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

年報
2018

目　錄

2　公司資料

4　主席報告書

6　管理層討論與分析

16　董事會報告

31　董事及高級管理人員的履歷

37　企業管治報告

51　獨立核數師報告

58　綜合全面收益表

60　綜合財務狀況表

62　綜合權益變動表

64　綜合現金流量表

65　綜合財務報表附註

164　五年財務摘要

本年報以環保紙張印刷

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*)
何智凌先生(*於二零一九年一月十一日辭任*)
張玉強先生
王林宣先生(*於二零一九年一月十一日辭任*)

非執行董事

孫輝業博士(*於二零一九年一月十一日辭任*)
王賢茂先生(*於二零一九年一月十一日辭任*)
陳安華先生

獨立非執行董事

卓育賢先生(*於二零一九年一月十一日辭任*)
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*)
卓育賢先生(*於二零一九年一月十一日辭任*)
程國灝先生
陳覺忠先生
王賢茂先生(*於二零一九年一月十一日辭任*)

薪酬委員會

卓育賢先生(*於二零一九年一月十一日辭任*)
(*薪酬委員會主席*)
程國灝先生
(*於二零一九年一月十一日獲委任為薪酬委員會主席*)
張玉強先生
王從遠先生
陳覺忠先生
譚德機先生(*於二零一九年一月十一日獲委任*)

提名委員會

鄭永安先生(*提名委員會主席*)
孫輝業博士(*於二零一九年一月十一日辭任*)
譚德機先生
程國灝先生
陳覺忠先生

戰略投資委員會

鄭永安先生(*戰略投資委員會主席*)
王從遠先生
張玉強先生
何智凌先生(*於二零一九年一月十一日辭任*)
王林宣先生(*於二零一九年一月十一日辭任*)
王賢茂先生(*於二零一九年一月十一日辭任*)
孫輝業博士(*於二零一九年一月十一日辭任*)
陳覺忠先生
陳安華先生(*於二零一九年一月十一日獲委任*)

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33號
國際交易中心
6樓601室

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

公司資料

主要股份登記及過戶處

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22樓

主要往來銀行

大華銀行
Hong Leong Finance Limited
中國進出口銀行
中國銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司

股份代號

1240

網站

www.cnqc.com.hk

主席報告書

本人謹代表青建國際控股有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)呈列本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至二零一八年十二月三十一日止十二個月(「**報告期**」或「**本年度**」)的年度報告。

業務回顧

於二零一八年,本集團之營業額為約7,500,000,000港元(二零一七年:約10,300,000,000港元)。本公司擁有人應佔溢利約為224,900,000港元(二零一七年:約512,100,000港元)。股東應佔每股溢利為0.135港元(二零一七年:0.306港元)。

股息

董事會建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息約82,200,000港元,相當於按本公司普通股及可換股優先股派付每股0.05港元。待該建議末期股息於本公司股東週年大會上獲股東批准後,本公司將於二零一九年六月二十一日支付建議末期股息予於二零一九年五月三十一日(即釐定股東收取建議末期股息權利的記錄日)已登記成為本公司的股東的人士及可換股優先股持有人。連同中期股息每股0.06港元在內,全年派發的股息為每股0.11港元(二零一七年:每股0.16港元),與本公司長遠以來為提升股東價值的股息政策一致。

全球經濟背景及策略

美國自二零一五年開始加息,至二零一八年十二月底,共加息九次,累計加幅2.25厘。香港於二零一八年九月跟隨美國步入加息週期,為十二年來首次,但香港滙豐等主要銀行僅加最優惠利率0.125厘。市場人士普遍預期美國的加息步伐會放緩,市場利率甚至可能於二零一九年維持現有息率,預計未來一段日子市場利率仍處於相對較低水平。

中美雙方貿易摩擦仍未明朗化,英國脱歐過程一波三折,受這些不確定性的影響,根據香港二零一九至二零年的政府財政預算案,政府也提醒環球經濟有下行風險,未來一年經濟表現不能樂觀。

雖然全球經濟環境存在不確定性,但亞洲的新經濟體,包括東盟、印度等地區增長潛力可觀,過去五年每年平均經濟增長6.3%,貢獻環球經濟增長的四分之一。此外,國際貨幣基金組織預測,中國內地以外的亞洲新興經濟體在今明兩年的經濟增長,仍會超過6%,本集團扎根香港及新加坡,業務覆蓋一帶一路地區,該增長預測為本集團未來業務發展及盈利增長提供機會。

主席報告書

香港特別行政區政府表示，為了解決土地不足問題，在資源上會全力配合一系列的短、中及長期措施，增加本港的土地及房屋供應，例如，政府正研究收回部份棕地及閑置土地作重新發展、開展人工島填海研究計劃及重啓工廈活化等，我們相信有關措施會為香港的建築及地產業帶來新機遇。雖然外界普遍預計香港未來一年的土地價格及樓價可能仍有少量的調整空間，但長遠來説，香港樓價應由本地剛性需求帶動，並隨經濟增長而穩步上揚，所以未來一年可能是本集團繼續在香港增加投資的時機。

二零一八年，本集團成立香港地產發展部，經過審慎的研究後，成功收購了香港油塘海傍地段地塊，通過合資公司參與香港深水埗舊樓收購。另外，我們與東南亞大型發展商在新加坡及印尼雅加達通過合資公司營運物業發展項目。我們正密切評估區內其他項目的投資或合作機會，爭取每年適量增加土地儲備或地產項目，使到集團可以更長遠地發展。

「粵港澳大灣區發展規劃綱要」為區內建設提供指導性方向，粵港澳大灣區將通過區內各城市的協力發展，預計未來可以建設成為國際一流灣區和宜居、宜業、宜游的優質生活圈。該區域內的建設及發展項目將持續增加，本集團香港建築及地產開發業務的公司將會積極尋找大灣區的發展機會。

目前，本集團是一家地產及建築綜合企業，在香港及新加坡分別有三十六年及二十年業務經驗，根據我們對市場的評估，相信香港建築板塊今年可以從過去兩年的谷底復蘇，對未來三至五年的市場持審慎樂觀態度。二零一八年，我們在香港、新加坡、馬來西亞、印尼及越南等地區成功投到不少新的建築項目，通過建築施工及物業開發兩大業務產生的協同效應，我們可以有效地降低成本，提高效率，並提升我們的品牌。未來本集團將繼續深入推進已開拓的東南亞國家，進一步尋找並發展更多優質專案，同時擇機逐步拓展一帶一路沿綫的其他國家市場，包括斯里蘭卡、柬埔寨等。

致謝

本人謹代表董事會及管理層，對董事會同仁、管理層及本集團員工於過去一年的投入及奉獻表示衷心感謝。本人謹代表董事會，亦對我們尊貴的客戶、股東，業務夥伴及投資者等對本集團一直以來的支持表示感謝。

青建國際控股有限公司
主席
鄭永安

二零一九年三月二十八日

新加坡物業市場回顧

二零一八年，全球經濟面對挑戰，中國經濟發展放緩，中美兩國貿易摩擦與爭端不斷，美國聯儲局四次加息，作為全球金融中心之一的新加坡也受到一定影響。二零一八年新加坡國內生產總值增長3.3%，略低於二零一七年。報告期間，新加坡房地產市場在上半年呈現上漲趨勢。為應對市場變化，政府於二零一八年七月出台新一輪降溫政策，提高本地買家購買第二套及以上住宅的額外印花稅，外國人購買第一套及以上住宅的額外印花稅，同時降低貸款比例。政策出台後，私人住宅集體出售熱潮減退，市場逐漸放緩。第三季度價格指數增幅僅為0.5%，第四季度私宅價格指數止漲反跌，較第三季度下調0.1%，全年私宅價格指數增長7.9%，市場趨於平穩。二零一八年新加坡各類住宅成交量同比回落，全年新加坡新私宅銷量為8,700多套，同比低於去年。新加坡政府密切關注房地產市場，各類政策及時頒佈與調整以確保房地產市場發展與經濟發展相協調，與居民收入增長相匹配，處在良性發展趨勢中。

新加坡建築市場回顧

二零一八年，新加坡建築市場總體萎縮3.4%，比之二零一七年10.2%的萎縮放緩。二零一八年私營部門工程的新建築需求雖有小幅上漲，由於因公共部門建築活動處於疲軟狀態，壓低了新加坡建築市場本年的總需求。根據新加坡建設局的資料顯示，二零一八年公共部門和私營部門的建築需求分別為18,400,000,000新加坡元和12,100,000,000新加坡元。

香港物業市場回顧

根據差餉物業估價署的臨時數字資料，二零一八年的全港私人住宅價格同比上升約13%，但二零一八年第四季比同年第三季下降約超過6%。由於中美貿易摩擦持續升溫，外圍環球經濟下行風險增加，加上本港市場開始步入加息週期，部份買家持觀望態度，香港樓價從二零一八年九月高峰回落，導致最近數月物業成交萎縮。

不過，近期個別發展商以接近二手價格推出新盤，反應非常理想，對樓市起了正面的支持作用，也證明市場有剛性需求。根據香港金融管理局的統計數字，二零一八年底香港認可金融機構的客戶港元存款總額超過6,700,000,000,000港元，比5年前的4,400,000,000,000港元增長超過50%，證明市場資金非常充裕，對樓市有一定程度的支持。

除非中美貿易摩擦等的負面因素再度轉壞，否則強勁的剛性需求及非常充裕的流動資金應可逐步帶動樓價向上，市場累積的購買力有機會在未來一至兩年逐步釋放出來，市場氣氛預期會穩定下來。

管理層討論與分析

香港建築市場回顧

根據政府統計處的資料，本港主要承建商於二零一八年第三季所完成的建造工程名義總值金額為60,300,000,000港元，剔除價格變動的影響後，整體較上年同期下跌4.5%，按項目組別分析，跌幅最大為公營地盤項目，同比跌幅達22%，可見本港建築業尤其公共項目方面在二零一八年仍處於相對的低潮期。

二零一八年底，土地供應專責小組向行政長官提交報告，建議優先研究及推展八個獲主流民意支持的土地供應選項，小組也建議政府制定完善及持續土地供應機制，並推行多管齊下的土地供應策略。中短期選項包括發展棕地、以公私營合作模式發展私人新界農地儲備及收回部份私人游樂場地契約用地作其他用途等。中長期選項包括在維港之外近岸填海、發展東大嶼都會、利用岩洞及地下空間、在新界發展更多新發展區及發展屯門西內河碼頭用地等。二零一九年二月，政府公佈全面接納該報告的建議，我們相信有利於本港建築業。

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專案。於報告期間，一個開發專案獲新加坡建築及工程管理局(「**建築及工程管理局**」)發放臨時入伙准證(「**臨時入伙准證**」)，即住宅專案品尚居。

於二零一八年五月，本集團心樂軒(位於武吉巴督的一個綜合物業開發專案)專案開始第二階段銷售，當月銷售70餘間單位，售價在原售價基礎上繼續提高。

於二零一八年九月，我們位於順福路的私人公寓專案順福軒如期出售並取得成功。順福軒一期推出480間單位，開盤當周銷售300間，截至二零一八年底，已售出363間，一期銷售率達75.6%，售出單位售價均高於預期。順福軒專案二期單位將擇機發售。該專案靠近瑪麗蒙地鐵站，專案配備有再次升級的智慧家居系統，面部識別系統，智慧水槽等均引入順福軒專案的智慧特色。另外順福軒專案還特別推出針對樂齡人士的「金選良品」單位，充分考慮樂齡需求，以方便年長人士居住。

於報告期內，本集團多次獲得業界獎項，其中包括首次榮獲PropertyGuru頒發新加坡最佳發展商獎項，表明我們作為本土主流發展商得到認可。

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 二零一八年 (十億港元)	平均售價 二零一八年 (港元／平方米)
I	品尚居	3.03	50,418
II	心樂軒	0.76	83,865

本集團開始交付執行共管公寓發展(「**執行共管公寓**」)項目品尚居(由本集團擁有77%)的單位，該項目於二零一八年六月獲得臨時入伙准證(「**臨時入伙准證**」)。

心樂軒為開發中私人綜合開發項目，自二零一八年開始基於其完工百分比確認預售收益。因此，於報告期內確認預售收益764,300,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團現時擁有重大權益的開發中物業項目組合包括3個新加坡項目(一個執行共管公寓發展項目及兩個私人公寓發展項目)，總可銷售面積(「**可銷售面積**」)超過194,000平方米。於二零一八年十二月三十一日，該等物業未出售的可銷售面積超過100,000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	於二零一八年十二月三十一日的完工百分比	建築的預計完工年份	所有權權益
悅心雅軒	新加坡蔡厝港五號大街及碧蘭路交界	住宅、執行共管公寓	16,386	49,979	48,266	2.38	96.7%	二零一九年六月	46%
心樂軒	新加坡武吉巴督西6道	住宅、私人及零售區域	14,697	37,562	23,379	1.95	50.5%	二零二零年三月	73%
順福軒	新加坡順福路314–319號	住宅、私人及零售區域	37,991	106,955	22,725	2.36	8.4%	二零二一年五月	45%

悅心雅軒(本集團擁有46%)

悅心雅軒為擁有497個單位的執行共管公寓發展項目，建有9幢樓高15或16層的公寓，類型包括二至五房單位。其位於蔡厝港五號大街及碧蘭路交界。

該項目總可銷售面積為49,979平方米，於二零一八年十二月三十一日，已出售之可銷售面積比例為96.6%。該建築預計將於二零一九年六月完工。

管理層討論與分析

心樂軒(本集團擁有73%)

心樂軒為私人綜合開發項目，包括2層裙房，由零售區域及5幢樓高13層的公寓構成，合共有516個單位。其位於武吉巴督西6道。該項目為本集團的綜合性開發項目。

該項目總可銷售面積為37,562平方米，於二零一八年十二月三十一日，已出售之可銷售面積比例為62.2%。該建築預計將於二零二零年三月完工。

順福軒(本集團擁有45%)

該項目位於順福路314–319號(近Bishan-Thomson區)，地盤面積約為38,000平方米，估計建築面積超過117,000平方米。其擬發展為私人公寓，擁有約1,200套公寓、地下停車場、零售區域及公共設施。該項目於二零一八年一月啟動建設。

該項目總可銷售面積約為106,955平方米，於二零一八年十二月三十一日，已出售之可銷售面積比例為21.2%。該項目預計將於二零二一年五月完工。

土地儲備情況

(1) 新加坡Goodluck Garden

於二零一八年三月八日，本集團的投標正式獲Goodluck Garden(位於新加坡Toh Tuck Road)賣方接納，總代價為610,000,000新加坡元(相當於約3,640,000,000港元)。其為永久業權土地，總土地面積約為33,457平方米，估計總建築面積為46,840平方米。其擬發展為擁有超過600套私人公寓。

(2) 香港油塘項目

於二零一八年十月三十一日，本集團成功收購油塘海傍地段第58及59號及其延展地段的地塊，總代價為530,000,000港元。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，地塊的最高地積比率為5倍。該地塊擬用作住宅重建。

(3) 香港深水埗項目

於報告期內，本集團通過合資收購香港深水埗的兩幢住宅舊樓超過80%所有權。待收購100%所有權後，其擬作住宅重建項目。

管理層相信，增補土地儲備對本集團於未來數年持續進行項目開發而言十分重要。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

於報告期內，本集團的業務已進一步擴展至東南亞的國家，包括馬來西亞及越南，因此，本集團承接的建築項目大概可分為「新加坡及東南亞」及「香港及澳門」兩個主要地區分部。於新加坡及東南亞，本集團競投政府部門建築工程及外部私營建築工程，並參與本集團物業開發項目。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，本集團自新加坡及東南亞國家建築合約所得收益約為2,560,400,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約1,972,700,000港元)。香港及澳門分部所得收益約為1,103,900,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約1,623,000,000港元)。

於報告期內，新加坡方面，本集團已完成4個建築項目，當中包括3個私營項目及1個自有物業開發項目。於二零一八年，本集團取得2個建屋發展局的新項目及2個私營建築項目，合約總額約為3,380,000,000港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團手頭上有17個外部私營建築項目，未償付的合約金額約為5,830,000,000港元。就東南亞而言，本集團在馬來西亞及越南共取得5個新建築合約，合約總額約為1,120,000,000港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團手頭上有6個項目，未償付的合約金額約為1,350,000,000港元。

就香港及澳門分部而言，本集團取得10個新地基及上蓋建築項目，合約總額約為550,000,000港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團手頭上有12個項目，未償付的合約金額約為719,000,000港元。

財務回顧

收益

於報告期內，本集團的總收益約為7,500,000,000港元(二零一七年：約10,300,000,000港元)，較去年減少27.2%。該減少乃主要由於本集團於二零一八年確認新加坡物業出售較少。於報告期內，新加坡及東南亞項目產生的收益約為6,400,000,000港元(二零一七年：約8,700,000,000港元)，而香港及澳門項目產生的收益則約為1,100,000,000港元(二零一七年：約1,600,000,000港元)。

新加坡分部產生的6,400,000,000港元收益中，物業的合約銷售金額合共為3,800,000,000港元，較去年減少43%。

毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為12%(二零一七年：約12.6%)。毛利率略微下降乃主要由於自建築分部所得銷售收益所佔比例雖然較高，但於報告期內該建築分部之毛利率較物業開發分部為低。

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93,900,000港元(二零一七年：約224,900,000港元)，佔本集團總收益約1.3%(二零一七年：約2.2%)。該下降乃由於報告期內就已確認之開發項目所付的銷售佣金減少所致。

管理層討論與分析

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327,700,000港元(二零一七年：約332,100,000港元)，佔本集團總收益約4.4%(二零一七年：約3.2%)。該下降乃主要由於於報告期內確認的以股份為基礎的支付及員工成本減少，其由租金、行政開支及辦公室開支增加部分抵銷。

純利

於報告期內，本集團錄得純利約305,200,000港元(二零一七年：約673,200,000港元)，較去年減少55%。本公司擁有人應佔溢利約為224,900,000港元(二零一七年：約512,100,000港元)，較去年減少約56%。每股基本盈利及每股攤薄盈利為0.135港元(二零一七年：0.306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(「**國清中國**」)及國清控股有限公司(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

展望二零一九年，新加坡貿工部預測新加坡國內生產總值將位於1.5%–3.5%之間。外部環境的不確定性，管控政策持續收緊影響市場需求，去年大量私人住宅集體出售推高市場價格同時增加市場供給，對本集團專案銷售帶來一定挑戰。然而，新加坡整體經濟保持穩健，房地產市場始終處在與經濟發展協調一致的健康軌道中。根據羅兵咸永道會計師事務所與城市土地學會聯合發佈的《二零一九年亞太區房地產市場新興趨勢報告》顯示，新加坡二零一九年房地產投資前景指數達5.88分，在亞太區22個城市中，從去年第三位上升至第二位，投資前景保持穩健，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，充分發揮集團的卓越競爭力，保持並擴大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。

新加坡建設局預計二零一九年新加坡建築總需求將在27,000,000,000新加坡元至32,000,000,000新加坡元之間，公共部門和私營部門的建築需求分別佔60%和40%。建築需求預計保持強勁，建築行業將會從三年低迷期中復蘇。另外，本集團將通過新加坡繼續開拓已進入的東南亞市場，並伺機進入一帶一路沿線的東南亞其他市場如斯里蘭卡、緬甸、柬埔寨。

香港樓市方面，根据二零一九／二零年度賣地計劃共有十五幅住宅用地，當中七幅為新增用地，預計合共可供建設八千八百多個單位。加上鐵路物業發展、市建局、私人發展和重建項目，預計全年的潛在土地供應可供建設約一萬五千五百個單位，略高於二零一九／二零年度私人房屋土地供應目標，説明香港政府會按市場需求情況合適地調節土地供應量，從而達到穩定樓價的作用。市場人士一般認為今年香港樓價仍有調整空間，成交量萎縮。中長期來説，樓價應受本地剛性需求帶動，並隨經濟增長而穩步上升。本集團正積極尋找及研究各區具潛力的地產項目，包括住宅及商業項目收購及重建舊樓等，期望今年可以再增加一至兩個優質項目，穩步發展。

未來數年，香港政府預計整體建造業每年的工程量增至超過300,000,000,000港元，包括公私營房屋、醫院發展及重建計劃、發展及擴建新市鎮和新發展區，以及建造機場第三條跑道等。為應對建造業工人短缺和老化的挑戰，以及配合中短期基建發展對技術工人的殷切需求，政府撥款200,000,000港元擴大建造業學徒計劃，以涵蓋更多人手短缺的工種，並提供進修津貼等。我們認為以上措施有利於香港建築板塊。

債務及資產押記

本集團的計息銀行借貸總額(包括銀行貸款及融資租賃)由二零一七年十二月三十一日約5,000,000,000港元減少至二零一八年十二月三十一日約4,100,000,000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62,029,000港元(二零一七年：176,615,000港元)、561,012,000港元(二零一七年：518,546,000港元)及2,100,107,000港元(二零一七年：4,375,337,000港元)的物業、廠房及設備、開發中投資物業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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約1,500,000,000港元(二零一七年：約3,200,000,000港元)，當中約66.3%及30.7%分別以新加坡元及港元持有，而其餘的則主要以美元、馬來西亞林吉特、澳門元、印尼盧比及越南盾持有。於二零一八年十二月三十一日，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(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41.9%(二零一七年：約31.3%)。

於報告期內，本集團已採用金融工具作貨幣對沖用途。

管理層討論與分析

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

於二零一八年十二月三十一日，本集團有資本承擔約7,500,000港元(二零一七年：19,900,000港元)用作開發支出及478,300,000港元(二零一七年：471,600,000港元)用於投資長城 — 青建基金。

或然負債

除本年報財務資料附註38所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本集團概無其他或然負債。

報告期後事項

於二零一九年二月，本集團增購悅心雅軒項目的5%股權，收購後，本集團持有該項目的股權從46%增加至51%，該項目將由聯營公司重新分類為附屬公司。

報告期後，Goodluck Garden的集體銷售委員會知會董事會於二零一九年三月七日新加坡上訴法院駁回先前授予Goodluck Garden賣方的法定售樓令之上訴且預計物業購買將很快完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月十五日之公告。

於報告期後及直至本年報日期，概無發生其他重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有1,846名全職僱員(二零一七年：1,921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，僱員可根據個人表現評核獲得加薪及酌情花紅。

於報告期內，本集團產生的總薪酬成本約為595,500,000港元(二零一七年：約699,300,000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股新股份，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。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年六月二十七日之公告。

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若干董事(「**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。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年四月二十八日之公告。

此後，本集團於本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。

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%。

於二零一八年十二月三十一日，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4.53%。

管理層股份計劃

根據股份認購協議條款，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控股集團有限公司及其附屬公司若干高級管理層及僱員(「**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。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。

於報告期，概無可換股優先股已轉讓予經選定參與者，而信託項下仍發行有187,836,224股可換股優先股。

於報告期後及於本年報日期，合共58,860,925股可換股優先股已轉讓予經選定參與者並已轉換為普通股，而信託項下仍發行有128,975,299股可換股優先股。

管理層討論與分析

購買、出售及贖回本公司證券

於二零一八年五月十八日，本公司股東於股東週年大會(「**二零一八年股東週年大會**」)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148,523,900股股份，佔於二零一八年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，本公司透過聯交所以總代價57,000,000港元(二零一七年：無)，回購其本身已發行普通股本中合共29,880,000股(二零一七年：無)股份，其詳情載列如下：

月份	回購股份數目	每股股份價格		已付總金額
		最高價	最低價	
		港元	港元	港元
六月	5,792,500	2.37	2.19	12,931,025
七月	4,062,500	2.45	2.23	9,508,750
九月	35,000	1.75	1.75	61,250
十月	14,187,500	1.79	1.66	24,048,575
十一月	5,220,000	2.01	1.68	9,320,125
十二月	582,500	1.99	1.88	1,141,750

所有回購的股份均已註銷。

有關回購由董事就本公司利益及本公司為股東創造價值而進行。

有關報告期內股份回購及本公司股本其他變動的進一步詳情，載於財務報表附註30。

除上文所述者外，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。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其附屬公司的主要業務載於財務報表附註12。

業務回顧

根據公司條例(第622章)附表5的規定，本公司業務的公平回顧及於報告期後影響本集團的重大事項的進一步討論及分析，以及本公司業務的進一步發展均載於本年報第6至15頁的管理層討論與分析，其構成本董事會報告的一部分。

業績及股息

本集團於報告期內的業績載於本年報第58及59頁的綜合全面收益表。董事建議向於二零一九年五月三十一日名列本公司股東名冊的股東及可換股優先股持有人派付報告期內本公司每股普通股及每股可換股優先股的末期股息0.05港元，須於本公司應屆股東週年大會上獲本公司股東批准後方可作實。該股息(倘獲批准)預計將於二零一九年六月二十一日或前後派發。

有關本集團股息政策的更多資料，請參閱本年報第49頁。

物業、廠房及設備

本公司及本集團的物業、廠房及設備於報告期內的變動詳情載於財務報表附註17。

股本

本公司股本於報告期內的變動詳情載於財務報表附註30。

儲備

本集團儲備於報告期內的變動詳情載於第63頁的綜合權益變動表。

於二零一八年十二月三十一日，本公司有可供分派儲備3,113,400,000港元(二零一七年：3,238,100,000港元)，乃根據開曼群島公司法的適用條文按本公司的股份溢價減累計虧損計算。

集團財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績以及資產及負債摘要載於本年報第164頁。

董事會報告

董事

於報告期內及直至本報告日期任職的董事如下：

執行董事

鄭永安先生(*主席*)
王從遠先生
何智凌先生(於二零一九年一月十一日辭任執行董事)
張玉強先生
王林宣先生(於二零一九年一月十一日辭任執行董事)

非執行董事

孫輝業博士(於二零一九年一月十一日辭任非執行董事)
王賢茂先生(於二零一九年一月十一日辭任非執行董事)
陳安華先生

獨立非執行董事

卓育賢先生(於二零一九年一月十一日辭任獨立非執行董事)
程國灝先生
譚德機先生
陳覺忠先生

根據本公司的組織章程細則(「**細則**」)第108(a)條，鄭永安先生、王從遠先生及張玉強先生將於本公司應屆股東週年大會上退任董事職務，並符合資格應選連任。

董事的服務合約

鄭永安先生、張玉強先生已分別於二零一七年八月十一日與本公司訂立執行董事服務合約，為期三年。王從遠先生已於二零一九年一月二十六日續新與本公司的執行董事服務合約，為期三年。該服務合約可由其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知或根據董事服務合約的條款以其他方式予以終止。

陳安華先生已於二零一七年十一月二十七日與本公司訂立非執行董事服務合約，為期三年。該服務合約可由其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知或根據董事服務協議的條款以其他方式予以終止。

程國灝先生及譚德機先生已分別於二零一八年九月十二日續新與本公司的獨立非執行董事服務合約，為期兩年。陳覺忠先生已於二零一八年一月二十六日與本公司訂立獨立非執行董事服務合約，為期兩年。該服務合約可由其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。根據上市規則第3.13條，本公司已接獲所有獨立非執行董事的年度獨立性確認書，並認為彼等均為獨立人士。

除上述者外，概無於應屆股東週年大會上建議重選連任的董事與本公司訂立於一年內終止合約時須作賠償(法定補償除外)的服務合約。

管理合約

於年內，概無訂立或存在任何涉及本公司全部或任何重大部分業務管理及行政的重大合約。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，持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彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或列入本公司遵照證券及期貨條例第352條保存的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）已另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的權益

董事姓名	身份	於好倉所持股份及相關股份數目	概約權益百分比
鄭永安先生	實益擁有人（附註1）	3,000,000	0.206%
	實益擁有人*（附註3）*	3,000,000	0.206%
王從遠先生	實益擁有人*（附註3）*	2,100,000	0.144%
	信託受益人*（附註2）*	2,284,495	0.157%
	實益擁有人	397,500	0.027%
張玉強先生	實益擁有人*（附註1）*	2,400,000	0.165%
	信託受益人*（附註2）*	715,810	0.049%
何智凌先生*（附註4）*	實益擁有人*（附註1）*	2,400,000	0.165%
	實益擁有人*（附註3）*	2,400,000	0.165%
王林宣先生*（附註4）*	實益擁有人*（附註3）*	2,100,000	0.144%
	信託受益人*（附註2）*	6,091,985	0.418%
	實益擁有人	480,000	0.033%
孫輝業博士*（附註5）*	實益擁有人*（附註3）*	900,000	0.062%
王賢茂先生*（附註5）*	信託受益人*（附註2）*	2,284,495	0.157%
	實益擁有人	152,500	0.010%

附註：

1. 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。
2. 指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。
3. 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。
4. 何智凌先生及王林宣先生各自於二零一九年一月十一日辭任執行董事。
5. 孫輝業博士及王賢茂先生各自於二零一九年一月十一日辭任非執行董事。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄的任何權益或淡倉或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，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）於本公司股份（「**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
杜波博士	受控制法團權益*（附註1）*	988,181,503	67.87%
	信託受益人*（附註4）*	68,534,837	4.71%
	實益擁有人	997,500	0.07%
匯隆企業有限公司	受控制法團權益*（附註1）*	988,181,503	67.87%
福濤控股投資有限公司	受控制法團權益*（附註1）*	988,181,503	67.87%
冠揚投資有限公司	受控制法團權益*（附註1）*	988,181,503	67.87%
浩博投資有限公司	受控制法團權益（附註1）	988,181,503	67.87%
國清控股有限公司	實益擁有人*（附註1）*	756,421,520	51.95%
	受控制法團權益*（附註1、2及3）*	231,759,983	15.92%
受託人	受託人*（附註5）*	187,836,224	12.90%
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）*	988,181,503	67.87%
青島青建控股有限公司	受控制法團權益*（附註1）*	988,181,503	67.87%
青建發展有限公司	實益擁有人*（附註1）*	224,145,000	15.40%
國清金控有限公司	受控制法團權益*（附註3）*	7,614,983	0.52%
國清資產管理有限公司	受控制法團權益*（附註3）*	7,614,983	0.52%
國清成長1號基金有限合夥	實益擁有人	7,614,983	0.52%
長城環亞國際投資有限公司	實益擁有人	142,000,000	9.75%
Sino Concord Ventures Limited	實益擁有人	100,000,000	6.87%
尚東發展有限公司	受控制法團權益（附註6）	100,000,000	6.87%

附註：

(1) 國清控股有限公司(「**Guotsing BVI**」)由浩博投資有限公司全資持有，而浩博投資有限公司由冠揚投資有限公司持有48.55%及福濤控股投資有限公司持有51.45%，福濤控股投資有限公司由匯隆企業有限公司(由杜波博士全資擁有)持有74.53%。冠揚投資有限公司由青島青建控股有限公司全資擁有，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。

(2) 於二零一八年十二月三十一日，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Guotsing 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Guotsing BVI持有100%的權益)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「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%的權益。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，據董事所深知、全悉及確信，概無人士(本公司董事及最高行政人員除外)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。

重大交易、安排或合約

除本報告「關連交易及持續關連交易」及「不競爭承諾」章節所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無任何於報告期末或報告期內任何時間仍然生效而董事或與董事有關連的實體直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約，以及本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司控股股東之間概無於報告期末或報告期內任何時間仍然生效之重大合約。

董事認購股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節及下文「購股權計劃」一節外，於報告期內任何時間，概無向任何董事或彼等各自的聯繫人授出權利，使其可藉購買本公司股份或債權證而獲益；本公司及其任何附屬公司亦概無參與任何安排，致使董事或彼等各自的聯繫人可從任何其他法人團體取得該等權利。

主要客戶及供應商

主要供應商及客戶所佔本集團採購額及營業額的百分比如下：

	二零一八年 %	二零一七年 %
建築材料採購額百分比：		
來自最大供應商	**2.1%**	5.2%
來自五大供應商	**9.1%**	14.7%
營業額百分比：		
來自最大客戶	**11.8%**	14.1%
來自五大客戶	**31.2%**	28.7%

於報告期內，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所悉其擁有本公司股本5%以上）於五大客戶或供應商擁有任何權益。

董事於競爭業務中的權益

根據上市規則第8.10條，於報告期內及直至本年報日期，以下董事被認為擁有可能與本集團之業務直接或間接競爭之業務權益。

於報告期內，執行董事王從遠先生為國清中國的董事及副主席；前非執行董事王賢茂先生為國清中國的行政總裁，而前非執行董事孫輝業博士為國清中國之董事。國清中國連同其附屬公司（「**國清集團**」）從事之主要業務為(i)投資於房地產及相關行業之項目；(ii)於中國及其他海外市場進行物業開發；(iii)於中國及其他海外市場向私人及公營部門提供建築服務；(iv)鋼鐵、機械及其他與建築業務有關之原材料之物流及貿易；及(v)提供設計諮詢服務。然而，根據不競爭契諾，國清集團不得於香港、新加坡及澳門從事與本集團有競爭的受限制業務，更多詳情載於本報告下文。因此，董事認為國清集團的業務不會直接與本集團業務競爭。

除上文所披露者外，董事概不知悉董事及彼等各自的聯繫人的任何業務或權益對本集團業務構成競爭或可能構成競爭及對本集團造成或可能造成任何其他利益衝突。

公眾持股量

根據本公司可公開查閱的資料及據董事所悉，於本報告日期，本公司總發行股本至少25%由公眾持有。

購股權計劃

茲提述本年報管理層討論與分析「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、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)緊接授出購股權當日前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購股權授出日期起計十年,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%。

於本年報日期,該計劃項下可發行的最高證券數目為66,020,250股股份,相當於本公司已發行股本的4.53%。

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股本公司股本中每股面值0.01港元的新股份。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據該計劃授出的購股權變動詳述如下：

			購股權數目							
承授人	授出日期	每股行使價	於二零一八年一月一日	期內授出	期內行使	期內失效	期內註銷	於二零一八年十二月三十一日	歸屬期	行使期
執行董事										
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	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	二零一七年四月二十八日至二零二二年四月二十七日
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	二零一七年四月二十八日至二零二二年四月二十七日
何智凌*(附註1)*	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	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	2,400,000	–	–	–	–	2,400,000	二零一七年四月二十八日	二零一七年四月二十八日至二零二二年四月二十七日
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	二零一五年六月二十七日至二零二零年六月二十七日
王林宣*(附註1)*	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	二零一七年四月二十八日至二零二二年四月二十七日
非執行董事										
孫輝業*(附註2)*	二零一六年四月二十八日	3.022港元	900,000	–	–	–	–	900,000	二零一七年四月二十八日	二零一七年四月二十八日至二零二二年四月二十七日
本集團所有僱員	二零一四年六月二十七日	2.70港元	1,500,000	–	–	–	–	1,500,000	二零一五年六月二十七日	二零一五年六月二十七日至二零二零年六月二十七日
本集團所有其他參與者	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	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		

附註：

1. 何智凌先生及王林宣先生於二零一九年一月十一日辭任執行董事。

2. 孫輝業博士於二零一九年一月十一日辭任非執行董事。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無董事於可認購股份的購股權中擁有任何權益。

管理層股份計劃

根據股份認購協議條款，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層及僱員(「**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。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。

於報告期內，概無可換股優先股已轉讓予經選定參與者並已轉換為普通股。

可轉換證券

本公司目前擁有兩類股份，即本公司普通股及可換股優先股(「**可換股優先股**」)。

於二零一五年十月十五日，本公司完成收購旺寶發展有限公司的全部已發行股本(「**收購事項**」)，收購事項完成後，本公司向Guotsing BVI發行647,273,454股可換股優先股及向信託受託人發行304,599,273股可換股優先股，作為收購事項代價的結算。於報告期間，概無可換股優先股已轉讓予經選定參與者並已轉換為普通股。

於報告期後及及於本年報日期，合共58,860,925股可換股優先股已轉讓予經選定參與者且已轉換為普通股，而信託項下仍發行有128,975,299股可換股優先股。

可換股優先股之主要條款如下：

面值：設立每股面值0.01港元之不可贖回可換股優先股作為本公司股本中的新一類股份。

換股比率：持有人可按一股可換股優先股轉換為一股股份之換股比率，選擇將可換股優先股轉換為有關數目之繳足股份，毋須支付任何額外代價。

換股權：可換股優先股持有人將有權於發行可換股優先股後隨時將全部或部分可換股優先股轉換為本公司於行使可換股優先股之轉換權時將予發行及配發的新股份(「**換股股份**」)，惟行使換股權所轉換之可換股優先股數目不得導致本公司不符合上市規則第8.08條之最低公眾持股量規定或任何股東已觸發收購守則第26條項下之任何強制性全面要約收購責任(惟已獲豁免遵守有關規定外)。

贖回：本公司或可換股優先股持有人均不可贖回可換股優先股。

優先分派：在符合所有適用法律及細則的前提下，每股可換股優先股賦予其持有人權利，自發行可換股優先股日期起每年按每股可換股優先股2.75港元的0.01%的價格收取優先分派(「**優先分派**」)，並於每年年底前支付。各優先分派不可累積。

股息：除收取優先分派外，每股可換股優先股賦予其持有人權利，按每股可換股優先股可轉換之股份數目為基準及按經轉換基準，收取與股份持有人所同等享有之任何股息。

分派資產：本公司因清算、清盤或解散(但並非在轉換可換股優先股或本公司購回任何可換股優先股)而分派資產時，可換股優先股持有人較股東優先享有本公司可供分派之資產及資金。

投票權：可換股優先股持有人有權收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可換股優先股並不賦予其持有人於本公司股東大會投票之權利，除非股東大會將提呈本公司清盤之決議案，或所提呈之決議案在通過後會修訂或廢除可換股優先股所附權利或特權，或改變可換股優先股所受限制除外。

轉讓：可換股優先股持有人可不受限制地轉讓其可換股優先股(包括可換股優先股轉換成之換股股份)。

地位：每股可換股優先股與每股股份享有同等權利，惟投票權、本公司清算、清盤或解散時之分派權益、上文載列的優先分派權及有關權利除外。換股股份將以繳足形式發行，且在各方面與本公司於轉換當日之已發行股份享有同等地位。

調整：倘若及當股份合併或分拆為不同面額時，可換股優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可換股優先股換一股股份(經合併或分拆者，視情況而定)。

上市：概無就可換股優先股尋求於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司已向上市委員會申請換股股份上市及批准買賣。

優先購股權

細則或開曼群島法例均無有關優先購股權的條文，規定本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

持續關連交易

本集團與國清中國或其附屬公司(為本公司之關連人士)訂立之以下交易構成本公司之持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定(視情況而定)。該等持續關連交易之詳情載列如下：

(i) 與Qingjian Malaysia的分包協議

於二零一八年五月三十日，本公司之間接全資附屬公司CNQC Engineering & Construction (Malaysia) Sdn. Bhd「**CNQC Malaysia**」與國清中國之間接附屬公司Qingjian Holding Group (M) Sdn. Bhd(「**Qingjian Malaysia**」)訂立分包協議(「**分包協議**」)。據此，CNQC Malaysia同意擔任Qingjian Malaysia於馬來西亞吉隆坡一間酒店的建築項目(「**建築項目**」)的分包商，及開展建築項目之建築工程。

分包協議及其項下擬進行交易之條款之詳情載於本公司日期為二零一八年三月三十日之公告。

Qingjian Malaysia為國清中國之間接附屬公司，受控股股東Guotsing BVI的最終實益擁有人的共同控制。因而，Qingjian Malaysia因屬Guotsing BVI之聯繫人而為本公司之關連人士，分包協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於關於年度上限之一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故分包協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A章須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

分包協議項下擬進行之交易於下列期間的交易金額將不超過下列年度上限：

年度上限	（百萬令吉）
二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日	12
二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日	50
二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日	68
二零二一年一月一日至二零二一年三月三十一日	17

該等年度上限乃基於(i)合約款項的金額；及(ii)建築項目的預期進度釐定。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，該持續關連交易之總額為12,000,000令吉（相當於23,300,000港元）。

(ii) Singapore Bai Chuan提供之裝修工程服務

於二零一七年三月三十日，本公司與Singapore Bai Chuan Investment Pte. Ltd.（「**Singapore Bai Chuan**」）訂立框架協議（「**框架協議**」），據此，Singapore Bai Chuan同意向本集團提供各種內外裝修工程服務之設計、供應、製作及調試，包括但不限於鋁合金、木材、鐵、玻璃門窗、幕墻、百葉窗、晶格走廊、鐵製品、木製品、瓷磚、地板、電梯及其他服務（「**裝修工程服務**」）。框架協議項下擬進行之交易將令本集團可利用Singapore Bai Chuan集團在內外裝修工程項目方面的經驗及專長為本集團建築項目服務。

有關框架協議之條款及其項下擬進行之交易詳情載於本公司日期為二零一七年三月三十日之公告。

Singapore Bai Chuan為國清中國之間接附屬公司，受控股股東國清中國的最終實益擁有人的共同控制。因而，Singapore Bai Chuan因屬國清中國之聯繫人而為本公司之關連人士，框架協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

根據框架協議，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度，本集團向Singapore Bai Chuan集團就提供裝修工程服務支付之金額將不超過年度上限30,000,000新加坡元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，該持續關連交易總額為6,900,000新加坡元（相當於39,400,000港元）。

由於關於年度上限之一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故框架協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A章須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(iii) 持續關連交易之年度審閱

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃按下列訂立：

(i) 於本集團的日常及一般業務過程中進行；

(ii) 按正常商業條款；及

(iii) 按照監管交易的有關協議，按公平合理及符合本公司及本公司股東的整體利益的條款進行。

董事認為，於綜合財務報表附註42披露之所有重大關聯方交易（符合上市規則第14A章項下「關連交易」或「持續關連交易」之定義）已載列於本年報「持續關連交易」一節且本公司已就所有該等關連交易或持續關連交易遵守上市規則第14A章項下之披露規定。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所（「**羅兵咸永道**」）已獲委聘，負責根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號非審閱或審閱過往財務資料之鑒證工作，並參照實務説明第740號關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件，就本集團持續關連交易出具報告。羅兵咸永道已根據上市規則第14A.38條就上文所披露於截至二零一八年十二月三十一日止年度之持續關連交易出具載有其調查結果及結論的無保留意見函件。本公司已於印發本年報前至少10個營業日向聯交所提供有關核數師函件副本。

獲准許彌償條文

以董事為受益人的獲准許彌償條文現時生效及於財政年度內一直生效。本公司已就針對其董事及高級職員提出的潛在法律訴訟投購及維持適當保險。

慈善捐款

在報告期內本集團之慈善捐款為88,000港元（二零一七年：384,600港元）。

不競爭承諾

茲提述本年報管理層討論與分析「不競爭契諾」一節。

國清中國、Guotsing BVI及杜博士(統稱為「**契諾人**」)與本公司於二零一五年九月二十二日訂立不競爭契諾(「**不競爭契諾**」),據此,各契諾人以本公司(為其本身及代表其附屬公司)為受益人作出承諾,於不競爭契諾之期限內,其不會及將促使其聯繫人(透過本集團進行者除外)不會直接或間接於香港、澳門及新加坡(「**受限制地區**」)進行、從事、投資、參與或以其他方式擁有任何物業開發項目及提供建築服務(「**受限制業務**」)。

契諾人亦就參與於受限制地區之受限制業務之任何新商機(「**新商機**」)及契諾人擬出售之任何受限制業務向本公司授予優先選擇權(「**本公司之優先選擇權**」)。

有關不競爭契諾及本公司優先選擇權之條款之詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十五日之通函。

國清集團已書面聲明其於回顧年度內已遵守不競爭契諾。

企業管治守則

於報告期內,本公司已遵守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。

本集團遵守守則的詳情載於本報告第37至50頁的企業管治報告。

核數師

羅兵咸永道將於應屆股東週年大會上退任,惟其合資格並願獲續聘。於應屆股東週年大會上將提呈有關續聘羅兵咸永道為本公司核數師的決議案。

主要風險及不明朗因素

本集團之大部分收入來自於新加坡的物業開發及建築業務。本集團營運業務所在行業可能受若干因素影響，如項目意外延遲、政府政策變動、利率、建築成本、土地成本及市況變動、技術改進、行業標準演變及對我們新公寓設計及質量建築服務的需求及偏好變動。該等因素可能會對集團營運業績產生不同程度的負面影響。本公司一直密切關注與本集團業務有關的政策及法規，並將優化業務模式、調整營運策略及利用其發展優勢以保持穩定發展。

此外，物業開發業務本質上屬資本密集性。雖然本集團主要通過銷售所得款項、銀行借貸及內部資金為其物業項目提供資金，但如果無法獲得足夠融資或未能在其到期前重續本集團現有信貸融資，本集團的營運可能會受到不利影響。新加坡的物業建設業務受新加坡建設局及其他監管機構規管。該等監管機構規定，建築業務獲授及／或重續許可及特許權前須達成的各項標準，及於建設局存置之承建商註冊系統(CRS)登記乃競投公共部門建築項目的先決條件。重續本集團的許可及特許須遵守相關法規。本集團現時於多項必要之建築特許權項下進行經營，該等建築特許權將於二零二零年七月到期。任何不重續現有建設局許可及特許權將導致我們不符合資格競投或參與特定項目，因此減少本集團項目機遇數目，及此可能對本集團的業務及財務業績造成不利影響。本集團的營運部門將繼續密切監控並確保本集團遵守該等特許權的標準及規定。

此外，證券市場波動或會影響本公司之股份投資。本公司於本集團日常業務過程亦受市場風險(如貨幣及利率波動)、信貸風險及流動資金風險所影響。本公司之財務風險管理詳情載於綜合財務報表附註3。

主要關係

(i) 僱員

本集團認為僱員為寶貴的資產。本集團提供具有競爭力的薪酬待遇以吸引及激勵僱員。本集團定期審核僱員的薪酬待遇，並遵從市場標準作出必要調整。本集團亦注重對僱員的持續教育及培訓。特別是，本集團重視對管理層及核心人員的培訓，以發展其管理及決策能力，從而提升其工作表現。本集團鼓勵營造學習教育的文化，並資助僱員參加涵蓋各個領域(如建築、現場安全、質量控制、職業道德修養及有關該行業其他領域的培訓)的外部培訓課程。

(ii) 分包商及供應商

本集團已與多名分包商及供應商建立長期合作關係，並竭力確保其遵守本集團於質量及道德方面的承諾。本集團精心選定分包商並要求其滿足若干評估標準(包括往積記錄、經驗、財務實力、聲譽、生產優質建築的能力及質量控制有效性)。來自分包商及供應的潛在風險為，其或不能一直符合質量標准或及時提供服務。本集團可能就採取補救措施(例如更換該等承建商)而產生額外成本，以及因延誤竣工而可能有損聲譽及招致額外財務虧損。任何上述因素可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

(iii) 客戶

就物業開發而言，本集團致力於向我們的客戶提供多元化、啟發靈感且物有所值的具有不同樓層佈局的優質公寓。本集團通過與客戶的持續互動加強關係，以洞悉產品市場需求的變化，以便我們能夠積極應對。本集團保持以hi-Life手機應用程式的方式提供生活便利並透過各種渠道(如本公司網站、電話、直接郵件、營銷材料及社交媒體等)與客戶進行交流。就建築而言，本集團亦致力於建築服務方面為客戶提供優質及增值客戶服務。

環保政策

我們密切關注保護自然資源並致力創建環保型的工作環境。我們透過節水節電，並鼓勵辦公用品及其他建築材料的回收利用，努力降低對環境的影響。

遵守法律法規

本集團的業務主要由本公司在新加坡及香港的附屬公司進行，而本公司本身在聯交所上市。報告期內，本公司繼續嚴格遵守適用法律、法規及規例：如有關香港及新加坡環境保護、建築勞工、健康及安全方面；建築管制法及相關法規載列向新加坡建築商發牌的規定；住房開發法及相關規則載列向新加坡房屋開發商發牌的規定；香港承包商發牌制度以及建設局、新加坡市區重建局、香港發展局和房屋委員會等監管機構的相關監管要求及香港聯交所及證券及期貨事務監察委員會實行的法規及合規要求。於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至本報告日期止，並無重大違反新加坡及香港現行法律及法規的情況。

代表董事會

主席
鄭永安

香港，二零一九年三月二十八日

董事及高級管理人員的履歷

董事

執行董事

鄭永安先生，62歲，為執行董事兼董事會主席。彼於二零一一年四月十五日獲委任為董事，自二零一二年九月十一日至二零一六年一月二十六日擔任行政總裁。彼於二零一六年一月二十六日獲委任為董事會主席。彼於二零一六年一月二十六日獲委任為本公司提名委員會(「**提名委員會**」)主席並於二零一六年三月二十二日獲委任為本公司戰略投資委員會(「**戰略投資委員會**」)主席。鄭先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

彼在工程及建築行業方面擁有逾30年經驗。於一九九三年五月成立實力工程有限公司之前，彼由一九八零年八月至一九八二年一月擔任新鴻基工程有限公司(一間主要從事設計業務及工程之公司)之結構工程師，並由一九八三年一月至一九九三年十二月任職於良記集團有限公司(現稱優派能源發展集團有限公司(股份代號：307，其股份於聯交所主板上市))(一間主要從事發展及興建採煤及焦炭加工設施業務之公司)，彼離任前之職位為董事總經理。彼於一九八零年六月獲得加拿大多倫多市多倫多大學之應用科學學士學位。

除上文所披露者外，鄭先生於過往三年內並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任職務。

王從遠先生，44歲，為本公司執行董事及行政總裁。彼於二零一六年一月二十六日獲委任為執行董事兼行政總裁。彼於二零一六年一月二十六日獲委任本公司薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)成員並於二零一六年三月二十二日獲委任戰略投資委員會成員。王先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

彼在工程及建築行業方面擁有逾20年經驗。自二零零七年九月至二零一五年十月，王從遠先生擔任青建集團股份公司(「**青建**」)董事會秘書以及總裁助理、副總裁及聯席董事長等職務，自二零一二年十二月至二零一五年十月期間擔任國清中國之副總裁、常務副總裁等職位。自二零一二年八月至二零一三年十二月期間，彼擔任青建國際集團有限公司總裁。於二零一四年七月至二零一五年八月期間，王從遠先生亦為青島青建地產集團有限公司之董事長兼行政總裁。彼為國清中國之董事兼副董事長。彼亦為青建發展有限公司及國清控股(南洋)投資有限公司之董事。

王從遠先生持有中華人民共和國(「**中國**」)清華大學五道口金融学院金融專業碩士學位及北京科技大學熱能工程學士學位。彼為高級工程師及英國特許建造學會會員。王從遠先生於二零一二年十二月獲認證為青島市最具成長性企業家，並於二零一四年四月獲頒發山東省富民興魯勞動獎章。

除上文所披露者外，王先生於過往三年內並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任職務。

張玉強先生，57歲，為本公司執行董事。彼於二零一四年四月十一日獲委任為執行董事並於二零一四年四月二十二日獲委任為本公司總經理。張先生於二零一四年四月十一日加入本公司並負責協助行政總裁監督本集團的全面營運和管理。彼自二零一六年三月二十二日獲委任本公司薪酬委員會成員及戰略投資委員會成員。張先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

加入本集團前，張先生於二零零一年至二零零七年擔任青建國際事業部常務副總經理。由二零零七年至二零一二年，彼歷任青建總裁助理，青建集團股份公司阿爾及利亞分公司副總裁及總經理、青建國際事業本部常務副總裁及青建地產部常務副總裁及國清控股集團有限公司之副總裁。彼為國清控股(南洋)投資有限公司之董事。張先生在物業建築行業方面擁有逾30年的經驗。

張先生於一九八四年於中國山東建築工程學院畢業，獲授工程學士學位。彼於二零一零年六月從中國南開大學取得工商管理碩士學位。張先生於二零零七年十一月獲中國建設部認證為合資格建造師。

除上文所披露者外，張先生於過往三年內並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任職務。

非執行董事

陳安華先生，51歲，為本公司非執行董事。彼於二零一七年十一月二十七日獲委任為非執行董事並於二零一九年一月十一日獲委任為戰略投資委員會的成員。彼為一名高級經濟師，於一九八九年畢業於復旦大學，獲頒經濟學學士學位。其後，彼於一九九七年畢業於中南大學，獲頒工商管理碩士學位。陳先生於二零零六年獲華威大學頒發工程商業管理進修證書。

於二零零二年一月至二零一五年九月，陳先生任職於中國長城資產管理股份有限公司(「**中國長城**」)長沙辦事處(「長城長沙辦事處」)。彼於二零零二年一月至二零零六年一月擔任長城長沙辦事處項目經理兼資產經營部和投資銀行部科長。於二零零六年二月至二零一五年九月，陳先生在長城長沙辦事處中擔任不同部門之高級／高級副經理。於二零一五年十月至二零一六年九月，彼於中國長城總部資產經營一部任職。

自二零一六年十一月起，陳先生出任中國長城資產(國際)控股有限公司(「**長城資產**」)常務副總經理。於加入中國長城前，彼任職於中國農業銀行，歷任長沙分行副行長等多個職位。自二零一七年一月起，陳先生亦擔任聯交所主板上市公司當代置業(中國)有限公司(股份代號：1107)非執行董事。

除上文所披露者外，於過往三年內，陳先生並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任職務。

獨立非執行董事

程國灝先生，75歲，於二零一二年九月十一日加入本公司擔任獨立非執行董事，並同時獲委任為審核委員會、薪酬委員會成員及提名委員會成員。程先生於二零一九年一月十一日獲委任為薪酬委員會主席。程先生於一九九七年六月獲委任為一九九七年生日榮譽名單大英帝國最優秀勳章成員，並於二零一七年三月榮獲最受尊崇的耶路撒冷聖約翰的醫院勳章。

董事及高級管理人員的履歷

彼直至一九九八年一月任職於香港警務處約34年，彼離任前的職位為監管處處長。彼於香港警務處退任後，程先生擔任商界的高級管理層。

除上文所披露者外，於過往三年內，程先生並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任職務。

譚德機先生，55歲，於二零一二年九月十一日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。譚先生於二零一九年一月十一日獲委任為薪酬委員會成員。譚先生於二零一二年九月十一日加入本公司。譚先生於一九八五年七月自英國坎特伯雷的根德大學取得會計及電腦系文學士學位。彼自一九九零年八月起一直為英格蘭和威爾斯特許會計師公會會員及自一九九五年一月起一直為香港會計師公會會員。

譚先生擔任國際律師行的財務總監為期九年，並於專業會計方面擁有逾30年經驗，及現時為品牌中國集團有限公司(股份代號：0863，其股份於聯交主板上市)的香港拍賣公司的財務總監。

譚先生亦自二零一六年十二月、二零一六年六月及二零一一年十二月起分別擔任股份在聯交所GEM上市的美固科技控股集團有限公司(股份代號：8349)及股份均於聯交所GEM上市的利寶閣集團有限公司(股份代號：1869)及允升國際控股有限公司(股份代號：1315)的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，於過往三年內，譚先生並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任職務。

陳覺忠先生，59歲，為獨立非執行董事。彼於二零一六年一月二十六日獲委任為獨立非執行董事。彼於二零一六年三月二十二日獲委任為審核委員會成員、提名委員會成員、薪酬委員會成員及戰略投資委員會成員。

彼於投資銀行及投資管理行業累積逾34年經驗。彼為香港數碼港管理有限公司數碼港投資創業基金的首席信息官。

彼為亞科資本有限公司之共同創辦人及董事，及自二零零四年至二零一五年期間為高誠資產管理(香港)有限公司之主席及行政總裁，以及二零零四年至二零一二年為高誠財富管理之董事長及創辦人。陳先生為香港創業及私募投資協會有限公司會長。彼亦擔任亞洲創業及股權投資基金協會有限公司的創辦人及秘書長。陳先生為香港特別行政區政府創新科技署諮詢委員會成員及香港貿易發展局資訊及通訊科技諮詢委員會及服務業拓展計劃委員會委員。彼為Choate Rosemary Hall Parent Advisory Council之成員，並為立騰國際(亞太)有限公司之董事。陳先生持有英國城市大學商學院工商管理碩士學位、澳洲證券學會研究生文憑以及倫敦都會大學經濟文學士(榮譽)學位。

陳先生現任南岸集團有限公司(股份代號：577，其股份於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。陳先生擔任茂宸投資管理有限公司及茂宸環球資本有限公司負責人。

除上文所披露者外，於過往三年內，陳先生並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任職務。

董事及高級管理人員的履歷

高級管理層

王林宣先生，46歲，為青建(南洋)控股有限公司的執行董事及總裁。於二零一一年九月至二零一五年五月期間，王林宣先生為高技工程私營有限公司之董事總經理。王林宣先生於新加坡及中國的建築及房地產開發行業擁有逾20年的經驗。王林宣先生持有中國山東建築工程學院之建築工程理學士學位及新加坡國立大學之工商管理碩士學位。王林宣先生亦於二零一零年八月獲中國國家一級註冊建造師資格，為高級工程師。

何智凌先生，54歲，於一九九七年七月加入本集團。彼為新利地基工程有限公司的董事總經理。彼於一九九二年七月持有英國University of Newcastle upon Tyne(現稱紐卡素大學)的土木工程與環境工程學士學位、於二零零五年十二月主要透過網上課程單元修畢香港理工大學的項目管理理學碩士學位，並於二零零九年二月獲香港城市大學頒發仲裁及爭議解決學文學碩士。彼為香港工程師學會會員及香港註冊專業工程師(土木系)。

何先生負責本集團地基項目的執行。彼於工程及建築行業方面擁有約30年經驗。何先生亦為本公司若干附屬公司的董事。於一九九七年加入本集團之前，彼曾任職於香港主要承建商及工程顧問公司達12年，參與土木工程和建築項目，包括排水、地基、總水管道及地盤平整。

李軍先生，42歲，於二零一四年十二月加入本集團，為副總裁。李先生持有中國青島大學之會計學專業學士學位及中國天津財經大學之會計碩士學位。

李先生於財務管理及企業融資方面擁有逾20年經驗。加入本集團前，彼於一九九九年至二零零七年期間曾於多家公司任審計經理職位，於二零零七年至二零一五年期間於青建集團股份公司及國清控股集團有限公司任副總會計師及總裁助理職位。李先生為合資格會計師。

徐正鵬先生，45歲，於二零零八年四月加入本集團，為青建(南洋)控股有限公司的副總裁。徐先生持有中國青島科技大學之財務管理專業學士學位及中國上海交通大學之管理碩士學位。

徐先生於財務管理及企業融資方面擁有逾20年經驗。彼於二零零二年至二零一二年期間曾就職於青島青建控股有限公司任財務部處長職位，於青建地產有限公司任總會計師職位。徐先生為合資格會計師。

楊振聲先生，45歲，於二零一二年九月加入本集團，為青建(南洋)控股有限公司的首席財務總監。楊先生持有新加坡南洋科技大學之會計專業學士學位。

楊先生於財務管理及企業融資方面擁有逾20年經驗。在加入本集團前，彼於一九九七年至二零一二年期間曾就職於羅兵咸永道會計師事務所，於二零一四年至二零一五年亦擔任國清(南洋)控股有限公司首席財務總監。楊先生為新加坡註冊會計師。

董事及高級管理人員的履歷

宋尚峰先生，43歲，於二零一七年六月加入本集團。宋先生為青建(南洋)控股有限公司之執行總裁、青建土木工程有限公司之執行董事及總經理。宋先生持有上海交通大學及南洋科技大學之工商管理聯合碩士學位。自一九九九年開始，宋先生於不同國家的青建集團擁有19年的豐富經驗，曾一直在萊索托、利比亞、新加坡、緬甸及中國的多個城市任職，從事多種工作類型，從總經理助理、部門副主任、常務副總經理到目前在新加坡擔任執行董事及總經理。

孫湧先生，47歲，於二零零七年十二月加入本集團，彼為青建(南洋)控股有限公司的副總裁。孫先生持有中國浙江大學之土木工程專業學士學位及新加坡國立大學之房屋建築科學碩士學位。

孫先生於工程及建築行業擁有逾25年經驗。在加入本集團前，彼於一九九二年至二零零七年期間曾就職於多家大型建築工程公司，歷任估價師、項目經理、常務副總經理等職務。

李俊先生，43歲，於二零零八年四月加入本集團，彼為青建地產(南洋)集團有限公司的執行董事及總經理。李先生持有中國青島科技大學之建築工程專業學士學位。

李先生於房地產開發行業方面擁有逾20年經驗。彼豐富的國際工作經驗讓其成為新加坡及中國房地產開發行業的專家。彼於二零零八年至二零一二年期間曾就職於青建地產有限公司任常務副總經理職位。李先生於二零零四年獲認證為中國青島合資格工程師。

高士剛先生，50歲，於二零零一年八月加入本集團，彼為青建(南洋)控股有限公司的副總裁。高先生持有中國重慶大學之工民建(國際承包)專業學士學位。

高先生於工程及建築行業方面擁有逾25年經驗。加入本集團前，彼於一九九二年至二零零一年期間曾就職於青島建設集團任常務副總經理職位。高先生為高級工程師。

崔國健先生，70歲，於二零一零年六月加入本集團，為新利地基工程有限公司、實力工程有限公司及廣盈工程有限公司的董事。彼負責協調不同項目的地基工程設計及建築，並管理內部設計團隊。彼在工程及建築行業方面擁有逾45年經驗。於一九九三年加入實力工程有限公司之前，彼任職於周林建築師事務所(香港)有限公司逾20年，彼由一九八六年至一九九二年擔任該公司董事，從事各類建築項目的結構設計和監督工作。彼由一九九二年至一九九三年擔任良記集團有限公司(現稱優派能源發展集團有限公司(股份代號：307，其股份於聯交所主板上市))(一間專於下層結構及地盤平整工程的建築公司)的執行董事。於過往三年內，崔先生並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任職務。

彼於一九六九年七月持有香港浸會學院(現稱香港浸會大學)的土木工程文憑，並於一九八五年十一月獲香港理工學院(現稱香港理工大學)頒發土木及結構工程副院士。彼為建築物條例下的認可(建築師)人士及註冊結構工程師、英國結構工程師學會及土木工程師學會的註冊特許工程師、建築師註冊管理局的香港註冊建築師及工程師註冊管理局的香港註冊專業工程師。彼亦為香港工程師學會會員、香港建築師學會會員、英國結構工程師學會會員及英國土木工程師學會會員。彼亦具備中國一級註冊結構工程師認可資格。

何振全先生，67歲，於二零一五年五月加入本集團並任實力工程有限公司董事，負責上蓋結構部門之一般管理及監督。彼於建築行業擁有逾46年經驗。

於加入實力工程有限公司之前，彼為公和建築有限公司之項目經理、新輝建築有限公司之項目董事、新豪建築有限公司之董事、九龍建業有限公司之總經理(建築)、WLS construction Limited之董事及恆基兆業地產有限公司項目管理部門(二部)之常務副總經理。

彼為澳洲建造學會會員、英國特許建造學會會員、香港營造師學會會員及香港項目管理學會會員。

陳法彬先生，45歲，於二零一零年五月加入本集團。彼為高技工程私營有限公司的執行董事及總經理。陳先生持有英國考文垂大學之土建結構專業學士學位。

陳先生於土木工程及建築行業擁有逾19年經驗。在加入本集團前，彼於一九九九年至二零一零年期間曾就職於多家大型建築工程公司，歷任項目經理到高級項目經理等職務。彼於二零一一年至二零一五年期間曾就職於高技工程私營有限公司任常務副總經理職位。

朱文博先生，34歲，於二零一二年九月加入本集團，彼為高技工程私營有限公司的執行董事及行政總裁。朱先生持有中國青島大學之會計學專業學士學位。

朱先生於財務管理及企業融資方面擁有逾11年經驗。彼於二零零七年至二零一六年期間曾於青島博海建設集團有限公司任財務部經理職位及於高技工程有限公司任常務副總經理職位。朱先生為合資格會計師。

集團首席財務總監及公司秘書

陳達鴻先生，46歲，於二零一七年五月加入本集團。陳先生持有香港中文大學工商管理學士學位，主修專業會計學。陳先生有逾20年財務、審計及會計經驗。陳先生為香港會計師公會、特許公認會計師公會、香港特許秘書公會以及特許秘書及行政人員協會會員，亦為特許公認會計師公會資深會員。

企業管治報告

本集團根據上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**守則**」)的原則及守則條文進行企業管治工作。

本公司於報告期內已遵守守則所載全部適用守則條文。

本集團承諾透過定期檢討不斷提高企業管治常規，確保本集團一直符合守則規定。

本集團的主要企業管治常規概述如下：

董事會

組成

於本年報日期，董事會現時由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。

執行董事

鄭永安先生(*主席*)
王從遠先生
何智凌先生(於二零一九年一月十一日辭任執行董事)
張玉強先生
王林宣先生(於二零一九年一月十一日辭任執行董事)

鄭永安先生已就擔任執行董事職務與本公司訂立服務合約，自二零一七年八月十一日起生效，為期三年，除非一方向另一方發出不少於三個月的書面通知或根據董事服務合約的條款以其他方式予以終止。鄭永安先生於二零一六年一月二十六日獲委任為主席。

王從遠先生已就擔任執行董事職務與本公司續新服務合約，自二零一九年一月二十六日起生效，為期三年，除非一方向另一方發出不少於三個月的書面通知或根據董事服務合約的條款以其他方式予以終止。王從遠先生於二零一六年一月二十六日獲委任為行政總裁。

張玉強先生已就擔任執行董事職務與本公司訂立服務合約，自二零一七年八月十一日起生效，為期三年，除非一方向另一方發出不少於三個月的書面通知或根據董事服務合約的條款以其他方式予以終止。

何智凌先生自二零一二年九月十一日起擔任執行董事並於二零一九年一月十一日辭任執行董事。王林宣先生自二零一六年一月二十六日起擔任執行董事並於二零一九年一月十一日辭任執行董事。

非執行董事

孫輝業博士(於二零一九年一月十一日辭任非執行董事)
王賢茂先生(於二零一九年一月十一日辭任非執行董事)
陳安華先生

陳安華先生已就擔任非執行董事職務與本公司訂立服務合約，自二零一七年十一月二十七日起生效，為期三年，除非一方向另一方發出不少於三個月的書面通知或根據董事服務合約的條款以其他方式予以終止。

孫輝業博士自二零一六年一月二十六日起擔任非執行董事並於二零一九年一月十一日辭任非執行董事。王賢茂先生自二零一七年一月十六日起擔任非執行董事並於二零一九年一月十一日辭任非執行董事。

獨立非執行董事

卓育賢先生(於二零一九年一月十一日辭任獨立非執行董事)
程國灝先生
譚德機先生
陳覺忠先生

程國灝先生及譚德機先生已分別就擔任獨立非執行董事職務與本公司續新服務合約，自二零一八年九月十二日起生效，為期兩年，除非一方向另一方發出不少於三個月的書面通知或根據董事服務合約的條款以其他方式予以終止。

陳覺忠先生已就擔任獨立非執行董事職務與本公司續新服務合約，自二零一八年一月二十六日起生效，為期兩年，除非一方向另一方發出不少於三個月的書面通知或根據董事服務合約的條款以其他方式予以終止。

卓育賢先生自二零一二年九月十一日起擔任獨立非執行董事並於二零一九年一月十一日辭任獨立非執行董事。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10A條。於報告期內，董事會有三名獨立非執行董事，而獨立非執行董事人數佔董事會成員三分之一。因此，董事會具高度獨立性以有效作出獨立決策。本公司亦已遵守上市規則第3.10(2)條，其規定一名獨立非執行董事必須具備適合專業資格或會計或相關財務管理專業知識。為遵守守則，於披露董事姓名的所有公司通訊中，已明確識別獨立非執行董事身份。

董事須根據細則在股東週年大會上輪流退任及膺選連任。

於每屆股東週年大會上，三分之一董事須退任。惟每位董事均須每三年告退一次。每年退任的董事須為年內獲董事會委任及自上一次獲選或膺選連任後任期最長者。年內獲董事會委任的新董事均須退任，並於緊隨彼等獲委任後的股東週年大會上提名重選。

根據細則第108(a)條，鄭永安先生、王從遠先生及張玉強先生將於本公司應屆股東週年大會上退任董事職務，並符合資格膺選連任。概無於股東週年大會上膺選連任的董事與本公司已訂立於一年內終止合約時須作賠償(法定補償除外)的服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條呈交的獨立身份年度確認書。本集團認為，全體獨立非執行董事均為上市規則項下的獨立人士。

除本年報「董事及高級管理人員的履歷」一節所披露者外，董事會成員之間(尤其是本公司董事會主席與行政總裁之間)概無財務、商業、家屬或其他重大／相關關係。

董事會及股東大會

董事會定期召開會議，除例會外，亦在有特殊情況需要時召開會議。根據守則的守則條文第A.1.1條，董事會應定期及約每季度召開會議，每年最少舉行四次會議。於報告期內，截至本年報日期，本公司共召開6次董事會會議及1次股東大會。

董事於報告期內出席董事會會議及股東大會的次數如下：

	報告期內的出席次數／會議次數	
董事姓名	**董事會會議**	**股東大會**
執行董事		
鄭永安先生	6/6	0/1
王從遠先生	6/6	1/1
何智凌先生*(附註1)*	5/6	0/1
張玉強先生	6/6	1/1
王林宣先生*(附註1)*	6/6	0/1
非執行董事		
孫輝業博士*(附註2)*	6/6	0/1
王賢茂先生*(附註2)*	6/6	0/1
陳安華先生	4/6	0/1
獨立非執行董事		
卓育賢先生*(附註3)*	6/6	1/1
程國灝先生	6/6	1/1
譚德機先生	5/6	1/1
陳覺忠先生	6/6	0/1

附註：

(1) 何智凌先生及王林宣先生於二零一九年一月十一日辭任執行董事。

(2) 孫輝業博士及王賢茂先生於二零一九年一月十一日辭任非執行董事。

(3) 卓育賢先生於二零一九年一月十一日辭任獨立非執行董事。

董事會責任及授權

董事會代表股東領導及監控本集團，指導及監督本集團的事務，集體負責促進本集團的成功。董事會專注於制訂本集團的整體策略、審批年度發展計劃及預算、監察財務及營運業績、審查內部監控制度的有效性，以及監督和控制管理層的表現。

就本集團企業管治而言，於報告期內，董事會根據職權範圍已履行以下職責：

- 釐定及檢討本集團的企業管治政策及常規，並提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於董事及僱員的操守守則；及
- 檢討本公司是否遵守守則及本企業管治報告中的披露事項。

董事會授權管理層處理本集團的日常管理、行政和運作。董事會定期檢討授出的職能，以確保符合本集團的需要。對於須經董事會批准的事宜，董事會會先行給予管理層清晰指示，再由管理層代表本集團作出決策。

董事持續專業發展計劃

全體董事確認，彼等於報告期內已遵守守則的守則條文第A.6.5條參與持續專業發展，以開拓及增進彼等的知識及技能。本公司已於報告期內安排有關上市規則的內部培訓，形式為研討會，而相關培訓材料已派發予全體董事。有關培訓涵蓋守則、香港上市公司規例及披露責任、須予披露交易及關連交易等課題。

董事姓名	閱讀有關上市規則及其他適用監管規定最新發展的研討會材料與更新資料	參加內部培訓
鄭永安先生	1	1
王從遠先生	1	1
何智凌先生*(附註1)*	1	1
張玉強先生	1	1
王林宣先生*(附註1)*	1	1
孫輝業博士*(附註2)*	1	1
王賢茂先生*(附註2)*	1	1
陳安華先生	1	1
卓育賢先生*(附註3)*	1	1
程國灝先生	1	1
譚德機先生	1	1
陳覺忠先生	1	1

附註：

(1) 何智凌先生及王林宣先生於二零一九年一月十一日辭任執行董事。

(2) 孫輝業博士及王賢茂先生於二零一九年一月十一日辭任非執行董事。

(3) 卓育賢先生於二零一九年一月十一日辭任獨立非執行董事。

主席及行政總裁

根據守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應有區分，並不應由同一名人士擔任。為遵守守則，本集團已於報告期內獨立委任本公司主席及行政總裁。為確保本公司董事會主席及行政總裁的職責有明確區分，兩個職位由不同人士擔任。董事會主席鄭永安先生於報告期內負責董事會的運作及本集團策略及政策的制訂。本公司行政總裁王從遠先生於報告期內在董事會其他成員及高級管理層的協助下，負責本集團業務的管理、重要政策推行、日常營運決策，並協調整體營運。董事會主席已確保全體董事均適當了解董事會會議上所提出的問題，並及時獲得完整可靠的充足資料。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為董事進行本公司上市證券交易的操守守則。

本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認，彼等於報告期內已遵守標準守則及其操守守則。

薪酬委員會

於報告期內，薪酬委員會由兩名執行董事王從遠先生及張玉強先生及三名獨立非執行董事程國灝先生、譚德機先生及陳覺忠先生組成，卓育賢先生為薪酬委員會主席。卓育賢先生於二零一九年一月十一日辭任薪酬委員會主席及成員。於二零一九年一月十一日，程國灝先生獲委任為薪酬委員會主席及譚德機先生獲委任為薪酬委員會成員。

董事會採納的薪酬委員會書面職權範圍與守則一致，並刊載於本公司及聯交所網站。

薪酬委員會的主要職責包括就本集團有關全體董事及高級管理層薪酬的政策及架構向董事會提出建議，並經參考董事會不時的公司目標及宗旨而檢討及審批管理層的薪酬建議。薪酬委員會已就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會作出推薦建議，而全體董事會釐定董事之薪酬政策及待遇。並無個別董事獲准參與決定其個人薪酬。

薪酬委員會於報告期內曾舉行一次會議，以(其中包括)檢討本集團薪酬政策及本公司架構以及執行董事及高級管理層薪酬及其履職情況。薪酬委員會成員於報告期內出席薪酬委員會會議的次數載列如下：

	報告期內的出席次數／會議次數
程國灝先生*(主席)(附註1)*	1/1
陳覺忠先生	1/1
王從遠先生	1/1
張玉強先生	1/1
卓育賢先生*(附註2)*	1/1
譚德機先生*(附註3)*	0/1

附註：

(1) 程國灝先生於二零一九年一月十一日獲委任為薪酬委員會主席。

(2) 卓育賢先生於二零一九年一月十一日辭任薪酬委員會主席及成員。

(3) 譚德機先生於二零一九年一月十一日獲委任為薪酬委員會成員。

根據職權範圍，薪酬委員會成員已履行以下職責：

- 評估執行董事的表現並就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席及行政總裁；
- 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
- 參考董事會所訂公司目標及宗旨檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本公司及其附屬公司內其他職位的僱用條件；及
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行參與釐訂定其本身的薪酬。

董事薪酬

董事酬金乃參考董事的職務、責任及表現以及本集團的業績釐定。此外，董事薪酬由本公司薪酬委員會每年檢討。董事薪酬的詳情載於財務報表附註10。

高級管理人員酬金

於報告期內，高級管理層的酬金範圍載列如下：

薪酬範圍(港元)	人數
1,000,000港元至2,000,000港元	1
2,000,001港元至3,000,000港元	5
3,000,001港元至4,000,000港元	1
4,000,001港元至5,000,000港元	2
5,000,001港元及以上	3

根據上市規則附錄十六須予披露有關董事薪酬及五位最高薪僱員的進一步詳情載於財務報表附註10。

核數師酬金

於報告期內，本集團核數師就提供經常性審核服務、其他審核服務及非審核服務所產生的費用分別約為7,227,000港元、2,433,000港元及101,000港元。

審核委員會

於報告期內，審核委員會由一名非執行董事王賢茂先生及四名獨立非執行董事譚德機先生、卓育賢先生、程國灝先生及陳覺忠先生組成，譚德機先生為審核委員會主席。王賢茂先生及卓育賢先生於二零一九年一月十一日辭任審核委員會的成員。

董事會採納的審核委員會書面職權範圍與守則一致，並刊載於本公司及聯交所網站。

審核委員會主要負責檢討及監察本集團的財務申報程序、風險管理及內部監控制度以及本集團的外聘核數師。有關本集團的財務監控、內部監控、風險管理制度的政策，以及外聘核數師的續聘事宜亦由審核委員會於有關會議進行檢討。於報告期內，審核委員會與管理層已審閱本集團未經審核中期以及經審核業績。審核委員會亦已審閱本報告，並確認本報告乃完善、正確及遵守一切適用規則及規例，包括但不限於上市規則及守則。董事會與審核委員會在外聘核數師的甄選、聘任、辭任或解聘方面並無意見分歧。

審核委員會成員於報告期內出席審核委員會會議的次數載列如下：

	報告期內的出席次數／會議次數
譚德機先生(*主席*)	2/2
卓育賢先生(*附註*)	2/2
程國灝先生	2/2
陳覺忠先生	2/2
王賢茂先生(*附註*)	2/2

附註：卓育賢先生及王賢茂先生於二零一九年一月十一日辭任審核委員會的成員

根據職權範圍，審核委員會成員已履行以下職責：

- 就本公司外聘核數師的委任及重新委任向董事會提供建議、批准本公司外聘核數師的核數及聘用條款；
- 按適用的標準檢討本公司外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 審閱本公司的財務報表以及年報及賬目、中期報告的完整性，並審閱重大財務申報判斷；
- 與本公司外聘核數師討論審核年度賬目時出現的問題及疑問；
- 提交予董事會批准前對本公司的內部監控制度及載於本報告的本公司內部監控制度報表進行檢討；
- 檢討本公司的財務報告、財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論內部監控制度，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控制度。討論內容包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓課程及有關預算是否充足；
- 檢討本集團的財務及會計政策及實務；及
- 檢查核數師就會計紀錄、財務賬目向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應。

董事對財務報表的責任

全體董事均明白其對編製截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表應負的責任。本公司核數師對財務報表的責任聲明載於獨立核數師報告。董事並不知悉任何有關可能令本公司持續經營能力嚴重存疑的事件或情況的重大不明朗因素，故董事於編製財務報表時繼續採納持續經營方法。

風險管理及內部監控

董事會致力處理業務風險，並維持適當及有效的內部監控制度，以保障股東投資及本集團資產。本公司已為保障資產免受未授權使用或出售、控制資本開支、妥善存置會計記錄及確保業務及公佈有關的財務資料之可靠性，制訂若干程序。本集團的合資格管理層持續實施及監察內部監控制度。董事會透過審核委員會對本集團內部監控制度的有效性進行審閱，其中涵蓋財務、營運及合規控制以及風險管理程序的所有監控。

本集團用於識別、評估及管理重大風險的程序概述如下：

風險識別

- 識別可能對本集團業務及營運構成潛在影響之風險。

風險評估

- 使用管理層制定之評估標準，評估已識別之風險；及
- 考慮風險對業務之影響及後果以及出現之可能性。

風險應對

- 透過比較風險評估之結果，排列風險優先次序；及
- 釐定風險管理策略及內部監控程序，以防止、避免或降低風險。

風險監察及匯報

- 持續並定期監察有關風險，以及確保設有適當的內部監控程序；
- 於出現任何重大變動時，修訂風險管理策略及內部監控程序；及
- 向管理層及董事會定期匯報風險監察的結果。

本集團已制定監控程序，旨在(i)保障資產不會被挪用及處置；(ii)確保遵守有關法例、規則及規例；(iii)確保有關為業務用途或公眾使用提供可靠財務資料之會計記錄得到妥善保管；及(iv)針對重大錯誤陳述、損失或欺詐行為提供合理保證。

企業管治報告

董事會負責本公司之風險管理及內部監控制度，並檢討其成效。董事會監督本集團整體之風險管理及致力識別風險、控制已識別風險之影響及促進配合實行減輕風險的措施。本公司之風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未達致業務目標之風險，且僅能對於重大誤報或虧損提供合理而非絕對之保障。

本公司並無內部審核職能，且目前認為，鑒於本集團的業務規模、性質及複雜程度，並無迫切需要在本集團建立內部審核職能。董事會將直接負責本集團內部監控及其成效檢討。

董事會已委任外部顧問擔任其風險管理及內部監控檢討顧問以對截至二零一八年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控制度進行年度檢討。該項檢討每年進行並依環節輪流審核。檢討範圍早前已由董事會制訂及審批。外部顧問向審核委員會及管理層匯報結果及需改進之範疇。董事會及審核委員會認為，並無發現重大內部監控缺失。本集團將適當跟進外部顧問的全部建議，以確保於合理時間內落實執行。因此，董事會認為，風險管理及內部監控制度有效且足夠。

本集團已制訂信息披露政策，確保能獲取潛在內幕資料並加以保密，直至根據上市規則作出一致和及時的披露為止。

該政策規管處理及發放內幕資料的方式，包括：

- 為不同營運單位向指定部門匯報任何潛在內幕資料指定匯報渠道；
- 指定人員及部門釐定所需的進一步升級及披露；及
- 授權指定人員工擔任發言人並回應外界查詢。

董事會信納本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間已全面遵守有關內部監控及風險管理的守則。

提名委員會

於報告期內，提名委員會由提名委員會主席兼執行董事鄭永安先生、一名非執行董事孫輝業博士及三名獨立非執行董事程國灝先生、譚德機先生及陳覺忠先生組成。孫輝業博士於二零一九年一月十一日辭任提名委員會的成員。

董事會採納的提名委員會書面職權範圍與守則一致，並刊載於本公司及聯交所網站。

委員會成員於報告期內出席提名委員會會議的次數載列如下：

	報告期內的出席次數／會議次數
鄭永安先生*(主席)*	1/1
孫輝業博士*(附註)*	1/1
程國灝先生	1/1
譚德機先生	1/1
陳覺忠先生	1/1

附註：孫輝業博士於二零一九年一月十一日辭任提名委員會的成員

根據職權範圍，提名委員會成員已履行以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並向董事會就建議變動(如有)提出建議，以配合本公司的企業策略；
- 檢討本公司的董事會多元化政策及實現執行該政策所設定目標的進展；
- 釐定董事的提名政策；
- 評核獨立非執行董事的獨立身份；及
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

董事會多元化政策

本公司董事會多元化政策規定董事會多元化的方法。公司認可並信奉多元化董事會以提升其業績質量的益處。所有董事會任命都將以精英管理為基礎，及充分考慮到董事會多元化的益處後，將不會根據客觀標准考慮候選人。實現董事會成員多元化將經考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。在設計董事會的組成時，本公司亦將基於其業務模式及不時的特定需求考慮該等因素。

提名委員會將每年監督該政策的實施情況並於企業管治報告中以多元化視角對董事會組成進行報告。提名委員會將酌情審閱該政策(如適用)，以確保該政策的有效性。提名委員會亦會討論可能需要的任何修訂，並向董事會建議任何有關修訂以供審批。

提名政策

本公司提名政策規定提名候選人當選董事之標準及程序。本公司提名委員會應向本公司董事會提名合適候選人供其考慮並向本公司股東提供建議於股東大會上選舉彼等為董事或委任彼等為董事以填補臨時職務空缺。

提名委員會於評估建議候選人適合性時將會考慮如下因素(其中包括):正直的聲譽;行業經驗;前瞻及技能;對可用時間及相關利益的承諾;各方面的多樣性,包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限;及董事會可能認為合適的任何其他因素。

戰略投資委員會

本公司已成立戰略投資委員會,由二零一六年三月二十二日起生效。於報告期間,戰略投資委員會由九名成員組成,包括五名執行董事鄭永安先生、王從遠先生、張玉強先生、何智凌先生及王林宣先生,兩名非執行董事孫輝業博士及王賢茂先生,以及一名獨立非執行董事陳覺忠先生,由鄭永安先生擔任戰略投資委員會主席。何智凌先生、王林宣先生、孫輝業博士及王賢茂先生於二零一九年一月十一日辭任戰略投資委員會的成員。陳安華先生於二零一九年一月十一日獲委任為戰略投資委員會的成員。

戰略投資委員會的職權範圍已由本公司根據於二零一六年三月二十二日通過的董事會決議案採納,並刊載於本公司及聯交所網站。

股息政策

本公司的股息分派政策乃為在本集團盈利且不影響本集團於財政期間的正常營運時,向其股東分派股息。

將分派予股東的股息率將根據(其中包括)本集團的實際及預期財務表現;保留盈利及可供分派儲備;財務狀況;流動資金狀況;資本需求及董事會認為適當的任何其他因素釐定。

董事會將持續審閱股息政策,並保留於任何時間更新、修訂、修正及/或撤銷股息政策的權利。本公司可能無法保證於任何特定期間建議或宣派任何特定金額的股息。

與股東溝通

董事會及高級管理人員確認彼等須保障本公司股東利益的責任,提供透明及實時的公司資料,讓股東及投資者及時瞭解本公司狀況並協助彼等作出最佳投資決策。本公司深信,與股東保持良好有效的溝通,有助於促進股東對本集團業務表現及策略的理解。董事會及高級管理層亦確認彼等須保障本公司股東利益的責任。為保障股東利益,本公司及本集團通過多個渠道向股東提供有關本公司及本集團資料,該等渠道包括年報、中期報告、公佈及通函。本公司網站亦載有本公司及本集團的最新資料以及已刊發的文件。

本公司每年舉行股東週年大會，提供合適場合讓董事會與股東進行直接溝通。股東可於有關股東週年大會就本集團的業務表現及未來發展直接向董事會提出問題。

於報告期內，本公司的憲章文件並無重大變動。

將股東查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

收件人：陳達鴻先生
青建國際控股有限公司
香港九龍灣宏照道33號國際交易中心6樓601室

股東的查詢及關注事項將轉交予本公司董事會及／或相關的董事會委員會（若適當），以便回覆股東的提問。

股東於股東大會上提出建議的程序

根據細則第64條，董事會可酌情召開股東特別大會。股東特別大會亦須應一名或多名於要求寄存當日持有有權於股東大會上投票的本公司實繳股本不少於十分之一的股東要求而召開。該項要求須以書面向董事會或秘書提呈，以供董事會就該要求下任何指定業務交易要求召開股東特別大會。該大會須於該項要求送達後2個月內舉行。倘董事會於該項要求送達後21日內未能召開該大會，提出要求者本人（彼等）可以相同方式召開大會，而本公司須向提出要求人士償付因董事會未能召開該大會而產生的所有合理開支。

根據細則第123條，除退任董事外，任何人士概無資格於任何股東大會上競選董事職位（獲董事會推薦者除外），惟已向總辦事處或註冊辦事處呈交一份書面通知表明有意提名該人士競選董事職位，而該名人士亦發出一份書面通知表明願意參選則除外。細則第123條所規定遞交該等通知的期間將由不早於指定舉行有關選舉的股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於有關股東大會舉行日期前7日結束，而向本公司發出該等通知的最短期間將須為至少7日。

獨立核數師報告

pwc

羅兵咸永道

致青建國際控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

青建國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第58至163頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實而中肯地反映　貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們於該等準則下承擔的責任已於本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於　貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。此等事項於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 建築合約收入、成本及可預測虧損撥備確認
- 商譽減值

關鍵審計事項	我們在審計中如何處理關鍵審計事項
建築合約收入、成本及可預測虧損撥備確認 請參閱綜合財務報表附註4及附註6。 截至二零一八年十二月三十一日止年度確認的建築合約收益為3,655,134,000港元。 合約收入參照完工階段於合約期內確認，且完工階段應參照經獨立測量師核實的建造工程確認。相應合約成本乃以實際基準及待產生預期成本及將評估的建築合約潛在虧損確認。	我們評估建築合約收入確認及成本預算相關控制的設計及實施。我們亦選取建築合約樣本以評估管理層根據完工階段法確認收入、成本及預測合約虧損撥備時作出的估計。 我們已對所選合約樣本執行以下審計程序： • 檢查合約條款及條件，例如合約金額、施工期、 貴集團履約責任、付款計劃、保留及保證條款等。 • 根據獨立測量師開具的證明中載列的情況驗證管理層採納的完工階段，包括核實合約工程和工程訂單調整(如有)。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們在審計中如何處理關鍵審計事項
建築合約收入、成本及可預測虧損撥備確認(續)	
評估完工進度、可能的工程訂單調整、賠償及違約金，以及完工成本預測的合理性及準確性時涉及重大判斷及估計。	• 透過以下辦法評估建造工程相關總預算成本的準確性與合理性：(i)檢查供應商報價；(ii)以過往已完工工程的歷史成本及利潤率為比較基準；及(iii)與項目經理面談並評估其編製的成本估計的合理性。 • 測試建築合約收入、相關應收款項及經考慮可預測虧損撥備後完工的預期成本的計算之數學準確性。 • 透過以下辦法評估管理層的違約金估計：(i)審閱與客戶的通信以及相關合約條款；及(ii)比較獨立測量師開具的證明中列明的完工狀態與建築合約中列明的約定施工期，從而識別客戶的潛在索賠。 基於以上措施，我們認為建築合約收入、成本及可預測虧損撥備的確認獲得現有證據的適當支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們在審計中如何處理關鍵審計事項
商譽減值 請參閱綜合財務報表附註4及附註19。 截至二零一八年十二月三十一日， 貴集團確認的商譽總額為563,327,000港元，其中分配至「地基及建築 — 香港及澳門」分部及「建築 — 新加坡及東南亞」分部的金額分別為282,933,000港元及280,394,000港元。管理層認為在商譽減值評估中，各經營分部構成單獨的現金產生單位(「現金產生單位」)。截至二零一八年十二月三十一日， 貴集團並無確認商譽減值。 商譽減值評估取決於使用價值計算，且該評估因需管理層對未來業務表現及適用于未來現金流量預測的折現率作出重大判斷而具有固有判斷性，因此，該評估屬於審計重點領域。	我們已評估減值評估涉及的未來現金流預測及其制定流程，包括確認準確性及相關計算以及檢查預測是否與董事會批准的最新預算一致。我們亦評估所有的相關現金產生單位是否均已被識別。 我們檢查管理層針對關鍵假設(包括收入增長及折現率)的敏感性分析結果以確定可能導致個別現金產生單位減值的假設變動情況。 我們已透過檢驗確切證據以評估折現現金流預測所使用的關鍵業務假設，包括已簽署的工程合約條款及條件、收入增長率歷史記錄以及建築成本估計所用的第三方供應商報價單。我們亦已透過評估 貴集團的資本成本以估計折現率。 基於以上措施，我們認為管理層就評估商譽減值所作的估計及判斷獲得現有證據支持。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表發表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就我們審計綜合財務報表而言，我們的責任乃閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

倘基於我們已執行的工作，倘我們認為該其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。就此方面，我們並無任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估　貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，惟董事有意將　貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案除外。

審核委員會須負責監督　貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標乃就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向　閣下(作為整體)報告我們的意見，並不作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證屬高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

於根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用專業判斷，及保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非是對　貴集團內部監控的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出的會計估計及相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論以及，根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，我們須於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。

- 就　貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責　貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通計劃的審計範圍及時間安排以及重大審計發現等，包括我們於審計中識別出的內部監控的任何重大缺陷。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及於適用的情況下，相關的防範措施。

於與審核委員會溝通的事項中，我們確定對審計本期綜合財務報表最為重要，因而構成關鍵審計事項的事項。我們於核數師報告中描述此等事項，除非法律法規不允許公開披露此等事項，或於極端罕見的情況下，倘合理預期於我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過溝通產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃金錢。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一九年三月二十八日

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	*5, 6*	**7,507,891**	10,329,310
銷售成本	*9*	**(6,607,041)**	(9,031,581)
毛利		**900,850**	1,297,729
其他收入	*7*	**51,970**	116,894
其他虧損 — 淨額	*8*	**(33,461)**	(38,549)
銷售及營銷開支	*9*	**(93,867)**	(224,909)
一般及行政開支	*9*	**(327,684)**	(332,086)
經營溢利		**497,808**	819,079
財務收入	*11*	**74,380**	51,199
財務成本	*11*	**(110,209)**	(36,778)
應佔聯營公司虧損	*13*	**(82,213)**	(25,801)
應佔合營企業溢利	*14*	**12,772**	29
除所得稅前溢利		**392,538**	807,728
所得稅開支	*15*	**(87,328)**	(134,493)
年內溢利		**305,210**	673,235
其他全面(虧損)／收益			
可重新分類至損益之項目			
— 匯兑差額		**34,672**	130,746
— 可供出售金融資產之公平值虧損		**–**	(70,176)
— 按公平值計入其他全面收益之金融資產之公平值虧損		**(17,514)**	–
		17,158	60,570
年內全面收益總額		**322,368**	733,805

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		**224,887**	512,050
非控股權益		**80,323**	161,185
		305,210	673,235
應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		**223,270**	566,197
非控股權益		**99,098**	167,608
		322,368	733,805
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利	*16*		
每股基本盈利			
— 普通股(港元)		**0.135**	0.306
— 可換股優先股(港元)		**0.135**	0.306
每股攤薄盈利			
— 普通股(港元)		**0.135**	0.306
— 可換股優先股(港元)		**0.135**	0.306

上述綜合全面收益表須連同隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	*17*	**331,481**	414,202
開發中投資物業	*18*	**561,012**	518,546
商譽	*19*	**563,327**	565,755
其他無形資產	*20*	**38,475**	44,708
透過損益按公平值列賬之金融資產	*21*	**340,568**	230,696
於聯營公司之投資	*13*	**25,523**	21,081
於合營企業之投資	*14*	**13,049**	415
遞延所得稅資產	*23*	**33,646**	61,354
可供出售金融資產	*24*	**–**	28,489
按公平值計入其他全面收益之金融資產	*25*	**8,914**	–
預付款項及其他應收款項	*22*	**915,709**	973,127
		2,831,704	2,858,373
流動資產			
待售開發物業	*27*	**2,102,129**	4,375,337
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	*22*	**2,147,891**	1,798,183
合約資產		**843,682**	–
應收客戶合約工程款項	*28*	**–**	37,852
可收回稅項		**27,534**	25,981
已抵押銀行存款	*29(b)*	**188,314**	247,889
現金及現金等價物	*29(a)*	**1,511,833**	3,168,184
		6,821,383	9,653,426
資產總額		**9,653,087**	12,511,799
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本 — 普通股	*30*	**14,559**	14,852
股本 — 可換股優先股	*30*	**1,879**	1,879
股份溢價		**3,262,361**	3,317,938
庫存股份	*30*	**(1,142)**	–
其他儲備	*31*	**(1,133,277)**	(1,149,943)
保留盈利		**1,054,224**	1,111,747
		3,198,604	3,296,473
非控股權益		**123,832**	197,060
權益總額		**3,322,436**	3,493,533

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
負債			
非流動負債			
借貸	*32, 33*	**2,268,331**	2,566,405
衍生金融工具	*26*	**1,146**	5,298
遞延所得稅負債	*23*	**61,494**	55,150
		2,330,971	2,626,853
流動負債			
貿易及其他應付款項	*34*	**2,038,087**	3,801,074
合約負債		**63,118**	–
應付稅項		**71,718**	148,244
借貸	*32, 33*	**1,824,714**	2,438,880
衍生金融工具	*26*	**2,043**	3,215
		3,999,680	6,391,413
負債總額		**6,330,651**	9,018,266
權益及負債總額		**9,653,087**	12,511,799

上述綜合財務狀況表須連同隨附附註一併閱讀。

第58頁至163頁的財務報表已於二零一九年三月二十八日經董事會批准及由以下人士代表簽署。

鄭永安
董事

王從遠
董事

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	股本－普通股 千港元 (附註30)	股本－可換股優先股 千港元 (附註30)	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元 (附註31)	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
於二零一七年一月一日結餘		14,294	2,437	3,317,938	(1,235,529)	881,275	2,980,415	81,658	3,062,073
全面收益									
年內溢利		–	–	–	–	512,050	512,050	161,185	673,235
其他全面收益／(虧損)									
匯兑差額		–	–	–	124,323	–	124,323	6,423	130,746
可供出售金融資產之公平值變動		–	–	–	(70,176)	–	(70,176)	–	(70,176)
全面收益總額		–	–	–	54,147	512,050	566,197	167,608	733,805
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易									
兑換可換股優先股	30	558	(558)	–	–	–	–	–	–
控制權不變的附屬公司所有權權益變動	41	–	–	–	–	2,845	2,845	1,260	4,105
準備或已分派之股息	35	–	–	–	–	(284,423)	(284,423)	(53,466)	(337,889)
僱員購股權計劃－以股份為基礎的酬金福利	36	–	–	–	31,439	–	31,439	–	31,439
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易總額		558	(558)	–	31,439	(281,578)	(250,139)	(52,206)	(302,345)
於二零一七年十二月三十一日結餘		14,852	1,879	3,317,938	(1,149,943)	1,111,747	3,296,473	197,060	3,493,533

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	股本－普通股 千港元 (附註30)	股本－可換股優先股 千港元 (附註30)	股份溢價 千港元	庫存股份 千港元 (附註30)	其他儲備 千港元 (附註31)	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
於二零一八年一月一日結餘		**14,852**	**1,879**	**3,317,938**	**–**	**(1,149,943)**	**1,111,747**	**3,296,473**	**197,060**	**3,493,533**
就採納香港財務報告準則第15號作出調整，扣除稅項(附註2(a))		–	–	–	–	–	(15,317)	(15,317)	8,645	(6,672)
於二零一八年一月一日經重列結餘		**14,852**	**1,879**	**3,317,938**	**–**	**(1,149,943)**	**1,096,430**	**3,281,156**	**205,705**	**3,486,861**
全面收益										
年內溢利		–	–	–	–	–	224,887	224,887	80,323	305,210
其他全面收益／(虧損)										
匯兑差額		–	–	–	–	15,897	–	15,897	18,775	34,672
按公平值計入其他全面收益的金融資產之公平值變動		–	–	–	–	(17,514)	–	(17,514)	–	(17,514)
全面收益總額		**–**	**–**	**–**	**–**	**(1,617)**	**224,887**	**223,270**	**99,098**	**332,368**
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易										
附屬公司非控股股東的供款		–	–	–	–	–	–	–	19,075	19,075
準備或已分派股息	35	–	–	–	–	–	(267,093)	(267,093)	(200,046)	(467,139)
僱員購股權計劃－以股份為基礎的酬金福利	36	–	–	–	–	18,283	–	18,283	–	18,283
回購股份		–	–	–	(57,012)	–	–	(57,012)	–	(57,012)
註銷股份		(293)	–	(55,577)	55,870	–	–	–	–	–
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易總額		**(293)**	**–**	**(55,577)**	**(1,142)**	**18,283**	**(267,093)**	**(305,822)**	**(180,971)**	**(486,793)**
於二零一八年十二月三十一日結餘		**14,559**	**1,879**	**3,262,361**	**(1,142)**	**(1,133,277)**	**1,054,224**	**3,198,604**	**123,832**	**3,322,436**

上述綜合權益變動表須連同隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自經營活動的現金流量			
經營業務產生的現金淨額	*37(a)*	**278,516**	4,644,117
已付利息		**(168,027)**	(188,146)
已付所得稅		**(54,829)**	(206,119)
經營業務產生的現金淨額		**55,660**	4,249,852
來自投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		**(25,804)**	(29,146)
出售物業、廠房及設備所得款項		**17,192**	2,486
添置投資物業		**(52,420)**	(40,435)
添置聯營公司		**(17,040)**	–
添置無形資產		**–**	(119)
向關聯方發放的貸款		**(211,787)**	(244,010)
已收利息		**74,380**	20,029
已收股息		**45,600**	92,237
衍生金融工具結算		**3,064**	(875)
視作出售附屬公司的現金流量出淨額		**–**	(22,800)
衍生金融工具之已抵押銀行存款減少／(增加)		**62,641**	(4,950)
添置透過損益按公平值列賬之金融資產		**(114,000)**	(225,330)
投資活動所用的現金淨額		**(218,174)**	(452,913)
來自融資活動的現金流量			
附屬公司非控股股東的供款		**19,075**	4,105
已付股息		**(467,139)**	(337,889)
發行中期票據所得款項		**–**	567,863
提取借貸		**1,108,185**	1,608,453
償還借貸		**(2,022,587)**	(4,358,921)
償還融資租賃		**(12,559)**	(30,990)
銀行借貸的已抵押銀行存款(增加)／減少		**(2,972)**	270
購回股份		**(57,012)**	–
融資活動所用的現金淨額		**(1,435,009)**	(2,547,109)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		**(1,597,523)**	1,249,830
財政年度初現金及現金等價物		**3,168,184**	1,792,639
現金及現金等價物的匯兑(虧損)／收益		**(58,828)**	125,715
財政年度末現金及現金等價物	*29(a)*	**1,511,833**	3,168,184

上述綜合現金流量表須連同隨附附註一併閱讀。

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(「**聯交所**」)主板作為其第一上市地。

除另有說明外，此等綜合財務報表均以千港元(「**千港元**」)為呈列單位。

2 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除另有所述外，該等政策於所有呈列年度內一直貫徹採用。

(a) 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透過損益按公平值列賬之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產及衍生金融資產及負債。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋

本集團已於本集團二零一八年一月一日開始的會計期間首次採納下列新準則、準則修訂本及新詮釋。

		於以下或之後年度期間生效
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之投資	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付交易之分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號(修訂本)	釐清香港財務報告準則第15號	二零一八年一月一日
年度改進項目	二零一四年至二零一六年週期的年度改進(修訂本)	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號	外幣交易及預付對價	二零一八年一月一日

本附註說明採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」對本集團綜合財務報表的影響，亦披露自二零一八年一月一日起應用的新會計政策(倘其與過往期間所應用者不同)。其他準則及詮釋概無對本集團的會計政策造成任何重大影響，且無需追溯調整。

(a) 對財務報表的影響

由於本集團會計政策發生變動，過往年度的財務報表必須重列。誠如下文(b)所說明者，於採納香港財務報告準則第9號時通常毋須重列可比較資料，惟若干對沖會計處理方面除外。因此，新減值規則導致的重新分類及調整於二零一八年一月一日的綜合財務狀況表的期初結餘中確認。

下表列示就各單獨項目確認的調整。並無載列不受有關變動影響的項目。因此，該已披露的小計及總計無法按所列數字重新計算。有關調整於下文詳細說明。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋(續)

(a) 對財務報表的影響(續)

	於二零一八年一月一日			
	如先前列出 千港元	香港財務報告準則第9號的影響 千港元	香港財務報告準則第15號的影響 千港元	經重列 千港元
綜合財務狀況表(摘錄)				
可供出售金融資產	**28,489**	**(28,489)**	**–**	**–**
按公平值計入其他全面收益之金融資產	**–**	**28,489**	**–**	**28,489**
待售開發物業	**4,375,337**	**–**	**(180,005)**	**4,195,332**
遞延所得稅資產	**61,354**	**–**	**(6,656)**	**54,698**
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	**1,798,183**	**–**	**(618,098)**	**1,180,085**
合約資產	**–**	**–**	**607,939**	**607,939**
應收客戶合約工程款項	**37,852**	**–**	**(37,852)**	**–**
貿易及其他應付款項	**3,801,074**	**–**	**(1,412,419)**	**2,388,655**
合約負債	**–**	**–**	**1,190,407**	**1,190,407**
應付稅項	**148,244**	**–**	**(5,988)**	**142,256**
保留盈利	**1,111,747**	**–**	**(15,317)**	**1,096,430**
非控股權益	**197,060**	**–**	**8,645**	**205,705**

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋(續)

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」— 採納的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量，終止確認金融工具。金融資產減值及對沖會計的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策變動及對已於財務報表確認的金額進行調整。新會計政策載於下文附註。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)的過渡條文，除對沖會計處理的若干方面，並無重列可比較數字。

(i) 分類及計量

於二零一八年一月一日(香港財務報告準則第9號首次應用日期)，本集團管理層已評估本集團持有的金融資產適用的業務模式，且已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號下的適當類別。重新分類造成的主要影響如下：

	可供出售 千港元	按公平值計入其他全面收益 千港元
金融資產 — 二零一八年一月一日		
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘		
— 香港會計準則第39號	**28,489**	**–**
將非買賣股權由可供出售重新分類至按公平值計入其他全面收益	**(28,489)**	**28,489**
二零一八年一月一日的期初結餘		
— 香港財務報告準則第9號	**–**	**28,489**

於二零一七年十二月三十一日的期末結餘表示按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)項下的可供出售(「可供出售」)金融資產。該等重新分類對計量類別並無影響。按攤銷成本計量的金融資產乃因採納香港財務報告準則第15號重新分類及調整之後的金融資產，包括貿易應收款項及其他按攤銷成本計量的金融資產，惟不包括現金及現金等價物。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋(續)

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」— 採納的影響(續)

(i) 分類及計量(續)

該等變動對本集團的權益影響如下：

	附註	可供出售儲備的影響 千港元	按公平值計入其他全面收益儲備的影響 千港元
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘			
— 香港會計準則第39號		13,509	–
將非買賣股權由可供出售重新分類至按公平值計入其他全面收益	*(a)*	(13,509)	13,509
於二零一八年一月一日的期初結餘			
— 香港財務報告準則第9號		–	13,509

本集團將權益性投資作為長期戰略投資，預計不會在中短期內出售，因此選擇將其公平值變動計入其他全面收益(「其他全面收益」)，該類投資以前年度被劃分為可供出售。因此，於二零一八年一月一日，公平值為28,489,000港元的資產由可供出售重新分類至按公平值計入其他全面收益，且公平值變動由可供出售儲備重新分類至按公平值計入其他全面收益儲備。

(ii) 金融資產減值

本集團持有以下須遵守香港財務報告準則第9號新預期信貸損失模型的金融資產類別：

— 貿易應收款項；

— 合約資產；及

— 按攤銷成本計量的其他金融資產

本集團須按照香港財務報告準則第9號的規定修訂各類該等資產類別的減值方法。減值方法變動對本公司及其附屬公司的保留盈利及權益的影響於上表(a)段披露。

現金及現金等價物亦須遵循香港財務報告準則第9號的減值要求，而已識別的減值虧損並不重大。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋(續)

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」— 採納的影響(續)

(ii) 金融資產減值(續)

貿易應收款項及合約資產

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法對所有貿易應收款項及合約資產使用生命週期的預期虧損撥備計量預期信貸損失。

為計量預期信貸損失，貿易應收款項及合約資產已根據攤佔信貸風險特征及逾期期天數分組。合約資產涉及未入賬在建工程，且與相同類型合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本公司及其附屬公司認為，貿易應收款項的預期信貸損失率與合約資產的損失率合理相若。

計算預期信貸損失率時，本集團會考慮各類別應收賬款的歷史損失率，並根據未來宏觀經濟數據作出調整。

由於客戶主要為新加坡政府的相關實體及財務狀況健康的物業開發商，董事認為預期信貸風險並不重大。

當不存在可收回的合理預期時，本集團會注銷貿易應收款項及合約資產。不存在可收回的合理預期的指標連同其他，包括債務人無法與本公司及其附屬公司達成還款計劃及無法按合約支付逾期超過90日的賬款。

其他按攤銷成本列賬的金融資產

本集團所有其他按攤銷成本列賬的金融資產均為低信貸風險，故此期內確認的虧損撥備僅為12個月的預期虧損。

重大估計及判斷

金融資產虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往記錄、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋(續)

(c) 香港財務報告準則第9號「金融工具」— 自二零一八年一月一日起應用的會計政策

分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值(計入其他全面收益或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。並非持作買賣的金融資產將視乎本公司及其附屬公司是否有在初始確認時作出不可撤銷的選擇，以按公平值計入其他全面收益的股本投資列賬。

惟管理該等資產的業務模式改變時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

計量

於初始確認時，本集團按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」))收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中列示為費用。

股本工具

本公司及其附屬公司其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公平值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公平值收益及虧損其後不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於損益表(如適用)中確認為「其他虧損 — 淨額」。按公平值計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平值的其他變動分開呈報。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋(續)

(c) 香港財務報告準則第9號「金融工具」— 自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本列賬及按公平值計入其他全面收益的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初始確認應收款項起確認。

(d) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」— 採納影響

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號客戶合約收益，此舉導致會計政策變動及於綜合財務報表所確認的金額的調整。根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇適用於已完成合約的可行的權宜辦法，並無對於二零一八年一月一日前已完成的合約進行重列，因此比較數字並無予以重列。

總之，按照上文(a)段所述，於首次應用日期(於二零一八年一月一日)，就於綜合財務狀況表確認的賬目作出下列調整。

	香港會計準則第18號賬面值* 二零一七年十二月三十一日 千港元	香港財務報告準則第15號之影響 千港元	**香港財務報告準則第15號賬面值 二零一八年一月一日 千港元**
待售開發物業	4,375,337	(180,005)	**4,195,332**
遞延所得稅資產	61,354	(6,656)	**54,698**
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	1,798,183	(618,098)	**1,180,085**
合約資產	–	607,939	**607,939**
應收客戶合約工程款項	37,852	(37,852)	**–**
貿易及其他應付款項	3,801,074	(1,412,419)	**2,388,655**
合約負債	–	1,190,407	**1,190,407**
應付稅項	148,244	(5,988)	**142,256**
保留盈利	1,111,747	(15,317)	**1,096,430**
非控股權益	197,060	8,645	**205,705**

* 此欄所列乃於採納香港財務報告準則第9號而作出調整前的金額。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋(續)

(d) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」— 採納影響(續)

本集團於二零一八年一月一日保留盈利的影響如下：

	千港元
於二零一七年十二月三十一日的年末保留盈利 — 經香港財務報告準則第15號重列後	1,111,747
在一段時間內確認收益及成本	(18,455)
稅務影響增加	3,138
於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號而對保留盈利作出的調整	(15,317)
於二零一八年一月一日的年初保留盈利 — 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號	1,096,430

呈列合約資產及合約負債

重新分類乃於二零一八年一月一日作出，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語。

就建築合約確認的合約資產於以往列示為貿易及其他應收款項 — 應收客戶合約工程款項。

就物業開發確認的進度款的合約負債於以往列示為已收客戶墊付款項。

合約資產的詳情如下：

	二零一八年十二月三十一日 千港元	二零一八年一月一日 千港元
與物業出售有關的合約資產	**773,146**	605,619
與建築合約有關的合約資產	**70,536**	2,320
合約資產總計	**843,682**	607,939

當確認的收益超過向客戶已發出的開票金額時，合約資產包含出售物業和提供建築服務的未開票金額。期內合約資產的新增與在一段時間內持續確認的物業出售相一致。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋(續)

(d) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」— 採納影響(續)

本集團於二零一八年一月一日保留盈利的影響如下：

合約負債詳情如下：

	二零一八年十二月三十一日 千港元	二零一八年一月一日 千港元
合約負債	**63,118**	1,190,407

本集團按照合約約定的付款安排從客戶處收到款項。款項通常在合約的履約責任完成之前收到，這些合約主要來自於物業出售。

(e) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」— 自二零一八年一月一日起應用的會計政策

收入確認的會計處理

收入在資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約條款及適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約帶來的全部收益；
- 於本集團履約時創建及增強由客戶控制的資產；
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

倘資產的控制權經於一段時間內轉移，本集團按在整個合約期間已完成履約責任的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋(續)

(e) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」— 自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

完成履約責任的進度乃基於下列最能描述本集團完成履約責任表現的其中一種方法計量：

- 直接計量本集團已轉移予客戶的價值；或
- 本集團為完成履約責任所作的付出或投入。

(i) 物業開發

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收入於客戶獲得已完工物業的實物或法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

本集團在履約過程中所產出的物業開發具有不可替代用途，且本集團自客戶獲得就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。本集團根據計量進度的輸入法隨著履約責任於一段時間達成時確認收入。

於損益確認的累計收入超過向物業購買者累計收取的款項之差額確認為合約資產。向物業購買者累計收取的款項超過於損益確認的累計收入之差額確認為合約負債。

(ii) 建築合約

就直接在客戶的土地上進行的建築合約工程而言，符合：在一段時間內，客戶可控制的資產因本集團履約而創理和增長，而(本集團可以此)確認收入。本集團參考經獨立測量師認證的建築工程計量項目進度。

(iii) 判斷及估計

編製綜合財務報表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。

於編製綜合財務報表時，除管理層應用本集團會計政策時作出之重大判斷以及應用於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之估計不明朗因素之主要來源外，已應用下列判斷及估計：

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋(續)

(e) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」— 自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

(iii) 判斷及估計(續)

確認物業開發活動收益時使用的判斷及估計

本集團在新加坡開發及銷售住宅及綜合開發物業。在一段時間內確認收入並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。否則，收入於買方獲得已竣工物業控制權的某一時點確認。由於合約限制，本集團的物業一般無替代用途。然而，本集團是否有權就累計至今已完成的履約部分收取款項並在一段時間內確認相關合約收入，取決於每個合約條款及適用於該合約的相關法律規定。在評估合約是否具有收取付款的可強制執行的權利時，本集團在必要時審查了其合約條款、相關地方法律、當地監管機構的意見並獲得了法律建議。

本集團在報告日根據已完成履約責任的進度在一段時間內確認物業開發收入。此計量基於本集團為完成履約責任所作的付出或預算投入。就釐定預算的完整性、準確性、所產生成本的範圍、以及對物業單位成本的分攤而言，須進行重大判斷及估計。未來期間成本估算變動可能對本集團確認的收益產生影響。於作出上述估計時，本集團依賴過往經驗以及承建商及測量師的工作。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收益於買方獲得已竣工物業法定所有權且收回代價款項時確認。

2 主要會計政策概要

(a) 編製基準(續)

(iv) 已發佈但尚未生效的且尚未被本集團採納的新準則、準則修訂本及新詮釋

以下新準則、準則的修訂本及新詮釋已頒佈且於本集團二零一八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：

		於以下或之後年度期間生效
年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期之年度改進(修訂本)	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或支付	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付特徵	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
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	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	二零二零年一月一日
二零一八年財務報告概念框架	經修訂之財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
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之間的資產出售或注資	待頒佈

管理層正在評估採納該等新準則、準則的修訂本及新詮釋的財務影響。管理層將於新準則、準則的修訂本及新詮釋生效後對其進行採納。

香港財務報告準則第16號租賃的影響

香港財務報告準則第16號「租賃」已於二零一六年一月頒佈。由於經營及融資租賃的劃分已被刪除，此準則將導致幾乎所有租賃須在財務狀況表內確認。根據新準則，資產(租賃項目的使用權)及支付租金的金融負債須確認入賬，惟短期及低值租賃不在此列。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

2 主要會計政策概要

(a) 編製基準(續)

(iv) 已發佈但尚未生效的且尚未被本集團採納的新準則、準則修訂本及新詮釋(續)

該準則將主要影響本集團多項物業的經營租賃的會計處理。於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔90,188,000港元(二零一七年十二月三十一日：102,090,000港元)。然而，本集團尚未釐定該等承擔將多大程度上導致確認未來付款的資產及負債，及其將如何影響本集團的損益及現金流量分類。

部分承擔可能屬於短期及低價值租賃之例外情況，而部分承擔可能與不符合確認為香港財務報告準則第16號所指之租賃之安排有關。

該準則於二零一九年一月一日或之後開始的首個年報期間強制生效。

(b) 於二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策

直至二零一七年十二月三十一日，本集團將其金融資產分為以下類別：

(i) 金融資產

於二零一七年十二月三十一日前應用的分類

本集團按以下類別分類其金融資產：透過損益按公平值列賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類乃基於收購資產的目的而定。管理層於初始確認時釐定其金融資產類別。

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項是指具有固定或可釐定支付金額且並無活躍市場報價的非衍生金融資產，乃呈列為流動資產，惟預期於報告日期後十二個月以上變現的呈列為非流動資產。貸款及應收款項乃於綜合財務狀況表呈列為「貿易及其他應收款項」及「現金及銀行結餘」。

(b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為此類別或不能分類為任何其他類別的非衍生金融資產。除非有關投資於報告日期後十二個月內到期或管理層擬於該期間出售有關資產，否則該等資產呈列為非流動資產。

2 主要會計政策概要(續)

(b) 於二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策(續)

(i) 金融資產(續)

於二零一七年十二月三十一日前應用的分類(續)

(c) 透過損益按公平值列賬之金融資產

倘金融資產主要為短期內出售而收購(即持作買賣),則本集團將其分類為透過損益按公平值列賬之金融資產。倘預期將於報告期末十二個月內出售,則該等金融資產呈列為流動資產;否則呈列為非流動資產。

倘屬以下事項,則持作買賣金融資產以外的金融資產可於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬之金融資產:

- 該指定消除或大幅減低因其他因素而產生的計量或確認不一致性;或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或兩者之部分,其管理及表現評估均根據本集團以文件記錄的風險管理或投資策略按公平值基準進行,而有關編組的資料亦按該基準由內部提供;或
- 其構成載有一項或多項嵌入式衍生工具的合約其中部分,而香港會計準則第39號「金融工具:確認與計量」允許整份合併合約(資產或負債)指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。

於二零一七年十二月三十一日前應用的確認及計量

正常的金融資產買賣乃於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。投資初步按公平值加交易成本確認。

當自金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓而本集團已轉讓擁有權所附帶的絕大部份風險及報酬時,金融資產終止確認。可供出售金融資產其後按公平值列賬。於權益工具的投資並無活躍市場的市場報價,且其公平值無法可靠地計量,故須按成本值計量。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動於其他全面收益內確認。

當分類為可供出售的證券售出或出現減值時,於權益確認的累計公平值調整計入損益內。

以實際利率法計算的可供出售證券的利息於損益內確認為其他收益的一部份。可供出售權益工具的股息於本集團收取付款的權利確立時於損益內確認為其他收益的一部分。

2 主要會計政策概要(續)

(b) 於二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策(續)

(i) 金融資產(續)

於二零一七年十二月三十一日前應用的減值

按攤銷成本列賬的資產

本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。僅在由於資產於初步確認後出現一項或多項事件(「虧損事件」),且該虧損事件(或多項虧損事件)對能可靠估計的一項或一組金融資產的估計未來現金流量有所影響,因而出現客觀減值證據時,一項或一組金融資產會作出減值,並產生減值虧損。

減值的證據可能包括以下指標:債務人或一組債務人正面臨重大財政困難,違約或拖欠利息或本金付款,有可能彼等將進入破產程序或進行其他財務重組,以及當有可觀察數據顯示,估計未來現金流量有可計量的減少,例如與違約相關的欠款或經濟狀況變動。

就貸款及應收款項類別而言,損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)現值之差額計量。資產賬面值予以削減,而損失金額則在損益表內確認。

倘於其後期間,減值虧損金額減少,而有關減少客觀上與減值確認後發生的事件有關(例如債務人的信用評級有所改善),則之前已確認的減值虧損回撥可於損益表內確認。

分類為可供出售的資產

本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

就股權投資而言,證券公平值大幅或長期低於其成本亦為資產減值的證據。倘存在任何有關證據,累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額,減該金融資產之前在損益表確認的任何減值虧損計量)自權益剔除,並在損益表確認。在損益表內確認的權益工具減值虧損並不會透過損益撥回。

於二零一七年十二月三十一日前應用的抵銷金融工具

倘有法定可執行權力抵銷已確認金額,並有意以淨額基準結算或同時變現資產及結算負債,金融資產與負債可互相抵銷,並在綜合財務狀況表呈報有關淨額。法定可執行權力不得取決於未來事件,且須在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時強制執行。

2 主要會計政策概要(續)

(b) 於二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策(續)

(ii) 收益及收入確認

收益按本集團日常業務過程中銷售服務及商品的已收或應收代價的公平值計量。當收益金額能可靠計量，或未來經濟利益可能流入實體，或誠如下文所述就本集團各項活動達成特定條件時，本集團會確認收益。收益與本集團內部銷售抵銷後入賬。

(a) *建築合約收入*

合約成本在產生時確認。當一項建築合約的結果未能可靠估算，則合約收益僅就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。當一項建築合約的結果能可靠估算，而該合約有可能產生溢利，則按合約期確認合約收益。若總合約成本有可能會超過總合約收益，預期虧損即時確認為開支。

合約工程變更、申索及獎勵款項計入合約收益內惟以與客戶協定及能夠可靠計量者為限。

合約工程收益乃按合約竣工階段確認，惟合約竣工階段及合約工程的發票總價值能可靠計量。合約竣工階段乃參照經獨立測量師核實的建築工程確定。.

(b) *銷售開發物業*

來自銷售開發物業之收益於物業風險及回報轉移至買家(即有關物業之建設已完成，而物業已交付予買家及已可合理確保能收取有關應收款項)時確認。於確認收益日期前出售物業所收取之按金及分期付款計入綜合財務狀況表中貿易及其他應付款項項下的已收客戶墊付款項。

(c) *向其他承建商出借勞工的收入*

向其他承建商出借勞工的收入於提供勞務時確認。

(d) *租賃設備*

經營租賃的租金收入乃按租期以直線法確認。

(e) *利息收入*

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

(f) *股息收入*

股息收入乃於確定收取款項的權利時確認。

2 主要會計政策概要(續)

(c) 合併及匯總

附屬公司為本集團擁有控制權之所有實體(包括結構實體)。當本集團承受或有權取得來自其參與實體的可變回報,並有能力通過其對實體的權力影響有關回報時,則本集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起綜合入賬,而於控制權終止之日起停止綜合入賬。

(i) 業務合併

本集團採用收購法將業務合併入賬,惟共同控制實體除外。收購附屬公司的轉讓代價為本集團所轉讓資產、被收購方前擁有人所產生負債及所發行股權的公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債,初步按收購日的公平值計量。

本集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控制權益。屬現時擁有權權益並於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值的於被收購方的非控股權益乃以公平值或現時擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款額的比例計量。非控股權益的所有其他部分以收購日的公平值計量,惟香港財務報告準則規定的其他計量基準除外。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成,則收購方原先於被收購方所持有股本權益於收購當日的賬面值按收購日的公平值重新計量,有關重新計量所產生任何盈虧乃於損益表內確認。

本集團所轉讓任何或然代價乃按收購日的公平值確認。或然代價公平值的其後變動被視作資產或負債,並根據香港會計準則第39號於損益表內確認或確認為其他全面收益變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量,其後續結算於權益列賬。

所轉讓代價、被收購方任何非控股權益金額以及先前於被收購方的任何股本權益於收購日的公平值與所收購可識別資產淨值公平值之間差額均記錄為商譽。於議價購買中,倘轉讓代價總額、已確認非控股權益以及已計量之原先所持有權益低於收購附屬公司的資產淨值公平值,則直接於損益表內確認差額。

集團內公司間之交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司所報告金額已按需要變更,以符合本集團會計政策。

2 主要會計政策概要(續)

(c) 合併及匯總(續)

(ii) 控制權不變的附屬公司所有權權益變動

並未導致失去控制權的非控股權益交易按權益交易列賬，即按與附屬公司擁有人以其擁有人的身份進行交易列賬。任何已付代價的公平值與附屬公司資產淨值賬面值的已收購相關股份之間差額，於權益列賬。向非控股權益出售所產生盈虧亦於權益列賬。

(iii) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，而賬面值變動則於損益表內確認。就其後列賬為聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，公平值指初始賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式列賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認的金額重新分類至損益。

(iv) 附屬公司非控股股東可行使的認沽期權

當本集團訂立一份合約，而該合約含有責任向非控股權益購入一部分擁有的附屬公司的股份，而這並非業務合併的一部分，則本集團以贖回金額現值初步確認金融負債，並將該金額從權益重新歸類。金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。金融負債價值的變動於損益中的財務成本項下確認。

(d) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資以會計權益法入賬。根據權益法，投資按初始成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司的投資包括收購時已辨認的商譽。在收購聯營公司的所有權權益時，聯營公司的成本與本集團應佔聯營公司可識別資產和負債的公平值淨額的任何差額確認為商譽。

倘於聯營公司所有權權益減少但重大影響力獲保留，則先前於其他全面收益已確認之金額中僅有一定份額重新分類至損益(倘適用)。

本集團應佔收購後損益之份額於損益表中確認，其應佔收購後其他全面收益變動則於其他全面收益中確認，並對投資賬面值作出相應調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該等聯營公司所擁有權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不再進一步確認虧損，除非其招致法定或推定義務或代表該聯營公司付款。

2 主要會計政策概要(續)

(d) 聯營公司(續)

本集團於各報告日確定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值。倘若確實如此，本集團根據聯營公司可收回數額與其賬面值差額計算減值數額並將該數額於損益表內「分佔聯營公司虧損」項下確認。

本集團與其聯營公司之間上下游交易產生之溢利及虧損僅以非相關投資者於聯營公司之權益為限於綜合財務報表內確認。未變現虧損予以抵銷，表明所轉讓資產已發生減值之交易除外。聯營公司會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

聯營公司股權攤薄之收益或虧損於損益內確認。

(e) 共同安排

本集團已就所有共同安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，於共同安排之投資乃視乎各投資者之合約權利及責任而分類為合營業務或合營企業。本集團已評估其共同安排之性質，並將其共同安排界定為合營企業。合營企業以權益法入賬。

根據會計權益法，於合營企業之權益初步按成本確認，隨後作出調整以確認本集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收益之變動。本集團於合營企業的投資包括收購時已識別的商譽。在收購合營企業的所有權權益時，合營企業的成本與本集團應佔合營企業可識別資產和負債的公平值淨額的任何差額以商譽列賬。當本集團應佔合營企業虧損等於或超過其於該等合營公司所擁有權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不再進一步確認虧損，除非其招致義務或代表該合營企業付款。

本集團與其合營企業交易的未變現收益會對銷，以本集團所持合營企業權益為限。未變現虧損亦予以抵銷，表明所轉讓資產已發生減值之交易除外。合營企業會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

(f) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績於本公司賬目按已收及應收股息入賬。

倘自附屬公司投資收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的全面收益總額，或倘個別財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表所示投資對象資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須對該等附屬公司的投資進行減值測試。

2 主要會計政策概要(續)

(g) 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者提供的內部報告一致。制定策略決定的執行董事為主要經營決策者，其負責分配資源及評估營運分部表現。

(h) 匯兑換算

(i) 功能及呈列貨幣

各集團實體之財務報表內所包括項目，均使用實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)計量。綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司的功能貨幣以及本集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

以功能貨幣以外的貨幣(「**外幣**」)進行的交易，按交易日期或項目重新計量估值日期適用的匯率換算為功能貨幣。上述交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算產生的匯兑盈虧均在損益中確認。

與借貸以及現金及現金等價物有關的匯兑盈虧於「財務(成本)／收入— 淨額」中呈列。所有影響損益的其他匯兑盈虧於「其他虧損 — 淨額」呈列。

非貨幣性金融資產及負債(例如透過損益按公平值持有的權益)的換算差額在損益中確認為公平值盈虧的一部分。非貨幣性金融資產(例如分類為可供出售的權益)的換算差額於其他全面收益入賬。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體(有關貨幣的經濟概無出現惡性通脹)的業績及財務狀況，均按以下方法換算為呈列貨幣：

(i) 呈列於每份財務狀況表的資產及負債均以財務狀況表日期的收市匯率換算；

(ii) 每份全面收益表的收入及開支均按平均匯率換算(惟該平均值並非有關交易日通行匯率累計影響的合理近似值則作別論，在此情況收入及開支均按交易日匯率換算)；及

(iii) 所有因此產生的匯兑差額於其他全面收益內確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整被視作為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生匯兑差額於其他全面收益確認。

2 主要會計政策概要(續)

(i) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減累計折舊及減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

只有在可能為本集團帶來與該項目相關的未來經濟利益，而項目成本能可靠計量時，後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(倘適用)。替代部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養成本在產生時的財政年度內於損益中扣除。

折舊使用直線法分配彼等估計可使用年限的可折舊金額計算。估計可使用年限如下：

辦公設備	三至五年
汽車	三至五年
廠房及機器	三至十年
傢俬及裝置	五年
租賃物業裝修	三年
租賃土地及樓宇	少於六十年及租賃年期

於各報告期末，本集團會對資產的餘值及可使用年期進行審閱並作出調整(倘適用)。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售所產生盈虧乃按比較所得款項與賬面值而釐定，並於損益「其他虧損 — 淨額」內確認。

(j) 開發中投資物業

投資物業被定義為持作賺取租賃收入或資本增值或兩者兼具之物業。作未來投資物業用途之開發中物業分類為開發中投資物業。本集團已就其開發中投資物業使用成本模型。開發中投資物業初步按成本確認，隨後按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。開發中投資物業成本包括其購買價及任何直接應佔開支。建築工程竣工後，折舊使用直線法分配50年之估計可使用年限或剩餘租賃期(以較短者為準)的可折舊金額計算。於各報告期末，本集團會對投資物業的餘值及可使用年期進行審閱並作出調整(倘適用)。任何調整之影響在產生變動時計入損益。終止確認該資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值差額計算)於項目被終止確認之年度內計入損益。

2 主要會計政策概要(續)

(k) 商譽

收購附屬公司產生的商譽為轉讓代價、被收購方任何非控股權益金額以及先前於被收購方的任何股本權益於收購日的公平值與所收購可識別資產淨值公平值之間的超出差額。

就減值測試而言，由業務合併取得的商譽會分配至預期將受惠於合併的協同效益的各現金產生單位(「**現金產生單位**」)或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別代表實體就內部管理目的所監測商譽的最低水平。商譽以經營分部為基礎進行監察。

商譽須每年作減值檢討，若有事件發生或情況改變顯示可能發生減值時，則會更頻密地進行檢討。商譽的賬面值會與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)進行比較。任何減值即時確認為開支，且其後不得撥回。

(l) 無形資產

(i) 未履行建築合約及建築許可

在業務合併中獲得的未履行建築合約及建築許可按收購當日的公平值確認。未履行建築合約具有有限使用年期，乃按成本減累計攤銷列賬。未履行建築合約之攤銷按未履行銷售合約的預計變現計算。建築許可之成本按直線法於五至十年之估計可使用年期內攤銷至損益。

(ii) 電腦軟件許可證

電腦軟件許可證初步按成本撥充資本，有關成本包括購入價(扣除任何折扣及回扣)及預備資產作其擬定用途之其他直接應佔成本。保養電腦軟件相關之成本於產生時確認為開支。

電腦軟件許可證其後按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。該等成本按直線法於三至五年之估計可使用年期內攤銷至損益。

(iii) 會籍

會籍初步按成本確認，其後按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。該等成本按直線法於10年內攤銷至損益。

無形資產之攤銷時間及攤銷方法至少於各個財務狀況表日期進行檢討。任何調整之影響在產生變動時於損益確認。

2 主要會計政策概要(續)

(m) 非金融資產減值

具無限使用年期的非金融資產不須攤銷及每年作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，則就減值對須予攤銷非金融資產進行審閱。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本與使用價值兩者之間較高者為準。為評估減值，非金融資產按可分開識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已減值非金融資產在各報告日均檢討減值是否可以撥回。

(n) 租賃及租購合約

凡租賃之條款規定擁有權所附帶一切風險及報酬實質上轉移至承租人，則該租賃即歸類為融資租賃。所有其他租賃列作經營租賃。

(i) 本集團作為承租人

本集團根據融資租賃向非關聯方租賃汽車及若干廠房及機器並根據經營租賃向非關聯方租賃辦公室。

按租購合約持有之資產乃按租賃開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為本集團資產。出租人之相應負債乃於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。租賃付款按比例於財務費用與租賃承擔減少之間分配，從而就該負債餘額達致固定息率。財務費用直接於損益賬扣除，除非其為直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產則例外，在此情況下，則根據下列政策撥充資本。

倘銷售及租回引致融資租賃，任何銷售盈利被遞延及確認為租賃期收入。任何銷售虧損於銷售發生時即時確認為減值虧損。

根據經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於損益賬扣除。因訂立一項經營租賃作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法於租賃年期確認作租金開支減少。

2 主要會計政策概要(續)

(n) 租賃及租購合約(續)

(ii) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃向關聯方及第三方租賃設備。

倘本集團保留擁有權所附帶的一切風險及報酬，出租設備分類為經營租賃。經營租賃所得的租金收入(扣除已給予承租人的任何獎勵)在租期內按直線法於損益賬中確認。

本集團於磋商及安排經營租賃所產生的初步直接成本計入已租賃資產的賬面值，並在租期內按與租金收入相同的基準於損益賬確認為開支。

或然租金在其產生時於損益賬確認為收入。

(o) 在建工程合約及貿易及其他應收款項

(i) 在建工程合約

香港會計準則第11號將建築合約界定為就建築在設計、技術或功能或最終目的或用途等方面密切相關或相互依存的一項資產或一組資產而專門磋商的合約。

倘建築合約的結果能可靠估算，且該合約有可能盈利，則於合約期經參考完成階段確認合約收益。合約成本經參考合約活動於報告期末之完成階段確認為開支。倘總合約成本有可能會超過總合約收益，預期虧損即時確認為開支。

倘一項建築合約的結果未能可靠估算，則合約收益僅就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。

合約工程變更、申索及獎勵款項亦計算在合約收益內，惟以與客戶協定及能夠可靠計量者為限。

本集團按「完工比例法」釐定特定期間內確認之合適金額。合約完成階段乃參照經獨立測量師鑒證的建築工程確定。

就所產生成本及已確認溢利(減已確認虧損)總和超過工程進度收費的所有進行中合約而言，本集團將合約工程的應收客戶款項總額作為資產呈列。客戶尚未支付的工程進度收費及保留金已計入「貿易及其他應收款項」。

就工程進度收費超過所產生成本加已確認溢利(減已確認虧損)總和的所有進行中合約而言，本集團將合約工程的應付客戶款項總額作為負債呈列。

2 主要會計政策概要(續)

(o) 在建工程合約及貿易及其他應收款項(續)

(ii) 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已售商品或提供服務而應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項預計將於一年或一年內收回(或倘時間較長,則於業務正常經營週期內),則歸類為流動資產。否則,呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項最初按公平值確認,其後按實際利息法以攤銷成本扣除減值撥備計算。

(p) 待售開發物業

開發物業指待售開發物業。

未出售開發物業為按照成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減完成開發項目的成本及銷售開支。

物業開發成本包括於開發期間產生的租賃土地成本、建築成本、機器及設備折舊、合資格資產可資本化的借貸成本及專業費用。

有關在建築完工前訂立的買賣協議的開發物業出售在開發物業交付至買方,同時,新加坡建築及工程管理局頒發臨時入伙准證(「**臨時入伙准證**」)時確認。

(q) 衍生金融工具

衍生工具於其合約訂立之日以公平值初次確認,其後進行公平值重估。於報告期末,不符合對沖會計的衍生金融工具之公平值變動即時於損益內確認。

(r) 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內,現金及現金等價物包括手頭現金、於金融機構的存款(價值變動風險極微)及銀行透支。銀行透支於綜合財務狀況表呈列為即期借貸。就受限制的現金而言,對限制的經濟實體及彼等是否符合現金及現金等價物的定義作出評估。

(s) 股本

普通股分類為權益。股息分派由本公司酌情決定的不可贖回可換股優先股乃分類為權益。與發行新普通股、優先股或購股權直接有關的增量成本,於權益列為所得款項的減項(扣除税項)。

2 主要會計政策概要(續)

(t) 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。倘貿易及其他應付款項於一年或以內(如屬較長時間,則在正常業務經營週期中)到期,乃被分類為流動負債。否則,呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初乃按公平值確認,其後以實際利息法按攤銷成本列賬。

(u) 借貸

借貸最初按公平值(扣除已產生的交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於借貸期採用實際利息法在損益內確認。

除非本集團可無條件延遲償還負債至報告期末後至少12個月,否則借貸列為流動負債。

(v) 借貸成本

直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理方可備妥其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本,乃計入該等資產的成本內,直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

在特定借貸撥作合資格資產的支出前,暫時用作投資所賺取的投資收入,會從合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益內確認。

(w) 即期及遞延所得稅

期內的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項在損益中確認,但與在其他全面收益中或直接於權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下,稅項亦分別在其他全面收益中或直接於權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出乃於各報告期末根據本集團營運及產生應課稅收入的國家已制定或實質上已制定的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況,並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。本集團以其他稅項抵免入賬之類似方式將投資稅項抵免(如生產力及創新優惠計劃獎勵)入賬。

2 主要會計政策概要(續)

(w) 即期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅以負債法就資產與負債的稅基與資產與負債於綜合財務報表的賬面值兩者的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)時初次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計處理或應課稅溢利或虧損，則遞延所得稅不計算入賬。遞延所得稅按於各報告期末已制定或實質上已制定的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或結算遞延稅項負債時應用。

僅在可能有未來應課稅溢利的情況下，而可動用暫時差額可被其抵銷，方會確認遞延所得稅資產。

外部基準差異

本集團就附屬公司及聯營公司投資所產生的應課稅暫時差額作出遞延所得稅負債撥備，除非就遞延所得稅負債而言本集團可控制撥回有關暫時差額的時間，且暫時差額於可預見未來將不會撥回則除外。一般而言，本集團無法控制撥回聯營公司暫時差額。僅當訂立協議賦予本集團能力於可見將來控制撥回暫時差額時，就聯營公司未分配溢利(如有)產生的應課稅暫時差額不予確認遞延稅項負債。

因投資於附屬公司及聯營公司產生的可扣減暫時差額確認為遞延所得稅資產，惟以暫時差額在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時差額為限。

(iii) 抵銷

倘有法定可執行權力將即期稅務資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅並有意以淨額基準結算結餘時，方可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2 主要會計政策概要(續)

(x) 僱員薪酬

(i) 僱員休假權利

僱員享有的年假均在僱員有權享有有關假期時確認。直至報告期末，本集團就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

僱員享有之病假及產假僅於僱員休假時方予確認。

(ii) 退休福利

本集團運行定額供款計劃並以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，並無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款於存在現金退款或日後付款減少時確認為資產。

(iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團解聘或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)當本集團不得撤回所提供的有關福利時；及(b)當實體按香港會計準則第37號的範圍確認重組成本，並涉及支付離職福利時。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過12個月到期支付的福利乃貼現至其現值。

(iv) 花紅計劃

於本集團因僱員所提供服務而須承擔合約或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時本集團會就花紅確認負債及支出。

(y) 撥備

倘本集團因過往事件須即時承擔法定或推定責任；可能須流出資源以清償有關責任；及相關金額已可靠估計，則確認撥備。概不會就未來營運虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，則須流出資源以清償責任的可能性乃經考慮整體責任類別後釐定。即使同類責任內任何某一項目導致資源流出的可能性不大，撥備仍會確認。

撥備以稅前折讓率按照預期須清償有關責任的開支的現值計量，該稅前折讓率反映當前市場對貨幣時間值及有關責任特定風險的評估。因時間消逝而增加的撥備於損益賬內確認為融資成本。

2 主要會計政策概要(續)

(z) 或然負債及或然資產

或然負債指由於過往事件而可能產生的責任,此等責任會否形成乃僅取決於一項或多項日後可能會或可能不會發生,且並非本集團可完全控制的不確定事件。或然負債亦可能是過往事件而引致的現有責任,但由於可能無須流出經濟資源,或責任金額未能可靠計量而未有確認。

或然負債未予以確認,惟在財務報表附註中披露。倘流出資源的可能性改變而導致可能出現資源流出時,此等負債將確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能產生之資產,及其存在與否僅於本集團不能完全控制之一項或多項不確定未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予以確認,惟於可能有經濟利益流入時於財務報表附註中披露。當經濟利益流入可實質確定,則會確認資產。

財務擔保

財務擔保(一種保險合約)是要求發行人須就特定債務人未能於逾期時根據債務工具的原有或經修訂條款作出付款時向持有人作出明確付款以彌補其損失的合約。本集團並無於作出財務擔保時確認負債,但會於各報告日比較其財務擔保之負債淨額賬面值與其現行法定或推定責任之數額,以測試負債撥備是否充足。假若其負債淨額的賬面值低於其現行法定或推定責任之數額,全部差額會即時確認為支出。

(aa) 以股份支付之款項

(i) 以權益結算以股份支付之付款交易

本集團實行若干以權益結算、以股份為基礎的酬金計劃,在該等計劃下,實體獲取僱員提供的服務作為本集團權益工具(購股權)的代價。僱員為獲取購股權而提供的服務的公平值確認為開支。該等予以支銷的總金額乃經參考獲授予的購股權的公平值釐定:

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價);
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及於特定時段挽留實體僱員)的影響;及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員儲蓄或於指定時間內持有股份)的影響。

於各報告期末,本集團根據非市場表現及服務條件修訂預期歸屬購股權數目的估計。本集團會於損益表內確認修訂原來估計(如有)的影響,並相應調整權益。

2 主要會計政策概要(續)

(aa) 以股份支付之款項(續)

(i) 以權益結算以股份支付之付款交易(續)

此外，於若干情況下，僱員可於授出日期之前提供服務，因此，於服務開始至授出日期期間，授出日期的公平值就確認開支而估計。本公司於購股權獲行使時發行新股份。已收所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)乃計入股本(及股份溢價)。

倘按權益結算的獎勵條款出現修改，確認的開支的最低限度為，猶如有關條款並無獲修改。倘任何修改會增加以股份為基礎的支付安排的公平值總額，或對僱員有利，則將於修改日期確認列賬為額外開支。

倘以權益結算的獎勵被註銷，則其應被視為已於註銷日期歸屬，而任何尚未確認的授予獎勵的開支，均應即時確認。然而，倘授予新獎勵代替已註銷的獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷的獎勵及新獎勵均應如前段所述被視為猶如其為原獎勵的修訂。

(ii) 集團實體間的以股份支付之付款交易

本公司向本集團附屬公司的僱員授予其權益工具的購股權，被視為資本注資。所獲得僱員服務的公平值乃參考授出日期的公平值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司的投資，並相應計入母公司實體賬戶權益。

(ab) 股息分派

分派予股東之股息將於董事宣派中期股息期間或本公司股東批准派發末期股息期間於本集團及本公司之財務報表中確認為負債。

(ac) 銷售佣金

就取得預售合約而向第三方支付的銷售佣金於確認銷售開發物業時計入損益內。在此之前，已付金額於綜合財務報表中確認為資產。

(ad) 政府補助

倘能合理保證將獲得補助及本集團將符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補助。

3 財務風險管理

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。

董事會負責制定本集團財務風險管理的目標及相關原則。財務人員根據設定的限額衡量實際風險並定期編製報告供管理團隊及董事會審閱。下文呈列的資料乃基於管理團隊所獲取的資料。

(a) 市場風險

(i) 貨幣風險

本集團於亞洲開展業務，主要運營地點為香港及新加坡。

倘交易以本集團實體相關功能貨幣以外之貨幣計值，則本集團實體面臨貨幣風險。

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

本集團基於提供予主要管理層的資料之貨幣風險如下：

	港元 千港元	新加坡元 千港元	人民幣 千港元	美元 千港元	印尼盧比 千港元	澳門元 千港元	越南盾 千港元	馬來西亞 林吉特 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日										
非衍生性金融資產										
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	-	8,914	-	-	-	-	-	-	-	8,914
現金及現金等價物	463,857	1,001,656	256	18,111	4,280	7,594	3,247	12,245	587	1,511,833
已抵押銀行存款	12,036	5,559	170,625	-	-	-	-	94	-	188,314
透過損益按公平值列賬之金融資產	-	340,568	-	-	-	-	-	-	-	340,568
合約資產	834,283	9,399	-	-	-	-	-	-	-	843,682
貿易及其他應收款項(不包括非金融資產)	379,699	2,144,655	11,531	7,145	4,192	20,167	41,251	231,793	-	2,840,433
	1,689,875	3,510,751	182,412	25,256	8,472	27,761	44,498	244,132	587	5,733,744
非衍生性金融負債										
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	345,995	1,353,451	1,747	5,196	16,337	7,473	30,942	164,258	-	1,925,399
借貸	775,249	2,761,478	170,564	381,420	-	-	4,334	-	-	4,093,045
	1,121,244	4,114,929	172,311	386,616	16,337	7,473	35,276	164,258	-	6,018,444
非衍生性金融資產/(負債)淨額	568,631	(604,178)	10,101	(361,360)	(7,865)	20,288	9,222	79,874	587	(284,700)
非衍生性金融(負債)/資產(扣除該等以相關集團實體功能貨幣計值者)的貨幣風險	360,917	(382,492)	10,101	(361,360)	(7,865)	20,288	1,071	(481)	587	(359,234)

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

	港元	新加坡元	人民幣	美元	印尼盧比	澳門元	越南盾	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年十二月三十一日									
非衍生性金融資產									
可供出售金融資產	–	28,489	–	–	–	–	–	–	28,489
現金及現金等價物	375,668	2,543,289	1,932	220,209	2,912	10,639	13,485	50	3,168,184
已抵押銀行存款	–	48,256	179,689	19,944	–	–	–	–	247,889
透過損益按公平值列賬之金融資產	–	–	–	230,696	–	–	–	–	230,696
貿易及其他應收款項									
(不包括非金融資產)	519,863	2,059,090	3,945	40,448	2,725	34,370	2,172	–	2,662,613
	895,531	4,679,124	185,566	511,297	5,637	45,009	15,657	50	6,337,871
非衍生性金融負債									
貿易及其他應付款項									
(不包括非金融負債)	346,368	1,893,305	1,231	71,646	2,183	16,514	3,221	–	2,334,468
借貸	191,524	3,807,065	179,624	827,072	–	–	–	–	5,005,285
	537,892	5,700,370	180,855	898,718	2,183	16,514	3,221	–	7,339,753
非衍生性金融資產/(負債)淨額	357,639	(1,021,246)	4,711	(387,421)	3,454	28,495	12,436	50	(1,001,882)
非衍生性金融(負債)/資產(扣除該等以相關集團實體功能貨幣計值者)的貨幣風險	(160,779)	(7,605)	4,711	(387,421)	3,454	11	–	50	(547,579)

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

倘港元(「**港元**」)及美元(「**美元**」)兌新加坡元(「**新加坡元**」)分別波動5%,而所有其他可變因素(包括稅率)維持不變,對除所得稅後溢利產生的影響將會如下:

	除所得稅後溢利增加／(減少)	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
港元兌新加坡元*(附註)*		
— 升值	**(14,978)**	(6,672)
— 貶值	**14,978**	6,672
美元兌新加坡元*(附註)*		
— 升值	**(14,968)**	(16,078)
— 貶值	**14,968**	16,078

附註:

於二零一八年十二月三十一日,本集團擁有若干新加坡元兌港元之外幣遠期合約,名義本金總額為102,900,000港元。倘港元兌新加坡元波動為5%,該等合約對除所得稅後溢利之影響將減少4,270,000港元。

(ii) 價格風險

本集團面臨的權益價格風險並不重大。

(iii) 利率風險

除以浮動利率計息的銀行結餘外,本集團並無其他重大計息資產。由於銀行結餘利率預期不會有重大變動,故管理層預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

本集團的利率風險來自借貸。浮息借貸使本集團面臨現金流量利率風險,惟部分由所持浮息現金所抵銷。本集團並無對沖其現金流量利率風險。

於二零一八年十二月三十一日,本集團浮息借貸主要以港元、美元及新加坡元計值。倘該等利率上升／下降50個基點而所有其他變量(包括稅率)保持不變,則除所得稅後溢利將減少／增加10,850,000港元(二零一七年:6,993,000港元),乃由於該等借貸的利息開支增加／減少所致。

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團採納僅與信用記錄良好的客戶交易的政策,並獲取足夠擔保(倘適當)以減低信貸風險。就其他金融資產而言,本集團採納與具有高信貸評級的金融機構及其他交易對手交易的政策。

個別客戶面臨的信貸風險受信貸控制員批准的信貸限額限制。信貸控制員持續監察客戶的付款狀況及信貸風險並向管理層及董事會進行報告。

本集團貿易應收款項(除物業開發分部之貿易應收款項外)包括兩項(二零一七年:兩項)應收款項,於二零一八年十二月三十一日貿易應收款項總額的19%至28%(二零一七年:23%至35%)。

各類金融資產的最大信貸風險為綜合財務狀況表中該類金融工具的賬面值。本集團的主要金融資產類別為銀行存款及貿易及其他應收款項。

本集團的銀行存款主要存置於由國際信用評級機構釐定為高信用評級的銀行。

未逾期亦未減值的貿易及其他應收款項大部分來自應收本集團具有良好收款記錄的客戶賬款或應收同系附屬公司及關聯方的賬款。

(c) 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。

下表詳述於年結日本集團金融負債餘下合約的到期狀況,其乃按合約未貼現現金流量(包括按合約利率或(倘屬浮動)年結日現時利率計算的利息付款)及本集團可能需要付款的最早日期為基準作出:

	按要求償還 千港元	一年內 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	–	4,935,677	34,795	20,163	–	4,990,635
借貸	3,187,444	206,161	932,447	558,598	31,186	4,915,836
	3,187,444	5,141,838	967,242	578,761	31,186	9,906,471

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	按要求償還 千港元	一年內 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項						
(不包括非金融負債)	–	2,321,190	–	13,278	–	2,334,468
借貸	370,568	2,882,343	528,479	1,697,799	10,905	5,490,094
	370,568	5,203,533	528,479	1,711,077	10,905	7,824,562

(d) 資本風險

本集團管理其資本之首要目標乃確保本集團能夠持續經營,以繼續為股東提供回報,支持本集團的穩定及發展,賺取與本集團經營中業務及市場風險水平相符的利潤,同時保持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構,本集團或會調整支付予股東之股息、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

董事會根據債務淨額及權益總額監察本集團的資本。債務淨額按借貸減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。本集團以債務淨額對資本總額比率監察資本。該比率按照各年末的債務淨額除以各年末的資本總額計算。

於年度結算日的資產負債比率如下:

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
債務淨額	**2,392,898**	1,589,212
權益總額	**3,322,436**	3,493,533
資本總額	**5,715,334**	5,082,745
債務淨額對資本總額比率	**42%**	31%

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(e) 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，分析本集團於二零一八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上之報價(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)。

(i) 下表列示根據公平值等級按公平值列賬之金融工具之分析。

	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
二零一八年十二月三十一日				
資產				
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	–	–	**8,914**	**8,914**
透過損益按公平值列賬之金融資產	**114,000**	–	**226,568**	**340,568**
負債				
衍生金融工具：				
— 外匯遠期合約	–	**3,189**	–	**3,189**

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(e) 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之分析。(續)

	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
二零一七年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產	–	–	28,489	28,489
透過損益按公平值列賬之金融資產	–	–	230,696	230,696
負債				
衍生金融工具：				
— 外匯遠期合約：	–	8,513	–	8,513

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)，且盡量少依賴實體的特定估計。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結算日之遠期匯率釐定，所得價值會貼現至現值。

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(e) 公平值計量(續)

(i) (續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團所持無報價的透過其他全面收益按公平值列賬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。所使用的關鍵假設於附註25披露。該等投資分類為層級三。

於二零一八年十二月三十一日，本集團所持透過損益按公平值列賬之金融資產為就新加坡物業開發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：

	可供出售金融資產 千港元	透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產 千港元	透過損益按公平值列賬之金融資產 千港元
於二零一七年一月一日	92,329	–	–
添置	–	–	225,330
於其他全面收益確認之公平值變動	(70,176)	–	–
匯兑差額	6,336	–	5,366
二零一七年十二月三十一日	28,489	–	230,696
採納香港財務報告準則第9號	(28,489)	28,489	–
添置	–	–	114,000
於其他全面收益確認之公平值變動	–	(17,514)	–
匯兑差額	–	(2,061)	(4,128)
二零一八年十二月三十一日	–	8,914	340,568

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(e) 公平值計量(續)

(ii) (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，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。

透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產之公平值乃使用股息折讓模型釐定。公平值計量中所使用之不可觀察輸入數據包括預計股息盈利及貼現率。倘若預計股息盈利上升／下降5%，其他全面收益將增加／減少2,613,000港元(二零一七年：1,334,000港元)。倘若貼現率上升／下降1%，其他全面收益將減少／增加619,000港元(二零一七年：335,000港元)。

透過損益按公平值列賬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回報率及貼現率。倘若回報率上升／下降1%，年內溢利將增加／減少10,986,000港元。倘若貼現率上升／下降1%，年內溢利將減少／增加16,037,000港元。

(iii) 按類別劃分之金融工具之公平值(並非按公平值列賬及賬面值與公平值合理相若)

管理層已決定現金及現金等價物、已抵押銀行存款、貿易及其他應收款項、應收貸款、貿易及其他應付款項、即期借貸及浮息借貸之賬面值與其公平值合理相若，原因為彼等大部分屬短期性質或經常重新定價。

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(f) 按類別劃分的金融工具

	貸款及應收款項 千港元	透過損益按公平值列賬之金融資產 千港元	透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日				
資產負債表所記之資產				
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	–	–	8,914	8,914
透過損益按公平值列賬之金融資產	–	340,568	–	340,568
貿易及其他應收款項(不包括非金融資產)	2,840,433	–	–	2,840,433
合約資產	843,682	–	–	843,682
已抵押銀行存款	188,314	–	–	188,314
現金及現金等價物	1,511,833	–	–	1,511,833
總計	5,384,262	340,568	8,914	5,733,744

	衍生金融工具 千港元	按攤銷成本列賬之其他金融負債 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日			
資產負債表所記之負債			
衍生金融工具	3,189	–	3,189
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	–	1,925,399	1,925,399
借貸	–	4,093,045	4,093,045
總計	3,189	6,018,444	6,021,633

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(f) 按類別劃分的金融工具(續)

	貸款及應收款項 千港元	透過損益按公平值列賬之金融資產 千港元	可供出售金融資產 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日				
資產負債表所記之資產				
可供出售金融資產	–	–	28,489	28,489
透過損益按公平值列賬之金融資產	–	230,696	–	230,696
貿易及其他應收款項(不包括非金融資產)	2,662,613	–	–	2,662,613
已抵押銀行存款	247,889	–	–	247,889
現金及現金等價物	3,168,184	–	–	3,168,184
總計	6,078,686	230,696	28,489	6,337,871

	衍生金融工具 千港元	按攤銷成本列賬之其他金融負債 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日			
資產負債表所記之負債			
衍生金融工具	8,513	–	8,513
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	–	2,334,468	2,334,468
借貸	–	5,005,285	5,005,285
總計	8,513	7,339,753	7,348,266

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(g) 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
- 合約資產
- 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

4 重要會計估計、假設及判斷

本集團不斷評估編製財務報表所使用的估計及判斷,並以過往經驗及其他因素(包括在該等情況下對未來事件相信為合理的期望)作為基礎。所得的會計估計如其定義,很少會與相關實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計和假設討論如下。

(a) 建築合約

項目收益確認取決於管理層參照獨立測量師頒發的建築工程建築合約總結果的估計。隨著合約進度,本集團審查及修訂每一份建築合約之合約收益、合約成本、變更指令、索償撥備及可預測合約虧損撥備之估計。建築成本預算由管理層不時按主要承包商、供應商或售賣方提供之報價加上管理層之經驗為基礎而釐定。為確保預算準確及更新,管理層通過比較預算金額及實際金額之差別對管理層預算進行定期審查。索償撥備乃基於建築工程完工日期(具備較高主觀性)的延長天數及須與客戶協商後釐定。可預測合約虧損撥備按對比剩餘虧損及及預測收益基準釐定。管理層對定期對上述撥備作出檢討。

由於估計總合約收益、合約成本、變更工程、索償撥備及可預測虧損撥備需運用重大的判斷,因而或會影響完工百分比及工程溢利之計算。管理層根據最新可得資料,其中包括詳細合約估值,估計合約成本及收益。在許多情況下,結果反映跨越超過一個報告期的長期合約責任預期成果。合約成本及收益受到多種取決於未來事件結果的不確定因素影響,及經常需隨著事態發展及不確定因素的解決進行修訂。合約成本及收益的估計定期更新,重大變動透過完善的內部檢討程序凸顯出來。特別是,內部檢討著重於時效及付款確認,以及合約範圍或索償變化產生的任何未經同意的收入的賬齡及可收回性。會計估計變動的影響其後反映於持續業績。

4 重要會計估計、假設及判斷(續)

(b) 遞延所得稅資產

倘有充足估計未來應課稅溢利及／或應課稅暫時差額可供動用稅務虧損，且本集團能就本集團成員公司之間交易產生的未變現溢利及若干應計經營開支滿足新加坡的持續擁有權測試，本集團會確認結轉稅項虧損的遞延所得稅資產。

於二零一八年十二月三十一日，本集團確認有關遞延所得稅資產33,646,000港元(二零一七年：61,367,000港元)，該等資產實質上與於新加坡註冊成立及經營的實體有關，且根據該等實體於二零一八年十二月三十一日結轉稅項虧損及其他時差的預計未來用途確認。倘稅務機關認為該等集團實體不符合持續擁有權測試，則遞延所得稅資產將作為所得稅開支撇銷。

(c) 待售開發物業的可變現淨值

本集團按照對待售開發物業可變現能力的評估撇減待售開發物業，有關評估計及根據管理層經驗計算的完工成本及根據現行市況計算的銷售淨值。倘完工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少，此情況可能導致待售開發物業撇減至可變現淨值。倘發生顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減需要作出判斷及估計。倘預期與原有估計有所差異，則於有關估計變動的期間內對待售開發物業的賬面值作出調整。

(d) 貿易及其他應收款項的減值撥備

本集團按照貿易及其他應收款項可收回程度作出的評估，對貿易及其他應收款項作出減值撥備。當有事件或情況轉變顯示結餘可能無法收回時，則就貿易及其他應收款項作出撥備。識別呆賬需要作出判斷及估計。倘預期與原有估計有所差異，則該差額將對有關估計變動期間的貿易及其他應收款項的賬面值及已確認的減值構成影響。

(e) 商譽減值

本集團每年測試商譽是否出現任何減值。就減值檢討而言，商譽可收回金額乃根據使用價值之計算方法釐定。使用價值之計算方法主要利用按管理層批准之五年財務預算計算之現金流量預測及五年期終之估計最終價值。編製批准預算涵蓋期間之現金流量預測涉及若干假設及估計。主要假設包括增長率及選擇反映有關風險之折現率。管理層編製反映實際及往年表現之財政預算，亦同時編製市場發展預測。釐定現金流量預測所採納之主要假設時須作出判斷，而主要假設之變動可對此等現金流量預測造成影響，因而影響減值檢討之結果。

5 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、出借勞工及租賃機械。「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、出借勞工及租賃機械。

分部表現按計量經調整除所得稅前溢利的可報告分部業績作為評估基準。經調整除所得稅前溢利與本集團除所得稅前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集團內結餘及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
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
銷售					
售予外部人士	**1,103,925**	**–**	**2,560,417**	**3,843,549**	**7,507,891**
分部間銷售	**–**	**–**	**417,312**	**–**	**417,312**
分部銷售總額	**1,103,925**	**–**	**2,977,729**	**3,843,549**	**7,925,203**
經調整分部(虧損)/溢利	**(106,417)**	**(2,330)**	**100,136**	**425,992**	**417,381**
折舊	**56,388**	**–**	**20,196**	**1,450**	**78,034**
攤銷	**–**	**–**	**5,828**	**–**	**5,828**
以股份支付之款項支出	**3,847**	**–**	**13,254**	**1,182**	**18,283**

5 分部資料(續)

	地基及建築— 香港及澳門 千港元	建築 — 新加坡 千港元	物業開發— 新加坡 千港元	總計 千港元
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
銷售				
售予外部人士	1,623,049	1,972,661	6,733,600	10,329,310
分部間銷售	–	529,747	16,711	546,458
分部銷售總額	1,623,049	2,502,408	6,750,311	10,875,768
經調整分部(虧損)╱溢利	(32,616)	127,479	663,495	758,358
折舊	62,033	20,174	2,411	84,618
攤銷	–	14,130	–	14,130
以股份支付之款項支出	4,460	9,060	1,962	15,482

截至二零一八年十二月三十一日止年度，於「建築 — 新加坡及東南亞」(二零一七年：建築 — 新加坡)分部內，來自單一外部客戶的收益約為886,924,000港元(二零一七年：1,459,313,000港元)，佔本集團總收益的12%(二零一七年：14%)。

下表分別呈列於二零一八年及二零一七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
於二零一八年十二月三十一日					
分部資產	**698,483**	**2,002,214**	**3,696,481**	**4,428,557**	**10,825,735**
分部負債	**513,698**	**344,664**	**2,730,784**	**3,658,839**	**7,247,985**
分部資產包括：					
添置物業、廠房及設備	**11,362**	**–**	**14,442**	**–**	**25,804**
添置投資物業	**–**	**–**	**–**	**52,420**	**52,420**
於聯營公司之投資	**–**	**–**	**12,581**	**12,942**	**25,523**

5 分部資料(續)

	地基及建築—香港及澳門 千港元	建築 — 新加坡 千港元	物業開發 — 新加坡 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日				
分部資產	1,564,151	3,461,540	6,841,392	11,867,083
分部負債	472,353	1,918,934	6,014,983	8,406,270
分部資產包括：				
添置物業、廠房及設備	21,176	5,872	2,098	29,146
添置投資物業	–	–	53,537	53,537
添置無形資產	–	119	–	119
於聯營公司之投資	–	21,081	–	21,081

分部業績與除所得稅前溢利的對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
呈報分部的經調整分部溢利	**417,381**	758,358
未分配開支*(附註)*	**(28,923)**	(28,706)
對銷	**109,350**	89,427
財務收入	**74,380**	51,199
財務成本	**(110,209)**	(36,778)
應佔聯營公司虧損	**(82,213)**	(25,801)
應佔合營企業溢利	**12,772**	29
除所得稅前溢利	**392,538**	807,728

附註：

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，多數未分配開支乃與公司層面上就若干管理人員提供服務確認的以股份支付之款項支出有關。

5 分部資料(續)

分部資產與資產總額的對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部資產	**10,825,735**	11,867,083
未分配	**835,198**	1,422,475
對銷	**(2,007,846)**	(777,759)
資產總額	**9,653,087**	12,511,799

分部負債與負債總額的對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部負債	**7,247,985**	8,406,270
未分配	**598,770**	1,221,107
對銷	**(1,516,104)**	(609,111)
負債總額	**6,330,651**	9,018,266

6 收益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
建築合約收入	**3,655,134**	3,593,926
銷售開發物業	**3,838,886**	6,733,600
銷售商品	**6,583**	–
來自向其他承包商出借勞工的收入	**1,360**	961
設備租金	**5,049**	823
服務收入	**879**	–
	7,507,891	10,329,310

6 收益(續)

本集團主要於新加坡、東南亞、香港及澳門營運業務，而按地區分類的收益如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
新加坡	**5,985,372**	8,706,261
香港	**955,225**	1,593,503
澳門	**146,608**	29,546
東南亞	**420,686**	–
	7,507,891	10,329,310

7 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
可供出售金融資產股息收入	**–**	87,677
按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入	**23,538**	–
拖欠開發物業款項所得收入	**–**	9,749
政府補助	**2,253**	6,647
管理費收入	**15,488**	3,965
臨時員工宿舍所得租金收入	**2,930**	2,166
廢料銷售	**1,850**	509
雜項收入	**5,911**	6,181
	51,970	116,894

8 其他虧損 — 淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益	**(10,838)**	1,126
外匯遠期合約		
— 公平值虧損	**–**	(8,315)
— 結算收益／(虧損)淨額	**2,260**	(22,468)
跨幣掉期合約		
— 結算虧損淨額	**–**	(13,375)
視作出售附屬公司之收益(*附註40*)	**–**	4,442
若干建築合約之可預測虧損撥備	**(28,284)**	–
其他	**3,401**	41
其他虧損 — 淨額	**(33,461)**	(38,549)

9 按性質分類的開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
承包商及材料成本，計入「銷售成本」	**3,057,639**	2,888,125
物業開發成本，計入「銷售成本」	**3,047,578**	5,579,632
銷售佣金	**70,540**	170,165
樣板房成本	**6,832**	26,927
營銷開支	**16,495**	27,817
差旅及娛樂開支	**11,538**	8,970
自有資產折舊	**73,432**	62,255
融資租賃下的資產折舊	**4,602**	22,363
無形資產攤銷	**5,828**	14,130
核數師薪酬		
— 經常性審核服務	**7,227**	6,977
— 其他審核費用	**2,433**	1,132
— 非審核服務	**101**	233
員工成本，包括董事酬金*(附註 10)*	**595,463**	699,347
經營租賃的租金支出	**69,349**	48,600
其他法律及專業費用	**14,732**	8,123
其他開支	**44,803**	23,780
銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額	**7,028,592**	9,588,576

10 僱員福利開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
董事袍金、僱員薪金、工資及津貼	**497,270**	569,554
績效獎金	**32,565**	62,905
僱主定額供款計劃供款	**36,557**	23,500
以股份支付之款項支出*(附註36)*	**18,283**	31,439
其他員工福利	**10,788**	11,949
	595,463	699,347

五名最高薪酬人士

於年內，本集團之五名最高薪酬人士包括三名董事(二零一七年：兩名)，其薪酬已於附註44所示分析中反映。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度應付予其餘最高薪酬人士的薪酬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、工資及津貼	**4,562**	3,732
績效獎金	**8,770**	25,420
僱主定額供款計劃供款	**191**	251
以股份支付之款項支出	**1,277**	5,388
其他員工福利	**–**	407
	14,800	35,198

該等個人的薪酬介乎以下範圍：

	人數 二零一八年	人數 二零一七年
薪酬範圍(港元)		
6,000,001港元至6,500,000港元	**1**	–
8,000,001港元至8,500,000港元	**1**	–
9,500,001港元至10,000,000港元	**–**	2
16,500,001港元至17,000,000港元	**–**	1

11 財務(成本)／收入 — 淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
財務收入		
來自銀行存款的利息收入	**19,255**	14,838
來自向聯營公司發放貸款利息收入	**55,125**	35,158
來自向其他關聯方發放貸款的利息收入	**–**	1,203
	74,380	51,199
財務成本		
融資租賃的利息開支	**(562)**	(1,187)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資額攤銷的安排費用	**(125,900)**	(171,091)
中期票據利息開支	**(29,144)**	(4,290)
來自附屬公司非控股股東貸款的利息開支	**(14,012)**	(28,095)
	(169,618)	(204,663)
減：資本化的利息開支	**78,116**	130,465
	(91,502)	(74,198)
外匯(虧損)／收益淨額	**(18,707)**	37,420
	(110,209)	(36,778)
財務(成本)／收入 — 淨額	**(35,829)**	14,421

12 附屬公司

於二零一八年十二月三十一日，主要附屬公司名單如下：

公司名稱	主要業務	經營／註冊成立國家	股本詳情	於二零一八年十二月三十一日所持實際權益	於二零一七年十二月三十一日所持實際權益
本公司直接持有：					
One Million International Limited	投資控股	英屬處女群島	3美元	**100%**	100%
旺寶發展有限公司	投資控股	英屬處女群島	0.02美元	**100%**	100%
New Chic International Limited	投資控股	英屬處女群島	100美元	**100%**	100%
本公司間接持有：					
新利地基工程有限公司	於香港之工程總承包、建築及民用工程及機械租賃	香港	39,193,000港元	**100%**	100%
實力工程有限公司	於香港之工程總承包、建築及民用工程及機械租賃	香港	9,300,000港元	**100%**	100%
廣盈工程有限公司	於香港之工程總承包、建築及民用工程及機械租賃	香港	100港元	**100%**	100%
環宇建築地產有限公司	物業開發	香港	1港元	**99.75%**	–
新利地基工程(澳門)有限公司	於澳門之工程總承包、建築及民用工程	澳門	100,000澳門元	**100%**	100%
實力工程(澳門)有限公司	於澳門之工程總承包、建築及民用工程	澳門	25,000澳門元	**100%**	100%
青建(南洋)控股有限公司	投資控股	新加坡	25,500,000新加坡元	**100%**	100%
青建國際(南洋)集團發展有限公司	一般建築	新加坡	45,000,000新加坡元	**100%**	100%
青建土木工程有限公司	一般建築	新加坡	15,000,000新加坡元	**100%**	100%
青建地產(南洋)集團發展有限公司	投資控股	新加坡	2,000,000新加坡元	**100%**	100%
博洋國際貿易有限公司	一般批發貿易	新加坡	6,000,000新加坡元	**100%**	100%
Qingjian Realty (Serangoon) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	**81%**	81%
Qingjian Realty (Punggol) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	**60%**	60%
Qingjian Realty (Sengkang) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	**77%**	77%
Qingjian Realty (Punggol Central) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	**95%**	95%
Qingjian Realty (Punggol Way) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	**85%**	85%
Qingjian Realty (Edgefield Plains) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	**95%**	95%
Qingjian Realty (Woodlands) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	**75%**	75%
Qingjian Realty (Anchorvale) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	**63%**	63%
Qingjian Realty (Tuas Bay) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	10新加坡元	**100%**	100%

12 附屬公司(續)

公司名稱	主要業務	經營／註冊成立國家	股本詳情	於二零一八年十二月三十一日所持實際權益	於二零一七年十二月三十一日所持實際權益
本公司間接持有：(續)					
眾利興建築有限公司	樓宇以及建築、建築設備租賃	新加坡	616,692新加坡元	**100%**	100%
Qingjian Realty (Sembawang) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	**77%**	77%
Hilife Interactive Pte. Ltd.	提供信息科技服務	新加坡	1,500,000新加坡元	**63%**	63%
Qingjian Realty (BBC) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	4,000,000新加坡元	**73%**	73%
Qingjian Realty (BBR) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	4,000,000新加坡元	**73%**	73%
Qingjian Realty (Marymount) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	4,000,000新加坡元	**45%**	45%
Welltech Construction Pte. Ltd.	一般建築	新加坡	35,000,000新加坡元	**100%**	100%
Welltech Trading Pte. Ltd.	工具及設備買賣及租賃	新加坡	100,000新加坡元	**70%**	70%
Bohai Service Pte. Ltd.	員工宿舍租賃	新加坡	100,000新加坡元	**100%**	100%
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	**60%**	60%
Qingjian Perennial (Bukit Timah) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	100新加坡元	**51%**	–
CNQC Development Company Limited	一般建築	越南	100美元	**100%**	100%
SV investment Limited	物業開發	越南	100美元	**100%**	100%
CNQC Engineering & Construction (Malaysia Sdn Bhd)	馬來西亞工程總承包、建築及民用工程	馬來西亞	1,000,000林吉特	**100%**	–

重大非控股權益

於二零一八年十二月三十一日，非控股權益總額指非控股權益總額淨值123,832,000港元(二零一七年：197,060,000港元)，其中非控股權益39,241,000港元(二零一七年：非控股權益分佔的虧絀11,698,000港元)及非控股權益37,909,000港元(二零一七年：非控股權益分佔的虧絀1,947,000港元)分別來自Qingjian Realty (Sembawang) Pte. Ltd.及Qingjian Realty (BBR) Pte. Ltd.。董事認為，於二零一八年十二月三十一日，其他非控股權益對本集團而言並不重大。

擁有重大非控股權益的附屬公司財務資料概要

以下載列擁有對本集團屬重大的非控股權益的各附屬公司財務資料概要。

12 附屬公司(續)

財務狀況表概要

	Qingjian Realty (Sembawang) Pte. Ltd.		Qingjian Realty (BBR) Pte. Ltd.	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動				
資產	**543,242**	2,655,088	**1,695,747**	1,858,946
負債	**(377,390)**	(2,707,047)	**(234,629)**	(529,000)
流動淨資產／(負債)總額	**165,852**	(51,959)	**1,461,118**	1,329,946
非流動				
資產	**3,571**	9,186	**–**	6,593
負債	**–**	–	**(1,318,155)**	(1,343,922)
非流動淨資產／(負債)總額	**3,571**	9,186	**(1,318,155)**	(1,337,329)
資產／(負債)淨額	**169,423**	(42,773)	**142,963**	(7,383)

全面收益表概要

	Qingjian Realty (Sembawang) Pte. Ltd.		Qingjian Realty (BBR) Pte. Ltd.	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	**2,969,902**	–	**–**	–
除所得稅前溢利／(虧損)	**712,144**	(5,721)	**115,411**	(29,853)
所得稅開支	**(504,883)**	–	**–**	–
持續經營業務稅後溢利／(虧損)	**207,261**	(5,721)	**115,411**	(29,853)
其他全面收益／(虧損)	**4,936**	(3,082)	**5,318**	1,138
全面收益／(虧損)總額	**212,197**	(8,803)	**120,729**	(28,715)
分配至非控股權益的全面收益／(虧損)總額	**4,936**	(3,082)	**5,318**	1,138
派付予非控股權益的股息	**–**	–	**–**	–

12 附屬公司(續)

現金流量表概要

	Qingjian Realty (Sembawang) Pte. Ltd.		Qingjian Realty (BBR) Pte. Ltd.	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	**二零一八年 千港元**	二零一七年 千港元
來自經營活動的現金流量				
經營業務產生的現金	**1,309,417**	154,973	**36,150**	275,996
已付利息	**–**	–	**–**	–
經營活動產生的現金淨額	**1,309,417**	154,973	**36,150**	275,996
投資活動所用的現金淨額	**–**	–	**–**	–
融資活動所用的現金淨額	**(1,333,687)**	(188,499)	**(84,970)**	(195,276)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	**(24,270)**	(33,526)	**(48,820)**	80,720
年初現金及現金等價物	**61,679**	95,205	**92,112**	11,392
現金及現金等價物的匯兑差額	**206**	1,468	**238**	2,194
年末現金及現金等價物	**37,615**	63,147	**43,530**	94,306

上述數據為未計公司間對銷的金額。

13 於聯營公司的投資

聯營公司的賬面值變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	**21,081**	19,682
添置	**17,040**	–
來自視作出售附屬公司之添置*(附註40)*	**–**	1,165
應佔聯營公司(虧損)／溢利	**(4,741)**	3,094
已收股息	**(9,304)**	(4,560)
匯兑差額	**1,447**	1,700
於十二月三十一日	**25,523**	21,081

13 於聯營公司的投資(續)

於損益內確認的金額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔聯營公司(虧損)／溢利		
— 應佔聯營公司業績	**(3,210)**	6,218
— 與聯營公司之下游交易之未變現收益	**(79,003)**	(32,019)
	(82,213)	(25,801)
與聯營公司之下游交易的遞延未變現收益*(附註)*	**77,472**	28,895
於聯營公司之投資確認之應佔聯營公司(虧損)／溢利	**(4,741)**	3,094

附註：

於二零一八年十二月三十一日，與聯營公司之下游交易的遞延未變現收益77,472,000港元於「貿易及其他應付款項」中確認(附註34)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團聯營公司的詳情如下：

公司名稱	主要業務	經營／註冊成立國家	股本詳情	於二零一八年十二月三十一日所持實際權益	於二零一七年十二月三十一日所持實際權益
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.(「ZACD Woodlands」)	物業開發	新加坡	40新加坡元	**40%**	40%
Qingjian Realty (Choa Chu Kang) Pte. Ltd.(「QJR CCK」)	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	**46%**	46%
Qingjian Realty (SF) Holding Pte. Ltd.(「QJR SF」)	投資控股	新加坡	10,000新加坡元	**42.11%**	42.11% *(附註(a))*
Qingjian Realty (Marymount) Pte. Ltd.(「QJR Marymount」)	物業開發	新加坡	4,000,000新加坡元	**45%**	45% *(附註(b))*

附註：

(a) 本集團於QJR SF及其附屬公司的股權已由100%攤薄至42.11%(附註40)，這構成視作出售附屬公司。於視作出售後，QJR SF及其附屬公司不再為本集團的附屬公司，而成為本集團的聯營公司。

(b) 本集團直接持有QJR SF的42.11%股權，而QJR SF持有QJR Marymount的95%股權。本集團亦直接持有QJR Marymount的5%股權。

因此，由於本集團直接持有QJR Marymount的5%股權及透過QJR SF間接持有QJR Marymount的40%股權，實際上本集團於QJR Marymount持有45%股權。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，與本集團於聯營公司的權益有關的重大或然負債或財務承擔於附註38披露。

13 於聯營公司的投資(續)

聯營公司的財務資料概要

下列載列董事認為對本集團而言屬重大並按權益法入賬的聯營公司的財務資料概要。

	QJR CCK		QJR SF		QJR Marymount		ZACD Woodlands	
	二零一八年	二零一七年	**二零一八年**	二零一七年	**二零一八年**	二零一七年	**二零一八年**	二零一七年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元
流動資產								
現金及現金等價物	**64,199**	27,567	**67,225**	162,700	**67,168**	162,700	**12,242**	28,766
其他流動資產	**859,923**	1,118,500	**5,895,442**	5,147,230	**5,917,221**	5,147,172	**218**	54,462
流動資產總額	**924,122**	1,146,067	**5,962,667**	5,309,930	**5,984,389**	5,309,872	**12,460**	83,228
非流動資產	**6,958**	6,642	**6,460**	188	**6,460**	188	**–**	–
流動負債								
金融負債								
(不包括貿易應付款項)	**(101,822)**	(46,417)	**(168,205)**	(80,422)	**(168,041)**	(58,141)	**(4,308)**	(28,925)
其他流動負債	**(80,723)**	(48,801)	**(145,219)**	(32)	**(145,219)**	(32)	**(5,649)**	(1,602)
流動負債總額	**(182,545)**	(95,218)	**(313,424)**	(80,454)	**(313,260)**	(58,173)	**(9,957)**	(30,527)
非流動負債								
金融負債								
(不包括貿易應付款項)	**(780,250)**	(1,086,258)	**(5,687,653)**	(5,229,472)	**(5,687,653)**	(5,229,472)	**–**	–
非流動負債總額	**(780,250)**	(1,086,258)	**(5,687,653)**	(5,229,472)	**(5,687,653)**	(5,229,472)	**–**	–
(負債)/資產淨值	**(31,715)**	(28,767)	**(31,950)**	192	**(10,064)**	22,415	**2,503**	52,701
權益擁有人應佔								
(負債)/資產淨值	**(31,715)**	(28,767)	**(31,950)**	(929)	**(10,064)**	22,415	**2,503**	52,701

13 於聯營公司的投資(續)

聯營公司的財務資料概要(續)

	QJR CCK		QJR SF		QJR Marymount		ZACD Woodlands	
	截至二零一八年十二月三十一日止年度 千港元	截至二零一七年十二月三十一日止年度 千港元	截至二零一八年十二月三十一日止年度 千港元	自二零一七年七月一日(視作出售的日期)至二零一七年十二月三十一日期間 千港元	截至二零一八年十二月三十一日止年度 千港元	自二零一七年七月一日(視作出售的日期)至二零一七年十二月三十一日期間 千港元	截至二零一八年十二月三十一日止年度 千港元	截至二零一七年十二月三十一日止年度 千港元
本集團於聯營公司之權益的賬面值對賬:								
年初資產淨值	**(28,766)**	(2,894)	**(871)**	(354)	**22,413**	21,206	**52,701**	16,851
注資	**–**	–	**–**	57	**–**	–	**–**	–
年內/期內(虧損)/溢利	**(3,508)**	(25,026)	**(30,989)**	(558)	**(31,902)**	(617)	**(2,013)**	44,987
其他全面(虧損)/收益	**560**	(847)	**413**	(16)	**(576)**	1,826	**6,969**	2,263
已付股息	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**(55,155)**	(11,400)
年終(負債)/資產淨值	**(31,714)**	(28,767)	**(31,447)**	(871)	**(10,065)**	22,415	**2,502**	52,701
於聯營公司的權益	**1,490**	–	**–**	–	**–**	1,121	**1,000**	21,081
調整	**–**	18,597	**–**	–	**–**	–	**–**	–
與聯營公司之下游交易的累積未變現收益	**(44,237)**	(4,989)	**–**	–	**–**	(920)	**–**	–
應佔聯營公司累積業績	**(8,811)**	(13,608)	**–**	–	**–**	(201)	**–**	–
本集團於聯營公司之權益的賬面值	**(51,558)**	–	**–**	–	**–**	–	**1,000**	21,081
收益	**–**	–	**198,030**	–	**194,421**	–	**2,451**	28,199
除稅後(虧損)/溢利	**(3,508)**	(25,026)	**(32,556)**	(589)	**(31,902)**	(617)	**(2,013)**	44,987
其他全面(虧損)/收益	**560**	(847)	**413**	(17)	**(576)**	1,826	**6,969**	2,263
全面(虧損)/收益總額	**(2,948)**	(25,873)	**(32,143)**	(606)	**(32,478)**	1,209	**4,956**	47,250
權益擁有人應佔除稅後(虧損)/溢利	**(3,444)**	(25,026)	**(30,425)**	(558)	**(31,902)**	(617)	**5,164**	44,987
權益擁有人應佔其他全面(虧損)/收益	**560**	(847)	**413**	(16)	**(576)**	1,826	**6,969**	2,263
權益擁有人應佔全面(虧損)/收益總額	**(2,884)**	(25,873)	**(30,012)**	(574)	**(32,478)**	1,209	**12,133**	47,250
已收聯營公司股息	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**21,660**	4,560

14 於合營企業的投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	**415**	355
應佔溢利	**12,772**	29
匯兑差額	**(138)**	31
於十二月三十一日	**13,049**	415

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團於合營企業的投資詳情如下：

公司名稱	主要業務	經營／註冊成立國家	計量方法	於二零一八年十二月三十一日所持實際權益	於二零一七年十二月三十一日所持實際權益
BUT Qingjian International (South Pacific) Group Development Co., Pte. Ltd – PT. Nusa Konstruksi Enjinring Tbk., Joint Operation	樓宇建築	印尼	權益	**60%**	60%
Welltech Construction Pte. Ltd. and Capital Trust Pte. Ltd.	樓宇建築	新加坡	權益	**51%**	51%
CNQC & Sambo Company Limited	物業開發投資控股	香港	權益	**50%**	–

董事認為，於二零一八年十二月三十一日，於合營企業的投資對本集團而言並不重大(二零一七年：相同)。

於二零一八年十二月三十一日，概無與本集團於合營企業的權益有關的重大或然負債及財務承擔(二零一七年：無)。

15 所得稅開支

截至二零一八年及二零一七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%及24%的稅率計提香港利得稅、澳門利得稅、新加坡所得稅及馬來西亞所得稅，並就所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	**2,049**	1,071
— 澳門利得稅	**548**	80
— 新加坡所得稅	**54,819**	130,563
— 馬來西亞所得稅	**1,802**	–
過往年度撥備不足／(超額撥備)		
— 香港利得稅	**(30)**	(40)
— 澳門利得稅	**–**	(79)
— 新加坡所得稅	**2,154**	4,036
遞延所得稅*(附註23)*	**25,986**	(1,138)
	87,328	134,493

除所得稅前溢利的稅項與使用相關國家溢利適用的當地稅率所產生的理論金額兩者間的差額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	**392,538**	807,728
按相關國家溢利適用的當地稅率計算的稅項	**64,934**	136,140
以下各項的影響：		
— 所呈報的聯營公司及合營企業的業績(扣除稅項)	**(339)**	2,786
— 新加坡法定稅階收入豁免	**(1,529)**	(2,087)
— 新加坡生產力與創新信貸計劃項下的進一步扣減	**–**	(2,565)
— 新加坡部分退稅計劃項下的獲豁免收入	**(544)**	(984)
— 毋須課稅收入	**(7,000)**	(15,901)
— 不可扣稅開支	**29,801**	13,137
— 動用先前未確認稅項虧損	**(119)**	–
— 未確認稅項虧損及其他暫時差額	**–**	50
— 過往年度撥備不足	**2,124**	3,917
所得稅開支	**87,328**	134,493

16 每股盈利

基本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
普通股應佔溢利	**199,491**	437,978
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔溢利	**25,396**	74,072
本公司擁有人應佔溢利	**224,887**	512,050

	二零一八年		二零一七年	
	普通股	可換股優先股	普通股	可換股優先股
用於計算每股基本盈利之已發行股份加權平均數(千股)	**1,478,490**	**187,837**	1,431,237	241,838
每股基本盈利(港元)	**0.135**	**0.135**	0.306	0.306

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔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盈利計算。

16 每股盈利(續)

攤薄

	二零一八年		二零一七年	
	普通股	**可換股優先股**	普通股	可換股優先股
用於計算每股基本盈利之已發行股份加權平均數(千股)	**1,478,490**	**187,837**	1,431,237	241,838
未行使購股權調整(千份)	**–**	**–**	129	–
	1,478,490	**187,837**	1,431,366	241,838
每股攤薄盈利(港元)	**0.135**	**0.135**	0.306	0.306

每股攤薄盈利以假設兑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，以計算每股攤薄盈利。

17 物業、廠房及設備

	辦公設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬及裝置 千港元	租賃物業裝修 千港元	租賃土地及樓宇 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日							
成本	35,170	16,278	514,621	1,859	18,826	92,206	678,960
累計折舊	(26,333)	(8,081)	(185,839)	(775)	(7,858)	(8,359)	(237,245)
賬面淨值	8,837	8,197	328,782	1,084	10,968	83,847	441,715
截至二零一七年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	8,837	8,197	328,782	1,084	10,968	83,847	441,715
添置	6,356	801	20,774	1,215	–	–	29,146
轉撥自待售開發物業	–	–	–	–	–	16,711	16,711
出售	–	–	(1,360)	–	–	–	(1,360)
匯兑差額	834	317	3,029	–	859	7,569	12,608
折舊	(6,068)	(3,504)	(66,509)	(412)	(3,881)	(4,244)	(84,618)
年終賬面淨值	9,959	5,811	284,716	1,887	7,946	103,883	414,202

17 物業、廠房及設備(續)

	辦公設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬及裝置 千港元	租賃 物業裝修 千港元	租賃 土地及樓宇 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日							
成本	**42,452**	**17,374**	**538,233**	**3,074**	**20,458**	**117,312**	**738,903**
累計折舊	**(32,493)**	**(11,563)**	**(253,517)**	**(1,187)**	**(12,512)**	**(13,429)**	**(324,701)**
賬面淨值	**9,959**	**5,811**	**284,716**	**1,887**	**7,946**	**103,883**	**414,202**
截至二零一八年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	**9,959**	**5,811**	**284,716**	**1,887**	**7,946**	**103,883**	**414,202**
添置	**9,912**	**1,720**	**14,172**	**–**	**–**	**–**	**25,804**
撇銷	**–**	**(251)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(251)**
出售	**(16)**	**(70)**	**(27,693)**	**–**	**–**	**–**	**(27,779)**
匯兑差額	**(46)**	**(161)**	**(364)**	**–**	**(92)**	**(1,798)**	**(2,461)**
折舊	**(7,358)**	**(2,813)**	**(58,653)**	**(615)**	**(3,953)**	**(4,642)**	**(78,034)**
年終賬面淨值	**12,451**	**4,236**	**212,178**	**1,272**	**3,901**	**97,443**	**331,481**
截至二零一八年十二月三十一日止年度							
成本	**51,365**	**17,044**	**487,041**	**3,074**	**20,092**	**115,213**	**693,829**
累計折舊	**(38,914)**	**(12,808)**	**(274,863)**	**(1,802)**	**(16,191)**	**(17,770)**	**(362,348)**
賬面淨值	**12,451**	**4,236**	**212,178**	**1,272**	**3,901**	**97,443**	**331,481**

附註：

截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無待售開發物業轉撥至物業、廠房及設備(二零一七年：16,711,000港元)。

(a) 折舊開支63,577,000港元(二零一七年：70,394,000港元)及14,457,000港元(二零一七年：14,224,000港元)分別計入「銷售成本」及「一般及行政開支」。

(b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團為融資租賃項下的承租人的物業、廠房及設備的賬面淨值為6,498,000港元(二零一七年：110,325,000港元)(附註33)。

(c) 於二零一八年十二月三十一日，本集團總賬面淨值為49,932,000港元(二零一七年：51,992,000港元)的租賃土地及樓宇已抵押作為銀行借貸的抵押品(附註32(b))。

(d) 於二零一八年十二月三十一日，本集團總賬面淨值為5,599,000港元(二零一七年：14,298,000港元)的機器已抵押作為銀行借貸的抵押品(附註32(a)(i))。

(e) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，有關租賃機器的租賃收入5,049,000港元(二零一七年：823,000港元)計入損益(附註6)。

18 開發中投資物業

	千港元
成本	
於二零一七年一月一日	426,723
添置	53,537
匯兑差額	38,286
於二零一七年十二月三十一日	518,546
添置	52,420
匯兑差額	(9,954)
於二零一八年十二月三十一日	561,012
累計折舊	
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日	–
賬面淨值	
於二零一七年一月一日	426,723
於二零一七年十二月三十一日	518,546
於二零一八年十二月三十一日	561,012

於二零一八年十二月三十一日，本集團開發中投資物業估值為609,008,000港元(二零一七年：566,768,000港元)，此乃由具備認可相關專業資格並對受估值投資物業擁有近期相關經驗的獨立專業合資格估值師釐定。估值乃使用直接比較法，以參考鄰近地區的可比較物業釐定。估值時綜合考慮物業的特性，包括地點、面積及其他因素。

於二零一八年十二月三十一日，賬面淨值為561,012,000港元(二零一七年：518,546,000港元)的開發中投資物業已抵押作為本集團若干銀行貸款的抵押品。

19 商譽

	地基及建築 — 香港及澳門 *(附註(a))*	建築 — 新加坡及東南亞 (New Chic International Limited (「New Chic」)) *(附註(b))*	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零一七年一月一日	282,933	279,021	561,954
匯兑差額	–	3,801	3,801
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	282,933	282,822	565,755
匯兑差額	–	(2,428)	(2,428)
於二零一八年十二月三十一日	282,933	280,394	563,327

附註：

(a) 該款項指因二零一五年十月十五日完成的反收購事項而被視為於二零一四年三月十七日完成收購「地基及建築 — 香港及澳門」分部產生的商譽。

(b) 該款項指收購New Chic而產生的商譽，New Chic主要於新加坡作為總承包商提供建築服務。由於主要收購事項已於二零一六年七月十三日完成，收購事項預期將結合本集團於新加坡其他建築業務之能力締造協同效應。

商譽減值測試

現金產生單位的可收回金額是基於可使用價值計算釐定。該等計算使用根據管理層批准涵蓋五年期的財務預算作出的税前現金流量預測。超過五年期之現金流量使用下述估計增長率進行推算。管理層估計能反映貨幣時間值及有關行業特定風險的市場評估的税前貼現率。

五年期財務預算的主要假設及用於可使用價值計算的其他主要假設如下：

地基及建築商譽 — 香港及澳門

	二零一八年	二零一七年
平均增長率*(附註(i))*	**10.0%**	5.0%
最終增長率	**2.0%**	2.0%
貼現率*(附註(ii))*	**15.0%**	15.0%

19 商譽(續)

商譽減值測試(續)

建築商譽 — 新加坡及東南亞(New Chic)

	二零一八年	二零一七年
平均增長率*(附註(i))*	**4.0%**	5.0%
最終增長率	**2.5%**	2.5%
貼現率*(附註(ii))*	**10.9%**	10.9%

附註:

(i) 平均增長率用於截至二零二三年十二月三十一日的五年期預算。

(ii) 所用貼現率為税前及反映有關業務的特定風險。

(iii) 假設增長率減少50個基準點及貼現率增加50個基準點,則仍有足夠空間,而毋須就於二零一八年十二月三十一日的商譽作出減值支出。

20 其他無形資產

	未完成建築合約 千港元	建築許可證 千港元	電腦軟件、許可證及會籍 千港元	總計 千港元
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	7,873	46,034	433	54,340
添置	–	–	119	119
攤銷費用*(附註9)*	(8,359)	(5,701)	(70)	(14,130)
匯兑差額	486	3,857	36	4,379
年終賬面淨值	–	44,190	518	44,708
於二零一七年十二月三十一日				
成本	24,564	58,364	649	83,577
累計攤銷	(24,564)	(14,174)	(131)	(38,869)
	–	44,190	518	44,708

20 其他無形資產(續)

	建築許可證 千港元	電腦軟件、許可證及會籍 千港元	總計 千港元
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	**44,190**	**518**	**44,708**
攤銷費用*(附註9)*	**(5,806)**	**(22)**	**(5,828)**
匯兑差額	**(395)**	**(10)**	**(405)**
年終賬面淨值	**37,989**	**486**	**38,475**
於二零一八年十二月三十一日			
成本	**57,319**	**637**	**57,956**
累計攤銷	**(19,330)**	**(151)**	**(19,481)**
	37,989	**486**	**38,475**

5,806,000港元(二零一七年:14,060,000港元)及22,000港元(二零一七年:70,000港元)之攤銷分別計入「銷售成本」及「一般及行政開支」。

21 透過損益按公平值列賬之金融資產

全部透過損益按公平值列賬之金融資產均持有作資本增值,包括下列項:

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資基金 — 未上市*(附註)*	**340,568**	230,696

附註:

於二零一七年五月十六日,本公司之直接全資附屬公司與長城國際投資(「**長城**」)及國清資產管理有限公司(「**國清資產管理**」)訂立有限合夥協議,內容有關成立基金以投資新加坡之物業開發項目(「**基金**」)。國清資產管理為本公司控股股東之間接全資附屬公司。於二零一八年十二月三十一日,透過損益按公平值列賬之金融資產之結餘為本集團於基金及組合基金之投資。

本公司之直接全資附屬公司亦已就其對基金作出之資本承擔訂立認購協議(附註39)。

透過損益按公平值列賬之金融資產於綜合現金流量表之「投資活動」項下呈列。

透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值變動於綜合全面收益表之「其他虧損 — 淨額」項下列賬。

22 貿易及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期		
貿易應收款項(*附註(b)*)		
— 一間聯營公司	**224,538**	34,772
— 其他關聯方	**2,439**	5,787
— 第三方	**560,234**	611,802
	787,211	652,361
應收客戶合約工程的保證金(*附註(c)*)		
— 其他關聯方	**656**	–
— 第三方	**280,729**	279,075
	281,385	279,075
開發物業 — 應收客戶	**3,353**	605,619
其他應收款項(*附註(d)*)		
— 聯營公司	**151,247**	81,318
— 合營企業	**112,204**	–
— 其他關聯方	**17,164**	8,986
— 第三方	**171,874**	33,893
預付款項	**399,790**	85,808
按金	**48,380**	35,822
職工墊款	**3,410**	3,097
應收商品及服務税	**8,416**	12,204
	912,485	261,128
應收貸款		
— 一間聯營公司(*附註(e)*)	**163,457**	–
	2,147,891	1,798,183
非即期		
應收貸款		
— 聯營公司(*附註(e)*)	**858,835**	959,953
— 其他關聯方	**37,244**	–
預付款項及其他應收款項	**19,630**	13,174
	915,709	973,127

22 貿易及其他應收款項(續)

附註：

(a) 授予客戶的信貸期為14至60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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
1至30日	**704,899**	509,089
31至60日	**35,759**	18,409
61至90日	**2,062**	1,754
超過90日	**44,491**	123,109
	787,211	652,361

於二零一八年十二月三十一日，逾期但未減值的貿易應收款項為82,312,000港元(二零一七年：143,818,000港元)。該等應收款項與多名近期並無違約記錄之獨立客戶有關。按逾期日計算，逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
1至30日	**35,759**	284
31至60日	**2,062**	18,558
61至90日	**44,491**	2,731
超過90日	**–**	122,245
	82,312	143,818

(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9,039,000港元(二零一七年：43,724,000港元)，預期將自二零一八年十二月三十一日起計十二個月以上收回。

(d) 應收聯營公司、其他關聯方及第三方的其他應收款項為無擔保、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。於二零一八年十二月三十一日，該等貸款為無抵押，並按每年5%(二零一七年：5%)的固定利率計息。

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。

23 遞延所得稅(負債)／資產

當有法定可執行權利將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政當局時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。經過適當抵銷後釐定的款項載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月內收回	**12,332**	11,818
— 將於超過12個月後收回	**21,314**	49,536
	33,646	61,354

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
遞延所得稅負債		
— 將於12個月內結算	**(1,050)**	(6,119)
— 將於超過12個月後結算	**(60,444)**	(49,031)
	(61,494)	(55,150)

遞延所得稅(負債)／資產淨值的變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一月一日	**6,204**	(915)
採納香港財務報告準則第15號	**(6,656)**	–
於損益內(扣除)／計入(*附註15*)	**(25,986)**	1,138
匯兑差額	**(1,410)**	5,981
十二月三十一日	**(27,848)**	6,204

23 遞延所得稅資產／(負債)(續)

	業務合併產生之可辨識資產之公平值調整	加速稅項折舊	未變現溢利	稅項虧損	應計經營開支	已變現溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一七年十二月三十一日止年度							
於二零一七年一月一日	(34,840)	(43,560)	35,430	28,818	13,237	–	(915)
於損益內計入／(扣除)	17,627	5,346	(854)	(20,270)	(711)	–	1,138
匯兑差額	404	(140)	2,608	1,976	1,133	–	5,981
於二零一七年十二月三十一日	(16,809)	(38,354)	37,184	10,524	13,659	–	6,204
截至二零一八年十二月三十一日止年度							
於二零一八年一月一日	**(16,809)**	**(38,354)**	**37,184**	**10,524**	**13,659**	**–**	**6,204**
採納香港財務報告準則第15號	**–**	**–**	**–**	**(6,656)**	**–**	**–**	**(6,656)**
於自損益內(扣除)／計入	**2,447**	**14,690**	**(16,368)**	**1,352**	**(4,197)**	**(23,910)**	**(25,986)**
匯兑差額	**208**	**24**	**(1,181)**	**(476)**	**(195)**	**210**	**(1,410)**
於二零一八年十二月三十一日	**(14,154)**	**(23,640)**	**19,635**	**4,744**	**9,267**	**(23,700)**	**(27,848)**

24 可供出售金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	**28,489**	92,329
採納香港財務報告準則第9號	**(28,489)**	–
於其他全面收益確認之公平值變動	**–**	(70,176)
匯兑差額	**–**	6,336
於十二月三十一日	**–**	28,489

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市權益投資	**–**	28,489

25 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	**28,489**	–
於其他全面收益確認之公平值變動	**(17,514)**	–
匯兑差額	**(2,061)**	–
於十二月三十一日	**8,914**	–

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市權益投資	**8,914**	–

無報價投資包括若干物業發展公司的權益投資，除非其無法可靠計量，否則於各報告期末按公平值列賬。於二零一八年十二月三十一日，該公平值乃採用股息貼現模型而釐定，有關假設乃以相關投資之估計未來股息計劃為基礎(於附註3(e)披露)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，介乎6.4%至13.1%(二零一七年：6.4%至13.3%)之貼現率用以貼現預期股息。

26 衍生金融工具

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
負債		
即期部分：		
外匯遠期合約	**2,043**	3,215
非即期部分：		
外匯遠期合約	**1,146**	5,298
總計	**3,189**	8,513

附註：

(a) 衍生金融工具主要包括以下合約：

	二零一八年	二零一七年
外匯遠期合約：		
— 名義本金額	**102,900,000港元**	173,800,000港元
— 於年末到期	**介乎2個月至14個月**	介乎9個月至15個月

(b) 衍生金融工具以公平值列賬。

(c) 於二零一八年十二月三十一日，衍生金融工具由5,559,000港元(二零一七年：68,200,000港元(附註29))的已抵押銀行存款抵押。

27 待售開發物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
開發中物業		
按成本計的租賃土地	**1,096,230**	2,834,435
開發成本	**860,671**	1,257,808
資本化經常開支	**20,349**	29,576
資本化利息開支	**124,879**	253,518
	2,102,129	4,375,337

銀行借貸及自附屬公司非控股股東取得的貸款的利息支出已資本化。截至二零一八年十二月三十一日止年度，銀行借貸的利息開支資本化的加權平均年利率為1.4%（二零一七年：2.8%）以及自附屬公司非控股股東取得的貸款的利息開支資本化的加權平均年利率為2.9%（二零一七年：5.3%）。

於二零一八年十二月三十一日，賬面淨值為2,100,107,000港元（二零一七年：4,375,337,000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32(a)(iii)）。

28 應收客戶合約工程款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未完成建築合約截至目前已產生的總成本及已確認的溢利（減可預測虧損）	**–**	10,111,912
減：目前的工程進度收款	**–**	(10,074,060)
應收客戶合約工程款項	**–**	37,852

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，並無已收客戶合約工程的墊款。於二零一八年十二月三十一日，目前的工程進度收款包括保留應收款項零（二零一七年：121,407,000港元）（附註22）。

29 現金及現金等價物及已抵押銀行存款

(a) 現金及現金等價物

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及手頭現金	**1,186,521**	2,113,043
短期銀行存款	**216,459**	514,026
維修基金賬戶*(附註(a))*	**4,783**	7,832
項目賬戶*(附註(b))*	**104,070**	533,283
	1,511,833	3,168,184

附註：

(a) 維修基金賬戶中的資金僅可用於保養已竣工開發物業。

(b) 項目賬戶中的資金僅可根據新加坡房屋開發商(項目賬戶)條例(一九九七年版)應用。

(c) 銀行現金基於每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

(b) 已抵押銀行存款

於二零一八年十二月三十一日，在銀行存放的存款170,625,000港元(二零一七年：179,689,000港元)，作為本集團若干銀行融資(附註32(a)(iv))的抵押品；在銀行存放的存款5,559,000港元(二零一七年：68,200,000港元)作為本集團衍生金融工具(附註26)的抵押品；在銀行存放的存款12,036,000港元作為本集團銀行融資(二零一七年：無)的抵押品；及在銀行存放的存款94,000港元作為本集團履約擔保(二零一七年：無)的抵押品。已抵押銀行存款的賬面值與其公平值相若。

30 股本

	股份數目 （千股）	股本 千港元	庫存股份 千港元
法定：			
普通股			
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日	6,000,000	60,000	–
可換股優先股			
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日*（附註(a)）*	1,000,000	10,000	–
已發行及繳足：			
普通股			
於二零一七年一月一日	1,429,396	14,294	–
可換股優先股之轉換*（附註(c)）*	55,843	558	–
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	1,485,239	14,852	–
購回股份	–	–	(57,012)
註銷股份	(29,298)	(293)	55,870
於二零一八年十二月三十一日	1,455,941	14,559	(1,142)
可換股優先股			
於二零一七年一月一日	243,680	2,437	–
年內轉換	(55,843)	(558)	–
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	187,837	1,879	–

於截至二零一八年十二月三十一止年度，本集團購回合共29,880,000股股份（二零一七年：無）。就購回股份所支付之總代價約為57,012,000港元（二零一七年：無），該代價已自本公司擁有人應佔權益扣除。

附註：

(a) 本公司的法定股本為70,000,000港元，分為(i)6,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股，以及(ii)1,000,000,000股每股面值0.01港元之可換股優先股。除了下文所載的權利外，各可換股優先股具有與各普通股相同的權利：

- 倘本公司能夠符合聯交所相關上市規則項下有關公眾持股量的規定以及本公司並無任何股東觸發收購守則第26條項下任何強制性全面要約收購責任（惟已獲豁免遵守有關規定除外），按可換股優先股持有人於發行日期後的任何時間所作選擇，根據一股可換股優先股兌換一股普通股的固定轉換比率，可換股優先股轉換為繳足普通股。
- 可換股優先股不可被本公司或可換股優先股持有人贖回。

30 股本(續)

附註:(續)

(a) (續)

- 各可換股優先股應授予其持有人收取非累積優先分派的權利,自可換股優先股發行日期起計以每股可換股優先股發行價2.75港元為基礎按年利率0.01%計算,每年期末支付。本公司可全權酌情選擇遞延或不支付優先分派。任何不支付優先分派並不計息。然而,除非於相同時間本公司向可換股優先股持有人支付任何原定於派付有關股息或分派的同一財政年度派付的任何遞延或不支付優先分派,否則本公司不應向本公司普通股持有人支付任何股息或分派。

- 各可換股優先股應授予其持有人接受上述優先分派以外的任何股息(其與普通股持有人享有同等股息)的權利。

- 可換股優先股持有人優於普通股持有人且有優先權取得於本公司因清算、清盤或解散而進行資產分派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)。超逾此金額的分派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。

- 可換股優先股不應授予其持有人於本公司股東大會投票的權利,惟股東大會上將就本公司清盤提呈的決議案,或在通過後會修訂或廢除可換股優先股所附權利或特權或會修訂可換股優先股所受規限的決議案除外。

根據可換股優先股的條款,可換股優先股入賬列為本公司的權益工具。

31 其他儲備

	合併儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兑儲備 千港元	可供出售金融資產儲備 千港元	按公平值計入其他全面收益之金融資產儲備 千港元	以股份支付之付款儲備 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日結餘	(10,771)	(1,229,584)	(72,858)	56,667	–	21,017	(1,235,529)
其他全面收益／(虧損)							
匯兑差額	–	–	124,323	–	–	–	124,323
可供出售金融資產之公平值變動	–	–	–	(70,176)	–	–	(70,176)
全面收益／(虧損)總額	–	–	124,323	(70,176)	–	–	54,147
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易							
僱員購股權計劃－以股份為基礎的酬金福利*(附註36)*	–	25,730	–	–	–	5,709	31,439
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易總額	–	25,730	–	–	–	5,709	31,439
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日結餘	**(10,771)**	**(1,203,854)**	**51,465**	**(13,509)**	**–**	**26,726**	**(1,149,943)**
就採納香港財務報告準則第9號作出調整	**–**	**–**	**–**	**13,509**	**(13,509)**	**–**	**–**
於二零一八年一月一日經重列結餘	**(10,771)**	**(1,203,854)**	**51,465**	**–**	**(13,509)**	**26,726**	**(1,149,943)**
其他全面(虧損)／收益							
匯兑差額	**–**	**–**	**15,897**	**–**	**–**	**–**	**15,897**
按公平值計入其他全面收益之金融資產之公平值變動	**–**	**–**	**–**	**–**	**(17,514)**	**–**	**(17,514)**
全面(虧損)／收益總額	**–**	**–**	**15,897**	**–**	**(17,514)**	**–**	**(1,617)**
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易							
僱員購股權計劃－以股份為基礎的酬金福利*(附註36)*	**–**	**14,436**	**–**	**–**	**–**	**3,847**	**18,283**
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易總額	**–**	**14,436**	**–**	**–**	**–**	**3,847**	**18,283**
於二零一八年十二月三十一日結餘	**(10,771)**	**(1,189,418)**	**67,362**	**–**	**(31,023)**	**30,573**	**(1,133,277)**

32 借貸

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期		
銀行借貸 — 有抵押*(附註(a))*	**1,763,097**	2,288,304
銀行借貸 — 按揭*(附註(b))*	**18,394**	20,464
來自附屬公司非控股股東之貸款 — 無抵押*(附註(c))*	**40,099**	117,591
融資租賃負債*(附註33)*	**3,124**	12,521
	1,824,714	2,438,880
非即期		
銀行借貸 — 有抵押*(附註(a))*	**1,336,889**	1,780,380
銀行借貸 — 按揭*(附註(b))*	**9,444**	9,174
中期票據*(附註(d))*	**571,768**	567,963
來自附屬公司非控股股東之貸款 — 無抵押*(附註(c))*	**347,694**	204,770
融資租賃負債*(附註33)*	**2,536**	4,118
	2,268,331	2,566,405
借貸總額	**4,093,045**	5,005,285

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的借貸就利率變化及合約重新定價日期所承擔風險如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	**3,031,744**	3,985,605
一至兩年	**712,817**	143,129
兩至五年	**348,380**	876,529
五年後	**104**	22
總計	**4,093,045**	5,005,285

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如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	**1,612,714**	2,382,456
一至兩年	**1,857,419**	325,303
兩至五年	**616,056**	2,289,761
五年後	**6,856**	7,765
總計	**4,093,045**	5,005,285

32 借貸(續)

(a) 抵押銀行借貸的詳情如下：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
由下列擔保：			
機器及設備*(附註17(d))*	*(i)*	**1,593**	9,091
於建築合約的權益	*(ii)*	**418,385**	151,730
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	*(iii)*	**1,300,947**	2,195,160
定期銀行存款*(附註29(b))*	*(iv)*	**160,476**	353,646
建築合約利息及來自一間居間控股公司的公司擔保	*(v)*	**1,218,585**	1,359,057
		3,099,986	4,068,684
即：			
— 即期部分		**1,763,097**	2,288,304
— 非即期部分		**1,336,889**	1,780,380

附註：

(i) 於二零一八年十二月三十一日，該金額包括銀行借貸1,593,000港元(二零一七年：9,091,000港元)，年利率按香港銀行同業拆息(「**香港銀行同業拆息**」)加2.5%(二零一七年：2.5%)計息。

(ii) 於二零一八年十二月三十一日，銀行借貸按固定年利率3.5%(二零一七年：2.9%)或三個月新加坡銀行同業拆息(「**新加坡銀行同業拆息**」)加1.8%(二零一七年：1.8%)的年利率計息。

(iii) 於二零一八年十二月三十一日，該金額包括土地及發展貸款1,300,947,000港元(二零一七年：2,195,160,000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1.8%及香港銀行同業拆息(「**香港銀行同業拆息**」)加1.5%的年利率(二零一七年：相關銀行一個月新加坡元資本成本加1.8%)計息。該貸款由本集團待售開發物業(附註27)、開發中投資物業(附註18)的按揭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、業權及權益以及若干附屬公司董事的個人及共同擔保作抵押。

(iv) 於二零一八年十二月三十一日，銀行借貸由人民幣150,000,000元(約170,625,000港元)(二零一七年：相同(約179,689,000港元))的固定存款抵押，及按三個月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1.1%(二零一七年：一個月新加坡銀行同業拆息加0.5%)計息。

(v) 於二零一八年十二月三十一日，銀行借貸按固定年利率介乎2.9%至7.75%(二零一七年：年利率2.9%至3.8%)及浮動年利率包括六個月倫敦銀行同業拆息(「**倫敦銀行同業拆息**」)加3.2%、一個月香港銀行同業拆息加1.2%至2.5%及相關銀行資本成本加2.0%(二零一七年：六個月倫敦銀行同業拆息加3.2%、一個月香港銀行同業拆息加2.5%及相關銀行資本成本加2.0%)計息。

32 借貸(續)

(b) 於二零一八年十二月三十一日，27,838,000港元(二零一七年：29,638,000港元)的銀行借貸由本集團部分租賃土地及樓宇(附註17(c))的按揭作抵押。於二零一八年十二月三十一日，貸款實際年利率介乎1.7%至5.3%(二零一七年：1.7%至5.3%)。該貸款將於10年至20年內每月固定償還。

(c) 來自附屬公司非控股股東的貸款為非抵押及預計無需於1年內償還，惟預計需於1年內償還的即期部分除外。該貸款受自財務報告日期起計12個月根據合約調整的浮動利率所規限。於二零一八年十二月三十一日，實際利率為5.0%(二零一七年：5.0%)。

(d) 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到期。該等票據於新加坡證券交易有限公司上市。其賬面值與其公平值相若。

(e) 銀行借貸及來自關聯方貸款的公平值與其各自於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的賬面值相若，乃由於該等借貸乃按市場利率計息。

(f) 該等承諾銀行融資須每年檢討。於二零一八年十二月三十一日，未提取銀行融資為451,943,000港元(二零一七年：850,900,000港元)。

33 融資租賃負債

本集團根據融資租賃向第三方租賃若干廠房及機械以及汽車。租賃協議並無續約條款，惟本集團可選擇於租期結束後按面值購買租賃資產。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
最低租賃付款於以下期間到期		
— 一年內	**3,255**	12,981
— 一至兩年	**1,840**	2,418
— 兩至五年	**797**	1,943
— 五年後	**125**	89
	6,017	17,431
減：未來融資支出	**(357)**	(792)
融資租賃負債之現值	**5,660**	16,639

33 融資租賃負債(續)

融資租賃負債之現值分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	**3,124**	12,521
一至兩年	**1,768**	2,298
兩至五年	**663**	1,758
五年後	**105**	62
	5,660	16,639

該等融資租賃由本集團物業、廠房及設備作擔保(附註17(b))。

34 貿易及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期		
應付以下各方的貿易應付款項：		
— 其他關聯方	**29,643**	68,145
— 第三方	**1,609,003**	1,794,412
	1,638,646	1,862,557
應付以下各方的非貿易應付款項：		
— 附屬公司非控股股東	**44,184**	120,722
— 其他關聯方	**18,742**	26,913
— 第三方	**42,362**	96,027
— 應付商品及服務稅	**9,401**	2,355
	114,689	246,017
經營開支的應計費用	**129,016**	171,409
建築成本的應計費用	**6,568**	65,596
已收客戶墊付款項	**–**	1,412,419
遞延收益	**107,270**	29,798
附屬公司非控股股東可行使之認沽期權	**13,614**	13,278
若干建築合約之可預見虧損撥備	**28,284**	–
	284,752	1,692,500
貿易及其他應付款項總額	**2,038,087**	3,801,074

34 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
1至30日	**1,583,570**	1,784,567
31至60日	**24,822**	44,593
61至90日	**3,965**	15,218
超過90日	**26,289**	18,179
	1,638,646	1,862,557

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

35 股息

將於二零一九年股東週年大會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發的末期股息為每股0.05港元，股息總額合共82,160,000港元。該等財務報表並未反映該應付末期股息，但將於股東週年大會經批准後反映為截至二零一九年十二月三十一日止年度保留盈利的分配。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
每股普通股及每股可換股優先股中期股息0.06港元 (二零一七年：0.06港元)	**99,793**	100,385
擬派末期股息每股普通股及每股可換股優先股0.05港元 (二零一七年：0.10港元)	**82,160**	167,307

36 以股份支付之款項

(a) 購股權計劃(「購股權計劃」)

根據於二零一二年九月十一日本公司股東大會上獲股東通過的一項決議案，本公司採納購股權計劃，據此董事會可全權按其可能視為適當的相關條款向本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、諮詢人或顧問、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、商業夥伴或服務供應商，授出購股權，以認購本公司的普通股。

36 以股份支付之款項(續)

(a) 購股權計劃(「購股權計劃」)(續)

(i) 於年終尚未行使購股權詳情如下：

授出日期	行使期	每份購股權行使價	於十二月三十一日尚未行使之購股權數目	
		港元	二零一八年	二零一七年
二零一四年六月二十七日	二零一五年六月二十七日至二零二零年六月二十六日	2.70	**3,900,000**	3,900,000
	二零一六年六月二十七日至二零二零年六月二十六日	2.70	**3,900,000**	3,900,000
	二零一七年六月二十七日至二零二零年六月二十六日	2.70	**3,900,000**	3,900,000
	二零一八年六月二十七日至二零二零年六月二十六日	2.70	**3,900,000**	3,900,000
	二零一九年六月二十七日至二零二零年六月二十六日	2.70	**3,900,000**	3,900,000
二零一六年四月二十八日	二零一七年四月二十八日至二零二二年四月二十七日	3.02	**2,100,000**	2,100,000
	二零一八年四月二十八日至二零二二年四月二十七日	3.02	**2,100,000**	2,100,000
	二零一九年四月二十八日至二零二二年四月二十七日	3.02	**2,100,000**	2,100,000
	二零二零年四月二十八日至二零二二年四月二十七日	3.02	**2,100,000**	2,100,000
	二零二一年四月二十八日至二零二二年四月二十七日	3.02	**2,100,000**	2,100,000
			30,000,000	30,000,000

本集團並無須以現金購回或結算購股權的法定或推斷責任。

(ii) 尚未行使購股權數目及其相關加權平均行使價變動如下：

	二零一八年		二零一七年	
	加權平均行使價 港元	購股權數目 千股	加權平均行使價 港元	購股權數目 千股
年初及年末尚未行使	**2.81**	**30,000**	2.81	30,000
年末可予行使	**2.81**	**13,800**	2.81	13,800

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，就購股權計劃計入損益的以股份支付的開支為3,847,000港元(二零一七年：5,709,000港元)。

36 以股份支付之款項(續)

(b) 管理層股份計劃

於二零一五年四月十日，青建(南洋)控股有限公司(「**青建(南洋)**」)向若干經選定參與者(包括本集團及國清控股集團有限公司內不屬於本集團的其他附屬公司的高級管理人員及僱員)授出購股權，根據當時現有管理層股份計劃，以認購價每股2.43新加坡元，分別認購至多6,873,000股及5,127,000股青建(南洋)的股份。該等購股權將自二零一六年四月一日起每年四月一日開始，每年歸屬20%，為期5年。

根據當時現有管理層股份計劃，購股權於授出日期的公平值為129,800,000新加坡元(735,000,000港元)。根據二項式期權定價模式釐定的該等購股權的加權平均公平值為每份購股權10.81新加坡元。

根據本集團於二零一五年五月二十三日訂立之股份購買協議及於反收購事項於二零一五年十月十五日完成後，管理層股份計劃(「**管理層股份計劃**」)獲採納以替代及廢除當時現有管理層股份計劃。根據管理層股份計劃，經選定參與者獲授購股權，自一間關聯公司國清控股(南洋)投資有限公司設立之信託以每股0.56港元收購最多合共304,599,273股可換股優先股。於二零一八年十二月三十一日，歸屬於個人向本集團及本集團外部提供的服務分別為95,694,938股(二零一七年：84,016,633股)及208,904,335股(二零一七年：220,582,640股)可換股優先股。該等購股權將自二零一六年四月一日起每年四月一日開始，每年歸屬20%，為期5年。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，就上述以股權結算的獎勵安排計入損益之以股份支付的開支為14,436,000港元(二零一七年：25,730,000港元)。

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，尚未行使購股權數目及行使價的變動如下：

	管理層股份計劃	
	加權平均行使價 港元	購股權數目
於二零一七年一月一日尚未行使	0.56	243,679,421
年內已轉換	0.56	(55,843,197)
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日尚未行使	0.56	187,836,224
於二零一八年十二月三十一日可予行使		5,076,655

37 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與經營產生的現金的對賬

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	**392,538**	807,728
按下列各項調整：		
折舊	**78,034**	84,618
攤銷	**5,828**	14,130
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	**10,838**	(1,126)
視作出售附屬公司的收益	**–**	(4,442)
來自可供出售金融資產的股息收入	**–**	(87,677)
按公平值計入其他全面收益的股息收入	**(23,538)**	–
以股份支付之款項支出	**18,283**	31,439
利息收入	**(74,380)**	(51,199)
利息開支	**91,502**	74,198
衍生金融工具之公平值(收益)／虧損	**(5,239)**	44,158
透過損益按公平自列賬之金融資產公平值收益	**4,128**	–
應佔合營企業溢利	**(12,772)**	(29)
應佔聯營公司虧損	**82,213**	25,801
營運資金變動前經營溢利	**567,435**	937,599
待售開發物業減少	**2,738,111**	5,119,163
貿易及其他應收款項增加	**(13,222)**	(126,801)
應收客戶合約工程款項減少	**37,852**	28,665
合約資產增加	**(843,682)**	–
合約負債增加	**63,118**	–
貿易及其他應付款項減少	**(2,271,096)**	(1,314,509)
經營業務產生的現金淨額	**278,516**	4,644,117

37 綜合現金流量表附註(續)

(a) 除所得稅前溢利與經營產生的現金的對賬(續)

於綜合現金流量表中，出售物業、廠房及設備的所得款項包括：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
賬面淨值(*附註17*)	**28,030**	1,360
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益(*附註8*)	**(10,838)**	1,126
出售物業、廠房及設備所得款項	**17,192**	2,486

(b) 主要非現金交易

截至二零一八年十二月三十一日止年度概無重大非現金交易。(二零一七年：賬面值為16,711,000港元的物業、廠房及設備乃轉撥自「待售開發物業」。)

(c) 融資活動所產生負債之對賬如下：

	融資活動產生之負債			
	中期票據 千港元 (*附註32*)	銀行及 其他借貸 千港元 (*附註32*)	融資租賃 千港元 (*附註33*)	總計 千港元
於二零一七年一月一日	–	6,660,365	46,683	6,707,048
現金流量：				
— 發行中期票據所得款項	567,863	–	–	567,863
— 提取借貸	–	1,608,453	–	1,608,453
— 償還借貸	–	(4,358,921)	–	(4,358,921)
— 償還融資租賃	–	–	(30,990)	(30,990)
其他非現金活動				
— 財務成本	100	2,918	–	3,018
— 匯兑調整	–	507,868	946	508,814
於二零一七年十二月三十一日	567,963	4,420,683	16,639	5,005,285

37 綜合現金流量表附註(續)

(c) (續)

	融資活動產生之負債			
	中期票據 千港元 *(附註32)*	銀行及 其他借貸 千港元 *(附註32)*	融資租賃 千港元 *(附註33)*	總計 千港元
於二零一八年一月一日	**567,963**	**4,420,683**	**16,639**	**5,005,285**
現金流量：				
— 提取借貸	**–**	**1,108,185**	**–**	**1,108,185**
— 償還借貸	**–**	**(2,022,587)**	**–**	**(2,022,587)**
— 償還融資租賃	**–**	**–**	**(12,559)**	**(12,559)**
其他非現金活動				
— 財務成本	**1,214**	**1,022**	**–**	**2,236**
— 匯兑調整	**2,591**	**8,314**	**1,580**	**12,485**
於二零一八年十二月三十一日	**571,768**	**3,515,617**	**5,660**	**4,093,045**

38 或然負債

(a) 於各財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就建築合約履約保證的擔保	**157,393**	124,973

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。於二零一八年十二月三十一日，該等銀行借貸為2,774,170,000港元(二零一七年：2,410,290,000港元)。

(b) 待決訴訟

在本集團之日常合約工程業務過程中，若干本集團或本集團分包商的僱員因及於受僱期間遭遇意外以致受傷而向本集團索償。董事認為有關索償屬於保險的受保範圍，故不會對本集團的財政狀況或業績及經營業務構成任何重大不利影響。於綜合財務報表中並無就該等索償作出撥備。

39 承擔

(a) 經營租賃承擔 — 本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃土地、辦公室、倉庫及建築設備。租約具有不同條款、價格調整條款及續期權利。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃已訂約但未確認為負債的未來最低租賃付款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	**48,482**	44,617
一至五年	**15,903**	27,423
五年後	**25,803**	30,050
	90,188	102,090

(b) 資本承擔

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，綜合財務報表內已訂約但未確認的資本開支（該等與於聯營公司及合營企業的投資有關者除外）如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
訂約但未撥備：		
開發開支	**7,495**	19,857
於基金之投資	**478,268**	471,641
	485,763	491,498

40 視作出售附屬公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團內部並無視作出售的附屬公司。

於二零一七年七月，本公司一間全資附屬公司與GW & CNQC (Singapore) Holdings Pte. Limited（「**GW&CNQC**」）、ZACD (Shunfu) Ltd. 及ZACD (Shunfu2) Ltd. 訂立了股東協議。本集團於Qingjian Realty (SF) Holding Pte. Ltd（「SF Holding」）及其附屬公司（「**SF集團**」）的股權因配股而由100%攤薄為約42.1%。本集團於SF集團的股權由100%攤薄為42.1%構成視作出售本集團於SF集團的股權。於SF集團的投資被終止確認為附屬公司，SF Holding成為本集團的聯營公司，而於視作出售日期，本集團所持有SF Holding權益股份的公平值與SF集團淨資產的賬面值之間的差額約4,442,000港元乃於綜合全面收益表確認（附註8）。

41 控制權不變的附屬公司所有權權益變動

於二零一七年十一月，非控股股東向本集團之非全資控股附屬公司Hilife Interactive Pte. Ltd（「**Hilife**」）注資4,105,000港元。該等非控股股東認購Hilife10%的股權。交易完成後，本集團於Hilife的股權由70%攤薄為63%。

由於與非控股股東進行交易，已出售非控股權益之賬面值及於權益內確認超出賬面值之已付代價如下：

	千港元
已出售非控股權益之賬面值	1,260
已收非控股股東之代價	(4,105)
於權益內確認超出賬面值之已收代價	(2,845)

42 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。本公司的最終控股公司為匯隆企業有限公司。

(a) 截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，與本集團進行交易的關聯方如下：

關聯方名稱	與本集團的關係
Qingjian International (Myanmar) Group Development Co. Ltd.	由最終控股公司控股股東控制的關聯公司
Great Wall Technology Aluminium Industry Pte. Ltd.	由最終控股公司控股股東控制的關聯公司
易立混凝土有限公司	最終控股公司控股股東擁有權益的關聯公司
Sinstar Precast Pte. Ltd.	最終控股公司控股股東擁有權益的關聯公司
Qingjian Holding Group (M) Sdn. Bhd.	最終控股公司控股股東擁有權益的關聯公司
欣樂國際地產諮詢公司	由附屬公司股東控制的關聯公司
Qingjian Realty (Choa Chu Kang) Pte. Ltd.	聯營公司
Qingjian Realty (Marymount) Pte. Ltd.	聯營公司
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	聯營公司
HLY Investments (Anchorvale) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
HLY Investments (Sembawang) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
OSS Property Investments Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
Shun Kang Development & Investment Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
Suntec Property Ventures Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
Yongli He Development Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD (Canberra) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD (BBW6) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD Investments Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
左海濱	附屬公司非控股股東
ZACD International Pte. Ltd.	由附屬公司非控股股東控制的關聯公司

42 關聯方交易(續)

(b) 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(財務報表其他部分所披露者除外):

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自其他關聯方的建築收益	**23,499**	2,417
來自聯營公司的建築收益	**474,418**	301,982
自其他關聯方採購材料	**1,844**	28,036
其他關聯方提供的建築服務	**52,672**	44,708
已收聯營公司股息	**22,062**	4,560
已收其他關聯方股息	**19,921**	87,677
已付關聯方股息	**174,575**	53,466
向關聯方支付銷售佣金	**13,668**	21,795
來自聯營公司的銷售收入	**6,583**	–
來自關聯方的利息收入	**–**	1,203
來自聯營公司的利息收入	**54,278**	35,158
向附屬公司的非控股股東支付的利息	**17,984**	28,095
來自一間聯營公司之管理費收入	**15,488**	3,544

於年末,買賣商品及服務產生的未償還結餘為無抵押及於年末起計12個月內應收/應付,並於附註22及附註33披露。

(c) 主要管理人員報酬

主要管理人員包括本公司及兩間主要經營附屬公司(青建(南洋)控股有限公司及高技工程私營有限公司)的董事。就僱員服務已付或應付予主要管理人員的報酬載列如下:

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	**31,374**	65,683
退休福利計劃供款	**1,445**	280
以股份支付之款項	**447**	12,116
總計	**33,266**	78,079

43 本公司資產負債表及儲備變動

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產		
非流動資產		
於附屬公司之投資	**3,104,175**	3,094,237
向附屬公司發放的貸款	**175,000**	203,000
預付款項	**12,179**	7,572
	3,291,354	3,304,809
流動資產		
其他應收款項	**19,458**	1,639
應收附屬公司款項	**750,289**	174,082
現金及現金等價物	**299,408**	688,003
	1,069,155	863,724
資產總額	**4,360,509**	4,168,533
權益		
股本及儲備		
股本 — 普通股	**14,559**	14,852
股本 — 可換股優先股	**1,879**	1,879
股份溢價	**3,315,219**	3,375,258
庫存股份	**(1,142)**	–
以股份支付之款項儲備*(附註(a))*	**30,573**	26,726
資本儲備*(附註(a))*	**275,406**	260,970
累計虧損*(附註(a))*	**(201,863)**	(137,158)
權益總額	**3,434,631**	3,542,527
負債		
非流動負債		
借貸	**571,768**	567,963
流動負債		
其他應付款項	**16,440**	5,145
應付附屬公司款項	**284,691**	–
來自一間附屬公司之貸款	**52,979**	52,898
	354,110	58,043
負債總額	**925,878**	626,006
權益及負債總額	**4,360,509**	4,168,533

43 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註：

(a) 本公司儲備變動

	以股份支付之付款儲備 千港元	股本儲備 千港元	累計虧損 千港元
於二零一七年一月一日	21,017	235,240	(115,726)
年內溢利	–	–	262,991
已付股息	–	–	(284,423)
以股份為基礎的酬金福利	5,709	25,730	–
於二零一七年十二月三十一日	26,726	260,970	(137,158)
於二零一八年一月一日	**26,726**	**260,970**	**(137,158)**
年內溢利	**–**	**–**	**202,388**
已付股息	**–**	**–**	**(267,093)**
以股份為基礎的酬金福利	**3,847**	**14,436**	**–**
於二零一八年十二月三十一日	**30,573**	**275,406**	**(201,863)**

44 董事福利及權益

(a) 董事薪酬

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	作為董事(附註(ii))									
	董事袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	房屋津貼 千港元	以權益結算以股份支付之款項 千港元	其他福利之估計貨幣價值 千港元	退休福利計劃供款之僱主供款 千港元	就接受董事職務已付或應收薪酬 千港元	作為管理層 *(附註(iii))* 千港元	總計 千港元
執行董事										
鄭永安先生(附註(i))	–	2,724	10,908	–	697	–	18	–	–	14,347
何智凌先生	–	2,368	789	–	558	–	18	–	–	3,733
張玉強先生	279	1,571	692	207	507	–	18	–	–	3,274
王從遠先生	418	2,020	2,275	204	1,335	–	18	–	–	6,270
王林宣先生	523	1,811	2,183	–	3,024	–	168	–	–	7,709
獨立非執行董事										
卓育賢先生	240	–	–	–	–	–	–	–	–	240
程國灝先生	240	–	–	–	–	–	–	–	–	240
譚德機先生	240	–	–	–	–	–	–	–	–	240
陳覺忠先生	240	–	–	–	–	–	–	–	–	240
非執行董事										
王賢茂先生	379	1,393	89	–	–	–	–	–	–	1,861
孫輝業先生	60	993	99	–	138	–	–	–	–	1,290
陳安華先生	263	–	–	–	–	–	–	–	–	263
	2,882	12,880	17,035	411	6,259	–	240	–	–	39,707

44 董事福利及權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	作為董事(附註(ii))									
	董事袍金	薪金	酌情花紅	房屋津貼	以權益結算以股份支付之款項	其他福利之估計貨幣價值	退休福利計劃之僱主供款	就接受董事職務已付或應收薪酬	作為管理層(附註(iii))	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事										
鄭永安先生	–	2,724	10,108	–	1,245	–	18	–	–	14,095
何智凌先生	–	2,368	789	–	996	–	18	–	–	4,171
張玉強先生	80	1,500	957	192	890	–	18	–	–	3,637
王從遠先生	411	2,006	5,000	204	2,249	–	18	–	–	9,888
王林宣先生	770	1,778	4,432	–	5,072	–	207	–	–	12,259
獨立非執行董事										
卓育賢先生	240	–	–	–	–	–	–	–	–	240
程國灝先生	240	–	–	–	–	–	–	–	–	240
譚德機先生	240	–	–	–	–	–	–	–	–	240
陳覺忠先生	240	–	–	–	–	–	–	–	–	240
非執行董事	–	–	–	–	–	–	–	–		
王賢茂先生	491	–	1,060	–	–	–	–	–	–	1,551
張志華先生	–	240	3,472	–	872	–	–	–	–	4,584
孫輝業先生	368	1,231	246	–	239	–	–	–	–	2,084
陳安華先生	23	–	–	–	–	–	–	–	–	23
	3,103	11,847	26,064	396	11,563	–	279	–	–	53,252

44 董事福利及權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

附註:

(i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度,鄭永安先生仍為主席。

(ii) 該金額指某一人士以董事(無論為本公司或本公司附屬公司之董事)身份提供服務而已付或應收之薪酬。

(iii) 該金額指某一人士提供與管理本公司或其附屬公司之事務有關之其他服務而已付或應收之酬金,包括薪金、酌情花紅、退休福利計劃之僱主供款及房屋津貼。

(iv) 年內,本集團並無向董事支付任何酬金,作為加入本集團或於加入本集團時之獎金或作為離職補償。

(b) 董事之退休福利及離職福利

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度,概無董事已收取或將收取任何退休福利或離職福利。

(c) 就獲取董事服務而向第三方提供之代價

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度,本公司概無就獲取董事服務而向任何第三方支付代價。

(d) 有關本公司或本公司附屬公司訂立的貸款、準貸款及其他交易之資料

概無以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人而於年末或年內任何時間仍然存續的貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註42所披露者外,概無就本集團業務訂立本公司為其中訂約方及本公司董事直接或間接擁有重大權益而於年末或年內任何時間仍然存續的重大交易、安排及合約。

45 後續事項

於二零一九年二月二十五日,本公司之全資附屬公司Bohai Investments (Sengkang) Pte. Ltd(「**Bohai**」)與HLY Investments (CCK) Pte. Ltd.(「**HLY**」)訂立買賣協議(「**買賣協議**」)。根據買賣協議,本集團有條件同意購買且HLY有條件同意出售QJR CCK之5%股權,代價為2,500,000新加坡元(相當於約14,328,000港元)(「**該交易**」)。於二零一八年十二月三十一日,本集團間接擁有QJR CCK之46%股權並以於聯營公司之投資入賬。該交易完成後,本集團將間接擁有QJR CCK之51%股權且對QJR CCK之相關業務活動擁有控制權。因此,該投資將以於附屬公司之投資入賬。

五年財務摘要

	二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 一月一日至 二零一七年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日 千港元 （經重列）
綜合業績					
收益	**7,507,891**	10,329,310	8,605,716	11,053,456	7,302,293
除税前溢利	**392,538**	807,728	826,916	981,664	487,770
所得税開支	**(87,328)**	(134,493)	(157,776)	(240,945)	(77,087)
年內溢利	**305,210**	673,235	669,140	740,719	410,683
本公司擁有人應佔年內溢利	**224,887**	512,050	585,385	577,317	276,299
綜合資產及負債					
資產總額	**9,653,087**	12,511,799	14,771,672	14,926,672	16,215,913
負債總額	**(6,330,651)**	(9,018,266)	(11,709,599)	(13,445,879)	(15,439,560)
資產淨值	**3,322,436**	3,493,533	3,062,073	1,480,793	776,353

本集團應用反收購會計原則將二零一五年反收購事項入賬。因此，截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料已經重列。