

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，並明確表示概不就因本公佈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。



HKC (HOLDINGS) LIMITED 香港建設(控股)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：190)

(網址：www.hkcholdings.com)

截至二零一零年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

摘要

- 截至二零一零年六月三十日止六個月股東權益持有人應佔虧損為105,100,000港元。
- 本集團於二零一零年六月三十日之現金為3,073,500,000港元，或每股29.6港仙。
- 於二零一零年六月三十日每股權益總額為130港仙。
- 於二零一零年六月三十日之資產負債比率為10.7%。

* 僅供識別

香港建設(控股)有限公司(「本公司」或「香港建設」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績如下：

簡明綜合中期損益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
收益	4	297.3	173.0
銷售成本	7	(205.5)	(101.1)
毛利		91.8	71.9
其他收入	5	28.4	117.1
投資物業公平值調整		1.4	145.5
資產減值虧損(撥備)/回撥	6	(37.8)	320.9
行政費用	7	(127.7)	(136.8)
銷售及分銷成本	7	(4.7)	(2.9)
其他及一般費用	7	(35.6)	(67.8)
經營(虧損)/溢利		(84.2)	447.9
財務收入	8	7.7	4.9
融資成本	8	(103.5)	(93.6)
融資成本淨額	8	(95.8)	(88.7)
應佔聯營公司溢利減虧損		36.9	27.5
應佔合營公司溢利減虧損		(3.0)	78.0
所得稅前(虧損)/溢利		(146.1)	464.7
所得稅抵免/(支出)	9	19.8	(93.0)
本期間(虧損)/溢利		(126.3)	371.7
以下應佔：			
本公司股東權益持有人		(105.1)	377.4
非控股權益		(21.2)	(5.7)
		(126.3)	371.7
本公司股東權益持有人應佔 (虧損)/溢利之每股(虧損)/ 盈利，以每股港仙列示	10		
基本		(1.0)	3.8
攤薄		(1.1)	3.7
股息	11	-	-

簡明綜合中期全面損益表
截至二零一零年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
本期間(虧損)/溢利	(126.3)	371.7
其他全面收入		
可供出售金融資產公平值收益	-	2.7
匯兌換算差額		
—本公司及附屬公司	171.6	(23.5)
本期間其他全面收入/(虧損)，扣除稅項	171.6	(20.8)
本期間全面收入總額	45.3	350.9
以下應佔全面收入總額：		
本公司股東權益持有人	50.2	357.8
非控股權益	(4.9)	(6.9)
	45.3	350.9

簡明綜合中期資產負債表
於二零一零年六月三十日

	附註	未經審核 於二零一零年 六月三十日 百萬港元	重列 於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		7,095.1	6,944.3
預付土地租賃款		3,310.1	3,324.5
物業、機器及設備			
—其他物業、機器及設備		936.4	940.1
—在建工程		483.8	482.3
無形資產		1,169.8	1,191.6
發展中物業		344.4	271.0
於聯營公司之權益		1,574.9	1,520.9
於合營公司之權益		1,877.2	1,854.8
衍生金融工具		5.0	5.0
可供出售金融資產		27.6	27.2
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		16,824.3	16,561.7
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
流動資產			
存貨		12.8	12.9
作銷售用途之物業		332.2	491.4
按公平值在損益表列賬之			
金融資產		73.1	75.2
應收賬款及其他應收款	12	363.4	382.4
受限制現金		392.0	309.0
現金及現金等價物		2,681.5	2,210.0
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		3,855.0	3,480.9
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
資產總額		20,679.3	20,042.6
		<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

	未 經 審 核 於 二 零 一 零 年 六 月 三 十 日 百 萬 港 元	重 列 於 二 零 零 九 年 十 二 月 三 十 一 日 百 萬 港 元
權益		
本公司股東權益持有人 應佔資本及儲備		
股本	103.6	93.9
儲備	<u>12,353.4</u>	<u>12,335.6</u>
本公司股東權益持有人應佔權益	12,457.0	12,429.5
非控股權益	<u>1,010.8</u>	<u>974.4</u>
權益總額	<u>13,467.8</u>	<u>13,403.9</u>
負債		
非流動負債		
借款	3,513.2	3,330.1
應付一名股東款項	771.4	-
其他非流動應付款	325.3	325.7
遞延所得稅負債	<u>1,111.6</u>	<u>1,110.2</u>
非流動負債總額	<u>5,721.5</u>	<u>4,766.0</u>
流動負債		
應付賬款及其他應付款	13 868.6	1,033.7
借款	615.5	466.2
應付一名股東款項	-	362.1
即期所得稅負債	<u>5.9</u>	<u>10.7</u>
流動負債總額	<u>1,490.0</u>	<u>1,872.7</u>
負債總額	<u>7,211.5</u>	<u>6,638.7</u>
權益及負債總額	<u>20,679.3</u>	<u>20,042.6</u>
流動資產淨額	<u>2,365.0</u>	<u>1,608.2</u>
資產總額減流動負債	<u>19,189.3</u>	<u>18,169.9</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1. 一般資料

香港建設(控股)有限公司(「本公司」或「香港建設」)為於百慕達註冊成立之有限責任公司。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要從事物業發展與投資、替代能源投資及營運、基建及承建工程之業務。本集團之投資主要位於中國內地。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有列明外，本簡明綜合中期財務資料以百萬港元(「百萬港元」)呈列。本簡明綜合中期財務資料已於二零一零年八月二十六日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。未經審核簡明綜合中期財務資料應與截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，而該年度財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

3. 會計政策

除下文所述者外，所採用會計政策與截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者(誠如該年度財務報表所述)一致。

就中期期間收入須繳納之稅項使用適用於預期年度盈利總額之稅率計算。

自二零一零年一月一日開始之財政年度，本集團已採納下列與其經營業務有關之香港財務報告準則準則的修訂本及詮釋。

香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第8號(修訂本)	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

本集團已評估採納此等準則修訂本及詮釋之影響，並認為此等採納未有對本集團中期財務資料造成重大影響，惟下文所載之香港會計準則第17號(修訂本)除外。

- 香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」刪除有關土地租賃分類之具體指引，從而消除與租賃分類一般指引有所抵觸之規定。因此，土地租賃必須根據香港會計準則第17號的一般原則，分類為財務或經營租賃，即視乎租賃是否將資產所有權之絕大部分風險和回報轉移至承租人而定。於修訂之前，預期於租賃期結束時業權不會轉移至本集團之土地權益被分類為「預付土地租賃款」項下之經營租賃，並在租賃期內攤銷。

香港會計準則第17號(修訂本)已根據修訂本之生效日期及過渡條文，自二零一零年一月一日開始之年度期間追溯應用。本集團已重新評估於二零一零年一月一日租約尚未屆滿租賃土地之分類(按照租約開始時經已存在之資料進行評估)，並已追溯確認於香港之租賃土地為融資租賃。該重新評估致使本集團把租賃土地從經營租賃重新分類至融資租賃。

採納該修訂本對二零一零年一月一日及二零零九年一月一日之綜合財務資料造成之影響，為物業、機器及設備分別增加78,800,000港元及80,700,000港元，而預付土地租賃款則相應減少。就截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月，折舊費用均增加900,000港元，而攤銷費用則相應減少。

其他須於二零一零年一月一日開始之財政年度首次強制應用之新訂準則、準則修訂本及詮釋目前與本集團無關或不會對本集團於截至二零一零年六月三十日止期間造成重大影響。

本集團並無提早採納已頒佈但於二零一零年一月一日開始財政年度尚未生效之新訂準則、準則修訂本及詮釋。本集團已著手評估相關影響，惟尚未能指出會否對本集團會計政策及財務資料呈列方式造成任何重大變動。

4. 分部資料

於中期財務報告披露之分部資料已按與本集團最高級行政管理層就評估分部表現及分配分部間資源所用資料一致之方式編製。就此，本集團劃分為下列分部：發展中物業(於工程竣工後供銷售或出租)、物業投資及租賃、基建、替代能源、建築、酒店及飲食服務以及其他業務。

本集團最高級行政管理層按除利息收入及開支、稅項以及應佔聯營公司及合營公司溢利／(虧損)後之經營溢利／(虧損)，評估經營分部之表現。企業開支主要包括總辦事處之僱員開支、控股公司產生之利息收入及開支以及總辦事處之其他行政費用。

本集團之分部資產不包括以中央方式管理之按公平值在損益表列賬之金融資產、可供出售金融資產以及衍生金融工具。此等項目乃對資產負債表資產總額之部分調整。企業資產主要包括由總辦事處持有之銀行現金、物業、機器及設備以及其他應收款。各可呈報分部之資產包括分部間之應收款。

分部間銷售乃按與公平交易中適用之相同條款進行。向管理層報告之來自外界客戶之收益乃按與簡明綜合中期損益表所用者一致之方式計量。分部收益總額亦代表本集團之營業額。

截至二零一零年及二零零九年六月三十止六個月可呈報分部之分部資料如下：

	發展中物業										可呈報 分部總額 百萬港元
	上海 及浙江				物業投資 及租賃			酒店及 飲食服務			
	瀋陽	天津	其他地區	基建	替代能源	建築	其他業務	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
截至二零一零年 六月三十日止六個月											
來自外界客戶之收益	-	-	-	-	207.0	31.9	26.3	11.1	19.6	1.4	297.3
分部間收益	-	-	-	-	0.5	-	-	-	-	-	0.5
分部收益總額	-	-	-	-	207.5	31.9	26.3	11.1	19.6	1.4	297.8
經營(虧損)/溢利	(8.3)	(10.6)	(14.7)	(2.6)	46.1	8.4	12.3	(32.0)	(42.9)	(29.8)	(74.1)
財務收入	0.9	0.9	1.2	-	0.8	0.1	-	-	-	0.2	4.1
融資成本	(8.7)	-	-	-	(23.5)	(35.6)	(12.6)	-	(4.8)	(3.9)	(89.1)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	35.3	-	1.6	-	-	-	36.9
應佔合營公司溢利減虧損	(4.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.0	(3.0)
所得稅前(虧損)/溢利	(20.1)	(9.7)	(13.5)	(2.6)	58.7	(27.1)	1.3	(32.0)	(47.7)	(32.5)	(125.2)
所得稅抵免/(支出)	(2.0)	(0.2)	2.4	-	15.1	-	0.1	3.6	-	0.8	19.8
本期間(虧損)/溢利	(22.1)	(9.9)	(11.1)	(2.6)	73.8	(27.1)	1.4	(28.4)	(47.7)	(31.7)	(105.4)
折舊	(1.1)	(0.9)	(0.4)	-	(0.6)	(10.5)	(12.7)	(1.0)	(4.1)	(1.2)	(32.5)
攤銷	-	(7.0)	(9.6)	(1.5)	-	(4.0)	(0.2)	-	-	(1.0)	(23.3)
投資物業公平值調整	8.0	1.0	-	-	(7.6)	-	-	-	-	-	1.4
減值虧損(撥備)/回撥	-	-	-	-	0.7	-	-	(0.5)	(33.8)	(4.2)	(37.8)

	發展中物業										可呈報 分部總額 百萬元
	上海 及浙江	瀋陽	天津	其他地區	物業投資 及租賃	基建	替代能源	建築	酒店及 飲食服務	其他業務	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
截至二零零九年 六月三十日止六個月											
來自外界客戶之收益	-	-	-	-	66.4	24.7	30.1	15.7	16.3	19.8	173.0
分部間收益	-	-	-	-	0.8	-	-	71.7	-	-	72.5
分部收益總額	-	-	-	-	67.2	24.7	30.1	87.4	16.3	19.8	245.5
經營(虧損)/溢利	110.3	63.7	189.5	23.4	177.7	(1.7)	9.1	(0.8)	(13.7)	(26.0)	531.5
財務收入	0.5	0.8	0.5	-	0.6	0.5	0.5	-	-	0.4	3.8
融資成本	-	-	-	-	(27.0)	(37.3)	(16.1)	-	(4.7)	(7.7)	(92.8)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	29.6	-	(1.8)	-	-	(0.3)	27.5
應佔合營公司溢利減虧損	77.0	-	-	-	-	-	-	-	-	1.0	78.0
所得稅前(虧損)/溢利	187.8	64.5	190.0	23.4	180.9	(38.5)	(8.3)	(0.8)	(18.4)	(32.6)	548.0
所得稅抵免/(支出)	(25.1)	(3.6)	(48.3)	-	(16.2)	-	-	-	-	0.2	(93.0)
本期間(虧損)/溢利	162.7	60.9	141.7	23.4	164.7	(38.5)	(8.3)	(0.8)	(18.4)	(32.4)	455.0
折舊	(0.4)	(0.9)	(0.4)	-	(1.1)	(10.7)	(14.7)	(1.4)	(3.7)	(1.6)	(34.9)
攤銷	-	(6.3)	(20.3)	(1.7)	-	(3.4)	(2.7)	-	-	(1.0)	(35.4)
投資物業公平值調整	59.5	14.2	-	-	71.8	-	-	-	-	-	145.5
減值虧損回撥	59.7	60.7	213.7	10.8	-	-	-	-	-	-	344.9
於二零一零年六月三十日											
資產總額	6,142.9	1,431.6	2,952.8	133.7	5,386.5	1,467.7	2,098.0	2,057.0	690.0	45.3	22,405.5
資產總額包括：											
於聯營公司之權益	-	-	-	-	341.7	-	667.9	-	571.8	(6.5)	1,574.9
於合營公司之權益	1,878.6	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.4)	1,877.2
於二零零九年 十二月三十一日											
資產總額	6,108.1	1,420.8	2,812.9	132.8	5,163.8	1,449.8	2,140.0	1,817.0	695.3	54.3	21,794.8
資產總額包括：											
於聯營公司之權益	-	-	-	-	306.4	-	656.2	-	564.9	(6.6)	1,520.9
於合營公司之權益	1,856.2	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.4)	1,854.8

可呈報分部之期內(虧損)/溢利與本集團期內(虧損)/溢利對賬如下:

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
可呈報分部期內(虧損)/溢利	(105.4)	455.0
未分配金額:		
企業開支	(35.2)	(81.9)
集團內部對銷	14.3	(1.4)
	<u>(126.3)</u>	<u>371.7</u>
本集團期內(虧損)/溢利		

可呈報分部資產與資產總額對賬如下:

	於二零一零年	於二零零九年
	六月三十日 百萬港元	十二月三十一日 百萬港元
分部資產總額	22,405.5	21,794.8
總辦事處資產	1,968.8	1,523.0
集團內部對銷	(3,800.7)	(3,416.4)
衍生金融工具	5.0	5.0
可供出售金融資產	27.6	27.2
按公平值在損益表列賬之金融資產	73.1	75.2
其他未分配金額	-	33.8
	<u>20,679.3</u>	<u>20,042.6</u>
綜合資產負債表所列資產總額		

截至二零一零年六月三十日止六個月，來自中國內地外界客戶之收益為285,600,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：152,800,000港元)，而來自其他地區外界客戶之收益總額為11,700,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：20,200,000港元)。

截至二零一零年六月三十日止六個月，來自單一外界客戶收益約26,300,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：30,100,000港元)乃源自替代能源業務。

5. 其他收入

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
物業管理費收入	5.2	7.1
匯兌收益淨額	9.1	8.8
撥回以下各項撥備		
—物業空置單位管理費(附註)	—	62.5
—中國內地營業稅	6.9	—
完成附屬公司清盤之收益	0.1	23.9
出售一間附屬公司收益	—	7.6
按公平值在損益表列賬之金融資產之公平值收益		
—淨額	—	0.2
出售物業、廠房及設備收益	0.2	—
其他	6.9	7.0
	28.4	117.1

附註：於二零零九年，本集團認為須就其投資組合之部分空置單位支付管理費的機會相當低，因此已撥回合共62,500,000港元。

6. 資產減值虧損(撥備)/回撥

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
減值虧損(撥備)/回撥		
—預付土地租賃款淨額(附註(a))	—	320.9
—商譽(附註(b))	(33.8)	—
—其他無形資產	(4.3)	—
—應收賬款及其他應收款	0.3	—
	(37.8)	320.9

附註：

- (a) 截至二零零九年六月三十日止期間，繼於二零零九年首六個月中國房地產市場錄得強勁改善，本集團已按預付土地租賃款增加之可收回金額計算，撥回部分就預付土地租賃款作出之減值撥備。
- (b) 截至二零一零年六月三十日止期間，因過往年度北京物業項目可收回金額減少，本集團就該物業應佔商譽作出撥備。可收回金額乃根據預計物業租賃單位各自之現金流入淨額，經參考獨立測量師行萊坊測計師行編製之估值報告釐定。

7. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除下列項目：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
僱員福利開支(包括董事酬金)	(64.9)	(73.5)
僱員購股權福利	(7.6)	(17.3)
攤銷		
— 預付土地租賃款	(20.1)	(30.3)
— 無形資產	(4.3)	(6.4)
物業、機器及設備折舊	(36.4)	(38.3)
存貨成本	(7.0)	(29.8)
已售物業成本	(139.0)	—
可賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	(0.2)	(1.9)
核數師酬金—核數服務	(2.3)	(2.3)
經營租賃款項	(6.6)	(8.0)
存貨撇減	—	(4.2)
	<u> </u>	<u> </u>

8. 財務收入及融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
銀行貸款及其他借款利息開支：		
須於五年內全部償還	(51.9)	(44.2)
毋須於五年內全部償還	(79.2)	(72.3)
	<u>(131.1)</u>	<u>(116.5)</u>
減：在建工程及發展中物業資本化部分	27.6	22.9
	<u> </u>	<u> </u>
融資成本	(103.5)	(93.6)
財務收入—銀行存款之利息收入	7.7	4.9
	<u> </u>	<u> </u>
融資成本淨額	<u>(95.8)</u>	<u>(88.7)</u>

9. 所得稅抵免／(支出)

由於本集團擁有足夠承前稅項虧損以抵銷本期間應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零零九年：無)。中國內地所得稅按照在中國內地經營附屬公司之估計應課稅溢利，按介乎22%至25%之稅率(二零零九年：20%至25%)作出撥備。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
即期所得稅		
中國內地所得稅	-	(0.4)
以往年度超額撥備	<u>3.6</u>	<u>-</u>
	3.6	(0.4)
遞延所得稅抵免／(支出)	<u>16.2</u>	<u>(92.6)</u>
	<u>19.8</u>	<u>(93.0)</u>

附註：應佔聯營公司之所得稅支出為9,000,000港元(二零零九年：6,300,000港元)及應佔合營公司之所得稅抵免為700,000港元(二零零九年：應佔所得稅支出27,300,000港元)，分別計入本集團之應佔聯營公司溢利減虧損及應佔合營公司溢利減虧損。

10. 每股(虧損)／盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)／盈利乃按本公司股東權益持有人應佔(虧損)／溢利除以本期間已發行普通股之加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
本公司股東權益持有人應佔(虧損)／溢利 (百萬港元)	(105.1)	377.4
已發行普通股之加權平均數(百萬)	10,196.4	9,988.5*
每股基本(虧損)／盈利(每股港仙)	<u>(1.0)</u>	<u>3.8</u>

(b) 攤薄

每股攤薄(虧損)/盈利乃透過調整已發行普通股之加權平均數，以假設所有攤薄潛在普通股(包括購股權及紅利認股權證)均已獲兌換而計算。有關計算乃根據尚未行使購股權及紅利認股權證所附認購權之貨幣價值作出，用以釐定原應以公平值(釐定為本公司股份於期內之平均市場股價)購入之股份數目。按上述方式計算之股份數目乃與假設購股權及紅利認股權證獲行使而已發行之股份數目作比較。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
本公司股東權益持有人應佔(虧損)/溢利 (百萬港元)	(105.1)	377.4
假設可換股票據獲兌換之影響(百萬港元)	(2.4)	-
	<u>(107.5)</u>	<u>377.4</u>
已發行普通股之加權平均數(百萬)	10,196.4	9,988.5*
紅利認股權證調整(百萬)	-	81.4
	<u>10,196.4</u>	<u>10,069.9</u>
計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股 加權平均數(百萬)	<u>10,196.4</u>	<u>10,069.9</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(每股港仙)	<u>(1.1)</u>	<u>3.7</u>

由於有關行使具反攤薄影響，故截至二零一零年六月三十日止期間之每股攤薄(虧損)/盈利並無假設期內尚未行使之本公司購股權及紅利認股權證以及其上市附屬公司之購股權及認股權證已獲行使。

* 二零零九年已發行普通股之加權平均數已就二零零九年及二零一零年發行紅股作出調整。

11. 股息

董事會不建議就截至二零一零年六月三十日止六個月派付中期股息(二零零九年：無)。

12. 應收賬款及其他應收款

	於二零一零年 六月三十日 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
應收賬款	65.9	75.1
減：減值撥備	(20.1)	(19.9)
應收賬款淨額	45.8	55.2
應收票據	8.1	14.8
應收保留款額	29.3	30.0
其他應收款及按金(已扣除撥備)	191.8	169.2
應收客戶合約工程款項總額	77.3	85.1
應收關連公司款項	11.1	28.1
	363.4	382.4

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，已扣除減值撥備後應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
零至少於2個月	6.8	13.6
2至少於6個月	6.2	3.6
6至少於12個月	20.2	21.3
12個月及以上	12.6	16.7
	45.8	55.2

本集團承建合約業務之信貸條件乃按照一般商業條款與客戶商議及簽訂。各集團公司之信貸政策會因應其市場要求及所經營業務而異。有關合約服務之應收保留金及根據各份合約之條款結算。

13. 應付賬款及其他應付款

	於二零一零年 六月三十日 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
應付賬款	38.1	40.6
應付保留款額	28.3	27.9
其他應付款及應計費用	802.2	965.2
	868.6	1,033.7

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
零至少於2個月	4.3	8.6
2至少於6個月	3.3	0.6
6至少於12個月	1.3	0.5
12個月及以上	29.2	30.9
	38.1	40.6

14. 或然負債

根據於一九九四年十一月一日採納之《深圳經濟特區住宅區物業管理條例》，本集團位於中國深圳之一項投資物業受限於房屋公用設施專用基金。管理層已於參考法律意見後評估就此產生之或然負債為人民幣75,800,000元(約相當於87,400,000港元)(二零零九年十二月三十一日：人民幣75,800,000元(約相當於86,100,000港元))。由於已根據房屋公用設施專用基金規定就所指定目的支付若干保養成本金額，管理層已向相關當地政府機關提出寬免要求，因此其認為毋須對基金作進一步撥備。

15. 呈報期間後事項

於二零一零年五月十二日，本公司間接非全資附屬公司香港新能源(控股)有限公司(「香港新能源」，於開曼群島註冊成立)、本公司間接全資附屬公司Hong Kong Energy (Holdings) Ltd (「HKEHL」，於英屬處女群島註冊成立)與本公司訂立買賣協議，香港新能源同意向HKEHL收購目標公司之唯一股份，而目標公司持有本集團所有風力場及垃圾發電廠之權益(由香港新能源及其附屬公司持有之權益除外)；及目標公司及其附屬公司結欠本集團(不包括香港新能源集團)有關貸款之權利及權益。本公司股東已於二零一零年七月二十六日舉行之股東特別大會通過普通決議案。

上述交易之代價1,018,100,000港元將於完成時由香港新能源以向HKEHL(或其代名人)發行1,385,170,068股每股面值0.01港元之可換股優先股之方式償付。

於完成後，目標公司將仍然為本集團之附屬公司。被視為該項交易之收益預期將於本集團綜合儲備中確認。該項交易將不會對本集團業績帶來重大財務影響。

該項交易於本公佈日期尚未完成。

16. 比較數字

簡明綜合中期財務資料所載若干比較數字及有關附註已重列，以符合本期間因採納新會計準則所用之呈列方式。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月之營業額為297,300,000港元，較二零零九年同期之營業額173,000,000港元增加71.8%。期內毛利為91,800,000港元，較去年同期之毛利71,900,000港元增加27.7%。營業額增加主要由於出售位於深圳之若干物業單位及出售一項位於青島之辦公室物業所致。然而，回顧期內，本集團錄得本公司股東權益持有人應佔虧損淨額105,100,000港元。二零零九年同期之純利為377,400,000港元。

錄得虧損主要由於本集團於二零零九年上半年就其物業錄得巨額公平值收益及資產減值虧損回撥收益466,400,000港元，而於二零一零年上半年由於本集團發展物業所在地區之市況相對穩定，故並無錄得有關收益。期內每股基本虧損為每股1.0港仙，二零零九年同期之每股基本盈利則為每股3.8港仙(重列)。

因此，本公司之每股賬面值由1.43港元減至1.30港元。每股賬面值減少主要由於二零一零年六月發行紅股之攤薄影響所致。下表顯示本公司每股賬面值分析。

	賬面值 百萬港元	每股賬面值 港元
現金	3,073.5	0.30
已落成投資物業 ⁽¹⁾	2,987.9	0.29
開發中物業 ⁽²⁾	7,417.0	0.72
替代能源	1,078.7	0.10
其他	(1,089.3)	(0.11)
權益總額	<u>13,467.8</u>	<u>1.30</u>

(1) 北京王府半島酒店、深圳京廣中心、深圳信興廣場、廣州中信廣場、深圳南海中心、香港東海商業中心、南潯綜合大樓及北京前門23。

(2) 上海北外灘、上海四川北路、天津紅旗南路、天津團泊湖、瀋陽寧波路、瀋陽南京路及江門。

流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日，本集團之借款總額(不包括非控股股東貸款)為4,511,400,000港元，較於二零零九年十二月三十一日之相對數額3,774,200,000港元增加19.5%。於二零一零年六月三十日之借款總額包括港元借款825,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：418,800,000港元)及相當於3,686,400,000港元(二零零九年十二月三十一日：3,355,400,000港元)之人民幣借款。

本集團大部分尚未償還借款於未來五年內到期，其中615,500,000港元須於一年內或應要求償還，1,448,800,000港元須於二至五年內償還，而2,447,100,000港元則須於五年後償還。

本集團未償還借款主要屬計息貸款，其中大部分利率按市場價格釐定。

於二零一零年六月三十日，本集團有受限制現金392,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：309,000,000港元)及無限制現金及現金等價物相當於2,681,500,000港元(二零零九年十二月三十一日：2,210,000,000港元)。

回顧期內，本集團並無利用金融工具作財務對沖用途。

本集團將繼續致力建立最佳財務結構，以有效反映股東之長遠利益，並積極考慮各類可行融資途徑為日後投資項目籌集資金。

本集團資產抵押詳情

回顧期內，本集團及其若干附屬公司將合共總值4,121,900,000港元(二零零九年十二月三十一日：2,537,000,000港元)之若干物業、機器及設備作為銀行貸款之抵押。

負債資本比率

本集團於二零一零年六月三十日之負債資本比率為10.7%，二零零九年十二月三十一日則為9.4%。此比率為借款總額(不包括應收非控股股東貸款)減現金及現金等價物(包括受限制現金)除股東權益總額之比率。

業務回顧

中國房地產市場受到政府決意冷卻房地產市場投機活動影響。為抑制投機活動當局作出多項宣佈，包括提高第二次置業之首期付款要求、禁止批授第三次置業貸款、限制向發展商提供貸款等。此等政策已明顯對房地產市場之成交量造成影響，並導致二零零九年錄得之物業價格升幅放緩。因此，於二零一零年上半年，本集團並無錄得二零零九年所錄得之估值收益及回撥。

迄今為止，由於本公司大部分項目將不會於二零一一年至一四年前完成，故政府的宏觀調控政策仍未對香港建設的項目售價帶來直接不利影響。香港建設開發項目所在地區之價格自二零零九年下半年以來未有明顯變動。

物業

本集團之現有物業投資組合大部分為位於深圳、廣州及北京之高級商用及零售物業發展項目，回顧期內繼續為本集團帶來穩定租金收入來源。本集團亦持有位於北京之北京王府半島酒店權益。

於二零一零年六月二十六日，本集團開始發售其位於浙江省之南潯國際建材城。南潯國際建材城為三層高之綜合大樓，為木地板、傢俱及建築物料之貿易中心，作為展覽及資訊交流以及買賣各種建材之平台。南潯國際建材城全面運作後，國內及海外貿易商將獲享一站式採購服務。

南潯國際建材城第一期之建築總面積(「建築總面積」)約180,135平方米，當中約83,501平方米將予出售，平均售價為每平方米約人民幣8,970元。餘下建築總面積約96,634平方米將由本集團持有作長線投資。截至二零一零年七月三十一日止，本集團已獲得買家初步承諾購買可供出售面積22,842平方米或27%，惟以完成最終買賣合約為準。

此外，本集團已向一家由國有企業擁有部分權益之公司出售41,783平方米土地，錄得純利人民幣10,000,000元。政府將興建一個專門買賣建築木材及鐵器／五金產品(此產品範疇將不會與本集團現有產品構成競爭)之貿易中心，另將關閉現有較舊之貿易中心，此舉使本集團之南潯國際建材城對有意投資人士及租戶更具吸引力。

天津紅旗南路住宅項目第一及第二期之地基工程已快完竣。獨立洋房之第一期地面結構正在興建中。此項目以取得LEED(環境和能源設計領導獎)認證為目標，將結合多項環保功能，例如太陽能電池板及熱泵技術等。第一期獨立洋房預期可於二零一零年下半年預售。第二及第三期包括高層住宅大廈，預計可於二零一一年至一二年預售。

鑑於政府實施的宏觀調控政策，天津之住宅成交量於第二季度下挫，惟價格依然堅挺。一家國際專業估值師指出，於六個內城區之中，天津紅旗南路住宅項目所在之南開區樓價升幅最高，按年增長60.9%。

就北外灘而言，打樁、酒店大樓地庫及隔牆工程仍在進行中。預期酒店部分之地下兩層結構工程將於八月底前完竣。於二零一零年，上海辦公室市場相較穩定，根據一家國際專業估值師之數字，佔用率由二零一零年上半年之13%下降至12%。於第二季度高檔零售物業租金較第一季度微升2.7%。

在瀋陽，香港建設已展開瀋陽金港大廈之打樁工程，該大廈為商業發展項目，包括辦公室、零售及酒店型公寓。於二零一零年上半年，甲級寫字樓租金維持相對平穩。

替代能源

於二零一零年七月二十六日，有關向香港新能源(控股)有限公司(「香港新能源」)出售所有香港建設於其風力場及垃圾發電廠應佔權益之特別決議案獲本公司及香港新能源股東批准。代價為1,020,000,000港元，較該等資產之賬面值高出22%。香港建設將收取按73.5港仙之發行價發行之可換股優先股，因而將繼續能夠分佔其開展之替代能源項目之增益。

分拆的目的旨在為投資者展示清晰分野，即香港建設純粹專注發展中國房地產，而香港新能源將專注於替代能源業務，並將作為任何集資活動之主要工具。對替代能源感興趣之投資者現時可投資於純粹專注發展替代能源之香港新能源，而非專注物業發展之香港建設。此外，香港建設之投資者將能夠透過香港新能源之市場估值清楚瞭解其替代能源資產之市值。

於二零一零年上半年，香港建設在其風力發電項目取得重大進展。單晶河全部共三期之建設工程均已完竣，較預期提前一年完成。單晶河第一期之營運進展相當理想。第一期包括54台750千瓦特(「千瓦特」)之風機。實際售予電網之電量為16,000,000千瓦小時(「千瓦小時」)，較預期多41%。香港建設預期其單晶河風力場第二及第三期將於二零一零年第三季度前全面投入商業運作。第二期之產能為80兆瓦，而第三期之產能則為79.5兆瓦。鑑於第一期之風力數據強勁，本集團預期第二及第三期亦將會表現理想。

香港新能源之綠腦包風力場項目位於單晶河風力場附近，風力發電量合共達100.5兆瓦。67台1,500千瓦特之風機建設工程已於二零一零年五月完竣，並已於二零一零年六月連接電網及開始試運作。申請買賣碳排放權之手續已進入最後階段。預期該風力場將於二零一零年第四季度投入商業運作。

本集團內蒙古四子王旗風力場項目第一期已與電網互相連接，可望於二零一零年八月前全面投入商業運作。碳排放回扣已成功登記於聯合國之清潔發展機制(Clean Development Mechanism, 「CDM」)下。此外，產能為201兆瓦之甘肅風力場之建設工程亦已完成，預期可於二零一零年年底前投入商業運作。

基建

本集團位於海南洋浦經濟開發區之供水廠繼續為本集團帶來貢獻，收益由二零零九年上半年15,200,000港元上升至二零一零年上半年21,000,000港元。作為區內唯一工業用原水供應商，其於獲取穩定可靠之長遠收益方面繼續保持優勢。

本集團於桂林進行連接中國西部高速公路之「建設－營運－轉讓」收費公路項目已全面投入服務。收益持續穩步增長，而成本則於二零一零年上半年下降逾30%。展望未來，於九月起，政府將實施新強制執行規則，規定若干車輛必須使用該高速公路。此外，連接湖南一條新公路之新交匯處將於本年度下半年興建，而一條連接本集團高速公路之廣東新公路將於二零一一年落成。此等建設必定令交通流量大幅上升。

前景

物業

根據紅旗南路項目第一期工程目前之進度，香港建設計劃於二零一零年第四季展開預售。環保房舍將為整體發展營造高尚格調，致使香港建設可按高於周邊地區之價格出售第二期及第三期。第二期及第三期將為高樓大廈。

本集團繼續於上海進行其北外灘項目地盤及地基工程，預期可於二零一四年完成。本集團人員繼續上海虹口區四川路甲級寫字樓項目之工作。一家國際著名建築公司已獲委聘負責設計該大樓。有關計劃已提交相關政府機關以供批准。本集團亦與政府緊密合作，以解決現時居民之搬遷問題。本集團現時計劃為於二零一零年年底動工興建，計劃於二零一四年完成工程。

位於江門面積達94,500平方米之土地即將向本集團交吉。該地塊毗鄰江門渡輪碼頭，鄰近新輕鐵站。此外，將上址與對岸連接之橋樑豁免徵收路費。因此，本集團相信，該地塊極有可能升值，且兼備成為高級發展項目之優厚潛力。該地塊現處於設計及遞交供審批階段。

瀋陽方面，預期瀋陽市寧波路住宅項目所在土地將於未來數月逐步向本集團交吉。預期將於該地段興建五幢大樓。就本集團之天津團泊湖項目而言，本集團預期將於二零一零年第三季取得該地之業權。

香港建設亦正研究出售其若干位於華南地區之物業，所得資金可用於本集團核心利益業務，以作更有利可圖的投資。

替代能源

就業務發展而言，本集團將在一家國際專業顧問公司之協助下繼續積極發掘及評估具潛力之新建風力場項目。為減低及管理潛在地域風險，本集團將風力場分布地點由傳統的「三北」地區伸延至華東及華南地區，包括山東、江蘇、雲南、廣東及海南各省。此等地區之優勢包括當地電費及電力需求均較高，且輸電基礎設施較完善。

此等項目將連同本集團現有潛在總發電量達2,000兆瓦之項目一併探索及研究。本集團預期於未來五年開發該項目。除開發新建風力場外，本集團亦會發掘其他收購商機，以加快本集團之增長。

本集團亦將積極物色策略夥伴，以鞏固香港新能源之資本基礎及提升本集團之競爭優勢，從而為所有股東增值。

或然負債

本集團或然負債詳情載於簡明綜合中期財務資料附註14。

僱員

於二零一零年六月三十日，本集團在香港及中國內地合共約有700名僱員。所有僱員薪酬按其職務性質、個別工作表現、本集團整體業績及現行市場狀況釐定。

中期股息

本公司董事不建議就截至二零一零年六月三十日止六個月派付中期股息(二零零九年：無)。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)包括四名獨立非執行董事，本公司已根據香港聯合交易所(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之規定，書面列明其制訂職權範圍，並須向董事會呈報。審核委員會已審閱本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料，而本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱該等財務資料。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司於聯交所購回其普通股如下：

購回日期	已購回 普通股總數	每股普通股 所付價格		已付總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一零年一月十二日	2,000,000	0.630	0.630	1,260,000.00

購回股份已於二零一零年一月二十日註銷，而本公司已發行股本乃按該等購回股份面值減少。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一零年六月三十日止六個月內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

除以下守則條文第A.4.1條及第E.1.2條外，於截至二零一零年六月三十日止六個月整段期間，本公司已遵守上市規則附錄十四內企業管治常規守則(「企管守則」)所載之守則條文(「守則條文」)及若干建議最佳應用常規：

守則條文第A.4.1條

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事應按指定任期委任及重選。然而，本公司獨立非執行董事並非按指定任期獲委任，惟彼等須遵守本公司細則條文之輪席退任規定。

守則條文第E.1.2條

本公司行政總裁在董事會主席不在的時候出席股東週年大會。董事會其他成員及有關董事委員會主席均出席股東週年大會，與股東會面及回答提問。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其本身董事進行證券交易之守則。於本公司向全體董事作出特定查詢後，董事確認，彼等於截至二零一零年六月三十日止六個月整段期間內已遵守標準守則所載之標準規定。

刊發中期報告

二零一零年中期報告將刊載於本公司網站(www.hkcholdings.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，並將於稍後時間寄發予股東。

承董事會命
香港建設(控股)有限公司
黃剛
執行董事兼行政總裁

香港，二零一零年八月二十六日

於本公佈日期，董事會由十三名董事組成，包括三名執行董事黃剛先生、溫文儀先生及鄧守偉先生；六名非執行董事黃志源先生、李學明先生、徐征先生、閻孟琪女士、尹明山先生及劉國林先生；以及四名獨立非執行董事范仁鶴先生、鍾楚義先生、鄭毓和先生及羅凱栢先生。