

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)

## 截至二零一一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」) 截至二零一一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

#### **概覽**

本集團的策略旨在透過實現增長及業績目標，為股東締造價值。在過去三年，本集團業務一直轉型，一方面把握傳統核心建造業務的優勢，以達致增長，同時發掘利潤豐厚的物業發展業務的商機。踏入第七十二週年，本集團於二零一一年再闖高峰，達成以下成就：

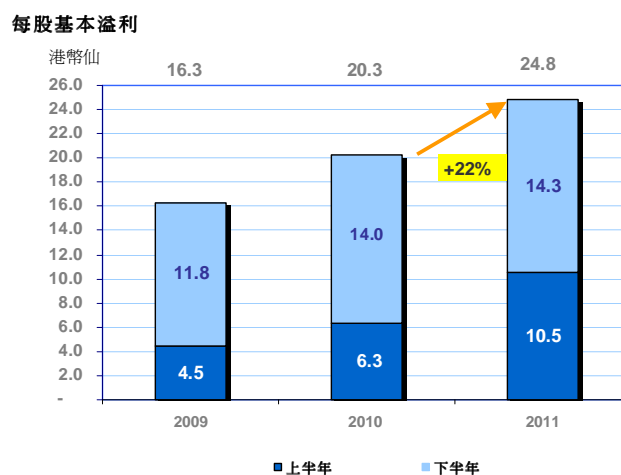
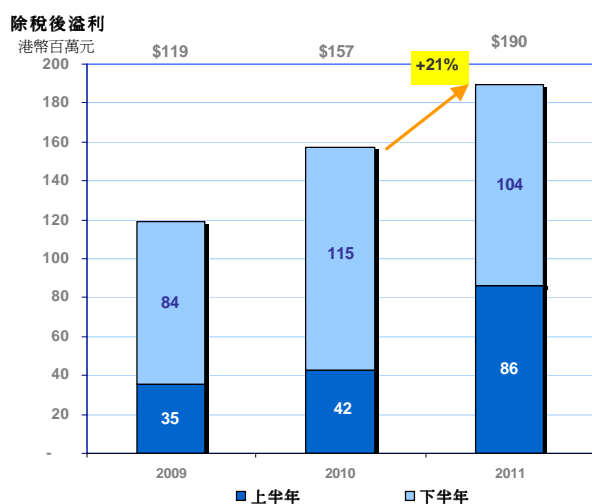
- 本集團成功開拓中國內地主流物業發展業務，包括收購位於遼寧省鐵嶺縣 (位於瀋陽市市郊) 的土地，佔地面積約 1,800,000 平方米，價值約為港幣 2,500,000,000 元。該土地將用作開發住宅及商業物業，總規劃建築面積約為 3,000,000 平方米。
- 作為新昌的本業，建造業務成績續創新高，於財政年度末的未完成合約額超過港幣 11,000,000,000 元，年內收益為港幣 5,600,000,000 元。包括樓宇及土木工程部門等各業務分部取得優秀成績，年內溢利為港幣 172,000,000 元，創造集團盈利記錄。

- Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司\*)(「新昌管理」)於二零一一年的收益亦創新高，達港幣 673,000,000 元，繼續在香港發展有關業務的同時，也開拓高邊際利潤的中國內地資產管理業務。

鑑於上述土地於二零一一年第四季方才購入，新開拓的物業發展業務尚未展開工程，亦無錄得任何收益。儘管如此，本集團的傳統業務無論在綜合收益及溢利方面均創佳績。

財務摘要 (港幣百萬元)	年度			變化	
	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零一一年 對二零一零年	二零一一年 對二零零九年
收益*	6,381	4,258	3,482	↑50%	↑83%
毛利*	540	445	369	↑21%	↑46%
除稅後溢利	190	157	119	↑21%	↑60%
權益持有人應佔溢利	172	136	109	↑26%	↑58%
每股基本盈利 (港幣仙)	24.8	20.3	16.3	↑22%	↑52%
毛利邊際利潤	8.5%	10.5%	10.6%		
淨邊際利潤	3.0%	3.7%	3.4%		

\* 包括應佔共同控制實體的業績



二零一一年亦見證了本集團在資產負債結構和資產組合方面成功作出轉型。所說的是集團在中國遼寧省的首宗購地交易，該宗非常重大收購事項結合了不同的資金融資安排，包括現金、新造貸款、發行零息可換股債券，以及發行新股作為收購代價。

此外，於二零一一年十二月，本公司向新少數投資者配售新股，集資額約港幣 134,000,000 元，是次配售乃根據二零一一年十月十九日舉行的股東特別大會上股東批准的特別授權而進行，讓本集團可於二零一二年四月三十日或之前發行最多達 1,900,000,000 股新股。

**重要選列項目**  
(港幣百萬元)

	年度		變化	
	二零一一年	二零一零年	實額	百分比
<b>資產</b>				
現金及銀行結存	897	647	↑ 250	↑ 39%
發展中物業	2,522	-	↑ 2,522	不適用
<b>負債</b>				
銀行貸款	831	430	↑ 401	↑ 93%
來自一位股東的融資	991	-	↑ 991	不適用
<b>總權益</b>	1,952	814	↑ 1,138	↑ 140%

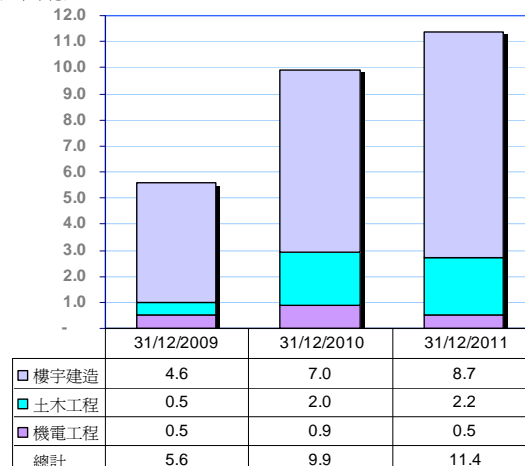
\*包括於收購鐵嶺縣土地時所發出的優先貸款票據及可換股債券

**建造業務**

「新昌營造的合約總值在過去三年健康而穩定地增長，目前未完成合約總額逾港幣 11,000,000,000 元。」

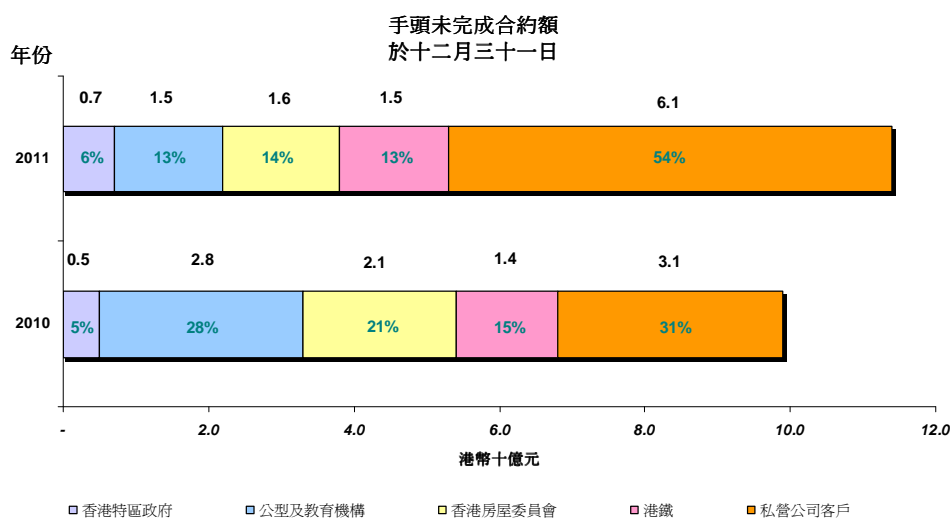
於二零一一年，接獲新增工程合約為港幣 6,900,000,000 元，令本集團於年結日之手頭未完成合約額總值超逾港幣 11,000,000,000 元，奠定集團新的里程碑。

手頭未完成合約額  
港幣十億元



「本集團之建造合約來自多位享負盛名之客戶，維持一個多元化的客戶組合。」

本集團從不同類型的客戶取得建造合約，其中包括：(i)香港特別行政區政府的水務署、渠務署及土木工程拓展署；(ii)公營及教育機構，其中包括中文大學、浸會大學、城市大學及香港體育學院；(iii)香港房屋委員會轄下之沙田及啓德公營房屋項目；(iv)港鐵之廣深港高速鐵路(香港段)；及(v)私營公司客戶，如滙豐集團、華為集團、太古地產、置地公司、萬泰集團、信和集團等。



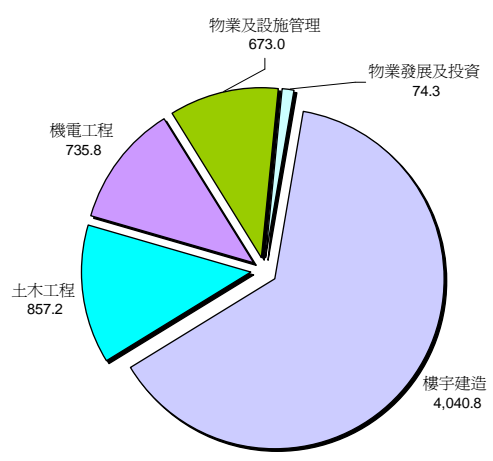
「除了年末合約總額再創新高外，新昌營造於回顧年度之營運表現同樣刷新佳績。」

收益及毛利 (港幣百萬元)	年度			增長率	
	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零一一年 對二零一零年	二零一一年 對二零零九年
<b>收益 *</b>					
建造：樓宇建造、土木工程及 機電工程	5,634	3,578	2,907	↑57%	↑94%
物業及設施管理、物業發展	747	680	575	↑10%	↑30%
<b>毛利 *</b>					
建造：樓宇建造、土木工程及 機電工程	354	296	243	↑20%	↑46%
物業及設施管理、物業發展	186	149	125	↑25%	↑49%
<b>毛利邊際利潤</b>					
建造：樓宇建造、土木工程及 機電工程	6.3%	8.3%	8.4%		
物業及設施管理、物業發展	24.9%	21.9%	21.7%		

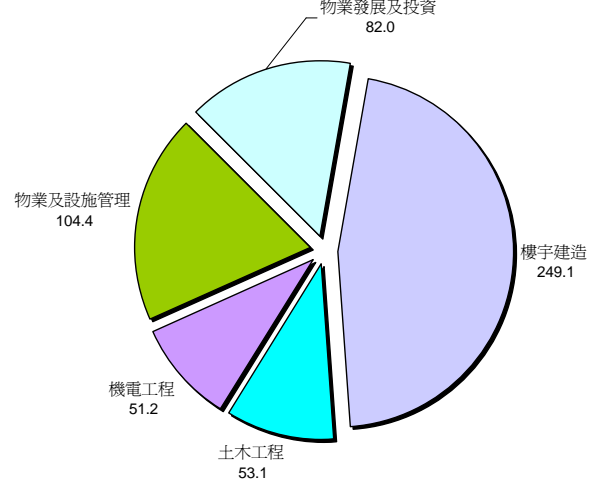
\* 包括應佔共同控制實體業績

### 二零一一年

營運收益分類表現 (港幣百萬元)



營運毛利分類表現 (港幣百萬元)



於二零一一年，樓宇部門的收益增加 56% 至港幣 4,000,000,000 元，而年末的手頭未完成合約額超逾港幣 8,000,000,000 元。全賴香港樓宇部門的員工竭力齊心工作，努力達成目標，成為集團增長的主要原因。其中在面對人力資源及項目管理等挑戰下，仍能達致業務增長，實屬難能可貴。樓宇部門不但在質量、可靠性及完善方面擁有崇高聲望，亦符合許多嚴謹的安全水平及質量標準，同時締造了顯著的業務增長。

與此同時，樓宇部門在中國內地的業務範圍亦有所突破，繼成功於二零零五年建成的華為集團深圳總部後，再獲華為集團批出價值超逾港幣 2,000,000,000 元的建造合約，於杭州興建生產基地。亦繼二零零八年成功於將軍澳建成首個滙豐集團數據中心後，於年內，本集團再取得滙豐集團的另一份合約，在沙田興建第二個數據中心。此外，通過與日本前田建設工業株式會社成立的合營公司，本集團成功獲得日本通訊巨擘日本電信電話株式會社另一項位於將軍澳的數據中心建造項目。就中期而言，本集團期望投放更多資源於旗下中國內地的項目，以支持垂直整合。

本集團的澳門項目管理服務部門締造同樣非常優秀的成績，以極佳效率為威尼斯人集團完成路氹金光大道項目。然而，本集團在此方面能否持續發展，取決於地塊五及六竣工後，能否成功開展地塊三的項目工作。

本集團的室內裝修部門再一年獲得卓越成績，隨着客戶組合的日益壯大，所取得高質量的合約數量與日俱增。年內取得的新項目包括翻新先施保險大廈和建造大家樂食品廠的工程。

自二零零九年下半年起，本集團推行新的增長策略，重新發展香港的土木工程業務。本集團土木工程部門於二零一零年年內所接獲新合約的施工過程中充分展現其優越的執行能力，錄得收益港幣 857,000,000 元，較二零一零年增加 33%。三個在建中的港鐵廣深港高速鐵路項目，經克服工程及項目管理等問題後，工程進度進展理想。此部門的現有手頭未完成合約額超逾港幣 3,000,000,000 元（於本公佈日期，包括至今取得的新合約），進佔成為本集團第二大業務部門，僅次於香港樓宇部門。本公司的項目執行能力備受嘉許，已承接多項土木工程項目包括水務署的水管合約及多項私人住宅項目的地基工程。

本集團機電工程部向以高質素機電安裝工程而享譽業界。二零一一年為此部門具有里程碑意義的年度，透過與策略夥伴的合作，首次取得港鐵公司隧道環境控制系統的工程項目，以及荃灣西站的水管和排水合約。此部門在年末的未完成工程價值約港幣 500,000,000 元。

## **物業發展業務**

**「新昌正積極擴大業務組合，投身大型物業發展項目，務求成爲全面綜合性房地產公司，旨在改善本集團之整體收益、溢利、邊際利潤及回報。」**

於二零一一年十一月十八日，本集團完成收購遼寧省鐵嶺縣（瀋陽市市郊）價值港幣 2,500,000,000 元地塊的非常重大收購事項，合共涉及 17 幅土地，總佔地面積約 1,800,000 平方米，將發展爲綜合用途發展項目，規劃總建築面積約 3,000,000 平方米，包括住宅物業約 2,000,000 平方米，以及多元化商用設施約 1,000,000 平方米，包括購物村、大型超市、購物商場、美食廣場、娛樂中心、酒店、國際學校及辦公室大樓。整個項目預期將在六至八年內分階段落成。首階段將於二零一二年內展開。

該等地塊的收購代價爲港幣 1,828,000,000 元，支付方式如下：港幣 350,000,000 元以現金支付（當中港幣 275,000,000 元由新造銀行貸款提供融資）；港幣 500,000,000 元以發行優先貸款票據支付；港幣 218,800,000 元以配發及發行新股支付；及港幣 759,200,000 元以發行零息可換股債券支付。新股已配發及發行予賣方 Neo Summit Limited（新峰有限公司\*），相當於本年結日已發行股本 15.1%。可換股債券亦已發行予 Neo Summit Limited（新峰有限公司\*），可在七年後的最終到期日前隨時由本公司贖回。

另一項非常重大收購事項爲收購江西省共青城的土地發展項目，須待達成各項完成條件後方可作實，該收購事項亦已於二零一一年十月獲本公司股東批准。此第二個物業發展項目有待於二零一二年底完成。

## **物業及設施管理業務**

**「新昌管理成功將設施管理和維修及保養等相關服務引進香港的業務，並進軍中國資產管理服務業。」**

新昌管理之收益增長至港幣 673,000,000 元，增幅爲 17 %。除了在香港維持以獨立物業管理公司爲主要核心業務，新昌管理成功提供設施管理和維修及保養等其他相關服務，亦對其香港業務之整體邊際利潤帶來貢獻。多年來，新昌管理不斷錄得穩定收益。其較高的合約保留比率，反映了其高質素的服務水準。

有見及中國內地對高質素物業管理服務的需求日漸提升，新昌管理現正推行新經營方案，提供租賃及顧問服務和商場營運等服務。二零一二年是本項業務擴展計劃的首個全年年度，在中國經營成本的開支增加，短期內會影響此業務分部的整體淨邊際利潤，然而，由於中國內地的商用物業市場具有龐大的市場機遇，管理層對此分部的未來發展充滿信心。

## 展望

本集團的業務組合已準備就緒及抓緊重要而合適的市場機遇。本集團的樓宇建造、土木工程及機電工程分部將繼續發掘各種機遇，包括香港政府十大基建項目；香港行政長官最近的施政報告所宣佈的公立醫院提升計劃；以及香港作為中國一個活躍的金融及商業中心所產生的各種商業活動。

隨著在中國房地產發展業務踏出重要的第一步後，本集團已準備就緒，把握中央政府鼓勵內地都市化及促進內需的機遇。鐵嶺項目將由二零一二年起發展。期後數年，隨着陸續銷售住宅單位及部份商用物業及保留的商用部份作為投資物業而帶來的租金收益，該項目將為集團帶來可觀性的收益及溢利。第一階段發展項目預期於二零一三年完成，相關收益及溢利亦將相應增加。展望將來，本集團將繼續物色相關機遇，以及於二零一二年內完成收購另一幅於共青城的土地。

自從二零零八／零九年的金融危機，新昌已重新定位，靜待經濟復蘇，並擴展相關業務，為股東帶來收益及盈利的增長。過去三年，我們已將本集團轉化為一個全面綜合性房地產集團，服務範圍覆蓋物業發展、建造及物業管理。本集團已增添合適的人才以配合業務的增長和多元化的發展。本集團亦將繼續審慎理財，抓緊每一個冒出的機會。為在急速業務增長的同時，維持穩健及競爭力；新昌將繼續注視其人力資源的重要性，不斷為我們的客戶提供優質、準時及具成本效益的產品和服務。此外，本集團亦將不時保持審慎警惕、靈活的管理。



## 合約業務狀況回顧

於年內接獲建造業務之新合約額及於二零一一年十二月三十一日之手頭未完成合約額概述如下：

港幣百萬元	接獲新合約額 於年度		手頭未完成合約額 於十二月三十一日	
	2011	2010	2011	2010
<b>附屬公司</b>				
樓宇建造	5,062	5,314	7,297	5,977
土木工程	1,127	882	1,304	833
機電工程	220	688	472	929
合共	<u>6,409</u>	<u>6,884</u>	<u>9,073</u>	<u>7,739</u>
<b>共同控制實體</b>				
本集團應佔權益				
樓宇建造	420	-	1,398	1,071
土木工程	-	1,254	936	1,177
機電工程	78	-	25	-
合共	<u>498</u>	<u>1,254</u>	<u>2,359</u>	<u>2,248</u>
<b>本集團</b>				
本集團應佔權益	<u>6,907</u>	<u>8,138</u>	<u>11,432</u>	<u>9,987</u>

於二零一一年十二月三十一日之手頭未完成合約額分析如下：

	港幣百萬元	百分比
政府、公營及教育機構	2,214	19.4
香港鐵路有限公司	1,511	13.2
香港房屋委員會	1,569	13.7
私營公司客戶	<u>6,138</u>	<u>53.7</u>
	<u>11,432</u>	<u>100.0</u>

## 年末後獲授的主要合約

年末後及直至本公佈日期，本集團已獲得數項新合約，總價值為港幣 1,200,000,000 元，包括香港科技大學關於建造研究及學術大樓的樓宇建造合約及關於建造南港島線黃竹坑站的港鐵合約。於本公佈日期，本集團手頭未完成合約價值超逾港幣 12,000,000,000 元。



## 財務狀況

流動資金 (港幣百萬元)	於十二月三十一日		變動
	二零一一年	二零一零年	
<b>建造業務*</b>			
銀行及現金結餘	845.2	647.3	↑31%
銀行借貸	546.6	430.0	↑27%
現金淨額狀況	298.6	217.3	↑37%
<b>流動資產淨額 - 不包括一年後到期的借貸</b>	<b>775.4</b>	<b>427.4</b>	<b>↑81%</b>
<b>中國物業業務</b>			
銀行及現金結餘	51.7	-	不適用
銀行借貸	284.0	-	不適用
現金淨額狀況	(232.3)	-	不適用
<b>流動資產淨額 - 不包括一年後到期的借貸</b>	<b>1,890.6</b>	<b>-</b>	<b>不適用</b>
<b>本集團</b>			
銀行及現金結餘	896.9	647.3	↑39%
銀行借貸	830.6	430.0	↑93%
現金淨額狀況	66.3	217.3	↓69%
<b>流動資產淨額 - 不包括一年後到期的借貸</b>	<b>2,666.0</b>	<b>427.4</b>	<b>↑524%</b>

\* 包括物業及設施管理業務

資本負債比率	於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一零年
<b>負債權益比率</b>		
- 包括可換股債券及優先貸款票據	93%	53%
- 不包括可換股債券	68%	53%
- 不包括可換股債券及優先貸款票據	43%	53%
<b>流動比率</b>	<b>1.8</b>	<b>1.1</b>
<b>流動比率 - 不包括一年後到期的借貸</b>	<b>2.0</b>	<b>1.3</b>

過去兩年，本集團的建造業務均錄得新紀錄的合約額，因此，本集團已增加營運資金以應付手頭未完成的餘下合約。各分部的現金淨額狀況還保持強勢。於二零一一年十二月三十一日，可供本集團使用的貸款融資總額為港幣 1,299,000,000 元，未提取餘額為港幣 468,000,000 元。

誠如上文所述，回顧年度內，本集團完成收購位於中國遼寧省鐵嶺縣的地塊，該宗收購的代價為港幣 1,828,000,000 元，當中港幣 275,000,000 元由新造銀行貸款提供融資。

銀行借貸按銀行同業拆息上浮某個息差計算利息。就現有業務組合而言，管理層預期本集團在本財政年度餘下期間的資金需求，將由可供動用手頭現金、業務產生現金以及銀行融資提供。

## 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，董事會建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 2.5 仙（二零一零年：每股港幣 3.0 仙）。待股東於本公司即將舉行的二零一二年股東周年大會上批准後，擬派末期股息將於二零一二年六月二十五日（星期一）派發予於香港時間二零一二年六月八日（星期五）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 3.5 仙（二零一零年：每股港幣 3.0 仙），本年度的股息總額將為每股港幣 6.0 仙（二零一零年：每股港幣 6.0 仙），即本財政年度的盈利派息比率為 27%（二零一零年：30%）。

## 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二零一二年六月四日（星期一）起至二零一二年六月八日（星期五）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二零一二年六月一日（星期五）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 Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, HM08, Bermuda。

## D. 綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
集團及應佔共同控制實體收益	2	<b>6,381,128</b>	<b>4,257,613</b>
集團收益	2	<b>5,884,204</b>	3,847,823
銷售成本		<b>(5,378,305)</b>	<b>(3,423,420)</b>
毛利		<b>505,899</b>	424,403
應佔溢利／（虧損）淨額			
- 共同控制實體		<b>33,875</b>	20,197
- 聯營公司		-	(51)
其他收入	3	<b>22,023</b>	18,100
行政開支		<b>(318,952)</b>	(254,403)
其他經營開支		<b>(26,724)</b>	(22,693)
融資成本淨額			
- 利息收入		<b>4,913</b>	1,266
- 利息開支	4	<b>(8,948)</b>	(6,271)
除稅前溢利	5	<b>212,086</b>	180,548
稅項	6	<b>(22,458)</b>	(23,145)
本年度溢利		<b>189,628</b>	<b>157,403</b>
應佔溢利：			
本公司權益持有人		<b>172,419</b>	136,346
非控股權益		<b>17,209</b>	21,057
		<b>189,628</b>	<b>157,403</b>
每股基本盈利（港仙）	7	<b>24.8</b>	20.3
每股攤薄盈利（港仙）	7	<b>23.9</b>	20.2
股息	8	<b>47,371</b>	40,427

## E. 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度溢利	<b>189,628</b>	157,403
其他全面收益／（虧損）		
租賃土地及樓宇之公平值溢利	<b>95,711</b>	141,277
租賃土地及樓宇公平值溢利之遞延稅項	<b>(15,792)</b>	(23,310)
海外業務換算產生之匯兌差額	<b>27,795</b>	4,140
利率掉期	<b>956</b>	708
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<b>108,670</b>	122,815
本年度全面收益總額	<b>298,298</b>	280,218
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	<b>279,070</b>	257,904
非控股權益	<b>19,228</b>	22,314
	<b>298,298</b>	280,218

## F. 綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		388,086	305,513
投資物業		46,080	58,500
無形資產		114,999	127,391
商譽		42,002	18,753
聯營公司		-	21
共同控制實體		71,298	221,552
可供出售之財務資產		2,991	2,991
遞延稅項資產		192	389
		<u>665,648</u>	<u>735,110</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		2,522,163	-
存貨及興建中工程		712,281	527,363
應收賬款及預付金	9	1,208,270	612,554
應收非控股權益款項		-	259
現金及銀行結存			
—受限制		4,006	291
—不受限制		892,939	647,018
		<u>5,339,659</u>	<u>1,787,485</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		(830,647)	(430,000)
應付賬款及應計費用	10	(2,095,584)	(1,173,776)
應付非控股權益款項		(9,546)	(42,523)
當期稅項負債		(15,793)	(11,479)
		<u>(2,951,570)</u>	<u>(1,657,778)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,388,089</u>	<u>129,707</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,053,737</u>	<u>864,817</u>
<b>非流動負債</b>			
優先貸款票據		(500,000)	-
可換股債券		(491,063)	-
長期服務金負債		(7,654)	(4,472)
遞延稅項負債		(102,825)	(45,929)
<b>非流動負債總計</b>		<u>(1,101,542)</u>	<u>(50,401)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,952,195</u>	<u>814,416</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>			
股本		94,635	67,317
其他儲備		1,323,798	353,923
保留溢利		383,067	255,697
擬派股息	8	23,659	20,292
		<u>1,825,159</u>	<u>697,229</u>
<b>非控股權益</b>		<u>127,036</u>	<u>117,187</u>
<b>權益總計</b>		<u>1,952,195</u>	<u>814,416</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、可供出售之財務資產及按公平值計入溢利或虧損之財務資產及負債作出修訂。

#### 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，並規定於二零一一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24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第14號（修訂本）	預付最低資金需求
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債
年度改進項目	二零一零年香港財務報告準則之改進

#### b) 新訂及經修訂準則已頒佈，惟未於二零一一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
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露－轉讓財務資產	二零一一年七月一日
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產	二零一二年一月一日
香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號（二零一一年）	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）	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）	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	二零一四一月一日
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露－香港財務報告準則第9號及過渡性披露的強制性生效日期	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

本集團並無提早採納上述準則及修訂，亦未能指出是否會對本集團的會計政策及財務報表的呈報造成重大變動。

## 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(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)機電安裝工程、(4)物業及設施管理服務、以及(5)物業發展及投資。

	樓宇建造 港幣千元	土木工程 港幣千元	機電工程 港幣千元	物業及 設施管理 港幣千元	物業發展 及投資 (附註1) 港幣千元	行政 (附註2) 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							
收益							
- 集團	3,860,860	592,813	683,260	673,031	74,240	-	5,884,204
- 應佔共同控制實體	179,966	264,387	52,571	-	-	-	496,924
分類收益	<u>4,040,826</u>	<u>857,200</u>	<u>735,831</u>	<u>673,031</u>	<u>74,240</u>	-	<u>6,381,128</u>
毛利	231,772	38,785	49,042	104,335	81,965	-	505,899
應佔業績							
- 共同控制實體	17,311	14,308	2,194	-	62	-	33,875
	<u>249,083</u>	<u>53,093</u>	<u>51,236</u>	<u>104,335</u>	<u>82,027</u>	-	<u>539,774</u>
行政開支	(87,820)	(41,507)	(21,769)	(85,759)	(14,274)	(67,823)	(318,952)
其他(附註3)	4,535	480	(1,302)	2,204	(1,976)	5,350	9,291
利息收入	-	-	-	104	-	4,809	4,913
利息開支	-	-	-	-	-	(8,948)	(8,948)
經營業績	165,798	12,066	28,165	20,884	65,777	(66,612)	226,078
無形資產攤銷	-	-	-	(13,992)	-	-	(13,992)
間接開支分配	(43,907)	(6,384)	(2,300)	-	(473)	53,064	-
除稅前溢利	<u>121,891</u>	<u>5,682</u>	<u>25,865</u>	<u>6,892</u>	<u>65,304</u>	<u>(13,548)</u>	<u>212,086</u>
稅項							(22,458)
本年度溢利							<u>189,628</u>
資本性開支	(11,164)	(65)	(757)	(4,852)	(1,367)	(3,637)	(21,842)
折舊	(6,857)	(1,037)	(1,022)	(6,946)	(15,177)	(3,919)	(34,958)
無形資產攤銷	-	-	-	(13,992)	-	-	(13,992)
投資物業公平值溢利/ (虧損)	-	-	-	680	(13,100)	-	(12,420)
未出售物業存貨 減值回撥	-	-	-	-	5,599	-	5,599
出售投資物業溢利	-	-	-	-	5,906	-	5,906
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)



	樓宇建造 港幣千元	土木工程 港幣千元	機電工程 港幣千元	物業及設 施管理 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	行政 (附註2) 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一零年十二月三十一日止年度							
收益							
- 集團	2,273,288	550,388	344,404	574,086	105,657	-	3,847,823
- 應佔共同控制實體	315,004	94,786	-	-	-	-	409,790
分類收益	<u>2,588,292</u>	<u>645,174</u>	<u>344,404</u>	<u>574,086</u>	<u>105,657</u>	-	<u>4,257,613</u>
毛利	207,288	34,182	34,226	93,212	55,495	-	424,403
應佔業績							
- 共同控制實體	12,753	7,508	-	-	(64)	-	20,197
- 聯營公司	-	-	-	-	(51)	-	(51)
	<u>220,041</u>	<u>41,690</u>	<u>34,226</u>	<u>93,212</u>	<u>55,380</u>	-	<u>444,549</u>
行政開支	(62,272)	(35,117)	(20,538)	(72,047)	(10,579)	(53,850)	(254,403)
其他(附註3)	4,291	866	977	1,805	1,051	709	9,699
利息收入	-	-	-	43	-	1,223	1,266
銀行利息開支	-	-	-	-	-	(6,271)	(6,271)
經營業績	<u>162,060</u>	<u>7,439</u>	<u>14,665</u>	<u>23,013</u>	<u>45,852</u>	<u>(58,189)</u>	<u>194,840</u>
無形資產攤銷	-	-	(300)	(13,992)	-	-	(14,292)
間接開支分配	<u>(33,696)</u>	<u>(8,651)</u>	<u>(2,300)</u>	-	<u>(883)</u>	<u>45,530</u>	-
除稅前溢利	<u>128,364</u>	<u>(1,212)</u>	<u>12,065</u>	<u>9,021</u>	<u>44,969</u>	<u>(12,659)</u>	<u>180,548</u>
稅項							<u>(23,145)</u>
本年度溢利							<u>157,403</u>
資本性開支	(5,818)	(1,242)	(1,763)	(4,344)	(157)	(4,093)	(17,417)
折舊	(4,722)	(1,059)	(785)	(6,249)	(8,613)	(4,330)	(25,758)
無形資產攤銷	-	-	(300)	(13,992)	-	-	(14,292)
在香港之一項投資物業 業公平值虧損	-	-	-	-	(7,227)	-	(7,227)
在香港之未出售物業 存貨減值回撥	-	-	-	-	711	-	711
出售在中國廣州之 投資物業溢利	-	-	-	-	7,215	-	7,215
於二零一零年十二月三十一日							
銀行及現金結餘	-	-	-	78,055	-	569,254	647,309
銀行貸款	-	-	-	-	-	(430,000)	(430,000)

附註：

1(a). 毛利中計入成本調整港幣 15,089,000 元，該金額乃根據於中國一項竣工項目的經修訂成本估計釐定。

1(b). 於二零一一年八月，本集團與一項北京物業之賣方協定終止買賣協議。結付款項的差額港幣 40,000,000 確認為物業投資收益。

2. 行政主要為公司行政活動。

3. 其他指其他收入及其他經營開支，惟不包括無形資產攤銷。

(b) 地區分析

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收益		
香港	4,457,622	3,251,301
澳門	668,926	416,358
中國	703,488	101,793
其他	54,168	78,371
	<b>5,884,204</b>	<b>3,847,823</b>
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動資產		
香港	662,053	628,871
澳門	114	201
中國	298	102,583
其他	-	75
	<b>662,465</b>	<b>731,730</b>
可供出售之財務資產	2,991	2,991
遞延稅項資產	192	389
	<b>665,648</b>	<b>735,110</b>

(c) 客戶基礎分析

本集團之客戶基礎分散，而其中一名（二零一零年：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與物業及設施管理服務合共為港幣 631,100,000 元（二零一零年：港幣 1,057,500,000 元）。

(d) 須予呈報分類收益之對賬

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
須予呈報分類收益	6,381,128	4,257,613
減：應佔共同控制實體收益	(496,924)	(409,790)
集團收益	<b>5,884,204</b>	<b>3,847,823</b>

### 3. 其他收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售投資物業之收益	5,906	7,215
未售物業存貨減值撥回	5,599	711
豁免應付非控股權益款項（附註 i）	5,141	-
匯兌收益	2,231	4,258
自共同控制實體收取之僱用借調服務費用及 服務中心費用	1,475	3,412
出售物業、機器及設備之收益淨額	-	114
雜項	1,671	2,390
	<b>22,023</b>	<b>18,100</b>

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年內無條件及不可撤回地豁免。

### 4. 利息開支

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	8,941	4,340
可換股債券之利息開支	3,648	-
優先票據貸款之利息開支	1,505	-
利率掉期安排之已付利息	1,029	1,931
	<b>15,123</b>	<b>6,271</b>
減：於合資格資產資本化之款項	(6,175)	-
	<b>8,948</b>	<b>6,271</b>

用作發展物業而撥充資本的借款，其息率介乎每年 3.0% 至 6.5%。

## 5. 除稅前溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
建築成本		
- 員工成本	637,898	407,258
- 其他建築成本	4,179,436	2,482,317
	<u>4,817,334</u>	<u>2,889,575</u>
物業及設施管理服務成本		
- 員工成本	433,628	383,165
- 其他	135,068	96,166
	<u>568,696</u>	<u>479,331</u>
已售物業存貨成本	4,916	49,253
物業、機器及設備折舊	34,958	25,758
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	-
無形資產攤銷	13,992	14,292
投資物業公平值虧損	12,420	7,227
核數師酬金	3,943	3,779
土地及樓宇經營租賃租金	5,760	3,475
以下各項之費用：		
- 於香港之投資物業	4,527	3,922
- 於香港擁有之物業	4,718	4,005
計入行政開支之員工成本	<u>217,243</u>	<u>178,942</u>

## 6. 稅項

兩年度的香港利得稅乃按本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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度撥備		
- 香港利得稅	14,545	13,551
- 海外稅項	11,563	10,484
過往年度（超額）／不足撥備	(105)	2,198
遞延稅項	(3,545)	(3,088)
	<u>22,458</u>	<u>23,145</u>

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利港幣 172,419,000 元（二零一零年：港幣 136,346,000 元）及年內已發行之加權平均股數 695,032,000 股（二零一零年：加權平均股數 671,661,000 股）計算。

每股攤薄盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利港幣 172,419,000 元（二零一零年：港幣 136,346,000 元）及就年內未行使認股權及可換股債券之潛在攤薄影響作出調整後之已發行加權平均股數 722,221,000 股（二零一零年：加權平均股數 674,410,000 股）計算。

## 8. 股息

於年內確認為分派之股息：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
二零一一年中期股息－每股港幣 3.5 仙 （二零一零年中期股息：每股港幣 3.0 仙）	23,712	20,135
二零一零年末期股息－每股港幣 3.0 仙 （二零零九年末期股息：每股港幣 5.5 仙）	20,292	36,915
因往年相關登記日普通股數目增加而增加之 末期股息	33	-
	<u>44,037</u>	<u>57,050</u>

於二零一二年三月二十三日舉行之董事會會議上，董事會議決建議就截至二零一一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 23,659,000。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. 應收賬款及預付金

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
貿易應收賬款		
- 第三方	805,323	320,839
- 共同控制實體	-	848
- 減值撥備	(423)	(1,375)
保固金應收賬款		
- 第三方	304,253	211,471
- 共同控制實體	-	5,684
- 減值撥備	(125)	(125)
	<b>1,109,028</b>	537,342
其他應收賬款		
- 第三方	53,265	44,516
- 聯營公司	-	859
- 共同控制實體	6,841	11,141
- 減值撥備	(3,024)	(2,990)
按金及預付金		
- 第三方	42,160	21,686
	<b>1,208,270</b>	612,554

貿易與保固金應收賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
未到期	873,475	409,878
一天至三十天	157,820	60,640
三十一天至九十天	43,234	7,174
九十一天至一百八十天	11,040	20,121
一百八十天以上	23,459	39,529
	<b>1,109,028</b>	537,342

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。

## 10. 應付賬款及應計費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
貿易應付賬款		
- 第三方	1,191,223	750,674
保固金應付賬款		
- 第三方	234,258	134,626
	<b>1,425,481</b>	885,300
其他應付賬款、按金及應計費用		
- 第三方	293,778	287,518
- 收購鐵嶺地塊之應計稅項負債	358,950	-
- 收購一間附屬公司之應付款項	17,375	-
利率掉期合約	-	956
外匯遠期合約	-	2
	<b>2,095,584</b>	1,173,776

貿易與保固金應付賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
未到期	1,346,488	823,023
一天至三十天	31,580	30,640
三十一天至九十天	6,250	8,060
九十一天至一百八十天	11,013	3,917
一百八十天以上	30,150	19,660
	<b>1,425,481</b>	885,300



## H. 人力資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用合共 8,431 名（二零一零年：7,485 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、參與認股權與認購股份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二零一一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二零一一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進行證券交易之操守準則。經向本公司所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零一一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. 企業管治

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度內一直應用上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》之原則及遵守各項守則條文及若干建議最佳常規。

承董事會命  
**Hsin Chong Construction Group Ltd.**  
**新昌營造集團有限公司\***  
常務副主席  
王英偉

香港，二零一二年三月二十三日

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，董事會成員包括非執行主席朱鼎健博士；執行董事王英偉先生（常務副主席）、梁廣灝先生（董事總經理）、朱嘉盈博士及畢滌凡先生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