

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 CONSTRUCTION GROUP LTD.

新昌營造集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00404)

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月 之未經審核中期業績公告

Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司*) (「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 2015 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

財務回顧

(港幣百萬元)

	截至 6 月 30 日止六個月		變動	
	2015 年	2014 年	金額	%
收益	7,980	6,315	+1,665	+26%
收益—不包括 NSC §	5,815	4,084	+1,731	+42%
毛利	308	289	+19	+7%
議價收購收益	2,021	-	+2,021	不適用
EBITDA	2,215	154	+2,061	+1338%
融資成本淨額	(48)	(23)	-25	-109%
股東應佔溢利	2,073	63	+2,010	+3190%
毛利率 (不包括 NSC) #	5%	7%	-2 百分點	
淨利潤率 (不包括 NSC) #	36%	2%	+34 百分點	
每股基本盈利 (港幣仙)	39.5	2.2	+37.3	+1695%

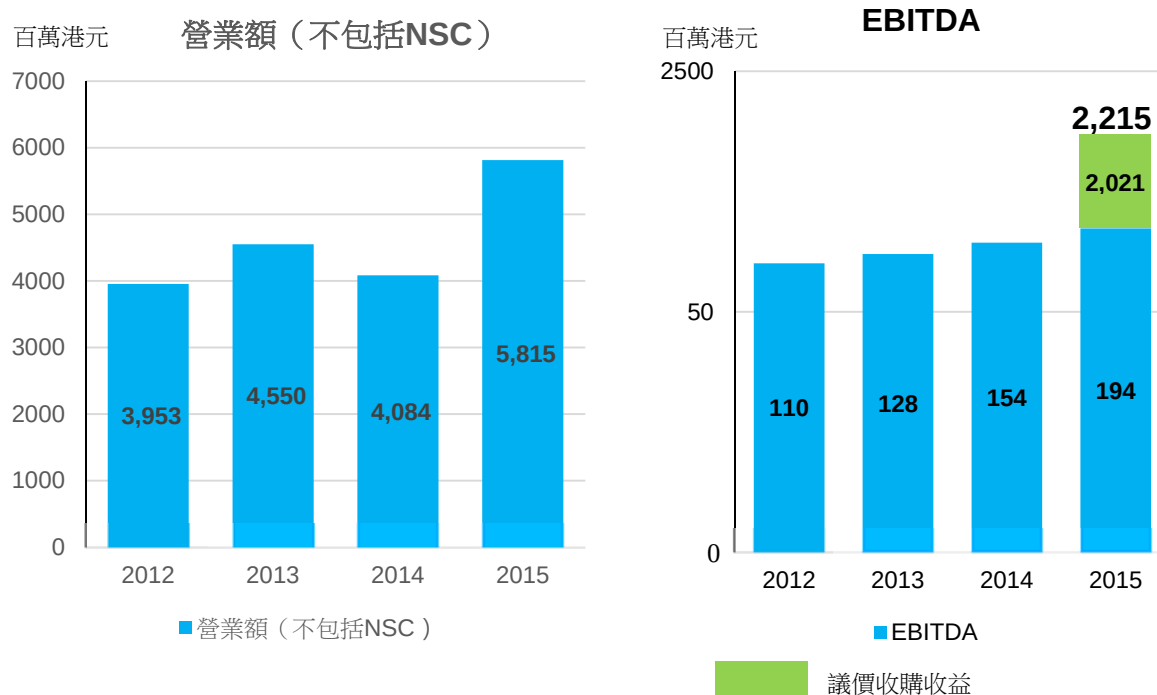
附註：

§ 「NSC」—澳門銀河娛樂渡假村第二期項目的指定分判商工程

#於計算毛利率及淨利潤率時，NSC 並無計入營業額中。

- 營業額增加 26%，該增長乃主要源自建造業務強勁的工程合約量。
- 毛利上升 7%。
- 於收購中國大陸之物業項目後，本集團錄得議價收購收益港幣 20.21 億元。
- 錄得股東應佔溢利港幣 20.73 億元，而每股基本盈利為港幣 39.5 仙。

新昌繼續執行其發展策略，加強其以建造及物業管理為傳統核心業務，同時於中國大陸擴展物業開發業務。於本期間，我們向股東交付了理想業績。我們錄得 EBITDA 港幣 22.15 億元，創新昌歷史新高。此乃主要由於收購廣東佛山的物業投資及發展項目、山東泰安的物業投資項目及廣東廣州的物業投資項目產生之議價收購收益所致。倘不計及這些一次性項目，我們來自核心業務之 EBITDA 為港幣 1.94 億元（2014 年：港幣 1.54 億元），較去年同期增長 26.0%。



業務回顧

新昌致力成為區內的綜合建造及物業集團，並已成功於中國大陸擴大其物業組合及實現物業組合多元化。在我們期待物業業務為本集團帶來重大收益貢獻之同時，新昌之財務業績亦再創新高，此乃主要受香港建造業務的強勁表現所帶動。

(港幣百萬元)

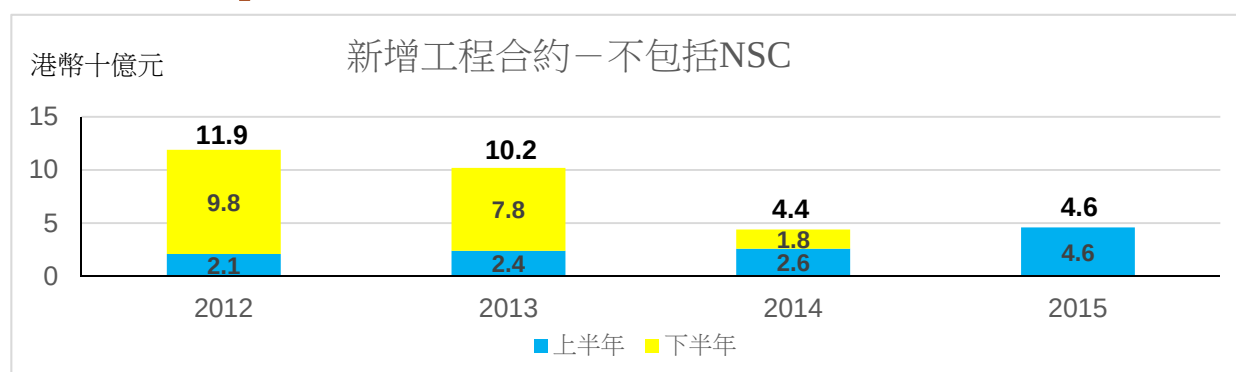
		截至 6 月 30 日止六個月		變動	
		2015 年	2014 年	金額	%
收益					
建造—不包括 NSC		5,407	3,635	+1,772	+49%
物業及設施管理		369	412	-43	-10%
物業發展及投資		39	37	+2	+5%
小計		5,815	4,084	+1,731	+42%
建造—NSC		2,165	2,231	-66	-3%
總計		7,980	6,315	+1,665	+26%
毛利					
建造		249	219	+30	+14%
物業及設施管理		46	55	-9	-16%
物業發展及投資		13	15	-2	-13%
總計		308	289	+19	+7%
EBITDA					
建造		170	157	+13	+8%
物業及設施管理		10	16	-6	-38%
物業發展及投資		2,082	21	+2,061	+9,814%
企業營運費用		(47)	(40)	-7	-18%
總計		2,215	154	+2,061	+1,338%
毛利率[#]					
建造 [#]		4.6%	6.0%		
物業及設施管理		12.5%	13.3%		
物業發展及投資		33.3%	40.5%		

附註：

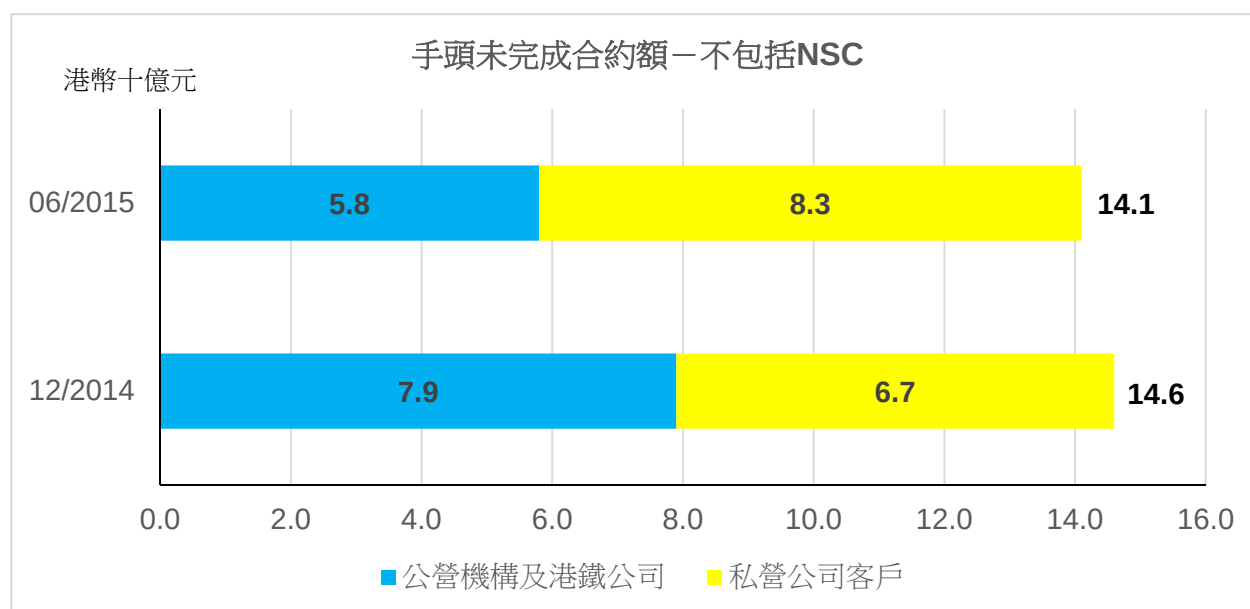
[#]於計算毛利率及純利率時，NSC 並無計入營業額中。

建造業務

「不論從何角度，2015 年都是艱難的一年，但新昌的表現體現了我們的高價值市場定位及嚴格執行所有建造項目」



於2015年上半年，建造業造獲得合共港幣46億元（2014年：港幣26億元）新訂單，包括一份九龍何文田私人住宅發展項目（「何文田項目」）的建造合約、一份香港海洋公園萬豪酒店的地基合約、一份奇華工業大廈裝修工程合約及一份九龍亞皆老街113-115號商業發展之基礎設施保養合約。繼2013年獲得位於九肚山的大型住宅發展建造項目後，新昌再次從嘉里建設獲得另一個大型住宅發展建造項目——何文田項目，其合約金額為本集團所獲得的最大單筆香港住宅發展項目的合約金額。這是對我們致力於卓越項目執行的努力的認同。



截至2015年6月30日，未完成的工程量超過港幣140億元。於所有手頭合約中，41%來自公營機構及港鐵公司，包括：

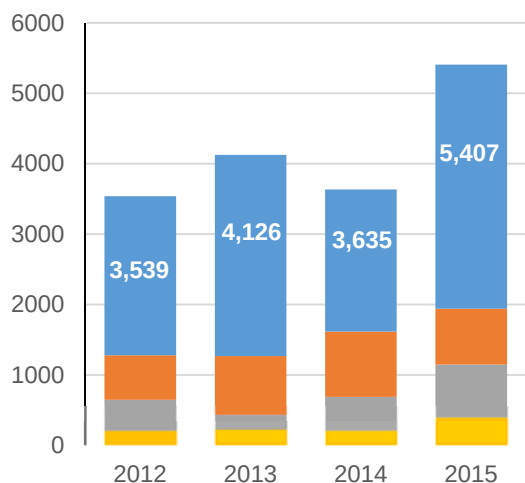
- (i) 政府及公營機構：水務署、荃灣港安醫院、澳門聖若瑟大學及市區重建局；
- (ii) 香港房屋委員會：位於安達臣道、洪水橋、東涌及凹頭的4個公營房屋項目；
- (iii) 港鐵公司：廣深港高鐵合約，即南昌站地基工程、皇崗至米埔段隧道、廣深港高鐵西九龍總站；南港島線黃竹坑鐵路維修車廠的上蓋工程；土瓜灣及宋王臺鐵路站及隧道的兩份沙中線合約及南北線前期工程。

其他59%乃來自澳門博彩業（如威尼斯人及銀河）以及知名私人客戶（如恒生銀行、嘉里建設及中國染廠集團）。

「新昌建造業務貢獻之收益及毛利錄得顯著增長」

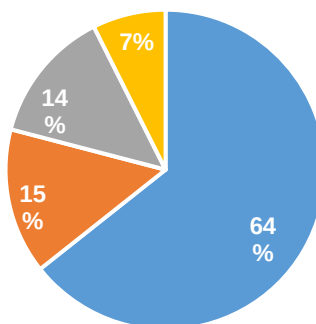
營業額—不包括 NSC
截至 6 月 30 日止六個月

港幣百萬元

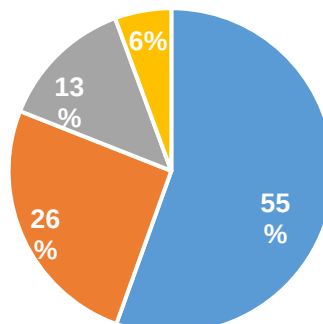


■ 樓宇建造 ■ 土木工程
■ 室內裝飾及特殊項目 ■ 機電工程

按部門分類 - 2015

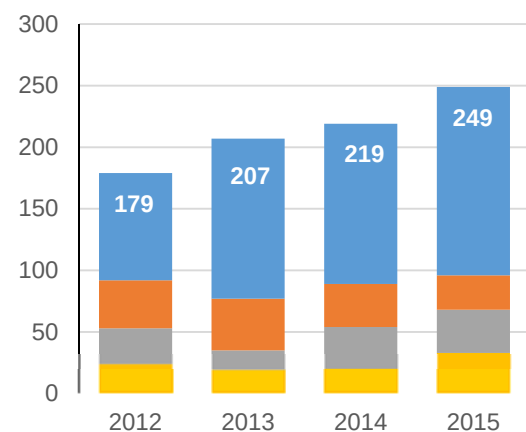


按部門分類 - 2014



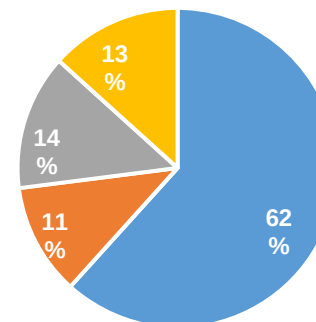
毛利
截至 6 月 30 日止六個月

港幣百萬元

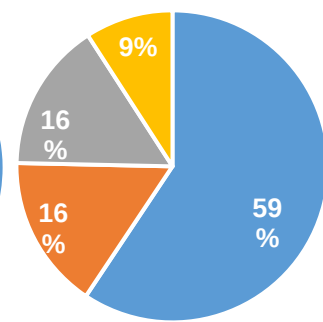


■ 樓宇建造 ■ 土木工程
■ 室內裝飾及特殊項目 ■ 機電工程

按部門分類 - 2015



按部門分類 - 2014



於本期間，本集團的建造業務分別錄得收益港幣 54 億元及毛利港幣 2.49 億元，分別較 2014 年上升 49%及 14%。收益增長乃主要由於樓宇建造分部的穩定增長，以及得益於過往年度強勁的工程合約量。本期間之毛利為港幣 2.49 億元，其中超過 60%之毛利乃由香港及澳門之傳統樓宇建造業務貢獻；11%乃由土木工程業務貢獻，而其餘平均分散於其他業務分部。本集團錄得毛利率 4.6%（2014 年：6.0%）。由於各個項目仍在進行中，且項目週期不盡相同，故最終利潤率尚有待確認。值得指出的是，於本期間，許多土木工程項目的施工因多種外界因素而延誤。然而，管理層認為於執行適當的延誤補救措施後，該等項目將為本集團帶來可觀回報。

於本期間，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。

- 發展局及建造業議會頒發之第 21 屆公德地盤嘉許計劃非工務工程組別（新建工程 A 組）金獎
- 香港鐵路有限公司頒發之社區關顧獎金獎
- 香港鐵路有限公司頒發之品質、安全與環境獎之安全獎、沙中線安全金獎及最低呈報意外率獎
- 勞工處頒發之建造業安全獎勵計劃土木工程組別金獎

物業及設施管理服務業務

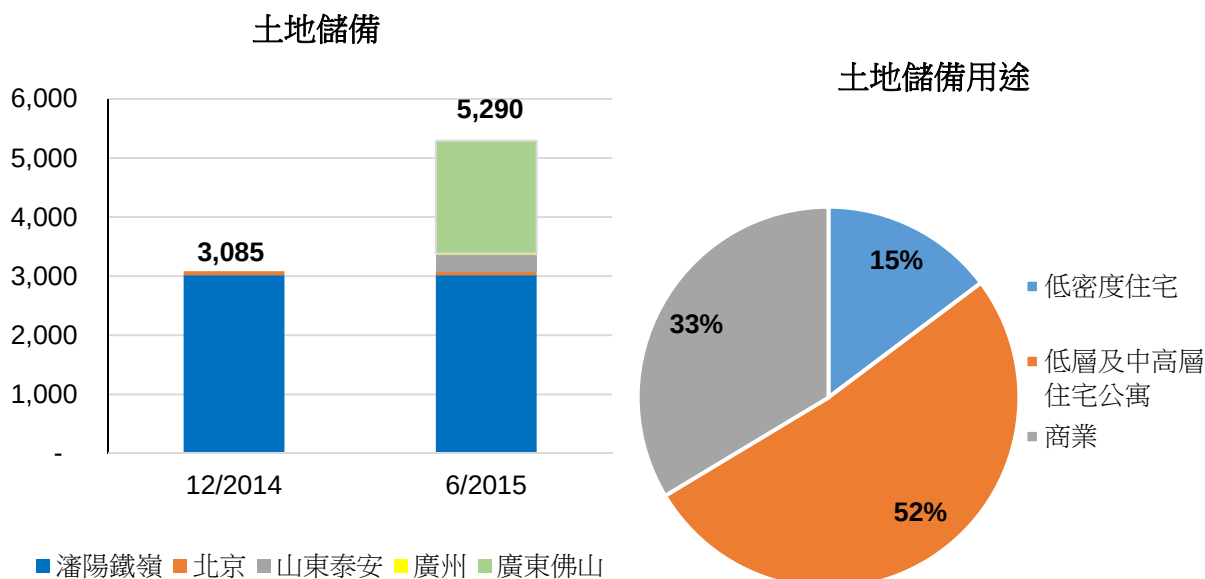
新昌管理集團有限公司運營之物業及設施管理服務業務保持穩定表現，仍為香港領先的獨立物業及設施管理服務供應商之一。於本期間，此業務分部之收益相對穩定並貢獻毛利港幣 4,600 萬元（2014 年：港幣 5,500 萬元），較去年同期減少港幣 900 萬元。

截至2015年6月30日，所管理之建築面積約為12,500,000平方米（「平方米」），其中10,100,000平方米位於香港，而2,400,000平方米位於中國大陸。

物業投資及發展業務

本集團之策略為繼續多元化其業務，並於中國大陸建立其投資及發展物業組合。隨著過往三年的物業收購及投資，本集團已於北京及瀋陽建立物業組合。於本期間，本集團已完成佛山市佔地面積 190 萬平方米之地塊的非常重大收購，以及山東及廣州兩個物業項目之收購。於 2015 年 6 月 30 日，我們土地儲備的建築面積約達 530 萬平方米，其中約 33%為商業用途，而約 67%為住宅用途。本集團認為，投資物業能夠提供長期穩定的租金收入，並預期發展物業能夠為地產業務帶來幾何級數的增長機會。

於 2015 年 6 月 30 日之土地儲備（建築面積）概要



(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。購物中心及停車場佔據九層物業（由地庫第 3 層至地上第 6 層），總建築面積達 69,540 平方米。SOHO（小型辦公室，家裡辦公室）則位於該物業第 7 層至第 15 層，於 2015 年 6 月 30 日，可供出售或租賃建築面積約為 12,538 平方米。

於 2015 年 6 月 30 日，購物中心的出租率約為 90%。本公司擬於未來數年重整業務組合，以進一步增強購物中心的零售面及滿足附近生活的大量居民的需求。基於上述計劃，我們預期購物中心的租金收入將成為本集團一個穩定的常規收入來源。於報告期間，購物中心產生物業租金及相關收入約港幣 1,910 萬元。

(ii) 廣州頤高數碼廣場

於 2015 年 4 月 29 日，本集團與賣方訂立買賣協議以收購高慧國際有限公司（廣州頤高數碼廣場的法定及實益擁有人）100% 股份，總代價為港幣 4.776 億元。

該物業（包括商業物業及擁有約 325 個停車位之停車場）之總建築面積為 26,306 平方米，位於廣東省廣州市天河區。該物業現時出租予商舖租戶及本集團現時擬翻修該物業以釋放其潛在價值。於 2015 年 6 月 30 日，該物業已悉數租予物業租賃代理。於 2015 年 5 月 1 日至 6 月 30 日期間，該物業已產生租金及相關收入約港幣 1,070 萬元。

(iii) 鐵嶺星悅南岸

鐵嶺星悅南岸位於遼寧省鐵嶺新城。其為一個混合用途發展項目，總建築面積約為 300 萬平方米，其中約 200 萬平方米用作住宅用途及約 100 萬平方米用作商業用途。

鐵嶺星悅南岸

發展計劃		單位：建築面積（平方米）		
階段	總計	住宅	商業	其他
1A	316,000	225,000	90,000	1,000
1B	372,000	161,000	211,000	-
2	691,500	269,000	384,000	38,500
3	762,000	543,000	219,000	-
4	874,500	796,000	78,000	500
總計	3,016,000	1,994,000	982,000	40,000

住宅發展項目

1A 期包括 7 棟高層住宅樓及 22 棟低層住宅樓，總可售面積為 22.5 萬平方米。於完成後將有合共 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 2015 年下半年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

作為星悅南岸第一期的商業發展項目，亞洲龍捲風水上樂園是星悅南岸精彩體驗的重要一環，目前施工進展順利。水上樂園將成為中國東北地區的首個全年營運的水上娛樂設施。商業發展項目首期亦包括購物村，計劃於 2015 年下半年開業，現正進行招租。購物村及水上樂園的總建築面積約為 185,900 平方米（購物村：156,200 平方米，水上樂園：29,700 平方米）。

(iv) 佛山星悅南岸

佛山星悅南岸

發展計劃		單位：建築面積（平方米）		
階段	總計	住宅／ 酒店式公寓	商業	其他
1	257,500	155,500	95,300	6,700
2	244,200	216,400	23,000	4,800
3	258,700	210,500	10,500	37,700
4	565,300	468,200	89,000	8,100
5	579,700	454,800	119,700	5,200
總計	1,905,400	1,505,400	337,500	62,500

本集團於 2015 年 1 月 8 日完成佛山項目收購。該項目位於廣東省佛山市三水區。其為一個混合用途發展項目，總建築面積約為 190 萬平方米，其中約 150 萬平方米用作住宅用途及約 40 萬平方米用作商業用途。該項目距廣州及佛山分別約 45 分鐘及 20 分鐘車程。項目自然環境優越，風光旖旎，湖泊成群，綠樹環抱。

住宅發展項目

一期包括總建築面積約為 155,500 平方米的低密度住宅單位及酒店式公寓。住宅物業將於 2016 年下半年配合分階段開幕的購物村推出市場發售。

商業發展項目

一期包括現有購物村約 95,300 平方米。購物村將於 2016 年下半年開始營業。

(v) 泰安商業發展項目

於 2015 年 3 月 31 日，本集團收購一個位於山東省泰安市的商業發展項目，總代價為港幣 10.42 億元。

該物業包括總建築面積為 219,982 平方米的商業物業，位於山東省泰安市泰山區。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 2016 年下半年開始營運。

展望未來

由於立法會會議進程遭到拖延，2014 年公營機構客戶的新合約延遲授出。於本立法年度（2014 年／2015 年），80 多項總額為港幣 710 億元的基建工程提案仍在等待審批。而立法會內持續的不合作運動仍會影響審批進度，於 2015 年上半年自公營機構客戶獲得新訂單的速度持續放緩。

憑藉新昌於香港領先的市場地位及佳績，於 2015 年 3 月，本集團已獲得在鄰近澳門的中國大陸經濟特區珠海橫琴一個主題商業綜合項目的建造管理合約，該項目包括文娛體育創意文化設施、酒店、餐館及創新產業中心。我們的足跡延伸至橫琴標誌著我們的建造業務於區內的增長。

與此同時，我們堅信中國大陸的經濟將不斷發展，提供眾多市場機會及更大市場空間。物業投資及發展項目反映新昌多元化其業務及在中國大陸建立投資物業組合的長遠策略。我們預期我們的專業水平及企業價值將令我們的品牌、產品及服務從競爭中脫穎而出。新昌將繼續於中國大陸極具潛力的房地產市場尋求新機遇。

憑藉逾 75 年的經營歷史、精心管理的資產負債表、能提供穩定收入及利潤來源的多元化業務組合，以及由專業管理團隊與人才領導的卓越執行力，我們不斷向前發展。

資金摘要

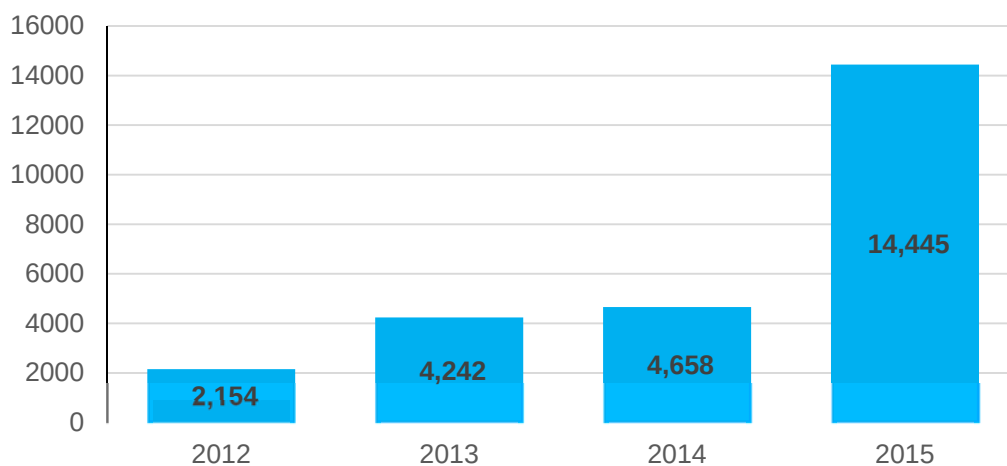
- 於 2015 年 1 月 8 日，根據供股事項合共發行 857,449,996 股每股面值港幣 1.00 元的普通股，及根據新配售事項合共配發 1,472,960,000 股每股面值港幣 1.00 元的普通股。
- 於 2015 年 5 月，已發行本金總額為 3 億美元之 2018 年到期 8.75 厘優先票據。其所得款項總額約為 2.92 億美元（扣除開支後）。
- 已籌集人民幣 14.2 億元之信託貸款為佛山市的物業發展項目再融資。
- 已償還於 2014 年配售之全部票據餘額港幣 1.563 億元。

本集團的銀行貸款利息主要按香港銀行同業拆息加息差計息。就業務的現有組合而言，管理層預計將可結合採用各種途徑（包括發行新股及銀行貸款），滿足本集團的財務需求。新昌將繼續管理本集團之財務狀況，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。

財務狀況

港幣百萬元

綜合資產淨值



負債比率

	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
淨負債對有形資產淨值比率	45%	60%
流動比率	2.4	1.4

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	總計
流動資產				
發展中物業	-	17,229	-	17,229
應收賬款及其他	2,916	908	693	4,517
銀行及現金結餘	2,719	166	152	3,037
	5,635	18,303	845	24,783
流動負債				
銀行貸款 [#]	(275)	(2,053)	(220)	(2,548)
其他借貸	-	(2,376)	-	(2,376)
應付賬款	(2,888)	(1,583)	(536)	(5,007)
	(3,163)	(6,012)	(756)	(9,931)
非流動				
租賃土地及樓宇	-	506	-	506
投資物業	-	8,633	3	8,636
無形資產	6	24	95	125
稅項彌償資產	-	1,983	-	1,983
銀行貸款－1年後到期 [#]	(188)	(1,268)	(96)	(1,552)
其他借貸－1年後到期	-	(714)	-	(714)
優先票據	(2,269)	-	-	(2,269)
遞延稅項負債淨值	(1)	(7,200)	(14)	(7,215)
其他	65	22	6	93
	(2,387)	1,986	(6)	(407)
資產淨值	85	14,277	83	14,445

[#] 根據還款時間表分類。

資產抵押

於2015年6月30日，本集團將其賬面值為港幣71.84億元的投資物業(2014年12月31日：港幣16.06億元)、賬面值為港幣5.06億元的租賃土地及樓宇(2014年12月31日：港幣5.06億元)、賬面值為港幣129.06億元的發展中物業(2014年12月31日：港幣2.3億元)及港幣2,600萬元的銀行結餘(2014年12月31日：港幣3,000萬元)，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。

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2015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(2014年12月31日：無)。

承擔

於2015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22.23億元(2014年12月31日：港幣23.62億元)。

或然負債

於2015年6月30日及2014年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

B. 中期股息

董事會就截至2015年6月30日止六個月宣派中期股息每股港幣 1.0 仙(2014年：每股港幣1.0 仙)。上述中期股息將於2015年10月2日(星期五)或前後派付予於香港時間2015年9月24日(星期四)名列於本公司股東名冊內之股東。

C. 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東享有中期股息之權利，本公司將於由香港時間2015年9月21日(星期一)至2015年9月24日(星期四)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。期間內不會辦理本公司之股份過戶登記手續。為確保合資格收取中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於香港時間2015年9月18日(星期五)下午4時30分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理股份過戶登記手續。

D. 人力資源

於2015年6月30日，本集團僱用合共 8,650名(2014年12月31日：8,604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完全信任。

F. 簡明綜合中期收益表

截至2015年6月30日止六個月

		未經審核	
		截至 6 月 30 日止六個月	
	附註	2015 年 港幣千元	2014 年 港幣千元
收益	2	7,979,747	6,315,026
銷售成本	6	(7,671,640)	(6,026,415)
毛利		308,107	288,611
其他收入	3	3,641	5,571
匯兌收益／（虧損）淨額		1,114	(3,001)
議價收購收益	15	2,021,238	-
銷售及一般行政開支		(243,648)	(186,871)
投資物業公允值收益		87,795	20,331
無形資產攤銷		(6,082)	(5,508)
利息收入		408	849
利息開支	4	(48,879)	(23,932)
除稅前溢利		2,123,694	96,050
稅項	5	(45,161)	(23,578)
本期間溢利	6	2,078,533	72,472
應佔溢利：			
本公司權益持有人		2,072,655	63,356
非控股權益		5,878	9,116
		2,078,533	72,472
每股基本盈利（港幣仙）	7	39.5	2.2
每股攤薄盈利（港幣仙）	7	19.7	2.2
股息	8	108,433	28,582

G. 簡明綜合中期全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年	2014 年
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利	2,078,533	72,472
其他全面收益／（虧損）		
將不會重新分類為損益之項目：		
租賃土地及樓宇之公允值收益	20,977	92,424
租賃土地及樓宇公允值收益之遞延稅項	(3,461)	(15,250)
已重新分類或其後可能重新分類為損益之項目：		
可供出售財務資產之公允值收益	3,535	-
可供出售財務資產公允值收益之遞延稅項	(884)	-
換算海外業務產生之匯兌差額	44,937	(119,662)
本期間經扣除稅項後之其他全面收益／（虧損）	65,104	(42,488)
本期間之全面收益總額	2,143,637	29,984
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	2,137,768	22,213
非控股權益	5,869	7,771
	2,143,637	29,984

H. 簡明綜合資產負債表

於2015年6月30日

	附註	未經審核 2015年 6月30日 港幣千元	經審核 2014年 12月31日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		572,250	578,521
投資物業	9	8,635,684	2,806,731
無形資產		82,656	87,543
商譽		42,002	42,002
可供出售之財務資產		31,333	27,798
稅項彌償資產	15	1,983,421	-
遞延稅項資產		16,000	15,632
		11,363,346	3,558,227
流動資產			
發展中物業	10	17,228,553	4,287,431
存貨及興建中工程		2,053,230	2,051,994
應收賬款及預付金	11	2,455,308	2,394,207
應收非控股權益股東款項		4,065	3,910
應收共同經營之其他合作夥伴款項		4,879	2,886
存款、現金及等同現金項目			
— 受限制		25,953	30,708
— 不受限制		3,010,954	863,960
		24,782,942	9,635,096
流動負債			
銀行貸款		(3,130,246)	(2,194,118)
票據		-	(154,741)
其他借貸		(2,375,545)	-
應付賬款及應計費用	12	(4,924,484)	(4,227,729)
應付其他合營業務夥伴款項		(12,600)	(10,750)
當期稅項負債		(70,612)	(58,924)
		(10,513,487)	(6,646,262)
流動資產淨值		14,269,455	2,988,834
總資產減流動負債		25,632,801	6,547,061
非流動負債			
銀行貸款		(970,347)	(1,241,680)
其他借貸		(713,608)	-
優先票據	13	(2,268,644)	-
長期服務金負債		(3,749)	(3,749)
遞延稅項負債		(7,231,146)	(643,182)
非流動負債總計		(11,187,494)	(1,888,611)
資產淨值		14,445,307	4,658,450
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	14	974,831	285,817
其他儲備		10,563,878	3,347,055
保留溢利		2,738,376	762,028
中期／末期股息		108,433	214,463
		14,385,518	4,609,363
非控股權益		59,789	49,087
權益總計		14,445,307	4,658,450

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」以及聯交所證券上市規則的披露規定而編製。

本未經審核簡明綜合中期財務資料所用之會計政策與編製本集團截至2014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2015年1月1日生效之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）：

香港會計準則第 19 號（2011 年） 僱員福利
（修訂本）

年度改進項目

香港財務報告準則 2010 年至 2012 年週期之年度改進

年度改進項目

香港財務報告準則 2011 年至 2013 年週期之年度改進

以上所採納者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
營業額（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
其他收入	41	-	1,882	-	1,291	340	87	3,641
匯兌（虧損）／收益淨額	(556)	-	(24)	(376)	55	-	2,015	1,114
議價收購收益	-	-	-	-	-	2,021,238	-	2,021,238
銷售及一般行政開支	(40,761)	(15,187)	(13,716)	(14,415)	(39,043)	(68,182)	(52,344)	(243,648)
投資物業公允值收益	-	-	-	-	-	87,795	-	87,795
經營溢利	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	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)	(2,102)	(1,484)	(5,478)
折舊	(3,515)	(80)	(189)	(114)	(2,118)	(27,276)	(3,075)	(36,367)

2. 分類資料 (續)

(a) 營運分類 (續)

未經審核 截至2014年 6月30日止六個月	樓宇建造	土木工程	室內裝飾及 特殊項目	機電工程	物業及 設施管理 服務	物業發展 及投資	行政 (附註1)	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額 (不包括NSC (附註2))	2,016,838	926,663	487,760	204,034	411,804	36,927	-	4,084,026
毛利	129,913	34,790	33,935	20,319	54,714	14,940	-	288,611
其他收入	(738)	3,769	1,797	-	981	17	(255)	5,571
匯兌 (虧損) / 收益淨額	(814)	-	-	167	(29)	12	(2,337)	(3,001)
銷售及一般行政開支	(34,777)	(16,870)	(10,589)	(10,925)	(43,635)	(31,425)	(38,650)	(186,871)
投資物業公允值收益	-	-	-	-	390	19,941	-	20,331
經營溢利	93,584	21,689	25,143	9,561	12,421	3,485	(41,242)	124,641
無形資產攤銷	-	-	-	-	(3,948)	-	(1,560)	(5,508)
利息收入	-	-	-	-	29	255	565	849
利息開支	-	-	-	-	(838)	(14,846)	(8,248)	(23,932)
除稅前溢利	93,584	21,689	25,143	9,561	7,664	(11,106)	(50,485)	96,050
稅項								(23,578)
本期間溢利								72,472
資本性開支	(16,809)	(398)	-	(49)	(1,457)	(1,515)	(1,451)	(21,679)
折舊	(6,412)	(155)	(27)	(84)	(3,268)	(17,952)	(1,588)	(29,486)

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。

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	
		2015 年	2014 年
		港幣千元	港幣千元
收益			
香港		4,689,922	3,351,490
澳門		3,215,448	2,905,185
中國		74,377	58,351
		7,979,747	6,315,026
		未經審核	經審核
		2015 年	2014 年
		6 月 30 日	12 月 31 日
		港幣千元	港幣千元
非流動資產			
香港		675,817	686,786
澳門		467	538
中國		10,639,729	2,827,473
		11,316,013	3,514,797
可供出售之財務資產		31,333	27,798
遞延稅項資產		16,000	15,632
		11,363,346	3,558,227

(c) 客戶基礎分析

本集團之客戶基礎分散，而其中三名（2014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4,657,000,000元（2014年：港幣4,060,000,000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	
		2015 年	2014 年
		港幣千元	港幣千元
須予呈報分類收益		5,814,968	4,084,026
收益－NSC		2,164,779	2,231,000
		7,979,747	6,315,026

3. 其他收入

	未經審核	
	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年	2014 年
	港幣千元	港幣千元
出售物業、機器及設備之虧損淨額	(497)	(377)
僱員借調服務費及服務中心開支	-	3,769
其他	4,138	2,179
	<u>3,641</u>	<u>5,571</u>

4. 利息開支

	未經審核	
	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年	2014 年
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款及透支之利息	58,692	50,282
優先票據之利息開支	26,682	-
票據利息開支	2,087	11,096
其他借貸之利息開支	32,796	-
	<u>120,257</u>	<u>61,378</u>
減：於合資格資產資本化之款項	(71,378)	(37,446)
	<u>48,879</u>	<u>23,932</u>

銀行貸款之年利率介乎1.3%至7.5%（2014年：介乎1.3%至7.7%），其中資本化利率介乎1.3%至7.4%（2014年：介乎1.3%至7.7%）。其他借貸之年利率介乎2.5%至14.0%（2014年：零），其中資本化利率介乎2.5%至14.0%（2014年：零）。經計及權益部份的估值及交易成本後，已發行票據及優先票據的估算實際資本化年利率為19.7%及9.6%（2014年：19.7%及零）。

5. 稅項

香港利得稅乃按截至2015年及2014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%（2014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	
	2015 年	2014 年
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅	6,696	9,983
海外稅項	16,247	6,454
遞延稅項	22,218	7,141
	<u>45,161</u>	<u>23,578</u>

6. 期內溢利

期內溢利已扣除下列各項：

	未經審核	
	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年	2014 年
	港幣千元	港幣千元
銷售成本		
建造成本		
— 員工成本	692,456	569,847
— 其他建造成本	6,630,339	5,077,491
	<u>7,322,795</u>	<u>5,647,338</u>
物業及設施管理服務成本		
— 員工成本	250,929	250,901
— 其他	72,211	106,189
	<u>323,140</u>	<u>357,090</u>
物業發展及投資成本		
— 已出售之物業存貨	5,987	823
— 其他	19,718	21,164
	<u>25,705</u>	<u>21,987</u>
	<u>7,671,640</u>	<u>6,026,415</u>
物業、機器及設備之折舊	36,367	29,486
核數師酬金	2,505	2,154
土地及樓宇經營租賃租金	10,954	8,700
以下各項之費用		
— 投資物業	10,640	16,496
— 於香港擁有之物業	2,227	2,403
計入一般行政開支之員工成本	<u>118,612</u>	<u>111,648</u>

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除以相應期內已發行之普通股加權平均股數計算。

7. 每股盈利 (續)

	未經審核 截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年	2014 年
權益持有人應佔溢利 (港幣千元)	2,072,655	63,356
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)	<u>2,016,107</u>	<u>63,356</u>
已發行之普通股加權平均股數 (千股)	<u>5,098,450</u>	<u>2,858,167</u>
每股基本盈利 (港幣仙)	<u>39.5</u>	<u>2.2</u>

(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	
	2015 年	2014 年
權益持有人應佔溢利 (港幣千元)	<u>2,072,655</u>	<u>63,356</u>
已發行之普通股加權平均股數 (千股)	5,098,450	2,858,167
2015 年 1 月 8 日發行之可轉換優先股調整 (千股)	4,383,387	-
2015 年 7 月 8 日發行之可轉換優先股調整 (千股)	1,052,692	-
購股權調整 (千份)	-	442
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數 (千股)	<u>10,534,529</u>	<u>2,858,609</u>
每股攤薄盈利 (港幣仙)	<u>19.7</u>	<u>2.2</u>

8. 股息

	未經審核 截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年 港幣千元	2014 年 港幣千元
中期股息：每股港幣1.0仙 (2014年：港幣1.0仙)	<u>108,433</u>	<u>28,582</u>

8. 股息（續）

於2015年8月19日舉行之董事會會議上，董事會就截至2015年6月30日止期間宣派中期股息每股港幣1.0仙（2014年：港幣1.0仙）。此中期股息並未於本未經審核簡明綜合中期財務資料內反映為應付股息，惟將反映為截至2015年12月31日止年度之保留溢利分派。

9. 投資物業

	未經審核 2015 年 6 月 30 日 港幣千元	經審核 2014 年 12 月 31 日 港幣千元
按公允值：		
於1月1日	2,806,731	1,536,519
收購附屬公司（附註15）	5,539,136	-
添置	181,654	2,456
出售	-	(900)
自發展中物業轉撥	-	875,179
公允值收益	87,795	403,691
匯兌差額	20,368	(10,214)
於6月30日／12月31日	8,635,684	2,806,731

10. 發展中物業

	未經審核 2015 年 6 月 30 日 港幣千元	經審核 2014 年 12 月 31 日 港幣千元
於1月1日	4,287,431	3,880,470
匯兌差額	51,197	(24,872)
轉撥至發展中投資物業	-	(875,179)
收購附屬公司（附註15(a)）	12,487,798	-
添置	402,127	1,307,012
於6月30日／12月31日	17,228,553	4,287,431
發展中物業包括：		
土地使用權	14,950,349	2,402,304
建造成本及資本化開支	2,011,164	1,679,121
資本化利息開支	267,040	206,006
	17,228,553	4,287,431

11. 應收賬款及預付金

	未經審核 2015 年 6 月 30 日 港幣千元	經審核 2014 年 12 月 31 日 港幣千元
貿易應收賬款		
— 第三方	686,811	733,698
— 減值撥備	(423)	(423)
	<u>686,388</u>	<u>733,275</u>
保固金應收賬款		
— 第三方	1,246,423	1,230,854
— 減值撥備	(125)	(125)
	<u>1,246,298</u>	<u>1,230,729</u>
	1,932,686	1,964,004
其他應收賬款－第三方	60,362	63,203
按金及預付金－第三方	462,260	367,000
	<u>2,455,308</u>	<u>2,394,207</u>

貿易應收賬款按到期日之賬齡分析如下：

	未經審核 2015 年 6 月 30 日 港幣千元	經審核 2014 年 12 月 31 日 港幣千元
未到期	608,251	607,259
1至30天	45,511	71,654
31至90天	11,027	23,483
91至180天	5,764	7,587
180天以上	15,835	23,292
	<u>686,388</u>	<u>733,275</u>

本集團建造合約業務、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。建造合約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（2014 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。

12. 應付賬款及應計費用

	未經審核 2015 年 6 月 30 日 港幣千元	經審核 2014 年 12 月 31 日 港幣千元
貿易應付賬款－第三方	1,916,007	2,191,654
保固金應付賬款－第三方	925,670	905,818
	2,841,677	3,097,472
其他應付賬款、按金及應計費用		
－第三方	1,713,953	761,534
－就收購於鐵嶺地塊之應計稅項 負債	368,854	368,723
	4,924,484	4,227,729

貿易應付賬款按到期日之賬齡分析如下：

	未經審核 2015 年 6 月 30 日 港幣千元	經審核 2014 年 12 月 31 日 港幣千元
未到期	1,745,422	1,989,573
1 至 30 天	59,013	84,309
31 至 90 天	36,993	47,848
91 至 180 天	24,742	31,502
180 天以上	49,837	38,422
	1,916,007	2,191,654

13. 優先票據

於2015年5月，本公司發行了本金額300,000,000美元的優先票據（「優先票據」）。該等優先票據以8.75%之年利率計息，每半年償還一次。該等優先票據於2018年5月18日到期。本公司可自行選擇於2018年5月18日之前任何時候按相當於本金額100%的贖回價贖回全部而非部分優先票據。該等優先票據於聯交所上市且可以僅向專業投資者發行債務的方式處理。

14. 股本

	未經審核 2015年6月30日		經審核 2014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	5,000,000	500,000
添置	-	-	25,000,000	2,500,000
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	-	-
添置	-	-	15,000,000	1,500,000
於 6 月 30 日／12 月 31 日	15,000,000	1,500,000	15,000,000	1,500,000
已發行及繳足之普通股：				
於 1 月 1 日	2,858,167	285,817	2,858,167	285,817
發行供股股份(附註 1)	857,450	85,745	-	-
發行配售股份(附註 1)	1,472,960	147,296	-	-
於 6 月 30 日／12 月 31 日	5,188,577	518,858	2,858,167	285,817
已發行及繳足之優先股：				
於 1 月 1 日	-	-	-	-
就業務合併而發行股份(附註 2)	4,559,730	455,973	-	-
於 6 月 30 日／12 月 31 日	4,559,730	455,973	-	-
	9,748,307	974,831	2,858,167	285,817

附註：

1. 於 2015 年 1 月 8 日，根據本公司日期為 2014 年 12 月 9 日之公告及供股章程，供股項下提呈之合共 857,449,996 股供股股份及合共 1,472,960,000 股配售價為每股新配售股份港幣 1.00 元之新配售股份已獲發行。
2. 於 2015 年 1 月 8 日，於完成供股及新配售事項後，有關 Goleman International Limited 全部已發行股本之收購協議所載之所有先決條件均已獲達成，收購事項已於當日完成。4,559,729,988 股可換股優先股作為代價獲發行。

15. 業務合併

- (a) 於 2015 年 1 月 8 日，本集團收購 Goleman International Limited(其透過其全資附屬公司，為廣東省佛山市 7 幅地塊之法定及實益擁有人)之全部已發行股本，代價為港幣 6,008,663,000 元。

所收購之可辨別資產及所承擔之負債	臨時公允值 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(附註 1)	1,975,804
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	(6,100,884)
	7,837,412
議價收購收益	(1,828,749)
代價總額	<u>6,008,663</u>
以下列方式支付：	
於 2015 年 1 月 8 日發行可換股優先股(附註 2)	4,514,132
於 2015 年 7 月 8 日發行可換股優先股(附註 2)	1,084,092
應付或然代價(附註 3)	410,439
	6,008,663
有關業務合併之現金流入淨額：	
已取得現金及銀行存款	<u>280</u>

附註：

1. 於收購當日之稅項彌償資產人民幣 15.64 億元(約港幣 19.76 億元)指賣方於已付或累計的物業銷售稅項超過人民幣 25.00 億元之情況下，就銷售物業所產生的估計稅項支出(「物業銷售稅項」)所授出的稅項彌償。合共 26.04 億股已發行可換股優先股自股份發行日期起計 10 年內由本集團所持有且可由本集團贖回，以藉此保障本集團之潛在稅項負債。

2. 可換股優先股發行的公允值為每股港幣 0.99 元。

15. 業務合併（續）

(a) （續）

附註：（續）

3. 根據收購協議，部份可換股優先股暫緩發行，以待(i)發出國有土地使用權證；及(ii)因延遲開始該物業之建設工程之任何罰款、費用或懲罰以及核證工程價值而釐定對收購事項代價之任何最終調整。作為收購代價的一部份，預計將發行公允值約港幣 410,000,000 元的 414,583,000 股可換股優先股，惟仍需視乎收購協議中某些條款於 2015 年 12 月 31 日前的履行情況。

(b) 於 2015 年 3 月 31 日，本集團收購 Pure Benefits Limited（其間接擁有位於山東省泰安市的兩幅地塊）之全部已發行股本（「山東收購事項」），代價為港幣 1,042,363,000 元。

所收購之可辨別資產及所承擔之負債	臨時公允值 港幣千元
物業、機器及設備	6
投資物業	1,843,221
應收賬款及預付金	674
現金及銀行存款	4,181
其他借貸	(252,496)
應付賬款及應計費用	(37,882)
遞延稅項負債	(332,609)
	1,225,095
議價收購之收益	(182,732)
代價總額	<u>1,042,363</u>
以下列方式支付：	
現金	808,879
償還前股東貸款	233,484
	1,042,363
有關業務合併之現金流出淨額：	
已取得現金及銀行存款	4,181
已付現金代價	(808,879)
償還前股東貸款	(233,484)
	<u>(1,038,182)</u>

15. 業務合併（續）

- (c) 於 2015 年 4 月 29 日，本集團收購高慧國際有限公司（其於廣東省廣州市擁有一處商業物業）之全部已發行股本（「廣州收購事項」），代價為港幣 477,600,000 元。

所收購之可辨別資產及所承擔之負債	臨時公允值 港幣千元
投資物業	1,014,184
現金及銀行存款	196
銀行貸款	(370,386)
應付賬款及應計費用	(54,375)
遞延稅項負債	<u>(102,262)</u>
	487,357
議價收購收益	<u>(9,757)</u>
代價總額	<u>477,600</u>
以下列方式支付：	
現金	<u>477,600</u>
有關業務合併之現金流出淨額：	
已取得現金及銀行存款	196
已付現金代價	<u>(477,600)</u>
	<u>(477,404)</u>

業務合併採用收購法入賬。議價收購之收益乃根據收購當日所收購之可辨別資產及所承擔負債之臨時公允值以及各收購事項代價之公平值進行計算。本集團將完成會計事宜並對暫定金額作出調整，以於本集團截至 2015 年 12 月 31 止年度之年報釐定議價收購收益。

J. 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2015年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

K. 審閱中期財務資料

本公司截至2015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三名成員組成，包括鄭瑞生先生（審核委員會主席）、周明權博士、邱令智先生（直至2015年6月30日）以及崔光球先生（於2015年6月30日獲委任）。本公司截至2015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

董事會已採納由香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）不時經聯交所修訂的證券上市規則（「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。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至2015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. 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2015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.2.1條守則條文規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。王英偉博士為本公司執行主席兼行政總裁。本公司認為現階段由王博士身兼兩職實屬必要，一方面可以繼續監督現有的建造及物業管理業務，同時亦可掌管物業發展業務的策略性發展及處理此業務大幅增加的資本承擔。

承董事會命
Hsin Chong Construction Group Ltd.
新昌營造集團有限公司*
執行主席兼行政總裁
王英偉

香港，2015年8月19日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事王英偉博士（執行主席兼行政總裁）、蔡健鴻先生、周煒先生及鄔碩晉先生；非執行董事林卓延先生（非執行主席）、閻傑先生、陳磊先生及崔光球先生；以及獨立非執行董事周明權博士、鄭瑞生先生、高景遠先生及李嘉音女士。

* 僅供識別