



青建國際控股有限公司

CNQC International Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1240



2024 中期報告

目 錄

公司資料	2
簡明綜合財務報表審閱報告	4
中期簡明綜合損益及全面收益表	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	11
未經審核簡明綜合中期財務資料附註	12
管理層討論與分析	38
權益披露	48
企業管治及其他資料	51



公司資料

董事

執行董事

王從遠先生(主席)
杜波博士
李軍先生(行政總裁)
杜德祥先生(聯席行政總裁)

非執行董事

任志強先生(於二零二四年七月二十二日辭任)
劉嘉臻先生(於二零二四年七月二十二日獲委任)

獨立非執行董事

譚德機先生
陳覺忠先生
劉軍春先生

公司秘書

區詠詩女士

審核委員會

譚德機先生(審核委員會主席)
陳覺忠先生
劉軍春先生

薪酬委員會

劉軍春先生(薪酬委員會主席)
王從遠先生
陳覺忠先生
譚德機先生
杜德祥先生

提名委員會

王從遠先生(提名委員會主席)
杜波博士
譚德機先生
陳覺忠先生
劉軍春先生

戰略投資委員會

李軍先生(戰略投資委員會主席)
杜波博士
王從遠先生
陳覺忠先生
杜德祥先生
任志強先生(於二零二四年七月二十二日辭任)
劉嘉臻先生(於二零二四年七月二十二日獲委任)

授權代表

李軍先生
區詠詩女士

註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park
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39號
企業廣場三期8樓

公司資料

有關香港法律的法律顧問

李偉斌律師行

核數師

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要股份登記及過戶處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
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
夏慤道 16 號
遠東金融中心 17 樓

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
大華銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
中國進出口銀行
東亞銀行有限公司
中國民生銀行香港分行

股份代號

1240

網站

www.cnqc.com.hk

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致青建國際控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第5至第37頁的青建國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表。此簡明綜合財務報表包括截至二零二四年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合上市規則有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘的協定條款僅向閣下(作為整體)報告結論，而不作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由企業之獨立核數師審閱中期財務資料」(「香港審閱委聘準則第2410號」)進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

其他事項

截至二零二三年六月三十日止六個月期間的比較簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及簡明綜合財務報表的相關附註並未根據香港審閱委聘準則第2410號進行審閱。

截至二零二三年十二月三十一日的比較簡明綜合財務狀況表乃摘錄自經羅兵咸永道會計師事務所審核的貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，羅兵咸永道會計師事務所於二零二四年三月二十八日就該等報表發表無保留意見。

結論

基於我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信本簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零二四年八月三十日

中期簡明綜合損益及全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	7	4,883,569	4,228,508
銷售成本		(4,602,888)	(4,150,095)
毛利		280,681	78,413
其他收入	8	35,763	45,439
其他收益淨額	9	46,070	11,687
銷售及營銷開支		(24,783)	(34,700)
一般及行政開支		(133,415)	(115,936)
經營溢利／(虧損)	10	204,316	(15,097)
財務收入		22,018	18,065
財務成本		(148,089)	(178,962)
財務成本淨額	11	(126,071)	(160,897)
應佔聯營公司業績		(23,937)	45,960
應佔合營企業業績		(11)	(265)
除所得稅前溢利／(虧損)		54,297	(130,299)
所得稅開支	12	(24,669)	(7,823)
期內溢利／(虧損)		29,628	(138,122)
其他全面(開支)／收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
— 換算海外業務產生之匯兌差額		(22,072)	(5,026)
— 於出售附屬公司時重新分類累計換算儲備		11	—
		(22,061)	(5,026)
期內全面收益／(開支)總額		7,567	(143,148)

中期簡明綜合損益及全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		23,831	(147,263)
非控股權益		5,797	9,141
		29,628	(138,122)
應佔期內全面收益／(開支)總額：			
本公司擁有人		4,011	(151,127)
非控股權益		3,556	7,979
		7,567	(143,148)
期內本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)			
	13		
基本(港元)			
— 普通股		0.014	(0.090)
— 可換股優先股		0.014	(0.090)
攤薄(港元)			
— 普通股		0.014	(0.090)
— 可換股優先股		0.014	(0.090)

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

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	447,316	474,578
使用權資產	14	78,195	64,990
商譽	14	566,189	569,569
其他無形資產	14	61,455	64,575
於聯營公司之投資		142,211	541,267
於合營企業之投資		26,275	16,307
遞延所得稅資產		45,093	64,415
按公平值計入其他全面收益之金融資產		1,388	1,425
按公平值計入損益之金融資產		167,380	167,380
預付款項、其他應收款項及按金	15	1,201,899	863,265
		2,737,401	2,827,771
流動資產			
待售開發物業	16	1,216,870	1,577,647
存貨		9,001	11,460
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	15	1,652,902	2,586,893
合約資產	17	3,850,890	2,479,818
按公平值計入損益之金融資產		-	17,955
可收回稅項		715	723
已抵押銀行存款		10,368	15,014
現金及現金等價物		932,694	1,604,091
流動資產總額		7,673,440	8,293,601
資產總額		10,410,841	11,121,372

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

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本 — 普通股	20	15,183	15,183
股本 — 可換股優先股	20	1,249	1,249
股份溢價		3,261,225	3,261,225
其他儲備		(1,171,102)	(1,151,282)
保留盈利		276,418	252,587
		2,382,973	2,378,962
非控股權益		469,724	448,000
權益總額		2,852,697	2,826,962
負債			
非流動負債			
借貸	18	2,200,264	1,069,359
租賃負債		55,489	43,146
遞延所得稅負債		139,276	129,512
		2,395,029	1,242,017
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	2,941,869	2,982,563
合約負債		44,942	45,631
應付所得稅		17,986	13,873
借貸	18	2,134,998	3,979,159
租賃負債		23,320	30,318
衍生金融工具		-	849
流動負債總額		5,163,115	7,052,393
負債總額		7,558,144	8,294,410
權益及負債總額		10,410,841	11,121,372

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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	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	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元			
截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)									
於二零二四年一月一日之結餘	15,183	1,249	3,261,225	(1,151,282)	252,587	2,378,962	448,000	2,826,962	
全面收益									
期內溢利	-	-	-	-	23,831	23,831	5,797	29,628	
其他全面開支									
匯兌差額	-	-	-	(19,820)	-	(19,820)	(2,241)	(22,061)	
全面收益/(開支)總額	-	-	-	(19,820)	23,831	4,011	3,556	7,567	
與擁有人以其擁有人身份進行之交易									
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	21,295	21,295	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(3,127)	(3,127)	
與擁有人以其擁有人身份進行之交易總額	-	-	-	-	-	-	18,168	18,168	
於二零二四年六月三十日之結餘(未經審核)	15,183	1,249	3,261,225	(1,171,102)	276,418	2,382,973	469,724	2,852,697	

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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	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	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元			
截至二零二三年六月三十日止六個月 (未經審核)									
於二零二三年一月一日之結餘	15,183	1,249	3,261,225	(1,142,286)	710,718	2,846,089	322,162	3,168,251	
全面(開支)/收益 期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	(147,263)	(147,263)	9,141	(138,122)	
其他全面開支 匯兌差額	-	-	-	(3,864)	-	(3,864)	(1,162)	(5,026)	
全面(開支)/收益總額	-	-	-	(3,864)	(147,263)	(151,127)	7,979	(143,148)	
於二零二三年六月三十日之結餘 (未經審核)	15,183	1,249	3,261,225	(1,146,150)	563,455	2,694,962	330,141	3,025,103	

中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
來自經營活動的現金流量		
經營業務所得／(所用)現金淨額	246,454	(224,833)
已付利息	(138,864)	(147,445)
已退回所得稅	8,890	2,320
經營活動所得／(所用)現金淨額	116,480	(369,958)
來自投資活動的現金流量		
購買物業、廠房及設備	(36,599)	(5,522)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產之所得款項	153	(185)
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項	20,000	-
向聯營公司、合營企業及一間以按公平值計入其他全面收益之 金融資產入賬的投資公司發放貸款	(200,299)	-
向聯營公司、合營企業及一間以按公平值計入其他全面收益之 金融資產入賬的投資公司發放的貸款還款	-	301,507
已收利息收入	3,565	74,315
於一間聯營公司之投資	(5,386)	-
於一間合營企業之投資	(16,802)	(8,599)
收購一間附屬公司之現金流入淨額	-	4,609
出售附屬公司之現金流出淨額	(7,387)	-
已收一間聯營公司股息	91,220	3
已付非控股權益股息	(3,127)	-
衍生金融工具之已抵押銀行存款減少／(增加)	4,488	(12,584)
支付與業務合併有關之代價	-	(10,440)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(150,174)	343,104
來自融資活動的現金流量		
提取銀行借貸	1,561,652	928,684
償還銀行借貸	(2,171,597)	(1,259,036)
償還租賃負債本金部分	(15,666)	(28,594)
償還租賃負債利息部分	(1,414)	(869)
融資活動所用現金淨額	(627,025)	(359,815)
現金及現金等價物減少淨額	(660,719)	(386,669)
期初現金及現金等價物	1,604,091	1,506,649
現金及現金等價物的匯兌虧損	(10,678)	(660)
期末現金及現金等價物	932,694	1,119,320

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」)主要於新加坡及東南亞、香港及澳門從事地基、建築業務、物業開發及相關投資業務。

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Windward 3, Regatta Office Park, 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，本未經審核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

本截至二零二四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」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定而編製。

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」)編製的截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零二三年財務報表」)一併閱讀。

本中期財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產、按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之金融資產及按公平值計量之衍生金融工具除外。

3 會計政策

除下述者外，為編製本截至二零二四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二零二三年財務報表一致。

(a) 自二零二四年一月一日開始的財政年度生效的現有準則及詮釋的修訂本：

香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表呈列— 借款人對載有按要求償還條文之定期貸款之分類
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

採納該等現有準則及詮釋的修訂本不會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響，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) 已頒佈但尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及現有準則的修訂本：

		自下列日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏兌換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表列示與披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露	二零二七年一月一日
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或合營企業間的 資產出售或注資	待定

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

4 判斷及估計

編製中期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。

於編製本中期財務資料時，管理層於應用本集團會計政策時所作之重大判斷及估計不確定之主要來源與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理及金融工具

5.1 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。

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，且其應與本集團於二零二三年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自二零二三年底起並無任何變動。

5.2 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獲銀行及其他金融機構承諾提供充足資金額度，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諾融資為業務撥資，故並無重大流動資金風險。

於二零二四年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物932,694,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,604,091,000港元)，當中約75.3%、21.0%及2%分別以新加坡元(「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、印尼盧比及越南盾持有。於二零二四年六月三十日，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貸減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款))約為54.3%(二零二三年十二月三十一日：約54.9%)。

5.3 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，分析本集團於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日按公平值列賬之金融工具。有關輸入數據於公平值層級內分為以下三個層級：

- 同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(層級一)。
- 計入層級一內之報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，不論直接(即價格)或間接(即衍生自價格)(層級二)。
- 並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(層級三)。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 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。

	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
二零二四年六月三十日				
資產				
按公平值計入其他全面收益之 金融資產				
— 非上市股本投資	-	-	1,388	1,388
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市基金投資	-	-	167,380	167,380
	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
二零二三年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入其他全面收益之金融資產				
— 非上市股本投資	-	-	1,425	1,425
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市基金投資	-	-	185,335	185,335
負債				
按公平值計入損益之金融負債				
— 衍生金融工具	-	849	-	849

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團所持按公平值計入損益之金融資產為就醫療保健及生物科技相關業務設立的投資基金及於投資集體計劃的投資，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及經調整資產淨值法釐定。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

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 公平值計量(續)

(ii) 下表呈列層級三工具之變動：

	按公平值計入 其他全面收益 之金融資產 千港元	按公平值計入 損益之 金融資產 千港元
二零二四年一月一日	1,425	185,335
公平值變動	-	2,045
出售	-	(20,000)
匯兌差額	(37)	-
二零二四年六月三十日	1,388	167,380
二零二三年一月一日	1,421	563,889
公平值變動	-	(88)
匯兌差額	(6)	(8,676)
二零二三年六月三十日	1,415	555,125

截至二零二四年及二零二三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之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股息盈利及貼現率預測。倘若股息盈利預測上升，其他全面收益將增加。倘若貼現率上升，其他全面收益將減少。

於醫療保健及生物科技相關業務的投資中按公平值計入損益之金融資產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貼現率。倘若貼現率上升，年內溢利將減少。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.4 按攤銷成本計量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
- 現金及現金等價物
- 已抵押銀行存款
- 貿易應付款項
- 應計費用及其他應付款項
- 借貸
- 租賃負債

6 分部資料

基於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，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

6 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
截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)					
銷售					
銷售予外部人士	1,478,610	-	2,770,578	634,381	4,883,569
分部間銷售	-	-	114,370	-	114,370
分部銷售總額	1,478,610	-	2,884,948	634,381	4,997,939
經調整分部溢利/(虧損)	35,901	(2)	62,654	120,833	219,386
物業、廠房及設備折舊	20,159	-	8,863	476	29,498
使用權資產折舊	4,878	-	10,128	1,160	16,166
無形資產攤銷	96	-	3,011	-	3,107

	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
截至二零二三年六月三十日止六個月 (未經審核)					
銷售					
銷售予外部人士	1,543,822	-	1,735,537	949,149	4,228,508
分部間銷售	-	-	119,492	-	119,492
分部銷售總額	1,543,822	-	1,855,029	949,149	4,348,000
經調整分部溢利/(虧損)	136,833	(3)	(304,261)	173,513	6,082
物業、廠房及設備折舊	23,858	-	7,181	124	31,163
使用權資產折舊	6,145	-	21,237	905	28,287
無形資產攤銷	56	-	3,116	-	3,172

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

下表分別呈列於二零二四年六月三十日及二零二三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
於二零二四年六月三十日(未經審核)					
分部資產	2,031,806	704,159	4,320,679	3,055,488	10,112,132
分部負債	1,568,514	672,691	3,574,239	2,393,783	8,209,227
	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
於二零二三年十二月三十一日(經審核)					
分部資產	2,184,565	709,598	3,762,509	4,121,419	10,778,091
分部負債	1,600,804	669,182	3,463,672	3,910,266	9,643,924

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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
可呈報分部的經調整分部溢利	219,386	6,082
未分配開支	(11,504)	(12,984)
對銷	(3,566)	(8,195)
財務收入	22,018	18,065
財務成本	(148,089)	(178,962)
分佔聯營公司業績淨額	(23,937)	45,960
分佔合營企業業績淨額	(11)	(265)
除所得稅前溢利/(虧損)	54,297	(130,299)

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

分部資產與資產總額對賬如下：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產	10,112,132	10,778,091
未分配	6,077,366	7,507,271
對銷	(5,778,657)	(7,163,990)
資產總額	10,410,841	11,121,372

分部負債與負債總額對賬如下：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部負債	8,209,227	9,643,924
未分配	5,127,574	5,814,476
對銷	(5,778,657)	(7,163,990)
負債總額	7,558,144	8,294,410

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

7 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益		
建築合約收入	4,248,668	3,278,709
銷售開發物業	634,381	949,149
來自向其他承包商出借勞工的收入	520	650
	4,883,569	4,228,508
來自客戶合約的收益		
— 於某個時間點確認	520	6,518
— 於一段時間確認	4,883,049	4,221,990
	4,883,569	4,228,508

8 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
管理費收入	12,987	7,961
租金收入	14,261	6,723
政府補助(附註)	1,407	4,057
建築項目績效獎金	-	24,746
廢料銷售	6,144	1,675
雜項收入	964	277
	35,763	45,439

附註：政府補助主要指當地政府為外籍工人徵稅退稅而授出的補助。該等補助乃以現金支付的形式授出。收取該等補助並無附帶任何未滿足條件及其他或然事項。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

9 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	132	(932)
出售使用權資產之收益	-	16
外匯遠期合約公平值收益	844	6,623
出售附屬公司之收益(附註25)	43,225	-
按公平值計入損益之金融資產公平值收益／(虧損)	2,045	(88)
匯兌差額	(3,805)	(360)
其他	3,629	6,428
其他收益淨額	46,070	11,687

10 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)乃經扣除下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
承包商及材料成本，計入「銷售成本」	3,689,389	3,007,124
物業開發成本，計入「銷售成本」	486,888	750,682
經營租賃的租金開支，計入「銷售成本」	121,021	67,143
員工成本，包括董事酬金	465,882	337,809
自有資產之折舊	29,498	31,163
使用權資產之折舊	16,166	28,287
無形資產攤銷	3,107	3,172
法律及專業費用	19,695	12,228

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

11 財務成本，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
財務收入		
來自銀行存款的利息收入	3,451	2,431
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	17,106	13,427
來自向入賬列作按公平值計入其他全面收益之金融資產 的一間投資公司發放貸款的利息收入	1,461	2,207
	22,018	18,065
財務成本		
租賃負債利息開支	(1,414)	(869)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資攤銷的安排費用	(125,859)	(148,827)
來自附屬公司及其他關聯方非控股權益貸款的利息開支	(28,821)	(35,727)
	(156,094)	(185,423)
減：資本化的利息開支	10,505	14,793
	(145,589)	(170,630)
外匯虧損淨額	(2,500)	(8,332)
	(148,089)	(178,962)
財務成本，淨額	(126,071)	(160,897)

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

12 所得稅開支

截至二零二四年及二零二三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% 及 17% 計提香港利得稅及新加坡所得稅撥備，及按適用稅率計提其他地區撥備。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
— 香港利得稅	3,554	—
— 新加坡所得稅	517	1,669
— 其他	—	546
過往年度超額撥備		
— 新加坡所得稅	(8,741)	—
	(4,670)	2,215
遞延所得稅	29,339	5,608
所得稅開支	24,669	7,823

13 每股盈利／(虧損)

基本

每股基本盈利／(虧損)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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
普通股應佔溢利／(虧損)	22,020	(136,040)
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔溢利／(虧損)	1,811	(11,223)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	23,831	(147,263)

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

13 每股盈利／(虧損)(續)

基本(續)

	截至二零二四年 六月三十日止六個月		截至二零二三年 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／(虧損)之 已發行股份加權平均數(千股)	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
每股基本盈利／(虧損)(港元)	0.014	0.014	(0.090)	(0.090)

每股基本盈利／(虧損)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之同等權益。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，金額最高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／(虧損)計算。

攤薄

	截至二零二四年 六月三十日止六個月		截至二零二三年 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／(虧損)之 已發行股份加權平均數(千股)	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
每股攤薄盈利／(虧損)(港元)	0.014	0.014	(0.090)	(0.090)

每股攤薄盈利／(虧損)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／(虧損)。

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止期間之每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同，乃由於購股權所產生之潛在普通股並無視作具攤薄效應(原因是轉換為普通股將對截至二零二四年六月三十日止期間的每股基本盈利／(虧損)產生反攤薄影響)(截至二零二三年六月三十日止期間：並無減少每股盈利)。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

14 使用權資產、物業、廠房及設備、商譽及其他無形資產

	使用權資產 千港元	物業、廠房 及設備 千港元	商譽 千港元	其他 無形資產 千港元
截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)				
於二零二四年一月一日之期初賬面淨值	64,990	474,578	569,569	64,575
添置	29,954	36,599	-	-
出售	(33)	(28,531)	-	-
折舊及攤銷	(16,166)	(29,498)	-	(3,107)
出售一間附屬公司	-	(3,909)	-	-
匯兌差額	(550)	(1,923)	(3,380)	(13)
於二零二四年六月三十日之期末金額 (未經審核)	78,195	447,316	566,189	61,455
截至二零二三年六月三十日止六個月 (未經審核)				
於二零二三年一月一日之期初賬面淨值	78,249	475,775	568,831	70,840
添置	3,265	5,522	-	-
出售	(674)	(747)	-	-
折舊及攤銷	(28,287)	(31,163)	-	(3,172)
收購一間附屬公司	-	24,839	-	-
匯兌差額	(50)	(903)	(1,185)	(31)
於二零二三年六月三十日之期末金額 (未經審核)	52,503	473,323	567,646	67,637

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

15 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期		
貿易應收款項(附註(b))		
— 聯營公司	63,919	34,097
— 關聯方	4,905	8,155
— 一間合營企業	14,833	—
— 第三方	783,543	1,696,876
— 入賬列作按公平值計入其他全面收益之金融資產的一間投資公司	5,095	—
	872,295	1,739,128
減：信貸虧損撥備	(28,652)	(28,652)
	843,643	1,710,476
應收客戶合約工程的保證金(附註(c))		
— 聯營公司	29,733	4,407
— 關聯方	—	500
— 合營企業	4,552	—
— 第三方	510,747	447,523
— 入賬列作按公平值計入其他全面收益之金融資產的一間投資公司	494	—
	545,526	452,430
其他應收款項(附註(d))		
— 聯營公司	21,892	16,269
— 關聯方	31,251	81,701
— 合營企業	4,677	—
— 第三方	33,081	15,580
預付款項	65,880	86,983
按金	49,602	67,966
職工墊款	2,843	4,713
應收商品及服務稅	4,030	7,446
	213,256	280,658
應收貸款及利息		
— 聯營公司(附註(e))	45,456	31,879
— 一間合營企業(附註(f))	—	111,450
— 入賬列作按公平值計入其他全面收益之金融資產的一間投資公司(附註(g))	5,021	—
	50,477	143,329
	1,652,902	2,586,893
非即期		
應收貸款及利息		
— 聯營公司(附註(e))	1,018,747	800,386
— 一間合營企業(附註(f))	112,461	—
— 入賬列作按公平值計入其他全面收益之金融資產的一間投資公司(附註(g))	58,114	60,562
預付款項、其他應收款項及按金	12,577	2,317
	1,201,899	863,265

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

15 貿易及其他應收款項、預付款項及按金(續)

附註：

- (a) 授予客戶的信貸期一般為30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：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	664,756	1,596,698
31至60日	77,030	32,861
61至90日	57,819	23,543
超過90日	44,038	57,374
	843,643	1,710,476

- (c) 與建築及地基業務有關的應收保留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留金約為388,449,000港元(二零二三年十二月三十一日：338,588,000港元)，預期將自報告日期起計超過十二個月後收回。
- (d) 其他應收聯營公司、關聯方及第三方的款項為無抵押及不計息。
- (e) 應收聯營公司貸款1,064,203,000港元(二零二三年十二月三十一日：832,265,000港元)指本集團向多間於新加坡及香港從事物業開發的聯營公司提供的股東貸款。

根據股東協議，本集團及其他股東提供最少資本注資，聯營公司之絕大部分資本支出及營運資金乃透過股東貸款及其他外部融資撥付資金。本集團根據於成立物業開發公司時訂立的相關股東協議所載的承諾，按本集團於該等物業開發公司的持股比例提供股東貸款。應收聯營公司貸款為無抵押及並無固定還款期。股東貸款須於聯營公司與其股東協定的任何日期部分或全額償還，該等貸款於二零二四年六月三十日按固定年利率介乎4%至5%或按新加坡隔夜利率(「新加坡隔夜利率」)上浮1%(二零二三年十二月三十一日：4%至5%)計息。

本公司董事定期參考聯營公司的財務狀況、財務預算及估計未來現金流量(根據本集團可全部掌握的聯營公司財務報表及完整賬簿和記錄)對應收聯營公司貸款進行減值評估。減值評估的考慮因素包括相關發展物業的預售情況(就新加坡物業開發項目而言)、發展物業的施工進度及其他當前市況。根據董事進行的評估，於二零二四年六月三十日並無就應收聯營公司貸款、利息及其他款項確認減值撥備(二零二三年十二月三十一日：無)。

根據董事進行的評估，於二零二四年六月三十日並無就應收聯營公司貸款、利息及其他款項確認減值撥備(二零二三年十二月三十一日：無)。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

15 貿易及其他應收款項、預付款項及按金(續)

附註：(續)

(e) (續)

本集團於二零二四年六月三十日應收聯營公司重大貸款及利息詳情如下：

於二零二四年六月三十日，應收貸款及利息396,305,000港元(二零二三年十二月三十一日：375,980,000港元)指向本集團一間於新加坡從物業開發的聯營公司TQS Development Pte. Limited提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按固定年利率4%計息。本公司董事認為應收TQS Development Pte. Limited的貸款將於發展物業交付予客戶且新加坡建設局發出臨時入伙準證(「臨時入伙準證」)後清償，故於中期簡明綜合財務狀況表分類為非流動資產。

於二零二四年六月三十日，應收貸款及利息249,751,000港元(二零二三年十二月三十一日：266,186,000港元)指向本集團一間於新加坡從物業開發的聯營公司TQS (2) Development Pte. Limited提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按固定年利率4%計息。本公司董事認為應收TQS (2) Development Pte. Limited的貸款將於發展物業交付予客戶且新加坡建設局發出臨時入伙準證後清償，故於中期簡明綜合財務狀況表分類為非流動資產。

於二零二四年六月三十日，應收貸款及利息172,298,000港元(二零二三年十二月三十一日：158,220,000港元)指向本集團一間聯營公司Jubilant Castle Limited(透過其附屬公司Wealth Honour Limited於香港從物業開發)提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按固定年利率5%計息。本公司董事認為應收Jubilant Castle Limited的貸款不會於報告期末起計一年內償還，故於中期簡明綜合財務狀況表相應分類為非流動資產。

於二零二四年六月三十日，應收貸款及利息200,393,000港元(二零二三年十二月三十一日：無)指向本集團一間於新加坡從物業開發的聯營公司Media Circle Development Pte. Limited提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按新加坡隔夜利率上浮1%年利率計息。本公司董事認為應收Media Circle Development Pte. Limited的貸款將於發展物業交付予客戶且新加坡建設局發出臨時入伙準證後清償，故於中期簡明綜合財務狀況表分類為非流動資產。

(f) 於二零二四年六月三十日，應收貸款112,461,000港元(二零二三年十二月三十一日：111,450,000港元)指向本集團一間合營企業CNQC & SAMBO Co. Ltd.(透過其非全資附屬公司Apex Intelligence Limited於香港從物業開發)提供的股東貸款。應收貸款為無抵押、不計息及須按要求償還。本公司董事認為應收CNQC & SAMBO Co. Ltd.的貸款將不會於報告期末後一年內償還，故於中期簡明綜合財務狀況表相應分類為非流動資產。股東貸款按附註(e)所載相同基準批出。根據董事按附註(e)所載相同基準進行的評估，於二零二四年六月三十日，並無就應收一間合營企業的貸款及利息確認減值撥備(二零二三年十二月三十一日：無)。

(g) 於二零二四年六月三十日，應收貸款及利息63,135,000港元(二零二三年十二月三十一日：60,562,000港元)指向一間於新加坡從物業開發的投資公司ZACD LV Development Pte. Ltd.提供的股東貸款。該投資公司按公平值計入其他全面收益之金融資產入賬。該貸款為無抵押並按固定年利率5%計息。本公司董事認為應收ZACD LV Development Pte. Ltd.的貸款不會於報告期末起計一年內償還，故於中期簡明綜合財務狀況表相應分類為非流動資產。股東貸款按附註(e)所載相同基準批出。根據董事按附註(e)所載相同基準進行的評估，於二零二四年六月三十日，並無就應收賬目列作按公平值計入其他全面收益之金融資產的投資公司的貸款及利息確認減值撥備(二零二三年十二月三十一日：無)。

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

16 待售開發物業

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
開發中物業		
按成本計的租賃土地	1,013,229	1,460,049
開發成本	131,448	46,946
資本化經常開支	9,783	10,372
資本化利息開支	62,410	60,280
	1,216,870	1,577,647

就物業開發所借得及使用的資金採用的資本化年利率介乎5.0%至5.3%(二零二三年十二月三十一日：年利率介乎5.3%至6.0%)。

於二零二四年六月三十日，賬面淨值為1,109,396,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,538,858,000港元)的開發物業已抵押作本集團若干銀行貸款的抵押品(附註18(a)(i))。

17 合約資產

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銷售物業	2,341,140	1,841,732
建築項目	1,509,750	638,086
	3,850,890	2,479,818

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

18 借貸

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	918,508	1,350,047
銀行借貸 — 無抵押(附註(b))	444,062	1,850,998
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	56,678	58,128
來自非控股權益之貸款 — 無抵押(附註(d))	705,750	719,986
來自金融機構之貸款 — 無抵押(附註(e))	10,000	—
	2,134,998	3,979,159
非即期		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	631,758	—
銀行借貸 — 無抵押(附註(b))	1,059,369	553,898
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	22,041	22,404
來自非控股權益之貸款 — 無抵押(附註(d))	487,096	493,057
	2,200,264	1,069,359
借貸總額	4,335,262	5,048,518

於二零二四年六月三十日，本集團的借貸須償還如下：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內(按要求及一年內)	2,134,998	3,979,159
一至兩年	766,476	437,839
兩至五年	1,358,930	611,684
五年後	74,858	19,836
總計	4,335,262	5,048,518

於二零二四年六月三十日，本集團遵守所有財務契諾。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

18 借貸(續)

(a) 有抵押銀行借貸的詳情如下：

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
由下列抵押：			
由若干附屬公司董事及一間合營企業股東擔保的 待售開發物業、物業、廠房及設備、 一間附屬公司股份、銀行存款	(i)	1,550,266	1,350,047
由下列呈報：			
— 流動部分	(ii)	918,508	1,350,047
— 非流動部分		631,758	—

附註：

- (i) 於二零二四年六月三十日，該等金額包括土地及發展貸款，按一個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.56%至1.85%、一個月新元隔夜利率加1.8%及一個月新加坡銀行同業拆息(「新加坡銀行同業拆息」)加1.35%(二零二三年十二月三十一日：按一個月新元隔夜利率加1.6%至1.8%及一個月新加坡銀行同業拆息加1.65%)的年利率計息。該等貸款由本集團待售開發物業(附註16)及合法轉讓待售開發物業的建築合約、保單、物業、廠房及設備、一間附屬公司股份、銀行存款、買賣協議的一切權利、業權及權益的按揭以及若干附屬公司董事及一間合營企業股東的個人擔保作抵押。
- (ii) 484,263,000港元的銀行借貸因須按要求償還條款而分類為流動負債。
- (b) 於二零二四年六月三十日，本集團就按一個月香港銀行同業拆息加1.3%至2.2%、擔保隔夜融資利率加0.15%以及固定利率4.0%及5.4%(二零二三年十二月三十一日：一個月香港銀行同業拆息加1.0%至1.8%)計息的無抵押銀行借貸提供擔保。
- (c) 於二零二四年六月三十日，約78,719,000港元(二零二三年十二月三十一日：約80,532,000港元)的銀行借貸由本集團部分租賃土地及樓宇的按揭作抵押。於二零二四年六月三十日，貸款實際利率介乎5.3%至5.7%(二零二三年十二月三十一日：介乎4.6%至6.5%)。該等貸款將於7年至18年內每月固定償還(二零二三年十二月三十一日：8年至19年)。
- (d) 來自非控股權益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。該等貸款受自財務報告日期起計12個月內根據合約調整的浮動利率所規限。於二零二四年六月三十日，實際利率為4.0%及5.0%(二零二三年十二月三十一日：4.0%及5.0%)。
- (e) 來自一間金融機構的貸款為無抵押，按一個月香港銀行同業拆息加2.2%計息並須於一年內償還。
- (f) 銀行借貸及其他借貸的公平值與其各自於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的賬面值相若，乃由於該等借貸乃按市場利率計息。
- (g) 本集團的未承諾銀行融資須每年檢討。於二零二四年六月三十日，未提取銀行融資約為543,056,000港元(二零二三年十二月三十一日：約486,500,000港元)。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

19 貿易及其他應付款項

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期		
應付以下各方的貿易應付款項：(附註(b))		
— 關聯方	3,384	3,529
— 一間聯營公司	152	154
— 第三方	1,659,769	1,753,946
	1,663,305	1,757,629
應付以下各方的其他應付款項：		
— 非控股權益	138,390	116,501
— 關聯方	218,392	44,836
— 聯營公司(附註(a))	277	288,679
— 第三方	162,082	65,733
— 應付商品及服務稅	8,563	13,624
	527,704	529,373
經營開支的應計費用	129,660	135,445
建築成本的應計費用	528,337	507,211
已收客戶按金	11,933	6,000
遞延收益	80,930	44,471
若干建築合約之可預見虧損撥備	-	2,434
	750,860	695,561
	2,941,869	2,982,563

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

19 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 供應商授予的信貸期通常介乎 14 至 60 日。
- (b) 基於發票日期的貿易應付款項(包括屬貿易性質之應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1 至 30 日	1,259,318	1,254,018
31 至 60 日	145,723	276,900
61 至 90 日	144,196	108,548
超過 90 日	114,068	118,163
	1,663,305	1,757,629

- (c) 於報告期內，一間聯營公司向本集團宣派末期股息 377,909,000 港元，其中 286,689,000 港元以聯營公司結餘償付。

應付非控股權益、聯營公司、關聯方及第三方的款項為無抵押、不計息及須按的要求償還。貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

20 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元
法定：		
普通股		
於二零二三年一月一日、二零二三年六月三十日、 二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日	6,000,000	60,000
可換股優先股		
於二零二三年一月一日、二零二三年六月三十日、 二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日	1,000,000	10,000
發行及繳足：		
普通股		
於二零二三年一月一日、二零二三年六月三十日、 二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日	1,518,320	15,183
可換股優先股		
於二零二三年一月一日、二零二三年六月三十日、 二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日	124,876	1,249

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

21 股息

董事不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：相同)。

22 承擔

資本承擔

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
開發開支	1,825	3,903
機器	3,307	10,605
	5,132	14,508

23 關聯方交易

關聯方為該等在作出財務或經營決策時有能力控制、聯合控制或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(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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
來自聯營公司的建築合約收益	127,077	77,666
來自一名關聯方的建築合約收益	3,028	1,565
來自一間合營企業的建築合約收益	20,377	-
向非控股權益宣派的股息	3,127	-
來自一間聯營公司的股息收入	377,908	-
關聯方提供的建築服務	-	2,986
來自聯營公司的管理費收入	8,417	7,401
來自聯營公司的利息收入	17,106	13,427
向非控股權益支付的利息	18,316	35,727
來自一間合營企業的租金收入	2,516	-

於年結日，買賣商品及服務產生的未償還結餘為無抵押及於年結日起計12個月內應收／應付，並於附註15及附註19披露。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

23 關聯方交易(續)

(b) 主要管理人員報酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
董事袍金、薪金、工資及津貼	20,052	19,162
退休福利計劃供款	212	236
	20,264	19,398

24 履約保函及或然負債

於各財務狀況表日期，本集團有以下履約保函：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就建築合約履約保函的擔保	1,775,065	1,562,819

本公司亦為本集團聯營公司、合營企業及一名關聯方(本公司附屬公司為其非控股股東)的借貸向銀行提供公司擔保。於二零二四年六月三十日，就該等銀行借貸發行的公司擔保金額為1,605,985,000港元(二零二三年十二月三十一日：772,204,000港元)。

25 出售附屬公司

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，以出售其於青建智造(香港)有限公司及其附屬公司(統稱為「CIC集團」)的全部66.7%股權，CIC集團從事模塊化集成建築業務。該出售已於二零二四年六月完成，於該日本集團失去了對CIC集團的控制權。

對失去控制權的資產及負債的分析：

	千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備	3,909
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	16,352
存貨	2,565
現金及現金等價物	7,387
貿易及其他應付款項	(69,522)
借貸	(25,222)
已出售的淨負債	(64,531)

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

25 出售附屬公司(續)

出售附屬公司的收益：

	千港元 (未經審核)
已收及應收代價	-
已出售的淨負債	64,531
非控股權益	(21,295)
於出售時重新分類累計換算儲備	(11)
出售收益	43,225
出售產生的現金流出淨額：	
已收現金代價總額	-
減：已出售的現金及現金等價物	(7,387)
	(7,387)

26 報告期後事項

於二零二四年七月十九日，本公司、本公司間接全資附屬公司Rapid Profit Enterprises Limited及萬科置業(香港)有限公司(「萬科」)訂立彌償契據，據此，本公司已同意根據其中所載條款及條件，(其中包括)向萬科提供彌償。有關該交易的進一步詳情載於本公司日期為二零二三年八月二十三日的通函。

管理層討論與分析

業務回顧

於截至二零二四年六月三十日止六個月(「報告期」)內，本集團有兩個主要收入來源，為地基、建築業務以及物業開發。

建築業務

本集團承接的建築項目可大致分為「新加坡及其他東南亞」及「香港及澳門」兩個主要地區分部。於新加坡及東南亞，本集團競投公共建築工程及外部私營建築工程，並參與本集團物業開發工程。而在香港及澳門，本集團主要負責上蓋建築、地基工程以及專門為樁基工程提供附屬服務。

於報告期內，本集團來自新加坡及東南亞的收益約為2,770,500,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約1,735,500,000港元)。

於報告期內，新加坡分部方面，本集團已完成2個外部建築項目，當中包括1個公共住宅項目、1個公共設施項目。於報告期內，本集團取得3個建屋發展局的公共住宅項目，合約總額約為4,704,000,000港元。於二零二四年六月三十日，本集團手頭上有21個外部建築項目，未償付的合約總額約為11,335,400,000港元。

於報告期內，東南亞建築市場方面，本集團已完成1個私人度假村項目。於報告期內，本集團取得1個私人住宅項目及1個私人汽車廠項目，合約總額約為367,800,000港元。於二零二四年六月三十日，本集團手頭上有6個外部建築項目，未償付的合約總額約為1,035,800,000港元。

於報告期內，本集團來自香港及澳門建築合約的收益約為1,478,600,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約1,543,800,000港元)。於報告期內，本集團已承接6個新項目，主要為香港住宅及公共設施項目的地基及上蓋建築工程。該等項目的合約總額約為1,614,400,000港元。於二零二四年六月三十日，手頭上有34個項目，未完工合約總額為5,381,700,000港元。報告期後，本集團於香港獲授兩份上蓋工程建築合約，合約總額為912,100,000港元。

物業開發業務

本集團在新加坡專注於開發及銷售優質住宅項目。

截至二零二四年六月三十日，本集團福瑞軒(位於新加坡道德路的一個私人公寓發展項目)累計合同銷售率約100%，銷售單位數633間。

截至二零二四年六月三十日，本集團景麗軒(位於新加坡淡濱尼62道的一個執行共管公寓發展項目)累計合同銷售率約99%，銷售單位數609間。

截至二零二四年六月三十日，本集團雅樂軒(位於武吉巴督西8街的一個執行共管公寓開發項目)累計合同銷售率約91%，銷售單位數334間。

截至二零二四年六月三十日，本集團雅詩軒(位於新加坡鳳凰路的一個私人公寓開發項目)累計合同銷售率約43%，銷售單位數56間。

於報告期間，本集團多次獲得業界獎項，其中包括BCI Asia頒發的新加坡十大開發商獎項等。

管理層討論與分析

本集團實現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
	(百萬港元)	(港元/平方米)
	截至二零二四年 六月三十日 止六個月	截至二零二四年 六月三十日 止六個月
福瑞軒	527.4	124,591
雅詩軒	107.0	117,322

福瑞軒是一個中端私人公寓發展項目。該項目按其完工百分比進度確認銷售收益。於報告期內，確認預售收益約527.42百萬港元。

雅詩軒是一個中端私人公寓發展項目。該項目按其完工百分比進度確認銷售收益。於報告期內，確認預售收益約106.96百萬港元。

於二零二四年六月三十日，本集團物業發展項目的現有物業組合包括2個新加坡私人公寓發展項目和2個新加坡執行共管公寓發展項目。總可銷售面積(「可銷售面積」)約160,700平方米。項目詳情如下：

項目	地點	擬定用途	地盤面積 平方米	總可銷售 面積 平方米	累計合同 銷售面積 平方米	累計合同 銷售金額 十億港元	於二零二四年		所有權關係
							六月三十日 的完工百分比	建築的預計 完工年份	
福瑞軒	新加坡道德道32-46號	私人住宅及零售區域	33,457	50,003	49,859	6.18	98.1%	二零二四年七月	附屬公司
雅詩軒	新加坡鳳凰路 2/2A/2B-24/24A/24B	私人住宅及零售區域	6,465	9,687	4,182	0.46	29.7%	二零二六年三月	附屬公司
景麗軒	新加坡淡濱尼62道	住宅	23,799	62,159	61,262	5.28	50.5%	二零二五年十二月	聯營公司
雅樂軒	新加坡武吉巴督西八道	住宅	12,499	38,951	35,440	3.26	18.0%	二零二六年三月	聯營公司

福瑞軒

福瑞軒為私人公寓項目，項目為永久業權土地，包括4棟9層樓，9棟5層樓的公寓，共633個住宅單位及2個商舖，地下停車場及公共設施。該項目位於新加坡武吉知馬規劃區內的道德路32-46號(偶數)。

該項目總可銷售面積約為50,003平方米，包含住宅單位49,859平方米，以及商舖單位144平方米，於二零二四年六月三十日，預售之可銷售面積比例為100%。該項目預計將於二零二四年第三個季度完工。

雅詩軒

雅詩軒為私人公寓項目，99年業權土地。該項目的總土地面積為6,465平方米，估計總建築面積為9,687平方米。其擬發展為3棟5層樓，約100個住宅單位、地下停車場及公共設施。該項目位於新加坡鳳凰路2/2A/2B-24/24A/24B號(偶數)。

該項目的總可銷售面積約為9,687平方米，截至二零二四年六月三十日，已售出之可銷售面積比例約43%。該項目預計將於二零二六年三月完工。

管理層討論與分析

景麗軒

景麗軒為執行共管公寓項目，99年業權土地，包括11棟15層住宅樓，618個住宅單位、一棟多層停車樓及一層地下停車場，附有公共設施及景觀。該項目位於新加坡淡濱尼62道。

該項目總可銷售面積約為62,159平方米，截至二零二四年六月三十日，已售出之面積比例約為99%，該項目預計將於二零二五年十二月完工。

雅樂軒

雅樂軒為執行共管公寓項目，99年業權土地，總土地面積為12,499平方米，包括6棟15層住宅樓，約360個住宅單位；一棟多層停車樓及一層地下停車場，附有公共設施及景觀。該項目位於武吉巴督西8街。

該項目總可銷售面積約為38,951平方米，截至二零二四年六月三十日，已售出之面積比例約為91%，該項目預計將於二零二六年三月完工。

土地儲備情況

(1) 新加坡媒體圈項目

於二零二四年二月八日，本集團與Forsea Residence組成的財團，以395,290,000新幣成功標中位於新加坡緯壹科技城媒體城(onenorth mediapolis)的媒體圈(Media Circle)地塊。該地盤屬於99年業權土地，將開發為私人公寓項目，總土地面積為10,632平方米，估計總可銷售面積為30,834平方米，擬發展約350個住宅單位，一層商業空間及一層地下停車場，附有公共設施及景觀。

(2) 新加坡巴西立項目

於二零二四年八月一日，本集團與Forsea Residence及ZACD Laserblue組成的財團，以557,000,000新幣成功標中位於新加坡巴西立(pasir ris)的白沙惹蘭羅央(jalan loyang baser)地塊。該地盤屬99年業權土地，將開發為執行共管公寓，總土地面積為28,405.5平方米，估計可銷售面積為71,014平方米，擬發展超過700個住宅單位，附有地下停車場、公共設施及景觀。

(3) 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及其延展地段的地塊。有關地段及其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。根據已批核的分區計劃大綱圖，地塊的最高容積率為5。於二零二零年六月，城規會批准該地盤重建為住宅。項目的修訂規劃圖則於2022年3月獲得批准，目前正在進行土地契約交換程序。

(4) 香港深水埗項目

於二零二三年一月，本集團完成收購位於深水埗醫局街163-169號全部4幅土地的所有權。該地盤將與其合資夥伴一起重建為附帶商業平台的住宅樓。於二零二零年十月，屋宇署批出建築圖則許可。現有建築物的拆除工程已於二零二三年第四季完成。

管理層討論與分析

(5) 香港大埔項目

本集團與萬科置業(香港)有限公司合作，於二零二零年七月以補地價金額37.05億港元獲政府批授位於新界大埔馬窩路大埔地段243號的一個地塊。大埔地段243號地盤面積約243,353平方呎，專為私人住宅用途，而最高建築面積為781,897平方呎。於二零二一年十二月，開發建築圖則許可已批出。

管理層相信，擴展土地儲備對本集團而言十分重要，以於未來數年持續進行項目開發。本集團將秉承其當前土地儲備策略，同時採取審慎方式選擇適合本集團投資且價格合理的優質土地。

醫藥基金投資

本集團於二零二零年訂立認購協議，認購一項從事投資醫療保健及生物科技相關業務之基金的有限合夥權益，總認購金額最高達25,640,000美元(相當於200,000,000港元)。於二零二四年六月三十日，本集團的總認購金額約20,920,000美元(相當於163,000,000港元)。該基金重點研發對象包括對抗超級細菌的超級抗生素、以及治療類風濕性關節炎、慢性阻塞性肺病、異位性皮炎等症狀的若干新藥。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年五月二十一日之公告。

各項藥物的研發進度如下：

1. 治療慢性阻塞性肺炎的新藥已經在二零二一年上半年獲得進行新藥研製臨床一期試驗批文。
2. 治療異位性皮炎的新藥已經在二零二二年上半年獲得新藥研製臨床一期試驗批文。
3. 超級抗生素新藥已經在二零二二年下半年獲得新藥研製臨床一期試驗批文。
4. 治療風濕性關節炎的新藥已經在二零二三年下半年獲得新藥研製臨床一期試驗批文。

目前，4款新藥已經制定相關的臨床方案，並根據市場變化的情況進一步做調整。鑒於生物製藥市場整體行情不景氣，進入臨床的研發程序有所推遲。另外，公司與基金管理人溝通，不排除尋找合適的產業合作夥伴進行共同研發，或轉讓權益的事項。

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4,883,600,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約4,228,500,000港元)，較截至二零二三年六月三十日止六個月增加約15.5%。該增加乃主要由於報告期內來自新加坡的建築收益大幅增加所致。

於報告期內，「地基及建築－香港及澳門」分部的收益約為1,480,000,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約1,540,000,000港元)，較去年同期減少約4.2%。

於報告期內，新加坡及東南亞項目產生的收益約為3,410,000,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約2,680,000,000港元)。新加坡分部產生的約3,410,000,000港元收益中，建築業務收益約為2,770,000,000港元，較去年同期增加59.6%；物業的合約銷售金額合共約為600,000,000港元，較去年同期減少33.2%。

毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為5.7%(截至二零二三年六月三十日止六個月：約1.9%)。毛利率增加乃主要由於新加坡高效的建築成本管理，因此報告期內的毛利率較二零二三年同期有所增加所致。

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24,800,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約34,700,000港元)，佔本集團總收益約0.5%(截至二零二三年六月三十日止六個月：約0.8%)。減少乃主要由於報告期內物業銷售產生的銷售佣金減少所致。

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133,400,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約115,900,000港元)，較截至二零二四年六月三十日止六個月增加約15.1%。增加乃主要由於報告期內員工成本增加所致。

財務成本

於報告期內，本集團總借款減少，導致本集團於報告期內的財務成本降低至約148,100,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約179,000,000港元)。

溢利淨額

於報告期內，本集團錄得溢利淨額約29,600,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：虧損淨額約138,100,000港元)。本公司擁有人應佔溢利為約23,800,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：本公司擁有人應佔虧損淨額147,300,000港元)。

由虧損淨額轉變為溢利淨額乃主要由於(i)新加坡建築分部於報告期內的毛利率較二零二三年同期有所改善；及(ii)本集團的借貸總額較二零二三年同期有所減少，導致財務成本減少。

管理層討論與分析

前景

踏入二零二四年，經濟環境仍然錯綜複雜，政治動盪、地緣政治緊張、利率高企等因素繼續影響全球經濟，整體經濟陷入混亂，經濟增長動力不足，整體通脹水平居高不下，經濟復甦仍面臨考驗。儘管全球環境充滿挑戰，本集團在香港、新加坡及馬來西亞三大地區總體表現良好。

根據新加坡貿工部發佈的初步預估數據顯示，今年第二季新加坡國內生產總值(GDP)同比增長2.9%，延續了上一季3.0%增速。新加坡上半年開端良好，預計2024年新加坡經濟將繼續穩健發展。長期來看，新加坡經濟依然具有競爭力，根據IMD發表《2024年全球競爭力年報》，新加坡超越瑞士和丹麥等國，成為全球最具競爭力的經濟體。這也是2020年以來，新加坡首次在67個經濟體中排名第一。

2024年下半年，建築需求仍將繼續逐步改善，公共部門將貢獻大部分建築需求。據建築局稱，這包括公共住房和基礎設施項目，如跨島地鐵線第二期合同，以及大型樟宜機場5號航站樓、大士港項目、工業、能源和公用事業項目的廣泛基礎設施工程。私營部門的需求預計將來自政府土地出售和兩個綜合發展擴建項目。另一方面，新加坡有關外籍勞工的新規定，包括更高的徵稅和更低的配額，預計將進一步推高建築行業的勞動力成本，同時由於國際政局動盪，公司預計原材料和能源成本將保持高位。政府不斷實施新舉措，公司將時刻監控並瞭解適應這些變化，以便更好地應對未來的挑戰和機遇。

由於東南亞地區對雲計算和大數據的需求不斷增加，馬來西亞的數據中心市場正迎來前所未有的發展機遇。國際投資者紛紛湧入，計劃在馬來西亞建設新型數據中心。分析師指出，馬來西亞在電力供應和冷卻技術上的優勢，使其成為區域數據中心投資的理想選擇。目前，馬來西亞正迅速成為數據中心投資的新熱點，例如國際數據中心巨頭如亞馬遜網絡服務(AWS)和穀歌雲平台(Google Cloud)正在加速在馬來西亞建立數據中心，以滿足不斷增長的數字化需求。這些投資不僅推動了當地經濟發展，還為馬來西亞帶來了大量的技術人才和創新機會。數據顯示，未來五年內，馬來西亞的數據中心市場將迎來顯著增長。此外，隨著全球製造業轉移到東南亞，馬來西亞的工業廠房需求急劇上升。特別是來自歐美和日本的投資者，紛紛在馬來西亞設立新工廠。加上許多國際企業，尤其是汽車製造和電子行業的公司，也正在設立生產基地，以利用馬來西亞的低成本勞動力和先進的基礎設施。馬來西亞政府的優惠政策和穩定的商業環境吸引了大量外國資本，預計未來幾年內，工業廠房建設將繼續擴張。然而，在全球經濟迅猛發展的背景下，我們集團在馬來西亞的業務發展邁上了新的台階。上半年，我們不僅成功中標了一個具有戰略意義的住宅項目，還獲得了一個重要的工業廠房項目，充分展示了我們在行業中的卓越實力和廣闊前景。

管理層討論與分析

根據二零二四／二五年香港特別行政區財政預算案(「**財政預算案**」)，預計香港經濟於未來幾年將繼續每年實質增長約3.2%。基本通脹率預計為平均每年2.5%。此外，於財政預算案中，香港政府提出房屋供應計劃，計劃於未來十年內建立約380,000個公營房屋單位，而私人住宅單位年度落成量預計超過19,000個單位，未來三至四年新增私人住宅單位潛在供應量約為109,000個。香港房屋委員會將繼續在合適項目採用「組裝合成」建築法(MiC)，以達致預計在二零二八至二九年度至二零三二至三三年度總落成的公營房屋單位中(約238,000個單位)，不少於一半項目採用「組裝合成」建築法，而其餘項目會採用「裝配式設計」建築法(DfMA)，香港房屋委員將會繼續應用創新建築科技及研發第二代「組裝合成」建築法(MiC 2.0)，以進一步加快建造進度及提升效率。「北部都會區」將持續推進發展，預計未來可提供約500,000個新增房屋單位。展望未來五至十年，香港建築市場整體工程量將增加，為建築業帶來更廣闊的發展前景及增長機遇。本集團已中標香港政府的公營房屋建設項目。未來，本集團將繼續重點關注公營房屋建築市場，藉助新加坡「組裝合成」建築項目的豐富經驗，必將從中受益，獲得更多發展機遇。

本集團將繼續保持其在現有市場協同業務發展模式的優勢，透過質量、進度及成本控制，積極穩步發展，並保持其在新加坡、香港及馬來西亞等主要市場的競爭優勢，從而取得長足穩定發展。其將繼續與政府機構維持良好業務關係，盡量增加獲授項目合約數量，積極發展社會項目並參與商業物業、工業廠房或公用事業等其他項目。本集團亦將繼續提高及應用「組裝合成」技術，加強「組裝合成」技術的創新及升級，持續提高項目質量，同時確立長期紮實的發展藍圖，為本公司股東(「**股東**」)創造更高的回報。

債務及資產押記

本集團的計息借貸總額(包括銀行借貸、來自附屬公司非控股權益的貸款及租賃負債)由二零二三年十二月三十一日約5,100,000,000港元減少至二零二四年六月三十日約4,400,000,000港元。此等銀行融資由本集團賬面淨值分別為221,411,000港元(於二零二三年十二月三十一日：223,852,000港元)及1,109,396,000港元(於二零二三年十二月三十一日：1,538,858,000港元)的物業、廠房及設備以及待售開發物業擔保。

借貸主要以新加坡元、港元及美元計值。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息風險，並於有需要時考慮對沖任何過高風險。

借貸詳情載於未經審核簡明綜合中期財務資料附註18。

管理層討論與分析

流動資金、財務資源及資本架構

本集團採取審慎的財務政策。

本集團主要透過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。

於二零二四年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約900,000,000港元(於二零二三年十二月三十一日：1,600,000,000港元)，當中約75.3%、21.0%及2.0%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、越南盾及印尼盧比持有。於二零二四年六月三十日，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(定義為借貸減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款))約為54.3%(於二零二三年十二月三十一日：約54.9%)。

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，而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。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。於報告期內，本集團透過與信譽良好的金融機構訂立遠期合約的方式，盡量降低借貸的外匯風險。本集團定期檢討對沖政策。

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，本公司並無附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項。

資本承擔

於二零二四年六月三十日，本集團有資本承擔約1,800,000港元(二零二三年十二月三十一日：3,900,000港元)用作開發支出及3,300,000港元(二零二三年十二月三十一日：10,600,000港元)用於購買物業、廠房及設備。除本報告所披露者外，本集團現時沒有計劃取得其他重大投資或資本資產。

或然負債

除未經審核簡明綜合中期財務資料附註24所披露者外，於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無其他或然負債。

管理層討論與分析

報告期後事項

有關提供財務資助之主要交易

就(其中包括)Wealth Honour Limited(「**借款人**」)(Jubilant Castle Limited(「**合營公司**」,由萬科置業(香港)有限公司(「**萬科**」)的全資附屬公司Wkinv HK Holdings Limited擁有95%及由本公司的間接全資附屬公司Rapid Profit Enterprises Limited(「**RPEL**」)擁有5%)的直接全資附屬公司)與相關銀行(包括交通銀行股份有限公司香港分行、Oversea-Chinese Banking Corporation Limited、招商永隆銀行有限公司及星展銀行(香港)有限公司)(授予借款人本金總額最多5,240,000,000港元之定期貸款融資(「**定期貸款融資**」))(「**貸款人**」)於二零二三年八月十五日就定期貸款融資訂立的融資協議(「**融資協議**」)而言,萬科與本公司同意按其各自於借款人中的實際持股比例,分別就借款人95%及5%的責任及義務向貸款人提供並簽署相關擔保(有關萬科向貸款人提供的擔保,為「**擔保(萬科)**」)。為擔保融資協議及所有其他相關融資文件項下的有抵押債項(「**有抵押債項**」),借款人、萬科、青建地產(香港)有限公司(「**青建地產**」,本公司的間接全資附屬公司)及合營公司等相關方已於二零二三年八月十八日訂立後償協議(以融資協議項下的抵押代理星展銀行香港分行為受益人),以使借款人結欠萬科、青建地產及合營公司的債項後償於有抵押債項。

為使貸款人繼續向借款人提供定期貸款融資,本公司同意向萬科提供彌償,而萬科同意(其中包括)修訂擔保(萬科),以將擔保債項擴大至涵蓋借款人在融資協議和相關融資文件項下的100%義務。

二零二四年七月十九日(交易時段後),本公司、RPEL及萬科訂立彌償契據,據此,本公司須應萬科要求即刻,(a)向萬科支付其根據日期為二零二四年七月十九日的相關經修訂融資文件(包括但不限於融資協議及擔保(萬科))項下的萬科義務相關的各項已付或應付款額的5%(主要旨在將萬科對有抵押債項的擔保範圍擴大至100%),使可繼續向借款人提供定期貸款融資(經不時修訂、變更、補充、延長或重述或變換)(「**經修訂文件**」);及(b)向萬科提供彌償,金額為(i)全部債務的5%及(ii)萬科因訂立、簽立及/或履行任何經修訂文件或因履行經修訂文件項下的萬科義務而遭受或引致的任何成本、損失、損害、申索、法律程序、訴訟、費用或責任,於各情況下均不超過經修訂文件項下萬科義務等值金額的5%(「**彌償契據**」)。

有關彌償契據的進一步詳情,請參閱本公司日期為二零二四年七月十九日及二零二四年七月二十四日的公告以及本公司日期為二零二四年八月二十三日的通函。

除本報告另有披露外,於報告期後及直至本報告日期,概無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日,本集團有2,858名全職僱員(二零二三年十二月三十一日:2,857名全職僱員)。本集團大部分僱員駐守新加坡及香港。本集團定期檢討僱員薪酬政策及待遇。除強制性公積金及內部培訓課程外,本集團亦會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465,900,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月:約337,800,000港元)。

管理層討論與分析

管理層股份計劃

根據本公司與國清控股(南洋)投資有限公司訂立日期為二零一五年五月二十三日之股份認購協議，內容有關本公司收購旺寶發展有限公司的全部已發行股本(「收購事項」)，國清控股有限公司已制定管理層股份計劃(「管理層股份計劃」)及於二零一五年十月十五日成立信託。收購事項的部分代價已由本公司向信託(該信託旨在為國清控股有限公司(包括本公司)若干高級管理層及僱員推行管理層股份計劃)的受託人發行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」)結付。管理層股份計劃期限自收購事項完成時開始至二零二二年四月一日屆滿(「屆滿日期」)。管理層股份計劃僅涉及現有的可換股優先股。

管理層股份計劃屆滿後，不得進一步授出可換股優先股。於二零二四年一月一日、二零二四年六月三十日及本報告日期，管理層股份計劃項下並無未歸屬的可換股優先股，且於報告期內，概無可換股優先股根據管理層股份計劃獲授予、歸屬、註銷或失效。於屆滿日期及中期報告日期，該計劃項下可發行的可換股優先股數目及其已發行可換股優先股所佔百分比為零。

概無有關管理層股份計劃的其他資料須根據香港聯合交易所證券上市規則(「上市規則」)第17.07條予以披露。

中期股息

董事會不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售及贖回本公司證券

於二零二四年六月二十三日，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普通股(「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，佔於股東週年大會當日已發行股份總數的10%。

於報告期內，本公司及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。

上市規則第13.51B(1)條項下的董事資料變動

經作出一切合理查詢後，本公司並不知悉，自本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報日期起直至本報告日期，有任何資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

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

於二零二四年六月三十日，董事及本公司最高行政人員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)，或已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C3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：

於本公司股份及相關股份的權益

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
王從遠先生	信託受益人(附註1)	6,189,663	0.41%
	實益擁有人	1,944,916	0.10%
李軍先生	信託受益人(附註1)	2,602,497	0.17%
	實益擁有人	990,624	0.06%
杜波博士	受控制法團權益(附註2及附註3)	1,124,759,528	74.08%
	信託受益人(附註1)	45,689,892	3.01%
	實益擁有人	12,504,972	0.82%
杜德祥先生	受控制法團權益(附註3)	100,000,000	6.59%

附註：

- 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。
- 杜波博士被視為於1,024,759,528股股份中擁有權益，乃由於該等股份由國清控股有限公司(「國清BVI」)直接及間接持有。國清BVI為浩博投資有限公司全資擁有的公司，而浩博投資有限公司由冠揚投資有限公司持有48.55%權益及由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(為杜波博士全資擁有的公司)持有74.53%權益。冠揚投資有限公司為青島青建控股有限公司全資擁有的公司，而青島青建控股有限公司由青島智信達企業管理合夥企業(有限合夥)持有99.98%權益。青島智信達企業管理合夥企業(有限合夥)的執行事務合夥人為杜波博士。
- 杜波博士及杜德祥先生被視為於100,000,000股股份中擁有權益，乃由於該等股份由Victorious Path International Limited持有。Victorious Path International Limited為國清集團(香港)有限公司全資擁有的公司，而國清集團(香港)有限公司由海鼎(南洋)投資有限公司全資擁有，海鼎(南洋)投資有限公司由國清控股(南洋)投資有限公司全資擁有，國清控股(南洋)投資有限公司由國清控股集團有限公司全資擁有。國清控股集團有限公司由上海和利源投資有限公司持有42.1%權益及由青島青建集團股份公司持有51.9%權益，而青島青建集團股份公司由青島智信達企業管理合夥企業(有限合夥)持有99.98%權益。上海和利源投資有限公司由杜波博士持有59.5%權益及由杜德祥先生持有40%權益。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，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條規定須存置之登記冊所記錄的任何權益或淡倉或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

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

於二零二四年六月三十日，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（並非董事或本公司最高行政人員）於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
匯隆企業有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
福濤控股投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
冠揚投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
浩博投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
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)	268,338,008	17.67%
受託人	受託人(附註5)	124,875,197	8.22%
青島智信達企業管理合夥企業(有限合夥)	受控制法團權益(附註1)	1,124,759,528	74.08%
青島青建控股有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,124,759,528	74.08%
青建發展有限公司	實益擁有人(附註2)	224,145,000	14.76%
國清金控有限公司	受控制法團權益(附註3)	44,193,008	2.91%
國清資產管理有限公司	受控制法團權益(附註3)	44,193,008	2.91%
國清成長1號基金有限合夥	實益擁有人(附註3)	44,193,008	2.91%
中國長城資產(國際)控股有限公司	實益擁有人	142,000,000	9.35%
上海和利源投資有限公司	受控制法團權益(附註4)	100,000,000	6.59%
國清控股集團有限公司	受控制法團權益(附註4)	100,000,000	6.59%
國清控股(南洋)投資有限公司	受控制法團權益(附註4)	100,000,000	6.59%
海鼎(南洋)投資有限公司	受控制法團權益(附註4)	100,000,000	6.59%
國清集團(香港)有限公司	受控制法團權益(附註4)	100,000,000	6.59%
Victorious Path International Limited	實益擁有人(附註4)	100,000,000	6.59%

權益披露

附註：

- (1) 國清 BVI 為浩博投資有限公司全資擁有的公司，而浩博投資有限公司由冠揚投資有限公司持有 48.55% 權益及由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（為杜波博士全資擁有的公司）持有 74.53% 權益。冠揚投資有限公司為青島青建控股有限公司全資擁有的公司，而青島青建控股有限公司由青島智信達企業管理合夥企業（有限合夥）持有 99.98% 權益。青島智信達企業管理合夥企業（有限合夥）的執行事務合夥人為杜波博士。因此，杜波博士被視為於國清 BVI 直接及間接持有的 1,024,759,528 股股份中擁有權益。
- (2) 於二零二四年六月三十日，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）全資持有。
- (4) 國清集團（香港）有限公司為一間全資擁有 Victorious Path International Limited 的公司，而國清集團（香港）有限公司由國清控股（南洋）投資有限公司全資擁有的海鼎（南洋）投資有限公司全資持有。國清控股（南洋）投資有限公司為國清控股集團有限公司全資擁有的公司，青島青建控股有限公司及上海和利源投資有限公司分別持有國清控股集團有限公司的 57.9% 及 42.1%。上海和利源投資有限公司由杜波博士持有 59.5% 權益及由杜德祥先生持有 40% 權益。
- (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。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，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。

企業管治及其他資料

根據上市規則第 13.22 條作出的披露

於二零二四年六月三十日，本集團向其聯屬公司提供財務援助合共約為 2,764,000,000 港元。本集團給予其聯屬公司(定義見上市規則第 13.11(2)(a) 條)的財務援助總額已超過上市規則所規定相關百分比率的 8%。本集團持有該等聯屬公司介乎 5% 至 50% 的股權。

有關向本公司聯屬公司提供財務援助的詳情，請參閱未經審核簡明綜合中期財務資料附註 15。

於二零二四年六月三十日，由本集團提供財務援助的該等聯屬公司的備考合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司的權益如下：

	合併財務狀況表 千港元	本集團應佔權益 千港元
非流動資產	483,877	199,740
流動資產	16,308,102	4,338,513
流動負債	(3,427,461)	(1,340,457)
資產總額減流動負債	13,364,518	3,197,796
非流動負債	(13,110,833)	(3,089,655)
資產淨額	253,685	108,141

附註：

包括下列主要項目：

流動資產

待售開發物業	15,369,312	3,983,206
貿易及其他應收款項	400,124	147,440
現金及現金等價物	408,497	155,140

流動負債

貿易及其他應付款項	2,804,238	1,102,095
借貸	616,370	237,470

非流動負債

借貸	13,105,675	3,088,855
----	------------	-----------

企業管治及其他資料

企業管治

企業管治守則

於報告期內，本公司一直遵守上市規則附錄C1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C3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」)，作為本公司有關董事進行本公司上市證券交易的行為守則。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、風險管理及財務報告事宜，包括審閱報告期的未經審核中期財務報表，且信納該等未經審核財務報表乃根據適用會計準則而編製。

承董事會命
主席
王從遠先生

香港
二零二四年八月三十日