

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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

摘要

- 截至二零一二年十二月三十一日止年度權益持有人應佔溢利為103,300,000港元(二零一一年：241,300,000港元)。
- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團從天津、江門及瀋陽三個在建開發項目共錄得合約銷售額709,600,000港元，標誌了本集團已由一家承建商成功轉形成為物業開發商。上述合約銷售額連同今後繼續從該等項目錄得的銷售額，將在項目興建完成及交付予買家後即可入賬，確認為收益。
- 本集團於二零一二年十二月三十一日之負債權益比率為20.3%(二零一一年：26.1%)。
- 於二零一二年十二月三十一日之每股資產淨值為110.9港仙(二零一一年：115.3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(「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
收益	4	328.8	695.5
銷售成本		(149.5)	(380.3)
毛利		179.3	315.2
其他收入	5	243.2	666.6
投資物業公平值調整		71.0	(142.0)
資產減值虧損撥備	6	(20.6)	(26.0)
銷售及分銷成本		(53.8)	(34.6)
行政費用		(233.7)	(279.0)
其他及一般費用		(68.7)	(120.2)
經營溢利	7	116.7	380.0
財務收入	8	52.3	29.0
融資成本	8	(160.5)	(192.4)
融資成本淨額	8	(108.2)	(163.4)
應佔聯營公司溢利減虧損		148.0	111.2
應佔合營公司溢利減虧損		(2.3)	(17.6)
所得稅前溢利		154.2	310.2
所得稅支出	9	(41.6)	(120.4)
本年度溢利		112.6	189.8
以下應佔：			
本公司權益持有人		103.3	241.3
非控股權益		9.3	(51.5)
		112.6	189.8
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		0.9	2.3
攤薄		0.9	2.1
特別現金股息(於實物分派前)	11		
首次，已派付		220.1	108.3
第二次，擬派付		-	108.3
		220.1	216.6

綜合全面損益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
本年度溢利	112.6	189.8
其他全面收入		
可供出售金融資產公平值收益	1.8	1.0
匯兌換算差額	111.1	478.5
本年度其他全面收入，扣除稅項	112.9	479.5
本年度全面收入總額	225.5	669.3
以下應佔全面收入／(虧損)總額：		
本公司權益持有人	200.4	681.8
非控股權益	25.1	(12.5)
	225.5	669.3

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	二零一二年 十二月 三十一日 附註 百萬港元	二零一一年 十二月 三十一日 百萬港元
資產		
非流動資產		
投資物業	6,182.1	5,966.3
預付土地租賃款	3,214.4	3,370.0
物業、機器及設備		
— 其他物業、機器及設備	1,108.6	1,370.2
— 在建工程	69.3	47.9
無形資產	1,204.6	1,206.1
發展中物業	1,509.0	917.1
於聯營公司之權益	1,171.9	1,118.6
於合營公司之權益	2,082.9	2,069.1
可供出售金融資產	27.5	31.8
非流動應收款	—	295.6
非流動資產總額	16,570.3	16,392.7
流動資產		
存貨	9.0	10.4
作銷售用途之物業	711.1	157.6
按公平值在損益表列賬之金融資產	14.1	14.0
應收賬款及其他應收款	586.2	425.8
受限制現金	314.1	273.5
現金及現金等價物	2,317.9	3,115.0
流動資產總額	3,952.4	3,996.3
資產總額	20,522.7	20,389.0

		二零一二年 十二月 三十一日 百萬港元	二零一一年 十二月 三十一日 百萬港元
	附註		
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		112.4	108.3
儲備		12,350.6	12,271.4
擬派特別股息		—	108.3
		<u>12,463.0</u>	<u>12,488.0</u>
本公司權益持有人應佔權益		12,463.0	12,488.0
非控股權益		2,249.6	1,792.4
		<u>14,712.6</u>	<u>14,280.4</u>
權益總額			
負債			
非流動負債			
借款		2,092.1	2,990.9
其他非流動應付款		13.7	19.5
遞延所得稅負債		1,126.7	1,116.0
		<u>3,232.5</u>	<u>4,126.4</u>
非流動負債總額			
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	1,582.3	1,130.6
借款		899.7	740.0
衍生工具負債		2.2	9.4
即期所得稅負債		93.4	102.2
		<u>2,577.6</u>	<u>1,982.2</u>
流動負債總額			
負債總額			
		<u>5,810.1</u>	<u>6,108.6</u>
權益及負債總額			
		<u>20,522.7</u>	<u>20,389.0</u>
流動資產淨額			
		<u>1,374.8</u>	<u>2,014.1</u>
資產總額減流動負債			
		<u>17,945.1</u>	<u>18,406.8</u>

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。董事會已於二零一三年三月二十一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)之重估作出修訂並以公平值列賬。

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12號(修訂本)

遞延稅項：收回相關資產

香港會計準則第12號已被修訂，以加入按公平值計量之投資物業產生遞延稅項資產或負債之計量原則之例外情況。香港會計準則第12號規定主體應視乎其是否預期透過使用或出售收回資產之賬面值，來計量資產之遞延稅項。此修訂引入一項可推翻之假設，即按公平值入賬之投資物業可透過出售全數收回。此修訂自二零一二年一月一日或之後開始之會計期間追溯應用。

本集團已於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度追溯採納此項修訂，採納此項修訂之影響如下所披露。

本集團由若干附屬公司持有之投資物業，其業務模式為隨着時間獲取投資物業絕大部分之經濟利益，而非透過出售物業。就該等投資物業而言，上述假設遭推翻，而相關遞延稅項並未重新計量。

- (b) 於二零一二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)

香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產

- (c) 於二零一二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二零一三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、對準則之修訂及詮釋：

		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)	政府貸款	二零一三年一月一日
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)	香港財務報告準則第9號之 強制生效日期及交易披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及披 露於其他實體之權益： 過渡指引	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19號(二零一一年經修訂)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號(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(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司的投資	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：呈列－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 年度改進項目	露天礦場生產階段的剝除成本 二零零九年至二零一一年周期 之年度改進	二零一三年一月一日 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，除本集團已對採納香港財務報告準則第10號作評估並認為其採納不會對附屬公司分類有重大影響外，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、飲食服務以及其他業務。本集團已於二零一一年九月出售其酒店業務，而其承建工程業務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。

截至二零一二年及二零一一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				物業投資						
	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	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	
截至二零一二年十二月 三十一日止年度											
來自外界客戶之收益	13.5	-	12.2	-	98.7	65.7	99.5	-	35.1	4.1	328.8
分部間收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63.5	63.5
收益總額	13.5	-	12.2	-	98.7	65.7	99.5	-	35.1	67.6	392.3
經營溢利／(虧損)	(10.6)	(23.0)	(44.0)	(17.0)	150.1	26.3	(0.2)	-	(20.8)	(47.4)	13.4
財務收入	5.5	1.5	1.7	0.3	4.8	0.6	0.8	-	0.1	1.2	16.5
融資成本	(6.0)	-	-	(0.1)	(10.9)	(83.7)	(48.6)	-	(7.4)	-	(156.7)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	51.3	-	96.7	-	-	-	148.0
應佔合營公司溢利減虧損	(2.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.3)
所得稅前溢利／(虧損)	(13.4)	(21.5)	(42.3)	(16.8)	195.3	(56.8)	48.7	-	(28.1)	(46.2)	18.9
所得稅(支出)／抵免	(3.7)	-	4.8	-	(5.2)	(1.0)	(14.3)	-	-	(17.9)	(37.3)
本年度溢利／(虧損)	(17.1)	(21.5)	(37.5)	(16.8)	190.1	(57.8)	34.4	-	(28.1)	(64.1)	(18.4)
折舊	(0.9)	(1.9)	(8.2)	(4.9)	(0.2)	(9.5)	(57.0)	-	(7.2)	(2.8)	(92.6)
攤銷	(0.4)	-	(20.7)	-	(0.3)	(8.3)	(0.6)	-	-	(0.1)	(30.4)
投資物業公平值調整	12.4	-	-	-	58.6	-	-	-	-	-	71.0
減值虧損撥備	-	-	-	-	(0.4)	-	(19.0)	-	-	(1.2)	(20.6)

物業發展

	物業發展				物業投資			酒店及			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	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	
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	258.3	-	-	-	202.2	85.9	89.9	91.7	41.7	0.8	770.5
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)	(161.2)	12.6	(31.0)	(10.0)	154.7	(62.3)	25.8	(16.0)	(20.2)	25.3	(82.3)
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										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	飲食服務 百萬港元	其他業務 百萬港元	
於二零一二年 十二月三十一日											
資產總額	<u>7,042.1</u>	<u>1,190.8</u>	<u>4,122.0</u>	<u>739.9</u>	<u>4,570.5</u>	<u>1,290.2</u>	<u>2,226.6</u>	<u>-</u>	<u>61.1</u>	<u>19.2</u>	<u>21,262.4</u>
資產總額包括：											
於聯營公司之權益	-	-	-	-	357.4	-	814.5	-	-	-	1,171.9
於合營公司之權益	<u>2,082.9</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>2,082.9</u>
於二零一一年 十二月三十一日											
資產總額	<u>6,754.4</u>	<u>905.0</u>	<u>3,518.6</u>	<u>278.5</u>	<u>4,634.5</u>	<u>1,561.3</u>	<u>2,326.3</u>	<u>1,230.6</u>	<u>124.1</u>	<u>31.9</u>	<u>21,365.2</u>
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>

可呈報分部之年內虧損與本集團年內溢利對賬如下：

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
可呈報分部年內虧損	(18.4)	(82.3)
未分配金額：		
企業開支	(6.6)	(67.9)
除稅後出售附屬公司之收益	137.5	201.1
除稅後出售聯營公司之收益	-	88.4
集團內部對銷	<u>0.1</u>	<u>50.5</u>
本集團年內溢利	<u>112.6</u>	<u>189.8</u>

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
分部資產總額	21,262.4	21,365.2
總辦事處資產	975.0	1,672.9
集團內部對銷	(1,756.3)	(2,694.9)
可供出售金融資產	27.5	31.8
按公平值在損益表列賬之金融資產	<u>14.1</u>	<u>14.0</u>
綜合資產負債表所列資產總額	<u>20,522.7</u>	<u>20,389.0</u>

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：

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
基建	65.7	85.9
替代能源	99.5	89.9
租金收入	98.7	94.1
合約收益	–	17.0
出售持作銷售物業所得款項	25.7	366.1
飲食服務	35.1	41.7
其他	4.1	0.8
	<u>328.8</u>	<u>695.5</u>

截至二零一二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324,700,000港元(二零一一年：677,700,000港元)，而來自其他地區外界客戶之收益總額為4,100,000港元(二零一一年：17,800,000港元)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自兩名外界客戶收益分別約51,700,000港元及47,800,000港元乃源自替代能源業務，各超過收益總額之10%，而未有源自銷售物業業務之單一外界客戶之收益超過收益總額之10%。在二零一一年內，超過收益總額之10%約107,800,000港元來自單一外界客戶乃源自銷售物業業務，而未有源自替代能源業務之單一外界客戶之收益超過收益總額之10%。

5 其他收入

	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	141.8	280.1
出售一間聯營公司之收益	–	103.0
收回以往年度撇銷之應收款	49.1	–
回撥成本之撥備	2.5	180.8
物業管理費收入	18.3	13.3
匯兌收益淨額	1.6	–
出售物業、機器及設備之收益	11.1	–
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	7.1	69.1
其他	11.7	20.3
	<u>243.2</u>	<u>666.6</u>

6 資產減值虧損撥備

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
減值虧損(撥備)/撥回		
— 應收賬款	(1.6)	0.4
— 其他應收款	—	(26.5)
— 物業、機器及設備	(18.3)	0.1
— 預付土地租賃款	(0.7)	—
	<u>(20.6)</u>	<u>(26.0)</u>

7 經營溢利

經營溢利已(扣除)/抵免下列項目：

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
僱員福利開支	(145.4)	(157.0)
僱員購股權福利，淨額	(2.0)	(4.7)
攤銷		
— 預付土地租賃款	(22.9)	(38.0)
— 無形資產	(7.8)	(8.1)
物業、機器及設備折舊	(96.0)	(97.7)
存貨成本	(11.5)	(13.9)
已售物業成本	(13.5)	(220.5)
可賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	(6.3)	(3.1)
核數師酬金—核數服務	(6.0)	(6.5)
經營租賃款項	(16.4)	(17.7)
匯兌收益/(虧損)淨額	1.6	(20.2)
研究及開發費用	—	(12.2)
存貨撇減	—	(2.9)
	<u>—</u>	<u>(2.9)</u>

8 財務收入及融資成本

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
利息開支：		
銀行貸款，須於五年內全部償還	(68.2)	(90.2)
銀行貸款，毋須於五年內全部償還	(131.4)	(113.5)
其他貸款，須於五年內全部償還	(1.0)	(3.1)
其他貸款，毋須於五年內全部償還	(6.8)	(6.0)
	<u>(207.4)</u>	<u>(212.8)</u>
減：發展中物業資本化部分	46.9	20.4
	<u>(160.5)</u>	<u>(192.4)</u>
融資成本	(160.5)	(192.4)
財務收入	52.3	29.0
	<u>(108.2)</u>	<u>(163.4)</u>

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年度應課稅溢利，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附屬公司之估計應課稅溢利，按介乎12%至25%之稅率（二零一一年：12%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按介乎5%至10%（二零一一年：5%至10%）之稅率作出撥備，包括從直接或間接股權轉讓交易之溢利、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	(33.2)	(116.3)
中國內地土地增值稅	(2.5)	(33.9)
	<u>(35.7)</u>	<u>(150.2)</u>
遞延所得稅		
(扣除)／抵免於損益表	(5.9)	29.8
	<u>(41.6)</u>	<u>(120.4)</u>

附註：

應佔聯營公司之所得稅抵免為13,300,000港元（二零一一年：應佔所得稅支出為22,700,000港元）及應佔合營公司之所得稅支出為800,000港元（二零一一年：應佔所得稅抵免為3,600,000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年內已發行普通股之加權平均數計算。

	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)	103.3	241.3
已發行普通股之加權平均數(百萬)	10,917.5	10,664.5
每股基本盈利(每股港仙)	<u>0.9</u>	<u>2.3</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。

	二零一二年	二零一一年
本公司權益持有人應佔溢利(百萬港元)	103.3	241.3
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)	(1.4)	(11.1)
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>-</u>	<u>(0.8)</u>
	<u>101.9</u>	<u>229.4</u>
已發行普通股之加權平均數(百萬)	10,917.5	10,664.5
紅利認股權證調整(百萬)	<u>-</u>	<u>47.7</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬)	<u>10,917.5</u>	<u>10,712.2</u>
每股攤薄盈利(每股港仙)	<u>0.9</u>	<u>2.1</u>

截至二零一二年及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。

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。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以現金支付。於二零一二年六月一日舉行之股東週年大會上通過派付特別股息，並已於二零一二年七月發行172,213,833股紅股及派付股息52,700,000港元。

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均與現有股份相同。未有選擇以股代息之股東以現金支付。該股息列作本公司繳入盈餘分配。於二零一二年十月十九日舉行之股東特別大會上通過派付特別股息，並已於二零一二年十二月發行236,083,717股紅股及派付股息151,200,000港元。

於二零一二年八月二十三日，董事會亦建議股份溢價削減，以其股份溢價之賬面金額削減800,000,000港元，因而產生之金額轉撥至本公司之繳入盈餘。本公司以其已擴大之繳入盈餘用於抵銷及撇除其於二零一二年六月三十日之全部累計虧損並分派特別股息。於二零一二年十月十九日通過之特別決議案，令股份溢價削減成為無條件及生效。

(a) 特別現金股息

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
已付首次特別現金股息(可以股代息)，每股普通股2.0港 仙(二零一一年：已付首次特別現金股息，每股普通股 1.0港仙)	220.1	108.3
不建議派第二次特別現金股息(二零一一年：已付第二次 特別現金股息(可以股代息)，每股普通股1.0港仙)	—	108.3
	<u>220.1</u>	<u>216.6</u>

二零一二年擬派之首次特別現金股息已獲批准，而該金額已入賬列作截至二零一二年十二月三十一日止年度之繳入盈餘分配。該金額已於二零一二年十二月派付。

於二零一二年，不建議派第二次特別現金股息。

二零一一年擬派之首次特別現金股息已獲批准，而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。該金額已於二零一一年十一月派付。

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獲批准，而該金額已入賬列作截至二零一二年十二月三十一日止年度之繳入盈餘分配。該金額已於二零一二年七月派付。

(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股份已發行普通股本約54.13%。

於二零一二年並無分派中國再生能源股份。

(c) 末期股息

董事會不建議就截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度派付股息。

12 應收賬款及其他應收款

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
應收賬款	139.2	142.4
減：應收款減值撥備	(12.4)	(11.6)
應收賬款淨額	126.8	130.8
應收票據	3.1	17.2
應收保留款額	20.1	30.3
其他應收款及按金(已扣除撥備)	430.6	231.9
應收客戶合約工程款項總額	5.4	9.0
應收關連公司款項	0.2	6.6
	586.2	425.8

於年結日，已扣除減值撥備後應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
零至少於2個月	83.6	70.9
2至少於6個月	1.3	17.1
6至少於12個月	2.1	31.3
12個月及以上	39.8	11.5
	126.8	130.8

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。

就替代能源業務而言，本集團向其貿易客戶提供為期30日之信貸期。逾期少於30日之應收賬款不被視作減值。於二零一二年十二月三十一日，應收賬款21,700,000港元(二零一一年：18,400,000港元)已逾期但未減值。此等款項乃關於未分配及派發的政府電費補助。基於過往經驗及行業慣例，此等電費補助一般於銷售確認日期起計6至12個月支付。於二零一二年十二月三十一日，本集團逾期超過12個月之替代能源業務應收賬款為19,800,000港元(二零一一年：3,700,000港元)。由於結餘不涉及任何爭議，並無跡象顯示有關金額不會被收回，故並無就此等應收款項作出減值撥備。

除替代能源業務外，由於本集團客戶為數不少，故應收賬款並無信貸集中之風險。

13 應付賬款及其他應付款

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
應付賬款	59.3	25.7
應付保留款額	121.5	60.9
其他應付款及應計費用	<u>1,401.5</u>	<u>1,044.0</u>
	<u>1,582.3</u>	<u>1,130.6</u>

於年結日，應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
零至少於2個月	43.4	6.2
2至少於6個月	2.6	7.2
6至少於12個月	3.9	2.2
12個月及以上	<u>9.4</u>	<u>10.1</u>
	<u>59.3</u>	<u>25.7</u>

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔淨溢利為103,300,000港元(二零一一年：241,300,000港元)。年內之每股基本盈利為每股0.9港仙，而二零一一年之每股基本盈利為每股2.3港仙。截至二零一二年十二月三十一日止年度，營業額為328,800,000港元，較二零一一年減少52.7%。年內毛利為179,300,000港元，較二零一一年報告之毛利315,200,000港元減少43.1%，主要由於物業銷售收益減少。

然而，本集團於二零一二年錄得重大合約銷售額。大部分銷售並非於二零一二年確認，而僅於物業交付予買家時按會計準則確認作營業額。由於本集團的發展項目已於過去兩年全部開展建築工程，該等項目產生的預售將在未來數年於工程竣工以及物業交付予買家時確認為本集團收益。

年內，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，從而錄得稅後出售收益淨額137,400,000港元。

雖然多個發展中項目取得重大進展，但本集團於年內成功削減經營開支。一般及行政開支已獲削減。另一方面，銷售及分銷開支有所增加，以配合物業銷售活動增加。

流動資金及財務資源

本集團繼續維持穩健之財務狀況。於二零一二年十二月三十一日，本集團之借款總額為2,991,800,000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19.8%。於二零一二年十二月三十一日之借款總額包括港元借款80,300,000港元(二零一一年：253,400,000港元)及相當於2,911,500,000港元(二零一一年：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中長期性質，其中899,700,000港元須於一年內或應要求償還，936,800,000港元須於二至五年內償還，而1,155,300,000港元則須於五年後償還。

本集團大部分未償還借款均屬計息借款。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之受限制現金314,100,000港元(二零一一年：273,500,000港元)及無限制現金及現金等價物2,317,900,000港元(二零一一年：3,115,000,000港元)。

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，並積極考慮各類融資方法為日後投資項目籌集資金。

本集團資產抵押詳情

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司及其若干附屬公司將價值3,989,000,000港元(二零一一年：4,506,100,000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

本集團於二零一二年十二月三十一日之負債資本比率(界定為借款總額除以權益總額)為20.3%，而二零一一年十二月三十一日為26.1%。本集團同年末之債務淨額比率為2.4%，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。

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94,300,000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(如可行者)。

業務回顧

物業投資、發展及管理

本集團現有物業投資組合主要由深圳、廣州、浙江南潯及北京多項優質商業零售發展項目所組成。年內，該等投資物業繼續為本集團提供穩定租金收益來源。

天津

天津奕聰花園位於天津南開區之優質地段。該項目由樓面總面積（「樓面總面積」）約150,000平方米之洋房及高層公寓組成。一期工程包括52幢洋房已竣工。二期及三期工程於二零一一年展開，全部10幢高樓已蓋頂。第二期單位預期於二零一三年底前完工，而第三期單位計劃於二零一四年中旬完工。

於二零一二年上半年，天津預售額相對偏低，但銷售活動於七月開始攀升。本集團全年預售樓面總面積15,308平方米，合約銷售額為人民幣250,700,000元。

就位於天津團泊湖地盤面積804,000平方米的土地儲備而言，本集團仍正等待政府處理對該地面積之監控規劃（暫定為二零一三年）。

江門

江門奕聰花園為由樓面總面積約189,000平方米洋房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。該地段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，預期於二零一三年第三季前完成。於二零一二年，本集團預售其一期物業29,551平方米，錄得合約銷售額人民幣192,300,000元。隨著人工湖及園林接近完成，以及示範單位已可供參觀，本集團現正專注銷售洋房單位。二期工程於二零一二年十二月開始，並預期於二零一三年第三季推出預售。在二期銷售結果及一般市況未明朗前，我們現正積極計劃第三期的開展（很可能於二零一三年下半年）。全線工程項目預期於二零一五年下半年完成。

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，包括樓面總面積約266,000平方米之高層單位、洋房及小型商業用地。B地塊(樓面總面積：約133,500平方米)之建設工程於二零一一年底展開，預期將於二零一四年年底開始直至二零一五年第三季分階段竣工。C地塊(樓面總面積：約57,500平方米)主要用作重置住戶之房屋，預期將於二零一三年年底完工。C地塊也將包括小型商業用地及興建12個洋房單位。本集團繼續與地方政府合作，以於二零一三年完成重置A地塊之住戶。樓面總面積合共約75,000平方米之A地塊之發展工作現正籌備中。

銷售辦事處及示範單位已於二零一二年八月完成，B地塊之預售已於二零一二年十月開始。於其後的三個月，本集團已出售樓面總面積10,683平方米，錄得合約銷售額人民幣134,100,000元。

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，全市高級寫字樓平均租金於二零一二年輕微上升，於二零一二年年底之可用率約為10%。上海零售市場持續穩步增長，高級地鋪平均租金於二零一二年上升約6%，於二零一二年年底之可用率僅低於10%。

本集團擁有兩個位於上海虹口區之商業項目，國際郵輪碼頭之落成、連接外灘之地下連接路、連接虹口及浦東之新隧道及新地鐵線等基建改善將令上海虹口區受惠。上海四川北路108地段發展項目是一個樓面總面積約161,000平方米(包括地庫的樓面總面積約248,000平方米)的寫字樓及零售項目，其地基及打樁工程已於二零一二年年底完成。地庫建築工程的籌備工作正在進行中。整個發展項目計劃於二零一六年竣工。北外灘項目(本集團擁有25%權益之項目)由樓面總面積約259,000平方米(包括地庫的樓面總面積約427,000平方米)之寫字樓、酒店及零售物業組成。酒店大樓現已蓋頂，主大樓工程已達到第十三層。

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約180,000平方米，當中約83,000平方米將予出售及餘下樓面總面積約97,000平方米用作租賃。鑒於年內上半年之經濟疲弱，銷售及租賃活動減慢。然而，於年內下半年，政府宣佈將於二零一三年中旬關閉較舊且與之競爭之市場，以致舊綜合大樓之商戶應會轉移到本集團之綜合大樓。因此，本集團預期二零一三年的銷售及租賃情況將獲得改善。

北京

本集團於前門23號經營樓面總面積約17,100平方米之零售綜合商場，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、私人會所及餐飲中心。由於出租率上升及租賃組合有所改善，該項目之經營業績於本年度顯著改善。該零售綜合商場目前之出租率接近100%。本集團將繼續致力提高該項目之回報。

替代能源

本集團透過其附屬公司－中國再生能源投資有限公司（「中國再生能源」）進行所有替代能源項目。中國再生能源錄得虧損淨額，業績遜預期。由於核證減排量價格急跌，中國再生能源因此錄得撥備133,500,000港元。此外，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，中國再生能源因此未能完全出售所有生產的電力。更多詳情請參閱中國再生能源之年報。

基建

作為減持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，獲得稅後出售收益淨額137,400,000港元。

本集團於桂林持有連接中國西部高速公路之「建設－營運－轉讓」收費公路項目。於本年度，交通收益較去年增加27.4%至人民幣35,300,000元。然而，鑒於高昂的利息開支，收費公路仍然於虧損中經營。

業務模式

本集團是一家中國物業開發商，專注於中國內地投資及開發房地產項目。本集團旨在開發優質項目，為我們的股東創造可持續發展之價值。

本集團之物業開發模式多元化，投資於出售予最終用家之住宅項目及賺取租金收入之商業項目。現時開發中之住宅項目位於天津、江門及瀋陽。本集團之商業項目主要涉及辦公大樓和購物中心，位於上海、深圳、北京及廣州之高檔商業區。

長遠而言，本集團尋求可供出售住宅項目及可供出租商業投資項目之間均衡發展，從而開創具增長潛力之可持續發展模式。可供出售住宅項目短期可賺取更多利潤，周轉期短，令股本回報率提高。另一方面，可供出租投資物業可以取得穩定之經常性收入、現金流以及長期資本增值。

本集團採取非常審慎理財政策，而由於房地產行業波動，香港建設旨在維持保守之淨負債權益比率。

本集團亦於替代能源行業作出投資，並相信股東可從中國需要開發無污染能源源頭而受惠。

前景及策略

物業

對於中國房地產行業而言，二零一三年預期為穩定的一年。中國政府將繼續維持對行業的控制，以免價格飆升。然而，我們相信政府將會審慎行事，不會採取將會損害市場的措施。目前，支持樓市的是最終用家的需求，而不是投機性投資的需求，同時價格相對平穩。

本集團已著手開發所有主要物業項目，以及推出更多可供出售的樓面總面積，勢必於二零一三年獲益。於二零一三年，本集團將繼續專注於天津、江門及瀋陽之住宅物業預售。於天津，本集團將繼續出售其高層樓宇。此外，隨著現已完成的園林美化工程，我們預期會增加洋房的市場推廣工作。於江門，本集團將於二零一三年上半年專注於銷售洋房，預期於二零一三年下半年專注於二期高層樓宇。於瀋陽，隨著更多高層樓宇及洋房可供銷售，銷售活動將會增加。

上述所有三個項目均為本集團於相關城市開發的首個住宅項目。本集團將逐步建立其「奕聰花園」的品牌名稱和信譽。

於二零一三年及其後，現有發展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投資。管理層相信，出售該等投資可套現本集團之資產價值及增強資產負債表，有助本集團專注其房地產開發之核心業務。

隨著現有項目的落成及成功銷售，我們已著手物色新的投資機會。本集團的未來增長重點將以鄰近我們現有物業之地區為主。該等潛在投資可提升我們作為中國物業開發商的地位，並且創造長遠可持續的增長。

替代能源

中國再生能源現為本集團之獨立上市附屬公司，專注經營替代能源業務。

中國的污染問題日趨嚴重，民眾普遍要求政府控制問題。基於民眾的意識，我們預期中中國政府會推出更多政策，以幫助解決再生能源行業的若干問題。另一方面，中國再生能源相信，限電問題於二零一三年將繼續存在。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年報。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團在香港及中國內地之業務合共聘用約560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。

末期股息

董事不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一一年：無)。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、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

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四內企業管治常規守則(由二零一二年四月一日起已修訂為企業管治守則，「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.2.7條

主席並無在執行董事不在場之情況下，與獨立非執行董事及其他非執行董事舉行任何正式會議(如由二零一二年四月一日起生效之守則條文第A.2.7條所規定)，原因為主席及非執行董事於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間日程緊迫。董事會將繼續在執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)之間維繫開放文化及具建設性之關係。行政總裁在主席以外會負責促進非執行董事作出實質貢獻，並確保其見解已向董事會轉達及獲董事會知悉。

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A.6.7條

本公司鼓勵全體獨立非執行董事及非執行董事出席股東大會，與本公司股東面對面溝通，但當中若干董事由於前往海外出差及事先安排之公務，未能出席股東大會（如守則條文第A.6.7條所規定）。

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，彼等於截至二零一二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二零一二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二零一二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。

董事退休

本公司宣佈，鍾偉森先生自二零一三年七月一日起將退任本公司執行董事兼董事總經理以及本集團其他職務。詳情請參閱本公司另行於本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站刊載日期為二零一三年三月二十一日之公佈全文。

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二零一二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，二零一三年三月二十一日

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。