

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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2016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2016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	
	2016年 (未經審核)	2015年 (未經審核)	金額	%
收益－不包括NSC [#]	5,791	5,815	-24	-0.4%
毛利	324	308	16	5%
毛利率－不包括NSC [#]	5.6%	5.3%	+0.3百分點	
扣除稅項後之投資物業淨公允值之收益	346	66	280	424%
議價收購收益	0	2,021	-2,021	-100%
EBITDA不包括議價收購收益	562	194	368	190%
融資成本淨額	(44)	(48)	4	8%
股東應佔溢利	378	2,073	-1,695	-82%
每股基本盈利 (港幣仙)	6.9	39.5	-32.6	-83%
中期股息 (港幣仙)	-	1.0	-1.0	-100%

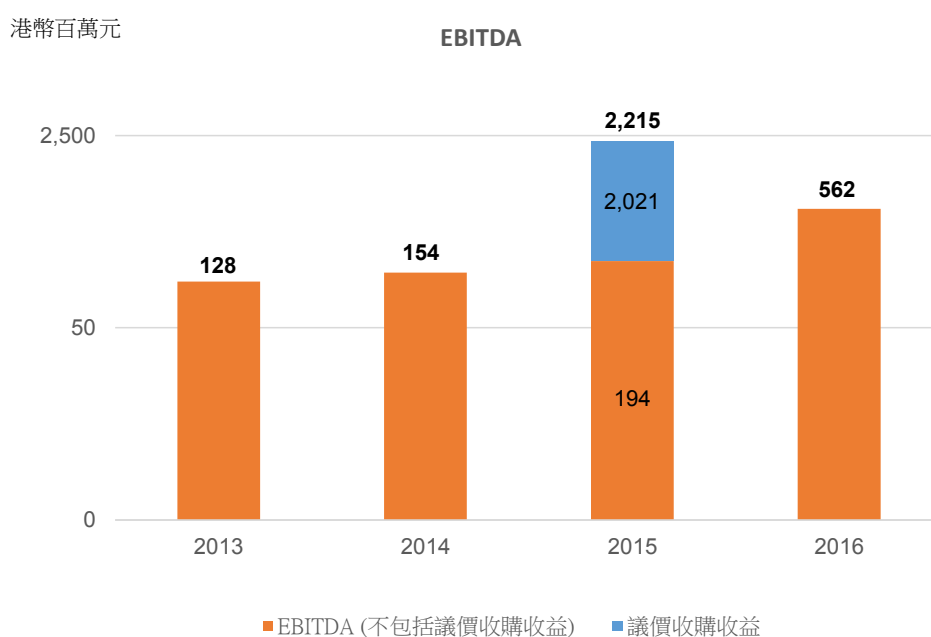
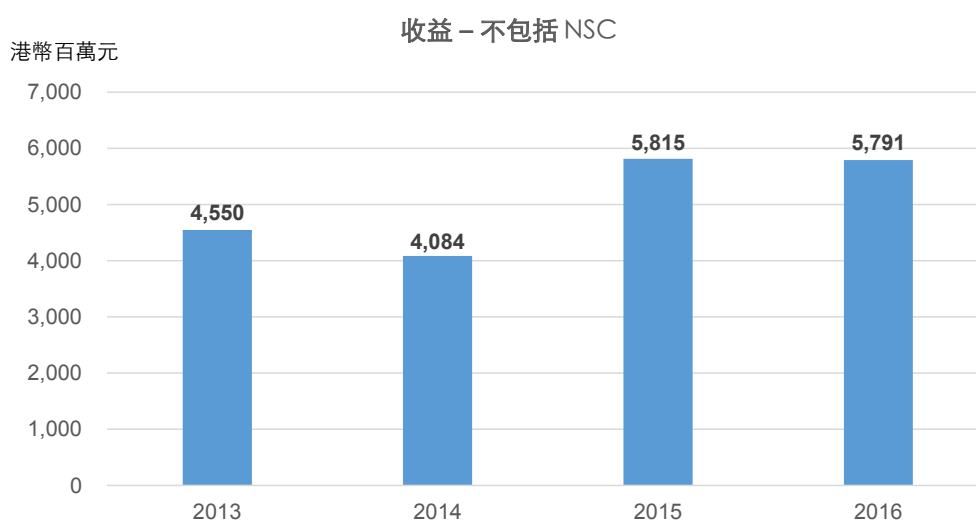
附註：

[#] 「NSC」－澳門銀河娛樂渡假村第二期項目的指定分判商工程

- 收益（倘不包括NSC）下降0.4%。
- 毛利上升5%。
- 錄得股東應佔溢利港幣3.78億元，而每股基本盈利為港幣6.9仙。

2016年上半年的滿意表現乃由於我們嚴格執行於2015年獲得的大量新增工程合約。

倘不包括NSC，收益為港幣58億元（倘包括NSC則為港幣60億元），與去年同期（「去年同期」）相若。毛利為港幣324,000,000元，較去年同期增加5%。由於在維持與去年同期相若的收益水平上錄得毛利增加，帶動毛利率從2015年增加0.3個百分點至5.6%。我們的EBITDA為港幣562,000,000元，較2015年增加1.9倍（倘不包括議價收購收益）。



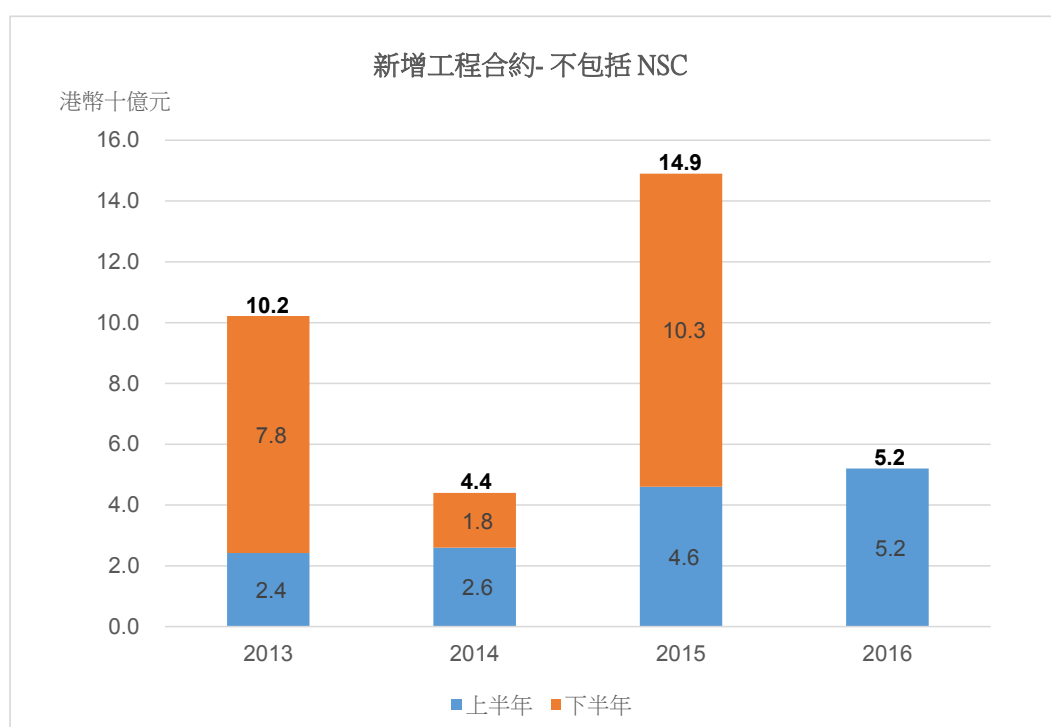
2. 業務回顧

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。在我們期待物業發展及投資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	
	2016年	2015年	金額	%
收益				
建造—不包括NSC	5,386	5,407	-21	-0.4%
物業及設施管理	362	369	-7	-2%
物業發展及投資	43	39	4	10%
小計	5,791	5,815	-24	-0.4%
建造—NSC	163	2,165	-2,002	-92%
總計	5,954	7,980	-2,026	-25%
毛利				
建造	266	249	17	7%
物業及設施管理	46	46	0	0%
物業發展及投資	12	13	-1	-8%
總計	324	308	16	5%
EBITDA				
建造	192	170	22	13%
物業及設施管理	14	10	4	40%
物業發展及投資*	452	2,082	-1,630	-78%
企業營運費用	(96)	(47)	-49	-104%
總計	562	2,215	-1,653	-75%
毛利率(不包括NSC)				
建造	4.9%	4.6%		
物業及設施管理	12.7%	12.5%		
物業發展及投資	27.9%	33.3%		

* 於2015年，此部門包括收購物業而產生之議價收購收益港幣20.21億元。

2.1 建造業務回顧



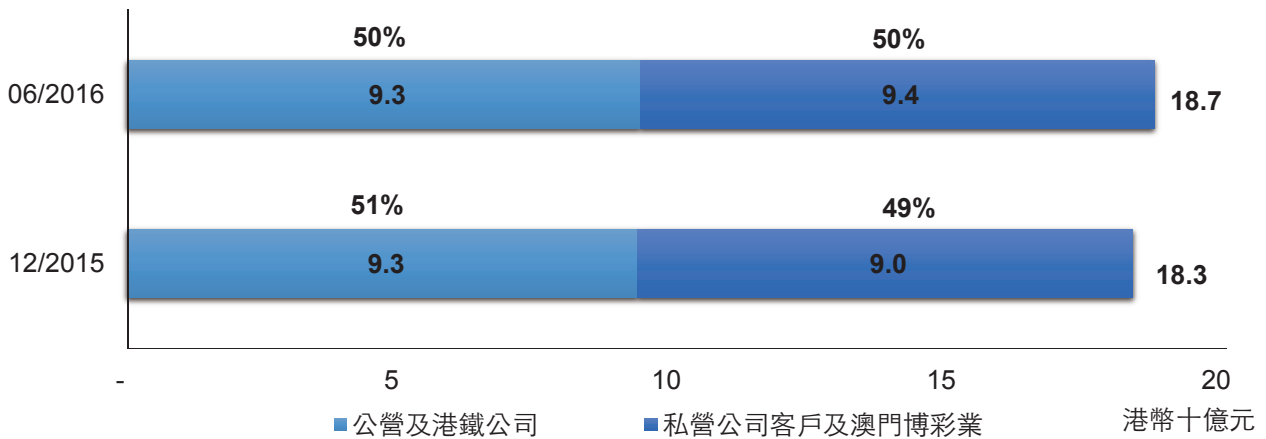
「業務組合的策略性發展，直接帶動建造業務持續擴張」

於2016年上半年，建造業務獲得合共港幣52億元（2015年：港幣46億元）新訂單，包括以下主要合約：

- (i) 香港海洋公園萬豪酒店的主要合約工程；
- (ii) 啟德協調道105號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；
- (iii) 頌富廣場（北翼）優化改善項目；
- (iv) 彌街8號九龍企業有限公司大廈改建及加建工程；及
- (v) 余仁生一元朗工業邨中藥廠的主要發展項目。

承着我們的建造業務於香港及澳門的堅實基礎，我們的建造管理服務（「建造管理服務」）部門取得一份建造一座由泰文隆集團及新建業集團發展之500米（133層）雙子大廈的建造管理服務合約。完工後，該幢樓宇將成為柬埔寨的最高樓宇，並躋身世界最高樓宇之一。

手頭未完成合約額 - 不包括 NSC

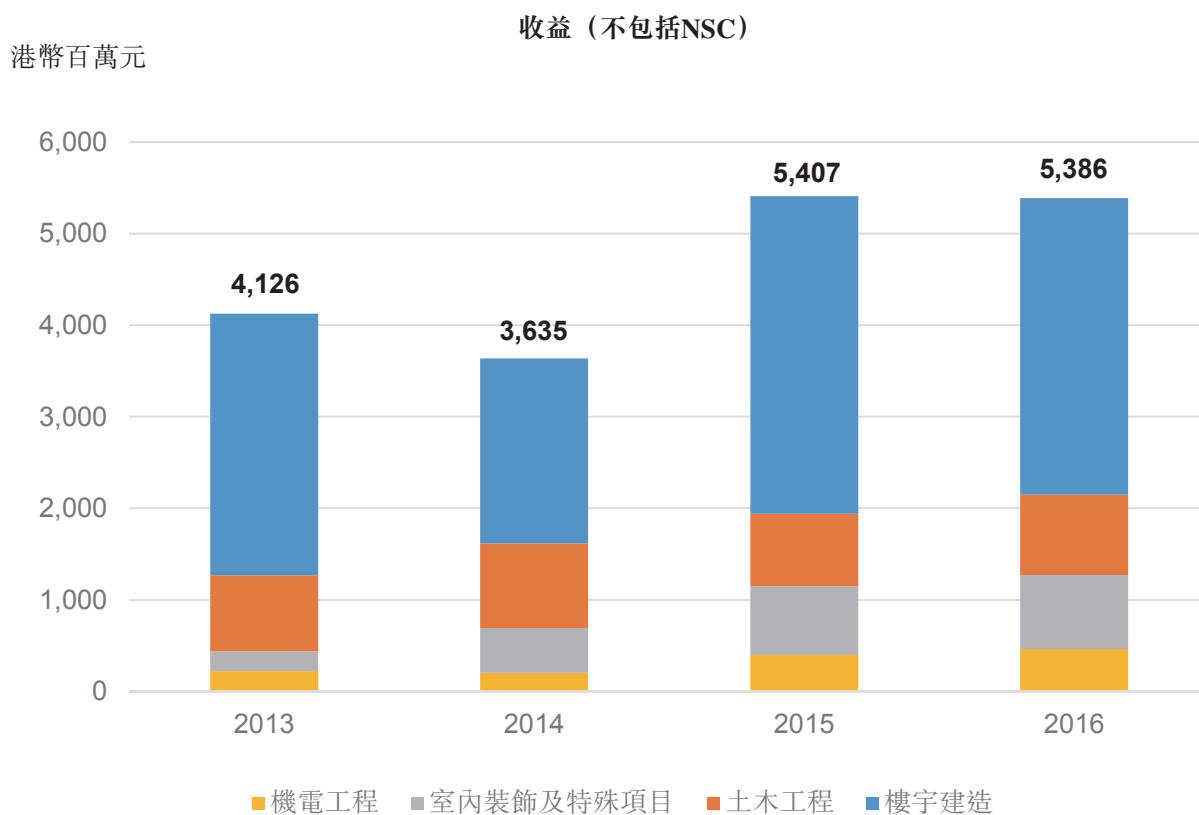


截至2016年6月30日，手頭未完成合約額（不包括NSC）超過港幣180億元。於所有手頭合約中，50%來自公營機構及港鐵公司，包括：

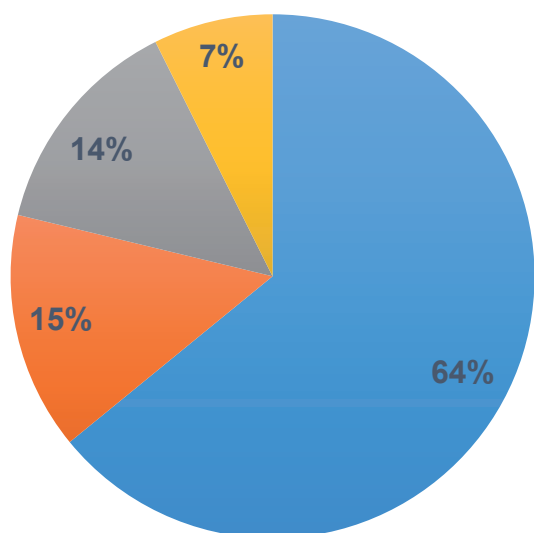
- (i) 政府及公營機構：西九文化區的M+博物館主工程合約、東九龍總區總部及行動基地暨牛頭角分區警署大樓設計及建築項目、土木工程拓展署、水務署、渠務署及澳門聖若瑟大學；
- (ii) 香港房屋委員會：位於安達臣道、東涌及凹頭的3個公營房屋項目；
- (iii) 港鐵公司：廣深港高鐵西九龍總站（南）與宋王臺及土瓜灣鐵路站及隧道的沙中線合約。

其他50%乃來自私營客戶，該等客戶中的大多數是知名物業發展商及澳門博彩業營辦商，例如嘉里建設、新世界集團、太古物業、麗新集團、威尼斯人、銀河及澳博。持續未完成手頭合約額顯示本集團擁有強勁的簽入新工程之能力，並維持新昌於未來兩至三年可供執行的工程合約量。

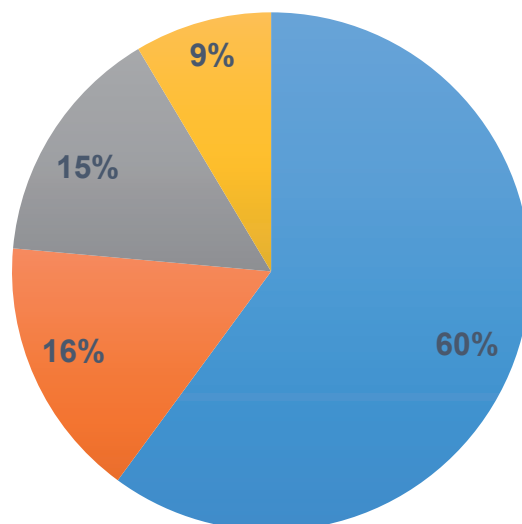
收益－不包括NSC
截至6月30日止六個月



按部門分類 - 2015



按部門分類 - 2016

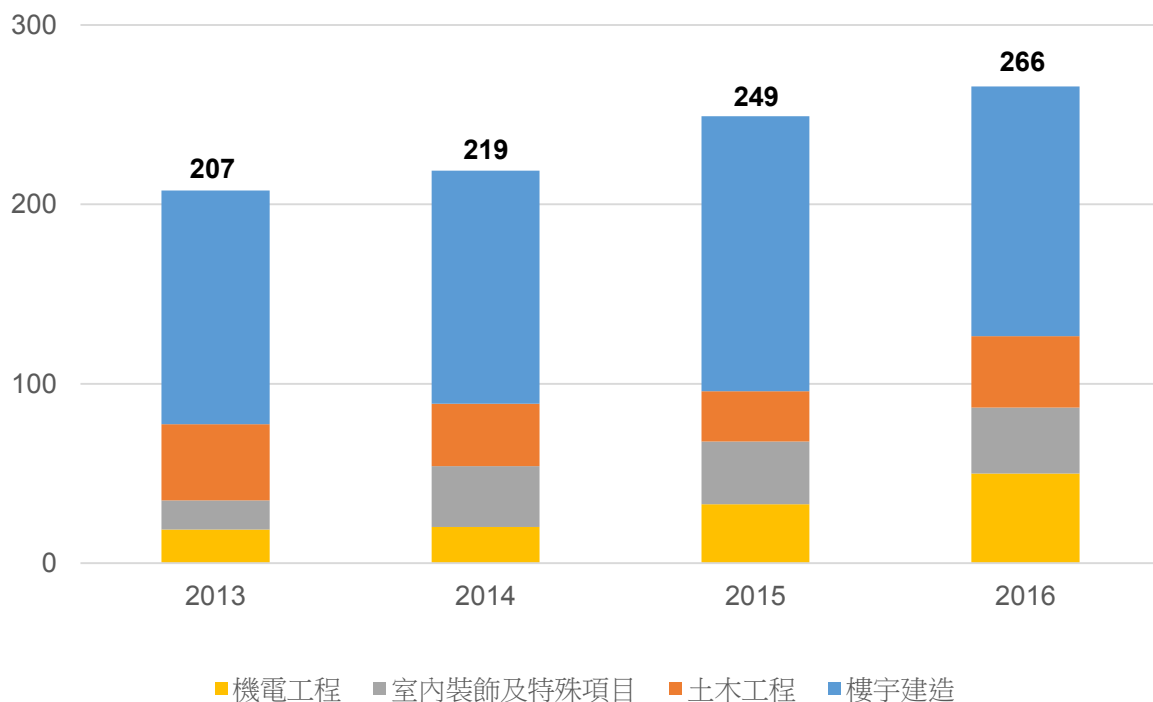


毛利

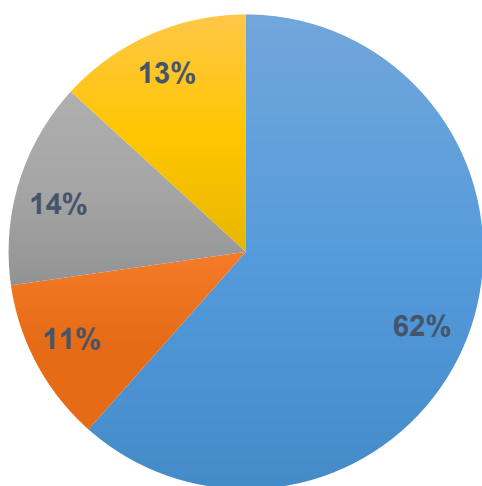
截至6月30日止六個月

毛利

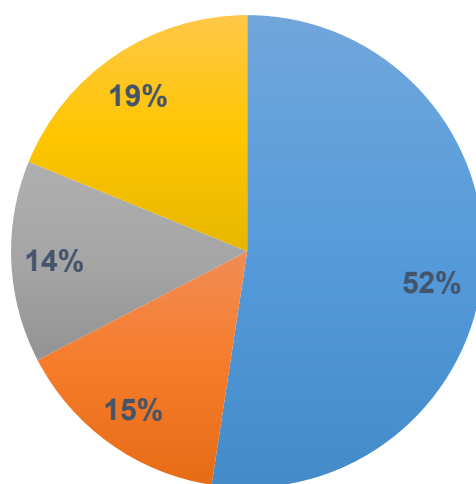
港幣百萬元



按部門分類 - 2015



按部門分類 - 2016



於回顧期間，本集團的主要建造業務錄得收益（不包括NSC）港幣54億元（2015年：港幣54億元）及毛利港幣2.66億元（2015年：港幣2.49億元）。本期間之收益與去年同期收益維持不變，而毛利增長7%，毛利率則錄得增加0.3個百分點至4.9%。

於回顧期間，憑藉我們於健康、安全、品質及環保方面的努力，新昌獲得廣泛認可及眾多獎項：

- 沙中線合約編號1109號在建造業安全獎勵計劃2015/2016中獲勞工處頒發「土木工程建造地盤」組別金獎
- 沙中線合約編號1109號榮獲港鐵公司頒發「六百萬工時零意外獎」
- 在「2016香港最佳價值服務大獎」中，獲Mediavision頒發「香港傑出建造集團」獎項
- 為改善海港城港威大廈工程項目的工作環境，特意研發出建造業空氣過濾系統，這系統在「2016創意工程安全獎」中榮獲「健康與福利」類別金獎
- 沙中線合約編號1109號榮獲發展局及建造業議會頒發第22屆公德地盤嘉許計劃非工務工程組別（新建工程A組）金獎
- 沙中線合約編號1109號榮獲發展局及建造業議會頒發第22屆公德地盤嘉許計劃傑出環境管理獎銀獎
- 九龍坑新圍、九龍坑老圍及泰亨污水收集系統榮獲發展局及建造業議會頒發第22屆公德地盤嘉許計劃工務工程組別（新建工程）優異獎
- 沙中線合約編號1109號獲頒「2015香港環境卓越大獎」建造業銅獎
- 何文田常樂街及常盛街交界住宅發展項目獲頒「2015香港環境卓越大獎」優異獎

2.2 新昌物業管理業務回顧

- Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司*) (「新昌管理」) 營運的物業及設施管理業務保持穩定表現，仍為香港領先的獨立物業及設施管理服務供應商之一。於回顧期間，此業務產生穩定收益，並錄得毛利港幣46,000,000元 (2015年：46,000,000元)。
- 截至2016年6月30日，新昌管理目前管理291份物業及該設施管理合約，當中包括254份香港合約及37份為中國內地合約。新昌管理所管理之建築面積約為10,100,000平方米 (「平方米」)，其中7,600,000平方米位於香港，而2,500,000平方米位於中國內地。

2.3 物業發展及投資業務回顧

於過往幾年，新昌致力於其物業業務組合的策略轉型。本集團現時擁有兩項已竣工物業位於一線城市北京及廣州，及位於佛山、泰安、天津及鐵嶺等四項發展中物業。

於回顧期間，該分部錄得收益港幣43,000,000元及毛利港幣12,000,000元。

* 僅供識別

物業組合



物業組合

持作投資及／或出售已落成的物業

	總建築面積 平方米	持作 出售的公寓 平方米	商業商場 及停車場 平方米	停車位 單位
北京新年華購物中心	67,913	12,115	55,798	328
熹陽電腦城	26,306	—	26,306	325
總計	94,219	12,115	82,104	653

發展中物業

位置	總建築面積 平方米	住宅 平方米	商業及其他 平方米
佛山	1,905,400	780,000	1,125,400
泰安	274,977	—	274,977
天津	328,100	—	328,100
鐵嶺	3,016,000	1,994,000	1,022,000
總計	5,524,477	2,774,000	2,750,477

(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），總建築面積達55,798平方米。公寓則位於該物業第7層至第15層。於2016年6月30日，可供出售或租賃建築面積約為12,115平方米。

於2016年6月30日，購物商場的出租率約為98%。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。

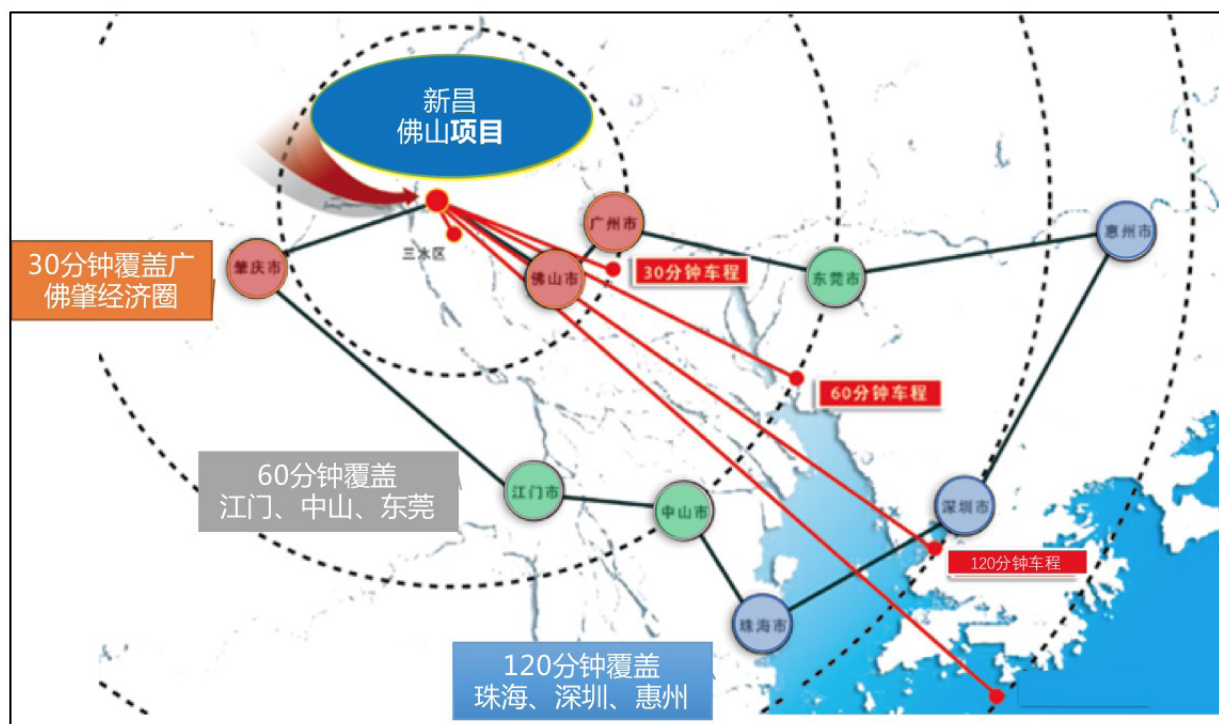


(ii) 熹陽電腦城（天晟明苑商業部份）

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。該物業現時正進行翻新工程，計劃於2016年年底完工。我們相信，此物業將於翻新後釋放其潛在價值並為本集團帶來可觀回報。

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，即將修建的珠三角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，距離只有一分鐘車程。



發展計劃

階段	總計 平方米	住宅 平方米	商業及其他 平方米
1	343,000	204,400	138,600
2	376,600	160,000	216,600
3	376,600	160,000	216,600
4	553,300	180,000	373,300
5	255,900	75,600	180,300
總計	1,905,400	780,000	1,125,400

佛山項目為一個混合用途發展項目，總建築面積約為1,900,000平方米，其中約800,000平方米用作住宅用途及約1,100,000平方米用作商業及其他用途。自2015年收購起，該項目已由單純的商業網點重新定位為具備娛樂及F&B概念的大型主題零售商場。計劃現正等待地方政府批准。

一期包括建築面積約為95,300平方米的現有已完工零售商場，預計將於2016年年底開業。自2015年收購起，本集團將該零售重新定位為以大型主題零售及娛樂為主，旨在於華南打造最具特色的休閒娛樂勝地。零售部份提供包括具吸引力的主題零售、生活體驗中心、頂級休閒及接待設施及熱門景點等，目前已成功於部分區域開發溫泉，項目亦會持續開發更多的溫泉，以迎合整個項目的用量需求。



住宅發展計畫採用「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完工。住宅物業將於2016年底當零售商場分階段開張後推出市場發售。



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元素結合，形成具有旅遊、休閒特性的複合型商業。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商業。於本公告日期，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。預期於2017年上半年開始營運。

III. 天津商業發展項目

天津項目位於濱海新區中心商務區(CBD)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，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。星悅南岸項目包含零售、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。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。受惠於完善的交通配套（高鐵、輕軌、高速），加上瀋陽市及大瀋陽經濟區的輻射、東北工業區及鐵嶺市的豐富資源，項目定位為大瀋陽經濟區最優質的小區和體驗新地標。



發展計劃

階段

1A
1B
2
3
4

總計
平方米

住宅
平方米

商業及其他
平方米

307,000 225,000 82,000

381,000 161,000 220,000

691,500 269,000 422,500

762,000 543,000 219,000

874,500 796,000 78,500

總計

3,016,000 **1,994,000** **1,022,000**

住宅發展項目

1期包括16棟高層住宅樓及22棟低層住宅樓，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，平均為每個單位107平方米。住宅物業將於2016年底配合分階段開幕的購物村及水上樂園推出市場發售。



商業發展項目

就星悦南岸商業發展項目而言，亞洲龍捲風水上樂園是星悦南岸精彩體驗的重要一環，目前施工進展順利，將成為暢旺的中國東北地區的首個全年營運水上娛樂設施。該商業發展項目的首期亦包括計劃於2016年底開業的購物村。購物村及水上樂園的總建築面積約為185,900平方米。



3. 展望未來

建造業務

新昌持續實施策略性轉型以拓展其業務組合，並有選擇地進行海外擴充。管理層的首要目標為建立一個技術超卓及多業務組合的集團長期為我們的股東（「股東」）創造優厚的財務回報。

我們已強化並將繼續強化在香港的穩固市場地位及業務基礎，積極參與政府的基建及建造計劃，亦將服務於高端私營界別客戶，滿足彼等的高規格的要求及期望，延續我們精益求精的傳統。作為澳門基建發展長期主要參與者之一，我們期待能進一步參與其中，獲得更多主要新合約。

香港的總房屋供應量（包括公營房屋、居者有其屋計劃及私營房屋）由2016年起計的未來10年內將達致460,000個單位，其中280,000個單位為公營房屋，本公司未來十年建造業的業務量存在廣闊空間。除CMS團隊成功進軍至橫琴、塞班島及柬埔寨等中國大陸及海外地區外，新昌作為業內擁有悠久歷史及卓越往績的市場參與者，將進一步鞏固品牌及提高在香港的市場佔有率，為股東及持份者創造價值。

一帶一路機遇

就一帶一路機遇而言，新昌擁有在海外提供建造管理服務的出色往績，能在「一帶一路」沿線國家的合作項目發展中擔當「超級連絡人」的角色。在爭取執行海外建造項目的機會方面，新昌已成功與多家國有建築企業建立合作夥伴關係。繼於2015年6月與中國冶金科工集團公司建立戰略聯盟後，我們又先後於2016年5月及2016年7月與中國交通建設股份有限公司及中國鐵建國際集團有限公司訂立戰略聯盟關係，將可參與更多一帶一路項目。

2016年7月18日，我們在聖馬力諾與乍得共和國（「乍得」）政府簽署一份諒解備忘錄，將根據乍得政府的五年規劃，在乍得開展公共基建，尤其是房屋、道路、鐵路、機場、醫療基建、教育院校及其他公共設施的建設及工程項目。合作備忘錄為乍得與新昌的合作提供框架，讓雙方在發展、完成及交付基建項目方面展開合作。

此份諒解備忘錄是我們在開發「一帶一路」國際項目進程中的里程碑，亦是對新昌在海外國家管理建造項目方面之豐富經驗的認可。我們將運用我們在工程及項目管理經驗，去完成高質素的基建項目、房屋及公共設施，協助乍得改善社會生活環境。

中國物業業務

自2011年完成在鐵嶺的首次物業收購以來，我們一直持續推進物業業務發展。時至今日，我們的物業組合已包括一線城市及其他發展中城市。我們持有的地產項目中，有2項總建築面積達94,200平方米的已落成物業位於北京及廣州，並有4項總建築面積達550萬平方米的發展中物業位於佛山、山東、天津及鐵嶺。

我們的已落成物業位於北京及廣州兩個一線城市。北京的物業中，有面積約12,000平方米的可售公寓。鑑於北京樓市氣氛良好，相信該等公寓可以合理較好的價位出售。廣州的熹陽電腦城位於天河區石牌西路，地理位置優越，相信該物業在2016年底完成翻新後可為本集團帶來可觀的租金回報。

佛山星悅南岸的零售商場預期將於2016年底開業。商場開幕後住宅物業將推出發售。於本公告日期，24,000平方米的低密度住宅物業已完工。鑑於國家政府推行「去庫存政策」，作出放寬房貸限制、調減交易徵稅及鼓勵公積金貸款等措施，預期我們的佛山物業將受惠於國家政府的相關政策。

此外，中國政府亦推出多項支持旅遊及文化項目的政策。鐵嶺星悅南岸亞洲龍捲風水上樂園及山東商場項目將成為著名旅遊景點。位於鐵嶺的星悅南岸亞洲龍捲風水上樂園，完工後將成為中國東北地區最大的水上樂園之一，預計將於2016年底竣工。結合中國東北地區的市場現狀，本集團現對該物業進行探索，加入養老院、老年護理及醫療保健等多種元素。

我們位於泰安的商業發展項目同樣將受惠於政府政策。該項目位於泰山山麓。為了吸引每年超過590萬的遊客，團隊正與當地政府商討，計劃在物業所在地周邊建設一處旅遊中心。基於這些有利因素，相信泰安項目將為本集團帶來不俗的回報。

養老概念

2015年，本集團宣佈與澳洲護老服務供應商Sapphire Holdings Group（「Sapphire」）成立合資公司。合資公司將採取Sapphire成功的業務模式，提供滿足不同區域需求的客製化解決方案。於2016年6月，Sapphire管理層蒞臨新昌的佛山星悅南岸，商討在該項目推行養老服務的可行性。參訪團一行還參觀了廣州市及三水區的養老中心及養老機構，對中國的養老服務現狀有更深入的了解。相信透過共同合作，新昌將能為其正在建設現代化綜合新城鎮發展項目的中國內地地區提供高標準的養老服務及設施。未來，我們可能逐步拓展至中國內地其他城市。

4. 資金摘要

發行可換股優先股（「可換股優先股」）

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股可換股優先股，作為代價（不包括扣留金額）收購佛山物業。於2016年1月15日，本公司進一步發行259,263,039股可換股優先股，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。由於有關餘下土地之土地使用權已獲發出。因此，於2016年4月26日，本公司按每股代價港幣1.2元發行及配發295,833,333股可換股優先股，以清償有關餘下扣留金額。

3年優先票據

於2016年1月，本公司發行本金總額150,000,000美元，於2019年1月22日到期，年利率8.5厘，每半年支付利息的3年期優先票據（「2019年優先票據」）。2019年的優先票據較於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年優先票據亦已於聯交所上市。

淨負債及負債比率

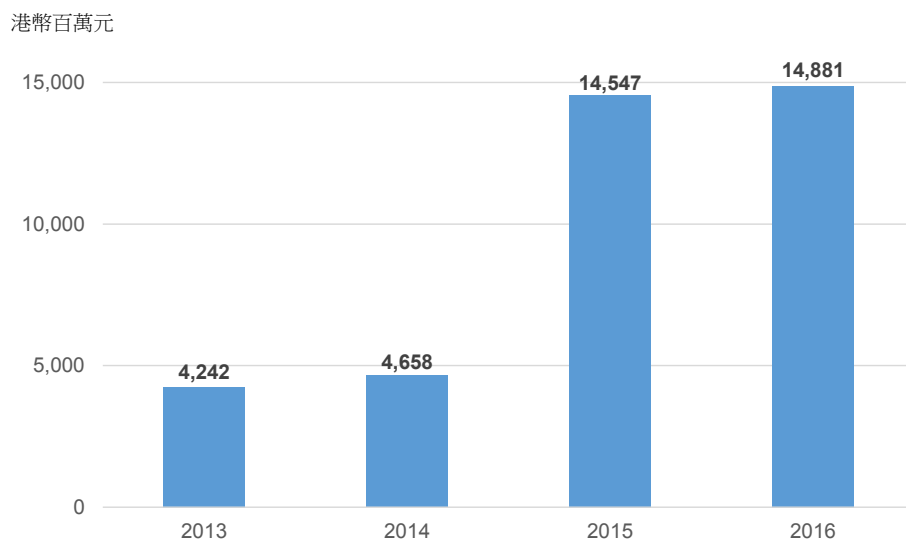
本集團截至2016年6月30日止6月個的現金及銀行結存為港幣1,076,000,000元（2015年：港幣1,596,300,000元）。

截至2016年6月30日止6月個淨負債比率，即淨負債除以有形資產淨值（扣除無形資產及商譽的資產淨值）為65%（2015年：54%）。

就業務的現有組合而言，管理層預計將可結合採用發行新的本公司股份（「股份」）、債務證券及銀行貸款的方式，滿足本集團的財務需求。新昌將繼續管理其財務狀況，並維持充足營運資本及流動資金以把握任何商機及為經濟或經營挑戰作好準備。

5. 財務狀況

綜合資產淨值



負債比率

	2016年 6月30日	2015年 12月31日
淨負債對有形資產淨值比率	65%	54%
流動比率	1.9	1.9

資產負債摘要

(港幣百萬元)

	建造	物業 發展及 投資	物業及 設施管理	行政	總計
流動資產					
發展中物業	–	17,419	–	–	17,419
存貨、興建中工程及應收賬款	3,448	1,540	776	–	5,764
銀行及現金結餘	877	87	112	–	1,076
	4,325	19,046	888	–	24,259
流動負債					
銀行貸款(包括循環貸款) #	(610)	(845)	(127)	(1,025)	(2,607)
其他借貸	–	(2,875)	–	–	(2,875)
可換股債券	–	–	–	(816)	(816)
應付賬款	(3,702)	(1,394)	(689)	(73)	(5,858)
	(4,312)	(5,114)	(816)	(1,914)	(12,156)
非流動資產/(負債)					
租賃土地及樓宇	–	–	–	520	520
投資物業	–	11,152	3	–	11,155
無形資產	2	23	87	1	113
非流動資產之按金	–	211	–	–	211
聯營公司	–	220	–	–	220
銀行貸款—1年後到期#	–	(733)	(72)	–	(805)
優先票據	–	–	–	(3,400)	(3,400)
遞延稅項資產/(負債)淨值	18	(5,339)	(12)	4	(5,329)
其他	55	15	10	13	93
	75	5,549	16	(2,862)	2,778
資產淨值	88	19,481	88	(4,776)	14,881

根據還款時間表分類。

負債撮要 (港幣百萬元)	2016年 6月30日	2015年 12月31日	變動
銀行貸款	3,412	3,798	-386
其他借貸	2,875	2,401	+474
優先票據	3,400	2,276	+1,124
可換股債券及衍生財務負債	816	751	+65
	10,503	9,226	+1,277

於本期間，大部分到期信託貸款（連同應計利息）已獲成功續期或置換。並向一名前行政人員發行港幣34,000,000元的可換股債券，以替代現金績效獎金。已發行150,000,000美元的優先票據為現有借貸再融資及為營運提供流動資金。

截至2016年6月30日，總債項為港幣10,500,000,000元，其中港幣2,900,000,000元來自委託貸款，港幣816,000,000元來自可換股債券及有關衍生財務負債部分及港幣3,400,000,000元來自優先票據（其中港幣1,100,000,000元之優先票據於2016年1月發行）。銀行貸款合共港幣3,400,000,000元包括港幣1,800,000,000元循環貸款（須按年檢討）、港幣825,000,000元須於一年內償還之定期貸款部份，以及港幣805,000,000元須於一年後償還之定期貸款部份。

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目標是透過續期或置換方式來延長債務到期期限以降低融資成本。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。除該等集資活動外，本集團亦計劃以變現物業的方式產生更多現金。本集團的物業中，位於佛山的25,000平方米低密度別墅及位於北京新年華購物中心的12,000平方米住宅單位已可供物業代理等經傳統渠道進行銷售。鑒於中國一線城市的房地產市場十分暢旺，銷售物業包括將於2016年年底完成的部份物業項目將有利於提高本集團的還債能力。

為鞏固我們的財務狀況以滿足到期短期債務，本集團正積極尋求與知名物業發展商聯手發展及／或有潛力的投資者投資本集團的現有物業。我們的住宅物業及商業物業進行全幢出售亦有助於加快資產變現。憑藉多個產生資金的渠道，我們相信，本集團的負債水平將於2016年年底前得到改善。

6. 融資成本

本集團的銀行貸款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，加權平均利率為3.2%（2015年：3.3%）。其他固定利息借貸（為中國物業項目的信託貸款）的加權平均利率為16.2%（2015年：9.7%）。

7. 資產抵押

於2016年6月30日，本集團將其賬面值為港幣9,940,000,000元的投資物業（2015年12月31日：港幣8,951,000,000元）、賬面值為港幣520,000,000元的租賃土地及樓宇（2015年12月31日：港幣506,000,000元）、賬面值為港幣13,486,000,000元的發展中物業（2015年12月31日：港幣12,245,000,000元）、賬面值為港幣557,000,000元的物業存貨（2015年12月31日：港幣581,000,000元）及港幣124,000,000元的銀行結餘（2015年12月31日：港幣127,000,000元），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及金融機構，以擔保其借貸。

8. 匯率波動風險及相關對沖

本集團於香港、澳門及中國經營業務，其大部份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。於2016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（2015年12月31日：無）。

9. 承擔

於2016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擁有資本承擔港幣2,368,000,000元（2015年12月31日：港幣1,805,000,000元）。

10. 或然負債

於2016年6月30日及2015年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

B. 所得款項用途

我們根據於2015年1月8日完成之配售事項（約港幣1,414,000,000元）及供股（約港幣841,800,000元）籌集所得款項約港幣2,255,800,000元（經扣除開支後）。

誠如本公司日期為2014年12月21日之公佈所披露，配售事項及供股之估計所得款項淨額合共港幣2,229,300,000元擬用作以下用途：(i)約港幣1,196,000,000元用於償還2015年到期之准許債務融資；(ii)港幣32,200,000元用於支付融資之利息開支；(iii)港幣749,000,000元用作有關佛山及鐵嶺星悅南岸項目的發展成本（包括約港幣280,700,000元用作佛山項目的第一期翻新及開業籌備成本，港幣77,000,000元用作佛山項目的第一及二期之地盤平整及建設成本；港幣20,300,000元用作於2016年佛山項目的運營開支；及港幣371,000,000元用作星悅南岸項目之建設成本及日常開支）；及(iv)約港幣252,100,000元用作運營開支及一般營運資金（包括約港幣168,100,000元用作為建造業務所需之營運資金撥資及約港幣84,000,000元用作一般營運資金）。由於實際所得款項淨額為港幣2,255,800,000元，超出預計部分約港幣26,500,000元已用作一般營運資金。

於2016年6月30日，配售事項及供股之所得款項淨額已悉數按擬定用途動用。

C. 中期股息

為儲備資金以供本公司之擴張及發展，董事會已議決就截至2016年6月30日止六個月不宣派中期股息（2015年6月30日：中期股息每股港幣1.0仙）。

於2016年3月24日，本公司刊發全年業績公告時，同時宣布建議向普通股股東、及受限制具投票權可換股優先股股東發行紅股，基準為每持有十股獲發一股紅股。

鑒於進一步發行受限制具投票權可換股優先股之複雜性（其須（其中包括）股東之批准），本公司已並正在考慮實施該建議的最佳方式。有關進一步公告將於適當時候刊發。

D. 人力資源

於2016年6月30日，本集團共聘用8,843名全職僱員。

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。本集團之最重要資產仍為其熟練且專業之忠誠僱員，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，並制訂一套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。

E. 致謝

本集團的業績，反映出本集團各層面和各業務分支的員工，由高層管理人員到地盤員工皆質素過人且甘於奉獻。全體同事幹勁十足，忠誠服務，視為一家。我們謹代表董事會，對新昌上下同仁為本集團客戶、顧客以至本集團價值理念的竭誠付出、無私奉獻，致以最衷心的感謝。

我們亦極度感謝股東、業務夥伴、客戶及供應商對本集團的鼎力支持和持續信任。

F. 簡明綜合中期收益表

截至2016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	
		2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
收益	2	5,953,713	7,979,747
銷售成本	6	(5,630,060)	(7,671,640)
毛利		323,653	308,107
其他(虧損)／收益淨額	3	(9,653)	3,641
議價收購收益		–	2,021,238
投資物業公允值收益		459,005	87,795
匯兌(虧損)／收益淨額		(3,741)	1,114
銷售及一般行政開支		(245,831)	(243,648)
無形資產攤銷		(4,874)	(6,082)
利息收入		3,522	408
利息開支	4	(47,109)	(48,879)
除稅前溢利		474,972	2,123,694
稅項	5	(92,501)	(45,161)
本期間溢利	6	382,471	2,078,533
應佔溢利：			
本公司權益持有人		378,473	2,072,655
非控股權益		3,998	5,878
		382,471	2,078,533
每股基本盈利(港幣仙)	7	6.9	39.5
每股攤薄盈利(港幣仙)	7	3.2	19.7
股息	8	–	108,433

G. 簡明綜合中期全面收益表

截至2016年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利	<u>382,471</u>	<u>2,078,533</u>
其他全面(虧損)/收益		
<u>將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	39,278	20,977
租賃土地及樓宇公允值收益之遞延稅項	(6,481)	(3,461)
<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)/收益	(799)	3,535
可供出售財務資產公允值		
虧損/(收益)之遞延稅項	200	(884)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(344,972)</u>	<u>44,937</u>
本期間經扣除稅項後之其他全面(虧損)/收益	<u>(312,774)</u>	<u>65,104</u>
本期間經扣除稅項後之全面收益總額	<u>69,697</u>	<u>2,143,637</u>
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	66,299	2,137,768
非控股權益	<u>3,398</u>	<u>5,869</u>
	<u>69,697</u>	<u>2,143,637</u>

H. 簡明綜合資產負債表

於2016年6月30日

	附註	未經審核 2016年 6月30日 港幣千元	經審核 2015年 12月31日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		587,677	568,137
投資物業		11,154,847	10,721,129
無形資產		71,386	76,043
商譽		42,002	42,002
可供出售之財務資產		30,863	31,662
非流動資產之按金	9	210,607	208,941
聯營公司		62,483	–
應收聯營公司之股東款項		157,777	–
稅項彌償資產	12	986,229	1,006,384
遞延稅項資產		43,234	41,974
		13,347,105	12,696,272
流動資產			
發展中物業		17,418,862	16,808,489
存貨及興建中工程		2,478,149	2,537,258
應收賬款及預付金	9	3,276,020	2,679,474
應收非控股權益股東款項		1,522	1,043
應收聯營公司款項		–	11,940
應收共同經營之其他合作夥伴款項		9,543	11,200
存款、現金及等同現金項目		952,381	1,469,463
受限制現金		123,638	126,812
		24,260,115	23,645,679
流動負債			
銀行貸款		(2,913,809)	(3,117,787)
可換股債券		(601,664)	(544,199)
其他借貸		(2,875,128)	(2,400,736)
應付賬款及應計費用	10	(5,740,882)	(6,073,538)
應付共同經營之其他合作夥伴款項		(19,973)	(16,153)
金融衍生工具負債		(214,000)	(206,412)
當期稅項負債		(97,608)	(66,760)
		(12,463,064)	(12,425,585)
流動資產淨值		11,797,051	11,220,094
總資產減流動負債		25,144,156	23,916,366

		未經審核 2016年 6月30日 港幣千元	經審核 2015年 12月31日 港幣千元
非流動負債			
銀行貸款		(498,059)	(679,816)
優先票據		(3,400,231)	(2,275,504)
長期服務金負債		(6,553)	(6,553)
遞延稅項負債	12	(6,358,054)	(6,407,122)
非流動負債總計		<u>(10,262,897)</u>	<u>(9,368,995)</u>
資產淨值		<u>14,881,259</u>	<u>14,547,371</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	11	1,140,885	1,084,335
其他儲備		9,598,003	9,694,991
保留溢利		3,483,489	3,109,814
非控股權益		14,222,377	13,889,140
		<u>658,882</u>	<u>658,231</u>
權益總計		<u>14,881,259</u>	<u>14,547,371</u>

I. 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」而編製。

本中期財務報表所用之會計政策與編製本集團截至2015年12月31日止年度之年度財務報表所使用者一致，除下列於2016年1月1日開始之財政年度首次採納之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）：

年度改進項目	2012年至2014年週期的年度改進
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益之會計法
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬豁免
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修改）	農業：生產性植物
香港財務報告準則第14號	價格監管遞延賬戶

採納該等於2016年1月1日開始與本集團業務有關之經修訂香港財務報告準則，均不會對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

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）之內部財務報告表，須予呈報之營運分類為(1)樓宇建造；(2)土木工程；(3)室內裝飾及特殊項目；(4)機電工程；(5)物業及設施管理服務；以及(6)物業發展及投資。

未經審核 截至2016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	室內裝飾及 特殊項目 港幣千元	機電工程 港幣千元	物業及設施 管理服務 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	行政 (附註1) 港幣千元	總額 港幣千元
收益 (不包括NSC (附註2))	3,236,289	880,242	808,698	461,470	361,779	42,765	-	5,791,243
毛利	139,368	39,808	36,655	49,987	45,539	12,296	-	323,653
其他收益/(虧損)淨額	320	-	257	38	1,645	704	(12,617)	(9,653)
投資物業公允價值收益	-	-	-	-	-	459,005	-	459,005
匯兌收益/(虧損)淨額	(371)	-	(18)	22	(104)	2,767	(6,037)	(3,741)
銷售及市場推廣開支	-	-	-	-	-	(9,390)	-	(9,390)
一般行政開支	(27,700)	(17,623)	(20,172)	(13,091)	(35,528)	(40,922)	(81,405)	(236,441)
經營溢利/(虧損)	111,617	22,185	16,722	36,956	11,552	424,460	(100,059)	523,433
無形資產攤銷	-	-	-	-	(3,948)	-	(926)	(4,874)
利息收入	-	-	-	-	67	1,176	2,279	3,522
利息開支	-	-	-	-	(744)	(25,235)	(21,130)	(47,109)
除稅前溢利/(虧損)	111,617	22,185	16,722	36,956	6,927	400,401	(119,836)	474,972
稅項								(92,501)
本期間溢利								382,471
資本性開支	(1,936)	-	(2,609)	(155)	(6,909)	(202,974)	(6,354)	(220,937)
折舊	(4,572)	(69)	(366)	(140)	(2,023)	(27,989)	(3,854)	(39,013)
於2016年6月30日								
存款、現金及等同現金項目	-	-	-	-	117,847	87,781	746,753	952,381
銀行貸款	-	-	-	-	(198,720)	(2,602,883)	(610,265)	(3,411,868)
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)

未經審核 截至2015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	室內裝飾及 特殊項目 港幣千元	機電工程 港幣千元	物業及設施 管理服務 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	行政 (附註1) 港幣千元	總額 港幣千元
收益 (不包括NSC (附註2))	3,465,657	793,326	749,391	398,790	369,109	38,695	-	5,814,968
毛利	153,283	27,899	35,034	32,932	45,969	12,990	-	308,107
其他收益	41	-	1,882	-	1,291	340	87	3,641
議價收購收益	-	-	-	-	-	2,021,238	-	2,021,238
投資物業公允值收益	-	-	-	-	-	87,795	-	87,795
匯兌(虧損)/收益淨額	(556)	-	(24)	(376)	55	-	2,015	1,114
銷售及市場推廣開支	-	-	-	-	-	(24,330)	-	(24,330)
一般行政開支	(40,761)	(15,187)	(13,716)	(14,415)	(39,043)	(43,852)	(52,344)	(219,318)
經營溢利/(虧損)	112,007	12,712	23,176	18,141	8,272	2,054,181	(50,242)	2,178,247
無形資產攤銷	-	-	-	-	(3,948)	-	(2,134)	(6,082)
利息收入	-	-	-	-	36	209	163	408
利息開支	-	-	-	-	(798)	(17,350)	(30,731)	(48,879)
除稅前溢利/(虧損)	112,007	12,712	23,176	18,141	3,562	2,037,040	(82,944)	2,123,694
稅項								(45,161)
本期間溢利								2,078,533
資本性開支	(608)	-	(112)	(60)	(1,112)	(183,756)	(1,484)	(187,132)
折舊	(3,515)	(80)	(189)	(114)	(2,118)	(27,276)	(3,075)	(36,367)
於2015年6月30日								
存款、現金及等同現金項目	-	-	-	-	152,219	1,845,855	1,012,880	3,010,954
銀行貸款	-	-	-	-	(315,971)	(2,665,897)	(1,118,725)	(4,100,593)
其他借貸	-	-	-	-	-	(3,089,153)	-	(3,089,153)
優先票據	-	-	-	-	-	-	(2,268,644)	(2,268,644)
於2015年12月31日								
存款、現金及等同現金項目	-	-	-	-	129,877	552,323	787,263	1,469,463
銀行貸款	-	-	-	-	(293,536)	(2,480,437)	(1,023,630)	(3,797,603)
可換股債券	-	-	-	-	-	-	(544,199)	(544,199)
其他借貸	-	-	-	-	-	(2,400,736)	-	(2,400,736)
金融衍生工具負債	-	-	-	-	-	-	(206,412)	(206,412)
優先票據	-	-	-	-	-	-	(2,275,504)	(2,275,504)

附註：

1. 行政主要為公司及行政活動，以及共享服務。
2. NSC指澳門銀河娛樂度假村第二期項目的指定分判商工程。

(b) 地區分析

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	港幣千元	港幣千元
收益		
香港	5,044,989	4,689,922
澳門	793,935	3,215,448
中國	89,958	74,377
其他	24,831	—
	5,953,713	7,979,747
	未經審核	經審核
	2016年	2015年
	6月30日	12月31日
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
香港	844,073	668,986
澳門	284	318
中國	12,366,168	11,953,332
	13,210,525	12,622,636
聯營公司	62,483	—
可供出售之財務資產	30,863	31,662
遞延稅項資產	43,234	41,974
非流動資產總額	13,347,105	12,696,272

(c) 客戶基礎分析

本集團之客戶基礎分散，而其中兩名（2015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，合共為港幣2,169,000,000元（2015年：港幣4,657,000,000元來自樓宇建造）。

(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	
	2016年	2015年
	港幣千元	港幣千元
須予呈報分類收益	5,791,243	5,814,968
收益－NSC	162,470	2,164,779
	<u>5,953,713</u>	<u>7,979,747</u>

3. 其他(虧損)/收益淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	港幣千元	港幣千元
出售物業、機器及設備之收益/(虧損)淨額	23	(497)
金融衍生工具公允值變動	(12,748)	–
其他	3,072	4,138
	<u>(9,653)</u>	<u>3,641</u>

4. 利息開支

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款及透支之利息	55,848	58,692
票據利息開支	–	2,087
可換股債券之利息開支	71,734	–
其他借貸之利息開支	214,108	32,796
優先票據之利息開支	163,009	26,682
其他	5	–
	<u>504,704</u>	<u>120,257</u>
減：於合資格資產資本化之款項	(457,595)	(71,378)
	<u>47,109</u>	<u>48,879</u>

4. 利息開支(續)

銀行貸款及其他借貸的加權平均年利率分別為3.2% (2015年: 3.3%) 及16.2% (2015年: 9.7%)，其中資本化加權平均年利率分別為3.9% (2015年: 3.5%) 及16.2% (2015年: 9.7%)。優先票據及可換股債券的估算實際資本化利率之加權平均利率分別為9.9%及25.8% (2015年: 優先票據為9.7%及可換股債券為無)。

5. 稅項

香港利得稅乃按截至2016年及2015年6月30日止六個月的估計應課稅溢利，扣除前期帶下的可供扣減的稅務虧損，依稅率16.5% (2015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	
	2016年	2015年
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅	22,551	6,696
海外稅項	13,195	16,247
遞延稅項	56,755	22,218
	<u>92,501</u>	<u>45,161</u>

6. 本期間溢利

本期間溢利已扣除下列各項：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	港幣千元	港幣千元
銷售成本		
建造成本		
— 員工成本	631,179	692,456
— 其他建造成本	4,652,172	6,630,339
	<u>5,283,351</u>	<u>7,322,795</u>
物業及設施管理服務成本		
— 員工成本	250,602	250,929
— 其他	65,638	72,211
	<u>316,240</u>	<u>323,140</u>
物業發展及投資成本		
— 已出售之物業存貨	12,921	5,987
— 其他	17,548	19,718
	<u>30,469</u>	<u>25,705</u>
	<u>5,630,060</u>	<u>7,671,640</u>
物業、機器及設備之折舊	39,013	36,367
核數師酬金	2,833	2,505
土地及樓宇經營租賃租金	11,425	10,954
以下各項之費用		
— 投資物業	20,902	10,640
— 自用物業	1,671	2,227
計入一般行政開支之員工成本	138,309	118,612

7. 每股盈利

- (a) 每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔未經審核溢利減可換股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	
	2016年	2015年
權益持有人應佔溢利 (港幣千元)	378,473	2,072,655
減：可換股優先股股東之股息 (港幣千元)	—	(56,548)
普通股股東應佔溢利 (港幣千元)	378,473	2,016,107
已發行之普通股加權平均股數 (千股)	5,464,996	5,098,450
每股基本盈利 (港幣仙)	6.9	39.5

- (b) 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可換股優先股及可換股債券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	
	2016年	2015年
權益持有人應佔溢利 (港幣千元)	378,473	2,072,655
加：金融衍生工具公允值變動 (港幣千元)	12,748	—
	391,221	2,072,655
已發行之普通股加權平均股數 (千股)	5,464,996	5,098,450
已發行之可換股優先股調整 (千股)	5,704,167	5,436,079
已發行之可換股債券調整 (千股)	998,263	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數 (千股)	12,167,426	10,534,529
每股攤薄盈利 (港幣仙)	3.2	19.7

8. 股息

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
中期股息：無（2015年：每股港幣1.0仙）	—	108,433

董事會已議決不派發截至2016年6月30日止六個月之中期股息（2015年6月30日：每股港幣1.0仙）。

9. 應收賬款及預付金

	未經審核 2016年 6月30日 港幣千元	經審核 2015年 12月31日 港幣千元
貿易應收賬款		
— 第三方	829,141	883,298
— 減值撥備	(423)	(423)
	<u>828,718</u>	<u>882,875</u>
保固金應收賬款		
— 第三方	1,313,486	1,268,742
— 減值撥備	(125)	(125)
	<u>1,313,361</u>	<u>1,268,617</u>
	2,142,079	2,151,492
其他應收賬款		
— 第三方	149,469	101,814
按金及預付金		
— 第三方	1,195,079	635,109
	<u>3,486,627</u>	2,888,415
減：非流動部分	<u>(210,607)</u>	<u>(208,941)</u>
	<u>3,276,020</u>	<u>2,679,474</u>

9. 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 2016年 6月30日 港幣千元	經審核 2015年 12月31日 港幣千元
未到期	720,855	801,692
1至30天	64,550	31,026
31至90天	10,256	34,923
91至180天	10,558	2,795
180天以上	22,499	12,439
	828,718	882,875

本集團建造業務、物業租賃與物業及設施管理服務之信貸期乃按照一般商業條款與客戶商議及簽訂。建造業務及物業及設施管理的貿易應收賬款之信貸期一般介乎30至60天(2015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。

10. 應付賬款及應計費用

	未經審核 2016年 6月30日 港幣千元	經審核 2015年 12月31日 港幣千元
貿易應付賬款		
— 第三方	1,224,183	1,073,392
保固金應付賬款		
— 第三方	1,019,806	946,909
承建商工程應計費用	1,935,321	2,131,287
	4,179,310	4,151,588
其他應付賬款、按金及應計費用		
— 第三方	1,221,227	1,574,650
— 就收購於鐵嶺地塊之應計稅項負債	340,345	347,300
	5,740,882	6,073,538

10. 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 2016年 6月30日 港幣千元	經審核 2015年 12月31日 港幣千元
未到期	789,631	632,645
1至30天	179,722	257,457
31至90天	134,640	64,876
91至180天	29,426	24,508
180天以上	90,764	93,906
	1,224,183	1,073,392

11. 股本

	未經審核 2016年6月30日		經審核 2015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

11. 股本 (續)

	未經審核 2016年6月30日		經審核 2015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
已發行及繳足之普通股：				
於1月1日	5,188,577	518,858	2,858,167	285,817
發行供股股份	-	-	857,450	85,745
發行配售股份	-	-	1,472,960	147,296
就行使可換股優先股而發行股份	505,702	50,570	-	-
就行使可換股債券之轉換權而發行股份	24,840	2,484	-	-
因股份購回而註銷	(14,436)	(1,444)	-	-
	<u>5,704,683</u>	<u>570,468</u>	<u>5,188,577</u>	<u>518,858</u>
於6月30日／12月31日	5,704,683	570,468	5,188,577	518,858
已發行及繳足之優先股：				
於1月1日	5,654,772	565,477	-	-
就業務合併而發行股份	-	-	5,654,772	565,477
行使可換股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	-	-
	<u>5,704,166</u>	<u>570,417</u>	<u>5,654,772</u>	<u>565,477</u>
於6月30日／12月31日	5,704,166	570,417	5,654,772	565,477
	<u>11,408,849</u>	<u>1,140,885</u>	<u>10,843,349</u>	<u>1,084,335</u>

附註：

於2016年4月，本公司在香港聯合交易所有限公司以每股港幣0.51至0.54元購回共14,436,000股本公司股份，總代價為港幣7,556,020元，所有購回之股份經已註銷，本公司之已發行股本已就回購之股本面值相應遞減。

12. 業務合併之重新計量

就於過往年度收購Goleman International Limited之全部股權而言，有關之土地增值稅之暫定遞延稅項負債已完成計算，導致減少港幣861,000,000元。由於賣方之彌償安排，相關之稅項彌償資產亦相應減少相同金額，惟對於2015年確認之議價收購收益並無影響。供比較之用之於2015年12月31日之綜合資產負債表已作出調整，以反映最終計量。

於收購日之有關業務合併之已修訂之淨資產如下：

公允值
港幣千元

物業、機器及設備	5,830
投資物業	2,681,731
稅項彌償資產	1,114,670
發展中物業	12,487,798
應收賬款及預付金	24,231
現金及銀行存款	280
其他借貸	(2,918,593)
應付賬款及應計費用	(318,785)
遞延稅項負債	<u>(5,239,750)</u>
	7,837,412
議價收購收益	<u>(1,982,518)</u>
代價總額	<u><u>5,854,894</u></u>

J. 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2016年6月30日止六個月期間，本公司已從聯交所購回合共14,436,000股股份。所有購回股份已於2016年6月21日註銷。

本公司購回股份的詳情如下：

購回日期	購回之 股份數目	每股股份所支付價格		
		最高 (港幣元)	最低 (港幣元)	總購買價 (港幣元)
2016年4月5日	2,858,000	0.53	0.52	1,494,740
2016年4月6日	5,500,000	0.54	0.53	2,940,000
2016年4月7日	4,338,000	0.52	0.51	2,233,880
2016年4月11日	1,740,000	0.51	0.51	887,400
合共	<u>14,436,000</u>			<u>7,556,020</u>

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司概無於截至2016年6月30日止六個月期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

K. 審閱中期財務資料

本公司截至2016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經由本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》進行審閱。

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、郭少強先生以及袁金浩先生（於2016年7月12日獲委任）。本公司截至2016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羅兵咸永道會計師事務所一併審閱。

L. 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2016年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所規定之標準。

M. 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2016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，(a)一名獨立非執行董事及一名非執行董事未能出席於2016年3月14日舉行之股東特別大會，及(b)兩名獨立非執行董事未能出席均於2016年5月19日舉行之股東周年大會及股東特別大會外，所有其他非執行董事（包括獨立非執行董事）均有出席本公司分別於2016年3月14日舉行之股東特別大會及於2016年5月19日舉行之股東周年大會及股東特別大會。

承董事會命

Hsin Chong Group Holdings Limited

新昌集團控股有限公司

非執行主席

林卓延

香港，2016年8月24日

於本公告日期，董事會成員包括非執行主席林卓延先生；執行董事蔡健鴻工程師（行政總裁）、周煒先生、鄔碩晉先生及呂振邦先生（首席財務總監）；非執行董事閻傑先生、陳磊先生及崔光球先生；以及獨立非執行董事鄭瑞生先生、李嘉音女士、郭少強先生及袁金浩先生。