

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CNQC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

青建國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1240)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之 末期業績公告

青建國際控股有限公司(「本公司」及其附屬公司，統稱為「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零二零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	3、4	5,128,897	7,873,375
銷售成本	5	(4,877,323)	(7,344,321)
毛利		251,574	529,054
其他收入	6	154,396	37,585
其他收益—淨額	7	25,670	185,175
銷售及營銷開支	5	(74,102)	(92,263)
一般及行政開支	5	(247,923)	(308,418)
經營溢利		109,615	351,133
財務收入	8	61,462	56,957
財務成本	8	(152,611)	(111,668)
分佔聯營公司溢利／(虧損)淨額		227,646	(7,497)
分佔合營企業(虧損)／溢利淨額		(37,198)	30,283

	附註	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
所得稅開支	9	(14,757)	(75,941)
年內溢利		<u>194,157</u>	<u>243,267</u>
其他全面收益／(虧損)			
可能重新分類至損益的項目			
— 匯兌差額		27,539	(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		(4,448)	1,024
		<u>23,091</u>	<u>(25,658)</u>
年內全面收益總額		<u>217,248</u>	<u>217,609</u>
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		218,057	238,842
非控股權益		(23,900)	4,425
		<u>194,157</u>	<u>243,267</u>
應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		239,031	214,080
非控股權益		(21,783)	3,529
		<u>217,248</u>	<u>217,609</u>
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利	10		
每股基本盈利			
— 普通股(港元)		0.133	0.145
— 可換股優先股(港元)		0.133	0.145
每股攤薄盈利			
— 普通股(港元)		0.133	0.145
— 可換股優先股(港元)		0.133	0.145

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

		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
附註			
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		512,034	528,399
使用權資產		82,516	80,094
投資物業		620,642	613,632
商譽		570,685	568,298
其他無形資產		27,228	32,634
按公平值計入損益之金融資產		432,635	259,432
於聯營公司之投資		317,457	2,899
於合營企業之投資		-	30,092
遞延所得稅資產		47,369	24,216
按公平值計入其他全面收益之金融資產		6,907	9,991
預付款項及其他應收款項	12	1,163,805	924,183
		<u>3,781,278</u>	<u>3,073,870</u>
流動資產			
待售開發物業	13	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	12	1,992,568	1,709,788
合約資產		736,875	1,504,861
可收回稅項		5,450	3,265
已抵押銀行存款		212,210	199,106
現金及現金等價物		1,173,976	1,271,199
		<u>9,053,278</u>	<u>9,864,581</u>
資產總額		<u>12,834,556</u>	<u>12,938,451</u>
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本—普通股	16	15,183	15,183
股本—可換股優先股	16	1,249	1,249
股份溢價		3,261,225	3,261,225
其他儲備		(1,127,102)	(1,149,765)
保留盈利		1,254,286	1,101,957
		<u>3,404,841</u>	<u>3,229,849</u>
非控股權益		<u>188,460</u>	<u>210,559</u>
權益總額		<u>3,593,301</u>	<u>3,440,408</u>

		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
負債			
非流動負債			
借貸	14	4,012,766	3,978,257
租賃負債		57,134	58,988
衍生金融工具		8,917	–
遞延所得稅負債		39,816	100,262
		<u>4,118,633</u>	<u>4,137,507</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	2,162,157	2,008,119
合約負債		440,056	54,277
應付稅項		128,909	102,291
借貸	14	2,358,681	3,170,190
租賃負債		26,419	23,804
衍生金融工具		6,400	1,855
		<u>5,122,622</u>	<u>5,360,536</u>
負債總額		<u>9,241,255</u>	<u>9,498,043</u>
權益及負債總額		<u>12,834,556</u>	<u>12,938,451</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

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

本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作為其第一上市地。

除另有說明者外，該等綜合財務報表以千港元(「千港元」)為呈列單位。

2 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，不包括以公平值計算的按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產及衍生金融工具。

(iii) 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。該等修訂對本集團並無重大影響。本集團毋須因採納該等修訂而變更其會計政策或作出追溯調整。

(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) 年度改進項目(修訂本)	利率基準改革—第2階段	二零二一年一月一日
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) 會計指引5(經修訂)	香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年的年度改進 小範圍修訂	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本) 香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第17號	經修訂會計指引5共同控制 的合併會計法 流動和非流動負債分類 保險合約(新訂準則) 對香港財務報告準則 第17號之修訂	二零二二年一月一日 二零二三年一月一日 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及 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。

3 分部資料

本公司執行董事已獲確定為主要經營決策者(「主要經營決策者」)。

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

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

分部表現按計量經調整除所得稅前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。

有關上述分部的資料呈報如下。

	地基及建築－ 香港及澳門 千港元	物業開發－ 香港 千港元	建築－ 新加坡及 東南亞 千港元	物業開發－ 新加坡 及東南亞 千港元	總計 千港元
截至二零二零年十二月三十一日 止年度					
銷售					
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	<u>1,323,257</u>	<u>–</u>	<u>2,811,466</u>	<u>1,024,595</u>	<u>5,159,318</u>
經調整分部溢利／(虧損)	7,038	(49)	(25,639)	186,821	168,171
使用權資產之折舊	5,097	–	22,935	2,898	30,930
自有資產之折舊	60,050	–	11,116	220	71,386
投資物業之折舊	–	–	–	6,232	6,232
攤銷	–	–	5,129	569	5,698
以股份支付之款項支出	637	–	944	108	1,689
	<u>637</u>	<u>–</u>	<u>944</u>	<u>108</u>	<u>1,689</u>
	地基及建築－ 香港及澳門 千港元	物業開發－ 香港 千港元	建築－ 新加坡及 東南亞 千港元	物業開發－ 新加坡 及東南亞 千港元	總計 千港元
截至二零一九年十二月三十一日 止年度					
銷售					
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	<u>935,705</u>	<u>–</u>	<u>3,444,493</u>	<u>3,861,746</u>	<u>8,241,944</u>
經調整分部(虧損)／溢利	(45,747)	(3,666)	157,158	368,433	476,178
使用權資產之折舊	3,251	–	22,313	2,066	27,630
自有資產之折舊	53,685	–	19,633	190	73,508
攤銷	–	–	5,902	–	5,902
以股份支付之款項支出	852	–	7,005	576	8,433
	<u>852</u>	<u>–</u>	<u>7,005</u>	<u>576</u>	<u>8,433</u>

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
於二零二零年十二月三十一日					
分部資產	<u>1,000,813</u>	<u>669,444</u>	<u>3,780,267</u>	<u>8,118,272</u>	<u>13,568,796</u>
分部負債	<u>590,232</u>	<u>648,535</u>	<u>2,705,399</u>	<u>7,290,394</u>	<u>11,234,560</u>
分部資產包括：					
添置使用權資產	2,006	—	29,644	1,763	33,413
添置物業、廠房及設備	38,122	—	15,587	468	54,177
添置投資物業	—	—	—	7,871	7,871
於聯營公司之投資	—	—	80,597	—	80,597
於合營企業之投資	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	地基及建築— 香港及澳門 千港元	物業開發— 香港 千港元	建築—新加坡及 東南亞 千港元	物業開發— 新加坡及 東南亞 千港元	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日					
分部資產	<u>971,789</u>	<u>644,631</u>	<u>3,548,908</u>	<u>8,432,040</u>	<u>13,597,368</u>
分部負債	<u>560,397</u>	<u>649,987</u>	<u>2,640,058</u>	<u>7,243,315</u>	<u>11,093,757</u>
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
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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	168,171	476,178
未分配開支	(20,098)	(29,655)
對銷	(38,458)	(95,390)
財務收入	61,462	56,957
財務成本	(152,611)	(111,668)
分佔聯營公司溢利／(虧損)淨額	227,646	(7,497)
分佔合營企業(虧損)／溢利淨額	(37,198)	30,283
	<u>208,914</u>	<u>319,208</u>

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	13,568,796	13,597,368
未分配	4,189,810	3,172,198
對銷	(4,924,050)	(3,831,115)
	<u>12,834,556</u>	<u>12,938,451</u>

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	11,234,560	11,093,757
未分配	2,930,745	2,238,540
對銷	(4,924,050)	(3,834,254)
	<u>9,241,255</u>	<u>9,498,043</u>

4 收益及地區分部資料

	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
	<u>5,128,897</u>	<u>7,873,375</u>
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
	<u>5,122,341</u>	<u>7,873,164</u>
來自其他服務的收益		
—設備租金	6,556	211
	<u>5,128,897</u>	<u>7,873,375</u>

本集團主要於新加坡、東南亞、香港及澳門營運業務，而按地區劃分的收益如下：

	二零二零年 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
	<u>5,128,897</u>	<u>7,873,375</u>

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

6 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
	<u>154,396</u>	<u>37,585</u>

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。

7 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)
	<u>25,670</u>	<u>185,175</u>

8 財務成本—淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
財務收入		
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
	<u>61,462</u>	<u>56,957</u>
財務成本		
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)	—
	<u>(221,786)</u>	<u>(254,532)</u>
減：資本化的利息開支	34,031	137,629
	<u>(187,755)</u>	<u>(116,903)</u>
外匯收益淨額	35,144	5,235
	<u>(152,611)</u>	<u>(111,668)</u>
財務成本—淨額	<u>(91,149)</u>	<u>(54,711)</u>

9 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	(81,547)	(24,305)
所得稅開支	14,757	75,941

10 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的同等權益。此外，可換股優先股持有人優先於普通股持有人取得於本公司因清算、清盤或解散而分派資產時本公司可供分派的資產及資金，金額高達相等於已發行可換股優先股的面值總額(即9,519,000港元)。而超逾該金額的部分將按享有同等權益的基準向任何類別的股份(包括可換股優先股)之持有人進行分派。因此，可換股優先股就有關於享有股息及資產分派的權利，實質上與本公司普通股持有人享有股息及資產分派的權利相同。據此，可換股優先股入賬列為權益工具並計入每股盈利計算。

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

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。

11 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)	<u>131,456</u>	<u>65,728</u>

12 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
即期		
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
	<u>851,859</u>	<u>740,883</u>
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
	<u>373,985</u>	<u>337,904</u>
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
	<u>760,962</u>	<u>631,001</u>
應收貸款		
— 一間聯營公司(附註(e))	5,762	—
	<u>1,992,568</u>	<u>1,709,788</u>
非即期		
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
	<u>1,163,805</u>	<u>924,183</u>

附註：

(a) 授予客戶的信貸期通常為30日。未償還結餘不計息。

(b) 基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 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
	<u>851,859</u>	<u>740,883</u>

(c) 與建築及地基業務有關的應收保證金乃根據各相關合約的條款結算。客戶就建築及地基工程持有的應收保證金約為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。

13 待售開發物業

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

就物業開發所借得及使用的資金採用的資本化年利率介乎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。

14 借貸

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

附註：

(a) 於二零二零年十二月三十一日，無抵押銀行借貸由本公司擔保。

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
	<u>6,371,447</u>	<u>7,148,447</u>
總計	<u><u>6,371,447</u></u>	<u><u>7,148,447</u></u>

15 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
即期		
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
	<u>1,029,629</u>	<u>704,429</u>
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
	<u>182,190</u>	<u>228,565</u>
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金融擔保	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
	<u>950,338</u>	<u>1,075,125</u>
貿易及其他應付款項總額	<u>2,162,157</u>	<u>2,008,119</u>

供應商授予的信貸期通常介乎14至60日。

基於發票日期的貿易應付款項(包括應付關聯方及同系附屬公司貿易性質之賬款)的賬齡分析如下：

	二零二零年 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
	<u>1,029,629</u>	<u>704,429</u>

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。

16 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元	庫存股份 千港元
法定：			
普通股			
於二零一九年一月一日、 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	<u>6,000,000</u>	<u>60,000</u>	<u>-</u>
可換股優先股			
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	<u>1,000,000</u>	<u>10,000</u>	<u>-</u>
已發行及繳足：			
普通股			
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	<u>(582)</u>	<u>(6)</u>	<u>1,142</u>
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	<u>1,518,320</u>	<u>15,183</u>	<u>-</u>
可換股優先股			
於二零一九年一月一日	187,837	1,879	-
年內轉換	<u>(62,961)</u>	<u>(630)</u>	<u>-</u>
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	<u>124,876</u>	<u>1,249</u>	<u>-</u>

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。

17 或然負債

於各財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零二零年 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	<u>194,212</u>	<u>241,940</u>

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

末期股息

董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股及可換股優先股0.08港元(二零一九年：每股普通股及可換股優先股0.04港元)。待相關決議案於本公司將於二零二一年五月二十一日舉行之股東週年大會上獲通過後，末期股息將於二零二一年六月二十二日或前後派發予於二零二一年五月三十一日名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)及可換股優先股持有人。

為釐定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二一年五月十七日至二零二一年五月二十一日(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股本之普通股(「股份」)過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二一年五月十四日下午四時三十分提交股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)登記。為釐定股東享有擬派末期股息之資格，本公司將於二零二一年五月二十七日至二零二一年五月三十一日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶。為符合資格享有擬派末期股息，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二一年五月二十六日下午四時三十分提交股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)登記。

管理層討論與分析

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。

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。

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 的完工 百分比	建築的 預計完工 年份	所有權 權益
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個商舖、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個商舖，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號(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。

(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)。

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舒困措施，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。根據買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。

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。

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與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)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

除本公告財務資料附註17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。

報告其後事項

於報告期後及截至本公告日期，概無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

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。

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，本集團於本公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，本集團直至本公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。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，本公司股東於股東週年大會(「股東週年大會」)上授予董事回購本公司股份的一般授權(「回購授權」)。根據回購授權，本公司獲准於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購最多151,832,003股股份，佔於股東週年大會當日本公司已發行股份總數的10%。

於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

企業管治守則

於報告期內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則的所有適用守則條文。

董事進行證券交易的操守守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易的操守守則。經本公司具體查詢後，全體董事已確認，彼等於整個報告期內一直遵守標準守則所載的規定準則。

審核委員會及審閱財務資料

本公司審核委員會已會同本公司管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論內部監控及編製報告期內綜合財務報表有關的財務報告事宜，包括審閱報告期的未經審核的綜合財務報表及經審核的綜合財務報表並推薦給董事會作審批。

羅兵咸永道會計師事務所工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，本初步公告所載截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團之綜合全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註之數字與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載之數字相符。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無就本初步公告發表任何核證聲明。

承董事會命
青建國際控股有限公司
主席
鄭永安先生

香港，二零二一年三月三十日

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