

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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之 末期業績公告

青建國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司，統稱為「本集團」董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績，連同截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	3、4	8,272,122	6,098,655
銷售成本	5	<u>(8,312,472)</u>	<u>(5,904,618)</u>
毛(損)/利		(40,350)	194,037
其他收入	6	129,061	73,708
其他(虧損)/收益—淨額	7	(1,425)	129,808
銷售及營銷開支	5	(73,829)	(57,487)
一般及行政開支	5	<u>(240,420)</u>	<u>(347,026)</u>
經營虧損		(226,963)	(6,960)
財務收入	8	58,701	71,365
財務成本	8	(247,531)	(172,317)
分佔聯營公司(虧損)/溢利淨額		(18,244)	385,302
分佔合營企業虧損淨額		<u>(49,675)</u>	<u>(16,671)</u>

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利		(483,712)	260,719
所得稅開支	9	<u>(29,328)</u>	<u>(7,074)</u>
年內(虧損)/溢利		<u>(513,040)</u>	<u>253,645</u>
其他全面虧損			
可能重新分類至損益的項目			
— 匯兌差額		1,796	(14,851)
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		<u>(2,182)</u>	<u>(3,556)</u>
		<u>(386)</u>	<u>(18,407)</u>
年內全面(虧損)/收益總額		<u>(513,426)</u>	<u>235,238</u>
應佔年內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(587,983)	259,051
非控股權益		<u>74,943</u>	<u>(5,406)</u>
		<u>(513,040)</u>	<u>253,645</u>
應佔年內全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		(588,964)	244,744
非控股權益		<u>75,538</u>	<u>(9,506)</u>
		<u>(513,426)</u>	<u>235,238</u>
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利之 每股(虧損)/盈利	10		
每股基本(虧損)/盈利			
— 普通股(港元)		(0.358)	0.158
— 可換股優先股(港元)		<u>(0.358)</u>	<u>0.158</u>
每股攤薄(虧損)/盈利			
— 普通股(港元)		(0.358)	0.158
— 可換股優先股(港元)		<u>(0.358)</u>	<u>0.158</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

		二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		475,775	531,015
使用權資產		78,249	75,584
商譽		568,831	567,335
其他無形資產		70,840	75,205
於聯營公司之投資		675,527	683,278
遞延所得稅資產		37,898	56,617
按公平值計入其他全面收益之金融資產		1,421	4,711
按公平值計入損益之金融資產		159,952	511,932
預付款項及其他應收款項	12	744,037	533,246
		<u>2,812,530</u>	<u>3,038,923</u>
流動資產			
待售開發物業	13	3,010,606	4,247,662
存貨		47,435	3,518
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	12	2,928,013	3,128,868
合約資產		1,467,013	436,323
按公平值計入損益之金融資產		403,937	–
可收回所得稅		921	872
已抵押銀行存款		2,326	199,866
現金及現金等價物		1,506,649	917,855
		<u>9,366,900</u>	<u>8,934,964</u>
資產總額		<u><u>12,179,430</u></u>	<u><u>11,973,887</u></u>
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本—普通股	16	15,183	15,183
股本—可換股優先股	16	1,249	1,249
股份溢價		3,261,225	3,261,225
其他儲備		(1,142,286)	(1,141,305)
保留盈利		710,718	1,397,293
		<u>2,846,089</u>	<u>3,533,645</u>
非控股權益		<u>322,162</u>	<u>195,124</u>
權益總額		<u><u>3,168,251</u></u>	<u><u>3,728,769</u></u>

		二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
負債			
非流動負債			
其他應付款項	15	-	26,100
借貸	14	1,932,167	3,455,774
租賃負債		37,529	41,910
遞延所得稅負債		68,075	45,856
		<u>2,037,771</u>	<u>3,569,640</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	2,712,605	2,001,061
合約負債		30,000	374,129
應付所得稅		7,495	23,213
借貸	14	4,186,036	2,240,568
租賃負債		37,272	33,965
衍生金融工具		-	2,542
		<u>6,973,408</u>	<u>4,675,478</u>
負債總額		<u>9,011,179</u>	<u>8,245,118</u>
權益及負債總額		<u>12,179,430</u>	<u>11,973,887</u>

綜合財務報表附註

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(「聯交所」)主板作為其第一上市地。

除另有說明者外，該等綜合財務報表以千港元(「千港元」)為呈列單位。

2 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本公司的綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製並遵守香港公司條例(「香港公司條例」)第622章之披露規定。

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，不包括以公平值計算的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衍生金融工具。

(iii) 持續經營基礎

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額513,040,000港元及經營現金流出244,562,000港元。於二零二二年十二月三十一日，本集團未償還借款為6,118,203,000港元，其中4,186,036,000港元被分類為流動負債，而現金及現金等價物為1,506,649,000港元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團金額為1,367,000,000港元的銀團借款(「銀團借款」)及金額為703,000,000港元的若干短期銀行借款(「短期銀行借款」)包含財務承諾，並要求本集團滿足若干財務指標要求。本集團未能滿足相關財務指標的要求，造成不達標事項。倘若在某些貸款人提出要求的情況下，可能會導致銀團借款及短期銀行借款須立即償還。因此，於二零二二年十二月三十一日，金額為1,298,650,000港元且計劃還款日期為二零二二年十二月三十一日一年以後的銀團借款被分類為流動負債。

董事在評核本集團是否將有充足資金履行其財務義務並按持續經營基準經營時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用融資來源。已落實下列計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其現金流量。

- 於二零二二年十二月三十一日後，本集團根據原定還款日期已於二零二二年十二月三十一日償還未償還短期銀行借款262,000,000港元。於二零二三年三月三十一日，本集團已獲銀團借款及金額為637,000,000港元的若干短期銀行借款的貸款人書面同意豁免其不滿足相關財務指標的規定。銀團借款同意書亦包括修訂原定還款日期及相關償還金額，當中包括在二零二三年六月償還截至二零二二年十二月三十一日的未償銀團借款的10%；修改若干財務指標規定及於截至二零二三年六月三十日止財務期間內豁免不滿足的財務指標要求。有關短期銀行借款637,000,000港元的同意書包括修改若干財務指標規定及於截至二零二三年六月三十日止財務期間內豁免不滿足的財務指標要求；
- 董事們認為，本集團有足夠資金履行其66,000,000港元短期銀行借款的財務義務，該等短期銀行借款尚未獲得貸款人就豁免遵守有關財務指標的正式同意書。本集團現正與貸款人積極磋商以獲得其未滿足的豁免，並考慮於需要時悉數償還未償還的66,000,000港元短期銀行借款；
- 於二零二二年十二月三十一日，本集團有未動用無承擔銀行融資125,629,000港元並將與貸款人合作尋求在有關融資到期後進行延期。本集團亦將與金融機構進行磋商以獲取新借款融資。於二零二二年十二月三十一日後，本集團已獲得額外無承擔借款融資581,510,000港元。董事認為，該等銀行融資在需要時可為本集團的營運資金需求及營運支出提供充足資金；
- 本集團日後將繼續監控其所有借款符合承諾規定的情況。倘本集團無法滿足任何承諾規定，本集團將繼續與相關貸款人進行及時討論及磋商，並在需要時尋求修改條款及承諾規定或向貸款人取得豁免滿足承諾規定；及
- 本集團亦將繼續尋求其他替代融資和貸款，以撥付其現有財務義務及未來營運支出。

董事已審閱本集團自二零二二年十二月三十一日起計不少於12個月的現金流量預測。經考慮本集團營運產生的預期現金流量、經營表現可能發生的變化以及本集團繼續遵守貸款協議條款的能力及從其現有銀行融資提款的能力，彼等認為本集團將有足夠的財務資源來履行自二零二二年十二月三十一日起計未來12個月內到期的未來財務義務。因此，董事認為按持續經營基礎編製本集團的綜合財務報表屬適當。

(iv) 本集團所採納的現有準則之修訂本

本集團已於二零二二年一月一日開始的年度報告期間首次採納下列修訂本：

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
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)	狹義修訂
香港會計準則第16號(修訂本)	二零二一年後的COVID-19相關的租金減免
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

上述修訂本並無對於過往期間確認之金額造成任何影響，且預期不會對金額或未來期間造成重大影響。

(v) 已發佈但尚未生效的且尚未被本集團採納的新準則、現有準則的修訂本及詮釋

以下新準則及準則的修訂本已頒佈但尚未於本集團二零二三年一月一日或之後開始的會計期間強制生效，本集團亦尚未提早採納：

		於以下日期或之後開始之年度期間生效
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	會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	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17號(修訂本)	對香港財務報告準則第17號之修訂	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	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	二零二三年一月一日
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)	售後租回之租賃負債	二零二四年一月一日
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表之呈列—借款人對包含按要求償還條文之有期貸款之分類	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。

3 分部資料

本公司執行董事已獲確定為主要經營決策者(「主要經營決策者」)。

主要經營決策者主要從業務營運角度審閱本集團經營業務的表現。本集團有四個主要業務分部，即(i)地基及建築—香港及澳門；(ii)物業開發—香港；(iii)建築—新加坡及東南亞及(iv)物業開發—新加坡及東南亞。

「地基及建築—香港及澳門」分部主要指於香港及澳門向物業開發商提供地基及建築工程、出借勞工及租賃設備。「物業開發—新加坡及東南亞」及「物業開發—香港」分部指於新加坡及東南亞以及香港銷售已竣工物業單元。「建築—新加坡及東南亞」分部主要指於新加坡及東南亞向物業開發商提供建築工程、銷售商品、出借勞工及租賃設備。

分部表現按計量經調整除所得稅前(虧損)/溢利的可報告分部業績作為評估基準。經調整除所得稅前(虧損)/溢利與本集團除所得稅前(虧損)/溢利的計量方法一致，惟財務收入、財務成本、分部間交易以及總辦事處及公司開支並不計入有關計量。

分部資產及負債不包括其他未分配總辦事處及公司資產及負債，此乃由於該等資產及負債為按組別管理。

分部間銷售及轉讓乃按當時市價參考出售予第三方時所用售價進行交易。

有關上述分部的資料呈報如下。

	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
截至二零二二年十二月三十一日 止年度					
銷售					
售予外部人士	2,104,536	-	4,202,812	1,964,774	8,272,122
分部間銷售	-	-	11,604	-	11,604
分部銷售總額	<u>2,104,536</u>	<u>-</u>	<u>4,214,416</u>	<u>1,964,774</u>	<u>8,283,726</u>
經調整分部溢利/(虧損)	33,323	(66)	(620,349)	403,099	(183,993)
使用權資產之折舊	10,261	-	39,587	2,662	52,510
自有資產之折舊	52,579	-	20,407	122	73,108
物業、廠房及設備減值	-	-	6,911	-	6,911
無形資產攤銷	102	-	5,874	-	5,976

	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
截至二零二一年十二月三十一日 止年度					
銷售					
售予外部人士	1,435,607	—	3,634,407	1,028,641	6,098,655
分部間銷售	—	—	12,455	12,472	24,927
分部銷售總額	<u>1,435,607</u>	<u>—</u>	<u>3,646,862</u>	<u>1,041,113</u>	<u>6,123,582</u>
經調整分部溢利/(虧損)	(20,500)	(77)	(10,498)	60,275	29,200
使用權資產之折舊	7,508	—	35,423	2,712	45,643
自有資產之折舊	54,123	—	20,346	127	74,596
投資物業之折舊	—	—	—	6,654	6,654
物業、廠房及設備減值	—	—	6,047	—	6,047
無形資產攤銷	—	—	5,915	—	5,915

截至二零二二年十二月三十一日止年度，於「建築—新加坡及東南亞」分部內，來自單一外部客戶的收益約為2,257,031,000港元(二零二一年：1,880,555,000港元)，佔本集團總收益的27%(二零二一年：31%)。

下表分別呈列於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的分部資產及負債。

	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
於二零二二年十二月三十一日					
分部資產	<u>2,094,011</u>	<u>703,712</u>	<u>4,106,143</u>	<u>5,981,707</u>	<u>12,885,573</u>
分部負債	<u>1,645,834</u>	<u>672,299</u>	<u>3,615,854</u>	<u>5,363,413</u>	<u>11,297,400</u>
於二零二一年十二月三十一日					
分部資產	<u>1,028,672</u>	<u>676,001</u>	<u>3,821,652</u>	<u>6,637,281</u>	<u>12,163,606</u>
分部負債	<u>656,367</u>	<u>645,147</u>	<u>2,905,736</u>	<u>6,073,044</u>	<u>10,280,294</u>

分部業績與除所得稅前(虧損)/溢利對賬如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
可呈報分部的經調整分部(虧損)/溢利	(183,993)	29,200
未分配開支	(29,120)	(20,156)
對銷	(13,850)	(16,004)
財務收入	58,701	71,365
財務成本	(247,531)	(172,317)
分佔聯營公司(虧損)/溢利淨額	(18,244)	385,302
分佔合營企業虧損淨額	(49,675)	(16,671)
	<u>(483,712)</u>	<u>260,719</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(483,712)</u>	<u>260,719</u>

分部資產與資產總額對賬如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部資產	12,885,573	12,163,606
未分配	6,392,835	5,511,586
對銷	(7,098,978)	(5,701,305)
	<u>12,179,430</u>	<u>11,973,887</u>
資產總額	<u>12,179,430</u>	<u>11,973,887</u>

分部負債與負債總額對賬如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部負債	11,297,400	10,280,294
未分配	4,812,757	3,666,129
對銷	(7,098,978)	(5,701,305)
	<u>9,011,179</u>	<u>8,245,118</u>
負債總額	<u>9,011,179</u>	<u>8,245,118</u>

4 收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
建築合約收入	6,305,274	5,068,298
銷售開發物業	1,964,774	1,000,111
來自向其他承包商出借勞工的收入	2,074	1,699
銷售貨品	—	6,684
租金收入	—	21,863
	<u>8,272,122</u>	<u>6,098,655</u>
來自客戶合約的收益		
— 於某個時間點確認	67,960	25,037
— 於一段時間確認	8,204,162	6,051,755
	<u>8,272,122</u>	<u>6,076,792</u>
來自其他來源的收益		
— 租金收入	—	21,863
	<u>8,272,122</u>	<u>6,098,655</u>

本集團主要於新加坡、東南亞、香港及澳門營運業務，而按地區劃分的收益如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
新加坡	5,824,324	4,366,176
香港及澳門	2,104,536	1,435,607
東南亞	343,262	296,872
	<u>8,272,122</u>	<u>6,098,655</u>

5 按性質分類的開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
承包商及材料成本，計入「銷售成本」	5,954,682	4,345,651
物業開發成本，計入「銷售成本」	1,534,840	790,613
員工成本，包括董事酬金	704,997	737,511
銷售佣金	68,691	36,885
樣板房成本	3,171	14,451
營銷開支	1,967	6,151
差旅及娛樂開支	4,970	3,297
自有資產之折舊	73,108	74,596
投資物業折舊	-	6,654
使用權資產之折舊	52,510	45,643
無形資產攤銷	5,976	5,915
經營租賃的租金支出	148,122	158,243
核數師薪酬		
— 審核及審核相關服務	7,457	7,170
— 非審核服務	456	269
其他法律及專業費用	18,110	17,457
物業、廠房及設備減值支出	6,911	6,047
其他開支	40,753	52,578
	<u>8,626,721</u>	<u>6,309,131</u>
銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及 行政開支總額		

6 其他收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
按公平值計入其他全面收益之金融資產之 股息收入	83	3,279
建築合約履約獎金	71,594	-
沒收客戶按金	873	5,088
政府補助(附註)	19,193	35,486
管理費收入	10,165	17,787
豁免股東貸款利息	14,942	-
臨時員工宿舍所得租金收入	4,692	2,948
廢料銷售	4,810	2,193
雜項收入	2,709	6,927
	<u>129,061</u>	<u>73,708</u>

附註：

政府補助主要指當地政府針對COVID-19疫情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。

7 其他(虧損)/收益—淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
出售物業、廠房及設備之收益	150	366
外匯遠期合約		
— 公平值收益	2,497	12,715
— 結算收益/(虧損)淨額	3,724	(1,418)
若干建築合約之可預測虧損撥備	(14,905)	(43,140)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	15,367	30,820
出售一間附屬公司之收益(附註)	—	130,915
出售使用權資產之(虧損)/收益	(1,195)	13
匯兌差額	(6,871)	(134)
其他	(192)	(329)
	<u>(1,425)</u>	<u>129,808</u>
其他(虧損)/收益—淨額	<u>(1,425)</u>	<u>129,808</u>

附註：

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. 連同持有Qingjian Realty (BBC) Pte. Ltd. (「QJR BBC」) 之非控股權益的兩名其他賣方與Firmus Property Fund 1 (「買方」) 訂立買賣協議，據此，買方按現金代價約21,566,000新加坡元(於完成後調整之後)(相當於約124,736,000港元)收購QJR BBC之全部股權(「出售事項」)。出售事項已於二零二一年八月二十五日落實，故於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認出售QJR BBC之收益淨額130,915,000港元。

8 財務成本—淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
財務收入		
來自銀行存款的利息收入	2,521	5,887
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	54,926	63,706
來自向關聯方發放貸款的利息收入	1,254	1,505
其他	—	267
	<u>58,701</u>	<u>71,365</u>
財務成本		
租賃負債的利息開支	(1,802)	(2,403)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資額攤銷 的安排費用	(195,066)	(128,700)
來自附屬公司非控股權益貸款的利息開支	(52,833)	(35,845)
其他	—	(411)
	<u>(249,701)</u>	<u>(167,359)</u>
減：資本化的利息開支	11,637	9,720
	<u>(238,064)</u>	<u>(157,639)</u>
外匯虧損淨額	(9,467)	(14,678)
	<u>(247,531)</u>	<u>(172,317)</u>
財務成本—淨額	<u>(188,830)</u>	<u>(100,952)</u>

9 所得稅開支

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已分別就相關司法權區的估計應課稅溢利按16.5%、12%、17%、24%、25%、20%及20%的稅率計提香港利得稅、澳門利得稅、新加坡所得稅、馬來西亞所得稅、印尼所得稅、柬埔寨所得稅及越南所得稅，並就所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	152	—
— 新加坡所得稅	4,870	15,334
— 柬埔寨所得稅	289	706
— 越南所得稅	4	17
過往年度(超額撥備)/撥備不足		
— 新加坡所得稅	(16,157)	8,250
— 馬來西亞所得稅	—	(1,381)
— 越南所得稅	—	(173)
即期所得稅(抵免)/開支總額	(10,842)	22,753
遞延所得稅	40,170	(15,679)
所得稅開支	29,328	7,074

10 每股(虧損)/盈利

基本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
普通股應佔(虧損)/溢利	(543,331)	239,333
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔(虧損)/溢利	<u>(44,652)</u>	<u>19,718</u>
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	<u><u>(587,983)</u></u>	<u><u>259,051</u></u>

	二零二二年		二零二一年	
	普通股	可換股 優先股	普通股	可換股 優先股
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)	<u><u>(0.358)</u></u>	<u><u>(0.358)</u></u>	<u><u>0.158</u></u>	<u><u>0.158</u></u>

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以於所呈列各年度發行在外的普通股及可換股優先股(「可換股優先股」)的加權平均數計算。

除自可換股優先股發行之日按每股可換股優先股2.75港元的發行價發行，年利率為0.01%並按年付息的非累積優先分派外，每股可換股優先股與普通股持有人均享有獲分派任何股息的同等權益。此外，可換股優先股持有人優先於普通股持有人取得於本公司因清算、清盤或解散而分派資產時本公司可供分派的資產及資金，金額高達相等於已發行可換股優先股的面值總額(即9,519,000港元)。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

	二零二二年		二零二一年	
	普通股	可換股 優先股	普通股	可換股 優先股
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
未行使購股權調整(千份)	—	—	—	—
	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
每股攤薄(虧損)/盈利(港元)	<u>(0.358)</u>	<u>(0.358)</u>	<u>0.158</u>	<u>0.158</u>

每股攤薄(虧損)/盈利以假設兌換有關年終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。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄(虧損)/盈利並無假設本公司已發行之購股權獲行使，原因為其可能對每股基本(虧損)/盈利產生反攤薄影響。

11 股息

董事並不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度支付末期股息(二零二一年：98,592,000港元)。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
擬派末期股息每股普通股及每股可換股優先股 零港元(二零二一年：0.06港元)	<u>—</u>	<u>98,592</u>

12 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期		
貿易應收款項(附註(b))		
— 一間聯營公司	19,711	82,526
— 關聯方	27,732	30,455
— 第三方	1,159,473	800,875
	<u>1,206,916</u>	<u>913,856</u>
應收客戶建築合約工程的保證金(附註(c))		
— 一間聯營公司	6,891	3,685
— 關聯方	10,718	11,337
— 第三方	498,089	417,497
	<u>515,698</u>	<u>432,519</u>
其他應收款項(附註(d))		
— 聯營公司	324,439	301,872
— 合營企業	111,450	111,450
— 關聯方	75,836	34,331
— 第三方	35,325	66,623
預付款項	175,788	162,787
按金	106,801	71,825
職工墊款	2,571	2,714
應收商品及服務稅	19,123	7,872
	<u>851,333</u>	<u>759,474</u>
應收貸款		
— 一間聯營公司(附註(e))	246,544	1,023,019
— 一間關聯公司(附註(f))	107,522	—
	<u>354,066</u>	<u>1,023,019</u>
	<u>2,928,013</u>	<u>3,128,868</u>
非即期		
應收貸款		
— 聯營公司(附註(e))	742,717	515,691
— 關聯方	—	16,783
預付款項及其他應收款項	1,320	772
	<u>744,037</u>	<u>533,246</u>

附註：

(a) 授予客戶的信貸期通常為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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
1至30日	990,381	795,483
31至60日	109,252	15,567
61至90日	16,770	7,462
超過90日	90,513	95,344
	<u>1,206,916</u>	<u>913,856</u>

(c) 與建築及地基業務有關的應收保證金乃根據各相關合約的條款結算。客戶就建築及地基工程持有的應收保證金約為285,698,000港元(二零二一年：284,302,000港元)，預期將自二零二二年十二月三十一日起計超過十二個月後收回。

(d) 其他應收聯營公司、合營企業、關聯方及第三方的款項為無抵押、不計息及按要求償還。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比例發放。於二零二二年十二月三十一日，該等貸款為無抵押，並按介乎4%至5%(二零二一年：5%至6%)的固定年利率計息。

(f) 於二零二二年十二月三十一日，對一名關聯方的貸款主要指借予物業開發基金的貸款，並按固定年利率5%計息。

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 待售開發物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
開發中物業		
按成本計的租賃土地	2,786,890	3,955,399
開發成本	85,761	118,669
資本化經常開支	17,541	22,907
資本化利息開支	120,414	150,687
	<u>3,010,606</u>	<u>4,247,662</u>

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3.0%至5.9%(二零二一年：1.6%至5.0%)。

於二零二二年十二月三十一日，賬面淨值為2,974,381,000港元(二零二一年：4,214,832,000港元)的待售開發物業已抵押作本集團若干銀行貸款的抵押品。

14 借貸

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期		
銀行借貸—有抵押	1,806,306	559,701
銀行借貸—無抵押	2,288,691	1,588,898
銀行借貸—按揭	61,525	66,296
來自附屬公司非控股權益之貸款—無抵押	29,514	25,673
	<u>4,186,036</u>	<u>2,240,568</u>
非即期		
銀行借貸—有抵押	—	2,037,337
銀行借貸—無抵押	703,633	365,494
銀行借貸—按揭	6,787	7,369
來自附屬公司非控股權益之貸款—無抵押	1,221,747	1,045,574
	<u>1,932,167</u>	<u>3,455,774</u>
借貸總額	<u>6,118,203</u>	<u>5,696,342</u>

於二零二二年十二月三十一日，本集團的借貸須償還如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內(按要求或一年內)	4,186,036	2,240,568
一至兩年	1,081,907	596,684
兩至五年	846,577	2,854,764
五年後	3,683	4,326
總計	<u>6,118,203</u>	<u>5,696,342</u>

於二零二二年十二月三十一日，本集團金額為1,367,000,000港元的銀團借款及金額為703,000,000港元的若干短期銀行借款包含財務承諾，並要求本集團滿足若干財務指標要求。本集團未能滿足相關財務指標的要求，造成不達標事項。倘若在某些貸款人提出要求的情況下，可能會導致銀團借款及短期銀行借款須立即償還。因此，於二零二二年十二月三十一日，金額為1,298,650,000港元且計劃還款日期為二零二二年十二月三十一日一年以後的銀團借款被分類為流動負債及按要求償還。於二零二三年三月三十一日，本集團已獲銀團借款及金額為637,000,000港元的若干短期銀行借款的貸款人書面同意豁免不滿足的有關財務指標要求。

15 貿易及其他應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期		
應付以下各方的貿易應付款項：		
— 關聯方	6,737	10,778
— 附屬公司非控股權益	437	553
— 第三方	<u>1,627,787</u>	<u>905,547</u>
	<u>1,634,961</u>	<u>916,878</u>
應付以下各方的非貿易應付款項：		
— 附屬公司非控股權益	104,256	42,198
— 關聯方	56,598	75,421
— 一間聯營公司	37,326	—
— 第三方	40,257	65,237
— 應付商品及服務稅	<u>1,158</u>	<u>3,670</u>
	<u>239,595</u>	<u>186,526</u>
與業務合併有關之應付代價	26,100	20,880
經營開支的應計費用	97,601	107,584
建築成本的應計費用	665,492	662,452
已收客戶按金	7,814	13,099
遞延收益	16,316	10,414
向一間合營企業提供財務擔保	7,268	24,688
若干建築合約之可預見虧損撥備	12,806	53,913
應付股息—附屬公司非控股權益	<u>4,652</u>	<u>4,627</u>
	<u>838,049</u>	<u>897,657</u>
	<u>2,712,605</u>	<u>2,001,061</u>
非即期		
與業務合併有關之應付代價	<u>—</u>	<u>26,100</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(包括應付關聯方及同系附屬公司貿易性質之賬款)的賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
1至30日	1,063,077	672,468
31至60日	246,434	99,147
61至90日	157,589	35,658
超過90日	167,861	109,605
	<u>1,634,961</u>	<u>916,878</u>

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

16 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元
法定：		
普通股		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日	<u>6,000,000</u>	<u>60,000</u>
可換股優先股		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日	<u>1,000,000</u>	<u>10,000</u>
已發行及繳足：		
普通股		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日	<u>1,518,320</u>	<u>15,183</u>
可換股優先股		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日	<u>124,876</u>	<u>1,249</u>

17 或然負債

於各綜合財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
就香港建築合約履約保證的擔保	<u>108,946</u>	<u>201,666</u>

本集團若干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。於二零二二年十二月三十一日，該等銀行借貸為3,694,216,000港元(二零二一年：3,818,531,000港元)。

末期股息

董事會並不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二一年：每股普通股及可換股優先股0.06港元)。

為釐定股東出席於二零二三年五月三十一日(星期三)的應屆股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二三年五月二十五日(星期四)至二零二三年五月三十一日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二三年五月二十四日(星期三)下午四時三十分提交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)登記。

管理層討論與分析

新加坡物業市場回顧

二零二二年新加坡國內生產總值增長為3.6%，較去年有所放緩。報告期間，新加坡房地產市場私宅價格依然保持上漲，二零二二全年私宅指數上漲8.6%，低於二零二一年的10.6%。二零二二年，發展商共推出4,528間私宅待售單位及共售出7,099間私宅(不含EC單位)，分別較二零二一年下降56.9%及45.5%。為了維持可持續發展的房地產市場，二零二二年九月二十九日，新加坡建屋發展局、國家發展部和金融管理局宣佈從該月三十日起實施新一輪的房地產市場降溫措施。隨著越來越多海外人士及資本進入新加坡，對當地物業需求殷切，帶動新加坡房地產表現保持強勢。

新加坡建築市場回顧

新加坡建築建設局(「BCA」)報告稱，新加坡二零二二年的實際建築需求已達到298億新元，處於270億至320億新元的預測範圍內。建築需求與二零二一年的記錄相似，這表明建築需求在過去兩年中保持穩定。

這些需求在很大程度上得到了住宅和基礎設施項目的支援，尤其是來自政府部門的項目。政府部門的建設需求佔整體建設需求的60%，主要來自跨島捷運線、裕廊區捷運線、醫療保健設施和預購組屋。

香港物業市場回顧

二零二二年上半年，香港受新冠疫情第五波的衝擊，加上美國聯儲局開始上調利率，導致樓市成交氣氛持續疲弱，全年一手成交只有約9,100宗，按年下降45%。根據香港差餉物業估價署私人住宅售價指數，二零二二年全年下跌約15%，終止了連續13年的升勢。然而，隨著香港二零二二年底開始逐步恢復跨境的商業及旅遊活動，市場氣氛似有見底跡象。

香港建築市場回顧

香港行政長官於二零二二年施政報告公佈「簡約公屋」的興建計劃，該計劃以組裝合成(「組裝合成」)建築法興建，當局將於屯門、元朗、上水、啟德、牛頭角及柴灣多區共8個地方選址，興建約3萬個「簡約公屋」單位，建築期大約為一至兩年，期望短期內改善基層市民的住屋需要。

本集團於年內在香港成功獲政府授予多個組裝合成建築項目，包括旗下附屬公司於二零二二年八月獲九龍樂善堂授予香港大埔一個過渡性房屋項目的主要合約建築工程。這個項目是本集團在香港首個鋼結構組裝合成建築法項目，並且為香港首個受政府委託回收重用來自過渡性組裝房屋項目「南昌220」過往落成的組裝合成建築法單位的建築項目。

業務回顧

物業開發業務

本集團在新加坡專注於開發及銷售優質住宅項目。

截止二零二二年底，本集團之聯營項目順福軒(位於新加坡順福路的一個私人公寓開發項目)累計合同銷售率達100%，銷售單位數1,212間(包含住宅單位1,206間，以及商業單位6間)。該項目於二零二二年十二月獲得臨時入夥證並已開始交付。

截止二零二二年底，本集團福瑞軒(位於新加坡道德路的一個私人公寓開發項目)累計合同銷售率超過約97%，銷售單位數617間。

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開發項目)已於二零二二年底前開始銷售，購買意向書(option to purchase)簽訂數目為449間。這些單位的銷售合同於二零二二年底或二零二三年初簽訂。

於報告期間，本集團多次獲得業界獎項，其中包括BCI Asia頒發的新加坡十大開發商獎項，以及景麗軒項目獲得Asia Property Awards頒發的最佳執行共管公寓獎項。

本集團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
	二零二二年 (百萬港元)	二零二二年 (港元/平方米)
福瑞軒	1,898.9	122,523

福瑞軒為開發中私人公寓項目，該項目基於完工百分比確認已收取預售款項，於報告期間確認銷售收益約1,898,900,000港元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團現時開發中物業項目組合包括2個新加坡私人公寓開發項目及2個新加坡執行共管公寓開發項目，總可銷售面積為約160,700平方米。項目詳情如下：

項目	地點	擬定用途	地盤面積 平方米	總可銷售 面積 平方米	累計合同 銷售面積 平方米	於二零二二年		建築的預計 完工年份	所有權權益
						累計合同 銷售金額 十億港元	十二月三十一日 的完工百分比		
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	48,600	6.04	49.7%	二零二四年 六月	51%
雅詩軒	新加坡鳳凰路 2/2A/2B-24/24A/24B (偶數)	私人住宅及 零售區域	6,465	9,687	0	0	0%	二零二五年 三月	63%
景麗軒	新加坡 淡濱尼62道	住宅	23,799	62,159	378	0.03	0%	二零二五年 六月	6.072%
武吉巴督 EC項目	武吉 巴督西八道	住宅	12,499	38,842	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幢9層樓、9幢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，於二零二二年十二月三十一日，已預售可銷售面積比例為97%。該項目預計將於二零二四年上半年完工。

雅詩軒(本集團擁有63%)

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

景麗軒(本集團擁有6.072%)

景麗軒為執行共管公寓項目，99年業權土地，包括11棟15層住宅樓，共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。該項目位新加坡於淡濱尼62號。

該項目總可銷售面積為62,159平方米，於二零二二年十一月啟動。於二零二二年十二月三十一日，已售面積比例為0.65%，工程計劃於二零二五年六月完工。

武吉巴督EC項目(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，總土地面積為12,499平方米，估計總可銷售面積為38,842平方米，擬發展為6棟15層的公寓，約360個住宅單位、一棟多層停車樓及一層地下停車場，附有公共設施及景觀。該項目位於新加坡武吉巴督西八道。

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。於二零二零年六月，城規會批准該地盤重建為住宅。地基工程於二零二一年七月已經開始，目前正在進行土地契約交換程序。

(2) 香港深水埗項目

土地審裁處於二零二二年十月批出地段的土地強制售賣令(第545章)。地段銷售公開拍賣於二零二二年十二月初進行。本集團與合營企業合作夥伴現已完成收購位於深水埗醫局街163-169號的全部四個地段合計100%所有權。該地盤將重建為附帶商業平台的住宅樓。於二零二零年十月，屋宇署批出建築圖則許可。建築工程預計將於二零二三年下半年動工。

(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37億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781,897平方呎。其擬作住宅重建。於二零二一年十二月，開發建築圖則許可已批出。上蓋建築工程預計將於二零二三年下半年動工。

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

建築業務

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

於報告期內，本集團於新加坡及其他東南亞國家的建築合約所得收益約為4,202,800,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：約3,634,400,000港元)。香港及澳門分部收益約為2,104,500,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：約1,435,600,000港元)。

於報告期內，新加坡分部方面，本集團已完成6個外部建築項目，當中包括2個公共住宅項目、3個私人住宅公寓項目及1個工廠項目。於二零二二年，本集團取得1個建屋發展局的公共住宅項目及1個執行共管公寓項目，合約總額約為3,577,400,000港元。於二零二二年十二月三十一日，本集團手上有22個外部建築項目，未償付的合約總額約為8,938,100,000港元。

於報告期內，於東南亞建築市場，本集團已完成1個外部酒店項目及2個私人公寓項目。截至二零二二年十二月三十一日，本集團已取得1個住宅公寓項目及1個酒店翻新項目，合約總金額為約122,600,000港元。於二零二二年十二月三十一日，本集團手頭上有4個建築項目，未償付的合約金額約為685,300,000港元。

就香港及澳門分部而言，於報告期內，本集團取得24個地基及上蓋建築新項目，合約總額約為2,790,000,000港元。於二零二二年十二月三十一日，手頭上有44個項目，未償付合約金額約為3,990,000,000港元。

醫藥基金投資

本集團於二零二一年訂立認購協議，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200,000,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團以總認購金額約17,950,000美元(相當於140,000,000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。

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。
2. 治療異位性皮炎的新藥已經在二零二二年上半年獲得進行新藥研製臨床一期試驗批文。
3. 超級抗生素新藥預計在二零二二年下半年獲得新藥研製臨床一期試驗批文。
4. 治療類風濕性關節炎的新藥研製臨床一期試驗的申請預計在二零二三年上半年獲批。

財務回顧

收益

於報告期內，本集團的總收益約為8,300,000,000港元(二零二一年：約6,100,000,000港元)，較去年增加36.1%。該增加乃主要由新加坡物業發展及香港建築分部的收益大幅增加所致。

於報告期內，「地基及建築－香港及澳門」分部的收益約為2,100,000,000港元(二零二一年：1,400,000,000港元)，較去年同期增加約50%。

於報告期內，新加坡及東南亞項目產生的收益約為6,200,000,000港元(二零二一年：約4,700,000,000港元)。

新加坡分部產生的6,200,000,000港元收益中，物業的合約銷售金額合共為2,000,000,000港元，較去年同期增加90.9%。

毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為-0.5%(二零二一年：約3.2%)。毛利率下降主要本集團新冠疫情前拿到的部分新加坡私人建築項目，因受到疫情影響而出現嚴重工期延誤，年內本公司對該部分項目集中趕工交付，同時受勞工短缺及建材價格大幅上漲影響，部份下游分包商未能履約或甚至倒閉，本集團需要中途須以遠高疫情前已確定的分包價格，重新尋找其他合適的分包商，導致我們建築成本大幅上升，但我方與業主訂立的合同價格尚未能更改。

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73,800,000港元(二零二一年：約57,500,000港元)，佔本集團總收益約0.9%(二零二一年：約0.9%)。

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240,400,000港元(二零二一年：約347,000,000港元)，佔本集團總收益約2.9%(二零二一年：約5.7%)。該減少乃主要由於報告期內確認以股份為基礎付款及員工成本減少所致。

財務成本

二零二二年，市場利率開始大幅上升，導致本集團的利息成本由二零二一年的172,300,000港元大幅增至二零二二年的247,500,000港元。

虧損淨額

於報告期內，本集團錄得虧損淨額約513,000,000港元(二零二一年：溢利淨額約253,600,000港元)。本公司擁有人應佔虧損淨額為588,000,000港元(二零二一年：應佔溢利淨額約259,100,000港元)。每股虧損為0.358港元(二零二一年：每股盈利0.158港元)。

除上述毛利率下降的原因外，虧損淨額乃主要由於以下因素：

1. 二零二二年十二月，順福軒(本集團聯營公司的一個發展項目)取得臨時佔用許可證並開始交付。該項目已於二零二一年實現並錄得大部分盈利貢獻，導致二零二二年本集團盈利貢獻減少。
2. 於二零二二年底，福瑞軒(本集團位於道德路的一個私人公寓發展項目)累計合同銷售率超過97%，銷售單位數617間。該項目實現並錄得基於完工百分比的預售收入。受新型冠狀病毒疫情的影響，該項目的建設進度已延誤，導致實現及錄得的收入低於預期，影響本集團於二零二二年的盈利能力。

不競爭契諾

為盡量減少潛在競爭，本集團、國清控股集團有限公司(「國清控股」)及國清控股集團有限公司(「國清BVI」)(統稱「契諾人」)訂立日期為二零一五年九月二十二日的不競爭契諾(「不競爭契諾」)，據此，契諾人單獨及共同承諾，彼等將不會於香港、澳門及新加坡(「受限制地區」)從事物業開發或物業建設。

彼等亦已向本公司授出優先購買權，藉此，如任何契諾人有意於受限制地區內從事上述任何受限制業務，則必須向本公司提交正式書面申請，而本公司須於30日內決定其是否可從事該業務。僅獨立非執行董事將參與本集團決定是否行使上述優先購買權之決策過程，以避免任何潛在的利益衝突。

前景

踏入二零二三年，大多數主要經濟體的經濟增長預計將進一步放緩，新加坡貿工部預測新加坡國內生產總值增長將位於0.5%–2.5%之間。進入後疫情時代，新加坡作為投資天堂的聲譽和投資者對長期資本增值潛力的信心，將繼續吸引外國和本地買家進場。預期新加坡樓市將呈上漲趨勢，並對本集團項目銷售帶來機會。

在二零二三年二月，新加坡出台「攜手前進新時代」(Moving Forward In A New Era)財政預算案，勾勒政府與人民攜手邁向未來的新方向，推動經濟增長將是財政預算案三大重點之一。同時宣佈，上調價值超過150萬元住宅的買方印花稅(Buyer Stamp Duty)，最高稅率上調至6%，這項措施除了增加國家收入，同時是為維持整體稅收和福利制度的公平與累進。長期來看，新加坡經濟依然具有競爭力，根據IMD世界競爭力排名，新加坡在二零二二年被評為全球最具競爭力的經濟體第三名，在亞太仍然居首，比二零二一年上升兩位。在房地產市場方面，普華永道會計師事務所與城市土地學會聯合發佈的《二零二三年亞太房地產市場新興趨勢報告》指出，新加坡二零二三年房地產投資前景指數達6.48分，在22個亞太城市中位列第一，顯示新加坡房地產極具投資價值，前景可期。新加坡市場持續為本集團帶來長遠且高價值的發展機會。本集團將繼續紮根新加坡市場，積極尋找優質項目，並充分發揮公司在地產開發業務上的領先優勢，鞏固本土主流發展商的市場地位及競爭力。

新加坡建設局(「新加坡建設局」)預測，二零二三年的建築需求將在270億新元至320億新元之間。大部分需求仍將來自政府部門招標，如預購組屋、工業和機構建築、水處理廠建設、教育建築和社區聯絡所。陸路交通管理局將在二零二三年繼續支援更多捷運線路和基礎設施工程發展。新加坡建築工程需求將不斷增長，帶動行業保持穩定發展。

香港樓市方面，根據香港政府發佈的二零二三／二四年之賣地計劃，政府將推出12幅住宅土地，加上鐵路物業發展、私人發展和重建以及市區重建局發展項目，未來一年的潛在住宅供應約20,000個單位，另有3幅商業用地及3幅工業用地提供約20萬平方米商業樓面面積和17萬平方米工業樓面面積，說明政府將繼續維持穩定土地及樓宇供應量。同時，為了避免市場再次出現投機風氣，政府強調目前並沒有計劃撤銷樓市「辣招」。但是，政府已經將買賣或轉讓住宅或非住宅須繳付的從價印花稅(第2標準稅率)稅階向下調整，以減輕一般家庭購買自用物業尤其是中小型單位的負擔。

根據政府最新財政預算案，為了進一步提升本地建造業的創新科技水平，政府已經預留7500萬港元，就成立建築研發及測試中心，興建先進建造業產業大樓和加強「組裝合成」供應鏈作研究，對本地建築業有利。本集團將繼續緊貼行業的環保發展趨勢，積極加大「組裝合成」先進綠色建築技術的應用，以搶佔環保節能對建築業所帶來的龐大機遇，並進一步助力社會實現可持續發展。

債務及資產押記

本集團的計息銀行借貸總額(包括銀行貸款、融資租賃及租賃負債)由二零二一年十二月三十一日約5,800,000,000港元增加至二零二二年十二月三十一日約6,200,000,000港元。借貸主要以新加坡元、港元、人民幣及美元計值。銀行借貸乃按浮動利率計息。本集團目前並無利率對沖政策，而本集團持續監察利息風險，並於有需要時考慮對沖任何過高風險。

此等銀行融資由本集團賬面淨值分別為203,866,000港元(二零二一年：247,313,000港元)及2,974,381,000港元(二零二一年：4,214,832,000港元)的物業、廠房及設備以及待售開發物業擔保。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團主要透過中期票據發行、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。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約1,500,000,000港元(二零二一年：約900,000,000港元)，當中約74.6%、18.3%、0.2%、5.6%及0.4%分別以新加坡元、港元、人民幣、美元及馬來西亞令吉持有，而其餘的則主要以澳門元及印尼盧比持有。截至二零二二年十二月三十一日，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物價以及已抵押銀行存款))約為59.7%(二零二一年：約55.5%)。

於報告期內，本集團已採用金融工具作貨幣對沖用途。

外匯

由於本集團主要在新加坡及香港經營業務，且絕大部分來自其經營的收益及交易均以新加坡元及港元結算，而本集團的資產與負債主要以新加坡元及港元計值，故董事會認為本集團將有足夠外匯應付其外匯需要。本集團業務或流動資金未曾因貨幣匯率波動而面臨任何重大困難或影響。於報告期內，本集團透過與信譽良好的金融機構訂立遠期合約方式，盡量減低借貸的外匯風險。本集團定期檢討對沖政策。

附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項

於報告期內，本公司並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

資本承擔

截至二零二二年十二月三十一日，本集團有資本承擔約5,100,000港元(二零二一年：14,100,000港元)用作開發支出及58,900,000港元(二零二一年：530,100,000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

除本公告財務資料附註17所披露者外，截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團概無其他或然負債。

報告期後事項

於報告期後及截至本公告日期，概無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

截至二零二二年十二月三十一日，本集團有2,609名全職僱員(二零二一年：2,318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705,000,000港元(二零二一年：約737,500,000港元)。

購股權

購股權計劃

本公司採納購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在吸引及挽留優秀人士，並向購股權計劃下的合資格參與者提供額外獎勵。根據購股權計劃，董事會可全權酌情根據購股權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。

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%。於報告期內，概無購股權獲授出、行使或取消，及於二零二二年十二月三十一日已授出但尚未行使之未行使購股權(即10,500,000份購股權)已悉數失效。購股權計劃到期後，概無根據該計劃進一步授出購股權。於本公告日期，本公司可供發行的相關股份數目為零。

購股權計劃自二零一二年九月十一日起十年內有效並將於二零二二年九月十日屆滿。本公司正考慮是否採納新購股權計劃，並適時根據上市規則相關規定作出進一步公告。

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，已制定管理層股份計劃(「**管理層股份計劃**」)並於二零一五年十月十五日成立信託(「**信託**」)。根據管理層股份計劃，獎勵(「**獎勵**」)有條件授予國清控股集團有限公司及其附屬公司的若干高級管理層及僱員，彼等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股可換股優先股。管理層股份計劃於二零二二年四月一日屆滿。自二零二二年一月一日起及直至管理層股份計劃屆滿，概無可換股優先股已授出、行使或失效。於管理層股份計劃屆滿後，信託項下仍發行有124,875,197股可換股優先股。根據管理層股份計劃的規則，信託項下仍發行有所有可換股優先股將於管理層股份計劃屆滿後由信託的受託人轉讓予國清控股集團有限公司(「**國清BVI**」)。

有關管理層股份計劃的進一步詳情，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的公告以及本公司日期為二零一五年九月二十五日的通函。

購買、出售及贖回本公司證券

於二零二二年五月二十七日，本公司股東於股東週年大會(「**股東週年大會**」)上授予本公司董事回購本公司股份的一般授權(「**回購授權**」)。根據回購授權，本公司獲准於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)回購最多151,832,003股股份，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，並討論內部監控及編製報告期內綜合財務報表有關的財務報告事宜，包括審閱報告期的經審核綜合財務報表並推薦給董事會作審批。

羅兵咸永道會計師事務所工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，本初步公告所載截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團之綜合全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註之數字與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載之數字相符。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無就本初步公告發表任何核證聲明。

承董事會命
青建國際控股有限公司
主席
王從遠先生

香港，二零二三年三月三十一日

於本公告日期，董事會包括(i)四名執行董事，即王從遠先生(主席)、杜波博士、李軍先生(行政總裁)及杜德祥先生(聯席行政總裁)；(ii)一名非執行董事，即任志強先生；及(iii)三名獨立非執行董事，即譚德機先生、陳覺忠先生及劉軍春先生。