

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))

## 截至二零一二年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

### 摘要

- 截至二零一二年六月三十日止六個月權益持有人應佔溢利為78,400,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：79,300,000港元)。
- 本集團於二零一二年六月三十日之現金為2,481,800,000港元(於二零一一年十二月三十一日：3,388,500,000港元)，或每股22.9港仙(於二零一一年十二月三十一日：每股31.3港仙)。
- 本集團於二零一二年六月三十日之負債權益比率為21.2%(於二零一一年十二月三十一日：26.1%)。
- 於二零一二年六月三十日之每股資產淨值為113.6港仙(於二零一一年十二月三十一日：115.3港仙)。
- 董事會擬從本公司繳入盈餘中，向合資格股東有條件下以每股本公司股份分派特別現金股息2.0港仙。

\* 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」)截至二零一二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

截至二零一二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 二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
收益	4	174.7	445.6
銷售成本		(77.7)	(257.6)
毛利		97.0	188.0
其他收入	5	178.8	196.9
投資物業公平值調整		13.6	50.0
資產減值虧損撥備	6	(1.5)	(10.3)
銷售及分銷成本		(12.2)	(15.4)
行政費用		(121.8)	(133.9)
其他及一般費用		(35.9)	(44.1)
經營溢利	7	118.0	231.2
財務收入	8	31.4	10.6
融資成本	8	(83.3)	(98.8)
融資成本淨額		(51.9)	(88.2)
應佔聯營公司溢利減虧損		61.4	64.3
應佔合營公司溢利減虧損		(1.6)	(12.5)
所得稅前溢利		125.9	194.8
所得稅支出	9	(31.9)	(112.9)
本期間溢利		94.0	81.9
以下應佔：			
本公司權益持有人		78.4	79.3
非控股權益		15.6	2.6
		94.0	81.9
本公司權益持有人應佔溢利之 每股盈利，以每股港仙列示	10		
基本		0.7	0.8
攤薄		0.7	0.7
特別現金股息(於實物分派前)	11	220.1	108.3

## 簡明綜合中期全面損益表

截至二零一二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 二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
本期間溢利	<u>94.0</u>	<u>81.9</u>
其他全面(虧損)/收入		
可供出售金融資產公平值收益	1.3	1.3
匯兌換算差額	<u>(155.4)</u>	<u>165.4</u>
本期間其他全面(虧損)/收入，扣除稅項	<u>(154.1)</u>	<u>166.7</u>
本期間全面(虧損)/收入總額	<u>(60.1)</u>	<u>248.6</u>
以下應佔全面(虧損)/收入總額：		
本公司權益持有人	(53.7)	248.0
非控股權益	<u>(6.4)</u>	<u>0.6</u>
	<u>(60.1)</u>	<u>248.6</u>

簡明綜合中期資產負債表  
於二零一二年六月三十日

	未經審核 於二零一二年 六月三十日 百萬元	經審核 於二零一一年 十二月三十一日 百萬元
附註		
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	5,793.6	5,966.3
預付土地租賃款	3,289.1	3,370.0
物業、機器及設備		
– 其他物業、機器及設備	1,140.3	1,370.2
– 在建工程	52.7	47.9
無形資產	1,185.5	1,206.1
發展中物業	1,235.3	917.1
於聯營公司之權益	1,021.3	1,118.6
於合營公司之權益	2,044.1	2,069.1
可供出售金融資產	25.9	31.8
非流動應收款	–	295.6
<b>非流動資產總額</b>	<b>15,787.8</b>	16,392.7
<b>流動資產</b>		
存貨	9.2	10.4
作銷售用途之物業	353.5	157.6
按公平值在損益表列賬之金融資產	13.8	14.0
應收賬款及其他應收款	882.7	425.8
受限制現金	214.5	273.5
現金及現金等價物	2,267.3	3,115.0
<b>流動資產總額</b>	<b>3,741.0</b>	3,996.3
<b>資產總額</b>	<b>19,528.8</b>	20,389.0

		未經審核 於二零一二年 六月三十日 百萬港元	經審核 於二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		108.3	108.3
儲備		11,975.1	12,271.4
擬派特別現金股息		220.1	108.3
		<u>12,303.5</u>	<u>12,488.0</u>
本公司權益持有人應佔權益		12,303.5	12,488.0
非控股權益		1,879.8	1,792.4
		<u>14,183.3</u>	<u>14,280.4</u>
權益總額		14,183.3	14,280.4
負債			
非流動負債			
借款		2,312.2	2,990.9
其他非流動應付款		13.7	19.5
遞延所得稅負債		1,100.1	1,116.0
		<u>3,426.0</u>	<u>4,126.4</u>
非流動負債總額		3,426.0	4,126.4
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	1,017.6	1,130.6
借款		698.0	740.0
衍生工具負債		1.4	9.4
即期所得稅負債		94.2	102.2
應付股息		108.3	–
		<u>1,919.5</u>	<u>1,982.2</u>
流動負債總額		1,919.5	1,982.2
負債總額		<u>5,345.5</u>	<u>6,108.6</u>
權益及負債總額		<u>19,528.8</u>	<u>20,389.0</u>
流動資產淨額		<u>1,821.5</u>	<u>2,014.1</u>
資產總額減流動負債		<u>17,609.3</u>	<u>18,406.8</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以及基建業務。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。董事會已於二零一二年八月二十三日批准刊發本簡明綜合中期財務資料。

### 2. 編製基準

截至二零一二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二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，而該等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二零一一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。

自二零一二年一月一日開始之財政年度，本集團已採納下列準則修訂本：

香港財務報告準則第1號 (修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露－轉讓金融資產
香港會計準則第12號 (修訂本)	遞延稅項：收回相關資產

本集團已評估採納此等準則修訂本之影響，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。

本集團並無提早採納已頒佈但於二零一二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造成任何重大變動。

## 4. 分部資料

於中期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、飲食服務以及其他業務。本集團於二零一一年九月出售其酒店業務，而其承建工程業務已自二零一一年年底終止。

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及可供出售金融資產。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者相同之條款進行。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。分部收益總額亦代表本集團之營業額。

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止期間可呈報分部之分部資料如下：

	物業發展				物業投資 及租賃	基建	替代能源	建築	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							
截至二零一二年六月 三十日止六個月											
來自外界客戶之收益	3.4	-	-	-	53.0	41.9	53.7	-	19.6	3.1	174.7
分部間收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56.5	56.5
收益總額	3.4	-	-	-	53.0	41.9	53.7	-	19.6	59.6	231.2
經營溢利/(虧損)	1.5	(4.4)	(17.1)	(4.9)	45.9	15.1	12.0	-	(9.1)	(23.0)	16.0
財務收入	2.3	0.7	1.2	0.1	2.8	0.3	0.1	-	-	0.5	8.0
融資成本	(3.1)	-	-	-	(5.5)	(41.4)	(24.1)	-	(7.2)	-	(81.3)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	(8.5)	-	69.9	-	-	-	61.4
應佔合營公司溢利減虧損	(1.6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.6)
所得稅前溢利/(虧損)	(0.9)	(3.7)	(15.9)	(4.8)	34.7	(26.0)	57.9	-	(16.3)	(22.5)	2.5
所得稅(支出)/抵免	(1.6)	-	2.6	-	(1.6)	(1.0)	(12.1)	-	-	(4.7)	(18.4)
本期間溢利/(虧損)	(2.5)	(3.7)	(13.3)	(4.8)	33.1	(27.0)	45.8	-	(16.3)	(27.2)	(15.9)
折舊	(0.5)	(0.2)	(1.7)	(0.1)	(0.2)	(9.3)	(29.6)	-	(5.2)	(1.7)	(48.5)
攤銷	(0.2)	-	(10.4)	-	(0.1)	(4.5)	-	-	-	(0.4)	(15.6)
投資物業公平值調整	4.9	-	-	-	8.7	-	-	-	-	-	13.6
減值虧損撥備	-	-	-	-	(0.3)	-	-	-	-	(1.2)	(1.5)

	物業發展				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
	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							
<b>截至二零一一年六月三十日止六個月</b>											
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
<b>收益總額</b>	<b>179.5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>153.7</b>	<b>40.5</b>	<b>50.2</b>	<b>38.6</b>	<b>20.0</b>	<b>0.8</b>	<b>483.3</b>
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)
<b>所得稅前溢利/(虧損)</b>	<b>23.9</b>	<b>38.4</b>	<b>(13.3)</b>	<b>(2.9)</b>	<b>99.0</b>	<b>(25.0)</b>	<b>37.8</b>	<b>(3.6)</b>	<b>(15.1)</b>	<b>(28.3)</b>	<b>110.9</b>
所得稅(支出)/抵免	(23.1)	(12.9)	2.5	-	(10.4)	(1.7)	(0.6)	-	-	(3.1)	(49.3)
<b>本期間溢利/(虧損)</b>	<b>0.8</b>	<b>25.5</b>	<b>(10.8)</b>	<b>(2.9)</b>	<b>88.6</b>	<b>(26.7)</b>	<b>37.2</b>	<b>(3.6)</b>	<b>(15.1)</b>	<b>(31.4)</b>	<b>61.6</b>
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	-	-	-	-	-	-	-	(0.1)	-	(10.2)	(10.3)

	物業發展				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	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
	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							
<b>於二零一二年六月三十日</b>											
資產總額	6,309.9	937.7	3,676.3	593.1	4,323.7	1,244.9	2,274.9	-	121.4	20.3	19,502.2
資產總額包括：											
於聯營公司之權益	-	-	-	-	248.5	-	772.8	-	-	-	1,021.3
於合營公司之權益	2,044.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,044.1
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>											
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	2,069.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,069.1

可呈報分部之本期間(虧損)/溢利與本集團之本期間溢利對賬如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
可呈報分部之本期間(虧損)/溢利	(15.9)	61.6
未分配金額：		
企業開支淨額	(6.8)	(67.5)
除稅後出售附屬公司之收益	127.8	92.9
集團內部對銷	(11.1)	(5.1)
	<u>94.0</u>	<u>81.9</u>
本集團之本期間溢利	<u>94.0</u>	<u>81.9</u>

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

	於二零一二年	於二零一一年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
分部資產總額	19,502.2	21,365.2
總辦事處資產	1,825.9	1,672.9
集團內部對銷	(1,839.0)	(2,694.9)
可供出售金融資產	25.9	31.8
按公平值在損益表列賬之金融資產	13.8	14.0
	<u>19,528.8</u>	<u>20,389.0</u>
綜合資產負債表所示資產總額	<u>19,528.8</u>	<u>20,389.0</u>

除可供出售金融資產外，非流動資產主要位於中國內地。

截至二零一二年六月三十日止六個月，來自中國內地外界客戶之收益為171,600,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：443,600,000港元)，而來自其他地區外界客戶之收益總額為3,100,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：2,000,000港元)。

截至二零一二年六月三十日止期間，超過收益總額之10%約17,900,000港元來自單一外界客戶之收益由基建業務產生，而分別超過收益總額之10%約27,600,000港元及26,100,000港元來自兩名外界客戶之收益由替代能源業務產生。截至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之10%。

## 5. 其他收入

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
出售附屬公司之收益	141.3	156.5
物業管理費收入	8.6	5.4
撥回以下各項撥備		
- 中國內地城市房產稅	-	22.9
- 其他應付款及應計費用	-	8.6
出售物業、機器及設備之收益	10.2	-
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	7.8	1.0
匯兌收益淨額	6.1	-
其他	4.8	2.5
	<u>178.8</u>	<u>196.9</u>

## 6. 資產減值虧損撥備

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
減值虧損撥備		
- 應收賬款及其他應收款	(1.5)	(7.4)
- 存貨	-	(2.9)
	<u>(1.5)</u>	<u>(10.3)</u>

## 7. 經營溢利

經營溢利已(扣除)/抵免下列項目：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
僱員福利開支	(75.9)	(77.6)
僱員購股權福利，淨額	(1.7)	(2.5)
攤銷		
- 預付土地租賃款	(11.7)	(18.8)
- 無形資產	(3.9)	(3.9)
物業、機器及設備折舊	(50.4)	(48.6)
存貨成本	(6.5)	(6.7)
已售物業成本	(1.6)	(182.6)
可賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	(2.2)	(1.4)
匯兌收益/(虧損)淨額	6.1	(8.1)
核數師酬金-核數服務	(3.3)	(2.8)
經營租賃款項	(9.4)	(8.2)
出售物業、機器及設備之收益/(虧損)，淨額	<u>10.2</u>	<u>(0.4)</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	
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
利息開支：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	(49.1)	(50.4)
毋須於五年內全部償還之銀行貸款	(49.5)	(50.7)
須於五年內全部償還之其他貸款	(0.5)	(0.1)
毋須於五年內全部償還之其他貸款	(3.0)	(4.7)
	<u>(102.1)</u>	<u>(105.9)</u>
減：發展中物業資本化部分	18.8	7.1
	<u>(83.3)</u>	<u>(98.8)</u>
融資成本	(83.3)	(98.8)
財務收入	31.4	10.6
	<u>(51.9)</u>	<u>(88.2)</u>
融資成本淨額	(51.9)	(88.2)

## 9. 所得稅支出

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(二零一一年：無)。中國內地所得稅按照在中國內地經營之附屬公司估計應課稅溢利，按介乎12%至25%之稅率(二零一一年：24%至25%)作出撥備；而預扣稅乃按本集團非稅務居民企業自中國內地所得收入介乎5%至10%之稅率(二零一一年：5%至10%)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%之累進稅率(二零一一年：30%至60%)作出撥備，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	
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
即期所得稅		
中國內地所得稅	(28.5)	(80.3)
中國內地土地增值稅	(0.4)	(19.0)
	<u>(28.9)</u>	<u>(99.3)</u>
遞延所得稅		
自損益表扣除	(3.0)	(13.6)
	<u>(31.9)</u>	<u>(112.9)</u>

附註：應佔聯營公司之所得稅抵免為16,600,000港元(二零一一年：應佔所得稅支出為11,400,000港元)及應佔合營公司之所得稅支出為200,000港元(二零一一年：應佔所得稅抵免為3,500,000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

### (a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔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	
	二零一二年	二零一一年
本公司權益持有人應佔溢利(百萬港元)	78.4	79.3
已發行普通股之加權平均數(百萬)	10,833.6	10,492.5
每股基本盈利(每股港仙)	<u>0.7</u>	<u>0.8</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄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(釐定為本期間本公司股份平均市場股價)收購之股份數目。按上述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	
	二零一二年	二零一一年
本公司權益持有人應佔溢利(百萬港元)	78.4	79.3
假設兌換本公司上市附屬公司所發行之 可換股優先股之影響(百萬港元)	(2.3)	-
假設行使本公司上市附屬公司之 紅利認股權證之影響(百萬港元)	-	(0.2)
	<u>76.1</u>	<u>79.1</u>
已發行普通股之加權平均數(百萬)	10,833.6	10,492.5
紅利認股權證調整(百萬)	-	96.2
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬)	<u>10,833.6</u>	<u>10,588.7</u>
每股攤薄盈利(每股港仙)	<u>0.7</u>	<u>0.7</u>

截至二零一二年六月三十日止期間之每股攤薄盈利並無假設本期間尚未行使之本公司購股權及其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，因有關行使其反攤薄影響。

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本期間尚未行使之本公司購股權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購權獲行使，因有關行使其反攤薄影響。

## 11. 分派

於二零一一年八月三十日，董事會建議自本公司繳入盈餘中向合資格股東以現金分派本公司每股普通股1.0港仙之特別股息及以每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合共10,833,587,875股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)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，以將其股份溢價賬之賬面金額削減約1,134,000,000港元。因而產生之金額已轉撥至本公司繳入盈餘。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之特別決議案，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股普通股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。發行之新股在所有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。特別現金股息於二零一二年六月一日舉行之股東週年大會上獲批准並於二零一二年七月支付。

於二零一二年八月二十三日，董事會擬派以現金支付的每股普通股2.0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。發行之新股在所有其他方面的權益與現有股份相同。未有選擇以股代息之股東將以現金支付。該股息將列作本公司繳入盈餘分配。於同一天，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800,000,000港元。因而產生之金額將轉撥至本公司繳入盈餘。本公司將其已擴大之繳入盈餘用於抵銷及撇除截至二零一二年六月三十日止之全部累計虧損，並根據特別股息作出分派。

### (a) 特別現金股息

#### 截至六月三十日止六個月

二零一二年	二零一一年
百萬港元	百萬港元

擬派特別現金股息(可以股代息)，每股普通股  
2.0港仙(二零一一年：首次特別現金股息，  
每股普通股1.0港仙)

**220.1**

**108.3**

於二零一二年八月二十三日，擬派每股普通股2.0港仙之特別現金股息(可以股代息)，直至有關股息於即將舉行之股東特別大會上獲批准，以及削減股份溢價成為無條件及生效後，方可入賬。該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。

二零一一年擬派之首次特別現金股息已獲批准。該金額已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內。

二零一一年擬派之第二次特別現金股息已於二零一二年六月一日舉行之股東週年大會上獲批准。該金額已反映於截至二零一二年六月三十日止期間之繳入盈餘分配內，並於二零一二年七月支付。

(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獲批准。

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股中國再生能源股份獲發行，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已發行普通股本約54.13%。

(c) 中期股息

董事會不建議就截至二零一一年及二零一二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

	於二零一二年 六月三十日 百萬港元	於二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
應收賬款	129.1	142.4
減：應收款減值撥備	(12.0)	(11.6)
應收賬款淨額	117.1	130.8
應收票據	-	17.2
應收保留款額	19.8	30.3
其他應收款及按金(已扣除撥備)	646.8	231.9
應收客戶合約工程款項總額	6.4	9.0
應收關聯公司款項	92.6	6.6
	<b>882.7</b>	<b>425.8</b>

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，已扣除減值撥備後應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 百萬港元	於二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
零至少於2個月	66.0	70.9
2至少於6個月	6.6	17.1
6至少於12個月	32.0	31.3
12個月及以上	12.5	11.5
	<b>117.1</b>	<b>130.8</b>

本集團建築合約業務之信貸條款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

	於二零一二年 六月三十日 百萬港元	於二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
應付賬款	18.4	25.7
應付保留款額	80.7	60.9
其他應付款及應計費用	918.5	1,044.0
	<u>1,017.6</u>	<u>1,130.6</u>

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 百萬港元	於二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
零至少於2個月	7.8	6.2
2至少於6個月	2.3	7.2
6至少於12個月	-	2.2
12個月及以上	8.3	10.1
	<u>18.4</u>	<u>25.7</u>

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

回顧期內，本集團錄得權益持有人應佔溢利為78,400,000港元，而二零一一年同期之權益持有人應佔溢利為79,300,000港元。期內之每股基本盈利為每股0.7港仙，而二零一一年同期之每股基本盈利為0.8港仙。截至二零一二年六月三十日止六個月，營業額為174,700,000港元，較二零一一年同期之445,600,000港元減少60.8%。期內毛利為97,000,000港元，亦較去年同期之毛利188,000,000港元減少48.4%。本集團之江門及天津住宅項目預售額將於項目竣工後按會計準則確認作營業額。回顧期內之營業額減少主要由於物業銷售收益減少所致，而銷售收益減少則引致期內物業銷售毛利減少。

回顧期內，本集團以254,600,000港元出售其於海南洋浦供水有限責任公司之權益，從而錄得稅後純利127,700,000港元。雖然多個發展中項目取得重大進展，但本集團仍於回顧期內成功削減經營開支。

### 流動資金及財務資源

本集團繼續維持穩健之財務狀況。於二零一二年六月三十日，本集團之借款總額為3,010,200,000港元，較於二零一一年十二月三十一日之3,730,900,000港元減少19.3%。於二零一二年六月三十日之借款總額包括港元借款50,300,000港元(二零一一年十二月三十一日：253,400,000港元)及相當於2,959,900,000港元(二零一一年十二月三十一日：3,477,500,000港元)之人民幣借款。

本集團大部分尚未償還借款之到期日屬長期性質，其中698,000,000港元須於一年內或應要求償還，937,100,000港元須於二至五年內償還，而1,375,100,000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。

於二零一二年六月三十日，本集團有受限制現金214,500,000港元(二零一一年十二月三十一日：273,500,000港元)及無限制現金及現金等價物2,267,300,000港元(二零一一年十二月三十一日：3,115,000,000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，並積極考慮各類融資方法為日後投資項目籌集資金。

## 負債資本比率

本集團於二零一二年六月三十日之負債資本比率(負債總額除以權益總額)為21.2%，而二零一一年十二月三十一日為26.1%。本集團同期之債務淨額比率為3.7%，而二零一一年十二月三十一日為2.4%。此比率為借款總額減現金除以權益總額。

## 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價值4,594,900,000港元(二零一一年十二月三十一日：4,506,100,000港元)之若干資產抵押，作為銀行貸款之擔保。

## 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92,500,000港元)(二零一一年十二月三十一日：人民幣75,800,000元(約相當於93,600,000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房地產政策、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之可持續發展集團，因此，本集團投資再生能源業務，並在可行情況下於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。

## 業務回顧

於二零一二年上半年，中國物業市場繼續受政府控制物業價格之政策影響。自二零一一年下半年起，政府強化控制措施並推出和重新頒佈多項新政策。該等政策包括：增加二套房按揭之首付規定、禁止三套房貸款、限制買家購置第三套房及限制向發展商發放貸款。該等政策對中國住宅物業市場之交投量及價格產生不利影響。

雖然中國政府繼續堅持對房地產行業施加限制，但鑒於本年度上半年中國經濟放緩，跡象顯示中國政府正尋求可間接令房地產行業受惠之刺激經濟政策。利率已作出兩次調減，最近一次為於七月初調低25個基點。此外，首次置業者可獲基準按揭利率上限15%的折扣。

預期政府可能推出更多刺激政策振興經濟，最近數個月之房地產市場氣氛有所改善，置業者購置物業的興趣增加。因此，物業交投量自六月以來整體改善。儘管平均售價自本年初以來下滑，但八大一線城市於六月份的交投量較去年同期上升44%<sup>1</sup>。如升勢持續，香港建設應可得益，原因為其將於本年度下半年推售新住宅單位。

期內，本集團物業銷售額表現符合上文所討論之市況。總體而言，本年度頭數個月之銷售額增長放慢，然而，增長動力已開始重現，特別是新推出之江門住宅單位更為顯著。

由於本集團大部分銷售收益將不會於二零一二年度入賬，因此，本年度之合同銷售額將於本集團明年或之後年度之溢利入賬。與此同時，本集團將繼續出售其非核心資產變現溢利及從有關舉措中套現價值。於二零一二年五月二十二日，本集團訂立協議，出售於洋浦供水有限責任公司之權益。出售收益淨額為127,700,000港元。

## 物業

本集團現有物業投資組合主要由深圳、廣州及北京多項優質商業零售發展項目所組成。回顧期內，該等投資物業繼續為本集團穩定租金收益來源。

## 江門

江門奕聰花園為由189,000平方米低層別墅及高層公寓組成之住宅項目。該項目坐擁河岸優越地段，與江門／香港渡輪碼頭及一所國際學校僅屬步行之距。該址亦靠近連接江門至廣州及珠海之廣珠城際輕軌之外海站。

一期工程已於二零一一年第三季度展開，預期於二零一三年年中前完成。二期工程預期於二零一二年第三季度啟動，全線工程項目預期於二零一四年下半年度完成。一期於二零一二年第一季度推出合同預售，於七月份之數額更大幅飆升。

<sup>1</sup>資料來源：搜房、中國指數研究院數據(CREIS)、摩根大通估計。附註：來自深圳、廣州、上海、杭州、北京、天津、成都及重慶的每月初步銷售額。

## 天津

天津奕聰花園位於天津南開區之優質地段。該項目由總面積150,000平方米之低層別墅及高層公寓組成。一期工程包括52幢低層別墅已接近完工。二期及三期工程於二零一一年展開，全部10幢高樓計劃於二零一二年年底前蓋頂。該等高層公寓預期於二零一四年上半年前完工並交付予買家。就中期大部分時間而言，天津預售額相對偏低，但合同預售額於七月大幅攀升。

至於天津團泊湖項目，本集團仍正等待政府解除對該地面積之監控規劃。

## 南潯

該項目為一幢已建成的三層高之綜合大樓，作為木地板、傢俱及其他建築材料之貿易中心。南潯國際建材城之樓面總面積(「樓面總面積」)約180,000平方米，當中約66,000平方米將予出售及餘下樓面總面積約114,000平方米用作租賃。鑒於中期期間之經濟疲弱，銷售及租賃活動減慢。本集團將繼續致力於本年度下半年催谷該項目之銷售及租賃。

## 瀋陽

瀋陽項目位於瀋陽高檔住宅區，毗鄰瀋陽市中心南湖公園。該項目細分為A、B及C地塊，包括面積266,000平方米之低層別墅、高層樓宇及商業用地。建設工程於二零一一年第四季展開，B地塊預期將於二零一三年年底開始直至二零一五年年底分階段竣工。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。本集團繼續與地方政府合作，以完成重置A地塊之住戶。銷售辦事處及示範單位預期於八月底內完成，預售預期於第四季開始。

## 上海

上海商業市場持穩。儘管全球經濟不明朗及預期中國增長下滑，但由於跨國及國內公司繼續在上海建立或擴充據點，故高級寫字樓需求依然強勁。根據市場研究數字顯示，於二零一二年上半年，全市高級寫字樓平均可用率約為6至8%，而平均租金上升約4.5%。

本集團擁有兩個項目位於上海虹口區之商業項目，國際郵輪碼頭之落成、連接外灘之公路及新地鐵站等基建改善將令上海虹口區受惠。上海四川北路108地段發展項目之161,000平方米(包括地庫為248,000平方米)寫字樓及零售項目之地

基及打樁工程已展開，將於二零一二年第四季完成。整個發展項目計劃於二零一六年前竣工。北外灘項目之252,000平方米(包括地庫為420,000平方米)寫字樓、酒店及零售項目之建設工程仍在進行中，其中酒店大樓現已加蓋完工。

## 北京

本集團於前門23號經營17,000平方米之零售中心，前門23號是美國駐北京之前公使館，座落於天安門廣場東南角。本集團將該公使館轉變為高檔次之零售商店及餐飲中心。該項目之經營業績於本期間顯著改善。該公使館目前出租予優質租戶之比率接近100%。本集團將繼續致力提高該項目之回報。

## 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」)之附屬公司進行所有替代能源項目。於中期期間，該附屬公司錄得溢利25,200,000港元。然而，由於電網無法負荷風力場營運商所生產之所有電力，故限電對整個風力場行業已構成不利影響。更多詳情請參閱中國再生能源之中期業績公佈。

## 基建

作為剔除非核心資產計劃之一部分，本集團以254,600,000港元出售海南供水業務，獲得除稅後純利127,700,000港元。

本集團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進展。於本年度上半年，每日交通收益約為每日人民幣87,670元，較二零一一年下半年增長4.5%，而較二零一一年上半年增長29.8%。

## 前景

### 物業

中國政府將在二零一二年下半年繼續維持對中國房地產行業的緊縮立場。然而，鑒於經濟放緩，管理層預期中國政府將繼續尋求方法刺激經濟，如下調利率及放寬市場流動資金。其中部分該等政策可間接令房地產行業受惠，如自六月開始市場氣氛好轉便是最佳反映。本集團相信，住房之基本經濟基礎仍因最終用戶之需求而得到大力支持，物業市場將繼續增長。

本集團已著手開發所有主要物業項目，勢必於房地產行業復甦時獲益。縱使全球市場並不明朗，本集團之強勁資產負債表為實力所在，可讓我們抓緊潛在新投資機遇。

於二零一二年下半年，本集團將繼續專注於江門及天津紅旗南路之住宅物業預售。此外，瀋陽住宅項目將於本年度第四季度推出預售。

自二零一三年起及其後，該等項目將為本集團營業額作出貢獻。同時，本集團將繼續尋求機會出售不再切合本集團發展方向之非核心物業及／或項目。管理層相信，該等出售可套現本集團之資產價值及增強資產負債表，有助本集團專注於其房地產開發之核心業務。

### 替代能源

中國再生能源相信，限電問題將繼續於二零一二年餘下時間存在。因此，中國再生能源已決定減慢其擴張計劃，直到該問題更清晰為止。更多資料請參閱中國再生能源之中期業績公佈。

### 僱員

於二零一二年六月三十日，本公司在香港及中國內地之業務合共聘用約630名僱員。所有僱員薪酬按彼等職務性質、個別工作表現、本集團整體表現及現行市況釐定。

### 建議特別股息

董事會建議支付特別股息每股2港仙（「特別股息」）。建議特別股息須待(i)本公司股東（「股東」）於本公司股東特別大會上以普通決議案之方式批准，及(ii)本公司股份溢價之減少成為無條件及生效（見載於本公司日期為二零一二年八月二十三日之個別公佈），方可作實。特別股息將以本公司實繳盈餘支付予於二零一二年十一月九日名列股東名冊之股東。建議特別股息分派及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一二年十二月二十四日或前後寄發予股東。

建議特別股息將以現金支付（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）。以股代息計劃將待特別股息之條件達成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。載列以股代息計劃及相關選擇表格之詳情將於適當時候寄發予股東。

有關詳情請參閱本公司日期為二零一二年八月二十三日之公佈，有關公佈已個別於本公司及聯交所網站刊載。

董事建議不派付截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(二零一一年：無)。

### **暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司將於二零一二年十一月七日至二零一二年十一月九日(包括首尾兩日)，期間將暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何本公司股份轉讓。為符合收取建議特別股息資格，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一二年十一月六日下午四時三十分前交回本公司在香港之股份過戶登記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。

### **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，本公司已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)之規定，書面列明其職權範圍，並須向董事會呈報。審核委員會已審閱本集團截至二零一二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委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱該等財務資料。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一二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**

除以下守則條文外，於截至二零一二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，從而達致董事按指定任期獲委任之相同目的。

## 守則條文第E.1.2條

行政總裁在董事會主席缺席時出席股東週年大會。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。

## 董事進行證券交易的標準守則

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的標準守則（「標準守則」）作為其本身董事進行證券交易之操守守則。於向本公司全體董事作出特定查詢後，董事確認，彼等於截至二零一二年六月三十日止六個月整段期間內一直遵守標準守則所載之標準規定。

## 刊發中期報告

二零一二年中期報告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))，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，二零一二年八月二十三日

於本公佈日期，董事會由十名董事組成，包括三名執行董事，即黃剛先生、張立憲先生及鍾偉森先生；三名非執行董事，即黃志源先生、閻孟琪女士及尹明山先生；以及四名獨立非執行董事，即范仁鶴先生、鍾楚義先生、鄭毓和先生及羅凱栢先生。