

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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)

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度 之全年業績公佈

Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司*) («本公司»或«新昌») 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») 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合全年業績。

A. 業務回顧及前景

財務回顧

二零一二年度新昌的核心業務成績再創新高及其建造及物業管理業務之財務業績亦有所改善。

表現摘要 (港幣百萬元)	二零一二年	二零一一年	二零一零年	二零零九年
營業額 [#]	8,810	6,381	4,258	3,482
毛利 [#]	542	540	445	369
除稅前溢利	201	212	180	135
股東應佔溢利	180	172	136	109
毛利邊際利潤	6.2%	8.5%	10.5%	10.6%
淨邊際利潤	2.0%	3.0%	3.7%	3.4%
(港幣仙)				
每股基本盈利	19.0	24.8	20.3	16.3
中期股息	2.5	3.5	3.0	2.5
末期股息	2.5	2.5	3.0	5.5

[#]營業額及毛利金額包括本集團於共同控制實體 (合營企業) 的所佔權益

- 營業額增加 38%，主要由於建造業務承接的工程合約數量可觀。
- 相關業務的毛利實際上達致可持續增長。撇除二零一一年入賬的一次性項目，建造業務和物業及設施管理服務業務的毛利分別增加 11% 及 18%。
- 倘撇除一次性項目，相關業務的除稅前溢利亦按年錄得 30% 的可持續增長。

業務回顧

「隨著於中國內地的首個特大型物業發展項目展開展開，新昌正轉型為全面綜合性房地產集團。」

在管理層不斷努力改善傳統核心業務的同時，新昌繼二零一一年最後一季完成一項土地收購價值港幣 2,480,000,000 元之地塊後，隨即在中國內地開展首個巨型地產發展項目。由於此項重大發展，本集團現時共有三個業務部門：

1. 新昌物業發展 – 星悅南岸位於遼寧省鐵嶺新市鎮，佔地面積 1,800,000 平方米，為集商住物業發展於一身的當代新市鎮發展項目。該項目將於未來數年間分五期執行，屆時將帶來總建築面積約 2,000,000 平方米的住宅單位及 1,000,000 平方米的商用物業。第一期工程已於二零一二年八月展開，預期於二零一三年夏季開始公開發售，並將於二零一三年第四季起至二零一四年末止分階段交付單位，屆時再開展其他階段工程。
2. 新昌建造 – 年內，接獲新增工程合約為港幣 11,900,000,000 元，收入及經營溢利均錄得新高，標誌業務再創新里程。成績驕人乃由於所有業務單位的工程合約增加及工程圓滿完工。土木工程、澳門建造及室內裝修等部門的增長尤為強勁，而集團最大業務部門 – 香港建造進一步鞏固市場位置，接獲工程合約等部門持續增加，因此亦將於未來繼續錄得增長。
3. 新昌管理 – 物業管理業務在香港維持重要的市場位置，並擴展至其他相關業務，提供新的增長，擴展範圍包括收購新昌的室內裝飾及特殊項目業務。於二零一二年，新昌管理收入創新高，經營溢利亦有所提升。

(港幣百萬元)

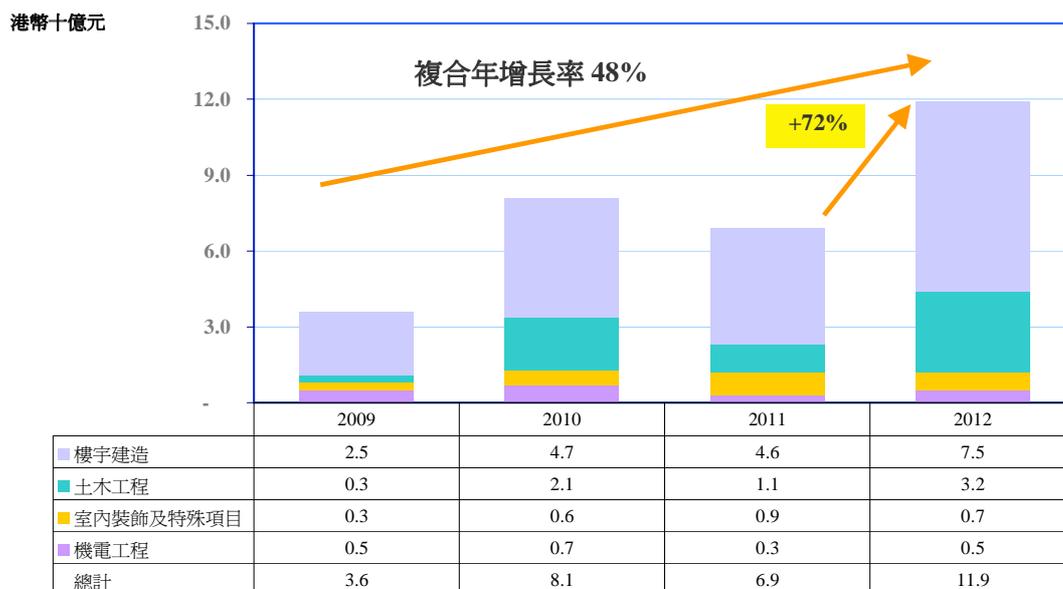
	二零一二年	二零一一年	變動	
			金額	%
營業額[#]				
建造	7,973	5,634	+2,339	+42%
物業及設施管理	804	673	+131	+19%
物業發展及投資	33	74	-41	-55%
	8,810	6,381	+2,429	+38%
毛利[#]				
建造	392	354	+38	+11%
物業及設施管理	123	104	+19	+18%
物業發展及投資	27	82	-55	-67%
	542	540	+2	0%
經營溢利[@]				
建造	244	206	+38	+18%
物業及設施管理	22	21	+1	+5%
物業發展及投資	(5)	66	-71	-108%
企業	(55)	(63)	+8	+13%
	206	230	-24	-10%
股東應佔純利	180	172	+8	+4%

[#]營業額及毛利包括本集團於共同控制實體（合營企業）的所佔權益

[@]經營溢利並不包括融資成本淨額、無形資產攤銷、稅項及非控股權益之溢利

建造業務回顧

「二零一二年新昌承接的新增工程合約價值¹刷新了記錄。」



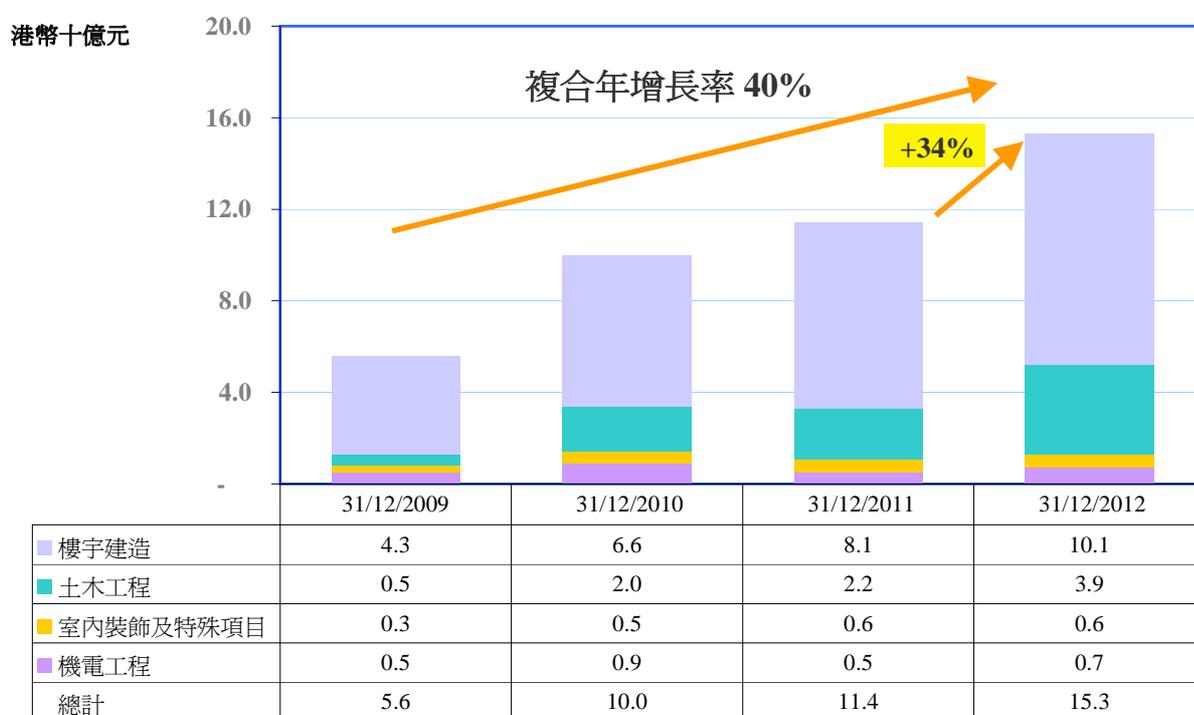
¹ 新增工程合約及手頭未完成合約不包括銀河渡假村及娛樂場第二期的指定分判商工程。

於二零一二年，新昌的建造業務組合不論在規模、類別及質量方面，均持續改進。建造部門承接的新增工程合約，金額突破港幣 11,900,000,000 元，合約來自不同範疇的眾多一般及尊貴客戶，當中包括：

- (i) 公共建設工程：位於安達臣道及洪水橋的香港房屋委員會項目；渠務署的污水合約；及市區重建局於西營盤第三街的樓宇建設工程。
- (ii) 大學校舍建設工程：香港科技大學新科研與教學大樓合約及澳門聖若瑟大學。
- (iii) 新港鐵項目：沙中線宋王臺及土瓜灣隧道及鐵路站（與 Samsung C&T Corporation 合營）及興建南港島線黃竹坑鐵路維修車廠。
- (iv) 澳門地標建設工程：銀河娛樂渡假村及娛樂場第二期及威尼斯人金沙綜合渡假村。
- (v) 私人客戶：香港科學園第 3a 及 3b 期通風空調及電力安裝；中國移動於將軍澳的環球網絡中心建造工程；及華懋集團於義德道的住宅建造工程等。

此等新增合約令新昌的手頭未完成合約額刷新了記錄，確保了來年及往後期間的業務量。

手頭未完成合約額 - 總承包工程



預期手頭未完成合約交付時間加權平均數約2.2年²。於二零一二年十二月三十一日，新昌的手頭未完成合約額超過港幣15,000,000,000元；倘計入指定分判商工程，則為港幣25,000,000,000元。

² 手頭未完成合約的平均年期反映根據手頭未完成合約的所有餘下價值以加權平均數計算的預期收益入賬時間表。

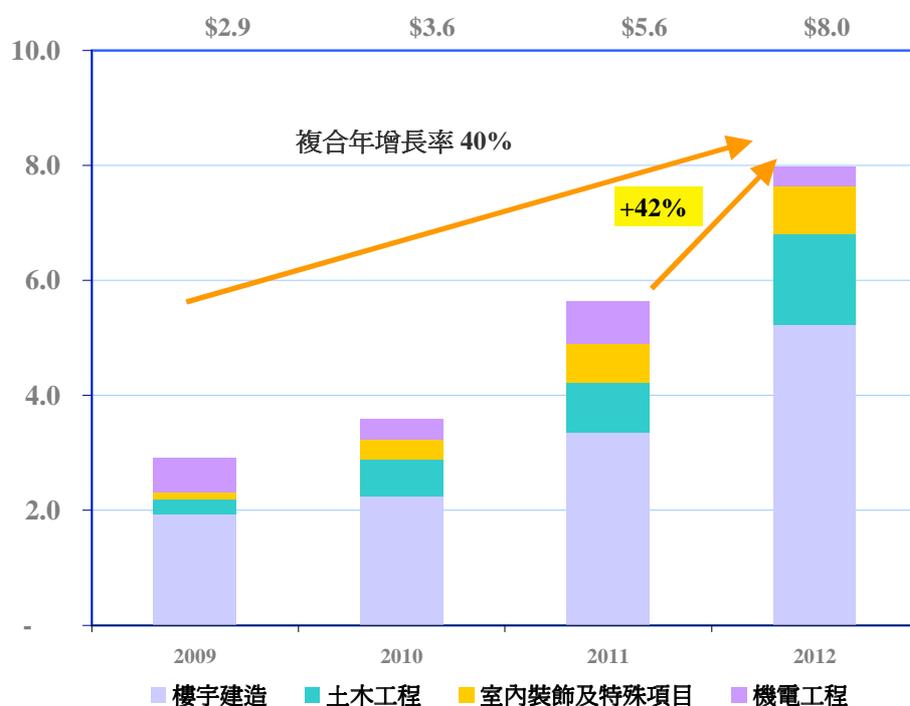
手頭未完成工程合約的分佈相當平均，樓宇及土木工程項目超過30項，連同大量小型機電及室內裝修項目。本集團能夠累積龐大的工程合約量，最大原因是我們在興盛但競爭相當激烈的市場，採取整體性的策略，(i)透過參與公共房屋等主要市場分部維持重大的市場佔有；(ii)根據香港政府的倡議鎖定特定增長範圍，如新建鐵路線、新建醫院及大學擴建；(iii)發展本集團內人力資源的專業及技術，力爭在高價值專項建造工程（如數據中心及醫院）中締造卓越的成績；及(iv)繼續執行及交付所有已接獲項目，保持多年來創造的佳績。

「憑藉順利完成更大型及多元化的建造合約，建造部門的經營業績繼續改善。」

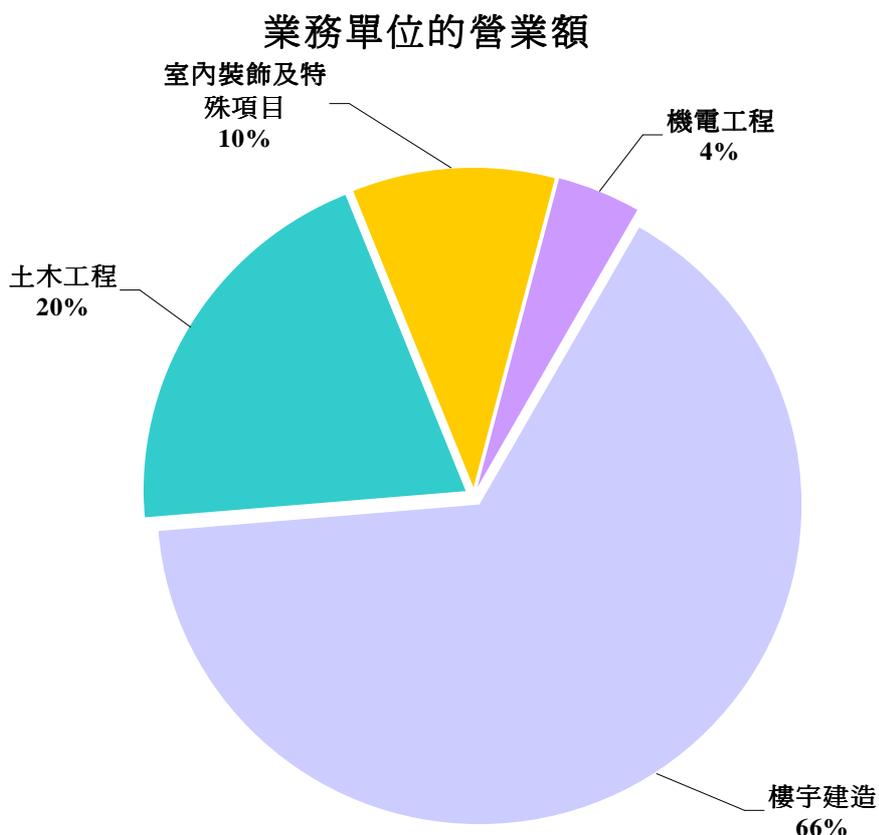
(港幣百萬元)	二零一二年	二零一一年	變動
營業額 (包括合營企業)	7,973	5,634	↑42%
毛利 (包括合營企業)	392	354	↑11%
毛利邊際利潤	4.9%	6.3%	↓1%
一般及行政開支	160	151	↑6%
經營溢利	244	206	↑18%

營業額較先前年度增長 42%，與過去三年的年度增長率 40% 一致。

營業額 (港幣十億元)



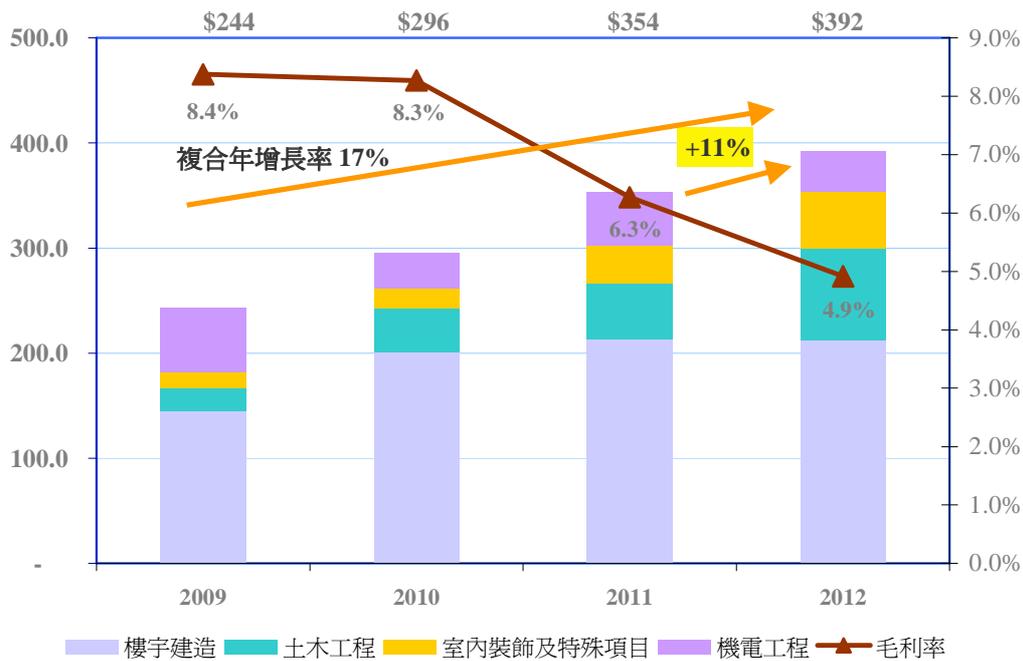
本集團的建造業務組合在所有分部有均衡全面的參與。



毛利增長11%，速度較營業額慢，因而毛利邊際利潤攤薄至4.9%，主要由於業務組合改變，邊際利潤較高的建造管理服務³被一般建造和土木工程業務總承包合約數量增加所攤薄。由於澳門威尼斯人的龐大建造管理服務工程已大致順利完成，故業務組合改變乃無可避免。憑著大量手頭合約，管理層將以更高增值的工程項目為目標，並控制合約成本及創新技術，以改善經營利潤。

³ 建造管理服務為向澳門威尼斯人提供之建造管理服務，據此，服務費用乃根據所提供的項目管理人手（而非根據整個建造成本）入賬，因此利潤率較正常一般承建商合約高。

毛利 (港幣百萬元) / 毛利率 (%)



本集團的傳統香港樓宇建造部門仍為最大業務單位，其主要目標一向致力高質量、安全、可靠、誠實廉正及準時執行。於二零一二年，此部門完成了多個重要項目，包括香港中文大學學生宿舍及香港浸會大學校園發展項目。新昌建造工程部門與主要客戶（如香港房屋委員會、威尼斯人集團及其他著名物業發展商）維持長期策略夥伴關係，與此同時，亦發展其他增長中的特定項目，如數據中心和醫院。管理層現時主要藉鎖定項目、控制項目成本及改進技術，以提升財務表現。

在澳門，新昌的樓宇建造部門為威尼斯人交付路氹金光大道地塊五及六，繼續彰顯其重要地位。現時，該部門亦於年內取得銀河娛樂渡假村及娛樂場第二期以及聖約瑟夫大學的建造合約，為客戶提供更廣泛的樓宇服務。本集團憑藉過往能抓緊澳門政府新增的基建項目及娛樂業蓬勃發展所帶來的一切機遇，並建立名望，故管理層預期，本公司在澳門的業務將會持續增長。

自二零零九年以來，本集團額外建立兩條核心業務支線，即土木工程以及室內裝飾及特殊項目（「室內裝飾及特殊項目」），兩者於本年度均取得重大成績。

土木工程部門現時負責港鐵五個大型項目，即廣深港高速鐵路西九龍總站（南）⁴工程，廣深港高鐵皇崗至米埔段隧道工程⁵，沙中線隧道、宋王臺及土瓜灣站工程⁶，南港島線黃竹坑鐵路維修車廠，以及港鐵南昌站地基工程。於二零一二年，即本集團重返該業務的第三年，土木工程部門貢獻毛利港幣 87,000,000 元，而營業額則有港幣 1,600,000,000 元。展望將來，該部門將繼續專注香港政府十大基建項目所帶來眾多的機遇。

⁴ 與 Laing O' Rourke Construction Hong Kong Limited 及保華建築有限公司合營

⁵ 與中國鐵建股份有限公司及中國鐵建十五局集團公司合營

⁶ 與 Samsung C&T Corporation 合營

室內裝飾及特殊項目部門向各行各業的商業和機構客戶，提供高質素的改建及加建、翻新及裝修服務，以及特殊樓宇建造項目。在商舖翻新、全幢大廈翻新及特殊項目（如食品廠）已有一定的往績。此外，眾多其他商機，如辦公室翻新工程、開拓新市場（例如中國內地一線城市），及澳門項目等，亦接踵而至。年內已接獲新工程合約錄得港幣 750,000,000 元。二零一二年十二月本集團重組完成後，該部門現隸屬本集團附屬公司 Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司*)，新昌管理一直有經營較小規模的維修及保養業務。

「儘管過往數年均能以每年 40% 的步伐增長，惟管理層對營運費用的相應上升亦有所警覺。」

過去三年，新昌建造增聘專業及資深人員，以獲取、保持並履行數量大增的工程合約。現時僱員總人數約為 1,900 名⁷，相對二零一零年初時為 1,100 名。根據目前的二零一三計劃，管理層認為毋需進一步增聘人手，惟將著力於改善程序及生產力。隨著營業額增長，營運費用對營業額比率已改善至 2.0%，而二零零九年為 2.5%。

建造業務營運費用	年度			
	二零一二年	二零一一年	二零一零年	二零零九年
一般及行政開支 (港幣百萬元)	160	151	118	72
一般及行政開支／營業額	2.0%	2.7%	3.3%	2.5%

「香港建造業市場不斷增長，非常蓬勃。新昌已準備好投入其中。」

預計在未來數年，香港政府會持續投入基建及主要工程項目的開支。此外，私營部門的開支，歷來均與政府開支有一定程度的配對關係。因此，我們預料將會不斷有新工程流入，新昌將竭力維持在市場上的優勢及翹楚地位。

新昌致力繼續鞏固在基建工程的行業地位，延續最近於增進土木工程部門規模及能力方面的成果。同時，我們將努力維持在樓宇工程方面的市場佔有率、爭取該等可提供日常工程的主要市場環節，及發展高增值的專門市場。

此外，憑藉往績的支持，我們計劃拓展澳門的業務，主要對象是當地的休閒博彩業，亦會參與澳門政府的基建及樓宇建造工程。

⁷ 此數字只包含全職僱員，及撇除在本集團的項目或工地工作的分判商員工。

計及本集團現有未完成合約額達港幣 15,000,000,000 元（倘包括指定次承建商工程，則為港幣 25,000,000,000 元），足以令本集團未來兩年的建造業營業額維持於現水平，惟管理層仍將繼續尋求發揮本集團的優勢，改善管理程序及項目執行，以提升整體現金流及盈利能力。

物業發展業務回顧

「星悅南岸勢將發展成全獨立新型城鎮，在未來五至八年將為本集團提供可持續收益及盈利來源。」

繼二零一一年十一月收購地塊後，於二零一二年整年，新昌物業發展部門建立起一支專業團隊，於中國遼寧省鐵嶺新市進行星悅南岸物業發展項目的規劃、設計、推廣及銷售。

星悅南岸項目是鐵嶺建設現代化及混合用途的新型城鎮，為當地居民提供嶄新生活形態及新時代社區，提高住戶生活品味，為大瀋陽經濟區 2,400 萬人口帶來前所未有的體驗。星悅南岸集零售、娛樂、旅遊景點、住宅、辦公室及會議展覽及獎勵旅遊設施於一身。整個發展項目提供住宅建築面積約 2,000,000 平方米及商用物業建築面積 1,000,000 平方米，於六至八年內分五期落成，細分如下：

總建築面積（平方米）	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期	總計
住宅	386,000	331,000	474,000	404,000	399,000	1,994,000
商用	247,000	248,000	150,000	18,000	221,000	884,000
學校及公共設施	1,000	38,000	99,000	-	-	138,000
	634,000	617,000	723,000	422,000	620,000	3,016,000
以%表示	21.0	20.4	24.0	14.0	20.6	
估計完成時間	二零一四年 第四季	二零一五年 第三季	二零一七年 第一季	二零一八年 第二季	二零一九年 第三季	

根據第一期的設計，建造工程自二零一二年八月起展開，已策劃好一系列市場推廣及銷售活動，並已執行其中部份，為二零一三年夏季開始的公開預售做準備。住宅單位預期約二零一三年底開始交付，而整個第一期發展將於二零一四年底完成。

第一期住宅發展項目包括 38 棟住宅，高 8 層至 28 層不等，總實用面積 340,000 平方米。可供銷售單位合共 3,100 個，每單位面積由 60 至 160 平方米不等，平均每單位 110 平方米。預計共 150,000 平方米的低層住宅約於二零一三年底開始入伙。待交付住宅單位，收益及盈利仍隨之入賬，一直至二零一四年底整個第一期完成為止，而往後年度，隨著各期發展交付，會繼續有收益及盈利入賬。

第一期商業發展項目包括一個購物村及市中心的購物商場、超市、餐飲專區；供本國學童就讀的國際學校，綜合消閒設施如電影院及「水世界」。購物村預定於二零一四年五月的勞動節假期開業。我們已制訂租賃及市場策略，為購物村引入逾 100 個國際品牌經營商。於本公佈日期，已與超過 20 名主要租戶訂立租賃協議。

「新昌將繼續把握機會，擴展物業業務組合。」

因應本集團進軍物業發展業務的長期業務擴展計劃，管理層定期評估其他大型綜合物業發展項目。星悅南岸項目標誌本集團全面進軍中國內地的地產界，以抓緊中國全速推行城鎮化所帶來的無限商機。本集團將繼續尋求在適當時間發展其他項目，並致力成為國內房地產市場的領先品牌。

物業及設施管理業務回顧

物業及設施管理部門轄下的物業管理業務繼續發展和增長。二零一二年，此部門錄得營業額港幣 804,000,000 元（二零一一年：港幣 673,000,000 元），經營溢利增長至港幣 21,900,000 元（二零一一年：港幣 20,800,000 元）。

香港為本部門集團的核心市場，貢獻收益超過95%，本部門亦穩守這個市場的佔有率，旗下強大而覆蓋廣泛的物業管理組合，截至本年度末，由134個私人住宅及商業物業（總面積超過60,000,000平方呎，包含165,000個住宅單位）組成。憑著上述基礎，我們逐步發展其他增值服務，為客戶提供更全面的綜合解決方案，譬如維修保養、翻新工程、斜坡保養、能源管理、清潔、保安、物料採購及洗衣服務。該部門成功取得並履行數份在香港廣為人知的大型設施的新管理合約，知名客戶包括香港賽馬會及國泰航空運貨站。足見我們在香港保養業務的策略進展理想。

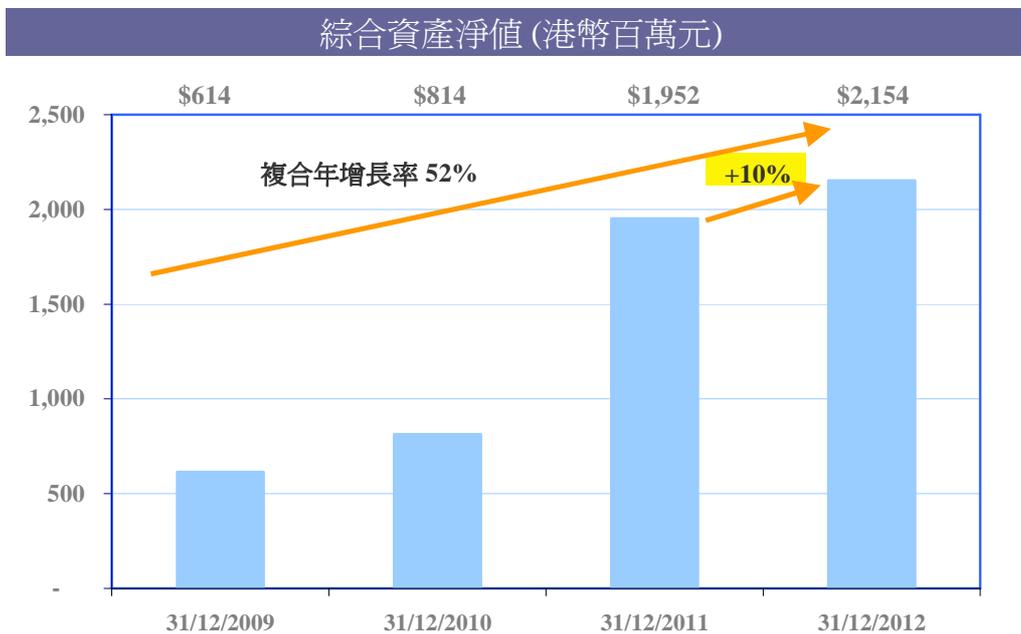
我們年內進一步發展中國業務，展開 36 個全新項目。就資產管理服務業務而言，項目包括瀋陽鐵嶺的星悅南岸項目，第一期總面積已超過 100,000 平方米，項目總面積更可達 1,000,000 平方米，以及廣東柏嘉半島，面積為 1,200,000 平方米。我們亦取得多份租賃合約，包括北京飯店商場、上海采華餐飲管理，以及青島凱悅中心及萬邦中心。

新昌管理的管理層一直致力在本公司營運平台上開拓業務。除繼續改進香港物業及設施管理核心業務外，亦積極物色並延伸至新發展領域。香港方面，我們開墾「一站式」解決方案，將業務推廣至集團龐大的物業管理組合內的現有客戶，利用已提升的設施翻新及保養技能，抓緊政府政策（例如強制驗窗計劃及樓宇更新大行動）帶來的機遇。

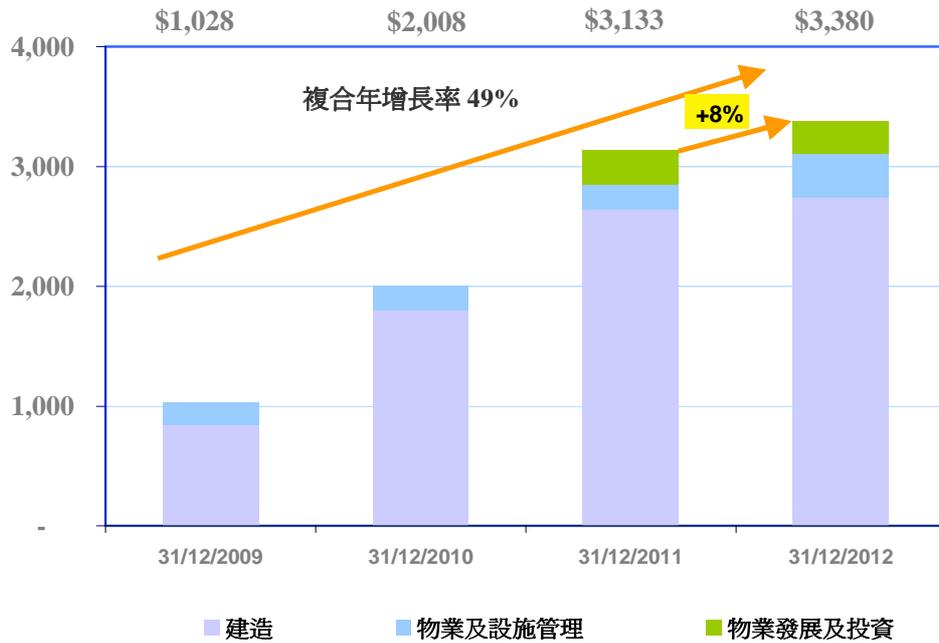
管理層預計，中國內地的業務仍將面對重重難關。然而，情況一旦有改善，將對該部門整體業績大有裨益。此外，香港核心業務依然穩健，並穩步增長，而設施保養等相關服務的發展，將有助往後業績提升。

財務狀況

「由於資產淨值增長、加上各間銀行增加信貸融資額，令新昌的財政實力更為雄厚。」



可用信貸融資總額 (港幣百萬元)



「管理層審慎管理各業務部門的資產負債表，確保每個部門均獲得充足資金及流動性，以支持業務發展。」

資產負債表

(港幣百萬元)

流動資產

	建造	物業發展及投資	物業及設施管理	總計
發展中物業	-	2,839	-	2,839
應收賬款及其他	1,359	44	406	1,809
銀行及現金結餘	1,133	91	91	1,315
	2,492	2,974	497	5,963

流動負債

銀行貸款 - 二零一三年到期	(417)	(275)	(24)	(716)
4%票息債券及可換股債券	-	(221)	-	(221)
應付賬款	(1,589)	(489)	(326)	(2,404)
	(2,006)	(985)	(350)	(3,341)

非流動

租賃土地及樓宇	-	382	-	382
無形資產	2	23	118	143
應付一名股東的零息可換股債券	-	(523)	-	(523)
銀行貸款- 超過一年後到期	(271)	-	(156)	(427)
遞延稅項負債	-	(89)	(18)	(107)
其他	19	30	15	64
	(250)	(177)	(41)	(468)

資產淨值

	236	1,812	106	2,154
--	------------	--------------	------------	--------------

於年末，本集團維持妥善的流動資金及資本負債比率，符合各項信貸融資的契諾。

資本負債比率及流動資金

	二零一二年	二零一一年	二零一零年
淨（負債 [#] ）／現金（港幣百萬元）	(49)	(434)	217
淨負債 [#] 對有形資產淨值	2.5%	24.2%	淨現金
總負債 [#] 對有形資產淨值	67.8%	74.1%	64.3%
流動比率	1.8	2.0	1.3

[#] 包括所有計息負債

為配合中國內地物業發展市場的迅速增長，管理層設法籌集長期資金，集資途徑包括發行新股及長期銀行貸款。

- 年內，透過發行4%票息債券及4%票息可換股債券，籌得港幣238,000,000元。所得款項用於償還二零一一年為收購星悅南岸項目用地而發行的優先貸款票據。整批債券可按換股價每股港幣1元轉換為股票，於本公佈日期，佔總額約40%的債券已轉換為永久資本。
- 於二零一二年十一月，透過出售室內裝飾及特殊項目部門予附屬公司新昌管理，我們取得港幣180,000,000元的五年期銀行貸款，用於支付星悅南岸項目的初步建造開支。

新昌建造繼續以充裕的財政實力把握機遇，以及應對任何經濟或營運中帶來的挑戰。由於新昌營造的主要經營實體為香港註冊承建商，因此需要定期評估財政實力，務求與未完成工程合約的數量相符。管理層能夠維持穩健的現金淨額狀況，實有賴於審慎及堅定的營運資金管理方針，同時亦得力於該業務的主要往來銀行滙豐銀行及其他銀行提供的信貸融資。

新昌管理的物業及設施管理業務，持續帶來現金流入，與溢利淨額相符一致。現階段預計該部門毋須籌集額外資金。

本集團的銀行貸款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，滿足本集團的資金需求，包括發行新股、保留溢利及銀行融資。

B. 末期股息

經充分考慮所呈報的業績、本公司的儲備及本集團所需之營運資金後，董事會建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 2.5 仙（二零一一年：每股港幣 2.5 仙）。待股東於本公司即將舉行的二零一三年股東周年大會上批准後，擬派末期股息將於二零一三年七月四日（星期四）派發予於香港時間二零一三年六月二十五日（星期二）名列於本公司股東名冊內的本公司股東。

連同已派付的中期現金股息每股港幣 2.5 仙（二零一一年：每股港幣 3.5 仙），本年度的股息總額將為每股港幣 5.0 仙（二零一一年：每股港幣 6.0 仙），即本財政年度的盈利派息比率為 28%（二零一一年：27%）。

C. 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東對擬派末期股息之權利，本公司將於香港時間二零一三年六月二十日（星期四）起至二零一三年六月二十五日（星期二）止（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶之登記手續。為符合資格領取建議末期股息（須待股東於應屆股東周年大會批准後，方可作實），所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於香港時間二零一三年六月十九日（星期三）下午四時三十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。本公司之主要股份過戶登記處為 Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，地址為 26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

D. 綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
集團收益	2	7,249,312	5,884,204
銷售成本	5	(6,788,965)	(5,378,305)
毛利		460,347	505,899
應佔共同控制實體溢利淨額		81,529	33,875
其他收入	3	23,192	22,023
一般及行政開支		(342,469)	(318,952)
其他經營開支	5	(30,382)	(26,724)
融資成本淨額			
- 利息收入		17,891	4,913
- 利息開支	4	(8,884)	(8,948)
除稅前溢利	5	201,224	212,086
稅項	6	(21,134)	(22,458)
本年度溢利		180,090	189,628
應佔溢利：			
本公司權益持有人		180,008	172,419
非控股權益		82	17,209
		180,090	189,628
每股基本盈利（港幣仙）	7	19.0	24.8
每股攤薄盈利（港幣仙）	7	15.4	23.9
股息	8	49,643	47,371
集團收益及應佔共同控制實體收益	2	8,810,112	6,381,128

E. 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利	<u>180,090</u>	<u>189,628</u>
其他全面收益／（虧損）		
租賃土地及樓宇之公允值溢利	49,582	95,711
租賃土地及樓宇公允值溢利之遞延稅項 匯兌差額產生：	(8,181)	(15,792)
- 海外業務之換算	19,603	27,795
- 解散一間附屬公司	(4,230)	-
利率掉期	-	956
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>56,774</u>	<u>108,670</u>
本年度全面收益總額	<u>236,864</u>	<u>298,298</u>
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	237,682	279,070
非控股權益	(818)	19,228
	<u>236,864</u>	<u>298,298</u>

F. 綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		418,682	388,086
投資物業		29,690	46,080
無形資產		101,007	114,999
商譽		42,002	42,002
共同控制實體		194,348	71,298
可供出售之財務資產		9,831	2,991
遞延稅項資產		174	192
		<u>795,734</u>	<u>665,648</u>
流動資產			
發展中物業	9	2,838,784	2,522,163
存貨及興建中工程		677,774	712,281
應收賬款及預付金	10	1,125,382	1,208,270
應收非控股權益款項		3,446	-
持至到期之投資		2,486	-
存款、現金及現金等價物		291	4,006
- 受限制		1,314,534	892,939
- 不受限制			
		<u>5,962,697</u>	<u>5,339,659</u>
流動負債			
銀行貸款	11	(1,142,904)	(830,647)
4%票息債券		(176,977)	-
4%可換股債券		(44,184)	-
應付賬款及應計費用	12	(2,385,906)	(2,095,584)
應付非控股權益款項		-	(9,546)
當期稅項負債		(17,979)	(15,793)
		<u>(3,767,950)</u>	<u>(2,951,570)</u>
流動資產淨值		<u>2,194,747</u>	<u>2,388,089</u>
總資產減流動負債		<u>2,990,481</u>	<u>3,053,737</u>
非流動負債			
優先貸款票據		-	(500,000)
應付共同控制實體款項		(198,256)	-
可換股債券	13	(523,157)	(491,063)
長期服務金負債		(9,030)	(7,654)
遞延稅項負債		(106,440)	(102,825)
		<u>(836,883)</u>	<u>(1,101,542)</u>
非流動負債總計		<u>(836,883)</u>	<u>(1,101,542)</u>
資產淨值		<u>2,153,598</u>	<u>1,952,195</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		94,835	94,635
其他儲備		1,479,275	1,323,798
保留溢利		514,475	383,067
擬派股息	8	25,984	23,659
		<u>2,114,569</u>	<u>1,825,159</u>
非控股權益		<u>39,029</u>	<u>127,036</u>
權益總計		<u>2,153,598</u>	<u>1,952,195</u>

G. 綜合財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

本財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之「香港財務報告準則」而編製。財務報表按歷史成本慣例編製，並已就按公平值列賬之投資物業重估、租賃土地及樓宇及可供出售之財務資產作出修訂。

a) 本集團採納之新訂及經修訂之準則

以下為與本集團營運有關之新訂／經修訂之香港財務報告準則、修訂及詮釋，並規定於二零一二年一月一日開始之財政年度首次採納。然而，對本集團業績及財務狀況並無重大影響，本集團會計政策亦無任何重大變動。

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露－轉讓財務資產
香港會計準則第1號	作為於二零一二年頒佈有關二零零九年至二零一一年之週期香港財務報告準則年度改進的一部份

b) 新訂及經修訂準則已頒佈，惟未於二零一二年一月一日開始之財政年度生效，且並未提早採納

		在下列日期或 其後開始之會計 期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列 — 其他全面收益	二零一二年七月一日
香港會計準則第1號(修訂本)年度改進項目	二零零九年至二零一一年之週期年度改進	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納 — 有關政府借款	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號、第11號及第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益：有關過渡指引	二零一三年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號(二零一一年修訂)	對聯營公司及合營企業的投資	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	共同安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公允值計量	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露 — 抵銷財務資產及財務負債	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦生產階段的剝離成本	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號、第12號及第27號(2011)(修訂本)	投資實體	二零一四年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈報 — 抵銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第7號及第9號(修訂本)	金融工具：披露 — 香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日

本集團將於上述新訂或經修訂準則及現有準則的修訂本生效時採納該等準則。本集團已開始評估該等準則對本集團帶來之相關影響（惟香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」除外，管理層經評估後認為此準則對附屬公司分類並無影響），但尚未能指出其對本集團之營運業績及財務狀況會否帶來任何重大影響。

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（包括本公司董事會及高層管理人員，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)機電安裝工程；(5)物業及設施管理服務；以及(6)物業發展及投資。

年內，本集團改變分類報告之組合，變成六個營運分類項目（二零一一年：五個）。因此，截至二零一一年十二月三十一日止年度分類資料之相應項目已作出重列。

	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
截至二零一二年 十二月三十一日止年度								
營業額								
- 本集團	4,190,073	1,077,323	819,840	324,730	803,993	33,353	-	7,249,312
- 應佔共同控制實體	1,024,202	518,631	-	17,967	-	-	-	1,560,800
	5,214,275	1,595,954	819,840	342,697	803,993	33,353	-	8,810,112
毛利	174,468	44,688	53,419	37,977	122,729	27,066	-	460,347
應佔共同控制實體業績	38,006	42,775	-	748	-	-	-	81,529
	212,474	87,463	53,419	38,725	122,729	27,066	-	541,876
其他收入	4,011	345	54	7,087	2,041	8,349	1,305	23,192
行政開支	(77,193)	(43,466)	(16,976)	(22,221)	(103,281)	(23,087)	(56,245)	(342,469)
其他經營收入（開支）	-	-	-	-	410	(16,800)	-	(16,390)
經營溢利	139,292	44,342	36,497	23,591	21,899	(4,472)	(54,940)	206,209
利息收入	-	-	-	-	111	11,218	6,562	17,891
利息開支	-	-	-	-	(573)	-	(8,311)	(8,884)
無形資產攤銷	-	-	-	-	(13,992)	-	-	(13,992)
除稅前溢利	139,292	44,342	36,497	23,591	7,445	6,746	(56,689)	201,224
稅項	-	-	-	-	-	-	-	(21,134)
本年度溢利								180,090
資本性開支	(6,880)	(103)	(246)	(182)	(4,338)	(3,850)	(2,691)	(18,290)
折舊	(5,673)	(446)	(1,305)	(522)	(6,867)	(19,899)	(2,468)	(37,180)
無形資產攤銷	-	-	-	-	(13,992)	-	-	(13,992)
投資物業公允直益利／（虧損）	-	-	-	-	410	(16,800)	-	(16,390)
未出售物業存貨減值可撥	-	-	-	-	-	4,418	-	4,418
於二零一二年十二月三十一日								
銀行及現金結餘	-	-	-	-	90,718	-	1,224,107	1,314,825
銀行貸款	-	-	-	-	180,000	-	962,904	1,142,904

	樓宇建造 (經重列) 港幣千元	土木工程 港幣千元	室內裝飾 及特殊 項目 (經重列) 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 (附註2) 港幣千元	行政 (附註1) 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度								
營業額								
- 本集團	3,180,678	592,813	680,182	683,260	673,031	74,240	-	5,884,204
- 應占共同控制實體	179,966	264,387	-	52,571	-	-	-	496,924
	<u>3,360,644</u>	<u>857,200</u>	<u>680,182</u>	<u>735,831</u>	<u>673,031</u>	<u>74,240</u>	<u>-</u>	<u>6,381,128</u>
毛利	196,624	38,785	35,148	49,042	104,335	81,965	-	505,899
應占共同控制實體業績	17,311	14,308	-	2,194	-	62	-	33,875
	<u>213,935</u>	<u>53,093</u>	<u>35,148</u>	<u>51,236</u>	<u>104,335</u>	<u>82,027</u>	<u>-</u>	<u>539,774</u>
其他收入	3,627	480	-	(176)	1,487	11,119	5,486	22,023
行政開支	(77,689)	(41,507)	(10,131)	(21,769)	(85,759)	(14,274)	(67,823)	(318,952)
其他經營收入(開支)	912	-	(4)	(1,126)	717	(13,095)	(136)	(12,732)
	<u>140,785</u>	<u>12,066</u>	<u>25,013</u>	<u>28,165</u>	<u>20,780</u>	<u>65,777</u>	<u>(62,473)</u>	<u>230,113</u>
經營溢利								
利息收入	-	-	-	-	104	-	4,809	4,913
利息開支	-	-	-	-	-	-	(8,948)	(8,948)
無形資產攤銷	-	-	-	-	(13,992)	-	-	(13,992)
除稅前溢利	<u>140,785</u>	<u>12,066</u>	<u>25,013</u>	<u>28,165</u>	<u>6,892</u>	<u>65,777</u>	<u>(66,612)</u>	<u>212,086</u>
稅項								(22,458)
本年度溢利								<u>189,628</u>
資本性開支	(7,800)	(65)	(3,364)	(757)	(4,852)	(1,367)	(3,637)	(21,842)
折舊	(5,606)	(1,037)	(1,251)	(1,022)	(6,946)	(15,177)	(3,919)	(34,958)
無形資產攤銷	-	-	-	-	(13,992)	-	-	(13,992)
投資物業公允直溢利/(虧損)	-	-	-	-	680	(13,100)	-	(12,420)
未出售物業存貨減值撥	-	-	-	-	-	5,599	-	5,599
出售投資物業溢利	-	-	-	-	-	5,906	-	5,906
	<u>(7,800)</u>	<u>(1,037)</u>	<u>(3,364)</u>	<u>(757)</u>	<u>(4,852)</u>	<u>(1,367)</u>	<u>(3,637)</u>	<u>(21,842)</u>
於二零一一年十二月三十一日								
銀行及現金結餘	-	-	-	-	57,812	-	839,133	896,945
銀行貸款	-	-	-	-	-	-	(830,647)	(830,647)

附註：

1. 行政主要為公司及行政活動，以及共享服務。
2. 截至二零一一年十二月三十一日止年度期間，毛利中計入兩項涉及港幣15,089,000元及港幣40,000,000元的一次性項目，分別與上一年度一項已完成項目的成本回撥，及另一於中國大陸的物業投資項目有關。

(b) 地區分析

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收益		
香港	5,570,964	4,457,622
澳門	580,114	668,926
中國	1,082,278	703,488
其他	15,956	54,168
	7,249,312	5,884,204
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產		
香港	783,181	662,053
澳門	50	114
中國	2,498	298
	785,729	662,465
可供出售之財務資產	9,831	2,991
遞延稅項資產	174	192
	795,734	665,648

(c) 客戶基礎分析

本集團之客戶基礎分散，而其中一名（二零一一年：一名）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998,100,000元（二零一一年：港幣631,100,000元來自樓宇建造與物業及設施管理服務）。

(d) 須予呈報分類收益之對賬

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
須予呈報分類收益	8,810,112	6,381,128
減：應佔共同控制實體收益	(1,560,800)	(496,924)
集團收益	7,249,312	5,884,204

根據香港財務報告準則，在權益會計法下，共同控制實體的收益不應被確認為本集團收益的一部份。然而，管理層出於評核財務表現目的，會參照收益等指標密切監察共同控制實體進行的建造工程，因此，有關資料已納入作為非香港財務報告準則下的財務資料，讓報告讀者能有多一項資料去進一步了解本集團的業績。

3. 其他收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
匯兌溢利淨額	7,180	2,231
未出售物業存貨減值回撥	4,418	5,599
收自共同控制實體之僱員借調服務費及服務中心費用	1,623	1,475
出售物業、機器及設備溢利淨額	65	-
出售投資物業之收益	-	5,906
豁免應付非控股權益款項（附註 i）	-	5,141
可供出售投資的股息收入	7,463	-
其他	2,443	1,671
	23,192	22,023

附註：

- (i) 由於解散本公司部份擁有之附屬公司，應付非控股權益款項於截至二零一一年十二月三十一日止年度無條件及不可撤回地豁免。

4. 利息開支

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	17,376	8,941
4%票息債券之利息開支	14,749	-
可換股債券之利息開支	34,504	3,648
優先貸款票據之利息開支	-	1,505
因提早償還優先貸款票據而回撥之利息開支	(1,262)	-
利率掉期安排之已付利息	-	1,029
	65,367	15,123
減：於合資格資產資本化之款項	(56,483)	(6,175)
	8,884	8,948

銀行貸款之年利率介乎1.7%至3.7%（二零一一年：1.6%至3.1%），其中資本化利率介乎3.0%至3.1%（二零一一年：介乎3.0%至3.1%）。經計及權益部份的估值及交易成本後，已發行證券的估算實際資本化年利率介乎6.5%至21.1%（二零一一年：介乎2.5%至6.5%）。

5. 除稅前溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銷售成本		
建造成本		
- 員工成本	689,329	637,898
- 其他建造成本	5,412,085	4,179,436
	<u>6,101,414</u>	<u>4,817,334</u>
物業及設施管理服務成本		
- 員工成本	482,885	433,628
- 其他	198,379	135,068
	<u>681,264</u>	<u>568,696</u>
物業發展及投資成本		
- 已售物業存貨成本	3,201	4,916
- 其他（附註）	3,086	(12,641)
	<u>6,788,965</u>	<u>5,378,305</u>
物業、機器及設備折舊	37,180	34,958
其他經營開支		
投資物業公允值虧損	16,390	12,420
無形資產攤銷	13,992	13,992
出售物業、機器及設備之虧損淨額	-	183
貿易及保固金應收賬款減值撥備	-	129
	<u>30,382</u>	<u>26,724</u>
核數師酬金	3,682	3,943
土地及樓宇經營租賃租金	10,818	5,760
以下各項之費用：		
- 於香港之投資物業	3,125	4,527
- 於香港擁有之物業	5,487	4,718
計入行政開支之員工成本	<u>224,667</u>	<u>217,243</u>

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度期間，物業發展及投資成本中包括涉及港幣15,089,000元與上一年度一項已完成項目的成本回撥。

6. 稅項

兩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百分之十六點五撥備。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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度撥備		
- 香港利得稅	14,488	14,545
- 海外稅項	12,271	11,563
過往年度超額撥備	(336)	(105)
遞延稅項	(5,289)	(3,545)
	21,134	22,458

7. 每股盈利

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

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未行使認股權、可換股債券及認股權證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。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
權益持有人應佔溢利（港幣千元）	180,008	172,419
已發行之普通股加權平均股數（千股）	946,574	695,032
認股權調整	24	2,935
可換股債券調整	220,052	24,254
認股權證調整	813	-
	1,167,463	722,221
每股基本盈利（港幣仙）	19.0	24.8
每股攤薄盈利（港幣仙）	15.4	23.9

8. 股息

於年內確認為分派之股息：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
二零一二年中期股息－每股港幣 2.5 仙 (二零一一年中期股息：每股港幣 3.5 仙)	23,659	23,712
二零一一年末期股息－每股港幣 2.5 仙 (二零一零年末期股息：每股港幣 3.0 仙)	23,659	20,292
因往年相關登記日普通股數目增加 而增加之末期股息	-	33
	47,318	44,037

於二零一三年三月二十二日舉行之董事會會議上，董事會議決建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股普通股港幣 2.5 仙，總額為港幣 25,984,000 元。此擬派末期股息並未於財務報表內反映為應付股息，直至該股息於本公司即將舉行之股東周年大會上獲股東批准後方會入賬。

9. 發展中物業

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	2,522,163	-
收購地塊，包括建造成本	-	2,479,645
匯兌差額	21,915	25,378
年內添置	294,706	17,140
於十二月三十一日	2,838,784	2,522,163
發展中物業包括：	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
土地使用權	2,485,163	2,465,903
建造成本及資本化開支	290,963	50,085
資本化利息開支	62,658	6,175
	2,838,784	2,522,163

10. 應收賬款及預付金

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
貿易應收賬款		
- 第三方	563,170	805,323
- 減值撥備	(423)	(423)
保固金應收賬款		
- 第三方	419,018	304,253
- 減值撥備	(125)	(125)
	<u>981,640</u>	<u>1,109,028</u>
其他應收賬款		
- 第三方	41,515	53,265
- 共同控制實體	21,060	6,841
- 減值撥備	(201)	(3,024)
按金及預付金		
- 第三方	81,368	42,160
	<u>1,125,382</u>	<u>1,208,270</u>

貿易及保固金應收賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
未到期	840,984	873,475
一天至三十天	55,345	157,820
三十一天至九十天	15,256	43,234
九十一天至一百八十天	4,101	11,040
一百八十天以上	65,954	23,459
	<u>981,640</u>	<u>1,109,028</u>

本集團之信貸條件是按照一般商業條款與其客戶商議及簽訂。有關工程業務之保固金應收賬款乃按照個別合約之條款結算。租務收入則於每月租賃期前開發賬單預收。

11. 銀行貸款

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款		
- 有抵押	225,000	184,000
- 無抵押	917,904	646,647
	1,142,904	830,647
銀行貸款之還款期如下：		
短期循環銀行貸款	625,000	533,000
須於一年內償還之銀行貸款部份	91,450	19,743
包含要求償還條文須於一年後償還之 銀行貸款部份		
(i) 於第二年到期	107,640	37,450
(ii) 於第三至第五年到期	318,814	240,454
	1,142,904	830,647

12. 應付賬款及應計費用

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
貿易應付賬款		
- 第三方	1,265,722	1,191,223
保固金應付賬款		
- 第三方	312,490	234,258
	1,578,212	1,425,481
其他應付賬款、按金及應計費用		
- 第三方	442,401	293,778
- 收購鐵嶺地塊之應計稅項負債	363,419	358,950
- 收購一間附屬公司之應付款項	1,874	17,375
	2,385,906	2,095,584

貿易與保固金應付賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
未到期	1,472,821	1,346,488
一天至三十天	33,304	31,580
三十一天至九十天	27,020	6,250
九十一天至一百八十天	7,331	11,013
一百八十天以上	37,736	30,150
	1,578,212	1,425,481

13. 可換股債券

於二零一一年十一月十八日，本公司發行本金額為港幣759,210,000元之零票息可換股債券，以作為結付鐵嶺收購事項⁸之代價。可換股債券以港幣為單位，並將於二零一八年十一月十七日（「到期日」）按100%本金額贖回。

可換股債券賦予持有人權力，於可換股債券發行日期至到期日為止，隨時按兌換價每股港幣1.53元兌換為本公司之普通股。可換股債券持有人有權要求本公司於發行日期起計滿五周年當日贖回所有或部份債券。

⁸ 非常重大收購之詳情已刊登於二零一一年九月三十日之通函內。

H. 人力資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱用合共8,885名（二零一一年：8,431名）全職僱員。

本集團訂有具成效之管理層獎勵制度及具競爭力之薪酬，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投入大量時間與資源。

本集團在訂立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、實物利益、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年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

J. 經審核委員會審閱

本公司審核委員會由三名成員組成，包括麥貴榮先生（審核委員會主席）、朱鼎健博士及林健鋒先生。審核委員會連同管理層及本公司之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表。

K. 審閱本全年業績公佈

本全年業績公佈內從第15至第28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二零一二年十二月三十一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佈作出任何核證。

L. 董事進行證券交易的標準守則

董事會採納由香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）不時修訂之聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其自身規管本公司董事（「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二零一二年十二月三十一日止之財政年度內一直遵守標準守則所規定之標準。

M. 遵守企業管治常規守則及企業管治守則

本公司已應用上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》（直至二零一二年三月三十一日有效，「原企業管治守則」）及《企業管治守則》（由二零一二年四月一日起生效，「經修訂企業管治守則」）守則條文和若干建議最佳常規之原則。

本公司已於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日止期間全面遵守原企業管治守則之所有守則條文。除闡述如下之偏離外，本公司亦已於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間全面遵守經修訂企業管治守則。

經修訂企業管治守則第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。於二零一二年六月二十八日，本公司宣佈王英偉先生由副主席調任為董事會主席，並委任王先生為本公司行政總裁，均由二零一二年七月一日起生效。本公司認為現階段由王先生身兼兩職實屬必要，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。

經修訂企業管治守則第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。除一名獨立非執行董事未克出席本公司於二零一二年五月二十九日舉行的股東周年大會及股東特別大會，以及非執行董事未克出席本公司於二零一二年十一月十五日舉行的股東特別大會（其原因均有其他要務在身）外，全體非執行董事（包括獨立非執行董事）均有出席本公司於二零一二年五月二十九日舉行的股東周年大會，以及分別於二零一二年五月二十九日及二零一二年十一月十五日舉行的股東特別大會。

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

香港，二零一三年三月二十二日

本公佈可於聯交所網站：<http://www.hkex.com.hk> 及本公司網站：<http://www.hsinchong.com> 內瀏覽。

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事王英偉先生（主席兼行政總裁）、朱嘉盈博士、畢滌凡博士及蔡健鴻先生；非執行董事朱鼎健博士；以及獨立非執行董事林健鋒先生、石禮謙先生及麥貴榮先生。

* 僅供識別