

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](http://www.hkcholdings.com))

## 截至二零一一年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

### 摘要

- 截至二零一一年十二月三十一日止年度股東權益持有人應佔溢利為241,300,000港元(二零一零年：股東權益持有人應佔虧損為293,800,000港元)。
- 本集團於二零一一年十二月三十一日之現金為3,388,500,000港元(二零一零年：2,223,900,000港元)，或每股31.3港仙(二零一零年：每股21.4港仙)。
- 於二零一一年十二月三十一日之負債權益比率為26.1%(二零一零年：27.0%)
- 於二零一一年十二月三十一日之每股資產淨值為115.3港仙(二零一零年：120.4仙)。
- 董事會建議派付特別現金股息每股普通股1.0港仙(可選擇以股代息)。連同於中期宣派每股面值1.0港仙之特別現金股息，年度所有特別現金股息將為每股2.0港仙。此外，本公司於中期向各股東分派617,514,508股中國再生能源股份。

\* 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(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

## 綜合損益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
收益	4	695.5	499.1
銷售成本		(380.3)	(347.3)
毛利		315.2	151.8
其他收入	5	666.6	54.7
投資物業公平值調整		(142.0)	(98.9)
投資資產減值虧損撥備	6	(26.0)	(38.0)
銷售及分銷成本		(34.6)	(9.7)
行政費用		(279.0)	(258.3)
其他及一般費用		(120.2)	(83.9)
經營溢利/(虧損)	7	380.0	(282.3)
財務收入	8	29.0	18.9
融資成本	8	(192.4)	(225.6)
融資成本淨額	8	(163.4)	(206.7)
應佔聯營公司溢利減虧損		111.2	89.9
應佔合營公司溢利減虧損		(17.6)	(14.9)
所得稅前溢利/(虧損)		310.2	(414.0)
所得稅(支出)/抵免	9	(120.4)	17.8
本年度溢利/(虧損)		189.8	(396.2)
以下應佔：			
本公司股東權益持有人		241.3	(293.8)
非控股權益		(51.5)	(102.4)
		189.8	(396.2)
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		2.3	(2.8)
攤薄		2.1	(2.9)
特別現金股息(於實物分派前)	11		
首次，已派付		108.3	—
第二次，擬派付		108.3	—
		216.6	—

## 綜合全面損益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
本年度溢利／(虧損)	<u>189.8</u>	<u>(396.2)</u>
其他全面收入		
可供出售金融資產公平值收益	1.0	3.2
匯兌換算差額	<u>478.5</u>	<u>519.1</u>
本年度其他全面收入，扣除稅項	<u>479.5</u>	<u>522.3</u>
本年度全面收入總額	<u>669.3</u>	<u>126.1</u>
以下應佔全面收入／(虧損)總額：		
本公司股東權益持有人	681.8	178.8
非控股權益	<u>(12.5)</u>	<u>(52.7)</u>
	<u>669.3</u>	<u>126.1</u>

## 綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	二零一一年 十二月 三十一日 附註 百萬港元	二零一零年 十二月 三十一日 百萬港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	5,966.3	6,187.0
預付土地租賃款	3,370.0	3,283.6
物業、機器及設備		
—其他物業、機器及設備	1,370.2	912.9
—在建工程	47.9	496.3
無形資產	1,206.1	1,163.6
發展中物業	917.1	456.3
於聯營公司之權益	1,118.6	1,583.6
於合營公司之權益	2,069.1	1,916.5
衍生金融工具	-	5.0
可供出售金融資產	31.8	31.3
非流動應收款	295.6	-
<b>非流動資產總額</b>	<b>16,392.7</b>	<b>16,036.1</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	10.4	12.7
作銷售用途之物業	157.6	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	425.8	385.1
受限制現金	273.5	320.6
現金及現金等價物	3,115.0	1,903.3
	<b>3,996.3</b>	<b>3,006.1</b>
持有待售的處置組的資產	-	1,022.8
<b>流動資產總額</b>	<b>3,996.3</b>	<b>4,028.9</b>
<b>資產總額</b>	<b>20,389.0</b>	<b>20,065.0</b>

	二零一一年 十二月 三十一日 附註 百萬港元	二零一零年 十二月 三十一日 百萬港元
<b>權益</b>		
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	12,271.4	12,398.5
擬派特別股息	108.3	—
	<u>12,488.0</u>	<u>12,502.3</u>
本公司股東權益持有人應佔權益	12,488.0	12,502.3
非控股權益	1,792.4	1,142.6
	<u>14,280.4</u>	<u>13,644.9</u>
<b>權益總額</b>	14,280.4	13,644.9
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	2,990.9	2,942.6
其他非流動應付款	19.5	323.9
遞延所得稅負債	1,116.0	1,117.8
	<u>4,126.4</u>	<u>4,384.3</u>
<b>非流動負債總額</b>	4,126.4	4,384.3
<b>流動負債</b>		
應付賬款及其他應付款	13 1,130.6	902.0
借款	740.0	739.8
衍生工具負債	9.4	75.5
即期所得稅負債	102.2	32.9
	<u>1,982.2</u>	<u>1,750.2</u>
持有待售的處置組的負債	—	285.6
	<u>1,982.2</u>	<u>2,035.8</u>
<b>流動負債總額</b>	1,982.2	2,035.8
<b>負債總額</b>	6,108.6	6,420.1
<b>權益及負債總額</b>	20,389.0	20,065.0
<b>流動資產淨額</b>	2,014.1	1,993.1
<b>資產總額減流動負債</b>	18,406.8	18,029.2

## 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，此等綜合財務報表以百萬港元(「百萬港元」)為單位列示。董事會已於二零一二年三月二十二日批准刊發此等綜合財務報表。

## 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

香港會計準則第24號(經修訂)  
香港財務報告準則

關聯方披露  
二零一零年第三次改進項目

上述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及經修訂準則及詮釋不會對本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度造成重大影響。

### (b) 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)

香港會計準則第32號(修訂本)  
香港財務報告準則第1號(修訂本)

供股分類  
首次採納者就可比較的香港財務報告準則第7號披露的有限豁免  
最低資金需求的預付款項

香港(國際財務報告詮釋委員會)  
— 詮釋第14號(修訂本)

香港(國際財務報告詮釋委員會)  
— 詮釋第19號

以股本工具抵銷金融負債

- (c) 於二零一一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二零一二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	二零一五年一月一日
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	聯合安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通胀及剔除首次 採用者的固定日期	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露-轉讓金融資產	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露 -抵銷金融資產與金融負債	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	強制生效日期及交易披露	二零一五年一月一日
香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)	於聯營及合營公司的投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目呈列	二零一二年七月一日
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32號(修訂本)	金融工具：披露-抵銷金融資產與金融負債	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本	二零一三年一月一日

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、對準則之修訂及詮釋。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：物業發展(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。

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度可呈報分部之分部資料如下：

	物業發展										可呈報 分部總額 百萬港元
	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	
截至二零一一年十二月 三十一日止年度											
來自外界客戶之收益	258.3	-	-	-	201.9	85.9	89.9	17.0	41.7	0.8	695.5
分部間收益	-	-	-	-	0.3	-	-	74.7	-	-	75.0
收益總額	<u>258.3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>202.2</u>	<u>85.9</u>	<u>89.9</u>	<u>91.7</u>	<u>41.7</u>	<u>0.8</u>	<u>770.5</u>
經營溢利/(虧損)	(145.3)	23.6	(38.9)	(10.0)	182.7	15.8	(5.4)	(16.0)	(2.2)	25.9	30.2
財務收入	2.6	1.9	2.8	-	0.9	1.1	0.2	-	0.1	2.3	11.9
融資成本	(10.9)	-	-	-	(39.4)	(75.4)	(47.4)	-	(18.1)	-	(191.2)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	27.7	-	83.5	-	-	-	111.2
應佔合營公司溢利減虧損	(17.6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.6)
所得稅前溢利/(虧損)	(171.2)	25.5	(36.1)	(10.0)	171.9	(58.5)	30.9	(16.0)	(20.2)	28.2	(55.5)
所得稅(支出)/抵免	10.0	(12.9)	5.1	-	(17.2)	(3.8)	(5.1)	-	-	(2.9)	(26.8)
本年度溢利/(虧損)	<u>(161.2)</u>	<u>12.6</u>	<u>(31.0)</u>	<u>(10.0)</u>	<u>154.7</u>	<u>(62.3)</u>	<u>25.8</u>	<u>(16.0)</u>	<u>(20.2)</u>	<u>25.3</u>	<u>(82.3)</u>
折舊	(1.2)	(0.9)	(0.2)	(0.1)	(0.6)	(21.9)	(55.8)	(0.7)	(8.7)	(3.0)	(93.1)
攤銷	(0.4)	(14.9)	(20.3)	-	(0.3)	(9.3)	(0.5)	-	-	(0.2)	(45.9)
投資物業公平值調整	(218.5)	51.8	-	-	24.7	-	-	-	-	-	(142.0)
減值虧損(撥備)/回撥	-	-	-	-	0.4	(14.7)	-	(1.7)	-	(10.0)	(26.0)



物業發展

	物業發展				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
截至二零二零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
<b>收益總額</b>	<b>60.1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>258.2</b>	<b>68.6</b>	<b>51.0</b>	<b>40.5</b>	<b>37.6</b>	<b>6.2</b>	<b>522.2</b>
經營溢利/(虧損)	(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)
所得稅前溢利/(虧損)	(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(支出)/抵免	56.4	1.2	4.9	-	(49.3)	-	0.4	3.3	-	0.9	17.8
<b>本年度溢利/(虧損)</b>	<b>(194.2)</b>	<b>(25.3)</b>	<b>(19.0)</b>	<b>(6.9)</b>	<b>250.1</b>	<b>(50.8)</b>	<b>8.0</b>	<b>(59.1)</b>	<b>(64.4)</b>	<b>(36.8)</b>	<b>(198.4)</b>
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)

物業發展

	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	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
於二零一一年十二月三十一日											
資產總額	6,754.4	905.0	3,518.6	278.5	4,634.5	1,561.3	2,326.3	1,230.6	124.1	31.9	21,365.2
資產總額包括：											
於聯營公司之權益	-	-	-	-	316.3	-	802.3	-	-	-	1,118.6
於合營公司之權益	<u>2,069.1</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>2,069.1</u>
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	<u>1,916.4</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	<u>1,916.5</u>

可呈報分部之年內虧損與本集團年內溢利／(虧損)對賬如下：

	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元
可呈報分部年內虧損	(82.3)	(198.4)
未分配金額：		
企業開支	(67.9)	(88.9)
除稅後出售聯營公司之收益	201.1	-
除稅後出售合營公司之收益	88.4	-
集團內部對銷	<u>50.5</u>	<u>(108.9)</u>
本集團年內溢利／(虧損)	<u>189.8</u>	<u>(396.2)</u>

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
分部資產總額	21,365.2	22,895.6
總辦事處資產	1,672.9	1,151.8
集團內部對銷	(2,694.9)	(4,032.3)
衍生金融工具	-	5.0
可供出售金融資產	31.8	31.3
按公平值在損益表列賬之金融資產	14.0	13.6
	<u>20,389.0</u>	<u>20,065.0</u>
綜合資產負債表所列資產總額	20,389.0	20,065.0

衍生金融工具及可供出售金融資產以外之非流動資產主要位於中國大陸。

按分類劃分之收益分析：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
基建	85.9	68.6
替代能源	89.9	51.0
租金收入	94.1	100.4
合約收益	17.0	18.4
出售持作銷售物業所得款項	366.1	216.9
飲食服務	41.7	37.6
其他	0.8	6.2
	<u>695.5</u>	<u>499.1</u>

截至二零一一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677,700,000港元(二零一零年：475,300,000港元)，而來自其他地區外界客戶之收益總額為17,800,000港元(二零一零年：23,800,000港元)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，來自單一外界客戶收益約107,800,000港元乃源自銷售物業業務超過總收益之10%(二零一零年：來自兩名外界客戶收益分別約65,000,000港元及63,400,000港元，各超過總收益之10%)。在二零一一年內，未有來自單一外界客戶收益乃源自替代能源業務超過總收益之10%(二零一零年：51,000,000港元來自單一外界客戶)。

## 5 其他收入

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
出售附屬公司之收益	280.1	-
出售一間聯營公司之收益	103.0	-
回撥成本之撥備	180.8	6.9
物業管理費收入	13.3	11.4
匯兌收益淨額	-	1.0
出售物業、機器及設備收益	-	11.9
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	69.1	13.5
其他	20.3	10.0
	<u>666.6</u>	<u>54.7</u>

## 6 資產減值虧損撥備

	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		
- 物業、機器及設備	0.1	(0.3)
- 無形資產	-	(4.5)
- 商譽	-	(33.8)
- 其他應收款	(26.5)	(0.5)
- 應收賬款	0.4	0.8
- 其他	-	0.3
	<u>(26.0)</u>	<u>(38.0)</u>

## 7 經營溢利/(虧損)

經營溢利/(虧損)已(扣除)/抵免下列項目：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
僱員福利開支	(157.0)	(154.8)
僱員購股權福利，淨額	(4.7)	4.8
攤銷		
- 預付土地租賃款	(38.0)	(40.8)
- 無形資產	(8.1)	(7.5)
物業、機器及設備折舊	(97.7)	(70.9)
存貨成本	(13.9)	(13.5)
已售物業成本	(220.5)	(163.9)
可賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	(3.1)	(2.9)
核數師酬金-核數服務	(6.5)	(6.9)
經營租賃款項	(17.7)	(12.8)
匯兌(虧損)/收益淨額	(20.2)	1.0
研究及開發費用	(12.2)	-
存貨撇減	(2.9)	-
	<u>(2.9)</u>	<u>-</u>

## 8 財務收入及融資成本

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
利息開支：		
銀行貸款，須於五年內全部償還	(90.2)	(82.4)
銀行貸款，毋須於五年內全部償還	(113.5)	(117.8)
其他貸款，須於五年內全部償還	(3.1)	(39.0)
其他貸款，毋須於五年內全部償還	(6.0)	(10.5)
	<u>(212.8)</u>	<u>(249.7)</u>
減：在建工程及發展中物業資本化部分	20.4	24.1
融資成本	(192.4)	(225.6)
財務收入	29.0	18.9
融資成本淨額	<u>(163.4)</u>	<u>(206.7)</u>

## 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年度應課稅溢利，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12%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)。

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
即期所得稅		
中國內地所得稅	(116.3)	(10.7)
中國內地土地增值稅	(33.9)	(14.4)
	<u>(150.2)</u>	<u>(25.1)</u>
遞延所得稅		
計入於損益表	29.8	42.9
	<u>(120.4)</u>	<u>17.8</u>

附註：應佔聯營公司之所得稅支出為22,700,000港元(二零一零年：10,800,000港元)及應佔合營公司之所得稅抵免為3,600,000港元(二零一零年：4,100,000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)除年內已發行普通股之加權平均數計算。

	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)	241.3	(293.8)
已發行普通股之加權平均數(百萬)	10,664.5	10,359.7
每股基本盈利／(虧損)(每股港仙)	<u>2.3</u>	<u>(2.8)</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利／(虧損)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)	241.3	(293.8)
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)	(11.1)	(3.3)
假設兌換由一家附屬公司發行紅利認股權證之 影響(百萬港元)	<u>(0.8)</u>	<u>-</u>
	<u>229.4</u>	<u>(297.1)</u>
已發行普通股之加權平均數(百萬)	10,664.5	10,359.7
紅利認股權證調整(百萬)	<u>47.7</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股加權平均數 (百萬)	<u>10,712.2</u>	<u>10,359.7</u>
每股攤薄盈利／(虧損)(每股港仙)	<u>2.1</u>	<u>(2.9)</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無假設年內尚未行使之本公司購股權及其一家上市附屬公司之購股權、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。截至二零一零年十二月三十一日止年度，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其一家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。

## 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現金分派本公司每普通股1.0港仙之特別現金股息及以每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。基於二零一一年八月三十日已發行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。普通決議案於二零一一年十月十三日獲通過，特別現金股息及中國再生能源股份之分派已獲批准（見下文附註(a) (i)及(b)）。

於二零一一年八月三十日，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。因而產生之金額已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。於二零一一年十月十三日通過特別決議案，令股份溢價削減成為無條件及生效。

於二零一二年三月二十二日，董事會擬派以現金支付的每普通股1.0港仙之特別現金股息，根據以股代息計劃有權選擇以本公司新及繳足普通股代替現金支付。發行中之新股在其他方面的權益均與現有股份相同。未有選擇以股代息之股東將以現金支付。

### (a) 特別現金股息

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
已付首次特別現金股息，每普通股1.0港仙 (二零一零年：無)	108.3	-
擬派第二次特別現金股息(可以股代息)， 每普通股1.0港仙(二零一零年：無)	108.3	-
	<u>216.6</u>	<u>-</u>

- (i) 首次特別現金股息獲批准。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繳入盈餘分配。
- (ii) 每普通股面值1.0港仙(可以股代息)之第二次特別現金股息獲擬派，而金額尚未入賬，直至股息於即將舉行之股東週年大會獲批准為止。金額將反映於截至二零一二年十二月三十一日止年度之繳入盈餘分配內。

### (b) 實物分派

分派中國再生能源股份於二零一一年十月十三日通過之普通決議案批准。

於二零一一年十一月三日在1,385,170,068股可換股優先股悉數獲兌換後，1,385,170,068股中國再生能源普通股獲發行，而本公司向其股東分派617,514,508股中國再生能源股份，且本公司間接持有1,275,541,937股中國再生能源股份，相當於同日中國再生能源股份已發行普通股本約54.13%。

(c) 末期股息

董事會不建議就截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度派付末期股息。

12 應收賬款及其他應收款

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
應收賬款	142.4	91.5
減：應收款減值撥備	(11.6)	(19.0)
應收賬款淨額	130.8	72.5
應收票據	17.2	26.0
應收保留款額	30.3	29.3
其他應收款及按金(已扣除撥備)	231.9	244.0
應收客戶合約工程款項總額	9.0	10.0
應收關連公司款項	6.6	3.3
	<b>425.8</b>	<b>385.1</b>

於年結日，已扣除減值撥備後應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
零至少於2個月	70.9	45.0
2至少於6個月	17.1	2.3
6至少於12個月	31.3	15.9
12個月及以上	11.5	9.3
	<b>130.8</b>	<b>72.5</b>

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

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
應付賬款	25.7	41.4
應付保留款額	60.9	27.4
其他應付款及應計費用	1,044.0	833.2
	<u>1,130.6</u>	<u>902.0</u>

於年結日，應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
零至少於2個月	6.2	5.7
2至少於6個月	7.2	3.0
6至少於12個月	2.2	0.8
12個月及以上	10.1	31.9
	<u>25.7</u>	<u>41.4</u>

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

回顧過去的十二個月，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，營業額為695,500,000港元，較二零一零年之營業額499,100,000港元上升39.4%。同時，年內毛利為315,200,000港元，亦較去年錄得之毛利151,800,000港元上升107.6%。於二零一一年，本集團錄得經營溢利380,000,000港元，於二零一零年則錄得經營虧損282,300,000港元。於回顧年度，本集團股東權益持有人應佔純利為241,300,000港元，而於二零一零年之虧損淨額為293,800,000港元。每股基本盈利為2.3港仙，二零一零年則錄得每股基本虧損2.8港仙。

二零一一年的毛利大幅增加及由二零一零年的經營虧損轉為錄得二零一一年的巨額經營溢利，經營業績轉虧為盈之主要歸因於本集團錄得自出售南潯國際建材城之單位及出售本集團之非核心資產之收益：深圳京廣中心、上海之辦公大樓、瀋陽商業項目及其北京王府半島酒店之全部權益。儘管本集團於二零一一年發展額外物業項目而隨附新支出，惟經營業績改善亦由於本集團成功對經營開支控制得宜。年內本集團亦將財務成本及財務收入控制在適宜水平，從而使年內股東權益持有人應佔較高之溢利。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團之借款總額為3,730,900,000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1.3%。於二零一一年十二月三十一日之借款總額包括港元借款253,400,000港元(二零一零年：56,600,000港元)及相當於3,477,500,000港元(二零一零年：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740,000,000港元須於一年內或應要求償還，1,257,200,000港元須於二至五年內償還，而1,733,700,000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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有受限制存款273,500,000港元(二零一零年：320,600,000港元)及無限制現金及現金等價物3,115,000,000港元(二零一零年：1,903,300,000港元)。

於回顧年度，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，故使用人民幣(「人民幣」)作為其功能貨幣。因此本集團須面對人民幣價值變動風險。

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，並積極考慮各類融資方法為日後投資項目籌集資金。

### 本集團資產抵押詳情

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團及其若干附屬公司將價值4,506,100,000港元(二零一零年：4,799,800,000港元)之若干物業抵押，作為銀行及其他貸款之擔保。

### 負債資本比率

本集團於二零一一年十二月三十一日負債資本比率(負債總額／權益比率)為26.1%，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。本集團同期債務淨額比率為2.4%。此比率為借款總額減現金除以權益總額。

### 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93,600,000港元)(二零一零年：人民幣75,800,000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。

### 業務風險

作為中國物業發展商，本集團須面對中國政府之物業政策、發展、市場推廣及其他實施風險。

### 環境政策

本集團致力成為領先的可持續發展集團，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。

### 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、廣州及南潯之多項優質商業發展項目所組成。年內，該等投資物業繼續為本集團帶來穩定租金收入來源。

本集團於二零一一年出售非核心投資物業，作價23億港元。於二零一一年三月，本集團出售深圳京廣中心，作價10億港元。於本年度上半年，本集團亦出售上海一幢辦公大樓，作價113,000,000港元。於二零一一年八月，本集團出售其於瀋陽之商業項目，作價652,300,000港元。本集團亦於本年度下半年出售其於北京王府半島酒店之全部股本權益，作價578,000,000港元。

## 南潯

於二零一一年，本集團繼續出售位於浙江省南潯國際建材城之餘下單位。建材城為一幢三層高之綜合大樓，為木地板、傢俱及建築物料之貿易中心。本集團於南潯國際建材城已開發之建築總面積（「建築總面積」）約180,135平方米，當中65,766平方米將予出售及114,369平方米用作租賃。年內，銷售營業額達259,600,000港元，二零一零年則為60,100,000港元。於二零一一年年底，本集團已租出55.3%之可供租賃空間。

## 江門

此幅土地位處由江門往返香港之渡輪碼頭旁邊，並靠近連接江門至廣州及珠海之廣珠城際輕軌的外海站。該項目將開發為優質住宅社區，包括豪華別墅及高層樓宇，四周均由優美園林所環抱。

沿西江第一期發展項目之打樁工程已於二零一一年三月展開，並於二零一一年六月完成。第一期上層架構之工程已於二零一一年七月二十二日展開，預期於二零一三年第二季完成。第一期別墅已於二零一一年第四季蓋頂，並於二零一二年第一季進行預售，初步需求殷切。項目所有期數之工程預期於二零一四年下半年竣工。

## 天津

於天津，紅旗南路第一期別墅上層架構之工程已蓋頂，工程預期於二零一二年下半年竣工。銷售辦事處已於年內完成並開幕，而預售已於二零一零年進行。

紅旗南路住宅項目第二期及第三期建設進展理想。挖掘及地庫工程已大致完成，上層架構之工程已展開，現已完成低層。工程預期分期階段竣工，整個項目將於二零一四年上半年完成。第二期之預售已於二零一一年第四季進行。

於團泊湖的土地平整已完成，可打造836,000平方米之建築總面積的土地儲備並已於二零一一年移交。待政府宣佈該地的監控規劃後，本集團將著手項目的總體設計計劃。

## 上海

上海甲級寫字樓市場仍然暢旺。鑑於內地經濟、外來投資及就業強勁增長，不論外資抑或國內公司均對辦公室需求殷切。此外，新基建的落成使虹口區續漸演變成一個更具吸引力的地方。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，本集團於虹口區的兩項商業發展均具備優越的前景仍然樂觀。本集團的北外灘項目之酒店大樓打樁工程經已完工，而地庫亦已完成一半工程。酒店大樓的上層架構工程現正展開，並已完成二十層。本公司已完成辦公室大樓的挖掘工程，現正展開地庫結構工程，應於二零一二年年初前完工。

四川北路108地段發展項目之建築工程於二零一一年十月二十五日展開。該項目預計需要四年完成。

## 瀋陽

至於南湖住宅發展項目的三個地盤方面，B及C地塊已完成清理，並於二零一一年第四季移交。同時，香港建設繼續與政府合作，以完成重置A地塊的住戶。B及C地塊的準備工作及地庫工程的進度理想，B地塊預期於二零一五年竣工。C地塊(主要用作重置住戶之房屋)預期將於二零一三年年底完工。

瀋陽的商業市場因現時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商業項目並將之出售，本集團從而可善用現有資金及其他新項目。

## 北京

在北京，本集團於前門23號管理零售物業方面取得重大進展。前門23號是美國前駐北京公使館，座落於天安門廣場東南角。香港建設擁有該物業15年的租約，並將該處轉變為高檔次的零售中心，令地點的歷史價值與高檔次零售商合二為一。隨著多個高檔次租戶進駐，前門23號之簽訂率於二零一一年年底已達90%。

## 替代能源

本集團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。所有風力項目已經完成，並已投產發電。因此，中國再生能源現時帶來未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利。詳情請參閱中國再生能源年報。

## 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作出貢獻，收益由二零一零年之44,500,000港元上升至二零一一年之52,600,000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。

本公司位於桂林之「建設－營運－轉讓」收費公路項目持續取得進展，其收益按年上升38.2%。連接湖南新公路及廣東新公路的中轉站連接本集團高速公路，一旦落成將進一步提升交通流量。

## 前景

### 物業

政府很可能在本年度上半年繼續維持其對中國物業的收緊政策。然而管理層預期，政府於本年度下半年將放寬對此行業的收緊政策，基於最終用家的殷切需求，市場長遠將壯大。

因此，本集團將繼續從建築公司轉型為中國物業發展商。本集團已開始發展所有主要物業項目，正準備當市場復甦時從中受惠。於不明朗時期，本集團強勁的資產負債表為實力所在，當機會出現時可抓緊機遇。

於二零一二年，本集團將繼續出售及出租南潯物業的餘下單位，並將集中預售其位於江門及天津紅旗南路的住宅物業。大部分銷售所得款項不會計入二零一二年的淨收入(銷售金額將於物業交付買方後入賬)，卻會於往後數年帶來龐大現金流及淨收入。

與此同時，本公司繼續物色機會推售其非核心物業及資產。管理層持續評估物業市場情況，並將不配合本集團增長方向的現有資產出售，計劃將所得款項重新投資較高潛力的項目。

### 替代能源

中國再生能源相信很快將就其四子王旗第二期風電場取得批文，並於雲南或其他省份拓展其他商機。詳情請參閱中國再生能源(股份代號：987)之年報。

## 僱員

於二零一一年十二月底，本集團在香港及中國內地的業務合共聘用約680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。

## 建議特別股息

董事會建議派付第二次特別股息每股1港仙。連同於中期宣派及於二零一一年十一月支付之第一次特別股息1港仙，年內特別股息總額將為每股2港仙(二零一零年：無)。

倘建議第二次特別股息於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)獲批准，將以現金支付(可選擇根據以股代息計劃(「以股代息計劃」)收取本公司新發行繳足股份代替現金)。新股份於發行時並不賦予建議第二次特別股息權利，惟於所有其他方面與現有股份享同地位。一份載有以股代息計劃之詳情及相關選擇表格之通函將預期於二零一二年六月二十一日(星期四)或前後寄發予本公司股東(「股東」)。

以股代息計劃需待股東週年大會上通過有關建議派付第二次特別股息之決議案，及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准根據以股代息計劃將予發行之新股份上市及買賣後方可作實。建議第二次特別股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一二年七月十九日(星期四)或前後派付及寄發予於二零一二年六月十五日(星期五)名列在本公司股東名冊內的股東。

董事不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一零年：無)。

## 暫停股份過戶登記

本公司將於二零一二年六月十三日至二零一二年六月十五日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東名冊登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格獲派建議第二次特別股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年六月十二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、出售或贖回上市證券

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司或其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。

## 企業管治

### 企業管治常規守則

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，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，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。現時，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

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。

### 執行委員會

本公司成立之指導委員會於近期獲通過為董事會委員會，並改稱為執行委員會。成立委員會之目的為協助董事會加強內部管理、提升效率、減低管理成本及將本集團之營運風險降至最低。委員會由全體執行董事及本集團若干行政人員組成。黃剛先生為執行委員會之主席。

委員會之主要職責為管理本集團之業務活動，監察及監督本集團之營運表現及財務狀況以及所有策略性業務單位。

### 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。本公司作出特定查詢後獲全體董事確認，彼等於截至二零一一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，即范仁鶴先生、鍾楚義先生、鄭毓和先生及羅凱栢先生，彼等均為獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本集團截至二零一一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二零一一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作出任何保證。

## 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](http://www.hkcholdings.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。載有上市規則所規定全部資料之二零一一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  
執行董事兼行政總裁  
張立憲

香港，二零一二年三月二十二日

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。