

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的內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

截至二零一零年十二月三十一日止年度之
全年業績公佈

摘要

- 股東權益持有人應佔虧損為293,800,000港元。
- 本集團於二零一零年十二月三十一日之現金為2,223,900,000港元，或每股21.4港仙。
- 於二零一零年十二月三十一日之每股權益總額為131港仙。
- 於二零一零年十二月三十一日之負債資本比率為8.3%。

* 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(「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
收益	4	499.1	378.0
銷售成本		(347.3)	(238.3)
毛利		151.8	139.7
其他收入	5	54.7	143.8
投資物業公平值調整		(98.9)	1,085.4
資產減值虧損(撥備)/回撥	6	(38.0)	403.0
銷售及分銷成本		(9.7)	(4.9)
行政費用		(258.3)	(281.3)
其他及一般費用		(83.9)	(132.2)
經營(虧損)/溢利	7	(282.3)	1,353.5
財務收入	8	18.9	11.1
融資成本	8	(225.6)	(183.5)
融資成本淨額	8	(206.7)	(172.4)
應佔聯營公司溢利減虧損		89.9	44.2
應佔合營公司溢利減虧損		(14.9)	810.9
所得稅前(虧損)/溢利		(414.0)	2,036.2
所得稅抵免/(支出)	9	17.8	(334.0)
本年度(虧損)/溢利		(396.2)	1,702.2
以下應佔：			
本公司股東權益持有人		(293.8)	1,456.7
非控股權益		(102.4)	245.5
		(396.2)	1,702.2
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		(2.8)	14.5
攤薄		(2.9)	14.2
股息	11	-	-

綜合全面損益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
本年度(虧損)/溢利	<u>(396.2)</u>	<u>1,702.2</u>
其他全面收入		
可供出售金融資產公平值收益	3.2	3.7
匯兌換算差額	<u>519.1</u>	<u>(7.7)</u>
本年度其他全面收入/(虧損)，扣除稅項	<u>522.3</u>	<u>(4.0)</u>
本年度全面收入總額	<u>126.1</u>	<u>1,698.2</u>
以下應佔全面收入/(虧損)總額：		
本公司股東權益持有人	178.8	1,452.4
非控股權益	<u>(52.7)</u>	<u>245.8</u>
	<u>126.1</u>	<u>1,698.2</u>

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 十二月 三十一日 附註 百萬港元	經重列 二零零九年 十二月 三十一日 百萬港元	經重列 二零零九年 一月一日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	6,187.0	6,944.3	2,827.4
預付土地租賃款	3,283.6	3,324.5	5,889.0
物業、機器及設備			
– 其他物業、機器及設備	912.9	940.1	1,017.8
– 在建工程	496.3	482.3	160.3
無形資產	1,163.6	1,191.6	1,217.2
發展中物業	456.3	271.0	624.3
於聯營公司之權益	1,583.6	1,520.9	1,233.1
於合營公司之權益	1,916.5	1,854.8	1,024.0
衍生金融工具	5.0	5.0	5.0
可供出售金融資產	31.3	27.2	23.8
非流動資產總額	16,036.1	16,561.7	14,021.9
流動資產			
存貨	12.7	12.9	43.2
作銷售用途之物業	370.8	491.4	9.1
按公平值在損益表列賬之金融 資產	13.6	75.2	391.4
應收賬款及其他應收款	385.1	382.4	443.8
受限制現金	320.6	309.0	674.9
現金及現金等價物	1,903.3	2,210.0	1,836.9
	3,006.1	3,480.9	3,399.3
持有待售的處置組的資產	1,022.8	–	–
流動資產總額	4,028.9	3,480.9	3,399.3
資產總額	20,065.0	20,042.6	17,421.2

	二零一零年 十二月 三十一日 百萬港元	經重列 二零零九年 十二月 三十一日 百萬港元	經重列 二零零九年 一月一日 百萬港元
附註			
權益			
本公司股東權益持有人 應佔資本及儲備			
股本	103.8	93.9	82.5
儲備	12,398.5	12,335.6	10,756.4
本公司股東權益持有人 應佔權益	12,502.3	12,429.5	10,838.9
非控股權益	1,142.6	974.4	742.9
權益總額	13,644.9	13,403.9	11,581.8
負債			
非流動負債			
借款	2,942.6	3,330.1	3,197.1
其他非流動應付款	323.9	325.7	299.3
遞延所得稅負債	1,117.8	1,110.2	776.9
非流動負債總額	4,384.3	4,766.0	4,273.3
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13 902.0	1,033.7	1,154.6
借款	739.8	466.2	399.0
衍生工具負債	75.5	-	-
應付一名股東款項	-	362.1	-
即期所得稅負債	32.9	10.7	12.5
	1,750.2	1,872.7	1,566.1
持有待售的處置組的負債	285.6	-	-
流動負債總額	2,035.8	1,872.7	1,566.1
負債總額	6,420.1	6,638.7	5,839.4
權益及負債總額	20,065.0	20,042.6	17,421.2
流動資產淨額	1,993.1	1,608.2	1,833.2
資產總額減流動負債	18,029.2	18,169.9	15,855.1

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。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(「聯交所」)主板上市。

除另有列明外，本綜合財務報表以百萬港元(「百萬港元」)為單位列示。董事會已於二零一一年三月三十日批准刊發本綜合財務報表。

2 編製基準

香港建設(控股)有限公司之綜合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。該等綜合財務報表按歷史成本慣例編製，惟已就投資物業、可供出售金融資產、按公平值在損益表列賬之金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)之重估作出修訂。

3 會計政策及披露之變動

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

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
香港詮釋第5號	財務報表的呈報- 借款人根據含有隨時通知 償還條款之定期貸款的分類

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綜合財務報表造成重大影響，惟下文所載之修訂本除外。

- 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若干租賃土地從經營租賃重新分類至融資租賃。

本集團作自身用途之香港土地權益已入賬列作物業、機器及設備並已按資產之較短可使用年期及租賃期限自可用作擬定用途之土地權益中折舊。

採納該等修訂本之影響如下：

	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 一月一日 百萬港元
預付土地租賃款減少	(76.9)	(78.8)	(80.7)
物業、機器及設備增加	76.9	78.8	80.7

- 香港會計準則第27號(經修訂)規定，倘控制權並無變動及該等交易不再產生商譽或損益，則須記錄擁有非控股權益之所有交易影響。此準則亦訂明失去控制權時之會計法。於實體之任何剩餘權益會重新計至其公平值，損益則於損益賬確認。
- 本集團自二零一零年十一月二十九日起應用香港詮釋第5號「財務報表的呈報—借款人根據含有隨時通知償還條款之定期貸款的分類」。採納此項詮釋對本集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況並無重大影響。因此，並無作出追溯調整。

於二零一零年十二月三十一日，192,500,000港元已根據香港詮釋第5號分類為流動負債。

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十二月三十一日止年度造成重大影響。

- (b) 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及經修訂準則及詮釋，惟目前與本集團無關(但其或會對未來交易及事件之會計造成影響)

香港(國際財務報告詮釋委員會)第18號	來自客戶之資產轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會)第9號	重新評估內含衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)第16號	對沖海外業務投資淨額
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈報
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第39號(修訂本)	財務工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第5號(修訂本)	持作出售之非流動資產及終止經營業務

- (c) 於二零一零年一月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效且本集團亦無提早採納之新準則、修訂本及詮釋。

以下為已頒佈且必須在二零一一年一月一日或以後開始之本集團會計期間或較後期間強制應用，惟本集團並無提早採納之準則及對現有準則之修訂：

		於下列日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露	二零一一年一月一日
對香港會計準則第32號之 修訂	供股分類	二零一零年二月一日
對香港會計準則第12號之 修訂	遞延稅項：收回相關資產	二零一二年一月一日
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	二零一零年七月一日
對香港(國際財務報告詮釋 委員會)-第14號之修訂	最低資金規定之預付款	二零一一年一月一日
年度改進項目	二零一零年香港財務報告 準則之改進	二零一一年一月一日

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之財政年度尚未生效之新準則、準則修訂及詮釋。本集團已著手評估相關影響，惟現階段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

於年度業績公佈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負責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。向管理層報告來自外界客戶之收益乃按與綜合收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十二月三十一日止年度可呈報分部之分部資料如下：

	發展中物業				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	可呈報 分部總額
	上海及浙江	瀋陽	天津	其他地區							
	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	百萬元
截至二零一零年十二月三十一日											
止年度											
來自外界客戶之收益	60.1	-	-	-	257.2	68.6	51.0	18.4	37.6	6.2	499.1
分部間收益	-	-	-	-	1.0	-	-	22.1	-	-	23.1
收益總額	60.1	-	-	-	258.2	68.6	51.0	40.5	37.6	6.2	522.2
經營(虧損)/溢利	(218.8)	(28.3)	(26.6)	(6.9)	284.9	20.3	4.8	(62.4)	(48.7)	(31.5)	(113.2)
財務收入	1.5	1.8	2.7	-	1.6	0.6	-	-	-	0.8	9.0
融資成本	(17.3)	-	-	-	(48.7)	(71.7)	(25.4)	-	(15.7)	(8.2)	(187.0)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	61.6	-	28.2	-	-	0.1	89.9
應佔合營公司溢利減虧損	(16.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.1	(14.9)
所得稅前(虧損)/溢利	(250.6)	(26.5)	(23.9)	(6.9)	299.4	(50.8)	7.6	(62.4)	(64.4)	(37.7)	(216.2)
所得稅抵免/(支出)	56.4	1.2	4.9	-	(49.3)	-	0.4	3.3	-	0.9	17.8
本年度(虧損)/溢利	(194.2)	(25.3)	(19.0)	(6.9)	250.1	(50.8)	8.0	(59.1)	(64.4)	(36.8)	(198.4)
折舊	(2.3)	(1.8)	(0.7)	-	(1.1)	(21.1)	(22.1)	(3.0)	(8.3)	(3.0)	(63.4)
攤銷	(0.2)	(14.2)	(19.4)	(3.1)	-	(7.8)	(0.4)	-	-	(1.0)	(46.1)
投資物業公平值調整	(225.4)	(4.9)	-	-	131.4	-	-	-	-	-	(98.9)
減值虧損(撥備)/回撥	-	-	-	-	1.1	-	-	(0.5)	(33.8)	(4.8)	(38.0)

發展中物業

	上海及浙江 百萬港元	瀋陽 百萬港元	天津 百萬港元	其他地區 百萬港元	物業投資 及租賃 百萬港元	基建 百萬港元	替代能源 百萬港元	建築 百萬港元	酒店及 飲食服務 百萬港元	其他業務 百萬港元	可呈報 分部總額 百萬港元
截至二零零九年十二月三十一日 止年度											
來自外界客戶之收益	-	-	-	-	177.2	53.9	53.6	32.5	35.1	25.7	378.0
分部間收益	-	-	-	-	0.7	-	-	85.5	-	-	86.2
收益總額	-	-	-	-	177.9	53.9	53.6	118.0	35.1	25.7	464.2
經營(虧損)/溢利	973.7	98.0	265.8	25.3	231.4	3.8	7.9	4.1	(27.5)	(64.1)	1,518.4
財務收入	1.5	1.7	1.5	-	0.9	0.8	0.1	-	0.1	0.4	7.0
融資成本	(6.0)	-	-	-	(49.0)	(73.2)	(30.2)	-	(10.1)	(11.5)	(180.0)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	48.4	-	(3.9)	-	-	(0.3)	44.2
應佔合營公司溢利減虧損	801.5	-	-	-	-	-	-	-	-	9.4	810.9
所得稅前(虧損)/溢利	1,770.7	99.7	267.3	25.3	231.7	(68.6)	(26.1)	4.1	(37.5)	(66.1)	2,200.5
所得稅抵免/(支出)	(234.6)	(11.8)	(72.3)	-	(15.8)	-	-	-	-	0.5	(334.0)
本年度(虧損)/溢利	1,536.1	87.9	195.0	25.3	215.9	(68.6)	(26.1)	4.1	(37.5)	(65.6)	1,866.5
折舊	(1.9)	(1.7)	(0.7)	-	(1.1)	(20.9)	(30.7)	(2.7)	(7.8)	(2.6)	(70.1)
攤銷	-	(13.1)	(42.9)	(2.8)	-	(7.0)	(2.9)	-	-	(2.1)	(70.8)
投資物業公平值調整	938.4	47.2	-	-	99.8	-	-	-	-	-	1,085.4
減值虧損(撥備)/回撥	59.7	73.3	316.3	16.0	(0.8)	(0.2)	-	(9.5)	(5.7)	(46.1)	403.0

	發展中物業				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	可呈報 分部總額
	上海及浙江 百萬港元	瀋陽 百萬港元	天津 百萬港元	其他地區 百萬港元							
於二零一零年十二月三十一日											
資產總額	6,143.2	1,451.8	3,020.6	258.0	5,556.5	1,479.3	2,271.8	1,976.4	702.9	35.1	22,895.6
資產總額包括：											
於聯營公司之權益	-	-	-	-	288.6	-	713.0	-	588.6	(6.6)	1,583.6
於合營公司之權益	1,916.4	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	1,916.5
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

可呈報分部之年內(虧損)/溢利與本集團年內(虧損)/溢利對賬如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
可呈報分部年內(虧損)/溢利	(198.4)	1,866.5
未分配金額：		
企業開支	(88.9)	(154.6)
集團內部對銷	(108.9)	(9.7)
本集團年內(虧損)/溢利	(396.2)	1,702.2

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
分部資產總額	22,895.6	21,794.8
總辦事處資產	1,151.8	1,523.0
集團內部對銷	(4,032.3)	(3,416.4)
衍生金融工具	5.0	5.0
可供出售金融資產	31.3	27.2
按公平值在損益表列賬之金融資產	13.6	75.2
其他未分配金額	-	33.8
綜合資產負債表所列資產總額	20,065.0	20,042.6

按分類劃分之收益分析：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
基建	68.6	53.9
替代能源	51.0	68.7
租金收入	100.4	122.2
合約收益	18.4	32.5
出售持作銷售物業所得款項	216.9	55.0
飲食服務	37.6	35.1
其他	6.2	10.6
	499.1	378.0

截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自中國內地外界客戶之收益為475,300,000港元(二零零九年：336,900,000港元)，而來自其他地區外界客戶之收益總額為23,800,000港元(二零零九年：41,100,000港元)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自單一外界客戶收益約51,000,000港元(二零零九年：53,600,000港元)乃源自替代能源業務。

5 其他收入

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
回撥以下各項撥備		
– 應收賬款減值虧損	–	1.3
– 物業空置單位管理費	–	65.6
– 中國內地營業稅	6.9	–
附屬公司清盤完成之收益	–	24.3
出售附屬公司之收益	–	7.2
視作出售一間聯營公司股本權益之收益	–	5.7
物業管理費收入	11.4	14.5
匯兌收益淨額	1.0	12.8
出售物業、機器及設備收益	11.9	2.6
按公平值在損益表列賬之金融資產及衍生工具負債公平 值收益—淨額	13.5	–
其他	10.0	9.8
	54.7	143.8

6 資產減值虧損(撥備)/回撥

	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	-	465.2
- 物業、機器及設備	(0.3)	-
- 無形資產	(4.5)	(0.8)
- 商譽	(33.8)	-
- 其他應收款	(0.5)	(9.6)
- 應收賬款	0.8	(6.4)
- 其他	0.3	(45.4)
	<u>(38.0)</u>	<u>403.0</u>

7 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已(扣除)/抵免下列項目：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
僱員福利開支	(154.8)	(157.8)
僱員購股權福利	4.8	(28.1)
攤銷		
- 預付土地租賃款	(40.8)	(62.7)
- 無形資產	(7.5)	(10.3)
物業、機器及設備折舊	(70.9)	(78.3)
存貨成本	(13.5)	(40.4)
已售物業成本	(163.9)	(56.1)
可賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	(2.9)	(0.2)
核數師酬金—核數服務	(6.9)	(4.8)
經營租賃款項	(12.8)	(16.1)
研究及開發費用	-	(0.3)
存貨撇減	-	(4.2)
	<u>-</u>	<u>(4.2)</u>

8 財務收入及融資成本

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
利息開支：		
銀行貸款，須於五年內全部償還	(82.4)	(86.5)
銀行貸款，毋須於五年內全部償還	(117.8)	(119.0)
其他貸款，須於五年內全部償還	(39.0)	(3.8)
其他貸款，毋須於五年內全部償還	(10.5)	(5.5)
	<u>(249.7)</u>	<u>(214.8)</u>
減：在建工程中資本化部分	24.1	31.3
融資成本	(225.6)	(183.5)
財務收入－銀行存款之利息收入	18.9	11.1
融資成本淨額	<u>(206.7)</u>	<u>(172.4)</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年度應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零零九年：無)。中國內地所得稅則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。

中國內地土地增值稅就土地升值按介乎30%至60%間之累進稅率撥備，土地升值即出售物業所得款項減去可扣稅開支(包括土地使用權成本及物業發展開支)。

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
即期所得稅		
中國內地所得稅	(10.7)	(1.1)
以往年度超額撥備	-	0.5
	<u>(10.7)</u>	<u>(0.6)</u>
中國內地土地增值稅		
年內撥備	(14.4)	-
遞延所得稅		
於損益表計入／(扣除)	42.9	(333.4)
	<u>17.8</u>	<u>(334.0)</u>

附註：

聯營公司應佔所得稅支出合共10,800,000港元(二零零九年：應佔所得稅開支為10,400,000港元)及合營公司應佔所得稅抵免合共4,100,000港元(二零零九年：應佔所得稅開支為267,200,000港元)，已計入綜合損益表，分別列為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)/盈利乃根據本公司股東權益持有人應佔(虧損)/溢利除年內已發行普通股之加權平均數計算。

	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)	(293.8)	1,456.7
已發行普通股之加權平均數(百萬)	10,359.7	10,057.4*
每股基本(虧損)/盈利(每股港仙)	<u>(2.8)</u>	<u>14.5</u>

(b) 攤薄

每股攤薄(虧損)/盈利乃透過調整未行使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(釐定為年內本公司股份之平均市場股價)收購之股份數目。上文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。

	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)	(293.8)	1,456.7
假設兌換由一家附屬公司發行可換股優先股之影響 (百萬港元)	<u>(3.3)</u>	<u>-</u>
	<u>(297.1)</u>	<u>1,456.7</u>
已發行普通股之加權平均數(百萬)	10,359.7	10,057.4*
購股權及紅利認股權證調整(百萬)	<u>-</u>	<u>178.1</u>
計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權 平均數(百萬)	<u>10,359.7</u>	<u>10,235.5</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(每股港仙)	<u>(2.9)</u>	<u>14.2</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無假設年內尚未行使之本公司購股權及紅利認股權證以及上市附屬公司之購股權、認股權證、可換股票據及可換股優先股之認購權獲行使，因有關行使具反攤薄影響。截至二零零九年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利並無假設年內尚未行使之本公司購股權獲行使，因有關行使具反攤薄影響。

* 二零零九年已發行普通股之加權平均數已就二零一零年發行紅股作出調整。

11 股息

董事會不建議派付截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之股息。

12 應收賬款及其他應收款

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
應收賬款	91.5	75.1
減：減值撥備	(19.0)	(19.9)
應收賬款淨額	72.5	55.2
應收票據	26.0	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)	244.0	169.2
應收客戶合約工程款項總額	10.0	85.1
應收關連公司款項	3.3	28.1
	385.1	382.4

於年結日，已扣除減值撥備後應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
零至少於2個月	45.0	13.6
2至少於6個月	2.3	3.6
6至少於12個月	15.9	21.3
12個月及以上	9.3	16.7
	72.5	55.2

本集團合約業務之信貸條款乃按照一般商業條款與其貿易客戶商議及簽訂。各集團公司之信貸政策會因應其市場需求及所經營業務而異。有關合約服務之應收保留金乃根據各份合約之條款結算。

13 應付賬款及其他應付款

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
應付賬款	41.4	40.6
應付保留款額	27.4	27.9
其他應付款及應計費用	833.2	965.2
	<u>902.0</u>	<u>1,033.7</u>

於年結日，應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
零至少於2個月	5.7	8.6
2至少於6個月	3.0	0.6
6至少於12個月	0.8	0.5
12個月及以上	31.9	30.9
	<u>41.4</u>	<u>40.6</u>

14 報告期間後事項

於二零一一年三月二日，本集團擁有80%之附屬公司禧發投資有限公司與獨立第三方訂立出售框架協議，出售其於深圳京廣發展有限公司之全部股權、貸款權益及負債，深圳京廣發展有限公司為中國深圳羅湖沿河北路京廣中心之擁有人。總代價為人民幣850,000,000元。有關出售預期將於二零一一年最後一季前後完成。

15 比較數字

載於綜合財務報表及相關附註之若干比較數字已重新分類，與因採納新會計準則而大幅改動之本年度呈報方式貫徹一致。

管理層討論及分析

財務回顧

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之總營業額為499,100,000港元，較二零零九年之營業額378,000,000港元上升32.0%。營業額上升乃主要由於出售深圳地王大廈之物業增加，加上推出南潯銷售項目所致。年內毛利為151,800,000港元，亦較去年錄得之毛利139,700,000港元上升8.7%。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司股東權益持有人應佔虧損淨額為293,800,000港元，而於二零零九年之溢利淨額為1,456,700,000港元。每股基本虧損為2.8港仙，二零零九年則錄得每股基本盈利14.5港仙。

出現有關差異之主要原因為本集團錄得投資物業公平值虧損，而並非如二零零九年般錄得1,100,000,000港元公平值收益。於二零一零年，本集團之上海四川北路項目重估虧損為225,400,000港元，反映重置成本增加。於過去數年，當地政府對重置現有居民之社會問題漸趨敏感，以保障「和諧社會」，因此，重置成本增加。

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團之借款總額(不包括來自非控股股東之貸款)為3,361,500,000港元，較於二零零九年十二月三十一日錄得之比較數字3,774,200,000港元減少10.9%。於二零一零年十二月三十一日之借款總額包括港元借款53,600,000港元(二零零九年：418,800,000港元)及相當於3,307,900,000港元(二零零九年：3,355,400,000港元)之人民幣借款。

本集團大部分尚未償還借款將於未來五年內相繼到期。根據還款安排，債務其中547,400,000港元須於一年內或應要求償還，1,264,400,000港元須於二至五年內償還，而1,549,700,000港元則須於五年後償還。

本集團所有未償還借款均屬計息貸款，利息按市場利率釐定。

於二零一零年十二月三十一日，本集團有受限制存款320,600,000港元(二零零九年：309,000,000港元)及無限制現金及現金等價物1,903,300,000港元(二零零九年：2,210,000,000港元)。

回顧年內，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方法為日後投資項目籌集資金。

本集團資產抵押詳情

年內，本公司及其若干附屬公司將總值4,799,800,000港元(二零零九年：2,537,000,000港元)之若干資產抵押，作為銀行及其他貸款之擔保。有關增幅主要與天津物業發展項目有關。

負債資本比率

本集團於二零一零年十二月三十一日之負債資本比率(定義指借款總額(不包括來自非控股股東之貸款)減現金及現金等價物(包括受限制現金)除以權益總額之比率)為8.3%，而於二零零九年十二月三十一日之負債資本比率則約為9.4%。

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。管理層已於參考過往取得之法律意見後，評估就此產生之或然負債為人民幣75,800,000元(約相當於89,700,000港元)(二零零九年：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。有關事件正待地方政府審閱。

業務回顧

物業投資、發展及管理

本集團持有之物業投資組合由在深圳、廣州及北京之多項優質辦公室及商業物業發展項目所組成。年內，該等投資物業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。

本集團於最近出售其部分非核心投資物業。於二零一零年最後一季，由於香港零售物業價格飆升，本集團出售其於香港東海商業中心之零售商店之權益，作價76,300,000港元。另於二零一一年一月，本集團訂立協議以人民幣95,000,000元出售位於上海之一棟寫字樓。而於二零一一年三月，本集團訂立一項協議，以人民幣850,000,000元出售深圳京廣中心項目。

南潯

南潯國際建材城佔地180,135平方米，為木地板、傢俱及建材貿易中心。此外，建材城擁有一個商務及倉儲中心。

本集團於二零一零年十二月重新推售有關單位。於年初，由於本集團及市場正待鄰近一個貿易中心關閉，故銷售被拖慢。於十二月中旬，在政府鼓勵下，該貿易中心關閉之勢越趨明顯，本集團因而加快銷售力度，於二零一零年十二月三十一日止合共累計銷售503個單位(僅於十二月已售出312個單位)，總面積達31,348平方米或合約銷售額人民幣272,900,000元。平均每平方米售價為約人民幣8,700元，高於原先預測水平，且遠遠超過土地及建造成本每平方米人民幣3,092元。本集團擬於二零一一年再推售剩餘可出售之38,575平方米。

天津

天津紅旗南路

本集團之天津紅旗南路項目位於水上公園、天津奧林匹克體育中心及南翠屏公園所環繞之優越地段。該項目所規劃之地面樓面總面積約為150,000平方米，本集團應佔其中75%或112,500平方米。CB Richard Ellis之聯屬公司為該址之餘下25%之實益持有人。

第一期包括52幢連排別墅。於二零一零年十二月，第一階段已大致完成，所有連排別墅均已封頂。為在該區及香港建設產品建立新典範，本集團特別兼限量發售其中三個單位，每平方米地面售價為人民幣36,573元。而下一期之大型銷售預計將於二零一一年第四季推出，將包括第二期高層單位之預售。第二期及第三期之打樁工程已於二零一一年一月完工，而建造工程預期將於二零一三年下半年分階段竣工。

天津團泊湖

由於政府需處理當地居民就開發團泊湖提出之訴訟，故押後天津團泊湖之建造工程。該等訴訟現已解決。因此，已於二零一零年十一月於島上的地盤展開平整工程。填土工程及保護結構將於二零一一年七月底竣工。

上海

上海在政府鼎力支持下繼續受惠。根據國務院於二零零九年四月二十九日發出之文件，中央政府計劃於二零二零年前，將上海打造為國際金融中心及航運樞紐。與此同時，上海工業及服務業將持續增長。舉例而言，政府批准於上海興建中國首個迪士尼樂園。政府亦宣佈，上海將成為國產支綫民航機ARJ21及大型民航機C919之裝配及製造中心。

本集團於上海有兩個項目，分別位於虹口區的北外灘及四川北路之優質辦公室／商業地皮。於二零一零年，已完成北外灘地皮之打樁工程。大部分挖掘工程已完成，並開始建造地庫。本集團已取得該項目之建造工程貸款，上層架構之工程已於二零一一年展開，目標完成日期約二零一四年。

就四川北路發展項目而言，本集團繼續與政府商討安置第二期地盤現有業主之最佳方案。由於上海土地價格上漲，該批業主要求更高的遷出補償。為反映搬遷成本之上升，本集團已調低該項目於二零一零年十二月三十一日之市場價值。本集團正積極落實政策，計劃於二零一一年第三季展開第一期工程。

江門

本集團在江門項目發展上取得重大進展。江門地皮鄰近往返香港之渡輪碼頭，信步可達，且瀕臨西江河岸，因此，將發展之住宅單位可飽覽優美河景。此外，途經該地區連接珠海與廣州之新建成輕便鐵路最近已開始營運。火車站僅與江門地皮相距15分鐘。

該項目包括低密度連排別墅及高層樓宇，樓面總面積約189,000平方米。頂尖園林設計，加上位於中央之湖泊締造出極佳之居住環境。地盤平整工程已完成，而打樁工程已於二零一一年三月中旬展開。整個項目預期將由二零一二年至二零一三年分期竣工，目標於二零一一年第四季預售第一期項目。

瀋陽

瀋陽南湖項目方面，本集團仍在等待政府完成現有居民之安置。於二零一一年二月，約有一半居民已搬遷。本集團現預期政府會分數個階段移交土地，並預期第一階段之移交將於二零一一年上半年進行，並隨即展開建造工程。同時，政府已於二零一零年八月批准本集團瀋陽金港大廈之總體規劃設計方案，並進行詳盡規劃設計。

深圳

本集團之深圳物業租金收入下降約14.4%。租金收入減少乃由於二零一零年出售若干物業。

替代能源

本集團現透過於聯交所主板上市之附屬公司香港新能源(控股)有限公司(「香港新能源」)進行替代能源業務。於二零一零年八月三十一日，本集團完成將香港建設於其風力場及垃圾發電廠之所有權益出售予香港新能源。於該項交易中，香港新能源按每股61.64港仙之價格向香港建設發行及配發1,358,200,000股可換股優先股。香港建設因而將繼續能夠分佔其開展之替代能源項目之增益。

於二零一零年十月，香港新能源與全球最大私人投資公司之一TPG簽訂一項協議，據此，TPG透過以195,000,000港元認購300,000,000股可換股優先股而對香港新能源作出策略投資。TPG可於完成初步投資後四年內隨時以額外195,000,000港元進一步認購最多260,000,000股可換股優先股。假設所有可換股優先股之認購獲悉數行使且獲兌換，TPG將持有最多560,000,000股香港新能源普通股，相當於香港新能源經擴大股本總額約18.5%。

於二零一零年，香港新能源完成其手上所有風力發電項目之建造工程，全部項目已於二零一一年全面投入商業運作。來自河北省單晶河及綠腦包以及甘肅省昌馬之風力數據顯示，風力資源可能高於初步預測。

基建

本集團位於海南洋浦經濟開發區之供水廠繼續帶來理想回報。該供水廠現為區內唯一工業用原水供應商，故在賺取長遠收益方面繼續保持優勢。於二零一零年，水銷量自每月3,600,000立方米增長30.5%至4,700,000立方米。

本集團之「建設－營運－轉讓」收費公路項目位於桂林，連接西部高速公路。本年度交通流量穩步上升，特別是得到政府支持，令駕駛人士改用該高速公路。隨著經濟復甦及旅遊人士漸趨習慣使用該段新高速公路，預期該收費公路之交通流量將會上升。於二零一零年，交通流量自每月219,000輛車輛增加24.2%至每月272,000輛車輛。

承建

本集團目前正根據香港特區政府渠務署批出價值約68,300,000港元之合約，於香港屯門及深井兩區進行渠道改善工程，並已於二零一零年底大部份完成。本集團計劃專注發展其物業發展項目，且無意投標現時只可獲得薄利之香港承建工程項目。

前景

物業投資、發展及管理

於二零一一年，本集團計劃繼續專注南潯可出售之餘下單位之銷售工作。本集團之重新制定市場推廣方向預期下一階段之銷售需求將會十分強勁。

本集團亦將就天津紅旗南路連排別墅及高層住宅區進行預售。鑑於可支配收入持續上升，加上當地市民對改善生活水平的需求，本集團預期優質住房之需求將會非常殷切。天津項目包括面積介乎250平方米至290平方米之連排別墅及面積介乎130平方米至330平方米之住宅單位。

本集團亦預期於二零一一年第四季度就江門項目第一期進行預售。同時，本集團將繼續探討透過出售非核心物業及項目將其部分非核心資產作資金套現。

替代能源

香港建設將繼續透過香港新能源參與該行業之增長發展。香港新能源擁有預期發展且數量相當之風力發電場。憑藉與TPG之強勢搭檔，香港新能源預期將繼續快速發展。由於近年供過於求，風力渦輪機價格已下降約30%。此等降價將進一步增加未來風力發電場之財政回報。

僱員

於二零一零年十二月底，本集團在香港及中國內地合共約有675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。

末期股息

董事不建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零零九年：無)。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零一一年五月三十日至二零一一年六月一日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席並於股東週年大會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一一年五月二十七日下午四時三十分前，送交本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售及贖回上市證券

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所贖回其普通股如下：

回購日期	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

購回股份已於年內註銷，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年內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

內部監控

本集團已設立與Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission架構一致之內部監控綜合架構。根據該架構，管理層主要負責設計、實施及維持內部監控工作，而董事會及其審核委員會則負責監督管理層之行動及監察已設立監控制度之成效。

董事會負責本集團之內部監控制度及檢討其效能。內部監控部及風險管理部門(「內部監控部」)審查本集團及其附屬公司之內部監控制度效能。進行有關檢討後，董事會及審核委員會審閱及考慮內部監控部之結果及意見。就截至二零一零年十二月三十一日止年度而言，董事會認為，有關內部監控制度屬足夠及有效。

企業管治

除以下守則條文第A.4.1條及第E.1.2條外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「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，本公司全體非執行董事(包括獨立非執行董事)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。於作出特定查詢後，董事確認，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之標準規定。

本公司亦已採納相關僱員買賣本公司證券之守則，該等僱員可能擁有有關本集團證券之未公佈股價敏感資料。有關守則條款不會較標準守則寬鬆。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並制訂其不時更新之書面職權範圍，貫徹企管守則所載守則條文。審核委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，包括四名成員鍾楚義先生、鄭毓和先生、羅凱栢先生及范仁鶴先生，彼等均為獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

初步業績公佈之審閱結果

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績公佈所載數字與本集團年內的經審核綜合財務報表所載數字相符。由於羅兵咸永道會計師事務所就此履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港保證聘用準則項下之保證聘用，該行因而並無對本公佈發出任何保證。

刊發年度業績及年度報告

本公佈將刊載於本公司網站(www.hkcholdings.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。載有上市規則所規定全部資料之二零一零年年報將載於上述網站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
張立憲
執行董事兼行政總裁

香港，二零一一年三月三十日

於本公佈日期，董事會由十二名董事組成，包括兩名執行董事黃剛先生及張立憲先生；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。