

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告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## CNQC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 青建國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1240)

### 截至二零一九年六月三十日止六個月的 中期業績公告

青建國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列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(「報告期」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同截至二零一八年六月三十日止六個月的比較數字如下：

#### 中期簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核) (經重列) (附註4)
收益	7	<b>5,021,909</b>	5,138,744
銷售成本		<b>(4,754,260)</b>	(4,479,174)
<b>毛利</b>		<b>267,649</b>	659,570
其他收入	8	<b>26,925</b>	10,885
其他收益／(虧損) — 淨額	9	<b>168,850</b>	(3,747)
銷售及營銷開支		<b>(69,592)</b>	(70,737)
一般及行政開支		<b>(133,040)</b>	(174,185)
<b>經營溢利</b>	10	<b>260,792</b>	421,786
財務收入		<b>28,629</b>	38,905
財務成本		<b>(62,516)</b>	(84,962)
財務成本淨額	11	<b>(33,887)</b>	(46,057)
分佔聯營公司溢利／(虧損)		<b>492</b>	(25,776)
分佔合營企業溢利		<b>6,129</b>	4,345
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>233,526</b>	354,298
所得稅開支	12	<b>(34,093)</b>	(76,327)
<b>期內溢利</b>		<b>199,433</b>	277,971

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核) (經重列) (附註4)
<b>其他全面虧損</b>		
可能重新分類至損益的項目		
— 匯兌差額	(29,770)	(35,688)
將不會重新分類至損益的項目		
— 按公平值計入其他全面收益之 金融資產公平值虧損	(9,210)	—
<b>期內全面收益總額</b>	<b>160,453</b>	<b>242,283</b>
<b>應佔期內溢利：</b>		
本公司擁有人	195,207	226,712
非控股權益	4,226	51,259
	<b>199,433</b>	<b>277,971</b>
<b>應佔期內全面收益總額：</b>		
本公司擁有人	157,095	190,961
非控股權益	3,358	51,322
	<b>160,453</b>	<b>242,283</b>
期內本公司擁有人應佔每股盈利	13	
<b>每股基本盈利</b>		
— 普通股(港元)	0.119	0.136
— 可換股優先股(港元)	0.119	0.136
<b>每股攤薄盈利</b>		
— 普通股(港元)	0.119	0.136
— 可換股優先股(港元)	0.119	0.136

中期簡明綜合財務狀況表  
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經重列) (附註4)	二零一八年 一月一日 千港元 (經重列) (附註4)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		542,681	331,481	414,202
使用權資產		65,753	—	—
開發中投資物業		577,710	561,012	518,546
商譽		558,979	563,327	565,755
其他無形資產		35,626	38,475	44,708
於聯營公司之投資		1,036	25,523	21,081
於合營企業之投資		19,261	13,049	415
遞延所得稅資產		22,785	43,625	67,102
按公平值計入損益之 金融資產		228,149	340,568	230,696
按公平值計入其他全面收益 之金融資產		10,881	8,914	28,489
預付款項及其他應收款項	14	971,980	915,709	973,127
		<b>3,034,841</b>	<b>2,841,683</b>	<b>2,864,121</b>
<b>流動資產</b>				
待售開發物業		5,358,844	2,056,174	4,341,527
貿易及其他應收款項、 預付款項及按金	14	1,411,787	2,135,144	1,798,183
合約成本		22,499	—	—
合約資產		1,543,217	843,682	37,852
可收回稅項		9,089	27,534	25,981
已抵押銀行存款		88,434	188,314	247,889
現金及現金等價物		1,202,488	1,511,833	3,168,184
		<b>9,636,358</b>	<b>6,762,681</b>	<b>9,619,616</b>
<b>資產總額</b>		<b>12,671,199</b>	<b>9,604,364</b>	<b>12,483,737</b>

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經重列) (附註4)	二零一八年 一月一日 千港元 (經重列) (附註4)
<b>權益及負債</b>				
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
股本—普通股	16	15,183	14,559	14,852
股本—可換股優先股	16	1,249	1,879	1,879
股份溢價		3,261,225	3,262,361	3,317,938
庫存股份		—	(1,142)	—
其他儲備		(1,166,799)	(1,133,277)	(1,149,868)
保留盈利		1,173,203	1,067,997	1,101,317
		<u>3,284,061</u>	<u>3,212,377</u>	<u>3,286,118</u>
<b>非控股權益</b>		<u>353,567</u>	<u>110,177</u>	<u>187,048</u>
<b>權益總額</b>		<u>3,637,628</u>	<u>3,322,554</u>	<u>3,473,166</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款		4,290,215	2,268,331	2,566,405
租賃負債		52,013	—	—
衍生金融工具		—	1,146	5,298
遞延所得稅負債		71,598	61,494	55,150
		<u>4,413,826</u>	<u>2,330,971</u>	<u>2,626,853</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	15	1,793,545	1,989,246	3,793,379
合約負債		55,364	63,118	—
應付稅項		104,046	71,718	148,244
借款		2,642,605	1,824,714	2,438,880
租賃負債		21,312	—	—
衍生金融工具		2,873	2,043	3,215
		<u>4,619,745</u>	<u>3,950,839</u>	<u>6,383,718</u>
<b>負債總額</b>		<u>9,033,571</u>	<u>6,281,810</u>	<u>9,010,571</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>12,671,199</u>	<u>9,604,364</u>	<u>12,483,737</u>

## 未經審核中期財務資料附註

### 1 一般資料

青建國際控股有限公司(「本公司」)為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於香港及澳門從事地基及上蓋建築業務，及於新加坡及東南亞從事建築業務，並於新加坡從事物業開發業務。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。

本公司以香港聯合交易所有限公司主板作為其第一上市地。

除另有說明者外，本簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)以港元(「港元」)為呈列單位。

### 2 編製基準

本截至二零一九年六月三十日止六個月的中期財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

未經審核中期財務資料應與根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)一併閱讀。

### 3 會計政策

除下述者外，為編製本截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料所應用的會計政策與二零一八年財務報表一致。

(a) 自二零一九年一月一日開始的財政年度生效的相關新訂準則及現有準則的修訂本：

香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期投資
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期的年度改進 (修訂本)
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性

採納香港財務報告準則第16號之影響披露於附註4(a)。其他準則對本集團的財務狀況及業績並無任何重大影響，且並不要求追溯性調整。

(b) 下列新訂準則及現有準則修訂本已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納：

		自下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂本	重大之定義	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第3號 之修訂本	業務之定義	二零二零年 一月一日
二零一八年財務報告的 概念框架	經修訂財務報告概念框架	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(修訂本)	投資者與其聯營公司及 合營企業間的資產出售或注資	待釐定

\* 香港會計師公會將於修訂或制定準則或會計指引時即時開始使用經修訂概念框架。經修訂概念框架自二零二零年一月一日起生效，適用於在並無準則或會計指引適用於特定交易時使用概念框架制定會計政策之公司。其允許提早應用。

管理層正在評估採納該等新訂準則及現有準則之修訂本的財務影響。管理層將於新訂準則及準則修訂本生效時予以採納。

## 4 會計政策變動

本附註載述採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務報表的影響，亦披露已自二零一九年一月一日起應用而與過往期間所應用者不同的新會計政策。

本集團已自二零一九年一月一日起追溯性採納香港財務報告準則第16號，但經該準則特定過渡性條文准許並未重列二零一八年報告期間的比較數據。產生自新租賃規則的重新分類及調整因此於二零一九年一月一日的期初財務狀況表內確認。

### (a) 就採納香港財務報告準則第16號確認的調整

於採納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「租賃」原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並按於二零一九年一月一日的承租人增量借款利率貼現。於二零一九年一月一日適用於租賃負債的承租人增量借款的加權平均利率為3.1%。

就先前獲分類為融資租賃的租賃而言，實體於緊接過渡前已將租賃資產及租賃負債的賬面值確認為使用權資產及租賃負債於初始應用日期的賬面值。於該日之後方會應用香港財務報告準則第16號的計量原則。租賃負債重新計量應確認為緊隨初始應用日期後對相關使用權資產的調整。

	二零一九年 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	90,188
使用初始應用日期承租人的增量借款利率貼現	84,208
加：於二零一八年十二月三十一日確認的融資租賃負債	5,660
(減)：按直線基準確認為開支的短期租賃	<u>(32,465)</u>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u>57,403</u>
即：	
流動租賃負債	9,864
非流動租賃負債	<u>47,539</u>
	<u>57,403</u>

物業租賃相關之使用權資產乃按追溯性基準計量，猶如新規則一直被應用，並與經由於二零一八年十二月三十一日在財務狀況表確認之租賃有關的預付或應計租賃付款的任何款項進行調整。無繁重租賃合約須於初始應用日期對使用權資產作出調整。

已確認使用權資產有關於下列資產類別：

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一九年 一月一日 千港元
物業	58,602	43,725
機器	7,050	5,582
汽車	101	1,093
<b>使用權資產總額</b>	<b>65,753</b>	<b>50,400</b>

(i) 已應用的實用權宜方法

首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團採用以下準則許可的實用權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 將截至二零一九年一月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃入賬列為短期租賃；及
- 於首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日是否為或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號釐定安排是否包括租賃作出的評估。

(ii) 本集團的租賃活動及其會計方法

本集團租賃若干辦公室、倉庫、機器及汽車。租約一般為1至18年的固定期限。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。租賃協議並未附帶任何條款，惟租賃資產不得用作任何借款的擔保品。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除自出租人獲得的任何激勵)於租賃期內以直線法自損益中扣除。

自二零一九年一月一日起，租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益中扣除，藉此制定各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

產生自租賃的資產及負債初始按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；及
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)。



租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則承租人應使用其增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；及
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵。

與短期租賃相關的付款以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。

#### (b) 待售開發物業利息資本化之會計政策變動

截至二零一九年六月三十日止期間，國際財務報告準則詮釋委員會（「國際財務報告準則詮釋委員會」）已落實一項議程決議，內容有關將住宅多單元房地產開發建設相關的借款成本撥充資本。就根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）第15號隨時間確認銷售在建住宅單元收益的實體而言，概無借款成本須因缺乏合資格資產而被撥充資本。香港財務報告準則遵循上述議程決議。

下表載列就於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日之綜合財務狀況表內各個別項目分別確認的有關待售開發物業利息資本化之會計政策變動及應用香港財務報告準則第16號「租賃」之調整：

	於 二零一八年 十二月 三十一日， 按原始呈列 千港元	待售開發物業 利息資本化 之會計政策 變動之影響 千港元	於 二零一八年 十二月 三十一日， 經重列 千港元	採納香港 財務報告 準則第16號 的影響 千港元	於 二零一九年 一月一日， 經重列 千港元
<b>綜合財務狀況表</b>					
物業、廠房及設備	331,481	-	331,481	(6,498)	324,983
使用權資產	-	-	-	50,400	50,400
遞延所得稅資產	33,646	9,979	43,625	-	43,625
待售開發物業	2,102,129	(45,955)	2,056,174	-	2,056,174
貿易及其他應收款項、 預付款項及按金	3,063,600	(12,747)	3,050,853	-	3,050,853
貿易及其他應付款項	2,038,087	(48,841)	1,989,246	-	1,989,246
租賃負債	-	-	-	57,403	57,403
借款	4,093,045	-	4,093,045	(5,660)	4,087,385
保留盈利	1,054,224	13,773	1,067,997	(7,841)	1,060,156
非控股權益	123,832	(13,655)	110,177	-	110,177

## 5 分部資料

就資源分配及表現評估而呈報予本公司執行董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))的資料為基礎，根據香港財務報告準則第8號本集團的可呈報及營運分部如下：

- 地基及建築—香港及澳門
- 物業開發—香港
- 建築—新加坡及東南亞
- 物業開發—新加坡及東南亞

有關上述分部之資料報告如下。

	地基及建築 —香港及 澳門 千港元	物業開發 —香港 千港元	建築 —新加坡 及東南亞 千港元	物業開發 —新加坡 及東南亞 千港元	總計 千港元
截至二零一九年六月三十日 止六個月(未經審核)					
銷售					
售予外部人士	314,924	—	1,408,836	3,298,149	5,021,909
分部間銷售	—	—	227,086	—	227,086
分部銷售總額	<u>314,924</u>	<u>—</u>	<u>1,635,922</u>	<u>3,298,149</u>	<u>5,248,995</u>
經調整分部溢利	35,657	551	139,610	130,019	305,837
折舊	27,139	—	14,718	1,361	43,218
攤銷	—	—	2,897	—	2,897
以股份支付之款項支出	719	—	1,323	289	2,331

	地基及建築 — 香港及 澳門 千港元	建築 — 新加坡及 東南亞 千港元	物業開發 — 新加坡 千港元	總計 千港元
截至二零一八年六月三十日				
止六個月，經重列(未經審核)(附註4)				
<b>銷售</b>				
售予外部人士	686,243	1,030,882	3,421,619	5,138,744
分部間銷售	—	254,906	—	254,906
分部銷售總額	<u>686,243</u>	<u>1,285,788</u>	<u>3,421,619</u>	<u>5,393,650</u>
經調整分部(虧損)/溢利	(19,604)	37,847	325,440	343,683
折舊	28,700	10,268	1,152	40,120
攤銷	—	2,956	—	2,956
以股份支付之款項支出	<u>1,567</u>	<u>2,735</u>	<u>600</u>	<u>4,902</u>

下表呈列分別於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的分部資產及負債。

	地基及建築 — 香港及 澳門 千港元	物業開發 — 香港 千港元	建築 — 新加坡及 東南亞 千港元	物業開發 — 新加坡及 東南亞 千港元	總計 千港元
於二零一九年六月三十日					
(未經審核)					
分部資產	<u>1,617,968</u>	<u>645,569</u>	<u>6,219,842</u>	<u>5,005,587</u>	<u>13,488,966</u>
分部負債	<u>423,361</u>	<u>215,616</u>	<u>4,632,930</u>	<u>4,124,258</u>	<u>9,396,165</u>
<b>分部資產包括：</b>					
添置物業、廠房及設備	246,591	—	5,377	33	252,001
添置使用權資產	3,806	—	20,254	2,453	26,513
添置開發中投資物業	—	—	12,885	—	12,885
添置無形資產	—	—	—	132	132
於聯營公司之投資	—	—	1,036	—	1,036

	地基及建築 — 香港及澳門 千港元	物業開發 — 香港 千港元	建築 — 新加坡及 東南亞 千港元	物業開發 — 新加坡及 東南亞 千港元	總計 千港元
於二零一八年 十二月三十一日(經審核) (經重列)(附註4)					
分部資產	<u>698,483</u>	<u>2,002,214</u>	<u>3,647,758</u>	<u>4,428,557</u>	<u>10,777,012</u>
分部負債	<u>513,698</u>	<u>344,664</u>	<u>2,681,943</u>	<u>3,658,839</u>	<u>7,199,144</u>
分部資產包括：					
添置物業、廠房及設備	11,362	—	14,442	—	25,804
添置開發中投資物業	—	—	—	52,420	52,420
於聯營公司之投資	—	—	12,581	12,942	25,523

分部業績與除所得稅前溢利的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核) (經重列) (附註4)
可呈報分部的經調整分部溢利	<b>305,837</b>	343,683
未分配開支	<b>(16,524)</b>	(28,507)
對銷	<b>(28,521)</b>	106,610
財務收入	<b>28,629</b>	38,905
財務成本	<b>(62,516)</b>	(84,962)
分佔聯營公司溢利／(虧損)	<b>492</b>	(25,776)
分佔合營企業溢利	<b>6,129</b>	4,345
除所得稅前溢利	<u><b>233,526</b></u>	<u>354,298</u>

分部資產與資產總額的對賬如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (經重列) (附註4)
分部資產	<b>13,488,966</b>	10,777,012
未分配	<b>859,769</b>	835,198
對銷	<b>(1,677,536)</b>	(2,007,846)
資產總額	<u><b>12,671,199</b></u>	<u>9,604,364</u>

分部負債與負債總額的對賬如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (經重列) (附註4)
分部負債	9,396,165	7,199,144
未分配	814,336	598,770
對銷	(1,176,930)	(1,516,104)
負債總額	<u>9,033,571</u>	<u>6,281,810</u>

## 6 業務合併

於二零一九年二月二十五日，一間本公司之間接全資附屬公司Bohai Investments (Sengkang) Pte. Ltd (「Bohai」)以代價2,500,000新加坡元(相當於約14,531,000港元)收購Qingjian Realty (Choa Chu Kang) Pte. Ltd. (「QJR CCK」)之5%股權。於收購後，本集團於QJR CCK的權益由46%增至51%的股權且QJR CCK由聯營公司轉變為本集團之附屬公司。因此，已於「其他收益／(虧損)－淨額」(附註9)中確認視作出售先前持有QJR CCK股權收益168,671,000港元。

下表概述於收購日期就QJR CCK之已付代價、已收購資產及已承擔負債公平值。

	千港元
代價：於二零一九年二月二十五日	
現金	14,531
本集團持有現有股份之公平值	<u>155,573</u>
總代價	<u>170,104</u>
可識別已收購資產及已承擔負債之已確認金額	
現金及現金等價物	130,219
貿易及其他應收款項及預付款項	54,763
待售開發物業	2,437,048
遞延所得稅資產	7,057
貿易及其他應付款項	(158,184)
合約負債	(1,267,573)
借款	(431,544)
應付非控股權益貸款	(360,681)
遞延所得稅負債	<u>(75,282)</u>
可識別資產淨值總額	335,823
非控股權益	<u>(165,719)</u>
	<u>170,104</u>

二零一九年  
二月二十五日  
千港元

現金代價	14,531
所收購附屬公司之現金及現金等價物	<u>(130,219)</u>
收購業務的現金流出，扣除所得現金	<u><u>(115,688)</u></u>

## 7 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>		
建築合約收入	1,723,760	1,715,946
銷售開發物業	3,296,504	3,421,528
銷售商品	143	-
設備租金	1,502	1,270
	<u>5,021,909</u>	<u>5,138,744</u>
收益確認時間：		
— 在某一時點	3,312,127	3,123,491
— 在一段時間內	1,709,782	2,015,253
	<u>5,021,909</u>	<u>5,138,744</u>

## 8 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
來自一間聯營公司之管理費收入	7,699	1,711
租金收入	8,468	5,314
股息收入	5,765	-
拖欠開發物業款項所得收入	299	33
雜項收入	4,694	3,827
	<u>26,925</u>	<u>10,885</u>

## 9 其他收益／(虧損) — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
出售物業、廠房及設備的虧損	(515)	(4,576)
出售附屬公司之收益	1,735	—
衍生金融工具之公平值(虧損)／收益	(1,041)	1,727
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	—	(898)
視作出售先前持有聯營公司權益的收益(附註6)	168,671	—
	<u>168,850</u>	<u>(3,747)</u>
其他收益／(虧損) — 淨額	<u>168,850</u>	<u>(3,747)</u>

## 10 經營溢利

經營溢利乃經扣除下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
計入「銷售成本」的分包及材料成本	1,732,316	1,436,023
計入「銷售成本」的物業開發成本	2,643,079	2,804,810
銷售佣金	60,001	60,075
樣板房成本	2,218	2,567
營銷開支	7,438	8,096
員工成本，包括董事酬金	389,615	303,875
自有資產折舊	32,809	31,817
使用權資產折舊	10,409	—
融資租賃下的資產折舊	—	8,303
無形資產攤銷	2,897	2,956
法律及專業費用	11,493	12,743
經營租賃的租金開支	33,400	22,394

截至二零一九年六月三十日止六個月，員工成本包括以股份支付之款項開支約4,590,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約9,698,000港元)。

## 11 財務成本—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核) (經重列) (附註4)
<b>財務收入</b>		
來自銀行存款的利息收入	5,626	13,387
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	17,336	24,671
來自向其他關聯方發放貸款的利息收入	5,667	847
	<u>28,629</u>	<u>38,905</u>
<b>財務成本</b>		
租賃負債利息開支	(978)	—
融資租賃的利息開支	—	(563)
銀行借款的利息開支及就銀行融資額攤銷的安排費用	(57,986)	(71,881)
中期票據利息開支	(14,500)	(14,779)
來自附屬公司非控股股東貸款的利息開支	(9,811)	(15,276)
	<u>(83,275)</u>	<u>(102,499)</u>
減：資本化利息開支	15,214	33,244
	<u>(68,061)</u>	<u>(69,255)</u>
外匯收益／(虧損)淨額	5,545	(15,707)
	<u>5,545</u>	<u>(15,707)</u>
<b>財務成本—淨額</b>	<u><b>(33,887)</b></u>	<u><b>(46,057)</b></u>

## 12 所得稅開支

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，本集團已分別就期內相關司法權區的估計應課稅溢利按稅率16.5%、12%、24%及17%計提香港利得稅、澳門利得稅、馬來西亞所得稅及新加坡所得稅撥備。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核) (經重列) (附註4)
<b>即期所得稅</b>		
— 香港利得稅	1,088	1,229
— 澳門利得稅	103	2,750
— 馬來西亞所得稅	821	417
— 新加坡所得稅	68,110	58,563
遞延所得稅	(36,029)	13,368
	<u>34,093</u>	<u>76,327</u>
<b>所得稅開支</b>	<u><b>34,093</b></u>	<u><b>76,327</b></u>



## 13 每股盈利

### 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以各期間已發行的普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核) (經重列) (附註4)
普通股應佔溢利	176,980	201,212
可換股優先股應佔溢利	18,227	25,500
本公司擁有人應佔溢利	<u>195,207</u>	<u>226,712</u>

	截至二零一九年 六月三十日止六個月		截至二零一八年 六月三十日止六個月	
	普通股 (未經審核)	可換股 優先股 (未經審核)	普通股 (未經審核)	可換股 優先股 (未經審核)
用於計算每股基本盈利之 已發行股份加權平均數(千股)	1,490,116	153,108	1,485,169	187,837
每股基本盈利(港元)	<u>0.119</u>	<u>0.119</u>	<u>0.136</u>	<u>0.136</u>

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以於各呈列期間發行在外的普通股及可換股優先股(「可換股優先股」)的加權平均數計算。

除自可換股優先股發行之日按每股可換股優先股2.75港元的發行價發行，年利率為0.01%並按年付息的非累積優先分派外，每股可換股優先股與普通股持有人均享有獲分派任何股息的同等權益。此外，可換股優先股持有人優先於普通股持有人取得於本公司因清算、清盤或解散而分派資產時本公司可供分派的資產及資金，金額高達相等於已發行可換股優先股的面值總額。而超逾該金額的部分將按享有同等權益的基準向任何類別的股份(包括可換股優先股)之持有人進行分派。因此，可換股優先股就有關於享有股息及資產分派的權利，實質上與本公司普通股持有人享有股息及資產分派的權利相同。據此，可換股優先股入賬列為權益工具並計入每股盈利計算。

## 攤薄

	截至二零一九年 六月三十日止六個月		截至二零一八年 六月三十日止六個月	
	普通股 (未經審核)	可換股 優先股 (未經審核)	普通股 (未經審核)	可換股 優先股 (未經審核)
用於計算每股基本盈利之 已發行股份加權平均數(千股)	<b>1,490,116</b>	<b>153,108</b>	1,485,169	187,837
未行使購股權調整(千份)	<b>42</b>	-	58	-
	<b>1,490,158</b>	<b>153,108</b>	1,485,227	187,837
每股攤薄盈利(港元)	<b>0.119</b>	<b>0.119</b>	0.136	0.136

每股攤薄盈利以假設兌換有關期末本公司已發行之未行使購股權的所有潛在攤薄普通股而調整發行在外普通股及可換股優先股的加權平均數計算。假設購股權獲行使時發行的股份數目，減去為獲得等額所得款項總額而按公平值(按年內本公司股份之平均市價釐定)發行的股份數目，等於無償發行的股份數目。因而產生的無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母，以計算每股攤薄盈利。

## 14 貿易及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經重列) (附註4)	二零一八年 一月一日 千港元 (經重列) (附註4)
<b>即期</b>			
貿易應收款項(附註(b))			
— 一間聯營公司	54,045	224,538	34,772
— 其他關聯方	6,710	2,439	5,787
— 第三方	455,564	560,234	611,802
	<u>516,319</u>	<u>787,211</u>	<u>652,361</u>
應收客戶合約工程的保證金(附註(c))			
— 其他關聯方	4,597	656	—
— 第三方	260,448	280,729	279,075
	<u>265,045</u>	<u>281,385</u>	<u>279,075</u>
開發物業—應收客戶	—	3,353	605,619
其他應收款項(附註(d))			
— 聯營公司	151,118	151,247	81,318
— 一間合營企業	112,207	112,204	—
— 其他關聯方	896	17,164	8,986
— 第三方	149,941	159,027	33,893
預付款項	166,380	399,890	85,808
按金	41,725	48,380	35,822
職工墊款	4,860	3,410	3,097
應收商品及服務稅	3,296	8,416	12,204
	<u>630,423</u>	<u>899,738</u>	<u>261,128</u>
應收貸款			
— 一間聯營公司(附註(e))	—	163,457	—
	<u>1,411,787</u>	<u>2,135,144</u>	<u>1,798,183</u>
<b>非即期</b>			
貸款予下列各方			
— 聯營公司(附註(e))	864,679	858,835	959,953
— 其他關聯方	47,591	37,244	—
預付款項及其他應收款項	59,710	19,630	13,174
	<u>971,980</u>	<u>915,709</u>	<u>973,127</u>

附註：

(a) 授予客戶的信貸期為14至60日。未償還結餘不計息。

(b) 基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經重列) (附註4)	二零一八年 一月一日 千港元 (經重列) (附註4)
1至30日	406,258	704,899	509,089
31至60日	26,254	35,759	18,409
61至90日	14,024	2,062	1,754
超過90日	69,783	44,491	123,109
	<u>516,319</u>	<u>787,211</u>	<u>652,361</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月，並無就其貿易應收款項計提額外撥備(二零一八年六月三十日：無)。

(c) 與建築及地基業務有關的應收保證金乃根據各相關合約的條款結算。客戶就建築及地基工程持有的應收保證金約為11,681,000港元(二零一八年十二月三十一日：9,039,000港元)，預期將自報告日期起計十二個月以上收回。

(d) 應收關聯方的其他應收款項包括應收聯營公司、一間合營企業及其他關聯方的款項。該等結餘為無抵押、不計息及按要求償還。其他應收款項並不包括任何減值資產。

(e) 向聯營公司發放的貸款乃向本集團已投資的新加坡物業開發公司發放。該等貸款按本集團於該等公司的股權比例發放。於二零一九年六月三十日，該等貸款為無抵押，並按每年5%的固定利率計息(二零一八年十二月三十一日：相同)。

本集團貿易及其他應收款項(預付款項除外)的賬面值與其公平值相若。本集團並無持有任何抵押品作為其貿易及其他應收款項的擔保。

## 15 貿易及其他應付款項

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經重列) (附註4)	二零一八年 一月一日 千港元 (經重列) (附註4)
<b>即期</b>			
應付以下各方的貿易應付款項：			
— 其他關聯方	21,072	29,643	68,145
— 第三方	601,008	1,609,003	1,794,337
	<u>622,080</u>	<u>1,638,646</u>	<u>1,862,482</u>
應付以下各方的非貿易應付款項：			
— 附屬公司非控股股東	70,572	44,184	120,722
— 聯營公司	28,852	—	—
— 其他關聯方	13,121	18,742	26,913
— 第三方	82,918	42,362	96,027
— 應付商品及服務稅	6,043	9,401	2,355
	<u>201,506</u>	<u>114,689</u>	<u>246,017</u>
經營開支的應計費用	916,560	129,065	171,409
建築成本的應計費用	2,077	6,568	65,596
已收客戶墊付款項	—	—	1,412,419
遞延收益	8,837	58,380	22,178
附屬公司非控股股東可行使之認沽期權	14,008	13,614	13,278
若干建築合約之可預見虧損撥備	28,477	28,284	—
	<u>969,959</u>	<u>235,911</u>	<u>1,684,880</u>
貿易及其他應付款項總額	<u>1,793,545</u>	<u>1,989,246</u>	<u>3,793,379</u>

供應商授予的信貸期通常介乎14至60日。

基於發票日期的貿易應付款項(包括應付關聯方及同系附屬公司貿易性質之賬款)的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經重列) (附註4)	二零一八年 一月一日 千港元 (經重列) (附註4)
1至30日	570,731	1,583,570	1,784,492
31至60日	31,367	24,822	44,593
61至90日	3,461	3,965	15,218
超過90日	16,521	26,289	18,179
	<u>622,080</u>	<u>1,638,646</u>	<u>1,862,482</u>

應付附屬公司非控股股東、聯營公司、其他關聯方及第三方的款項為無抵押、不計息及按要求償還。貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 16 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元	庫存股份 千港元
法定： 普通股	6,000,000	60,000	-
於二零一八年一月一日、二零一八年六月三十日、 二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	<u>6,000,000</u>	<u>60,000</u>	<u>-</u>
可換股優先股			
於二零一八年一月一日、二零一八年六月三十日、 二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	<u>1,000,000</u>	<u>10,000</u>	<u>-</u>
發行及繳足： 普通股			
於二零一八年一月一日	1,485,239	14,852	-
股份回購	-	-	(12,958)
二零一八年六月三十日	<u>1,485,239</u>	<u>14,852</u>	<u>(12,958)</u>
於二零一九年一月一日	1,455,941	14,559	(1,142)
可換股優先股之轉換	62,961	630	-
註銷股份	(582)	(6)	1,142
於二零一九年六月三十日	<u>1,518,320</u>	<u>15,183</u>	<u>-</u>
可換股優先股			
於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日	<u>187,837</u>	<u>1,879</u>	<u>-</u>
於二零一九年一月一日	187,837	1,879	-
期內轉換	(62,961)	(630)	-
於二零一九年六月三十日	<u>124,876</u>	<u>1,249</u>	<u>-</u>

附註：

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團並無購回本公司股份(二零一八年：5,792,500股)。所支付的總代價(包括購回該等股份直接相關的開支)為零(二零一八年：12,958,000港元)，已自本公司擁有人應佔權益中扣除。

## 17 股息

- (a) 於二零一九年八月二十九日召開的會議上，董事宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度中期股息每股普通股及每股可換股優先股0.06港元(總額約98,592,000港元)。股息並非反映為中期財務資料中的應付股息，但將反映為截至二零一九年十二月三十一日止年度保留盈利的分配。截至二零一九年六月三十日止六個月並無派付中期股息。
- (b) 於二零一九年三月二十八日召開的會議上，董事擬宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股及每股可換股優先股0.05港元(總額約82,160,000港元)，其於期內派付，並已反映為截至二零一九年六月三十日止六個月保留盈利的分配。

## 18 承擔

### 資本承擔

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
開發開支	31,498	7,495
於基金之投資	473,891	478,268
機械	6,972	-
	<u>512,361</u>	<u>485,763</u>

## 19 或然負債

### (a) 擔保

於各財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就合約履約保證所作的擔保	<u>231,449</u>	<u>157,393</u>

本集團附屬公司亦為本集團聯營公司及關聯公司(本公司附屬公司為其非控股股東)借款向銀行提供公司擔保。於二零一九年六月三十日，該等銀行借款為1,681,574,000港元(二零一八年十二月三十一日：2,774,170,000港元)。

**(b) 待決訴訟**

在本集團之日常合約工程業務過程中，若干本集團或本集團分包商的僱員因及於受僱期間遭遇意外以致受傷而向本集團索償。董事認為有關索償屬於保險的受保範圍，故不會對本集團的財務狀況或業績及經營業務構成任何重大不利影響。於財務報表中並無就該等索償作出撥備。

**20 期後事項**

於二零一九年七月二十五日，本集團按總代價42,600,000新元(相當於約243,800,000港元)購買Phoenix Heights的投標正式獲Phoenix Heights賣方(代表Phoenix Heights總業權超過80%)接納。該地盤計劃於收購完成後重建為住宅公寓。



## 管理層討論與分析

### 業務回顧

於報告期內，本集團有兩個主要收入來源，即建築業務及物業開發業務。

#### 建築業務—香港及澳門

本集團承接的建築項目可大致分為地基工程、專門為樁基工程提供附屬服務及上蓋建築。地基工程有關香港及澳門公營機構(包括樓宇及基建相關項目)及私營機構的項目。本集團亦向開發商提供上蓋建築工程。

於報告期內，來自香港建築合約的收益約為314,900,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約686,200,000港元)。於報告期內，本集團已承接8個新項目，主要為香港及澳門住宅、商業及基建項目的地基及上蓋建築工程。該等項目的總合約金額約為1,000,000,000港元。於二零一九年六月三十日，手頭上有17個項目，未償付合約金額為1,420,000,000港元。

#### 建築業務—新加坡及東南亞

於報告期內，本集團來自新加坡及東南亞的建築收益約為1,408,800,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約1,031,000,000港元)。本集團已完成4個建築項目，包括2個建屋發展局(「建屋發展局」)建築項目、1個私人項目及1個自有物業開發項目。於二零一九年六月三十日，手頭上有22個建築項目，未償付合約金額約為7,980,000,000港元。

#### 物業開發業務—新加坡

於報告期內，本集團實現的主要開發項目的銷售收益及平均售價(「平均售價」)載於下表：

項目	銷售收益	平均售價
	(十億港元)	(港元/平方米)
	二零一九年 上半年	二零一九年 上半年
I 悅心雅軒	2.46	49,403
II 心樂軒	0.72	83,417

本集團開始交付悅心雅軒的單位，該項目於二零一九年四月獲得臨時入夥準證(「臨時入夥準證」)。

心樂軒為一個處於開發中的私人綜合項目，自二零一八年開始基於其完工百分比確認收益。因此，其於報告期內確認預售收益723,800,000港元。

於二零一九年六月三十日，本集團擁有重大權益的物業開發項目組合包括3個新加坡項目，專注於開發私人公寓。

項目	地點	擬定用途	地盤面積 平方米	總可銷售 面積 平方米	累計合約 銷售金額 (十億港元)	於	建築的 預計完工 年份	所有權 權益
						二零一九年 六月三十日 的完工 百分比		
1	心樂軒 新加坡武吉巴督 西6道	住宅、私人及 零售區域	14,697	37,562	2.08	81.96%	二零二零年 三月	73%
2	順福軒 新加坡順福路 314-319號	住宅、私人及 零售區域	37,991	107,259	3.20	16.16%	二零二一年 五月	45%
3	Goodluck Garden 32-46 Toh Tuck Road, Singapore	住宅、私人	33,457	47,308	不適用	0%	二零二二年 十二月	51%

## 土地儲備狀況

### (1) 新加坡Phoenix Heights項目

於二零一九年七月二十五日，賣方(代表Phoenix Heights總業權超過80%)接納本集團按總代價42,600,000新元(相當於約243,800,000港元)購買Phoenix Heights的投標。該項目為一個分層開發項目，總土地面積約為63,000平方呎。於收購完成後，該地塊計劃重建為住宅公寓，預計容積率約為1.4。

### (2) 香港油塘項目

本集團按530,000,000港元之總代價收購油塘海傍地段第58及59號及其延展地段的地塊。有關地段及其於海旁延展地段的總地盤面積分別約為17,400平方呎及5,400平方呎，且根據已批核的分區計劃大綱圖，地塊的最高容積率為5。該地塊擬用作住宅重建。目前正在為重建遞交規劃申請。

### (3) 香港深水埗項目

本集團通過合資收購香港深水埗的兩幢住宅舊樓超過80%所有權，待收購100%所有權後，其擬作住宅重建項目。已向土地審裁署遞交重建的強制售賣申請。

## 財務回顧

### 收益

於報告期內，本集團的總收益約為5,021,900,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約5,138,700,000港元)，較截至二零一八年六月三十日止六個月減少約2.3%。

### 毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為5.3%(截至二零一八年六月三十日止六個月：約12.8%)。該減少乃主要由於進一步收購的會計處理導致新加坡物業開發項目所得的毛利率較低。於報告期內，本集團進行進一步收購，將我們於QJR CCK的股權從46%增加至51%，而QJR CCK從一間聯營公司轉變為本集團的一間附屬公司。QJR CCK於新加坡持有物業開發項目「悅心雅軒」。由於進一步收購，QJR CCK的淨資產(包括悅心雅軒項目)賬面值之公平值已升值，導致出售項目相關物業時確認的毛利率較低。進一步收購產生的公平值增加導致於「其他收益／(虧損) — 淨額」中確認的一項視作出售收益168,671,000港元。倘不包括上述項目，則本集團於報告期內的毛利率將為10.1%。

### 銷售及營銷開支

於報告期內，本集團的銷售及營銷開支約為69,600,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約70,700,000港元)，佔本集團總收益約1.4%(截至二零一八年六月三十日止六個月：約1.4%)。

### 一般及行政開支

於報告期內，本集團的一般及行政開支約為133,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約174,200,000港元)，較截至二零一八年六月三十日止六個月減少約23.7%。此乃主要由於報告期內員工薪酬減少所致。

### 純利

於報告期內，本集團錄得純利約199,400,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約278,000,000港元)，較截至二零一八年六月三十日止六個月減少28.3%。本公司擁有人應佔溢利約為195,200,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約226,700,000港元)，較截至二零一八年六月三十日止六個月減少13.9%。每股基本盈利為0.119港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：0.136港元)。

## 前景

美國聯儲局在本年七月底宣佈減息四分一厘，是過去十年來首次。全球各大主要經濟體傾向採取寬鬆貨幣政策，市場人士一般認為市場利率在未來一段日子仍保持相對較低水平，甚至預計下半年仍有減息空間，有利於樓市發展。

二零一九年上半年，中美貿易戰仍在膠著狀態，中美雙方可能需要較長時間才能達成協議。根據世界銀行最近發佈的世界經濟展望報告，預計二零一九年全球經濟增長率，從年初預測的2.9%修訂為2.6%，不過世銀預測明年全球經濟增長率將回升至2.7%，意味全球經濟將會逐步復蘇。

增加土地儲備為本集團的主要發展策略，於二零一九年六月，本集團進行法律程序後已獲得Goodluck Garden的所有法定擁有權，因此，Goodluck Garden正式成為本集團的土地儲備。該地盤位於新加坡中部的一個高尚住宅區，並計劃重建成為超過600個的住宅單位。另外，本集團已就購買名為Phoenix Heights發展項目投標，有關投標於二零一九年七月正式獲賣方接納，待收購正式完成後，該項目將可成為本集團新土地儲備，擬重建為住宅單位。本集團將繼續積極評估香港、新加坡及東南亞地區的地產項目，伺機增加土地儲備。

為了提高產品質素，本集團繼續提升建築工業化或預製體積建設技術(即PPVC技術)，我們在新加坡有自己營運的PPVC工廠。憑借研究團隊的長期技術提升和實踐，本集團已實現了領先同業的技術先發優勢。智慧社區技術方面，新加坡子公司在二零一五年推出市場的智慧社區平台「Hi-Life」，短短2年內已經在當地智慧社區服務市場佔有率排前列位置。目前，本集團與越南、印尼等合作方繼續進行有關業務發展。

為提升資金使用效率，本集團將物色投資於高新技術行業的機遇，以供獲得豐厚投資回報。

為了有利於本集團的長遠發展，我們將繼續積極拓展一帶一路國家及地區，包括馬來西亞、印尼、越南、柬埔寨等國家，以及捉緊粵港澳大灣區的新市場及新項目機遇。

## 債務及資產押記

本集團的計息銀行借貸總額(包括銀行貸款、融資租賃及租賃負債)由二零一八年十二月三十一日的約4,100,000,000港元增至二零一九年六月三十日的約6,900,000,000港元。該等銀行融資由本集團的物業、廠房及設備、在建投資物業及待售開發物業擔保，其賬面淨值分別為61,285,000港元(於二零一八年十二月三十一日：62,029,000港元)、577,710,000港元(於二零一八年十二月三十一日：561,012,000港元)及5,347,110,000港元(於二零一八年十二月三十一日：2,056,174,000港元)。

借貸主要以新加坡元、港元、人民幣及美元計值。銀行借貸乃按浮動利率計息。本集團目前並無利率對沖政策，而本集團持續監察利率風險，並於有需要時考慮對沖任何過高風險。

## 流動資金、財務資源及資本架構

本集團主要透過股東注資、銀行借貸及經營活動所得現金流入為流動資金及資本需求提供資金。

於二零一九年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約1,200,000,000港元(於二零一八年十二月三十一日：1,500,000,000港元)，當中約61.7%、26.4%及0.7%分別以新加坡元、港元及美元持有，而其餘的則主要以馬來西亞令吉、澳門元、人民幣、越南盾、印尼盧比持有。於二零一九年六月三十日，本集團的資產負債比率(定義為淨債務除以權益總額加淨債務(定義為借款減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款))約為60.8%(於二零一八年十二月三十一日：約41.9%)。該增加乃主要由於二零一九年六月提取約427,000,000新元(相當於2,464,000,000港元)銀行貸款以向Goodluck Garden之賣方償付未償還代價。

於報告期內，本集團已採用外匯遠期合約作對沖用途。

## 外匯

由於本集團主要在新加坡及香港經營業務，且絕大部分來自其經營的收益及交易均以新加坡元及港元結算，且本集團的資產與負債主要以新加坡元及港元計值，故董事會認為本集團將有足夠外匯應付其外匯需要。於報告期內，本集團業務或流動資金未曾因貨幣匯率波動而面臨任何重大困難或影響，及除「流動資金、財務資源及資本架構」所披露者外，本集團亦無採納任何貨幣對沖政策或其他對沖工具。

## 附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項

於報告期內，除中期財務資料附註6所披露者外，並無附屬公司及聯營公司的重大收購及出售事項。

## 資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團有資本承擔約31,500,000港元(二零一八年十二月三十一日：7,500,000港元)用作開發支出、473,900,000港元(二零一八年十二月三十一日：478,300,000港元)用於投資長城一青建基金及7,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：零)用於購買機械。

## 或然負債

除中期財務資料附註19所披露者外，於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團概無其他或然負債。

## 報告期後事項

於二零一九年七月二十五日，本集團就以總代價42,600,000新元(相當於243,800,000港元)購買Phoenix Heights而提交的投標正式獲Phoenix Heights賣方(代表Phoenix Heights總業權超過80%)接納。物業購買須待(其中包括)Phoenix Heights之賣方獲得法定售賣令後方可作實。其為分層發展項目，總土地面積約為63,000平方呎。該地盤計劃於完成收購後，用以重建為住宅單位，預期容積率約為1.4。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團擁有2,196名全職僱員(二零一八年十二月三十一日：1,846名全職僱員)。本集團大部分僱員駐於新加坡及香港。本集團定期檢討僱員薪酬政策及待遇。除強積金及內部培訓課程外，本集團亦根據個人表現評核而向僱員加薪及酌情授予花紅。

於報告期內，本集團產生的總薪酬成本約為389,600,000港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月則約為303,900,000港元。

## 購股權

### 購股權計劃

於二零一四年六月二十七日，本公司根據其於二零一二年九月十一日採納的購股權計劃（「購股權計劃」）授予本集團若干董事、僱員及顧問（統稱「二零一四年承授人」）合共19,500,000份購股權（「二零一四年購股權」）。二零一四年購股權將可使二零一四年承授人於若干歸屬期內認購合共19,500,000股本公司新股份（「股份」），佔本公司於授出日期之已發行股本之6.5%。

於二零一六年四月二十八日，本公司根據購股權計劃授予本集團若干董事（統稱「二零一六年承授人」）合共10,500,000份購股權（「二零一六年購股權」）。二零一六年購股權將可使二零一六年承授人於若干歸屬期內認購合共10,500,000股新股份，佔本公司於授出日期之已發行股本之1.59%。

其後，直至本中期報告日期，本公司並未根據購股權計劃授出任何新購股權，亦無任何購股權獲行使。

股東已於本公司在二零一六年四月二十九日召開的股東週年大會上批准更新10%的購股權計劃之計劃授權限額，據此董事獲授權發行購股權以認購合共66,020,250股股份。

### 管理層股份計劃

根據股份購買協議條款，已制定管理層股份計劃（「管理層股份計劃」）及成立信託（「信託」），據此有條件地授予國清中國及其附屬公司若干高級管理人員及僱員（「經選定參與者」）獎勵（「獎勵」），可根據管理層股份計劃的條款及條件向信託購買最多合共304,599,273股本公司新發行的不可贖回可換股優先股（「可換股優先股」）。有關管理層股份計劃（包括經選定參與者的名單）的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年五月二十三日、二零一五年六月八日、二零一五年六月十二日、二零一五年七月二十三日、二零一五年九月二十五日、二零一五年十月十五日之公告及本公司日期為二零一五年九月二十五日之通函。

於二零一六年及二零一七年，分別有60,919,852股及55,843,197股可換股優先股已獲歸屬及轉換為股份。於報告期內，62,961,027股可換股優先股已獲歸屬及轉換為股份。於本中期報告日期，信託項下仍發行有124,875,197股可換股優先股。

## 中期股息

董事會決議向於二零一九年十月四日(星期五)名列本公司股東名冊的股東宣派截至二零一九年六月三十日止六個月中期股息每股普通股及每股可換股優先股0.06港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：0.06港元)。預期中期股息將於二零一九年十月二十五日(星期五)或之前派付。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一九年十月二日(星期三)至二零一九年十月四日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間內將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲派發中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年九月三十日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 購買、出售及贖回本公司證券

於二零一九年五月二十一日，本公司股東於股東週年大會(「股東週年大會」)上授予本公司董事回購本公司股份的一般授權(「回購授權」)。根據回購授權，本公司獲准於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購最多151,832,003股股份(即於股東週年大會當日本公司已發行股份總數的10%)。

於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

### 企業管治守則

於報告期內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則的所有適用守則條文。

### 董事進行證券交易的操守守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易的操守守則。經本公司具體查詢後，全體董事已確認，彼等於整個報告期內一直遵守標準守則所載的規定準則。



## 審核委員會及審閱財務資料

本公司審核委員會已會同本公司管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論內部監控及財務報告事宜，包括審閱報告期的未經審核中期財務報表。

## 刊發中期業績公告及中期報告

本公告於本公司網站([www.cnqc.com.hk](http://www.cnqc.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發。二零一九年中期報告將於適當時候寄發予股東及可於上述網站查閱。

承董事會命  
青建國際控股有限公司  
主席  
鄭永安先生

香港，二零一九年八月二十九日

於本公告日期，董事會包括(i)三名執行董事，分別為鄭永安先生(主席)、王從遠先生及張玉強先生；(ii)一名非執行董事，即陳安華先生；及(iii)三名獨立非執行董事，分別為程國灝先生、譚德機先生及陳覺忠先生。