

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2018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「本集團」）截至2018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	
	2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核)	金額	%
收益	2,450	3,437	-987	-29%
收益－不包括NSC [#]	2,440	3,386	-946	-28%
毛利	118	96	22	23%
毛利率	4.8%	2.8%	2.0%	
毛利率－不包括NSC [#]	4.8%	2.8%	2.0%	
投資物業公允值之收益／(虧損)	412	(288)	700	243%
發展中物業減值撥備	(861)	(515)	-346	-67%
EBITDA	(662)	(1,124)	462	41%
融資成本淨額	(150)	(139)	-11	-8%
股東應佔虧損	(705)	(1,087)	382	35%
每股基本虧損(港幣仙)	(12.4)	(19.0)	6.6	35%
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	
	2018年	2017年	金額	%
收益				
建造—不包括NSC	2,388	3,353	-965	-29%
物業發展及投資	52	33	19	58%
	2,440	3,386	-946	-28%
建造—NSC	10	51	-41	-80%
	2,450	3,437	-987	-29%
毛利				
建造	87	85	2	2%
物業發展及投資	31	11	20	182%
	118	96	22	23%
EBITDA				
建造	17	13	4	31%
物業發展及投資	(618)	(1,079)	461	43%
企業營運費用及其他	(61)	(58)	-3	-5%
	(662)	(1,124)	462	41%
毛利率(不包括NSC)				
建造	3.6%	2.5%		
物業發展及投資	59.6%	33.3%		

2.1 建造業務回顧

於2018年上半年，建造分部獲得合共港幣0.23億元（2017年：港幣1.36億元）新訂單，包括以下合約：

- (i) 馬來西亞的住宅發展項目建造管理合約，項目位處馬來西亞雲頂山腳路段，包括樓高41層的雙子住宅大樓及多層停車場；及
- (ii) 前中區警署建築群之通風空調及消防系統安裝。

截至2018年6月30日，未完成合約額（不包括NSC）為港幣47億元。於所有手頭合約中，89%來自公營機構及港鐵公司；及11%來自私營客戶。

- (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與宋王臺及土瓜灣鐵路站及隧道的沙中線合約。

於2018年8月17日，根據僱主之考慮，新昌營造廠有限公司自彼等收到西九文化區M+博物館主工程合約的終止通告。倘不包括該合約，則於本報告期末未完成合約額（不包括NSC）將由港幣47億元減少至港幣23億元。

於回顧期間，本集團的核心建造業務錄得收益（不包括NSC）港幣24億元（2017年：港幣34億元）及毛利港幣0.87億元（2017年：港幣0.85億元）。期內之收益較去年減少28%，而毛利增加2%，因此毛利率增加1.1個百分點至3.6%。

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。

於回顧期間，此分部產生收益港幣0.52億元及毛利港幣0.31億元。

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2018年6月30日，可供出售或租賃建築面積約為11,962平方米。

於2018年6月30日，購物商場的出租率超過90%。自收購以來，此物業收益一直在提升。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）

該物業總建築面積為26,306平方米，包括商業物業及有約325個車位的停車場。

發展中物業

(i) 佛山新昌小鎮

佛山新昌小鎮項目位於佛山市三水區蘆苞鎮獨樹崗「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（廣東省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、餐飲、集裝箱主題酒店、開心農場等配套設施已經建成並投入運營。水上樂園、遊船、垂釣等水上娛樂設施已經投入運營使用。8.3萬平方米商住項目正在建設，預計今年10月份達到預售條件。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

自年初以來，本集團的財務狀況持續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。

本公司正與有意對本公司之股本證券進行投資的保利置業集團有限公司（股份代號：00119）（「潛在投資者」）進行洽商，有關詳情披露於本公司日期為2018年5月2日及18日之公告內。

建造業務

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。

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。

於2018年8月29日，本公司與一名獨立第三方（「買方」）訂立並無法律約束力之諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），內容有關可能出售新昌營造廠有限公司（「新昌營造廠」，本公司之全資附屬公司）全部已發行股本。根據諒解備忘錄，買方或會提供金額為港幣600,000,000元之財務支持以作為新昌營造廠項目之營運資金。有關諒解備忘錄之詳情披露於本公司日期為2018年8月29日之公告內。

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) 佛山新昌小鎮

本公司正在辦理約2.4萬平方米低密度住宅的相關證件，預計今年年底完成並開始銷售。8.3萬平方米商住項目預計今年年底達到預售條件即可銷售。2018年下半年內計劃開工可售低密度住宅項目13萬平方米，2019年計劃開工可售商住項目51萬平方米，使其陸續達到預售條件，實現持續的現金回流。

2018年下半年將進一步提升及完善奧特萊斯商業的經營及其配套設施，帶動更多客流，提升收入。

同時，於2018年下半年將繼續申報國家「特色小鎮」項目，以獲得國家在政策、融資等方面的專項扶持。

本公司近期已成功與一名中國房地產合作夥伴（「**房地產合作夥伴**」）就有關本公司位於廣東省佛山市三水區房地產項目的(1)股份安排；(2)項目再融資；(3)項目管理及(4)物業銷售之合作框架協議（「**佛山框架協議**」）進行磋商。

倘與房地產合作夥伴簽署合作協議，本公司將與彼等緊密合作以降低項目開發及融資成本及加快開發進程，從而提高項目價值並創造更好的商業價值，令鄰近社區受益。

(iii) 泰安商業發展項目

本公司計劃於2019年下半年完成在建10萬平方米以上的商業竣工，完成17.5萬平方米的可售公寓的規劃方案；2019年下半年開始開發建設及陸續銷售。

(iv) 天津商業發展項目

項目與某國資企業簽訂了《包銷合同》，不但解決了項目的建設資金問題，同時也解決了項目可售物業的銷售問題。依據《包銷合同》，項目不久即可為集團提供可持續的回籠資金。值得一提的是，項目擬引入世界第三家「文物銀行」，這一舉措將賦予項目巨大的商業附加值，有利於自持物業價值的巨幅提升。

(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。本公司計劃於2018年聯合實力機構開展合作建設，增加對項目的資金投入，盤活資產，優化商業業態。

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

國際基建業務—一帶一路計劃

國際基建業務繼續成功地與各個海外國家的主要部長和總領事建立業務關係和聯繫，目的是在亞洲，非洲，歐洲，中東和南美洲探索和尋求機會。

新昌在項目管理，施工管理和合同管理方面具有競爭優勢，通過促進“一帶一路”倡議下的連通性，整合和創建區域經濟合作框架，進一步擴大其國際業務。

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節能材料及技術的建築，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2018年6月30日，債務總額為港幣147億元，其中港幣99億元乃來自委託貸款、港幣35億元乃來自優先票據、港幣770,000,000元乃來自其他貸款及港幣27,000,000元乃來自私人債券。銀行借貸總額為港幣530,000,000元。

於2018年6月30日，現金及銀行存款維持在港幣412,400,000元（2017年12月31日：港幣1,179,600,000元）。

於2018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134%（2017年12月31日：114%）。

根據現時財務狀況，本集團已作出多項措施以提高其流動資金（包括出售資產、現有信貸額度重新融資）及與優先票據持有人就自願重組計劃進行積極磋商。

5. 融資成本

本集團的銀行借貸按浮動利率計息。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。

6. 資產抵押

於2018年6月30日，本集團將其賬面值為港幣9,686,000,000元（2017年12月31日：港幣9,210,000,000元）的投資物業、賬面值為港幣1,762,000,000元（2017年12月31日：港幣1,794,000,000元）的物業、機器及設備以及租賃土地、賬面值為港幣7,933,000,000元（2017年12月31日：港幣8,746,000,000元）的發展中物業、賬面值為港幣558,000,000元（2017年12月31日：港幣562,000,000元）的物業存貨及賬面值為港幣60,000,000元（2017年12月31日：港幣392,000,000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。

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。至於本集團內以美元為功能貨幣之公司，由於港幣與美元掛鈎，故預期美元兌港幣的匯率並無任何重大變動。於2018年6月30日，本集團並無動用任何衍生金融工具對沖其面臨之外匯風險（2017年12月31日：無）。

8. 承擔

於2018年6月30日，本集團就發展中物業、投資物業中的發展中商業物業及機器及設備及租賃土地中的在建工程之已訂約但未撥備資本開支擁有資本承擔港幣2,521,000,000元（2017年12月31日：港幣2,569,000,000元）。

9. 或然負債

於2018年6月30日及2017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，因此所產生之任何負債不會對本集團之財務狀況構成重大影響。

B. 中期股息

為儲備本公司資金，董事會議決不就截至2018年6月30日止六個月宣派中期股息（2017年6月30日：無）。

C. 簡明綜合中期收益表

截至2018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	
		2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
收益	2	2,450,068	3,436,563
銷售成本	7	<u>(2,332,134)</u>	<u>(3,340,732)</u>
毛利		117,934	95,831
其他虧損淨額	4	(109,238)	(110,106)
投資物業公允值收益／(虧損)		412,033	(287,664)
發展中物業減值撥備		(860,955)	(515,349)
匯兌收益／(虧損)淨額		26,085	(36,220)
銷售及一般行政開支		(286,100)	(325,458)
無形資產攤銷		(14,911)	(10,323)
利息收入		26,900	24,503
利息開支	5	<u>(177,058)</u>	<u>(163,264)</u>
除稅前虧損		(865,310)	(1,328,050)
稅項	6	<u>222,904</u>	<u>256,513</u>
本期間虧損	7	<u>(642,406)</u>	<u>(1,071,537)</u>
應佔(虧損)／溢利：			
本公司權益持有人		(704,973)	(1,086,726)
非控股權益		<u>62,567</u>	<u>15,189</u>
		<u>(642,406)</u>	<u>(1,071,537)</u>
每股基本虧損(港幣仙)	8	(12.4)	(19.0)
每股攤薄虧損(港幣仙)	8	<u>(12.4)</u>	<u>(19.0)</u>

D. 簡明綜合中期全面收益表

截至2018年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	港幣千元	港幣千元
本期間虧損	<u>(642,406)</u>	<u>(1,071,537)</u>
其他全面收益		
<u>不會重新分類為損益之項目：</u>		
租賃土地及樓宇之公允值收益	-	32,924
租賃土地及樓宇公允值收益之遞延稅項	-	(5,432)
按公允值計入其他全面收益的財務資產之公允值虧損	(1,485)	-
按公允值計入其他全面收益的財務資產公允值虧損之遞延稅項	371	-
<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收益	-	159
可供出售財務資產公允值收益之遞延稅項	-	(40)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(114,028)</u>	<u>444,162</u>
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(115,142)</u>	<u>471,773</u>
本期間經扣除稅項後之全面收益總額	<u>(757,548)</u>	<u>(599,764)</u>
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	(811,036)	(632,564)
非控股權益	<u>53,488</u>	<u>32,800</u>
	<u>(757,548)</u>	<u>(599,764)</u>

E. 簡明綜合資產負債表

於2018年6月30日

	附註	未經審核 2018年 6月30日 港幣千元	經審核 2017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		2,376,851	2,486,922
投資物業		11,697,203	11,317,718
無形資產		175,630	186,018
按公允值計入其他全面收益之財務資產		26,479	–
可供出售之財務資產		–	27,964
應收賬款及預付金	10	352,916	534,203
遞延稅項資產		5,064	5,044
		14,634,143	14,557,869
流動資產			
發展中物業		16,082,197	15,916,556
存貨及在建工程		575,529	2,007,585
合約資產		2,279,343	–
應收賬款及預付金	10	1,291,755	2,524,837
應收非控股權益款項		1,992	2,250
應收共同經營之其他合作夥伴款項		9,239	8,369
可收回稅項		7,223	7,277
存款、現金及等同現金項目		352,431	784,137
受限制現金		59,983	395,454
		20,659,692	21,646,465
流動負債			
銀行貸款		(530,376)	(1,039,886)
其他借貸		(10,694,364)	(7,224,732)
優先票據		(3,487,500)	(2,317,069)
私人債券		(27,200)	–
應付賬款及應計費用	11	(4,643,266)	(5,583,736)
合約負債		(233,554)	–
應付共同經營之其他合作夥伴款項		(43,103)	(44,772)
當期稅項負債		(97,858)	(89,180)
		(19,757,221)	(16,299,375)
流動資產淨值		902,471	5,347,090
總資產減流動負債		15,536,614	19,904,959

		未經審核 2018年 6月30日 港幣千元	經審核 2017年 12月31日 港幣千元
	附註		
非流動負債			
其他借貸		–	(2,115,044)
優先票據		–	(1,141,161)
私募債券		–	(21,903)
長期服務金負債		(2,943)	(2,943)
遞延稅項負債		(4,657,466)	(4,918,922)
非流動負債總計		(4,660,409)	(8,199,973)
資產淨值		10,876,205	11,704,986
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	12	1,141,084	1,141,084
其他儲備		9,274,338	9,391,099
(累計虧損)／保留溢利		(424,640)	340,868
非控股權益		9,990,782	10,873,051
		885,423	831,935
權益總計		10,876,205	11,704,986

F. 中期簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

本未經審核中期簡明綜合財務報表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」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則的披露規定而編製。

該等中期簡明綜合財務報表已根據本集團截至2017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2018年1月1日或之後開始的期間首次生效的經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
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1號首次採用香港財務報告準則的 修訂
香港財務報告準則2014年–2016年週期的 年度改進	香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資之 修訂
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份支付交易的分類和計量
香港財務報告準則第15號（修訂本）	與客戶之合約收益（澄清香港財務報告準則第15號）
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業

採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「與客戶之合約收益」的影響已於下文概述。其他自2018年1月1日起生效的新訂或經修訂香港財務報告準則對該等中期簡明綜合財務報表並無任何重大影響。

A. 香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號於2018年1月1日或之後開始的年度期間取代了香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理的所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值及(3)對沖會計處理。自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策及該等中期簡明綜合財務報表所確認的金額產生變動。

1. 編製基準及會計政策 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (「香港財務報告準則第9號」) (續)

(i) 金融工具的分類及計量 (續)

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對截至2018年1月1日儲備及保留溢利期初結餘的影響 (扣除稅項) 如下 (增加 / (減少)) :

港幣千元

保留溢利

於2017年12月31日的保留溢利	340,868
貿易及其他應收賬款及合約資產的預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 增加 (下文附註1(ii))	<u>(71,233)</u>
於2018年1月1日的經重列保留溢利	<u>269,635</u>

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關財務負債分類及計量的現有規定。然而，其取消先前就持有至到期財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產的財務資產的香港會計準則第39號類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關財務負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團財務資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干應收賬款 (有關應收賬款不包括根據香港財務報告準則第15號的重大融資部分) 外，實體於初次確認時須按公允值加交易成本 (倘為並非按公允值計入損益 (「按公允值計入損益」) 的財務資產) 計量財務資產。財務資產分類為：(i) 以攤銷成本計量的財務資產；(ii) 按公允值計入其他全面收益 (「按公允值計入其他全面收益」) 的財務資產；或(iii) 指定為按公允值計入損益 (定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，財務資產的分類一般基於兩個標準：(i) 管理財務資產的商業模式及(ii) 其合約現金流量特性 (「僅支付本金及利息」標準，亦稱為「僅支付本金及利息標準」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體財務資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。當財務資產同時符合以下條件，且並無指定為按公允值計入損益，則該財務資產按攤銷成本計量：

- 該財務資產由一個旨在通過持有財務資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 該財務資產的合約條款於特定日期可產生現金流量，而該現金流量符合僅支付本金及利息標準。

1. 編製基準及會計政策 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (「香港財務報告準則第9號」) (續)

(i) 金融工具的分類及計量 (續)

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定為按公允值計入損益，則該債務投資按公允值計入其他全面收益：

- 該債務投資由一個旨在通過收取合約現金流量及銷售財務資產達致其業務模式的目的所持有；及
- 該財務資產的合約條款於特定日期可產生現金流量，而該現金流量符合僅支付本金及利息標準。

於初次確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公允值的後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有其他上述並非分類為按攤銷成本計量或按公允值計入其他全面收益的財務資產，均分類為按公允值計入損益。於初次確認時，本集團可不可撤回地將本來符合按攤銷成本計量或按公允值計入其他全面收益的規定的財務資產指定為按公允值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策適用於本集團的財務資產，詳情如下：

攤銷成本	按攤銷成本計量的財務資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益內確認。終止確認的任何收益於損益內確認。
按公允值計入其他全面收益 (股本投資)	按公允值計入其他全面收益的股本投資按公允值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確為收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認且不會重新分類至損益。

於2018年1月1日，上市股本投資自可供出售之財務資產重新分類至按公允值計入其他全面收益之財務資產。

下表概述本集團於2018年1月1日各類財務資產根據香港會計準則第39號的原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

財務資產	根據香港會計準則第39號的原有類別	根據香港財務報告準則第9號的新類別	根據香港會計準則第39號於2018年1月1日的賬面值 港幣千元	根據香港財務報告準則第9號於2018年1月1日的賬面值 港幣千元
上市股本投資	可供出售之財務資產	按公允值計入其他全面收益	27,964	27,964
應收共同經營之其他合作夥伴款項	貸款及應收賬款 (附註1A(ii)(b))	攤銷成本	8,369	8,369
應收非控股權益款項	貸款及應收賬款 (附註1A(ii)(b))	攤銷成本	2,250	2,250
應收賬款及預付款項	貸款及應收賬款 (附註1A(ii)(a))	攤銷成本	2,097,688	2,028,504
合約資產	貸款及應收賬款 (附註1A(ii)(a))	攤銷成本	2,380,937	2,378,888
存款、現金及等同現金項目	貸款及應收賬款	攤銷成本	784,137	784,137
受限制現金	貸款及應收賬款	攤銷成本	395,454	395,454

1. 編製基準及會計政策 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (「香港財務報告準則第9號」) (續)

(ii) 按攤銷成本計量的財務資產之減值

採納香港財務報告準則第9號更改了本集團的減值模式，將由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」更改為「預期信貸虧損模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就貿易應收賬款、按攤銷成本計量的財務資產及合約資產確認預期信貸虧損。現金及等同現金項目須受預期信貸虧損模式所限，惟本期間的減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。短缺的差額之後按資產原有實際利率相近值進行折現。

本集團已選擇香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收賬款及合約資產的虧損撥備，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立基於本集團過往信貸虧損經驗，並按與債務人及經濟環境相關的前瞻性因素調整的撥備矩陣。

本集團假設，財務資產倘逾期超過30天則信貸風險會大幅增加。

本集團認為財務資產於下列情況下為違約：(1)在本集團並無進行追索（例如變現抵押（如持有））的情況下借款人不大大可能向本集團悉數支付其信貸責任；或(2)該財務資產逾期超過90天。

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損的呈列

按攤銷成本計量的財務資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

1. 編製基準及會計政策 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (「香港財務報告準則第9號」) (續)

(ii) 按攤銷成本計量的財務資產之減值 (續)

預期信貸虧損模式的影響

(a) 貿易應收賬款及合約資產的減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，就所有應收賬款及合約資產採用年限內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收賬款及合約資產根據相同的信貸風險特徵及逾期天數分組。合約資產及貿易應收賬款之風險相若。貿易應收賬款及合約資產於2018年1月1日的虧損撥備乃釐定如下：

2018年1月1日	即期	逾期 1至30天	逾期 31至90天	逾期 91至180天	逾期 180天以上	總額
貿易應收賬款						
預期信貸虧損率(%)	0%*	0%*	0%*	1%*	32%	
賬面總值 (港幣千元)	584,107	187	2,514	17,564	17,726	622,098
虧損撥備 (港幣千元)	-	-	-	-	5,640	5,640
合約資產						
預期信貸虧損率(%)	0.01%	-	-	-	-	
賬面總值 (港幣千元)	2,380,937	-	-	-	-	2,380,937
虧損撥備 (港幣千元)	2,049	-	-	-	-	2,049

* 四舍五入至最接近百分比，僅供披露用途。

於2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第9號後應收賬款及合約資產的虧損撥備分別增加約港幣5,640,000元及港幣2,049,000元。截至2018年6月30日止六個月，應收賬款及合約資產的虧損撥備分別進一步增加約港幣32,000元及港幣38,000元。

(b) 其他應收賬款、應收非控股權益款項及應收共同經營之其他合作夥伴款項減值

本集團按攤銷成本計量的其他財務資產包括其他應收賬款、應收非控股權益及應收共同經營之其他合作夥伴款項。於2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第9號後，其他應收賬款之虧損撥備增加約港幣63,544,000元。於截至2018年6月30日止六個月期間，其他應收賬款的虧損撥備進一步增加約港幣9,924,000元。除此之外，應用預期信貸虧損模式並無導致於2018年1月1日及截至2018年6月30日止六個月預期信貸虧損的重大影響。

(iii) 會計對沖處理

由於本集團並未於其對沖關係中採用香港財務報告準則第9號項下之會計對沖處理，因此其對本集團並無影響。

1. 編製基準及會計政策 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (「香港財務報告準則第9號」) (續)

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，全面採用香港財務報告準則第9號而毋須重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於2017年12月31日的綜合資產負債表中反映，惟於2018年1月1日的綜合資產負債表中確認。此意味著採用香港財務報告準則第9號產生的財務資產及財務負債賬面值差額於2018年1月1日的保留溢利中確認。因此，2017年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，而反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有財務資產的業務模式；及
- 指定若干並非持作買賣的股本投資為按公允值計入其他全面收益。

B. 香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益 (「香港財務報告準則第15號」)

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第18號「收益」及相關詮釋。香港財務報告準則第15號建立一個入賬客戶合約所產生收益的五步模式。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。

下表概述採納香港財務報告準則第15號對本集團於2018年6月30日的簡明綜合資產負債表的影響。對本集團截至2018年6月30日止六個月的簡明綜合中期收益表、簡明綜合中期全面收益表及簡明綜合中期現金流量表並無重大影響：

對於2018年6月30日的簡明綜合資產負債表的影響 (增加 / (減少))：

港幣千元

資產

流動資產

存貨及興建中工程 (附註1B(a)及(b))	(1,434,833)
應收賬款及預付款項	(846,597)
合約資產 (附註1B(a)及(b))	2,281,430

流動資產總額

—

負債

當期稅項負債

應付賬款及應計費用 (附註1B(a)及(b))	233,554
合約負債 (附註1B(a)及(b))	(233,554)

流動負債總額

—

1. 編製基準及會計政策 (續)

B. 香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益 (「香港財務報告準則第15號」) (續)

新主要會計政策以及有關本集團各項主要貨品及服務的過往會計政策之變動性質詳情載列如下：

附註	產品／服務	貨品或服務性質、達成履約責任及付款條款	會計政策變動性質及於2018年1月1日的影響
(a)	樓宇建造	本集團釐定認為樓宇建造項下的客戶合約中有一項履約責任，即建造樓宇。本集團釐定認為客戶同時收取及消耗本集團履約的利益，因此本集團認為有關服務應於一段時間內確認。此外，本集團釐定認為客戶在建設過程中基礎設施建造時控制所有興建中工程，在建設過程中興建中工程得到加強。因此，該等合約的收益在一段時間內確認。	<p>影響</p> <p>香港財務報告準則第15號並無對本集團的會計政策產生重大影響。然而，於採納香港財務報告準則第15號後，本集團已將貿易及其他應收賬款重新分類至合約資產，因為根據香港財務報告準則第15號，倘存在任何已達成履約責任但實體有條件權利收取代價，則實體應確認一項合約資產。</p> <p>根據香港財務報告準則第15號，倘於本集團確認相關收益前，客戶支付代價或按合約規定客戶須支付代價且款項已到期時，本集團亦將其自應付賬款及應計費用重新分類至合約負債。</p>
(b)	土木工程及機電工程服務	本集團釐定認為土木工程及機電工程服務項下的客戶合約中有一項履約責任，即提供土木工程及機電工程服務。本集團釐定認為客戶同時收取及消耗本集團履約的利益，因此本集團認為有關服務應於一段時間內確認。此外，本集團釐定認為客戶在項目進行過程中控制所有興建中工程，在合約期限內興建中工程得到加強。因此，該等合約的收益在一段時間內確認。	<p>影響</p> <p>香港財務報告準則第15號並無對本集團的會計政策產生重大影響。與上文所述相同，於採納香港財務報告準則第15號後，本集團已將貿易及其他應收賬款重新分類至合約資產，因為根據香港財務報告準則第15號，倘存在任何已達成履約責任但實體有條件權利收取代價，則實體應確認一項合約資產。</p> <p>根據香港財務報告準則第15號，倘於本集團確認相關收益前，客戶支付代價或按合約規定客戶須支付代價且款項已到期時，本集團亦將其自應付賬款及應計費用重新分類至合約負債。</p>

1. 編製基準及會計政策 (續)

B. 香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益 (「香港財務報告準則第15號」) (續)

附註	產品／服務	貨品或服務性質、達成履約責任及付款條款	會計政策變動性質及於2018年1月1日的影響
(c)	租金收入	投資物業租金收入於租期內以直線法於損益確認。	影響 香港財務報告準則第15號並無對本集團如何確認投資物業租金收入產生重大影響。
(d)	出售物業	本集團釐定認為，視乎出售物業之相關合約條款及合約適用法律，資產控制權或會隨時間或於特定時間轉移。倘本集團之履約並無創建一項對本集團具有替代用途之資產且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利，資產控制權則隨時間轉移。倘資產控制權隨時間轉移，則參照完成履約責任之進度於合約期限內確認收益。否則，於客戶獲得資產控制權的時間點確認收益。完成履約責任之進度乃根據本集團為達致履約責任之支出或投入，並參照直至報告期末各項合約產生之合約成本佔估計總成本之百分比計量。	影響 香港財務報告準則第15號並無對本集團如何確認出售物業所得收益產生重大影響。
(e)	出售貨品	客戶於獲交付及接收貨品後取得貨品控制權。因此於客戶接收貨品時確認收益。履約責任僅此一項。	影響 香港財務報告準則第15號並無對本集團如何確認出售貨品所得收益產生重大影響。

1. 編製基準及會計政策 (續)

持續經營基準

截至2018年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損港幣705,000,000元(2017年：溢利港幣1,087,000,000元)以及經營現金流出淨額港幣1,418,000,000元(2017年：港幣1,327,000,000元)。同日，本集團總借貸為港幣14,739,000,000元(2017年12月31日：港幣10,852,000,000元)分類為流動負債。而其不受限制的現金及等同現金項目僅為港幣352,000,000元。

於2018年6月30日，本集團已逾期借貸總額為港幣4,525,000,000元。直至本報告日期，本集團已逾期借貸總額為港幣5,064,000,000元。該等已逾期借貸包括300,000,000美元之年息8.75厘優先票據(「**300,000,000美元之優先票據**」)。然而，本集團於本公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。於該等已逾期借貸中，借貸總額港幣168,000,000元未達到相關借貸協議中契諾所載的若干財務比率。此外，300,000,000美元之優先票據(相當於港幣2,325,000,000元)乃由本集團發行且於2018年5月18日到期贖回。本集團沒有支付300,000,000美元之優先票據項下之尚未償還款項(「**拖欠付款**」)。其導致300,000,000美元之優先票據之違約事件及150,000,000美元之年息8.5厘優先票據(相當於港幣1,163,000,000元)之交叉違約。拖欠付款亦導致於2018年6月30日分類為流動負債且須即時償還的港幣353,000,000元之若干銀行貸款及港幣2,230,000,000元之其他借貸出現交叉違約。

於2018年8月17日，本集團收到西九文化區管理局終止與本集團所簽訂的M+博物館項目工程合約的通知。於本公告日期，本公司董事正在評估終止對本集團產生的任何負面財務影響(包括針對本集團的任何潛在申索)。

於2018年8月27日，本公司一間全資附屬公司(「該全資附屬公司」)收到其債權人提交的提請高等法院對該全資附屬公司作出清盤命令的呈請。提交針對該全資附屬公司的呈請之原因是其無法清償總額約港幣8,285,000元之應付工程款項。

該等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存在重大疑問。

鑒於有關情況，本公司董事於評估本集團是否擁有充足財務資源進行持續經營時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。本集團已採取多種措施減輕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. 本集團正與其財務及法律顧問共同評估其可作的選擇及探討對本公司發行的優先票據進行自願重組。此外，本公司正積極與優先票據持有人(「**票據持有人**」)進行磋商以達成一項自願重組計劃；

1. 編製基準及會計政策 (續)

持續經營基準 (續)

- iii. 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可為本集團於可預見未來營運資金及承擔融資的選擇；
- iv. 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。除出售本集團物業外，本集團預期將啟動預售佛山的若干住宅單位，預期將可於2018年下半年改善本集團的經營現金流入；
- v. 本集團正積極探尋各種良機以實現其投資及業務營運。於2018年8月29日，本公司與一名獨立第三方買方訂立不具法律約束力之諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」），據此本公司已有條件同意出售且買方已有條件同意收購新昌營造廠有限公司（「**新昌營造廠**」，本公司一間全資附屬公司）全部已發行股本。有關諒解備忘錄之進一步詳情披露於附註13(e)；及
- vi. 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。

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2018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2018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簡明綜合財務報表屬適當。

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. 與貸款人及票據持有人成功進行磋商，將未償還借貸及優先票據（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. 成功與優先票據持有人達成各方一致同意的重組計劃；
- iv. 成功執行有關可能出售新昌營造廠之諒解備忘錄；

1. 編製基準及會計政策 (續)

持續經營基準 (續)

- v. 成功實施及加快上文所述加快本集團物業銷售的出售計劃，包括及時簽訂最終銷售協議並及時收取出售所得款項，以及成功遞延本集團手頭項目之資本開支；
 - vi. 成功預售佛山的部分住宅單位，以產生經營現金流入；
 - vii. 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約或違約的借貸，包括附帶交叉違約條款者；及
 - viii. 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所有付款責任的情況下將不會針對本集團採取行動，儘管一名供應商債權人於2018年8月27日提交針對新昌營造廠的呈請；及
- (ix) 新昌營造廠之潛在買方可自行酌情於2018年8月29日起一週內向本集團提供金額為港幣300,000,000元之財務支持並於2018年8月29日起兩週內再提供港幣300,000,000元，以作為新昌營造廠之營運資金。該等財務支持條文乃載於一份不具法律約束力的諒解備忘錄內。執行該諒解備忘錄（包括提供財務支持）須受潛在買方將進行之風控評估條件規限。

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，並將需要作出調整以將本集團資產的眼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。該等調整的影響並無在該等中期簡明綜合財務報表內反映。

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；以及(4)物業發展及投資。

未經審核 截至2018年6月30日止六個月	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	總額 港幣千元
收益（不包括NSC（附註2））	1,446,205	468,533	473,203	51,667	460	2,440,068
毛利	54,855	17,576	14,528	30,664	311	117,934
其他收益／（虧損）淨額	48	-	-	(109,593)	307	(109,238)
發展中物業減值撥備	-	-	-	(860,955)	-	(860,955)
投資物業公允值收益	-	-	-	412,033	-	412,033
匯兌（虧損）／收益淨額	(375)	-	2	28,922	(2,464)	26,085
銷售及市場推廣開支	-	-	-	(6,406)	-	(6,406)
一般行政開支	(47,970)	(13,895)	(10,686)	(144,207)	(62,936)	(279,694)
經營溢利／（虧損）	6,558	3,681	3,844	(649,542)	(64,782)	(700,241)
無形資產攤銷	-	-	-	(11,089)	(3,822)	(14,911)
利息收入	-	-	-	24,920	1,980	26,900
利息開支	-	-	-	(130,439)	(46,619)	(177,058)
除稅前溢利／（虧損）	6,558	3,681	3,844	(766,150)	(113,243)	(865,310)
稅項						222,904
本期間虧損						(642,406)
收益確認時間 （不包括NSC（附註2））						
於某一時間點	-	-	-	20,160	460	20,620
隨時間轉移	1,446,205	468,533	473,203	31,507	-	2,419,448
	1,446,205	468,533	473,203	51,667	460	2,440,068
資本性開支	(580)	-	(94)	(127,892)	(18)	(128,584)
折舊	(3,229)	(23)	(79)	(31,774)	(3,520)	(38,625)
於2018年6月30日						
存款、現金及等同現金項目	-	-	-	25,650	326,781	352,431
銀行貸款	-	-	-	(352,886)	(177,490)	(530,376)
其他借貸	-	-	-	(9,944,081)	(750,283)	(10,694,364)
優先票據	-	-	-	-	(3,487,500)	(3,487,500)
私募債券	-	-	-	-	(27,200)	(27,200)

2. 分類資料 (續)

(a) 營運分類 (續)

未經審核 截至2017年6月30日止六個月	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	總額 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)
收益確認時間 (不包括NSC (附註2))						
於某一時間點	-	-	-	8,683	753	9,436
隨時間轉移	2,358,698	560,954	432,659	24,316	-	3,376,627
	2,358,698	560,954	432,659	32,999	753	3,386,063
資本性開支 折舊	(93) (4,147)	(94) (66)	(85) (128)	(236,106) (46,303)	(121) (3,857)	(236,499) (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)

附註：

1. 行政主要為公司及行政活動，以及共享服務；其他主要指零售業務。
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	
	2018年	2017年
	港幣千元	港幣千元
收益		
香港	2,111,307	3,132,487
澳門	307,636	265,702
中國	31,125	34,427
其他	—	3,947
	2,450,068	3,436,563
	未經審核	經審核
	2018年6月30日	2017年12月31日
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
香港	17,835	23,416
澳門	13	16
中國	14,231,836	13,967,226
	14,249,684	13,990,658
按公允值計入其他全面收益之財務資產	26,479	—
可供出售之財務資產	—	27,964
應收賬款及預付金	352,916	534,203
遞延稅項資產	5,064	5,044
非流動資產總額	14,634,143	14,557,869

2. 分類資料 (續)

(c) 客戶基礎分析

本集團之客戶基礎分散，而其中兩名(2017年：三名)客戶各自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、水木工程及機電工程合共為港幣1,376,000,000元(2017年：港幣1,702,000,000元來自樓宇建造、水木工程及機電工程)。

(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	
	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
須予呈報分類收益	2,440,068	3,386,063
收益－NSC	<u>10,000</u>	<u>50,500</u>
	<u>2,450,068</u>	<u>3,436,563</u>

3. 收益

本集團收益乃來自與客戶之合約、其投資物業之租金收入、銷售物業存貨及銷售零售貨品。

下表提供有關貿易應收賬款、與客戶合約之合約資產及合約負債之資料。

	未經審核	
	2018年6月30日 港幣千元	2018年1月1日 港幣千元
貿易應收賬款	115,057	616,458
合約資產	2,279,343	2,378,888
合約負債	<u>(233,554)</u>	<u>(333,081)</u>

合約資產主要與本集團就於報告日期已完工但未就提供基礎設施建造有關之收益開具發票之收款權有關。合約資產於該權利成為無條件時轉撥至貿易應收賬款。這一般發生於本集團向客戶開具發票時。

合約負債主要與本集團將履約責任之控制權轉讓予客戶之責任有關，於本集團確認相關收益前，本集團已自客戶獲得對價。

4. 其他虧損淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	港幣千元	港幣千元
出售物業、機器及設備及租賃土地之收益／(虧損)淨額	106	(12)
衍生金融工具公允值變動	-	(991)
物業、機器及設備及租賃土地之減值撥備	(98,670)	(107,801)
合約資產減值撥備	(38)	-
貿易應收賬款減值撥備	(32)	-
其他應收賬款減值撥備	(9,924)	-
存貨減值撥備	(3,447)	(4,359)
其他	2,767	3,057
	<u>(109,238)</u>	<u>(110,106)</u>

5. 利息開支

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款及透支之利息	27,417	28,480
可換股債券之利息開支	-	5,683
其他借貸之利息開支	1,163,230	953,778
優先票據之利息開支	155,272	170,325
私募債券之利息開支	5,967	208
其他	-	1,337
	<u>1,351,886</u>	<u>1,159,811</u>
減：於合資格資產資本化之款項	<u>(1,174,828)</u>	<u>(996,547)</u>
	<u>177,058</u>	<u>163,264</u>

6. 稅項

截至2018年及2017年6月30日止六個月的香港利得稅乃按有關期間之估計應課稅溢利，扣除上期結轉的可供扣減的稅務虧損，依稅率16.5%（2017年：16.5%）撥備。海外利得稅乃按本集團經營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	
	2018年	2017年
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅	7,624	8,456
中國所得稅	–	2,539
海外利得稅	1,592	2,887
遞延稅項計入	(232,120)	(270,395)
	(222,904)	(256,513)

7. 期內虧損

期內虧損乃經扣除下列各項後達致：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	港幣千元	港幣千元
銷售成本		
建造成本		
– 員工成本	292,266	408,714
– 其他建造成本	2,018,716	2,909,563
	2,310,982	3,318,277
物業發展及投資成本		
– 員工成本	3,791	3,232
– 已售物業存貨	4,936	6,785
– 其他	12,276	11,818
	21,003	21,835
零售成本		
– 其他	149	620
	2,332,134	3,340,732
物業、機器及設備及租賃土地之折舊	38,625	54,501
核數師酬金	4,047	2,533
土地及樓宇經營租賃租金	28,747	19,251
以下各項之費用		
– 投資物業	9,520	11,012
– 自用之物業	–	2,318
計入一般行政開支之員工成本	104,950	145,501

8. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司權益持有人應佔本集團未經審核虧損除以相應期間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	
	2018年	2017年
權益持有人應佔虧損(港幣千元)(附註1)	704,973	1,086,726
已發行之普通股加權平均股數(千股)	5,706,671	5,706,671
每股基本及攤薄虧損(港幣仙)	12.4	19.0

附註：

1. 根據可轉換優先股之細則，持有人於任何時候(除本公司進行清盤外)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。董事會並無就截至2018年及2017年6月30日止六個月宣派任何股息，因此，並無就有關期間之每股基本虧損之計算作出調整。
2. 截至2018年及2017年6月30日止六個月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期間之每股虧損減少。

9. 股息

董事會議決不派發截至2018年6月30日止六個月之任何中期股息(2017年：無)。

10. 應收賬款及預付金

	未經審核 2018年 6月30日 港幣千元	經審核 2017年 12月31日 港幣千元
貿易應收賬款		
— 第三方	120,729	622,098
— 減值撥備	(5,672)	—
	<u>115,057</u>	<u>622,098</u>
保固金應收賬款 (附註1)		
— 第三方	—	961,352
— 減值撥備	—	—
	<u>—</u>	<u>961,352</u>
	115,057	1,583,450
其他應收賬款		
— 第三方	165,405	271,258
— 由本公司前任董事擁有的公司 (附註2)	528,613	507,691
— 減值撥備	(73,468)	—
	<u>620,550</u>	<u>778,949</u>
按金及預付金		
— 第三方	909,064	696,641
	<u>1,644,671</u>	<u>3,059,040</u>
減：非流動部分	<u>(352,916)</u>	<u>(534,203)</u>
	<u>1,291,755</u>	<u>2,524,837</u>

附註1：待採納香港財務報告準則第15號後，保固金應收賬款計入合約資產。

附註2：該等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。於截至2018年6月30日止六個月，結算協議已與兩間關聯公司訂立，內容有關結算自2018年3月23日簽署結算協議日期起四個月內該等兩筆借貸。因此，於2018年6月30日該等結餘分類為流動資產。

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 2018年 6月30日 港幣千元	經審核 2017年 12月31日 港幣千元
未到期	99,796	584,107
1至30天	1,669	187
31至90天	293	2,514
91至180天	4,775	17,564
180天以上	8,524	17,726
	115,057	622,098

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(2017年12月31日：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。

11. 應付賬款及應計費用

	未經審核 2018年 6月30日 港幣千元	經審核 2017年 12月31日 港幣千元
貿易應付賬款－第三方	984,437	1,207,937
保固金應付賬款－第三方	628,070	743,119
承建商工程應計費用	1,052,931	1,276,571
	2,665,438	3,227,627
其他應付賬款、按金及應計費用		
－第三方	1,664,396	2,039,982
－就收購於鐵嶺地塊之應計稅項負債	313,432	316,127
	4,643,266	5,583,736

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 2018年 6月30日 港幣千元	經審核 2017年 12月31日 港幣千元
未到期	166,951	402,184
1至30天	134,816	72,456
31至90天	89,502	124,497
91至180天	63,444	99,813
180天以上	529,724	508,987
	984,437	1,207,937

12. 股本

	未經審核 2018年6月30日		經審核 2017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、6月30日及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、6月30日及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、6月30日及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、6月30日及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

13. 報告期後事件

(a) 委任高慧國際有限公司之接管人

誠如本公司日期為2018年7月25日的公告所披露，本公司接獲通知，知會Koo Chi Sum女士及Yeung Mei Lee女士（「接管人」）獲中國工商銀行（亞洲）有限公司（「中國工商銀行」）委任為高慧國際有限公司（「高慧」）（本公司全資附屬公司）已發行股本之共同及個別接管人及經理。於2018年7月25日直至本報告日期，高慧須向中國工商銀行償還的若干貸款融資約港幣352,886,000元已逾期，且根據中國工商銀行及Diamond Summit Limited（本公司之另一全資附屬公司及高慧之直接控股公司）作出之股份按揭，中國工商銀行已相應委任接管人。

高慧在中國廣州擁有一個商用物業（「物業」）並管理物業租賃。本公司一直考慮出售物業，根據物業之估計市值，本公司管理層預期，倘於公開市場出售物業，則所得款項將足以悉數償還逾期貸款及其項下應付款項。

(b) 有關周煒先生（本公司一名前任執行董事）及其關聯實體的交易及結餘

誠如本公司日期為2018年5月2日的公告所披露，為解決有關周煒先生及本集團的交易及結餘，於2018年3月23日，本公司及本公司相關附屬公司新昌控股（中國）有限公司（「新昌（中國）」）與兩間關聯公司訂立和解協議，據此，兩間關聯公司同意自協議日期起四個月內向新昌（中國）還款。根據和解協議，為就償還結欠金融機構的尚未償還貸款（「信託貸款」）撥資，兩間關聯公司承諾(i)出售北京物業；或(ii)促使第三方就償還信託貸款向新昌（中國）提供貸款金額；或(iii)促使第三方購買兩間關聯公司借入之人民幣129,000,000元及人民幣247,500,000元並向新昌（中國）償還上述貸款。待根據上述任何方式償還信託貸款後，本公司相關附屬公司及本公司信託貸款項下負債及責任須悉數獲解除及消除。倘第三方就償還信託貸款向本公司相關附屬公司付款，本公司相關附屬公司將不再對償還第三方款項負有責任。

為收回該等結餘，於2018年7月23日，本公司的中國律師已向兩間關聯公司發出催債函，(i)宣佈提供予彼等之貸款及各貸款之所有應計利息須即時到期支付；及(ii)知會彼等本公司將出售北京的相關抵押物業為還款撥資。

13. 報告期後事件 (續)

(c) 終止M+博物館工程項目

於2018年6月30日後，於2018年8月17日，本集團接獲西九文化區管理局通知終止與新昌營造廠就M+博物館工程項目所訂立合約項下之僱傭關係。該合約包括M+博物館大樓、保護和存儲設施附屬大樓以及零售、餐飲及消閒大樓工程。目前，本集團仍在評估終止M+工程項目對本集團產生之所有可能潛在結果（包括任何潛在申索之負面財務影響）且直至本公告日期尚未有評估結論。

(d) 收到呈請

於2018年8月27日，新昌營造廠收到由堅穩工程有限公司（「呈請人」）提請香港特別行政區高等法院（「高等法院」）根據公司條例對新昌營造廠作出清盤命令的呈請。提交針對新昌營造廠的呈請之原因是其無法清償總額約港幣8,285,000元之應付工程款項。

(e) 有關出售新昌營造廠全部已發行股本之諒解備忘錄

於2018年8月29日，本公司與買方訂立有關出售新昌營造廠全部已發行股本之諒解備忘錄。根據諒解備忘錄，買方將提供財務支持港幣600,000,000元作為新昌營造廠項目之營運資金。於該等港幣600,000,000元中，買方將於諒解備忘錄日期起一週內提供港幣300,000,000元及剩餘港幣300,000,000元將於諒解備忘錄日期起兩週內提供。

有關諒解備忘錄之詳情乃披露於本公司日期為2018年8月29日之公告。

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期內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

H. 人力資源

於2018年6月30日，本集團的僱員總數為1,614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、留聘、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勾之獎賞制度，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。

I. 審閱中期財務報表

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、袁金浩先生、賴焯藩先生（自2018年5月14日起辭任）以及盧永仁博士，*太平紳士*（於2018年6月28日獲委任）。本公司截至2018年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表，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2018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2018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。因須處理其他要務，所有非執行董事（包括獨立非執行董事）均未能出席本公司於2018年6月27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、2018年2月28日、2018年5月2日、2018年6月29日及2018年8月31日之公告，內容均有關延遲寄發上述關連交易相關的通函。

核數師不發表結論

誠如本公告第40至45頁所載截至2018年6月30日止六個月簡明綜合中期財務報表之審閱報告摘錄中「不發表結論之基礎」及「不發表結論」章節所披露，由於若干事項，包括：(1)有關持續經營的多項不明朗因素；及(2)有關周偉先生及其關聯實體的交易及結餘，本公司核數師（「核數師」）並無就本集團截至2018年6月30日止期間之中期簡明綜合財務報表發表結論。

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。於獨立非執行董事賴焯藩先生於2018年5月14日辭任及分別於2018年5月17日及2018年6月28日委任林家禮博士及盧永仁博士，*太平紳士*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2018年6月30日止六個月簡明綜合中期財務報表之審閱報告摘錄

本公司核數師對本公司截至2018年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務報表不發表結論，其摘錄如下：

不發表結論之基礎

(1) 有關持續經營的多項不明朗因素

誠如簡明綜合中期財務報表附註2所述，貴集團於截至2018年6月30日止六個月期間錄得貴公司擁有人應佔虧損港幣705,000,000元，以及經營現金流出淨額約港幣1,418,000,000元。於同日，貴集團借貸總額為港幣14,739,000,000元且均分類為流動負債，而其不受限制現金及等同現金項目則僅為港幣352,000,000元。

於2018年6月30日，貴集團已逾期借貸總額為港幣4,525,000,000元。直至本報告日期，貴集團已逾期借貸總額為港幣5,064,000,000元。該等逾期借貸包括300,000,000美元之年息8.75厘優先票據（「**300,000,000美元優先票據**」），惟貴集團於本報告日期前並未獲延期償還該等結餘。該等未延期逾期借貸須於貸款人要求時即時償還。於該等逾期借貸中，合共港幣168,000,000元借貸並無滿足相關借貸協議契諾所載的若干財務比率。此外，貴集團發行之300,000,000美元優先票據（相當於港幣2,325,000,000元）於2018年5月18日到期贖回。貴集團並未支付300,000,000美元優先票據項下未償還款項（「**拖欠付款**」），並導致300,000,000美元優先票據之違約事件及150,000,000美元之年息8.5厘優先票據（相當於港幣1,163,000,000元）之交叉違約。拖欠付款亦導致於2018年6月30日分類為流動負債且須即時償還的港幣353,000,000元之若干銀行貸款及港幣2,230,000,000元之其他借貸出現交叉違約。

於2018年8月17日，本集團收到西九文化區管理局終止與本集團所簽訂的M+博物館項目工程合約的通知。於本報告日期，本公司董事正在評估終止（包括針對本集團的任何潛在申索）對本集團產生的任何負面財務影響。

於2018年8月27日，本公司一間全資附屬公司（「**該全資附屬公司**」）收到其債權人提交的提請高等法院對該全資附屬公司作出清盤命令的呈請。提交針對該全資附屬公司的呈請之原因是其無法清償總額約港幣8,285,000元之應付工程款項。

此等狀況表明存在重大不明朗因素可能會令貴集團持續經營業務的能力產生重大疑問。

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，有關資料載於中期簡明綜合財務報表的附註2。中期簡明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，而該等措施受多種不確定性因素影響，包括(i)就尚欠借款（包括已逾期本金及利息）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)成功與優先票據持有人達成各方一致同意的重組計劃；(iv)成功簽立有關潛在出售全資附屬公司之諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」）；(v)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；(vi)於佛山成功預售若干住宅單位以產生經營現金流入；(vii)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，包括違反交叉違約條款，而採取行動要求即時償還所拖欠的借款；及(viii)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 貴集團未能及時履行所有還款責任的情況下不會對 貴集團採取行動及儘管一名供應商債權人於2018年8月27日提交針對該全資附屬公司的呈請；及(ix)貴集團全資附屬公司的潛在買方可能自行酌情於2018年8月29日起一週內向貴集團提供金額為港幣300,000,000元之財務支持，並於2018年8月29日起兩週內再提供港幣300,000,000元，以作為全資附屬公司之營運資金。該等財務支持條文乃載於一份不具法律約束力的諒解備忘錄內。執行諒解備忘錄（包括提供財務支持）須受潛在買方將進行之風控評估條件規限。

吾等並無就 貴公司截至2017年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表發表審閱結論且吾等並無就 貴公司截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表（「貴公司2017年財務報表」）發表審核意見，此乃由於上述有關持續經營的不明朗因素（包括(i)、(ii)、(v)至(viii)項）與 貴公司財務報表的潛在累積影響的相互作用以及對吾等執行程序的範圍之其他限制所致。截至2018年6月30日，多項不明朗因素尚未解決，該等因素對中期簡明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簡明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

為回應下列事件，吾等於審閱截至2018年6月30日止六個月期間之中期綜合簡明財務報表過程中遇到各種限制。

(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**」），該等協議並不完整及尚未全面執行。根據協議A，周先生公司A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**」），除屬完整及完全簽立外，該協議與協議A相同。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。

人民幣129,000,000元之此結餘於 貴集團於2018年6月30日之簡明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」（2017年12月31日：人民幣129,000,000元分類為非流動資產）。

人民幣23,200,000元之利息收入列入 貴集團於2018年6月30日的簡明綜合資產負債表流動資產項下的「應收賬款及預付金」（2017年12月31日：人民幣16,000,000元）。

截至2018年6月30日止六個月期間， 貴集團的中期簡明綜合收益表確認利息收入人民幣7,200,000元（2017年6月30日止六個月期間：人民幣7,200,000元）。

(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，並由附屬公司C、周先生公司A及周先生簽訂擔保協議（統稱「**協議B**」）。根據**協議B**，附屬公司C須向周先生公司B支付總額人民幣247,500,000元作為周先生公司B提供若干服務的代價。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同意向該金融機構質押北京物業作為提供予附屬公司C之貸款融資人民幣420,000,000元（「信託貸款」）之擔保。

根據另一項協議（「**協議C**」），其後**協議B**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2018年6月30日，合共人民幣247,500,000元於 貴集團簡明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」。於2018年6月30日，人民幣39,900,000元之應收利息於 貴集團簡明綜合資產負債表流動資產項下的「應收賬款及預付金」（2017年12月31日：人民幣27,000,000元）列示。截至2018年6月30日止六個月期間， 貴集團的中期簡明綜合收益表確認之利息收入為人民幣12,900,000元（截至2017年6月30日止六個月期間：人民幣12,900,000元）。

於截至2018年6月30日止六個月期間，於2018年3月23日， 貴公司及 貴公司相關附屬公司與周先生公司A及周先生公司B訂立結算協議（「結算協議」），據此周先生公司A及周先生公司B同意於結算協議日期起四個月內向 貴公司相關附屬公司償還所有自信託貸款產生的尚未償還款項。直至2018年7月22日結算限期止，結算協議尚未得以執行。

於2018年7月23日， 貴公司向周先生公司A及周先生公司B發出催告函，(i)宣佈提供予彼等之貸款及各貸款之所有應計利息即時到期應付；及(ii)知會彼等 貴公司將出售北京物業為還款撥資。

於本報告日期， 貴公司董事未能就所有相關交易及結餘之商業理據及商業實質向我們作出解釋。由於上述範圍限制，於吾等對 貴公司截至2017年6月30日止六個月中期簡明綜合財務報表的審閱報告及對 貴公司截至2017年12月31日止年度綜合財務報表的審核報告中所強調的事項仍未解決：

- (i) 確定於2017年12月31日及2018年6月30日以及於截至2017年6月30日及2018年6月30日止六個月期間之該等交易及相關結餘之商業理據及商業實質、存在性、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。

不發表結論

由於上文「不發表結論之基礎」一段所述事項的重要性，我們無法獲得充分及適當之證據就中期簡明綜合財務報表得出結論。因此，我們不對該等中期簡明綜合財務報表發表結論。

O. 刊登中期業績及中報

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

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、袁金浩先生、林家禮博士及盧永仁博士，太平紳士。