

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)

截至二零一一年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

摘要

- 截至二零一一年六月三十日止六個月股東權益持有人應佔溢利為79,300,000港元(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105,100,000港元)。
- 本集團於二零一一年六月三十日之現金為2,771,000,000港元(於二零一零年十二月三十一日：2,223,900,000港元)，或每股25.6港仙(於二零一零年十二月三十一日：每股21.4港仙)。
- 於二零一一年六月三十日之負債權益比率為26.5%(於二零一零年十二月三十一日：27.0%)。
- 於二零一一年六月三十日每股權益總額為129.1港仙(於二零一零年十二月三十一日：131.4港仙)。
- 董事會建議自本公司實繳盈餘中，向合資格股東有條件下以每股本公司股份分派特別股息現金1.0港仙及以每1,000股本公司股份分派57股中國再生能源投資有限公司普通股股份。

* 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」)截至二零一一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如下：

簡明綜合中期損益表

截至二零一一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 二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
收益	4	445.6	297.3
銷售成本	7	(257.6)	(205.5)
毛利		188.0	91.8
其他收入	5	196.9	28.4
投資物業公平值調整		50.0	1.4
資產減值虧損撥備	6	(10.3)	(37.8)
銷售及分銷成本	7	(15.4)	(4.7)
行政費用	7	(133.9)	(127.7)
其他及一般費用	7	(44.1)	(35.6)
經營溢利／(虧損)		231.2	(84.2)
財務收入	8	10.6	7.7
融資成本	8	(98.8)	(103.5)
融資成本淨額		(88.2)	(95.8)
應佔聯營公司溢利減虧損		64.3	36.9
應佔合營公司溢利減虧損		(12.5)	(3.0)
所得稅前溢利／(虧損)		194.8	(146.1)
所得稅(支出)／抵免	9	(112.9)	19.8
本期間溢利／(虧損)		81.9	(126.3)
以下應佔：			
本公司股東權益持有人		79.3	(105.1)
非控股權益		2.6	(21.2)
		81.9	(126.3)
本公司股東權益持有人應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)，以每股港仙列示	10		
基本		0.8	(1.0)
攤薄		0.7	(1.1)
特別現金股息(於實物分派前)	11	108.3	—

簡明綜合中期全面損益表

截至二零一一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 二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
本期間溢利／(虧損)	<u>81.9</u>	<u>(126.3)</u>
其他全面收入		
可供出售金融資產公平值收益	1.3	–
匯兌換算差額	<u>165.4</u>	<u>171.6</u>
本期間其他全面收入，扣除稅項	<u>166.7</u>	<u>171.6</u>
本期間全面收入總額	<u>248.6</u>	<u>45.3</u>
以下應佔全面收入／(虧損)總額：		
本公司股東權益持有人	248.0	50.2
非控股權益	<u>0.6</u>	<u>(4.9)</u>
	<u>248.6</u>	<u>45.3</u>

簡明綜合中期資產負債表
於二零一一年六月三十日

	未經審核 於二零一一年 六月三十日 百萬元	經審核 於二零一零年 十二月三十一日 百萬元
	附註	
資產		
非流動資產		
投資物業	6,331.6	6,187.0
預付土地租賃款	3,317.1	3,283.6
物業、機器及設備		
– 其他物業、機器及設備	1,387.1	912.9
– 在建工程	3.6	496.3
無形資產	1,180.5	1,163.6
發展中物業	663.5	456.3
於聯營公司之權益	1,657.0	1,583.6
於合營公司之權益	1,936.1	1,916.5
衍生金融工具	5.0	5.0
可供出售金融資產	33.0	31.3
	<u>16,514.5</u>	<u>16,036.1</u>
非流動資產總額	<u>16,514.5</u>	<u>16,036.1</u>
流動資產		
存貨	9.4	12.7
作銷售用途之物業	194.2	370.8
按公平值在損益表列賬之金融資產	14.0	13.6
應收賬款及其他應收款	626.9	385.1
受限制現金	239.7	320.6
現金及現金等價物	2,531.3	1,903.3
	<u>3,615.5</u>	<u>3,006.1</u>
持有待售的處置組的資產	–	1,022.8
	<u>3,615.5</u>	<u>4,028.9</u>
流動資產總額	<u>3,615.5</u>	<u>4,028.9</u>
資產總額	<u>20,130.0</u>	<u>20,065.0</u>

簡明綜合中期資產負債表
於二零一一年六月三十日

	附註	未經審核 於二零一一年 六月三十日 百萬港元	經審核 於二零一零年 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		108.3	103.8
儲備		<u>12,643.3</u>	<u>12,398.5</u>
本公司股東權益持有人應佔權益		12,751.6	12,502.3
非控股權益		<u>1,230.1</u>	<u>1,142.6</u>
權益總額		<u>13,981.7</u>	<u>13,644.9</u>
負債			
非流動負債			
借款		3,025.5	2,942.6
其他非流動應付款		59.3	323.9
遞延所得稅負債		<u>1,152.2</u>	<u>1,117.8</u>
非流動負債總額		<u>4,237.0</u>	<u>4,384.3</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	1,101.1	902.0
借款		676.4	739.8
衍生工具負債		75.8	75.5
即期所得稅負債		<u>58.0</u>	<u>32.9</u>
		<u>1,911.3</u>	<u>1,750.2</u>
持有待售的處置組的負債		<u>—</u>	<u>285.6</u>
流動負債總額		<u>1,911.3</u>	<u>2,035.8</u>
負債總額		<u>6,148.3</u>	<u>6,420.1</u>
權益及負債總額		<u>20,130.0</u>	<u>20,065.0</u>
流動資產淨額		<u>1,704.2</u>	<u>1,993.1</u>
資產總額減流動負債		<u>18,218.7</u>	<u>18,029.2</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。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，本簡明綜合中期財務資料以百萬港元(「百萬港元」)為單位列示。董事會已於二零一一年八月三十日批准刊發本簡明綜合中期財務資料。

2. 編製基準

截至二零一一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二零一零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二零一零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累計。

自二零一一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之經修訂準則、準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告
年度改進項目	二零一零年香港財務報告準則之改進

本集團已評估採納此等經修訂準則、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。

其他須於二零一一年一月一日開始之財政年度首次強制應用之新訂準則、準則修訂及詮釋目前與本集團無關或不會對本集團於截至二零一一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二零一一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

於中期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。分部收益總額亦指本集團之營業額。

截至二零一一年及二零一零年六月三十日止期間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
截至二零一一年六月三十日止 六個月											
來自外界客戶之收益	179.5	-	-	-	153.4	40.5	50.2	1.2	20.0	0.8	445.6
分部間收益	-	-	-	-	0.3	-	-	37.4	-	-	37.7
收益總額	179.5	-	-	-	153.7	40.5	50.2	38.6	20.0	0.8	483.3
經營溢利/(虧損)	40.3	37.4	(15.0)	(2.9)	109.0	13.4	9.4	(3.6)	(7.7)	(29.2)	151.1
財務收入	1.8	1.0	1.7	-	0.4	0.4	0.1	-	-	1.0	6.4
融資成本	(5.7)	-	-	-	(23.7)	(38.8)	(22.7)	-	(7.4)	(0.1)	(98.4)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	13.3	-	51.0	-	-	-	64.3
應佔合營公司溢利減虧損	(12.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.5)
所得稅前溢利/(虧損)	23.9	38.4	(13.3)	(2.9)	99.0	(25.0)	37.8	(3.6)	(15.1)	(28.3)	110.9
所得稅(支出)/抵免	(23.1)	(12.9)	2.5	-	(10.4)	(1.7)	(0.6)	-	-	(3.1)	(49.3)
本期間溢利/(虧損)	0.8	25.5	(10.8)	(2.9)	88.6	(26.7)	37.2	(3.6)	(15.1)	(31.4)	61.6
折舊	(0.6)	(0.5)	(0.1)	-	(0.4)	(10.8)	(28.7)	(0.5)	(3.5)	(1.2)	(46.3)
攤銷	(0.2)	(7.3)	(10.0)	-	(0.1)	(4.6)	(5.8)	-	-	(0.1)	(28.1)
投資物業公平值調整	(16.6)	51.5	-	-	15.1	-	-	-	-	-	50.0
減值虧損(撥備)/撥回	-	-	-	-	-	-	-	(0.1)	-	(10.2)	(10.3)

	發展中物業				物業投資 及租賃 百萬元	基建 百萬元	替代能源 百萬元	建築 百萬元	酒店及 飲食服務 百萬元	其他業務 百萬元	可呈報 分部總額 百萬元
	上海及浙江 百萬元	瀋陽 百萬元	天津 百萬元	其他地區 百萬元							
截至二零二零年六月三十日止 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
收益總額	-	-	-	-	207.5	31.9	26.3	11.1	19.6	1.4	297.8
經營溢利/(虧損)	(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)
所得稅前溢利/(虧損)	(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(支出)/抵免	(2.0)	(0.2)	2.4	-	15.1	-	0.1	3.6	-	0.8	19.8
本期間溢利/(虧損)	(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)/撥回	-	-	-	-	0.7	-	-	(0.5)	(33.8)	(4.2)	(37.8)
於二零一一年六月三十日											
資產總額	6,298.4	1,509.4	3,269.7	269.7	4,508.3	1,626.1	2,365.4	2,229.1	715.1	26.9	22,818.1
資產總額包括：											
於聯營公司之權益	-	-	-	-	301.8	-	763.1	-	598.7	(6.6)	1,657.0
於合營公司之權益	1,936.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,936.1
於二零二零年十二月三十一日											
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

可呈報分部之期內溢利／(虧損)與本集團期內溢利／(虧損)對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
可呈報分部期內溢利／(虧損)	61.6	(105.4)
未分配金額：		
企業開支	(67.5)	(35.2)
除稅後出售附屬公司之收益	92.9	-
集團內部對銷	(5.1)	14.3
	<u>81.9</u>	<u>(126.3)</u>
本集團期內溢利／(虧損)	81.9	(126.3)

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

	於二零一一年	於二零一零年
	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	22,818.1	22,895.6
總辦事處資產	1,436.5	1,151.8
集團內部對銷	(4,176.6)	(4,032.3)
衍生金融工具	5.0	5.0
可供出售金融資產	33.0	31.3
按公平值在損益表列賬之金融資產	14.0	13.6
	<u>20,130.0</u>	<u>20,065.0</u>
綜合資產負債表所示資產總額	20,130.0	20,065.0

截至二零一一年六月三十日止六個月，來自中國內地外界客戶之收益為443,600,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：285,600,000港元)，而來自其他地區外界客戶之收益總額為2,000,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：11,700,000港元)。

截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，本集團並無來自單一外界客戶收益超過本集團收益總額百份之十。

5. 其他收入

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
物業管理費收入	5.4	5.2
匯兌收益淨額	-	9.1
撥回以下各項撥備		
– 中國內地房產稅	22.9	-
– 中國內地營業稅	-	6.9
– 其他應付款及應計費用	8.6	-
完成附屬公司清盤之收益	-	0.1
出售附屬公司之收益	156.5	-
出售物業、機器及設備收益	-	0.2
按公平值在損益表列賬之金融資產及衍生工具負債 之公平值收益—淨額	1.0	-
其他	2.5	6.9
	196.9	28.4

6. 資產減值虧損撥備

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
減值虧損(撥備)/撥回		
– 商譽(附註)	-	(33.8)
– 其他無形資產	-	(4.3)
– 應收賬款及其他應收款	(7.4)	0.3
– 存貨	(2.9)	-
	(10.3)	(37.8)

附註：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. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除下列項目：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	百萬港元	百萬港元
僱員福利開支	(77.6)	(64.9)
僱員購股權福利	(2.5)	(7.6)
攤銷		
– 預付土地租賃款	(18.8)	(20.1)
– 無形資產	(3.9)	(4.3)
物業、機器及設備折舊	(48.6)	(36.4)
存貨成本	(6.7)	(7.0)
已售物業成本	(182.6)	(139.0)
可賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	(1.4)	(0.2)
出售物業、機器及設備虧損	(0.4)	–
匯兌虧損淨額	(8.1)	–
核數師酬金—核數服務	(2.8)	(2.3)
經營租賃款項	(8.2)	(6.6)

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	
	二零一一年	二零一零年
	百萬港元	百萬港元
利息開支：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	(50.4)	(37.3)
毋須於五年內全部償還之銀行貸款	(50.7)	(76.9)
須於五年內全部償還之其他貸款	(0.1)	(14.6)
毋須於五年內全部償還之其他貸款	(4.7)	(2.3)
	(105.9)	(131.1)
減：在建工程及發展中物業資本化部分	7.1	27.6
融資成本	(98.8)	(103.5)
財務收入—銀行存款之利息收入	10.6	7.7
融資成本淨額	(88.2)	(95.8)

9. 所得稅(支出)／抵免

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(二零一零年：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24%至25%之稅率(二零一零年：22%至25%)作出撥備；而預扣稅乃按本集團非居民企業自中國內地所得收入介乎5%至10%之稅率作出撥備，包括從直接或間接股本轉讓交易之溢利、已收利息及股息收入。

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)。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	百萬港元	百萬港元
即期所得稅		
中國內地所得稅	(80.3)	—
以往年度所得稅超額撥備	—	3.6
中國內地土地增值稅	(19.0)	—
	<u>(99.3)</u>	<u>3.6</u>
遞延所得稅		
(扣除)／計入於損益表	<u>(13.6)</u>	<u>16.2</u>
	<u>(112.9)</u>	<u>19.8</u>

附註：應佔聯營公司之所得稅支出為11,400,000港元(二零一零年：9,000,000港元)及應佔合營公司之所得稅抵免為3,500,000港元(二零一零年：700,000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. 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司股東權益持有人應佔溢利／(虧損)除以期內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	
	二零一一年	二零一零年
本公司股東權益持有人應佔溢利／(虧損) (百萬港元)	79.3	(105.1)
已發行普通股之加權平均數(百萬)	10,492.5	10,196.4
每股基本盈利／(虧損)(每股港仙)	<u>0.8</u>	<u>(1.0)</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利／(虧損)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	
	二零一一年	二零一零年
本公司股東權益持有人應佔溢利／(虧損) (百萬港元)	79.3	(105.1)
假設可換股票據獲兌換之影響(百萬港元)	-	(2.4)
假設本公司之上市附屬公司之紅利認股權證獲 行使之影響(百萬港元)	(0.2)	-
	<u>79.1</u>	<u>(107.5)</u>
已發行普通股之加權平均數(百萬)	10,492.5	10,196.4
紅利認股權證調整(百萬)	96.2	-
	<u>10,588.7</u>	<u>10,196.4</u>
每股攤薄盈利／(虧損)(每股港仙)	<u>0.7</u>	<u>(1.1)</u>

截至二零一一年六月三十日止期間之每股攤薄盈利並無假設期內尚未行使之本公司購股權以及其上市附屬公司之購股權、可換股票據、可換股優先股及可換股優先股之認股權已獲行使，因有關行使具反攤薄影響。

計算截至二零一零年六月三十日止期間之每股攤薄虧損並無假設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於期內獲行使，因有關行使具反攤薄影響。

11. 分派

於二零一一年八月三十日，董事會建議自本公司實繳盈餘中向合資格股東以每股本公司股份分派特別股息現金1.0港仙及以每1,000股本公司股份分派57股中國再生能源投資有限公司(「中國再生能源」)普通股股份。基於本公佈日期已發行10,833,587,875香港建設股份為基礎，本公司將分派617,514,508股中國再生能源的股份。

董事會亦建議進行股份溢價削減，以其股份溢價之賬面金額削減約1,134,000,000港元。因而產生之金額將轉撥至本公司繳入盈餘賬。本公司將其已擴大之繳入盈餘用於抵銷及撇除其全部累計虧損，並根據特別股息及分派作出分派。

(a) 特別現金股息

截至六月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
百萬港元 百萬港元

建議特別股息，每普通股1.0港仙(二零一零年：無) 108.3 -

有關金額於即將舉行之股東特別大會上獲批准，以及股份溢價削減成為無條件及生效後，方可入賬。該金額將入賬列作截至二零一一年十二月三十一日止年度之儲備分配。

(b) 實物分派

在本公司目前持有507,884,766股已發行中國再生能源股份及本公司於本公佈日期間接持有1,385,170,068股可換股優先股(「可換股優先股」)獲悉數兌換後將予發行之1,385,170,068股中國再生能源股份之基準下，且並無計及不予分派之任何零碎中國再生能源股份，預期本公司於作出分派後將繼續間接持有1,275,540,326股中國再生能源股份，相當於經兌換可換股優先股擴大後中國再生能源已發行普通股股本約54.13%。待分派完成後，中國再生能源將繼續為本公司之非全資附屬公司。

建議分派中國再生能源股份須待於本公司股東特別大會上獲本公司股東批准以及削減股份溢價成為無條件及生效後，方可作實。

有關分派中國再生能源股份對本集團綜合損益表並無重大財務影響。

(c) 中期股息

董事會不建議就截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月派付中期股息。

12. 應收賬款及其他應收款

	於二零一一年 六月三十日 百萬港元	於二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
應收賬款	151.9	91.5
減：減值撥備	(19.2)	(19.0)
應收賬款淨額	132.7	72.5
應收票據	17.5	26.0
應收保留款額	30.2	29.3
其他應收款及按金(已扣除撥備)	430.2	244.0
應收客戶合約工程款項總額	12.7	10.0
應收關連公司款項	3.6	3.3
	<u>626.9</u>	<u>385.1</u>

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，已扣除減值撥備後應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 百萬港元	於二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
零至少於2個月	78.3	45.0
2至少於6個月	17.2	2.3
6至少於12個月	27.3	15.9
12個月及以上	9.9	9.3
	<u>132.7</u>	<u>72.5</u>

本集團建築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。有關建築合約服務之應收保留款額乃根據各份合約之條款結算。

13. 應付賬款及其他應付款

	於二零一一年 六月三十日 百萬港元	於二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
應付賬款	41.1	41.4
應付保留款額	26.4	27.4
其他應付款及應計費用	1,033.6	833.2
	<u>1,101.1</u>	<u>902.0</u>

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 百萬港元	於二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
零至少於2個月	4.4	5.7
2至少於6個月	3.0	3.0
6至少於12個月	1.2	0.8
12個月及以上	32.5	31.9
	<u>41.1</u>	<u>41.4</u>

14. 呈報期間後事項

於二零一一年八月，本集團與一名獨立第三方（「買方」）訂立協議，以現金代價151,900,000港元出售其於香港建設瀋陽和平投資有限公司（「香港建設瀋陽」，本公司間接全資附屬公司）全部股本權益。香港建設瀋陽之主要資產為一間中國公司之投資，該間中國公司擁有一幅位於中國瀋陽市和平區之土地。買方亦承諾促使香港建設瀋陽償還於出售日期結欠本集團之貸款500,400,000港元。

悉數償還貸款後，本集團預期收到來自出售之現金總額為652,300,000港元。於本公佈日期，有關交易已完成，現時預期出售將帶來總收益約105,000,000港元。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零一一年六月三十日止六個月之營業額為445,600,000港元，較二零一零年同期之營業額297,300,000港元增加49.9%。期內毛利為188,000,000港元，較去年同期之毛利91,800,000港元增加104.8%。營業額增加主要由於完成出售位於南潯之若干物業單位及出售一項位於上海之辦公室物業。回顧期內，本集團錄得純利81,900,000港元。二零一零年同期之淨虧損為126,300,000港元。

錄得溢利主要由於本集團自出售深圳京廣中心、一項位於上海之物業及本集團南潯項目之物業單位錄得收益。本集團主要自其位於瀋陽南京路之地盤錄得估值收益，且於中期並無資產減值虧損。期內之每股基本盈利為每股0.8港仙，而於二零一零年同期則為每股基本虧損每股1.0港仙。

本集團之每股賬面值目前為每股1.29港元，大幅高於六月底之股價每股0.33港元。每股賬面值自去年底1.31港元微跌至1.29港元，此乃由於在上半年行使認股權證產生攤薄效應。每股現金為0.26港元，總負債／權益比率為26.5%，而負債淨額／權益比率為6.7%。本公司之目前市值大致接近期末之總現金結餘，顯示落成投資物業、發展中物業及土地儲備之價值並不包括其中。然而，近來完成的物業銷售高於賬面值，此點令管理層相信，本公司之股價遠低於其真正價值。

為反映本集團的資產價值，本集團決定分派中國再生能源投資公司（「中國再生能源」）的部份股份給股東，但仍然足以保留其為本集團的子公司。基於二零一一年八月三十日已發行10,833,587,875股份為基礎，本公司將分派617,514,508股中國再生能源的股份，每股香港建設股份應得約值0.029港元（以中國再生能源於二零一一年八月三十日的收市價0.51港元計算）。另外，為反映出售非核心資產所收取的現金收益，本公司決定派發每股0.01港元的現金股息。綜合派發中國再生能源的股份計算，香港建設股東共收取每股0.039港元，或股息率12.6%（以二零一一年八月三十日香港建設股份收市價0.31港元計算）。

流動資金及財務資源

於二零一一年六月三十日，本集團之借款總額為3,701,900,000港元，較於二零一零年十二月三十一日之相對數額3,682,400,000港元增加0.5%。於二零一一年六月三十日之借款總額包括港元借款53,400,000港元(二零一零年十二月三十一日：56,600,000港元)及相當於3,648,500,000港元(二零一零年十二月三十一日：3,625,800,000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676,400,000港元須於一年內或應要求償還，1,126,500,000港元須於二至五年內償還，而1,899,000,000港元則須於五年後償還。

本集團所有未償還借款為按浮動利率計息的貸款。

於二零一一年六月三十日，本集團有受限制現金239,700,000港元(二零一零年十二月三十一日：320,600,000港元)及無限制現金及現金等價物相當於2,531,300,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,903,300,000港元)。

回顧期內，本集團並無利用金融工具作財務對沖用途。本集團大部分資產位於中國，因此須面對人民幣價值變動風險。

本公司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，本公司及其若干附屬公司將合共總值3,721,900,000港元(二零一零年十二月三十一日：4,799,800,000港元)之若干物業作為銀行及其他貸款之抵押。

負債資本比率

本集團於二零一一年六月三十日之負債資本比率(負債總額／權益比率)為26.5%，二零一零年十二月三十一日則為27.0%。此比率為借款總額除權益總額之比率。

業務回顧

於二零一一年，香港建設在集中進行其發展項目之餘實施銷售非核心資產的策略。因此，本公司於二零一一年上半年以人民幣850,000,000元(相當於1,009,000,000港元)出售其位於深圳的京廣中心，錄得除稅前溢利156,300,000港元。香港建設認為，即使該物業一直帶來租金收入，然而，動用出售所產生現金開發更多具盈利潛力的發展項目實為更佳策略。基於同一原因，香港建設亦以人民幣95,000,000元(相當於113,000,000港元)出售其位於上海的辦公室物業，錄得除稅前溢利9,700,000港元。

物業

本公司現有之物業投資組合由在深圳、廣州及北京之多項優質商業及零售發展項目所組成。期內，該等投資物業繼續為本公司帶來穩定租金收入來源。本公司亦持有位於北京之北京王府半島酒店權益。

於二零一一年上半年，本公司繼續發售位於浙江省南潯之南潯國際建材城之餘下單位。該項目為三層高之綜合大樓，為木地板、傢具及建築物料之貿易中心。本公司於南潯國際建材城已開發的建築總面積(「建築總面積」)約180,135平方米，當中約69,923平方米將予出售，餘下部分則由本公司持作出租。截至二零一一年初，本公司已售出31,348平方米物業。於中期內，本公司售出95個單位，佔總面積5,281平方米或合約銷售額人民幣60,300,000元。平均售價約每平方米人民幣11,430元。本公司將於二零一一年下半年繼續推售餘下可出售的33,294平方米。於可出租的110,212平方米中，香港建設已租出54,332平方米或總面積的49.3%，餘下面積將於二零一一年下半年出租。該項目於七月試業，並計劃於第四季隆重開幕。

在天津，紅旗南路第一期別墅之上層架構工程已全部加蓋完工，預計於第四季前落成。隨著銷售辦事處預期於夏季落成，本公司計劃於二零一一年第四季推售別墅及第二期的多層公寓。同時，位於天津的紅旗南路住宅項目第二及三期地基工程已於二零一一年一月完工，並已展開地庫工程。工程預計分階段完成，而整個項目應於二零一四年上半年完工。同時，團泊湖的小島填土工程亦大致完成，並將於二零一一年第四季移交。待政府宣佈該地的監控規劃後，本公司將著手項目的總設計計劃。

在江門，江門河畔沿岸的第一期住宅發展打樁工程已於六月完工。此幅土地位處由江門往返香港之渡輪碼頭旁邊，並靠近新輕鐵站。最近，政府決定豁免連接本公司地盤與中山對岸的過橋收費，此決定實有助提升本公司之地盤價值。動土儀式已於七月十三日舉行，並已取得第一期的四項所需許可證，工程旋即展開。第一期別墅預期於二零一一年第四季蓋頂，本公司計劃進行預售。整個項目的工程預期於二零一四年下半年完工。

在上海，虹口甲級寫字樓的市場仍然暢旺。根據市場研究，辦公室租金於第二季按年上升15.1%。鑑於就業及外來投資大幅增長，不論外資抑或國內公司均對辦公室有強勁需求。此外，新大廈及基建的落成使虹口區慢慢演變成一個更具吸引力的地方。近期落成的基建包括國際郵輪碼頭、連接外灘的公路及新地鐵站。

因此，本公司於虹口區的兩項商業發展均具備優越的前景。本公司的北外灘項目之酒店大樓打樁工程及地庫結構經已完工。酒店大樓的上層架構工程現正展開，現已完成十層。該大廈預期將於二零一二年上半年前蓋頂。已完成辦公室大樓的挖掘工程，現正展開地庫結構工程，應於二零一二年初完工。同時，四川北路發展項目的建設工程預期於二零一一年下半年展開。該項目預計需要3.5年完成。

然而，瀋陽的商業市場因供過於求及潛在新項目預期於未來數年落成而較遜色。因此，香港建設決定不再進行其瀋陽金港大廈項目，並將之售予更能善用該土地的買家。至於南湖發展項目的三個地盤方面，C地塊已完成清理，而B地塊則在重置住戶的最後階段。政府已就B地塊及C地塊的初步設計發出批文。C地塊就挖掘地庫工程的準備工作預期將於二零一一年第四季完工。同時，本公司繼續與政府合作，以完成重置南湖發展項目A地塊的住戶。

在北京，本公司於前門23管理零售物業方面取得重大進展。前門23是美國駐北京的前公使館，座落於天安門廣場東南角。香港建設於該物業擁有15年的租約，並將該處搖身一變成為高檔次的零售中心，令地點的歷史價值與高檔次零售合二為一。隨著多個高檔次租戶進駐，預期前門23之簽訂率將於二零一一年年底前接近90%。此外，該處亦附設展覽場地，讓高檔次零售商能一展他們的產品。

替代能源

本公司透過其已改稱為中國再生能源投資有限公司(「中國再生能源」)的附屬公司進行所有替代能源項目。所有風力項目已予完成，並已投產發電。因此，中國再生能源現正產生有關溢利。詳情請參閱中國再生能源(股份代號：987)之中期及年度報告。

基建

本公司位於海南洋浦經濟開發區之供水廠繼續為本公司帶來盈利，收益由二零一零年上半年之21,000,000港元上升至二零一一年上半年之26,000,000港元。作為該地區的唯一工業用原水供應商，在賺取穩定、可靠及長遠的收益方面繼續保持優勢。

本公司位於桂林並連接中國西部高速公路之「建設－營運－轉讓」收費公路項目持續取得重大進展，其收益按年上升28%。連接湖南新公路及廣東新公路的中轉站連接高速公路，一旦落成將進一步提升交通流量。

前景

物業

政府很可能在往後幾個月繼續維持其對中國房地產的收緊政策。然而，地價並無明顯下調。在此情況下，本公司將在收購額外土地時維持審慎態度。

本公司預期繼續推售其非核心物業及資產。管理層持續評估物業市況，出售再無重大潛力的現有物業或土地，並計劃將所得款項重新投資較高潛力的項目。

於二零一一年下半年，本公司訂立協議，以預期可收取之現金總額652,300,000港元向一名獨立第三方出售其瀋陽南京路地盤，預期產生溢利約105,000,000港元。此銷售金額亦較賬面值高，使管理層相信本公司股價遠低於其真實價值。

於二零一一年下半年，本公司將繼續出售及出租南潯物業的餘下單位。於第四季，香港建設將集中預售其位於江門及天津的住宅物業。大部分銷售所得款項不會計入作為二零一一年的淨收入(銷售金額將於項目交由買方後記錄為純利)，並會為二零一二年及二零一三年帶來龐大現金流及淨收入。

替代能源

中國再生能源目前正就其四子王旗第二期風力場及內蒙古庫倫風力場尋求批文。管理層相信，四子王旗風力場快將取得批文，並希望為庫倫風力場取得批文。詳情請參閱中國再生能源(股份代號：987)之中期報告。

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91,200,000港元)(二零一零年十二月三十一日約75,800,000港元)(約相當於89,700,000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。

業務風險

作為中國房地產發展商，本公司須面對中國政府之房地產政策及實施風險。

環境政策

本公司致力成為領先的可持續發展公司，因此，本公司投資再生能源業務，並在其若干物業發展項目中引入再生能源技術，例如太陽能電池板及熱泵技術。本公司的若干住宅單位已獲得LEED認證。

僱員

於二零一一年六月三十日，本公司在香港及中國內地合共約有650名僱員。所有僱員薪酬按其職務性質、個別工作表現、本公司整體業績及現行市場狀況釐定。

建議現金特別股息及實物分派

董事會建議向合資格股東以特別股息方式自本公司繳入盈餘中作出分派(「特別股息」)及以本公司所持中國再生能源投資有限公司(「中國再生能源」)普通股形式作出實物分派(「分派」)。建議合資格股東將按下列基準收取特別股息：

現金1港仙……………就於記錄日期持有每股本公司股份

合資格股東亦將按下列基準根據分派以實物分派方式收取中國再生能源股份：

57股中國再生能源股份……就於記錄日期持有每1,000股本公司股份

特別股息及分派各自須待於本公司股東特別大會上獲本公司股東批准以及削減股份溢價成為無條件及生效後，方可作實。

在本公司目前持有507,884,766股已發行中國再生能源股份及本公司於本公佈日期間接持有1,385,170,068股可換股優先股(「可換股優先股」)獲悉數兌換後將予發行之1,385,170,068股中國再生能源股份之基準下，且並無計及不予分派之任何零碎中國再生能源股份，預期本公司於作出分派後將繼續間接持有1,275,540,326股中國再生能源股份，相當於經兌換可換股優先股擴大後中國再生能源已發行普通股股本約54.13%。待分派完成後，中國再生能源將繼續為本公司之非全資附屬公司。

特別股息及分派將向於記錄日期(暫定為二零一一年十月十九日)名列本公司股東名冊之合資格股東分派及自本公司繳入盈餘中作出。合資格股東享有特別股息及分派之權益將參照於記錄日期彼等各自按上述基準得出之持股量計算。本公司將按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)於適當時候就於記錄日期前後任何暫停辦理股東登記手續另行刊發公佈。

欲了解有關詳情，請參閱本公司日期為二零一一年八月三十日之公佈全文，該公佈另行刊登於本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站。

董事不建議就截至二零一一年六月三十日止六個月派付中期股息(二零一零年：無)。

對未行使購股權作出調整

根據於二零零六年六月十六日採納之本公司購股權計劃認購本公司新股份之認購價可能須因分派而作出調整。本公司將於有需要時另行刊發公佈。

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二零一一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

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一一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

於截至二零一一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所載之守則條文(「守則條文」)及若干建議最佳應用常規，惟以下者除外：

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

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公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其本身董事進行證券交易之守則。於向本公司全體董事作出特定查詢後，董事確認，彼等於截至二零一一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

二零一一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
張立憲
執行董事兼行政總裁

香港，二零一一年八月三十日

於本公佈日期，董事會由十名董事組成，包括三名執行董事黃剛先生、張立憲先生及鍾偉森先生；三名非執行董事黃志源先生、閻孟琪女士及尹明山先生；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。