

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|----------------|----|---------------|---------------|
| 收益 | 3 | 1,036.9 | 1,270.0 |
| 銷售成本 | | (354.5) | (629.2) |
| 毛利 | | 682.4 | 640.8 |
| 其他收入－淨額 | 4 | 120.7 | 135.2 |
| 投資物業公平值調整 | | 91.9 | 696.5 |
| 銷售及分銷成本 | | (36.4) | (36.6) |
| 行政費用 | | (148.2) | (155.0) |
| 其他及一般費用 | | (66.7) | (43.3) |
| 經營溢利 | 5 | 643.7 | 1,237.6 |
| 財務收入 | 6 | 57.2 | 41.8 |
| 融資成本 | 6 | (177.6) | (33.4) |
| 融資(成本)／財務收入－淨額 | 6 | (120.4) | 8.4 |

* 僅供識別

| | 附註 | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|------------------------------------|----|---------------------|---------------------|
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | | 83.0 | 89.4 |
| 應佔一間合營公司虧損 | | <u>(152.5)</u> | <u>(65.9)</u> |
| 所得稅前溢利 | | 453.8 | 1,269.5 |
| 所得稅支出 | 7 | <u>(76.3)</u> | <u>(312.3)</u> |
| 本年度溢利 | | <u>377.5</u> | <u>957.2</u> |
| 以下應佔溢利： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 278.7 | 734.1 |
| 非控股權益 | | <u>98.8</u> | <u>223.1</u> |
| | | <u>377.5</u> | <u>957.2</u> |
| 本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股港仙列示) | 8 | | |
| 基本 | | <u>52.8</u> | <u>138.8</u> |
| 攤薄 | | <u>52.0</u> | <u>138.3</u> |

綜合全面損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 本年度溢利 | <u>377.5</u> | <u>957.2</u> |
| 其他全面虧損 | | |
| 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 | (268.4) | (693.3) |
| – 聯營公司及一間合營公司之匯兌換算差額 | (53.0) | (134.8) |
| 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虧損 | <u>(2.2)</u> | <u>–</u> |
| 本年度其他全面虧損，扣除稅項 | <u>(373.5)</u> | <u>(828.1)</u> |
| 本年度全面收入總額 | <u>4.0</u> | <u>129.1</u> |
| 以下應佔全面(虧損)／收入總額： | | |
| 本公司權益持有人 | (35.9) | 54.5 |
| 非控股權益 | <u>39.9</u> | <u>74.6</u> |
| | <u>4.0</u> | <u>129.1</u> |

綜合資產負債表

於二零一九年十二月三十一日

| | 二零一九年 附註 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|--------------------|---------------------|-----------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | 11,980.4 | 12,344.9 |
| 預付土地租賃款 | – | 1,472.1 |
| 使用權資產 | 1,455.0 | – |
| 物業、機器及設備 | | |
| – 其他物業、機器及設備 | 1,105.3 | 909.7 |
| – 在建工程 | 222.7 | 321.0 |
| 無形資產 | 1.0 | 1.4 |
| 發展中物業 | 549.1 | 555.6 |
| 於聯營公司之權益 | 1,202.8 | 1,210.3 |
| 於一間合營公司之權益 | 1,443.9 | 1,626.7 |
| 按公平值在其他全面損益列賬之金融資產 | 18.1 | 21.4 |
| 按公平值在損益表列賬之金融資產 | 300.8 | – |
| 預付款及其他應收款 | 10 59.1 | 84.3 |
| 非流動資產總額 | 18,338.2 | 18,547.4 |
| 流動資產 | | |
| 存貨 | 6.6 | 6.7 |
| 發展中物業 | 126.5 | – |
| 作銷售用途之物業 | 593.5 | 919.9 |
| 應收賬款及其他應收款 | 10 474.7 | 369.4 |
| 受限制現金 | 200.1 | 478.9 |
| 短期銀行存款 | – | 712.3 |
| 現金及現金等價物 | 2,293.5 | 1,889.6 |
| 流動資產總額 | 3,694.9 | 4,376.8 |
| 資產總額 | 22,033.1 | 22,924.2 |

| | 二零一九年 附註 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|-----------------|---------------------|-----------------|
| 權益 | | |
| 本公司權益持有人應佔資本及儲備 | | |
| 股本 | 128.9 | 132.2 |
| 儲備 | <u>12,822.3</u> | <u>13,070.0</u> |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | |
| 非控股權益 | <u>12,951.2</u> | 13,202.2 |
| | <u>2,783.2</u> | <u>2,752.2</u> |
| 權益總額 | <u>15,734.4</u> | <u>15,954.4</u> |
| 負債 | | |
| 非流動負債 | | |
| 借款 | 2,559.6 | 2,768.3 |
| 租賃負債 | 8.0 | — |
| 遞延所得稅負債 | <u>1,829.2</u> | <u>1,882.4</u> |
| 非流動負債總額 | <u>4,396.8</u> | <u>4,650.7</u> |
| 流動負債 | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 11 1,100.6 | 1,474.3 |
| 借款 | 408.3 | 477.0 |
| 租賃負債 | 22.7 | — |
| 應付一名股東款項 | 197.7 | 197.5 |
| 即期所得稅負債 | <u>172.6</u> | <u>170.3</u> |
| 流動負債總額 | <u>1,901.9</u> | <u>2,319.1</u> |
| 負債總額 | <u>6,298.7</u> | <u>6,969.8</u> |
| 權益及負債總額 | <u>22,033.1</u> | <u>22,924.2</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(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，此等綜合財務報表以百萬港元(「百萬港元」)列示。本公司董事會(「董事會」)已於二零二零年三月三十一日批准刊發此等綜合財務報表。

2 編製基準

香港建設之綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例的披露規定編製。該等綜合財務報表按歷史成本慣例編製，惟已就投資物業、按公平值在其他全面損益列賬之金融資產及按公平值在損益表列賬之金融資產之重估作出修訂並以公平值列賬。

(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 |
| 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 |

除香港財務報告準則第16號外，採納該等準則之修訂及詮釋對本集團並無重大影響。

採納香港財務報告準則第16號之影響於下文披露。

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號取代了香港會計準則第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，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變。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產生重大改變。

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新分類會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室物業租賃，而現有合約符合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，及就任何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初始採納日，保留溢利之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用以下實際權宜方法。

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率
- 對租賃期於初始採納日起計12個月內屆滿的租賃應用確認豁免條款
- 按相關資產之類別應用，不從租賃成分中分離非租賃成分，而是將各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分
- 於計量使用權資產時不包括初始直接成本

當採納香港財務報告準則第16號時，租賃確認為使用權資產，包括於綜合資產負債表中物業、機器及設備中列示為「租賃土地及樓宇」之土地使用權。就先前根據香港會計準則第17號分類為融資租賃之租賃而言，本集團於二零一九年一月一日將先前為財務報表呈列目的而歸類於借款之相關責任的賬面值（緊接過渡前），轉至租賃負債。

下表闡釋於二零一八年十二月三十一日根據香港會計準則第17號所披露的經營租賃承擔與二零一九年一月一日根據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

| | |
|-------------------------|--------------|
| 二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔 | 0.3 |
| 減： | |
| 豁免租賃期於初始採納日起計12個月內屆滿之租賃 | <u>(0.3)</u> |
| | — |
| 於二零一八年十二月三十一日之融資租賃負債 | <u>51.3</u> |
| 於二零一九年一月一日之租賃負債總額 | <u>51.3</u> |
| 其中： | |
| 流動租賃負債 | 20.7 |
| 非流動租賃負債 | <u>30.6</u> |
| | <u>51.3</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 | 1,472.1 |
| 借款減少 | (51.3) |
| 租賃負債增加 | <u>51.3</u> |

(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號之修訂 | 重要性定義 | 二零二零年一月一日 |
| 香港財務報告準則第3號之修訂 | 業務的定義 | 二零二零年一月一日 |
| 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂 | 利率基準改革 | 二零二零年一月一日 |
| 香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂 | 保險合約 投資者與其聯營公司或合營公司 之間之資產出售或注資 | 二零二一年一月一日 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之影響，並預期採納該等新準則及準則修訂，將不會對本集團現時或未來報告期間之綜合財務資料產生重大影響。

3 分部資料

於全年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按公平值在損益表列賬之金融資產。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是與綜合損益表所計量之方式一致的。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 | | | 物業投資 及租賃 百萬港元 | 再生能源 百萬港元 | 可呈報 分部總額 百萬港元 |
|--------------------------|--------------|--------------|-------------|---------------------|--------------|---------------------|
| | 瀋陽 百萬港元 | 天津 百萬港元 | 江門 百萬港元 | | | |
| 截至二零一九年十二月三十一日止年度 | | | | | | |
| 來自外界客戶之收益 | 187.2 | 249.8 | 60.7 | 358.0 | 181.2 | 1,036.9 |
| 分部間收益 | — | — | — | 0.2 | — | 0.2 |
| 收益總額 | 187.2 | 249.8 | 60.7 | 358.2 | 181.2 | 1,037.1 |
| 經營溢利 | 64.5 | 87.7 | 64.3 | 359.9 | 46.8 | 623.2 |
| 財務收入 | 4.3 | 2.7 | 1.4 | 5.3 | 2.6 | 16.3 |
| 融資成本 | — | — | — | (148.5) | (27.7) | (176.2) |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | — | — | — | 20.5 | 62.5 | 83.0 |
| 應佔一間合營公司虧損 | — | — | — | (152.5) | — | (152.5) |
| 所得稅前溢利 | 68.8 | 90.4 | 65.7 | 84.7 | 84.2 | 393.8 |
| 所得稅支出 | (2.3) | (17.0) | (26.0) | (4.6) | (9.9) | (59.8) |
| 本年度溢利 | 66.5 | 73.4 | 39.7 | 80.1 | 74.3 | 334.0 |
| 物業、機器及設備折舊 | — | (0.1) | — | (1.2) | (82.4) | (83.7) |
| 使用權資產折舊 | — | (19.2) | — | (2.0) | (0.8) | (22.0) |
| 投資物業公平值調整 | — | — | — | 91.9 | — | 91.9 |

| | 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 | | | | |
| 截至二零一八年十二月三十一日 止年度 | | | | | | | | |
| 來自外界客戶之收益 | 3.4 | 348.0 | 344.0 | 87.1 | 338.0 | 149.5 | — | 1,270.0 |
| 分部間收益 | — | — | — | — | 0.4 | — | 4.3 | 4.7 |
| 收益總額 | 3.4 | 348.0 | 344.0 | 87.1 | 338.4 | 149.5 | 4.3 | 1,274.7 |
| 經營溢利 | 398.9 | 104.4 | 111.0 | 21.1 | 534.4 | 33.9 | — | 1,203.7 |
| 財務收入 | 0.1 | 3.1 | 3.5 | 0.9 | 6.8 | 3.2 | — | 17.6 |
| 融資成本 | — | — | — | — | (4.0) | (28.8) | — | (32.8) |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | — | — | — | — | 6.1 | 83.3 | — | 89.4 |
| 應佔一間合營公司虧損 | 3.5 | — | — | — | (69.4) | — | — | (65.9) |
| 所得稅前溢利 | 402.5 | 107.5 | 114.5 | 22.0 | 473.9 | 91.6 | — | 1,212.0 |
| 所得稅支出 | (107.2) | (25.4) | (33.6) | (10.2) | (108.3) | (11.1) | — | (295.8) |
| 本年度溢利 | 295.3 | 82.1 | 80.9 | 11.8 | 365.6 | 80.5 | — | 916.2 |
| 折舊 | — | — | (0.1) | — | (1.3) | (71.0) | — | (72.4) |
| 攤銷 | — | — | (20.0) | — | (2.4) | (1.0) | — | (23.4) |
| 投資物業公平值調整 | 402.4 | — | — | — | 294.1 | — | — | 696.5 |

| | 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 | | | | |
| 於二零一九年十二月三十一日 | | | | | | | | |
| 資產總額 | 283.4 | 1,101.5 | 2,232.7 | 300.2 | 15,700.8 | 2,681.1 | 2.5 | 22,302.2 |
| 資產總額包括： | | | | | | | | |
| 於聯營公司之權益 | - | - | - | - | 482.9 | 719.9 | - | 1,202.8 |
| 於一間合營公司之權益 | - | - | - | - | 1,443.9 | - | - | 1,443.9 |
| 負債總額 | 186.4 | 426.9 | 1,326.0 | 85.7 | 5,202.7 | 1,048.7 | - | 8,276.4 |
| 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 |

可呈報分部之本年度溢利與本集團之本年度溢利對賬如下：

| | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 可呈報分部之本年度溢利 | 334.0 | 916.2 |
| 未分配金額： | | |
| 企業(開支)／收入－淨額 | (1.7) | 15.1 |
| 附屬公司清盤之收益－淨額 | 48.8 | - |
| 按公平值在損益表列賬之金融資產之公平值虧損－淨額 | (3.6) | - |
| 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 |
| 本集團之本年度溢利 | 377.5 | 957.2 |

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

| | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| 分部資產總額 | 22,302.2 | 22,854.5 |
| 總辦事處資產 | 1,253.8 | 1,759.1 |
| 集團內部對銷 | (1,841.8) | (1,710.8) |
| 按公平值在其他全面損益列賬之金融資產 | 18.1 | 21.4 |
| 按公平值在損益表列賬之金融資產 | 300.8 | — |
| | <u>22,033.1</u> | <u>22,924.2</u> |
| 綜合資產負債表所列資產總額 | <u>22,033.1</u> | <u>22,924.2</u> |

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

| | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 分部負債總額 | 8,276.4 | 8,640.1 |
| 總辦事處負債 | 44.8 | 207.7 |
| 集團內部對銷 | (2,022.5) | (1,878.0) |
| | <u>6,298.7</u> | <u>6,969.8</u> |
| 綜合資產負債表所列負債總額 | <u>6,298.7</u> | <u>6,969.8</u> |

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

按分類劃分之收益分析：

| | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 出售作銷售用途之物業所得款項 | 497.7 | 782.5 |
| 投資物業租金收入 | 358.0 | 338.0 |
| 再生能源 | 181.2 | 149.5 |
| | <u>1,036.9</u> | <u>1,270.0</u> |

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，外界客戶之收益絕大部分來自中國市場，未有來自單一外界客戶之收益超過收益總額之10%。

4 其他收入 – 淨額

| | 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 | 20.1 | 22.5 |
| 來自作銷售用途之物業之租金收入 | – | 0.6 |
| 出售物業、機器及設備之(虧損)/收益 – 淨額 | (3.3) | 0.3 |
| 按公平值在損益表列賬之金融資產之公平值虧損 – 淨額 | (3.6) | – |
| 匯兌收益 – 淨額 | 22.0 | 53.1 |
| 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 | 36.7 | 32.8 |
| | <u>120.7</u> | <u>135.2</u> |

5 經營溢利

經營溢利已(扣除)/抵免下列項目：

| | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 僱員福利開支 | (98.9) | (104.8) |
| 預付土地租賃款攤銷 | – | (23.1) |
| 使用權資產折舊 | (22.0) | – |
| 物業、機器及設備折舊 | (85.9) | (74.7) |
| 年內已售物業成本 | (298.9) | (479.2) |
| 過往年度已售物業的應計建築成本撥回 | 97.4 | – |
| 可賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支 | (43.4) | (53.8) |
| 撇銷應收賬款及其他應收款 | (11.9) | (10.2) |
| 應收賬款之減值撥備 | (21.2) | (4.9) |
| 核數師酬金 | | |
| – 核數服務 | (4.8) | (4.8) |
| – 非核數服務 | (1.3) | (1.5) |
| 與短期租賃有關的租金支出 | (0.8) | – |
| 匯兌收益 – 淨額 | 22.0 | 53.1 |
| 法律索賠撥備撥回 | 11.4 | – |
| 經營租賃款項 | – | (1.1) |

6 融資(成本)／財務收入－淨額

| | 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 | (167.9) | (158.8) |
| 應付一名股東款項利息開支 | (10.4) | (9.9) |
| 租賃負債利息開支 | (2.7) | (4.0) |
| 其他貸款利息開支 | (9.1) | (9.5) |
| | <u>(190.1)</u> | <u>(182.2)</u> |
| 減：已資本化之金額 | <u>12.5</u> | <u>148.8</u> |
| | <u>(177.6)</u> | <u>(33.4)</u> |
| 財務收入： | | |
| 銀行存款利息收入 | <u>57.2</u> | <u>41.8</u> |
| 融資(成本)／財務收入－淨額 | <u>(120.4)</u> | <u>8.4</u> |

釐定將資本化的融資成本所用的資本化率為本集團於年內一般借款適用的加權平均利率，在此情況下利率為4.82%(二零一八年：4.84%)。

7 所得稅支出

由於本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利，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 | (61.9) | (83.7) |
| 中國內地土地增值稅 | (29.1) | (37.6) |
| | <u>(91.0)</u> | <u>(121.3)</u> |
| 遞延所得稅 | | |
| 於損益表抵免／(扣除) | 14.7 | (191.0) |
| | <u>(76.3)</u> | <u>(312.3)</u> |

8 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年內已發行普通股之加權平均數計算。

| | 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) | <u>278.7</u> | <u>734.1</u> |
| 已發行普通股之加權平均數(百萬) | <u>527.4</u> | <u>528.8</u> |
| 每股基本盈利(每股港仙) | <u>52.8</u> | <u>138.8</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。

| | 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) | 278.7 | 734.1 |
| 假設兌換由附屬公司發行之可換股票據之影響(百萬港元) | (4.3) | (2.5) |
| 假設兌換由附屬公司發行之認股權證之影響(百萬港元) | — | (0.4) |
| | <u>274.4</u> | <u>731.2</u> |
| 用於釐定每股攤薄盈利之溢利(百萬港元) | <u>274.4</u> | <u>731.2</u> |
| 計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬) | <u>527.4</u> | <u>528.8</u> |
| 每股攤薄盈利(每股港仙) | <u>52.0</u> | <u>138.3</u> |

9 股息

| | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 已派中期股息，每股普通股13港仙(二零一八年：13港仙) | 68.7 | 68.7 |
| 擬派末期股息，每股普通股13港仙(二零一八年：13港仙) | <u>66.5</u> | <u>68.7</u> |

於二零二零年三月三十一日，董事會建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息，每股普通股派發現金13港仙，需待股東於即將舉行之本公司股東週年大會上通過。由於擬派發之末期股息是在資產負債表日後宣派，故不列作二零一九年十二月三十一日的負債。

於二零一九年八月二十二日，董事會宣派中期股息，每股普通股派發現金13港仙，合計為68,700,000港元已於二零一九年九月支付。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股普通股派發現金13港仙之末期股息，合計為68,700,000港元已於二零一九年六月支付。

10 預付款、應收賬款及其他應收款

| | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 非流動 | | |
| 預付款及其他應收款 | 59.1 | 84.3 |
| 流動 | | |
| 應收賬款 | 160.4 | 75.8 |
| 減：減值撥備 | (31.9) | (11.3) |
| 應收賬款－淨額 | 128.5 | 64.5 |
| 應收票據 | 4.2 | 4.0 |
| 預付稅款 | 14.8 | 19.0 |
| 預付款、其他應收款及按金 | 327.2 | 281.9 |
| | 474.7 | 369.4 |
| | 533.8 | 453.7 |

於年末，按本集團收益確認政策劃分就已扣除減值撥備後之應收賬款賬齡分析如下：

| | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|----------|---------------|---------------|
| 少於2個月 | 45.5 | 34.2 |
| 2至少於6個月 | 23.4 | 15.0 |
| 6至少於12個月 | 49.6 | 12.3 |
| 12個月及以上 | 10.0 | 3.0 |
| | 128.5 | 64.5 |

於年末，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：

| | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|----------|---------------|---------------|
| 少於2個月 | 104.5 | 33.7 |
| 2至少於6個月 | 1.9 | 15.0 |
| 6至少於12個月 | 10.5 | 11.1 |
| 12個月及以上 | 11.6 | 4.7 |
| | 128.5 | 64.5 |

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。國有電網公司通常就電力銷售應收賬款進行每月結算。應收賬款中包括關稅補貼應收款107,500,000港元(二零一八年：48,200,000港元)，即根據現行政府政策應從國有電網公司收取可再生能源項目的政府補貼。根據客戶之信貸記錄，預期該等款項最終將會收回，且近期無違約記錄。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。

11 應付賬款及其他應付款項

| | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|------------|----------------|----------------|
| 應付賬款 | 16.1 | 18.4 |
| 應付保留款 | 46.4 | 93.3 |
| 已收物業銷售按金 | 122.2 | 79.7 |
| 其他應付款及應計費用 | 915.9 | 1,282.9 |
| | <u>1,100.6</u> | <u>1,474.3</u> |

於年末，應付賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一九年 百萬港元 | 二零一八年 百萬港元 |
|----------|---------------|---------------|
| 少於2個月 | 6.2 | 7.1 |
| 2至少於6個月 | 0.1 | — |
| 6至少於12個月 | 0.2 | 0.7 |
| 12個月及以上 | 9.6 | 10.6 |
| | <u>16.1</u> | <u>18.4</u> |

12 報告期後事項

於二零二零年初爆發二零一九年冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)後，一系列預防及控制措施已在全國／地區內實施並持續進行。本集團將密切關注2019冠狀病毒病爆發的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。截至本財務報表授權發佈之日，鑒於該等情況的動態性質，現階段無法合理預計其對本集團財務狀況及經營業績的相關影響。鑒於2019冠狀病毒病大流行帶來當前充滿挑戰的商業環境，為了反映本公司執行董事的承諾及減少開支，董事會於二零二零年三月十九日宣佈，本公司全體現有的執行董事自願暫時減少於二零二零年三月一日至二零二零年八月三十一日期間10%的薪酬。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，營業額為1,036,900,000港元，較二零一八年同期之營業額1,270,000,000港元減少18%。期內毛利由二零一八年的640,800,000港元增加6%至682,400,000港元。住宅銷售下降36%至497,700,000港元，乃因可供銷售住宅單位庫存較少及疲弱的市場環境所致。

由於本集團具較高利潤率的租金收益有所增長以及就過往年度已出售住宅物業的應計建築成本撥回，毛利率由50%上升至66%。經本集團與已竣工住宅項目的主要承建商就最終建築成本進行磋商後，撥回金額為97,400,000港元。年內，租金收益增加6%至358,000,000港元，乃因其在上海新開業的星薈中心的租金收益有所增加。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，本集團錄得一次性重估收益696,500,000港元，主要來自星薈中心竣工所得。此收益並不會於二零一九年再次出現。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，造成年內建設應計費用撥回215,900,000港元或相應投資物業價值之2%。相應之撥回已於本年度反映為估值變動的一部分。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61%至377,500,000港元。期內每股基本盈利為52.8港仙，而二零一八年同期每股基本盈利則為138.8港仙。每股賬面值為25.1港元。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之借款總額及應付一名股東款項為3,165,600,000港元，較二零一八年十二月三十一日之3,442,800,000港元下降8%。於二零一九年十二月三十一日之借款總額及應付一名股東款項包括港元借款300,700,000港元(二零一八年十二月三十一日：385,500,000港元)及相當於2,864,900,000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：606,000,000港元須於一年內或應要求償還，2,032,100,000港元須於二至五年內償還，而527,500,000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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之受限制現金為200,100,000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2,293,500,000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

於二零一九年十二月三十一日，本集團及其若干附屬公司將價值10,980,300,000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，作為銀行借款之擔保。

負債資本比率

本集團於二零一九年十二月三十一日之負債資本比率(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4%，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。住宅項目目前位於天津、江門及瀋陽。本集團之商業項目主要為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」），本集團亦會考慮於其他國家投資，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

本集團大部分之資產是以人民幣計值。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

鑒於經濟放緩、中美貿易戰造成的動盪以及政府致力管制物業投機活動，上半年的市場氛圍尤其疲弱，致使二零一九年天津、瀋陽及江門的住宅物業之已確認銷售下降36%。因著可供出售物業庫存減少，亦使銷售下降。然而，隨著中美就解決中美貿易戰達成第一階段協議，市場氛圍於下半年有所改善。因此，二零一九年下半年的已簽約銷售額較二零一八年下半年增加21%，而較上半年增加79%。同時，由於本集團出租其於上海新落成之商業物業，物業租金收益持續提升。

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不斷完善的基礎設施，預期北外灘最終將逐漸與中心商業區融合。

然而，鑒於中美貿易戰壓抑需求及上海目前辦公樓宇供應過剩，樓宇的出租情況低於預期。於二零二零年，上海的甲級辦公樓庫存增加5%至13,300,000平方米。全市目前的空置率為19.3%，較比上年度為16.2%。因此，上海於二零一九年的租金已下降0.9%。

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。於年內，租金收益增加19%至196,800,000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4,012,100,000港元或每股7.8港元。

白玉蘭廣場

白玉蘭廣場，本集團擁有此項目25%權益，擁有樓面總面積約為257,000平方米(包含地庫之樓面總面積約410,000平方米)之辦公室、酒店及零售物業。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，且由萬豪國際集團以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而仍處於虧損中，但本集團預期當租用率上升，項目將變為有所盈利。本集團於白玉蘭廣場應佔價值之估值為1,443,900,000港元或每股2.8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。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。26,900平方米(包括地庫)的擴建工程已於二零一九年第四季度竣工，租賃現正進行中。

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。

天津的已簽約銷售額於下半年大幅增長，較上半年的人民幣79,200,000元增加至人民幣234,100,000元。就整個年度而言，已簽約銷售額同比增加48%至人民幣313,300,000元。主要原因為本集團增加其服務式公寓的銷售。

本集團已完成天津團泊湖的總體規劃。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完成。靜海區政府已對此計劃給予好評。然而，該規劃的正式批准須待天津市總體規劃

獲批准後，方能完成。由於中央政府要求所有地區將其現有土地及城鎮／農村規劃升級為國土空間規劃，該批准已被推遲。

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71,600,000元，較二零一八年同期的人民幣74,300,000元減少4%，因為剩餘單位大多是高價格的別墅。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，確認銷售的毛利率由二零一八年的31%上升至47%。

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平方米之別墅、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別墅建設工程均已完工。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。建設工程現已大致完工。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。鑒於對商業零售空間的需求下降，本集團正尋求由目前商業比率30%下調之批准。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142,100,000元，較二零一八年同期之人民幣239,200,000元減少41%。

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。於年內，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149,500,000港元增加21%至181,200,000港元。在持續努力控制營運成本的情況下，期內毛利增加32%至68,600,000港元（二零一八年：51,900,000港元）。然而，二零一九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48,900,000港元，而去年則為69,000,000港元。因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度，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8%至57,400,000港元，而二零一八年同期則為62,300,000港元。更多詳情請參閱中國再生能源之業績公佈。

前景

物業

於二零二零年上半年，2019冠狀病毒病疫情將對經濟及房地產行業造成不利影響。由於疫情危機，所有房地產銷售辦事處均於農曆新年後關閉。然而，鑒於此次危機，政府正尋求穩定經濟，已於近期宣佈將存款準備金率下調50個基點。再者，中國銀行保險監督管理委員會發佈有關通知，要求銀行向受疫情影響的企業及個人提供信貸援助。假如疫情可獲控制，此等政策及其他將予頒佈的政策將有助於穩定經濟，並於二零二零年下半年帶動經濟及房地產行業復甦。因此，本集團預計部分物業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，有別於許多淨負債權益比率高的房地產開發商，本集團於二零一九年十二月三十一日的淨負債權益比率僅為4%。於二零二零年，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。儘管未能成功，本集團曾於近期參與兩次私人及一次政府位於香港之土地招標。

本集團預期於二零二零年上半年，上海租賃市場因著2019冠狀病毒病疫情將持續困難。假如疫情可獲控制，隨著政府刺激經濟，本集團預計二零二零年下半年，星薈中心及白玉蘭廣場的租金收益將有所改善。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。由於本集團完成深圳信興廣場之翻新及商場有望吸引更多優質租戶，租金收益應有所提高。

鑒於疫情、中國經濟疲弱及抑制房地產市場投機活動之限制措施，本集團認為二零二零年上半年的住宅物業銷售前景仍然不樂觀。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建設工程已大致完工。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。26,900平方米(包括地庫)的綜合貿易中心已於二零一九年第四季度竣工。租賃現正進行中。

再生能源

由於新輸電網已經完成及鑒於政府已實施新的配額制度(該制度規定，現時各地區均須購買最低用量的再生能源)，預期限電量將於二零二零年繼續下降。本集團預計，河南省嵩縣風電場項目的餘下工程將於二零二零年完工。於完工後，中國再生能源之淨風電產能將提升9.8%。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低且風力電費率相對高，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業績公告。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團在香港及中國內地之業務合共聘用約230名僱員。所有僱員之薪酬均按彼等之職務性質、個別表現、本集團之整體表現及現行市況釐定。

二零二零年股東週年大會之記錄日期

釐定本公司股東（「股東」）出席本公司將於二零二零年五月二十六日（星期二）舉行之應屆股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）及於會上投票權利之記錄日期將為二零二零年五月十九日（星期二）辦公時間結束後。為符合資格出席二零二零年股東週年大會及於會上投票，股東必須於二零二零年五月十九日（星期二）下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（「中央證券」）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。

末期股息

董事會已議決建議向於二零二零年六月九日（星期二）名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一九年十二月三十一日止年度每股普通股13港仙（二零一八年：13港仙）之末期股息。待股東在二零二零年股東週年大會上批准後，末期股息將於二零二零年六月二十三日（星期二）派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

建議末期股息的記錄日期為二零二零年六月九日（星期二）。本公司將由二零二零年六月八日（星期一）至二零二零年六月九日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理本公司股份過戶登記手續，以釐定獲派建議末期股息的資格。於該段期間，股份過戶手續將暫停。為符合獲派建議末期股息的資格，股東必須於二零二零年六月五日（星期五）下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送交中央證券進行登記。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共13,210,000股本公司普通股（「股份」），代價總額為77,523,720.00港元（不包括開支），詳情如下：

| 股份購回月份 | 已購回股份總數 | 每股股份支付價格 | | 已付代價總額 (不包括開支) 港元 |
|----------|-------------------|-----------|-----------|-----------------------------|
| | | 最高價 港元 | 最低價 港元 | |
| 二零一九年九月 | 4,825,000 | 5.550 | 4.830 | 26,167,960.00 |
| 二零一九年十月 | 4,732,000 | 6.350 | 5.480 | 27,511,730.00 |
| 二零一九年十一月 | 1,578,000 | 6.570 | 5.970 | 9,714,030.00 |
| 二零一九年十二月 | 2,075,000 | 7.150 | 6.390 | 14,130,000.00 |
| 合計 | <u>13,210,000</u> | | | <u>77,523,720.00</u> |

已購回股份已於回顧年度內註銷，而本公司之已發行股本亦已按購回股份之面值減少。進行購回乃為提高資產淨值及／或每股盈利。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於回顧年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

於二零一九年十二月三十一日，已發行股份合共為515,624,246股（二零一八年十二月三十一日：528,834,246股）。

企業管治

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「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，惟下文所述者除外：

守則條文第A.2.1條

根據企管守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁（「行政總裁」）的角色應予以區分，且由不同人士擔任。由二零一九年十二月三日起，黃志源先生已辭任本公司主席（「主席」），而本公司行政總裁黃剛先生獲委任為主席。根據本公司目前之組織架構，

行政總裁之職能由主席黃剛先生履行，並由本公司其他執行董事（「董事」）提供支援。董事會認為，此架構將不會削弱董事會與本公司管理層之權力及職權平衡，且能有效妥善地履行責任，並促進本公司之營運及業務發展。董事會將不時檢討該架構以確保繼續符合有關原則，並考慮於適當時候區分主席及行政總裁之角色。

守則條文第A.2.7條

於二零一九年，由於主席及獨立非執行董事日程緊迫，主席並無在沒有其他董事出席之情況下與獨立非執行董事舉行任何正式會議（如企管守則之守則條文第A.2.7條所規定）。董事會繼續在執行董事及獨立非執行董事間維持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獨立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

根據企管守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。目前，全體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值退任規定，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，以便與股東會面，惟一名非執行董事因海外事務及預先安排之商務要約而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（如企管守則之守則條文第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可出席股東週年大會，以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」），作為其本身有關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，彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間一直遵守標準守則所載之規定標準。

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。

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。審核委員會包括三名成員，即鄭毓和先生、羅凱栢先生及溫賢福先生。審核委員會由全體獨立非執行董事組成，並由一名獨立非執行董事擔任主席。

審核委員會已審閱本集團截至二零一九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，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之初步業績公佈所載數字與本集團本年度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所頒佈香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證工作準則進行之鑒證工作，故該事務所並無對本初步公佈作出任何保證。

刊發全年業績及年報

本公告刊載於本公司網站(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二零一九年年報，將於適當時候於上述網站刊載及寄發予股東。

承董事會命
香港建設(控股)有限公司
主席兼行政總裁
黃剛

香港，二零二零年三月三十一日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，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；以及獨立非執行董事鄭毓和先生、羅凱栢先生及溫賢福先生。