

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)

截至二零一三年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

摘要

- 截至二零一三年六月三十日止六個月權益持有人應佔虧損為47,100,000港元(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：78,400,000港元)。
- 於二零一三年六月三十日，本集團從天津、江門及瀋陽三個在建開發項目共錄得累計合約銷售額約人民幣1,000,000,000元。上述及將來的合約銷售額，在項目興建完成及交付予買家時即可入賬，確認為收益。
- 本集團於二零一三年六月三十日之負債權益比率為21.8%(於二零一二年十二月三十一日：20.3%)。
- 於二零一三年六月三十日之每股資產淨值為112.3港仙(於二零一二年十二月三十一日：110.9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」)截至二零一三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

截至二零一三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 二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
收益	5	232.6	174.7
銷售成本		(104.4)	(77.7)
毛利		128.2	97.0
其他收入	6	27.2	178.8
投資物業公平值調整		(137.4)	13.6
資產減值虧損撥備		-	(1.5)
銷售及分銷成本		(27.0)	(12.2)
行政費用		(105.8)	(121.8)
其他及一般費用		(47.6)	(35.9)
經營(虧損)/溢利	7	(162.4)	118.0
財務收入	8	15.4	31.4
融資成本	8	(68.4)	(83.3)
融資成本淨額		(53.0)	(51.9)
應佔聯營公司溢利減虧損		48.9	61.4
應佔合營公司溢利減虧損		66.9	(1.6)
所得稅前(虧損)/溢利		(99.6)	125.9
所得稅抵免/(支出)	9	12.8	(31.9)
本期間(虧損)/溢利		(86.8)	94.0
以下應佔：			
本公司權益持有人		(47.1)	78.4
非控股權益		(39.7)	15.6
		(86.8)	94.0
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利之每股 (虧損)/盈利，以每股港仙列示	10		
基本		(0.4)	0.7
攤薄		(0.4)	0.7
股息	11	-	220.1

簡明綜合中期全面收益表

截至二零一三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	
	二零一三年	二零一二年
	百萬港元	百萬港元
本期間(虧損)/溢利	(86.8)	94.0
其他全面收入/(虧損)		
其後或會重新分類至損益的項目		
可供出售金融資產公平值收益	1.1	1.3
匯兌換算差額	239.7	(155.4)
本期間其他全面收入/(虧損)，扣除稅項	240.8	(154.1)
本期間全面收入/(虧損)總額	154.0	(60.1)
以下應佔全面收入/(虧損)總額：		
本公司權益持有人	158.1	(53.7)
非控股權益	(4.1)	(6.4)
	154.0	(60.1)

簡明綜合中期資產負債表

於二零一三年六月三十日

	未經審核 於二零一三年 六月三十日 百萬元	經審核 於二零一二年 十二月三十一日 百萬元
資產		
非流動資產		
投資物業	6,203.5	6,182.1
預付土地租賃款	3,246.6	3,214.4
物業、機器及設備		
— 其他物業、機器及設備	1,089.2	1,108.6
— 在建工程	80.3	69.3
無形資產	1,218.7	1,204.6
發展中物業	2,032.3	1,509.0
於聯營公司之權益	1,125.6	1,171.9
於合營公司之權益	2,185.0	2,082.9
可供出售金融資產	28.9	27.5
	17,210.1	16,570.3
流動資產		
存貨	8.5	9.0
作銷售用途之物業	678.5	711.1
按公平值在損益表列賬之金融資產	14.3	14.1
應收賬款及其他應收款	1,324.1	586.2
受限制現金	598.6	314.1
現金及現金等價物	1,594.7	2,317.9
	4,218.7	3,952.4
流動資產總額	4,218.7	3,952.4
資產總額	21,428.8	20,522.7

附註

	附註	未經審核 於二零一三年 六月三十日 百萬港元	經審核 於二零一二年 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		112.4	112.4
股本		12,509.7	12,350.6
儲備			
本公司權益持有人應佔權益		12,622.1	12,463.0
非控股權益		2,245.6	2,249.6
權益總額		14,867.7	14,712.6
負債			
非流動負債			
借款		2,859.5	2,092.1
其他非流動應付款		13.7	13.7
遞延所得稅負債		1,110.1	1,126.7
非流動負債總額		3,983.3	3,232.5
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	2,095.2	1,582.3
借款		379.4	899.7
衍生工具負債		-	2.2
即期所得稅負債		103.2	93.4
流動負債總額		2,577.8	2,577.6
負債總額		6,561.1	5,810.1
權益及負債總額		21,428.8	20,522.7
流動資產淨額		1,640.9	1,374.8
資產總額減流動負債		18,851.0	17,945.1

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(統稱「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，本簡明綜合中期財務資料以百萬港元(百萬港元)列示。董事會已於二零一三年八月二十二日批准刊發本簡明綜合中期財務資料。

2. 編製基準

截至二零一三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(「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二零一二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二零一二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。

於二零一三年一月一日開始之財政年度，本集團已採納下列準則、準則修訂本及詮釋：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
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
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
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目呈列
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝除成本
年度改進項目	二零零九年至二零一一年周期之年度改進

本集團已評估採納此等準則、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。

本集團並無提早採納已頒佈但於二零一三年一月一日開始之財政年度尚未生效之新準則、準則修訂本及詮釋。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. 重大會計估計及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素(包括對未來事件所作出在不同情況下相信屬合理之預期)，不斷對估計及判斷作出評估。原則上，會計估算甚少與有關的實際結果相同。

編製本簡明綜合中期財務資料所應用之估計及假設與截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所應用的一致。

5. 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、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。

截至二零一三年及二零一二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									可呈報 分部總額 百萬港元
	上海及 浙江	瀋陽	天津	其他地區	物業投資 及租賃	基建	替代能源	飲食服務	其他業務	
	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	
截至二零一三年六月三十日 止六個月										
來自外界客戶之收益	47.9	-	38.6	-	52.3	23.2	56.0	14.4	0.2	232.6
分部間收益	-	-	-	-	0.1	-	-	-	6.4	6.5
收益總額	47.9	-	38.6	-	52.4	23.2	56.0	14.4	6.6	239.1
經營(虧損)/溢利	(125.6)	(14.5)	(8.1)	(8.9)	40.8	10.9	16.6	(4.4)	(11.8)	(105.0)
財務收入	1.5	0.6	4.0	0.6	1.2	0.5	0.7	-	0.5	9.6
融資成本	(2.6)	-	-	-	(3.7)	(38.8)	(20.9)	(1.7)	-	(67.7)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	1.6	-	47.3	-	-	48.9
應佔合營公司溢利減虧損	66.9	-	-	-	-	-	-	-	-	66.9
所得稅前(虧損)/溢利	(59.8)	(13.9)	(4.1)	(8.3)	39.9	(27.4)	43.7	(6.1)	(11.3)	(47.3)
所得稅抵免/(支出)	25.5	-	1.3	-	(2.0)	-	(5.3)	-	(6.7)	12.8
本期間(虧損)/溢利	(34.3)	(13.9)	(2.8)	(8.3)	37.9	(27.4)	38.4	(6.1)	(18.0)	(34.5)
折舊	(0.4)	(3.3)	(4.2)	(1.9)	(0.1)	(0.2)	(28.9)	(2.7)	(1.4)	(43.1)
攤銷	(0.2)	-	(10.6)	-	(0.2)	(5.7)	(0.3)	-	(0.1)	(17.1)
投資物業公平值調整	(126.3)	-	-	-	(11.1)	-	-	-	-	(137.4)

	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	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						
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(虧損)/溢利	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(虧損)/溢利	(0.9)	(3.7)	(15.9)	(4.8)	34.7	(26.0)	57.9	(16.3)	(22.5)	2.5
所得稅抵免/(支出)	(1.6)	-	2.6	-	(1.6)	(1.0)	(12.1)	-	(4.7)	(18.4)
本期間(虧損)/溢利	(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	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						
於二零一三年六月三十日										
資產總額	7,130.4	1,785.2	4,393.9	901.4	4,586.8	1,291.0	2,287.3	50.8	18.9	22,445.7
資產總額包括：										
於聯營公司之權益	-	-	-	-	339.0	-	786.6	-	-	1,125.6
於合營公司之權益	<u>2,185.0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,185.0</u>
於二零一二年十二月三十一日										
資產總額	7,042.1	1,190.8	4,122.0	739.9	4,570.5	1,290.2	2,226.6	61.1	19.2	21,262.4
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>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,082.9</u>

可呈報分部之本期間虧損與本集團之本期間(虧損)/溢利對賬如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
可呈報分部之本期間虧損	(34.5)	(15.9)
未分配金額：		
企業開支淨額	(42.7)	(6.8)
除稅後出售附屬公司之收益	-	127.8
集團內部對銷	<u>(9.6)</u>	<u>(11.1)</u>
本集團之本期間(虧損)/溢利	<u>(86.8)</u>	<u>94.0</u>

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

	於二零一三年 六月三十日 百萬港元	於二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
分部資產總額	22,445.7	21,262.4
總辦事處資產	658.1	975.0
集團內部對銷	(1,718.2)	(1,756.3)
可供出售金融資產	28.9	27.5
按公平值在損益表列賬之金融資產	14.3	14.1
綜合資產負債表所示資產總額	<u>21,428.8</u>	<u>20,522.7</u>

除可供出售金融資產以外之非流動資產主要位於中國內地。

截至二零一三年六月三十日止六個月，來自中國內地外界客戶之收益為232,400,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：171,600,000港元)，而來自其他地區外界客戶之收益總額為200,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：3,100,000港元)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，來自兩名外界客戶收益分別約29,100,000港元及26,900,000港元乃源自替代能源業務，各超過收益總額之10%，且並無源自基建業務之單一外界客戶之收益超過收益總額之10%。截至二零一二年六月三十日止六個月，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。

6. 其他收入

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
物業管理費收入	11.2	8.6
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	2.1	7.8
出售附屬公司之收益	–	141.3
出售物業、機器及設備之收益	0.1	10.2
來自作銷售用途之物業之收入	6.1	2.0
匯兌收益淨額	–	6.1
其他	7.7	2.8
	<u>27.2</u>	<u>178.8</u>

7. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/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 二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
僱員福利開支	(70.1)	(75.9)
僱員購股權福利，淨額	(1.1)	(1.7)
攤銷		
— 預付土地租賃款	(11.4)	(11.7)
— 無形資產	(5.8)	(3.9)
物業、機器及設備折舊	(44.6)	(50.4)
存貨成本	(4.3)	(6.5)
已售物業成本	(43.9)	(1.6)
可賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	(2.2)	(2.2)
匯兌(虧損)/收益淨額	(21.4)	6.1
核數師酬金—核數服務	(3.4)	(3.3)
經營租賃款項	(7.2)	(9.4)

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 二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
利息開支：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	(45.7)	(49.1)
毋須於五年內全部償還之銀行貸款	(56.3)	(49.5)
須於五年內全部償還之其他貸款	(0.5)	(0.5)
毋須於五年內全部償還之其他貸款	(3.9)	(3.0)
	(106.4)	(102.1)
減：發展中物業資本化部分	38.0	18.8
融資成本	(68.4)	(83.3)
財務收入	15.4	31.4
融資成本淨額	(53.0)	(51.9)

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期間應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一二年：無)。中國內地所得稅包括企業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25%(二零一二年：介乎12%至25%)之稅率作出撥備；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按介乎5%至10%(二零一二年：5%至10%)之稅率作出撥備，當中包括從直接或間接股權轉讓交易之溢利、已收或應收之利息及股息收入。

中國內地土地增值稅就土地升值按介乎30%至40%(二零一二年：40%)之累進稅率作出撥備，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 二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
即期所得稅		
中國內地所得稅	(16.1)	(28.5)
中國內地土地增值稅	(7.7)	(0.4)
	<u>(23.8)</u>	<u>(28.9)</u>
遞延所得稅		
抵免／(扣除)於損益表	<u>36.6</u>	<u>(3.0)</u>
	<u>12.8</u>	<u>(31.9)</u>

10. 每股(虧損)／盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)／盈利乃根據本公司權益持有人應佔(虧損)／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	
	二零一三年	二零一二年
本公司權益持有人應佔(虧損)／溢利(百萬港元)	(47.1)	78.4
已發行普通股之加權平均數(百萬)	11,241.9	10,833.6
每股基本(虧損)／盈利(每股港仙)	<u>(0.4)</u>	<u>0.7</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)均已獲兌換而計算。有關計算乃根據尚未行使購股權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	
	二零一三年	二零一二年
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利(百萬港元)	(47.1)	78.4
假設兌換一間附屬公司所發行之 可換股優先股之影響(百萬港元)	(1.2)	(2.3)
	<u>(48.3)</u>	<u>76.1</u>
計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數 (百萬)	<u>11,241.9</u>	<u>10,833.6</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(每股港仙)	<u>(0.4)</u>	<u>0.7</u>

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止期間之每股攤薄(虧損)/盈利並無假設期內尚未行使之本公司購股權及一間附屬公司之購股權、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. 股息

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股紅股及派付現金股息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股紅股及派付現金股息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銷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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	百萬港元	百萬港元
不建議派特別現金股息(二零一二年：已付 特別現金股息(可以股代息)每股普通股2.0港仙)	-	220.1

於二零一二年三月二十二日，每股普通股1.0港仙之特別現金股息(可以股代息)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七月派付。

於二零一二年八月二十三日，每股普通股2.0港仙之特別現金股息(可以股代息)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。

(b) 中期股息

董事會不建議就截至二零一二年及二零一三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

	於二零一三年 六月三十日	於二零一二年 十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
應收賬款	120.1	139.2
減：應收款減值撥備	(12.2)	(12.4)
應收賬款淨額	107.9	126.8
應收票據	1.0	3.1
應收保留款額	15.7	20.1
預付稅款	21.0	11.9
其他應收款及按金(已扣除撥備)	1,173.8	418.9
應收客戶合約工程款項總額	4.7	5.4
	<u>1,324.1</u>	<u>586.2</u>

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，已扣除減值撥備後應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 百萬港元	於二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
零至少於2個月	75.4	83.6
2至少於6個月	6.4	1.3
6至少於12個月	1.7	2.1
12個月及以上	24.4	39.8
	<u>107.9</u>	<u>126.8</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。

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。於二零一三年六月三十日，應收賬款為21,600,000港元(二零一二年十二月三十一日：21,700,000港元)已逾期但未減值。此等款項乃關於未分配及派發之政府電費補助。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。於二零一三年六月三十日，本集團逾期超過12個月之替代能源業務應收賬款為14,700,000港元(二零一二年十二月三十一日：19,800,000港元)。由於結餘不涉及任何爭議，並無跡象顯示有關金額將不可被收回，故並無就此等應收款項作出減值撥備。

13. 應付賬款及其他應付款

	於二零一三年 六月三十日 百萬港元	於二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
應付賬款	149.4	59.3
應付保留賬款	159.0	121.5
已收物業銷售按金	1,079.3	668.6
其他應付款及應計費用	707.5	732.9
	<u>2,095.2</u>	<u>1,582.3</u>

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 百萬港元	於二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
零至少於2個月	125.4	43.4
2至少於6個月	9.4	2.6
6至少於12個月	4.0	3.9
12個月及以上	10.6	9.4
	<u>149.4</u>	<u>59.3</u>

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月，營業額為232,600,000港元，較二零一二年同期之174,700,000港元增加33.1%，期內毛利為128,200,000港元，亦較去年同期之毛利97,000,000港元增加32.2%。回顧期內，本集團錄得權益持有人應佔虧損淨額為47,100,000港元，而二零一二年同期之權益持有人應佔溢利淨額為78,400,000港元。期內之每股基本虧損為每股0.4港仙，而二零一二年同期之每股基本盈利為0.7港仙。

造成虧損之主要原因是本期並無過往在二零一二年上半年確認之一次性收益。此外，根據香港會計準則，合約銷售額只能於物業完工並交付予買家時才確認為收益。另一方面，相關之銷售費用則於產生時確認。儘管於二零一三年六月三十日已產生約人民幣1,000,000,000元之累計合同銷售額，本集團只確認86,500,000港元之合約銷售額作為截至二零一三年首六個月之營業額。

流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團之借款總額為3,238,900,000港元，較於二零一二年十二月三十一日之2,991,800,000港元增加8.3%。於二零一三年六月三十日之借款總額包括港元借款67,100,000港元(二零一二年十二月三十一日：80,300,000港元)及相當於3,171,800,000港元(二零一二年十二月三十一日：2,911,500,000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379,400,000港元須於一年內或應要求償還，1,771,500,000港元須於二至五年內償還，而1,088,000,000港元則須於五年後償還。

本集團大部份未償還借款均屬計息貸款，按浮動利率計息。

於二零一三年六月三十日，本集團有受限制現金598,600,000港元(二零一二年十二月三十一日：314,100,000港元)，主要與從合約銷售額收取並存放於託管賬戶的預售按金增加有關，及動用銀行貸款作指定用途。無限制現金及現金等價物1,594,700,000港元(二零一二年十二月三十一日：2,317,900,000港元)。

本集團經營的業務主要以人民幣結算，除以港元及美元列值的銀行存款、貸款和若干重大的應收款及應付款外，本集團並無面對重大及直接的外匯風險。

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。

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9,395,600,000港元(二零一二年十二月三十一日：3,989,000,000港元)之若干資產抵押，作為銀行貸款之擔保。

負債資本比率

本集團於二零一三年六月三十日之負債資本比率(負債總額除以權益總額)為21.8%，而二零一二年十二月三十一日為20.3%。此比率為借款總額除以權益總額。本集團同期之債務淨額比率為7.0%，而二零一二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95,800,000港元)(二零一二年十二月三十一日：人民幣75,800,000元(約相當於94,300,000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。

業務模式

本集團是一家以香港為基地之物業開發商，專注於中國內地投資及開發房地產項目，並旨在開發優質項目，為我們的股東創造可持續發展之價值。

本集團之物業組合多元化，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開發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。

業務風險

作為中國物業開發商，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。

業務回顧

在二零一三年上半年，中國經濟發展已經放緩，國內生產總值相比二零一二年之7.8%及二零一一年之9.3%，只增長7.6%。經濟發展放緩反映政府有意更加注重經濟增長的質量，而不是數量。但是，政府仍然關注房地產市場可能呈現泡沫局面之機會，憂慮價格上漲可能導致形勢不穩定，對本集團之影響更直接。

因此，中國房地產市場繼續由於政府致力控制房價上升速度之措施而受到不利影響。在第一季，中國國務院公佈「國五條」控制房價：設定房價控制目標、嚴格貫徹實施限制購買二套房，並使更多城市納入受限制之列；增加住房和土地供應；加快保障性住房建設；並審慎地監測市場違規行為。

儘管已頒佈這些措施，房地產價格於上半年大部份時間繼續溫和上漲，尤其是在一線城市。這是因為住房買家希望通過購入優質住宅單位，提高生活水平，所以對住房的需求依然強勁。就本集團而言，由於更多首套房買家受限制買令，大坪高檔單位所受影響最是明顯。隨著政府禁止買家擁有多過兩套住房，大坪高檔單位需求下降，原因很可能是較富裕買家已經擁有多套住房。

雖然國務院於二零一三年初頒佈「國五條」，本集團將維持現有勢頭，合約銷售額於中期期間較去年同期有所上升。由於本集團加大推廣力度，而品牌在當地市場知名度較高，所以合約銷售額上升。天津之銷售表現尤為強勁，其內之合約銷售額較去年同期增加193.7%至人民幣268,100,000元。

但是，大部份合約銷售額並未於二零一三年上半年確認入賬。根據香港會計準則，合約銷售額只能於物業完工並交付予買家時才確認為收益。因此，本集團只於中期期間確認86,500,000港元之物業銷售額，主要來自南潯和天津之銷售額。假設建設工程按計劃中施工，於江門及天津已售之大量單位預期於二零一三年下半年交付予買家，使本集團為全年業績確認大量收入。

投資物業

本集團現有物業投資組合主要由深圳、北京及廣州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。

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。二期所有公寓已於二零一二第三季平頂。機電工程、裝修工程和外牆工程正在施工中。外牆工作預期於本年第三季完成。建設工程預期將於二零一三年底完工，之後各

單位會交付予買家。就三期而言，所有兩座公寓在二零一二年第三季已平頂。機電工程、裝修工程及外牆工程正在施工中。建設工程計劃於二零一四年中旬完工。

二期單位預售成績出色，尤其是中坪高層公寓。就二零一三年上半年，本集團預售樓面總面積15,245平方米，回顧期內合約銷售額為人民幣268,100,000元。截至二零一三年六月底，天津之累計合約銷售總額已達到人民幣554,400,000元。由於將可撥出更多單位出售，下半年合約銷售額應保持強勁。

就位於天津團泊湖地塊而言，本集團仍正等待地方政府處理對該地面積之監控規劃。

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。該地塊坐擁河岸優越地段，位於江門／香港渡輪碼頭及一所國際學校隔壁。該地塊亦靠近連接江門至廣州及珠海之廣珠城際輕軌之外海站。

一期建設工程因幾個月來降雨過多已有所延誤，但仍期望於二零一三年第四季完工，使本集團可確認一期合約銷售額為收入。二期建設工程在二零一二年十二月開始。地庫之結構已完工，而截至二零一三年七月底公寓之結構已建到十五層。建設工程預期於二零一四年中旬完工。本集團亦正積極規劃展開三期建設工程。目前正在進行方案設計，及正在向政府提交批准設計的有關申請。然而，為了避免同區競爭，施工之時間將視乎市況而定。

除示範單位外，一期所有可供預售之高層公寓已經出售。就二零一三年上半年，本集團已預售4,128平方米的洋房和公寓單位，據此得到合約銷售額人民幣30,000,000元。截至二零一三年六月底江門之合約銷售總額已達到人民幣222,400,000元。

由於本集團計劃推出二期單位，江門之合約銷售額預期在下半年將有所上升。隨著這些單位推出，本集團將提高營銷力度，並預期這些單位以較一期單位高之平均單價出售。於園景工程完工後，加上更密集之促銷活動，本集團亦預計一期可出售更多洋房。

瀋陽

瀋陽奕聰花園位於瀋陽高檔住宅區，毗鄰市中心南湖公園。該項目細分為A、B及C地塊，包括樓面總面積約266,000平方米之高層公寓、洋房及小型商業用地。B地塊(樓面總面積：約133,500平方米)之建設工程按計劃施工中。截至二零一三年七月底，一號樓已建到四十八層、二號樓已建到四十一層、三號樓已建到三十一層和四號樓已建到三十八層。預期將於二零一四年年底至二零一五年第三季分階段完工。

C地塊(樓面總面積：約57,500平方米)之建設工程亦按計劃施工中。該地塊主要用作遷徙原居民之房屋，及由一個小型商業中心和12間聯排別墅組成。截至二零一三年七月底，兩幢高層公寓已分別建到三十九層和四十一層，而商業大樓已經平頂。A地塊(樓面總面積：約75,000平方米)之開發工作亦正在籌備中。本集團繼續與當地政府合作，完成遷徙A地塊之居民。

就二零一三年上半年，本集團預售樓面總面積6,387平方米，期內合約銷售額為人民幣82,200,000元。截至二零一三年六月底，瀋陽之累計合約銷售額已達到人民幣216,300,000元。由於政府關注，防止買家擁有兩套以上住房，而這些買家一般是富裕和可以負擔起高檔單位，所以大坪高檔單位銷售一直放緩。然而，在下半年推出另外兩幢公寓後，銷售應有改善。

上海

由於經濟發展相對穩定，上海寫字樓市場在二零一三年上半年繼續呈現穩定局面。國內生產總值較二零一二年同期增長7.8%，略高於政府7.5%的目標。市場從國內企業和跨國公司之需求得到支持。核心商務區甲級寫字樓在第二季之平均租金一直相比第一季持平。同樣地，零售商舖在第二季之平均租金與第一季並無重大差別。上海中高端購物中心首層平均固定租金在二零一三年上半年同比上漲1.1%。

本集團於市內擁有兩個商業項目，均位於上海虹口區，隨著國際郵輪碼頭落成、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有所改善，將令上海虹口區受惠。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(包括地庫之樓面總面積約248,000平方米)之寫字樓及零售項目，其地基及打

樁工程已於二零一二年年底完成，而開挖工程和處置土方已經展開。該項目於第二季已委任總承包商。預期建設工程將於二零一六年完工。

上海北外灘項目(本集團擁有25%權益之項目)由樓面總面積約259,000平方米(包括地庫之樓面總面積約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，而截至二零一三年七月底，辦公大樓已建到二十六層。

南潯

南潯國際建材城為一幢已建成之三層高之綜合大樓，作為木地板、傢俱及其他建築材料之貿易中心。該項目城之樓面總面積約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。

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。該綜合商場已被轉型為高檔次之零售商店、私人會所及餐飲中心。在過去一年，本集團努力提高出租率和租戶組合，目前綜合大樓已幾乎全部租出，租戶由不同高檔品牌組成。為了加強對該項目之回報，本集團將繼續努力提升租戶組合。

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」)經營所有替代能源項目。本集團擁有之風電和垃圾發電項目已經完工，並正產電。限電政策繼續對整個風電行業產生不利影響。然而，中國再生能源預期，國家在未來數年於配電基礎設施的投資會有所增加，屆時情況將可望有所改善。

由於風力能源表現理想，中國再生能源於中期期間之經營業績稍微有所改善。請參閱中國再生能源之中期報告了解更多資料。

基建

本集團根據建造－經營－轉移模式於中國桂林市經營之收費公路，連接中國西部高速公路，業績繼續取得進展。在二零一三年上半年，交通流量持續增加。在二零一三年上半年，日均路費收入達每日人民幣102,460元，較二零一二年同期每日人民幣87,670元增長16.9%。

前景

物業

在二零一三年下半年，中國政府很可能會繼續嚴格維持其對中國房地產行業施行之措施。雖然這一政策立場將繼續壓抑需求，防止房地產呈現泡沫局面，並應使房地產行業實現長期穩定增長。

儘管房地產行業持續面對限制，本集團期望可於二零一三年下半年加快其銷售步伐。假設建設工程按計劃進行，本集團將能夠於二零一三年下半年確認更多合約銷售額，同時將有更多物業可供出售。在江門，二期物業將在第三季推出，在瀋陽和天津，更多公寓(包括需求更高之許多相對較小平之單位)也將推出。

本集團在上海四川北路108號地段和北外灘項目繼續施工中。一旦這些項目完工，應有助本集團在未來開拓經常性收入來源。

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。與此同時，由於合約銷售額繼續增加，本集團意識到補充土地儲備之需要，並著手物色新之投資機會。本集團之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之地位，並且創造長遠可持續之增長。然而，由於地價繼續於高位運行，本集團在補充土地儲備時計劃非常仔細行事。

替代能源

基於所有風電運營商仍繼續面對限電政策，中國再生能源在其擴張計劃仍持謹慎態度。由於政府正在逐步完善配電基礎設施，本集團對改善限電政策抱持適度樂觀態度，限電情況可望扭轉。國家發展及改革委員會已向中國再生能源發出建設四子王旗第二期風力場之許可。中國再生能源已取得項目融資，繼續進行業務擴充。

請參閱中國再生能源之中期報告了解更多資料。

僱員

於二零一三年六月三十日，本集團在香港及中國內地之業務合共聘用約549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。

環境、社會和管治

本集團意識到中國環境問題越來越多，不僅尋求盈利，同時也着重於環境利益之方式經營其業務。本集團生產之風力發電省卻從高污染性燃煤發電廠產生電力之需要，而垃圾發電廠亦幫助解決垃圾處理問題。此外，本集團在可行的情況下，於其若干物業開發項目採用可持續發展技術，如太陽能電池板和熱泵技術。

作為一家處於發展初期的公司，本集團一直專注努力建立物業開發業務，但隨著盈利增加，本集團預期參與更多社區活動分享其部份溢利。

中期股息

董事建議不派付截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(二零一二年：無)。

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，本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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二零一三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二零一三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，於截至二零一三年六月三十日止六個月，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。目前，本公司非執行董事(包括獨立非執行董事)的委任並無指定任期，惟彼等須遵守本公司細則條文之輪席退任規定，此舉與指定年期委任的目的相同。

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，但當中非執行董事由於前往海外出差及事先安排之公務，未能出席於二零一三年五月三十一日舉行之股東週年大會(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。作出特定查詢後，本公司已取得全體董事確認，彼等於截至二零一三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。

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。

刊發中期報告

二零一三年中期報告將刊載於本公司網站(www.hkcholdings.com)及香港聯合交易所有限公司網站(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
執行董事兼行政總裁
張立憲

香港，二零一三年八月二十二日

於本公佈日期，董事會由九名董事組成，包括兩名執行董事，即黃剛先生及張立憲先生；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。