

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)

截至二零二一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」)截至二零二一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，連同截至二零二零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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	5	2,759,572	2,203,181
銷售成本		(2,622,636)	(2,072,584)
毛利		136,936	130,597
其他收入	6	49,927	77,582
其他(虧損)/收益 — 淨額	7	(31,998)	3,305
銷售及營銷開支		(21,154)	(26,056)
一般及行政開支		(197,474)	(118,022)
經營(虧損)/溢利	8	(63,763)	67,406
財務收入		28,726	29,723
財務成本		(83,270)	(84,470)
財務成本淨額	9	(54,544)	(54,747)
分佔聯營公司溢利淨額		261,601	14,704
分佔合營企業(虧損)/溢利淨額		(171)	1,982
除所得稅前溢利		143,123	29,345
所得稅抵免/(開支)	10	1,058	(6,544)
期內溢利		144,181	22,801

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
附註		
其他全面虧損		
可重新分類至損益的項目		
— 匯兌差額	(4,789)	(70,641)
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	(3,361)	(345)
期內全面收益／(虧損)總額	136,031	(48,185)
應佔期內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	160,021	38,212
非控股權益	(15,840)	(15,411)
	144,181	22,801
應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	154,624	(25,844)
非控股權益	(18,593)	(22,341)
	136,031	(48,185)
期內本公司擁有人應佔每股盈利	<i>11</i>	
每股基本盈利		
— 普通股(港元)	0.097	0.024
— 可換股優先股(港元)	0.097	0.024
每股攤薄盈利		
— 普通股(港元)	0.097	0.024
— 可換股優先股(港元)	0.097	0.024

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二一年六月三十日

		二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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		509,495	512,034
使用權資產		91,808	82,516
投資物業		-	620,642
商譽		569,102	570,685
其他無形資產		24,121	27,228
於聯營公司之投資		552,363	317,457
於合營企業之投資		-	-
遞延所得稅資產		45,443	47,369
按公平值計入損益之金融資產		486,591	432,635
按公平值計入其他全面收益之金融資產		3,573	6,907
預付款項及其他應收款項	12	1,218,490	1,163,805
		3,500,986	3,781,278
流動資產			
待售開發物業		4,603,157	4,874,264
存貨		48,062	57,935
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	12	1,915,338	1,992,568
合約資產		412,416	736,875
可收回稅項		3,491	5,450
已抵押銀行存款		19,583	212,210
現金及現金等價物		1,318,892	1,173,976
		8,320,939	9,053,278
分類為持作出售資產	13	636,924	-
流動資產總額		8,957,863	9,053,278
資產總額		12,458,849	12,834,556

		二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
附註			
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本—普通股	15	15,183	15,183
股本—可換股優先股	15	1,249	1,249
股份溢價		3,261,225	3,261,225
其他儲備		(1,132,395)	(1,127,102)
保留盈利		1,298,263	1,254,286
		<u>3,443,525</u>	<u>3,404,841</u>
非控股權益		<u>164,609</u>	<u>188,460</u>
權益總額		<u>3,608,134</u>	<u>3,593,301</u>
負債			
非流動負債			
借貸		3,593,707	4,012,766
租賃負債		49,130	57,134
衍生金融工具		1,766	8,917
遞延所得稅負債		39,639	39,816
		<u>3,684,242</u>	<u>4,118,633</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,967,728	2,162,157
合約負債		372,992	440,056
應付稅項		54,435	128,909
借貸		2,073,040	2,358,681
租賃負債		46,343	26,419
衍生金融工具		2,764	6,400
		<u>4,517,302</u>	<u>5,122,622</u>
與分類為持作出售資產直接相關之負債	13	<u>649,171</u>	<u>—</u>
流動負債總額		<u>5,166,473</u>	<u>5,122,622</u>
負債總額		<u>8,850,715</u>	<u>9,241,255</u>
權益及負債總額		<u>12,458,849</u>	<u>12,834,556</u>

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、香港及澳門從事物業開發、地基及建築業務。

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」)以千港元(「千港元」)為呈列單位。

2 編製基準

本截至二零二一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」)附錄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」)編製的截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)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之金融資產、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，為編製本截至二零二一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二零二零年財務報表一致。

(a) 自二零二一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39號、香港財務報告準則第4號、
利率基準改革—第2階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則
第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

本集團已選擇於二零二零年一月一日提早採納香港財務報告準則第16號「租賃」的修訂本：與COVID-19相關之租金減免。香港財務報告準則第16號的修訂本允許本集團(作為承租人)在滿足若干標準的情況下，不必將與COVID-19直接相關之租金減免作為租賃修訂入賬。該等修訂本於二零二零年六月一日或之後開始的年度報告期間生效。

本集團將於首次採納期間採納該等新訂準則及現有準則的修訂本。採納該等準則預期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。

(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
年度改進項目(修訂本)	香港財務報告準則 二零一八年至二零 二零年之年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號(修訂本)	小範圍修改	二零二二年一月一日
會計指引第5號(經修訂)	經修訂會計指引第5號共同 控制合併之合併會計法	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(經修訂)	流動或非流動負債分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約(新訂準則)	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	香港財務報告準則 第17號修訂本	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	香港詮釋第5號(二零二零年) 呈列財務報表—借款人 對包含按要求償還條款 之有期貸款之分類 (香港詮釋第5號 (二零二零年))	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(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 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

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
截至二零二一年六月三十日 止六個月(未經審核)					
銷售					
售予外部人士	681,437	-	1,651,998	426,137	2,759,572
分部間銷售	-	-	-	-	-
分部銷售總額	<u>681,437</u>	<u>-</u>	<u>1,651,998</u>	<u>426,137</u>	<u>2,759,572</u>
經調整分部溢利/(虧損)	9,470	(10)	(61,661)	10,881	(41,320)
自有資產折舊	27,669	-	6,049	66	33,784
使用權資產折舊	2,834	-	16,125	1,365	20,324
攤銷	-	-	2,978	-	2,978
以股份支付之款項支出	<u>104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>104</u>
	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
截至二零二零年六月三十日 止六個月(未經審核)					
銷售					
售予外部人士	600,719	-	1,174,143	428,319	2,203,181
分部間銷售	-	-	26,265	198	26,463
分部銷售總額	<u>600,719</u>	<u>-</u>	<u>1,200,408</u>	<u>428,517</u>	<u>2,229,644</u>
經調整分部溢利/(虧損)	19,307	(1,746)	(8,094)	76,427	85,894
自有資產折舊	31,276	-	5,373	126	36,775
使用權資產折舊	1,627	-	11,784	1,471	14,882
攤銷	-	-	2,950	-	2,950
以股份支付之款項支出	<u>503</u>	<u>-</u>	<u>472</u>	<u>-</u>	<u>975</u>

下表分別呈列於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之分部資產及負債。

	地基及 建築一 香港及澳門 千港元	物業開發 一香港 千港元	建築一 新加坡 及東南亞 千港元	物業開發一 新加坡及 東南亞 千港元	總計 千港元
於二零二一年六月三十日 (未經審核)					
分部資產	<u>1,130,268</u>	<u>673,537</u>	<u>4,135,316</u>	<u>7,422,715</u>	<u>13,361,836</u>
分部負債	<u>717,589</u>	<u>646,335</u>	<u>2,666,698</u>	<u>6,826,038</u>	<u>10,856,660</u>
	地基及 建築一 香港及澳門 千港元	物業開發 一香港 千港元	建築一 新加坡 及東南亞 千港元	物業開發一 新加坡及 東南亞 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日 (經審核)					
分部資產	<u>1,000,813</u>	<u>669,444</u>	<u>3,780,267</u>	<u>8,118,272</u>	<u>13,568,796</u>
分部負債	<u>590,232</u>	<u>648,535</u>	<u>2,705,399</u>	<u>7,290,394</u>	<u>11,234,560</u>

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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
可呈報分部的經調整分部(虧損)/溢利	(41,320)	85,894
未分配開支	(14,823)	(20,051)
對銷	(7,620)	1,563
財務收入	28,726	29,723
財務成本	(83,270)	(84,470)
分佔聯營公司溢利淨額	261,601	14,704
分佔合營企業(虧損)/溢利淨額	(171)	1,982
除所得稅前溢利	<u>143,123</u>	<u>29,345</u>

分部資產與資產總額對賬如下：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產	13,361,836	13,568,796
未分配	3,893,390	4,189,810
對銷	<u>(4,796,377)</u>	<u>(4,924,050)</u>
資產總額	<u><u>12,458,849</u></u>	<u><u>12,834,556</u></u>

分部負債與負債總額對賬如下：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部負債	10,856,660	11,234,560
未分配	2,790,432	2,930,745
對銷	<u>(4,796,377)</u>	<u>(4,924,050)</u>
負債總額	<u><u>8,850,715</u></u>	<u><u>9,241,255</u></u>

5 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益		
建築合約收入	2,331,476	1,771,893
銷售開發物業	426,137	426,664
銷售貨品	-	1,636
來自向其他承包商出借勞工的收入	1,872	2,969
服務收入	<u>87</u>	<u>19</u>
	<u><u>2,759,572</u></u>	<u><u>2,203,181</u></u>
來自客戶合約的收益		
— 於某個時間點確認	3,470	38,324
— 於一段時間確認	<u>2,756,102</u>	<u>2,164,857</u>
	<u><u>2,759,572</u></u>	<u><u>2,203,181</u></u>

6 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
管理費收入	4,369	16,039
租金收入	17,815	1,190
股息收入	1,667	—
政府補助(附註)	19,473	52,730
沒收客戶按金	2,847	2,661
雜項收入	3,756	4,962
	<u>49,927</u>	<u>77,582</u>

附註：政府補助指當地政府針對COVID-19疫情而授出的補助。該等補助乃以現金支付的形式授出。並無任何未滿足條件及其他或然事項影響收取該等補助。

7 其他(虧損)/收益—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備收益	177	17
出售使用權資產收益	9	18
外匯遠期合約		
—公平值收益	10,791	4,780
—結算虧損淨額	(1,542)	(591)
若干建築合約之可預測虧損撥備	(58,559)	(10,524)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	16,244	9,605
匯兌差額	882	—
	<u>31,998</u>	<u>3,305</u>
其他(虧損)/收益—淨額	<u>(31,998)</u>	<u>3,305</u>

8 經營(虧損)/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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
承包商及材料成本，計入「銷售成本」	1,901,280	1,550,395
物業開發成本，計入「銷售成本」	338,284	323,692
銷售佣金	16,961	8,806
樣板房成本	891	336
營銷開支	3,302	16,914
員工成本，包括董事酬金	396,164	225,047
自有資產折舊	33,784	36,775
使用權資產折舊	20,324	14,882
投資物業折舊	5,192	-
無形資產攤銷	2,978	2,950
法律及專業費用	7,997	9,270
經營租賃的租金開支	82,986	12,127

截至二零二一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104,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約1,584,000港元)。

9 財務成本—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
財務收入		
來自銀行存款的利息收入	2,316	4,252
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	25,438	23,183
來自向其他關聯方發放貸款的利息收入	559	532
其他	413	1,756
	<u>28,726</u>	<u>29,723</u>
財務成本		
融資租賃利息開支	(124)	-
租賃負債利息開支	(1,141)	(1,115)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資攤銷的安排費用	(62,147)	(91,462)
中期票據利息開支	-	(18,758)
來自附屬公司非控股權益貸款的利息開支	(15,503)	(19,720)
其他	(414)	-
	<u>(79,329)</u>	<u>(129,055)</u>
減：資本化的利息開支	6,012	38,509
	<u>(73,317)</u>	<u>(90,546)</u>
外匯(虧損)/收益淨額	(9,953)	6,076
	<u>(83,270)</u>	<u>(84,470)</u>
財務成本—淨額	<u>(54,544)</u>	<u>(54,747)</u>

10 所得稅(抵免)／開支

截至二零二一年及二零二零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。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第七號)條例草案》(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。

根據利得稅兩級制，香港合資格集團實體首2百萬港元的溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利則按16.5%之稅率徵稅。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
即期所得稅開支		
— 香港利得稅	1,271	1,139
— 新加坡所得稅	(4,324)	3,187
— 其他	522	1,173
遞延所得稅	1,473	1,045
所得稅(抵免)／開支	<u>(1,058)</u>	<u>6,544</u>

11 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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
普通股應佔溢利	147,828	35,276
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔溢利	12,193	2,936
本公司擁有人應佔溢利	<u>160,021</u>	<u>38,212</u>

	截至二零二一年六月三十日 止六個月		截至二零二零年六月三十日 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)	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
每股基本盈利(港元)	<u>0.097</u>	<u>0.097</u>	<u>0.024</u>	<u>0.024</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

	截至二零二一年六月三十日止六個月		截至二零二零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)	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
未行使購股權調整(千份)	-	-	-	-
	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
每股攤薄盈利(港元)	0.097	0.097	0.024	0.024

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。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，乃由於購股權所產生之潛在普通股並無視作具攤薄效應(由於轉換為普通股並無減少每股盈利)。

12 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期		
貿易應收款項(附註(b))		
— 一間聯營公司	69,193	140,637
— 其他關聯方	19,996	19,527
— 第三方	573,225	691,695
	<u>662,414</u>	<u>851,859</u>
應收客戶合約工程的保證金(附註(c))		
— 一間聯營公司	1,323	247
— 其他關聯方	11,365	15,292
— 第三方	401,086	358,446
	<u>413,774</u>	<u>373,985</u>
其他應收款項(附註(d))		
— 聯營公司	268,239	238,758
— 合營企業	111,447	125,450
— 一間附屬公司之非控股權益	96,658	—
— 其他關聯方	15,643	22,525
— 第三方	63,336	138,528
預付款項	208,203	182,896
按金	61,105	43,044
職工墊款	2,273	2,270
應收商品及服務稅	10,334	7,471
應收股息	—	20
	<u>837,238</u>	<u>760,962</u>
應收貸款		
— 一間聯營公司(附註(e))	1,912	5,762
	<u>1,915,338</u>	<u>1,992,568</u>
非即期		
應收貸款		
— 聯營公司(附註(e))	1,208,068	1,152,796
— 其他關聯方	10,162	10,221
預付款項及其他應收款項	260	788
	<u>1,218,490</u>	<u>1,163,805</u>

附註：

(a) 授予客戶的信貸期為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：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	536,392	712,156
31至60日	21,180	54,739
61至90日	21,640	18,030
超過90日	83,202	66,934
	<u>662,414</u>	<u>851,859</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月，並無就其貿易應收款項錄得額外撥備(二零二零年六月三十日：無)。

(c) 與建築及地基業務有關的應收保證金乃根據各自合約的條款結算。客戶就建築及地基工程持有的應收保證金約為236,686,000港元(二零二零年十二月三十一日：159,548,000港元)，預期將自報告日期起計十二個月以上收回。

(d) 應收聯營公司、一間附屬公司之非控股權益、合營企業、其他關聯方及第三方的其他應收款項為無抵押、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及香港物業開發公司發放。該等貸款按本集團於該等公司的股權百分比按比例發放。於二零二一年六月三十日，該等貸款為無抵押，並按每年5%至6%的固定利率計息(二零二零年十二月三十一日：5%至6%)。

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。

13 分類為持有出售資產

於二零二一年五月十二日，本公司之間接全資附屬公司，Qingjian Realty (BBC) Investment Pte. Ltd. (「QJR BBC」) 連同其非控股權益與Firmus Property Fund 1 (「買方」) 訂立買賣協議。根據買賣協議，買方將收購QJR BBC之全部股權(「出售事項」)，代價相等於於買賣協議所訂明出售事項日期之QJR BBC經調整資產淨值及QJR BBC股東貸款之未償還結餘金額。因此，下列出售事項之資產及負債於二零二一年六月三十日分類為持作出售。出售事項已於二零二一年八月二十五日完成。

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
分類為持作出售資產	
投資物業	612,001
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	13,031
現金及現金等價物	11,892
	<hr/>
持作出售之出售事項資產總額	636,924
	<hr/> <hr/>
與分類為持作出售資產直接相關之負債	
貿易及其他應付款項	12,552
借貸	636,619
	<hr/>
持作出售之出售事項負債總額	649,171
	<hr/> <hr/>

14 貿易及其他應付款項

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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：		
— 其他關聯方	10,220	2,801
— 附屬公司非控股權益	434	386
— 第三方	971,182	1,026,442
	<u>981,836</u>	<u>1,029,629</u>
應付以下各方的非貿易應付款項：		
— 一間附屬公司之非控股權益	35,433	49,606
— 其他關聯方	15,468	15,557
— 一間聯營公司	21,901	11,154
— 第三方	144,918	98,509
— 應付商品及服務稅	5,658	7,364
	<u>223,378</u>	<u>182,190</u>
經營開支的應計費用	119,766	106,453
建築成本的應計費用	535,869	672,509
已收客戶按金	4,176	8,813
遞延收益	13,052	38,347
向一間合營企業提供金融擔保	8,290	8,089
附屬公司非控股權益可行使之認沽期權	—	15,035
若干建築合約之可預見虧損撥備	78,173	52,357
應付股息—附屬公司非控股權益	3,188	48,735
	<u>762,514</u>	<u>950,338</u>
貿易及其他應付款項總額	<u>1,967,728</u>	<u>2,162,157</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(包括屬貿易性質之應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	814,471	856,244
31至60日	79,087	69,090
61至90日	41,955	22,821
超過90日	46,323	81,474
	<u>981,836</u>	<u>1,029,629</u>

應付附屬公司非控股權益、一間聯營公司、其他關聯方及第三方的款項為無抵押、不計息及須按要求償還。貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

15 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			
於二零二零年一月一日、二零二零年六月三十日、 二零二一年一月一日及二零二一年 六月三十日	<u>6,000,000</u>	<u>60,000</u>	<u>-</u>
可換股優先股			
於二零二零年一月一日、二零二零年六月三十日、 二零二一年一月一日及二零二一年 六月三十日	<u>1,000,000</u>	<u>10,000</u>	<u>-</u>
發行及繳足：			
普通股			
於二零二零年一月一日、二零二零年六月三十日、 二零二一年一月一日及二零二一年 六月三十日	<u>1,518,320</u>	<u>15,183</u>	<u>-</u>
可換股優先股			
於二零二零年一月一日、二零二零年六月三十日、 二零二一年一月一日及二零二一年 六月三十日	<u>124,876</u>	<u>1,249</u>	<u>-</u>

16 股息

- (a) 董事不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：相同)。
- (b) 於二零二一年五月二十一日召開的會議上，董事建議宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股及可換股優先股0.08港元(總額約131,456,000港元)，其於期內派付，並已反映為截至二零二一年六月三十日止六個月保留盈利的分配。

17 承擔

資本承擔

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
開發開支	16,093	16,642
於未上市基金之投資	540,144	560,144
	<u>556,237</u>	<u>576,786</u>

18 或然負債

於各財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就香港的建築合約履約保證的擔保	<u>238,072</u>	<u>194,212</u>

本集團附屬公司亦為本集團聯營公司及關聯公司(本公司附屬公司為非控股股東)的借貸向銀行提供公司擔保。於二零二一年六月三十日，該等銀行借貸為4,397,974,000港元(二零二零年十二月三十一日：3,793,433,000港元)。

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，為物業開發業務及建築業務。

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
	二零二一年 上半年 (百萬港元)	二零二一年 上半年 (港元/平方米)
I. 心樂軒	23	87,973
II. 福瑞軒	401	121,368

本集團已開始交付心樂軒的單位，該項目於二零二零年三月獲得臨時入伙準證(「臨時入伙證」)。心樂軒是一個私人公寓開發項目，按其完工百分比確認銷售收益。本集團持有該項目之73%權益。

福瑞軒是一個開發中的私人公寓項目，按其完工百分比確認銷售收益。本集團持有該項目之51%權益。

於二零二一年六月三十日，本集團擁有重大權益的開發中物業項目組合包括3個專注於開發私人公寓的新加坡項目。

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)	於二零二一年		所有權權益
							六月三十日的 完工百分比	建築的 預計完工年份	
1 順福軒	新加坡順福路314-319號	私人住宅及零售區域	37,991	106,955	98,417	10.4	85%	二零二二年六月	45%
2 福瑞軒	新加坡道德道32-46號	私人住宅及零售區域	33,457	49,859	31,692	3.8	13%	二零二三年六月	51%
3 鳳凰路項目	新加坡鳳凰路 2/2A/2B-24/24A/24B號 (偶數)	私人住宅及零售區域	5,938	8,313	不適用	不適用	0%	二零二五年三月	63%

土地儲備情況

(1) 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。根據已批核的分區計劃大綱圖，地塊的最高容積率為5。二零二零年六月，城規會申請將該地塊重建為住宅，目前正在進行土地契約修改程序。地盤地基工程已經在二零二一年第三季度動工。

(2) 香港深水埗項目

於二零二一年六月三十日，本集團與合營企業合作夥伴收購香港深水埗醫局街163-169號的兩棟住宅樓超過86%所有權，其擬作重建為附帶商業平台的住宅樓。土地審裁署正在處理重建的強制售賣申請，並預計將於二零二一年下半年舉行額外聆訊。屋宇署已於二零二零年十月批出建築圖則許可。

(3) 香港大埔項目

於二零二零年七月，萬科物業(香港)公司與本集團以補地價金額約3,700,000,000港元獲政府批授位於香港新界大埔地段243號馬窩路的一個地塊。該地盤面積約243,353平方呎，而最高建築面積為781,897平方呎。其擬作住宅重建。地盤地基工程及挖掘工程預計於本年第四季度動工。

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，來自香港及澳門建築合約的收益約為681,400,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約600,700,000港元)。於報告期內，本集團已承接12個新項目，主要為香港及澳門住宅及商業項目的地基及上蓋建築工程。該等項目的總合約金額約為1,700,000,000港元。於二零二一年六月三十日，手頭上有33個項目，未償付合約金額為2,700,000,000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收益約為1,652,000,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約1,174,100,000港元)。本集團已完成3個建屋發展局(「建屋發展局」)建築項目。於二零二一年六月三十日，手頭上有31個建築項目，未償付合約金額約為10,000,000,000港元。

醫藥基金投資

本集團於二零二零年訂立投資認購協議，認購一項從事投資醫藥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(相當於約200,000,000港元)。於二零二一年六月三十日，本集團以總認購金額約12,820,000美元(相當於100,000,000港元)認購有限合夥權益。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。

根據最新的研發進度，治療慢性阻塞性肺病的新藥已經在二零二一年上半年獲批進行新藥研製臨床試驗，其他三項新藥預期在二零二一年下半年遞交新藥研製臨床試驗申請。

財務回顧

收益

於報告期內，本集團的總收益約為2,759,600,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約2,203,200,000港元)，較截至二零二零年六月三十日止六個月增加約25.3%。該增加乃主要於報告期間建築工程項目的收益增加所致。二零二零年四月至六月期間，因新加坡政府採取新型冠狀病毒封城措施，所有建築工程及物業銷售活動在該期間暫停，故此本集團在二零二零年上半年確認較少收益。建築工程及物業銷售活動自二零二零年下半年開始逐漸恢復。

毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為5.0%(截至二零二零年六月三十日止六個月：約5.9%)。毛利率減少乃主要由於建築工人臨時短缺及Covid-19後新加坡勞動力成本增加。

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21,200,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約26,100,000港元)，佔本集團總收益約0.8%(截至二零二零年六月三十日止六個月：約1.2%)。該減少乃主要由於二零二零年上半年產生的新物業銷售的推廣成本較高。

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197,500,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約118,000,000港元)，較截至二零二零年六月三十日止六個月增加約67.4%。該增加乃主要由於報告期內員工薪酬增加及就一個物業發展項目預提一次性酌情花紅的應計費用所致。

純利

於報告期內，本集團錄得純利約144,200,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約22,800,000港元)，較截至二零二零年六月三十日止六個月增加約532%。本公司擁有人應佔溢利為約160,000,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約38,200,000港元)，較截至二零二零年六月三十日止六個月增加約319%。純利增加主要是應佔從事物業發展項目的聯營公司之純利增加所致。

每股基本盈利為0.097港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：0.024港元)。

前景

踏入二零二一年，新型冠狀病毒(COVID-19)疫情仍然非常反覆，不少國家出現病毒變異，導致病毒更容易繁殖、傳播速度更快，給疫苗和藥物研發、疫情控制創造不確定因素。從今年初開始，各國要求民眾加快接種疫苗，接種後普遍發現因感染新型冠狀病毒而出現死亡或重症的個案大幅減少。但是，不少專家認為全球疫苗分配不均對疫情控制後續發展存有隱憂。除了疫情因素，環球經濟亦有其他確定因素，包括中美經貿關係往後發展及地緣政治風險等，全球經濟仍存在不少挑戰。

雖然面對疫情的不確定性，市場對經濟復蘇仍然審慎樂觀。根據國際貨幣基金組織(「IMF」)最新一期的「世界經濟展望報告」，維持對本年全球經濟增長6%的估計，將是近半個世紀以來最快增速，二零二二年經濟增長預計仍有4.5%，這兩項估計都高於4月份公佈的數字。

另一方面，根據房地產諮詢公司萊坊公佈的「全球房價指數」報告顯示，截止二零二一年三月底，全球房價過去十二個月平均上漲7.3%，是自二零零六年第四季以來的最快增速。加上配合美國聯儲局在最近的議息會議後決定保持利率不變，市場人士一般相信，在未來一段日子，各國仍會採用量化寬鬆政策，市場利率應該仍保持在相對較低水平，有利全球經濟復蘇。

全球經濟有望漸漸復蘇的情況下，集團一方面鞏固物業開發及建築業務，另一方面務求在復蘇大環境中捉緊機遇。展望新加坡市場，因低利率環境和集體出售市場溢出的需求，推動私宅價格過去一年上升6.1%，在亞洲當中漲幅最大。管理層相信，新加坡仍然是區內投資熱點，其仍為本集團未來業務增長核心之一，本集團繼續在區內伺機增加土地儲備。

至於香港市場方面，本集團繼續積極評估合適的信譽昭著的土地及地產項目，包括與本地大型發展商及投資者合作。為了保持產品質素，本集團將繼續提升及應用綠色環保建築技術，包括在本港採用「組裝合成建築法」(MiC)，該技術在新加坡稱為「預製模塊建築技術」(「PPVC」)。事實上，近年不少政府或私人項目要求建築商採用該建築技術。目前，本集團已經在內地山東省及香港建立了預製組件工廠，繼去年底內地山東省工廠開始投產後，香港工廠預計今年下半年可以正式投產，進一步加強本地建築板塊的經營能力，也為本地建築業界及社會作出貢獻。

除了上述地區，本集團繼續開拓一帶一路國家及地區，包括馬來西亞、印尼、越南及柬埔寨等，以及抓緊粵港澳大灣區的發展機遇，為集團帶來持續穩健的增長發展。

債務及資產押記

本集團的計息借貸總額(包括銀行貸款、融資租賃及租賃負債)由二零二零年十二月三十一日約6,500,000,000港元減少至二零二一年六月三十日的約5,800,000,000港元。此等銀行融資由本集團賬面淨值分別為251,811,000港元(二零二零年十二月三十一日：256,408,000港元)及4,569,362,000港元(二零二零年十二月三十一日：4,842,716,000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、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息風險，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

本集團主要透過本公司股東(「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。

於二零二一年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約1,300,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：約1,200,000,000港元)，當中約44%、33%、6%及14%分別以新加坡元、港元、美元及人民幣持有，而其餘的則主要以澳門元及印尼盾持有。於二零二一年六月三十日，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55.1%(二零二零年十二月三十一日：約58.5%)。

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。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

於二零二一年五月十二日，本集團簽立買賣協議及同意出售股份及Qingjian Realty (BBC) Pte. Ltd. (當時為本公司之非全資附屬公司)之股東貸款及於所有先決條件獲達成後，該交易已於二零二一年八月二十五日完成。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月十二日之公告。

於報告期內，本公司並無其他重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

資本承擔

於二零二一年六月三十日，本集團有資本承擔約16,100,000港元(二零二零年十二月三十一日：16,600,000港元)用作開發支出，540,100,000港元(二零二零年十二月三十一日：560,100,000港元)用於投資列作按公平值計入損益之金融資產的非上市投資基金。

或然負債

除未經審核簡明綜合中期財務資料附註18所披露者外，於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團概無其他或然負債。

報告期後事項

除本公告另有披露者外，於報告期後及直至本公告日期，概無發生其他重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團有2,351名全職僱員(二零二零年十二月三十一日：2,026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。除公積金及內部培訓課程外，本集團亦可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396,200,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約225,000,000港元)。

持續關連交易

於二零二一年四月二十九日，本公司與Singapore Bai Chuan Investment Pte. Ltd (國清控股集團有限公司之間接附屬公司，而國清控股集團有限公司受本公司控股股東國清控股有限公司之最終實益擁有人共同控制)訂立二零二一年框架協議，有關根據二零二一年框架協議就二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間之持續關連交易。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年四月二十九日之公告。

購股權

購股權計劃

於二零一六年四月二十八日，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」)提呈授予若干董事(「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」)，惟須待二零一六年承授人接納後方可作實。二零一六年購股權將可使二零一六年承授人認購合共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%，惟須受若干歸屬期所規限。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年四月二十八日之公告。

自此，本集團直至本中期報告日期概無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。

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%。於二零二一年六月三十日，該計劃項下可發行的最高購股權數目為66,020,250股股份，相當於本公司已發行股本的4.35%。

管理層股份計劃

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控股集團有限公司及其附屬公司若干高級管理層及僱員(「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」)。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及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。

於報告期間，概無可換股優先股已轉讓予經選定參與者。於本公告日期，信託項下仍發行有124,875,197股可換股優先股。

中期股息

董事會不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：相同)。

購買、出售及贖回本公司證券

於二零二一年五月二十一日，股東於股東週年大會(「股東週年大會」)上授予董事回購股份的一般授權(「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、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。

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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。二零二一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，二零二一年八月三十一日

於本公告日期，董事會包括(i)四名執行董事，分別為鄭永安先生(主席)、王從遠先生(行政總裁)、杜波博士及張玉強先生；(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。