

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)

### 截至二零二二年六月三十日止六個月的 中期業績公告

青建國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「報告期」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同截至二零二一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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	5	<b>3,839,967</b>	2,759,572
銷售成本		<b>(3,629,272)</b>	(2,622,636)
<b>毛利</b>		<b>210,695</b>	136,936
其他收入	6	<b>23,909</b>	49,927
其他收益／(虧損) — 淨額	7	<b>20,248</b>	(31,998)
銷售及營銷開支		<b>(23,302)</b>	(21,154)
一般及行政開支		<b>(114,618)</b>	(197,474)
<b>經營溢利／(虧損)</b>	8	<b>116,932</b>	(63,763)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
財務收入		30,808	28,726
財務成本		(97,133)	(83,270)
財務成本淨額	9	(66,325)	(54,544)
分佔聯營公司溢利淨額		66,653	261,601
分佔合營企業溢利／(虧損)淨額		1,015	(171)
除所得稅前溢利		118,275	143,123
所得稅(開支)／抵免	10	(18,553)	1,058
期內溢利		99,722	144,181
其他全面虧損			
可重新分類至損益的項目			
一 匯兌差額		(40,642)	(4,789)
將不會重新分類至損益的項目			
一 按公平值計入其他全面收益之 金融資產公平值虧損		(185)	(3,361)
		(40,827)	(8,150)
期內全面收益總額		58,895	136,031
應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		86,233	160,021
非控股權益		13,489	(15,840)
		99,722	144,181

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	37,184	154,624
非控股權益	21,711	(18,593)
	<u>58,895</u>	<u>136,031</u>
期內本公司擁有人應佔每股盈利 11		
每股基本盈利		
— 普通股(港元)	0.052	0.097
— 可換股優先股(港元)	0.052	0.097
	<u>0.052</u>	<u>0.097</u>
每股攤薄盈利		
— 普通股(港元)	0.052	0.097
— 可換股優先股(港元)	0.052	0.097
	<u>0.052</u>	<u>0.097</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於二零二二年六月三十日

		二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		499,135	531,015
使用權資產		69,172	75,584
商譽		560,474	567,335
其他無形資產		71,817	75,205
於聯營公司之投資		733,256	683,278
遞延所得稅資產		46,520	56,617
按公平值計入其他全面收益 之金融資產		4,412	4,711
按公平值計入損益之金融資產		519,865	511,932
預付款項及其他應收款項	12	718,747	533,246
衍生金融工具		3,047	—
		<u>3,226,445</u>	<u>3,038,923</u>
<b>流動資產</b>			
待售開發物業		3,809,692	4,247,662
存貨		607	3,518
貿易及其他應收款項、預付款項 及按金	12	2,816,478	3,128,868
合約資產		711,637	436,323
可收回所得稅		954	872
已抵押銀行存款		4,514	199,866
現金及現金等價物		877,001	917,855
		<u>8,220,883</u>	<u>8,934,964</u>
<b>流動資產總額</b>		<u><b>8,220,883</b></u>	<u><b>8,934,964</b></u>
<b>資產總額</b>		<u><b>11,447,328</b></u>	<u><b>11,973,887</b></u>

		二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	14	15,183	15,183
股本—可換股優先股	14	1,249	1,249
股份溢價		3,261,225	3,261,225
其他儲備		(1,190,354)	(1,141,305)
保留盈利		1,384,934	1,397,293
		<u>3,472,237</u>	<u>3,533,645</u>
<b>非控股權益</b>		<u>216,468</u>	<u>195,124</u>
<b>權益總額</b>		<u>3,688,705</u>	<u>3,728,769</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	13	15,660	26,100
借貸		3,384,387	3,455,774
租賃負債		39,221	41,910
遞延所得稅負債		45,616	45,856
		<u>3,484,884</u>	<u>3,569,640</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	1,860,877	2,001,061
合約負債		94,492	374,129
應付所得稅		19,208	23,213
借貸		2,269,995	2,240,568
租賃負債		29,167	33,965
衍生金融工具		—	2,542
<b>流動負債總額</b>		<u>4,273,739</u>	<u>4,675,478</u>
<b>負債總額</b>		<u>7,758,623</u>	<u>8,245,118</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>11,447,328</u>	<u>11,973,887</u>

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 1 一般資料

青建國際控股有限公司(「本公司」)為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於新加坡及東南亞、香港及澳門從事物業開發、地基及建築業務。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為 Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司以香港聯合交易所有限公司主板作為其第一上市地。

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

### 2 編製基準

本截至二零二二年六月三十日止六個月的中期財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄的適用披露規定而編製。

中期財務資料應與根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零二一年財務報表」)一併閱讀。

本中期財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計量之衍生金融工具除外。

### 3 會計政策

除下述者外，為編製本截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料所應用的會計政策與二零二一年財務報表一致。

(a) 自二零二二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16號(修訂本) 年度改進項目(修訂本)	二零二一年後的COVID-19相關的租金減免 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
會計指引第5號(修訂本)	經修訂會計指引第5號共同控制合併之 合併會計法

本集團將於首次應用期間採納該等新訂準則及現有準則的修訂本。採納該等準則預期不會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響，且並不要求追溯性調整。

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

		自下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號 (修訂本)	流動或非流動負債分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則 第17號	保險合約(新訂準則)	二零二三年一月一日
香港財務報告準則 第17號(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
香港詮釋第5號 (二零二零年)	香港詮釋第5號(二零二零年) 財務報表之呈列—借貸人對 包含按要求償還條文之有 期貸款之分類(香港詮釋 第5號(二零二零年))	二零二三年一月一日
香港會計準則第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	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號 (修訂本)	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 (修訂本)	與單一交易產生的資產及負債 相關的遞延稅項—修訂本	二零二三年一月一日
香港財務報告準則 第10號及香港會計 準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業間的資產出售或注資	待定

管理層正在評估採納該等新訂準則及現有準則的修訂本的財務影響。管理層將於新訂準則及準則的修訂本生效時予以採納。

#### 4 分部資料

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

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

有關上述分部之資料報告如下。

	地基及 建築—香港 及澳門 千港元	物業開發 —香港 千港元	建築— 新加坡 及東南亞 千港元	物業開發 —新加坡 及東南亞 千港元	總計 千港元
截至二零二二年六月三十日 止六個月(未經審核)					
<b>銷售</b>					
銷售予外部人士	977,751	—	2,266,271	595,945	3,839,967
分部間銷售	—	—	5,853	—	5,853
分部銷售總額	<u>977,751</u>	<u>—</u>	<u>2,272,124</u>	<u>595,945</u>	<u>3,845,820</u>
經調整分部溢利/(虧損)	69,992	(14)	(31,925)	102,270	140,323
自有資產折舊	27,244	—	11,173	49	38,466
使用權資產折舊	4,247	—	19,929	1,344	25,520
無形資產攤銷	—	—	2,911	—	2,911



	地基及 建築—香港 及澳門 千港元	物業開發 —香港 千港元	建築— 新加坡及 東南亞 千港元	物業開發 —新加坡 及東南亞 千港元	總計 千港元
截至二零二一年六月三十日 止六個月(未經審核)					
<b>銷售</b>					
銷售予外部人士	681,437	—	1,651,998	426,137	2,759,572
分部間銷售	—	—	—	—	—
分部銷售總額	<u>681,437</u>	<u>—</u>	<u>1,651,998</u>	<u>426,137</u>	<u>2,759,572</u>
經調整分部溢利/(虧損)	9,470	(10)	(61,661)	10,881	(41,320)
自有資產之折舊	27,669	—	6,049	66	33,784
使用權資產之折舊	2,834	—	16,125	1,365	20,324
無形資產攤銷	—	—	2,978	—	2,978
以股份支付之款項支出	104	—	—	—	104

下表分別呈列於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日之分部資產及負債。

	地基及 建築—香港 及澳門 千港元	物業開發 —香港 千港元	建築— 新加坡及 東南亞 千港元	物業開發 —新加坡 及東南亞 千港元	總計 千港元
於二零二二年六月三十日 (未經審核)					
分部資產	<u>1,550,402</u>	<u>693,085</u>	<u>3,959,508</u>	<u>6,147,492</u>	<u>12,350,487</u>
分部負債	<u>1,094,899</u>	<u>662,552</u>	<u>2,904,270</u>	<u>5,476,836</u>	<u>10,138,557</u>
於二零二一年十二月三十一日 (經審核)					
分部資產	<u>1,028,672</u>	<u>676,001</u>	<u>3,821,652</u>	<u>7,006,675</u>	<u>12,533,000</u>
分部負債	<u>656,367</u>	<u>645,147</u>	<u>2,905,736</u>	<u>6,440,443</u>	<u>10,647,693</u>

分部業績與除所得稅前溢利對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
可呈報分部的經調整分部溢利／(虧損)	140,323	(41,320)
未分配開支	(15,774)	(14,823)
對銷	(7,617)	(7,620)
財務收入	30,808	28,726
財務成本	(97,133)	(83,270)
分佔聯營公司溢利淨額	66,653	261,601
分佔合營企業溢利／(虧損)淨額	1,015	(171)
	<u>118,275</u>	<u>143,123</u>
除所得稅前溢利	<u>118,275</u>	<u>143,123</u>

分部資產與資產總額對賬如下：

	於二零二二年	於二零二一年
	六月三十日 千港元 (未經審核)	十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產	12,350,487	12,533,000
未分配	5,328,389	5,142,192
對銷	(6,231,548)	(5,701,305)
	<u>11,447,328</u>	<u>11,973,887</u>
資產總額	<u>11,447,328</u>	<u>11,973,887</u>

分部負債與負債總額對賬如下：

	於二零二二年	於二零二一年
	六月三十日 千港元 (未經審核)	十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部負債	10,138,557	10,647,693
未分配	3,851,614	3,298,730
對銷	(6,231,548)	(5,701,305)
	<u>7,758,623</u>	<u>8,245,118</u>
負債總額	<u>7,758,623</u>	<u>8,245,118</u>

## 5 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益		
建築合約收入	3,243,117	2,331,476
銷售開發物業	595,945	426,137
來自向其他承包商出借勞工的收入	905	1,872
服務收入	—	87
	<u>3,839,967</u>	<u>2,759,572</u>
來自客戶合約的收益		
— 於某個時間點確認	21,346	3,470
— 於一段時間確認	<u>3,818,621</u>	<u>2,756,102</u>
	<u>3,839,967</u>	<u>2,759,572</u>

## 6 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
管理費收入	3,926	4,369
租金收入	1,613	17,815
按公平值計入全面收益之金融資產股息收入	68	1,667
政府補助(附註)	13,634	19,473
沒收客戶按金	2,072	2,847
雜項收入	<u>2,596</u>	<u>3,756</u>
	<u>23,909</u>	<u>49,927</u>

附註：政府補助指當地政府針對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 其他收益／(虧損) — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益	(17)	177
出售使用權資產之收益	-	9
外匯遠期合約		
— 公平值收益	5,617	10,791
— 結算收益／(虧損)淨額	1,445	(1,542)
若干建築合約之可預測虧損撥備撥回／(撥備)	7,802	(58,559)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	7,787	16,244
匯兌差額	(2,291)	882
其他	(95)	-
	<u>20,248</u>	<u>(31,998)</u>
其他收益／(虧損) — 淨額	<u>20,248</u>	<u>(31,998)</u>

## 8 經營溢利／(虧損)

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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
承包商及材料成本，計入「銷售成本」	2,743,959	1,901,280
物業開發成本，計入「銷售成本」	465,018	338,284
銷售佣金	20,294	16,961
樣板房成本	1,979	891
營銷開支	1,030	3,302
員工成本，包括董事酬金	313,966	396,164
自有資產折舊	38,466	33,784
使用權資產折舊	25,520	20,324
投資物業折舊	-	5,192
無形資產攤銷	2,911	2,978
其他法律及專業費用	13,330	7,997
經營租賃的租金開支	118,917	82,986

截至二零二二年六月三十日止六個月，並無產生以股份支付開支之款項(截至二零二一年六月三十日止六個月：約104,000港元)。

## 9 財務成本—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>財務收入</b>		
來自銀行存款的利息收入	2,320	2,316
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	28,196	25,438
來自向關聯方發放貸款的利息收入	292	559
其他	—	413
	<u>30,808</u>	<u>28,726</u>
<b>財務成本</b>		
租賃負債利息開支	(580)	(1,265)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資攤銷 的安排費用	(60,073)	(62,147)
來自附屬公司非控股權益貸款的利息開支	(22,008)	(15,503)
其他	—	(414)
	<u>(82,661)</u>	<u>(79,329)</u>
減：資本化的利息開支	1,394	6,012
	<u>(81,267)</u>	<u>(73,317)</u>
外匯虧損淨額	(15,866)	(9,953)
	<u>(97,133)</u>	<u>(83,270)</u>
<b>財務成本—淨額</b>	<u>(66,325)</u>	<u>(54,544)</u>

## 10 所得稅開支／(抵免)

截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
— 香港利得稅	-	1,271
— 新加坡所得稅	9,578	(4,324)
— 其他	217	522
遞延所得稅	8,758	1,473
所得稅開支／(抵免)	<u>18,553</u>	<u>(1,058)</u>

## 11 每股盈利

### 基本

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
普通股應佔溢利	79,648	147,828
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔溢利	6,585	12,193
本公司擁有人應佔溢利	<u>86,233</u>	<u>160,021</u>

	截至二零二二年 六月三十日止六個月		截至二零二一年 六月三十日止六個月	
	普通股 (未經審核)	可換股 優先股 (未經審核)	普通股 (未經審核)	可換股 優先股 (未經審核)
用於計算每股基本盈利之已 發行股份加權平均數(千股)	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
每股基本盈利(港元)	<u>0.052</u>	<u>0.052</u>	<u>0.097</u>	<u>0.097</u>

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以於各呈列期間發行在外的普通股及可換股優先股的加權平均數計算。

除自可換股優先股發行之日按每股可換股優先股2.75港元的發行價發行年利率為0.01%並按年付息的非累積優先分派外，每股可換股優先股與普通股持有人均享有獲分派任何股息的同等權益。此外，可換股優先股持有人優先於普通股持有人取得於本公司因清算、清盤或解散而分派資產時本公司可供分派的資產及資金，金額高達相等於已發行可換股優先股的面值總額。而超逾該金額的部分將按享有同等權益的基準向任何類別的股份(包括可換股優先股)之持有人進行分派。因此，可換股優先股就有關於享有股息及資產分派的權利，實質上與本公司普通股持有人享有股息及資產分派的權利相同。據此，可換股優先股入賬列為權益工具並計入每股盈利計算。

### 攤薄

	截至二零二二年 六月三十日止六個月		截至二零二一年 六月三十日止六個月	
	普通股 (未經審核)	可換股 優先股 (未經審核)	普通股 (未經審核)	可換股 優先股 (未經審核)
用於計算每股基本盈利之已 發行股份加權平均數(千股)	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
未行使購股權調整(千份)	-	-	-	-
	<b>1,518,320</b>	<b>124,876</b>	1,518,320	124,876
每股攤薄盈利(港元)	<b>0.052</b>	<b>0.052</b>	0.097	0.097

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

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，乃由於購股權所產生之潛在普通股並無視作具攤薄效應(由於轉換為普通股並無減少每股盈利)。

## 12 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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))		
— 聯營公司	71,453	82,526
— 一名關聯方	30,028	30,455
— 第三方	859,489	800,875
	<u>960,970</u>	<u>913,856</u>
應收客戶合約工程的保證金(附註(c))		
— 一間聯營公司	6,684	3,685
— 關聯方	10,790	11,337
— 第三方	436,822	417,497
	<u>454,296</u>	<u>432,519</u>
其他應收款項(附註(d))		
— 聯營公司	317,512	301,872
— 合營企業	111,450	111,450
— 關聯方	13,402	34,331
— 第三方	82,791	66,623
預付款項	181,075	162,787
按金	73,944	71,825
職工墊款	2,347	2,714
應收商品及服務稅	14,540	7,872
	<u>797,061</u>	<u>759,474</u>
應收貸款		
— 聯營公司(附註(e))	<u>604,151</u>	<u>1,023,019</u>
	<u>2,816,478</u>	<u>3,128,868</u>
<b>非即期</b>		
應收貸款		
— 聯營公司(附註(e))	672,580	515,691
— 關聯方	45,390	16,783
預付款項及其他應收款項	777	772
	<u>718,747</u>	<u>533,246</u>



附註：

(a) 授予客戶的信貸期一般為30日。未償還結餘不計息。

(b) 基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	819,570	795,483
31至60日	27,052	15,567
61至90日	28,314	7,462
超過90日	86,034	95,344
	<u>960,970</u>	<u>913,856</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月，並無就其貿易應收款項錄得額外撥備(二零二一年六月三十日：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332,539,000港元(二零二一年十二月三十一日：284,302,000港元)，預期將自報告日期起計十二個月以上收回。

(d) 應收聯營公司、合營企業、關聯方及第三方的其他應收款項為無抵押、不計息及須按要求償還。其他應收款項並不包括任何減值資產。

(e) 向聯營公司發放的貸款乃向本集團已投資的新加坡及香港物業開發公司發放。該等貸款按本集團於該等公司的股權百分比按比例發放。於二零二二年六月三十日，該等貸款為無抵押，並按每年4%至6%的固定利率計息(二零二一年十二月三十一日：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。

### 13 貿易及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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：		
— 關聯方	12,128	10,778
— 附屬公司非控股權益	612	553
— 第三方	1,080,612	905,547
	<u>1,093,352</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	33,733	42,198
— 關聯方	52,360	61,921
— 聯營公司	35,754	13,500
— 第三方	54,181	65,237
— 應付商品及服務稅	458	3,670
	<u>176,486</u>	<u>186,526</u>
與業務合併有關之應付代價	20,880	20,880
經營開支的應計費用	82,906	107,584
建築成本的應計費用	421,662	662,452
已收客戶按金	5,303	13,099
遞延收益	5,195	10,414
向一間合營企業提供財務擔保	19,585	24,688
若干建築合約之可預見虧損撥備	30,995	53,913
應付股息—附屬公司非控股權益	4,513	4,627
	<u>591,039</u>	<u>897,657</u>
	<u>1,860,877</u>	<u>2,001,061</u>
<b>非即期</b>		
與業務合併有關之應付代價	<u>15,660</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(包括屬貿易性質之應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	811,806	672,468
31至60日	159,034	99,147
61至90日	13,887	35,658
超過90日	108,625	109,605
	<u>1,093,352</u>	<u>916,878</u>

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

## 14 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元	庫存股份 千港元
<b>法定：</b>			
<b>普通股</b>			
於二零二一年一月一日、二零二一年 六月三十日、二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日	<u>6,000,000</u>	<u>60,000</u>	<u>-</u>
<b>可換股優先股</b>			
於二零二一年一月一日、二零二一年 六月三十日、二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日	<u>1,000,000</u>	<u>10,000</u>	<u>-</u>
<b>發行及繳足：</b>			
<b>普通股</b>			
於二零二一年一月一日、二零二一年 六月三十日、二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日	<u>1,518,320</u>	<u>15,183</u>	<u>-</u>
<b>可換股優先股</b>			
於二零二一年一月一日、二零二一年 六月三十日、二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日	<u>124,876</u>	<u>1,249</u>	<u>-</u>

## 15 股息

- (a) 董事不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：相同)。
- (b) 於二零二二年三月三十一日召開的會議上，董事建議宣派截至二零二一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0.06港元(總額約98,592,000港元)，其於期內派付，並已反映為截至二零二二年六月三十日止六個月保留盈利的分配。

## 16 承擔

### 資本承擔

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
開發開支	7,362	14,154
於非上市基金投資之投資	<u>520,144</u>	<u>530,144</u>
	<u>527,506</u>	<u>544,298</u>

## 17 或然負債

於各財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就建築合約履約保證的擔保	<u>214,874</u>	<u>201,666</u>

本集團附屬公司亦為本集團聯營公司及關聯公司(本公司附屬公司為非控股股東)的借貸向銀行提供公司擔保。於二零二二年六月三十日，該等銀行借貸為3,902,576,000港元(二零二一年十二月三十一日：3,818,531,000港元)。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

於報告期內，本集團有兩個主要收入來源，為物業開發業務及建築業務。

#### 物業開發業務－新加坡

截至二零二二年六月三十日，本集團順福軒(位於順福路的一個私人公寓發展項目)累計合同銷售率超過99%，銷售單位數1,207間(包含住宅單位1,201間，以及商業單位6間)。

截至二零二二年六月三十日，本集團福瑞軒(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91%，銷售單位數578間。

於報告期間，本集團榮獲BCI Asia頒發的新加坡十大發展商獎項。

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

項目	銷售收益	平均售價
	(百萬港元)	(港元/平方米)
	二零二二年 上半年	二零二二年 上半年
福瑞軒	575.5	123,602

福瑞軒是一個開發中的私人住宅項目，按其完工百分比進度將收到的預售款項確認為銷售收益，於報告期間內確認銷售收益約575,500,000港元。

於二零二二年六月三十日，在建中物業開發項目組合擁有重大權益包括3個新加坡私人公寓發展項目。

項目	地點	擬定用途	地盤面積 平方米	總可銷售 面積 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	所有權權益
							二零二二年 六月三十日的 完工百分比		
順福軒	新加坡順福路314-319號	私人住宅及零售區域	37,991	107,259	106,610	11.0	99.5%	二零二二年十月	45%
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	45,182	5.4	29.4%	二零二三年十二月	51%
鳳凰路項目	新加坡道德路 2/2A/2B-24/24A/24B	私人住宅及零售區域	6,465	9,687	0	0	0%	二零二五年三月	63%

### 順福軒(本集團擁有45%)

順福軒為私人公寓項目，包括7棟21-23層公寓，共1,206個住宅單位及6個商鋪，地下停車場及公共設施。該項目位於順福路314-319號。

該項目總可銷售面積為107,259平方米，包含住宅單位106,955平方米，以及商鋪單位304平方米，於二零二二年六月三十日，已售出之可銷售面積比例為99.4%。該項目預計將於二零二二年十月完工。

### 福瑞軒(本集團擁有51%)

福瑞軒為私人公寓項目，項目為永久業權土地，包括4棟9層樓，9棟5層樓的公寓(共有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，於二零二二年六月三十日，已售出之可銷售面積比例為90.6%。該項目預計將於二零二三年十二月完工。

### 鳳凰路項目(本集團擁有63%)

該項目為私人公寓項目，99年業權土地，總土地面積為6,465平方米，估計可銷售面積為9,687平方米，擬發展為3棟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)。該項目預計於二零二五年三月完工。

於二零二二年六月三十日，本集團就2個新加坡執行共管(「執行共管」或「EC」)公寓發展項目擁有少數股東股權。

## **淡濱尼EC項目**

該項目為執行共管公寓項目，99年業權土地，總土地面積為23,799平方米，估計可銷售面積為62,180平方米，擬發展為11棟15層住宅樓，約616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。該項目位於淡濱尼62號，預計於二零二五年六月完工。

## **武吉巴督EC項目**

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，估計可銷售面積為38,842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，預計於二零二六年三月完工。

註釋：上述項目的建設完工的估計年份因新型冠狀病毒疫情影響而延遲。

## **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。有關地段及其於海傍延展地段的總地盤面積分別約為17,400平方呎及5,400平方呎。根據已批核的分區計劃大綱圖，地塊的最高容積率為5。二零二零年六月，城規會批准該地盤重建為住宅，對原方案的規劃修改申請已經在二零二二年三月獲批。地盤地基工程及土地契約交換程序正在進行中。

### **(2) 香港深水埗項目**

於二零二二年六月三十日，本集團與合營企業合作夥伴收購香港深水埗醫局街163-169號的兩棟住宅樓超過90%所有權，其擬作重建為附帶商業平台的住宅樓宇。屋宇署已於二零二零年十月批出建築圖則許可。預計土地審裁署將於二零二二年九月對強制售賣令進行審判。

### (3) 香港大埔項目

於二零二零年七月，萬科置業(香港)公司與本集團以補地價金額約3,700,000,000港元獲政府批授位於香港新界大埔地段243號馬窩路的一個地塊。該地盤面積約243,353平方呎，最高建築面積為781,897平方呎。其擬作住宅重建。屋宇署已於二零二一年十二月批出建築圖則許可。地盤地基及挖掘工程已於二零二一年第四季度開展。

#### **建築業務—香港及澳門**

本集團承接的建築項目可大致分為地基工程、專門為樁基工程提供附屬服務及上蓋建築。地基工程與香港及澳門公營機構項目(包括樓宇及基建相關項目)及私營機構的項目有關。本集團亦向開發商提供上蓋建築工程。

於報告期內，來自香港及澳門建築合約的收益約為977,800,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約681,400,000港元)。於報告期內，本集團已承接11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951,600,000港元。於二零二二年六月三十日，手頭上有41個項目，未償付合約金額為3,285,800,000港元。

#### **建築業務—新加坡及東南亞**

於報告期內，本集團來自新加坡及東南亞的收益約為2,266,300,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約1,652,000,000港元)。於報告期內，本集團已完成3個建築項目。於二零二二年六月三十日，本集團手頭上有28個建築項目，未償付合約金額約為7,546,200,000港元。



## 醫藥基金投資

本集團於二零二零年訂立認購協議，認購一項從事投資醫藥及生物科技相關業務之基金的有限合夥權益，總認購金額最高達25,640,000美元(相當於200,000,000港元)。於二零二二年六月三十日，本集團認購有限合夥權益約15,400,000美元(相當於120,000,000港元)(截至二零二一年十二月三十一日：14,100,000美元(相當於110,000,000港元))。該基金重點研發對象包括對抗超級細菌的超級抗生素、以及治療類風濕性關節炎、慢性阻塞性肺病、異位性皮炎等症狀的新藥。

各項新藥最新的研發進度如下：

1. 治療慢性阻塞性肺病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三月獲得進行新藥研製臨床一期試驗批文。
3. 治療類風濕性關節炎的新藥已經在二零二二年六月遞交了新藥研製臨床一期試驗批文申請。
4. 超級抗生素新藥預計在二零二二年下半年遞交新藥研製臨床一期試驗批文申請。

## 財務回顧

### 收益

於報告期內，本集團的總收益約為3,840,000,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約2,759,600,000港元)，較截至二零二一年六月三十日止六個月增加約39.2%。該增加乃主要由於報告期內建築及物業發展項目的銷售收益因新加坡的經濟及社交活動已逐步恢復正常而增加所致。

### 毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為5.5%(截至二零二一年六月三十日止六個月：約5.0%)。

## 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23,300,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約21,200,000港元)，佔本集團總收益約0.6%(截至二零二一年六月三十日止六個月：約0.8%)。該增加乃主要由於報告期內確認已付物業發展項目的銷售佣金較高所致。

## 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114,600,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約197,500,000港元)，較截至二零二一年六月三十日止六個月減少約42.0%。此乃主要由於二零二一年上半年為一個物業發展項目計提一次性酌情花紅的應計費用所致。

## 純利

於報告期內，本集團錄得純利約99,700,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約144,200,000港元)，較截至二零二一年六月三十日止六個月減少約30.9%。本公司擁有人應佔溢利為約86,200,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：160,000,000港元)，較截至二零二一年六月三十日止六個月減少46.1%。

純利減少主要由於應佔從事物業發展的一間聯營公司之溢利大幅減少所致。截至二零二一年十二月三十一日，該聯營公司的物業發展項目絕大部分可供銷售的單位已經預售，所以該聯營公司於報告期內的盈利貢獻大幅下降。

每股基本盈利為0.052港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：0.097港元)。

## 前景

二零二二年上半年，全球新型冠狀病毒疫情仍然反覆，病毒繼續出現變異，傳播速度更快。為了對抗疫情，全球各地民眾加快接種新冠疫苗或加強劑，重症個案呈下跌趨勢。香港政府於二零二二年年中表示會繼續有效精準壓制疫情發展，確保防疫措施不對市民生活和經濟帶來太大影響，並逐步恢復香港與內地和國際聯繫。自今年4月初以來，新加坡放鬆了當地和旅行的大部分限制措施，為其經濟復甦提供了支持。縱觀各界看法，全球新冠疫情似乎已成新常態。

一如市場所料，為了壓抑通脹，美國聯儲局在二零二二年上半年多次上調利率，累計加息2.25厘。美國聯儲局官員認為，利率可能需要在一段時間內保持上升。銀行業界人士預計，美國息率約在明年首季加息至本輪利率高峰，不過明年市場或擔心美國經濟衰退，所以估計二零二三年下半年有機會開始減息。地產界人士預計，加息可能短期內會使買家入市態度轉為審慎而減慢入市步伐，但不會影響樓市中長線發展。為了減低市場利率上升對集團的營運影響，本集團在審視新建築及地產項目時，將慎重考慮利息成本可能上漲之因素，並繼續加強集團現金流管理及採取降低整體融資金額等措施。

香港及新加坡是本集團其中兩個主要市場，一直為公司帶來重大的現金流及利潤，將來仍是公司的發展核心地區。受惠於北部都會區開發，香港建築市場未來十年發展勢頭將會非常強勁。另外，新加坡建屋發展局於二零二一年底宣佈，他們將在二零二二年和二零二三年大幅加推公共房屋單位數量，增加幅度約35%，以滿足當地市民住房需求。據悉，新加坡政府正在籌備各種醫療保健設施發展及跨島鐵路線擴建工程項目等，市場預計當地未來建築工程量將穩步上升。本集團將繼續積極佈局兩地市場，發掘更多具發展潛力的優質項目，鞏固集團的實力和市場競爭力。

故此，公司希望能抓住發展機遇，進一步加強MiC「組裝合成」建築法技術創新升級，繼續以先進綠色建築技術提高項目品質，助力實現環保節能的可持續發展。此外，公司並將實行以地產投資拉動建築施工的發展模式，伺機拓展粵港澳大灣區新市場，進一步擴大本集團的市場份額及競爭力，並建立更長遠穩健的發展藍圖，為股東創造更高的收益回報。

## 債務及資產押記

本集團的計息借貸總額(包括銀行貸款、融資租賃及租賃負債)由二零二一年十二月三十一日的約5,800,000,000港元減少至二零二二年六月三十日的約5,700,000,000港元。此等銀行融資主要由本集團賬面淨值3,774,398,000港元(二零二一年十二月三十一日：4,214,832,000港元)的待售開發物業擔保。

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

## 流動資金、財務資源及資本架構

本集團主要透過股東注資、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。

於二零二二年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約900,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：900,000,000港元)，當中約77.1%、19.2%、1.1%及0.9%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及印尼盾持有。於二零二二年六月三十日，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56.8%(二零二一年十二月三十一日：約55.5%)。

於報告期內，本集團已採用外匯遠期合約作對沖用途。

## 外匯

由於本集團主要在新加坡及香港經營業務，且絕大部分來自其經營的收益及交易均以新加坡元及港元結算，而本集團的資產與負債主要以新加坡元及港元計值，故董事會認為本集團將有足夠外匯應付其外匯需要。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，本集團於報告期內亦無採納任何貨幣對沖政策或其他對沖工具。

## 附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項

於報告期內，本公司并無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

## 資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團有資本承擔約7,400,000港元(二零二一年十二月三十一日：14,100,000港元)用作開發支出，520,100,000港元(二零二一年十二月三十一日：530,100,000港元)用於投資列作按公平值計入損益表之金融資產的非上市投資基金。

## 或然負債

除綜合財務報表附註17所披露者外，於二零二二年六月三十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

除本公告另有披露外，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

於二零二二年六月三十日，本集團有2,552名全職僱員(二零二一年十二月三十一日：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314,000,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約396,200,000港元)。

## 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%。於二零二二年六月三十日，該計劃項下可發行的最高購股權數目為66,020,250股股份，相當於本公司已發行股本的4.35%。

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。管理層股份計劃已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，概無可換股優先股獲授出、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，信託項下仍發行有的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。

## **中期股息**

董事會不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：相同)。

## **購買、出售及贖回本公司證券**

於二零二二年五月二十七日，股東於股東週年大會(「股東週年大會」)上授予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，並討論內部監控及財務報告事宜，包括審閱報告期的未經審核中期財務報表。

## 刊發中期業績公告及中期報告

本公告於本公司網站([www.cnqc.com.hk](http://www.cnqc.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發。二零二二年中期報告將於適當時候寄發予股東及可於上述網站查閱。

承董事會命  
青建國際控股有限公司  
主席  
鄭永安先生

香港，二零二二年八月三十一日

於本公告日期，董事會包括(i)四名執行董事，分別為鄭永安先生(主席)、王從遠先生(行政總裁)、杜波博士及張玉強先生；(ii)一名非執行董事，即陳安華先生；及(iii)三名獨立非執行董事，分別為程國灝先生、譚德機先生及陳覺忠先生。