



# 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



# 2020

中期報告

# 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	3
中期簡明綜合財務狀況表	5
中期簡明綜合權益變動表	7
中期簡明綜合現金流量表	9
未經審核簡明綜合中期財務資料附註	10
管理層討論與分析	37
權益披露	45
購股權計劃	48
企業管治及其他資料	50



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

鄭永安先生(主席)  
王從遠先生(行政總裁)  
杜波博士(於二零二零年三月三十一日獲委任)  
張玉強先生

### 非執行董事

陳安華先生

### 獨立非執行董事

程國灝先生  
譚德機先生  
陳覺忠先生

## 公司秘書

陳達鴻先生

## 審核委員會

譚德機先生(審核委員會主席)  
程國灝先生  
陳覺忠先生

## 薪酬委員會

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

## 提名委員會

鄭永安先生(提名委員會主席)  
杜波博士(於二零二零年三月三十一日獲委任)  
譚德機先生  
程國灝先生  
陳覺忠先生

## 戰略投資委員會

王從遠先生(於二零二零年三月三十一日獲委任為戰略投資委員會主席)  
杜波博士(於二零二零年三月三十一日獲委任)  
鄭永安先生(於二零二零年三月三十一日辭任戰略投資委員會主席惟繼續擔任成員)  
張玉強先生  
陳覺忠先生  
陳安華先生

## 授權代表

鄭永安先生  
陳達鴻先生

## 註冊辦事處

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

## 香港總辦事處及主要營業地點

香港九龍灣  
宏照道39號  
企業廣場三期8樓

## 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

## 主要股份過戶登記處

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

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 主要往來銀行

大華銀行  
恒生銀行有限公司  
國家開發銀行  
中國進出口銀行  
Hong Leong Finance Limited  
中國民生銀行有限公司香港分行

## 股份代號

1240

## 網站

www.cnqc.com.hk

青建國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「報告期」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同截至二零一九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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收益	7	<b>2,203,181</b>	5,021,909
銷售成本		<b>(2,072,584)</b>	(4,754,260)
<b>毛利</b>		<b>130,597</b>	267,649
其他收入	8	<b>77,582</b>	26,925
其他收益—淨額	9	<b>3,305</b>	168,850
銷售及營銷開支		<b>(26,056)</b>	(69,592)
一般及行政開支		<b>(118,022)</b>	(133,040)
<b>經營溢利</b>	10	<b>67,406</b>	260,792
財務收入		<b>29,723</b>	28,629
財務成本		<b>(84,470)</b>	(62,516)
財務成本淨額	11	<b>(54,747)</b>	(33,887)
分佔聯營公司溢利		<b>14,704</b>	492
分佔合營企業溢利		<b>1,982</b>	6,129
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>29,345</b>	233,526
所得稅開支	12	<b>(6,544)</b>	(34,093)
<b>期內溢利</b>		<b>22,801</b>	199,433
<b>其他全面虧損</b>			
可重新分類至損益的項目			
— 匯兌差額		<b>(70,641)</b>	(29,770)
將不會重新分類至損益的項目			
— 按公平值計入其他全面收益之金融資產公平值虧損		<b>(345)</b>	(9,210)
<b>期內全面(虧損)/收益總額</b>		<b>(48,185)</b>	160,453

# 中期簡明 綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
<b>應佔期內溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		<b>38,212</b>	195,207
非控股權益		<b>(15,411)</b>	4,226
		<b>22,801</b>	199,433
<b>應佔期內全面(虧損)／收益總額：</b>			
本公司擁有人		<b>(25,844)</b>	157,095
非控股權益		<b>(22,341)</b>	3,358
		<b>(48,185)</b>	160,453
<b>期內本公司擁有人應佔每股盈利</b>			
	13		
<b>每股基本盈利</b>			
— 普通股(港元)		<b>0.024</b>	0.119
— 可換股優先股(港元)		<b>0.024</b>	0.119
<b>每股攤薄盈利</b>			
— 普通股(港元)		<b>0.024</b>	0.119
— 可換股優先股(港元)		<b>0.024</b>	0.119

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

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	522,474	528,399
使用權資產	14	68,363	80,094
投資物業	14	598,500	613,632
商譽	14	558,410	568,298
其他無形資產	14	28,692	32,634
於聯營公司之投資		21,938	2,899
於合營企業之投資		33,755	30,092
遞延所得稅資產		26,204	24,216
按公平值計入損益之金融資產		354,883	259,432
按公平值計入其他全面收益之金融資產		9,646	9,991
預付款項及其他應收款項	15	959,001	924,183
		<b>3,181,866</b>	3,073,870
<b>流動資產</b>			
待售開發物業	16	5,058,528	5,162,395
存貨		55,466	13,967
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	15	1,510,059	1,709,788
合約資產		731,028	1,504,861
可收回稅項		2,648	3,265
衍生金融工具		3,009	–
已抵押銀行存款		16,447	199,106
現金及現金等價物		1,621,439	1,271,199
		<b>8,998,624</b>	9,864,581
<b>資產總額</b>		<b>12,180,490</b>	12,938,451

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

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
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		(1,212,237)	(1,149,765)
保留盈利		1,074,441	1,101,957
		<b>3,139,861</b>	3,229,849
<b>非控股權益</b>		<b>242,784</b>	210,559
		<b>3,382,645</b>	3,440,408
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	17	4,404,775	3,978,257
租賃負債		54,016	58,988
遞延所得稅負債		107,077	100,262
		<b>4,565,868</b>	4,137,507
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	18	1,497,644	2,008,119
合約負債		38,439	54,277
應付稅項		95,340	102,291
借貸	17	2,581,376	3,170,190
租賃負債		19,178	23,804
衍生金融工具		-	1,855
		<b>4,231,977</b>	5,360,536
<b>負債總額</b>		<b>8,797,845</b>	9,498,043
<b>權益及負債總額</b>		<b>12,180,490</b>	12,938,451

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

截至二零二零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
截至二零二零年六月三十日止六個月 (未經審核)								
於二零一九年十二月三十一日之結餘	15,183	1,249	3,261,225	(1,149,765)	1,101,957	3,229,849	210,559	3,440,408
全面收益								
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	38,212	38,212	(15,411)	22,801
其他全面虧損								
匯兌差額	-	-	-	(63,711)	-	(63,711)	(6,930)	(70,641)
按公平值計入其他全面收益的金融資產 之公平值變動	-	-	-	(345)	-	(345)	-	(345)
全面(虧損)/收益總額	-	-	-	(64,056)	38,212	(25,844)	(22,341)	(48,185)
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易								
非控股權益的供款	-	-	-	-	-	-	54,566	54,566
僱員購股權計劃								
— 以股份為基礎的酬金福利	-	-	-	1,584	-	1,584	-	1,584
已付股息	-	-	-	-	(65,728)	(65,728)	-	(65,728)
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 的交易總額	-	-	-	1,584	(65,728)	(64,144)	54,566	(9,578)
於二零二零年六月三十日之結餘 (未經審核)	15,183	1,249	3,261,225	(1,212,237)	1,074,441	3,139,861	242,784	3,382,645

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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								
	股本— 普通股 千港元	股本— 可換股 優先股 千港元	股份溢價 千港元	庫存股份 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一九年六月三十日止六個月 (未經審核)</b>									
於二零一八年十二月三十一日之結餘	14,559	1,879	3,262,361	(1,142)	(1,133,277)	1,054,224	3,198,604	123,832	3,322,436
利息資本化之會計政策變動	-	-	-	-	-	13,773	13,773	(13,655)	118
採納香港財務報告準則第16號	-	-	-	-	-	(7,841)	(7,841)	-	(7,841)
於二零一九年一月一日之結餘，經重列	14,559	1,879	3,262,361	(1,142)	(1,133,277)	1,060,156	3,204,536	110,177	3,314,713
<b>全面收益</b>									
期內溢利	-	-	-	-	-	195,207	195,207	4,226	199,433
<b>其他全面(虧損)/收益</b>									
匯兌差額	-	-	-	-	(28,902)	-	(28,902)	(868)	(29,770)
按公平值計入其他全面收益的金融資產 之公平值變動	-	-	-	-	(9,210)	-	(9,210)	-	(9,210)
<b>全面收益/(虧損)總額</b>	-	-	-	-	(38,112)	195,207	157,095	3,358	160,453
<b>與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 的交易</b>									
兌換可換股優先股	630	(630)	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益的供款	-	-	-	-	-	-	-	74,313	74,313
業務合併產生之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	165,719	165,719
僱員購股權計劃									
— 以股份為基礎的酬金福利	-	-	-	-	4,590	-	4,590	-	4,590
已付股息	-	-	-	-	-	(82,160)	(82,160)	-	(82,160)
註銷股份	(6)	-	(1,136)	1,142	-	-	-	-	-
<b>與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 的交易總額</b>	624	(630)	(1,136)	1,142	4,590	(82,160)	(77,570)	240,032	162,462
<b>於二零一九年六月三十日之結餘 (未經審核)</b>	15,183	1,249	3,261,225	-	(1,166,799)	1,173,203	3,284,061	353,567	3,637,628

上述中期簡明綜合權益變動表須連同隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
<b>來自經營活動的現金流量</b>		
經營業務所得／(所用)現金淨額	504,746	(2,500,787)
已付利息	(129,055)	(101,282)
已付所得稅	(12,052)	(19,698)
經營活動所得／(所用)現金淨額	<b>363,639</b>	(2,621,767)
<b>來自投資活動的現金流量</b>		
分步收購附屬公司，扣除所得現金	-	115,688
添置物業、廠房及設備	(34,008)	(252,001)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產之所得款項	930	610
添置其他無形資產	-	(132)
添置按公平值計入損益之金融資產	(95,601)	-
出售附屬公司之所得款項	-	1,735
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項	-	115,117
添置開發中投資物業	(6,107)	(12,885)
(向關聯方發放的貸款)／來自關聯方的還款	(68,070)	202,029
已收利息	29,723	28,629
於一間聯營公司之投資	(2,214)	-
已收股息	-	5,765
衍生金融工具結算	(410)	810
投資活動(所用)／所得現金淨額	<b>(175,757)</b>	205,365
<b>來自融資活動的現金流量</b>		
附屬公司非控股權益的供款	54,566	74,313
已付股息	(65,728)	(82,160)
提取銀行借貸	2,146,495	2,401,595
償還銀行借貸	(2,109,369)	(348,385)
償還租賃負債本金部分	(15,719)	(8,868)
償還租賃負債利息部分	(1,115)	(629)
銀行借貸的已抵押銀行存款減少	182,659	99,880
融資活動所得現金淨額	<b>191,789</b>	2,135,746
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<b>379,671</b>	(280,656)
期初現金及現金等價物	1,271,199	1,511,833
現金及現金等價物的匯兌虧損	(29,431)	(28,689)
期末現金及現金等價物	<b>1,621,439</b>	1,202,488

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

本公司以香港聯合交易所有限公司主板作為其第一上市地。

除另有說明者外，本未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)以千港元(「港元」)為呈列單位。

## 2 編製基準

截至二零二零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」)編製的截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)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，為編製截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料所應用的會計政策與二零一九年財務報表一致。

### (a) 自二零二零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號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	對沖會計
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
二零一八年財務報告的概念框架	經修訂財務報告概念框架

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。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 3 會計政策(續)

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

		自下列日期或 之後開始的年度 期間生效
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金減免	二零二零年六月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備： 擬定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述	二零二二年一月一日
年度改進項目	二零一八年至二零二零年週期 的年度改進(修訂本)	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	流動和非流動負債分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	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及合營企業間 的資產出售或注資	待釐定

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 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二零一九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，且其應與本集團於二零一九年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自年底起並無任何重大變動。

### 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銀行及其他金融機構提供充足已承擔融資，以滿足短期及長期的流動資金需求。管理層相信，由於本集團有足夠已承擔融資額度為業務撥資，故並無重大流動資金風險。

於二零二零年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物 1,621,439,000 港元(二零一九年十二月三十一日：1,271,199,000 港元)，當中約 45.6%、25.2%、15.7% 及 11.8% 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。於二零二零年六月三十日，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 62%(二零一九年十二月三十一日：約 63%)。

### 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，分析本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日按公平值列賬之金融工具。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公平值架構內的三個層級：

- 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)。
- 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
<b>二零二零年六月三十日</b>				
<b>資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之金融資產	-	-	9,646	9,646
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市投資基金	-	-	354,883	354,883
衍生金融工具：				
— 外匯遠期合約	-	3,009	-	3,009
	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
<b>二零一九年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之金融資產	-	-	9,991	9,991
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市投資基金	-	-	259,432	259,432
<b>負債</b>				
衍生金融工具：				
— 外匯遠期合約	-	1,855	-	1,855

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。如計算某金融工具的公平值所需的所有重大輸入數據為可觀察，則該工具列入層級二。遠期外匯合約之公平值使用綜合財務狀況表之遠期匯率釐定，所得價值會貼現至現值。

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，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。

# 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。(續)

於二零二零年六月三十日，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及中華人民共和國(「中國」)醫藥發展項目設立之投資基金，並無於活躍市場買賣。該等投資之公平值乃使用貼現現金流量模型釐定，有關假設乃以相關投資之估計回報分配為基礎。該等投資分類為層級三。

(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
二零二零年一月一日	<b>9,991</b>	<b>259,432</b>
添置	-	<b>95,601</b>
公平值變動	<b>(345)</b>	<b>9,605</b>
匯兌差額	-	<b>(9,755)</b>
二零二零年六月三十日	<b>9,646</b>	<b>354,883</b>
二零一九年一月一日	8,914	340,568
出售	-	(114,000)
匯兌差額	1,967	1,581
二零一九年六月三十日	10,881	228,149

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，層級一、層級二及層級三之間並無任何金融資產及負債轉移。

按公平值計入其他全面收益之金融資產公平值乃使用股息折讓模型釐定。公平值計量中所使用之不可觀察輸入數據包括預計股息盈利及貼現率。倘若預計股息盈利上升，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。

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 按攤銷成本列賬的金融資產及負債之公平值

下列金融資產及負債之公平值與其賬面值相若：

- 貿易應收款項
- 按金及其他應收款項
- 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

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

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

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 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
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月 (未經審核)</b>					
<b>銷售</b>					
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	600,719	-	1,200,408	428,517	2,229,644
<b>經調整分部溢利/(虧損)</b>					
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	503	-	472	-	975

	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
<b>截至二零一九年六月三十日止六個月 (未經審核)</b>					
<b>銷售</b>					
售予外部人士	314,924	-	1,408,836	3,298,149	5,021,909
分部間銷售	-	-	227,086	-	227,086
分部銷售總額	314,924	-	1,635,922	3,298,149	5,248,995
<b>經調整分部溢利/(虧損)</b>					
自有資產折舊	24,615	-	6,833	1,361	32,809
使用權資產折舊	2,524	-	7,885	-	10,409
攤銷	-	-	2,897	-	2,897
以股份支付之款項支出	719	-	1,323	289	2,331

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 6 分部資料(續)

下表分別呈列於二零二零年六月三十日及二零一九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
<b>於二零二零年六月三十日(未經審核)</b>					
分部資產	954,426	666,461	3,472,075	7,404,262	12,497,224
分部負債	479,694	652,428	2,466,136	6,752,168	10,350,426
<b>分部資產包括：</b>					
添置物業、廠房及設備	21,891	—	12,099	18	34,008
添置使用權資產	703	—	7,623	1,636	9,962
添置開發中投資物業	—	—	—	6,107	6,107
於聯營公司之投資	—	—	21,938	—	21,938
於合營企業之投資	—	—	33,755	—	33,755
<b>於二零一九年十二月三十一日(經審核)</b>					
分部資產	971,789	644,631	3,548,908	8,432,040	13,597,368
分部負債	560,397	222,511	2,640,058	7,243,315	10,666,281
<b>分部資產包括：</b>					
添置物業、廠房及設備	271,077	—	8,709	32	279,818
添置使用權資產	22,457	—	31,840	3,570	57,867
添置開發中投資物業	—	—	—	49,927	49,927
於聯營公司之投資	—	—	2,899	—	2,899
於合營企業之投資	—	—	30,092	—	30,092

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 6 分部資料(續)

分部業績與除所得稅前溢利對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
可呈報分部的經調整分部溢利	<b>85,894</b>	234,996
未分配開支	<b>(20,051)</b>	(16,524)
對銷	<b>1,563</b>	42,320
財務收入	<b>29,723</b>	28,629
財務成本	<b>(84,470)</b>	(62,516)
分佔聯營公司溢利	<b>14,704</b>	492
分佔合營企業溢利	<b>1,982</b>	6,129
除所得稅前溢利	<b>29,345</b>	233,526

分部資產與資產總額對賬如下：

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	分部資產	<b>12,497,224</b>
未分配	<b>4,488,654</b>	2,744,722
對銷	<b>(4,805,388)</b>	(3,403,639)
資產總額	<b>12,180,490</b>	12,938,451

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 6 分部資料(續)

分部負債與負債總額對賬如下：

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部負債	<b>10,350,426</b>	10,666,281
未分配	<b>2,924,841</b>	2,238,540
對銷	<b>(4,477,422)</b>	(3,406,778)
負債總額	<b>8,797,845</b>	9,498,043

## 7 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>		
建築合約收入	<b>1,771,893</b>	1,723,335
銷售開發物業	<b>426,664</b>	3,296,504
銷售貨品	<b>1,636</b>	143
來自向其他承包商出借勞工的收入	<b>2,969</b>	397
設備租金	-	1,502
服務收入	<b>19</b>	28
	<b>2,203,181</b>	5,021,909
來自客戶合約的收入		
— 於某個時間點確認	<b>38,324</b>	3,310,625
— 於一段時間確認	<b>2,164,857</b>	1,709,782
	<b>2,203,181</b>	5,020,407
來自其他服務的收入		
— 設備租金	-	1,502
	<b>2,203,181</b>	5,021,909

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 8 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
管理費收入	16,039	7,699
租金收入	1,190	8,468
股息收入	-	5,765
政府補助(附註)	52,730	1,272
沒收客戶按金	2,661	299
雜項收入	4,962	3,422
	<b>77,582</b>	26,925

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。

## 9 其他收益 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)	17	(515)
出售使用權資產收益	18	-
外匯遠期合約		
— 公平值收益	4,780	372
— 結算虧損淨額	(591)	(1,413)
若干建築合約之可預測虧損撥備	(10,524)	-
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	9,605	-
視作出售先前持有聯營公司權益的收益	-	168,671
出售附屬公司收益	-	1,735
	<b>3,305</b>	168,850

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 10 經營溢利

經營溢利乃經扣除下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
承包商及材料成本，計入「銷售成本」	<b>1,550,395</b>	1,732,316
物業開發成本，計入「銷售成本」	<b>323,692</b>	2,643,079
銷售佣金	<b>8,806</b>	60,001
樣板房成本	<b>336</b>	2,218
營銷開支	<b>16,914</b>	7,438
員工成本，包括董事酬金	<b>225,047</b>	389,615
自有資產折舊	<b>36,775</b>	32,809
使用權資產折舊	<b>14,882</b>	10,409
無形資產攤銷	<b>2,950</b>	2,897
法律及專業費用	<b>9,270</b>	11,493
經營租賃的租金開支	<b>12,127</b>	33,400

截至二零二零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1,584,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約4,590,000港元)。

# 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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
<b>財務收入</b>		
來自銀行存款的利息收入	4,252	5,626
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	23,183	17,336
來自向其他關聯方發放貸款的利息收入	532	5,667
其他	1,756	-
	<b>29,723</b>	28,629
<b>財務成本</b>		
租賃負債利息開支	(1,115)	(978)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資攤銷的安排費用	(91,462)	(57,986)
中期票據利息開支	(16,758)	(14,500)
來自附屬公司非控股權益貸款的利息開支	(19,720)	(9,811)
	<b>(129,055)</b>	(83,275)
減：資本化的利息開支	38,509	15,214
	<b>(90,546)</b>	(68,061)
外匯收益淨額	6,076	5,545
	<b>(84,470)</b>	(62,516)
<b>財務成本 — 淨額</b>	<b>(54,747)</b>	(33,887)

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 12 所得稅開支

截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
即期所得稅開支		
— 香港利得稅	1,139	1,088
— 新加坡所得稅	3,187	68,110
— 其他	1,173	924
遞延所得稅	1,045	(36,029)
所得稅開支	6,544	34,093

## 13 每股盈利

### 基本

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
普通股應佔溢利	35,276	176,980
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔溢利	2,936	18,227
本公司擁有人應佔溢利	38,212	195,207

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 13 每股盈利(續)

### 基本(續)

	截至二零二零年六月三十日 止六個月		截至二零一九年六月三十日 止六個月	
	普通股 (未經審核)	可換股優先股 (未經審核)	普通股 (未經審核)	可換股優先股 (未經審核)
用於計算每股基本盈利之已發行股份 加權平均數(千股)	<b>1,518,320</b>	<b>124,876</b>	1,490,116	153,108
每股基本盈利(港元)	<b>0.024</b>	<b>0.024</b>	0.119	0.119

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，金額高達相等於已發行可換股優先股的面值總額。而超逾該金額的部分將按享有同等權益的基準向任何類別的股份(包括可換股優先股)之持有人進行分派。因此，可換股優先股就有關於享有股息及資產分派的權利，實質上與本公司普通股持有人享有股息及資產分派的權利相同。據此，可換股優先股入賬列為權益工具並計入每股盈利計算。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 13 每股盈利(續)

### 攤薄

	截至二零二零年六月三十日 止六個月		截至二零一九年六月三十日 止六個月	
	普通股 (未經審核)	可換股優先股 (未經審核)	普通股 (未經審核)	可換股優先股 (未經審核)
用於計算每股基本盈利之已發行股份 加權平均數(千股)	<b>1,518,320</b>	<b>124,876</b>	1,490,116	153,108
未行使購股權調整(千份)	-	-	42	-
	<b>1,518,320</b>	<b>124,876</b>	1,490,158	153,108
每股攤薄盈利(港元)	<b>0.024</b>	<b>0.024</b>	0.119	0.119

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

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 14 使用權資產、物業、廠房及設備、投資物業、商譽及其他無形資產

	使用權資產 千港元 (未經審核)	物業、廠房 及設備 千港元 (未經審核)	開發中 投資物業 千港元 (未經審核)	已竣工 投資物業 千港元 (未經審核)	商譽 千港元 (未經審核)	其他 無形資產 千港元 (未經審核)
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月</b>						
於二零二零年一月一日之期初賬面淨值	80,094	528,399	613,632	-	568,298	32,634
添置	9,962	34,008	6,107	-	-	-
出售	(443)	(452)	-	-	-	-
折舊及攤銷	(14,882)	(36,775)	-	-	-	(2,950)
匯兌差額	(6,368)	(2,706)	(21,239)	-	(9,888)	(992)
於完成後轉讓	-	-	(598,500)	598,500	-	-
於二零二零年六月三十日之期末金額	68,363	522,474	-	598,500	558,410	28,692
<b>截至二零一九年六月三十日止六個月</b>						
於二零一八年十二月三十一日之期初金額	-	331,481	561,012	-	563,327	38,475
採納香港財務報告準則第16號	50,400	(6,498)	-	-	-	-
於二零一九年一月一日之期初賬面淨值， 經重列	50,400	324,983	561,012	-	563,327	38,475
添置	26,513	252,001	12,885	-	-	132
出售	(1,023)	(1,334)	-	-	-	-
折舊及攤銷	(10,409)	(32,809)	-	-	-	(2,897)
匯兌差額	272	(160)	3,813	-	(4,348)	(84)
於二零一九年六月三十日之期末金額	65,753	542,681	577,710	-	558,979	35,626

# 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

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>即期</b>		
貿易應收款項(附註(b))		
— 一間聯營公司	33,726	146,274
— 其他關聯方	2,200	—
— 第三方	464,935	594,609
	<b>500,861</b>	740,883
應收客戶合約工程的保證金(附註(c))		
— 附屬公司非控股權益	4,428	—
— 其他關聯方	7,320	—
— 第三方	308,901	337,904
	<b>320,649</b>	337,904
其他應收款項(附註(d))		
— 聯營公司	200,572	173,850
— 一間合營企業	125,450	111,450
— 其他關聯方	8,927	890
— 第三方	151,691	141,409
預付款項	139,571	144,248
按金	44,147	48,667
職工墊款	1,482	4,408
應收商品及服務稅	16,709	5,215
應收股息	—	864
	<b>688,549</b>	631,001
	<b>1,510,059</b>	1,709,788
<b>非即期</b>		
應收貸款		
— 聯營公司(附註(e))	948,737	912,072
— 其他關聯方	9,781	10,133
預付款項及其他應收款項	483	1,978
	<b>959,001</b>	924,183

# 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(續)

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：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	<b>344,619</b>	615,701
31至60日	<b>63,825</b>	74,104
61至90日	<b>14,434</b>	12,760
超過90日	<b>77,983</b>	38,318
	<b>500,861</b>	740,883

截至二零二零年六月三十日止六個月，並無就其貿易應收款項計提額外撥備(二零一九年六月三十日：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99,395,000港元(二零一九年十二月三十一日：42,555,100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。於二零二零年六月三十日，該等貸款為無抵押，並按每年5%的固定利率計息(二零一九年十二月三十一日：相同)。

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

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 16 待售開發物業

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>開發中物業</b>		
按成本計的租賃土地	<b>4,144,194</b>	4,131,090
開發成本	<b>700,512</b>	850,182
資本化經常開支	<b>17,487</b>	18,256
資本化利息開支	<b>196,335</b>	162,867
	<b>5,058,528</b>	5,162,395

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3.2%至5.0%(截至二零一九年十二月三十一日止年度：年利率介乎3.2%至5.0%)。

於二零二零年六月三十日，賬面淨值為4,466,915,000港元(二零一九年十二月三十一日：4,539,629,000港元)的待售開發物業已作為本集團若干銀行貸款的抵押品抵押(附註17(a)(i))。

## 17 借貸

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>即期</b>		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	<b>610,016</b>	753,396
銀行借貸 — 無抵押(附註(b))	<b>1,331,984</b>	1,799,552
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	<b>88,144</b>	20,672
中期票據(附註(e))	<b>527,745</b>	575,081
來自附屬公司非控股權益之貸款 — 無抵押(附註(d))	<b>23,487</b>	21,489
	<b>2,581,376</b>	3,170,190
<b>非即期</b>		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	<b>2,557,017</b>	2,632,656
銀行借貸 — 無抵押(附註(b))	<b>800,001</b>	436,726
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	<b>175,237</b>	80,333
來自附屬公司非控股權益之貸款 — 無抵押(附註(d))	<b>872,520</b>	828,542
	<b>4,404,775</b>	3,978,257
<b>借貸總額</b>	<b>6,986,151</b>	7,148,447

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 17 借貸(續)

根據借貸償還計劃而不考慮應要求償還條款，本集團的借貸須償還情況如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<b>2,456,141</b>	3,170,190
一至兩年	<b>731,381</b>	671,201
兩至五年	<b>3,740,748</b>	3,246,421
五年後	<b>57,881</b>	60,635
總計	<b>6,986,151</b>	7,148,447

(a) 有抵押銀行借貸的詳情如下：

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>由下列各項擔保：</b>			
待售開發物業、開發中投資物業及若干附屬公司 之董事的共同擔保	(i)	<b>2,618,512</b>	2,716,041
定期銀行存款	(ii)	-	74,615
建築合約權益及來自一間 居間控股公司的公司擔保	(iii)	<b>548,521</b>	595,396
		<b>3,167,033</b>	3,386,052
<b>即：</b>			
— 即期部分		<b>610,016</b>	753,396
— 非即期部分		<b>2,557,017</b>	2,632,656

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 17 借貸(續)

(a) 有抵押銀行借貸的詳情如下：(續)

附註：

- (i) 於二零二零年六月三十日，該等金額包括土地及發展貸款約2,618,512,000港元(二零一九年十二月三十一日：2,716,041,000港元)，及按相關銀行一個月新加坡元資本成本(「資本成本」)年利率加2%及新加坡元掉期利率加1.65%(二零一九年十二月三十一日：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)、投資物業(附註14)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。
  - (ii) 於二零一九年十二月三十一日，銀行借貸由人民幣160,000,000元(約178,176,000港元)的固定存款抵押，及按一個月新加坡銀行同業拆息(「新加坡銀行同業拆息」)(根據每年三百六十五天的基準按日計算)另加0.87%的利率計息。
  - (iii) 於二零二零年六月三十日，銀行借貸按固定年利率為3.5%(二零一九年十二月三十一日：相同)及浮動年利率為六個月倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加1.6%(二零一九年十二月三十一日：相同)利率計息。
- (b) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本公司就無抵押銀行借貸提供擔保。
- (c) 於二零二零年六月三十日，約263,381,000港元(二零一九年十二月三十一日：約101,005,000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。於二零二零年六月三十日，貸款實際年利率介乎1.8%至3.3%(二零一九年十二月三十一日：介乎2.8%至3.7%)。該等貸款將於15年至20年內每月固定償還(二零一九年十二月三十一日：相同)。
- (d) 來自附屬公司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。於二零二零年六月三十日，實際利率為5.0%(二零一九年十二月三十一日：相同)。
- (e) 於二零一七年十一月七日，本公司根據年內設立的中期票據計劃發行面值100,000,000新加坡元的中期票據，每年票面利率為4.9%，為期三年。有關利息須每半年到期支付一次。所得款項淨額(扣除直接發行成本後)約為99,625,000新加坡元。二零二零年到期的中期票據將於二零二零年十一月七日期到期。該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。於截至二零二零年六月三十日止期間，本集團贖回本金總額5,000,000新加坡元的中期票據。其賬面值與其公平值相若。
- (f) 銀行借貸及來自關聯方貸款的公平值與其各自於二零二零年六月三十日及二零一九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) 該等承諾銀行融資須每年檢討。於二零二零年六月三十日，未提取銀行融資約為894,150,000港元(二零一九年十二月三十一日：約393,916,000港元)。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 18 貿易及其他應付款項

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>即期</b>		
應付以下各方的貿易應付款項：		
— 其他關聯方	4,752	3,296
— 第三方	632,026	701,133
	<b>636,778</b>	704,429
應付以下各方的非貿易應付款項：		
— 附屬公司非控股權益	41,117	51,066
— 其他關聯方	57,162	47,676
— 一間聯營公司	18,254	18,696
— 第三方	110,907	100,912
	<b>227,440</b>	218,350
經營開支的應計費用	48,465	91,144
建築成本的應計費用	456,822	795,501
已收客戶按金	5,409	5,787
遞延收益	54,603	50,378
附屬公司非控股權益可行使之認沽期權	14,086	14,278
若干建築合約之可預見虧損撥備	13,531	39,047
應付商品及服務稅	1,605	10,215
應付股息 — 附屬公司非控股權益	38,905	78,990
	<b>633,426</b>	1,085,340
貿易及其他應付款項總額	<b>1,497,644</b>	2,008,119

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 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：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1 至 30 日	564,279	551,331
31 至 60 日	29,299	100,718
61 至 90 日	6,454	14,760
超過 90 日	36,746	37,620
	<b>636,778</b>	704,429

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。

## 19 股本

	股份數目(千股)	股本 千港元	庫存股份 千港元
<b>法定：</b>			
<i>普通股</i>			
於二零一九年一月一日、二零一九年六月三十日、 二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日	6,000,000	60,000	-
<i>可換股優先股</i>			
於二零一九年一月一日、二零一九年六月三十日、 二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日	1,000,000	10,000	-
<b>發行及繳足：</b>			
<i>普通股</i>			
於二零一九年一月一日	1,455,941	14,559	(1,142)
轉換可換股優先股	62,961	630	-
註銷股份	(582)	(6)	1,142
於二零一九年六月三十日	1,518,320	15,183	-
於二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日	1,518,320	15,183	-

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 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			
於二零一九年一月一日	187,837	1,879	-
期內轉換	(62,961)	(630)	-
於二零一九年六月三十日	124,876	1,249	-
於二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日	124,876	1,249	-

## 20 股息

- (a) 董事不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：宣派中期股息每股普通股及每股可換股優先股0.06港元(總額約98,592,000港元))。
- (b) 於二零二零年三月三十日召開的會議上，董事擬派截至二零一九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0.04港元(總額約65,728,000港元)，其於期內派付，並已反映為截至二零二零年六月三十日止六個月保留盈利的分配。

## 21 承擔

### 資本承擔

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
訂約但未撥備：		
開發開支	21,879	24,371
於基金之投資	607,837	472,337
購買物業、廠房及設備	98,690	2,304
	<b>728,406</b>	499,012

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
來自一間聯營公司的建築合約收益	191,541	115,053
來自一名關聯方的建築合約收益	3,818	-
一名關聯方提供的建築服務	2,446	8,462
來自一間聯營公司的管理費收入	16,039	6,020
已收一間聯營公司的股息	-	5,770
向一名關聯方支付銷售佣金	-	576
來自關聯方的利息收入	532	5,667
來自聯營公司的利息收入	23,183	25,828
向附屬公司非控股權益支付的利息	19,720	14,502

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。

# 未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

## 22 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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
董事袍金、薪金、工資及津貼	10,529	9,258
以股份支付之款項	1,079	4,253
退休福利計劃供款	89	156
	<b>11,697</b>	13,667

## 23 或然負債

於各財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	80,364	241,940

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。於二零二零年六月三十日，該等銀行借貸為2,950,098,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,686,387,000港元)。

## 24 報告期後事項

於二零二零年七月二十九日，香港政府地政總署正式接受我司與另一發展商合作的一間項目公司關於大埔市地段第243號的土地租賃投標，總代價約為3,700,000,000港元。此為土地總面積約243,353平方呎的分層契發展項目。該地盤計劃開發為住宅單位。本集團持有該項目的少數權益。

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

於報告期內，本集團有兩個主要收入來源，即建築業務及物業開發業務。

### 建築業務 — 香港及澳門

本集團承接的建築項目可大致分為地基工程、專門為樁基工程提供附屬服務及上蓋建築。地基工程涉及香港及澳門的公營機構項目(包括樓宇及基建相關項目)及私營機構項目。本集團亦向發展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600,700,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約314,900,000港元)。於報告期內，本集團已承接8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1,100,000,000港元。於二零二零年六月三十日，手頭上有18個項目，未償付合約金額為1,700,000,000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1,174,100,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約1,408,800,000港元)。本集團已完成2個建築項目，包括1個建屋發展局(「**建屋發展局**」)建築項目及1個自有物業開發項目。於二零二零年六月三十日，手頭上有31個建築項目，未償付合約金額約為6,500,000,000港元。

### 物業開發業務 — 新加坡

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

項目	銷售收益	平均售價
	二零二零年 上半年 (百萬港元)	二零二零年 上半年 (港元/平方米)
心樂軒	390	82,229

本集團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夥準證(「**臨時入夥證**」)。心樂軒是一個私人公寓開發項目，按其建築進度確認營業額。本集團持有該項目之73%權益。

# 管理層討論與分析

於二零二零年六月三十日，本集團擁有重大權益的在建中物業開發項目組合包括2個新加坡項目，專注於開發私人公寓。

項目	地點	擬定用途	地盤面積 平方米	總可銷售 面積 平方米	累計合同 銷售金額 (十億港元)	於 二零二零年 六月三十日 的完工 百分比	建築的預計 完工年份	所有權權益
1	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	4.90	43%	二零二一年 十一月	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	不適用	0%	二零二三年 九月	51%

## 土地儲備情況

### (1) 新加坡 Phoenix Heights 項目

於二零一九年七月二十五日，Phoenix Heights 賣方（佔 Phoenix Heights 總業權超過 80%）正式接受本集團按總代價 42,600,000 新加坡元（相當於約 236,800,000 港元）購買 Phoenix Heights 開發項目的投標。該項目為一個分層開發項目，總土地面積約為 63,000 平方呎，估計總樓面面積為 88,200 平方呎。該地塊計劃重建為包含約 100 個單位的私人公寓。

### (2) 香港油塘項目

本集團按 530,000,000 港元之總代價收購油塘海傍地段第 58 及 59 號及其延展地段的地塊。有關地段及其於海旁延展地段的總地盤面積分別約為 17,400 平方呎及 5,400 平方呎。且根據已批核的分區計劃大綱圖，地塊的最高容積率為 5。該地塊擬用作住宅重建。於二零二零年六月，城規會批准規劃申請。該重建在進行中。

### (3) 香港深水埗項目

本集團通過合資收購香港深水埗的兩棟住宅舊樓超過 80% 所有權，待收購 100% 所有權後，其擬作為住宅重建項目。土地審裁署正在處理重建的強制售賣申請。

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 收益

於報告期內，本集團的總收益約為2,203,200,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約5,021,900,000港元)，較截至二零一九年六月三十日止六個月減少約56.1%。該減少乃主要由於新加坡政府於二零二零年四月七日至報告期末期間實施抗疫封城措施而導致收益下降，原因包括：(i)本集團新加坡的建築工程及物業銷售活動暫時中止及(ii)本集團的私人公寓開發項目按建築進度將已收的預售款確認為收益，所以本期確認的收益受到影響。

於報告期內，「地基及建築－香港及澳門」分部的收益約為600,719,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約314,924,000港元)，較二零一九年同期增加約90.8%。

### 毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為5.9%(截至二零一九年六月三十日止六個月：約5.3%)。

### 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26,100,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約69,600,000港元)，佔本集團總收益約1.2%(截至二零一九年六月三十日止六個月：約1.4%)。

### 一般及行政開支

於報告期內，本集團的一般及行政開支約為118,000,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約133,000,000港元)，較截至二零一九年六月三十日止六個月下降約11.3%。該下降乃主要由於報告期內員工薪酬減少所致。

### 純利

於報告期內，本集團錄得純利約22,800,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約199,400,000港元)，較截至二零一九年六月三十日止六個月減少約88.6%。本公司擁有人應佔溢利為約38,200,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：195,200,000港元)，較截至二零一九年六月三十日止六個月減少約80.4%。每股基本盈利為0.024港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：0.119港元)。

# 管理層討論與分析

## 前景

二零二零年初開始，新型冠狀病毒(COVID-19)疫情全球爆發。為了對抗疫情，部分國家及地區於三至四月開始採取封城及隔離措施，導致經濟活動大幅下降甚至暫停。踏入六月，大部分封城地區開始解封並逐步重啟經濟，但各地在重啟經濟過程中面對不少困難，全球經濟均受到不同程度的打擊。除此之外，未來一段時間，環球經濟仍需面對其他不明朗因素，包括中美經貿關係往後的發展及地緣政治風險等，全球經濟面臨重大挑戰。

美國聯儲局在本年三月兩度減息共150點子，減息後利率接近零水平。同時，全球多個國家積極採用量化寬鬆政策，為市場提高資金流動性。市場人士普遍預期未來一段日子市場利率仍處於極低水平，有利於全球經濟復蘇。

國際貨幣基金組織(「IMF」)在六月下旬更新了「世界經濟展望報告」，預計二零二零年全球GDP倒退4.9%，較四月時預期的倒退3%，擴大1.9個百分點，而這已相當於自1930年代大蕭條以來的最嚴重衰退。不過，該組織預期，世界經濟於二零二一年恢復增長，幅度為5.4%，仍然看好中長綫的經濟發展。

本集團已在本年八月啟動新加坡物業發展項目「福瑞軒」的預售，該項目為永久業權土地的私人公寓發展項目，共633個住宅單位及2個商舖，項目包含地下停車場及公共設施。本集團按計劃繼續銷售其他物業發展項目的現貨單位，以及提升各在建工程項目的步伐，並將繼續評估香港、新加坡及東南亞地區的優質土地及地產項目，伺機增加土地儲備。

近年香港政府大力支持鼓勵組裝合成建築法(MiC)，在新加坡稱為預製模塊建築技術(「PPVC」)，主要是將傳統的現場施工作業升級為建築工業化生產作業，通過先進的大型生產設備和儀器把控品質，進而提升建築生產力、縮短施工周期，同時廠內生產也能減少建築損耗及社區污染，從而達到降低資源消耗的環保效果。本集團於新加坡是PPVC建築技術的先驅之一，擁有多年豐富經驗，正積極將此項技術及經驗引入本港，期望為本地業界及社會作出貢獻。

經歷了疫情爆發後，相信全球對醫藥及保健行業的關注度將大幅提升。本集團經過仔細的考慮，於上半年投資了一項醫藥基金，我方承諾投資額不多於2億港元。該基金主要投資新藥的開發和製造公司，其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。

為了本集團的長遠穩健發展，我們繼續積極拓展一帶一路國家及地區，包括馬來西亞、印尼、越南及柬埔寨等國家，以及捉緊粵港澳大灣區的投資機遇。

# 管理層討論與分析

## 債務及資產押記

本集團的計息銀行借貸總額(包括銀行貸款及租賃負債)由二零一九年十二月三十一日約7,200,000,000港元減少至二零二零年六月三十日的約7,100,000,000港元。該等銀行融資由本集團的物業、廠房及設備以及待售開發物業擔保，其賬面淨值分別為267,550,000港元(二零一九年十二月三十一日：265,127,000港元)及4,466,915,000港元(二零一九年十二月三十一日：4,539,629,000港元)。

借貸主要以新加坡元及港元計值。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。

於二零二零年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約1,600,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,300,000,000港元)，當中約45.6%、15.7%及25.2%分別以新加坡元、港元及美元持有，而其餘的則主要以澳門元、印尼盾、越南盾及馬來西亞令吉持有。於二零二零年六月三十日，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61.6%(二零一九年十二月三十一日：約62.6%)。

於報告期內，本集團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。

# 管理層討論與分析

## 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，本集團已訂立認購協議，以總認購金額最高達25,640,000美元（相當於約200,000,000港元）認購 Blissful Jade Medicine Fund LP（「基金」）之有限合夥權益，相當於基金目標規模（即100,000,000美元）約25.6%，認購期為三年。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。

基金主要從事投資醫藥及生物科技相關業務，包括開發及生產新藥、醫療設備及傳統藥物。基金的目標年收益率不低於20%，惟視乎投資目標的可得性、業務性質以及市場狀況等而定。基金每年收取1%的管理費。基金將於普通合夥人（「普通合夥人」）於二零二零年二月二十日首次接納基金認購後營運八年。普通合夥人的最終實益擁有人為本集團的獨立第三方，其亦透過其涵蓋不同領域專家的業務網絡於多個其他行業設立投資基金。普通合夥人現正邀請其他潛在投資者認購基金的有限合夥權益。於二零二零年六月三十日，基金已收購一間項目公司，該公司與一間香港上市的領先委託研究機構（「委託研究機構」）訂立若干協議以共同研發若干新藥，其中部分預計將於二零二零年下半年合資格申請新藥研製臨床試驗。

普通合夥人的投資委員會負責基金投資項目的風險評估、盡職調查及決策。投資委員會現由三名經驗豐富的專業人士組成，鑒於下文所載之彼等的投資表現往績記錄，董事會認為，普通合夥人的投資委員會成員具備基金管理及投資決策的相關專業資格及經驗：

1. 一名生物醫療器械行業專家，其具有營運醫療器械公司及醫學實驗室方面的經驗，掌握中國藥品良好生產規範、ISO13485及歐洲監管規定方面的豐厚知識，並已參與國家及州級的藥品突擊檢查及CE資格審核；
2. 一名基金經理，其目前管理四隻基金，總規模約為人民幣300,000,000元，投資涉及中成藥生產等領域的十個項目。往績記錄包括投資藥品生產商，取得58%的資本回報率；及投資生物製品生產商，預計收益率達500%；及
3. 一名專家，其擁有生物醫藥行業投資的出色往績記錄，包括投資委託研究機構，於1.5年內取得300%的資本回報率；對開發小分子腫瘤藥物的初創公司（其估值目前處於C輪階段）的天使投資於三年內增長500%；及對開發疫苗的初創公司（其估值目前處於C輪階段）的天使投資於三年內增長300%。

因此，投資該基金為本集團提供良機，讓本集團成為醫療保健及生物科技相關業務的金融投資者並分散相關投資風險，同時通過普通合夥人的投資委員會的專業知識及業務網絡，為本集團帶來合理回報。

除上述披露者外，報告期內概無附屬公司及聯營公司的重大投資、收購及出售事項。

# 管理層討論與分析

## 資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團有資本承擔約21,900,000港元(二零一九年十二月三十一日：24,400,000港元)用作開發支出，472,300,000港元(二零一九年十二月三十一日：472,300,000港元)用於投資長城一青建基金、135,500,000港元(二零一九年十二月三十一日：無)用於投資醫藥基金及98,700,000港元(二零一九年十二月三十一日：2,300,000港元)用作購買物業、廠房及設備。

## 或然負債

除中期財務資料附註23所披露者外，於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無其他或然負債。

## 報告期後事項

於二零二零年七月二十九日，香港政府地政總署正式接受我司與另一發展商合作的一間項目公司關於大埔市地段第243號的土地租賃投標，總代價約為3,700,000,000港元。此為土地總面積約243,353平方呎的分層契發展項目。該地盤計劃開發為住宅單位。本集團持有該項目的少數權益。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團有2,286名全職僱員(二零一九年十二月三十一日：2,223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授予酌情花紅。

於報告期內，本集團產生的總薪酬成本約為225,000,000港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月約為389,600,000港元。

## 購股權

### 購股權計劃

於二零一四年六月二十七日，本公司根據其於二零一二年九月十一日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)提呈授予本集團若干董事、僱員及顧問(統稱「二零一四年承授人」)合共19,500,000份購股權(「二零一四年購股權」)，惟須待二零一四年承授人接納後方可作實。二零一四年購股權將可使二零一四年承授人認購合共19,500,000股本公司新股份(「股份」)，佔本公司於授出日期之已發行股本之6.5%，惟須受若干歸屬期所規限。

於二零一六年四月二十八日，本公司根據購股權計劃提呈授予本集團若干董事(統稱「二零一六年承授人」)合共10,500,000份購股權(「二零一六年購股權」)，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。

此後，本集團直至本中期報告日期並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。

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

# 管理層討論與分析

## 管理層股份計劃

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

於二零一六年、二零一七年及二零一九年，分別有60,919,852股、55,843,197股及62,961,027股可換股優先股已獲歸屬及轉換為股份。於報告期內，概無可換股優先股已獲歸屬及轉換為股份。於本中期報告日期，信託項下仍發行有124,875,197股可換股優先股。

## 中期股息

董事會不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：宣派中期股息每股普通股及每股可換股優先股0.06港元）。

## 購買、出售及贖回本公司證券

於二零二零年五月二十二日，本公司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（即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。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B條，自本公司二零一九年年報日期起的董事資料變動載列如下：

- 自二零二零年三月三十一日起，杜波博士已獲委任為執行董事、本公司提名委員會成員及本公司戰略投資委員會成員。進一步詳情披露於本公司日期為二零二零年三月三十一日的公告。
- 自二零二零年三月三十一日起，鄭永安先生已辭任本公司戰略投資委員會主席，但將繼續擔任本公司戰略投資委員會成員。王從遠先生已自二零二零年三月三十一日起獲委任為本公司戰略投資委員會主席。進一步詳情披露於本公司日期為二零二零年三月三十一日的公告。

# 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

於二零二零年六月三十日，於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或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：

董事姓名	身份	於好倉所持股份及 相關股份數目	概約權益百分比
鄭永安先生	實益擁有人(附註1)	3,000,000	0.198%
	實益擁有人(附註3)	3,000,000	0.198%
王從遠先生	實益擁有人(附註3)	2,100,000	0.139%
	信託受益人(附註2)	6,189,663	0.409%
	實益擁有人	1,944,916	0.128%
杜波博士	受控制法團權益(附註4)	1,024,759,528	67.49%
	信託受益人(附註2)	45,689,892	3.01%
	實益擁有人	12,504,972	0.82%
張玉強先生	實益擁有人(附註1)	2,400,000	0.162%
	信託受益人(附註2)	2,010,540	0.133%
	實益擁有人	502,635	0.033%

附註：

- 指於二零一四年六月二十七日根據本公司購股權計劃授出之購股權項下相關股份之好倉。
- 指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「購股權—管理層股份計劃」一段。
- 指於二零一六年四月二十八日根據本公司購股權計劃授出之購股權項下相關股份之好倉。
- 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青建控股有限公司工會持股會全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無本公司董事或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

於二零二零年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，下列人士（不包括本公司董事或最高行政人員）於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) 受控制法團權益(附註1、2及3)	756,421,520 268,338,008	49.82% 17.67%
受託人	受託人(附註5)	124,875,197	8.22%
青島青建控股有限公司工會持股會	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
青島青建控股有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
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%
長城環亞國際投資有限公司	實益擁有人	142,000,000	9.35%
Sino Concord Ventures Limited	實益擁有人	100,000,000	6.59%
尚東發展有限公司	受控制法團權益(附註6)	100,000,000	6.59%

# 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青建控股有限公司工會持股會全資擁有。因此，杜波博士被視為於 1,024,759,528 股股份中擁有權益。
- (2) 於二零二零年六月三十日，青建發展有限公司（「青建發展」）持有 224,145,000 股股份。青建發展由國清 BVI 全資擁有。
- (3) 國清資產管理有限公司是國清成長 1 號基金有限合夥的普通合夥人，而國清成長 1 號基金有限合夥由國清金控有限公司（由國清 BVI 全資擁有）全資擁有。
- (4) 指根據管理層股份計劃授出之獎勵項下相關可換股優先股之好倉。更多詳情請參閱本報告「管理層股份計劃」一段。
- (5) 指根據管理層股份計劃由受託人持有之獎勵項下可換股優先股。更多詳情請參閱本報告「購股權 — 管理層股份計劃」一段。
- (6) Sino Concord Ventures Limited 由尚東發展有限公司持有 80% 權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，據董事所深知、全悉及確信，概無人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第 336 條記錄的權益或淡倉。

# 購股權計劃

茲提述本報告管理層討論與分析「購股權」一節。

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

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

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

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

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

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

## 購股權計劃

已授出而尚未行使的購股權賦予有關承授人權利認購合共30,000,000股本公司股份中每股面值0.01港元的新股份。於截至二零二零年六月三十日止期間，根據該計劃授出的購股權變動詳述如下：

承授人	授出日期	每股行使價	於二零二零年 一月一日	購股權數目				於二零二零年 六月三十日	歸屬期	行使期
				期內授出	期內行使	期內失效	期內註銷			
<b>執行董事</b>										
鄭永安	二零一四年 六月二十七日	2.70港元	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	二零一五年 六月二十七日至 二零二零年 六月二十七日	
	二零一六年 四月二十八日	3.022港元	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	二零一七年 四月二十八日至 二零二零年 四月二十七日	
王從遠	二零一六年 四月二十八日	3.022港元	2,100,000					2,100,000	二零一七年 四月二十八日至 二零二零年 四月二十七日	
張玉強	二零一四年 六月二十七日	2.70港元	2,400,000	-	-	-	-	2,400,000	二零一五年 六月二十七日至 二零二零年 六月二十七日	
<b>本集團所有僱員</b>	二零一四年 六月二十七日	2.70港元	3,900,000	-	-	-	-	3,900,000	二零一五年 六月二十七日至 二零二零年 六月二十七日	
	二零一六年 四月二十八日	3.022港元	5,400,000					5,400,000	二零一七年 四月二十八日至 二零二零年 四月二十七日	
<b>本集團所有其他參與者</b>	二零一四年 六月二十七日	2.70港元	10,200,000	-	-	-	-	10,200,000	二零一五年 六月二十七日至 二零二零年 六月二十七日	
			30,000,000	-	-	-	-	30,000,000		

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無董事於可認購股份的購股權中擁有任何權益。

# 企業管治及其他資料

## 企業管治守則

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  
鄭永安先生

香港  
二零二零年八月三十一日