

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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
收益	3	1,184.0	1,036.9
銷售成本	5	(521.8)	(354.5)
毛利		662.2	682.4
其他收入 – 淨額	4	235.6	120.7
投資物業公平值調整		(98.4)	91.9
銷售及分銷成本	5	(29.1)	(36.4)
行政費用	5	(147.4)	(148.2)
其他及一般費用	5	(153.3)	(66.7)
經營溢利		469.6	643.7
財務收入	6	26.8	57.2
融資成本	6	(186.4)	(177.6)
融資成本 – 淨額	6	(159.6)	(120.4)

* 僅供識別

	附註	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
應佔聯營公司之業績		71.5	83.0
應佔一間合營公司之業績		<u>(68.5)</u>	<u>(152.5)</u>
所得稅前溢利		313.0	453.8
所得稅支出	7	<u>(71.4)</u>	<u>(76.3)</u>
本年度溢利		<u>241.6</u>	<u>377.5</u>
以下應佔溢利：			
本公司權益持有人		202.3	278.7
非控股權益		<u>39.3</u>	<u>98.8</u>
		<u>241.6</u>	<u>377.5</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>39.5</u>	<u>52.8</u>
攤薄		<u>39.3</u>	<u>52.0</u>

綜合全面損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
本年度溢利	<u>241.6</u>	<u>377.5</u>
其他全面收入／(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	737.1	(268.4)
– 聯營公司及一間合營公司之匯兌換算差額	169.7	(53.0)
附屬公司清盤後解除匯兌調整	(0.2)	(49.9)
其後不會重新分類至損益之項目		
物業重估之收益	0.6	–
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>(1.1)</u>	<u>(2.2)</u>
本年度其他全面收入／(虧損)，扣除稅項	<u>906.1</u>	<u>(373.5)</u>
本年度全面收入總額	<u>1,147.7</u>	<u>4.0</u>
以下應佔全面收入／(虧損)總額：		
本公司權益持有人	914.3	(35.9)
非控股權益	<u>233.4</u>	<u>39.9</u>
	<u>1,147.7</u>	<u>4.0</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 附註 百萬港元	二零一九年 百萬港元
資產		
非流動資產		
投資物業	12,631.9	11,980.4
使用權資產	1,524.2	1,455.0
物業、機器及設備		
– 其他物業、機器及設備	1,372.0	1,105.3
– 在建工程	–	222.7
無形資產	0.9	1.0
發展中物業	451.8	549.1
於聯營公司之權益	1,301.9	1,202.8
於一間合營公司之權益	1,424.0	1,443.9
按公平值在其他全面損益列賬之金融資產	15.8	18.1
按公平值在損益列賬之金融資產	2,037.7	300.8
預付款及其他應收款	10 51.2	59.1
遞延所得稅資產	15.5	–
非流動資產總額	20,826.9	18,338.2
流動資產		
存貨	12.9	6.6
發展中物業	–	126.5
作銷售用途之物業	374.9	593.5
按公平值在損益列賬之金融資產	243.7	–
應收賬款及其他應收款	10 645.7	474.7
受限制現金	88.5	200.1
現金及現金等價物	1,078.7	2,293.5
流動資產總額	2,444.4	3,694.9
資產總額	23,271.3	22,033.1

	二零二零年 附註 百萬港元	二零一九年 百萬港元
權益		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	127.8	128.9
儲備	<u>13,573.6</u>	<u>12,822.3</u>
本公司權益持有人應佔權益		
非控股權益	<u>13,701.4</u>	12,951.2
	<u>3,007.7</u>	<u>2,783.2</u>
權益總額	<u>16,709.1</u>	<u>15,734.4</u>
負債		
非流動負債		
借款	2,335.1	2,559.6
租賃負債	-	8.0
遞延所得稅負債	<u>1,916.2</u>	<u>1,829.2</u>
非流動負債總額	<u>4,251.3</u>	<u>4,396.8</u>
流動負債		
應付賬款及其他應付款	11 1,023.3	1,100.6
借款	967.1	408.3
租賃負債	0.2	22.7
應付一名股東款項	196.9	197.7
即期所得稅負債	<u>123.4</u>	<u>172.6</u>
流動負債總額	<u>2,310.9</u>	<u>1,901.9</u>
負債總額	<u>6,562.2</u>	<u>6,298.7</u>
權益及負債總額	<u>23,271.3</u>	<u>22,033.1</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。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, 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」)已於二零二一年三月十八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，並就重估投資物業、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列賬之金融資產作出修訂並以公平值列賬。

(a) 本集團所採納之準則修訂

二零一八年財務報告概念框架	財務報告概念框架之修訂
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
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港財務報告準則第7號、第9號及 香港會計準則第39號之修訂	利率基準改革

採納該等準則修訂不會對本集團之綜合財務報表產生任何重大影響。

(b) 已頒佈但於二零二零年一月一日開始之財政年度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自二零二零年六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
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病相關之租金優惠	二零二零年六月一日
香港會計準則第16號之修訂	物業、機器及設備-作擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號之修訂	有償合約 – 履行合約之成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號之修訂	有關流動或非流動負債之分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
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二零二零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任何重大影響。

3 分部資料

於全年業績公告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）、物業投資及租賃以及再生能源。

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之業績後之經營溢利，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列賬之金融資產。總辦事處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計量之方法是與綜合損益表所用的一致。來自外界客戶之分部收益總額亦代表本集團之收益。

截至二零二零年及二零一九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	再生能源	可呈報分部 總額
	瀋陽 百萬港元	天津 百萬港元	江門 百萬港元			
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
來自外界客戶之收益	258.6	230.0	155.9	333.4	206.1	1,184.0
分部間收益	-	-	-	0.2	-	0.2
收益總額	258.6	230.0	155.9	333.6	206.1	1,184.2
經營溢利	81.3	82.7	55.2	46.5	84.2	349.9
財務收入	5.5	2.3	1.8	4.3	2.7	16.6
融資成本	-	-	-	(130.8)	(40.3)	(171.1)
應佔聯營公司之業績	-	-	-	3.8	67.7	71.5
應佔一間合營公司之業績	-	-	-	(68.5)	-	(68.5)
所得稅前溢利／(虧損)	86.8	85.0	57.0	(144.7)	114.3	198.4
所得稅(支出)／抵免	(1.2)	(27.1)	(23.9)	29.2	(12.0)	(35.0)
本年度溢利／(虧損)	85.6	57.9	33.1	(115.5)	102.3	163.4
物業、機器及設備折舊	-	-	-	(1.2)	(92.1)	(93.3)
使用權資產折舊	-	(18.9)	-	(2.0)	(1.2)	(22.1)
投資物業公平值調整	-	-	-	(98.4)	-	(98.4)

	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	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)
應佔聯營公司之業績	—	—	—		20.5	62.5	83.0
應佔一間合營公司之業績	—	—	—		(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	可呈報分部 總額 百萬港元
	浙江 百萬港元	瀋陽 百萬港元	天津 百萬港元	江門 百萬港元			
於二零二零年十二月三十一日							
資產總額	87.3	1,274.6	1,974.5	189.1	16,362.5	2,798.5	22,686.5
資產總額包括：							
於聯營公司之權益	—	—	—	—	514.6	787.3	1,301.9
於一間合營公司之權益	—	—	—	—	1,424.0	—	1,424.0
負債總額	176.6	488.7	1,280.8	32.1	5,186.4	974.7	8,139.3
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	15,703.3	2,681.1	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

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：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
可呈報分部之本年度溢利	163.4	334.0
未分配金額：		
企業開支 – 淨額	(54.7)	(4.0)
附屬公司清盤之收益 – 淨額	0.4	48.8
按公平值在損益列賬之金融資產之公平值收益／(虧損) – 淨額	35.3	(3.6)
按公平值在損益列賬之金融資產之股息收入	97.2	2.3
	<u>241.6</u>	<u>377.5</u>
本集團之本年度溢利	<u>241.6</u>	<u>377.5</u>

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
分部資產總額	22,686.5	22,302.2
總辦事處資產	315.7	1,253.8
集團內部對銷	(2,028.1)	(1,841.8)
按公平值在其他全面損益列賬之金融資產	15.8	18.1
按公平值在損益列賬之金融資產	2,281.4	300.8
	<u>23,271.3</u>	<u>22,033.1</u>
綜合財務狀況表所列資產總額	<u>23,271.3</u>	<u>22,033.1</u>

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
分部負債總額	8,139.3	8,276.4
總辦事處負債	607.1	44.8
集團內部對銷	(2,184.2)	(2,022.5)
	<u>6,562.2</u>	<u>6,298.7</u>
綜合財務狀況表所列負債總額	<u>6,562.2</u>	<u>6,298.7</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：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
出售作銷售用途之物業所得款項	644.5	497.7
投資物業租金收入	333.4	358.0
再生能源	206.1	181.2
	<u>1,184.0</u>	<u>1,036.9</u>

截至二零二零年及二零一九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本集團收益總額之10%。

4 其他收入 – 淨額

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
物業管理費收入	20.4	20.1
出售物業、機器及設備之收益／(虧損) – 淨額	0.4	(3.3)
按公平值在損益列賬之金融資產之公平值收益／(虧損) – 淨額	35.3	(3.6)
按公平值在損益列賬之金融資產之股息收入	97.2	2.3
附屬公司清盤之收益 – 淨額	0.4	48.8
政府補貼	3.5	–
匯兌收益 – 淨額	55.6	22.0
其他	22.8	34.4
	<u>235.6</u>	<u>120.7</u>

5 按性質劃分的開支

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
已售物業之銷售代理佣金	(20.2)	(22.5)
核數師酬金		
– 核數服務	(2.7)	(4.8)
– 非核數服務	(0.6)	(1.3)
年內已售物業之成本	(381.9)	(298.9)
使用權資產折舊	(22.1)	(22.0)
物業、機器及設備折舊	(95.3)	(85.9)
可賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	(35.0)	(43.4)
僱員福利開支	(95.5)	(98.9)
法律及專業費用	(5.9)	(7.4)
管理服務費	(13.9)	(2.6)
物業管理費	(23.8)	(24.6)
應收賬款之減值撥備	(8.6)	(21.2)
房屋公用設施專用基金之撥備(附註)	(84.8)	–
與短期租賃有關的租金支出	(0.4)	(0.8)
維修及保養	(8.2)	(5.8)
過往年度已售物業的應計建築成本撥回	23.2	97.4
法律索賠撥備撥回	–	11.4
撇銷應收賬款及其他應收款	(8.5)	(11.9)
其他開支	(67.4)	(62.6)
	(851.6)	(605.8)
呈列為：		
銷售成本	(521.8)	(354.5)
銷售及分銷成本	(29.1)	(36.4)
行政費用	(147.4)	(148.2)
其他及一般費用	(153.3)	(66.7)
	(851.6)	(605.8)

附註：就二零一九年年報附註37(a)所披露，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》，管理層參考過往取得之法律意見後，評估房屋公用設施專用基金產生之或然負債為人民幣75,800,000元(相當於約84,500,000港元)。經考慮二零二零年四月出現的有關事實及情況的新證據後，管理層認為該負債變為極有可能發生，並已相應地作出84,800,000港元之撥備。

6 融資成本 – 淨額

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
融資成本：		
銀行借款利息開支	(172.9)	(167.9)
應付一名股東款項利息開支	(8.8)	(10.4)
租賃負債利息開支	(1.4)	(2.7)
其他貸款利息開支	(9.0)	(9.1)
	<u>(192.1)</u>	<u>(190.1)</u>
減：已資本化之金額	<u>5.7</u>	<u>12.5</u>
	<u>(186.4)</u>	<u>(177.6)</u>
財務收入：		
銀行存款利息收入	<u>26.8</u>	<u>57.2</u>
融資成本 – 淨額	<u>(159.6)</u>	<u>(120.4)</u>

用於釐定被資本化的融資成本金額的資本化率為適用於本集團於年內一般借款的加權平均利率，在此情況下為4.82%（二零一九年：4.82%）。在建工程已於二零二零年五月完工並轉為物業、機器及設備，該等融資成本不再予以資本化。

7 所得稅支出

由於本集團於截至二零二零年及二零一九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%（二零一九年：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%（二零一九年：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%（二零一九年：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）。

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
即期所得稅		
中國內地所得稅	(76.9)	(61.9)
中國內地土地增值稅	<u>(45.1)</u>	<u>(29.1)</u>
	<u>(122.0)</u>	<u>(91.0)</u>
遞延所得稅		
於損益表抵免	<u>50.6</u>	<u>14.7</u>
	<u>(71.4)</u>	<u>(76.3)</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。

	二零二零年	二零一九年
本公司權益持有人應佔溢利(百萬港元)	<u>202.3</u>	<u>278.7</u>
已發行普通股之加權平均數(百萬)	<u>512.1</u>	<u>527.4</u>
每股基本盈利(每股港仙)	<u>39.5</u>	<u>52.8</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。

	二零二零年	二零一九年
本公司權益持有人應佔溢利(百萬港元)	202.3	278.7
假設兌換由附屬公司發行之可換股票據之影響(百萬港元)	<u>(0.8)</u>	<u>(4.3)</u>
用於釐定每股攤薄盈利之溢利(百萬港元)	<u>201.5</u>	<u>274.4</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬)	<u>512.1</u>	<u>527.4</u>
每股攤薄盈利(每股港仙)	<u>39.3</u>	<u>52.0</u>

9 股息

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
已派中期股息，每股普通股13港仙(二零一九年：13港仙)	66.5	68.7
擬派第二次中期股息，每股普通股13港仙(二零一九年：無)	66.4	—
不擬派末期股息(二零一九年：每股普通股13港仙)	<u>—</u>	<u>66.5</u>

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發末期股息。

於二零二一年一月十三日，董事會議決宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度之第二次中期股息，每股普通股派發現金13港仙。由於第二次中期股息是在報告期結束後宣派，故於二零二零年十二月三十一日此股息並未確認為負債。

於二零二零年八月二十日，董事會宣派中期股息，每股普通股派發現金13港仙，合計為66,500,000港元已於二零二零年九月支付。

截至二零一九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66,500,000港元已於二零二零年六月支付。

10 預付款、應收賬款及其他應收款

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
非流動		
預付款及其他應收款	51.2	59.1
流動		
應收賬款	268.2	160.4
減：減值撥備	(43.2)	(31.9)
應收賬款 – 淨額	225.0	128.5
應收票據	0.9	4.2
預付稅款	–	14.8
預付款、其他應收款及按金	419.8	327.2
	645.7	474.7
	696.9	533.8

於年末，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：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
少於2個月	62.2	45.5
2至少於6個月	29.1	23.4
6至少於12個月	54.2	49.6
12個月及以上	79.5	10.0
	225.0	128.5

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：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
少於2個月	215.0	104.5
2至少於6個月	1.2	1.9
6至少於12個月	1.2	10.5
12個月及以上	7.6	11.6
	225.0	128.5

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194,600,000港元(二零一九年：107,500,000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

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
應付賬款	13.7	16.1
應付保留款	38.6	46.4
已收物業銷售按金	99.5	122.2
其他應付款及應計費用	871.5	915.9
	<u>1,023.3</u>	<u>1,100.6</u>

於年末，按發票日期劃分之應付賬款賬齡分析如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
少於2個月	6.8	6.2
2至少於6個月	0.4	0.1
6至少於12個月	0.4	0.2
12個月及以上	6.1	9.6
	<u>13.7</u>	<u>16.1</u>

12 報告期後事項

茲參考本公司與華創創業投資有限公司(一間由黃剛先生及其妻子劉慧女士各自實益擁有50%最終權益的公司)於二零二一年一月十七日刊發的聯合公告。於二零二一年一月十二日，本公司接獲華創創業投資有限公司擬根據百慕達一九八一年《公司法》第99條以協議安排之方式提出私有化的建議。本公司將向聯交所申請撤銷其股份上市地位，且該撤銷將於生效日期後發生，惟須待協議安排生效後方可作實。相關程序現正進行中，並預期於二零二一年上半年完成，惟須視乎協議安排附帶條件能否達成。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，營業額為1,184,000,000港元，較二零一九年同期之營業額1,036,900,000港元增加14%。期內毛利由二零一九年的682,400,000港元下跌3%至662,200,000港元。

物業銷售由二零一九年的497,700,000港元增加29%至644,500,000港元。瀋陽的已實現銷售額強勁，其住宅銷售上升38%至258,600,000港元。因本集團售出其於江門的別墅及大量車位庫存，使銷售額上升157%至155,900,000港元。

然而，租金收益由二零一九年的358,000,000港元下降7%至333,400,000港元。租金收益受到二零一九年冠狀病毒病（「**2019冠狀病毒病**」）的不利影響，因著商業活動縮減、商場人流減少、政府鼓勵辦公室工作人員在家辦公以及供應過剩，使辦公室及零售物業的需求下降。中美局勢緊張亦對商業活動造成不利影響。故此，本集團給予租金優惠，且本集團商業物業的租金價格及租用率下降。

由於利潤率較高的租金收益減少，毛利率由二零一九年的66%下跌至56%。本集團亦因其投資物業出現98,400,000港元的重估虧損而受負面影響，此乃二零一九年錄得91,900,000港元收益之撥回。因此，二零二零年純利下降36%至241,600,000港元。期內每股基本盈利為39.5港仙，而二零一九年同期的每股基本盈利則為52.8港仙。每股賬面值為26.8港元。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之借款總額及應付一名股東款項為3,499,100,000港元，較二零一九年十二月三十一日之3,165,600,000港元增加11%。於二零二零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813,400,000港元（二零一九年十二月三十一日：300,700,000港元）及相當於2,685,700,000港元（二零一九年十二月三十一日：2,864,900,000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：1,164,000,000港元須於一年內或應要求償還，2,115,900,000港元須於二至五年內償還，而219,200,000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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之受限制現金為88,500,000港元(二零一九年十二月三十一日：200,100,000港元)。無限制現金及現金等價物(包括短期銀行存款)為1,078,700,000港元(二零一九年十二月三十一日：2,293,500,000港元)。

年內，本集團投資其他上市公司證券作為其現金管理活動之一部分，導致現金及現金等價物大幅下跌。該等上市證券投資分類為按公平值在損益列賬之金融資產，其於二零二零年十二月三十一日之市值為2,281,400,000港元。於本年度，由該等投資產生的股息收入為97,200,000港元，而所確認的公平值收益為35,300,000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

於二零二零年十二月三十一日，本集團將價值12,168,900,000港元(二零一九年十二月三十一日：10,980,300,000港元)之若干資產抵押，作為借款之擔保。

負債資本比率

本集團於二零二零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21%，而於二零一九年十二月三十一日則為20%。本集團於同期之淨負債權益比率為14%，而於二零一九年十二月三十一日則為4%。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涉及辦公大樓及購物商場，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。於二零二一年，房地產開發商面對最大的風險乃是政府所公佈減低槓桿借貸比率之政策。本集團並無遇到該問題，因其槓桿借貸比率屬行內最低水平。

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。於二零二零年，人民幣升值並有助提升本集團之賬面值。

投資風險

作為現金管理活動的一部分，本集團已投資於其他上市公司的證券。該等證券的價值均會受市場波動的影響。

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2019冠狀病毒病及中美局勢緊張，年內房地產行業的整體市場環境不佳。受到2019冠狀病毒病影響，銷售辦事處關閉及地方政府鼓勵人們待在家中，導致本年第一季度的已簽約銷售額非常不濟。第一季度中國國內生產總值增長下降6.8%。然而，此後因著2019冠狀病毒病疫情受到遏制，國內生產總值恢復增長，全年增長2.3%。政府允許重開房地產銷售辦事處並為房地產市場提供支持。該等措施包括：將存款準備金率下調50個基點；中國銀行保險監督管理委員會發通函要求銀行向受疫情影響的企業及個人提供信貸援助；延遲繳納稅款及土地溢價款；以及降低所需的土地出讓金。因此，第二季度的住宅物業市場狀況開始有所改善。下半年的已簽約銷售額高達人民幣320,200,000元，相對上半年上升82%，但較二零一九年同期仍然下跌5%。江門現已全數售出其別墅及公寓整個的庫存。

然而，租賃收益並無顯著改善。由於2019冠狀病毒病疫情導致對辦公室及零售物業的需求減少，物業租金收益下降。辦公室物業的需求下跌，乃因商業活動減少、政府鼓勵辦公室工作人員在家辦公以及辦公室物業供應過剩。此外，政府不鼓勵人們離開居所及參加集體聚會令購物商場人流減少。所以，租金收益並沒有因著本集團有兩座主要辦公樓於近期竣工按預期增加，二零二零年的租金收益反而下降7%至333,400,000港元。

投資物業

上海

受到2019冠狀病毒病影響，二零二零年上海的租賃需求令人失望。部分公司試圖縮減運營規模，而其他公司(包括本地及跨國公司)則延遲擴張甚至關閉辦事處。由於辦公場所需求減少及新項目的增加，全市空置率仍然高企，維持16.8%。根據第一太平戴維斯，隨著業主提供租金優惠，二零二零年的甲級辦公樓實際租金下降7.0%至日均每平方米人民幣7.3元。

北外灘區同樣受到惡劣市場環境的不利影響。然而，隨時間流逝，對價格敏感的租戶從中心商業區(「**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。

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竣工。然而，受2019冠狀病毒病影響，二零二零年的新簽租賃表現不佳。部分租戶受累於經濟不景而拖欠租金款項。因此，對辦公室物業的需求減少及上海市場的辦公室物業持續供應過剩，導致租金收益下降。本集團認為，因著上海現正重開，最艱難的時刻已經過去；然而，市場環境仍然疲軟。由於近期已跟廣汽蔚來及麥當勞簽訂租約，並且本地經濟有所改善，本集團希望二零二一年的租賃業務得以改善。本集團於上海星薈中心應佔價值之估值為4,400,900,000港元或每股8.6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。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。然而，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1,424,000,000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。全新裝修的信興廣場租用率為約60%，因2019冠狀病毒病影響而較預期低。南海中心表現則持續向好，租用率維持於100%。

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。年內，本集團與北京前門23號的業主外交部釣魚台賓館管理局簽訂合約，將原定下年到期的租約續期十年至二零三一年四月三十日。本集團亦於浙江省南潯擁有一個傢俱建材貿易中心。本集團最近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。該綜合貿易中心預計於二零二一年第二季度開業。

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。由於大部分庫存已售出，已簽約銷售額有所下降。年內，本集團錄得已簽約銷售額人民幣118,100,000元，而二零一九年則錄得人民幣313,300,000元。

本集團繼續等待天津政府批准其在天津開發團泊湖之土地儲備。該地塊可支持開發約836,000平方米之土地。

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。

年內，本集團錄得已簽約銷售額人民幣118,800,000元，較二零一九年錄得的人民幣71,600,000元增加66%。本集團售出33棟別墅，而於二零一九年則售出21棟。大部分於江門的物業均已出售，只剩餘車位及少量商用物業。

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。第一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。

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)的第二部分工程剛已落成，並於九月份開售，且需求殷切。

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平方米之額外物業。鑒於對商業零售空間的需求下降，本集團正尋求批准下調商業比率以增加住宅部分。該項目預計將於二零二四年年底前完成。

瀋陽的市場環境於二零二零年已有所改善，本集團錄得已簽約銷售額人民幣259,200,000元，較二零一九年同期之人民幣142,100,000元上升82%。

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。年內，中國再生能源錄得營業額206,100,000港元。黑龍江地區的風況欠佳影響中國再生能源的牡丹江及穆稜風力發電場之表現。然而，本集團於河南嵩縣的74兆瓦(「**兆瓦**」)風力發電項目全面啟用令收益較去年的181,200,000港元增加14%。年內毛利為77,100,000港元(二零一九年：68,600,000港元)。

就聯營公司風力發電場而言，經營業績有所改善，且來自聯營公司的純利較去年48,900,000港元增加11%至54,300,000港元。

於二零二零年，由於人民幣升值錄得17,600,000港元的匯兌收益，加上經營業績有所改善，截至二零二零年十二月三十一日止年度中國再生能源權益持有人應佔除稅後純利增長50%至86,200,000港元。詳情請參閱中國再生能源之全年業績公告。

前景

物業

2019冠狀病毒病持續地影響全球，導致全球經濟負面增長及衰退，且與美國的貿易局勢緊張，將繼續對中國經濟及房地產市場產生不利影響。中國政府為減低房地產行業的風險而限制槓桿借貸比率之計劃亦會對行業造成進一步的影響。

然而，經濟預期於二零二一年繼續復甦，尤其中國已能使2019冠狀病毒病受控，加上疫苗推出亦可望使大部分人免疫。因此，我們仍然預期住宅銷售有適度增長。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及瀋陽的住宅物業。在江門，僅有停車場及少量商鋪仍可供出售。

在瀋陽，新增的低層樓宇的建設工程已完工並已開售。住宅單位的需求殷切。本集團已基本完成其在瀋陽A地塊的拆遷安置工作，已就位當與政府達成協商後便開發這75,000平方米的下一階段項目。然而，本集團繼續等待團泊湖之土地儲備所需的開發許可證。該地塊可支持開發約836,000平方米的住宅發展項目。

受2019冠狀病毒病、辦公室及零售空間的需求下跌影響，以及因上海商用物業供過於求，本集團的星薈中心及白玉蘭廣場將繼續受壓。然而，隨著商業活動恢復，我們期望來年的租賃業務將有所改善。

在深圳，由於與大型火鍋連鎖店海底撈以及中影大揚簽訂新租賃合約，本集團於信興廣場的零售商場有改善的跡象。此外，鑒於與釣魚台的租賃已延長額外十年，本集團期望於北京前門23號的租用率將有所改善。本集團的南海中心因一間教育機構已租用相當大面積而達至100%租出。

在南潯，本集團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，且貿易中心預期於二零二一年第二季度開業。

當整體情況仍然疲弱，本集團有強健的財務狀況，淨負債權益比率僅為14%。因此，本集團已具備條件安然度過動蕩。「345規則」迫使房地產開發商出售資產以降低槓桿借貸比率，本集團因著擁有強健的財務狀況並無受此影響。本集團或許可以藉其財務狀況把握因該等資產出售而出現的投資機遇。

再生能源

展望未來，隨著喬·拜登當選美國總統以及美國會重新加入巴黎協定，全球將更重視可再生能源。減緩全球暖化的重要性乃中美兩國少數取得共識的議題之一，因此我們預期中國會繼續在經濟上大力提升可再生能源，中國再生能源應可從中受惠。

於二零二一年，由於五月完工的嵩縣風力發電場已能全年運作，中國再生能源將因此受惠。

由於新輸電網已經完成及鑒於政府已實施新的配額制度，各地區現時均須購買最低用量的再生能源，限電量預期將於二零二一年持續下降。詳情請參閱中國再生能源之全年業績公告。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團在香港及中國內地之業務合共聘用約220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。

末期股息

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零一九年：每股普通股13港仙)。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已於聯交所購回合共4,550,000股本公司普通股（「股份」），代價總額為31,088,470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
		最高價	最低價	(不包括開支)
		港元	港元	港元
二零二零年一月	3,941,000	7.560	6.410	27,753,890
二零二零年四月	317,000	5.970	5.050	1,846,310
二零二零年五月	41,000	5.970	5.170	230,870
二零二零年六月	219,000	5.340	4.600	1,103,410
二零二零年七月	32,000	4.870	4.700	153,990
合計	<u>4,550,000</u>			<u>31,088,470</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。

於二零二零年十二月三十一日，已發行股份合共為511,074,246股（二零一九年十二月三十一日：515,624,246股）。

企業管治

於截至二零二零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

根據企管守則項下守則條文第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。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，且一直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.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。

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，本公司已獲全體董事確認，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間一直遵守標準守則載列之規定標準。

本公司亦已採納相關僱員買賣本公司證券之守則，該等僱員可能掌握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二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

初步業績公告之審閱結果

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之初步業績公告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、香港審閱聘用準則或香港保證聘用準則項下之保證聘用，故該事務所並無對本初步公告作出任何保證。

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二零二零年年報，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，二零二一年三月十八日

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。