

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))

## 截至二零一九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」)截至二零一九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：

### 簡明綜合中期收益表

截至二零一九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 二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
收益	4	461.5	650.3
銷售成本		<u>(181.1)</u>	<u>(304.0)</u>
毛利		280.4	346.3
其他收入－淨額	5	77.7	83.8
投資物業公平值調整		108.6	339.5
銷售及分銷成本		(13.3)	(32.1)
行政費用		(85.7)	(89.4)
其他及一般費用		<u>(39.1)</u>	<u>(20.9)</u>
經營溢利	6	328.6	627.2

\* 僅供識別

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
	附註	百萬港元	百萬港元
財務收入	7	30.1	16.2
融資成本	7	<u>(91.0)</u>	<u>(18.3)</u>
融資成本 – 淨額		<u>(60.9)</u>	<u>(2.1)</u>
應佔聯營公司溢利減虧損		46.3	59.9
應佔一間合營公司虧損		<u>(98.9)</u>	<u>(35.1)</u>
所得稅前溢利		215.1	649.9
所得稅支出	8	<u>(11.3)</u>	<u>(192.1)</u>
本期間溢利		<u>203.8</u>	<u>457.8</u>
以下應佔溢利：			
本公司權益持有人		115.6	353.9
非控股權益		<u>88.2</u>	<u>103.9</u>
		<u>203.8</u>	<u>457.8</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利			
(以每股港仙列示)	9		
基本		<u>21.9</u>	<u>66.9</u>
攤薄		<u>21.5</u>	<u>66.5</u>

## 簡明綜合中期全面收益表

截至二零一九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 二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
本期間溢利	<u>203.8</u>	<u>457.8</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	(22.6)	(194.4)
– 聯營公司及一間合營公司之匯兌換算差額	(0.4)	(24.4)
附屬公司清盤後解除匯兌調整	(49.9)	–
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>2.0</u>	<u>1.6</u>
本期間其他全面虧損，扣除稅項	<u>(70.9)</u>	<u>(217.2)</u>
本期間全面收入總額	<u>132.9</u>	<u>240.6</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司權益持有人	49.1	178.4
非控股權益	<u>83.8</u>	<u>62.2</u>
	<u>132.9</u>	<u>240.6</u>

## 簡明綜合中期資產負債表

於二零一九年六月三十日

	附註	未經審核 於二零一九年 六月三十日 百萬港元	經審核 於二零一八年 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		12,221.5	12,344.9
預付土地租賃款		–	1,472.1
使用權資產		1,455.8	–
物業、機器及設備			
– 其他物業、機器及設備		1,161.7	909.7
– 在建工程		200.1	321.0
無形資產		1.2	1.4
發展中物業		527.9	555.6
於聯營公司之權益		1,187.4	1,210.3
於一間合營公司之權益		1,527.7	1,626.7
按公平值在其他全面收益列賬之金融資產		22.4	21.4
預付款及其他應收款	11	69.0	84.3
<b>非流動資產總額</b>		<b>18,374.7</b>	<b>18,547.4</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		6.3	6.7
發展中物業		83.7	–
作銷售用途之物業		813.1	919.9
應收賬款及其他應收款	11	485.9	369.4
受限制現金		183.1	478.9
短期銀行存款		2.4	712.3
現金及現金等價物		2,622.8	1,889.6
<b>流動資產總額</b>		<b>4,197.3</b>	<b>4,376.8</b>
<b>資產總額</b>		<b>22,572.0</b>	<b>22,924.2</b>

		未經審核 於二零一九年 六月三十日 百萬港元	經審核 於二零一八年 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		132.2	132.2
儲備		13,050.4	13,070.0
		<u>13,182.6</u>	<u>13,202.2</u>
本公司權益持有人應佔權益		13,182.6	13,202.2
非控股權益		2,831.6	2,752.2
		<u>2,831.6</u>	<u>2,752.2</u>
權益總額		<u>16,014.2</u>	<u>15,954.4</u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
借款		2,781.0	2,768.3
遞延所得稅負債		1,843.2	1,882.4
		<u>4,624.2</u>	<u>4,650.7</u>
非流動負債總額		<u>4,624.2</u>	<u>4,650.7</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	1,283.9	1,474.3
借款		286.5	477.0
應付一名股東款項		197.6	197.5
即期所得稅負債		165.6	170.3
		<u>1,933.6</u>	<u>2,319.1</u>
流動負債總額		<u>1,933.6</u>	<u>2,319.1</u>
負債總額		<u>6,557.8</u>	<u>6,969.8</u>
權益及負債總額		<u>22,572.0</u>	<u>22,924.2</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、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(「聯交所」)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。董事會已於二零一九年八月二十二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

截至二零一九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二零一八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二零一八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

香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	聯營公司及合營公司之長期權益
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
香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則之年度改進	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
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

採納香港財務報告準則第16號的影響於下文披露。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」－採納之影響

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號及相關詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號、香港詮釋常務委員會詮釋第15號及香港詮釋常務委員會詮釋第27號，其訂立了新的租賃會計要求。香港財務報告準則第16號使租賃交易需要在承租人的財務報表中確認，專注於一項安排是否包含租賃或是服務協議，並對承租人的會計處理作出重大改動。所有租賃均須確認代表租賃期內使用租賃資產權利的使用權資產及代表支付租金義務的租賃負債。對出租人的會計處理將不會有重大改變。

直至二零一八年十二月三十一日，經營租賃之付款於租賃期內按直線法計入損益。

本集團自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團已使用簡化過渡方法，而不會於首次採納時重列去年之比較數字。因此，新租賃準則產生的重分類於二零一九年一月一日期初結餘中確認。

本集團的租賃包括土地及辦公物業出租，而現有合約能滿足香港財務報告準則第16號的租賃定義。就先前被分類為經營租賃的租賃而言，本集團已選擇按相等於租賃負債，及就預付或應計租賃款項作調整的金額計量使用權資產。因此，於二零一九年一月一日之首次採納日，保留溢利的期初結餘毋須進行調整。

在過渡至香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號被分類為經營租賃的租賃採取以下的實務操作方法。

- 對租賃期於首次採納日起計12個月內屆滿的租賃應用確認豁免條款
- 於計量使用權資產時不包括初始直接成本

於採納香港財務報告準則第16號時，為呈列目的，本集團將預付土地租賃款重新分類為使用權資產。

下表闡釋於二零一八年十二月三十一日應用香港會計準則第17號所披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號所確認的租賃負債之間的差異：

	百萬港元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	0.3
減：	
豁免租賃期於初始採納日期起12個月內結束的租賃	<u>(0.3)</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債總額	<u><u>—</u></u>

下表概述採納香港財務報告準則第16號之影響：

	於二零一九年 一月一日 百萬港元
預付土地租賃款減少	(1,472.1)
使用權資產增加	<u>1,472.1</u>

除香港財務報告準則第16號外，採納該等準則修訂及詮釋並沒有對本集團造成任何重大影響。

**(b) 於二零一九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及準則修訂**

以下為已頒佈且必須強制應用於本集團自二零二零年一月一日或以後開始之會計期間或較後期間之準則及準則修訂，惟本集團並無提早採納：

		於下列日期 或之後 開始的會計 期間生效
財務報告概念框架2018	財務報告概念框架之修訂	二零二零年 一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號	重要性定義之修訂	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂	業務定義	二零二零年 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公司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二零一九年一月一日開始之財政年度尚未生效之新準則及準則修訂。本集團已開始評估該等新準則及準則修訂的影響，並預期採納該等新準則及準則修訂於現時或未來之報告期間，對本集團之綜合財務資料並無產生重大影響。

#### 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收益列賬之金融資產。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收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。

截至二零一九年及二零一八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 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				
截至二零一九年六月三十日止 六個月								
來自外界客戶之收益	-	86.2	62.3	30.4	186.2	96.4	-	461.5
分部間收益	-	-	-	-	0.1	-	-	0.1
<b>收益總額</b>	<b>-</b>	<b>86.2</b>	<b>62.3</b>	<b>30.4</b>	<b>186.3</b>	<b>96.4</b>	<b>-</b>	<b>461.6</b>
經營溢利	-	11.3	8.5	9.6	237.2	33.9	-	300.5
財務收入	-	2.0	1.1	0.6	2.8	1.4	-	7.9
融資成本	-	-	-	-	(78.0)	(12.6)	-	(90.6)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	12.0	34.3	-	46.3
應佔一間合營公司虧損	-	-	-	-	(98.9)	-	-	(98.9)
<b>所得稅前溢利</b>	<b>-</b>	<b>13.3</b>	<b>9.6</b>	<b>10.2</b>	<b>75.1</b>	<b>57.0</b>	<b>-</b>	<b>165.2</b>
所得稅(支出)／抵免	-	(3.2)	(5.1)	(4.6)	18.3	(5.9)	-	(0.5)
<b>本期間溢利</b>	<b>-</b>	<b>10.1</b>	<b>4.5</b>	<b>5.6</b>	<b>93.4</b>	<b>51.1</b>	<b>-</b>	<b>164.7</b>
物業、機器及設備折舊	-	-	(0.1)	-	(0.6)	(41.5)	-	(42.2)
使用權資產折舊	-	-	(9.8)	-	(1.2)	(0.3)	-	(11.3)
投資物業公平值調整	-	-	-	-	108.6	-	-	108.6

	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
<b>收益總額</b>	<b>-</b>	<b>176.2</b>	<b>184.3</b>	<b>54.7</b>	<b>149.8</b>	<b>85.5</b>	<b>3.6</b>	<b>654.1</b>
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)
<b>所得稅前溢利</b>	<b>51.7</b>	<b>56.7</b>	<b>62.4</b>	<b>9.9</b>	<b>364.0</b>	<b>73.9</b>	<b>-</b>	<b>618.6</b>
所得稅支出	(33.3)	(13.3)	(19.5)	(6.3)	(99.5)	(8.5)	-	(180.4)
<b>本期間溢利</b>	<b>18.4</b>	<b>43.4</b>	<b>42.9</b>	<b>3.6</b>	<b>264.5</b>	<b>65.4</b>	<b>-</b>	<b>438.2</b>
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				
於二零一九年六月三十日								
資產總額	282.2	1,097.3	2,287.6	299.2	16,044.0	2,608.0	1.8	22,620.1
資產總額包括：								
於聯營公司之權益	-	-	-	-	482.1	705.3	-	1,187.4
於一間合營公司之權益	-	-	-	-	1,527.7	-	-	1,527.7
負債總額	180.8	436.8	1,417.8	104.0	5,284.9	958.2	-	8,382.5
於二零一八年十二月三十一日								
資產總額	279.9	1,097.1	2,307.6	390.3	16,389.7	2,389.5	0.4	22,854.5
資產總額包括：								
於聯營公司之權益	-	-	-	-	470.1	740.2	-	1,210.3
於一間合營公司之權益	-	-	-	-	1,626.7	-	-	1,626.7
負債總額	188.5	444.8	1,396.1	149.8	5,681.0	779.9	-	8,640.1

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	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
可呈報分部之本期間溢利	164.7	438.2
未分配金額：		
企業開支淨額	(9.7)	(6.3)
附屬公司清盤之收益—淨額	48.8	-
就以前年度一個已完成項目於保險公司申索及獲得之 補償收入	-	25.9
本集團之本期間溢利	203.8	457.8

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

	於二零一九年 六月三十日 百萬港元	於二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
分部資產總額	22,620.1	22,854.5
總辦事處資產	1,610.7	1,759.1
集團內部對銷	(1,681.2)	(1,710.8)
按公平值在其他全面收益列賬之金融資產	22.4	21.4
	<u>22,572.0</u>	<u>22,924.2</u>
綜合資產負債表所列資產總額	<u>22,572.0</u>	<u>22,924.2</u>

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	於二零一九年 六月三十日 百萬港元	於二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
分部負債總額	8,382.5	8,640.1
總辦事處負債	41.3	207.7
集團內部對銷	(1,866.0)	(1,878.0)
	<u>6,557.8</u>	<u>6,969.8</u>
綜合資產負債表所列負債總額	<u>6,557.8</u>	<u>6,969.8</u>

按公平值在其他全面收益列賬之金融資產以外之非流動資產主要位於中國內地。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，本集團之外界客戶收益絕大部份來自中國市場。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團有一名客戶之收益超過本集團收益總額的10%（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。來自該客戶的收益為51,500,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：58,100,000港元）。

## 5. 其他收入 – 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
物業管理費收入	11.3	10.2
來自作銷售用途之物業之租金收入	–	0.5
出售物業、機器及設備之(虧損)/收益 – 淨額	(3.3)	0.3
匯兌收益 – 淨額	3.4	21.6
附屬公司清盤之收益 – 淨額	48.8	–
就以前年度一個已完成項目於保險公司申索及獲得之補償收入	–	25.9
其他	17.5	25.3
	<u>77.7</u>	<u>83.8</u>

## 6. 經營溢利

經營溢利已扣除下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
僱員福利開支	(47.0)	(51.7)
預付土地租賃款攤銷	–	(12.1)
使用權資產折舊	(11.3)	–
物業、機器及設備折舊	(43.3)	(38.1)
存貨成本	(1.7)	(1.8)
已售物業成本	(109.4)	(258.8)
可賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	(21.2)	(3.0)
撇銷應收賬款及其他應收款	(1.2)	–
應收賬款之減值撥備	(7.7)	(0.4)
核數師酬金 – 核數服務	(2.2)	(2.2)
與短期租賃有關的租金支出	(0.5)	–
經營租賃款項	–	(0.5)
	<u>–</u>	<u>(0.5)</u>

## 7. 財務收入及融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
融資成本：		
銀行借款利息開支	(86.7)	(76.3)
應付一名股東款項之利息開支	(5.0)	(4.8)
其他貸款利息開支	(6.1)	(6.8)
	<u>(97.8)</u>	<u>(87.9)</u>
減：已資本化之金額	6.8	69.6
	<u>(91.0)</u>	<u>(18.3)</u>
財務收入：		
銀行存款利息收入	30.1	16.2
	<u>30.1</u>	<u>16.2</u>
融資成本－淨額	<u>(60.9)</u>	<u>(2.1)</u>

## 8. 所得稅支出

由於本集團於截至二零一九年及二零一八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)就在中國內地經營附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一八年：25%)之稅率作出撥備。預扣稅就若干中國內地附屬公司及聯營公司之已分派股息及未分派溢利按5%或10%(二零一八年：5%或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%(二零一八年：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)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
即期所得稅		
中國內地所得稅	(39.7)	(54.7)
中國內地土地增值稅	(9.0)	(19.6)
	<u>(48.7)</u>	<u>(74.3)</u>
遞延所得稅		
於收益表抵免／(扣除)	37.4	(117.8)
	<u>37.4</u>	<u>(117.8)</u>
	<u>(11.3)</u>	<u>(192.1)</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	
	二零一九年	二零一八年
本公司權益持有人應佔溢利(百萬港元)	115.6	353.9
已發行普通股之加權平均數(百萬)	528.8	528.8
每股基本盈利(每股港仙)	<u>21.9</u>	<u>66.9</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	
	二零一九年	二零一八年
本公司權益持有人應佔溢利(百萬港元)	115.6	353.9
假設兌換由附屬公司發行之可換股票據之影響(百萬港元)	(1.9)	(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)
用於釐定每股攤薄盈利之溢利(百萬港元)	<u>113.7</u>	<u>351.7</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬)	<u>528.8</u>	<u>528.8</u>
每股攤薄盈利(每股港仙)	<u>21.5</u>	<u>66.5</u>

## 10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
擬派中期股息，每股普通股13港仙(截至二零一八年六月三十日止六個月：13港仙)	<u>68.7</u>	<u>68.7</u>

於二零一九年八月二十二日，董事會議決宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息，每股普通股派發現金13港仙。由於擬派發之中期股息是在資產負債表日後宣派，故不列作二零一九年六月三十日的負債。

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，每股普通股派發現金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。

## 11. 預付款、應收賬款及其他應收款

	於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
<b>非流動</b>		
預付款及其他應收款	<u>69.0</u>	<u>84.3</u>
<b>流動</b>		
應收賬款	140.4	75.8
減：減值撥備	<u>(18.8)</u>	<u>(11.3)</u>
應收賬款－淨額	121.6	64.5
應收票據	3.6	4.0
預付稅款	17.8	19.0
預付款、其他應收款及按金	<u>342.9</u>	<u>281.9</u>
	<u>485.9</u>	<u>369.4</u>
	<u>554.9</u>	<u>453.7</u>



於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，按本集團收益確認政策就已扣除減值撥備後之應收賬款賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 百萬港元	於二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
少於2個月	46.0	34.2
2至少於6個月	34.5	15.0
6至少於12個月	38.1	12.3
12個月及以上	3.0	3.0
	<u>121.6</u>	<u>64.5</u>

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，按發票日期劃分就已扣除減值撥備後之應收賬款賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 百萬港元	於二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
少於2個月	66.9	33.7
2至少於6個月	12.0	15.0
6至少於12個月	27.0	11.1
12個月及以上	15.7	4.7
	<u>121.6</u>	<u>64.5</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。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。

## 12. 應付賬款及其他應付款

	於二零一九年 六月三十日 百萬港元	於二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
應付賬款	12.2	18.4
應付保留款	67.2	93.3
已收物業銷售按金	100.1	79.7
其他應付款及應計費用	1,104.4	1,282.9
	<u>1,283.9</u>	<u>1,474.3</u>

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 百萬港元	於二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
少於2個月	0.1	7.1
2至少於6個月	-	-
6至少於12個月	1.2	0.7
12個月及以上	10.9	10.6
	<u>12.2</u>	<u>18.4</u>

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

截至二零一九年六月三十日止六個月，營業額為461,500,000港元，較二零一八年同期之營業額650,300,000港元減少29%。期內毛利由二零一八年的346,300,000港元減少19%至280,400,000港元。住宅銷售低於預期乃因本集團的可供銷售住宅單位庫存較少以及鑒於本集團營運所在的兩個城市—天津及瀋陽的經濟放緩所致。

儘管毛利下降，但由於本集團具較高利潤率的租金收益有所增長，毛利率實際由53%上升至61%。於本中期期間，租金收益由二零一八年的149,600,000港元，增加24%至186,200,000港元。本集團開始自其在上海新開業的星薈中心產生大量租金收益，且近期翻新的深圳信興廣場的租金收益，亦有所提高。同時，深圳南海中心及南潯國際建材城，以及北京前門23號的租金收益，亦有所提高。由於本集團尋求住宅銷售與商業及辦公物業租賃之平衡，本集團預期租賃在營業額組合的佔比將越來越大。

於二零一八年中中期期間，本集團錄得一次性重估收益339,500,000港元，主要來自上海星薈中心竣工所得，而這並不會於本期間再次出現。上海星薈中心竣工後，管理層一直與承建商磋商最終合約金額，造成期內建設應計費用216,100,000港元或2%撥回至相應投資物業價值。相應之撥回已於本期間反映為本期間估值變動的一部分。因此，在住宅銷售減少以及隨著其上海商業樓宇竣工不再將利息資本化以致融資成本增加的合併作用下，本集團的純利減少55%至203,800,000港元。期內每股基本盈利為21.9港仙，而二零一八年同期每股基本盈利則為66.9港仙。每股賬面值為24.9港元。

### 流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團之借款總額及應付一名股東款項為3,265,100,000港元，較二零一八年十二月三十一日之3,442,800,000港元下降5%。於二零一九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225,600,000港元(二零一八年十二月三十一日：385,500,000港元)及相當於3,039,500,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,057,300,000港元)之人民幣借款。

本集團尚未償還借款及應付一名股東款項之到期日如下，484,100,000港元須於一年內或應要求償還，2,318,600,000港元須於二至五年內償還，而462,400,000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。

於二零一九年六月三十日，本集團之受限制現金為183,100,000港元(二零一八年十二月三十一日：478,900,000港元)。無限制現金及現金等價物(包括短期銀行存款)為2,625,200,000港元(二零一八年十二月三十一日：2,601,900,000港元)。

回顧期內，本集團並無利用任何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11,179,300,000港元(二零一八年十二月三十一日：11,047,600,000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*

本集團於二零一九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%，而於二零一八年十二月三十一日則為22%。本集團於同期之淨負債對權益比率為3%，而於二零一八年十二月三十一日則為2%。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物業之間，取得均衡發展，從而開創具增長潛力之可持續發展模式。可供出售住宅物業週轉期短，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，並且相對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之理財政策，鑒於房地產行業之波動性，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均位於中華人民共和國（「中國」），本集團亦會考慮投資其他國家，使業務多元化。

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

本集團致力成為領先之可持續發展集團，因此，本集團投資再生能源業務，並於其若干物業發展項目中引入可持續發展技術，如太陽能電池板。

### 業務回顧

由於本集團出租其於上海新落成之商業物業以及鑒於深圳信興廣場的翻新工作已完成，物業租金收益有所提升。於二零一九年中期期間，租金收益增加24%至186,200,000港元。

然而，天津、瀋陽及江門之住宅銷售收益有所下降。於本中期期間，天津及瀋陽之經濟表現低迷，且住宅物業市場氛圍已惡化。由於大部分庫存已售出，銷售亦有所下降。於江門之收益亦減少，因本集團已出售其大部分的存貨。

## 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增加。此外，對價格敏感的租戶而言，從中心商業區（「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與中心商業區融合。

然而，鑒於目前辦公樓宇供應過剩，樓宇的出租情況低於預期。根據Knight Frank，二零一九年第二季度上海市場的租用率比第一季度下降1.7%，而空置率微升0.4個百分點至13.5%。仲量聯行於其二零一九年第一季度報告中指出，北外灘的空置率約為40%。

### 上海星薈中心

本集團擁有上海星薈中心60%的權益，上海星薈中心為一幢商業綜合大樓，包括兩幢甲級辦公樓及一個零售商場，樓面總面積（「樓面總面積」）約為246,000平方米。該項目位於四川北路與天潼路的交匯處，距離地鐵站（天潼路站為10號線及12號線的換乘站）僅有數分鐘步距，亦毗鄰中心商業區及歷史悠久的外灘，一覽黃浦江、外灘和陸家嘴全景。隨著一街之隔的米高梅白樂宮酒店及寶格麗酒店於近期開業，周邊的街區變得更具時尚氣息。半島酒店亦坐落於附近。

上海星薈中心已於二零一八年完工，並開始獲得大量租金收益。於本中期期間，租金收益較二零一八年的73,500,000港元增加31%至96,300,000港元。儘管上海市場的辦公室持續供應過剩，但由於知名的國內企業及跨國企業追求增加本地市場的市場份額，上海星薈中心受惠於此強勁需求。對部分過往由國有企業主導之行業（如保險業）的限制放寬，使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，而該兩間公司均已承諾租用上海星薈中心之更多空間。然而，租賃業務受到周邊建設的不利影響。隨著該工程竣工，我們預計該地區將變得更具吸引力，且租賃狀況將得以改善。本集團於上海星薈中心應佔價值之估值為3,910,200,000港元或每股7.4港元。

## 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。建設工程已於二零一八年完工。辦公樓可高度俯瞰上海天際線之全景。酒店於二零一七年開業，且由Starwood Group以W品牌經營。儘管白玉蘭廣場因其利息支出不再進行資本化且樓宇尚未悉數租出，仍處於虧損中，但本集團預期租用率將持續上升。本集團於白玉蘭廣場應佔價值之估值為1,527,700,000港元或每股2.9港元。

## 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。去年，本集團完成信興廣場的翻新工程，租金收益現已開始提升，較去年同期增長20%。南海中心亦表現良好，其租用率上升至100%，租金收益同比增長51%。

本集團於廣州持有中信廣場。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傢俱建材貿易中心。本集團正在擴建該綜合貿易中心，其上層結構已於二零一九年一月完工。這26,900平方米(包括地庫)的綜合貿易中心將於二零一九年第三季度竣工。

## 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平方米之別墅及高層樓宇組成。三個階段之建設均已竣工。

天津的市場環境近期處於低迷，其地區生產總值增長率較全國水平為低。購房意欲低迷，加上競爭激烈，使房價下跌。於本中期期間，本集團錄得已簽約銷售額人民幣79,200,000元，較二零一八年同期的人民幣90,300,000元減少12%。本集團實際售出更多單位，但服務式公寓比例上多於價格較高的別墅。別墅的銷售下降乃因剩餘單位相對過往年度所售之單位是處於較不吸引的位置。



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約為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。該區計劃將分五期開發。由著名設計公司Chapman Taylor編製的初步總體規劃已基本完成，並預期將呈報予靜海區政府。

### 江門

江門奕聰花園為樓面總面積約189,000平方米別墅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。

銷售額下降，主要是由於本集團大部分的庫存已出售，目前的庫存主要為別墅。本集團錄得已簽約銷售額人民幣24,700,000元，較二零一八年同期的人民幣44,700,000元減少45%，因為剩餘單位大多是高價格的別墅。二零一八年出台的限購令及中美貿易戰（影響地區出口銷售）亦影響購房意欲。於期內，本集團較二零一八年售出更多利潤率較高的別墅。因此，毛利率由二零一八年的26%上升至41%。

### 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、高層樓宇及少量商店。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。其中已完工部分包含兩棟高層建築（主要用於安置迴遷舊住戶），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。上層結構已於二零一九年四月開始動工。建設工程預期於二零二零年前完工。同時，本集團已基本完成A地塊的拆遷安置工作，該地塊將可建造樓面總面積約75,000平方米之額外住宅物業。本集團現正籌備設計工作。該項目預計將於二零二四年年底前完成。



由於經濟疲弱及需求受限購的不利影響，瀋陽的市場環境於期內低迷。本集團較大單位的升級需求，受到政府限制對第二套單位提供按揭所影響。目前，購房者傾向於價格更低、面積較小的單位，而此類單位大多已經出售，剩下較大公寓及別墅仍可供出售。期內，本集團錄得已簽約銷售額人民幣85,000,000元，較二零一八年同期之人民幣111,000,000元減少23%。

## 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。於本中期期間，風力資源較去年為少。然而，限電整體減少及本集團的河南嵩縣74兆瓦（「兆瓦」）風力發電項目（「嵩縣一期風力發電場」）之新貢獻令收益較去年85,500,000港元增加13%至96,400,000港元。在持續努力控制營運成本的情況下，期內毛利增加16%至44,400,000港元（二零一八年：38,300,000港元）。然而，二零一九年上半年中國總體風力狀況不佳導致聯營公司對本集團的純利貢獻減少。來自聯營公司的純利為27,400,000港元，較比去年為49,700,000港元。因此，截至二零一九年六月三十日止六個月，中國再生能源權益持有人應佔中國再生能源稅後純利減少至41,600,000港元，而二零一八年同期則為55,700,000港元。更多詳情請參閱中國再生能源之中期報告。

## 前景

### 物業

經濟增長放緩，部分原因為中美貿易局勢緊張，將可能繼續對今年的前景造成不利影響。此外，自五月份以來，政府再次推行政策以抑制房地產市場投機活動。該等政策包括警告金融機構以制止對房地產行業提供非法融資、銀行收取高於第一及第二套住房抵押貸款基準的利率，以及限制房地產開發商的外債銷售。因此，本集團預計部分開發商的資金流動性將受到擠壓。

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，而本集團尋求機遇提高股東價值，而非僅建立龐大的土地儲備。因此，在目前信貸嚴重緊縮的環境下，本集團並未面臨其他房地產開發商所面臨的財務壓力。所以，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強健，有別於許多淨負債對權益比率高的房地產開發商，本集團於二零一九年六月三十日的淨負債比率僅為3%。於二零一九年，鑒於許多公司正尋求去槓桿，本集團希望利用其強健的資產負債表以把握可能出現的任何機會。本集團亦有意使其業務多元化且可能於中國境外尋求機遇。

由於本集團逐漸出租其於星薈中心及白玉蘭廣場的物業，本集團預期於本年度餘下時間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，且相對不受政府集中於住宅信貸收緊之影響。由於本集團於二零一八年完成深圳信興廣場的翻新，租金收益應有所提高。隨著翻新完成，商場有望吸引更多優質租戶，租金收益預期將會增加。

然而，鑒於中國經濟疲弱及抑制房地產市場投機活動之新限制措施，本集團認為二零一九年的住宅物業銷售前景仍不樂觀。就現有的住宅物業而言，本集團將繼續專注於銷售其在天津、瀋陽及江門的住宅物業。

對於未來住宅開發，本集團專注於其團泊湖之土地儲備。該地塊可支持開發約836,000平方米的住宅發展項目，並將分五期開發。然而，本集團需等待天津市總體規劃正式完成後方能取得所需的開發許可證。瀋陽新增的低層樓宇的施工工程繼續進行，目標於二零二零年完工。本集團已基本完成其A地塊的拆遷安置工作，並正準備開發下一期建築面積75,000平方米的項目。

本集團正於南潯對其南潯傢俱貿易中心進行擴建。此擴建區將與鄰近地皮之現有建築材料及傢俱貿易中心產生協同效應。其上層結構已於二零一九年一月完工。這26,900平方米(包括地庫)的綜合貿易中心將於二零一九年第三季度竣工。

## 再生能源

由於新輸電網已經完成及鼓勵使用再生能源之新政策已實施，預期限電量將於二零一九年繼續下降。本集團的河南省嵩縣項目已部分完工，預期餘下工程將於二零一九年年底完工。於完工後，預期中國再生能源之淨風電產能將提升21%。此外，本集團已獲洛陽市發展和改革委員會批准，於嵩縣建設額外40兆瓦風力發電項目。本集團現時正等待併網批准。鑒於該地區限電率相對較低且風力電費率相對較高，故中國再生能源對該項目持樂觀態度。

更多資料請參閱中國再生能源之中期報告。

## 僱員

於二零一九年六月三十日，本集團就其香港及中國內地之業務合共聘用約240名僱員。所有僱員薪酬按彼等職位性質、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二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股普通股13港仙(二零一八年：13港仙)。中期股息將於二零一九年九月十八日(星期三)派發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年九月五日(星期四)至二零一九年九月六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間，本公司將不會登記任何股份轉讓。為合資格獲派中期股息，股東必須於二零一九年九月四日(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」）包括三名本公司獨立非執行董事，並已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）之規定以書面列明其職權範圍，並須向董事會匯報。審核委員會已審閱本集團截至二零一九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二零一九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

於截至二零一九年六月三十日止六個月整段期間內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企管守則」）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

根據企管守則項下守則條文第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，未能出席本公司於二零一九年五月二十日舉行之股東週年大會（企管守則項下守則條文第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，與本公司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，本公司全體董事已確認，彼等於截至二零一九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，該等僱員可能掌握有關本集團證券之未公佈內幕消息。有關守則條款不會較標準守則寬鬆。

## 中期報告之刊發

二零一九年中期報告將適時於本公司網站([www.hkcholdings.com](http://www.hkcholdings.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發並寄發予本公司股東。

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，二零一九年八月二十二日

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。