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份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 12 月 31 日止財政年度之全年業績公告

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「本集團」）截至2015年12月31日止財政年度之經審核綜合全年業績。

A. 業務回顧及前景

1. 財務回顧

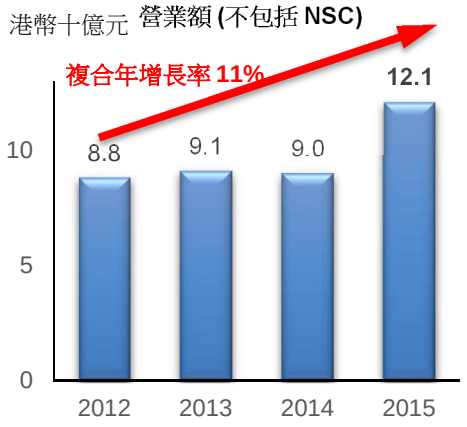
於 2015 年，新昌透過持續增長及出色表現為股東創造價值。股東應佔溢利錄得港幣 2,446,000,000 元，較上一年度增長 5.3 倍。

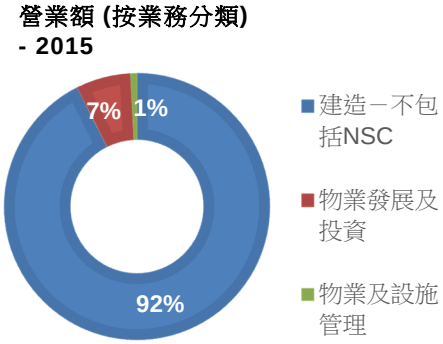
業績摘要 （港幣百萬元）	**2015 年**	2014 年	變動
收益	**15,019**	14,010	+7%
收益—不包括 NSC#	**12,057**	9,038	+33%
毛利	**621**	633	-2%
毛利率（不包括 NSC#）	**5.2%**	7.0%	-1.8pp
投資物業之公允值收益	**191**	404	-53%
議價收購收益	**2,321**	-	N/A
EBITDA	**2,790**	672	+315%
融資成本淨額	**(119)**	(42)	-183%
股東應佔溢利	**2,446**	388	+530%
淨利潤率（不包括 NSC#）	**20.3%**	4.3%	+16.0pp
（港幣仙）			
每股基本盈利	**46.4**	13.6	
中期股息	**1.0**	1.0	
末期股息	**-**	2.2	

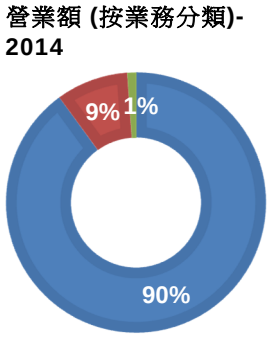
澳門銀河娛樂渡假村第二期項目的指定分判商工程「NSC」

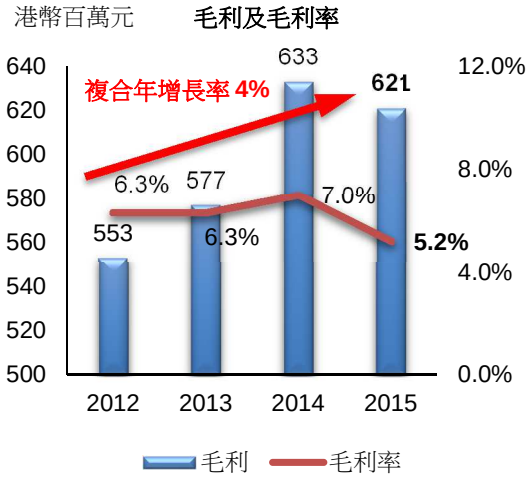
- 收益增加 7%，該增長受建造業務表現出色推動。
- 受物業及設施管理業務競爭激烈的影響，本集團的毛利錄得輕微減少 2%。
- 於收購中國大陸之物業項目後，本集團錄得議價收購收益港幣 2,321,000,000 元。
- 融資成本增加 183%，主要由於就 2015 年接獲的重大新增合約需要額外營運資金。
- 錄得股東應佔溢利港幣 2,446,000,000 元，按年增長 530%。

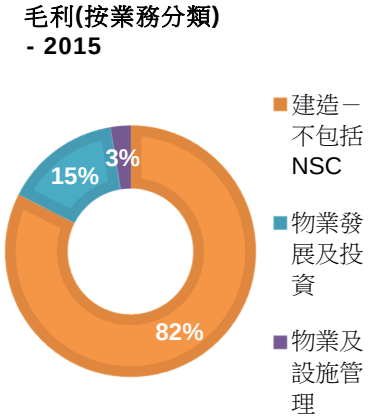
於 2015 年，新昌面對重重挑戰，儘管經歷了極為關鍵的轉型之年，仍於年內為股東創造了佳績，取得了重大進展及形成了發展勢頭。我們的 EBITDA 為港幣 2,790,000,000 元，其中的港幣 2,321,000,000 元及港幣 191,000,000 元分別來自議價收購收益及投資物業之公允值收益。倘撇除該等項目，我們來自核心業務的 EBITDA 為港幣 278,000,000 元（2014 年：港幣 268,000,000 元），較去年增長 4%。

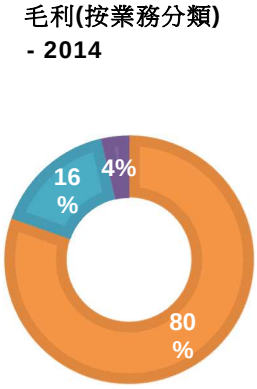


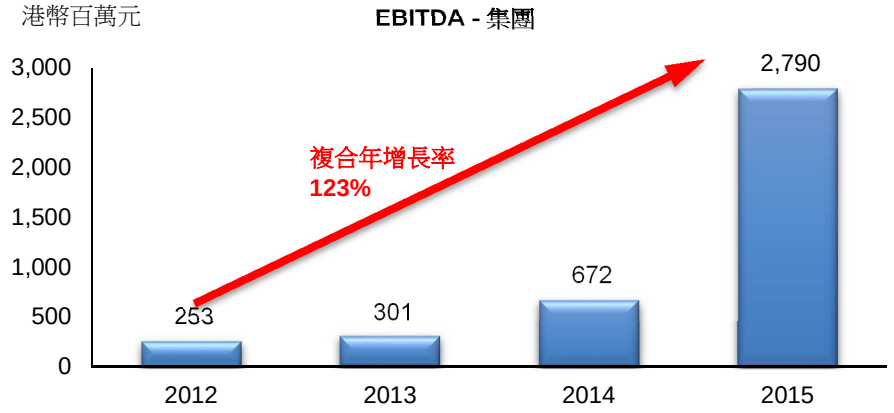












2. 業務回顧

（港幣百萬元）	2015 年	2014 年	變動 金額	變動 %
營業額				
建造－不包括 NSC	**11,234**	8,068	+3,166	+39%
物業及設施管理	**752**	848	-96	-11%
物業發展及投資	**71**	122	-51	-42%
	12,057	9,038	+3,019	+33%
建造－NSC	**2,962**	4,972	-2,010	-40%
	15,019	14,010	+1,009	+7%
毛利				
建造	**512**	509	+3	+1%
物業及設施管理	**93**	101	-8	-8%
物業發展及投資	**16**	23	-7	-30%
	621	633	-12	-2%
EBITDA				
建造	**334**	352	-18	-5%
物業及設施管理	**25**	30	-5	-17%
物業發展及投資	**2,592**	375	+2,217	+591%
行政	**(161)**	(85)	-76	-89%
	2,790	672	+2,118	+315%
毛利率（不包括 NSC）				
建造	4.6%	6.3%		
物業及設施管理	12.4%	11.9%		
物業發展及投資	22.5%	18.9%		

(i) *建造*

「建造業務是區內最具活力和挑戰且競爭異常激烈的行業之一。」

新昌一直追求轉型，力求從樓宇承建商轉型為業務涵蓋土木工程、室內裝飾及裝修、機電及建造管理服務之提供全方位建造業務公司。在我們行業於香港所處的市況下，我們的建造業務持續增加其工程合約量、提高收益及錄得溢利，表現十分優異。儘管 2014 年度可供投標項目數目減少導致市場競爭日趨激烈，但我們的毛利仍增長 1%至港幣 512,000,000 元，其中樓宇部門為該增長作出了主要貢獻。該部門表現優異乃由於其一如既往地秉承優質、安全、可靠及真誠的原則。

(ii) *物業發展及投資*

「在數股活躍積極力量的驅動之下，新昌正經歷策略性轉型。」

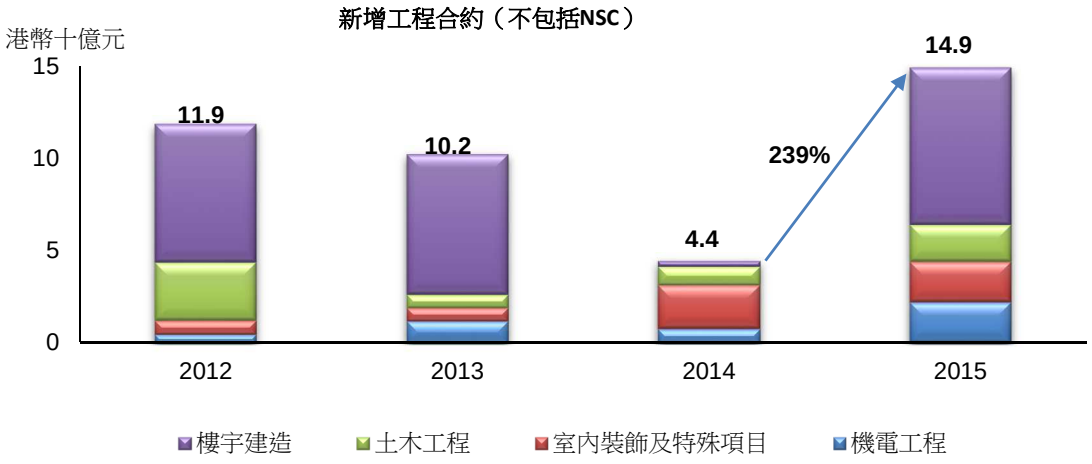
於年內，新昌透過收購多個發展中物業項目（位於佛山、山東及天津，建築面積逾 250 萬平方米）及一項已落成持作投資的物業（位於一線城市廣州，建築面積 26,306 平方米）擴充其物業組合。這些收購標誌著本集團在努力成為中國內地房地產市場著名品牌方面邁出了一大步。收購完成後，本集團現有 2 項持作投資及/或出售的物業及 4 個發展中物業項目，總建築面積逾 560 萬平方米。該等項目於目前構成新昌資產負債表的重要部份，並將在集團的策略下貢獻強勁的增長。

(iii) *物業及設施管理*

「年內，受激烈競爭及不利環境影響，該業務經歷了充滿挑戰的一年。」

Synergis Holdings Limited（新昌管理集團有限公司*）的物業及設施管理業務憑藉穩固的市場地位，仍然為本集團帶來理想收益及貢獻。於 2015 年，其產生的收益及毛利分別為港幣 752,000,000 元及港幣 93,000,000 元。該部門目前管理香港及中國內地建築面積逾 12,000,000 平方米的 304 份物業及設施管理服務合約。

2.1 建造業務回顧



「於截至 2015 年 12 月 31 日止年度，建造業務接獲之新訂單創下新昌歷史新高。」

於已取得新訂單中，本集團應佔的總合約權益金額約為港幣 14,900,000,000 元（2014 年：港幣 4,400,000,000 元）。

於香港接獲的主要新增合約：

- 西九龍文娛藝術區的M+博物館主工程合約（「M+項目」）
- 九龍何文田的一個私人住宅發展項目的主要合約工程
- 臨利街的建議辦公大樓主體合約工程
- 香港愉景灣北第16期住宅發展項目合約
- 元朗元朗工業邨宏樂街50至68號幸福醫藥新廠房發展項目的樓宇建造合約
- 香港鴨巴甸街28至32號的建議住宅發展項目
- 龍翔道九龍內地段6532號建議住宅發展項目的地盤平整、挖掘及側向承托工程、地基、樁帽及地庫樓板地基工程
- 鄰近香港54區塘亨路及紫田路的地盤平整及基礎設施工程
- 英皇道704至730號建議商業大廈發展項目之挖掘及側向承托工程以及地基工程統包合約
- 香港海洋公園萬豪酒店之地基工程合約
- 奇華工業大廈裝修工程合約
- 九龍亞皆老街113-115號商業發展之基礎設施保養合約

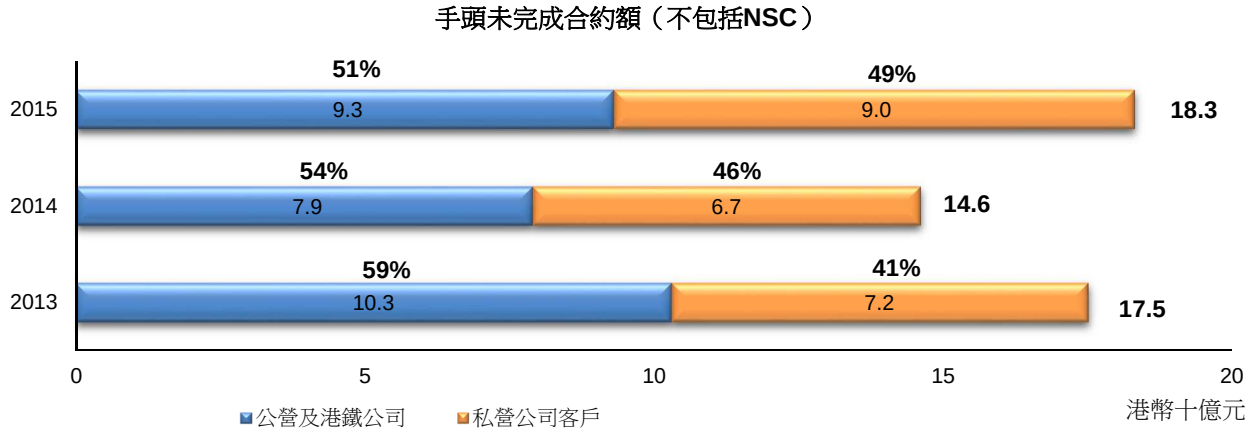
於已取得的全部新合約中，M+項目的合約金額為新昌歷史上單筆最大的香港建造合約。取得此標誌性合約彰顯新昌在支持香港發展成多面性城市方面所扮演的舉足輕重的角色。繼2013年取得的九肚山大型住宅發展項目建造圓滿完工後，我們從嘉里建設取得另一特大型住宅項目——何文田項目，該項目的合約金額為本集團歷史上取得的單筆最大香港住宅發展項目。

我們的土木工程部門亦取得一份新香港海洋公園萬豪酒店地基的重大合約。新酒店將為主題公園提供世界一流度假村設施，該項目涉及到若干道路工程及渠務工程，已於2015年2月動工。

我們的機電部門新昌亞仕達屋宇設備有限公司（新昌亞仕達）取得了一個由恆生銀行擁有的新商業發展項目（位於旺角亞皆老街第113至115號）。新昌亞士達被指定為該項目的基建總承建商，亦將負責整幢樓宇的內部翻新。由於合約涉及樓宇服務工程及建築工程，故其再次彰顯了本集團提供全方位建造業務的能力。

在澳門，新昌一直與威尼斯人集團於提供建造管理服務方面保持長期合夥關係，先後涉及的項目有2004年的澳門金沙、2007年的澳門威尼斯人、2012年的金沙城中心及澳門巴黎人（目標是於2016年下半年開業）。於2015年，我們取得有關澳門上葡京平台的鋼筋混凝土工程及一般建築工程，凸顯我們力求實現卓越項目執行力的決心及承擔。

繼我們於香港及澳門的建造業務大獲成功後，我們的建造管理服務（建造管理服務）部門接到有關建造位於中國內地橫琴的鉅星匯商業大樓及綜合寫字樓Mega City的兩份建造管理服務合約，以及1份塞班島Garapan綜合渡假村發展項目的建造管理服務合約。於年結日後，又取得柬埔寨泰文隆雙子大廈世貿中心項目的兩份建造管理服務合約。新昌在該柬埔寨項目裡被委任為修建500米高133層雙子塔的建造管理人。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。

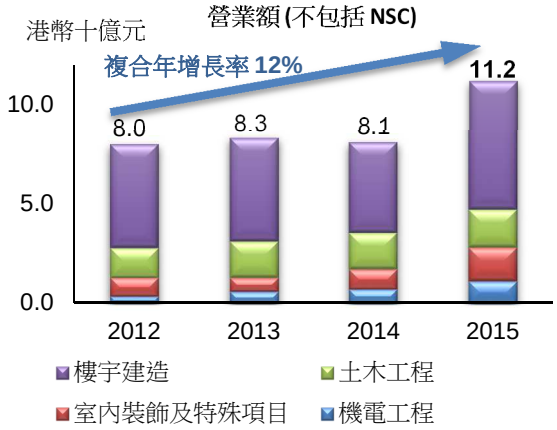


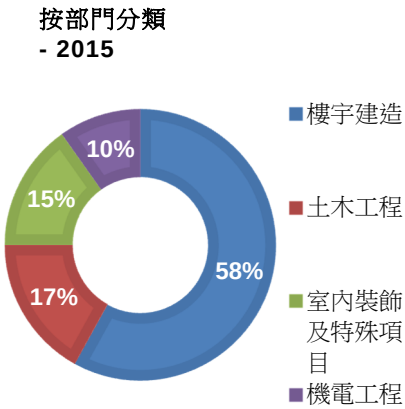
隨著新訂單源源不斷的補充，新昌於截至 2015 年 12 月 31 日的未完成工程合約量超過港幣 18,300,000,000 元，較 2014 年港幣 14,600,000,000 元增加 25%。此未完成合約工程量分佈相當平均，涉及超過 150 個項目，其中有 4 個公營房屋項目、6 個港鐵項目及 1 個特大型住宅發展項目。本集團能夠累積龐大的工程合約量，直接原因是我們在暢旺但競爭激烈的市場中採取整體性策略，透過參與公營房屋等主要市場分部維持重大的市場份額，針對香港特區政府倡議的特定增長範圍，例如發展港鐵延線，發展本集團內人力資源的專業及技術，力爭於高價值合約（如醫院）締造卓越的成績，以及繼續執行及交付所有先前項目，保持多年來創造的佳績。

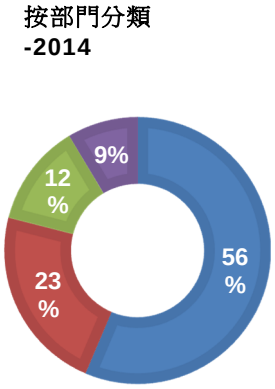
(i) 政府及公營機構：水務署、荃灣港安醫院、 澳門聖若瑟大學及市區重建局；
(ii) 香港房屋委員會：位於安達臣道、洪水橋、東涌及凹頭的 4 個公營房屋項目；
(iii) 港鐵：廣深港高鐵合約，即南昌站地基工程、皇崗至米埔段隧道、廣深港高鐵西九龍總站；南港島線黃竹坑鐵路維修車廠的上蓋工程；土瓜灣及宋王臺鐵路站及隧道的兩份沙中線合約及南北線前期工程。

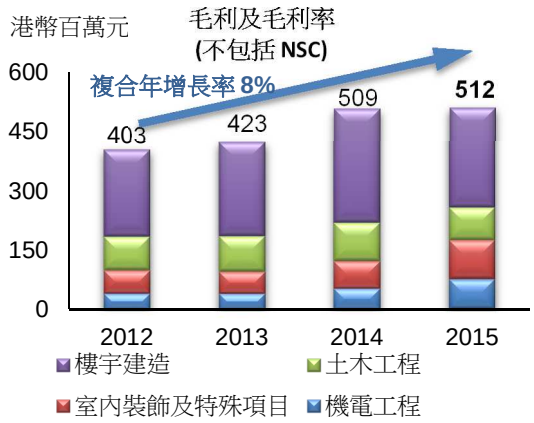
截至2015年12月31日，約49%手頭未完成合約額來自私營客戶，該等客戶中的大多數是知名物業發展商及澳門博彩營辦商，例如嘉里建設、恒生銀行、新世界集團、希慎集團、澳門威尼斯人、銀河及澳博。

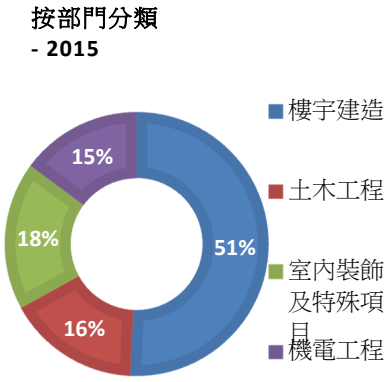
按建造合約平均交付時間2至3年計算，我們手頭現有未完成合約工程量可保證我們未來2至3年的收益。

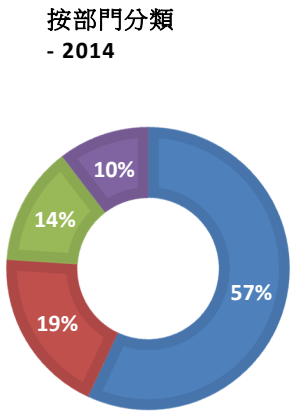












建造業務業績摘要 （港幣百萬元）	**2015 年**	2014 年	變動
營業額	**14,196**	13,040	+9%
營業額－不包括 NSC	**11,234**	8,068	+39%
毛利	**512**	509	+1%
毛利率－不包括 NSC	**4.6%**	6.3%	-1.7 pp
一般及行政開支	**(189)**	(179)	-6%
經營溢利	**324**	338	-4%

憑藉過去幾年強勁的工程合約量，我們於年內錄得毛利港幣 512,000,000 元（2014 年：港幣 509,000,000 元），按年增長 1%，增長動力主要來自樓宇建造部門。相形之下，收益增長 9%（如不包括 NSC，則為 39%），毛利增長與收益增長不一致，主要原因是我們的高價值土木工程業務因執行周期延遲及多項外在因素而有所放緩。儘管我們於毛利率相對較低的樓宇建造部門取得了強勁的合約工程量對毛利有所彌補，我們去年的毛利率仍受影響下降 1.7 個百分點至 4.6%。

所有土木工程合約中，我們的大部份鐵路合約是與 Samsung C&T Corporation、Laing O'Rourke 及中鐵等世界一流承建商合作。就與 Samsung C&T Corporation 合作的沙中線項目而言，我們現時處理該線的關鍵部份—九龍城段。該合約工程範圍包括建造土瓜灣及馬頭圍這兩個新鐵路站，以及連接兩個新站至何文田站的 1.6 公里長鐵路隧道。由於發現大量古物古蹟，該項目出現延誤。考古學家完成的考察後，該項目自其名為文成公主的隧道鑽挖機（隧道鑽挖機）於 2015 年 4 月開始隧道挖掘以來已向前邁出了一大步，之後隧道工程的首個階段隨之展開，大部份的隧道工程已成功完成。因此，我們堅信，土木工程項目特別是鐵路項目定會於項目完工前在合約週期的較遲階段貢獻可觀利潤。

於 2015 年，本集團不斷拓展其業務，在健康、安全、質量及環保方面取得廣泛認同並獲得以下多項獎項，為此，新昌深感榮幸。

建造業安全獎項：

- 就沙中線合約編號 1129 號榮獲勞工處頒發建造業安全獎勵計劃「土木工程建造地盤」組別金獎
- 就洪水橋公屋發展項目榮獲勞工處頒發建造業安全獎勵計劃「安全隊伍」組別優異獎

職業健康大獎：

- 「工作壓力管理大獎」組別銅獎
- 「聽覺保護大獎」組別優異表現大獎
- 「預防肺塵埃沉着病大獎」組別優異表現大獎
- 「預防肺塵埃沉着病」組別優異表現大獎
- 職業安全健康局「最佳高空工作安全改善計劃」優異獎

- 職業安全健康局「最佳安全施工程序地盤」優異獎

第 21 屆公德地盤嘉許獎項：

- 就沙中線合約編號 1109 號榮獲發展局及建造業議會頒發第 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
- 就東涌公營房屋項目榮獲發展局及建造業議會頒發第 21 屆公德地盤嘉許計劃非工務工程組別（新建工程 A 組）優異獎
- 就九龍坑新圍、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 21 屆公德地盤嘉許計劃工務工程組別（新建工程）優異獎
- 就九龍坑新圍、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 21 屆公德地盤嘉許計劃傑出環境管理獎優異獎

創新、質素及環保：

- 榮獲仁愛堂頒發「塑出環保、膠給仁愛堂」塑膠回收伙伴計劃關愛大獎建築公司銅獎
- 榮獲環保促進會頒發「香港綠色企業大獎 2014」優越環保管理獎（企業）（項目管理)金獎
- 榮獲環境運動委員會及環境保護署頒發「香港環保卓越計劃」建造業優異獎
- 榮獲香港建造商會頒發香港建築環保大獎「環保創新獎」大獎
- 榮獲發展局、建造業議會及香港建造商會頒發「2015 創意工程安全獎」「安全管理制度，培訓與宣傳類別」銀獎
- 榮獲發展局、建造業議會及香港建造商會頒發「2015 創意工程安全獎」「健康與福利類別」銅獎
- 就香港城市大學學術樓（三）項目成為「2015 年《FuturArc》綠色設計優異獎」的得獎機構
- 就澳門銀河城第二期發展項目榮獲美國綠色建築協會頒授「領先能源與環境設計先鋒」(LEED)綠色建築金級認證
- 榮獲香港建造商會頒發「積極安全承建商獎」
- 榮獲建造業議會頒發「安全分判商獎」銅獎
- 榮獲港鐵公司頒發「安全嘉獎」、「關顧社區金獎」、「安全金獎」、「最低意外率獎」及「蟬聯冠軍」

2.2 *物業發展及投資業務回顧*

業績摘要 （港幣百萬元）	**2015 年**	2014 年	變動
營業額			
香港物業	**5**	21	-76%
中國物業	**66**	101	-35%
	71	122	-42%
毛利			
香港物業	**2**	14	-86%
中國物業	**14**	9	+56%
	16	23	-30%
毛利率			
香港物業	**40%**	67%	-27 pp
中國物業	**21%**	9%	+12 pp
公允值收益／（虧損）			
香港物業	**-**	(8)	N/A
中國物業	**191**	412	-54%
	191	404	-53%

「新昌多元化其業務以成為卓越的全面綜合物業公司。」

於 2015 年，新昌透過收購一項位於廣州的投資物業及 3 個位於佛山、山東及天津的發展中物業項目，擴充其物業組合。加上本集團的兩大物業（即位於瀋陽的星悅南岸及位於北京的新年華購物中心），截至 2015 年底，本集團工地儲備的總建築面積超過 5,600,000 平方米。

於 2015 年，該業務分部貢獻 EBITDA 港幣 2,592,000,000 元（2014 年：港幣 375,000,000 元），其中港幣 2,321,000,000 元為於中國內地的佛山、廣州、山東及天津進行物業收購產生的議價收購收益。大部分的議價收購收益來自佛山項目（港幣 1,983,000,000）的收購定價以優先股股票作為代價，其定價日的股價與收購完成日，即 2015 年 1 月 8 日的股價之差異。主要收益則來自北京的投資物業租金。

物業組合

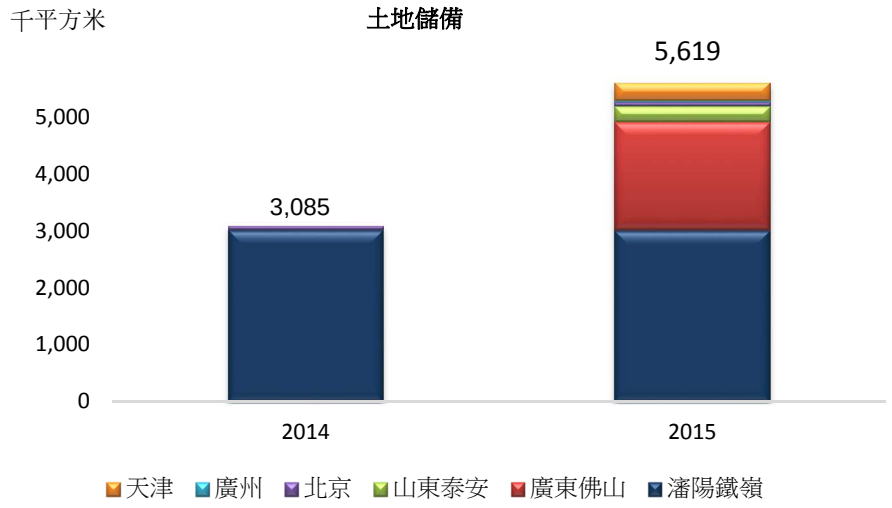
已落成持作投資及/或出售的物業	總建築面積 平方米	供出售的酒店式公寓 平方米	商業中心及停車場 平方米	停車位 個
北京新年華購物中心	68,180	12,382	55,798	328
廣州熹陽電腦城	26,306	-	26,306	325
總計	94,486	12,382	82,104	653

發展中物業

	建築面積		
	總計	住宅	商業及其他
	平方米	平方米	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

我們於中國持作投資及/或出售已落成的物業均位於一線城市北京及廣州。收益及毛利分別為港幣 66,000,000 元及港幣 14,000,000 元。新年華購物中心的酒店式公寓持有作為銷售，然而，過去兩年，本公司十分惜售並計劃等待政策環境回暖。因此，只有 2 個單位於 2015 年售出。連同 2 個於 2014 年訂約售出的單位，合共確認 4 個單位的銷售。銷售收益（除去相關稅項）為港幣 13,000,000 元，較 2014 年減少 75%（2014 年：售出 20 個單位）。

於 2015 年 12 月 31 日，我們的土地儲備建築面積約達 5,600,000 平方米，其中 2,800,000 平方米用作住宅用途及 2,800,000 平方米用作商業及其他用途。



「新昌正不斷擴充其物業組合，致力成為中國房地產市場的領先品牌。」

持作投資及/或出售已落成的物業

(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。購物中心及停車場佔據共九層物業（由地庫第 3 層至地上第 6 層），總建築面積達 55,798 平方米。SOHO（小型辦公室，家裡辦公室）公寓則位於該物業第 7 層至第 15 層。於 2015 年 12 月 31 日，可供出售或租賃建築面積約為 12,382 平方米。

截至 2015 年 12 月 31 日，購物中心的出租率約為 97%。自收購以來，此物業收益一直在改善。年內，該購物中心產生租金及相關收入約港幣 52,000,000 元，較 2014 年增加 11%。

我們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。

(ii)　　熹陽電腦城（天晟明苑商業部份）

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（廣州天晟明苑商業部份的法定及實益擁有人）的全部銷售股份，總代價約為港幣 477,600,000 元。

該物業（包括商業物業及擁有 325 個停車位的停車場）的總建築面積為 26,306 平方米，位於廣州市天河區石牌西路的策略性位置。天河商圈為廣州的中心商圈，而石牌西路是銷售全新及二手電腦的批發商及零售商的傳統分銷中心。該物業現時正進行翻新工程，計劃於 2016 年第三季完工。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。

圖 1: 北京新年華購物中心

圖 2: 熹陽電腦城

發展中物業

(i)　　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	商業及其他
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**

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，其體現了本公司的願景，是為嚮往的自然和諧共處的新生活模式的人們建造理想居所。其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。無與倫比的自然環境加上獨具匠心的人文設計打造了如詩如畫的風尚生活，而周圍自然環境優越，風光旖旎，湖泊成群，綠樹環抱，更是錦上添花。我們計劃將該項目打造成糅合各種生活體驗的休閒中心，其定必成為引領潮流的郊區新城，集住宅、休閒、娛樂及零售元素於一身，能於快速城市化帶來的不斷增長消費潮流獲得裨益。

零售發展部分將以大型主題零售及娛樂概念為主，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。當中，我們已成功於部分區域開發溫泉，我們亦會持續開發更多的溫泉，以迎合項目的用量需求。住宅發展項目採納「新郊區生活概念」，提倡高品質生活。

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 年下半年開業。

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 年下半年配合零售商場的分階段開張推出市場發售。

圖 1：佛山星悅南岸 – 零售商場

圖 2：會所外的景觀（室外）

圖 3：會所（室內）

圖 4：低密度住宅

(ii)　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 1,042,000,000 元。

該物業包括總建築面積為 274,977 平方米的商業物業，位於山東省泰安市泰山區。截至 2015 年 12 月 31 日，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 年下半年或 2017 年上半年開始營運。

(iii)　天津商業發展項目

於 2015 年 9 月 14 日，本集團收購一個位於天津的商業發展項目的 64.32%實質權益，總代價為港幣 900,000,000 元。該物業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。

該物業位於天津濱海新區的商務區，海河河畔，包括總建築面積 48,600 平方米的酒店式公寓及建築面積約 279,500 平方米的商業發展項目。濱海新區位於天津直轄市的沿海地區，被中國國家政府的明確指定為特別金融地帶。該地區佔據環渤海地區的核心位置，擁有豐富自然資源，面積更是達到 1,200 平方公里。

設計圖

(iv)　鐵嶺星悅南岸

星悅南岸位於遼寧省鐵嶺新城，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。

發展計劃		單位：建築面積（平方米）	
階段	總計	住宅	商業及其他
1A	307,000	225,000	82,000
1B	381,000	161,000	220,000
2	691,500	269,000	422,500
3	762,000	543,000	219,000
4	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

就星悅南岸商業發展項目而言，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。其由加拿大知名策劃及設計公司操刀，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 年夏季開業的購物村。購物村及水上樂園的總建築面積約為 185,900 平方米。該水上樂園提供極具創意水上滑梯、國內首個潛水池及首個人工衝浪設施等。該購物村提供不同類型的餐廳，並擁有該地區首家電影主題酒店，以及充滿各種引人入勝歐式建築設計的首個區域購物勝地。因此，星悅南岸不僅是週末休息的好去處，亦為星悅南岸居民帶來最佳購物及娛樂便利。

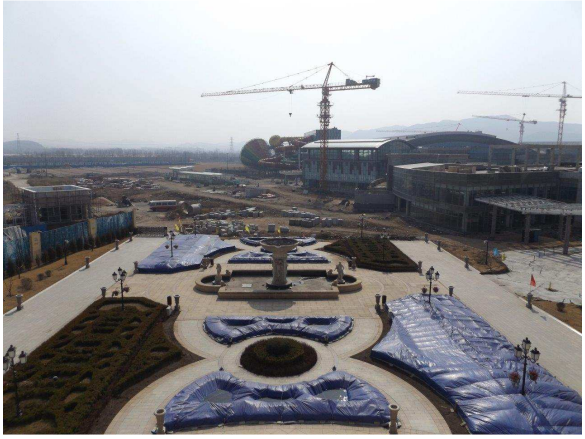


圖 1：外觀

圖 2：水上樂園

圖 3 & 4：住宅樓宇

2.3 新昌管理物業管理業務回顧

於 2015 年，我們透過上市附屬集團 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繼續保持穩固的市場地位。新昌管理成功取得了幾份新的大額合約，其中包括香港房屋委員會總部 3 座及 4 座的兩年管理合約、國泰貨運的三年技術及工程支援服務合約、亞洲國際博覽館的三年設施保養及物流支援服務合約及雅潔洗衣有限公司的新洗衣房物業服務合約。其大部分現有合約已續約，不僅服務費有所上調，工程範圍亦有所擴大。成功續約的主要合約包括龍門居及廣明苑的物業管理合約、領匯物業管理支援服務合約及國泰航空貨運站設施管理合約以及有關香港大學專業進修學院校園區、港鐵公司將軍澳線及西鐵線客戶服務、亞洲空運中心及英基學校協會的合約。高合約保留比率反映了新昌管理的優質服務備受客戶青睞。

於 2015 年 12 月 31 日，新昌管理 304 份物業及設施管理服務合約，包括 269 份香港合約及 35 份中國內地的合約。所管理的建築面積合共約為 12,200,000 平方米（香港：9,800,000 平方米；中國內地：2,400,000 平方米）。截至 2015 年 12 月 31 日止年度，在競爭激烈的市場環境下，我們的物業及設施管理業務貢獻收益港幣 752,000,000 元及毛利港幣 93,000,000 元，較去年同期分別減少 11%及 8%。

3. 展望未來

核心建造業務

於 2015 年 12 月，香港特區運輸及房屋局公佈，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）於自 2016 年開始的未來 10 年將達致 460,000 個單位，其中 280,000 個單位為公營房屋。同時，香港政府繼續增加出售住宅土地，亦將催生更多私營住宅建造合約。此外，香港政府主要基建項目的投標預期將繼續推動基建開支上升及建造工程完成量增加。可獲得建造工程量於可預見未來即將迎來上升趨勢，新昌作為業內擁有彪炳往績記錄的著名市場參與者，將進一步鞏固品牌及在香港的市場佔有率，為股東及持份者創造價值。於我們的 CMS 團隊成功擴充至橫琴以及塞班島及柬埔寨等海外地區後，我們將繼續尋求任何海外機遇，鞏固我們的品牌在國際市場的地位。

策略聯盟

於 2015 年 10 月 5 日，作為策略聯盟的一部分，新昌與田生集團簽署諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），旨在擴展至香港及東南亞的物業發展及養老市場。兩間公司均看重香港市區重建市場及該地區整體正面的經濟前景。新昌將就發展房地產與多名土地業權人訂立合作安排。新昌將提供建造及其他配套服務，而田生將負責物色合適項目、營運及銷售以及行銷新項目。

一帶一路機遇

新昌持續擴充國際業務並孜孜追求將「一帶一路」帶來的巨大機遇最大化。於 2015 年，新昌團隊獲邀擔任若干國際性會議的發言嘉賓，包括於巴黎召開的中歐企業家峰會及於馬德里及摩洛哥召開的絲綢之路論壇。於 2016 年 2 月，我們很榮幸地由中國駐巴西使館安排與其他公司一同和巴西高級官員及參議員就兩洋洲際鐵路項目展開討論。該項目將提供橫跨南美洲的巴西秘魯東西連線，改善貨物的洲際運輸及辟出一條通向中國及亞洲其他國家的更直接路線。該次訪問旨在加深對項目及其最新進展的瞭解以及發掘更多潛在參與機遇。

中國物業業務

由傳統樓宇承建商轉型為全面綜合物業公司後，我們的股東及其他持份者一直憧憬著本公司將更具盈利能力並帶來理想回報。過去幾年，我們一直在項目執行方面默默耕耘、積極開拓，並擬建立一支由合資格成員組成的團隊。目前，物業發展高級管理層團隊及商業團隊均來自中國知名物業發展商或商場營運商，如萬達集團、銀泰集團、新燕莎集團及海航集團等。憑藉我們現有敬業團隊的遠見卓識及豐富經驗，物業項目將得到及時妥當執行。完成後，本集團將向股東及其他持份者提供理想回報。

我們的物業組合均勻分佈於一線城市及其他發展中城市的若干地點。所有完工物業均位於北京及廣州等一線城市，其將繼續於 2016 年產生穩定租金收益及彈性銷售收益。於發展中物業項目中，佛山購物中心及綜合體驗設施等商業部分的建造已經完工。我們現正招募主要租戶及其他商業營運商，且商業部分擬於 2016 年下半年開業。該新體驗設施將為推出物業銷售帶來人流量。加上國家政府提倡解除住房貸款限制、減少交易徵稅及鼓勵公積金周轉的「去庫存化政策」，預期我們具有高住房存貨周轉的佛山項目所處地區將得到優先考慮。

養老概念

中國政府一直以來高度關注提高其老齡公民的生活質量。根據中國國家統計局最新發佈的數據，60 歲以上的老齡公民超過 2.1 億人，佔總人口 15%以上。預測全球老齡人口於 2050 年前將達到 20 億人，其中 4.8 億老齡人口位於中國，佔全球老齡人口近四分之一。在中國政府的鼓勵下，新昌將牢牢把握這一黃金機會，運用我們的專業及土地物業等資源，發展養老市場。

於 2015 年 9 月 24 日，新昌與 Sapphire Holdings Group（「Sapphire」）訂立諒解備忘錄。Sapphire 是總部位於澳洲的領先綜合養老管理集團，旗下擁有兩個知名養老管理公司品牌—「Blue Cross」及「Sapphire」。簽署諒解備忘錄使兩間企業達成策略聯盟，聯手進軍中國內地及亞洲的養老市場。根據諒解備忘錄，新昌及 Sapphire 將建立策略合作關係，為老齡人口提供優越的護理服務及相匹配的舒適生活環境。鑒於中國及亞洲的養老市場機會及優勢非常之多，該合作將拓展國際養老住宅地區及引進 Sapphire 世界一流的健康管理概念。同時，該合作亦旨在向中國內地及亚洲的老齡公民提供涵蓋醫療、休閒及健康管理服務的優越關懷及護理服務。

4. 資金摘要

融資活動如下：

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，作為替代價（不包括扣留金額）收購 Goleman International Limited 的全部已發行股本，該公司透過其全資附屬公司（統稱「Goleman 集團」）持有位於廣東省佛山市的 7 幅土地。

年結日後及於 2016 年 1 月 15 日，本公司進一步發行 259,263,039 股可換股優先股，以清償有待釐定於完成後惟於 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。

配售新股及供股

於 2015 年 1 月 8 日，本公司合共發行供股項下提呈發售的 857,449,996 股供股股份，並按每股港幣 1 元的配售價合共配售 1,472,960,000 股新配售股份，所得款項淨額為港幣 2,256,000,000 元。

發行 2018 年到期的優先票據

於 2015 年 5 月 18 日，本公司發行本金額 300,000,000 美元於 2018 年 5 月 18 日到期的 3 年期 8.75 厘每半年支付利息的優先票據(「2018 年優先票據」)。本公司可選擇於 2018 年 5 月 18 日前隨時贖回該等優先票據的全部而非部分，贖回價相當於 100%之本金額加截至贖回日期的適用溢價及直至贖回日期的應計及未付利息。2018 年優先票據已於香港聯交所上市。

發行可換股債券

於 2015 年 11 月 20 日，本公司發行本金額 100,000,000 美元於 2017 年 11 月 20 日到期的 2 年期 6 厘每半年支付利息的可換股債券（「可換股債券」），該等債券已於香港聯交所上市。

發行 2019 年到期的優先票據

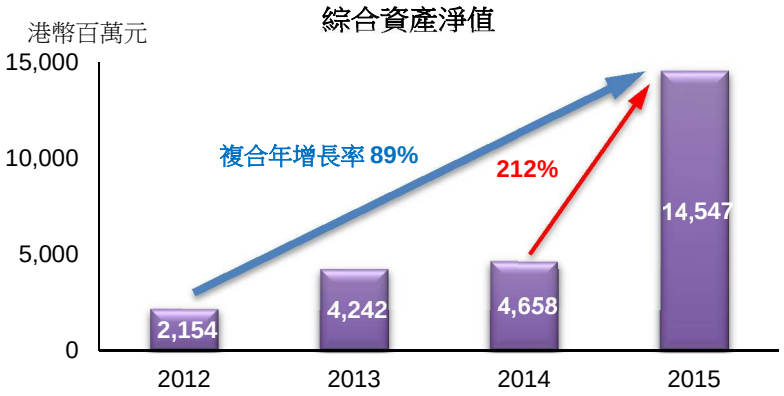
年結日後及於 2016 年 1 月 22 日，本公司隨後發行本金額 150,000,000 美元於 2019 年 1 月 22 日到期的 3 年期 8.5 厘每半年支付利息的優先票據(「2019 年優先票據」)。2019 年的優先票據較 2018 年優先票據的票息更低，反映市場對我們的 3 年期美元票據有一定的興趣。2019 年優先票據已於香港聯交所上市。

淨負債及負債比率

本集團的存款、現金及等同現金項目增加港幣 605,500,000 元至港幣 1,469,500,000 元（2014 年：港幣 864,000,000 元）

由於權益總額因股本擴大而增加港幣 9,888,900,000 元及淨負債，即淨負債除以扣除無形資產及商譽後的資產淨值（有形資產淨值）增加港幣 5,028,400,000 元之綜合影響，淨負債比率下降 6 個百分點至 54%（2014 年：60%）。

5. 財務狀況



負債比率	2015 年	2014 年
淨負債對有形資產淨值比率	54%	60%
流動比率	1.9	1.4

新昌從前為資產基礎薄弱的傳統樓宇建造公司。於 2010 年年底，資產總值及資產淨值分別為港幣 2,500,000,000 元及港幣 800,000,000 元。本集團於 2015 年 12 月 31 日的綜合資產總值及資產淨值分別為港幣 37,200,000,000 元及港幣 14,500,000,000 元，較 2010 年增加 15 倍及 18 倍。於 2015 年完成收購位於佛山、泰安、廣州及天津的物業後，本集團成功鞏固了資產基礎並擴大了資產負債表，彰顯本集團由純粹的建造承建商轉型為多元化綜合物業集團。淨負債對有形資產淨值比率及流動比率較去年均有改善，說明於債務水平高於去年的情況下，槓桿比率及流動資金整體有所改善。

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	-	16,808	-	-	**16,808**
應收賬款及其他	3,398	1,001	805	38	**5,242**
銀行及現金結餘	913	553	130	-	**1,596**
	4,311	**18,362**	**935**	**38**	**23,646**
流動負債					
銀行貸款〈包括循環貸款〉#	(605)	(953)	(210)	(915)	**(2,683)**
其他借貸	-	(2,401)	-	-	**(2,401)**
可換股債券	-	-	-	(544)	**(544)**
應付賬款及其他	(3,645)	(1,869)	(643)	(206)	**(6,363)**
	(4,250)	**(5,223)**	**(853)**	**(1,665)**	**(11,991)**
非流動					
租賃土地及樓宇	-	506	-	-	**506**
投資物業	-	10,718	3	-	**10,721**
無形資產	4	23	91	-	**118**
稅項彌償資產	-	1,868	-	-	**1,868**
銀行貸款－1年後到期#	(83)	(948)	(84)	-	**(1,115)**
優先票據	-	-	-	(2,276)	**(2,276)**
遞延稅項負債淨值	15	(7,233)	(12)	4	**(7,226)**
其他	67	226	3	-	**296**
	3	**5,160**	**1**	**(2,272)**	**2,892**
資產淨值	**64**	**18,299**	**83**	**(3,899)**	**14,547**

根據還款時間表分類。

負債撮要

(港幣百萬元)	2015 年	2014 年	變動
銀行貸款	3,798	3,436	+362
其他借貸	2,401	-	+2,401
優先票據	2,276	-	+2,276
可換股債券及衍生財務負債	751	-	+751
票據	-	155	-155
	9,226	3,591	+5,635

於 2015 年，在完成於佛山及山東之收購事項及收購廣州—熹陽電腦城後，本集團因收購而承擔了約港幣 3,200,000,000 元的委託貸款及港幣 370,000,000 元的銀行貸款。由於委託貸款的利息成本較高，本公司已設法透過發行可換股債券為該等貸款再融資。截至 2015 年 12 月 31 日，總債項較 2014 年增加港幣 5,600,000,000 元至港幣 9,200,000,000 元，其中港幣 362,000,000 元來自銀行貸款、港幣 2,400,000,000 元來自委託貸款、港幣 751,000,000 元來自可換股債券及港幣 2,300,000,000 元來自 2015 年 5 月發行的優先票據。銀行貸款合共港幣 3,800,000,000 元包括港幣 1,900,000,000 元短期循環貸款、港幣 788,000 元須於一年內償還之銀行貸款部份，以及港幣 1,100,000,000 元須於一年後償還之銀行貸款部份。

本集團繼續實施審慎的財務管理以延長債務到期時限及通過擴寬融資渠道以減少過分依賴任何單一融資平台。

6. 融資成本

本集團的銀行借貸利息主要按香港銀行同業拆息或人行利率加息差計息，利率介乎 1.6 厘至 7.1 厘（2014 年：1.6 厘至 8.2 厘）。其他借貸（收購中國物業項目取得的信託貸款）的利息則按介乎 2.5 厘至 19.0 厘的固定利率計息（2014 年：無）。

就業務的現有組合而言，管理層預計將可結合採用發行新股及債務融資的方式，滿足本集團的財務需求。新昌將繼續管理其財務狀況，並維持充足營運資金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。

7. 資產抵押

於2015年12月31日，本集團將其賬面值為港幣8,951,000,000元的投資物業（2014年：港幣1,606,000,000元）、賬面值為港幣506,000,000元的租賃土地及樓宇（2014年：港幣506,000,000元）、賬面值為港幣12,245,000,000元的發展中物業（2014年：港幣230,000,000元）、賬面值為港幣581,000,000元的物業存貨（2014年：港幣631,000,000元）及港幣127,000,000元的銀行結餘（2014年：港幣30,000,000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2015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（2014年：無）。

衍生財務工具的使用受到嚴格監控，且主要是用作管理本集團的利率及外匯風險。

9. 承擔

於 2015 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擁有資本承擔港幣 1,805,000,000 元（2014 年：港幣 2,362,000,000 元）。

上述承擔及計劃開支將由本集團以其內部財務資源（包括其盈餘現金港幣 1,469,500,000 元、營運所得現金、銀行及其他融資）撥付資金。

10. 或然負債

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

B. 股息及建議發行紅股

本公司於本年度已派付每股港幣 1.0 仙之中期股息（2014 年：每股港幣 1.0 仙）。為儲備資金以供本公司之擴張及發展，董事會並不建議就截至 2015 年 12 月 31 日止年度派付末期股息（2014 年：每股港幣 2.2 仙）。因此，本財政年度之股息總額為每股港幣 1.0 仙（2014 年：每股港幣 3.2 仙）。

另外，董事會建議向其股東發行紅股，基準為每持有十股普通股獲發一股紅股普通股及每持有十股無投票權的可換股優先股獲發一股無投票權的可換股優先股，上述各項之記錄日期均由董事會適時釐定及公佈。本公司將就建議發行紅股另行刊發公告，而建議發行紅股須獲本公司股東批准。

C. 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由香港時間2016年5月16日（星期一）至2016年5月19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，以釐定有權出席即將舉行之2016年股東周年大會（「2016年股東周年大會」）並於會上投票之股東身份。為確保合資格出席2016年股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於香港時間2016年5月13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。

於上述所述的期間內，將不會辦理本公司股份過戶登記手續。

D. 綜合收益表

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	附註	**2015 年** **港幣千元**	2014 年 港幣千元
收益	2	**15,018,873**	14,010,505
銷售成本	5	**(14,397,789)**	(13,377,607)
毛利		**621,084**	632,898
其他收益淨額	3	**117,282**	8,516
議價收購收益	19	**2,320,579**	-
投資物業公允值收益	9	**191,465**	403,691
匯兌虧損		**(17,538)**	(2,026)
銷售及一般行政開支		**(515,603)**	(435,652)
無形資產攤銷		**(12,195)**	(12,269)
利息收入		**3,123**	1,370
利息開支	4	**(122,587)**	(43,036)
除稅前溢利	5	**2,585,610**	553,492
稅項	6	**(111,520)**	(150,617)
本年度溢利		**2,474,090**	402,875
以下各方應佔溢利：			
本公司權益持有人		**2,445,837**	387,558
非控股權益		**28,253**	15,317
		2,474,090	402,875
每股基本盈利（港幣仙）	7	**46.4**	13.6
每股攤薄盈利（港幣仙）	7	**22.3**	13.6
股息	8	**108,433**	243,045

E. 綜合全面收益表

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
本年度溢利	**2,474,090**	402,875
其他全面（虧損）／收益		
將不會重新分類為損益之項目：		
退休福利責任之精算虧損	**(3,280)**	(2,158)
租賃土地及樓宇之公允值收益	**43,951**	139,291
租賃土地及樓宇公允值溢利之遞延稅項	**(7,252)**	(22,983)
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	**3,864**	17,608
可供出售財務資產公允值收益之遞延稅項	**(966)**	(4,402)
換算海外業務產生之匯兌差額	**(1,003,401)**	(33,371)
本年度經扣除稅項後之其他全面（虧損）／收益	**(967,084)**	93,985
本年度經扣除稅項後之全面收益總額	**1,507,006**	496,860
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	**1,492,368**	481,976
非控股權益	**14,638**	14,884
	1,507,006	496,860

F. 綜合資產負債表

於 2015 年 12 月 31 日

	附註	**2015 年** **港幣千元**	2014 年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		**568,137**	578,521
投資物業	9	**10,721,129**	2,806,731
無形資產		**76,043**	87,543
商譽		**42,002**	42,002
可供出售之財務資產		**31,662**	27,798
非流動資產之按金	12	**208,941**	-
稅項彌償資產	19	**1,867,518**	-
遞延稅項資產		**41,974**	15,632
		13,557,406	3,558,227
流動資產			
發展中物業	10	**16,808,489**	4,287,431
存貨及興建中工程	11	**2,537,258**	2,051,994
應收賬款及預付金	12	**2,679,474**	2,394,207
應收非控股權益股東款項		**1,043**	3,910
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		**11,200**	2,886
存款、現金及等同現金項目		**1,469,463**	863,960
受限制現金		**126,812**	30,708
		23,645,679	9,635,096
流動負債			
銀行貸款	13	**(3,117,787)**	(2,194,118)
票據		**-**	(154,741)
可換股債券	14	**(544,199)**	-
其他借貸	15	**(2,400,736)**	-
應付賬款及應計費用	16	**(6,073,538)**	(4,227,729)
應付共同經營之其他合作夥伴款項		**(16,153)**	(10,750)
衍生財務負債	14	**(206,412)**	-
當期稅項負債		**(66,760)**	(58,924)
		(12,425,585)	(6,646,262)
流動資產淨值		**11,220,094**	2,988,834
總資產減流動負債		**24,777,500**	6,547,061
非流動負債			
銀行貸款	13	**(679,816)**	(1,241,680)
優先票據	17	**(2,275,504)**	-
長期服務金負債		**(6,553)**	(3,749)
遞延稅項負債		**(7,268,256)**	(643,182)
非流動負債總計		**(10,230,129)**	(1,888,611)
資產淨值		**14,547,371**	4,658,450
權益			
本公司權益持有人			
應佔資本及儲備			
股本	18	**1,084,335**	285,817
其他儲備		**9,694,991**	3,347,055
保留溢利		**3,109,814**	762,028
擬派股息	8	**-**	214,463
		13,889,140	4,609,363
非控股權益		**658,231**	49,087
權益總計		**14,547,371**	4,658,450

G. 綜合財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

本綜合財務報表乃所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。綜合財務報表按歷史成本慣例編製，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財務衍生工具作出修訂。

在遵照香港財務報告準則編製財務報表時，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) 本集團採納之新訂及經修訂準則

以下修訂本及改進須於 2015 年 1 月 1 日開始之財政年度首次採納。

香港會計準則第19號 （2011年）修訂本	界定福利計劃－僱員供款
年度改進項目	2010年至2012年週期的年度改進
年度改進項目	2011年至2013年週期的年度改進

於本年度應用上述修訂本及改進對所呈報之本集團現行及過往財政年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

(b) 於編製該等綜合財務報表時並無提早採納於2015年1月1日開始之財政年度已頒佈且與本集團有關但尚未生效之新訂及經修訂準則

年度改進項目	2012年至2014年週期的年度改進[1]
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[1]
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃[1]
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[1]
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表之權益法[1]
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[1]
香港財務報告準則第9號	財務工具[2]
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資[3]

[1] 於 2016 年 1 月 1 日開始之年度期間生效
[2] 於 2018 年 1 月 1 日開始之年度期間生效
[3] 國際會計準則委員會釐定的日期

1. 編製基準及會計政策（續）

本集團正在評估上述新訂準則及現有準則之修訂本對本集團綜合財務報表之影響。

(c) 香港公司條例（第622章）

此外，新香港公司條例（第 622 章）第 9 部「賬目及審計」的規定於本財政年度開始運作，因此，綜合財務報表若干資料的呈列及披露方式會有所變動。

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。

	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 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
截至2015年12月31日止年度								
收益（不包括NSC（附註2））	**6,513,467**	**1,868,967**	**1,681,149**	**1,170,173**	**752,468**	**70,575**	**-**	**12,056,799**
毛利	**259,899**	**83,499**	**92,578**	**75,571**	**93,036**	**16,501**	**-**	**621,084**
其他收益／（虧損）淨額	**1,717**	**9**	**868**	**(1)**	**3,811**	**117,611**	**(6,733)**	**117,282**
議價收購收益	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2,320,579**	**-**	**2,320,579**
投資物業公允值收益	**-**	**-**	**-**	**-**	**240**	**191,225**	**-**	**191,465**
匯兌溢利／（虧損）淨額	**(146)**	**-**	**(21)**	**(776)**	**151**	**292**	**(17,038)**	**(17,538)**
銷售及市場推廣開支	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(32,408)**	**-**	**(32,408)**
一般行政開支	**(83,773)**	**(45,059)**	**(34,901)**	**(25,143)**	**(76,338)**	**(74,089)**	**(143,892)**	**(483,195)**
經營溢利／（虧損）	**177,697**	**38,449**	**58,524**	**49,651**	**20,900**	**2,539,711**	**(167,663)**	**2,717,269**
無形資產攤銷	**(768)**	**(105)**	**(209)**	**(104)**	**(7,896)**	**(1)**	**(3,112)**	**(12,195)**
利息收入	**-**	**-**	**-**	**-**	**101**	**1,165**	**1,857**	**3,123**
利息開支	**-**	**-**	**-**	**-**	**(1,612)**	**(18,137)**	**(102,838)**	**(122,587)**
除稅前溢利／（虧損）	**176,929**	**38,344**	**58,315**	**49,547**	**11,493**	**2,522,738**	**(271,756)**	**2,585,610**
稅項								**(111,520)**
本年度溢利								**2,474,090**
資本性開支	**(3,587)**	**-**	**(323)**	**(195)**	**(2,379)**	**(4,651)**	**(7,913)**	**(19,048)**
折舊	**(8,854)**	**(149)**	**(360)**	**(234)**	**(4,065)**	**(52,517)**	**(6,373)**	**(72,552)**
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)**
衍生財務負債	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(206,412)**	**(206,412)**
優先票據	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(2,275,504)**	**(2,275,504)**

2. 分類資料（續）

(a) 營運分類（續）

	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 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
截至2014年12月31日止年度								
收益（不包括NSC（附註2））	**4,550,453**	**1,820,546**	**1,007,487**	**689,767**	**848,049**	**122,085**	**-**	**9,038,387**
毛利	**290,086**	**96,988**	**69,428**	**52,876**	**100,793**	**22,727**	**-**	**632,898**
其他收益／（虧損），淨額	**236**	**3,627**	**2,990**	**(2)**	**1,384**	**466**	**(185)**	**8,516**
投資物業公允值收益	**-**	**-**	**-**	**-**	**530**	**403,161**	**-**	**403,691**
匯兌溢利／（虧損）淨額	**214**	**-**	**(40)**	**340**	**(63)**	**12**	**(2,489)**	**(2,026)**
銷售及市場推廣開支	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(41,890)**	**-**	**(41,890)**
一般行政開支	**(74,107)**	**(47,140)**	**(29,181)**	**(28,311)**	**(77,816)**	**(51,593)**	**(85,614)**	**(393,762)**
經營溢利／（虧損）	**216,429**	**53,475**	**43,197**	**24,903**	**24,828**	**332,883**	**(88,288)**	**607,427**
無形資產攤銷	**(896)**	**(150)**	**(165)**	**(121)**	**(7,896)**	**-**	**(3,041)**	**(12,269)**
利息收入	**-**	**-**	**-**	**-**	**67**	**534**	**769**	**1,370**
利息開支	**-**	**-**	**-**	**-**	**(1,521)**	**(33,358)**	**(8,157)**	**(43,036)**
除稅前溢利／（虧損）	**215,533**	**53,325**	**43,032**	**24,782**	**15,478**	**300,059**	**(98,717)**	**553,492**
稅項								**(150,617)**
本年度溢利								**402,875**
資本性開支	**(21,292)**	**(516)**	**(480)**	**(421)**	**(3,473)**	**(6,870)**	**(9,266)**	**(42,318)**
折舊	**(12,452)**	**(366)**	**(615)**	**(201)**	**(5,232)**	**(42,317)**	**(3,442)**	**(64,625)**
於2014年12月31日								
存款、現金及等同現金項目	**-**	**-**	**-**	**-**	**91,224**	**63,119**	**709,617**	**863,690**
銀行貸款	**-**	**-**	**-**	**-**	**(247,000)**	**(1,651,161)**	**(1,537,637)**	**(3,435,798)**
票據	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(154,741)**	**-**	**(154,741)**

附註：

1. 行政主要為公司及行政活動，以及共享服務。
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

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
收益		
香港	**10,120,689**	7,321,105
澳門	**4,750,782**	6,466,259
中國	**144,186**	223,141
其他	**3,216**	-
	15,018,873	14,010,505

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
非流動資產		
香港	**668,986**	686,786
澳門	**318**	538
中國	**12,814,466**	2,827,473
	13,483,770	3,514,797
可供出售之財務資產	**31,662**	27,798
遞延稅項資產	**41,974**	15,632
非流動資產總額	**13,557,406**	3,558,227

(c) 客戶基礎分析

本集團之客戶基礎分散，而其中兩名（2014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5,907,100,000元（2014年：港幣7,414,900,000元來自樓宇建造）。

(d) 須予呈報分類收益之對賬

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
須予呈報分類收益	**12,056,799**	9,038,387
收益－NSC	**2,962,074**	4,972,118
收益	**15,018,873**	14,010,505

3. 其他收益淨額

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
出售物業、機器及設備之虧損淨額	**(817)**	(674)
出售投資物業之收益	**-**	453
出售一間附屬公司之虧損	**(2,257)**	-
撥回應收賬款減值撥備之收益	**772**	-
貿易應收賬款撇銷之虧損	**-**	(2,537)
債務抵消所產生之收益	**117,557**	-
金融衍生工具公允值變動	**(6,987)**	-
僱員借調服務費	**20**	3,474
其他	**8,994**	7,800
	117,282	8,516

4. 利息開支

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	**122,197**	107,591
票據利息開支	**2,087**	24,939
可換股債券之利息開支	**14,911**	-
其他借貸之利息開支	**33,553**	-
優先票據之利息開支	**138,546**	-
其他	**117**	-
	311,411	132,530
減：於合資格資產資本化之款項	**(188,824)**	(89,494)
	122,587	43,036

銀行貸款之年利率介乎1.6%至7.1%（2014年：介乎1.6%至8.2%），其中資本化利率介乎1.6%至7.1%（2014年：介乎1.6%至8.2%）。其他借貸之年利率介乎2.5%至19.0%（2014年：無），其中資本化利率介乎2.5%至19.0%（2014年：無）。經計及嵌入衍生工具部份的估值及交易成本後，已發行票據、可換股債券及有限票據的估算實際資本化年利率為19.7%、28.1%及9.7%（2014年：已發行票據的年利率為19.7%、可換股債券及有限票據的年利率為無）。

5. 除稅前溢利

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
銷售成本		
建造成本		
－員工成本	**1,185,448**	1,173,463
－其他建造成本	**12,498,835**	11,357,530
	13,684,283	12,530,993
物業及設施管理服務成本		
－員工成本	**623,852**	508,813
－其他	**35,580**	238,443
	659,432	747,256
物業發展及投資成本		
－員工成本	**1,305**	-
－已售物業存貨成本	**15,344**	56,437
－其他	**37,425**	42,921
	54,074	99,358
	14,397,789	13,377,607
物業、機器及設備之折舊	**72,552**	64,625
核數師酬金	**6,066**	5,562
土地及樓宇經營租賃租金	**21,363**	18,435
以下各項之費用		
－投資物業	**23,621**	27,615
－自用之物業	**4,792**	4,119
計入一般行政開支之員工成本	**302,176**	232,694

6. 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：

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
本年度撥備		
－香港利得稅	**31,324**	24,778
－中國及澳門利得稅	**25,690**	33,179
過往年度超額撥備	**(3,924)**	(3,234)
遞延稅項支出	**58,430**	95,894
	111,520	150,617

7. 每股盈利

(a) 每股基本盈利乃按權益持有人應佔本集團溢利除以年內已發行之普通股加權平均股數計算。

	2015 年	2014 年
權益持有人應佔溢利（港幣千元）	**2,445,837**	387,558
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）	**2,389,289**	387,558
已發行之普通股加權平均股數（千股）	**5,143,884**	2,858,167
每股基本盈利（港幣仙）	**46.4**	13.6

(b) 每股攤薄盈利乃按本集團之權益持有人應佔溢利除以就年內之未行使購股權及因尚未兌換可換股債券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。

	2015 年	2014 年
權益持有人應佔溢利（港幣千元）	**2,445,837**	387,558
加：金融衍生工具公允值變動（港幣千元）	**6,987**	-
加：可換股債券之利息開支（港幣千元）	**14,911**	-
	2,467,735	387,558
已發行之普通股加權平均股數（千股）	**5,143,884**	2,858,167
2015年12月31日發行之可換股優先股調整（千股）	**5,800,615**	-
2015年12月31日發行之可換股債券調整（千股）	**127,401**	-
購股權調整（千股）	**-**	96
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數（千股）	**11,071,900**	2,858,263
每股攤薄盈利（港幣仙）	**22.3**	13.6

8. 股息

於年內確認分派之股息：

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
2015 年中期股息－每股港幣 1.0 仙 （2014 年中期股息：每股港幣 1.0 仙）	**108,433**	28,582
2014 年末期股息－每股港幣 2.2 仙 （2013 年末期股息：每股港幣 2.0 仙）	**214,463**	57,163
	322,896	85,745

9. 投資物業

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
按公允值：		
於 1 月 1 日	**2,806,731**	1,536,519
添置	**574,403**	2,456
收購附屬公司（附註 19）	**7,689,453**	-
出售	-	(900)
自發展中物業轉撥	-	875,179
公允值收益	**191,465**	403,691
匯兌差額	**(540,923)**	(10,214)
於 12 月 31 日	**10,721,129**	2,806,731

本集團投資之物業權益分析如下：

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
根據以下租賃持有之香港物業		
- 中期租賃（超過 10 年但少於 50 年）	**3,040**	2,800
根據以下租賃持有之香港境外物業		
- 中期租賃（超過 10 年但少於 50 年）	**10,718,089**	2,803,931
	10,721,129	2,806,731

9. 投資物業（續）

	車位 香港 港幣千元	已竣工商業物業 中國 港幣千元	發展中商業物業 中國 港幣千元	**總計** **港幣千元**
於 2015 年 1 月 1 日	2,800	1,606,049	1,197,882	**2,806,731**
添置	-	3,932	570,471	**574,403**
收購附屬公司（附註 19）	-	3,695,915	3,993,538	**7,689,453**
公允值收益	240	48,270	142,955	**191,465**
匯兌差額	-	(301,370)	(239,553)	**(540,923)**
於 2015 年 12 月 31 日	3,040	5,052,796	5,665,293	**10,721,12**

10. 發展中物業

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
於 1 月 1 日	**4,287,431**	3,880,470
年內添置	**971,459**	1,307,012
收購附屬公司（附註 19）	**12,487,798**	-
轉撥至發展中投資物業（附註 9）	**-**	(875,179)
匯兌差額	**(938,199)**	(24,872)
於 12 月 31 日	**16,808,489**	4,287,431

發展中物業包括：

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
土地使用權	**14,076,708**	2,402,304
建造成本及資本化開支	**2,377,886**	1,679,121
資本化利息開支	**353,895**	206,006
	16,808,489	4,287,431

11. 存貨及興建中工程

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
應收客戶之工程款項毛額	**1,918,127**	1,407,721
原料，按成本	**1,666**	1,412
物業存貨，按成本	**591,510**	642,861
其他成品（供零售）	**25,955**	-
	2,537,258	2,051,994

12. 應收賬款及預付金

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
貿易應收賬款		
－第三方	**883,298**	733,698
－減值撥備	**(423)**	(423)
	882,875	733,275
保固金應收賬款		
－第三方	**1,268,742**	1,230,854
－減值撥備	**(125)**	(125)
	1,268,617	1,230,729
	2,151,492	1,964,004
其他應收賬款		
－第三方	**101,814**	63,203
按金及預付金－第三方	**635,109**	367,000
	2,888,415	2,394,207
減：非流動按金及預付金	**(208,941)**	-
	2,679,474	2,394,207

貿易應收賬款按到期日之賬齡分析如下：

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
未到期	**801,692**	607,259
1至30天	**31,026**	71,654
31至90天	**34,923**	23,483
91至180天	**2,795**	7,587
180天以上	**12,439**	23,292
	882,875	733,275

12. 應收賬款及預付金（續）

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（2014 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. 銀行貸款

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款		
－有抵押	**2,554,158**	2,336,423
－無抵押	**1,243,445**	1,099,375
	3,797,603	3,435,798
銀行貸款之還款期如下：		
短期循環銀行貸款	**1,895,220**	1,436,382
須於一年內償還之銀行貸款部份	**787,845**	477,711
	2,683,065	1,914,093
須於一年後償還但包含按要求償還條文之銀行貸款部份		
(i) 於第二年到期	**231,421**	137,860
(ii) 於第三至第五年到期（首尾兩年包括在內）	**203,301**	142,165
須於一年後償還但並無包含按要求償還條文之銀行貸款部份		
(i) 於第二年到期	**254,595**	546,335
(ii) 於第三至第五年到期（首尾兩年包括在內）	**425,221**	695,345
	1,114,538	1,521,705
	3,797,603	3,435,798
減：非流動負債項下一年後到期之金額	**(679,816)**	(1,241,680)
	3,117,787	2,194,118

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。該等債券按其面值自發行日期起計兩年到期，或可按持有人的選擇於提早贖回日期按每股港幣 1 元的比率轉換為股份。負債部分及嵌入衍生工具部分的價值於發行債券時釐定。

於資產負債表確認的可換股債券計算如下：

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
於 2015 年 11 月 20 日發行的可換股債券公允值	**728,713**	-
嵌入衍生工具部分	**(199,425)**	-
於 2015 年 11 月 20 日初步確認時的負債部分	**529,288**	-
利息開支	**14,911**	-
於 2015 年 12 月 31 日的負債部分	**544,199**	-

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
於 2015 年 11 月 20 日的嵌入衍生工具部分	**199,425**	-
金融衍生工具公允值變動	**6,987**	-
於 2015 年 12 月 31 日的嵌入衍生工具部分	**206,412**	-

15. 其他借貸

來自金融機構之利息介乎年息 7.6%至 14.2%之其他借貸乃來自於本年度完成的業務合併。金額為港幣 2,400,736,000 元之其他借貸結餘將須於一年內償還。於 2015 年 12 月 31 日，其他借貸以本集團之投資物業港幣 6,454,493,000 元及發展中物業港幣 12,028,450,000 元作抵押擔保。

16. 應付賬款及應計費用

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
貿易應付賬款－第三方	**3,204,679**	2,191,654
保固金應付賬款－第三方	**946,909**	905,818
	4,151,588	3,097,472
其他應付賬款、按金及應計費用		
－第三方	**1,574,650**	761,534
－就收購於鐵嶺地塊之應計稅項負債	**347,300**	368,723
	6,073,538	4,227,729

貿易應付賬款按到期日之賬齡分析如下：

	2015 年 **港幣千元**	2014 年 港幣千元
未到期	**2,763,932**	1,989,573
1至30天	**257,457**	84,309
31至90天	**64,876**	47,848
91至180天	**24,508**	31,502
1 80天以上	**93,906**	38,422
	3,204,679	2,191,654

17. 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%的贖回價加截至贖回日期的適用溢價及直至贖回日期的應計及未付利息，贖回全部而非部分優先票據。該等優先票據於香港聯合交易所有限公司上市且僅可以向專業投資者發行債務的方式處理。

18. 股本

	2015 年		2014 年	
	股份數目		股份數目	
	千股	**港幣千元**	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
增加	**-**	**-**	25,000,000	2,500,000
於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**	-	-
增加	**-**	**-**	15,000,000	1,500,000
於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	**857,450**	**85,745**	-	-
發行新配售股份	**1,472,960**	**147,296**	-	-
於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	**5,654,772**	**565,477**	-	-
於12月31日	**5,654,772**	**565,477**	-	-
	10,843,349	**1,084,335**	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，收購事項已完成。5,654,772,134 股可換股優先股已於截至 2015 年 12 月 31 日止年度發行以作代價。

19. 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，代價約為港幣 5,854,894,000 元。

所收購之可辨別資產及所承擔之負債	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	(1,982,518)
代價總額	5,854,894
以下列方式支付：	
於以下日期發行可換股優先股：（附註2）	
－2015年1月8日	4,514,132
－2015年7月8日	1,084,092
－2016年1月15日	256,670
	5,854,894
有關業務合併之現金流入淨額：	
已取得現金及銀行存款	280

附註：

1. 於收購當日價值為人民幣 1,564,000,000 元（約港幣 1,976,000,000 元）之稅項彌償資產，指當已付或累計的物業銷售稅項總額超過首筆人民幣 2,500,000,000 元時，賣方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 2,604,000,000 股已發行可換股優先股自股份發行日期起計 10 年內由本集團保管且可由本集團贖回，以防止本集團承擔潛在稅項負債。

2. 可換股優先股發行的公允值為每股港幣 0.99 元。

19. 業務合併（續）

(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，代價約為港幣 1,042,363,000 元。

所收購之可辨別資產及所承擔之負債	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	1,042,363
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)
	(1,038,182)

19. 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項商業物業）之全部已發行股本，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	公允值 港幣千元
投資物業	1,014,184
現金及銀行存款	165
銀行貸款	(370,386)
應付賬款及應計費用	(54,301)
遞延稅項負債	(100,117)
	489,545
議價收購收益	(11,945)
代價總額	477,600
以下列方式支付：	
現金	477,600
有關業務合併之現金流出淨額：	
已取得現金及銀行存款	165
已付現金代價	(477,600)
	(477,435)

19. 業務合併（續）

(d) 於 2015 年 9 月 14 日，本集團收購 L&X Investment Industrial Limited(“L&X”)。（L&X 間接擁有一間附屬公司 98.95%已發行股本，而該附屬公司持有一幅位於天津市的地塊），代價為港幣 900,000,000 元。

所收購之可辨別資產及所承擔之負債	公允值 港幣千元
投資物業	2,150,317
應收賬款及預付金	1,282
現金及銀行存款	3,410
應付賬款及應計費用	(120,663)
遞延稅項負債	(396,682)
非控股權益	(594,280)
	1,043,384
議價收購之收益	(143,384)
代價總額	900,000
以下列方式支付：	
現金	900,000
有關業務合併之現金流出淨額：	
已取得現金及銀行存款	3,410
已付現金代價	(900,000)
	(896,590)

業務合併採用收購法入賬。議價收購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公允值以及各收購事項代價之公允值進行計算。

H. 人力資源

於2015年12月31日，本集團僱用合共8,169名（2014年：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。

I. 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12月31日止年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

J. 經審核委員會審閱

審核委員會由3名成員組成，由鄭瑞生先生（獨立非執行董事）擔任主席，並由崔光球先生（分別於2015年5月23日及2015年6月30日起獲委任為非執行董事及審核委員會成員）及郭少強先生（於2015年11月18日起獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員）擔任成員。審核委員會連同本公司之管理層已審閱本集團截至2015年12月31日止財政年度之經審核綜合財務報表。

K. 審閱本全年業績公告

本全年業績公告內第23至第43頁所載之數字，已獲本公司之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並與載列於本集團截至2015年12月31日止年度之經審核綜合財務報表內之數字一致。羅兵咸永道會計師事務所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，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本全年業績公告作出任何核證。

L. 董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納香港聯合交易所有限公司（「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。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2015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. 遵守企業管治守則

本公司一直應用上市規則附錄14所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）所載之守則條文及若干建議最佳常規之原則。於截至2015年12月31日止財政年度內，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。於2015年1月1日至2015年10月31日期間，王英偉博士為本公司執行主席兼行政總裁。本公司認為該時期由王博士身兼兩職實屬必要，一方面可以繼續監督建造及物業及設施管理業務，同時亦可掌管物業發展及投資業務的策略性發展及處理此業務大幅增加的資本承擔。

自2015年11月1日，王博士辭任執行主席兼行政總裁。林卓延先生自2015年6月19日起為非執行主席及蔡健鴻工程師（執行董事）自2015年9月11日起為候任行政總裁，並自2015年11月1日起正式擔任行政總裁。

因此，主席與行政總裁的角色已分開，而且兩者之責任明確劃分，務求在權力及權限之間取得平衡。因此，本公司已符合企業管治守則第A.2.1條守則條文之規定。

承董事會命
Hsin Chong Construction Group Ltd.
新昌營造集團有限公司*
執行董事兼行政總裁
蔡健鴻

香港，2016 年 3 月 24 日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事蔡健鴻工程師（行政總裁）、呂振邦先生（首席財務總監）、鄔碩晉先生（合併及收購董事）及周煒先生；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鄭瑞生先生、高景遠先生、李嘉音女士及郭少強先生。

* *僅供識別*