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

中期報告 2023

目　錄

公司資料	2
未經審核簡明綜合中期財務資料	
中期簡明綜合全面收益表	4
中期簡明綜合財務狀況表	6
中期簡明綜合權益變動表	8
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	11
管理層討論與分析	37
權益披露	45
企業管治及其他資料	48

公司資料

董事

執行董事

鄭永安先生*(於二零二三年二月二十四日辭任)*
王從遠先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任為主席)*
杜波博士
李軍先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任為行政總裁)*
杜德祥先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任為聯席行政總裁)*
張玉強先生*(於二零二三年二月二十四日辭任)*

非執行董事

陳安華先生*(於二零二三年二月二十四日辭任)*
任志強先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任)*

獨立非執行董事

程國灝先生*(於二零二三年二月二十四日辭任)*
譚德機先生
陳覺忠先生
劉軍春先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任)*

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*(於二零二三年二月二十四日辭任)*
陳覺忠先生
劉軍春先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任)*

薪酬委員會

程國灝先生*(於二零二三年二月二十四日辭任)(薪酬委員會主席)*
劉軍春先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任為薪酬委員會主席)*
張玉強先生*(於二零二三年二月二十四日辭任)*
王從遠先生
陳覺忠先生
譚德機先生
杜德祥先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任)*

提名委員會

鄭永安先生*(於二零二三年二月二十四日辭任)(提名委員會主席)*
王從遠先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任為提名委員會主席)*
杜波博士
譚德機先生
程國灝先生*(於二零二三年二月二十四日辭任)*
陳覺忠先生
劉軍春先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任)*

戰略投資委員會

王從遠先生*(於二零二三年二月二十四日辭任主席，但仍為戰略投資委員會成員)*
李軍先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任為戰略投資委員會主席)*
杜波博士
鄭永安先生*(於二零二三年二月二十四日辭任)*
張玉強先生*(於二零二三年二月二十四日辭任)*
陳覺忠先生
陳安華先生*(於二零二三年二月二十四日辭任)*
杜德祥先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任)*
任志強先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任)*

授權代表

鄭永安先生*(於二零二三年二月二十四日辭任)*
李軍先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任)*
陳達鴻先生

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

諾頓羅氏富布萊特香港

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
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

Estera 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
合和中心54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
Hong Leong Finance Limited
中國民生銀行香港分行

股份代號

1240

網站

www.cnqc.com.hk

中期簡明
綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元 （未經審核）	二零二二年 千港元 （未經審核）
收益	*7*	**4,228,508**	3,839,967
銷售成本		**(4,150,095)**	(3,629,272)
毛利		**78,413**	210,695
其他收入	*8*	**45,439**	23,909
其他收益 — 淨額	*9*	**11,687**	20,248
銷售及營銷開支		**(34,700)**	(23,302)
一般及行政開支		**(115,936)**	(114,618)
經營（虧損）／溢利	*10*	**(15,097)**	116,932
財務收入		**18,065**	30,808
財務成本		**(178,962)**	(97,133)
財務成本淨額	*11*	**(160,897)**	(66,325)
分佔聯營公司溢利淨額		**45,960**	66,653
分佔合營企業（虧損）／溢利淨額		**(265)**	1,015
除所得稅前（虧損）／溢利		**(130,299)**	118,275
所得稅（開支）／抵免	*12*	**(7,823)**	(18,553)
期內（虧損）／溢利		**(138,122)**	99,722
其他全面虧損			
可重新分類至損益的項目			
— 匯兑差額		**(5,026)**	(40,642)
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		**–**	(185)
		(5,026)	(40,827)
期內全面（虧損）／收益總額		**(143,148)**	58,895

中期簡明
綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	**二零二三年** **千港元** **（未經審核）**	二零二二年 千港元 （未經審核）
應佔期內（虧損）／溢利：			
本公司擁有人		**(147,263)**	86,233
非控股權益		**9,141**	13,489
		(138,122)	99,722
應佔期內全面（虧損）／收益總額：			
本公司擁有人		**(151,127)**	37,184
非控股權益		**7,979**	21,711
		(143,148)	58,895
期內本公司擁有人應佔每股（虧損）／盈利	*13*		
每股基本（虧損）／盈利			
— 普通股（港元）		**(0.090)**	0.052
— 可換股優先股（港元）		**(0.090)**	0.052
每股攤薄（虧損）／盈利			
— 普通股（港元）		**(0.090)**	0.052
— 可換股優先股（港元）		**(0.090)**	0.052

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

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 （未經審核）	二零二二年 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*	**473,323**	475,775
使用權資產	*14*	**52,503**	78,249
商譽	*14*	**567,646**	568,831
其他無形資產	*14*	**67,637**	70,840
於聯營公司之投資		**691,909**	675,527
於合營企業之投資		**8,334**	–
遞延所得稅資產		**40,625**	37,898
按公平值計入其他全面收益之金融資產		**1,415**	1,421
按公平值計入損益之金融資產		**159,864**	159,952
預付款項及其他應收款項	*15*	**760,505**	744,037
衍生金融工具		**6,537**	–
		2,830,298	2,812,530
流動資產			
待售開發物業	*16*	**2,429,459**	3,010,606
存貨		**29,917**	47,435
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	*15*	**2,610,214**	2,928,013
合約資產		**1,979,216**	1,467,013
按公平值計入損益之金融資產		**395,261**	403,937
可收回所得稅		**4,060**	921
已抵押銀行存款		**14,910**	2,326
現金及現金等價物		**1,119,320**	1,506,649
流動資產總額		**8,582,357**	9,366,900
資產總額		**11,412,655**	12,179,430

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

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 （未經審核）	二零二二年 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	*19*	**15,183**	15,183
股本 — 可換股優先股	*19*	**1,249**	1,249
股份溢價		**3,261,225**	3,261,225
其他儲備		**(1,146,150)**	(1,142,286)
保留盈利		**563,455**	710,718
		2,694,962	2,846,089
非控股權益		**330,141**	322,162
權益總額		**3,025,103**	3,168,251
負債			
非流動負債			
借貸	*17*	**3,292,229**	1,932,167
租賃負債		**29,820**	37,529
遞延所得稅負債		**81,758**	68,075
		3,403,807	2,037,771
流動負債			
貿易及其他應付款項	*18*	**2,272,795**	2,712,605
合約負債		**6,726**	30,000
應付所得稅		**5,431**	7,495
借貸	*17*	**2,679,933**	4,186,036
租賃負債		**18,860**	37,272
流動負債總額		**4,983,745**	6,973,408
負債總額		**8,387,552**	9,011,179
權益及負債總額		**11,412,655**	12,179,430

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

截至二零二三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	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	權益總額 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**
全面收益								
期內(虧損)／溢利	**–**	**–**	**–**	**–**	**(147,263)**	**(147,263)**	**9,141**	**(138,122)**
其他全面虧損								
匯兑差額	**–**	**–**	**–**	**(3,864)**	**–**	**(3,864)**	**(1,162)**	**(5,026)**
全面(虧損)／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**

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

截至二零二三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	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	權益總額 千港元
截至二零二二年六月三十日止六個月（未經審核）								
於二零二二年一月一日之結餘	15,183	1,249	3,261,225	(1,141,305)	1,397,293	3,533,645	195,124	3,728,769
全面收益								
期內溢利	–	–	–	–	86,233	86,233	13,489	99,722
其他全面虧損								
匯兑差額	–	–	–	(48,864)	–	(48,864)	8,222	(40,642)
按公平值計入其他全面收益的金融資產之公平值變動	–	–	–	(185)	–	(185)	–	(185)
全面（虧損）／收益總額	–	–	–	(49,049)	86,233	37,184	21,711	58,895
與擁有人（以彼等作為擁有人之身份）的交易								
已付股息	–	–	–	–	(98,592)	(98,592)	(367)	(98,959)
與擁有人（以彼等作為擁有人之身份）的交易總額	–	–	–	–	(98,592)	(98,592)	(367)	(98,959)
於二零二二年六月三十日之結餘（未經審核）	15,183	1,249	3,261,225	(1,190,354)	1,384,934	3,427,237	216,468	3,688,705

中期簡明
綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 （未經審核）	二零二二年 千港元 （未經審核）
來自經營活動的現金流量		
經營業務所用現金淨額	**(224,833)**	(156,719)
已付利息	**(147,445)**	(78,642)
已退回／(付)所得稅	**2,320**	(13,274)
經營活動所用現金淨額	**(369,958)**	(248,635)
來自投資活動的現金流量		
添置物業、廠房及設備	**(5,522)**	(10,318)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產之所得款項	**(185)**	–
添置按公平值計入損益之金融資產	**–**	(10,000)
償還關聯方的貸款	**301,507**	233,372
已收利息	**74,315**	30,881
於一間聯營公司之投資	**–**	(7,569)
於一間合營企業之投資	**(8,599)**	–
收購一間附屬公司所得款項(扣除所得現金)	**4,609**	–
已收股息	**3**	68
衍生金融工具之已抵押銀行存款(增加)／減少	**(12,584)**	3,384
支付與業務合併有關之代價	**(10,440)**	(10,440)
投資活動所得現金淨額	**343,104**	229,378
來自融資活動的現金流量		
已付股息	**–**	(98,959)
提取銀行借貸	**928,684**	852,845
償還銀行借貸	**(1,259,036)**	(925,304)
償還租賃負債本金部分	**(28,594)**	(27,754)
償還租賃負債利息部分	**(869)**	(507)
銀行借貸的已抵押銀行存款減少	**–**	185,985
融資活動所用現金淨額	**(359,815)**	(13,694)
現金及現金等價物減少淨額	**(386,669)**	(32,951)
期初現金及現金等價物	**1,506,649**	917,855
現金及現金等價物的匯兌虧損	**(660)**	(7,903)
期末現金及現金等價物	**1,119,320**	877,001

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。

除另有説明者外，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

本截至二零二三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」)編製的截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)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，為編製本截至二零二三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二零二二年財務報表一致。

(a) 自二零二三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1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 — 第二支柱範本規則(修訂本)
香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	對香港財務報告準則第17號之修訂
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料

採納該等新訂準則及現有準則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。

3 會計政策(續)

(b) 下列新訂準則及現有準則的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(修訂本)	流動或非流動負債分類	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
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	二零二四年一月一日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號	供應商融資安排	二零二四年一月一日
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現有準則的修訂本及詮釋的財務影響。管理層將於該等準則的修訂本及詮釋生效時予以採納。

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公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

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，且其應與本集團於二零二二年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自二零二二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。

於二零二三年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物1,119,320,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,506,649,000港元)，當中約70.7%、7.8%、18.6%及0.2%分別以新加坡元(「新加坡元」)、美元、港元及人民幣持有，而其餘的則主要以馬來西亞令吉、澳元、澳門元、印尼盧比及越南盾持有。於二零二三年六月三十日，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加租賃負債減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款))約為61.8%(二零二二年十二月三十一日：約59.7%)。

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，分析本集團於二零二三年六月三十日及二零二二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)。

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
二零二三年六月三十日				
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	**–**	**–**	**1,415**	**1,415**
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市基金投資	**–**	**–**	**555,125**	**555,125**
衍生金融工具				
— 外幣遠期合約	**–**	**6,537**	**–**	**6,537**

	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
二零二二年十二月三十一日				
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	–	–	1,421	1,421
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市基金投資	–	–	563,889	563,889
衍生金融工具				
— 外幣遠期合約	–	–	–	–

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),並盡可能不依賴實體特定估計。如計算某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。外匯遠期合約之公平值使用於中期簡明綜合財務狀況表日期之遠期匯率釐定,所得價值會貼現至現值。

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日,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。

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。(續)

於二零二三年六月三十日，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、於醫療保健及生物科技相關業務的投資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。

(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 千港元	按公平值計入損益之金融資產 千港元
二零二三年一月一日	**1,421**	**563,889**
公平值變動	**–**	**(88)**
匯兑差額	**(6)**	**(8,676)**
二零二三年六月三十日	**1,415**	**555,125**
二零二二年一月一日	4,711	511,932
添置	–	10,000
公平值變動	(184)	7,787
匯兑差額	(115)	(9,854)
二零二二年六月三十日	4,412	519,865

截至二零二三年及二零二二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預計股息盈利及貼現率。倘若預計股息盈利上升，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。

就新加坡物業開發項目設立之投資基金中，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。

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

6 分部資料(續)

有關上述分部之資料報告如下。

	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
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**
自有資產折舊	**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**

	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
截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)					
銷售					
銷售予外部人士	977,751	–	2,266,271	595,945	3,839,967
分部間銷售	–	–	67,652	–	67,652
分部銷售總額	977,751	–	2,333,923	595,945	3,907,619
經調整分部溢利/(虧損)	69,992	(14)	(31,925)	102,270	140,323
自有資產折舊	27,244	–	11,173	49	38,466
使用權資產折舊	4,247	–	19,929	1,344	25,520
無形資產攤銷	–	–	2,911	–	2,911

6 分部資料(續)

下表分別呈列於二零二三年六月三十日及二零二二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
於二零二三年六月三十日(未經審核)					
分部資產	**2,127,748**	**706,792**	**3,816,411**	**5,849,809**	**12,500,760**
分部負債	**1,547,864**	**668,977**	**3,266,301**	**5,166,637**	**10,649,779**

	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
於二零二二年十二月三十一日(經審核)					
分部資產	2,094,011	703,712	4,106,143	5,981,707	12,885,573
分部負債	1,645,834	672,299	3,615,854	5,363,413	11,297,400

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
可呈報分部的經調整分部溢利	**6,082**	140,323
未分配開支	**(12,984)**	(15,774)
對銷	**(8,195)**	(7,617)
財務收入	**18,065**	30,808
財務成本	**(178,962)**	(97,133)
分佔聯營公司溢利淨額	**45,960**	66,653
分佔合營企業(虧損)/溢利淨額	**(265)**	1,015
除所得稅前(虧損)/溢利	**(130,299)**	118,275

6 分部資料(續)

分部資產與資產總額對賬如下：

	於二零二三年六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產	**12,500,760**	12,885,573
未分配	**5,733,316**	6,392,835
對銷	**(6,821,421)**	(7,098,978)
資產總額	**11,412,655**	12,179,430

分部負債與負債總額對賬如下：

	於二零二三年六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部負債	**10,649,779**	11,297,400
未分配	**4,559,194**	4,812,757
對銷	**(6,821,421)**	(7,098,978)
負債總額	**8,387,552**	9,011,179

7 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	（未經審核）	（未經審核）
收益		
建築合約收入	**3,278,709**	3,243,117
銷售開發物業	**949,149**	595,945
來自向其他承包商出借勞工的收入	**650**	905
	4,228,508	3,839,967
來自客戶合約的收益		
一於某個時間點確認	**6,518**	21,346
一於一段時間確認	**4,221,990**	3,818,621
	4,228,508	3,839,967

8 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	（未經審核）	（未經審核）
管理費收入	**7,961**	3,926
租金收入	**6,723**	1,613
按公平值計入其他全面收益之金融資產股息收入	**–**	68
政府補助*（附註）*	**4,057**	13,634
建築項目績效獎金	**24,746**	–
沒收客戶按金	**–**	2,072
雜項收入	**1,952**	2,596
	45,439	23,909

附註： 政府補助指當地政府為支持公屋項目建設及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。

9 其他收益 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	（未經審核）	（未經審核）
出售物業、廠房及設備之虧損	**(932)**	(17)
出售使用權資產之收益	**16**	–
外匯遠期合約		
— 公平值收益	**6,623**	5,617
— 結算收益淨額	**–**	1,445
若干建築合約之可預測虧損撥備撥回	**–**	7,802
按公平值計入損益之金融資產之公平值（虧損）／收益	**(88)**	7,787
匯兑差額	**(360)**	(2,291)
其他	**6,428**	(95)
其他收益 — 淨額	**11,687**	20,248

10 經營（虧損）／溢利

經營（虧損）／溢利乃經扣除下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	（未經審核）	（未經審核）
承包商及材料成本，計入「銷售成本」	**3,007,124**	2,743,959
物業開發成本，計入「銷售成本」	**750,682**	465,018
銷售佣金	**33,800**	20,294
樣板房成本	**533**	1,979
營銷開支	**366**	1,030
員工成本，包括董事酬金	**337,809**	313,966
自有資產折舊	**31,163**	38,466
使用權資產折舊	**28,287**	25,520
無形資產攤銷	**3,172**	2,911
其他法律及專業費用	**12,228**	13,330
經營租賃的租金開支	**72,543**	118,917

11 財務成本 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 （未經審核）	二零二二年 千港元 （未經審核）
財務收入		
來自銀行存款的利息收入	**2,431**	2,320
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	**13,427**	28,196
來自向關聯方發放貸款的利息收入	**2,207**	292
	18,065	30,808
財務成本		
租賃負債利息開支	**(869)**	(580)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資攤銷的安排費用	**(148,827)**	(60,073)
來自附屬公司及其他關聯方非控股權益貸款的利息開支	**(35,727)**	(22,008)
	(185,423)	(82,661)
減：資本化的利息開支	**14,793**	1,394
	(170,630)	(81,267)
外匯虧損淨額	**(8,332)**	(15,866)
	(178,962)	(97,133)
財務成本 — 淨額	**(160,897)**	(66,325)

12 所得稅開支

截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	（未經審核）	（未經審核）
即期所得稅		
— 香港利得稅	**–**	–
— 新加坡所得稅	**1,669**	9,578
— 其他	**546**	217
遞延所得稅	**5,608**	8,758
所得稅開支	**7,823**	18,553

13 每股（虧損）／盈利

基本

每股基本（虧損）／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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	（未經審核）	（未經審核）
普通股應佔（虧損）／溢利	**(136,040)**	79,648
可換股優先股（「可換股優先股」）應佔（虧損）／溢利	**(11,223)**	6,585
本公司擁有人應佔（虧損）／溢利	**(147,263)**	86,233

13 每股(虧損)／盈利(續)

基本(續)

	截至二零二三年六月三十日止六個月		截至二零二二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(虧損)／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(虧損)／盈利(港元)	**(0.090)**	**(0.090)**	0.052	0.052

每股基本(虧損)／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(虧損)／盈利計算。

攤薄

	截至二零二三年六月三十日止六個月		截至二零二二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(虧損)／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
每股攤薄(虧損)／盈利(港元)	**(0.090)**	**(0.090)**	0.052	0.052

每股攤薄(虧損)／盈利以假設兑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(虧損)／盈利。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止期間之每股攤薄(虧損)／盈利與每股基本(虧損)／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(由於轉換為普通股將對截至二零二三年六月三十日止期間的每股基本(虧損)／盈利產生反攤薄影響)(截至二零二二年六月三十日止期間：並無減少每股盈利)。

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**	**–**	**–**
匯兑差額	**(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**
截至二零二二年六月三十日止六個月（未經審核）				
於二零二二年一月一日之期初賬面淨值	75,584	531,015	567,335	75,205
添置	20,267	10,318	–	–
出售	–	(17)	–	–
折舊及攤銷	(25,520)	(38,466)	–	(2,911)
匯兑差額	(1,159)	(3,715)	(6,861)	(477)
於二零二二年六月三十日之期末金額（未經審核）	69,172	499,135	560,474	71,817

15 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

	二零二三年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期		
貿易應收款項*(附註(b))*		
— 聯營公司	**61,870**	19,711
— 一名關聯方	**15,626**	27,732
— 一名共同經營的合營合夥人	**2,016**	–
— 第三方	**1,161,604**	1,159,473
	1,241,116	1,206,916
應收客戶合約工程的保證金*(附註(c))*		
— 聯營公司	**8,559**	6,891
— 一名關聯方	**10,147**	10,718
— 一名共同經營的合營合夥人	**109**	–
— 第三方	**506,400**	498,089
	525,215	515,698
其他應收款項*(附註(d))*		
— 聯營公司	**265,492**	324,439
— 關聯方	**98,586**	75,836
— 第三方	**29,835**	35,325
預付款項	**140,357**	175,788
按金	**104,230**	106,801
職工墊款	**2,550**	2,571
應收商品及服務稅	**11,940**	19,123
	652,990	739,883
應收貸款		
— 聯營公司*(附註(e))*	**30,403**	246,544
— 一家合營企業*(附註(f))*	**111,450**	111,450
— 一間關聯公司*(附註(g))*	**49,040**	107,522
	190,893	465,516
	2,610,214	2,928,013
非即期		
應收貸款		
— 聯營公司*(附註(e))*	**715,833**	742,717
— 一間關聯公司	**43,497**	–
預付款項及其他應收款項	**1,175**	1,320
	760,505	744,037

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：

	二零二三年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年十二月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	**1,017,660**	990,381
31至60日	**71,317**	109,252
61至90日	**8,500**	16,770
超過90日	**143,639**	90,513
	1,241,116	1,206,916

截至二零二三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(二零二二年六月三十日：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288,871,000港元(二零二二年十二月三十一日：285,698,000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、合營企業、關聯方及第三方的其他應收款項為無抵押及不計息。於二零二三年六月三十日，來自關聯公司的其他應收款項239,193,000港元(二零二二年十二月三十一日：291,636,000港元)為有關來自聯營公司應收貸款的利息應收款項。其他應收款項並不包含任何減值資產。

(e) 應收聯營公司貸款746,236,000港元(二零二二年十二月三十一日：989,261,000港元)指本集團向多家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，該等貸款於二零二三年六月三十日按固定年利率4%至5%(二零二二年十二月三十一日：4%至6%)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，於二零二三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(二零二二年十二月三十一日：無)。

15 貿易及其他應收款項、預付款項及按金(續)

附註:(續)

(e) (續)

本集團於二零二三年六月三十日應收聯營公司重大貸款詳情如下:

於二零二三年六月三十日,應收貸款357,299,000港元(二零二二年十二月三十一日:358,824,000港元)指本集團向一家於新加坡從事物業開發的聯營公司TQS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的貸款將發展物業交付予客戶且新加坡建設局發出臨時入伙準證(「臨時入伙證」)後清償,故於中期簡明合財務狀況表分類為非流動資產。

於二零二三年六月三十日,應收貸款230,383,000港元(二零二二年十二月三十一日:263,741,000港元)指本集團向一家於新加坡從事物業開發的聯營公司TQS(2)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)的貸款將發展物業交付予客戶且新加坡建設局發出臨時入伙證後清償,故於中期簡明綜合財務狀況表分類為非流動資產。

於二零二三年六月三十日,應收貸款128,151,000港元(二零二二年十二月三十一日:120,151,000港元)指本集團向一家聯營公司Jubilant Castle Limited(透過其附屬公司Wealth Honour Limited於香港從事物業開發)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。

(f) 於二零二三年六月三十日,應收貸款111,450,000港元(二零二二年十二月三十一日:111,450,000港元)指本集團向一家合營企業CNQC & SAMBO Co. Ltd(透過其非全資附屬公司Apex Intelligence Limited於香港從事物業開發)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。鑒於應收貸款為須按要求償還,其於中期簡明綜合財務狀況表相應分類為流動資產。

(g) 於二零二三年六月三十日,關聯方貸款49,050,000港元(二零二二年十二月三十一日:107,522,000港元)為借予物業開發基金控制的實體One Belt & One Road (BVI) Investment Limited的貸款。該貸款乃向物業開發基金作出,用於物業開發基金的一般營運資金。該貸款為無抵押,按固定年利率9%計息並預期將於報告期間結束起計一年內償還。

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。

16 待售開發物業

	二零二三年 六月三十日 千港元 （未經審核）	二零二二年 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	**2,224,880**	2,786,890
開發成本	**68,322**	85,761
資本化經常開支	**15,974**	17,541
資本化利息開支	**120,283**	120,414
	2,429,459	3,010,606

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3.9%至5.0%（二零二二年十二月三十一日：年利率介乎3.0%至5.9%）。

於二零二三年六月三十日，賬面淨值為2,389,649,000港元（二零二二年十二月三十一日：2,974,381,000港元）的開發物業已抵押作為本集團若干銀行貸款的抵押品（附註17(a)(i)）。

17 借貸

	二零二三年 六月三十日 千港元 （未經審核）	二零二二年 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)）*	**1,366,284**	1,806,306
銀行借貸 — 無抵押*（附註(b)）*	**1,232,338**	2,288,691
銀行借貸 — 按揭*（附註(c)）*	**60,175**	61,525
來自附屬公司非控股權益之貸款 — 無抵押*（附註(d)）*	**21,136**	29,514
	2,679,933	4,186,036
非即期		
銀行借貸 — 無抵押*（附註(b)）*	**1,935,221**	703,633
銀行借貸 — 按揭*（附註(c)）*	**22,687**	6,787
來自附屬公司非控股權益及其他關聯方之貸款 — 無抵押*（附註(d)）*	**1,334,321**	1,221,747
	3,292,229	1,932,167
借貸總額	**5,972,162**	6,118,203

17 借貸(續)

於二零二三年六月三十日，本集團的借貸須償還如下：

	二零二三年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內(按要求及一年內)	**2,679,933**	4,186,036
一至兩年	**1,667,168**	1,081,907
兩至五年	**1,607,151**	846,577
五年後	**17,910**	3,683
總計	**5,972,162**	6,118,203

於二零二三年六月三十日，本集團金額為81,000,000港元的短期銀行借貸(「短期銀行借貸」)包含財務契諾，並要求本集團滿足若干財務比率要求。截至二零二三年六月三十日止期間，本集團並未遵守貸款協議規定的相關財務比率要求，導致倘若在貸款人提出要求的情況下，短期銀行借貸須立即進行償還。截至本報告日期，貸款人並未要求立即償還短期銀行借貸。本集團與貸款人進行預先商討，以獲得其未遵守的豁免。董事認為，短期銀行借貸對本集團營運而言並不重大，考慮到本集團營運產生的預期現金流量及經營表現可能發生的變化，本集團將有足夠的財務資源履行其未來的義務。

(a) 有抵押銀行借貸的詳情如下：

	附註	二零二三年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年十二月三十一日 千港元 (經審核)
由下列抵押：			
待售開發物業及若干附屬公司之董事的共同擔保	*(i)*	**1,366,284**	1,806,306
		1,366,284	1,806,306
即：			
— 即期部分		**1,366,284**	1,806,306

附註：

(i) 於二零二三年六月三十日，該等金額包括土地及發展貸款約1,366,284,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,806,306,000港元)，按新加坡元掉期利率加1.35%至1.65%(二零二二年十二月三十一日：相同)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、履約債券(如有)、租賃協議及買賣協議的一切權力、業權及權益的按揭以及若干附屬公司董事的個人及共同擔保作抵押。

17 借貸(續)

(b) 於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本公司就按一個月香港銀行同業拆息加1.75%至1.90%及一個月新加坡銀行同業拆息加1.35%計息的無抵押銀行借貸提供擔保。

(c) 於二零二三年六月三十日，約82,862,000港元(二零二二年十二月三十一日：約68,663,000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。於二零二三年六月三十日，貸款實際年利率介乎4.8%至6.0%(二零二二年十二月三十一日：介乎2.4%至6.3%)。該等貸款將於8年至12年內每月固定償還(二零二二年十二月三十一日：9年至12年)。

(d) 來自附屬公司非控股權益及其他關聯方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。於二零二三年六月三十日，實際利率為4.0%及5.0%(二零二二年十二月三十一日：4.0%及5.0%)。

(e) 銀行借貸及來自關聯方貸款的公平值與其各自於二零二三年六月三十日及二零二二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。

(f) 該等承諾銀行融資須每年檢討。於二零二三年六月三十日，未提取銀行融資約為312,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：約125,629,000港元)。

18 貿易及其他應付款項

	二零二三年 六月三十日 千港元 （未經審核）	二零二二年 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：		
— 關聯方	**8,463**	6,737
— 附屬公司非控股權益	**31**	437
— 第三方	**1,414,210**	1,627,787
	1,422,704	1,634,961
應付以下各方的非貿易應付款項：		
— 附屬公司非控股權益	**146,939**	104,256
— 關聯方	**57,395**	56,598
— 聯營公司	**28**	37,326
— 第三方	**45,388**	40,257
— 應付商品及服務稅	**5,455**	1,158
	255,205	239,595
與業務合併有關之應付代價	**15,660**	26,100
經營開支的應計費用	**91,375**	97,601
建築成本的應計費用	**434,411**	665,492
已收客戶按金	**10,582**	7,814
遞延收益	**34,297**	16,316
向一間合營企業提供財務擔保	**–**	7,268
若干建築合約之可預見虧損撥備	**8,561**	12,806
應付股息 — 附屬公司非控股權益	**–**	4,652
	594,886	838,049
	2,272,795	2,712,605

18 貿易及其他應付款項(續)

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：

	二零二三年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年十二月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	**1,045,284**	1,063,077
31至60日	**243,610**	246,434
61至90日	**37,712**	157,589
超過90日	**96,098**	167,861
	1,422,704	1,634,961

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

19 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			
於二零二二年一月一日、二零二二年六月三十日、二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日	6,000,000	60,000	–
可換股優先股			
於二零二二年一月一日、二零二二年六月三十日、二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日	1,000,000	10,000	–
發行及繳足：			
普通股			
於二零二二年一月一日、二零二二年六月三十日、二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日	1,518,320	15,183	–

19 股本(續)

	股份數目 (千股)	股本 千港元	庫存股份 千港元
發行及繳足:(續)			
可換股優先股			
於二零二二年一月一日、二零二二年六月三十日、二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日	124,876	1,249	–

20 股息

董事不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月:相同)。

21 承擔

資本承擔

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備:		
開發開支	**4,688**	5,106
於非上市基金之投資	**58,902**	58,908
	63,590	64,014

22 關聯方交易

關聯方為該等有能力控制、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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	（未經審核）	（未經審核）
來自聯營公司的建築合約收益	**77,666**	88,309
來自一名關聯方的建築合約收益	**1,565**	42,651
關聯方提供的建築服務	**2,986**	35,707
來自聯營公司的管理費收入	**7,401**	4,066
來自聯營公司的利息收入	**13,427**	28,196
向附屬公司非控股權益及其他關聯方支付的利息	**35,727**	22,008

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18披露。

(b) 主要管理人員報酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	（未經審核）	（未經審核）
董事袍金、薪金、工資及津貼	**19,162**	12,288
退休福利計劃供款	**236**	216
	19,398	12,504

23 或然負債

於各財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零二三年六月三十日 千港元 （未經審核）	二零二二年十二月三十一日 千港元 （經審核）
就建築合約履約保證的擔保	**119,647**	108,946

本公司亦為本集團聯營公司及一家合營企業（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。於二零二三年六月三十日，就該等銀行借貸發行的公司擔保金額為999,890,000港元（二零二二年十二月三十一日：971,889,000港元）。

24 報告期後事項

於報告期後，本集團以代價人民幣21,000,000元（相當於約22,800,000港元）完成向獨立第三方出售聯營公司山東泰迅裝配式建築科技有限公司（「山東泰迅」）的部分股權。於部分出售完成後，本集團於山東泰迅的股權由47%減至33%，本集團繼續保留對山東泰迅的重大影響，並將山東泰迅按聯營公司方式入賬。

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

截止二零二三年六月三十日，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99%，銷售單位數630間。

截止二零二三年六月三十日，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95%，銷售單位數588間。

於報告期內，本集團多次榮獲業界獎項，其中包括二零二三年度國際房地產大獎（亞太區）(2023 International Property Awards (Asia Pacific)) 的最佳公寓開發及景觀設計。

本集團實現的主要開發項目的銷售收益、銷售面積及平均售價（「**平均售價**」）載於下表：

項目	銷售收益（百萬港元）二零二三年上半年	平均售價（港元／平方米）二零二三年上半年
福瑞軒	943.3	125,781

福瑞軒是一個開發中的私人公寓項目，按其完工百分比進度將收到的預售款項確認為收益，於報告期內確認銷售收益約943,300,000港元。

於二零二三年六月三十日，本集團負責監督的在建中物業開發項目組合包括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。

項目	地點	擬定用途	地盤面積 平方米	總可銷售面積（「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）	於二零二三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
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	49,630	6.1	63.7%	二零二四年六月	51%
雅詩軒	新加坡鳳凰路 2/2A/2B–24/24A/24B	私人住宅	6,465	9,689	0	0	0%	二零二五年十二月	63%
景麗軒	新加坡淡濱尼62道	住宅	23,799	62,159	3,210	5.1	18.2%	二零二五年六月	6.07%
雅樂軒	新加坡武吉巴督西八道	住宅	12,499	38,957	0	0	0%	二零二六年三月	10.03%

福瑞軒（本集團擁有 51%）

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個商鋪，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，以及商鋪單位144平方米，於二零二三年六月三十日，預售之可銷售面積比例約為99%。該項目預計將於二零二四年六月完工。

雅詩軒（本集團擁有 63%）

該項目為私人公寓項目，99年業權土地，擬發展為3棟5層樓，105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）。該項目的可銷售面積約為9,689平方米。

該項目已於二零二三年八月中旬開盤預售，以每平方呎1,750新加坡元（相當於約每平方米941港元）的均價簽訂了27個附購買選擇權的住宅單位（相當於單位總數的約26%）。

景麗軒（本集團擁有 6.07%）

該項目為執行共管公寓項目，99年業權土地，擬發展為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，於二零二三年六月三十日，已售出之可銷售面積比例約為95%，該項目預計將於二零二五年六月完工。

雅樂軒（本集團擁有 10.03%）

該項目為執行共管公寓項目，99年業權土地，擬發展為6棟15層住宅樓，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。該項目位於新加坡武吉巴督西八道。該項目總可銷售面積約為38,957平方米。

該項目已於二零二三年八月初開盤預售，簽訂了220個附購買選擇權的住宅單位（相當於單位總數的61%）。均價約為每平方呎1,433新加坡元（相當於每平方米771港元），創下新加坡執行共管公寓項目開盤價新高。

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，城規會批准該地盤重建為住宅。地盤地基工程已於二零二一年七月開展，而土地契約交換程序正在進行中。

(2) 香港深水埗項目

於二零二二年十月十九日，土地審裁處對該地段批出土地強制銷售令。該地段的銷售於二零二二年十二月一日通過公開拍賣進行。目前，本集團與合作夥伴已經完成深水埗醫局街163–169號總共4個地段的100%業權收購，其擬作重建為附帶商業平台的住宅樓宇。屋宇署已於二零二零年十月批出建築圖則許可。拆卸工程預計於二零二三年第三季度開展。

(3) 香港大埔項目

於二零二零年七月，萬科置業（香港）有限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，最高建築面積為781,897平方呎。其擬作住宅重建。屋宇署已於二零二一年十二月批出建築圖則許可。地盤地基預計於二零二三年年底完成，而上蓋工程預計於二零二四年第一季度開展。

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。地基工程涉及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1,543,800,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約977,800,000港元）。於報告期內，本集團已承接14個新項目，主要為香港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2,650,000,000港元。於二零二三年六月三十日，手頭上有49個項目，未完工合約金額為5,000,000,000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1,735,500,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約2,266,300,000港元）。於報告期內，本集團已完成5個建築項目。於二零二三年六月三十日，本集團手頭上有27個項目，未完工合約金額約為10,075,100,000港元。

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）。於二零二三年六月三十日，本集團累計認購該基金之有限合夥權益約17,950,000美元（相當於約140,000,000港元）（於二零二二年十二月三十一日：17,950,000美元（相當於約140,000,000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新藥。

各項新藥最新的研發進度如下：

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，並於二零二三年上半年獲取歐盟、日本地區專利

2. 治療異位性皮炎的新藥已經在二零二二年三月獲得進行新藥研製臨床一期試驗批文

3. 治療類風濕性關節炎的新藥預計在二零二三年底至二零二四年初可以獲得新藥研製臨床一期試驗批文

4. 超級抗生素新藥已經在二零二二年十二月獲得進行新藥研製臨床一期試驗批文，並於二零二三年上半年獲取香港、澳門、日本地區專利

財務回顧

收益

於報告期內，本集團的總收益約為4,228,500,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約3,840,000,000港元），較截至二零二二年六月三十日止六個月增加約10.1%。該增加乃主要由於報告期內逐步追趕工程進度令致就物業發展項目確認的銷售收入增加所致。

毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為1.9%（截至二零二二年六月三十日止六個月：約5.5%）。毛利率下降主要受新加坡建築成本持續上漲，導致本集團於報告期內的毛利率較二零二二年同期有所下降。

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34,700,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約23,300,000港元），佔本集團總收益約0.8%（截至二零二二年六月三十日止六個月：約0.6%）。該增加乃主要由於報告期內產生的物業銷售的銷售佣金費用較高。

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115,900,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約114,600,000港元），較截至二零二二年六月三十日止六個月增加約1.1%。該增加乃主要由於報告期內確認的員工成本增加所致。

財務成本淨額

由於市場利率繼續大幅上升，本集團於報告期內的財務成本淨額大幅上升至約160,900,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約66,300,000港元）。

虧損淨額

於報告期內，本集團錄得虧損淨額約138,100,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：純利約99,700,000港元）。本公司擁有人應佔虧損為約147,300,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：本公司擁有人應佔溢利淨額約86,200,000港元）。

錄得虧損淨額主要由於以下因素（其中包括）：(i)新加坡建築成本持續上漲，導致本集團於報告期內的毛利率較二零二二年同期有所下降；及(ii)二零二三年的市場利率繼續大幅上升，導致本集團於報告期內的財務成本淨額較二零二二年同期大幅增加。

每股虧損為0.090港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：每股盈利0.052港元）。

前景

踏入二零二三年，全球經濟繼續從新冠疫情及俄烏衝突中逐步有所恢復，但仍要面臨著長期增長乏力的風險。新冠疫情帶來的健康危機逐步得到緩解，供應鏈活動恢復至疫情前的水平，世界各地的旅客及貨運數字明顯反彈，將為各地的經濟提供更大的復甦動力。儘管環境仍充滿挑戰，但在勞動力市場走強下，今年第一季度的經濟活動展現了韌性。能源和食品價格已從高峰值有所回落，能源和食品價格壓力預計會逐步緩解。

為了壓抑高通脹，美國聯儲局自二零二二年三月至今多次加息，通脹率開始從高位下降。根據國際貨幣基金組織(IMF)於二零二三年七月發佈的「世界經濟展望報告」，預計全球總體通脹明顯回落，預計將從二零二二年的8.7%下降至二零二三年的6.8%和二零二四年的5.2%。不過，IMF認為全球經濟增速將有所放緩，預計將從二零二二年的3.5%下降至二零二三年和二零二四年的3.0%，高於二零二三年四月預測的2.8%的增長。根據IMF，目前預計美國聯儲局的實際加息幅度將超過四月「世界經濟展望報告」中的預期 — 達到5.6%的峰值，但隨後將於二零二四年降息，此對全球中長線經濟發展有利。

香港受惠於北部都會區開發，預計香港建築市場未來十年發展將會非常蓬勃，本集團繼續積極利用自身的優勢「組裝合成」建築法技術，致力拓展香港過渡性房屋及簡約公屋項目。另外，新加坡將加大公共房屋單位數量，並籌備各種醫療保健設施發展及跨島鐵路擴建工程項目等，預計當地建築工程量穩步上升。本集團未來依然以香港及新加坡兩個主要市場為發展重點，繼續發掘更多優質的項目，不斷鞏固集團的實力，實現可持續發展。

此外，公司並將實行以地產投資拉動建築施工的發展模式，伺機拓展粵港澳大灣區新市場，進一步擴大本集團的市場份額及競爭力，並建立更長遠穩健的發展藍圖，為股東創造可持續的投資回報。

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)由二零二二年十二月三十一日約6,200,000,000港元減少至二零二三年六月三十日的約6,000,000,000港元。此等銀行融資由本集團賬面淨值分別為199,864,000港元(二零二二年十二月三十一日:203,866,000港元)及2,389,649,000港元(二零二二年十二月三十一日:2,974,381,000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。

借貸詳情載於未經審核簡明綜合中期財務資料附註17。

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。

於二零二三年六月三十日,本集團有現金及現金等價物約1,100,000,000港元(二零二二年十二月三十一日:1,500,000,000港元),當中約70.7%、18.6%及7.8%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、澳元、澳門元、印尼盧比及越南盾持有。於二零二三年六月三十日,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61.8%(二零二二年十二月三十一日:約59.7%)。

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、聯營公司及合營企業的重大投資、重大收購及出售事項

於報告期內,本公司並無重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

資本承擔

於二零二三年六月三十日,本集團有資本承擔約4,700,000港元(二零二二年十二月三十一日:5,100,000港元)用作開發支出,58,900,000港元(二零二二年十二月三十一日:58,900,000港元)用於投資列作按公平值計入損益表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23所披露者外,於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日,本集團概無其他或然負債。

報告期後事項

於二零二三年六月三十日，本集團於聯營公司山東泰迅裝配式建築科技有限公司擁有47%股權。於二零二三年七月，本集團以人民幣21,000,000元（相當於22,800,000港元）向第三方出售聯營公司部分股權。於上述出售後，本集團於聯營公司擁有33%股權。

除本報告另有披露外，於報告期後及截至本報告日期，概無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團有2,601名全職僱員（二零二二年十二月三十一日：2,609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337,800,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約314,000,000港元）。

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就管理層股份計劃向信託的受託人發行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由收購事項完成時開始至二零二零年四月一日屆滿（「**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。於二零二三年一月一日及本報告日期，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二零二三年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售及贖回本公司證券

於二零二三年五月三十一日，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。

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

於二零二三年六月三十日，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：

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	實益擁有人*（附註2、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	實益擁有人*（附註3）*	100,000,000	6.59%

附註：

1. 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。

2. 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**」）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。

3. 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，於二零二三年六月三十日，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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，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	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%
Victorious Path International Limited	實益擁有人	100,000,000	6.59%

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。因此，杜波博士被視為於1,124,759,528股股份中擁有權益。

(2) 於二零二三年六月三十日，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)有限公司為一家全資擁有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%。

(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，於二零二三年六月三十日，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。

根據上市規則第13.22條作出的披露

截止二零二三年六月三十日，本集團向其聯屬公司提供財務援助合共約為1,857,400,000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。

截止二零二三年六月三十日，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	265,553	120,489
流動資產	13,667,794	4,187,360
流動負債	(4,679,374)	(1,285,219)
資產總額減流動負債	9,253,973	3,022,630
非流動負債	(7,791,822)	(2,360,107)
資產淨額	1,462,151	662,523

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。

承董事會命
主席
王從遠先生

香港
二零二三年八月三十一日