

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)

截至二零一八年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

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」)截至二零一八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

截至二零一八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 二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收益	4	650.3	838.5
銷售成本		(304.0)	(567.5)
毛利		346.3	271.0
其他收入	5	83.8	55.6
投資物業公平值調整		339.5	517.7
銷售及分銷成本		(32.1)	(26.2)
行政費用		(89.4)	(97.4)
其他及一般費用		(20.9)	(20.3)
經營溢利	6	627.2	700.4

* 僅供識別

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
	附註	百萬港元	百萬港元
財務收入	7	16.2	16.6
融資成本	7	(18.3)	(20.0)
融資成本—淨額		<u>(2.1)</u>	<u>(3.4)</u>
應佔聯營公司溢利減虧損		59.9	44.6
應佔一間合營公司虧損		(35.1)	(0.1)
所得稅前溢利		649.9	741.5
所得稅支出	8	(192.1)	(214.3)
本期間溢利		457.8	527.2
以下應佔溢利：			
本公司權益持有人		353.9	364.2
非控股權益		103.9	163.0
		457.8	527.2
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股港仙列示)	9		
基本		66.9	68.9
攤薄		66.5	68.9

簡明綜合中期全面損益表

截至二零一八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 二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
本期間溢利	<u>457.8</u>	<u>527.2</u>
其他全面(虧損)/收入		
可於其後重新分類至損益之項目		
換算海外業務財務報表		
— 本公司及其附屬公司之匯兌換算差額	(194.4)	359.5
— 聯營公司及一間合營公司之匯兌換算差額	(24.4)	96.7
出售按公平值在損益表列賬之金融資產後 解除匯兌調整	—	0.4
其後不會重新分類至損益之項目		
按公平值在其他全面損益列賬 之金融資產之公平值收益	<u>1.6</u>	<u>—</u>
本期間其他全面(虧損)/收入，扣除稅項	<u>(217.2)</u>	<u>456.6</u>
本期間全面收入總額	<u>240.6</u>	<u>983.8</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司權益持有人	178.4	743.3
非控股權益	<u>62.2</u>	<u>240.5</u>
	<u>240.6</u>	<u>983.8</u>

簡明綜合中期資產負債表

於二零一八年六月三十日

	未經審核 於二零一八年 六月三十日 附註	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 百萬元
資產		
非流動資產		
投資物業	12,453.6	12,280.5
預付土地租賃款	1,543.6	1,579.6
物業、機器及設備		
— 其他物業、機器及設備	973.1	998.2
— 在建工程	181.6	36.1
無形資產	1.6	1.6
發展中物業	540.7	529.9
於聯營公司之權益	1,223.7	1,251.0
於一間合營公司之權益	1,722.6	1,780.3
可供出售金融資產	—	28.0
按公平值在其他全面損益列賬之金融資產	28.4	—
預付款及其他應收款	11 82.7	194.1
非流動資產總額	18,751.6	18,679.3
流動資產		
存貨	7.6	9.0
作銷售用途之物業	1,188.4	1,461.9
應收賬款及其他應收款	11 341.3	230.1
受限制現金	435.8	398.0
短期銀行存款	32.0	—
現金及現金等價物	2,514.6	2,497.4
流動資產總額	4,519.7	4,596.4
資產總額	23,271.3	23,275.7

		未經審核 於二零一八年 六月三十日	經審核 於二零一七年 十二月三十一日
	附註	百萬港元	百萬港元
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		132.2	132.2
儲備		13,262.6	13,138.7
本公司權益持有人應佔權益			
非控股權益		13,394.8	13,270.9
		2,744.3	2,685.3
權益總額			
		16,139.1	15,956.2
負債			
非流動負債			
借款		2,679.7	2,508.1
遞延所得稅負債		1,879.4	1,790.5
非流動負債總額			
		4,559.1	4,298.6
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	1,856.6	2,187.0
借款		337.7	288.0
應付一名股東款項		197.4	226.2
即期所得稅負債		181.4	319.7
流動負債總額			
		2,573.1	3,020.9
負債總額			
		7,132.2	7,319.5
權益及負債總額			
		23,271.3	23,275.7

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、再生能源投資及營運業務。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。於英屬處女群島註冊成立之Claudio Holdings Limited為本公司最終控股公司。

除另有列明外，本未經審核簡明綜合中期財務資料以百萬港元(「百萬港元」)列示。董事會已於二零一八年八月二十三日批准刊發本未經審核簡明綜合中期財務資料。

2. 編製基準

截至二零一八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二零一七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，所採用之會計政策與截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

(a) 本集團所採納之新準則、準則修訂及詮釋

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第1號之修訂	首次採納香港財務報告準則
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第40號之修訂	投資物業之轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第22號	外幣交易及預收預付對價

(i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」—採納的影響

分類及計量

於採納香港財務報告準則第9號後及根據過渡性條文，本集團財務報表的比較數字不作重列。新準則產生之重新分類及調整不會於二零一七年十二月三十一日之資產負債表予以重列，但會於二零一八年一月一日期初資產負債表中確認。

本集團已選擇於其他全面損益(以往分類為可供出售金融資產)呈列投資之公平值變動，乃由於預期不會在中短期出售此投資。

根據此選擇，公平值變動或當資產減值、出售或以其他方式終止確認時，均於其他全面損益內確認，並永不撥回損益。

因此，比較數字繼續列賬為可供出售金融資產，而其期初結餘則重新分類為按公平值在其他全面損益列賬(「按公平值在其他全面損益列賬」)之金融資產，且並無對初始採納日期(即二零一八年一月一日)的賬面值作出調整。

下表列載對各個別項目的影響。概無包括不受變動影響的項目。

	可供出售 金融資產 百萬港元	按公平值在 其他全面損益 列賬之金融 資產 百萬港元
於二零一七年十二月三十一日之期終結餘		
—香港會計準則第39號	28.0	—
將投資由可供出售金融資產重新分類至 按公平值在其他全面損益列賬之金融資產	(28.0)	28.0
於二零一八年一月一日之期初結餘		
—香港財務報告準則第9號	—	28.0

	可供出售 投資儲備 百萬港元	按公平值在 其他全面損益 列賬之金融 資產儲備 百萬港元
於二零一七年十二月三十一日之期終結餘		
—香港會計準則第39號	9.2	—
將投資由可供出售金融資產重新分類至按 公平值在其他全面損益列賬之金融資產	(9.2)	9.2
於二零一八年一月一日之期初結餘		
—香港財務報告準則第9號	—	9.2

減值

本集團按攤銷成本分類的金融資產(包括應收賬款及其他應收款)，均須按照新的預期信貸虧損模式進行減值評估。於二零一八年一月一日採用新減值模式，並未對本集團的金融資產的賬面值產生重大影響。

(ii) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」—採納的影響

香港財務報告準則第15號會取代香港會計準則第18號(涵蓋貨品及服務合約)。本集團已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」。本集團採納於二零一八年一月一日生效之香港財務報告準則第15號時，採用經修訂之追溯方法調整期初保留溢利而毋須重列過往期間的數字。

有關採納對本集團收益來源的確認並無任何影響。來自租賃安排的租金收入排除於香港財務報告準則第15號之範圍外。就物業銷售而言，收益繼續於轉讓擁有權時獲確認。電力銷售的收益按相同基準(即電力輸送予客戶時)確認。因此，採納香港財務報告準則第15號對本集團之收益確認並無任何影響，故本集團毋須調整期初保留溢利以反映其採納香港財務報告準則第15號。

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，採納該等準則修訂及詮釋並不會對本集團造成任何重大影響。

(b) 於二零一八年一月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效且無提早採納之新準則、準則修訂及詮釋

以下為已頒佈且必須在二零一九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、準則修訂及詮釋：

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第19號之修訂	僱員福利	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號之修訂	聯營公司及合營企業之 長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則年度改進	香港財務報告準則 二零一五年至二零一七年 週期之年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號 之修訂	具有負補償的提前還款特性及 金融負債之變更	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企 業之間之資產出售或注資	待公佈

本集團並無提早採納已頒佈但於二零一八年一月一日開始之財政年度尚未生效之新準則、準則修訂及詮釋。有關該等尚未生效但預期適用於本集團之新準則、準則修訂及詮釋的進一步資料載列如下：

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月頒佈，其將導致差不多所有租賃在資產負債表內確認，此乃由於經營與融資租賃的劃分已被刪除。根據新準則，資產(該租賃項目的使用權)與支付租金的金融負債被確認。唯一豁免為短期及低價值租賃。

對承租人的會計處理將不會有重大改變。

此準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於報告日期，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔559,000港元。然而，本集團仍未釐定該等承擔將導致資產及負債就未來付款確認的程度以及將如何影響本集團的溢利及現金流量分類。

部分經營租賃承擔或會因短期及低價值租賃涵蓋可獲豁免，而某些承擔則可能不符合香港財務報告準則第16號之相關租賃定義的安排。

此準則將於二零一九年一月一日或之後開始之年度報告期內首個中期期間強制生效。於現階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。

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。就此而言，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、再生能源及其他業務。

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一間合營公司溢利／(虧損)後之經營溢利，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集中管理之按公平值在其他全面損益列賬之金融資產及可供出售金融資產。此等項目乃為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。來自外界客戶之分部收益總額亦代表本集團之收益。

截至二零一八年及二零一七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	再生能源	其他業務	可呈報 分部總額
	上海及 浙江	瀋陽	天津	江門				
	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
截至二零一八年六月三十日 止六個月								
來自外界客戶之收益	-	176.2	184.3	54.7	149.6	85.5	-	650.3
分部間收益	-	-	-	-	0.2	-	3.6	3.8
收益總額	-	176.2	184.3	54.7	149.8	85.5	3.6	654.1
經營溢利	86.8	55.3	60.2	9.5	359.7	31.3	-	602.8
財務收入	-	1.4	2.2	0.4	3.7	1.4	-	9.1
融資成本	-	-	-	-	(2.2)	(15.9)	-	(18.1)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	2.8	57.1	-	59.9
應佔一間合營公司虧損	(35.1)	-	-	-	-	-	-	(35.1)
所得稅前溢利	51.7	56.7	62.4	9.9	364.0	73.9	-	618.6
所得稅支出	(33.3)	(13.3)	(19.5)	(6.3)	(99.5)	(8.5)	-	(180.4)
本期間溢利	18.4	43.4	42.9	3.6	264.5	65.4	-	438.2
折舊	-	-	-	-	(0.7)	(36.3)	-	(37.0)
攤銷	-	-	(10.4)	-	(1.2)	(0.5)	-	(12.1)
投資物業公平值調整	91.1	-	-	-	248.4	-	-	339.5

	物業發展				物業投資 及租賃 百萬港元	再生能源 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	江門 百萬港元				
截至二零一七年六月三十日 止六個月								
來自外界客戶之收益	2.0	281.4	182.0	218.2	88.3	66.6	-	838.5
分部間收益	-	-	-	-	0.2	-	-	0.2
收益總額	2.0	281.4	182.0	218.2	88.5	66.6	-	838.7
經營溢利	473.0	67.0	37.6	7.8	93.1	23.5	-	702.0
財務收入	1.1	1.4	1.3	0.7	1.0	1.1	-	6.6
融資成本	-	-	-	(2.2)	(2.6)	(14.9)	-	(19.7)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	4.2	40.4	-	44.6
應佔一間合營公司虧損	(0.1)	-	-	-	-	-	-	(0.1)
所得稅前溢利	474.0	68.4	38.9	6.3	95.7	50.1	-	733.4
所得稅支出	(121.1)	(24.5)	(8.6)	(24.0)	(24.1)	(6.4)	-	(208.7)
本期間溢利/(虧損)	352.9	43.9	30.3	(17.7)	71.6	43.7	-	524.7
折舊	-	-	-	-	(0.5)	(32.9)	-	(33.4)
攤銷	-	-	(9.5)	-	(0.5)	(0.3)	-	(10.3)
投資物業公平值調整	488.0	-	-	-	29.7	-	-	517.7

	物業發展				物業投資 及租賃 百萬港元	再生能源 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	江門 百萬港元				
於二零一八年六月三十日								
資產總額	4,693.3	1,237.4	2,393.0	407.3	12,299.6	2,368.3	0.7	23,399.6
資產總額包括：								
於聯營公司之權益	-	-	-	-	484.0	739.7	-	1,223.7
於一間合營公司之權益	568.4	-	-	-	1,154.2	-	-	1,722.6
負債總額	2,099.7	596.8	1,448.2	165.6	3,792.6	705.4	-	8,808.3
於二零一七年十二月三十一日								
資產總額	4,652.9	1,447.6	2,650.9	446.4	12,173.0	2,329.0	2.9	23,702.7
資產總額包括：								
於聯營公司之權益	-	-	-	-	486.2	764.8	-	1,251.0
於一間合營公司之權益	587.4	-	-	-	1,192.9	-	-	1,780.3
負債總額	2,088.1	833.6	1,626.1	205.1	3,760.1	726.0	-	9,239.0

可呈報分部之本期間溢利與本集團之本期間溢利對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
可呈報分部之本期間溢利	438.2	524.7
未分配金額：		
企業開支淨額	(6.3)	(21.0)
出售按公平值在損益表列賬之金融資產收益	-	23.5
自保險公司就以前年度一個已完成項目所 申索及獲得之補償收入	25.9	-
	<u>457.8</u>	<u>527.2</u>
本集團之本期間溢利	<u>457.8</u>	<u>527.2</u>

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

	於二零一八年	於二零一七年
	六月三十日 百萬港元	十二月三十一日 百萬港元
分部資產總額	23,399.6	23,702.7
總辦事處資產	1,327.5	1,152.2
集團內部對銷	(1,484.2)	(1,607.2)
可供出售金融資產	-	28.0
按公平值在其他全面損益列賬之金融資產	28.4	-
	<u>23,271.3</u>	<u>23,275.7</u>
綜合資產負債表所列資產總額	<u>23,271.3</u>	<u>23,275.7</u>

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	於二零一八年 六月三十日 百萬港元	於二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
分部負債總額	8,808.3	9,239.0
總辦事處負債	217.1	139.5
集團內部對銷	<u>(1,893.2)</u>	<u>(2,059.0)</u>
綜合資產負債表所列負債總額	<u>7,132.2</u>	<u>7,319.5</u>

可供出售金融資產及按公平值在其他全面損益列賬之金融資產以外之非流動資產主要位於中國內地。

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，本集團之外界客戶收益僅來自中國市場，未有來自單一外界客戶之收益超過收益總額之10%。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
物業管理費收入	10.2	10.9
來自作銷售用途之物業之租金收入	0.5	1.5
出售物業、機器及設備之收益—淨額	0.3	0.8
應付賬款及其他應付款撥備撥回	—	9.2
按公平值在損益表列賬之金融資產及金融負債		
公平值收益—淨額	—	1.4
出售按公平值在損益表列賬之金融資產收益	—	23.5
匯兌收益淨額	21.6	0.7
自保險公司就以前年度一個已完成項目所 申索及獲得之補償收入	25.9	—
其他	<u>25.3</u>	<u>7.6</u>
	<u>83.8</u>	<u>55.6</u>

6. 經營溢利

經營溢利已(扣除)/抵免下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元
僱員福利開支	(51.7)	(49.6)
攤銷—預付土地租賃款	(12.1)	(10.3)
物業、機器及設備折舊	(38.1)	(34.9)
存貨成本	(1.8)	(0.2)
已售物業成本	(258.8)	(528.7)
可賺取租金收入之投資物業產生之		
直接經營開支	(3.0)	(3.0)
核數師酬金	(2.2)	(2.3)
經營租賃款項	(0.5)	(1.5)
按公平值在損益表列賬之金融資產及		
金融負債公平值收益—淨額	—	1.4
出售按公平值在損益表列賬之		
金融資產收益	—	23.5
	<u>—</u>	<u>23.5</u>

7. 財務收入及融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元
融資成本：		
銀行借款利息開支	(76.3)	(71.4)
應付一名股東款項之利息開支	(4.8)	(1.6)
其他貸款利息開支	(6.8)	(7.4)
	<u>(87.9)</u>	<u>(80.4)</u>
減：已資本化之金額	<u>69.6</u>	<u>60.4</u>
	<u>(18.3)</u>	<u>(20.0)</u>
財務收入：		
銀行存款利息收入	16.2	10.0
借予一間合營公司之股東貸款利息收入	—	6.6
	<u>16.2</u>	<u>16.6</u>
融資成本—淨額	<u>(2.1)</u>	<u>(3.4)</u>

8. 所得稅支出

由於本集團於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月並無應課稅溢利，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%(二零一七年：25%)之稅率作出撥備。預扣稅按照若干中國內地附屬公司及聯營公司之未分派溢利，按5%或10%(二零一七年：10%)之稅率作出撥備。

中國內地土地增值稅就土地升值按介乎30%至40%(二零一七年：30%至40%)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)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元
即期所得稅		
中國內地所得稅	(54.7)	(44.1)
中國內地土地增值稅	<u>(19.6)</u>	<u>(36.4)</u>
	<u>(74.3)</u>	<u>(80.5)</u>
遞延所得稅		
於損益表扣除	<u>(117.8)</u>	<u>(133.8)</u>
	<u>(192.1)</u>	<u>(214.3)</u>

9. 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內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	
	二零一八年	二零一七年
本公司權益持有人應佔溢利(百萬港元)	353.9	364.2
已發行普通股之加權平均數(百萬股)	528.8	528.8
每股基本盈利(每股港仙)	<u>66.9</u>	<u>68.9</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均已獲兌換而計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
本公司權益持有人應佔溢利(百萬港元)	353.9	364.2
假設兌換由附屬公司發行之 可換股票據之影響(百萬港元)	(1.6)	–
假設兌換由附屬公司發行之 認股權證之影響(百萬港元)	(0.6)	–
	<u>351.7</u>	<u>364.2</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬股)	<u>528.8</u>	<u>528.8</u>
每股攤薄盈利(每股港仙)	<u>66.5</u>	<u>68.9</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利並無假設期內附屬公司之可換股票據及認股權證獲兌換，因有關兌換具反攤薄影響。

10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元
擬派中期股息，每股普通股13港仙 (截至二零一七年六月三十日止六個月：6港仙)	<u>68.7</u>	<u>31.7</u>

於二零一八年八月二十三日，董事會議決宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息，每股普通股為現金13港仙。由於擬派發之中期股息是在資產負債表日後宣派，故不列作二零一八年六月三十日的負債。

於二零一七年八月二十三日，董事會議決宣派截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息，每股普通股為現金6港仙。由於擬派發之中期股息是在資產負債表日後宣派，故不列作二零一七年六月三十日的負債。

11. 預付款、應收賬款及其他應收款

	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
非流動		
預付款及其他應收款	<u>82.7</u>	<u>194.1</u>
流動		
應收賬款	69.2	28.2
減：應收賬款減值撥備	<u>(8.1)</u>	<u>(7.9)</u>
應收賬款淨額	61.1	20.3
應收票據	8.2	6.4
預付稅款	20.8	17.7
預付款、其他應收款及按金(已扣除撥備)	<u>251.2</u>	<u>185.7</u>
	<u>341.3</u>	<u>230.1</u>
	<u>424.0</u>	<u>424.2</u>

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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：

	於二零一八年 六月三十日 百萬港元	於二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
零至少於2個月	29.2	18.2
2至少於6個月	27.1	1.5
6至少於12個月	4.8	0.6
	<u>61.1</u>	<u>20.3</u>

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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：

	於二零一八年 六月三十日 百萬港元	於二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
未逾期及零至少於2個月	36.3	18.2
2至少於6個月	21.9	1.5
6至少於12個月	2.9	0.6
	<u>61.1</u>	<u>20.3</u>

就再生能源業務而言，本集團向其貿易客戶提供為期30日之信貸期。於二零一八年六月三十日，應收賬款40,600,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,100,000港元)已逾期但未減值。根據客戶之信貸記錄，預期該等款項最終將會收回。該等款項與近期並無拖欠記錄之若干獨立客戶有關。本集團並無持有與該等應收賬款有關之任何抵押品。

除再生能源業務外，集團公司會因應其市場需求及所經營業務擁有各自的信貸政策。於二零一八年六月三十日，其他業務之應收賬款1,700,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,100,000港元)已逾期但無減值。

12. 應付賬款及其他應付款

	於二零一八年 六月三十日 百萬港元	於二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
應付賬款	11.7	17.1
應付保留款	97.6	140.1
已收物業銷售按金	98.1	164.3
其他應付款及應計費用	<u>1,649.2</u>	<u>1,865.5</u>
	<u>1,856.6</u>	<u>2,187.0</u>

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 百萬港元	於二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
零至少於2個月	0.4	5.3
2至少於6個月	-	0.6
6至少於12個月	1.4	4.1
12個月及以上	<u>9.9</u>	<u>7.1</u>
	<u>11.7</u>	<u>17.1</u>

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零一八年六月三十日止六個月，營業額為650,300,000港元，較二零一七年同期之營業額838,500,000港元減少22%。然而，期內毛利由二零一七年的271,000,000港元增加28%至346,300,000港元。鑒於房地產行業的信貸收緊，且已竣工住宅物業的庫存逐步售罄，本集團減少銷售住宅物業。然而，本集團著重盈利能力而非銷售營業額，故將住宅單位價格平均提高20%，並專注於銷售利潤率較高的單位（如別墅）。因此，已售住宅物業的毛利率由二零一七年的18%上升至本中期期間的34%。

毛利亦因租金收益增長而增加。本集團尋求平衡住宅銷售與商業及辦公物業營利貢獻，故租金佔營業額組合的佔比持續提升。於本中期期間，租金收益由二零一七年的88,300,000港元，增加69%至149,600,000港元。本集團開始自其上海新開業的星薈中心產生大量租金收益，且深圳南海中心及南潯國際建材城的租金收益，亦有所提高。

本集團於回顧期間，錄得權益持有人應佔純利353,900,000港元，較上一年度下降3%，受本集團上海星薈中心及白玉蘭廣場重估收益減少影響（二零一八年的收益為262,700,000港元，而二零一七年的收益為489,700,000港元）。期內每股基本盈利為66.9港仙，而二零一七年同期每股基本盈利為68.9港仙。每股賬面值為25.3港元。本集團於星薈中心應佔價值的估值為3,621,600,000港元或每股6.8港元，而於白玉蘭廣場的估值則為1,722,600,000港元或每股3.3港元。

流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團之借款總額及應付一名股東款項為3,214,800,000港元，較二零一七年十二月三十一日之3,022,300,000港元上升6%。於二零一八年六月三十日之借款總額及應付一名股東款項包括港元借款280,400,000港元(二零一七年十二月三十一日：229,200,000港元)及相當於2,934,400,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,793,100,000港元)之人民幣借款。

本集團大部分尚未償還借款於未來14年內到期，其中535,100,000港元須於一年內或應要求償還，2,355,700,000港元須於二至五年內償還，而324,000,000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貸款，按浮動利率計息。

於二零一八年六月三十日，本集團之受限制現金為435,800,000港元(二零一七年十二月三十一日：398,000,000港元)。無限制現金及現金等價物(包括短期銀行存款)為2,546,600,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,497,400,000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，並積極考慮各類替代融資方法，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11,005,400,000港元(二零一七年十二月三十一日：10,625,800,000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

本集團於二零一八年六月三十日之負債資本比率(定義為借款總額加應付一名股東款項除以權益總額)為20%，而於二零一七年十二月三十一日則為19%。本集團於同期之債務淨額比率為1%，而於二零一七年十二月三十一日則為1%。此比率為借款總額加應付一名股東款項減現金，除以權益總額。

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，為股東投資締造持久價值。

本集團之物業組合模式多元化，同時投資於可供出售住宅項目及主要賺取租金收入之商業項目。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，是位於上海、深圳、北京及廣州之高檔商業區。本集團亦於浙江省南潯擁有商業物業。

長遠而言，本集團尋求，在可供出售住宅開發項目及可供出租商業投資項目之間，取得均衡發展，從而開創具增長潛力之可持續發展模式。可供出售住宅項目週轉期短，能提高股本回報率。另一方面，可供出租投資物業能產生穩定之經常性收入、現金流以及長期資本增值，並且免受對住宅物業的週期性限購所影響。

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。儘管本集團大部分項目位於中華人民共和國(「中國」)，本集團或會考慮投資其他國家，令業務更多元化。

本集團亦於再生能源行業作出投資，並相信股東可從中國對開發無污染能源之需求中受惠。

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、市場推廣及其他執行風險。

貨幣風險

本集團之大部分資產以人民幣計值。本集團主要業務是在中國境內經營，絕大部分收益、開支及債務均以人民幣計值。人民幣匯率波動對本集團經營之影響十分有限。然而，人民幣貶值或會為本集團之賬面值帶來不利影響。

環境政策

本集團致力成為具領導地位之可持續發展集團，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。

業務回顧

銷售住宅物業的收益減少，乃由於政府對房地產行業施加限制。政府強調「房子是用來住的，不是用來炒的」，依然關注房地產市場過熱及經濟槓桿過度帶來的危險。因此，政府正限制信貸金額流入經濟，尤其是流入房地產行業。房地產公司進行信託融資及債券發售，受到限制，且開發商不得使用在外國債券市場籌集之資金，進行房地產開發。其他限制包括許多銀行不再向試圖改換較大單位的買家提供按揭，部分城市的買家需出示其已落戶至少兩年的證明。於許多城市，公司亦不再獲准購買房產，政府已宣佈其意向限制舊區重建的融資。與美國的貿易戰亦在影響市場氛圍。

然而，與許多其他開發商不同，本集團的資產負債表穩健，且無需產生收益用以償還貸款。本集團著重盈利能力而非銷售營業額。因此，儘管本集團於二零一八年上半年的住宅銷售，因環境影響及存貨減少，而相對平淡，毛利卻實際上升28%。本集團將其住宅單位價格平均提高20%，並專注於銷售面積大、利潤高的單位及別墅。

本集團平衡住宅銷售，與辦公及商業樓宇租賃收益的策略，開始奏效，本年度上半年的租金收益較二零一七年增加69%。中國的住宅物業市場容易動盪，而租金收益可降低其波動性，提供可靠的現金流，以便把握可能周期性出現的機會。由於本集團在上海的兩幢新商業樓宇星薈中心及白玉蘭廣場開始貢獻收益，故租金收益有所提升。該兩個商業項目位於上海的黃金地段，坐擁黃浦江勝景。

投資物業

上海

由於本集團於北外灘的兩座商業樓宇的租用率上升，預期未來數年的租金收益，將大幅增加。該地區受惠於基礎設施改善，當中包括新落成之國際郵輪碼頭，連接外灘的地下街，及連接虹口和浦東之新隧道等。延續不斷的江畔步行路位於外灘北端，二零一七年對外開放，從鄰近本集團上海星薈中心，歷史悠久的外白渡橋開始一直延至白玉蘭廣場。這將增加北外灘地區之吸引力，促使與歷史悠久的外灘區之聯繫，更為緊密。此外，對價格敏感的租戶，從中心商業區，搬遷至鄰近外圍地區(如北外灘)，已成趨勢，令北外灘區受惠。鑒於北外灘之地理位置及基礎設施不斷完善，預期北外灘最終將逐漸融入中心商業區。

上海星薈中心

本集團於上海星薈中心擁有60%權益，其為辦公室及零售綜合項目，樓面總面積(「樓面總面積」)約為160,000平方米(包含地庫之樓面總面積約為246,000平方米)，其離中心商業區及歷史悠久的外灘僅數分鐘路程，一覽黃浦江、外灘和陸家嘴全景。周邊街區愈趨時尚，而一街之隔的米高梅白樂宮酒店以及寶格麗酒店在近期開業。半島酒店亦座落於附近。該物業日租值上升，令價值增加，本集團錄得重估收益255,500,000港元。

上海星薈中心於本年度上半年開始產生大量租金收益，租金收益由二零一七年的15,200,000港元增至73,500,000港元。儘管上海市場的辦公室持續供應過剩，由於國內企業及跨國企業追求增加國內市場的市場份額，上海星薈中心受益於此強勁需求。對部分過往由國有企業主導之行業(如保險業)，因受限制，導致美國大都會人壽保險公司及美國友邦保險有限公司等公司的需求上升，而該兩間公司均已與上海星薈中心訂立租賃協議。聯合辦公空間運營商的需求亦強勁，已與Weworks及美百年訂立租賃安排。根據Knight Frank，於本年度第一季度，上海的甲級租金下降及空置率上升。然而，鑒於北外灘的合理需求，本集團於上海星薈中心收取之租金符合初始期望。

白玉蘭廣場

白玉蘭廣場為辦公室、酒店及零售物業，而本集團擁有此項目25%權益，樓面總面積約為257,000平方米，包含地庫之樓面總面積約410,000平方米。辦公樓幾乎可俯瞰上海全景。酒店於二零一七年開業，且由Starwood Group以W品牌經營。北外灘物業的價值亦有所增加，本集團錄得重估收益7,200,000港元。儘管白玉蘭廣場只得部分出租，並處於虧損中，但本集團預計，隨著租用率上升，其將在未來有所盈利。

深圳、廣州、北京及南潯

本集團的物業投資組合亦包括深圳、廣州、北京及南潯多項優質商業及零售發展項目。本集團於深圳經營信興廣場及南海中心。於本中期期間，本集團完成信興廣場的翻新，並於二零一八年七月六日正式重新開業。由於翻新，租金收益於二零一七年及本中期期間有所下降，但預期因新租戶按較高租價入駐而上升。南海中心表現良好，其租用率由二零一七年六月三十日的62%，上升至二零一八年六月三十日的100%。

本集團於廣州經營中信廣場。本集團於北京前門23號(美國駐北京前大使館舊址)經營零售中心。本集團亦於浙江省南潯擁有一個家具建材貿易中心，租用率達80%。本集團正在擴建該綜合貿易中心。相關的打樁工作已完成，並已開始挖掘地庫。預期約23,500平方米(包括地庫之樓面總面積約26,900平方米)的擴建工程將在二零一九年第二季度前竣工，並預計在二零一八年第四季度預租。

住宅開發

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約150,000平方米之洋房及高層樓宇組成。三個階段之建設均已竣工。

天津的近期市場環境低迷，於本年度上半年，地區生產總值增長3.4%，而二零一六年及二零一七年分別為9%及3.6%。增速下滑主要由於濱海新區的地區生產總值增長放緩。然而，北京、天津及河北省經濟發展的協調工作繼續進行。於本年度上半年，北京及河北的企業於天津投資人民幣631億元。此外，天津政府於五月宣佈擬設立人民幣100億元基金，提升智能製造行業，並設立人民幣1,000億元基金，支持人工智能行業。

於本中期期間，本集團售出約3,900平方米的樓面總面積，產生已簽約銷售額為人民幣90,300,000元，較二零一七年同期人民幣365,500,000元減少75%。由於可供出售庫存減少，部份銀行亦限制向尋求改換較大單位的買家，提供按揭，導致剩餘的高價庫存需求不振，銷售額有所下降。然而，已售單位以高於往年的價格售出。例如，服務式公寓的價格，於本中期期間同比上漲24%。此外，本集團售出更多利潤較高的別墅。因此，於本中期期間，毛利率上升至45%，而二零一七年同期則為31%。

本集團已啟動天津團泊湖土地儲備的總體規劃。該地區可開發之樓面總面積為836,000平方米，而本集團相信該區將成為世界一流的住宅小區，並為本集團提供龐大發展儲備。該小區計劃將分五期開發，首期預售計劃於二零一九年進行。本集團委聘著名的設計公司Chapman Taylor進行總體規劃，並預期於二零一八年第四季度提交予政府。

江門

江門奕聰花園為樓面總面積約189,000平方米低層洋房及高層樓宇組成之住宅項目。該項目坐擁河岸優質地段，江門／香港渡輪碼頭、一所國際學校及遊艇會僅咫尺之遙，信步可達。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。江門為大灣區的一部分，受益於完善的基礎設施。

本年度上半年的限購抑制江門的需求。於買家獲准購房前，政府目前要求買家出示已成為江門居民至少兩年的憑證。本集團售出洋房及樓宇單位約5,400平方米，錄得已簽約銷售額人民幣44,700,000元，較二零一七年同期人民幣178,800,000元減少75%。於本中期期間，本集團第三期公寓的售價較二零一七年同期增加14%。因此，毛利率上升至26%，而二零一七年上半年則為9%。

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、高層樓宇及小量商店。就B地塊(樓面總面積約133,500平方米)而言，所有四棟高層樓宇及洋房建設工程均已完工。C地塊(樓面總面積約57,500平方米)分為兩個部分。其中一部分包含兩棟高層建築(主要用於重置迴遷舊住戶)，並設地面商店和小部分公共社區。第二部分樓面總面積約6,400平方米(包含地庫樓面總面積約為9,590平方米)現正開發為低層樓宇。地庫工程已完工，計劃於二零一八年第四季度預售。預期建造工程於二零二零年第一季度完工。A地塊(樓面總面積約75,000平方米)之開發準備工作亦正籌備中。本集團繼續與當地政府合作，以完成遷徙A地塊居民。

瀋陽市場環境於本中期期間低迷，由於需求受限購的不利影響。本集團較大單位的轉換需求，受政府限制對第二套單位提供按揭影響。於本中期期間，本集團售出約8,100平方米樓面總面積，已簽約銷售額為人民幣111,000,000元，較二零一七年同期之人民幣299,700,000元減少63%。於本中期期間，本集團將其公寓的售價提高逾10%。毛利率上升至34%，而二零一七年上半年則為28%。

再生能源

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」)進行所有可再生能源項目。風力資源優於預期，導致本集團於單晶河、綠腦包及昌馬風力發電場的收益大幅增加。此外，近期竣工的許多新特高壓輸電網緩解了限電問題。與二零一八年的中期期間至二零一七年同期，牡丹江的限電由27%減少至10%；綠腦包的限電由20%減少至17%；四子王旗的限電由17%減少至16%。此外，中國再生能源在南潯的商場完成首個分佈式太陽能項目。

因此，於本中期期間，純利增加57%至56,200,000港元。詳情請參閱中國再生能源之中期報告。

前景

房地產

由於本集團出租其於星薈中心及白玉蘭廣場的物業，本集團預期租金收益將持續增加。此兩所物業將長期為本集團提供穩定的現金流量，且相對而言不受政府收緊住宅信貸的影響。由於本集團於七月六日完成深圳信興廣場的翻新，租金收益亦有所提高。隨著翻新完成，商場有望吸引優質租戶，預期租金收益將增加。

然而，本集團相信，由於政府繼續推行降低經濟中的金融風險及減少房地產市場投機的措施，故二零一八年下半年的住宅物業銷售前景，將仍不樂觀。預期中美貿易戰對經濟造成的壓力，亦打擊市場信心。

就現有的住宅物業而言，本集團將繼續專注於銷售其在江門、天津及瀋陽的住宅物業。對於未來住宅開發，本集團現專注於團泊湖土地儲備。該地塊可支持開發達836,000平方米的住宅發展項目，並將分五期開發。本集團預期在第四季度向政府提交總體規劃書。瀋陽的低層公寓的施工工程繼續進行，並計劃在二零二零年初完工。

本集團於南潯仍有一塊可開發之地皮。該地皮原先設計用作開發酒店，惟其土地用途近期已有所更改，以便建造提供高端家具展示商店的商務中心。該商舖將與鄰近地皮之現有建築材料及家具貿易中心，互相補足。相關建造工作已開展，預期在二零一八年第四季度開始預租，並預計在二零一九年第二季度完成目標項目。

本集團在過去數年一直不願購買其認為價值虛高的地塊。房地產市場本身具有週期性，而本集團尋求將增加股東價值，而非僅建立龐大土地儲備的機會。因此，本集團並未面臨在目前信貸嚴苛的環境下，其他房地產開發商面臨的財務壓力。因此，本集團將當前環境視作機遇，而非危難。本集團的資產負債表極為穩健，而與許多淨負債對權益比率高的房地產開發商不同，本集團於二零一八年六月三十日的淨負債比率僅為1%。在本年度下半年，鑒於許多公司正尋求去槓桿，本集團希望利用其穩健的資產負債表以把握可能出現的任何機會。

再生能源

由於新輸電網已經完成，限電量將於二零一八年下半年繼續下降。本集團於河南省繼續建造嵩縣項目。該項目將於二零一八年第三季度前完成，而中國再生能源之風電產能將提升21%。鑒於該地區限電率較低且風力電費率較高，故中國再生能源對該項目，抱持樂觀態度。

更多資料請參閱中國再生能源之中期報告。

僱員

於二零一八年六月三十日，本集團在香港及中國內地之業務合共聘用約249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

董事會議決向本公司股東宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股普通股13港仙(二零一七年：6港仙)。中期股息將於二零一八年九月十九日(星期三)派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一八年九月六日(星期四)至二零一八年九月七日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記手續。於該段期間，本公司將不會登記任何股份轉讓。為符合獲派中期股息，股東必須於二零一八年九月五日(星期三)下午四時三十分前，將所有本公司股份過戶文件連同有關股票送交本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

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，已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定制訂書面職權範圍，並須向董事會匯報。審核委員會已審閱本集團截至二零一八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二零一八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

於截至二零一八年六月三十日止六個月整段期間內，本公司已遵守上市規則附錄十四內企業管治守則(「企管守則」)所載之守則條文(「守則條文」)及若干建議最佳常規，惟以下文所述者除外：

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)之委任並無指定任期，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之目的相同。

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，未能出席本公司於二零一八年五月二十九日舉行之股東週年大會(守則條文第A.6.7條有所規定)。

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。經作出具體查詢後，本公司已取得全體董事確認，彼等於截至二零一八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。

中期報告之刊發

二零一八年中中期報告將刊載於本公司網站(www.hkcholding.com)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)，並於適當時候寄發予股東。

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，二零一八年八月二十三日

於本公佈日期，董事會由八名董事組成，包括執行董事黃剛先生、李肇怡先生、黃植良先生及梁榮森先生；非執行董事黃志源先生；以及獨立非執行董事鍾楚義先生、鄭毓和先生及羅凱栢先生。