安商業發展項目*

2018年計畫完成在建10萬平方米以上的商業開業，17.5萬平方米的可售住宅開工，部分實現銷售資金回籠。

### *(iv) 天津商業發展項目*

已達成合作安排，據此，合作方將出資以供開發建設。安排有助於改善我們的現金流量狀況並應可取得合理回報。

(v) 鐵嶺星悅南岸

2018年年內實現1期22.5萬平方米住宅的銷售，商業水世界開業。2018年計畫聯合實力機構開展合作，增加對項目的資金投入，盤活資產，優化商業業態。

同時，2018年將繼續申報項目為國家「特色小鎮」項目，獲得國家在政策、融資等方面的專項扶持。

**國際基建業務—一帶一路計劃**

憑藉與非洲乍得共和國（「乍得」）、柬埔寨王國（「柬埔寨」）和尼泊爾聯邦民主共和國（「尼泊爾」）等多個國家的主要部長及代表建立定期的業務關係、聯繫及溝通的成功經驗，國際基建業務繼續在亞洲、非洲、歐洲、中東和南美探索及發展新商機。

在亞洲，本公司重點聚焦於鄰近香港的柬埔寨、馬來西亞、緬甸聯邦共和國（「緬甸」）和尼泊爾。在柬埔寨，本公司正就若干發展2023年亞運會外圍設施的合約進行磋商。在馬來西亞，本公司繼續與一家馬來西亞跨國企業集團就基建及樓宇發展項目進行商討。在緬甸，本集團於2017年初與一名國際開發商簽署諒解備忘錄，為內維桑市(Ngwe Saung)一個面積為1,800英畝的大型綜合度假村項目提供項目及建設管理服務。在尼泊爾，本公司正與項目開發商就於Darbang地區建設25MW水力發電站進行重要討論。本公司亦被邀請在2018年第三季度參與從加德滿都至特萊地域的大型高速公路項目的隧道和橋樑工程投標。

在非洲，本公司已將其與乍得簽署的諒解備忘錄的有效期延長1年。乍得國民議會議長連同部長官員計劃於2018年中再次訪問香港。同時，本公司正在考慮其他非洲國家，包括摩洛哥，科特迪瓦共和國、津巴布韋和加納等的基建項目，例如太陽能發電站、鐵路、土木工程和採礦項目等。

在歐洲，本公司已委託一家國際物業估值集團就土耳其伊斯坦布爾一個大型購物中心及相關商業設施的重建項目進行可行性研究。本公司與項目開發商的磋商已進入關鍵階段。本公司亦關注匈牙利和捷克共和國等絲綢之路經濟帶沿線中歐和東歐國家的潛在基建項目。

在中東，本公司正在探索在巴林王國和連接所有六個海灣合作委員會成員國的海灣鐵路項目進行若干重大建築工程的潛在商機。

充分利用香港的競爭優勢及為支持其對「一帶一路」倡議的貢獻及參與，新昌繼續扮演其超級聯繫人的角色，並透過促進連接、整合和創建一個區域經濟合作框架，從而擴展其建造專長。

### **健康生活理念**

中國政府高度重視改善長者的生活水平。根據中國大陸發佈的統計數據，截至2016年底，60歲以上的長者超過230,000,000人，佔總人口的16%以上。預計老年人口於2025年將達到300,000,000人。鑒於中國大陸的養老服務需求日益增長，新昌正積極尋求機會，專注於在粵港澳大灣區發展優質的養老及護理服務。

本集團亦與著名品牌籌組另一間合資公司以共同開發佛山星悅南岸的洽談亦已進入後期階段。目前正計劃興建一間高級溫泉度假酒店以及兼具度假和養老功能的復康和水療中心，以期與場內之養老場所產生協同效應。

### **綠色建築及可持續發展理念**

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2018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。

#### **4. 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。於截至2017年12月31日止年度內，本集團取得新增中國委託貸款港幣40億元，其中21億元到期日超過一年。於2017年12月31日，債務總額為港幣139億元，其中港幣85億元乃來自委託貸款及港幣9億元乃來自其他貸款，港幣35億元乃來自優先票據。銀行借貸總額為港幣1,039,900,000元。1億美元於2017年到期之6厘可換股債券（「2017年可換股債券」）已於2017年8月悉數贖回，贖回價相等於未償還本金額2,600,000美元及應計未付利息30,758美元，因此已無任何尚未償還之已發行2017年可換股債券發行在外。

於2017年12月31日，現金及銀行存款為港幣1,179,600,000元（2016年：港幣1,038,600,000元）。

於2017年12月31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114%（2016年：102%）。

根據現時的財務狀況及債務到期狀況，審慎財務管理主要目標是嘗試擴大融資渠道以改善本集團的現金流及延長債務到期期限。

#### **5. 融資成本**

銀行貸款主要以港元計值及按浮動利率計息，優先票據以美元計值按固定利率計息。本集團其他借貸包括中國委託貸款及其他貸款等的利息屬固定息率。

#### **6. 資產抵押**

於2017年12月31日，本集團將其賬面值為港幣9,210,000,000元（2016年：港幣7,310,000,000元）的投資物業、賬面值為港幣1,794,000,000元（2016年：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8,746,000,000元（2016年：港幣8,575,000,000元）的發展中物業、賬面值為港幣562,000,000元（2016年：港幣527,000,000元）的物業存貨、賬面值為零（2016年：港幣512,000,000元）的其他應收賬款及賬面值為港幣392,000,000元（2016年：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銀行、金融機構及其他第三方，以擔保其借貸。

## **7. 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12月31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：無）。

## **8. 承擔**

於2017年12月31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2,569,000,000元（2016年：港幣2,939,000,000元）。

## **9. 或然負債**

於2017年12月31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，本集團已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. 股息

董事會已不建議宣派截至2017年6月30日止六個月之中期股息(2016年:無)。董事會不建議就截至2017年12月31日止年度派付末期股息(2016年:無)。因此,本2017年財政年度之股息總額為零(2016年:零)。

## C. 綜合收益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收益	2	<b>6,302,374</b>	9,823,216
銷售成本	7	<b>(6,137,310)</b>	(9,366,767)
毛利		<b>165,064</b>	456,449
其他虧損淨額	4	<b>(20,278)</b>	(1,106,159)
投資物業公允值收益/(虧損)		<b>707,268</b>	(883,925)
發展中物業減值撥備	5	<b>(361,383)</b>	(1,924,025)
匯兌虧損淨額		<b>(25,978)</b>	(101,899)
銷售及一般行政開支		<b>(600,031)</b>	(507,182)
無形資產攤銷		<b>(21,040)</b>	(12,340)
利息收入		<b>48,845</b>	12,101
利息開支	6	<b>(369,999)</b>	(154,465)
		<b>(477,532)</b>	(4,221,445)
應佔之聯營公司虧損		<b>-</b>	(52,015)
除稅前虧損	7	<b>(477,532)</b>	(4,273,460)
稅項	8	<b>(93,206)</b>	1,350,866
來自持續經營業務的本年度虧損		<b>(570,738)</b>	(2,922,594)
<b>已終止經營業務</b>			
出售附屬公司之收益	3	<b>-</b>	185,915
來自己終止經營業務的本年度溢利	3	<b>-</b>	24,493
		<b>-</b>	210,408
本年度虧損		<b>(570,738)</b>	(2,712,186)

	附註	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
應佔(虧損)／溢利：			
本公司權益持有人		(774,382)	(2,733,500)
非控股權益		<u>203,644</u>	<u>21,314</u>
		<b><u>(570,738)</u></b>	<b><u>(2,712,186)</u></b>
本公司權益持有人應佔(虧損)／溢利：			
持續經營業務		(774,382)	(2,936,129)
已終止經營業務		<u>-</u>	<u>202,629</u>
		<b><u>(774,382)</u></b>	<b><u>(2,733,500)</u></b>
來自持續經營業務之每股虧損(港幣仙)			
基本	9	(13.6)	(52.6)
攤薄	9	<b><u>(13.6)</u></b>	<b><u>(52.6)</u></b>
來自已終止經營業務之每股盈利 (港幣仙)			
基本	9	-	3.6
攤薄	9	<b><u>-</u></b>	<b><u>3.6</u></b>

## D. 綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
本年度虧損	(570,738)	(2,712,186)
其他全面收益		
<u>不會重新分類為損益之項目：</u>		
退休福利責任之精算虧損	(666)	(101)
租賃土地及樓宇之公允值收益	32,924	117,548
租賃土地及樓宇公允值收益之遞延稅項	(5,432)	(19,395)
於出售租賃土地及樓宇時撥回遞延稅項	108,711	—
<u>其後可能重新分類為損益之項目：</u>		
可供出售財務資產之公允值虧損	(1,821)	(1,877)
可供出售財務資產公允值虧損之遞延稅項	455	469
換算海外業務產生之匯兌差額	1,034,878	(1,034,216)
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>1,169,049</u>	<u>(937,572)</u>
本年度經扣除稅項後之全面收益總額	<u>598,311</u>	<u>(3,649,758)</u>
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	347,941	(3,631,959)
非控股權益	250,370	(17,799)
	<u>598,311</u>	<u>(3,649,758)</u>

## E. 綜合資產負債表

於2017年12月31日

	附註	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備及租賃土地	11	2,486,922	3,010,816
投資物業		11,317,718	9,597,022
無形資產		186,018	194,200
可供出售之財務資產		27,964	29,785
應收賬款及預付金	12	534,203	661,070
遞延稅項資產		5,044	9,056
		<u>14,557,869</u>	<u>13,501,949</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		15,916,556	13,429,518
存貨及興建中工程		2,007,585	2,395,934
應收賬款及預付金	12	2,524,837	3,063,363
應收非控股權益款項		2,250	267
應收共同經營之其他合作夥伴款項		8,369	8,041
可收回稅項		7,277	–
存款、現金及等同現金項目		784,137	411,147
受限制現金		395,454	627,416
		<u>21,646,465</u>	<u>19,935,686</u>
<b>流動負債</b>			
銀行透支		–	(25,216)
銀行貸款		(1,039,886)	(2,329,735)
可換股債券	14	–	(44,696)
其他借貸		(7,224,732)	(4,151,612)
優先票據		(2,317,069)	–
應付賬款及應計費用	13	(5,583,736)	(6,011,998)
應付共同經營之其他合作夥伴款項		(44,772)	(22,847)
金融衍生工具負債	14	–	(183)
當期稅項負債		(89,180)	(81,827)
		<u>(16,299,375)</u>	<u>(12,668,114)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,347,090</u>	<u>7,267,572</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>19,904,959</u>	<u>20,769,521</u>

	附註	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他借貸		(2,115,044)	(1,610,389)
優先票據		(1,141,161)	(3,417,715)
私募債券		(21,903)	–
長期服務金負債		(2,943)	(2,157)
遞延稅項負債		(4,918,922)	(4,632,585)
非流動負債總計		<u>(8,199,973)</u>	<u>(9,662,846)</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>11,704,986</u></b>	<b><u>11,106,675</u></b>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	15	1,141,084	1,141,084
其他儲備		9,391,099	8,937,241
保留溢利		340,868	446,785
擬派股息	10	–	–
非控股權益		<u>10,873,051</u>	<u>10,525,110</u>
		<b><u>831,935</u></b>	<b><u>581,565</u></b>
<b>權益總計</b>		<b><u>11,704,986</u></b>	<b><u>11,106,675</u></b>

## F. 綜合財務資料附註

### 1. 編製基準及會計政策

本綜合財務資料乃摘錄自本公司綜合財務報表，並根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及歷史成本慣例編製，並已就按公允值列賬之投資物業重估、租賃土地及樓宇、可供出售之財務資產及金融衍生工具作出修訂。

在遵照香港財務報告準則編製綜合財務資料時，須採用若干重大會計估計，管理層亦須在應用本集團會計政策之過程中作出判斷。

#### (a) 持續經營基準

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損港幣774,000,000元（2016年：港幣2,734,000,000元）以及經營現金流出淨額港幣2,636,000,000元（2016年：港幣1,334,000,000元）。總借貸由2016年12月31日之港幣11,580,000,000元增加至2017年12月31日之港幣13,860,000,000元，其中港幣10,582,000,000元（2016年：港幣6,551,000,000元）分類為流動負債。

於2017年12月31日及直至批准該等綜合財務報表當日，本集團總額分別為港幣1,167,000,000元及港幣1,932,000,000元的借貸已逾期，但本集團於批准該等綜合財務報表當日前尚未取得償還該等結餘的延期。

此外，就本集團於2017年12月31日總額為港幣3,798,000,000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。

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12月31日的總借貸金額港幣6,463,000,000元（其中總金額港幣3,256,000,000元原有合約還款日期為2018年12月31日之後）變為須立即償還，及所述金額港幣3,256,000,000元或因此須分類為流動負債。

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

### (a) 持續經營基準 (續)

所有上述條件顯示存有重大不確定性，或會對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。本集團已採取若干措施減輕流動資金壓力及提升本集團之財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團已積極與多間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借貸的還款期，以及獲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；
- (iii) 本集團已加快其物業、機器及設備及租賃土地、投資物業、發展中物業及持作出售之已落成物業（「本集團物業」）的出售計劃。除出售本集團物業外，本集團預期於預售佛山若干住宅單位後，預期於2018年本集團經營現金流入將得到改善；及
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施透過各種渠道控制行政成本（包括人力資源優化及管理層薪酬調整及節省資本開支）。

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12月31日起計的不少於十二個月期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團於2017年12月31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於到期時滿足其財務承擔。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

### (a) 持續經營基準 (續)

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) 成功預售佛山的部分住宅單位，以產生充足的經營現金流入；
- (v) 成功與本集團之現有貸款人磋商，使相關貸款人將不會採取行動要求即時償還任何違反貸款契諾或違約的借貸，包括附帶交叉違約條款者；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等綜合財務報表內反映。

### (b) 本集團採納之新訂及經修訂準則

以下準則及修訂本須於2017年1月1日開始之財政年度首次採納。

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
香港財務報告準則2014年-2016年週期的年度改進	香港財務報告準則第12號（修訂本），披露其他實體權益

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

### (b) 本集團採納之新訂及經修訂準則 (續)

於本年度應用上述修訂本對所呈報之本集團現行及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務資料所載之披露資料並無重大影響。

## 2. 分類資料

### (a) 營運分類

收益包括已開單予第三方之合約工程總額、物業存貨之銷售所得款、物業存貨及投資物業之租金收入及與租賃相關之收入。

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)之內部財務報告表,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; 以及(4)物業發展及投資。

截至2017年12月31日止年度	持續經營業務				行政及其他 (附註1) 港幣千元	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			
收益 (不包括NSC (附註2))	4,112,604	1,049,411	895,264	65,903	1,267	6,124,449	-
毛利	14,465	33,418	90,813	25,990	378	165,064	-
其他收益/(虧損)淨額	9,283	65	83	(33,931)	4,222	(20,278)	-
投資物業公允價值收益	-	-	-	707,268	-	707,268	-
發展中物業減值撥備	-	-	-	(361,383)	-	(361,383)	-
匯兌溢利/(虧損)淨額	558	-	9	(49,704)	23,159	(25,978)	-
銷售及市場推廣開支	-	-	-	(24,732)	-	(24,732)	-
一般行政開支	(96,403)	(36,037)	(23,972)	(268,201)	(150,686)	(575,299)	-
經營(虧損)/溢利	(72,097)	(2,554)	66,933	(4,693)	(122,927)	(135,338)	-
無形資產攤銷	-	-	-	(20,893)	(147)	(21,040)	-
利息收入	-	-	-	48,113	732	48,845	-
利息開支	-	-	-	(241,009)	(128,990)	(369,999)	-
除稅前(虧損)/溢利	(72,097)	(2,554)	66,933	(218,482)	(251,332)	(477,532)	-
稅項	-	-	-	-	-	(93,206)	-
本年度虧損	-	-	-	-	-	(570,738)	-
資本性開支	(138)	(98)	(118)	(464,365)	(380)	(465,099)	-
折舊	(7,712)	(90)	(214)	(77,367)	(7,498)	(92,881)	-
於2017年12月31日							
存款、現金及等同現金項目	-	-	-	447,566	336,571	784,137	-
銀行貸款	-	-	-	(512,378)	(527,508)	(1,039,886)	-
其他借貸	-	-	-	(8,507,457)	(832,319)	(9,339,776)	-
優先票據	-	-	-	-	(3,458,230)	(3,458,230)	-
私募債券	-	-	-	-	(21,903)	(21,903)	-

## 2. 分類資料 (續)

### (a) 營運分類 (續)

截至2016年12月31日止年度	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))	6,718,426	1,705,406	890,011	64,814	-	9,378,657	2,162,961
毛利	311,645	7,038	117,472	20,294	-	456,449	148,516
其他收益/(虧損)淨額	1,380	-	38	(1,173,375)	65,798	(1,106,159)	4,193
投資物業公允價值虧損	-	-	-	(883,925)	-	(883,925)	-
發展中物業減值撥備	-	-	-	(1,924,025)	-	(1,924,025)	-
匯兌(虧損)/收益淨額	(1,068)	-	16	(74,011)	(26,836)	(101,899)	(94)
銷售及市場推廣開支	-	-	-	(14,620)	(132)	(14,752)	-
一般行政開支	(74,725)	(30,194)	(26,484)	(192,921)	(168,106)	(492,430)	(110,223)
經營溢利/(虧損)	237,232	(23,156)	91,042	(4,242,583)	(129,276)	(4,066,741)	42,392
無形資產攤銷	-	-	-	(10,111)	(2,229)	(12,340)	(7,238)
利息收入	-	-	-	3,591	8,510	12,101	105
利息開支	-	-	-	(94,300)	(60,165)	(154,465)	(2,874)
應佔一間聯營公司虧損	237,232	(23,156)	91,042	(4,343,403)	(183,160)	(4,221,445)	32,385
	-	-	-	(52,015)	-	(52,015)	-
除稅前溢利/(虧損)	237,232	(23,156)	91,042	(4,395,418)	(183,160)	(4,273,460)	32,385
稅項	-	-	-	-	-	1,350,866	(7,892)
本年度/期間(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	(2,922,594)	24,493
出售一間附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	185,915
	-	-	-	-	-	-	210,408
資本性開支	(5,792)	-	(233)	(822,365)	(16,874)	(845,264)	(12,279)
折舊	(9,462)	(145)	(282)	(57,846)	(12,269)	(80,004)	(5,281)
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：

- 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及國際房地產、旅遊發展業務及零售業務。
- 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

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
收益		
持續經營業務		
香港	5,623,642	8,123,618
澳門	612,393	1,587,620
中華人民共和國(「中國」)	62,392	66,805
其他	3,947	45,173
	<u>6,302,374</u>	<u>9,823,216</u>
已終止經營業務		
香港	—	2,070,129
澳門	—	20,049
中國	—	72,783
	<u>—</u>	<u>2,162,961</u>
	<u>6,302,374</u>	<u>11,986,177</u>
	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
非流動資產		
香港	23,416	585,447
澳門	16	23
中國	13,967,226	12,216,568
	<u>13,990,658</u>	<u>12,802,038</u>
可供出售金融資產	27,964	29,785
應收款項及預付款項	534,203	661,070
遞延稅項資產	5,044	9,056
	<u>14,557,869</u>	<u>13,501,949</u>

### (c) 客戶基礎分析

本集團之客戶基礎分散，而其中兩名(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2,620,600,000元(2016年：港幣3,880,900,000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

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
持續經營業務		
須予呈報分類收益	6,124,449	9,378,657
收益－NSC	177,925	444,559
	<u>6,302,374</u>	<u>9,823,216</u>
已終止經營業務		
須予呈報分類收益	—	2,162,961
	<u>6,302,374</u>	<u>11,986,177</u>

## 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11月20日止期間之業績呈列為已終止經營業務。

	2016年 港幣千元
收益	2,162,961
銷售成本及營運費用	<u>(2,130,576)</u>
除稅前溢利	32,385
稅項	<u>(7,892)</u>
本年度溢利	24,493
出售一間附屬公司之收益	<u>185,915</u>
	<u>210,408</u>
應佔溢利：	
本公司權益持有人	202,629
非控股權益	<u>7,779</u>
	<u>210,408</u>
經營業務之現金流量	61,398
投資業務之現金流量	(31,121)
融資業務之現金流量	<u>(71,195)</u>
現金及等同現金項目減少淨額	<u>(40,918)</u>

### 3. 已終止經營業務(續)

	2016年 港幣千元
已出售資產淨值：	
無形資產	64,400
存貨及興建中工程	414,942
應收賬款及預付金	479,015
現金及等同現金項目	88,923
其他資產	100,148
銀行貸款	(239,048)
應付賬款及應計費用	(734,623)
其他負債	(45,563)
非控股權益	(53,843)
商譽	18,753
於出售後變現儲備	(8)
出售一間附屬公司之收益	185,915
	<hr/>
總代價	279,011
	<hr/>

### 4. 其他虧損淨額

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
出售物業、機器及設備及租賃土地之收益淨額	112	31
調整稅項彌償資產	-	(983,861)
出售租賃土地及樓宇之收益	167,333	-
應收一間聯營公司股東款項之減值撥備 <sup>1</sup>	-	(156,044)
應收一間聯營公司款項之減值撥備	-	(11,179)
商譽減值撥備 <sup>2</sup>	-	(23,249)
物業、機器及設備及租賃土地之減值撥備	(200,116)	-
存貨減值撥備	(4,359)	-
衍生金融工具公允值變動(附註14)	(991)	194,168
贖回可換股債券之收益/(虧損)	1,174	(129,976)
政府補助	1,504	-
其他	15,065	3,951
	<hr/>	<hr/>
	(20,278)	(1,106,159)
	<hr/>	<hr/>

#### 4. 其他虧損淨額(續)

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
<b>已終止經營業務</b>		
出售物業、機器及設備及租賃土地之收益淨額	-	138
應收賬款減值撥備	-	(16)
其他	-	4,071
	<u>-</u>	<u>4,071</u>
	<b>-</b>	<b>4,193</b>

附註：

1. 此金額指本公司代表一間聯營公司之另一名股東支付的註冊股本注資。該註冊股本金額乃用於透過一間聯營公司潛在收購一處物業項目。於2016年12月31日，此交易已屆滿，及已支付按金根據買賣合同不予退還。由於多次要求清償未果，管理層認為近期從聯營公司股東中收回餘額具有高度不確定性，因此已對減值作出全面撥備。
2. 於2011年，商譽是來自新昌地產發展有限公司，分配至「物業發展及投資分類」。於2016年12月31日，管理層對商譽進行減值評估，決定需要全數減值撥備。

#### 5. 發展中物業減值撥備

管理層參考獨立外聘估值師保柏國際評估有限公司進行之估值，進行減值評估。本集團發展中物業之變現淨值估計取決於要求管理層作出重大判斷的若干主要假設，包括現時的項目計劃、承包商的工程進度、達致竣工的預計成本、擬定用途及管理層對未來物業市場的預計。按照部分物業項目之延遲發展、管理層發展計劃的潛在變動及預期售價之減少，管理層認為發展中物業之變現淨值會減少。於2017年12月31日，鑒於此延遲發展狀況及最新市場狀況，為於中國之部分物業項目作出港幣361,000,000元(2016年：港幣1,924,000,000元)之撥備。

#### 6. 利息開支

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	61,784	99,426
可換股債券之利息開支(附註14)	10,298	136,092
其他借貸之利息開支	1,808,752	695,039
優先票據之利息開支	342,764	335,649
私募債券之利息開支	1,372	-
其他	3,172	-
	<u>2,228,142</u>	<u>1,266,206</u>
減：於合資格資產資本化之款項	<u>(1,858,143)</u>	<u>(1,108,867)</u>
	<b>369,999</b>	<b>157,339</b>
代表：		
持續經營業務	369,999	154,465
已終止經營業務	-	2,874
	<u>369,999</u>	<u>157,339</u>

## 7. 持續經營業務及已終止經營業務之除稅前虧損

	2017年		2016年	
	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
<b>銷售成本</b>				
建造成本				
— 員工成本	720,886	—	1,052,581	122,375
— 其他建造成本	5,375,622	—	8,269,666	1,331,128
	<u>6,096,508</u>	<u>—</u>	<u>9,322,247</u>	<u>1,453,503</u>
物業及設施管理服務成本				
— 員工成本	—	—	—	442,367
— 其他	—	—	—	118,575
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>560,942</u>
物業發展及投資成本				
— 員工成本	6,534	—	3,758	—
— 已售物業存貨	7,950	—	12,906	—
— 其他	25,429	—	27,856	—
	<u>39,913</u>	<u>—</u>	<u>44,520</u>	<u>—</u>
零售成本				
— 其他	889	—	—	—
	<u>6,137,310</u>	<u>—</u>	<u>9,366,767</u>	<u>2,014,445</u>
物業、機器及設備及租賃土地之折舊	92,881	—	80,004	5,281
核數師酬金	7,680	—	7,269	1,547
土地及樓宇經營租賃租金	45,967	—	33,791	8,061
以下各項之費用				
— 投資物業	22,356	—	19,995	—
— 自用之物業	2,845	—	4,534	—
計入一般行政開支之員工成本	269,830	—	273,990	66,193

## 8. 稅項

兩個年度的香港利得稅乃按有關年度之估計應課稅溢利扣除往年認可之稅損後依稅率16.5%撥備。本集團之海外溢利稅項是按本年度估計應課稅溢利以其經所在營國家之現行稅率計算。

在綜合收益表扣除／（計入）之稅項如下：

	2017年		2016年	
	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
本年度撥備				
— 香港利得稅	29,252	—	34,136	9,067
— 中國所得稅及澳門利得稅	6,365	—	15,508	—
— 海外利得稅	144	—	2,851	—
過往年度（多）／少撥備	(2,597)	—	12,999	—
遞延稅項扣除／（計入）	60,042	—	(1,416,360)	(1,175)
	<b>93,206</b>	<b>—</b>	<b>(1,350,866)</b>	<b>7,892</b>

## 9. 每股（虧損）／盈利

每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團（虧損）／溢利除以年內已發行之普通股加權平均股數計算。

	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）（附註1）	<b>(774,382)</b>	<b>(2,936,129)</b>	<b>—</b>	<b>202,629</b>
已發行之普通股加權平均股數（千股）	<b>5,706,671</b>	<b>5,586,379</b>	<b>5,706,671</b>	<b>5,586,379</b>
每股基本及攤薄（虧損）／盈利 （港幣仙）	<b>(13.6)</b>	<b>(52.6)</b>	<b>—</b>	<b>3.6</b>

附註：

1. 根據可轉換優先股之細則，持有人於任何時候均可享有與本公司之普通股同等權利獲得股息及其他分派。董事會已議決不派發截至2017年及2016年12月31日止年度之股息，因此，本年度之每股基本（虧損）／盈利之計算沒有作出調整。

## 9. 每股(虧損)/盈利(續)

附註：(續)

- 截至2017年及2016年12月31日止年度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、可換股優先股及可換股債券將導致該等年度內每股虧損減少。截至2016年12月31日止年度，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。

## 10. 股息

本集團不擬宣派截至2017年12月31日止年度之任何中期及末期股息(2016年：無)。

## 11. 物業、機器及設備及租賃土地

當部分物業項目的發展計劃經落實後，由於本集團決定將部分發展中物業及投資物業作自用，因此轉撥至物業、機器及設備及租賃土地。截至2017年12月31日止年度，發展中物業無轉撥(2016年：港幣2,015,000,000元)及發展中投資物業已轉撥港幣41,000,000元(2016年：港幣372,000,000元)至物業、機器及設備及租賃土地。

## 12. 應收賬款及預付金

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
貿易應收賬款		
— 第三方	622,098	856,613
— 減值撥備	—	(423)
	<u>622,098</u>	<u>856,190</u>
保固金應收賬款		
— 第三方	961,352	1,213,917
— 減值撥備	—	(125)
	<u>961,352</u>	<u>1,213,792</u>
	<b>1,583,450</b>	2,069,982
其他應收賬款		
— 第三方 <sup>1</sup>	271,258	623,910
— 關連公司 <sup>2</sup>	507,691	285,307
	<u>778,949</u>	<u>909,217</u>
按金及預付金		
— 第三方	696,641	745,234
	<b>3,059,040</b>	3,724,433
減：非流動部分	<u>(534,203)</u>	<u>(661,070)</u>
	<b>2,524,837</b>	<b>3,063,363</b>

附註：

- 該結餘包括向第三方支付港幣零元（2016年：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筆借貸，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。

## 12. 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：

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
未到期	584,107	758,437
1至30天	187	85,011
31至90天	2,514	2,586
91至180天	17,564	6,710
180天以上	17,726	3,446
	<u>622,098</u>	<u>856,190</u>

本集團建造業務與物業租賃服務之信貸期乃按照一般商業條款與客戶商議及簽訂。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：30至60天)。建造業務之保固金應收賬款按照個別合約之條款結算。租務收入則於每月租賃期前開發賬單預收。

## 13. 應付賬款及應計費用

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
貿易應付賬款－第三方	1,207,937	1,311,707
保固金應付賬款－第三方	743,119	918,800
承建商工程應計費用	1,276,571	2,249,265
	<u>3,227,627</u>	<u>4,479,772</u>
其他應付賬款、按金及應計費用		
－ 第三方	2,039,982	1,207,039
－ 就收購於鐵嶺地塊之應計稅項負債	316,127	325,187
	<u>5,583,736</u>	<u>6,011,998</u>

### 13. 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：

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
未到期	402,184	668,127
1至30天	72,456	307,600
31至90天	124,497	145,571
91至180天	99,813	77,539
180天以上	508,987	112,870
	<b>1,207,937</b>	<b>1,311,707</b>

### 14. 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。於截至2016年12月31日止年度，本公司提早贖回本金額港幣734,000,000元。

於截至2017年12月31日止年度，本公司悉數贖回全部尚未償還6厘可換股債券，贖回價等值於尚未償還本金2,600,000美元之100%。

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。於該等可換股債券到期後，所有尚未償還負債部分作為其他借款予以對銷。

#### 14. 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(附註6)	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)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2016年12月31日	16,917	27,779	44,696
利息開支(附註6)	4,077	6,221	10,298
已付票息	(843)	-	(843)
提早贖回	(20,151)	-	(20,151)
債務與其他借款對銷	-	(34,000)	(34,000)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2017年12月31日	<hr/> <b>-</b>	<hr/> <b>-</b>	<hr/> <b>-</b>

6.0厘可換股債券之嵌入衍生工具部分變動載列如下：

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
於1月1日	183	206,412
金融衍生工具公允值變動(附註4)	991	(194,168)
轉換為本公司普通股	-	(5,573)
提早贖回	(1,174)	(6,488)
	<hr/>	<hr/>
於12月31日	<hr/> <b>-</b>	<hr/> <b>183</b>

## 15. 股本

	2017年		2016年	
	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日及12月31日	<b>30,000,000</b>	<b>3,000,000</b>	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日及12月31日	<b>15,000,000</b>	<b>1,500,000</b>	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
就行使可轉換優先股之 轉換權而發行股份	-	-	505,702	50,570
就行使可換股債券之 轉換權而發行股份	-	-	26,828	2,683
購回股份之註銷	-	-	(14,436)	(1,444)
於12月31日	<b>5,706,671</b>	<b>570,667</b>	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12月31日	<b>5,704,166</b>	<b>570,417</b>	5,704,166	570,417
於12月31日	<b>11,410,837</b>	<b>1,141,084</b>	11,410,837	1,141,084

## 16. 報告期後事件

於2018年3月23日，本公司及其附屬公司與前任董事周煒先生相關的兩間公司（「該兩間公司」）訂立協議（「協議」），內容有關結算應收該兩間公司的餘額之安排，有關安排須自簽署協議當日起計4個月內進行。

## **G. 人力資源**

於2017年12月31日，本集團的僱員總數為2,111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（包括醫療保險及養老金供款），以及酌情花紅、參與認股權計劃和長期服務獎金等獎勵。

## **H. 購買、出售或贖回本公司之上市證券**

截至2017年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **I. 經審核委員會審閱**

本公司審核委員會由4名成員組成，即鄭瑞生先生（審核委員會主席）、崔光球先生、郭少強先生（自2017年5月5日起辭任）、袁金浩先生及賴焯藩先生（自2017年6月8日起獲委任）。審核委員會連同本公司之管理層及外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已審閱本集團截至2017年12月31日止財政年度之經審核綜合財務報表。

## **J. 審閱本全年業績公告**

本全年業績公告內第13至第34頁所載之數字，已獲本公司之外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意，並與載列於本集團截至2017年12月31日止年度之經審核綜合財務報表內之數字一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證聘用工作，故此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本全年業績公告作出任何核證。

## **K. 核數師無法表示意見**

誠如本公告第39頁至第43頁所載獨立核數師報告摘錄「無法表示意見的基礎」及「無法表示意見」所披露，本公司的核數師（「核數師」）並無就本集團截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表發表審核意見，乃由若干事項所致，包括：(1)有關持續經營的多項不明朗因素；及(2)有關周煒先生及其關聯實體的交易及結餘。

## **L. 董事進行證券交易的標準守則**

董事會已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」，經聯交所不時修訂）附錄10所載之《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，所有董事確認彼等於截至2017年12月31日止之財政年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

## **M. 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。

## N. 遵守企業管治守則和上市規則

### 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12月31日止財政年度，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。

### 關連交易

誠如2016年年報所載，本集團已訂立一系列交易及向與一名前任執行董事周煒先生有關聯的實體提供財務資助，構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

本公司由於疏忽過失未能遵守上市規則第14A.35條項下的報告、公告及獨立股東批准規定，亦未能於簽立相關協議的重要時刻公佈向關連實體提供財務資助。

由於需要額外時間編製及落實通函內容及獨立財務顧問意見函件，本公司預期將延後寄發通函的日期。

有關上述本公司提供財務資助的關連交易詳情載於本公司日期為2017年3月30日、2017年4月24日、2017年6月28日、2017年8月28日、2017年10月30日、2017年12月28日及2018年2月28日之公告，內容均有關延遲寄發上述關連交易相關的通函。

### 發佈獨立調查報告

誠如2016年獨立核數師報告所載，本公司當時的核數師羅兵咸永道會計師事務所（「**羅兵咸永道**」）並無就本集團截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表發表審核意見，乃由若干事項所致，包括：

- (1) 有關持續經營的多項不明朗因素（「**審核事項1**」）；
- (2) 有關周先生及其關聯實體的交易及結餘（「**審核事項2**」）；

- (3) 向一間建造公司作出之付款（「**審核事項3**」）；及
- (4) 向若干財務諮詢公司作出之付款（「**審核事項4**」，連同審核事項1、審核事項2及審核事項3，統稱「**審核事項**」）。

就審核事項2、3及4而言，董事會已於2017年3月底成立獨立調查委員會並授權其就此開展獨立調查。

獨立調查委員會由三名獨立非執行董事組成，其委聘胡百全律師事務所就獨立調查向獨立非執行董事提供相關法律意見。其後胡百全律師事務所委聘德勤諮詢（香港）有限公司（「**德勤**」）分別就審核事項2、3及4進行獨立調查。

於2018年1月10日，德勤發佈調查報告。有關主要的發現及相應的建議概要，以及上述事項的詳細資料分別載於本公司日期為2018年1月9日及2018年1月19日之公告。

獨立調查委員會接納德勤於調查報告記錄的事實發現，據此，獨立調查委員會已於2018年1月15日發佈其報告，其中就解決審核事項2、3及4向董事會提供一系列推薦建議。有關推薦建議及實施情況的詳情載於本公司日期為2018年1月19日之公告。

## **O. 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。因李嘉音女士於2018年3月13日辭任獨立非執行董事，董事會獨立非執行董事人數少於上市規則第3.10A條規定之最低人數。

本公司將物色合適人選填補空缺，預期替代人選將根據上市規則第3.11條自2018年3月13日起計三個月內獲委任。本公司將於適當時候作出進一步公告。

## P. 獨立核數師對本公司截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表之報告摘錄

### 無法表示意見的基準

由於有關持續經營之多項不明朗因素之間的潛在相互影響及其對綜合財務報表可能構成之累計影響，且由於我們如本報告「無法表示意見的基準」一節所述未能取得充分及適當之審核證據，我們不對 貴集團綜合財務報表發表意見。至於所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港公司條例披露規定妥為擬備。

### (1) 有關持續經營的多項不明朗因素

誠如綜合財務報表附註2所述， 貴集團於截至2017年12月31日止年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損淨額港幣774,000,000元，以及經營現金流出淨額約港幣2,636,000,000元。於同日， 貴集團借款總額為港幣13,860,000,000元，其中港幣10,582,000,000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有港幣784,000,000元。

於2017年12月31日及直至本報告日期， 貴集團已逾期借貸總額分別為港幣1,167,000,000元及港幣1,932,000,000元，但 貴集團於本報告日期前並未取得償還該等結餘的延期。該等未延期逾期借貸須於貸款人要求時即時償還。此外，就 貴集團於2017年12月31日總額合共為港幣3,798,000,000元的借貸而言， 貴集團未達到相關借貸協議中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12月31日的總借貸金額港幣6,463,000,000元（其中總金額港幣3,256,000,000元原有合約還款日期為2018年12月31日之後）變為須立即償還，上述金額港幣3,256,000,000元可能被相應地劃分為流動負債。該等條件顯示存有重大不確定性，或會使 貴集團的持續經營能力存在重大疑問。

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，有關資料載於綜合財務報表附註2。綜合財務報表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，而有關結果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。

貴公司的前核數師並無就 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12月31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12月31日，多項不明朗因素尚未解決，該等因素可能對綜合財務報表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實現淨額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，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綜合財務報表內反映。

## **(2) 有關 貴公司前任執行董事周煒先生及其關聯實體的交易及結餘**

在回應以下事宜方面，我們在審核截至2017年12月31日止年度之綜合財務報表的過程中遇到了各種限制。

### *(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。

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並無根據協議A提供剩餘資金人民幣370,000,000元，故協議A獲終止。此外，附屬公司A已墊付之人民幣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。

於2016年12月31日，該餘款人民幣129,000,000元已於 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」。

於2017年12月31日，貸款人民幣129,000,000元已結轉至 貴集團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」。利息收入人民幣16,000,000元已於 貴集團截至2017年12月31日止年度之綜合收益表入賬。應收利息人民幣16,000,000元已於 貴集團2017年12月31日之綜合資產負債表入賬為流動資產項下之「應收賬款及預付金」。

(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已同意向該金融機構質押北京物業作為提供給附屬公司C的貸款融資人民幣420,000,000元之抵押。

根據另一項協議（「協議C」），協議B隨後被終止及貸款協議（「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。

於2016年12月31日，第一筆付款人民幣126,200,000元已於 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2016年12月31日止年度並無於綜合收益表確認任何損益。

於2017年12月31日，付款總額人民幣247,500,000元已於 貴集團之綜合資產負債表入賬為流動資產項下之「應收賬款及預付金」。利息收入人民幣27,000,000元已於 貴集團截至2017年12月31日止年度之綜合收益表確認。應收利息人民幣27,000,000元已於 貴集團2017年12月31日之綜合資產負債表入賬為流動資產項下之「應收賬款及預付金」。

然而， 貴公司董事無法向我們提供該等交易於交易日期或之前已獲適當批准之充分書面證明，且彼等未能提供有關該等交易商業理據及商業實質之令人信納之一致解釋。我們亦無法向對手方取得必要的佐證，以證實該等交易的性質及相關未償還結餘。由於上述範圍限制，我們並無可執行之替代審核程序，令我們無法信納以下各項：

- (i) 確定於2017年12月31日及截至該日止年度內該等交易及相關結餘之商業理據及商業實質、發生、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，包括任何關聯方交易披露之準確性及完整性。

貴公司前任核數師並無就 貴公司之2016年財務報表發表審核意見，原因為彼等有關該等與周先生及其關聯實體之間的交易及結餘的審核程序存在範圍限制。

## **Q. 刊登全年業績及年報**

本業績公告已刊載於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站(<http://www.hsinchong.com>)。本公司年報將寄發予股東，並於適當時候在聯交所及本公司之網站刊載。

## **R. 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知。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，2018年3月23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、袁金浩先生及賴焯藩先生。