



# 青建國際控股有限公司

**CNQC International Holdings Limited**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 1240

2020  
年報



# 目 錄

2	公司資料
4	主席報告書
6	管理層討論與分析
17	董事會報告
32	董事及高級管理人員的履歷
38	企業管治報告
53	獨立核數師報告
59	綜合全面收益表
61	綜合財務狀況表
63	綜合權益變動表
65	綜合現金流量表
66	綜合財務報表附註
158	五年財務摘要



本年報以環保紙張印刷

## 董事

### 執行董事

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

### 非執行董事

陳安華先生

### 獨立非執行董事

程國灝先生  
譚德機先生  
陳覺忠先生

## 公司秘書

陳達鴻先生

## 審核委員會

譚德機先生(審核委員會主席)  
程國灝先生  
陳覺忠先生

## 薪酬委員會

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

## 提名委員會

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

## 戰略投資委員會

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

## 授權代表

鄭永安先生  
陳達鴻先生

## 註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park  
PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

## 香港總辦事處及主要營業地點

香港九龍灣  
宏照道39號  
企業廣場三期8樓

## 有關香港法律的法律顧問

諾頓羅氏富布萊特香港

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

# 公司資料

## 主要股份登記及過戶處

Estera Trust (Cayman) Limited  
Windward 3, Regatta Office Park  
PO Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東 183 號  
合和中心 54 樓

## 主要往來銀行

恒生銀行有限公司  
大華銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國進出口銀行  
國家開發銀行  
Hong Leong Finance Limited  
中國民生銀行香港分行

## 股份代號

1240

## 網站

[www.cnqc.com.hk](http://www.cnqc.com.hk)

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」)截至二零二零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

於二零二零年，本集團之營業額為5,100,000,000港元(二零一九年：約7,900,000,000港元)。本公司擁有人應佔溢利約為218,100,000港元(二零一九年：約238,800,000港元)。股東應佔每股溢利為0.133港元(二零一九年：0.145港元)。

## 股息

董事會建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息約131,500,000港元，相當於按本公司普通股及可換股優先股派付每股0.08港元。待該末期股息建議於本公司股東週年大會上獲股東通過後，本公司將於二零二一年六月二十二日或前後，支付建議末期股息予於二零二一年五月三十一日(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。全年派發的股息為每股0.08港元(二零一九年：每股0.10元)，與本公司長遠以來為提升股東價值的派息政策一致。

## 全球經濟背景及策略

二零二零年初開始，新型冠狀病毒(COVID-19)疫情全球爆發。隨著疫情的變化，部分國家及地區多次採取封城及重啓經濟措施，導致全球各板塊的經濟活動受到嚴重的打擊，以及不少經濟體的失業率處於偏高水平。為了對抗疫情，各個經濟發達國家紛紛投入資源研發疫苗，部分國家及地區包括英國及歐盟已在年底正式啓動大規模疫苗接種。隨著各國加緊審批疫苗使用，全球疫情控制可能出現曙光，全球經濟亦有望在疫情受控後逐步復蘇。

二零二零年三月，美國聯儲局兩度降息後保持利率不變，以此應對經濟陷入衰退的威脅。市場普遍預期未來一段日子市場利率仍處於較低水平，息差收窄將帶動資產價值上升，有利於地產行業，同時也對全球經濟復蘇創造有利條件。二零二一年一月，國際貨幣基金組織(「IMF」)發佈最新一期「世界經濟展望報告」，估計二零二零年全球經濟萎縮3.5%，較之前估計少0.9個百分點，並預測二零二一年及二零二二年全球經濟分別增長5.5%及4.2%，故此全球中長綫的經濟發展仍被看好。儘管如此，環球經濟仍面對各項不明朗因素，包括中美經貿關係往後的發展、全球地緣政治風險及高失業率問題等，都可能衝擊環球金融市場，或減慢復蘇速度。

於二零二零年四月至六月期間，新加坡建築板塊因當地政府為控制疫情採取封城措施而導致停工及項目延期，但下半年已經開始復工復產回復正常，新加坡地產板塊在疫情下仍然保持強勁銷售狀態，在當地的物業銷售市場仍然能保持前列位置。加上新加坡政府持續關注公營基建發展、有關房屋、工作場所技能發展的政策，以及提升建築生產力增長的措施等，預期將會刺激新加坡建築市場的發展，有助集團繼續深化佈局新加坡的業務。於二零二零年十一月，本集團在吉隆坡中標一個超高層建築項目，繼續積極穩健拓展包括馬來西亞的東南亞市場，從而進一步實現集團在「一帶一路」的發展佈局。

# 主席報告書

根據香港二零二一至二零二二年的政府財政預算案，政府計劃未來十年興建三十一萬個公營房屋單位，將極大提升香港建築市場，本集團預計能繼續深耕香港市場業務，獲得更大的市場份額。近年香港政府大力支持鼓勵的組裝合成建築法（「MiC」），在新加坡稱為預製模塊建築技術（「PPVC」），主要是將傳統的現場施工作業升級為建築工業化生產作業，通過先進的大型生產設備和儀器把控品質，從而提升建築生產力，縮短施工周期，同時廠內生產也能減少建築損耗及社區污染，達到降低資源消耗的環保效果。本集團於新加坡是PPVC建築技術的先驅之一，正積極將此項技術及經驗帶入內地及香港，從而推動綠色節能環保。本集團投資的聯營公司於二零二零年底在山東省設立了預製組件工廠並投產。同時，本集團通過附屬公司在屯門建立了香港第一家MiC工廠，預計二零二一年投產營運。綠色建築是行業未來發展的大趨勢，透過新的建築方法和技術，進一步提升集團在不同地區的業務能力，並實現環保節能的可持續發展，履行企業社會責任。

在全球央行普遍繼續採用貨幣量化寬鬆政策下，就算經歷了疫情的衝擊，大部分國家及地區的住宅價格沒有出現大幅下跌，反而個別地區近期甚至出現價量齊升的走勢。尤其粵港澳大灣區及一帶一路地區的未來發展潛力依然備受矚目，為了公司長遠發展，本集團仍會繼續積極佈局不同地區以尋找合適的地塊及地產項目。

經歷新型冠狀病毒疫情後，大眾對健康醫療的需求大增，全球對醫藥及保健行業的關注度將大幅提升，加上現代科技的發展將為醫療保健器材業發揮巨大作用。本集團經過仔細的考慮，於二零二零年上半年投資了一項醫藥基金，我方承諾投資額不多於2億港元。該基金主要投資醫藥及生物科技相關業務，包括開發及生產新藥、醫療設備及傳統藥物。透過金融投資為集團注入新的收益來源並分散相關的投資風險。

為了本集團的長遠穩健發展，我們繼續積極拓展「一帶一路」國家及地區，包括馬來西亞、印尼、越南及柬埔寨等國家，以及捉緊粵港澳大灣區的投資機遇，擴大集團的市場競爭力，為股東創造更高價值的利潤回報。

## 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

二零二一年三月三十日

## 新加坡物業市場回顧

二零二零年，受到新冠疫情的衝擊，使得新加坡經濟嚴重受創。二零二零年新加坡國內生產總值負增長5.4%，低於二零一九年的正增長0.7%。報告期間，新加坡房地產市場新房私宅價格指數二零二零年第一季度較二零一九年第四季度有所下調。之後第二季度至第四季度價格指數持續小幅上漲，二零二零年全年新房私宅價格指數增長2.2%，同比低於去年，但仍然保持增長趨勢。二零二零年新加坡新房成交量為9,982餘套，同比略高於去年，主要由於當地政府為控制疫情，實施半封城抗疫兩個月，導致交投量減少。而新加坡抗疫工作成效顯著，在二零二零年下半年多個大型的項目均獲得理想的銷售成績，推動行業逐步復蘇。可見二零二零年新加坡房地產市場在經濟遭受新冠疫情衝擊的情況下，依然保持良好發展趨勢。

## 新加坡建築市場回顧

二零二零年新冠疫情給新加坡建築業帶來了挑戰。由於邊界的關閉，導致了許多物流和進口困難，造成主要的建築材料(例如鋼筋、金屬和鋁型材)供應不足令成本大大增加。而建造業亦一直處於勞動力緊張狀態，同樣自二零二零年六月重啓建築工程以來，新加坡存在嚴重的勞動力短缺。許多現有工人選擇在當局清除所有工人宿舍後立即返回自己的國家。封城過後，當局對於引進新工人的要求更加嚴格。由於更高的需求和更少的供應，外籍工人的成本增加了。面對材料及勞動力不足的問題使建築工程延後，導致運營成本持續提高。

在二零二零年初，新加坡建設局(「建設局」)預測新加坡建築業將繼續保持強勁勢頭，合同額約在280億新元至330億新元之間。然而，由於新冠疫情，新加坡政府實施封城措施導致建築業在二零二零年三月徹底停工。即使在二零二零年六月安全第一階段重新開放之後，建築活動和生產率依然受到嚴重影響，導致建築業在第四季同比萎縮28.5%，全年萎縮33.7%。因此，建設局在二零二零年九月將先前的預計需求削減了100億新元。

## 馬來西亞建築市場回顧

二零二零年，新冠疫情對勞動密集型的馬來西亞建築業帶來了較大的衝擊。二零二零年，馬來西亞國內生產總值下降4.3%，其中建築業貢獻的國內生產總值在二零二零年預計約馬幣538億元，比二零一九年萎縮18.7%，下降幅度比其他行業較大。

## 香港物業市場回顧

二零二零年，受到新冠疫情的衝擊，使得香港經濟嚴重受創。二零二零年，本港經濟負增長6.1%，最新失業率創了過去16年來的新高水平。香港各行業遇上了不同程度的經營困難，但住宅全年樓價沒有受到重大影響，僅窄幅波動。二零二零年香港新房成交量為14,217套，較2019年下跌約23.5%，但按季度走勢本年的第四季度新房銷售量仍創近六季新高。根據差餉物業估價署的私人住宅售價(按月)指數，二零二零年十二月指數為379.5，與二零一九年十二月指數379.2基本持平。香港物業仍具有有利因素支撐。

# 管理層討論與分析

## 香港建築市場回顧

二零二零年，新冠疫情對本港建築業也有一定程度打擊。根據政府統計處的資料，本港主要承建商於二零二零年第三季所完成的建築工程名義總值金額為57,264,000,000港元，剔除價格變動的影響後，整體較上年同期下跌3.3%，主要由於疫情導致工程進度受阻。當中跌幅最大為私人地盤建造工程項目，同比跌幅達21.9%，可見本港建築業尤其是私人建築項目方面在二零二零年仍然不景氣。

## 業務回顧

### 物業開發業務

本集團在新加坡專注於開發及銷售優質住宅項目。於報告期間，本集團心樂軒(位於武吉巴督的一個綜合物業開發項目)獲建設局發放臨時入伙準證(「臨時入伙準證」)。

截止二零二零年底，本集團心樂軒累計合同銷售率超過99%，銷售單位數超過510間。

截止二零二零年底，本集團順福軒(位於順福路的一個私人公寓開發項目)累計合同銷售率超過66%，銷售單位數約860間。

於二零二零年七月，本集團新開盤項目福瑞軒(位於道德路的一個私人公寓開發項目)市場反饋良好，累計合同銷售率超過31%，全年項目銷售單位約200間。

於報告期間，本集團多次獲得業界獎項，其中包括建築及工程管理局頒發順福軒及福瑞軒兩個項目的綠色建築超金獎。

本集團已實現的主要項目的銷售收益及平均售價(「平均售價」)載於下表：

項目	銷售收益	平均售價
	二零二零年 (百萬港元)	二零二零年 (港元/平方米)
I 心樂軒	838.1	83,836
II 福瑞軒	88.3	116,802

本集團開始交付綜合物業發展項目心樂軒(本集團擁有73%權益)，該項目基於完工百分比確認預售收益，於二零二零年三月獲得臨時入伙準證，於報告期間內確認銷售收益約838,100,000港元。

福瑞軒為開發中私人公寓項目，該項目基於完工百分比確認預售收益，於報告期間確認銷售收益約88,300,000港元。



# 管理層討論與分析

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有重大權益的開發中物業項目組合包括3個新加坡私人公寓項目，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 二零二零年 十二月 三十一日 建築的		所有權 權益
							的完工 百分比	預計完工 年份	
順福軒	新加坡順福路314-319號	私人住宅及零售區域	37,991	106,955	71,412	7.31	66.4%	二零二一年十二月	45%
福瑞軒	新加坡道德道32-46號	私人住宅及零售區域	33,457	49,859	15,497	1.81	4.9%	二零二三年四月	51%
鳳凰路項目	新加坡鳳凰路2/2A/2B- 24/24A/24B(偶數)	私人住宅及零售區域	5,938	8,313	0	0	0%	二零二四年十二月	63%

## 順福軒(本集團擁有45%)

順福軒為私人公寓項目，包括7幢21-23層公寓，1,200個住宅單位及6個商鋪、地下停車場及公共設施。該項目位於順福路314-319號。

該項目總可銷售面積為106,955平方米，於二零二零年十二月三十一日，已預售之可銷售面積比例為66.8%。該項目預計將於二零二一年十二月完工。

## 福瑞軒(本集團擁有51%)

福瑞軒為私人公寓項目，項目為永久業權土地，包括4幢9層樓、9幢5層樓的公寓，共633個住宅單位及2個商鋪，地下停車場及公共設施。該項目位於武吉知馬規劃區內的道德路32-46號(偶數)。

該項目總可銷售面積為49,859平方米，於二零二零年十二月三十一日，已預售之可銷售面積比例為31.0%。該項目預計將於二零二三年四月完工。

## 鳳凰路項目(本集團擁有63%)

本集團於二零二零年中完成收購土地交易，該項目為私人公寓項目，99年土地使用權的業權土地，地盤面積約為5,938平方米，估計總建築面積為8,313平方米，擬發展為3幢5層樓，約100個住宅單位，地下停車場及公共設施。該項目位於鳳凰路2/2A/2B-24/24A/24B(偶數)。該項目預計將於二零二四年十二月完工。

## 土地儲備情況

### (1) 香港油塘項目

本集團按530,000,000港元之總代價收購油塘海傍地段第58及59號及其延展地段的地塊。有關地段及其於海旁延展地段的地盤面積分別約為17,400平方呎及5,400平方呎。且根據已批核的分區計劃大綱圖，地塊的最高容積率為5。於二零二零年六月，城規會申請將該地塊重建為住宅，目前正在進行土地契約修改程序。

# 管理層討論與分析

## (2) 香港深水埗項目

於二零二零年十二月三十一日，本集團與合營企業合作夥伴收購香港深水埗醫局街163-169號的兩棟住宅樓超過86%所有權。其擬作重建為附帶商業平台的住宅樓。土地審裁署正在處理重建的強制售賣申請。於二零二零年十月，屋宇署批出建築圖則許可。

## (3) 香港大埔項目

於二零二零年七月，萬科物業(香港)公司與本集團以補地價金額約37億元獲政府批授位於香港新界大埔地段243號馬窩路的一個地塊。該地盤面積約243,353平方呎，而最高建築面積為781,897平方呎。其擬作住宅重建。於二零二零年十二月三十一日，前期地盤工程及設計規劃正在進行。

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

## 建築業務

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

本集團在香港已申請並獲得了屋宇署發出的鋼結構MiC原則上認可(In-Principle Acceptance或IPA)。另外，已遞交申請的混凝土MiC IPA正在當局審批中。具備了兩項IPA，本集團便擁有於香港承包各類MiC項目的資質。

於報告期內，本集團於新加坡及東南亞的建築合約所得收益約為2,781,200,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：約3,075,900,000港元)。香港及澳門分部收益約為1,323,300,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：約935,700,000港元)。

於報告期內，新加坡分部方面，本集團已完成3個建築項目，當中包括1個公共住宅項目，1個勞工宿舍項目及1個自有商住綜合性物業開發項目。於二零二零年，本集團取得2個建屋發展局的勞工宿舍項目、1個建屋發展局公共住宅翻新項目及1個私營建築項目，合約總額約為707,400,000港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團手上有22個外部建築項目，未償付的合約總額約為5,390,000,000港元。

於報告期內，於東南亞建築市場，本集團在馬來西亞及緬甸共取得4個新建築合約，合約總額約為908,800,000港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團手頭上有7個建築項目，未償付的合約金額約為1,260,000,000港元。

就香港及澳門分部而言，本集團取得22個地基及上蓋建築業務新項目，合約總額約為1,670,000,000港元。於二零二零年十二月三十一日，手頭上有23個項目，未償付合約金額約為1,520,000,000港元。

## 財務回顧

### 收益

於報告期內，本集團的總收益約為5,100,000,000港元(二零一九年：約7,900,000,000港元)，較去年減少35.4%。該減少乃主要由於新加坡政府於二零二零年四月七日至二零二零年六月底期間實施抗疫封城措施而導致收益下降，原因包括：(i)本集團新加坡的建築工程及物業銷售活動暫時中止及(ii)本集團的私人公寓開發項目按建築進度將已收的預售款確認為收益，所以本期確認的收益受到影響。

於報告期內，香港及澳門分部的收益約為1,300,000,000港元(二零一九年：900,000,000港元)，較去年同期增加約44.4%。

於報告期內，新加坡及東南亞項目產生的收益約為3,800,000,000港元(二零一九年：約6,900,000,000港元)。

新加坡及東南亞分部產生的3,800,000,000港元收益中，物業的合約銷售金額合共為1,000,000,000港元，較去年減少73.5%。

### 毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為4.9%(二零一九年：約6.7%)。毛利率減少主要由於在報告期內建築分部佔銷售收益部分較高，而其毛利率低於物業開發分部所致。

### 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74,100,000港元(二零一九年：約92,300,000港元)，佔本集團總收益約1.4%(二零一九年：約1.2%)。該減少乃由於報告期內確認之開發項目相關的銷售佣金減少所致。

### 一般及行政開支

於報告期內，本集團的一般及行政開支約為247,900,000港元(二零一九年：約308,400,000港元)，佔本集團總收益約4.8%(二零一九年：約3.9%)。該下降乃主要由於於報告期內確認的股份付款及員工成本減少所致。

### 純利

於報告期內，本集團錄得純利約194,200,000港元(二零一九年：約243,300,000港元)，較去年減少20.2%。本公司擁有人應佔溢利為約218,100,000港元(二零一九年：約238,800,000港元)，較去年減少約8.7%。每股基本盈利為0.133港元(二零一九年：0.145港元)。

# 管理層討論與分析

## 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

展望二零二一年，預期新冠疫苗技術逐漸成熟，全球接種疫苗的人數增加，假以時日疫情將有望得到控制，全球經濟將逐步恢復。新加坡貿工部預測二零二一年新加坡國內生產總值增長將位於4%-6%之間。隨着經濟復蘇及疫情受控後，買家將更具信心進入房地產市場進行交投，有助拉動樓價暢旺。預期二零二一年新加坡樓市將延續二零二零年下半年樂觀的走勢，私宅價格指數呈上漲趨勢，以上因素均對本集團物業項目銷售帶來機會。

為了應對後疫情時代挑戰，隨着經濟重啓，新加坡二零二一年預算案出台眾多舉措刺激經濟發展，政府也將把工作重點由減輕疫情衝擊，轉向重組經濟，並繼續為國人、員工和企業提供支持。而之前，新加坡國家發展部、財政部、律政部和貿工部於二零二零年五月六日發佈的聯合文告宣佈一系列臨時紓困措施，包括延長了發展項目的竣工時限及脫售時限，以幫助發展商和購房者應對疫情帶來的影響。隨著抗疫工作成效顯著，新加坡的經濟指標數字如失業率及GDP有回穩跡象，對當地經濟復甦時間表有相對正面的影響。長期來看，新加坡整體經濟雖可能有所放緩但仍能保持穩健，根據IMD世界競爭力排名，新加坡在二零二零年連續第二年被評為全球最具競爭力的經濟體第一名。同時新加坡房地產市場依然具有良好的投資背景。根據普華永道會計師事務所與城市土地學會聯合發佈的二零二一年亞太房地產市場新興趨勢報告顯示，新加坡二零二零年房地產投資前景指數達6.24分，在22個亞太城市中位列第一。加上全球量化寬鬆下資產價格提升，令當地房地產市場更活躍，因此新加坡市場依然為本集團帶來長期增長機會與拓展空間。本集團將繼續扎根新加坡市場，尋找優質項目，充分發揮公司在地產開發物業上的領先優勢，鞏固本土主流發展商的市場地位。

新加坡建設局發佈的二零二一年建築需求預測中，二零二一年新加坡建築需求在230億新元至280億新元之間。約佔65%建築需求仍然來自公共項目(包括住宅開發、改造工程、裕廊湖區(Jurong Lake District)的開發，新的醫療保健設施和各種基礎設施項目)，而35%來自私人住宅、商業和工業項目。預計二零二一年的建築需求將增加的原因主要是由於恢復那些二零二零年因為疫情而暫停或推遲的招標。而在疫情受控後，復工復產也有助本集團的項目加快推進。

於東南亞市場，本集團高度重視馬來西亞市場，並逐步穩健發展在馬來西亞的建築業務。根據馬來西亞財政部於二零二零年十一月發佈的《二零二一年經濟展望》，預測在二零二一年，馬來西亞的經濟增長將位於6.5%–7.5%之間。其中，二零二一年建築業貢獻國內生產總值預計為約馬幣613億元，高於二零二零年，預計回彈幅度可高達13.9%。馬來西亞市場增長空間潛力大，將有助集團發揮行業優勢搶佔當地市場的先機。

香港樓市方面，二零二一年／二二年度賣地計劃共有十五幅住宅用地及三幅商業用地，預計分別可供興建約六千個住宅單位及提供約四十八萬平方米商業樓面面積。賣地計劃的住宅用地，加上鐵路物業發展、私人發展和重建及市區重建局項目，預計全年的潛在土地供應可供興建約一萬六千五百個單位。經歷了疫情的衝擊，住宅樓市仍然保持平穩，主要由於資金持續流入香港，低利率環境助推樓市，所以香港政府認為目前沒有條件放寬住宅樓市辣招。而政府為調整公私營房屋供應比例，私人住宅土地年度供應則由1.8萬個單位下調至1.35萬個，令原本已供不應求的私樓供應短缺越演越烈。目前，隨着新冠肺炎疫苗在全球開始接種，市場人士相信疫情將會慢慢受控，經濟活動將重現生機，將再推動香港樓市攀升。本集團相信，香港中長期樓市尤其是剛性需求較大的住宅單位仍然保持穩定發展。

香港政府持續投資基建，基本工程開支未來幾年將超過每年一千億港元，建造業的工程總值亦將增至每年約三千億港元，創造超過三十萬個就業機會。政府積極推動「組裝合成建築法」(MiC)，提倡綠色環保建築等。建造業創新及科技基金至今已批出超過七千五百萬港元支援業界採用此建築法。憑藉本集團新加坡公司多年相關經驗及技術，管理層相信香港建築板塊可以抓住以上機會，長遠地提升公司業務及盈利能力。

### 債務及資產押記

本集團的計息銀行借貸總額(包括銀行貸款及租賃負債)由二零一九年十二月三十一日約7,200,000,000港元減少至二零二零年十二月三十一日約6,500,000,000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256,408,000港元(二零一九年：265,127,000港元)及4,842,716,000港元(二零一九年：4,539,629,000港元)的物業、廠房及設備以及待售開發物業擔保。

# 管理層討論與分析

## 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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約1,200,000,000港元(二零一九年：約1,300,000,000港元)，當中約62.8%、32.1%、2.2%及2.1%分別以新加坡元、港元、美元及馬來西亞令吉持有，而其餘的則主要以澳門元及印尼盧比持有。於二零二零年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(定義為淨債務除以權益總額加淨債務(定義為借貸減現金及現金等物價以及已抵押銀行存款))約為58.5%(二零一九年：約62.6%)。

於報告期內，本集團已採用金融工具作貨幣對沖用途。

## 外匯

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

## 附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項

於報告期內，本集團已訂立認購協議，以總認購金額最高達25,640,000美元(相當於約200,000,000港元)認購Blissful Jade Medicine Fund LP(「基金」)之有限合夥權益，相當於基金目標規模(即100,000,000美元)約25.6%，認購期為三年。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年五月二十一日之公告。

基金主要從事投資醫藥及生物科技相關業務，包括開發及生產新藥、醫療設備及傳統藥物。基金的目標年收益率不低於20%，惟視乎投資目標的可得性、業務性質以及市場狀況等而定。基金每年收取1%的管理費。基金將於普通合夥人(「普通合夥人」)於二零二零年二月二十日首次接納基金認購後營運八年。普通合夥人的最終實益擁有人為本集團的獨立第三方，其亦透過其涵蓋不同領域專家的業務網絡於多個其他行業設立投資基金。於報告期間，另一獨立投資者認購了基金的有限合夥權益。於二零二零年六月三十日，基金已收購一間項目公司，該公司與一間香港上市的領先委託研究機構(「委託研究機構」)訂立若干協議以共同研發若干新藥，其研發對象包括對抗超級細菌的超級抗生素、以及治療類風濕性關節炎、慢性阻塞性肺病、異位性皮炎等症狀的新藥。其中一項新藥已經於二零二零年下半年進行申請新藥研製臨床試驗。於報告期後，該申請於二零二一年三月初獲正式批准。

# 管理層討論與分析

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

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

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

除上述披露者外，報告期內概無本公司附屬公司及聯營公司的重大投資、收購及出售事項。

## 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團有資本承擔約16,600,000港元(二零一九年：24,400,000港元)用作開發支出、560,100,000港元(二零一九年：472,300,000港元)用於投資列作按公平值計入損益之金融資產的非上市投資基金及零港元(二零一九年：2,300,000港元)用於購買物業、廠房及設備。

## 或然負債

除本報告財務資料附註35所披露者外，於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無其他或然負債。

## 報告期後事項

於報告期後及截至本報告日期，概無發生重大事項。

# 管理層討論與分析

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有2,026名全職僱員(二零一九年：2,223名全職僱員)。本集團大部分僱員駐守新加坡及香港。本集團定期檢討僱員薪酬政策及待遇。除公積金及內部培訓課程外，本集團亦可根據個人表現評核而向僱員加薪及酌情授予花紅。

於報告期內，本集團產生的總薪酬成本約為599,100,000港元(二零一九年：約637,400,000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。二零一四年購股權於二零二零年六月二十七日失效。於二零一四年購股權失效前，概無二零一四年承授人行使任何二零一四年購股權。

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。

自此，本集團直至本報告日期概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%。於二零二零年十二月三十一日，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4.35%。

## 管理層股份計劃

根據本公司與國清控股(南洋)投資有限公司訂立日期為二零一五年五月二十三日之股份認購協議條款，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(「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。

於報告期間，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124,875,197股可換股優先股。



## 購買、出售及贖回本公司證券

於二零二零年五月二十二日，本公司股東於二零一九年股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）上授予董事回購本公司股份的一般授權（「回購授權」）。根據回購授權，本公司獲准於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購最多151,832,003股股份，佔於二零一九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，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「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。

# 董事會報告

## 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報告第6至16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報告第59及60頁的綜合全面收益表。董事建議向於二零二一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0.08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)預計將於二零二一年六月二十二日或前後派發。

有關本集團股息政策的更多資料，請參閱本報告第51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28。

## 儲備

本集團儲備於報告期內的變動詳情載於第64頁的綜合權益變動表。

於二零二零年十二月三十一日，本公司有可供分派儲備3,046,800,000港元(二零一九年：3,044,600,000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報告第158頁。

## 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(行政總裁)

杜波博士(於二零二零年三月三十一日獲委任)

張玉強先生

### 非執行董事

陳安華先生

### 獨立非執行董事

程國灝先生

譚德機先生

陳覺忠先生

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，並符合資格及願意膺選連任。

## 董事的服務合約

鄭永安先生及張玉強先生已分別於二零二零年八月十一日續新與本公司的執行董事服務合約，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。杜波博士已於二零二零年三月三十一日與本公司訂立執行董事服務合約，為期三年。該等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。

陳安華先生已於二零二零年十一月二十七日續新與本公司的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二零二零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。陳覺忠先生已於二零二零年一月二十四日續新與本公司的獨立非執行董事服務合約，為期兩年。該等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本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

# 董事會報告

## 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

於二零二零年十二月三十一日，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(附註1)	實益擁有人(附註3)	3,000,000	0.198%
王從遠先生	實益擁有人(附註3)	2,100,000	0.139%
	信託受益人(附註2)	6,189,663	0.409%
	實益擁有人	1,944,916	0.128%
杜波博士	實益擁有人(附註4)	1,024,759,528	67.49%
	信託受益人(附註2)	45,689,892	3.01%
	實益擁有人	12,504,972	0.82%
張玉強先生(附註1)	信託受益人(附註2)	2,010,540	0.133%
	實益擁有人	502,635	0.033%

附註：

1. 根據購股權計劃，鄭永安先生及張玉強先生於相關股份中分別擁有3,000,000份及2,400,000份二零一四年購股權。該等購股權於二零二零年六月二十七日失效。更多詳情請參閱本報告「購股權計劃」一段。
2. 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。
3. 指於根據購股權計劃二零一六年購股權項下相關股份之好倉。
4. 杜波博士被視為於1,024,759,528股股份中擁有權益，乃由於該等股份由國清BVI持有。國清BVI為浩博投資有限公司全資擁有的公司，而浩博投資有限公司由冠揚投資有限公司持有48.55%權益及福濤控股投資有限公司持有51.45%權益。福濤控股投資有限公司由匯隆企業有限公司(為杜波博士全資擁有的公司)持有74.53%權益。冠揚投資有限公司為青島青建控股有限公司全資擁有的公司，而青島青建控股有限公司由青島智信達企業管理合夥企業(有限合夥)持有99.98%權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日，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（不包括董事或本公司最高行政人員）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

主要股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持／ 擁有權益 股份及相關 股份數目	概約股權 百分比
匯隆企業有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
福濤控股投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
冠揚投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
浩博投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
國清控股有限公司	實益擁有人(附註1)	756,421,520	49.82%
	受控制法團權益(附註1、2及3)	268,338,008	17.67%
受託人	受託人(附註4)	124,875,197	8.22%
青島智信達企業管理合夥企業 (有限合夥)	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
青島青建控股有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
青建發展有限公司	實益擁有人(附註2)	224,145,000	14.76%
國清金控有限公司	受控制法團權益(附註3)	44,193,008	2.91%
國清資產管理有限公司	受控制法團權益(附註3)	44,193,008	2.91%
國清成長1號基金有限合夥	實益擁有人	44,193,008	2.91%
中國長城資產(國際)控股有限公司	實益擁有人	142,000,000	9.35%
Sino Concord Ventures Limited	實益擁有人	100,000,000	6.59%
尚東發展有限公司	受控制法團權益(附註5)	100,000,000	6.59%

# 董事會報告

附註：

- (1) 國清BVI為浩博投資有限公司全資擁有的公司，而浩博投資有限公司由冠揚投資有限公司持有48.55%權益及福濤控股投資有限公司持有51.45%權益。福濤控股投資有限公司由匯隆企業有限公司(為杜波博士全資擁有的公司)持有74.53%權益。冠揚投資有限公司為青島青建控股有限公司全資擁有的公司，而青島青建控股有限公司由青島智信達企業管理合夥企業(有限合夥)持有99.98%權益。因此，杜波博士被視為於1,024,759,528股股份中擁有權益。
- (2) 於二零二零年十二月三十一日，青建發展有限公司(「青建發展」)持有224,145,000股股份。青建發展由國清BVI全資擁有。
- (3) 國清資產管理有限公司是國清成長1號基金有限合夥的普通合夥人，而國清成長1號基金有限合夥由國清金控有限公司(由國清BVI全資擁有)全資擁有。
- (4) 指根據管理層股份計劃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。
- (5) Sino Concord Ventures Limited由尚東發展有限公司持有80%權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，據董事所深知、全悉及確信，概無人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第336條記錄的權益或淡倉。

## 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，亦無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：

	二零二零年 %	二零一九年 %
建築材料採購額百分比：		
來自最大供應商	2.7%	4.8%
來自五大供應商	9.6%	14.1%
營業額百分比：		
來自最大客戶	21.7%	21.4%
來自五大客戶	50.8%	41.4%

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報告日期，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主席；執行董事杜波博士為國清中國的董事及榮譽主席。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

茲提述本報告管理層討論與分析「購股權」一節。

本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」或「該計劃」），旨在吸引及挽留優秀人士，並向該計劃下的合資格參與者提供額外獎勵。根據該計劃，董事會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文所限制。

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於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間內隨時行使，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%。

於二零二零年十二月三十一日，該計劃項下可發行的證券數目合共為66,020,250股股份，相當於本公司已發行股本的4.53%。



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股本公司股份中每股面值0.01港元的新股份。於截至二零二零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：

承授人	授出日期	每股行使價	購股權數目				於二零二零年		歸屬期	行使期
			於二零二零年 一月一日	期內授出	期內行使	期內失效	期內註銷	十二月三十一日		
<b>執行董事</b>										
鄭永安	二零一四年 六月二十七日	2.70港元	3,000,000	-	-	3,000,000	-	-	二零一五年 六月二十七日	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 至二零二零年 四月二十七日
王從遠	二零一六年 四月二十八日	3.022港元	2,100,000	-	-	-	-	2,100,000	二零一七年 四月二十八日	二零一七年四月二十八日 至二零二零年 四月二十七日
張玉強	二零一四年 六月二十七日	2.70港元	2,400,000	-	-	2,400,000	-	-	二零一五年 六月二十七日	二零一五年六月二十七日 至二零二零年 六月二十七日
本集團所有僱員	二零一四年 六月二十七日	2.70港元	3,900,000	-	-	3,900,000	-	-	二零一五年 六月二十七日	二零一五年六月二十七日 至二零二零年 六月二十七日
	二零一六年 四月二十八日	3.022港元	5,400,000	-	-	-	-	5,400,000	二零一七年 四月二十八日	二零一七年四月二十八日 至二零二零年 四月二十七日
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	-	-	19,500,000	-	10,500,000		

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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。

## 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。

於二零一五年十月十五日，本公司完成收購旺實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，本公司向國清控股有限公司發行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及轉換為普通股。因此，於本報告日期，本公司擁有124,875,197股已發行可換股優先股。

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的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或所提呈的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。

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的換股股份）。

地位：除投票權、本公司清算、清盤或解散時的分配權益及按照上述方式所述的優先分配權及權利外，每股可換股優先股與每股該等股份享有同等權利。換股股份將以繳足形式發行，且在各方面與於轉換當日的該等已發行股份享有同等地位。

調整：倘若及當該等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：本公司不會尋求可換股優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

## 優先購買權

本公司的章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，要求本公司按比例向現有股東發行新股份。

## 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、年度審閱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：

### 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之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。

# 董事會報告

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，該持續關連交易之總額為21,200,000令吉(相當於39,900,000港元)。

附註：於二零二一年三月三十一日，雙方訂立補充協議，以延長分包協議之到期日及建築項目之預計完工日期，修改合約款項及制定二零二一年及二零二二年之年度上限。詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月三十一日之持續關連交易公告。

## 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) 於本集團的一般及日常業務過程中進行；
- (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，於財務報表附註37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」(視情況而定)之定義及按上文所述方式訂立及本公司已根據上市規則第14A章遵守所有該等關連交易或持續關連交易之披露規定。

根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已致函董事會，確認其並無注意到任何事情，可使彼等認為於年內進行的持續關連交易：

- (i) 並未獲董事會批准；
- (ii) (就涉及由本集團提供貨品或服務的交易而言)在各重大方面並未按照本集團的定價政策進行；
- (iii) 在各重大方面並無根據有關規管交易的協議進行；及
- (iv) 超逾年度上限。

本公司已於印發本報告前至少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115,000港元(二零一九年：111,000港元)。

## 不競爭承諾

茲提述本報告管理層討論與分析「不競爭契諾」一節。

國清中國、Guotsing BVI及杜波博士(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，其不會及將不會促使其聯繫人(透過本集團進行者除外)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38至52頁的企業管治報告。

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所(「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、行業標準演變及客戶對我們新公寓設計及質量建築服務的需求及偏好變動。該等因素可能會對本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(「**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**」)登記乃競投公營界別建築項目的先決條件。重續本集團的許可及特許權須遵守相關法規。本集團現時於多項必要之建築特許權項下進行經營，彼等將於二零二二年七月到期。現有建設局許可及特許權的任何不續期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。本集團定期檢討僱員的薪酬待遇，並根據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(包括往績記錄、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)。來自分包商及供應商的潛在風險為，其或不能一直符合質量標準或及時提供服務。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。

# 董事會報告

## 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。於報告期內，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所載列向新加坡建築商發牌的規定；住房開發法及相關規則所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監管及合規要求。於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至本報告日期止，並無重大違反任何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，二零二一年三月三十日



# 董事及高級管理人員的履歷

## 董事

### 執行董事

**鄭永安先生**，64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。鄭先生於二零二零年三月三十一日辭任戰略投資委員會主席，惟留任成員。鄭先生亦為本公司附屬公司的董事。

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））（於聯交所主板上市之公司，主要從事發展及興建採煤及焦炭加工設施業務），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**，46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為本公司薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）成員並於二零一六年三月二十二日獲委任為戰略投資委員會成員。彼於二零二零年三月三十一日獲委任為戰略投資委員會成員。王先生亦為本公司附屬公司的董事。

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。

彼現為國清中國、國清金融控股有限公司、青建集團財務有限責任公司及海德邦和投資（上海）有限公司之董事長。彼亦為青建集團股份公司、青島青建控股有限公司、海鼎（南洋）投資有限公司、Guotsing Holdings (South Pacific) Investment Pte. Ltd、青建發展有限公司、國清金控有限公司及國清資產管理有限公司之董事。

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學院工商管理專業碩士學位及中國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。

## 董事及高級管理人員的履歷

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。

**杜波博士**，62歲，為本公司執行董事。彼於二零二零年三月三十一日獲委任為執行董事，並同時獲委任為提名委員會及戰略投資委員會成員。杜博士亦為本公司附屬公司之董事。

彼於國內外工程及建築業擁有逾40年的豐富經驗。杜博士於二零一四年四月十一日至二零一六年一月二十六日曾為本公司執行董事兼董事會主席。於加入本集團前，彼於二零零一年七月獲委任為青島建設集團公司之總經理。彼曾擔任青建集團股份公司董事會主席(二零零七年九月至二零一三年一月)及行政總裁(二零零七年九月至二零一一年十二月)。杜博士自二零一二年十一月起擔任國清控股集團有限公司董事會主席，期間彼亦於二零一二年十一月至二零一三年十二月擔任國清控股集團有限公司行政總裁。彼現為青島青建控股有限公司之董事長及國清中國、國清資產管理有限公司、國清金控有限公司及青建發展有限公司之董事。

杜博士亦擔任以下職務：中國建築業協會建造師分會副會長、山東省建築業協會副會長、山東省企業聯合會、山東省企業家協會、山東省工業經濟聯合會及山東省質量協會副會長、青島市工商聯副主席及青島市企業聯合會執行會長。杜博士於二零零零年獲得工程技術應用研究員資格，並於二零零一年獲中國國務院頒發特殊津貼，以表彰其對工程技術的貢獻。

杜博士於一九八二年畢業於山東建築工程學院(現稱山東建築大學)，獲授工程學士學位，並於二零零四年取得中國同濟大學管理科學博士學位，專修管理科學及工程學。杜博士亦為多間高等院校的導師或兼職教授，其中包括同濟大學的博士生導師、青島理工大學、山東建築大學及青島大學的研究生導師，以及山東建築大學及青島大學的兼職教授。

除上文所披露者外，於過往三年內，杜博士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。

有關杜博士之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月三十一日之公告。

**張玉強先生**，59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為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。

張先生在物業建築行業方面擁有逾30年的經驗。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。於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。

## 董事及高級管理人員的履歷

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**，53歲，為非執行董事。彼於二零一七年十一月二十七日獲委任為非執行董事及於二零一九年一月十一日獲委任為戰略投資委員會成員。彼為高級經濟師，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部長。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。於二零一七年一月至二零一九年九月，陳先生擔任當代置業（中國）有限公司（股份代號：1107）之非執行董事。彼自二零二零年一月起擔任TATA健康國際控股有限公司（股份代號：1255）之非執行董事。該兩間公司均於聯交所主板上市。

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**，77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，並同時獲委任為本公司審核委員會（「**審核委員會**」）、薪酬委員會及提名委員會成員。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。

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。

## 董事及高級管理人員的履歷

**譚德機先生**，58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，及現時為香港拍賣公司的財務總監及中國天倫燃氣控股有限公司(股份代號：1600)的公司秘書。譚先生亦於二零一二年四月至二零一八年四月期間擔任品牌中國集團有限公司(股份代號：0863)的公司秘書，及於二零一六年六月至二零二零年二月期間為利寶閣集團有限公司(股份代號：1869)的獨立非執行董事。上述三間公司之股份均於聯交所主板上市。

譚先生亦自二零一六年十二月、二零一一年十二月及二零二零年五月起分別擔任聯交所GEM上市公司美固科技控股集團有限公司(股份代號：8349)以及均為聯交所主板上市公司的允升國際控股有限公司(股份代號：1315)及景聯集團控股有限公司(股份代號：1751)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**，61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36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(二零零七年至二零一一年)。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。彼為立騰國際(亞太)有限公司之董事。陳先生持有英國倫敦城市大學卡斯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。

陳先生自二零一四年十一月至二零二零年四月曾為南岸集團有限公司(股份代號：577)之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市。陳先生現為滙豐控股成員公司之一HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited之獨立非執行董事。陳先生為聯交所上市委員會成員之一。

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**，48歲，為青建(南洋)控股有限公司的董事。彼自二零一五年五月至二零二零年二月期間為青建(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，彼為高技工程私營有限公司之董事總經理。王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。

**李軍先生**，44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，彼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**，47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**，47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，彼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。

**李建曉先生**，39歲，於二零一四年九月加入本集團。李先生為青建(南洋)控股有限公司的副總裁、青建國際(南洋)集團發展有限公司的董事及總經理。李先生於二零一一年獲新加坡國立大學之理學碩士學位(項目管理)，及於二零零五年獲天津大學土木工程學士學位。自二零零五年起，李先生於工程及建築行業擁有逾15年經驗，尤其是PPVC建設方面。在加入青建國際(南洋)集團發展有限公司前，彼於新加坡若干大型建築公司任職，擔任地盤工程師、建築經理及項目經理等職位。

**李俊先生**，45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。

**朱文博先生**，35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。朱先生於工程及建築行業擁有逾13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。

## 董事及高級管理人員的履歷

**何智凌先生**，56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。

**崔國健先生**，72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。彼在工程及建築行業方面擁有逾51年經驗。

彼為 Authorised Person (Architect) 及註冊結構工程師、香港註冊建築師。彼亦並具有國家一級註冊結構工程師的認可資質。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))(一間專注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。

### 集團首席財務總監及公司秘書

**陳達鴻先生**，48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英國特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)會員，亦為特許公認會計師公會資深會員。

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，董事會現時由四名執行董事、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(行政總裁)

杜波博士(於二零二零年三月三十一日獲委任)

張玉強先生

鄭永安先生已就擔任執行董事職務與本公司續新服務合約，自二零二零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。

杜波博士已就擔任執行董事職務與本公司訂立服務合約，自二零二零年三月三十一日起生效，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。

張玉強先生已就擔任執行董事職務與本公司續新服務合約，自二零二零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。

## 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續新服務合約，自二零二零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。

## 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，自二零二零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，自二零二零年一月二十四日起生效，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。

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判斷。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以填補臨時空缺及自上一次獲選或膺選連任後任期最長者。



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。概無建議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，截至本報告日期，本公司共召開四次董事會會議及一次股東大會。

董事於報告期內出席董事會會議及股東大會的次數如下：

董事姓名	報告期內的出席次數／會議次數	
	董事會會議	股東大會
<b>執行董事</b>		
鄭永安先生	4/4	1/1
王從遠先生	4/4	-/1
杜波博士(附註1)	2/2	-/1
張玉強先生	4/4	1/1
<b>非執行董事</b>		
陳安華先生	4/4	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
程國灝先生	4/4	1/1
譚德機先生	4/4	1/1
陳覺忠先生	4/4	1/1

附註：

(1) 杜波博士於二零二零年三月三十一日獲委任為執行董事。

## 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，共同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
杜波博士(附註1)	1	1
張玉強先生	1	1
陳安華先生	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) 杜波博士於二零二零年三月三十一日獲委任為執行董事。

## 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分開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」），作為本公司有關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所載的規定標準及本公司操守守則。

## 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以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，程國灝先生為薪酬委員會主席。

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)	1/1
陳覺忠先生	1/1
王從遠先生	1/1
張玉強先生	1/1
譚德機先生	1/1

於報告期內，薪酬委員會的工作包括下列各項：

- 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；
- 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。

# 企業管治報告

## 董事薪酬

董事薪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。

## 高級管理人員薪酬

於報告期內，高級管理層的薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(港元)	人數
2,000,000港元及以下	6
2,000,001港元至3,000,000港元	3
3,000,001港元及以上	1

根據上市規則附錄十六須予披露有關董事及五位最高薪僱員薪酬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審核相關服務及非審核服務所產生的費用分別約為7,190,000港元及215,000港元。非審核服務主要包括本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之稅務服務。

## 審核委員會

於報告期內，審核委員會由三名獨立非執行董事譚德機先生、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。根據上市規則第3.21條規定，審核委員會主席已具備適當的專業及會計資格。

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
程國灝先生	2/2
陳覺忠先生	2/2

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集團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；
- 檢討本公司的財務申報、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申報職能方面的資源、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二零二零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維護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)確保就業務中使用或作刊發用途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。



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，且僅能對於重大錯誤陳述或損失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。經決定，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二零二零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二零二零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、杜波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。杜波博士於二零二零年三月三十一日獲委任為提名委員會的成員。

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。

# 企業管治報告

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
杜波博士	1/1
程國灝先生	1/1
譚德機先生	1/1
陳覺忠先生	1/1

根據職權範圍，提名委員會已於報告期內履行以下職責：

- 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性；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。本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用人唯才為原則，根據客觀條件考慮候選人，同時充分顧及董事會多元化的益處。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，本公司亦將基於其自身的業務模式及不時的特定需求考慮該等因素。最終將按人選的長處及可為董事會作出的貢獻而決定。

提名委員會將監督該政策的實施情況並每年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考慮及審批。

提名委員會認為董事會足夠多元化，故並無就董事會多元化政策設定任何可計量目標。

## 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。提名委員會應向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；及董事會認為合適的任何其他因素。

提名委員會將根據以下程序及流程就甄選、委任及重新委任董事向董事會提出建議：

- i. 提名委員會可採取適當措施物色或篩選合適候選人，審慎考慮規定的篩選標準及董事會聯絡圈內外的各類候選人；
- ii. 提名委員會可採用其認為適當的任何程序評估候選人的合適性，例如面試、背景調查、演示及查核第三方推薦；
- iii. 提名委員會將向薪酬委員會提供選定候選人的相關資料，以供考慮其薪酬待遇，此後向董事會提出建議；
- iv. 董事會可安排選定候選人由不屬提名委員會成員的董事會成員進行面試，其後，董事會將視乎具體情況審議並決定委任；及
- v. 所有董事的委任將通過向相關監管機構(如有需要)提交相關董事的出任董事同意書(或要求相關董事確認或接納獲委任為董事的任何其他類似文件，視乎情況而定)作存檔而予以確認。

提名委員會將根據以下程序及流程就重選董事向董事會提出建議：

- i. 提名委員會將檢討退任董事於在任期間的整體貢獻及服務，以及參與程度和表現；
- ii. 提名委員會將檢討及釐定退任董事是否繼續符合上文所載的標準；
- iii. 提名委員會將向薪酬委員會提供選定候選人的相關資料，以供考慮該等候選人的薪酬待遇；及
- iv. 屆時，提名委員會將根據提名委員會及薪酬委員會提出的建議，就於下一屆股東大會上建議重選董事向本公司股東提出建議。

# 企業管治報告

倘董事會擬於下一屆股東大會上提呈決議案以選任或重選候選人出任董事，該候選人的相關資料將於根據上市規則及／或適用法律及法規向本公司股東發出的通函及／或說明函件(隨附有關下一次股東大會的通告)內披露。

## 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，戰略投資委員會由六名成員組成，包括四名執行董事鄭永安先生、王從遠先生、杜波博士及張玉強先生，一名非執行董事陳安華先生，以及一名獨立非執行董事陳覺忠先生，由王從遠先生擔任戰略投資委員會主席。杜波博士於二零二零年三月三十一日獲委任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

本公司採用的股息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了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的資料，該等資料包括年報、中期報告、公告及通函。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39號企業廣場三期8樓

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遞交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遞交後2個月內舉行。倘董事會於該項要求遞交後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須至少為7日。

# 獨立核數師報告



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59至157頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零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 貴集團於二零二零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6。

截至二零二零年十二月三十一日止年度確認的建築合約收入為4,097,999,000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、保固金及保證條款等。
- 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變更指令(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、可能的變更指令、索賠及違約金，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。

- 透過以下辦法評估相關建造工程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。
- 測試管理層經考慮選定建築合約的可預測虧損撥備後對建築合約收入、成本、合約資產及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，從而識別客戶的任何潛在索賠。

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19。

截至二零二零年十二月三十一日，貴集團確認的商譽總額為570,685,000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287,752,000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」）。截至二零二零年十二月三十一日，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於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。

我們對管理層商譽減值評估進行的審計程序主要包括：

- 了解及評估對商譽減值進行評估的內部控制及評估程序的設計及運作的有效性，並通過考慮估計之不明朗因素的程度及其他固有風險因素的水平（如複雜性、主觀性、變動及對管理層偏見或欺詐的敏感性）評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 我們評估減值評估涉及的折現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獲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假設，包括已簽署的工程合約的條款及條件、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及透過評估各現金產生單位的資本成本以估計折現率。我們亦評估商譽減值往期評估結果以評估管理層估計過程的有效性。
- 我們檢查管理層針對關鍵假設（包括收入增長及折現率）的敏感度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。

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。

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。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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，則修改我們的意見。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，包括我們於審計中識別出的內部監控的任何重大缺陷。

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，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

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，二零二一年三月三十日

# 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	5, 6	<b>5,128,897</b>	7,873,375
銷售成本	9	<b>(4,877,323)</b>	(7,344,321)
<b>毛利</b>		<b>251,574</b>	529,054
其他收入	7	<b>154,396</b>	37,585
其他收益 — 淨額	8	<b>25,670</b>	185,175
銷售及營銷開支	9	<b>(74,102)</b>	(92,263)
一般及行政開支	9	<b>(247,923)</b>	(308,418)
<b>經營溢利</b>		<b>109,615</b>	351,133
財務收入	11	<b>61,462</b>	56,957
財務成本	11	<b>(152,611)</b>	(111,668)
分佔聯營公司溢利／(虧損)淨額	13	<b>227,646</b>	(7,497)
分佔合營企業(虧損)／溢利淨額	14	<b>(37,198)</b>	30,283
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>208,914</b>	319,208
所得稅開支	15	<b>(14,757)</b>	(75,941)
<b>年內溢利</b>		<b>194,157</b>	243,267
<b>其他全面收益／(虧損)</b>			
可能重新分類至損益的項目			
— 匯兌差額		<b>27,539</b>	(26,682)
將不會重新分類至損益的項目			
— 按公平值計入其他全面收益之金融資產公平值(虧損)／收益		<b>(4,448)</b>	1,024
		<b>23,091</b>	(25,658)
<b>年內全面收益總額</b>		<b>217,248</b>	217,609

# 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>應佔年內溢利：</b>		
本公司擁有人	<b>218,057</b>	238,842
非控股權益	<b>(23,900)</b>	4,425
	<b>194,157</b>	243,267
<b>應佔年內全面收益總額：</b>		
本公司擁有人	<b>239,031</b>	214,080
非控股權益	<b>(21,783)</b>	3,529
	<b>217,248</b>	217,609
<b>本公司擁有人應佔溢利之每股盈利</b>	16	
每股基本盈利		
— 普通股(港元)	<b>0.133</b>	0.145
— 可換股優先股(港元)	<b>0.133</b>	0.145
每股攤薄盈利		
— 普通股(港元)	<b>0.133</b>	0.145
— 可換股優先股(港元)	<b>0.133</b>	0.145

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

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	512,034	528,399
使用權資產	17	82,516	80,094
投資物業	18	620,642	613,632
商譽	19	570,685	568,298
其他無形資產	20	27,228	32,634
按公平值計入損益之金融資產	21	432,635	259,432
於聯營公司之投資	13	317,457	2,899
於合營企業之投資	14	-	30,092
遞延所得稅資產	23	47,369	24,216
按公平值計入其他全面收益之金融資產	24	6,907	9,991
預付款項及其他應收款項	22	1,163,805	924,183
		<b>3,781,278</b>	3,073,870
<b>流動資產</b>			
待售開發物業	26	4,874,264	5,162,395
存貨		57,935	13,967
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	22	1,992,568	1,709,788
合約資產	5	736,875	1,504,861
可收回稅項		5,450	3,265
已抵押銀行存款	27(b)	212,210	199,106
現金及現金等價物	27(a)	1,173,976	1,271,199
		<b>9,053,278</b>	9,864,581
<b>資產總額</b>		<b>12,834,556</b>	12,938,451
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本 — 普通股	28	15,183	15,183
股本 — 可換股優先股	28	1,249	1,249
股份溢價		3,261,225	3,261,225
其他儲備	29	(1,127,102)	(1,149,765)
保留盈利		1,254,286	1,101,957
		<b>3,404,841</b>	3,229,849
<b>非控股權益</b>		<b>188,460</b>	210,559
<b>權益總額</b>		<b>3,593,301</b>	3,440,408

# 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	30	<b>4,012,766</b>	3,978,257
租賃負債	17(a)	<b>57,134</b>	58,988
衍生金融工具	25	<b>8,917</b>	-
遞延所得稅負債	23	<b>39,816</b>	100,262
		<b>4,118,633</b>	4,137,507
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	31	<b>2,162,157</b>	2,008,119
合約負債	5	<b>440,056</b>	54,277
應付稅項		<b>128,909</b>	102,291
借貸	30	<b>2,358,681</b>	3,170,190
租賃負債	17(a)	<b>26,419</b>	23,804
衍生金融工具	25	<b>6,400</b>	1,855
		<b>5,122,622</b>	5,360,536
<b>負債總額</b>		<b>9,241,255</b>	9,498,043
<b>權益及負債總額</b>		<b>12,834,556</b>	12,938,451

上述綜合財務狀況表須連同隨附附註一併閱讀。

第59頁至157頁的綜合財務報表已於二零二一年三月三十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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	股本 —		股份溢價 千港元 (附註28)	庫存股份 千港元 (附註28)	其他儲備 千港元 (附註29)	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
		股本 — 普通股 千港元 (附註28)	可換股 優先股 千港元 (附註28)							
於二零一九年一月一日之結餘		14,559	1,879	3,262,361	(1,142)	(1,133,342)	1,043,866	3,188,181	120,068	3,308,249
<b>全面收益</b>										
年內溢利		-	-	-	-	-	238,842	238,842	4,425	243,267
<b>其他全面(虧損)/收益</b>										
匯兌差額		-	-	-	-	(25,786)	-	(25,786)	(896)	(26,682)
按公平值計入其他全面收益的金融資產 之公平值變動		-	-	-	-	1,024	-	1,024	-	1,024
<b>全面收益總額</b>		-	-	-	-	(24,762)	238,842	214,080	3,529	217,609
<b>與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 的交易</b>										
兌換可換股優先股	28	630	(630)	-	-	-	-	-	-	-
業務合併產生之非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	165,719	165,719
準備或已分派之股息	32	-	-	-	-	-	(180,751)	(180,751)	(78,757)	(259,508)
僱員以股份為基礎的酬金福利	33	-	-	-	-	8,339	-	8,339	-	8,339
註銷股份	28	(6)	-	(1,136)	1,142	-	-	-	-	-
<b>與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 的交易總額</b>		624	(630)	(1,136)	1,142	8,339	(180,751)	(172,412)	86,962	(85,450)
於二零一九年十二月三十一日之結餘		15,183	1,249	3,261,225	-	(1,149,765)	1,101,957	3,229,849	210,559	3,440,408



# 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	股本—	股本—	股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
		普通股	可換股 優先股						
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		(附註28)	(附註28)	(附註29)					
於二零二零年一月一日之結餘		15,183	1,249	3,261,225	(1,149,765)	1,101,957	3,229,849	210,559	3,440,408
<b>全面收益</b>									
年內溢利		-	-	-	-	218,057	218,057	(23,900)	194,157
<b>其他全面(虧損)/收益</b>									
匯兌差額		-	-	-	25,422	-	25,422	2,117	27,539
按公平值計入其他全面收益的金融資產 之公平值變動		-	-	-	(4,448)	-	(4,448)	-	(4,448)
<b>全面收益總額</b>		-	-	-	20,974	218,057	239,031	(21,783)	217,248
<b>與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 的交易</b>									
附屬公司非控股股東的供款	28	-	-	-	-	-	-	54,566	54,566
準備或已分派之股息	32	-	-	-	-	(65,728)	(65,728)	(54,882)	(120,610)
僱員以股份為基礎的酬金福利	33	-	-	-	1,689	-	1,689	-	1,689
<b>與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 的交易總額</b>		-	-	-	1,689	(65,728)	(64,039)	(316)	(64,355)
於二零二零年十二月三十一日之結餘		15,183	1,249	3,261,225	(1,127,102)	1,254,286	3,404,841	188,460	3,593,301

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
經營業務所得／(所用)現金淨額	34(a)	<b>1,463,491</b>	(2,017,732)
已付利息		<b>(71,871)</b>	(248,940)
已付所得稅		<b>(191,067)</b>	(45,404)
經營業務所得／(所用)現金淨額		<b>1,200,553</b>	(2,312,076)
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
分步收購附屬公司，扣除所得現金		-	115,688
購買物業、廠房及設備		<b>(51,554)</b>	(279,818)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>765</b>	1,561
添置投資物業		<b>(7,871)</b>	(49,927)
向一間聯營公司注資		<b>(80,597)</b>	-
出售一間附屬公司所得款項		<b>5,146</b>	-
添置無形資產		<b>(186)</b>	(132)
(向關聯方發放的貸款)／來自關聯方的還款		<b>(246,574)</b>	137,331
已收利息		<b>61,006</b>	54,201
已收股息		<b>1,351</b>	25,609
衍生金融工具結算		-	(410)
衍生金融工具之已抵押銀行存款增加		<b>(10,438)</b>	(439)
添置按公平值計入損益之金融資產		<b>(112,193)</b>	-
添置按公平值計入其他全面收益之金融資產		<b>(1,375)</b>	-
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		-	115,188
投資活動(所用)／所得現金淨額		<b>(442,520)</b>	118,852
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
附屬公司非控股股東的供款		<b>54,566</b>	-
已付股息		<b>(120,610)</b>	(259,508)
提取借款		<b>3,433,804</b>	3,847,668
償還借款		<b>(4,189,933)</b>	(1,593,735)
償還租賃負債本金部分		<b>(33,371)</b>	(32,223)
償還租賃負債利息部分		<b>(2,623)</b>	(2,836)
銀行借款的已抵押銀行存款增加		<b>(4,752)</b>	(10,353)
融資活動(所用)／所得現金淨額		<b>(862,919)</b>	1,949,013
現金及現金等價物減少淨額		<b>(104,886)</b>	(244,211)
財政年度初現金及現金等價物		<b>1,271,199</b>	1,511,833
現金及現金等價物的匯兌收益		<b>7,663</b>	3,577
財政年度末現金及現金等價物	27(a)	<b>1,173,976</b>	1,271,199

上述綜合現金流量表須連同隨附附註一併閱讀。

## 1 一般資料

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

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

本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作為其第一上市地。

除另有說明者外，該等綜合財務報表以千港元(「千港元」)為呈列單位。

## 2 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按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產及衍生金融工具。

#### (iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋

本集團已於二零二零年一月一日開始的年度報告期間首次採納下列準則及修訂本：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號(修訂本)	對沖會計處理(修訂本)
二零一八年財務報告的概念框架	經修訂財務報告概念框架

本集團已選擇於二零二零年一月一日提早採納香港財務報告準則第16號租賃中與COVID-19相關租金減免之修訂本。香港財務報告準則第16號之修訂本允許本集團(作為承租人)在滿足若干條件的情況下，不必將直接與COVID-19有關的租金減免作為租賃修改處理。該等修訂本自二零二零年六月一日或之後開始之年度匯報期間生效。

本集團於二零二零年首次應用該等修訂本。該等修訂本對本集團並無重大影響。本集團毋須因採納該等修訂本而變更其會計政策或作出追溯調整。

# 綜合 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### (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及準則修訂本

以下新準則及準則的修訂本已頒佈但尚未於本集團二零二零年一月一日或之後開始的會計期間強制生效，本集團亦尚未提早採納：

		於以下 日期或之後開始 之年度期間生效
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第2階段	二零二一年一月一日
年度改進項目(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年的年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號(修訂本)	小範圍修訂	二零二二年一月一日
會計指引5(經修訂)	經修訂會計指引5共同控制 的合併會計法	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約(新訂準則)	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	對香港財務報告準則 第17號之修訂	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	香港詮釋第5號(二零二零年) 財務報表之呈列 — 借款人對 包含按要求償還條文之 有期貸款之分類(香港詮釋 第5號(二零二零年))	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業間的資產出售或注資	待釐定

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### (b) 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該等回報時，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，初步按收購日期的公平值計量。

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期的公平值計量，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期的公平值重新計量，有關重新計量所產生任何盈虧乃於損益內確認。

本集團所轉讓任何或然代價乃按收購日期的公平值確認。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期的公平值與所收購可識別資產淨值公平值之間的差額乃記錄為商譽。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調整，以符合本集團會計政策。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (b) 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的差額，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) 附屬公司非控股權益可行使的認沽期權

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計量。金融負債價值的變動於損益中的財務成本項下確認。

### (c) 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，投資初步按成本確認，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識別的商譽。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入賬列為商譽。

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)

### (c) 聯營公司(續)

本集團於各報告日期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內「分佔聯營公司溢利／(虧損)淨額」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。

### (d) 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合營企業所擁有權益(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。未變現虧損亦予以對銷，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。

### (e) 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。

# 綜合 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### (f) 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。

### (g) 外幣換算

#### (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兌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兌盈虧於「財務成本 — 淨額」中呈列。所有影響損益的其他匯兌盈虧於「其他收益 — 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) 呈列於每份綜合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，在此情況下收入及開支均按交易日匯率換算)；及
- (iii) 所有因此產生的匯兌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。所產生匯兌差額於其他全面收益確認。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (h) 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	十年或按租期(以較短者為準)
租賃土地及樓宇	六十年或按租期(以較短者為準)

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「其他收益 — 淨額」內確認。

### (i) 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。本集團已就其投資物業使用成本模型。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。投資物業成本包括其購買價及任何直接應佔開支。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。

建築工程竣工後，折舊使用直線法分配彼等之估計可使用年限的可折舊金額計算。估計可使用年限如下：

租賃土地	按剩餘租期
樓宇	五十年或按租期(以較短者為準)

## 2 主要會計政策概要(續)

### (j) 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。

### (k) 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内攤銷至損益。

#### (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内攤銷至損益。

#### (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十年內攤銷至損益。

無形資產之攤銷時間及攤銷方法至少於各個綜合財務狀況表日期進行檢討。倘產生變動，任何調整之影響於損益確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (l) 非金融資產減值

具無限使用年期的非金融資產毋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。

### (m) 金融資產

#### (i) 分類

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。

僅當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。

#### (ii) 確認及終止確認

金融資產的一般收購及出售，均於交易日即本集團承諾收購或出售資產當日確認。當本集團從該等金融資產接受現金流量的權利已經屆滿或已予轉讓，而本集團已大致上將擁有權的所有風險及回報轉移，則終止確認該等金融資產。

#### (iii) 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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (m) 金融資產(續)

#### (iii) 計量(續)

##### 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「其他收益 — 淨額」。按公平值計入其他全面收益計量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。

##### 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該項資產的商業模式及該項資產的現金流量特點。本集團將其債務工具分類為攤銷成本。

倘持作收取合約現金流的資產的現金流僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與匯兌收益及虧損一併於「其他收益 — 淨額」內呈列。減值虧損於損益內作為單獨項目列示。

#### (iv) 減值

本集團持有以下須遵守香港財務報告準則第9號預期信貸損失模型的金融資產類別：

- 貿易應收款項及應收保證金；
- 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。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。

##### 貿易應收款項、應收保證金及合約資產

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全期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徵及逾期期數分組。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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (m) 金融資產(續)

#### (iv) 減值(續)

##### 貿易應收款項、應收保證金及合約資產(續)

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，本集團會撤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包括(其中包括)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。

### (n) 租賃

租賃確認為使用權資產，並於租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分，並無將兩者區分。

租賃條款按個別基準進行協商，並包含廣泛不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契據。租賃資產不得用於借款擔保。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (n) 租賃(續)

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使權利終止租約)。

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借貸利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 於可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就承租人所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (n) 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

使用權資產一般按直線法以資產可使用年期或租期(以較短者為準)予以折舊。倘本集團合理確定行使採購選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

與短期設備及車輛租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。低價值資產包括信息技術設備以及小型辦公室傢俬。

本集團以出租人身份從經營租賃獲取的租賃收入於租期內以直線法於收入內確認入賬。獲取經營租賃產生的初始直接成本會加入相關資產的賬面值，並於租期內以確認租賃收入的相同基礎確認為開支。個別租賃資產按其性質計入綜合財務狀況表。採納新租賃準則後，本集團無需對以出租人身份持有資產的會計處理作任何調整。

### (o) 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，於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」)後確認。

### (p) 存貨

存貨按成本值與可變現淨值的較低者列賬。成本值按加權平均基準計算。可變現淨值按預計出售所得款項減估計銷售開支計算。

# 綜合 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### (q) 衍生金融工具

衍生工具於衍生工具合約訂立之日以公平值初次確認，其後按公平值重新計量。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) 貿易應收款項、應收保固金、按金及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中銷售的商品或提供的服務應收客戶的款項，通常於60日內到期結算，因此全部分類為流動。否則，呈列為非流動資產。

貿易應收款項、應收保固金、按金及其他應收款項初始按無條件代價的金額確認，惟包含重大融資成分則按公平值確認。本集團持有貿易應收款項之目的是收取合約現金流量，故其後採用實際利率法按攤銷成本計量。應收保固金乃計入流動資產，原因是本集團預期於其一般經營週期內變現該等資產。

有關本集團對貿易應收款項、應收保固金、按金及其他應收款項會計的進一步資料，請參閱附註22，有關本集團減值政策的描述，請參閱附註2(m)(iv)。

### (t) 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團取得收取客戶代價之權利並且承擔向客戶轉讓貨物或提供服務之履約責任。

該等權利與履約責任之組合會產生合約資產淨值或合約負債淨值，結果視乎餘下權利與履約責任之關係而定。如於綜合收益表確認之累計收入超出客戶支付之累計付款，合約屬資產且確認為合約資產。相反，如客戶支付之累計付款超出於損益確認之收入，合約則屬負債且確認為合約負債。

合約資產以按攤銷成本列賬之金融資產減值評估所採用之相同方法進行減值評估。當本集團將貨物或服務轉讓予客戶，因而完成其履約責任，則合約負債會確認為收入。

如為獲取與客戶訂立合約而產生增量成本，倘若本集團預期可收回，有關成本將被資本化及呈列為合約相關資產，隨後會按系統性基礎予以攤銷並與轉讓貨物或服務予客戶相關資產之基礎相符。如獲確認合約相關資產之賬面值超出本集團預計收取代價餘額減直接與提供貨物或服務有關而未確認為開支之成本，則本集團於綜合收益表內確認減值虧損。合約資產之減值詳情乃於附註2(m)(iv)中披露。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (u) 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(扣除稅項)。

### (v) 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。

### (w) 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，否則借貸分類為流動負債。

### (x) 收入確認

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，且本集團對迄今完成的履約付款有可執行權利。

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。

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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (x) 收益確認(續)

#### (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對迄今已完成的履約付款有可執行權利。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立和增長，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。

本集團通過固定價格合約為客戶建造建築物並提供建造者相關服務(結構、建築和改建工程)。於合約工程的控制權已轉移至客戶或已向客戶提供服務時確認收益。於合約開始時，本集團會透過釐定(a)其履約是否不會創建對本集團另有用途的資產；及(b)本集團是否對迄今完成的履約付款有可執行權利，評估其是否隨時間或於某時間點轉移合約工程控制權。

由於合約限制，合約工程對本集團並無其他用途，且本集團對自合約條款產生的付款有可執行權利。就該等合約而言，收益乃參考本集團的樓宇建造或建造者相關服務完工進度隨時間確認。進度計量乃根據獨立測量師至今核實的建築合約工程佔總合約價的百分比釐定。倘履約責任的結果無法可靠計量，惟本集團預期可收回其滿足履約責任所產生的成本，則本集團僅就所產生的成本確認收益，直至其能合理計量履約責任的結果為止。

#### (iii) 商品銷售

當集團實體已向客戶交付產品，客戶對銷售產品的渠道及價格有完全酌情權，且並無可影響客戶對產品的接受程度的尚未履行的責任，則確認商品銷售。直到產品已運至指定的位置，過時及損失的風險已轉移至客戶，且客戶已根據銷售合約接受產品，亦無可影響客戶對產品的接受程度的尚未履行的責任，則交付發生。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (y) 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。

### (z) 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，並考慮稅務機關是否有可能接納不確定的稅項處理。本集團根據最有可能的金額或預計價值(視乎可就不確定性提供較好的解決方案預測者而定)計量稅項結餘。

#### (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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (z) 即期及遞延所得稅(續)

#### (ii) 遞延所得稅(續)

##### 外部基準差異(續)

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。

### (aa) 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。供款按僱員基本薪金的某一百分比作出並在應付時確認為僱員福利開支及／或扣減在悉數歸屬於本集團供款前退出計劃的僱員沒收的供款。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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (ab) 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。

### (ac) 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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (ad) 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。本集團會於損益內確認修訂原來估計(如有)的影響，並相應調整權益。

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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (ae) 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。

### (af) 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。

# 綜合 財務報表附註

## 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	馬來西亞 越南盾 千港元	林吉特 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日										
<b>非衍生性金融資產</b>										
按公平值計入其他全面收益之 金融資產	-	6,907	-	-	-	-	-	-	-	6,907
現金及現金等價物	376,411	737,134	495	26,020	315	5,016	4,106	24,434	45	1,173,976
已抵押銀行存款	-	22,824	189,360	-	-	-	-	26	-	212,210
按公平值計入損益之金融資產	133,858	261,812	-	36,965	-	-	-	-	-	432,635
貿易及其他應收款項 (不包括非金融資產)	676,678	2,004,647	1,880	52,339	10,659	20,089	22,117	177,068	-	2,965,477
	1,186,947	3,033,324	191,735	115,324	10,974	25,105	26,223	201,528	45	4,791,205
<b>非衍生性金融負債</b>										
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	192,659	1,550,029	1,664	43,957	3,271	3,377	17,836	181,624	-	1,994,417
借貸	1,763,984	4,111,078	177,525	316,850	-	-	2,010	-	-	6,371,447
	1,956,643	5,661,107	179,189	360,807	3,271	3,377	19,846	181,624	-	8,365,864
<b>非衍生性金融(負債)/資產淨額</b>	<b>(769,696)</b>	<b>(2,627,783)</b>	<b>12,546</b>	<b>(245,483)</b>	<b>7,703</b>	<b>21,728</b>	<b>6,377</b>	<b>19,904</b>	<b>45</b>	<b>(3,574,659)</b>
<b>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</b>	<b>(343,854)</b>	<b>20,147</b>	<b>12,546</b>	<b>(245,483)</b>	<b>7,703</b>	<b>21,728</b>	<b>6,227</b>	<b>19,479</b>	<b>45</b>	<b>(501,462)</b>



### 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 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
於二零一九年十二月三十一日										
<b>非衍生性金融資產</b>										
按公平值計入其他全面收益之 金融資產	-	9,991	-	-	-	-	-	-	-	9,991
現金及現金等價物	390,523	779,140	1,193	40,633	1,070	6,826	3,321	47,906	587	1,271,199
已抵押銀行存款	-	20,809	178,155	-	-	-	-	142	-	199,106
按公平值計入損益之金融資產	-	259,432	-	-	-	-	-	-	-	259,432
貿易及其他應收款項 (不包括非金融資產)	574,067	1,658,092	15	15,866	1,578	19,980	5,069	146,566	-	2,421,233
	964,590	2,727,464	179,363	56,499	2,648	26,806	8,390	194,614	587	4,160,961
<b>非衍生性金融負債</b>										
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	289,075	1,305,280	572	11,486	25,879	5,988	28,907	189,391	-	1,856,578
借貸	858,973	5,739,126	167,020	379,228	-	-	4,100	-	-	7,148,447
	1,148,048	7,044,406	167,592	390,714	25,879	5,988	33,007	189,391	-	9,005,025
<b>非衍生性金融(負債)/資產淨額</b>	(183,458)	(4,316,942)	11,771	(334,215)	(23,231)	20,818	(24,617)	5,223	587	(4,844,064)
<b>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</b>	(218,943)	(536,612)	11,771	(334,215)	(23,231)	11	1,071	(684)	587	(1,100,245)

# 綜合 財務報表附註

## 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)	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元兌新加坡元(附註)		
— 升值	(14,270)	(9,086)
— 貶值	14,270	9,086
美元兌新加坡元(附註)		
— 升值	(10,188)	(13,870)
— 貶值	10,188	13,870

附註：

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有名義本金總額為209,000,000港元的若干新加坡元兌港元之外幣遠期合約及名義本金總額為40,500,000美元的若干新加坡元兌美元之外幣遠期合約。倘港元及美元兌新加坡元波動分別為5%，該等合約對除所得稅後溢利之影響將分別減少8,674,000港元及13,030,000港元。

於損益內確認的外匯收益／虧損淨值總額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
外匯虧損淨值，計入其他收益—淨額(附註8)	(9,518)	(1,612)
外幣借貸匯兌收益，計入財務成本—淨額(附註11)	35,144	5,235
年內於除所得稅前溢利內確認的外匯收益淨值總額	25,626	3,623

### 3 財務風險管理(續)

#### 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

###### (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。

於二零二零年十二月三十一日，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21,176,000港元(二零一九年：21,055,000港元)，乃由於該等借貸的利息開支增加／減少所致。

##### (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(二零一九年：兩項)應收款項，於二零二零年十二月三十一日各自佔貿易應收款項總額的12%至16%(二零一九年：18%至20%)。

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。

# 綜合 財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 財務風險因素(續)

#### (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
於二零二零年 十二月三十一日						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	-	1,994,417	-	-	-	1,994,417
借貸	1,130,332	718,674	993,110	3,876,297	5,104	6,723,517
租賃負債	-	27,022	20,675	12,159	24,467	84,323
衍生金融工具	-	6,400	8,917	-	-	15,317
	<b>1,130,332</b>	<b>2,746,513</b>	<b>1,022,702</b>	<b>3,888,456</b>	<b>29,571</b>	<b>8,817,574</b>
	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
於二零一九年 十二月三十一日						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	-	1,856,578	-	-	-	1,856,578
借貸	3,264,601	830,865	384,704	3,204,234	6,986	7,691,390
租賃負債	-	24,637	18,845	13,046	29,500	86,028
衍生金融工具	-	1,855	-	-	-	1,855
	<b>3,264,601</b>	<b>2,713,935</b>	<b>403,549</b>	<b>3,217,280</b>	<b>36,486</b>	<b>9,635,851</b>

### 3 財務風險管理(續)

#### 財務風險因素(續)

##### (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金額、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。債務淨額按借貸及租賃負債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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
債務淨額	5,068,814	5,760,934
權益總額	3,593,301	3,440,408
資本總額	8,662,115	9,201,342
債務淨額對資本總額比率	59%	63%

# 綜合 財務報表附註

## 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，分析本集團於二零二零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
<b>二零二零年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之 金融資產	-	-	6,907	6,907
按公平值計入損益之金融資產 — 非上市投資基金	-	-	432,635	432,635
<b>負債</b>				
衍生金融工具： — 外匯遠期合約	-	15,317	-	15,317

### 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
<b>二零一九年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之				
金融資產	-	-	9,991	9,991
按公平值計入損益之金融資產				
— 未上市投資基金	-	-	259,432	259,432
<b>負債</b>				
衍生金融工具：				
— 外匯遠期合約	-	1,855	-	1,855

並無在活躍市場買賣的衍生金融工具的公平值利用估值技術釐定。該等估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，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綜合財務狀況表之遠期匯率釐定，所得價值會貼現至現值。

於二零二零年十二月三十一日，本集團所持無報價的按公平值計入其他全面收益之金融資產投資為於物業開發公司之股本投資，並無於活躍市場買賣。該等投資之公平值乃使用股息折讓模型釐定，有關假設乃以相關投資之估計未來股息計劃為基礎。所使用的關鍵假設於附註24披露。該等投資分類為層級三。

於二零二零年十二月三十一日，本集團所持按公平值計入損益之金融資產為就新加坡物業開發項目設立之投資基金及於醫療保健及生物科技相關業務的投資，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。

# 綜合 財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 財務風險因素(續)

#### (e) 公平值計量(續)

(ii) 下表反映層級三工具之變動：

	按公平值計入 其他全面收益 之金融資產 千港元	按公平值 計入損益 之金融資產 千港元
於二零一九年一月一日	8,914	340,568
出售	-	(114,000)
於損益確認之公平值變動	-	35,139
於其他全面收益確認之公平值變動	1,024	-
匯兌差額	53	(2,275)
<b>二零一九年十二月三十一日</b>	<b>9,991</b>	<b>259,432</b>
添置	1,375	112,193
於損益確認之公平值變動	-	61,896
於其他全面收益確認之公平值變動	(4,448)	-
匯兌差額	(11)	(886)
<b>二零二零年十二月三十一日</b>	<b>6,907</b>	<b>432,635</b>

截至二零二零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。

按公平值計入其他全面收益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105,000港元(二零一九年：109,000港元)。倘若貼現率上升/下降1%，其他全面收益將減少/增加11,000港元(二零一九年：14,000港元)。

按公平值計入損益之金融資產之公平值乃使用貼現現金流量模型釐定。公平值計量中所使用之不可觀察輸入數據包括貼現率。倘若貼現率上升/下降1%，年內溢利將減少/增加5,044,000港元(二零一九年：6,981,000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

	按攤銷 成本計量 之金融資產 千港元	按公平值 計入損益 之金融資產 千港元	按公平值計入 其他全面收益 之金融資產 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日				
綜合財務狀況表所記之資產				
按公平值計入其他全面收益之金融資產	-	-	6,907	6,907
按公平值計入損益之金融資產	-	432,635	-	432,635
貿易及其他應收款項(不包括非金融資產)	2,965,477	-	-	2,965,477
已抵押銀行存款	212,210	-	-	212,210
現金及現金等價物	1,173,976	-	-	1,173,976
總計	4,351,663	432,635	6,907	4,791,205
	按攤銷 成本列賬之 衍生金融工具 千港元	其他金融負債 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日				
綜合財務狀況表所記之負債				
衍生金融工具	15,317	-	-	15,317
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	-	1,994,417	-	1,994,417
借貸	-	6,371,447	-	6,371,447
租賃負債	-	-	83,553	83,553
總計	15,317	8,365,864	83,553	8,464,734

# 綜合 財務報表附註

## 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)

	按攤銷 成本列賬 之金融資產 千港元	按公平值 計入損益 之金融資產 千港元	按公平值計入 其他全面收益 之金融資產 千港元	總計 千港元
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>				
<b>綜合財務狀況表所記之資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之 金融資產	-	-	9,991	9,991
按公平值計入損益之金融資產	-	259,432	-	259,432
貿易及其他應收款項(不包括非金融資產)	2,421,233	-	-	2,421,233
已抵押銀行存款	199,106	-	-	199,106
現金及現金等價物	1,271,199	-	-	1,271,199
<b>總計</b>	<b>3,891,538</b>	<b>259,432</b>	<b>9,991</b>	<b>4,160,961</b>
		按攤銷 成本列賬之		
	衍生金融工具 千港元	其他金融負債 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>				
<b>綜合財務狀況表所記之負債</b>				
衍生金融工具	1,855	-	-	1,855
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	-	1,856,578	-	1,856,578
借貸	-	7,148,447	-	7,148,447
租賃負債	-	-	82,792	82,792
<b>總計</b>	<b>1,855</b>	<b>9,005,025</b>	<b>82,792</b>	<b>9,089,672</b>

### 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
- 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

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。

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。有重大風險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成本及預測收益基準釐定。管理層定期對上述撥備作出檢討。

由於估計合約收益、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，內部檢討著重於合約範圍或索償變化產生的收入及成本的時效及確認。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) 銷售發展物業的收益確認

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益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，收益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益，取決於每個合約條款及適用於該合約的相關法律的規定。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。

### (c) 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。主要假設包括銷售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。

### (d) 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。

## 4 重要會計估計、假設及判斷(續)

### (e) 貿易應收款項、其他應收款項及合約資產的減值撥備

本集團按照貿易應收款項、其他應收款項及合約資產可收回程度作出的評估，對貿易應收款項、其他應收款項及合約資產作出減值撥備。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。

### (f) 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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團確認有關遞延所得稅資產約47,369,000港元(二零一九年：24,216,000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，且根據該等實體於二零一九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撤銷。

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

分部表現按計量經調整除所得稅前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。

# 綜合 財務報表附註

## 5 分部資料(續)

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
<b>截至二零二零年十二月三十一日 止年度</b>					
<b>銷售</b>					
售予外部人士	1,323,257	–	2,781,246	1,024,394	5,128,897
分部間銷售	–	–	30,220	201	30,421
分部銷售總額	1,323,257	–	2,811,466	1,024,595	5,159,318
<b>經調整分部溢利／(虧損)</b>					
使用權資產之折舊	7,038	(49)	(25,639)	186,821	168,171
自有資產之折舊	5,097	–	22,935	2,898	30,930
投資物業之折舊	60,050	–	11,116	220	71,386
攤銷	–	–	–	6,232	6,232
以股份支付之款項支出	–	–	5,129	569	5,698
	637	–	944	108	1,689
<b>截至二零一九年十二月三十一日 止年度</b>					
<b>銷售</b>					
售予外部人士	935,705	–	3,075,924	3,861,746	7,873,375
分部間銷售	–	–	368,569	–	368,569
分部銷售總額	935,705	–	3,444,493	3,861,746	8,241,944
<b>經調整分部(虧損)／溢利</b>					
使用權資產之折舊	(45,747)	(3,666)	157,158	368,433	476,178
自有資產之折舊	3,251	–	22,313	2,066	27,630
攤銷	53,685	–	19,633	190	73,508
以股份支付之款項支出	–	–	5,902	–	5,902
	852	–	7,005	576	8,433

## 5 分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，於「建築－新加坡及東南亞」(二零一九年：建築－新加坡及東南亞)分部內，來自單一外部客戶的收益約為1,111,356,000港元(二零一九年：1,681,770,000港元)，佔本集團總收益的22%(二零一九年：21%)。

下表分別呈列於二零二零年及二零一九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
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>					
分部資產	<b>1,000,813</b>	<b>669,444</b>	<b>3,780,267</b>	<b>8,118,272</b>	<b>13,568,796</b>
分部負債	<b>590,232</b>	<b>648,535</b>	<b>2,705,399</b>	<b>7,290,394</b>	<b>11,234,560</b>
<b>分部資產包括：</b>					
添置使用權資產	<b>2,006</b>	–	<b>29,644</b>	<b>1,763</b>	<b>33,413</b>
添置物業、廠房及設備	<b>38,122</b>	–	<b>15,587</b>	<b>468</b>	<b>54,177</b>
添置投資物業	–	–	–	<b>7,871</b>	<b>7,871</b>
於聯營公司之投資	–	–	<b>80,597</b>	–	<b>80,597</b>
於合營企業之投資	–	–	–	–	–

# 綜合 財務報表附註

## 5 分部資料(續)

	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
於二零一九年十二月三十一日					
分部資產	971,789	644,631	3,548,908	8,432,040	13,597,368
分部負債	560,397	649,987	2,640,058	7,243,315	11,093,757
分部資產包括：					
添置使用權資產	22,457	–	31,840	3,570	57,867
添置物業、廠房及設備	271,077	–	8,709	32	279,818
添置投資物業	–	–	–	49,927	49,927
於聯營公司之投資	–	–	2,899	–	2,899
於合營企業之投資	–	–	30,092	–	30,092

分部業績與除所得稅前溢利對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
可呈報分部的經調整分部溢利	<b>168,171</b>	476,178
未分配開支	<b>(20,098)</b>	(29,655)
對銷	<b>(38,458)</b>	(95,390)
財務收入	<b>61,462</b>	56,957
財務成本	<b>(152,611)</b>	(111,668)
分佔聯營公司溢利／(虧損)淨額	<b>227,646</b>	(7,497)
分佔合營企業(虧損)／溢利淨額	<b>(37,198)</b>	30,283
除所得稅前溢利	<b>208,914</b>	319,208



## 5 分部資料(續)

分部資產與資產總額對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分部資產	<b>13,568,796</b>	13,597,368
未分配	<b>4,189,810</b>	3,172,198
對銷	<b>(4,924,050)</b>	(3,831,115)
資產總額	<b>12,834,556</b>	12,938,451

分部負債與負債總額對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分部負債	<b>11,234,560</b>	11,093,757
未分配	<b>2,930,745</b>	2,238,540
對銷	<b>(4,924,050)</b>	(3,834,254)
負債總額	<b>9,241,255</b>	9,498,043

### (a) 客戶合約相關之資產及負債

本集團根據合約設定之賬單時間表向客戶收取付款，物業銷售合約項下之付款通常於履約前收取。

有關合約資產之詳情如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有關物業銷售的合約資產	<b>474,573</b>	1,349,127
有關建築合約的合約資產	<b>262,302</b>	155,734
合約資產總值	<b>736,875</b>	1,504,861

當所確認收益超過向客戶開票的金額時，合約資產包括銷售物業及建築產生的未開票金額。

# 綜合 財務報表附註

## 5 分部資料(續)

### (a) 客戶合約相關之資產及負債(續)

#### (i) 就合約負債確認之收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初計入合約負債結餘的已確認收益		
物業銷售	54,277	63,118

#### (ii) 物業銷售相關之未履約合約

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
預計於一年內確認之收益	440,056	54,277
預計於一年後確認之收益	-	-
分配至未履約合約之總交易價	440,056	54,277

6 收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
建築合約收入	4,097,999	4,006,143
銷售開發物業	1,012,942	3,836,776
銷售貨品	6,077	19,673
來自向其他承包商出借勞工的收入	4,866	9,348
設備租金	6,556	211
服務收入	457	1,224
	<b>5,128,897</b>	7,873,375
來自客戶合約的收益		
—於某個時間點確認	403,967	3,004,298
—於一段時間確認	4,718,374	4,868,866
	<b>5,122,341</b>	7,873,164
來自其他來源的收益		
—設備租金	6,556	211
	<b>5,128,897</b>	7,873,375

本集團主要於新加坡、東南亞、香港及澳門營運業務，而按地區劃分的收益如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
新加坡	3,245,163	6,251,673
香港	1,317,854	923,503
澳門	5,403	12,202
東南亞	560,477	685,997
	<b>5,128,897</b>	7,873,375

# 綜合 財務報表附註

## 7 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入	1,351	8,692
沒收客戶按金	4,307	5,743
政府補助(附註)	116,353	1,717
管理費收入	16,459	14,066
臨時員工宿舍所得租金收入	1,450	1,171
廢料銷售	6,540	4,511
雜項收入	7,936	1,685
	<b>154,396</b>	37,585

附註：

政府補助主要指當地政府針對 COVID-19 疫情而授出的補助。該等補助乃以現金支付的形式授出。收取該等補助並無附帶任何未滿足條件及其他或然事項。

## 8 其他收益 — 淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	90	(1,129)
外匯遠期合約		
— 公平值(虧損)／收益	(12,225)	1,345
— 結算虧損淨額	(651)	(2,269)
若干建築合約之可預測虧損撥備	(26,085)	(11,205)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	61,896	35,139
視作出售先前於一間聯營公司擁有之權益的收益	-	168,671
出售於當時一間附屬公司股權之收益	16,471	-
出售使用權資產之收益	18	465
匯兌差額	(9,518)	(1,612)
其他	(4,326)	(4,230)
	<b>25,670</b>	185,175

9 按性質分類的開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
承包商及材料成本，計入「銷售成本」	<b>3,495,274</b>	3,340,055
物業開發成本，計入「銷售成本」	<b>727,638</b>	3,438,214
銷售佣金	<b>30,302</b>	74,317
樣板房成本	<b>24,956</b>	4,249
營銷開支	<b>18,843</b>	13,256
差旅及娛樂開支	<b>3,882</b>	10,101
自有資產折舊(附註17)	<b>71,386</b>	73,508
投資物業折舊(附註18)	<b>6,232</b>	-
使用權資產折舊(附註17)	<b>30,930</b>	27,630
無形資產攤銷(附註20)	<b>5,698</b>	5,902
核數師薪酬		
— 審核及審核相關服務	<b>7,190</b>	7,431
— 非審核服務	<b>215</b>	888
員工成本，包括董事酬金(附註10)	<b>599,065</b>	637,423
經營租賃的租金支出	<b>123,836</b>	56,815
其他法律及專業費用	<b>18,480</b>	18,843
其他開支	<b>35,421</b>	36,370
銷售成本、銷售及營銷開支及一般行政開支總額	<b>5,199,348</b>	7,745,002

# 綜合 財務報表附註

## 10 僱員福利開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
董事袍金、僱員薪金、工資及津貼	540,264	538,477
績效獎金	17,988	42,180
僱主定額供款計劃供款(附註)	25,541	28,740
以股份支付之款項支出(附註33)	1,689	8,433
其他員工福利	13,583	19,593
	<b>599,065</b>	637,423

附註：該款項指本集團已付或應付予計劃的供款(並無任何沒收供款(二零一九年：無))。

### 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(二零一九年：兩名)，其薪酬已於附註39所示分析中反映。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度應付予其餘人士的薪酬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金、工資及津貼	4,650	6,787
績效獎金	1,911	4,017
僱主定額供款計劃供款	18	86
以股份支付之款項支出	105	640
其他員工福利	-	199
	<b>6,684</b>	11,729

該等人士的薪酬介乎以下範圍：

	人數 二零二零年	人數 二零一九年
薪酬範圍(港元)		
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	2	1
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	-	1
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	-	1
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	-	-
8,000,001 港元至 8,500,000 港元	-	-

11 財務成本 — 淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>財務收入</b>		
來自銀行存款的利息收入	9,688	10,969
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	47,713	43,785
來自向其他關聯方發放貸款的利息收入	1,216	767
其他	2,845	1,436
	<b>61,462</b>	56,957
<b>財務成本</b>		
租賃負債的利息開支	(2,623)	(2,836)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資額攤銷的安排費用	(152,881)	(187,861)
中期票據利息開支	(26,257)	(28,849)
來自附屬公司非控股權益貸款的利息開支	(39,411)	(34,986)
其他	(614)	—
	<b>(221,786)</b>	(254,532)
減：資本化的利息開支	34,031	137,629
	<b>(187,755)</b>	(116,903)
外匯收益淨額	35,144	5,235
	<b>(152,611)</b>	(111,668)
財務成本 — 淨額	<b>(91,149)</b>	(54,711)

# 綜合 財務報表附註

## 12 附屬公司

於二零二零年十二月三十一日，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	於二零二零年 十二月三十一日 所持實際權益	於二零一九年 十二月三十一日 所持實際權益
<b>本公司直接持有：</b>					
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%
青建國際資產管理有限公司	投資控股	開曼群島	1美元	100%	100%
<b>本公司間接持有：</b>					
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%
青建地產(香港)有限公司	投資控股	香港	2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%	99.75%
青建智造(香港)有限公司	組裝合成建築	香港	100港元	67%	67%
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%
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%
Qingjian Realty (South Pacific) Group Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	2,000,000新加坡元	100%	100%
Sunley M&E Engineering Pte. Ltd.	一般建築	新加坡	1,500,000新加坡元	100%	100%
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%
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%



## 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	於二零二零年 十二月三十一日 所持實際權益	於二零一九年 十二月三十一日 所持實際權益
<b>本公司間接持有：(續)</b>					
Welltech Construction Pte. Ltd.	一般建築	新加坡	35,000,000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%	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)	於馬來西亞之工程總承包、 建築及民用工程	馬來西亞	1,000,000林吉特	100%	100%
CNQC Development (Cambodia) Co. Ltd	一般建築	柬埔寨	4,000美元	100%	100%
Qingjian Realty (Chao Chu Kong) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	100,000新加坡元	51%	51%

### 重大非控股權益

於二零二零年十二月三十一日，非控股權益總額指非控股權益總額淨值188,460,000港元(二零一九年：210,559,000港元)，其中非控股權益130,734,000港元(二零一九年：89,922,000港元)及非控股權益50,070,000港元(二零一九年：3,273,000港元)分別來自Qingjian Realty (BBR) Pte. Ltd.及Qingjian Perennial (Bukit Timah) Pte. Ltd.。董事認為，於二零二零年十二月三十一日，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。

#### 財務狀況表概要

	Qingjian Realty (BBR) Pte. Ltd.		Qingjian Perennial (Bukit Timah) Pte Ltd	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動 資產	1,019,168	1,822,879	4,051,198	3,770,610
負債	(438,360)	(950,855)	(519,618)	(65,080)
流動淨資產總額	580,808	872,024	3,531,580	3,705,530
非流動 資產	-	-	24,277	6,098
負債	(96,609)	(538,981)	(3,658,040)	(3,704,948)
非流動淨負債總額	(96,609)	(538,981)	(3,633,763)	(3,698,850)
資產/(負債)淨額	484,199	333,043	(102,183)	6,680

# 綜合 財務報表附註

## 12 附屬公司(續)

### 全面收益表概要

	Qingjian Realty (BBR) Pte. Ltd.		Qingjian Perennial (Bukit Timah) Pte Ltd	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	<b>838,077</b>	1,292,964	<b>88,332</b>	-
除所得稅前溢利/(虧損)	<b>173,876</b>	256,910	<b>(124,232)</b>	(6,193)
所得稅(抵免)/開支	<b>(30,202)</b>	(43,674)	<b>18,687</b>	915
持續經營業務稅後溢利/(虧損)	<b>143,674</b>	213,236	<b>(105,545)</b>	(5,278)
其他全面收益	<b>7,482</b>	(1,390)	<b>(3,318)</b>	(8,478)
全面收益/(虧損)總額	<b>151,156</b>	211,846	<b>(108,863)</b>	(13,756)
分配至非控股權益的全面收益/(虧損)總額	<b>40,812</b>	57,198	<b>(53,343)</b>	(6,740)
派付予非控股權益的股息	-	-	-	-

### 現金流量表概要

	Qingjian Realty (BBR) Pte. Ltd.		Qingjian Perennial (Bukit Timah) Pte Ltd	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自經營活動的現金流量				
經營業務產生/(所用)的現金	<b>1,042,523</b>	57,285	<b>272,038</b>	(3,344,702)
已付利息	-	(29,156)	<b>(58,851)</b>	(41,641)
(已付)/退回所得稅	-	-	-	-
經營活動產生/(所用)的現金淨額	<b>1,042,523</b>	28,129	<b>213,187</b>	(3,386,343)
投資活動所用的現金淨額	-	-	-	-
融資活動所用的現金淨額	<b>(909,398)</b>	(45,587)	<b>(89,724)</b>	3,372,682
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	<b>133,125</b>	(17,458)	<b>123,463</b>	(13,661)
年初現金、現金等價物及銀行透支	<b>26,218</b>	43,530	<b>6,849</b>	20,458
現金及現金等價物有關的匯兌盈利	<b>4,485</b>	146	<b>4,009</b>	52
年末現金及現金等價物	<b>163,828</b>	26,218	<b>134,321</b>	6,849

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	2,899	25,523
添置	80,597	-
視作出售先前於一間聯營公司擁有之權益	-	(22,727)
於聯營公司投資確認之應佔聯營公司溢利淨額	224,037	2,580
已收股息	-	(2,526)
匯兌差額	9,924	49
於十二月三十一日	317,457	2,899

於損益內確認的金額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔聯營公司業績	224,037	2,580
與聯營公司之下游交易之未變現收益	(23,403)	(12,025)
與聯營公司之下游交易之已變現收益	27,012	1,948
於損益確認應佔聯營公司的收益／(虧損)淨額	227,646	(7,497)
與聯營公司之下游交易的遞延未變現收益(附註)	23,403	12,025
先前確認之遞延收益變現	(27,012)	(1,948)
於聯營公司之投資確認之應佔聯營公司(虧損)／溢利淨額	224,037	2,580

附註：

於二零二零年十二月三十一日，與聯營公司之下游交易的遞延未變現收益23,403,000港元(二零一九年：12,025,000港元)於「貿易及其他應付款項」中確認(附註31)。

# 綜合 財務報表附註

## 13 於聯營公司的投資(續)

於二零二零年十二月三十一日，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	於二零二零年 十二月三十一日 所持實際權益	於二零一九年 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 (SF) Holding Pte. Ltd. (「QJR SF」)	投資控股	新加坡	10,000新加坡元	42.11%	42.11%
Qingjian Realty (Marymount) Pte. Ltd. (「QJR Marymount」)	物業開發	新加坡	4,000,000新加坡元	45%	45%
山東泰迅装配式建築科技有限公司*	預製模塊 建築	中國	人民幣15,000,000元	47%	-
Jubliant Castle Limited	投資控股	英屬處女群島	1,000美元	5%	-

附註：

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40%股權，實際上本集團於QJR Marymount持有45%股權。

本集團直接持有Jubliant Castle Limited 5%股權，而Jubliant Castle Limited 持有Wealth Honour Limited 100%股權。Wealth Honour Limited 主要於香港從事物業開發。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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35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 SF		QJR Marymount	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動資產				
現金及現金等價物	249,239	94,565	249,182	94,508
其他流動資產	6,043,002	5,855,102	6,043,002	5,855,103
流動資產總額	6,292,241	5,949,667	6,292,184	5,949,611
非流動資產	48,525	25,927	26,458	25,927
流動負債				
金融負債 (不包括貿易應付款項)	(498,582)	(3,679,123)	(476,302)	(3,682,298)
其他流動負債	(157,896)	(460,198)	(157,896)	(434,921)
流動負債總額	(656,478)	(4,139,321)	(634,198)	(4,117,219)
非流動負債				
金融負債 (不包括貿易應付款項)	(5,169,291)	(1,946,452)	(5,169,291)	(1,946,452)
非流動負債總額	(5,169,291)	(1,946,452)	(5,169,291)	(1,946,452)
資產/(負債)淨值	514,997	(110,179)	515,153	(88,133)
權益擁有人應佔 資產/(負債)淨值	514,997	(110,179)	515,153	(88,133)
所持有的直接股權	42.11%	42.11%	45%	45%
應佔本集團持有的權益	216,865	無	231,819	無

於QJR SF及QJR Marymount之權益初步按公平值計量。於初始確認後，賬面值乃經增加或減少以確認本集團應佔於QJR SF及QJR Marymount權益之溢利或虧損，以於QJR SF及QJR Marymount的權益之賬面值因虧損而減至無為限。於二零一九年十二月三十一日，本集團應佔QJR SF及QJR Marymount之虧損超出其於QJR SF及QJR Marymount普通股之權益，有關投資並無對綜合收益表整體產生財務影響。於二零一九年十二月三十一日，尚未確認應佔於QJR SF及QJR Marymount權益之虧損分別約為100,481,000港元及100,313,000港元。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團於聯營公司的權益並無重大或然負債及資本承擔，而聯營公司於二零二零年及二零一九年十二月三十一日並無任何重大或然負債及資本承擔。

# 綜合 財務報表附註

## 13 於聯營公司的投資(續)

聯營公司的財務資料概要(續)

	QJR SF		QJR Marymount	
	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一九年 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	(110,179)	(31,447)	(88,133)	(10,065)
利息資本化之會計政策變動	-	(74,512)	-	(74,512)
注資	-	-	-	-
年內溢利／(虧損)	585,333	(3,616)	585,326	(3,556)
其他全面收益／(虧損)	39,843	(604)	17,960	-
已付股息	-	-	-	-
<b>年終資產／(負債)淨值</b>	<b>514,997</b>	<b>(110,179)</b>	<b>515,153</b>	<b>(88,133)</b>
於聯營公司的權益	216,865	-	231,819	-
調整	-	-	-	-
與聯營公司之下游交易的累積未變現收益	-	-	-	-
應佔聯營公司累積業績	-	-	-	-
本集團於聯營公司之權益的賬面值	216,865	-	231,819	-
收益	3,605,963	1,059,068	3,605,963	1,059,068
除稅後溢利／(虧損)	585,333	(3,616)	585,326	(3,556)
其他全面收益／(虧損)	39,843	(604)	17,960	-
全面收益／(虧損)總額	625,176	(4,220)	603,286	(3,556)
權益擁有人應佔除稅後溢利／(虧損)	585,333	(3,616)	585,326	(3,556)
權益擁有人應佔其他全面收益／(虧損)	39,843	(604)	17,960	-
權益擁有人應佔全面收益／(虧損)總額	625,176	(4,220)	603,286	(3,556)
已收聯營公司股息	-	-	-	-

## 14 於合營企業的投資

合營企業的賬面值變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	30,092	13,049
於合營企業的投資確認之應佔合營企業(虧損)/溢利	(37,229)	31,337
已收股息	-	(14,391)
匯兌差額	(952)	97
於十二月三十一日	(8,089)	30,092

綜合財務狀況表列示有關於合營企業的投資金額如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
於合營企業的投資	-	30,092
向一間合營企業提供財務擔保(附註31)	(8,089)	-
	(8,089)	30,092

於損益確認的金額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於損益確認應佔合營企業業績	(37,198)	30,283
合營企業確認的遞延收益	(31)	1,054
於合營企業的投資確認之應佔合營企業(虧損)/溢利	(37,229)	31,337

附註：

於二零二零年十二月三十一日，合營企業確認的遞延收益31,000港元(二零一九年：1,054,000港元)於「貿易及其他應付款項」(附註31)確認。

# 綜合 財務報表附註

## 14 於合營企業的投資(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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	於二零二零年 十二月三十一日 所持實際權益	於二零一九年 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%
CNQC-MTRA JO (Dalam Pailit)	建築	印尼	權益	55%	55%
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%	50%
Apex Intelligence Limited	物業開發	香港	權益	35%	35%

董事認為，於二零二零年十二月三十一日，於合營企業的投資對本集團而言並不重大(二零一九年：相同)。

於二零二零年十二月三十一日，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(二零一九年：無)。



## 15 所得稅開支

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已分別就相關司法權區的估計應課稅溢利按16.5%、12%、17%、24%、25%、20%及20%的稅率計提香港利得稅、澳門利得稅、新加坡所得稅、馬來西亞所得稅、印尼所得稅、柬埔寨所得稅及越南所得稅，並就所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	-	1,382
— 澳門利得稅	47	-
— 新加坡所得稅	103,179	75,248
— 馬來西亞所得稅	2,594	2,686
— 印尼所得稅	-	4,701
— 柬埔寨所得稅	159	1,074
— 越南所得稅	173	-
過往年度撥備不足／(超額撥備)		
— 香港利得稅	(268)	(185)
— 澳門利得稅	-	4,147
— 新加坡所得稅	(5,113)	12,286
— 馬來西亞所得稅	589	(1,193)
— 印尼所得稅	(4,608)	100
— 柬埔寨所得稅	(448)	-
即期所得稅總額	96,304	100,246
遞延所得稅(附註23)	(81,547)	(24,305)
所得稅開支	14,757	75,941

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前溢利	208,914	319,208
按相關國家溢利適用的當地稅率計算的稅項	35,513	53,856
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)	(28,839)	(596)
— 新加坡法定稅階收入豁免	(935)	(672)
— 香港兩級制利得稅	-	(165)
— 新加坡部分退稅計劃項下的獲豁免收入	-	(589)
— 毋須課稅收入	(30,218)	(34,967)
— 不可扣稅開支	23,712	24,929
— 動用先前未確認稅項虧損	(329)	(5,110)
— 未確認稅項虧損及其他暫時差額	25,701	24,100
— 過往年度(超額撥備)／撥備不足	(9,848)	15,155
所得稅開支	14,757	75,941

# 綜合 財務報表附註

## 15 所得稅開支(續)

就結轉之稅項虧損而確認之遞延所得稅資產僅限於有關之稅務利益可透過未來應課稅溢利實現之部分。於二零二零年十二月三十一日，本公司尚未確認而將予結轉供扣除日後應課稅收入的稅項虧損約為300,142,000港元(二零一九年：208,310,000港元)。有關未確認稅項虧損之潛在遞延所得稅資產約為52,473,000港元(二零一九年：35,305,000港元)。稅項虧損約2,518,000港元(二零一九年：1,315,000港元)將自二零二零年十二月三十一日起計三年內屆滿。餘下稅項虧損並無屆滿日期。

## 16 每股盈利

### 基本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
普通股應佔溢利	201,454	218,627
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔溢利	16,603	20,215
本公司擁有人應佔溢利	218,057	238,842

	二零二零年		二零一九年	
	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)	1,518,320	124,876	1,504,373	138,837
每股基本盈利(港元)	0.133	0.133	0.145	0.145

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之同等權益。此外，可換股優先股持有人優先於普通股持有人取得於本公司因清算、清盤或解散而分派資產時本公司可供分派的資產及資金，金額高達相等於已發行可換股優先股的面值總額(即9,519,000港元)。而超過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

	二零二零年		二零一九年	
	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)	<b>1,518,320</b>	<b>124,876</b>	1,504,373	138,837
未行使購股權調整(千份)	-	-	-	-
	<b>1,518,320</b>	<b>124,876</b>	1,504,373	138,837
每股攤薄盈利(港元)	<b>0.133</b>	<b>0.133</b>	0.145	0.145

每股攤薄盈利以假設兌換有關年終本公司已發行之未行使購股權的所有潛在攤薄普通股而調整發行在外普通股及可換股優先股的加權平均數計算。假設購股權獲行使時發行的股份數目，減去為獲得等額所得款項總額而按公平值(按年內本公司股份之平均市價釐定)發行的股份數目，等於無償發行的股份數目。因而產生的無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母，以計算每股攤薄盈利。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄盈利並無假設本公司已發行之購股權獲行使，原因為其可能對每股基本盈利產生反攤薄影響。

# 綜合 財務報表附註

## 17 物業、廠房及設備以及使用權資產

	租賃 土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	物業、廠房及 設備總計 千港元	使用權資產 千港元
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日							
成本	115,213	20,092	487,041	54,439	17,044	693,829	-
累計折舊	(17,770)	(16,191)	(274,863)	(40,716)	(12,808)	(362,348)	-
賬面淨值	97,443	3,901	212,178	13,723	4,236	331,481	-
截至二零一九年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	97,443	3,901	212,178	13,723	4,236	331,481	-
採納香港財務報告準則第16號	-	-	(5,405)	-	(1,093)	(6,498)	50,400
添置	218,103	10,432	44,250	4,391	2,642	279,818	57,867
撇銷	-	-	-	(760)	-	(760)	-
出售	-	-	(176)	(2,219)	(295)	(2,690)	(461)
提前終止	-	-	-	-	-	-	(311)
匯兌差額	486	10	10	41	9	556	229
折舊	(6,591)	(4,348)	(54,390)	(6,229)	(1,950)	(73,508)	(27,630)
年終賬面淨值	309,441	9,995	196,467	8,947	3,549	528,399	80,094
截至二零一九年十二月三十一日止年度							
成本	333,897	30,618	512,699	51,840	14,033	943,087	139,461
累計折舊	(24,456)	(20,623)	(316,232)	(42,893)	(10,484)	(414,688)	(59,367)
賬面淨值	309,441	9,995	196,467	8,947	3,549	528,399	80,094

17 物業、廠房及設備以及使用權資產(續)

	租賃 土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	開發中 物業 千港元	物業、 廠房及 設備總計 千港元	使用權資產 千港元
於二零一九年十二月 三十一日及 二零二零年一月一日								
成本	333,897	30,618	512,699	51,840	14,033	-	943,087	139,461
累計折舊	(24,456)	(20,623)	(316,232)	(42,893)	(10,484)	-	(414,688)	(59,367)
賬面淨值	309,441	9,995	196,467	8,947	3,549	-	528,399	80,094
截至二零二零年 十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	309,441	9,995	196,467	8,947	3,549	-	528,399	80,094
添置	14,523	42	36,170	768	1,627	1,047	54,177	33,413
撤銷	-	-	-	-	-	-	-	-
出售	-	-	(587)	(88)	-	-	(675)	(687)
提前終止	-	-	-	-	-	-	-	-
匯兌差額	1,113	4	321	12	36	33	1,519	626
折舊	(12,472)	(1,287)	(53,116)	(2,976)	(1,535)	-	(71,386)	(30,930)
年終賬面淨值	312,605	8,754	179,255	6,663	3,677	1,080	512,034	82,516
截至二零二零年 十二月三十一日止年度								
成本	349,863	30,852	548,149	51,464	14,256	1,080	995,664	171,654
累計折舊	(37,258)	(22,098)	(368,894)	(44,801)	(10,579)	-	(483,630)	(89,138)
賬面淨值	312,605	8,754	179,255	6,663	3,677	1,080	512,034	82,516

附註：

截至二零二零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(二零一九年：零港元)。

- 物業、廠房及設備折舊開支54,827,000港元(二零一九年：59,012,000港元)及16,559,000港元(二零一九年：14,496,000港元)分別計入「銷售成本」及「一般及行政開支」。
- 於二零二零年十二月三十一日，本集團總賬面淨值為256,408,000港元(二零一九年：265,127,000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30(c))。
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度，有關租賃機器的租金收入6,556,000港元(二零一九年：211,000港元)計入損益(附註6)。

# 綜合 財務報表附註

## 17(a) 租賃

本附註提供集團作為承租人所租賃的資料。

### (i) 於綜合財務狀況表確認之金額

綜合財務狀況表列示有關租賃之金額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>使用權資產</b>		
租賃土地	1,836	2,971
物業	52,369	51,496
機器	27,344	22,955
汽車	967	2,672
	<b>82,516</b>	80,094
<b>租賃負債</b>		
流動	26,419	23,804
非流動	57,134	58,988
	<b>83,553</b>	82,792

截至二零二零年十二月三十一日止年度添置至使用權資產為33,413,000港元(二零一九年：57,867,000港元)。

## 17(a) 租賃(續)

### (ii) 於綜合全面收益表確認之金額

綜合全面收益表列示有關租賃之金額如下：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>使用權資產折舊費用</b>			
租賃土地		1,123	243
物業		23,042	15,515
機器		6,115	11,356
汽車		650	516
	9	<b>30,930</b>	27,630
利息開支(計入融資成本—淨額)	11	<b>2,623</b>	2,836
有關短期租賃之開支(計入貨品銷售成本及行政開支)	9	<b>123,836</b>	56,815

截至二零二零年十二月三十一日止年度租賃現金流出總額為159,819,000港元(二零一九年：91,874,000港元)。

# 綜合 財務報表附註

## 18 投資物業

	開發中投資 物業 千港元	已竣工投資 物業 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零一九年一月一日	561,012	–	561,012
添置	49,927	–	49,927
匯兌差額	2,693	–	2,693
於二零一九年十二月三十一日	613,632	–	613,632
添置	7,871	–	7,871
於完成後轉撥	(621,503)	621,503	–
匯兌差額	–	5,570	5,570
於二零二零年十二月三十一日	–	627,073	627,073
<b>累計折舊</b>			
於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	–	–	–
折舊	–	(6,232)	(6,232)
匯兌差額	–	(199)	(199)
於二零二零年十二月三十一日	–	(6,431)	(6,431)
<b>賬面淨值</b>			
於二零一九年一月一日	561,012	–	561,012
於二零一九年十二月三十一日	613,632	–	613,632
於二零二零年十二月三十一日	–	620,642	620,642

於二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業估值為929,152,000港元(二零一九年：781,841,000港元)，此乃由具備認可相關專業資格並對投資物業有近期相關估值經驗的獨立專業合資格估值師評估。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。

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，概無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)) 千港元	建築 — 新加坡及 東南亞 (New Chic International Limited (「New Chic」)) (附註(b)) 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	282,933	280,394	563,327
匯兌差額	—	4,971	4,971
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	282,933	285,365	568,298
匯兌差額	—	2,387	2,387
於二零二零年十二月三十一日	282,933	287,752	570,685

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稅前現金流量預測。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稅前貼現率。

五年期財務預算的主要假設及用於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

	二零二零年	二零一九年
平均增長率 (附註(i))	10.0%	11.8%
最終增長率	2.0%	2.0%
貼現率 (附註(ii))	15.0%	15.0%

# 綜合 財務報表附註

## 19 商譽(續)

### 商譽減值測試(續)

#### 建築商譽 — 新加坡及東南亞 (New Chic)

	二零二零年	二零一九年
平均增長率(附註(i))	3.4%	6.1%
最終增長率	2.5%	2.5%
貼現率(附註(ii))	10.4%	12.5%

附註：

- (i) 平均增長率用於截至二零二五年十二月三十一日的五年期預算。
- (ii) 所用貼現率為稅前及反映有關業務的特定風險。
- (iii) 假設增長率減少100個基準點及貼現率增加100個基準點，則仍有足夠空間，而毋須就於二零二零年十二月三十一日的商譽作出減值支出。

## 20 其他無形資產

	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
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	37,989	486	38,475
添置	–	132	132
攤銷費用(附註9)	(5,836)	(66)	(5,902)
匯兌差額	(73)	2	(71)
年終賬面淨值	32,080	554	32,634
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>			
成本	57,579	772	58,351
累計攤銷	(25,499)	(218)	(25,717)
	32,080	554	32,634

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
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	32,080	554	32,634
添置	-	186	186
攤銷費用(附註9)	(5,628)	(70)	(5,698)
匯兌差額	98	8	106
年終賬面淨值	26,550	678	27,228
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>			
成本	58,078	970	59,048
累計攤銷	(31,528)	(292)	(31,820)
	26,550	678	27,228

5,628,000 港元(二零一九年：5,836,000 港元)及 70,000 港元(二零一九年：66,000 港元)之攤銷分別計入「銷售成本」及「一般及行政開支」。

# 綜合 財務報表附註

## 21 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產均持有作資本增值，包括下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	259,432	340,568
添置	112,193	-
出售	-	(114,000)
於損益確認之公平值收益	61,896	35,139
匯兌差額	(886)	(2,275)
於十二月三十一日	432,635	259,432
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市權益投資基金(附註)	432,635	259,432

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。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36)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已向基金作出額外投資約31,101,000港元。

於二零二零年五月二十一日，本公司直接全資附屬公司訂立認購協議，據此，其同意認購 Blissful Jade Medicine Fund LP(「醫藥基金」)之有限合夥權益。醫藥基金主要從事投資醫療健康及生物科技相關業務。本集團於醫藥基金的投資於二零二零年十二月三十一日的公平值乃根據近期交易價格釐定。於二零二零年十二月三十一日，本集團於醫藥基金的投資約為81,092,000港元(二零一九年：無)。

於二零二零年十二月三十一日，按公平值計入損益之金融資產之結餘為本集團於基金及醫藥基金之投資。

按公平值計入損益之金融資產於綜合現金流量表之「投資活動」項下呈列。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動於綜合全面收益表之「其他收益 — 淨額」項下列賬。

22 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>即期</b>		
貿易應收款項(附註(b))		
— 一間聯營公司	140,637	146,274
— 其他關聯方	19,527	—
— 第三方	691,695	594,609
	<b>851,859</b>	740,883
應收客戶合約工程的保證金(附註(c))		
— 一間聯營公司	247	—
— 其他關聯方	15,292	—
— 第三方	358,446	337,904
	<b>373,985</b>	337,904
其他應收款項(附註(d))		
— 聯營公司	238,758	173,850
— 合營企業	125,450	111,450
— 其他關聯方	22,525	890
— 第三方	138,528	141,409
預付款項	182,896	144,248
按金	43,044	48,667
職工墊款	2,270	4,408
應收商品及服務稅	7,471	5,215
應收股息	20	864
	<b>760,962</b>	631,001
應收貸款		
— 一間聯營公司(附註(e))	5,762	—
	<b>1,992,568</b>	1,709,788
<b>非即期</b>		
應收貸款		
— 聯營公司(附註(e))	1,152,796	912,072
— 其他關聯方	10,221	10,133
預付款項及其他應收款項	788	1,978
	<b>1,163,805</b>	924,183

# 綜合 財務報表附註

## 22 貿易及其他應收款項、預付款項及按金(續)

附註：

- (a) 授予客戶的信貸期通常為30日。未償還結餘不計息。
- (b) 基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
1至30日	712,156	615,701
31至60日	54,739	74,104
61至90日	18,030	12,760
超過90日	66,934	38,318
	<b>851,859</b>	740,883

- (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159,548,000港元(二零一九年：42,555,100港元)，預期將自二零二零年十二月三十一日起計十二個月以上收回。
- (d) 除應收一名第三方的其他應收款項40,000,000港元按固定年利率3%計息以外，餘下應收聯營公司、合營企業、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及香港物業開發公司發放。該等貸款按本集團於該等公司的股權比例發放。於二零二零年十二月三十一日，該等貸款為無抵押，並按介乎5%至6%(二零一九年：5%)的固定年利率計息。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>遞延所得稅資產</b>		
— 將於12個月內收回	391	669
— 將於超過12個月後收回	46,978	23,547
	<b>47,369</b>	24,216

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>遞延所得稅負債</b>		
— 將於12個月內結算	(5,880)	(5,244)
— 將於超過12個月後結算	(33,936)	(95,018)
	<b>(39,816)</b>	(100,262)

遞延所得稅負債淨額的變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一月一日	(76,046)	(22,706)
業務合併添置	-	(77,525)
於損益內計入(附註15)	81,547	24,305
匯兌差額	2,052	(120)
十二月三十一日	<b>7,553</b>	(76,046)

# 綜合 財務報表附註

## 23 遞延所得稅(負債)/資產(續)

	業務合併產生之 可辨識資產之 公平值調整 千港元	加速 稅項折舊 千港元	未變現溢利 千港元	稅項虧損 千港元	應計經營開支 千港元	已變現溢利 千港元	總計 千港元
截至二零一九年十二月三十一日							
止年度							
於二零一九年一月一日	(14,154)	(24,414)	19,318	10,203	9,267	(22,926)	(22,706)
業務合併添置	(84,582)	-	-	7,057	-	-	(77,525)
於損益內計入/(扣除)	75,282	12,218	(17,683)	(1,853)	(2,194)	(41,465)	24,305
匯兌差額	-	(4)	48	12	41	(217)	(120)
於二零一九年十二月三十一日	(23,454)	(12,200)	1,683	15,419	7,114	(64,608)	(76,046)
截至二零二零年十二月三十一日							
止年度							
於二零二零年一月一日	<b>(23,454)</b>	<b>(12,200)</b>	<b>1,683</b>	<b>15,419</b>	<b>7,114</b>	<b>(64,608)</b>	<b>(76,046)</b>
於損益內計入/(扣除)	<b>2,639</b>	<b>(4,945)</b>	<b>871</b>	<b>21,083</b>	<b>270</b>	<b>61,629</b>	<b>81,547</b>
匯兌差額	<b>(335)</b>	<b>34</b>	<b>31</b>	<b>801</b>	<b>97</b>	<b>1,424</b>	<b>2,052</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>(21,150)</b>	<b>(17,111)</b>	<b>2,585</b>	<b>37,303</b>	<b>7,481</b>	<b>(1,555)</b>	<b>7,553</b>



## 24 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	9,991	8,914
添置	1,375	-
於其他全面收益確認之公平值變動	(4,448)	1,024
匯兌差額	(11)	53
於十二月三十一日	6,907	9,991
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市權益投資	6,907	9,991

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。於二零二零年十二月三十一日，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）。由於預期股息乃於一年內，故截至二零二零年十二月三十一日止年度概無運用貼現率（二零一九年：無）。

## 25 衍生金融工具

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
負債		
即期部分：		
外匯遠期合約	6,400	1,855
非即期部分：		
外匯遠期合約	8,917	-
總計	15,317	1,855

附註：

- (a) 衍生金融工具主要包括以下合約：

	二零二零年	二零一九年
外匯遠期合約：		
— 名義本金額	552,966,000 港元	115,800,000 港元
— 於年末到期	介乎 6個月至24個月	介乎 3個月至12個月

- (b) 衍生金融工具以公平值列賬。

- (c) 於二零二零年十二月三十一日，衍生金融工具由已抵押銀行存款 16,436,000 港元（二零一九年：5,998,000 港元（附註27））作抵押。

# 綜合 財務報表附註

## 26 待售開發物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>開發中物業</b>		
按成本計的租賃土地	<b>4,569,945</b>	4,661,516
開發成本	<b>127,241</b>	319,756
資本化經常開支	<b>18,393</b>	18,256
資本化利息開支	<b>158,685</b>	162,867
	<b>4,874,264</b>	5,162,395

就物業開發所借得及使用的資金採用的資本化年利率介乎1.6%至5.0%（二零一九年：年利率介乎3.2%至5.0%）。

於二零二零年十二月三十一日，賬面淨值為4,842,716,000港元（二零一九年：4,539,629,000港元）的待售開發物業已作為本集團若干銀行貸款的抵押品抵押（附註30(a)(i)）。

## 27 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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行及手頭現金	<b>837,728</b>	1,123,794
短期銀行存款	<b>57,086</b>	80,582
維修基金賬戶（附註(a)）	<b>3,788</b>	3,488
項目賬戶（附註(b)）	<b>275,374</b>	63,335
	<b>1,173,976</b>	1,271,199

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。

## 27 現金及現金等價物及已抵押銀行存款(續)

### (b) 已抵押銀行存款

於二零二零年十二月三十一日，在銀行存放的存款189,360,000港元(二零一九年：178,176,000港元)，作為本集團若干銀行融資(附註30(a)(ii))的抵押品；在銀行存放的存款16,436,000港元(二零一九年：5,998,000港元)作為本集團衍生金融工具(附註25)的抵押品；在銀行存放的存款606,000港元(二零一九年：2,699,000港元)作為本集團銀行融資的抵押品；及在銀行存放的存款5,808,000港元(二零一九年：12,233,000港元)作為本集團履約擔保的抵押品。已抵押銀行存款的賬面值與其公平值相若。

## 28 股本

	股份 數目 (千股)	股本 千港元	庫存股份 千港元
<b>法定：</b>			
<b>普通股</b>			
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年十二月三十一日	6,000,000	60,000	-
<b>可換股優先股</b>			
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年十二月三十一日(附註(a))	1,000,000	10,000	-
<b>已發行及繳足：</b>			
<b>普通股</b>			
於二零一九年一月一日	1,455,941	14,559	(1,142)
可換股優先股轉換	62,961	630	-
註銷股份	(582)	(6)	1,142
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日	1,518,320	15,183	-
<b>可換股優先股</b>			
於二零一九年一月一日	187,837	1,879	-
年內轉換	(62,961)	(630)	-
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日	124,876	1,249	-

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無購回股份。

## 28 股本(續)

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。
  - 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呈呈的決議案，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。

## 29 其他儲備

	合併儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 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
於二零一九年一月一日之結餘	(10,771)	(1,189,418)	67,297	(31,023)	30,573	(1,133,342)
其他全面(虧損)/收益						
匯兌差額	-	-	(25,786)	-	-	(25,786)
按公平值計入其他全面收益之金融資產 之公平值變動	-	-	-	1,024	-	1,024
全面(虧損)/收益總額	-	-	(25,786)	1,024	-	(24,762)
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 的交易						
僱員以股份為基礎的酬金福利(附註33)	-	7,272	-	-	1,067	8,339
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 的交易總額	-	7,272	-	-	1,067	8,339
於二零一九年十二月三十一日之結餘	(10,771)	(1,182,146)	41,511	(29,999)	31,640	(1,149,765)
其他全面收益/(虧損)						
匯兌差額	-	-	25,422	-	-	25,422
按公平值計入其他全面收益之金融資產之 公平值變動	-	-	-	(4,448)	-	(4,448)
全面收益/(虧損)總額	-	-	25,422	(4,448)	-	20,974
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 的交易						
僱員以股份為基礎的酬金福利(附註33)	-	1,229	-	-	460	1,689
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 的交易總額	-	1,229	-	-	460	1,689
於二零二零年十二月三十一日之結餘	(10,771)	(1,180,917)	66,933	(34,447)	32,100	(1,127,102)

# 綜合 財務報表附註

## 30 借貸

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>即期</b>		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	697,163	753,396
銀行借貸 — 無抵押(附註(b))	1,548,397	1,799,552
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	83,516	20,672
中期票據(附註(e))	—	575,081
來自附屬公司非控股權益之貸款 — 無抵押(附註(d))	29,605	21,489
	<b>2,358,681</b>	3,170,190
<b>非即期</b>		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	2,498,884	2,632,656
銀行借貸 — 無抵押(附註(b))	714,756	436,726
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	8,106	80,333
來自附屬公司非控股權益之貸款 — 無抵押(附註(d))	791,020	828,542
	<b>4,012,766</b>	3,978,257
<b>借貸總額</b>	<b>6,371,447</b>	7,148,447

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	1,730,499	3,170,190
一至兩年	888,146	671,201
兩至五年	3,703,906	3,246,421
五年後	48,896	60,635
<b>總計</b>	<b>6,371,447</b>	7,148,447

### 30 借貸(續)

(a) 有抵押銀行借貸的詳情如下：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>由下列抵押：</b>			
待售開發物業、投資物業及若干附屬公司之			
董事的共同擔保	(i)	<b>2,710,884</b>	2,716,041
定期銀行存款(附註27(b))	(ii)	<b>174,216</b>	74,615
建築合約權益及來自一間中間控股公司的公司擔保	(iii)	<b>310,947</b>	595,396
		<b>3,196,047</b>	3,386,052
<b>即：</b>			
— 即期部分		<b>697,163</b>	753,396
— 非即期部分		<b>2,498,884</b>	2,632,656

附註：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，該金額包括土地及發展貸款2,710,884,000港元(二零一九年：2,716,041,000港元)，及按相關銀行一個月新加坡元資本成本(「資本成本」)年利率加2%及新加坡元掉期要約利率加1.65%的年利率(二零一九年：相關銀行一個月新加坡元資本成本加2%及香港銀行同業拆息加1.65%)計息。該貸款由本集團待售開發物業(附註26)、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。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，銀行借貸由人民幣160,000,000元(約189,360,000港元)(二零一九年：人民幣160,000,000元(約178,176,000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1.15%(二零一九年：一個月新加坡銀行同業拆息加0.87%)計息。
- (iii) 於二零二零年十二月三十一日，銀行借貸按年利率為3.5%(二零一九年：3.5%)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1.6%(二零一九年：六個月倫敦銀行同業拆息加1.6%)計息。

# 綜合 財務報表附註

## 30 借貸(續)

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本公司就無抵押銀行借貸提供擔保。
- (c) 於二零二零年十二月三十一日，91,622,000港元(二零一九年：101,005,000港元)的銀行借貸由本集團部分租賃土地及樓宇(附註17(b))的按揭作抵押。於二零二零年十二月三十一日，貸款實際年利率介乎1.2%至6.3%(二零一九年：2.8%至3.7%)。該貸款將於15年至20年(二零一九年：15年至20年)內每月固定償還。
- (d) 來自附屬公司非控股權益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。於二零二零年十二月三十一日，實際利率為3.5%及5.0%(二零一九年：3.5%及5.0%)。
- (e) 於二零一七年十一月七日，本公司根據年內設立的中期票據計劃發行面值100,000,000新加坡元的中期票據，每年票面利率為4.9%，為期三年。
- (f) 銀行借貸及來自關聯方貸款的公平值與其各自於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的賬面值相若，乃由於該等借貸乃按市場利率計息。
- (g) 本集團的承諾銀行融資須每年檢討。於二零二零年十二月三十一日，未提取銀行融資為794,307,000港元(二零一九年：393,916,000港元)。



31 貿易及其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>即期</b>		
應付以下各方的貿易應付款項：		
— 其他關聯方	2,801	3,296
— 附屬公司非控股權益	386	—
— 第三方	1,026,442	701,133
	<b>1,029,629</b>	704,429
應付以下各方的非貿易應付款項：		
— 附屬公司非控股權益	49,606	51,066
— 其他關聯方	15,557	47,676
— 一間聯營公司	11,154	18,696
— 第三方	98,509	100,912
— 應付商品及服務稅	7,364	10,215
	<b>182,190</b>	228,565
經營開支的應計費用	106,453	91,144
建築成本的應計費用	672,509	795,501
已收客戶按金	8,813	5,787
遞延收益	38,347	50,378
向一間合營企業提供財務擔保	8,089	—
附屬公司非控股權益可行使之認沽期權	15,035	14,278
若干建築合約之可預見虧損撥備	52,357	39,047
應付股息 — 附屬公司非控股權益	48,735	78,990
	<b>950,338</b>	1,075,125
貿易及其他應付款項總額	<b>2,162,157</b>	2,008,119

# 綜合 財務報表附註

## 31 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
1 至 30 日	856,244	551,331
31 至 60 日	69,090	100,718
61 至 90 日	22,821	14,760
超過 90 日	81,474	37,620
	<b>1,029,629</b>	704,429

應付附屬公司非控股權益、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。

## 32 股息

將於二零二一年股東週年大會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發的末期股息為每股 0.08 港元，股息總額合共 131,456,000 港元。該等綜合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二零二一年十二月三十一日止年度保留盈利的分配。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
每股普通股及每股可換股優先股中期股息零港元 (二零一九年：0.06 港元)	-	98,592
擬派末期股息每股普通股及每股可換股優先股 0.08 港元 (二零一九年：0.04 港元)	<b>131,456</b>	65,728

## 33 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。

### 33 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 港元	於十二月三十一日 尚未行使之購股權數目	
			二零二零年	二零一九年
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
	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
	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
	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
	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
	二零二零年六月二十六日	2.70	-	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 二零二零年四月二十七日	3.02	2,100,000	2,100,000
	二零一八年四月二十八日至 二零二零年四月二十七日	3.02	2,100,000	2,100,000
	二零一九年四月二十八日至 二零二零年四月二十七日	3.02	2,100,000	2,100,000
	二零二零年四月二十八日至 二零二零年四月二十七日	3.02	2,100,000	2,100,000
	二零二一年四月二十八日至 二零二零年四月二十七日	3.02	2,100,000	2,100,000
	二零二零年四月二十七日	3.02	2,100,000	2,100,000
			<b>10,500,000</b>	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：

	二零二零年		二零一九年	
	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
年初尚未行使	2.81	30,000	2.81	30,000
屆滿	2.70	(19,500)	-	-
年末尚未行使	3.02	10,500	2.81	30,000
年末可予行使	3.02	8,400	2.81	25,800

於截至二零二零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460,000港元(二零一九年：1,067,000港元)。

## 33 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。於二零二零年十二月三十一日，歸屬於個人向本集團及本集團外部提供的服務分別為140,115,666股(二零一九年：140,115,666股)及164,483,607股(二零一九年：164,483,607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。

於截至二零二零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1,229,000港元(二零一九年：7,272,000港元)。

於截至二零二零年及二零一九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
於二零一九年一月一日尚未行使	0.56	187,836,224
年內已轉換	0.56	(62,961,027)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日尚未行使	0.56	124,875,197
年內已轉換	-	-
於二零二零年十二月三十一日尚未行使	0.56	124,875,197
於二零二零年十二月三十一日可予行使		124,875,197

34 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與經營業務(所用)/所得現金淨額的對賬

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前溢利	208,914	319,208
按下列各項調整：		
自有資產折舊	71,386	73,508
使用權資產折舊	30,930	27,630
投資物業折舊	6,232	–
攤銷	5,698	5,902
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	(90)	1,129
出售使用權資產的收益	(18)	(465)
視作出售先前於一間聯營公司擁有之權益的收益	–	(168,671)
出售按公平值計入損益之金融資產的收益	–	(1,188)
來自按公平值計入其他全面收益之金融資產的股息收入	(1,351)	(8,692)
以股份支付之款項支出	1,689	8,339
利息收入	(61,642)	(56,957)
利息開支	187,755	116,903
衍生金融工具之公平值虧損/(收益)	12,225	(924)
按公平值計入損益之金融資產公平值收益	(61,896)	(35,139)
應佔合營企業虧損/(溢利)淨額	37,198	(30,283)
應佔聯營公司(溢利)/虧損淨額	(227,646)	7,497
若干建築合約之可預見虧損撥備	13,310	–
結算衍生金融工具虧損	651	–
營運資金變動前經營溢利	223,345	257,797
待售開發物業減少/(增加)	322,162	(500,533)
存貨增加	(45,085)	(13,967)
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(334,358)	334,314
合約資產減少/(增加)	767,986	(661,179)
合約負債增加/(減少)	385,779	(1,276,414)
貿易及其他應付款項增加/(減少)	143,662	(157,750)
經營業務所得/(所用)現金淨額	1,463,491	(2,017,732)

# 綜合 財務報表附註

## 34 綜合現金流量表附註(續)

### (a) 除所得稅前溢利與經營業務所得／(所用)現金淨額的對賬(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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
賬面淨值(附註17)	675	2,690
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)(附註8)	90	(1,129)
出售物業、廠房及設備所得款項	765	1,561

### (b) 主要非現金交易

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無重大非現金交易。

### (c) 融資活動所產生負債之對賬如下：

	銀行及 其他借貸 千港元 (附註30)	融資活動產生之負債		總計 千港元
		融資 租賃負債 千港元	租賃負債 千港元 (附註17(a))	
於二零一八年十二月三十一日	4,087,385	5,660	–	4,093,045
採納香港財務報告準則第16號	–	(5,660)	57,403	51,743
於二零一九年一月一日	4,087,385	–	57,403	4,144,788
現金流量：				
— 提取借貸	3,847,668	–	–	3,847,668
— 償還借貸	(1,593,735)	–	–	(1,593,735)
— 償還租賃負債本金部分	–	–	(32,223)	(32,223)
— 償還租賃負債利息部分	–	–	2,836	2,836
其他非現金活動				
— 業務合併添置	792,225	–	–	792,225
— 添置使用權資產	–	–	57,867	57,867
— 融資成本	–	–	(2,836)	(2,836)
— 提早終止租賃	–	–	(311)	(311)
— 匯兌調整	14,904	–	56	14,960
於二零一九年十二月三十一日	7,148,447	–	82,792	7,231,239

34 綜合現金流量表附註(續)

(c) 融資活動所產生負債之對賬如下：(續)

	融資活動產生之負債		
	銀行及 其他借貸 千港元 (附註30)	租賃負債 千港元 (附註17(a))	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	7,148,447	82,792	7,231,239
現金流量：			
— 提取借貸	3,433,804	-	3,433,804
— 償還借貸	(4,189,933)	-	(4,189,933)
— 償還租賃負債本金部分	-	(33,371)	(33,371)
— 償還租賃負債利息部分	-	2,623	2,623
其他非現金活動			
— 業務合併添置	-	-	-
— 添置使用權資產	-	33,413	33,413
— 融資成本	-	(2,623)	(2,623)
— 提早終止租賃	-	-	-
— 匯兌調整	(20,871)	719	(20,152)
於二零二零年十二月三十一日	6,371,447	83,553	6,455,000

# 綜合 財務報表附註

## 35 或然負債

於各綜合財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就香港建築合約履約保證的擔保	194,212	241,940

本集團附屬公司亦為本集團聯營公司及關聯公司(本公司附屬公司為非控股股東)的借貸向銀行提供公司擔保。於二零二零年十二月三十一日，該等銀行借貸為3,793,433,000港元(二零一九年：3,686,387,000港元)。

## 36 承擔

### 資本承擔

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已訂約但未撥備：		
開發開支	16,642	24,371
於非上市基金投資之投資	560,144	472,337
購買機器	-	2,304
	576,786	499,012



### 37 關聯方交易

關聯方為該等有能控制、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) 截至二零二零年及二零一九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
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	聯營公司
GMB Capital Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
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
GW&CNQC (Singapore) Holding Pte. Ltd.	由最終控股公司控股股東控制的關聯公司
HLY Investments (Anchorvale) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
HLY Investments (Bukit Timah) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
HLY Investments (CCK) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益(自二零一九年二月二十五日起)
HLY Investments (Sembawang) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
OSS Property Investments Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益(自二零一九年二月二十八日起)
Pollux (CCK) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益(自二零一九年二月二十五日起)
Pre 9 Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
Qingjian Holding Group (M) Sdn. Bhd.	最終控股公司控股股東的關聯公司
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
Qingjian Realty (Choa Chu Kang) Pte. Ltd.	聯營公司(直至二零一九年二月二十四日)
Qingjian Realty (Marymount) Pte. Ltd.	聯營公司
Shun Kang Development & Investment Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
Silver Concordia Property One (SG) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
Sinstar Precast Pte. Ltd.	最終控股公司控股股東擁有權益的關聯公司
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	由最終控股公司控股股東控制的關聯公司
Suntec Property Ventures Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
Yongli He Development Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
ZACD (BBW6) Ltd.	附屬公司非控股權益
ZACD (Canberra) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
ZACD (CCK) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益(自二零一九年二月二十五日起)
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
ZACD International Pte. Ltd.	最終控股公司控股股東擁有權益的關聯公司
左海濱	附屬公司非控股權益

# 綜合 財務報表附註

## 37 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(綜合財務報表其他部分所披露者除外)：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自聯營公司的建築收益	583,141	380,456
來自其他關聯方的建築收益	39,247	49,847
關聯方提供的建築服務	5,547	24,200
關聯方提供的租賃服務	-	3,499
已收聯營公司股息	-	2,526
已付關聯方股息	22,317	-
已付附屬公司非控股股東股息	32,565	115,323
向一名關聯方支付銷售佣金	-	2,244
來自聯營公司的利息收入	47,545	43,781
向附屬公司的非控股權益股東支付的利息	36,458	34,514
來自聯營公司之管理費收入	16,303	11,978

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結日起計12個月內應收／應付，並於附註22及附註31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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	36,724	36,164
退休福利計劃供款	272	2,916
以股份支付之款項	663	293
<b>總計</b>	<b>37,659</b>	<b>39,373</b>

38 本公司財務狀況表及儲備變動

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	3,112,104	3,110,868
向附屬公司發放的貸款	-	138,800
向同系附屬公司發放的貸款	16,600	-
	<b>3,128,704</b>	3,249,668
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	4,823	53
向附屬公司發放的貸款	100,000	-
應收附屬公司款項	1,175,192	775,771
現金及現金等價物	85,922	183,952
	<b>1,365,937</b>	959,776
<b>資產總額</b>	<b>4,494,641</b>	4,209,444
<b>權益</b>		
<b>股本及儲備</b>		
股本 — 普通股	15,183	15,183
股本 — 可換股優先股	1,249	1,249
股份溢價	3,314,085	3,314,085
以股份支付之款項儲備(附註(a))	32,101	31,641
資本儲備(附註(a))	283,906	282,677
累計虧損(附註(a))	(267,238)	(269,489)
<b>權益總額</b>	<b>3,379,286</b>	3,375,346
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借貸	528,928	-
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	1,443	6,017
應付附屬公司款項	142,083	253,000
借貸	442,901	575,081
	<b>586,427</b>	834,098
<b>負債總額</b>	<b>1,115,355</b>	834,098
<b>權益及負債總額</b>	<b>4,494,641</b>	4,209,444

財務狀況表已於二零二一年三月三十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 財務報表附註

## 38 本公司財務狀況表及儲備變動(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
於二零一九年一月一日	30,573	275,406	(201,863)
年內溢利	-	-	113,125
已付股息	-	-	(180,751)
以股份為基礎的酬金福利	1,068	7,271	-
於二零一九年十二月三十一日	31,641	282,677	(269,489)
於二零二零年一月一日	<b>31,641</b>	<b>282,677</b>	<b>(269,489)</b>
年內溢利	-	-	67,979
已付股息	-	-	(65,728)
以股份為基礎的酬金福利	460	1,229	-
於二零二零年十二月三十一日	<b>32,101</b>	<b>283,906</b>	<b>(267,238)</b>

## 39 董事福利及權益

### (a) 董事薪酬

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	作為董事(附註(iii))									總計 千港元
	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(iiii)) 千港元	
<b>執行董事</b>										
鄭永安先生	-	2,860	10,715	-	131	-	18	-	-	13,724
王從遠先生	473	2,249	525	203	185	-	18	-	-	3,653
杜波先生(於二零二零年 三月三十一日獲委任)	129	3,773	1,094	-	70	-	121	-	-	5,187
張玉強先生	338	1,818	698	205	29	-	18	-	-	3,106
<b>獨立非執行董事</b>										
程國源先生	276	-	-	-	-	-	-	-	-	276
譚德機先生	276	-	-	-	-	-	-	-	-	276
陳覺忠先生	276	-	-	-	-	-	-	-	-	276
<b>非執行董事</b>										
陳安華先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
	<b>2,008</b>	<b>10,700</b>	<b>13,032</b>	<b>408</b>	<b>415</b>	<b>-</b>	<b>175</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26,738</b>

### 39 董事福利及權益(續)

#### (a) 董事薪酬(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	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	作為董事(附註(ii)) 以權益		退休福利 計劃之 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
					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				
<b>執行董事</b>										
鄭永安先生	-	2,826	10,715	-	338	-	18	-	-	13,897
王從遠先生	482	2,237	674	204	680	-	18	-	-	4,295
張玉強先生	345	1,748	781	210	212	-	18	-	-	3,314
<b>獨立非執行董事</b>										
程國灝先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
譚德機先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
陳覺忠先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
<b>非執行董事</b>										
陳安華先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
	1,787	6,811	12,170	414	1,230	-	54	-	-	22,466

## 39 董事福利及權益(續)

### (a) 董事薪酬(續)

附註：

- (i) 截至二零二零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

截至二零二零年及二零一九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

截至二零二零年及二零一九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37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。

## 五年財務摘要

	二零二零年 一月一日至 二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 (經重列)	二零一七年 一月一日至 二零一七年 十二月三十一日	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	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>綜合業績</b>					
收益	<b>5,128,897</b>	7,873,375	7,507,891	10,329,310	8,605,716
除稅前溢利	<b>208,914</b>	319,208	387,331	807,728	826,916
所得稅開支	<b>(14,757)</b>	(75,941)	(85,474)	(134,493)	(157,776)
年內溢利	<b>194,157</b>	243,267	301,857	673,235	669,140
本公司擁有人應佔年內溢利	<b>218,057</b>	238,842	225,298	512,050	585,385
<b>綜合資產及負債</b>					
資產總額	<b>12,834,556</b>	12,938,451	9,630,538	12,511,799	14,771,672
負債總額	<b>(9,241,255)</b>	(9,498,043)	(6,314,448)	(9,018,266)	(11,709,599)
資產淨值	<b>3,593,301</b>	3,440,408	3,316,090	3,493,533	3,062,073