

# 目錄

- 2 公司資料
  - 未經審核簡明綜合中期財務資料
- 3 中期簡明綜合全面收益表
- 5 中期簡明綜合財務狀況表
- 7 中期簡明綜合權益變動表
- 9 中期簡明綜合現金流量表
- 10 未經審核簡明綜合中期財務資料附註
- 44 管理層討論與分析
- 51 權益披露
- 54 購股權計劃
- 56 企業管治及其他資料



# 公司 資料

## 董事

### 執行董事

鄭永安先生(主席)  
王從遠先生(行政總裁)  
張玉強先生

### 非執行董事

陳安華先生

### 獨立非執行董事

程國灝先生  
譚德機先生  
陳覺忠先生

## 公司秘書

陳達鴻先生

## 審核委員會

譚德機先生(審核委員會主席)  
程國灝先生  
陳覺忠先生

## 薪酬委員會

程國灝先生(薪酬委員會主席)  
張玉強先生  
王從遠先生  
陳覺忠先生  
譚德機先生

## 提名委員會

鄭永安先生(提名委員會主席)  
譚德機先生  
程國灝先生  
陳覺忠先生

## 戰略投資委員會

鄭永安先生(戰略投資委員會主席)  
王從遠先生  
張玉強先生  
陳覺忠先生  
陳安華先生

## 授權代表

鄭永安先生  
陳達鴻先生

## 註冊辦事處

Clifton House, 75 Fort Street  
PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108  
Cayman Islands

## 香港總辦事處及主要營業地點

香港九龍灣  
宏照道33號  
國際交易中心  
6樓601室

## 有關香港法律的法律顧問

諾頓羅氏富布萊特香港

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited  
Clifton House, 75 Fort Street  
PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 主要往來銀行

大華銀行  
Hong Leong Finance Limited  
中國進出口銀行  
中國銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司

## 股份代號

1240

## 網站

www.cnqc.com.hk

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	9	<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	10	<b>26,925</b>	10,885
其他收益／(虧損) — 淨額	11	<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>	12	<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	13	<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	14	<b>(34,093)</b>	(76,327)
<b>期內溢利</b>		<b>199,433</b>	277,971
<b>其他全面虧損</b>			
可能重新分類至損益的項目			
— 匯兌差額		<b>(29,770)</b>	(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		<b>(9,210)</b>	—
<b>期內全面收益總額</b>		<b>160,453</b>	242,283

# 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)
<b>應佔期內溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>195,207</b>	226,712
非控股權益		<b>4,226</b>	51,259
		<b>199,433</b>	277,971
<b>應佔期內全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		<b>157,095</b>	190,961
非控股權益		<b>3,358</b>	51,322
		<b>160,453</b>	242,283
期內本公司擁有人應佔每股盈利	15		
<b>每股基本盈利</b>			
— 普通股(港元)		<b>0.119</b>	0.136
— 可換股優先股(港元)		<b>0.119</b>	0.136
<b>每股攤薄盈利</b>			
— 普通股(港元)		<b>0.119</b>	0.136
— 可換股優先股(港元)		<b>0.119</b>	0.136

上述中期簡明綜合全面收益表須連同隨附附註一併閱讀。

# 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	16	542,681	331,481	414,202
使用權資產	4	65,753	–	–
開發中投資物業	16	577,710	561,012	518,546
商譽	16	558,979	563,327	565,755
其他無形資產	16	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	17	971,980	915,709	973,127
		<b>3,034,841</b>	2,841,683	2,864,121
<b>流動資產</b>				
待售開發物業	18	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	17	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>	6,762,681	9,619,616
<b>資產總額</b>		<b>12,671,199</b>	9,604,364	12,483,737

上述中期簡明綜合財務狀況表須連同隨附附註一併閱讀。

# 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>權益及負債</b>				
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
股本 — 普通股	21	<b>15,183</b>	14,559	14,852
股本 — 可換股優先股	21	<b>1,249</b>	1,879	1,879
股份溢價		<b>3,261,225</b>	3,262,361	3,317,938
庫存股份		–	(1,142)	–
其他儲備		<b>(1,166,799)</b>	(1,133,277)	(1,149,868)
保留盈利		<b>1,173,203</b>	1,067,997	1,101,317
		<b>3,284,061</b>	3,212,377	3,286,118
<b>非控股權益</b>		<b>353,567</b>	110,177	187,048
		<b>3,637,628</b>	3,322,554	3,473,166
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款	19	<b>4,290,215</b>	2,268,331	2,566,405
租賃負債	4	<b>52,013</b>	–	–
衍生金融工具		–	1,146	5,298
遞延所得稅負債		<b>71,598</b>	61,494	55,150
		<b>4,413,826</b>	2,330,971	2,626,853
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	20	<b>1,793,545</b>	1,989,246	3,793,379
合約負債		<b>55,364</b>	63,118	–
應付稅項		<b>104,046</b>	71,718	148,244
借款	19	<b>2,642,605</b>	1,824,714	2,438,880
租賃負債	4	<b>21,312</b>	–	–
衍生金融工具		<b>2,873</b>	2,043	3,215
		<b>4,619,745</b>	3,950,839	6,383,718
<b>負債總額</b>		<b>9,033,571</b>	6,281,810	9,010,571
<b>權益及負債總額</b>		<b>12,671,199</b>	9,604,364	12,483,737

上述中期簡明綜合財務狀況表須連同隨附附註一併閱讀。



# 中期簡明 綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								
	股本— 普通股 千港元	股本— 可換股 優先股 千港元	股份溢價 千港元	庫存股份 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元	非控股權益 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)									
於二零一八年十二月三十一日之結餘	14,559	1,879	3,262,361	(1,142)	(1,133,277)	1,054,224	3,198,604	123,832	3,322,436
利息資本化之會計政策變動(附註4)	-	-	-	-	-	13,773	13,773	(13,655)	118
採納香港財務報告準則第16號(附註4)	-	-	-	-	-	(7,841)	(7,841)	-	(7,841)
於二零一九年一月一日之結餘，經重列	14,559	1,879	3,262,361	(1,142)	(1,133,277)	1,060,156	3,204,536	110,177	3,314,713
全面收益									
期內溢利	-	-	-	-	-	195,207	195,207	4,226	199,433
其他全面虧損									
匯兌差額	-	-	-	-	(28,902)	-	(28,902)	(868)	(29,770)
按公平值計入其他全面收益的金融資產 之公平值變動	-	-	-	-	(9,210)	-	(9,210)	-	(9,210)
全面收益總額	-	-	-	-	(38,112)	195,207	157,095	3,358	160,453
與擁有人交易：									
兌換可換股優先股	630	(630)	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益的供款	-	-	-	-	-	-	-	74,313	74,313
業務合併產生之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	165,719	165,719
僱員購股權計劃									
一以股份為基礎的酬金福利	-	-	-	-	4,590	-	4,590	-	4,590
已付股息	-	-	-	-	-	(82,160)	(82,160)	-	(82,160)
註銷股份	(6)	-	(1,136)	1,142	-	-	-	-	-
	624	(630)	(1,136)	1,142	4,590	(82,160)	(77,570)	240,032	162,462
於二零一九年六月三十日之結餘 (未經審核)	15,183	1,249	3,261,225	-	(1,166,799)	1,173,203	3,284,061	353,567	3,637,628

上述中期簡明綜合權益變動表須連同隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明 綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								
	股本— 普通股 千港元	股本— 可換股 優先股 千港元	股份溢價 千港元	庫存股份 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一八年六月三十日止六個月</b>									
<b>(未經審核)</b>									
於二零一七年十二月三十一日之結餘	14,852	1,879	3,317,938	—	(1,149,943)	1,111,747	3,296,473	197,060	3,493,533
利息資本化之會計政策變動(附註4)	—	—	—	—	75	(10,430)	(10,355)	(10,012)	(20,367)
就採納香港財務報告準則第15號作出 調整，扣除稅項	—	—	—	—	—	(5,832)	(5,832)	8,770	2,938
於二零一八年一月一日之結餘，經重列	14,852	1,879	3,317,938	—	(1,149,868)	1,095,485	3,280,286	195,818	3,476,104
<b>全面收益</b>									
期內溢利，經重列	—	—	—	—	—	226,712	226,712	51,259	277,971
<b>其他全面虧損</b>									
匯兌差額	—	—	—	—	(35,688)	—	(35,688)	—	(35,688)
<b>全面收益總額</b>	—	—	—	—	(35,688)	226,712	191,024	51,259	242,283
<b>與擁有人交易：</b>									
購回股份	—	—	—	(12,958)	—	—	(12,958)	—	(12,958)
非控股權益的供款	—	—	—	—	—	—	—	11,290	11,290
僱員購股權計劃	—	—	—	—	9,698	—	9,698	—	9,698
— 以股份為基礎的酬金福利	—	—	—	—	—	—	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	(167,300)	(167,300)	(101,366)	(268,666)
	—	—	—	(12,958)	9,698	(167,300)	(170,560)	(90,076)	(260,636)
於二零一八年六月三十日之結餘， 經重列(未經審核)	14,852	1,879	3,317,938	(12,958)	(1,175,858)	1,154,897	3,300,750	157,001	3,457,751

上述中期簡明綜合權益變動表須連同隨附附註一併閱讀。



# 中期簡明 綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	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>來自經營活動的現金流量</b>		
經營業務(所用)/所得現金淨額	<b>(2,500,787)</b>	110,949
已付利息	<b>(101,282)</b>	(72,025)
已付所得稅	<b>(19,698)</b>	(172,217)
經營活動所用現金淨額	<b>(2,621,767)</b>	(133,293)
<b>來自投資活動的現金流量</b>		
分步收購附屬公司，扣除所得現金	<b>115,688</b>	–
購買物業、廠房及設備	<b>(252,001)</b>	(25,137)
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>610</b>	7,490
購買其他無形資產	<b>(132)</b>	–
購買按公平值計入損益之金融資產	<b>–</b>	(172,820)
出售計入損益公平值之所得款項	<b>115,117</b>	–
出售附屬公司之所得款項	<b>1,735</b>	–
添置投資物業	<b>(12,885)</b>	(29,339)
預付款項	<b>–</b>	(328,360)
償還自/(發放予)關聯方貸款	<b>202,029</b>	(190,100)
已收利息	<b>28,629</b>	22,934
已收股息	<b>5,765</b>	16,492
衍生金融工具結算	<b>810</b>	(2,155)
衍生金融工具之已抵押銀行存款增加	<b>–</b>	60,734
投資活動所得/(所用)現金淨額	<b>205,365</b>	(640,261)
<b>來自融資活動的現金流量</b>		
非控股權益的供款	<b>74,313</b>	9,300
已付股息	<b>(82,160)</b>	(268,666)
購回股份	<b>–</b>	(12,958)
提取銀行借款	<b>2,401,595</b>	712,752
償還銀行借款	<b>(348,385)</b>	(695,374)
償還融資租賃	<b>–</b>	(9,569)
償還租賃負債	<b>(9,497)</b>	–
銀行借款的已抵押銀行存款減少	<b>99,880</b>	–
融資活動所得/(所用)現金淨額	<b>2,135,746</b>	(264,515)
現金及現金等價物減少淨額	<b>(280,656)</b>	(1,038,069)
期初現金及現金等價物	<b>1,511,833</b>	3,168,184
現金及現金等價物的匯兌虧損	<b>(28,689)</b>	(5,071)
期末現金及現金等價物	<b>1,202,488</b>	2,125,044

上述中期簡明綜合現金流量表須連同隨附附註一併閱讀。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 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簡明綜合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」以及香港聯合交易所公司證券上市規則(「上市規則」)附錄的適用披露規定而編製。

未經審核簡明綜合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。

本簡明綜合財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入其他全面收益之金融資產除外。

## 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簡明綜合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)	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)	所得稅處理的不確定性
— 詮釋第23號	

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。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 3 會計政策(續)

(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。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 4 會計政策變更(續)

### (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，並使用截至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。

	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	(32,465)
	<hr/>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	57,403
	<hr/>
即：	
流動租賃負債	9,864
非流動租賃負債	47,539
	<hr/>
	57,403
	<hr/>

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。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 4 會計政策變更(續)

### (a) 就採納香港財務報告準則第16號確認的調整(續)

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	<b>58,602</b>	43,725
機器	<b>7,050</b>	5,582
汽車	<b>101</b>	1,093
使用權資產總額	<b>65,753</b>	50,400

### (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進行協商，並包含廣泛不同條款及條件。租賃協議未附帶加任何條款，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。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 4 會計政策變更(續)

### (ii) 本集團的租賃活動及其會計方法(續)

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，則使用承租人的增量借款利率，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。



# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 4 會計政策變更(續)

### (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下述議程決議。

下表載列就分別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確認的有關待售開發物業利息資本化之會計政策變動及採納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

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 5 判斷及估計

編製中期簡明綜合財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及經呈報之資產及負債、收入及開支之金額。實際結果可能與該等估計有所出入。

於編製中期簡明綜合財務資料時，除管理層應用本集團會計政策時作出之重大判斷以及應用於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之估計不明朗因素之主要來源外，已應用下列判斷及估計：

### 確認物業開發活動收益時使用的判斷及估計

本集團在新加坡開發及銷售住宅及綜合開發物業。在一段時間內確認收益並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。否則，收益於買方獲得已竣工物業控制權的某一時點確認。由於合約限制，本集團的物業一般無替代用途。然而，本集團是否有權就累計至今已完成的履約部分收取款項並在一段時間內確認相關合約收益，取決於每個合約條款及適用於該合約的相關法律的規定。在評估合約是否具有收取付款的可強制執行的權利時，本集團在必要時審查了其合約條款、相關地方法律、當地監管機構的意見並獲得了法律建議。

本集團在各報告日根據已完成履約責任的進度在一段時間內確認物業開發收益。此計量基於本集團為完成履約責任所作的付出或預算投入。就釐定預算的完整性、準確性、所產生成本的範圍、以及對物業單位成本的分攤而言，須進行重大會計判斷及估計。未來期間成本估算變動可能對本集團確認的收益產生影響。於作出上述估計時，本集團依賴過往經驗以及承建商及測量師的工作。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收益於買方獲得已竣工物業實際擁有權或法定所有權且收回對價款項時確認。

## 6 財務風險管理及金融工具

### 6.1 財務風險因素

本集團經營活動使其面臨市場風險（包括貨幣風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理策略旨在盡量減少金融市場的不可預測性對本集團財務表現的任何不利影響。

簡明綜合中期財務資料不包括年度財務報表所規定的所有財務風險管理資料及披露，且其應與本集團於二零一八年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自年底起並無任何重大變動。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 6 財務風險管理及金融工具(續)

### 6.2 流動資金風險

本集團的政策乃定期監察當前及預期的流動資金需求及債務契諾合規，以確保維持足夠現金儲備及銀行及其他金融機構提供充足已承擔融資，以滿足短期及長期的流動資金需求。管理層相信，由於本集團有足夠已承擔融資額度為業務撥資，故並無重大流動資金風險。

於二零一九年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物1,202,488,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,511,833,000港元)，當中約61.7%、26.4%及4.9%分別以新加坡元、港元及馬來西亞令吉持有，而其餘的則主要以美元、澳門元、印尼盧比、越南盾及人民幣持有。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(其中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61%(二零一八年十二月三十一日：約42%)。

### 6.3 公平值計量

下表按用於計量公平值之估值技術所用輸入數據的層級，分析本集團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公平值列賬之金融工具。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公平值架構內的三個層級：

- 於活躍市場買賣的金融工具(例如公開買賣衍生工具及股權證券)之公平值乃基於報告期末之所報市價。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當前買盤價。(層級一)。
  - 未在活躍市場上買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量採用可觀察市場數據並盡可能不倚賴實體特定估計。(層級二)。
  - 倘一項或多項重大輸入數據並非以可觀察市場數據為基礎(層級三)。
- (i) 下表列示根據公平值等級按公平值列賬之金融工具分析。

	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
<b>二零一九年六月三十日</b>				
<b>資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之金融資產	-	-	10,881	10,881
按公平值計入損益之金融資產	-	-	228,149	228,149
<b>負債</b>				
衍生金融工具：				
— 外匯遠期合約	-	2,873	-	2,873

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 6 財務風險管理及金融工具(續)

### 6.3 公平值計量(續)

(i) 下表列示根據公平值等級按公平值列賬之金融工具分析。(續)

	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
<b>二零一八年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之金融資產	-	-	8,914	8,914
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市投資基金	-	-	226,568	226,568
— 上市股本證券	114,000	-	-	114,000
<b>負債</b>				
衍生金融工具：				
— 外匯遠期合約	-	2,043	-	2,043

並無在活躍市場買賣的衍生金融工具的公平值利用估值技術釐定。該等估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，且盡量少依賴實體的特定估計。如計算某金融工具的公平值所需的所有重大輸入數據為可觀察，則該工具列入層級二。遠期外匯合約之公平值使用財務狀況表日期之遠期匯率釐定，所得價值會貼現至現值。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，本集團所持無報價的按公平值計入其他全面收益之金融資產投資為於物業開發公司之股本投資，並無於活躍市場買賣。該等投資之公平值乃使用股息折讓模型釐定，有關假設乃以相關投資之估計未來股息計劃為基礎。該等投資分類為層級三。

於二零一八年十二月三十一日，本集團所持按公平值計入損益之金融資產為就新加坡物業開發項目設立之投資基金，並無於活躍市場買賣。該等投資之公平值乃使用貼現現金流量模型釐定，有關假設乃以相關投資之估計回報分配為基礎。該等投資分類為層級三。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 6 財務風險管理及金融工具(續)

### 6.3 公平值計量(續)

(ii) 下表反映層級三工具之變動：

	按公平值計入 其他全面收益 之金融資產 非上市投資基金	
	千港元	千港元
二零一九年一月一日	<b>8,914</b>	<b>340,568</b>
出售	-	<b>(114,000)</b>
匯兌差額	<b>1,967</b>	<b>1,581</b>
二零一九年六月三十日	<b>10,881</b>	<b>228,149</b>
二零一八年一月一日	28,489	230,696
匯兌差額	(1,659)	(2,994)
二零一八年六月三十日	26,830	227,702

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，層級一、層級二及層級三之間並無任何金融資產及負債轉移。

按公平值計入其他全面收益之金融資產公平值乃使用股息折讓模型釐定。公平值計量中所使用之不可觀察輸入數據包括預計股息盈利及貼現率。倘若預計股息盈利上升/下降5%，其他全面收益將增加/減少479,000港元。倘若貼現率上升/下降1%，其他全面收益將減少/增加65,000港元。

非上市投資基金之公平值乃使用貼現現金流量模型釐定。公平值計量中所使用之不可觀察輸入數據包括回報率及貼現率。倘若回報率上升/下降1%，年內溢利將增加/減少7,729,000港元。倘若貼現率上升/下降1%，年內溢利將減少/增加7,729,000港元。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 6 財務風險管理及金融工具(續)

### 6.4 按攤銷成本列賬的金融資產及負債之公平值

下列金融資產及負債之公平值與其賬面值相若：

- 貿易應收款項
- 按金及其他應收款項
- 合約資產
- 現金及現金等價物
- 已抵押銀行存款
- 貿易及其他應付款項
- 合約負債
- 借款
- 租賃負債

## 7 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



# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 7 分部資料(續)

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)					
<b>銷售</b>					
授予外部人士	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	314,924	-	1,635,922	3,298,149	5,248,995
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	686,243	1,285,788	3,421,619	5,393,650
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	1,567	2,735	600	4,902

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 7 分部資料(續)

下表分別呈列於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之分部資產及負債。

	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	<b>1,617,968</b>	<b>645,569</b>	<b>6,219,842</b>	<b>5,005,587</b>	<b>13,488,966</b>
分部負債	<b>423,361</b>	<b>215,616</b>	<b>4,632,930</b>	<b>4,124,258</b>	<b>9,396,165</b>
分部資產包括：					
添置物業、廠房及設備	<b>246,591</b>	—	<b>5,377</b>	<b>33</b>	<b>252,001</b>
添置使用權資產	<b>3,806</b>	—	<b>20,254</b>	<b>2,453</b>	<b>26,513</b>
添置開發中投資物業	—	—	<b>12,885</b>	—	<b>12,885</b>
添置無形資產	—	—	—	<b>132</b>	<b>132</b>
於聯營公司投資	—	—	<b>1,036</b>	—	<b>1,036</b>

	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(經重列) (附註4)					
分部資產	698,483	2,002,214	3,647,758	4,428,557	10,777,012
分部負債	513,698	344,664	2,681,943	3,658,839	7,199,144
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
於聯營公司投資	—	—	12,581	12,942	25,523

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 7 分部資料(續)

分部業績與除所得稅前溢利對賬如下：

	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	<b>233,526</b>	354,298

分部資產與資產總額對賬如下：

	於二零一九年	於二零一八年
	六月三十日 千港元 (未經審核)	十二月三十一日 千港元 (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	<b>12,671,199</b>	9,604,364

分部負債與負債總額對賬如下：

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

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 8 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11)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
<b>代價：於二零一九年二月二十五日</b>	
現金	14,531
本集團持有現有股份之公平值	155,573
	<hr/>
總代價	170,104
	<hr/>
<b>可識別已收購資產及已承擔負債之已確認金額</b>	
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	(75,282)
	<hr/>
<b>可識別資產淨值總額</b>	335,823
非控股權益	(165,719)
	<hr/>
	170,104
	<hr/>

	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	(130,219)
	<hr/>
收購業務的現金流出，扣除所得現金	(115,688)
	<hr/>

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 9 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	<b>1,723,760</b>	1,715,946
銷售開發物業	<b>3,296,504</b>	3,421,528
銷售貨品	<b>143</b>	–
設備租金	<b>1,502</b>	1,270
	<b>5,021,909</b>	5,138,744
收益確認時間：		
— 在某一時點	<b>3,312,127</b>	3,123,491
— 在一段時間內	<b>1,709,782</b>	2,015,253
	<b>5,021,909</b>	5,138,744

## 10 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	<b>7,699</b>	1,711
租金收入	<b>8,468</b>	5,314
股息收入	<b>5,765</b>	–
拖欠開發物業款項所得收入	<b>299</b>	33
雜項收入	<b>4,694</b>	3,827
	<b>26,925</b>	10,885

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 11 其他收益／(虧損) — 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)
出售物業、廠房及設備虧損	(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8)	168,671	—
其他收益／(虧損) — 淨額	168,850	(3,747)

## 12 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 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (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)。



# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 13 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	<b>5,626</b>	13,387
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	<b>17,336</b>	24,671
來自向其他關聯方發放貸款的利息收入	<b>5,667</b>	847
	<b>28,629</b>	38,905
<b>財務成本</b>		
租賃負債利息開支	<b>(978)</b>	–
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	<b>(57,986)</b>	(71,881)
中期票據利息開支	<b>(14,500)</b>	(14,779)
來自附屬公司非控股股東貸款的利息開支	<b>(9,811)</b>	(15,276)
	<b>(83,275)</b>	(102,499)
減：資本化利息開支	<b>15,214</b>	33,244
	<b>(68,061)</b>	(69,255)
外匯收益／(虧損)淨額	<b>5,545</b>	(15,707)
<b>財務成本 — 淨額</b>	<b>(33,887)</b>	(46,057)

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 14 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)
即期所得稅		
— 香港利得稅	<b>1,088</b>	1,229
— 澳門利得稅	<b>103</b>	2,750
— 馬來西亞所得稅	<b>821</b>	417
— 新加坡所得稅	<b>68,110</b>	58,563
遞延所得稅	<b>(36,029)</b>	13,368
所得稅開支	<b>34,093</b>	76,327

## 15 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	<b>176,980</b>	201,212
可換股優先股應佔溢利	<b>18,227</b>	25,500
本公司擁有人應佔溢利	<b>195,207</b>	226,712

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 15 每股盈利(續)

### 基本(續)

	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
每股基本盈利(港元)	<b>0.119</b>	<b>0.119</b>	0.136	0.136

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。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 15 每股盈利(續)

### 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。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 16 物業、廠房及設備、開發中投資物業、商譽及其他無形資產

	使用權資產 千港元 (未經審核)	物業、廠房 及設備 千港元 (未經審核)	開發中 投資物業 千港元 (未經審核)	商譽 千港元 (未經審核)	其他 無形資產 千港元 (未經審核)
<b>截至二零一九年六月三十日止六個月</b>					
於二零一八年十二月三十一日之 期初金額	-	331,481	561,012	563,327	38,475
採納香港財務報告準則第16號(附註4)	50,400	(6,498)	-	-	-
於二零一九年一月一日之 期初賬面淨值，經重列	50,400	324,983	561,012	563,327	38,475
添置	26,513	252,001	12,885	-	132
出售	(1,023)	(1,334)	-	-	-
折舊及攤銷	(10,409)	(32,809)	-	-	(2,897)
匯兌差額	272	(160)	3,813	(4,348)	(84)
於二零一九年六月三十日之期末金額	65,753	542,681	577,710	558,979	35,626
<b>截至二零一八年六月三十日止六個月</b>					
賬面淨值					
於二零一八年一月一日之期初金額	-	414,202	518,546	565,755	44,708
添置	-	25,137	36,060	-	-
出售	-	(12,066)	-	-	-
折舊及攤銷	-	(40,120)	-	-	(2,956)
匯兌差額	-	(2,165)	(7,527)	(11,070)	(516)
於二零一八年六月三十日之期末金額	-	384,988	547,079	554,685	41,236

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

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

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 17 貿易及其他應收款項(續)

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	<b>406,258</b>	704,899	509,089
31至60日	<b>26,254</b>	35,759	18,409
61至90日	<b>14,024</b>	2,062	1,754
超過90日	<b>69,783</b>	44,491	123,109
	<b>516,319</b>	787,211	652,361

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、不計息及須按要求償還。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。



# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 18 待售開發物業

	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>開發中物業</b>			
按成本計的租賃土地	<b>3,901,010</b>	1,096,230	2,834,435
開發成本	<b>1,314,439</b>	814,716	1,257,808
資本化經常開支	<b>120,687</b>	20,349	29,576
資本化利息開支	<b>22,708</b>	124,879	219,708
	<b>5,358,844</b>	2,056,174	4,341,527

銀行借款及來自關聯方貸款之利息開支已資本化。截至二零一九年六月三十日止六個月，銀行借款的利息開支資本化加權平均年利率為3.1%（截至二零一八年十二月三十一日止年度：1.4%），及來自關聯方貸款的利息開支資本化加權平均年利率為4.2%（截至二零一八年十二月三十一日止年度：2.9%）。

於二零一九年六月三十日，賬面淨值為5,347,110,000港元（二零一八年十二月三十一日：2,056,174,000港元）之開發物業已作為本集團若干銀行貸款的抵押品抵押（附註19）。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 19 借款

	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)
<b>即期</b>		
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	<b>2,545,972</b>	1,763,097
銀行借款 — 按揭(附註(b))	<b>96,633</b>	18,394
來自附屬公司非控股股東之貸款 — 無抵押(附註(c))	—	40,099
租賃負債(附註(f))	—	3,124
	<b>2,642,605</b>	1,824,714
<b>非即期</b>		
銀行借款 — 無抵押	<b>76,430</b>	—
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	<b>2,631,004</b>	1,336,889
銀行借款 — 按揭(附註(b))	<b>9,155</b>	9,444
中期票據(附註(d))	<b>576,017</b>	571,768
來自附屬公司非控股股東之貸款 — 無抵押(附註(c))	<b>997,609</b>	347,694
租賃負債(附註(g))	—	2,536
	<b>4,290,215</b>	2,268,331
<b>借款總額</b>	<b>6,932,820</b>	4,093,045

本集團於二零一九年六月三十日、二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日的借款就利率變化及合約重新定價日期所承擔風險如下：

	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 (經審核)
一年內	<b>3,189,985</b>	3,031,744
一至兩年	<b>812,687</b>	712,817
兩至五年	<b>2,924,380</b>	348,380
五年後	<b>5,768</b>	104
<b>總計</b>	<b>6,932,820</b>	4,093,045

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 19 借款(續)

根據借款償還計劃而不考慮應要求償還條款，本集團的借款須償還情況如下：

	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 (經審核)
一年內	<b>2,798,317</b>	1,612,714
一至兩年	<b>913,392</b>	1,857,419
兩至五年	<b>3,147,573</b>	616,056
五年後	<b>73,538</b>	6,856
總計	<b>6,932,820</b>	4,093,045

(a) 有抵押銀行借款的詳情如下：

	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 (經審核)
<b>由下列各項擔保：</b>			
機械及設備	(i)	<b>6,550</b>	1,593
於建築合約的權益	(ii)	<b>441,428</b>	418,385
待售開發物業及若干附屬公司 之董事的共同擔保	(iii)	<b>1,279,506</b>	1,300,947
定期銀行存款	(iv)	<b>86,324</b>	160,476
於建築合約的權益及來自一名 關聯方的公司擔保	(v)	<b>3,363,168</b>	1,218,585
		<b>5,176,976</b>	3,099,986
<b>即：</b>			
— 即期部分		<b>2,545,972</b>	1,763,097
— 非即期部分		<b>2,631,004</b>	1,336,889

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 19 借款(續)

(a) 有抵押銀行借款的詳情如下：(續)

附註：

- (i) 於二零一九年六月三十日，銀行借款按三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2.5%的年利率計息(二零一八年十二月三十日：相同)。
  - (ii) 於二零一九年六月三十日，銀行借款按新加坡銀行同業拆息(「新加坡銀行同業拆息」)加3.5%的固定年利率計息(二零一八年十二月三十一日：3.5%的固定年利率或新加坡銀行同業拆息加1.8%的年利率)。
  - (iii) 於二零一九年六月三十日，該金額包括土地及發展貸款1,279,506,000港元(二零一八年：1,300,947,000港元)，及按相關銀行一個月新加坡元資本成本(「資本成本」)年利率加1.8%計息(二零一八年十二月三十一日：相同)。該貸款由本集團待售開發物業、開發中投資物業的按揭及合法轉讓待售開發物業的建築合約、保單、履約債券(如有)、租賃協議及買賣協議的一切權力、業權及權益以及若干附屬公司董事的個人及共同擔保作抵押。
  - (iv) 於二零一九年六月三十日，銀行借款由人民幣160,000,000元(約170,655,000港元)(二零一八年十二月三十一日：人民幣150,000,000元(約170,625,000港元))的固定存款抵押，及按一個月新加坡銀行同業拆息(根據每年三百六十五天的基準每日按月利率計算)另加0.87%(二零一八年十二月三十一日：三個月新加坡銀行同業拆息加1.1%)計息。
  - (v) 於二零一九年六月三十日，銀行借款按固定年利率介乎2.9%至3.8%(二零一八年十二月三十一日：相同)及浮動年利率新加坡銀行同業拆息加1.7%至2.3%(二零一八年十二月三十一日：六個月倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加3.2%)、一個月香港銀行同業拆息加1.8%至2.3%(二零一八年十二月三十一日：一個月香港銀行同業拆息加2.5%)及相關銀行資本成本加2.0%(二零一八年十二月三十一日：相同)計息。
- (b) 於二零一九年六月三十日，105,788,000港元(二零一八年十二月三十一日：27,838,000港元)的銀行借款由本集團部分租賃土地及樓宇的按揭作抵押。貸款實際年利率介乎1.5%至2.8%(二零一八年十二月三十一日：1.7%至5.3%)。該貸款將於10年至20年內每月固定償還。
- (c) 來自附屬公司非控股股東的貸款為無抵押及預計無需於1年內償還，惟預計需於1年內償還的即期部分除外。該貸款受自財務報告日期起計12個月根據合約重新定價的浮動利率所規限。於二零一九年六月三十日，實際利率為5%(二零一八年十二月三十一日：相同)。
- (d) 於二零一七年十一月七日，本公司根據年內設立的中期票據計劃發行面值100,000,000新加坡元的中期票據，每年票面利率為4.9%，為期三年。有關利息須每半年到期支付一次。所得款項淨額(扣除直接發行成本後)約為99,625,000新加坡元。二零二零年到期的中期票據將於二零二零年十一月七日到期。該等票據於新加坡證券交易所上市。其賬面值與其公平值相若。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 19 借款(續)

- (e) 銀行借款及來自關聯方貸款的公平值與其各自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賬面值相若，乃由於該等借款乃按市場利率計息。
- (f) 該等承諾銀行融資須每年檢討。於二零一九年六月三十日，未提取銀行融資為456,176,000港元(二零一八年十二月三十一日：451,943,000港元)。
- (g) 本集團根據融資租賃自第三方租賃若干廠房及機械以及汽車。租賃協議並無續約條款，惟本集團可選擇於租期結束後按面值購買租賃資產。

	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)
最低租賃付款於以下期間到期		
— 一年內	-	3,255
— 一至兩年	-	1,840
— 兩至五年	-	797
— 五年後	-	125
	-	6,017
減：未來融資支出	-	(357)
融資租賃負債之現值	-	5,660

融資租賃負債之現值分析如下：

	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 (經審核)
一年內	-	3,124
一至兩年	-	1,768
兩至五年	-	663
五年後	-	105
	-	5,660

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

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

供應商提供的信貸期間通常介乎14至60日內。

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	<b>570,731</b>	1,583,570	1,784,492
31至60日	<b>31,367</b>	24,822	44,593
61至90日	<b>3,461</b>	3,965	15,218
超過90日	<b>16,521</b>	26,289	18,179
	<b>622,080</b>	1,638,646	1,862,482

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。



# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 21 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元	庫存股份 千港元
<b>法定：</b>			
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	6,000,000	60,000	–
<b>可換股優先股</b>			
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	1,000,000	10,000	–
<b>發行及繳足：</b>			
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	1,485,239	14,852	(12,958)
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	1,518,320	15,183	–
<b>可換股優先股</b>			
於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日	187,837	1,879	–
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	124,876	1,249	–

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。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 22 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可換股優先股0.06港元(總額約98,592,000港元)。股息並未反映中期財務資料內應付股息，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。

## 23 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)
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	-
	<b>512,361</b>	485,763

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 24 關聯方交易

關聯方為有能力控制、聯合控制或在作出財務或經營決策時能對其他人士行使重大影響力的人士。倘彼等受限於共同控制或聯合控制，亦被視為關聯方。關聯方可能為個人或其他實體。

- (a) 下文概述根據本集團與關聯方所協定條款及於日常及一般業務過程中進行的重大關聯方交易(簡明綜合中期財務資料其他部分所披露者除外)：

	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)
來自聯營公司的建築收益	<b>115,053</b>	197,950
一間同系附屬公司提供的建築服務成本	<b>8,462</b>	27,908
來自一間聯營公司的管理費	<b>6,020</b>	1,711
來自一間聯營公司的股息	<b>5,770</b>	16,492
向關聯方支付銷售佣金	<b>576</b>	–
來自關聯方的利息收入	–	847
來自聯營公司的利息收入	<b>25,828</b>	24,671
向附屬公司的非控股股東支付的利息	<b>14,502</b>	9,489

於年末，買賣商品及服務產生的未償還結餘為無抵押及於年末起計12個月內應收或應付，並於附註17及附註20披露。

- (b) 主要管理人員報酬

	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)
董事袍金、薪金、工資及津貼	<b>9,258</b>	12,512
以股份支付之款項	<b>4,253</b>	3,366
退休福利開支	<b>156</b>	168
	<b>13,667</b>	16,046

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 25 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	<b>231,449</b>	157,393

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。

## 26 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 (十億港元)	平均售價 (港元/平方米)
	二零一九年 上半年	二零一九年 上半年
I 悦心雅軒	2.46	49,403
II 心樂軒	0.72	83,417

本集團開始交付悦心雅軒的單位，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**」)。

## 管理層討論與分析

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 二零一九年 六月三十日 的完工 百分比	建築的 預計完工 年份	所有權 權益
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。



# 管理層討論與分析

## 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)。

# 管理層討論與分析

## 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。

# 管理層討論與分析

## 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所批露者外，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 — 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。

# 管理層討論與分析

## 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。



# 管理層討論與分析

## 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。

## 權益披露

### 董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或列入本公司遵照證券及期貨條例第352條保存的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)已另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	身份	於好倉所持 股份及相關 股份數目	概約 權益百分比
鄭永安先生	實益擁有人(附註1)	3,000,000	0.198%
	實益擁有人(附註3)	3,000,000	0.198%
王從遠先生	實益擁有人(附註3)	2,100,000	0.138%
	信託受益人(附註2)	6,189,663	0.408%
	實益擁有人	1,547,416	0.102%
張玉強先生	實益擁有人(附註1)	2,400,000	0.158%
	信託受益人(附註2)	2,010,540	0.132%
	實益擁有人	502,635	0.033%

附註：

- 指於二零一四年六月二十七日根據本公司購股權計劃授出之購股權項下相關股份之好倉。
- 指據管理層股份計劃授出之獎勵項下相關可換股優先股之好倉。更多詳情請參閱本報告「購股權計劃—管理層股份計劃」一段。
- 指於二零一六年四月二十八日根據本公司購股權計劃授出之購股權項下相關股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄的權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



# 權益披露

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，下列人士（不包括本公司董事或最高行政人員）於本公司股份（「股份」）或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

### 於股份及相關股份中的好倉

主要股東名稱	身份／權益性質	所持／擁有 權益股份及 相關股份數目	概約 股權百分比
杜波博士	受控制法團權益(附註1)	1,019,662,028	67.16%
	信託受益人(附註4)	45,689,892	3.01%
	實益擁有人	12,484,972	0.82%
匯隆企業有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,019,662,028	67.16%
福濤控股投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,019,662,028	67.16%
冠揚投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,019,662,028	67.16%
浩博投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,019,662,028	67.16%
國清控股有限公司	實益擁有人(附註1)	756,421,520	49.82%
	受控制法團權益(附註1、2及3)	263,240,508	17.34%
受託人	受託人(附註5)	124,875,197	8.22%
青島青建控股有限公司工會 持股會	受控制法團權益(附註1)	1,019,662,028	67.16%
青島青建控股有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,019,662,028	67.16%
青建發展有限公司	實益擁有人(附註1)	224,145,000	14.76%
國清金控有限公司	受控制法團權益(附註3)	39,095,508	2.57%
國清資產管理有限公司	受控制法團權益(附註3)	39,095,508	2.57%

## 權益披露

主要股東名稱	身份／權益性質	所持／擁有 權益股份及 相關股份數目	概約 股權百分比
國清成長1號基金有限合夥	實益擁有人	39,095,508	2.57%
長城環亞國際投資有限公司	實益擁有人	142,000,000	9.35%
Sino Concord Ventures Limited	實益擁有人	100,000,000	6.59%
尚東發展有限公司	受控制法團權益(附註6)	100,000,000	6.59%

附註：

- (1) 國清控股有限公司(「國清BVI」)由浩博投資有限公司全資擁有，而浩博投資有限公司由冠揚投資有限公司持有48.55%權益及福濤控股投資有限公司持有51.45%權益，福濤控股投資有限公司由匯隆企業有限公司(由杜波博士全資擁有)持有74.53%權益。冠揚投資有限公司由青島青建控股有限公司全資擁有，而青島青建控股有限公司由青島青建控股有限公司工會持股會全資擁有。
- (2) 於二零一九年六月三十日，青建發展有限公司(「青建發展」)持有224,145,000股股份。青建發展由國清BVI全資擁有。
- (3) 國清資產管理有限公司是國清成長1號基金有限合夥的普通合夥人，而國清成長1號基金有限合夥由國清金控有限公司(由國清BVI全資擁有)全資擁有。
- (4) 指根據管理層股份計劃授出之獎勵項下相關可換股優先股之好倉。更多詳情請參閱本報告「管理層股份計劃」一段。
- (5) 指根據管理層股份計劃由受託人持有之獎勵項下可換股優先股。更多詳情請參閱本報告「管理層股份計劃」一段。
- (6) Sino Concord Ventures Limited由尚東發展有限公司持有80%權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，據董事所深知、全悉及確信，概無人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第336條記錄的權益或淡倉。

## 購股權計劃

茲提述本年報管理層討論與分析「購股權」一節。

本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」或「該計劃」），旨在吸引及挽留優秀人士，並向該計劃下的合資格參與者提供額外獎勵。根據該計劃，董事會可全權酌情根據該計劃的條款向本集團任何僱員（全職或兼職）、董事、顧問或諮詢人、本集團任何主要股東或本集團任何分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、業務夥伴或服務供應商授出可認購股份的購股權。該計劃自二零一二年九月十一日起十年內有效，惟須受該計劃所載提早終止條款所規限。

授出購股權的要約必須於要約提出之日起計七日內（包括該日）接納。承授人於接納授出購股權的要約時應付本公司的金額為每份購股權 1.00 港元。根據該計劃授出的任何特定購股權所涉股份的認購價將由董事會全權釐定並知會參與者，並須為以下各項之最高者：(i) 於購股權授出當日股份在聯交所每日報價表所報收市價；(ii) 緊接授出購股權當日前 5 個營業日股份在聯交所每日報價表所報平均收市價；及 (iii) 購股權授出當日股份的面值。

本公司將有權發行購股權，惟將根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份總數不得超過本公司上市日期二零一二年十月十八日已發行股份的 10%。本公司可於取得股東批准及根據上市規則發出通函後隨時更新該限額，惟根據本公司所有購股權計劃已授出但尚未行使的所有購股權獲行使時可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份之 30%。於任何 12 個月期內，授予各參與者的購股權（包括已行使及尚未行使購股權）獲行使時已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份之 1%，除非獲本公司股東批准及根據上市規則發出通函。

購股權可根據該計劃條款於董事會釐定的期內隨時行使，惟有關年期不得超出購股權授出日期起計十年，並須受該計劃的提早終止條文所規限。

於二零一六年四月二十九日，股東通過一項普通決議案，批准建議更新 10% 的購股權計劃之計劃授權限額。根據於二零一六年股東週年大會日期已發行的 660,202,500 股股份，董事獲授權發行購股權以認購合共 66,020,250 股股份，佔於更新日期已發行股份總數的 10%。

於本報告日期，該計劃項下可發行的證券總數為 66,020,250 股股份，相當於本公司已發行股本的 4.35%。

## 購股權計劃

已授出而尚未行使的購股權賦予有關承授人權利認購合共30,000,000股本公司股本中每股面值0.01港元的新股份。於截至二零一九年六月三十日止期間，根據該計劃授出的購股權變動詳述如下：

承授人	授出日期	每股行使價	購股權數目				於二零一九年六月三十日	歸屬期	行使期
			於二零一九年一月一日	期內授出	期內行使	期內失效			
<b>執行董事</b>									
鄭永安	二零一四年六月二十七日	2.70港元	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	二零一五年六月二十七日至二零二零年六月二十七日
	二零一六年四月二十八日	3.022港元	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	二零一七年四月二十八日至二零二零年四月二十七日
王從遠	二零一六年四月二十八日	3.022港元	2,100,000	-	-	-	-	2,100,000	二零一七年四月二十八日至二零二零年四月二十七日
張玉強	二零一四年六月二十七日	2.70港元	2,400,000	-	-	-	-	2,400,000	二零一五年六月二十七日至二零二零年六月二十七日
本集團所有僱員	二零一四年六月二十七日	2.70港元	11,100,000	-	-	-	-	11,100,000	二零一五年六月二十七日至二零二零年六月二十七日
	二零一六年四月二十八日	3.022港元	5,400,000	-	-	-	-	5,400,000	二零一七年四月二十八日至二零二零年四月二十七日
本集團所有其他參與者	二零一四年六月二十七日	2.70港元	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	二零一五年六月二十七日至二零二零年六月二十七日
			30,000,000	-	-	-	-	30,000,000	

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無董事於可認購股份的購股權中擁有任何權益。

# 企業管治及 其他資料

## 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。

承董事會命  
主席  
鄭永安先生

香港  
二零一九年八月二十九日