

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))

截至二零一四年六月三十日止六個月之  
中期業績公佈

\* 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」)截至二零一四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

截至二零一四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 二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
收益	4	399.7	232.6
銷售成本		(243.3)	(104.4)
<b>毛利</b>		<b>156.4</b>	128.2
其他收入	5	17.8	27.2
投資物業公平值調整		204.7	(137.4)
資產減值虧損撥備	6	(223.5)	-
銷售及分銷成本		(20.9)	(27.0)
行政費用		(93.2)	(105.8)
其他及一般費用		(47.7)	(47.6)
<b>經營虧損</b>	7	<b>(6.4)</b>	(162.4)
財務收入	8	15.6	15.4
融資成本	8	(75.7)	(68.4)
融資成本淨額		(60.1)	(53.0)
應佔聯營公司溢利減虧損		46.1	48.9
應佔合營公司溢利減虧損		(10.8)	66.9
<b>所得稅前虧損</b>		<b>(31.2)</b>	(99.6)
所得稅(支出)/抵免	9	(86.4)	12.8
<b>本期間虧損</b>		<b>(117.6)</b>	(86.8)
以下應佔：			
本公司權益持有人		(187.4)	(47.1)
非控股權益		69.8	(39.7)
		(117.6)	(86.8)
本公司權益持有人應佔虧損之每股虧損， 以每股港仙列示	10		
基本		(1.7)	(0.4)
攤薄		(1.7)	(0.4)
股息	11	-	-

## 簡明綜合中期全面收益表

截至二零一四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 二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
本期間虧損	<u>(117.6)</u>	<u>(86.8)</u>
其他全面（虧損）／收入 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（虧損）／收益	(0.4)	1.1
匯兌換算差額	<u>(371.0)</u>	<u>239.7</u>
本期間其他全面（虧損）／收入，扣除稅項	<u>(371.4)</u>	<u>240.8</u>
本期間全面（虧損）／收入總額	<u><b>(489.0)</b></u>	<u><b>154.0</b></u>
以下應佔全面（虧損）／收入總額：		
本公司權益持有人	(504.1)	158.1
非控股權益	<u>15.1</u>	<u>(4.1)</u>
	<u><b>(489.0)</b></u>	<u><b>154.0</b></u>

簡明綜合中期資產負債表  
於二零一四年六月三十日

	附註	未經審核 於二零一四年 六月三十日 百萬港元	經審核 於二零一三年 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		6,976.7	6,771.1
預付土地租賃款 物業、機器及設備		2,566.7	2,601.6
— 其他物業、機器及設備		966.4	1,025.5
— 在建工程		360.8	250.9
無形資產		1,188.7	1,226.8
發展中物業		1,868.1	1,743.5
於聯營公司之權益		1,221.7	1,325.6
於合營公司之權益		2,203.5	2,218.8
可供出售金融資產		25.3	26.1
預付款及其他應收款	12	320.4	466.4
<b>非流動資產總額</b>		<b>17,698.3</b>	<b>17,656.3</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		6.1	6.6
作銷售用途之物業		1,485.3	1,730.6
按公平值在損益表列賬之金融資產		14.2	14.5
應收賬款及其他應收款	12	292.2	285.5
受限制現金		953.0	1,064.0
短期銀行存款		17.9	—
現金及現金等價物		1,067.8	1,364.3
		<b>3,836.5</b>	<b>4,465.5</b>
持作待售之資產		50.6	—
<b>流動資產總額</b>		<b>3,887.1</b>	<b>4,465.5</b>
<b>資產總額</b>		<b>21,585.4</b>	<b>22,121.8</b>

	附註	未經審核 於二零一四年 六月三十日 百萬港元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		112.4	112.4
儲備		<u>12,421.2</u>	<u>12,924.3</u>
本公司權益持有人應佔權益		12,533.6	13,036.7
非控股權益		<u>2,327.2</u>	<u>2,312.4</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>14,860.8</b></u>	<u>15,349.1</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		2,674.4	3,098.4
其他非流動應付款		13.7	13.7
遞延所得稅負債		<u>1,130.4</u>	<u>1,124.4</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u><b>3,818.5</b></u>	<u>4,236.5</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	13	1,904.8	1,953.2
借款		838.6	418.5
衍生工具負債		0.6	—
即期所得稅負債		<u>162.1</u>	<u>164.5</u>
<b>流動負債總額</b>		<u><b>2,906.1</b></u>	<u>2,536.2</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>6,724.6</b></u>	<u>6,772.7</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>21,585.4</b></u>	<u>22,121.8</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u><b>981.0</b></u>	<u>1,929.3</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><b>18,679.3</b></u>	<u>19,585.6</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(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。董事會已於二零一四年八月二十一日批准刊發本簡明綜合中期財務資料。

## 2. 編製基準

截至二零一四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二零一三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二零一三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。

於二零一四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及詮釋:

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
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值—有關可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具:確認及計量—衍生工具的替代
香港財務報告準則第10及12號及香港會計準則第27號(二零一一年修訂本)	投資實體綜合入賬
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號	徵費

本集團已評估採納此等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二零一四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. 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。

截至二零一四年及二零一三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	江門	深圳	物業投資 及租賃	基建	替代能源	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	
截至二零一四年六月三十日止六個月										
來自外界客戶之收益	3.3	-	239.4	21.6	-	58.8	30.0	46.6	-	399.7
分部間收益	-	-	-	-	-	0.2	-	-	9.6	9.8
收益總額	3.3	-	239.4	21.6	-	59.0	30.0	46.6	9.6	409.5
經營溢利／（虧損）	206.3	(28.8)	(217.4)	5.1	-	43.8	13.2	7.5	(28.2)	1.5
財務收入	3.6	1.5	2.1	0.5	-	0.6	0.1	1.8	2.0	12.2
融資成本	-	-	(13.9)	(0.1)	-	(4.3)	(37.6)	(18.5)	(0.5)	(74.9)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	-	9.1	-	37.0	-	46.1
應佔合營公司溢利減虧損	(10.8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.8)
所得稅前溢利／（虧損）	199.1	(27.3)	(229.2)	5.5	-	49.2	(24.3)	27.8	(26.7)	(25.9)
所得稅（支出）／抵免	(57.6)	-	(12.1)	(2.2)	-	(2.8)	-	(3.0)	(8.7)	(86.4)
本期間溢利／（虧損）	<u>141.5</u>	<u>(27.3)</u>	<u>(241.3)</u>	<u>3.3</u>	<u>-</u>	<u>46.4</u>	<u>(24.3)</u>	<u>24.8</u>	<u>(35.4)</u>	<u>(112.3)</u>
折舊	(0.6)	(3.1)	(0.1)	(0.2)	-	(0.1)	(0.1)	(28.6)	(0.3)	(33.1)
攤銷	(0.2)	-	(10.6)	-	-	(0.3)	(8.0)	(0.3)	(0.1)	(19.5)
投資物業公平值調整	219.7	-	-	-	-	(15.0)	-	-	-	204.7
減值虧損撥備	-	(16.9)	(206.6)	-	-	-	-	-	-	(223.5)

	物業發展					物業投資 及租賃	基建	替代能源	其他業務	可呈報 分部總額
	上海及 浙江	瀋陽	天津	江門	深圳					
	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	14.6	232.6
分部間收益	-	-	-	-	-	0.1	-	-	6.4	6.5
<b>收益總額</b>	<b>47.9</b>	<b>-</b>	<b>38.6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52.4</b>	<b>23.2</b>	<b>56.0</b>	<b>21.0</b>	<b>239.1</b>
經營溢利／(虧損)	(125.6)	(14.5)	(8.1)	(8.9)	-	40.8	10.9	16.6	(16.2)	(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
所得稅前溢利／(虧損)	(59.8)	(13.9)	(4.1)	(8.3)	-	39.9	(27.4)	43.7	(17.4)	(47.3)
所得稅(支出)／抵免	25.5	-	1.3	-	-	(2.0)	-	(5.3)	(6.7)	12.8
<b>本期間溢利／(虧損)</b>	<b>(34.3)</b>	<b>(13.9)</b>	<b>(2.8)</b>	<b>(8.3)</b>	<b>-</b>	<b>37.9</b>	<b>(27.4)</b>	<b>38.4</b>	<b>(24.1)</b>	<b>(34.5)</b>
折舊	(0.4)	(3.3)	(4.2)	(1.9)	-	(0.1)	(0.2)	(28.9)	(4.1)	(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	基建	替代能源	其他業務	可呈報 分部總額
	上海及 浙江	瀋陽	天津	江門	深圳					
	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
於二零一四年六月三十日										
資產總額	7,548.0	2,106.6	3,738.1	758.3	206.3	4,748.8	1,200.2	2,348.0	9.5	22,663.8
資產總額包括：										
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	498.1	-	723.6	-	1,221.7
於合營公司之權益	2,203.5	-	-	-	-	-	-	-	-	2,203.5
負債總額	1,264.4	1,385.8	2,767.9	489.2	-	745.7	1,685.2	826.7	51.0	9,215.9
於二零一三年十二月三十一日										
資產總額	7,401.9	2,071.0	4,228.5	607.1	211.5	4,845.2	1,250.2	2,425.2	9.7	23,050.3
資產總額包括：										
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	501.2	-	824.4	-	1,325.6
於合營公司之權益	2,218.8	-	-	-	-	-	-	-	-	2,218.8
負債總額	1,162.2	1,290.8	2,973.4	330.0	-	801.1	1,721.8	778.5	58.3	9,116.1



可呈報分部之本期間虧損與本集團之本期間虧損對賬如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
可呈報分部之本期間虧損	(112.3)	(34.5)
未分配金額：		
企業開支淨額	(0.4)	(42.7)
集團內部對銷	(4.9)	(9.6)
	<u>(117.6)</u>	<u>(86.8)</u>
本集團之本期間虧損	<u>(117.6)</u>	<u>(86.8)</u>

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

	於二零一四年	於二零一三年
	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	22,663.8	23,050.3
總辦事處資產	584.6	746.9
集團內部對銷	(1,702.5)	(1,716.0)
可供出售金融資產	25.3	26.1
按公平值在損益表列賬之金融資產	14.2	14.5
	<u>21,585.4</u>	<u>22,121.8</u>
綜合資產負債表所列資產總額	<u>21,585.4</u>	<u>22,121.8</u>

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	於二零一四年	於二零一三年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
分部負債總額	9,215.9	9,116.1
總辦事處負債	252.7	316.2
集團內部對銷	(2,744.0)	(2,659.6)
	<u>6,724.6</u>	<u>6,772.7</u>
綜合資產負債表所列負債總額	<u>6,724.6</u>	<u>6,772.7</u>

可供出售金融資產以外之非流動資產主要位於中國內地。

截至二零一四年六月三十日止六個月，來自中國內地外界客戶之收益為399,700,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：232,400,000港元），而截至二零一四年六月三十日止六個月並無來自其他地區外界客戶之收益（截至二零一三年六月三十日止六個月：200,000港元）。

截至二零一四年六月三十日止六個月，未有來自單一外界客戶之收益超過收益總額之10%。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%。

## 5. 其他收入

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	百萬港元
物業管理費收入	10.4	11.2
按公平值在損益表列賬之金融資產及 金融負債之公平值收益－淨額	–	2.1
出售物業、機器及設備之收益	0.4	0.1
來自作銷售用途之物業之收入	6.2	6.1
其他	0.8	7.7
	<u>17.8</u>	<u>27.2</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	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	百萬港元
減值虧損撥備		
－ 發展中物業	(206.6)	–
－ 作銷售用途之物業	(16.9)	–
	<u>(223.5)</u>	<u>–</u>

## 7. 經營虧損

經營虧損已(扣除)/抵免下列項目：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	百萬港元
僱員福利開支	(60.3)	(70.1)
僱員購股權福利，淨額	(0.7)	(1.1)
攤銷		
— 預付土地租賃款	(11.7)	(11.4)
— 無形資產	(8.1)	(5.8)
物業、機器及設備折舊	(34.7)	(44.6)
其他業務之存貨成本	—	(4.3)
已售物業成本	(195.3)	(43.9)
可賺取租金收入之投資物業產生之		
直接經營開支	(1.9)	(2.2)
匯兌虧損淨額	(1.2)	(21.4)
核數師酬金 — 核數服務	(3.5)	(3.4)
經營租賃款項	(3.9)	(7.2)
按公平值在損益表列賬之金融資產及		
金融負債公平值(虧損)/收益 — 淨額	(13.8)	2.1

## 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	
	二零一四年	二零一三年
	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	(51.9)	(45.7)
毋須於五年內全部償還之銀行貸款	(55.7)	(56.3)
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	(4.3)	(3.9)
	(112.4)	(106.4)
減：已資本化的金額	36.7	38.0
融資成本	(75.7)	(68.4)
財務收入	15.6	15.4
融資成本淨額	(60.1)	(53.0)

## 9. 所得稅（支出）／抵免

由於本集團於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止期間並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。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%（二零一三年：25%）之稅率作出撥備；而預扣稅乃按本集團非居民企業自中國內地所得收入按10%（二零一三年：介乎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、已收及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%（二零一三年：30%至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	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	百萬港元
即期所得稅		
中國內地所得稅	(25.2)	(16.1)
中國內地土地增值稅	(15.5)	(7.7)
	<u>(40.7)</u>	<u>(23.8)</u>
遞延所得稅		
(扣除)／抵免於損益表	(45.7)	36.6
	<u>(86.4)</u>	<u>12.8</u>

## 10. 每股虧損

### (a) 基本

每股基本虧損乃根據本公司權益持有人應佔虧損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	
	二零一四年	二零一三年
本公司權益持有人應佔虧損（百萬港元）	(187.4)	(47.1)
已發行普通股之加權平均數（百萬）	11,241.9	11,241.9
每股基本虧損（每股港仙）	<u>(1.7)</u>	<u>(0.4)</u>

## (b) 攤薄

每股攤薄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）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	
	二零一四年	二零一三年
本公司權益持有人應佔虧損（百萬港元）	(187.4)	(47.1)
假設兌換由一間附屬公司發行之 可換股優先股之影響（百萬港元）	<u>(0.3)</u>	<u>(1.2)</u>
	<u><b>(187.7)</b></u>	<u><b>(48.3)</b></u>
計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數（百萬）	<u><b>11,241.9</b></u>	<u><b>11,241.9</b></u>
每股攤薄虧損（每股港仙）	<u><b>(1.7)</b></u>	<u><b>(0.4)</b></u>

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止期間之每股攤薄虧損並無假設期內尚未行使之本公司購股權、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

董事會不建議就截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月派付中期股息。

## 12. 預付款、應收賬款及其他應收款

	於二零一四年 六月三十日 百萬港元	於二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
<b>非流動</b>		
預付款及其他應收款	320.4	466.4
<b>流動</b>		
應收賬款	85.4	86.4
減：應收賬款減值撥備	(10.6)	(10.9)
應收賬款淨額	74.8	75.5
應收票據	2.4	2.0
應收保留款	15.3	15.7
預付稅款	16.3	12.0
預付款、其他應收款及按金（已扣除撥備）	183.4	180.3
	292.2	285.5
	<b>612.6</b>	<b>751.9</b>

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，按本集團收益確認政策就已扣除減值撥備後應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 百萬港元	於二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
零至少於2個月	16.0	27.0
2至少於6個月	10.7	8.7
6至少於12個月	14.9	2.3
12個月及以上	33.2	37.5
	74.8	75.5

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，按發票到期日劃分就已扣除減值撥備後應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 百萬港元	於二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
零至少於2個月	56.8	54.9
2至少於6個月	2.3	—
6至少於12個月	1.2	1.6
12個月及以上	14.5	19.0
	74.8	75.5

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。應收政府電費於開出發票前須通過審批，於二零一四年六月三十日未開出發票的相關應收款項為43,500,000港元（二零一三年十二月三十一日：36,100,000港元）於帳齡分析內分類為零至少於2個月。逾期少於30日之應收賬款不作減值準備。於二零一四年六月三十日，替代能源業務的應收賬款16,600,000港元（二零一三年十二月三十一日：16,300,000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。該金額包括逾期超過12個月之替代能源業務應收賬款為13,800,000港元（二零一三年十二月三十一日：14,800,000港元）。由於該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。

除了替代能源業務外，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。逾期少於12個月之應收賬款毋須減值。於二零一四年六月三十日，其他業務之應收賬款為700,000港元（二零一三年十二月三十一日：4,200,000港元）已逾期但無減值。此等賬款與數名並無近期欠款記錄之獨立客戶有關。其他應收款並無過期或出現減值。

### 13. 應付賬款及其他應付款

	於二零一四年 六月三十日 百萬港元	於二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
應付賬款	82.2	135.5
應付保留款	186.5	193.3
已收物業銷售按金	583.0	530.8
其他應付款及應計費用	1,053.1	1,093.6
	<u>1,904.8</u>	<u>1,953.2</u>

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 百萬港元	於二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
零至少於2個月	53.0	123.6
2至少於6個月	18.6	1.9
6至少於12個月	2.8	0.2
12個月及以上	7.8	9.8
	<u>82.2</u>	<u>135.5</u>

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

截至二零一四年六月三十日止六個月，營業額為399,700,000港元，較二零一三年同期之232,600,000港元增加71.8%，期內毛利為156,400,000港元，亦較去年同期之毛利128,200,000港元增加22.0%。回顧期內，本集團錄得權益持有人應佔虧損淨額為187,400,000港元，而二零一三年同期之權益持有人應佔虧損淨額為47,100,000港元。期內之每股基本虧損為每股1.7港仙，而二零一三年同期之每股基本虧損為0.4港仙。

造成虧損之主要原因是於中期期間，購房者情緒欠佳導致天津的銷售急劇下滑，尤其是大坪單位。因此，鑒於市場環境欠佳，本集團的天津及瀋陽項目分別錄得較大減值虧損206,600,000港元及16,900,000港元，反映了當前市況。

### 流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團之借款總額為3,513,000,000港元，較於二零一三年十二月三十一日之3,516,900,000港元減少0.1%。於二零一四年六月三十日之借款總額包括港元借款126,200,000港元（二零一三年十二月三十一日：180,900,000港元）及相當於3,386,800,000港元（二零一三年十二月三十一日：3,336,000,000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838,600,000港元須於一年內或應要求償還，1,792,000,000港元須於二至五年內償還，而882,400,000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。

於二零一四年六月三十日，本集團有受限制現金953,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,064,000,000港元），主要與存放於託管賬戶的銷售及預售按金及動用銀行貸款作指定用途有關。無限制現金及現金等價物（包括短期銀行存款）合共1,085,700,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,364,300,000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9,847,100,000港元（二零一三年十二月三十一日：9,624,800,000港元）之若干資產抵押，作為銀行及其他貸款之擔保。



## 負債資本比率

本集團於二零一四年六月三十日之負債資本比率（定義為借款總額除以權益總額）為23.6%，而二零一三年十二月三十一日為22.9%。本集團同期之債務淨額比率為9.9%，而二零一三年十二月三十一日為7.1%。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94,600,000港元）（二零一三年十二月三十一日：人民幣75,800,000元（約相當於96,900,000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。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團為物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保222,500,000港元（二零一三年十二月三十一日：170,200,000港元）。本集團過往並未因上述擔保蒙受任何損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。基於上述原因，董事會認為，買家拖欠的可能性甚微，故按公平值計量的財務擔保微不足道。

## 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。

本集團之物業組合模式多元化，投資於待售住宅項目及主要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商場，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。

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。

## 環境政策

本集團致力成為領先的可持續發展集團，因此，本集團投資再生能源業務，並在可行的情況下，於其若干物業發展項目中引入可持續發展技術，例如太陽能電池板及熱泵技術。

## 業務回顧

在二零一四年上半年，中國房地產行業明顯惡化，在今年上半年，中國經濟發展已經放緩，二零一四年上半年的國內生產總值只增長7.4%，相對二零一三年為7.6%。政府於二零一三年頒佈國五條以減少市場投機行為，已對市場情緒造成顯著影響。現在購房者擔心房價下跌，加上銀行抵押貸款收緊，因此會推遲購買。結果是，交易量下降，房屋庫存上升。為清理庫存，許多開發商現在正在降價。雖然本集團並未作大幅降價，但正在監察市場情況。

就本集團而言，由於尋求購買一套以上房屋的買家受限制購令，大坪高檔單位銷售不佳，所受影響最是明顯。隨著政府禁止買家擁有多套住房，大坪高檔高層單位及別墅需求下降。本集團於天津及瀋陽市場的大坪單位的銷售因此受到不利影響。

然而，政府開始認清市場形勢，並已採取了一些措施來改善市場。有跡象表明，信貸稍有放鬆，中國人民銀行已發表聲明要求銀行放寬首套房的抵押貸款。此外，一些二線城市如武漢、蘇州及南寧近期取消了購買限制，允許買家購買多套房。同時，據報導，中國住房部部長陳政高已要求庫存水平高的城市出台政策穩定市場。

中國商用物業市場的波動遠遠少於住宅市場，上海市場一直都很穩定。本集團正推進北外灘及上海四川北路108號地段項目，這兩個重要的商業項目佔本集團投資的比重不輕。這兩個項目位於上海繁華地段，周邊黃浦江畔風景優美，預計於二零一六年年年底完成。於本中期期間，本集團與虹口區政府就上海飄鷹大酒店（位於該地塊的東南角）的重置費用達成協議，清除了上海四川北路108號地段的潛在障礙。該酒店將會被拆卸，故不會影響項目的施工進度。

## 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。三個階段的建設均已竣工。然而，於二零一四年上半年，由於天津地區受低落的市場情緒打擊，二零一四年房屋庫存積壓至40個月，銷售不盡人意。本集團於二零一四年上半年出售樓面總面積3,775平方米，合約銷售額為人民幣87,800,000元，較二零一三年的人民幣268,100,000元大幅下降。

就位於天津團泊湖地塊而言，本集團仍正等待政府公佈對該地塊之最終總體規劃。政府的最近跡象表明該計劃將於二零一五年初準備就緒。

## 江門

江門奕聰花園為由樓面總面積約189,000平方米洋房及高層樓宇組成之住宅項目。該項目坐擁河岸優越地段，信步可達江門／香港渡輪碼頭及一所國際學校。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。

一期建設工程於二零一三年第四季完工，除了示範單位，所有高層單位均已售出。二期建設工程預期於二零一四年第三季完工。三期建設工程已開始，打樁工程於今年七月基本完成。建設工程預期於二零一六年中完工。

鑒於市場環境欠佳，二期單位的銷情已屬合理。於二零一四年上半年，本集團預售洋房及住宅單位13,172平方米，錄得合約銷售額人民幣98,400,000元，而二零一三年則為人民幣30,000,000元。

## 瀋陽

瀋陽奕聰花園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平方米之洋房、高層樓宇及小型商業用地。就B地塊（樓面總面積：約133,500平方米）而言，所有公寓已於二零一三年蓋頂。B地塊的一期建設工程將於二零一四年第四季度完工。B地塊的二期將於二零一五年年中完工。

就C地塊（樓面總面積：約57,500平方米）而言，建設工程正按計劃進行。該地塊主要用作重置住戶之房屋，及由一個小型商業中心和12間聯排別墅組成。重置單位的建設工程預期於今年第三季完工。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。

由於瀋陽地區亦一直受低落的市場情緒沉重打擊，瀋陽合約銷售額一直不盡人意。於二零一四年上半年，本集團預售B地塊單位樓面總面積1,555.7平方米，合約銷售額為人民幣21,000,000元，而二零一三年則為人民幣82,200,000元。由於政府著力防止買家擁有多套住房，而這些買家一般是富裕和有能力的購買高檔單位。所以大坪高檔單位銷售一直緩慢。

## 上海

上海商用物業市場一直持穩，甲級寫字樓在本中期期間的租金要價相比二零一三年年底上漲1.5%。鑒於合理的國內需求，預期租金繼續上漲。預期上海亦受惠於上海自由貿易區及新的迪士尼樂園（預期於二零一五年年底竣工）的發展。

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，以及連接外灘之地下連接路、連接虹口及浦東之新隧道等基建改善將令上海虹口區受惠。此外，虹口區正尋求通過建立對沖基金園吸引對沖基金。

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。於今年七月下旬，本集團與虹口區政府就上海飄鷹大酒店（位於該地塊的東南角）的重置費用達成協議，為該項目的發展清除了一個主要障礙。至於建設工程，部分基層樓板接近完工。其他區的開挖工程正在進行中。上層建築工作預期將於未來幾個月開始，整個開發項目計劃於二零一六年年底完成。

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。酒店大樓已蓋頂。幕牆工程於二零一四年四月開始，且裝修工程剛剛開始。預期酒店於二零一五年年底完工，且將由Starwood Group以W品牌經營。六十六層高的辦公大樓將於二零一四年九月底蓋頂，而幕牆工程將於二零一四年九月開始。裙樓目前正在建設中。整個項目預期於二零一六年年底完工。

## 南潯

該項目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。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平方米用作租賃用途。

該市場已於二零一三年七月開業。80.0%樓面總面積已售出或租出。

## 北京

本集團於前門23號經營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及餐飲中心。該項目之經營業績於二零一四年上半年保持穩定。

## 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。風力較弱之情況導致風力輸出較低及風能利用時段較少。因此，於二零一四年上半年之收益下降16.8%。根據項目進度表，內蒙古四子王旗第二期風力場的最終測試預期將於二零一四年下半年完成，使中國再生能源的應佔營運容量增加16%。

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。於二零一四年上半年，路費收入增長32.9%至人民幣24,600,000元。

## 前景

由於購房需求疲弱，二零一四年下半年之前景仍不明朗。最近有跡象顯示政府正放寬信貸政策並鼓勵市政府支持房地產市場。然而，本集團預期該等措施不足以大幅改善市場環境，而價格可能持續下降。

於二零一四年下半年，本集團將繼續專注於江門、天津及瀋陽之住宅物業出售及預售。在現時的市場環境下，本集團計劃促進其市場促銷活動。於江門，本集團於下半年將專注於出售第2期高層樓宇。於天津及瀋陽，本集團將繼續出售高層樓宇及洋房。

於此同時，本集團計劃保持上海北外灘及四川北路108地段的施工進度，目標是於二零一六年前完工。

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項目。管理層相信，完成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。

## 替代能源

鑒於政府有意減少污染，預期風電的監管環境仍屬有利。國家電網已正式批准建設八條高壓及超高壓輸電線。本集團預期高壓輸電線的完成將於來年為中國再生能源帶來收益。

鑒於內蒙古四子王旗第二期風力場預期將於二零一四年下半年投入商業營運，中國再生能源的營運容量將增加16%。49.5兆瓦之風力場將為二零一四年下半年之收益作出貢獻。中國再生能源亦於收購新風電資產取得進展，並訂立一項協議，有權於河北省建設一間100兆瓦之風力場。本集團現正進行可行性研究，倘研究可予實行，本集團將尋求取得開始建設之必要審批許可。

請參閱中國再生能源之中期報告了解更多資料。

## 僱員

於二零一四年六月三十日，本集團在香港及中國內地之業務合共聘用約456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。

## 中期股息

董事建議不派付截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息（二零一三年：無）。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）包括三名獨立非執行董事，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二零一四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二零一四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

於截至二零一四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，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。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（「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，未能出席於二零一四年五月三十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，彼等於截至二零一四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內幕資料。有關守則條款不會較標準守則寬鬆。

## 刊發中期報告

二零一四年中期報告將刊載於本公司網站([www.hkcholdings.com](http://www.hkcholdings.com))及香港聯合交易所有限公司網站([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  
黃剛

香港，二零一四年八月二十一日

於本公佈日期，董事會由十名董事組成，包括執行董事黃剛先生、陳國芳先生、李肇怡先生及黃植良先生；非執行董事黃志源先生及閻孟琪女士；以及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。