

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)

截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績，連同截至二零二二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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|----------------|------|---------------------|--------------|
| 收益 | 3, 4 | 10,422,620 | 8,272,122 |
| 銷售成本 | 5 | (10,156,477) | (8,312,472) |
| 毛利／(損) | | 266,143 | (40,350) |
| 其他收入 | 6 | 90,903 | 129,061 |
| 其他收益／(虧損) — 淨額 | | 8,625 | (1,425) |
| 銷售及營銷開支 | 5 | (95,349) | (73,829) |
| 一般及行政開支 | 5 | (326,990) | (237,494) |
| 信用減值損失 | 5 | (28,652) | (2,926) |
| 經營虧損 | | (85,320) | (226,963) |
| 財務收入 | 7 | 53,239 | 58,701 |
| 財務成本 | 7 | (327,730) | (247,531) |
| 應佔按權益法入賬投資之業績 | | 33,177 | (67,919) |

| | 附註 | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|------------------------------|----|------------------|------------------|
| 除所得稅前虧損 | | (326,634) | (483,712) |
| 所得稅開支 | 8 | <u>(44,617)</u> | <u>(29,328)</u> |
| 年內虧損 | | <u>(371,251)</u> | <u>(513,040)</u> |
| 其他全面收益／(虧損) | | | |
| 可能重新分類至損益的項目 | | | |
| — 匯兌差額 | | 22,418 | 1,796 |
| 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>-</u> | <u>(2,182)</u> |
| | | <u>22,418</u> | <u>(386)</u> |
| 年內全面虧損總額 | | <u>(348,833)</u> | <u>(513,426)</u> |
| 應佔年內(虧損)／溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | (490,335) | (587,983) |
| 非控股權益 | | <u>119,084</u> | <u>74,943</u> |
| | | <u>(371,251)</u> | <u>(513,040)</u> |
| 應佔年內全面(虧損)／收益總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | (474,671) | (588,964) |
| 非控股權益 | | <u>125,838</u> | <u>75,538</u> |
| | | <u>(348,833)</u> | <u>(513,426)</u> |
| 本公司擁有人應佔虧損 之每股虧損 | 9 | | |
| 每股基本虧損 | | | |
| — 普通股(港元) | | (0.298) | (0.358) |
| — 可換股優先股(港元) | | <u>(0.298)</u> | <u>(0.358)</u> |
| 每股攤薄虧損 | | | |
| — 普通股(港元) | | (0.298) | (0.358) |
| — 可換股優先股(港元) | | <u>(0.298)</u> | <u>(0.358)</u> |

綜合財務狀況表
於二零二三年十二月三十一日

| | | 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 | 二零二二年 十二月 三十一日 千港元 |
|-------------------|----|-----------------------------|-----------------------------|
| | 附註 | | |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 474,578 | 475,775 |
| 使用權資產 | | 64,990 | 78,249 |
| 商譽 | | 569,569 | 568,831 |
| 其他無形資產 | | 64,575 | 70,840 |
| 按權益法入賬投資 | | 557,574 | 675,527 |
| 遞延所得稅資產 | | 64,415 | 37,898 |
| 按公平值計入其他全面收益之金融資產 | | 1,425 | 1,421 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 167,380 | 159,952 |
| 預付款項及其他應收款項 | 11 | 863,265 | 744,037 |
| | | <u>2,827,771</u> | <u>2,812,530</u> |
| 流動資產 | | | |
| 待售開發物業 | 12 | 1,577,647 | 3,010,606 |
| 存貨 | | 11,460 | 47,435 |
| 貿易及其他應收款項、預付款項及按金 | 11 | 2,586,893 | 2,928,013 |
| 合約資產 | | 2,479,818 | 1,467,013 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 17,955 | 403,937 |
| 可收回所得稅 | | 723 | 921 |
| 已抵押銀行存款 | | 15,014 | 2,326 |
| 現金及現金等價物 | | 1,604,091 | 1,506,649 |
| | | <u>8,293,601</u> | <u>9,366,900</u> |
| 資產總額 | | <u><u>11,121,372</u></u> | <u><u>12,179,430</u></u> |

| | | 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 | 二零二二年 十二月 三十一日 千港元 |
|-------------------|----|-----------------------------|-----------------------------|
| 權益及負債 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本—普通股 | | 15,183 | 15,183 |
| 股本—可換股優先股 | | 1,249 | 1,249 |
| 股份溢價 | | 3,261,225 | 3,261,225 |
| 其他儲備 | | (1,151,282) | (1,142,286) |
| 保留盈利 | | 252,587 | 710,718 |
| | | <u>2,378,962</u> | <u>2,846,089</u> |
| 非控股權益 | | 448,000 | 322,162 |
| | | <u>2,826,962</u> | <u>3,168,251</u> |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | 13 | 1,069,359 | 1,932,167 |
| 租賃負債 | | 43,146 | 37,529 |
| 遞延所得稅負債 | | 129,512 | 68,075 |
| | | <u>1,242,017</u> | <u>2,037,771</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 14 | 2,982,563 | 2,712,605 |
| 合約負債 | | 45,631 | 30,000 |
| 應付所得稅 | | 13,873 | 7,495 |
| 借貸 | 13 | 3,979,159 | 4,186,036 |
| 租賃負債 | | 30,318 | 37,272 |
| 衍生金融工具 | | 849 | — |
| | | <u>7,052,393</u> | <u>6,973,408</u> |
| 負債總額 | | 8,294,410 | 9,011,179 |
| | | <u>11,121,372</u> | <u>12,179,430</u> |
| 權益及負債總額 | | 11,121,372 | 12,179,430 |

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港元(「港元」)為呈列單位。

2 編製基準及重大會計政策

(a) 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定

本集團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」)及香港公司條例(「香港公司條例」)第622章之披露規定編製。

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，不包括以公平值計量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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額371,251,000港元及經營現金流出121,076,000港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團未償還借款為5,048,518,000港元，其中3,979,159,000港元被分類為流動負債，而現金及現金等價物為1,604,091,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團金額為1,008,773,000港元的銀團借款(「銀團借款」)及金額為634,500,000港元的若干短期銀行借款(「短期銀行借款」)包含財務契諾，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。倘若在貸款人提出要求的情況下，會導致銀團借款及短期銀行借款須立即進行償還。因此，於二零二三年十二月三十一日，金額為771,415,000港元且計劃還款日期在二零二三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。上述不達標事件亦導致於二零二三年十二月三十一日本集團金額為1,350,047,000港元的若干其他銀行借款(「其他短期銀行借款」)發生交叉違約。不過，該等其他短期銀行借款基於其原始合約到期期限於二零二三年十二月三十一日分類為流動負債。

董事在評估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。本公司已實施下列計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其現金流量。

- 於二零二四年三月二十五日，本公司與銀團借款的兩名貸款人訂立本金額為546,000,000港元的三年期承諾定期貸款融資(「定期貸款」)，為銀團借款再融資。定期貸款將用於償還任何未償還的銀團借款，且本集團正在申請提取定期貸款以償還未償還的銀團借款。此外，於二零二三年十二月三十一日後，本集團已按計劃還款日期償還銀團借款68,570,000港元。董事認為，本集團有充足現金償還餘下本金額為394,203,000港元的銀團借款，因此本集團預期銀團借款將於二零二四年四月悉數償還。此外，本集團將繼續監控的定期貸款中若干財務指標的要求；
- 於二零二三年十二月三十一日後，本集團根據原定計劃還款日期償還短期銀行借款約299,623,000港元及其他短期銀行借款約524,745,000港元。於二零二四年三月，本集團獲634,500,000港元的短期銀行借款貸款人書面同意豁免其不滿足相關財務指標的規定及獲1,350,047,000港元的其他短期銀行借款貸款人豁免於二零二三年十二月三十一日的交叉違約。560,000,000港元的短期銀行借款的書面同意亦包括修改若干財務指標規定及豁免符合若干財務指標，直至二零二四年十二月三十一日。上述短期銀行借款財務條款不達標情形及其他短期銀行借款交叉違約情形隨後獲得解除；

- 於二零二三年十二月三十一日後，本集團已分別從截至二零二三年十二月三十一日的現有授信及於二零二四年三月獲得的新授信提款218,960,000港元及273,000,000港元。本集團將與貸款人合作，於該等授信到期後將其更新。本集團亦將與金融機構磋商以獲得新的借貸授信，董事認為，該等銀行授信在需要時可為本集團的營運資金需求及運營支出提供充足資金；
- 本集團日後將繼續監控其所有借款符合契諾規定的情況。倘本集團無法滿足契諾規定，本集團將繼續及時與相關貸款人進行討論及磋商，並在需要時尋求修改條款及契諾規定或向貸款人取得豁免滿足契諾規定；及
- 本集團亦將繼續尋求其他替代融資和借款，以撥付其現有財務義務及未來運營支出。

董事已審閱本集團自二零二三年十二月三十一日起計不少於十二個月的現金流量預測。經考慮於二零二三年十二月三十一日本集團已獲取但未完工的建築合約金額中產生的預期現金流量淨額約15,400,000,000港元、位於新加坡的住宅物業開發項目完工後的預期銷售收入、集團其他營運產生的預期現金流量、經營表現可能發生的變化、以及集團繼續遵守貸款協議條款的能力和動用現有銀行授信額度的能力，彼等認為本集團將有足夠的財務資源來履行自二零二三年十二月三十一日起計未來十二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制本集團的綜合財務報表屬適當。

(iv) 本集團所採納的新準則、經修訂準則及實務報告

本集團已於二零二三年一月一日開始的年度報告期間首次採納下列新準則、經修訂準則及實務報告：

| | |
|--|---------------------------------------|
| 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) | 國際稅收改革—支柱二立法模板 |
| 香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第17號 (修訂本) | 保險合約 |
| 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 |

上述新準則、經修訂準則及實務報告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) 尚未被本集團採納的經修訂準則及詮釋

以下準則的修訂本及詮釋已頒佈但尚未於本集團二零二四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(修訂本) | 分類為流動或非流動負債 | 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貨 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(修訂本) | 供應商融資安排 | 二零二四年 一月一日 |
| 香港會計準則 第21號(修訂本) | 缺乏兌換性 | 二零二五年 一月一日 |
| 香港財務報告準則 第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 |
|-----------------------|----------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| 截至二零二三年 十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 銷售 | | | | | |
| 售予外部人士 | 3,433,430 | - | 4,350,520 | 2,638,670 | 10,422,620 |
| 分部間銷售 | - | - | 348,470 | - | 348,470 |
| 分部銷售總額 | <u>3,433,430</u> | <u>-</u> | <u>4,698,990</u> | <u>2,638,670</u> | <u>10,771,090</u> |
| 經調整分部溢利/(虧損) | 63,055 | (58) | (610,726) | 501,049 | (46,680) |
| 使用權資產之折舊 | 9,785 | - | 40,138 | 2,263 | 52,186 |
| 自有資產之折舊 | 44,974 | - | 17,512 | 240 | 62,726 |
| 無形資產攤銷 | <u>191</u> | <u>-</u> | <u>6,215</u> | <u>-</u> | <u>6,406</u> |

| | 地基及 建築— 香港及澳門 千港元 | 物業開發 —香港 千港元 | 建築— 新加坡 及東南亞 千港元 | 物業開發— 新加坡及 東南亞 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------------|----------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|
| 截至二零二二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 | — | — | 237,983 | — | 237,983 |
| 分部銷售總額 | <u>2,104,536</u> | <u>—</u> | <u>4,440,795</u> | <u>1,964,774</u> | <u>8,510,105</u> |
| 經調整分部(虧損)/溢利 | 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 |

截至二零二三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3,190,683,000港元(二零二二年：2,257,031,000港元)，佔本集團總收益的31%(二零二二年：27%)。

下表分別呈列於二零二三年及二零二二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 |
|---------------|----------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| 於二零二三年十二月三十一日 | | | | | |
| 分部資產 | <u>2,184,565</u> | <u>709,598</u> | <u>3,762,509</u> | <u>5,700,258</u> | <u>12,356,930</u> |
| 分部負債 | <u>1,600,804</u> | <u>669,182</u> | <u>3,463,672</u> | <u>4,836,505</u> | <u>10,570,163</u> |
| 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> |

分部業績與除所得稅前虧損對賬如下：

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 可呈報分部的經調整分部虧損 | (46,680) | (183,993) |
| 未分配開支 | (23,527) | (29,120) |
| 對銷 | (15,113) | (13,850) |
| 財務收入 | 53,239 | 58,701 |
| 財務成本 | (327,730) | (247,531) |
| 應佔按權益法入賬投資之業績 | <u>33,177</u> | <u>(67,919)</u> |
| 除所得稅前虧損 | <u>(326,634)</u> | <u>(483,712)</u> |

分部資產與資產總額對賬如下：

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|------|--------------------|--------------------|
| 分部資產 | 12,356,930 | 12,885,573 |
| 未分配 | 5,928,432 | 6,392,835 |
| 對銷 | <u>(7,163,990)</u> | <u>(7,098,978)</u> |
| 資產總額 | <u>11,121,372</u> | <u>12,179,430</u> |

分部負債與負債總額對賬如下：

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|------|--------------------|--------------------|
| 分部負債 | 10,570,163 | 11,297,400 |
| 未分配 | 4,888,237 | 4,812,757 |
| 對銷 | <u>(7,163,990)</u> | <u>(7,098,978)</u> |
| 負債總額 | <u>8,294,410</u> | <u>9,011,179</u> |

4 收益

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|-----------------|-------------------|------------------|
| 建築合約收入 | 7,782,591 | 6,305,274 |
| 銷售開發物業 | 2,638,670 | 1,964,774 |
| 來自向其他承包商出借勞工的收入 | 1,359 | 2,074 |
| | <u>10,422,620</u> | <u>8,272,122</u> |
| 來自客戶合約的收益 | | |
| — 於某個時間點確認 | 7,277 | 67,960 |
| — 於一段時間確認 | 10,415,343 | 8,204,162 |
| | <u>10,422,620</u> | <u>8,272,122</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：

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|-------|-------------------|------------------|
| 新加坡 | 6,792,185 | 5,824,324 |
| 香港及澳門 | 3,433,430 | 2,104,536 |
| 東南亞 | 197,005 | 343,262 |
| | <u>10,422,620</u> | <u>8,272,122</u> |

5 按性質分類的開支

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| 承包商及材料成本，計入「銷售成本」 | 7,203,713 | 5,954,682 |
| 物業開發成本，計入「銷售成本」 | 2,026,165 | 1,534,840 |
| 員工成本，包括董事酬金 | 919,875 | 704,997 |
| 銷售佣金 | 91,257 | 68,691 |
| 樣板房成本 | 743 | 3,171 |
| 營銷開支 | 3,349 | 1,967 |
| 差旅及娛樂開支 | 4,899 | 4,970 |
| 自有資產之折舊 | 62,726 | 73,108 |
| 使用權資產之折舊 | 52,186 | 52,510 |
| 無形資產攤銷 | 6,406 | 5,976 |
| 經營租賃的租金支出 | 144,983 | 148,122 |
| 核數師薪酬 | | |
| — 審核及審核相關服務 | 8,358 | 7,457 |
| — 非審核服務 | 380 | 456 |
| 其他法律及專業費用 | 22,375 | 18,110 |
| 物業、廠房及設備減值支出 | — | 6,911 |
| 信貸減值虧損 | 28,652 | 2,926 |
| 建築合約可預見虧損撥回 | (9,022) | — |
| 其他開支 | 40,423 | 37,827 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支 及信貸減值虧損總額 | 10,607,468 | 8,626,721 |

6 其他收入

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 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 |
| 建築合約績效獎金 | 40,367 | 71,594 |
| 沒收客戶按金 | 919 | 873 |
| 政府補助(附註) | 5,976 | 19,193 |
| 管理費收入 | 10,030 | 10,165 |
| 臨時員工宿舍所得租金收入 | 18,292 | 4,692 |
| 廢料銷售 | 9,489 | 4,810 |
| 其他 | 5,830 | 17,651 |
| | <u>90,903</u> | <u>129,061</u> |

附註：

政府補助主要指當地政府針對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 財務成本－淨額

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|-------------------------|------------------|--------------|
| 財務收入 | | |
| 來自銀行存款的利息收入 | 19,895 | 2,521 |
| 來自向聯營公司發放貸款的利息收入 | 33,344 | 54,926 |
| 來自向關聯方發放貸款的利息收入 | — | 1,254 |
| | 53,239 | 58,701 |
| 財務成本 | | |
| 租賃負債的利息開支 | (3,061) | (1,802) |
| 銀行借貸的利息開支及就銀行融資額攤銷的安排費用 | (276,081) | (195,066) |
| 來自附屬公司非控股權益貸款的利息開支 | (50,392) | (52,833) |
| | (329,534) | (249,701) |
| 減：資本化的利息開支 | 9,557 | 11,637 |
| | (319,977) | (238,064) |
| 外匯虧損淨額 | (7,753) | (9,467) |
| | (327,730) | (247,531) |
| 財務成本－淨額 | (274,491) | (188,830) |

8 所得稅開支

截至二零二三年及二零二二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%、22%、20%及20%的稅率計提香港利得稅、澳門所得補充稅、新加坡企業所得稅、馬來西亞企業所得稅、印尼企業所得稅、柬埔寨企業所得稅及越南企業所得稅，並就所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 即期所得稅 | | |
| — 香港利得稅 | 1,781 | 152 |
| — 新加坡企業所得稅 | 8,873 | 4,870 |
| — 柬埔寨企業所得稅 | 186 | 289 |
| — 越南企業所得稅 | — | 4 |
| 過往年度(超額撥備)/撥備不足 | | |
| — 新加坡企業所得稅 | (1,695) | (16,157) |
| — 印尼企業所得稅 | 522 | — |
| 即期所得稅開支/(抵免)總額 | 9,667 | (10,842) |
| 遞延所得稅 | 34,950 | 40,170 |
| 所得稅開支 | 44,617 | 29,328 |

9 每股虧損

基本

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 普通股應佔虧損 | (453,104) | (543,331) |
| 可換股優先股(「可換股優先股」)應佔虧損 | <u>(37,231)</u> | <u>(44,652)</u> |
| 本公司擁有人應佔虧損 | <u>(490,335)</u> | <u>(587,983)</u> |

| | 二零二三年 | | 二零二三年 | |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 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(港元) | <u>(0.298)</u> | <u>(0.298)</u> | <u>(0.358)</u> | <u>(0.358)</u> |

每股基本虧損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計算。

攤薄

| | 二零二三年 | | 二零二二年 | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 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) | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | 1,518,320 | 124,876 | 1,518,320 | 124,876 |
| 每股攤薄虧損(港元) | <u>(0.298)</u> | <u>(0.298)</u> | <u>(0.358)</u> | <u>(0.358)</u> |

每股攤薄虧損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。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損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產生反攤薄影響。

10 股息

董事並不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息(二零二二年：無)。

11 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| 即期 | | |
| 貿易應收款項(附註(b)) | | |
| — 聯營公司 | 34,097 | 19,711 |
| — 關聯方 | 8,155 | 27,732 |
| — 第三方 | 1,668,224 | 1,159,473 |
| | <u>1,710,476</u> | <u>1,206,916</u> |
| 應收客戶建築合約工程的保證金(附註(c)) | | |
| — 聯營公司 | 4,407 | 6,891 |
| — 關聯方 | 500 | 10,718 |
| — 第三方 | 447,523 | 498,089 |
| | <u>452,430</u> | <u>515,698</u> |
| 其他應收款項(附註(d)) | | |
| — 聯營公司 | 16,269 | 324,439 |
| — 關聯方 | 81,701 | 75,836 |
| — 第三方 | 15,580 | 35,325 |
| 預付款項 | 86,983 | 175,788 |
| 按金 | 67,966 | 106,801 |
| 職工墊款 | 4,713 | 2,571 |
| 應收商品及服務稅 | 7,446 | 19,123 |
| | <u>280,658</u> | <u>739,883</u> |
| 貸款及應收利息 | | |
| — 聯營公司(附註(e)) | 31,879 | 246,544 |
| — 一間合營企業(附註(g)) | 111,450 | 111,450 |
| — 一間關聯公司(附註(f)) | — | 107,522 |
| | <u>143,329</u> | <u>465,516</u> |
| | <u>2,586,893</u> | <u>2,928,013</u> |
| 非即期 | | |
| 貸款及應收利息 | | |
| — 聯營公司(附註(e)) | 800,386 | 742,717 |
| — 按公平值計入其他全面收益之金融資產 入賬投資(附註(h)) | 60,562 | — |
| 預付款項及其他應收款項 | 2,317 | 1,320 |
| | <u>863,265</u> | <u>744,037</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：

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|--------|------------------|------------------|
| 1至30日 | 1,596,698 | 990,381 |
| 31至60日 | 32,861 | 109,252 |
| 61至90日 | 23,543 | 16,770 |
| 超過90日 | 57,374 | 90,513 |
| | <u>1,710,476</u> | <u>1,206,916</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338,588,000港元(二零二二年：285,698,000港元)，預期將自二零二三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、關聯方及第三方的款項為無抵押及不計息。

(e) 應收聯營公司貸款832,265,000港元(二零二二年：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十二月三十一日按固定年利率5%(二零二二年：4%至5%)計息。

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

本集團於二零二三年十二月三十一日應收聯營公司重大貸款詳情如下：

於二零二三年十二月三十一日，應收貸款375,980,000港元(二零二二年：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的貸款將於發展物業交付予客戶且新加坡建設局發出臨時入伙準證(「臨時入伙證」)後清償，故於綜合財務狀況表分類為非流動資產。

於二零二三年十二月三十一日，應收貸款266,186,000港元(二零二二年：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)的貸款將於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，故於綜合財務狀況表分類為非流動資產。

於二零二三年十二月三十一日，應收貸款158,220,000港元(二零二二年：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，故於綜合財務狀況表相應分類為非流動資產。

於二零二二年十二月三十一日，應收貸款216,037,000港元指本集團向一家於新加坡從事物業開發的聯營公司Qingjian Realty (Marymount) Pte Ltd提供的股東貸款。截至二零二三年十二月三十一日止年度，應收貸款已悉數償還。

- (f) 於二零二二年十二月三十一日，關聯方貸款為借予物業開發基金控制的實體One Belt & One Road (BVI) Investment Limited的貸款。應收貸款為已於截至二零二三年十二月三十一日止年度悉數收回。
- (g) 於二零二三年十二月三十一日，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)指向本集團一家合營企業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，其於綜合財務狀況表相應分類為流動資產。
- (h) 於二零二三年十二月三十一日，應收貸款60,562,000港元為股東向ZACD LV Development Ptd. Ltd. (一間於新加坡從事物業開發的投資公司)提供的貸款。該投資按公平值計入其他全面收益之金融資產入賬。該貸款為無抵押並按固定年利率5%計息。本公司董事認為應收ZACD LV Development Ptd. Ltd.的貸款不會於報告期末起計一年內償還，故於綜合財務狀況表相應分類為非流動資產。

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。

12 待售開發物業

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|--------------|------------------|------------------|
| 開發中物業 | | |
| 按成本計的租賃土地 | 1,460,049 | 2,786,890 |
| 開發成本 | 46,946 | 85,761 |
| 資本化經常開支 | 10,372 | 17,541 |
| 資本化利息開支 | 60,280 | 120,414 |
| | <u>1,577,647</u> | <u>3,010,606</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5.3%至6.0%(二零二二年：3.0%至5.9%)。

於二零二三年十二月三十一日，賬面淨值為1,538,858,000港元(二零二二年：2,974,381,000港元)的待售開發物業已抵押作本集團若干銀行借款的抵押品。

13 借貸

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 即期 | | |
| 銀行借貸—有抵押 | 1,350,047 | 1,806,306 |
| 銀行借貸—無抵押 | 1,850,998 | 2,288,691 |
| 銀行借貸—按揭 | 58,128 | 61,525 |
| 來自附屬公司非控股權益之貸款—無抵押 | 719,986 | 29,514 |
| | <u>3,979,159</u> | <u>4,186,036</u> |
| 非即期 | | |
| 銀行借貸—無抵押 | 553,898 | 703,633 |
| 銀行借貸—按揭 | 22,404 | 6,787 |
| 來自附屬公司非控股權益之貸款—無抵押 | 493,057 | 1,221,747 |
| | <u>1,069,359</u> | <u>1,932,167</u> |
| 借貸總額 | <u>5,048,518</u> | <u>6,118,203</u> |

於二零二三年十二月三十一日，本集團的借貸須償還如下：

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 一年內(按要求償還及一年內) | 3,979,159 | 4,186,036 |
| 一至兩年 | 437,839 | 1,081,907 |
| 兩至五年 | 611,684 | 846,577 |
| 五年後 | 19,836 | 3,683 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 總計 | <u>5,048,518</u> | <u>6,118,203</u> |

於二零二三年十二月三十一日，本集團金額為1,008,773,000港元的銀團借款及金額為634,500,000港元的若干短期銀行借款包含財務契諾，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進行償還，因此，也導致於二零二三年十二月三十一日，金額為771,415,000港元且計劃還款日期為二零二三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可能按要求償還。於二零二四年三月，本集團已獲若干短期銀行借款634,500,000港元的貸款人書面同意豁免有關財務指標未達成事項。於二零二四年三月二十五日，本公司與銀團借款的兩名貸款人訂立本金額為546,000,000港元的三年期承諾定期貸款融資，為銀團借款再融資。定期貸款將用於償還任何未償還銀團借款，且本集團正在申請提取定期貸款以償還未償還的銀團借款。

14 貿易及其他應付款項

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|-----------------|------------------|------------------|
| 即期 | | |
| 應付以下各方的貿易應付款項： | | |
| — 關聯方 | 3,529 | 6,737 |
| — 一間聯營公司 | 154 | — |
| — 附屬公司非控股權益 | — | 437 |
| — 第三方 | 1,753,946 | 1,627,787 |
| | <u>1,757,629</u> | <u>1,634,961</u> |
| 應付以下各方的非貿易應付款項： | | |
| — 附屬公司非控股權益 | 116,501 | 104,256 |
| — 關聯方 | 44,836 | 56,598 |
| — 聯營公司 | 288,679 | 37,326 |
| — 第三方 | 65,733 | 40,257 |
| — 應付商品及服務稅 | 13,624 | 1,158 |
| | <u>529,373</u> | <u>239,595</u> |
| 與業務合併有關之應付代價 | — | 26,100 |
| 經營開支的應計費用 | 135,445 | 97,601 |
| 建築成本的應計費用 | 507,211 | 665,492 |
| 已收客戶按金 | 6,000 | 7,814 |
| 遞延收益 | 44,471 | 16,316 |
| 向一間合營企業提供財務擔保 | — | 7,268 |
| 建築合約之可預見虧損撥備 | 2,434 | 12,806 |
| 應付股息—附屬公司非控股權益 | — | 4,652 |
| | <u>695,561</u> | <u>838,049</u> |
| | <u>2,982,563</u> | <u>2,712,605</u> |

(a) 供應商授予的信貸期通常介乎14至60日。

- (b) 基於發票日期的貿易應付款項(包括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：

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|--------|------------------|------------------|
| 1至30日 | 1,254,018 | 1,063,077 |
| 31至60日 | 276,900 | 246,434 |
| 61至90日 | 108,548 | 157,589 |
| 超過90日 | 118,163 | 167,861 |
| | <u>1,757,629</u> | <u>1,634,961</u> |

應付附屬公司非控股權益、關聯方、聯營公司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。

15 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：

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 就香港建築合約履約保證的擔保 | <u>390,628</u> | <u>108,946</u> |

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。於二零二三年十二月三十一日，就該等銀行借款出具的公司擔保為772,204,000港元(二零二二年：971,889,000港元)。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的任何股息(二零二二年：無)。

為釐定股東出席於二零二四年六月二十一日(星期五)的應屆股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年六月十七日(星期一)至二零二四年六月二十一日(星期五)(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二零二四年六月十四日(星期五)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

新加坡建築市場回顧

新加坡建設局(BCA)報告稱，由於招標價格上漲，2023年的建築需求已達到338億新元(高於預測的270億至320億新元)。這種建築需求主要是由公共住宅開發、跨島地鐵線等公共部門推動的，這種趨勢在2024年仍將持續。

私營部門的建築需求也從2022年的125億新元增加到2023年的143億新元。需求主要來自政府土地銷售下的住宅開發和過去的整體銷售土地、綜合開發和大型酒店重新裝修。

於報告期內，本集團在新加坡成功獲授3個新加坡建屋發展局授予的組屋建設項目，分別是位於新加坡Punggol North Contract 15住宅項目、位於Choa Chu Kang Neighbourhood 8 Contract 12住宅項目及位於Bukit Batok Neighbourhood 4 Contract 26住宅項目。其中Choa Chu Kang Neighbourhood 8 Contract 12項目是採用組裝合成建築法，其他2個項目則是部分組裝合成建築項目(預製衛生間)。

香港建築市場回顧

香港政府統計處公佈的2023年建造工程名義總值約2690億港元，這與建造業議會預計的未來10年香港建造業總工程量將從2,400億到3,750億基本相符。在私人建築市場不景氣的情況下，建築業之所以保持了較高增長，主要原因之一就是香港政府大力推進公營房屋建設。2023年施政報告再次提出，5年內將提供21,000個過渡性房屋和30,000個簡約公屋單位，其中部分項目已在2023年完成；未來10年計劃新建41萬個公屋單位，將極大促進香港建築業的發展。

於報告期內，本集團在香港成功獲授1個香港房屋委員會授予的公營房屋興建項目，該項目為就大窩口道第一及二期公營房屋發展項目的建築工程；成功獲授1個「組裝合成」建築項目，為旗下附屬公司於二零二三年三月獲九龍樂善堂授予香港彩虹彩興路一個過渡性房屋項目的主要合約建築工程。這個項目為香港首個樓高八層的過渡性房屋。

馬來西亞建築市場回顧

2023年馬來西亞後疫情時代，私人企業成為建築業增長的重要貢獻者。混合用途概念的高層住宅開發、工業類廠房項目以及數據中心項目為建築業的重要增長點。2023年馬來西亞建築業延續2022年的增長勢頭，實現年增長率6.3%。在2023年1月至10月實現項目總產值達547.1億令吉。

新加坡物業市場回顧

二零二三年新加坡國內生產總值增長為1.2%，增速略低於此前預期。新加坡整體私宅價格連續七年上漲，二零二三年增長速度放緩，全年價格漲幅收窄至6.8%，低於二零二二年的8.6%。二零二三年全年，開發商共推出7,551間私宅待售單位，二零二二年為4,528間，供應增加約66.7%。同時，開發商二零二三年共售出6,421間私宅(不含EC單位)，相較二零二二年減少9.5%。為了維持可持續發展的房地產市場，二零二三年四月二十六日，新加坡建屋發展局、國家發展部和金融管理局宣布從二十七日起實施新一輪的房地產市場降溫措施。

香港物業市場回顧

二零二三年，在全球經濟前景不確定的背景下，包括以巴衝突，地緣政治緊張，本地需求疲弱和美國聯儲局多次加息影響下，整體樓市的成交氣氛較為冷淡，全年一手成交雖然重回約1萬宗，按往年增加4.1%但仍然創下近10年第二低的紀錄。根據差餉物業估價署私人住宅售價指數，二零二三年全年下跌約6.75%。

業務回顧

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，本集團於新加坡及東南亞的建築合約所得收益約為4,350,500,000港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：約4,202,800,000港元)。香港及澳門分部的建築合約所得收益約為3,433,400,000港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：約2,104,500,000港元)。

於報告期內，新加坡分部方面，本集團已完成5個外部建築項目，當中包括1個公共住宅項目、3個私人公寓項目及1個廠房項目。於二零二三年，本集團取得3個建屋發展局的公共住宅項目及1個共管公寓項目，合約總額約為3,918,500,000港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團手上有20個外部建築項目，未償付的合約總額約為9,149,100,000港元。

於報告期內，於東南亞建築市場，本集團取得1個私人公寓項目及1私人設施項目，合約金額約為277,100,000港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團手頭上有5個項目，未償付的合約金額約為802,400,000港元。

就香港及澳門分部而言，本集團取得29個地基及上蓋建築業務新項目，合約總額約為4,565,200,000港元。於二零二三年十二月三十一日，手頭上有48個項目，未償付合約金額約為5,432,100,000港元。

物業開發業務

本集團在新加坡專注於開發及銷售優質住宅項目。

截止二零二三年底，本集團福瑞軒(位於道德路的一個私人公寓開發專案)累計合同銷售率達到100%，銷售單位數633間。

截止二零二三年底，本集團景麗軒(位於淡濱尼62道的一個執行共管公寓開發專案)累計合同銷售率約99%，銷售單位數614間。

截止二零二三年底，本集團雅樂軒(位於武吉巴督西8街的一個執行共管公寓開發專案)累計合同銷售率約82%，銷售單位數303間。

截止二零二三年底，本集團雅詩軒(位於鳳凰路的一個私人公寓開發專案)累計合同銷售率約34%，銷售單位數44間。

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

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 |
|-----|-----------------|-------------------|
| | 二零二三年 (百萬港元) | 二零二三年 (港元/平方米) |
| 福瑞軒 | 2,601.9 | 126,681 |
| 雅詩軒 | 31.1 | 120,645 |

福瑞軒為中端私人公寓發展項目，二零二三年全年基於完工百分比確認銷售收益。因此，於報告期內確認預售收益26.02億港幣。

雅詩軒為中端私人公寓發展項目，二零二三年全年基於完工百分比確認銷售收益。因此，於報告期內確認預售收益3,100萬港幣。

於二零二三年十二月三十一日，本集團現時負責開發的物業項目組合包括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項目，總可銷售面積(「可銷售面積」)約160,700平方米。項目詳情如下：

| 項目 | 地點 | 擬定用途 | 地盤面積 平方米 | 總可銷售 面積 平方米 | 累計合同 銷售面積 平方米 | 累計合同 銷售金額 十億港元 | 於 | 建築的預計 完工年份 | 所有權關係 |
|-----|----------------------------------|-----------|-------------|-------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|---------------|-------|
| | | | | | | | 二零二三年 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 | 49,859 | 6.32 | 89.6% | 二零二四年六月 | 附屬公司 |
| 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 | 3,256 | 0.37 | 7.9% | 二零二五年三月 | 附屬公司 |
| 景麗軒 | 新加坡淡濱尼62道 | 住宅 | 23,799 | 62,159 | 61,787 | 54.42 | 0% | 二零二五年六月 | 聯營公司 |
| 雅樂軒 | 新加坡武吉巴督西八街 | 住宅 | 12,499 | 38,951 | 31,969 | 30.06 | 0% | 二零二六年三月 | 聯營公司 |

福瑞軒

福瑞軒私人公寓項目，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，包括住宅單位49,859平方米，以及商鋪單位144平方米，於二零二三年十二月三十一日，已預售之可銷售面積比例為100%。該項目預計將於二零二四年上半年完工。

雅詩軒

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

該項目總可銷售面積為9,687平方米，於二零二三年八月開盤，截至二零二三年十二月三十一日，已售出之可銷售面積比例約34%。該項目預計將於二零二五年三月完工。

景麗軒

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

該項目總可銷售面積為62,159平方米，於二零二二年十一月開盤，截至二零二三年十二月三十一日，已售出之可銷售面積比例約99%。該項目預計將於二零二五年六月完工。

雅樂軒

雅樂軒為執行共管公寓項目，99年業權土地，總土地面積為12,499平方米，估計可銷售面積為38,951平方米，擬發展為6棟15層住宅樓，約360個住宅單位；一棟多層停車樓及一層地下停車場，附有公共設施及景觀。該項目位於武吉巴督西八道。

該項目總可銷售面積為38,951平方米，於二零二三年八月開盤，截至二零二三年十二月三十一日，已售出之可銷售面積比例約82%。該項目預計將於二零二六年完工。

土地儲備情況

(1) 新加坡媒體圈項目

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

(2) 香港油塘項目

本集團按530,000,000港元之總代價收購油塘海傍地段第58及59及其延展地段的地塊。有關地段及其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。項目的修訂規劃圖則於2022年3月獲得批准，目前正在進行土地契約交換程序。

(3) 香港深水埗項目

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

(4) 香港大埔項目

本集團與萬科置業(香港)有限公司合作，於二零二零年七月以補地價金額37.05億港元獲政府批授位於香港新界大埔地段243號馬窩路的一個地塊。該地盤面積約243,353平方呎，專為私人住宅用途，而最高建築面積為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。

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

醫藥基金投資

本集團於二零二一年訂立認購協議，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)。於二零二三年十二月三十一日，本集團以總認購金額約20,920,000美元(相當於163,000,000港元)。該基金重點研發對象包括對抗超級細菌的超級抗生素、以及治療類風濕性關節炎、慢性阻塞性肺病、異位性皮炎等症狀的若干新藥。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年五月二十一日之公告。

各項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新藥研製臨床一期試驗批文。
3. 超級抗生素新藥已經在二零二二年下半年獲得新藥研製臨床一期試驗批文。
4. 治療風濕性關節炎的新藥已經在二零二三年下半年獲得新藥研製臨床一期試驗批文。

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

財務回顧

收益

於報告期內，本集團的總收益約為10,400,000,000港元(二零二二年：約8,300,000,000港元)，較截至二零二二年十二月三十一日止年度增加26%。該增加乃主要由於報告期間內的香港建築業務收入大幅增加所致。

於報告期內，「地基及建築－香港及澳門」分部的收益約為3,400,000,000港元(二零二二年：約2,100,000,000港元)，較去年同期增加約63%。

於報告期內，新加坡及東南亞項目產生的收益約為7,000,000,000港元(二零二二年：約6,200,000,000港元)。新加坡分部產生的7,000,000,000港元收益中，建築業務收益為4,400,000,000港元，較去年同期增加4%；物業的合約銷售金額合共為2,600,000,000港元，較去年同期增加30%。

毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為2.6%(二零二二年：約-0.5%)。毛利率上升主要因本集團新冠疫情影響而出現延誤的幾個新加坡私人建築項目已經完工，以及新中標的新加坡和香港建築項目利潤率平穩上升。

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95,300,000港元(二零二二年：約73,800,000港元)，佔本集團總收益約0.9%(二零二二年：約0.9%)。該增加乃由於報告期內確認之開發項目相關的銷售佣金增加所致。

一般及行政開支

於報告期內，本集團的一般及行政開支約為327,000,000港元(二零二二年：約237,500,000港元)，佔本集團總收益約3.1%(二零二二年：約2.9%)。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

二零二三年，市場利率大幅上升，導致本集團的利息成本由二零二二年的247,500,000港元大幅增至二零二三年的327,700,000港元。

虧損淨額

由於上文所述，於報告期內，本集團錄得虧損淨額約371,300,000港元(二零二二年：虧損淨額約513,000,000港元)。本公司擁有人應佔虧損淨額為490,300,000港元(二零二二年：應佔虧損淨額約588,000,000港元。每股虧損為0.298港元(二零二二年：每股虧損為0.358港元)。

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。

此外，彼等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。就此決策而言，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過程，以避免任何潛在的利益衝突。

前景

展望二零二四年，新加坡貿工部預測新加坡經濟情況向好，國內生產總值增長將位於1%至3%之間。在二零二四年二月，新加坡出台「齊心協力，共創未來」(Building Our Shared Future Together)財政預算案，同時，也將推出第一批「攜手前進」(Forward SG)計劃，在幫助本地家庭和企業應對當下挑戰的同時，也放眼國家的中長期經濟發展。長期來看，新加坡經濟預期依然具有競爭力，根據IMD世界競爭力排名，新加坡在二零二三年被評為全球最具競爭力的經濟體第四名，在亞太仍然居首。

新加坡建築業的前景預期將在二零二四年保持活力。新加坡建築局預計二零二五年至二零二八年的建築需求將達到每年310億新元至380億新元，其中55%的需求將由新加坡建築業貢獻公共部門招標，例如HDB的預購政府組屋發展、LTA的跨島線合同、未來樟宜機場5號航站樓的基礎設施工程、大士港口開發等。本集團將重點關注新加坡政府工程，保持現有的HDB市場的優勢地位，同時探討其他建築工程如基礎設施類項目的投標機會。

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。預期二零二四年新加坡樓市將呈上漲趨勢，以上因素均對本集團項目銷售帶來機會。新加坡房地產市場依然具有良好的投資前景。根據普華永道會計師事務所與城市土地學會聯合發布的《二零二三年亞太房地產市場新興趨勢報告》顯示，新加坡二零二三年房地產投資前景指數達5.95分，在22個亞太城市中位列第四。此外，根據倫敦投資移民諮詢公司恒理環球(Henley & Partners)的最新報告，新加坡處於經濟發展蓬勃區域的心臟地帶，對考慮移居的外籍人士具有吸引力，是全球第三最佳移居和建立家族財富的地點，僅次於瑞士和美國。新加坡市場依然為本集團帶來長期增長機會與拓展空間。本集團將繼續紮根新加坡市場，尋找優質項目，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。

本集團投資了各種數字化、機器人技術和自動化創新解決方案，例如最新的BIM軟件，我們引進了一台機器人抹灰機，目前正在本集團的一個HDB項目中進行試用。本集團還與BCA、HDB等各機構密切合作，評估這些機器人機械現場的生產力改進和可行性。

馬來西亞《二零二四年經濟財政展望報告書》指出，二零二四年馬來西亞國內生產總值(GDP)的增長率預計可高達4%至5%。同時，政府也承諾會致力於強化國家經濟基礎，以獲得繁榮、包容性與可持續的經濟增長。對於馬來西亞建築行業預估在二零二四年年增長率為6.8%。

2023年馬來西亞政府採取措施，通過各種國家基礎設施項目來加強公共交通並促進該地區的經濟增長，其中包括5G網絡的推出，這將滿足亞太地區對數據中心日益增長的需求；大眾捷運(MRT)擴建預計將在施工階段創造許多就業機會。公共交通項目的出現引發了巴生谷和城際鐵路沿線一系列以交通為導向的開發項目，成為周邊地區房地產復興的催化劑，2024年以上措施將得以顯現。馬來西亞市場依然為本集團帶來長期增長機會與拓展空間。本集團在馬來西亞建築市場將穩步發展，繼續尋找更多的優質項目。

香港行政長官於二零二三年施政報告提及：未來十年可興建約41萬個公營房屋，其中首五年(即2024–25至2028–29年度)，連同「簡約公屋」在內的公營房屋供應總量將達17.2萬個單位；房委會將繼續在合適項目採用「組裝合成」建築法(MiC)，以達致預計在2028–29年度至2032–33年度總落成的公營房屋中(約23.8萬個單位)，不少於一半項目採用組裝合成建築法，而其餘項目會採用「裝配式設計」，房委會將繼續應用創新建築科技及研發第二代組裝合成建築法(MiC 2.0)，以進一步加快建造流程及提升效率；持續推進「北部都會區」發展，預計未來可提供約50萬個新增房屋單位。本集團目前已中標香港政府的若干過渡性房屋和公營房屋建設項目，未來將繼續重點關注公營房屋建築市場，借助新加坡「組裝合成」建築項目的豐富經驗，必將從中受益，獲得更多的發展機遇。

香港樓市方面，根據政府最新財政預算案，香港政府撤銷所有住宅物業需求管理措施，所有住宅物業交易無須再繳付額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅，即意味全面撤辣。從近期樓市的表現來看，成交量大幅增加，從而激活市民換樓鏈，令首次置業者亦有更多選擇，加快樓市復甦。

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十二月三十一日約5,100,000,000港元。借貸主要以新加坡元、港元及美元計值。銀行借貸乃按浮動利率計息。本集團目前並無利率對沖政策，而本集團持續監察利息風險，並於有需要時考慮對沖任何過高風險。

此等銀行融資由本集團賬面淨值分別為223,852,000港元(二零二二年：203,866,000港元)及1,538,858,000港元(二零二二年：2,974,381,000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。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約1,600,000,000港元(二零二二年：約1,500,000,000港元)，當中約68.9%、21.9%、5.2%及3.4%分別以新加坡元、港元、美元及馬來西亞令吉持有，而其餘的則主要以澳門元、越南盾及印尼盧比持有。截至二零二三年十二月三十一日，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54.9%(二零二二年：約59.7%)。

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

於報告期間，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

截至二零二三年十二月三十一日，本集團有資本承擔約3,900,000港元(二零二二年：5,100,000港元)用作開發支出及35,800,000港元(二零二二年：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及10,600,000港元(二零二二年：無)用於購買物業、廠房及設備。

或然負債

除本公告財務資料附註15所披露者外，截至二零二三年十二月三十一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

除上文所披露者外，於報告期後及截至本公告日期，概無發生其他重大事項。

僱員及薪酬政策

截至二零二三年十二月三十一日，本集團有2,857名全職僱員(二零二二年：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919,900,000港元(二零二二年：約705,000,000港元)。

購買、出售及贖回本公司證券

於二零二三年五月三十一日，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C1第二分部所載企業管治守則的所有適用守則條文。

董事進行證券交易的操守守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為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二零二三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，二零二四年三月二十八日

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。