



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

2017 年報





目 錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論與分析	8
董事會報告	17
董事及高級管理人員的履歷	33
企業管治報告	42
獨立核數師報告	56
綜合全面收益表	63
綜合財務狀況表	65
綜合權益變動表	67
綜合現金流量表	69
綜合財務報表附註	70
五年財務摘要	160

董事

執行董事

鄭永安先生(主席)
王從遠先生(行政總裁)
何智凌先生
張玉強先生
王林宣先生

非執行董事

張志華先生(於二零一七年八月三十日辭任非執行董事)
孫輝業博士
王賢茂先生(於二零一七年一月十六日獲委任為
非執行董事)
陳安華先生(於二零一七年十一月二十七日獲委任為
非執行董事)

獨立非執行董事

卓育賢先生
程國灝先生
譚德機先生
陳覺忠先生

公司秘書

吳耀輝先生(FCPA)(於二零一七年五月二十九日辭任)
陳達鴻先生(CPA)(於二零一七年五月二十九日獲委任)

審核委員會

譚德機先生(審核委員會主席)
張志華先生(於二零一七年八月三十日辭任委員職務)
王賢茂先生(於二零一七年一月十六日獲委任為委員)
卓育賢先生
程國灝先生
陳覺忠先生

薪酬委員會

卓育賢先生(薪酬委員會主席)
張玉強先生
王從遠先生
程國灝先生
陳覺忠先生

提名委員會

鄭永安先生(提名委員會主席)
孫輝業博士
譚德機先生
程國灝先生
陳覺忠先生

戰略投資委員會

鄭永安先生(戰略投資委員會主席)
王從遠先生
張玉強先生
何智凌先生
王林宣先生
張志華先生(於二零一七年八月三十日辭任委員職務)
王賢茂先生(於二零一七年一月十六日獲委任為委員)
孫輝業博士
陳覺忠先生

授權代表

何智凌先生
陳達鴻先生

註冊辦事處

Clifton House, 75 Fort Street
PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港
九龍灣宏照道33號
國際交易中心6樓601室

公司資料

主要股份登記及過戶處

Estera Trust (Cayman) Limited
Clifton House, 75 Fort Street
PO Box 1350, Grand Cayman
KY1-1108 Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

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

主要往來銀行

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

股份代號

1240

網站

www.cnqc.com.hk

本人謹代表青建國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一七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。

經濟背景及機遇

報告期內，全球經濟穩健復蘇，主要經濟體宏觀環境均趨於改善。二零一七年中國經濟增長在持續六年放緩後獲得首次提速，全年實現6.9%的增速，進出口更扭轉了連續兩年下降的不利局面。報告期內，新加坡經濟增長3.5%，增速較二零一六年的2%明顯加快。香港經濟去年增長達至3.8%，顯著高於過往10年的平均增長率約2.9%。其他如印尼、馬來西亞、菲律賓及泰國等東盟主要經濟體，在去年也維持了較快增速。但市場也並非一帆風順，以美聯儲為首已經步入加息及縮表週期，雖然歐元區及亞洲區域仍相對寬鬆，但可預期在全球通脹上行的背景下，各大經濟體回歸緊縮政策將是大勢，新興市場資金面壓力可能加大。

本集團在新加坡擁有18年發展歷史，是當地最大的地產發展商及建築商之一。報告期內，我們積極把握投資機遇，銳意進取，繼續貫徹做強做優新加坡市場策略。此外，本集團於香港市場也擁有35年投資經驗，是當地最大的地基工程承建商之一。本集團對該區域的地產及物業投資機會一直持續關注，將繼續尋求擴大業務之契機。

二零一七年五月，中國「一帶一路」國際合作高峰論壇盛大開幕，引發全球矚目，我們認為將孕育重大歷史性投資機遇。本集團紮根新加坡及香港市場，於東南亞地區也擁有深入的認知，擁有成熟專業的對外投資管理團隊，對「一帶一路」投資項目具有先發優勢。我們有信心也有實力，未來重點於東南亞地區推廣本集團新加坡及香港專案的成功經驗。

業務回顧

於二零一七年，本集團之營業額約為10,300,000,000港元(二零一六年：約8,600,000,000港元)。本公司擁有人應佔溢利約為512,100,000港元(二零一六年：約585,400,000港元)。股東應佔每股溢利為0.306港元(二零一六年：0.404港元)。

股息

董事會建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息約167,300,000港元，相當於按本公司普通股及可換股優先股計派付每股0.10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，本公司將於二零一八年六月十三日，支付建議末期股息予於二零一八年五月三十日(即釐定股東收取建議末期股息權利的記錄日)已登記成為本公司股東的人士及可換股優先股持有人。連同中期股息每股0.06港元在內，全年派發的股息為每股0.16港元(二零一六年：每股0.16港元)，與本公司長遠以來為提升股東價值的派息政策一致。

主席報告書

業務策略

新加坡房地產及建築業是一個成熟及充分競爭的行業，本集團經持續努力已成為當地最大建築地產商之一，而為了更長遠的發展，積極響應「一帶一路」發展新機遇，是本集團未來工作重心之一。為此，本集團利用自身於該區域的先發優勢，於報告期內繼續物色東南亞市場所蘊含的建築及物業開發業務機遇。報告期內，本集團在馬來西亞承建的首項大規模建築項目已經取得進展，該項目乃根據本人去年於主席報告書所述之業務策略開展。事實上，我們在新加坡、香港及澳門的發展已成熟，並已相繼進軍印尼、越南、馬來西亞及其他東南亞國家，先行優勢顯著。

本集團謀求「一帶一路」沿線特別是東南亞市場開拓新業務機會，將採用已經於新加坡項目中廣泛運用的綜合業務模式（即以承包商及物業發展商的身份承建專案），該模式具有較強的可複製性，可令本集團覆蓋整個行業鏈，進而實現更高的成本效率並提升本集團的競爭力。其實，作為香港享譽盛名的地基承包商，擁有超過三十年地基業務經驗，本集團自二零一五年起亦以上蓋建築承包商的身份承建建築項目，旨在成為於香港市場實現綜合業務模式之物業發展商。

二零一七年五月，本集團與Great Wall International Investment I Limited（「**Great Wall**」）及國清資產管理有限公司（「**國清資產管理**」）就成立「一帶一路」資產基金訂立有限合夥協議。成立基金之目的主要為投資新加坡之Shunfu Ville Enbloc項目。承擔資金規模為280,000,000美元，而本集團、Great Wall及國清已同意分別向基金提供32.14%、65.72%及2.14%的現金承擔額。因此，該基金將有助於本集團為未來可能出現的其他潛在發展機會而保存現金。鑑於Great Wall的投資專長，本集團與Great Wall的戰略合作將可讓雙方利用各自的行業優勢，以增加雙方的資產估值。

我們一直利用本集團可選融資方案，拓展我們的業務規模。

營運回顧

於新加坡之業務

物業開發業務

於二零一七年，新加坡政府對地產業政策做出調整，降低賣方印花稅及縮短房產最低持有期限，此後房屋銷售數據持續錄得高紀錄增長，土地投標熱度持續上升。非有地私宅用地的發展費也持續調高，全年新加坡私宅價格及銷售量均錄得不錯成績。

本集團在新加坡專注於開發及銷售優質住宅項目。於報告期內，三個開發項目獲新加坡建築及工程管理局（「**建築及工程管理局**」）發放臨時入伙準證（「**臨時入伙準證**」），即住宅項目百麗居、百麗軒及工業物業項目西部明星。

於二零一七年二月，我們位於蔡厝港五號大街的第二個智能家居技術住宅項目悅心雅軒開始出售。房主可利用我們自主開發的手機應用程式hiLife了解樓宇周邊的最新動態、預訂設施、提出維修及保養服務要求等。

去年本集團與Shunfu Ville 81%的業主就集體銷售訂立買賣協議，代價約為3,510,000,000港元，集體銷售已於二零一七年七月完成。該開發項目的地盤面積約為38,000平方米，估計總建築面積為117,000平方米，其擬發展為約1,200套房的私人公寓。

於二零一七年八月，本集團推售的心樂軒(位於Bukit Batok的一個綜合物業開發項目)取得令人滿意的結果。於開盤首個周末，售出超過50%的單位，平均售價高於預期。剩餘房產銷售將於二零一八年擇機推出。

根據新加坡市區重建局(URA)統計的銷售數據記錄，按已售住宅單元數目，包括品尚居、百麗居、百麗軒、心樂軒及聯營項目悅心雅軒等，我們被評為二零一七年新加坡最暢銷的新屋賣家。

於本年報日期，本集團在新加坡持有四個物業發展項目的重大權益，總可銷售面積約為250,000平方米。

建築業務

於報告期內，新加坡建築分部已完成12個項目，並獲判7個總合約金額約為3,610,000,000港元的新項目。集團已採用先進的預制體積建設(「PPVC」)技術於其中兩個項目上，包括本集團物業開發項目心樂軒。

於香港及澳門之業務

正如去年的主席報告書所述，立法會拉布戰情況嚴重收窄了新公共建築項目的審批渠道。此情況導致承包商間的競爭異常激烈，彼等將以低於平日的利潤競標私人項目。因此，為了提高我們中標的機率，我們不得不採用更具競爭力的定價。我們預期，地基及樓宇建築行業的激烈競爭將持續至二零一八年上半年。由於政府換屆，人們普遍預期上述情況可能會得到緩解，以及自二零一八年下半年開始將有更多的新公共項目可開始競標。

於報告期內，本集團已獲判若干新的地基及上蓋項目，包括澳門南灣酒店項目的地基工程、土瓜灣住宅項目的上蓋建築工程及葵涌區的工業建築項目。該等新項目的總合同金額約為542,300,000港元。

於東南亞之業務

於報告期內，本集團旗下附屬公司中標了一項位於馬來西亞的住宅建築工程項目，正式進入馬來西亞市場，總合同金額約700,000,000港元。另外，本集團透過合營企業於印尼取得多個新的建築工程項目。

資金籌集活動

於二零一七年十月，本集團已成立5年期中期票據及永續證券計劃(「**中期票據計劃**」)，據此其可能不時提呈並發行總本金額最高達500,000,000美元(或其他等值貨幣)的工具。於二零一七年十一月，按照該中期票據計劃，本集團首次進行募資，提呈募資文件載明發行之總債券票面金額為100,000,000新加坡元，票面利息為4.9%。超額認購表明了機構投資者及私人銀行對本集團業務及其管理的認可。

主席報告書

前景及未來策略

展望二零一八年，我們預期全球經濟仍將維持穩步復蘇態勢，但不平衡、多極化發展特點仍將延續。通脹升溫可能帶來全球緊縮步伐加快，美國特朗普政府貿易保護主義思潮抬頭，也將給市場帶來挑戰。不過，東盟區域內經濟仍是全球最活躍的經濟區域之一，可預期東南亞國家二零一八年政治將相對穩定，經濟有望平穩發展。

青建在新加坡的紮根和穩步發展有利於將良好的開發業績及品牌效應輻射周邊東南亞國家，促進本集團佈局「一帶一路」國家。目前，本集團於馬來西亞、印尼及越南等國家的項目籌劃和落地都在穩健進行中。青建將着眼東南亞整體佈局，不斷發展優秀專案，同時將各地項目「本土化」，以獲得本土市場的共鳴和良好的開發口碑。從而進一步擴展業務並提升股東價值。

就我們的香港建築業務而言，由於去年政府換屆，在可見的未來香港政府應會授出更多新公共工程項目，我們對該行業保持審慎樂觀態度。我們正透過探索建築週期鏈內更多的新業務機會，竭盡所能擴大我們現時的工程規模。本集團亦積極關注「粵港澳大灣區」，以期尋求投資機遇。

另外，本集團在產業發展的同時，亦會結合產融雙驅的發展策略，積極探討關注金融類業務，助力一體化產業鏈的發展。

為了充分應對我們所面臨的挑戰，我們一直在香港尋找物業發展機會，旨在利用我們已有的專業知識並豐富我們的收益來源。本人期待在往後年度為我們的股東創造更高之價值。

致謝

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

青建國際控股有限公司

主席

鄭永安

二零一八年三月二十八日

新加坡物業市場回顧

二零一七年，全球經濟穩健復蘇，主要經濟體宏觀環境均趨於改善。作為全球金融中心之一的新加坡也同步受益提振，二零一七年新加坡國內生產總值增長3.5%，高於二零一六年2%的增速，創下自二零一四年以來最大增幅。

報告期內，新加坡房地產市場亦迎來新轉機。此前由於受規範制度與政府嚴格監督，新加坡房地產市場常年表現保持平穩。二零一七年三月，新加坡政府對房地產調控政策做出調整，調低賣方印花稅並小範圍放寬總償債率框架。該次調整使得房地產行業環境開始得到改善。第三季度新加坡房地產市場收漲0.7%，為新加坡房地產市場連續15季度下跌以來的首次季度性上漲。由羅兵咸永道會計師事務所和城市土地學會聯合發布的《2018年亞太區房地產市場新興趨勢報告》顯示，新加坡二零一八年房地產投資前景指數達5.67分，在亞太區22個城市當中，從去年倒數第二躍升至正數第三位，投資前景顯著改善。

二零一七年，新加坡各類住宅成交量同比均增長，私人住宅集體出售熱潮恢復，市場迎來量價齊升。二零一七年新加坡新私宅單位銷量更創下四年新高，達10,600個，同比增長34%。同時，新加坡市區重建局(URA)發布的最新數據表明，二零一七年四季度新加坡私宅房價四年來首次實現同比增長，結束了二零一四年開始連續15個季度房價同比下跌的記錄。在經濟走強、竣工項目減少與集體出售交易持續進行的情況下，新加坡私宅價格有望持續保持上漲。

在執行共管公寓方面，由於轉售組屋的平均價格與大眾私宅的平均價格之間的價差擴大，執行共管公寓需求量自二零一四年起穩步上揚，月平均銷量從二零一四年的132個單位，增至二零一七年首八個月的425個單位。但供給方面，政府逐年縮減執行共管公寓地段的數量。在供需狀況不平衡的影響下，二零一七年七月，有發展商的執行共管公寓項目在一天內銷售完畢，也預示著新加坡執行共管公寓市場進入需求爆發的轉折點。

新加坡建築市場回顧

二零一七年，由於新加坡國內公共和私人領域建築活動低迷，新加坡建築業總產值同比萎縮8.1%，遠低於二零一六年0.2%的增速。

受標價下跌和利潤擠壓的影響，新加坡建築業近幾年一直處於低迷狀態。但二零一七年下半年開始，調控政策放寬帶動房地產市場的升溫，亦同時支持建築業情況持續向好。新加坡建築投標市場的競標價格指數在二零一七年首三個季度見底，反映出私營部門工程的新建築需求開始逐步回升。

管理層討論與分析

香港建築市場回顧

香港經濟加速擴張，物業市場高景氣發展，二零一七年建築市場呈現出機遇與挑戰並存。私人樓宇投資建造繼續增加，不過政府工程推出的數量大幅下降。正如去年的主席報告書所述，立法會拉布戰情況嚴重收窄了新公共建築項目的審批渠道，導致承包商間的競爭加劇。

政府最新二零一八／二零一九年度財政預算案中，提及新財年用於基礎建設的開支將達到85,600,000,000港元，佔年度開支比例約15%。土地方面，二零一七年政府共有20幅土地售出，總面積約13.2公頃，成交金額約128,400,000,000港元。二零一八／二零一九財年的賣地計劃涉及有27幅住宅土地，可供興建約15,200個住宅單位。

為緩解香港房屋供應壓力，自二零一八年起未來五年，政府將落實的公營房屋預計建屋量約為100,000個單位，包括約75,000個公屋單位和約25,000個資助出售單位。在私人住宅單位落成量方面，預計每年平均約20,800個，比過去5年增加約50%。

新一屆特區政府致力於發展基礎建設並預留20,000,000,000港元將用於落馬洲河套區港深創新及科技園(創科園)第一期項目建設，包括土地平整、基礎設施、上蓋建設和早期營運。

業務回顧

物業開發業務

本集團主要交付了百麗居及百麗軒(兩者均為執行共管公寓發展項目)的單位，百麗居及百麗軒分別於二零一七年三月及五月獲得臨時入伙準證(「臨時入伙準證」)。本集團亦交付了工業物業西部明星的單位，西部明星於二零一七年三月獲得臨時入伙準證。

本集團自該等項目實現的銷售收益、銷售面積及平均售價(「平均售價」)載於下表：

項目	銷售收益	銷售面積	平均售價
	二零一七年 (百萬港元)	二零一七年 平方米	二零一七年 (港元/平方米)
I 百麗居	2,860.4	60,651	47,161
II 百麗軒	3,424.5	70,989	48,240
III 西部明星	431.6	25,378	17,006
總計	6,716.5	157,018	

於二零一七年十二月三十一日，本集團現時擁有重大權益的物業開發項目包括四個新加坡項目，當中兩個為執行共管公寓發展項目及兩個為私人公寓發展項目，總可銷售面積（「可銷售面積」）超過250,000平方米。於二零一七年十二月三十一日，該等物業項目剩餘的可銷售面積超過150,000平方米。項目詳情如下：

品尚居（本集團擁有77%）

品尚居為執行共管公寓發展項目，建有16幢樓高9至11層的公寓，合共有632個單位，類型包括二至四房單位。其位於坎貝拉連路（Canberra Link）及三巴旺路交界。其為新加坡首個整合智能家居技術的執行共管公寓項目。

該項目的總可銷售面積為61,258平方米，於二零一七年十二月三十一日，已預售之可銷售面積比例為85.5%。該建築預計將於二零一八年六月完工。

心樂軒（本集團擁有73%）

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

該項目總可銷售面積為37,562平方米，於二零一七年十二月三十一日，已預售之可銷售面積比例為45.8%。該建築預計將於二零二零年三月完工。

悅心雅軒（本集團擁有46%）

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

該項目總可銷售面積為49,979平方米，於二零一七年十二月三十一日，已預售之可銷售面積比例為61.3%。該建築預計將於二零一九年九月完工。

順福項目（本集團擁有45%）

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

該項目總可銷售面積約為103,000平方米，於二零一七年十二月三十一日，該項目尚未開始進行預售。該建築預計將於二零二一年九月完工。

土地儲備

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

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。

管理層討論與分析

建築業務

本集團承接的建築項目大概可分為新加坡及香港地區分部。於新加坡，本集團競投政府部門建築工程及外部私營建築工程，並參與本集團物業開發工程。而在香港，本集團主要負責上蓋建築、地基工程以及專門為樁基工程提供附屬服務。

於報告期內，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度新加坡建築合約所得收益約為1,972,700,000港元(二零一六年：約2,399,700,000港元)。香港分部於截至二零一七年十二月三十一日止年度收益約為1,623,000,000港元(二零一六年：約1,615,000,000港元)。

於報告期內，新加坡分部方面，本集團已完成12個建築項目，當中包括7個建屋發展局的公共項目、2個私營項目及3個自有物業開發項目。在二零一七年，本集團取得3個建屋發展局的新項目、3個私營建築項目及1個自有物業開發項目，合約總額約為3,610,000,000港元。於二零一七年十二月三十一日，本集團手頭上有16個外來建築項目，及本集團物業開發分部的另外2個建築項目，未償付的合約金額分別為約5,040,000,000港元及780,000,000港元。

就香港分部而言，本集團已進行多個地基及上蓋建築業務新項目，包括澳門南灣酒店項目的地基工程、土瓜灣住宅項目的上蓋建築工程及葵涌區的工業建築項目，合約總額約為542,300,000港元。於二零一七年十二月三十一日，手頭項目的未償付合約金額約為1,210,000,000港元。

財務回顧

收益

於報告期內，本集團的總收益約為10,300,000,000港元(二零一六年：約8,600,000,000港元)，較去年增加19.8%。該增加乃主要由於，本集團於二零一七年在新的加坡確認更多物業出售。於報告期內，新加坡項目產生的收益約為8,700,000,000港元(二零一六年：約7,000,000,000港元)，而香港及澳門項目產生的收益則約為1,600,000,000港元(二零一六年：約1,600,000,000港元)。

新加坡分部產生的8,700,000,000港元收益中，物業的合約銷售金額合共為6,700,000,000港元，較去年增加46%。開發項目的平均售價約為每平方米42,775港元。

毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為12.6%(二零一六年：約15.0%)。於報告期內，香港建築市場面臨極具挑戰性的一年，承包商在競標新項目時面臨著異常激烈的競爭。儘管面臨挑戰，但本集團竭力透過結構設計優化及更有競爭力的分包商選擇流程，盡量減少毛利下降所帶來的不利影響。就物業開發分部而言，本集團確認了一個工業物業的物業銷售，而該物業的毛利率低於住宅項目。

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224,900,000港元(二零一六年：約98,200,000港元)，佔本集團總收益約2.2% (二零一六年：約1.1%)。該增加乃由於報告期內確認之開發項目相關的銷售佣金增加所致。

一般及行政開支

於報告期內，本集團的一般及行政開支約為332,100,000港元(二零一六年：約354,000,000港元)，佔本集團總收益約3.2% (二零一六年：約4.1%)。該下降乃主要由於於報告期內確認的員工薪酬減少所致。

純利

於報告期內，本集團錄得純利約673,200,000港元(二零一六年：約669,100,000港元)，較去年增加0.6%。本公司擁有人應佔溢利為約512,100,000港元(二零一六年：約585,400,000港元)，較去年減少約12.5%。每股基本盈利及每股攤薄盈利均為0.306港元(二零一六年：0.404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(「New Guotsing Holdco」)(統稱「契諾人」)訂立日期為二零一五年九月二十二日的不競爭契諾(「不競爭契諾」)，據此，契諾人單獨及共同承諾，彼等將不會於香港、澳門及新加坡(「受限制地區」)從事物業開發或物業建設。

此外，彼等已向本公司授出優先購買權，藉此，如任何契諾人有意於受限制地區內從事上述任何受限制業務，則必須向本公司提交正式書面申請，而本公司須於30日內決定其是否可從事該業務。就此決策而言，僅獨立非執行董事將參與本集團決定是否行使上述優先購買權之過程，以避免任何潛在的利益衝突。

前景

展望二零一八年，由於管控政策放寬的影響，新加坡住宅市場預計將持續回暖，集體出售交易熱潮的持續進行也將帶動新私宅價格上漲。本集團將抓住行業機遇，繼續紮根新加坡市場，充分發揮集團的卓越競爭力和強大的銷售能力，保持並擴大公司在地產開發業務上的領先優勢，鞏固本土主流發展商的市場地位。同時，集團亦將響應新加坡「智慧國家2025」的戰略計劃，持續開發及應用「智能家居」與「智慧社區」技術，不斷創新升級住宅項目的PPVC技術進一步提高集團物業項目的市場競爭力。

管理層討論與分析

建築市場分部方面，新加坡經濟的加速增長有望改善建築行業持續低迷的行業趨勢。據新加坡建設局表示，未來5年國內建築需求會穩定上揚，到二零二二年最高可達35,000,000,000新加坡元。由於目前新加坡整體建築需求仍由公共領域的工程主導，約佔整體市場規模的60%，集團未來將繼續在以住宅建築為主力的同時，擴大基礎設施建設的規模佔比，以平衡盈利組合，分散投資風險。另一方面，集團未來也將堅持以「一體化」作為發展戰略，採用「地產+建築」綜合業務模式，通過建築業務獲得優質項目，降低地產開發風險，同時在項目推進中共享資源，進一步發揮業務間的協同效應，為集團業績增長帶來新的動力。

在香港市場，作為香港／澳門最大的地基工程承建商之一，集團未來將繼續專注於地基工程、建築以及相關附屬業務，並積極發展上蓋業務，向地產業務尋求突破。香港政府在二零一八／一九年度賣地計劃中表示，包括二零一七／一八年度滾存下來的15幅住宅用地在內，將提供27幅住宅用地，與4幅商業／酒店用地，明確展示了政府致力穩定土地供應，以平穩樓市升幅的決心，也為集團的建築業務發展提供良好基礎。另一方面，隨著粵港澳大灣區戰略被提出，二零一八年灣區的建設將再度提速。集團未來將抓住機遇，加快粵港澳大灣區項目的合作推進，推動集團建築業務的轉型升級。

為抓住「一帶一路」這一發展契機，本集團一直貫徹執行「國際化」布局，已經正式進入馬來西亞、印尼、及越南等東南亞市場，並與集團戰略股東共同設立「長城—青建一帶一路」產業基金（「長城—青建基金」），以支持集團優質項目的發展。而受惠於青建集團過去30餘年在「一帶一路」沿綫國家市場的資源儲備和團隊人才積累，本集團在進入一個新的市場時更容易找到當地有實力的戰略合作夥伴共同開發項目，從而降低進入新市場時面臨的成本、風險和不確定性。未來集團將積極借助「一帶一路」的政策助力，繼續履行「本土化、國際化、一體化」的發展策略，與青建集團發揮全球協同效應，將業務範圍覆蓋至東南亞重點城市的核心地段。並通過多元化的市場布局，在擴大業績增量來源的同時，增強對市場周期的抗風險能力，確保集團未來的恒穩發展，以一貫的穩健姿態從容面對市場機遇和挑戰。

債務及資產押記

於二零一七年十一月，本公司發行面值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。

本集團的計息借貸總額（包括銀行貸款、中期票據及融資租賃及來自附屬公司非控股股東之貸款）由二零一六年十二月三十一日約6,700,000,000港元減少至二零一七年十二月三十一日約5,000,000,000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176,615,000港元（二零一六年：211,890,000港元）、518,546,000港元（二零一六年：426,723,000港元）及4,375,337,000港元（二零一六年：8,758,473,000港元）的物業、廠房及設備、開發中投資物業以及待售開發物業擔保。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團主要透過中期票據發行、銀行借貸及經營活動所得現金流入為流動資金及資本需求提供資金。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約3,200,000,000港元(二零一六年：約1,800,000,000港元)，當中約80.2%、11.9%及7%分別以新加坡元、港元及美元持有，而其餘的則主要以人民幣、越南盾、澳門元及印尼盧比持有。於二零一七年十二月三十一日，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價物以及已抵押銀行存款))約為31.3%(二零一六年：約60.5%)。

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，本公司並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團有資本承擔約19,900,000港元(二零一六年：49,900,000港元)用作開發支出及471,600,000港元(二零一六年：無)用於投資長城一青建基金。

或然負債

除綜合財務報表附註37所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本集團概無其他或然負債。

報告期後事項

誠如本公司日期為二零一八年一月二十九日之公告所述，概無就可能收購Vivocom Intl Holdings Berhad的股份訂立正式協議，而且已簽署的條款書已於二零一八年一月二十五日失效及終止。

誠如本公司日期為二零一八年三月九日之自願公告所述，就購買新加坡名為Goodluck Garden發展項目的所有分層地段及共有物業提交的投標，總代價為610,000,000新加坡元(或相當於約3,640,000,000港元)，已正式獲Goodluck Garden賣方(代表Goodluck Garden總業權超過80%)接納(「物業購買」)。物業購買須待Goodluck Garden之賣方取得法定售樓令(及達成其他條款)後，方可作實。該地盤計劃於完成物業購買後，用以重建為住宅單位，預期容積率約為1.4。

於報告期後及截至本年報日期，概無發生其他重大事項。

管理層討論與分析

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團有1,921名全職僱員(二零一六年：2,143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699,300,000港元(二零一六年：約682,400,000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於若干歸屬期內認購合共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%。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的公告。

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於若干歸屬期內認購合共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%。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的公告。

此後，本集團於本年報日期並無根據購股權計劃授出任何新購股權，亦無任何購股權獲行使。

於二零一六年四月二十九日，股東通過一項普通決議案，批准建議更新10%的購股權計劃之計劃授權限額。根據於二零一六年股東週年大會日期已發行的660,202,500股股份，董事獲授權發行購股權以認購合共66,020,250股股份，佔於更新日期已發行股份總數的10%。

於二零一七年十二月三十一日，根據購股權計劃可予發行的購股權總數為66,020,250股股份，相當於本公司已發行股本的4.45%。

管理層股份計劃

根據本集團於二零一五年五月二十三日訂立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，合共55,843,197股可換股優先股已轉讓予若干經選定參與者並已轉換為普通股，而於二零一七年十二月三十一日信託項下仍發行有187,836,224股可換股優先股。

購買、出售及贖回本公司證券

本公司或其任何附屬公司於報告期內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

企業管治守則

於報告期內，本公司已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。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於整個報告期內已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。

於報告期內，本公司設立了一項中期票據及永續證券計劃，相關詳情載於董事會報告「設立500,000,000美元中期票據及永續證券計劃」章節。

業務回顧

根據公司條例(第622章)附表5的規定，本公司業務的公平回顧及於報告期後影響本集團的重大事項的進一步討論及分析，以及本公司業務的進一步發展均載於本年報第8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年報第63及64頁的綜合全面收益表。董事建議向於二零一八年五月三十日名列本公司股東名冊的股東及可換股優先股持有人派發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0.10港元，須於本公司應屆股東週年大會上獲本公司股東批准後方可作實。該股息(倘獲批准)預計將於二零一八年六月十三日或前後派發。

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29。

儲備

本集團儲備於報告期內的變動詳情載於第68頁的綜合權益變動表。

於二零一七年十二月三十一日，本公司有可供分派儲備3,238,100,000港元(二零一六年：3,259,500,000港元)，乃根據開曼群島公司法的適用條文按本公司的股份溢價減累計虧損計算。

集團財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績以及資產及負債摘要載於本年報第160頁。

董事

於報告期內及截至本報告日期任職的董事如下：

執行董事

鄭永安先生(主席)
王從遠先生
何智凌先生
張玉強先生
王林宣先生

非執行董事

張志華先生(於二零一七年八月三十日辭任非執行董事)
孫輝業博士
王賢茂先生(於二零一七年一月十六日獲委任為非執行董事)
陳安華先生(於二零一七年十一月二十七日獲委任為非執行董事)

獨立非執行董事

卓育賢先生
程國灝先生
譚德機先生
陳覺忠先生

根據本公司的公司章程細則(「章程細則」)第112條，新任董事陳安華先生應擔任董事職位直至本公司應屆股東週年大會為止，並符合資格膺選連任。

根據章程細則第108(a)條，何智凌先生、王林宣先生、孫輝業博士、陳覺忠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。

董事的服務合約

執行董事鄭永安先生、何智凌先生及張玉強先生已分別於二零一七年八月十一日與本公司訂立服務合約，為期三年。執行董事王從遠先生及王林宣先生已於二零一六年一月二十六日與本公司訂立服務合約，為期三年。該服務合約可由其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知或根據董事服務合約的條款以其他方式予以終止。

非執行董事孫輝業博士、王賢茂先生及陳安華先生已分別於二零一六年一月二十六日、二零一七年一月十六日及二零一七年十一月二十七日與本公司訂立服務合約，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。

獨立非執行董事卓育賢先生、程國灝先生及譚德機先生已分別於二零一六年九月十二日與本公司訂立服務合約，為期兩年。獨立非執行董事陳覺忠先生已於二零一八年一月二十六日與本公司訂立服務合約，為期兩年。該服務合約可由其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。根據上市規則第3.13條，本公司已接獲所有獨立非執行董事的年度獨立性確認書，並認為彼等均為獨立人士。

董事會報告

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

管理合約

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

董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中，持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或列入本公司遵照證券及期貨條例第352條保存的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)已另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的權益

董事姓名	身份	於好倉所持股份 及相關股份數目	概約權益百分比
鄭永安先生	實益擁有人(附註1)	3,000,000	0.202%
	實益擁有人(附註3)	3,000,000	0.202%
王從遠先生	實益擁有人(附註3)	2,100,000	0.141%
	信託受益人(附註2)	2,284,495	0.154%
	實益擁有人	397,500	0.027%
何智凌先生	實益擁有人(附註1)	2,400,000	0.162%
	實益擁有人(附註3)	2,400,000	0.162%
張玉強先生	實益擁有人(附註1)	2,400,000	0.162%
	信託受益人(附註2)	715,810	0.048%
王林宣先生	實益擁有人(附註3)	2,100,000	0.141%
	信託受益人(附註2)	6,091,985	0.410%
	實益擁有人	480,000	0.032%
孫輝業博士	實益擁有人(附註3)	900,000	0.061%
王賢茂先生	信託受益人(附註2)	2,284,495	0.154%
	實益擁有人	152,500	0.010%

附註：

- 指於二零一四年六月二十七日根據本公司購股權計劃授出之購股權項下相關股份之好倉。
- 指根據管理層股份計劃授出之激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。
- 指於二零一六年四月二十八日根據本公司購股權計劃授出之購股權項下相關股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無董事或本公司行政總裁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權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士（不包括本公司董事或行政總裁）於本公司股份（「股份」）或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於股份及相關股份中的好倉

主要股東名稱	身份／權益性質	所持／擁有 權益股份及 相關股份數目	概約股權 百分比
杜波博士	受控制法團權益(附註1)	988,181,503	66.53%
	信托受益人(附註4)	68,534,837	4.61%
匯隆企業有限公司	受控制法團權益(附註1)	988,181,503	66.53%
福濤控股投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	988,181,503	66.53%
冠揚投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	988,181,503	66.53%
浩博投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	988,181,503	66.53%
國清控股有限公司	實益擁有人(附註1)	756,421,520	50.93%
	受控制法團權益(附註1、2及3)	231,759,983	15.60%
受託人	受託人(附註5)	187,836,224	12.65%
青島青建控股有限公司工會持股會	受控制法團權益(附註1)	988,181,503	66.53%
青島青建控股有限公司	受控制法團權益(附註1)	988,181,503	66.53%
青建發展有限公司	實益擁有人(附註1)	224,145,000	15.09%
國清金控有限公司	受控制法團權益(附註3)	7,614,983	0.51%
國清資產管理有限公司	受控制法團權益(附註3)	7,614,983	0.51%
國清成長1號基金有限合夥	實益擁有人	7,614,983	0.51%

董事會報告

主要股東名稱	身份／權益性質	所持／擁有 權益股份及 相關股份數目	概約股權 百分比
長城環亞國際投資有限公司	實益擁有人	142,000,000	9.56%
Sino Concord Ventures Limited	實益擁有人	100,000,000	6.73%
尚東發展有限公司	受控制法團權益(附註6)	100,000,000	6.73%

附註：

- (1) New Guotsing Holdco由浩博投資有限公司全資擁有，而浩博投資有限公司由冠揚投資有限公司持有48.547%及福濤控股投資有限公司持有51.453%，福濤控股投資有限公司由匯隆企業有限公司(由杜波博士全資擁有)持有74.533%。冠揚投資有限公司由青島青建控股有限公司全資擁有，而青島青建控股有限公司由青島青建控股有限公司工會持股會全資擁有。
- (2) 於二零一七年十二月三十一日，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New Guotsing Holdco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New Guotsing Holdco全資擁有)全資擁有。
- (4) 指根據管理層股份計劃授出之激勵項下相關可換股優先股之好倉。更多詳情請參閱本報告「管理層股份計劃」一段。
- (5) 指根據管理層股份計劃由受託人持有之激勵項下可換股優先股。更多詳情請參閱本報告「管理層股份計劃」一段。
- (6) Sino Concord Ventures Limited由尚東發展有限公司持有80%權益。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，據董事所深知、全悉及確信，概無人士(董事及本公司行政總裁除外)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

除本年報「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訂立任何於報告期末或報告期內任何時間仍然生效而董事或與董事有關連的實體直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約，以及本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司控股股東之間概無於報告期末或報告期內任何時間仍然生效之重大合約。

董事認購股份或債權證的權利

除上文「董事及行政總裁於股份、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聯繫人可從任何其他法人團體取得該等權利。

主要客戶及供應商

主要供應商及客戶所佔本集團採購額及營業額的百分比如下：

	二零一七年 %	二零一六年 %
建築材料採購額百分比：		
來自最大供應商	5.2%	5.7%
來自五大供應商	14.7%	13.6%
營業額百分比：		
來自最大客戶	14.1%	19.8%
來自五大客戶	28.7%	31.6%

於報告期內，概無其他董事、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，於報告期內及截至本年報日期，以下董事被認為擁有可能與本集團之業務直接或間接競爭之業務權益。

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

購買、出售及贖回本公司證券

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。

董事會報告

設立 500,000,000 美元中期票據及永續證券計劃

於二零一七年十月二十五日，本公司已設立 500,000,000 美元中期票據及永續證券計劃（「該計劃」），據此其可不時提呈發售及發行本金總額最多 500,000,000 美元（或等值的其他貨幣）的票據及永續證券（「票據」）。票據將由附屬公司擔保人（包括豐景控股有限公司、One Million International Limited、旺實發展有限公司、New Chic International Limited、青建（南洋）控股有限公司及青建土木工程有限公司）無條件及不可撤回地擔保。本公司擬將發行票據所得款項淨額用於一般企業用途。

於二零一七年十月三十一日，本公司、附屬公司擔保人及聯席牽頭經辦人訂立認購協議，以根據有關提呈及發行總面值為 100,000,000 新加坡元之提款票據（獲豁免及毋須遵守美國證券法之登記規定）之該計劃進行首次提款。該提款票據以新加坡元計值。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年十月二十六日、二零一七年十一月一日、二零一七年十一月三日及二零一七年十一月八日之公告。

購股權計劃

茲提述本年報管理層討論與分析「購股權」一節。

本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」或「該計劃」），旨在吸引及挽留優秀人士，並向該計劃下的合資格參與者提供額外獎勵。根據該計劃，董事會可全權酌情根據該計劃的條款向本集團任何僱員（全職或兼職）、董事、顧問或諮詢人、本集團任何主要股東或本集團任何分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、業務夥伴或服務供應商授出可認購股份的購股權。該計劃自二零一二年九月十一日起十年內有效，惟須受該計劃所載提早終止條款所限制。

授出購股權的要約必須於要約提出之日起計七日內（包括該日）接納。購股權承授人於接納授出購股權的要約時應付本公司的金額為 1.00 港元。根據該計劃授出的任何特定購股權所涉股份的認購價將由董事會全權釐定並知會參與者，並須為以下各項之最高者：(i) 於購股權授出當日股份在聯交所每日報價表所報收市價；(ii) 緊接授出購股權當日前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報平均收市價；及 (iii) 購股權授出當日股份的面值。

本公司將有權發行購股權，惟將根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份總數不得超過本公司上市日期二零一二年十月十八日已發行股份的 10%。本公司可於取得股東批准及根據上市規則發出通函後隨時更新該限額，惟根據本公司所有購股權計劃已授出但尚未行使的所有購股權獲行使時可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份之 30%。於任何 12 個月期內，授予各參與者的購股權（包括已行使及尚未行使購股權）獲行使時已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份之 1%，除非獲本公司股東批准及根據上市規則發出通函。

購股權可根據該計劃條款於董事會釐定的期內隨時行使，惟有關年期不得超出購股權授出日期起計10年，並須受該計劃的提早終止條文所規限。

於二零一六年四月二十九日，股東通過一項普通決議案，批准建議更新10%的購股權計劃之計劃授權限額。根據於二零一六年股東週年大會日期已發行的660,202,500股股份，董事獲授權發行購股權以認購合共66,020,250股股份，佔於更新日期已發行股份總數的10%。

於本報告日期，根據該計劃可予發行的證券總數為66,020,250股股份，相當於本公司已發行股本的4.45%。

已授出而尚未行使的購股權賦予有關承授人權利認購合共30,000,000股本公司股本中每股面值0.01港元的新股份。於截至二零一七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 二零一七年 十二月 三十一日	歸屬期	行使期
			於二零一七年 一月一日	期內授出	期內行使	期內失效			
執行董事									
鄭永安	二零一四年 六月二十七日	2.70港元	3,000,000	-	-	-	3,000,000	二零一五年 六月二十七日 至 二零一零年 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 至 二零一二年 四月二十八日	
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 至 二零一二年 四月二十八日	
何智凌	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 至 二零一零年 六月二十七日	
	二零一六年 四月二十八日	3.022港元	2,400,000	-	-	-	2,400,000	二零一七年 四月二十八日 至 二零一二年 四月二十八日	
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 至 二零一零年 六月二十七日	
王林宣	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 至 二零一二年 四月二十八日	
非執行董事									
孫輝榮	二零一六年 四月二十八日	3.022港元	900,000	-	-	-	900,000	二零一七年 四月二十八日 至 二零一二年 四月二十八日	
本集團所有僱員	二零一四年 六月二十七日	2.70港元	1,500,000	-	-	-	1,500,000	二零一五年 六月二十七日 至 二零一零年 六月二十七日	
本集團所有其他參與者	二零一四年 六月二十七日	2.70港元	10,200,000	-	-	-	10,200,000	二零一五年 六月二十七日 至 二零一零年 六月二十七日	
			30,000,000	-	-	-	30,000,000		

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無董事於可認購股份的購股權中擁有任何權益。

董事會報告

管理層股份計劃

根據本集團於二零一五年五月二十三日訂立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，合共55,843,197股可換股優先股已轉讓予若干經選定參與者並已轉換為普通股。

可轉換證券

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

於二零一五年十月十五日，本公司完成收購旺寶發展有限公司的全部已發行股本（「**收購事項**」），收購事項完成後，本公司向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，作為收購事項的代價。於報告期間，合共55,843,197股可換股優先股已轉讓予經選定參與者並已轉換為普通股。據此，於本報告日期仍發行有187,836,224股可換股優先股。

可換股優先股之主要條款如下：

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

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

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

贖回：本公司或可換股優先股持有人均不可贖回可換股優先股。

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

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

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

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

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

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

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

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

優先購股權

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

關連交易及持續關連交易

關連交易

成立投資基金

於二零一七年五月十六日，本公司全資附屬公司青建國際資產管理有限公司(「青建資產管理」)與Great Wall International Investment I Limited、國清資產管理、初始有限合夥人及長城青建一帶一路產業發展基金管理有限公司(「普通合夥人」)就成立長城青建一帶一路產業發展基金有限合夥(「基金」)訂立有限合夥協議(「有限合夥協議」)。青建資產管理亦已就青建資產管理對基金之出資承擔訂立認購協議(「認購協議」)。根據有限合夥協議及認購協議，本集團已有條件同意承諾向基金現金注資90,000,000美元(相等於約700,800,000港元)，佔承擔基金規模約32.14%。

基金之用途主要為透過直接或間接投資Qingjian Realty (Marymount) Pte. Ltd (「QJR Marymount」)發行的股票、股票相關證券、固定收益證券、債券或可換股債券或QJR Marymount直接或間接借入的貸款的方式實現資本升值。普通合夥人可全權酌情採用多種方法建構於QJR Marymount的投資，以間接投資QJR Marymount，進而將投資新加坡的Shunfu Ville Enbloc項目。

董事會報告

由於國清資產管理為New Guotsing Holdco的間接全資附屬公司，因此，國清資產管理因屬New Guotsing Holdco之聯繫人而為本公司之關連人士。由於上述交易之一項或多項適用百分比率超過5%，故上述交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。上述交易亦構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，須並遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

上述交易獲獨立股東於二零一七年八月十七日舉行之股東特別大會上批准。認購協議下的所有先決條件均已達成，而且青建資產管理及其他有限合夥人已完成彼等各自於基金之有限合夥權益的認購。

有關(其中包括)上述交易的進一步詳情，請參閱日期為二零一七年五月十六日之公告及日期為二零一七年七月二十八日之通函。

Shunfu Ville Enbloc 項目之合營企業安排

為滿足發展Shunfu Ville Enbloc項目之資金需要，本公司(通過青建地產(住宅))已同意按其於QJR Marymount之實際權益比例提供股東貸款約167,000,000新加坡元(相當於約937,000,000港元)及企業擔保約433,000,000新加坡元(相當於約2,425,000,000港元)，用於支持延伸至目標公司之銀行貸款(統稱為「財務援助」)。

由於財務援助自初步成立合營企業起12個月內提供，故該等額外資本承擔與初步出資額合計將導致一項或多項適用百分比率高於5%。因此，提供財務援助安排須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.101條之通函、獨立財務意見及股東批准規定。

有關上述交易的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十一月一日之公告。

持續關連交易

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

(i) 國清集團提供建築勞工、採購物料及機器租賃服務

青建國際緬甸發展有限公司(「青建緬甸」，由國清中國間接擁有90%的附屬公司)已與青建國際(本公司之附屬公司)訂立協議(「青建緬甸服務協議」)，據此，青建緬甸須就青建國際於二零一四年二月十日為一間國際酒店營運商在緬甸興建辦公大樓而訂立的合約(「緬甸建築合約」)，向青建國際提供勞工、物料採購及機器租賃服務(「勞工、物料及機器服務」)，總合約金額為40,673,869.88美元。緬甸建築合約已於二零一六年八月完成，而考慮到工程訂單調整，最終合約金額隨後於二零一七年由賣方釐定。青建緬甸服務協議的條款及其項下擬進行的交易的詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十五日之通函(「二零一五年通函」)。

誠如二零一五年通函所披露，於青建緬甸成為本公司一名關連人士前，青建緬甸服務協議已於固定期間內予以訂立，期限亦固定。根據上市規則第14A.60條，本公司須遵守上市規則第14A章之年度申報規定。截至二零一七年十二月三十一日止年度，於緬甸建築合約的最終合約金額釐定後進一步產生的交易金額為397,000新加坡元。

(ii) 欣樂國際提供市場推廣及顧問服務

欣樂國際地產諮詢公司(「欣樂國際」)向本集團開發的若干物業開發項目提供銷售及市場推廣服務。欣樂國際向本集團提供的市場推廣及顧問服務(「市場推廣及顧問服務」)包括：產品培訓、銷售辦事處及樣板房、與開發商聯絡、市場推廣協助、定價分析、市場推廣計劃及活動、銷售管理、樣板房人員配備及進度報告。欣樂國際主要從事房地產代理(包括評估師、估值師及租賃服務)業務，由Sim Kain Kain女士(青建實龍港及BH-ZACD (TuasBay) Development Pte. Ltd.之董事)及Yeo Choon Guan先生(青建榜鵝、青建安谷、青建兀蘭及BH-ZACD (TuasBay) Development Pte. Ltd.之董事)分別間接擁有50%。該等項目公司為本集團的附屬公司。Sim女士及Yeo先生已成為本公司的關連人士，而欣樂國際(即Sim女士及Yeo先生的聯繫人士)亦將成為本公司的關連人士。

本公司與欣樂國際於二零一五年九月二十五日訂立新的總服務協議(「欣樂國際總服務協議」)。根據欣樂國際總服務協議，就市場推廣及顧問服務向欣樂國際收取之費用受一般定價條款規限。有關欣樂國際總服務協議之條款及其項下擬進行之交易之詳情載於二零一五年通函。

根據上市規則第14A章，按照欣樂國際總服務協議進行之交易構成本公司之持續關連交易，且須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定。

本公司股東於二零一五年十月十四日舉行之股東特別大會上就該持續關連交易於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度各年之最高年度總額所批准之年度上限分別為3,451,000新加坡元、4,679,000新加坡元及4,234,000新加坡元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，該持續關連交易總額為3,800,000新加坡元(相當於21,800,000港元)。

(iii) Singapore Bai Chuan 提供裝修工程服務

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

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

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

董事會報告

本集團就截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財年根據框架協議所提供裝修工程服務支付予 Singapore Bai Chuan 集團之金額將不超過年度上限 30,000,000 新加坡元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，該持續關連交易總額為 6,500,000 新加坡元（相當於 36,800,000 港元）。

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

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。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已獲委聘，負責根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第 3000 號非審閱或審閱過往財務資料之鑒證工作，並參照實務說明第 740 號關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件，就本集團持續關連交易出具報告。羅兵咸永道已根據上市規則第 14A.56 條就上文所披露於截至二零一七年十二月三十一日止年度之持續關連交易出具載有其調查結果及結論的無保留意見函件。

被本公司自願視為之持續關連交易

下文所載的交易乃由本集團與 Sinstar Precast Pte. Ltd.（前稱為青建預製構件有限公司）（「Sinstar Precast」）訂立。Sinstar Precast 並非本公司的關連人士，惟本公司決定自願遵守上市規則第 14A 章項下的規定，以加強本公司的企業管治：

Sinstar Precast 連同其附屬公司，主要從事生產結構預製組件及批發結構性粘土及混凝土產品業務。易立混凝土有限公司是主要業務為生產預件混凝土的 Sinstar Precast 之營運附屬公司，由 Sinstar Precast 持有 50% 權益，並被視為 Sinstar Precast 的附屬公司，且合併至 Sinstar Precast 的財務報表。Sinstar Precast 由前任董事兼控股股東杜博士之配偶林秀娥女士擁有 16%，由前任董事張志華先生擁有 8%，由前任董事丁洪斌博士擁有 8%，由若干集團公司之董事宋修義先生擁有 7%，及餘下權益由若干其他個人擁有。儘管該四名前任或現任董事共同控制 Sinstar Precast 已發行股本 39% 的權益，彼等概無一人單獨控制 30% 或以上權益，故此，根據上市規則，Sinstar Precast 並非本公司的關連人士。

為加強本公司的企業管治，本公司決定自願遵守上市規則的規定，視 Sinstar Precast 為本公司的關連人士。本公司與 Sinstar Precast 於二零一五年九月二十五日訂立總服務協議（「青建預製構件總服務協議」）。根據青建預製構件總服務協議，就 Sinstar Precast Group 供應預製組件及混凝土支付之費用受一般定價條款規限。有關青建預製構件總服務協議之條款及其項下擬進行之交易之詳情載於二零一五年通函。

本公司股東於二零一五年十月十四日舉行之股東特別大會上就截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度各年該等交易的最高年度總額而批准的年度上限分別為 78,400,000 新加坡元、68,000,000 新加坡元及 68,000,000 新加坡元。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，青建預製構件總服務協議項下的交易額達致4,900,000新加坡元(相當於28,000,000港元)。獨立非執行董事已審閱與Sinstar Precast訂立的上述交易，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。

本公司核數師羅兵咸永道亦已發出無保留意見函件，當中載列根據上市規則第14A.56條於上文所披露的截至二零一七年十二月三十一日止年度與Sinstar Precast所訂立各項交易的發現及結論。

根據上市規則第14A章定義為「關連交易」或「持續關連交易」而於綜合財務報表附註41披露之所有重大關連方交易已在本年報「關連交易及持續關連交易」一節中載列，而本公司已根據上市規則第14A章遵守所有該等關連交易之披露規定。

根據上市規則第13.22條作出之披露

於二零一七年十二月三十一日，本集團提供予Qingjian Realty (Marymount) Pte. Ltd. (「**QJR Marymount**」)之財務援助及為其融資作出之擔保的總金額合共1,960,000,000港元，該金額超過上市規則第14.07(1)條所規定的資產比率的8%。

於二零一七年十二月三十一日，QJR Marymount的資產負債表及本集團應佔QJR Marymount的權益呈列如下：

	資產負債表 千港元	本集團應佔權益 千港元
非流動資產	188	85
流動資產	5,309,872	2,389,442
流動負債	(58,173)	(26,178)
非流動負債	(5,229,472)	(2,353,262)
資產淨值	22,415	10,087

獲准許彌償條文

以董事為受益人的經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384,600港元(二零一六年：107,600港元)。

董事會報告

不競爭承諾

茲提述本年報管理層討論與分析「不競爭契諾」一節。

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

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

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

國清集團已書面聲明其於回顧年度內已遵守不競爭契諾。

企業管治守則

於報告期內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的所有適用守則條文。

本集團遵守守則的詳情載於本報告第42至55頁的企業管治報告。

核數師

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

主要風險及不明朗因素

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

此外，物業開發業務本質上屬資本密集性。雖然本集團主要通過銷售所得款項、銀行借貸及內部資金為其物業項目提供資金，但如果無法獲得足夠融資或未能在其到期前重續本集團現有信貸融資，本集團的營運可能會受到不利影響。

新加坡的物業建設業務受新加坡建設局及其他監管機構規管。該等監管機構規定，建築業務獲授及／或重續許可及特許權前須達成的各項標準，及於建設局存置之承建商註冊系統(CRS)登記乃競投公共部門建築項目的先決條件。重續本集團的許可及特許須遵守相關法規。本集團現時於多項必要之建築特許權項下進行經營，該等建築特許權將於二零一九年七月到期。任何不重續現有建設局許可及特許權將導致我們不符合資格競投或參與特定項目，因此減少本集團項目機遇數目，及此可能對本集團的業務及財務業績造成不利影響。本集團的營運部門將繼續密切監控並確保本集團遵守該等特許權的標準及規定。

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

主要關係

(i) 僱員

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

(ii) 分包商及供應商

本集團已與多名分包商及供應商建立長期合作關係，並竭力確保其遵守本集團於質量及道德方面的承諾。本集團精心選定分包商並要求其滿足若干評估標準(包括往績記錄、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。本集團保持以手機應用程式的方式提供生活便利並透過各種渠道(如本公司網站、電話、直接郵件、營銷材料及社交媒體等)與客戶進行交流。就建築而言，本集團亦致力於建築服務方面為客戶提供優質及增值客戶服務。

環保政策

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

遵守法律法規

本集團的業務主要由本公司在新加坡及香港的附屬公司進行，而本公司本身在聯交所上市。報告期內，本公司繼續嚴格遵守適用法律、法規及規例；如有關香港及新加坡環境保護、建築勞工、健康及安全方面；建築管制法及相關法規載列向新加坡建築商發牌的規定；住房開發法及相關規則載列向新加坡房屋開發商發牌的規定；香港承包商發牌制度以及建設局、新加坡市區重建局、香港發展局和房屋委員會等監管機構的相關監管要求及香港聯交所及證券及期貨事務監察委員會實行的法規及合規要求。於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至本報告日期止，並無重大違反新加坡及香港現行法律及法規的情況。

代表董事會

主席
鄭永安

香港，二零一八年三月二十八日

董事及高級管理人員的履歷

董事

執行董事

鄭永安先生，61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。彼自二零一六年一月二十六日獲委任為董事會主席。彼自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**」）主席並自二零一六年三月二十二日獲委任為本公司戰略投資委員會（「**戰略投資委員會**」）主席。鄭先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

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

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

王從遠先生，43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。彼自二零一六年一月二十六日獲委任本公司薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）成員並自二零一六年三月二十二日獲委任戰略投資委員會成員。王先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

彼在工程及建築行業方面擁有逾20年經驗。於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。於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。

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金融專業碩士學位及北京科技大學熱能工程學士學位。彼為高級工程師及英國特許建造學會會員。王從遠先生於二零一二年十二月獲認證為青島市最具成長性企業家，並於二零一四年四月獲頒發山東省富民興魯勞動獎章。

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

董事及高級管理人員的履歷

張玉強先生，56歲，為本公司執行董事。彼於二零一四年四月十一日獲委任為執行董事並於二零一四年四月二十二日獲委任為本公司總經理。張先生於二零一四年四月十一日加入本公司並負責協助行政總裁監督本集團的全面營運和管理。彼自二零一六年三月二十二日獲委任本公司薪酬委員會成員及戰略投資委員會成員。張先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

加入本集團前，張先生於二零零一年至二零零七年擔任青建國際事業部常務副總經理。由二零零七年至二零一二年，他歷任青建總裁助理，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。張先生在物業建築行業方面擁有逾30年的經驗。

張先生於一九八四年於中國山東建築工程學院畢業，獲授工程學士。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。

何智凌先生，53歲，為執行董事。彼於一九九七年七月加入本集團，並於二零一二年九月十一日獲委任為本公司執行董事。彼自二零一六年三月二十二日獲委任戰略投資委員會成員。何先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

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。

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)。

除上文所披露者外，何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。

董事及高級管理人員的履歷

王林宣先生，45歲，為執行董事。彼於二零一六年一月二十六日獲委任為執行董事。彼自二零一六年三月二十二日獲委任為戰略投資委員會成員。王先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

王林宣先生於新加坡及中國的建築及房地產開發行業積逾20年經驗。於一九九八年六月至二零一五年五月期間，王林宣先生為青島博海建設集團有限公司之項目經理及常務副總經理。於二零零八年四月至二零一一年八月，王林宣先生擔任高密博海置業有限公司之董事及總經理職位。於二零一一年九月至二零一五年五月期間，王林宣先生為高技工程私營有限公司之董事總經理。於二零一三年十二月至二零一五年五月，王林宣先生亦為青島博海投資有限公司之常務副總經理。

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。

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。

非執行董事

王賢茂先生，46歲，為本公司非執行董事。彼自二零一七年一月十六日獲本公司委任為非執行董事，為審核委員會成員以及戰略投資委員會成員。王賢茂先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

王賢茂先生在工程及建築業擁有逾20年經驗。王先生於二零零二年曾任青島建設集團股份公司阿爾及利亞項目組常務副總經理兼總工程師。於二零零二年至二零一二年期間，王先生歷任青島建設集團零零一工程有限公司(前稱青島零零一工程有限公司)副總經理(二零零二年十二月至二零零四年三月)、常務副總經理(二零零四年三月至二零零七年二月)及總經理(二零零七年二月至二零一二年十二月)。王先生於二零一六年十二月獲委任為國清控股集團有限公司行政總裁，此前彼亦曾擔任國清控股集團有限公司副總裁(二零一二年十二月至二零一三年十二月)、執行總裁(二零一三年十二月至二零一五年十一月)及常務副總裁(二零一五年十二月至二零一六年十二月)。彼為國清中國的董事。

王賢茂先生持有中國青島理工大學土木工程學士學位及中國南開大學工商管理碩士學位。王賢茂先生於二零一四年三月獲得工程技術應用研究員稱號。王先生亦於二零一四年四月獲授中國一級註冊建造師資格。

董事及高級管理人員的履歷

王賢茂先生於二零一四年十二月被評為青島市優秀企業家，於二零一五年四月被評為青島市勞動模範。王先生亦曾任中非民間商會第二屆理事會理事、中國對外承包工程商會第七屆理事會副會長及青島國際工程發展聯盟秘書長。

除上文所披露者外，於過往三年內，王賢茂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。

孫輝業博士，55歲，為非執行董事。彼於二零一六年一月二十六日獲委任為非執行董事。彼自二零一六年三月二十二日獲委任為戰略投資委員會成員。彼於行政及稅務管理領域積逾30年經驗。孫博士於二零零二年十一月至二零一五年十月期間於青島市地方稅務局任職，最後職位為副局長。彼為國清中國的董事。

孫博士持有中國山東大學之文學士學位及、中國同濟大學之管理碩士學位以及中國同濟大學之管理博士學位。

除上文所披露者外，孫博士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。

陳安華先生，50歲，為本公司的非執行董事。彼於二零一七年十一月二十七日獲本公司委任為非執行董事。彼為一名高級經濟師，於一九八九年畢業於復旦大學，獲頒經濟學學士學位。其後，彼於一九九七年畢業於中南大學，獲頒工商管理碩士學位。陳先生於二零零六年獲華威大學頒發工程商業管理進修證書。

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

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

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

董事及高級管理人員的履歷

獨立非執行董事

卓育賢先生，62歲，於二零一二年九月十一日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。卓先生於二零一二年九月十一日加入本公司，及於一九七八年六月畢業於加拿大西安大略大學，取得文學學士學位。彼於一九八二年二月獲香港高等法院認可為律師。自二零零零年七月起，卓先生於林沛然律師事務所擔任顧問。

卓先生自二零零一年十一月至二零一七年三月擔任德祥企業集團有限公司(股份代號：372，其股份於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，於過往三年內，卓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。

程國灝先生，74歲，於二零一二年九月十一日加入本公司擔任獨立非執行董事，並同時獲委任為審核委員會、薪酬委員會成員及提名委員會成員。程先生於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司令勳章。

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。

譚德機先生，54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，及現時為一家香港拍賣公司的財務總監及品牌中國集團有限公司(股份代號：8219，其股份於聯交所創業板上市)的公司秘書。

董事及高級管理人員的履歷

譚先生亦自二零一六年十二月、二零一六年六月及二零一一年十二月起分別擔任股份均在聯交所創業板上市的美固科技控股集團有限公司(股份代號：8349)及利寶閣集團有限公司(股份代號：8102)以及其股份於聯交所主板上市的允升國際控股有限公司(股份代號：1315)的獨立非執行董事。

譚先生由二零一三年六月至二零一六年七月擔任金彩控股有限公司(股份代號：1250，其股份於聯交所主板上市)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，58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。彼自二零一六年三月二十二日獲委任審核委員會成員、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33年經驗。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城財富管理之董事長及創辦人。陳先生為香港創業及私募投資協會有限公司會長。彼亦為任亞洲創業及股權投資基金協會有限公司的創辦人及秘書長。陳先生為香港特別行政區政府創新科技諮詢委員會委員及香港貿易發展局資訊及通訊科技諮詢委員會及服務業拓展計劃委員會委員。彼為Choate Rosemary Hall Parent Advisory Council之成員，並為立騰國際(亞太)有限公司之董事。陳先生持有英國城市大學商學院工商管理碩士學位、澳洲證券學會研究生文憑以及倫敦都會大學經濟文學士(榮譽)學位。

陳先生現任十三集團有限公司(股份代號：577，其股份於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。陳先生擔任威華投資管理有限公司及茂宸證券有限公司負責人。

除上文所披露者外，陳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。

董事及高級管理人員的履歷

高級管理層

李軍先生，41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19年經驗。加入本集團前，彼於一九九九至二零零七年期間曾於多家公司任審計項目經理職位，於二零零七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，44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，44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普華永道會計師事務所，於二零一四年至二零一五年亦擔任國清(南洋)控股有限公司首席財務總監。楊先生為新加坡註冊會計師。

宋尚峰先生，42歲，於二零一七年六月加入本集團。宋先生為青建(南洋)控股有限公司之執行總裁、青建土木工程有限公司之執行董事及總經理。宋先生持有上海交通大學及南洋科技大學之工商管理聯合碩士學位。自一九九九年開始，宋先生於不同國家的青建集團擁有19年的豐富經驗，曾一直在萊索托、利比亞、新加坡、緬甸及中國的多個城市任職，從事多種工作類型，從總經理助理、部門副主任、常務副總經理到目前在新加坡擔任執行董事及總經理。

孫湧先生，46歲，於二零零七年十二月加入本集團，彼為青建國際(南洋)集團發展有限公司的董事及總經理。孫先生持有中國浙江大學之土木工程專業學士學位及新加坡國立大學之房屋建築科學碩士學位。

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

董事及高級管理人員的履歷

李俊先生，42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。

李先生於地產開發行業方面擁有逾18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中國青島認證為合資格工程師。

高士剛先生，49歲，於二零零一年八月加入本集團，彼為青島建築(新加坡)有限公司的總經理。高先生持有中國重慶大學之工民建(國際承包)專業學士學位。

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

崔國健先生，69歲，於二零一零年六月加入本集團，為新利地基工程有限公司、實力工程有限公司及廣盈工程有限公司的董事。彼負責協調不同項目的地基工程設計及建築，並管理內部設計團隊。彼在工程及建築行業方面擁有逾45年經驗。於一九九三年加入實力工程有限公司之前，彼任職於周林建築師事務所(香港)有限公司逾20年，彼由一九八六年至一九九二年擔任該公司董事，從事各類建築項目的結構設計和監督工作。彼由一九九二年至一九九三年擔任良記集團有限公司(現稱優派能源發展集團有限公司(股份代號：307，其股份於聯交所主板上市))(一間專於下層結構及地盤平整工程的建築公司)的執行董事。於過往三年內，崔先生並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任職務。

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

董事及高級管理人員的履歷

何振全先生，66歲，於二零一五年五月加入本集團並任實力工程有限公司董事，負責上蓋結構部門之一般管理及監督。彼於建築行業擁有逾45年經驗。

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

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

陳法彬先生，44歲，於二零一零年五月加入本集團。彼為高技工程私營有限公司的執行董事及總經理。陳先生持有英國考文垂大學之土建結構專業學士學位。

陳先生於工程及建築行業擁有逾18年經驗。在加入本集團前，彼於一九九九年至二零一零年期間曾就職於多家大型建築工程公司，歷任項目經理到高級項目經理等職務。彼於二零一一年至二零一五年期間曾就職於高技工程私營有限公司任常務副總經理職位。

朱文博先生，33歲，於二零一二年九月加入本集團，彼為高技工程私營有限公司的執行董事及行政總裁。朱先生持有中國青島大學之會計學專業學士學位。

朱先生於財務管理及企業投融資管理方面擁有逾十一年經驗。彼於二零零七年至二零一六年期間曾於青島博海建設集團有限公司任財務部經理職位及於高技工程有限公司任常務副總經理職位。朱先生為合資格會計師。

集團首席財務總監及公司秘書

陳達鴻先生，45歲，於二零一七年五月加入本集團。陳先生持有香港中文大學工商管理學士學位，主修專業會計學。陳先生有逾20年財務、審計及會計經驗。陳先生為香港會計師公會，特許公認會計師公會、香港特許秘書公會以及特許秘書及行政人員協會會員，亦為特許公認會計師公會資深會員。

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。

本集團透過定期檢討企業管治常規，致力不斷提高企業管治水平，確保本集團一直符合守則規定。

本集團的主要企業管治工作概述如下：

董事會

組成

於本年報日期，董事會現時由五名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。

執行董事

鄭永安先生(主席)

王從遠先生

何智凌先生

張玉強先生

王林宣先生

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

王從遠先生已就擔任執行董事職務與本公司訂立服務合約，自二零一六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。

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

王林宣先生已就擔任執行董事職務與本公司訂立服務合約，自二零一六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。

企業管治報告

非執行董事

張志華先生(於二零一七年八月三十日辭任非執行董事)

孫輝業博士

王賢茂先生(於二零一七年一月十六日獲委任為非執行董事)

陳安華先生(於二零一七年十一月二十七日獲委任為非執行董事)

張志華先生自二零一四年八月十一日起擔任非執行董事並於二零一七年八月三十日辭任非執行董事。

孫輝業博士已就擔任非執行董事職務與本公司訂立服務合約，自二零一六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。

王賢茂先生已就擔任非執行董事職務與本公司訂立服務合約，自二零一七年一月十六日起生效，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。

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

獨立非執行董事

卓育賢先生

程國灝先生

譚德機先生

陳覺忠先生

卓育賢先生、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訂立服務合約，自二零一六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訂立服務合約，自二零一八年一月二十六日起生效，為期兩年，除非一方向另一方發出不少於三個月的書面通知或根據董事服務合約的條款以其他方式予以終止。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10A條。於報告期內，董事會有四名獨立非執行董事，而獨立非執行董事人數佔董事會成員三分之一。因此，董事會具高度獨立性以有效作出獨立決策。本公司亦已遵守上市規則第3.10(2)條規定，其中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。

董事須根據章程細則在股東週年大會上輪流退任及膺選連任。

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

根據章程細則第112條，新任董事陳安華先生應擔任董事職位直至本公司應屆股東週年大會為止，並符合資格膺選連任。根據章程細則第108(a)條，何智凌先生、王林宣先生、孫輝業博士及陳覺忠先生將於本公司應屆股東週年大會上退任董事職務，並符合資格膺選連任。概無於股東週年大會上膺選連任的董事與本公司已訂立於一年內終止合約時須作賠償(法定補償除外)的服務合約。

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

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

企業管治報告

董事會及股東大會

董事會定期召開會議，除例會外，亦在有特殊情況需要時召開會議。根據守則的守則條文第A.1.1條，董事會應定期及約每季度召開會議，每年最少舉行四次會議。於報告期內，截至本年報日期，本公司共召開10次董事會會議及1次股東大會。

董事於報告期內出席董事會會議及股東大會的次數如下：

董事姓名	報告期內的出席次數／會議次數	
	董事會議	股東大會
執行董事		
鄭永安先生	10/10	1/1
王從遠先生	10/10	1/1
何智凌先生	10/10	1/1
張玉強先生	10/10	1/1
王林宣先生	9/10	0/1
非執行董事		
張志華先生(附註1)	4/10	1/1
孫輝業博士	9/10	0/1
王賢茂先生(附註2)	8/10	0/1
陳安華先生(附註3)	1/10	0/1
獨立非執行董事		
卓育賢先生	8/10	0/1
程國灝先生	8/10	1/1
譚德機先生	8/10	0/1
陳覺忠先生	8/10	1/1

附註：

- (1) 張志華先生於二零一七年八月三十日辭任非執行董事
- (2) 王賢茂先生於二零一七年一月十六日獲委任為非執行董事
- (3) 陳安華先生於二零一七年十一月二十七日獲委任為非執行董事

董事會責任及授權

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

就本集團企業管治而言，於報告期內，董事會根據職權範圍已履行以下職責：

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

董事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。

企業管治報告

董事持續專業發展計劃

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

董事姓名	閱讀有關上市規則及其他適用監管規定最新發展的研討會材料與更新資料	參加內部培訓
鄭永安先生	1	1
王從遠先生	1	1
何智凌先生	1	1
張玉強先生	1	1
王林宣先生	1	1
孫輝業博士	1	1
王賢茂先生(附註1)	1	1
陳安華先生(附註2)	1	1
卓育賢先生	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) 王賢茂先生於二零一七年一月十六日獲委任為非執行董事
- (2) 陳安華先生於二零一七年十一月二十七日獲委任為非執行董事

主席及行政總裁

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

董事進行證券交易的標準守則

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

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

薪酬委員會

於報告期內，薪酬委員會由兩名執行董事王從遠先生及張玉強先生及三名獨立非執行董事卓育賢先生、程國灝先生及陳覺忠先生組成，卓育賢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酬金的政策及架構向董事會提出建議，並根據董事會不時的公司目標及宗旨而檢討及審批管理層的薪酬建議。薪酬委員會已就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會作出意見，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。

企業管治報告

薪酬委員會於報告期內曾舉行3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人員薪酬及其履職情況。薪酬委員會成員於報告期內出席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
卓育賢先生(主席)	3
程國灝先生	3
陳覺忠先生	3
王從遠先生	3
張玉強先生	3

根據職權範圍，薪酬委員會成員已履行以下職責：

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

董事薪酬

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

高級管理人員酬金

於報告期內，高級管理人員的酬金範圍載列如下：

酬金範圍(港元)	人數
1,000,000 港元及以下	1
1,000,001 港元至 2,000,000 港元	4
2,000,001 港元至 3,000,000 港元	1
3,000,001 港元及以上	6

根據上市規則附錄十六須予披露有關董事酬金及五位最高薪僱員的詳情載於財務報表附註10。

核數師酬金

於報告期內，本集團核數師提供經常性審核服務、其他審核服務及非審核服務所產生的費用分別約為6,977,000港元、1,132,000港元及233,000港元。

審核委員會

於報告期內，審核委員會由一名非執行董事王賢茂先生及四名獨立非執行董事譚德機先生、卓育賢先生、程國灝先生及陳覺忠先生組成，譚德機先生為審核委員會主席。於報告期內，張志華先生一直擔任審核委員會成員直至二零一七年八月三十日辭任。非執行董事王賢茂先生於二零一七年一月十六日獲委任為審核委員會成員。

董事會採納的審核委員會書面職權範圍與守則一致，並刊載於本公司及聯交所網站。

審核委員會主要負責檢討及監察本集團的財務申報程序、風險管理及內部監控制度以及本集團的外聘核數師。有關本集團的財務監控、內部監控、風險管理制度的政策，以及外聘核數師的續聘事宜亦由審核委員會於會議進行檢討。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。

企業管治報告

審核委員會成員於報告期內出席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)	3
卓育賢先生	3
程國灝先生	3
陳覺忠先生	3
王賢茂先生	2
張志華先生(附註)	2

附註：張志華先生於二零一七年八月三十日辭任審核委員會委員

根據職權範圍，審核委員會成員已履行以下職責：

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

董事對財務報表的責任

全體董事均明白其對編製截至二零一七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假設。

風險管理及內部監控

董事會致力處理業務風險，並維持適當及有效的內部監控制度，以保障股東投資及本集團資產。本公司已為保障資產免受未授權使用或出售、控制資本開支、妥善存置會計記錄及確保業務及公佈有關的財務資料之可靠性，制訂若干程序。本集團的合資格管理層持續實施及監察內部監控制度。董事會透過審核委員會對本集團內部監控制度的有效性進行評估，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，修訂風險管理政策及內部監控程序；及
- 向管理層及董事會定期匯報風險監察的結果。

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

企業管治報告

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

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

董事會已委任外部顧問擔任其風險管理及內部監控檢討顧問以對截至二零一七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，確保在保密的情況下存取潛在內幕消息，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消息的方式，包括：

- 為不同營運單位向指定部門匯報任何潛在內幕消息指定匯報渠道；
- 指定人士及部門按規定決定進一步匯報及披露方式；及
- 指定獲授權人士作為發言人及回應外界查詢。

董事會信納本集團於截至二零一七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，提名委員會由主席兼執行董事鄭永安先生及一名非執行董事孫輝業博士及三名獨立非執行董事程國灝先生、譚德機先生及陳覺忠先生組成。

董事會採納的提名委員會書面職權範圍與守則一致，並刊載於本公司及聯交所網站。

委員會成員於報告期內出席提名委員會會議的次數載列如下：

	報告期內的 出席次數／會議次數
鄭永安先生	3
孫輝業博士	3
程國灝先生	3
譚德機先生	3
陳覺忠先生	3

根據職權範圍，提名委員會成員已履行以下職責：

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

戰略投資委員會

戰略投資委員會由九名成員組成，包括五名執行董事鄭永安先生、王從遠先生、張玉強先生、何智凌先生及王林宣先生，兩名非執行董事孫輝業博士及王賢茂先生，以及一名獨立非執行董事陳覺忠先生，由鄭永安先生擔任戰略投資委員會主席。張志華先生一直為戰略投資委員會成員直至於二零一七年八月三十日辭任。

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。

企業管治報告

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，提供高透明度和實時的本公司資料，讓股東及投資者及時瞭解本公司狀況並作出最佳投資決策。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瞭解。董事會及高級管理人員亦確認彼等須保障本公司股東利益的責任。為保障股東利益，本公司及本集團通過多個渠道向股東提供有關本公司及本集團資料，該等渠道包括年報、中期報告、公佈及通函。本公司網站亦載有本公司及本集團的最新資料以及已刊發的文件。

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

於報告期內，本公司的組織章程文件並無重大變動。

將股東查詢送達董事會的程序

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

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

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

股東於股東大會上提出建議的程序

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

根據章程細則第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)，除非股東發出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，並將該等通知遞交至總辦事處或註冊辦事處。章程細則第123條所規定遞交通告的期間將不早於就有關選舉而指定舉行的股東大會通告的寄發日期翌日開始及不遲於有關股東大會日期前7日結束，而可給予致本公司有關通告的期間的最短期限將為至少7日。



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63至159頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零一七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

獨立核數師報告

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：

- 建築合約收入及費用確認
- 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

建築合約收入及費用確認

請參閱綜合財務報表附註4及附註6。

截至二零一七年十二月三十一日止年度確認的建築合約收入為3,593,926,000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。相應合約成本參照相關合約的完工階段以及建造工程完工的預測總成本確認為費用。

我們評估建築合約收入確認及成本預算相關控制的設計及實施。我們亦選取建築合約樣本以評估管理層根據完工階段法確認收入和成本時作出的估計。

我們已對所選合約樣本執行以下審計程序：

- 檢查合約條款及條件，例如合約金額、施工期、貴集團履約責任、付款計劃、保留及保證條款等。
- 根據獨立測量師開具的證明中載列的情況驗證管理層採納的完工階段，包括核實合約工程和工程訂單調整(如有)。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們在審計中如何處理關鍵審計事項

建築合約收入及費用確認(續)

評估完工進度、可能的工程訂單調整、賠償及違約金，以及完工成本預測的合理性及準確性時涉及重大判斷及估計。

- 透過以下辦法評估建造工程相關總預算成本的準確性與合理性：(i) 檢查供應商報價；(ii) 以過往已完工工程的歷史成本及利潤率為比較基準；及(iii) 與項目經理面談並評估其編製的成本估計的合理性。
- 測試建築合約收入、成本以及相關應收款項及負債的計算之數學準確性。
- 透過以下辦法評估管理層的違約金估計：(i) 審閱與客戶的通信以及相關合約條款；及(ii) 比較獨立測量師開具的證明中列明的完工狀態與建築合約中列明的約定施工期，從而識別客戶的潛在索賠。

基於以上措施，我們認為建築合約收入及成本的確認獲得現有證據的適當支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們在審計中如何處理關鍵審計事項

商譽減值

請參閱綜合財務報表附註4及附註19。

截至二零一七年十二月三十一日，貴集團確認的商譽總額為565,755,000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」分部的金額分別為282,933,000港元及282,822,000港元。管理層認為在商譽減值測試中，各經營分部構成單獨的現金產生單位（「現金產生單位」）。截至二零一七年十二月三十一日，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預測的折現率作出重大判斷而具有固有判斷性，因此，該評估屬於審計重點領域。

我們已評估減值測試涉及的未來現金流預測及其制定流程，包括確認準確性及相關計算以及檢查預測是否與董事會批准的最近預算一致。我們亦評估所有的現金產生單位是否均已被識別。

我們檢查管理層針對關鍵假設（包括收入增長及折現率）的敏感性分析結果以確定可能導致個別現金產生單位減值的假設變動情況。

我們已透過檢驗確切證據以評估折現現金流預測所使用的關鍵業務假設，包括已簽署的工程合約條款及條件、收入增長率歷史記錄以及建築成本估計所用的第三方供應商報價單。我們亦已透過評估貴集團的資本成本以估計折現率。

基於以上措施，我們認為管理層就商譽減值測試所作的估計及判斷獲得現有證據支持。

其他資料

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

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

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

倘基於我們已執行的工作，倘我們認為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。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非是對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出的會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論以及，根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，我們須於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關的披露不足，我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃金錢。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年三月二十八日

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	5, 6	10,329,310	8,605,716
銷售成本	9	(9,031,581)	(7,317,561)
毛利		1,297,729	1,288,155
其他收入	7	116,894	14,417
其他(虧損)/收益 — 淨額	8	(38,549)	55,633
銷售及營銷開支	9	(224,909)	(98,231)
一般及行政開支	9	(332,086)	(354,435)
經營溢利		819,079	905,539
財務收入	11	51,199	17,503
財務成本	11	(36,778)	(91,745)
應佔聯營公司虧損	13	(25,801)	(4,752)
應佔合營企業溢利	14	29	371
除所得稅前溢利		807,728	826,916
所得稅開支	15	(134,493)	(157,776)
年內溢利		673,235	669,140
其他全面收益/(虧損)			
可重新分類至損益之項目			
— 匯兌差額		130,746	(59,454)
— 可供出售金融資產之公平值變動		(70,176)	56,667
		60,570	(2,787)
年內全面收益總額		733,805	666,353

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應佔年內溢利：		
本公司擁有人	512,050	585,385
非控股權益	161,185	83,755
	673,235	669,140
應佔年內全面收益總額：		
本公司擁有人	566,197	589,646
非控股權益	167,608	76,707
	733,805	666,353
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利	16	
每股基本盈利		
— 普通股(港元)	0.306	0.404
— 可換股優先股(港元)	0.306	0.404
每股攤薄盈利		
— 普通股(港元)	0.306	0.404
— 可換股優先股(港元)	0.306	0.404

上述綜合全面收益表須連同隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	414,202	441,715
開發中投資物業	18	518,546	426,723
商譽	19	565,755	561,954
其他無形資產	20	44,708	54,340
透過損益按公平值列賬之金融資產	21	230,696	–
於聯營公司之投資	13	21,081	19,682
於合營企業之投資	14	415	355
遞延所得稅資產	23	61,354	75,530
可供出售金融資產	24	28,489	92,329
衍生金融工具	25	–	12,600
預付款項及其他應收款項	22	973,127	344,878
		2,858,373	2,030,106
流動資產			
待售開發物業	26	4,375,337	8,758,473
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	22	1,798,183	1,870,489
應收客戶合約工程款項	27	37,852	65,240
衍生金融工具	25	–	20,343
可收回稅項		25,981	10,686
已抵押銀行存款	28(b)	247,889	223,696
現金及現金等價物	28(a)	3,168,184	1,792,639
		9,653,426	12,741,566
資產總額		12,511,799	14,771,672
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本 — 普通股	29	14,852	14,294
股本 — 可換股優先股	29	1,879	2,437
股份溢價		3,317,938	3,317,938
其他儲備	30	(1,149,943)	(1,235,529)
保留盈利		1,111,747	881,275
		3,296,473	2,980,415
非控股權益		197,060	81,658
權益總額		3,493,533	3,062,073

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
負債			
非流動負債			
借貸	31, 32	2,566,405	3,164,706
衍生金融工具	25	5,298	-
遞延所得稅負債	23	55,150	76,445
		2,626,853	3,241,151
流動負債			
貿易及其他應付款項	33	3,801,074	4,734,569
應付稅項		148,244	191,537
借貸	31, 32	2,438,880	3,542,342
衍生金融工具	25	3,215	-
		6,391,413	8,468,448
負債總額		9,018,266	11,709,599
權益及負債總額		12,511,799	14,771,672

上述綜合財務狀況表須連同隨附附註一併閱讀。

第63至159頁的財務報表已於二零一八年三月二十八日經董事會批准及由以下人士代表簽署。

鄭永安
董事

王從遠
董事

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	股本—				保留盈利 千港元	總計 千港元	非控股	
		股本— 普通股 千港元 (附註29)	可換股 優先股 千港元 (附註29)	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元 (附註30)			權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一六年一月一日結餘		3,000	9,519	2,227,382	(1,287,205)	547,890	1,500,586	(19,793)	1,480,793
全面收益									
年內溢利		-	-	-	-	585,385	585,385	83,755	669,140
其他全面收益／(虧損)									
匯兌差額		-	-	-	(52,406)	-	(52,406)	(7,048)	(59,454)
可供出售金融資產之公平值變動		-	-	-	56,667	-	56,667	-	56,667
全面收益總額		-	-	-	4,261	585,385	589,646	76,707	666,353
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易									
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	48,437	48,437
股份發行	29	4,212	-	1,090,556	-	-	1,094,768	-	1,094,768
兌換可換股優先股	29	7,082	(7,082)	-	-	-	-	-	-
收購非控股股東附屬公司股權		-	-	-	(8,191)	-	(8,191)	(16,113)	(24,304)
非控股股東的資本供款		-	-	-	-	-	-	12,139	12,139
一間附屬公司之清盤		-	-	-	-	-	-	(275)	(275)
附屬公司非控股股東可行使的認沽期權		-	-	-	-	(12,246)	(12,246)	-	(12,246)
準備或已分派之股息	34	-	-	-	-	(239,754)	(239,754)	(19,444)	(259,198)
僱員購股權計劃—以股份為基礎的酬金福利	35	-	-	-	55,606	-	55,606	-	55,606
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易總額		11,294	(7,082)	1,090,556	47,415	(252,000)	890,183	24,744	914,927
於二零一六年十二月三十一日結餘		14,294	2,437	3,317,938	(1,235,529)	881,275	2,980,415	81,658	3,062,073

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	股本—					非控股		
		股本— 普通股 千港元 (附註 29)	可換股 優先股 千港元 (附註 29)	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元 (附註 30)	保留盈利 千港元	總計 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一七年一月一日結餘		14,294	2,437	3,317,938	(1,235,529)	881,275	2,980,415	81,658	3,062,073
全面收益									
年內溢利		-	-	-	-	512,050	512,050	161,185	673,235
其他全面收益/(虧損)									
匯兌差額		-	-	-	124,323	-	124,323	6,423	130,746
可供出售金融資產之公平值變動		-	-	-	(70,176)	-	(70,176)	-	(70,176)
全面收益總額		-	-	-	54,147	512,050	566,197	167,608	733,805
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易									
兌換可換股優先股	29	558	(558)	-	-	-	-	-	-
控制權不變的附屬公司所有權權益變動	40	-	-	-	-	2,845	2,845	1,260	4,105
準備或已分派之股息	34	-	-	-	-	(284,423)	(284,423)	(53,466)	(337,889)
僱員購股權計劃—以股份為基礎的酬金福利	35	-	-	-	31,439	-	31,439	-	31,439
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易總額		558	(558)	-	31,439	(281,578)	(250,139)	(52,206)	(302,345)
於二零一七年十二月三十一日結餘		14,852	1,879	3,317,938	(1,149,943)	1,111,747	3,296,473	197,060	3,493,533

上述綜合權益變動表須連同隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
來自經營活動的現金流量			
經營業務產生的現金淨額	36	4,644,117	2,217,625
已付利息		(188,146)	(287,856)
已付所得稅		(206,119)	(202,965)
經營業務產生的現金淨額		4,249,852	1,726,804
來自投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(29,146)	(36,435)
出售物業、廠房及設備所得款項		2,486	4,950
添置投資物業		(40,435)	(439,909)
添置無形資產		(119)	-
關連方(貸款)/償還借款		(244,010)	61,539
已收利息		20,029	21,900
已收股息		92,237	6,920
衍生金融工具結算		(875)	11,758
視作出售附屬公司的現金流出淨額		(22,800)	-
衍生金融工具之已抵押銀行存款增加		(4,950)	(60,798)
收購事項的現金流出淨額		-	(149,923)
添置透過損益按公平值列賬之金融資產		(225,330)	-
投資活動所用的現金淨額		(452,913)	(579,998)
來自融資活動的現金流量			
附屬公司非控股股東的供款		4,105	12,139
向一間已清盤之附屬公司之一名非控股股東返還資本		-	(275)
發行股份所得款項		-	794,096
已付股息		(337,889)	(316,380)
發行中期票據所得款項		567,863	-
提取借貸		1,608,453	3,005,506
償還借貸		(4,358,921)	(4,493,917)
償還融資租賃		(30,990)	(63,038)
銀行借貸的已抵押銀行存款減少		270	107,689
融資活動所用的現金淨額		(2,547,109)	(954,180)
現金及現金等價物增加淨額		1,249,830	192,626
財政年度初現金及現金等價物		1,792,639	1,625,816
現金及現金等價物的匯兌收益/(虧損)		125,715	(25,803)
財政年度末現金及現金等價物	28(a)	3,168,184	1,792,639

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」)主要於新加坡從事物業開發及建築業務，及於香港及澳門從事地基及建築業務。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。

本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作為其第一上市地。

除另有說明外，此等綜合財務報表以千港元(「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」)及香港公司條例(「香港公司條例」)第622章之披露規定編製。

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，不包括以公平值計算的可供出售金融資產、透過損益按公平值列賬之金融資產及衍生金融工具。

(iii) 本集團所採納的準則修訂本

本集團已於本集團二零一七年一月一日開始的會計期間首次採納下列準則修訂本。採納此等新訂準則及準則的修訂本對本集團的經營業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅
香港財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體權益之披露

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) 已頒佈但尚未生效且本集團尚未採納的新訂準則及準則的修訂本

以下已頒佈新訂準則及現有準則的修訂本，本集團於二零一七年一月一日或之後開始的會計期間毋須強制執行，惟本集團並未提前採納：

		於以下日期 或之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付交易之分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約 一併應用香港財務報告準則第9號 金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號(修訂本)	釐清香港財務報告準則第15號	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉移	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之投資	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	待釐定
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期的年度改進	二零一九年一月一日

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iv) 已頒佈但尚未生效且本集團尚未採納的新訂準則及準則的修訂本(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號「金融工具」完全取代香港會計準則第39號。香港財務報告準則第9號就債務工具投資訂有三項金融資產分類類別：攤銷成本、按公平值計入其他全面收益(「其他全面收益」)及透過損益按公平值列賬。分類乃基於實體管理債務工具的業務模式及其合約現金流量特性決定。權益工具投資始終按公平值計量。然而，管理層可不可撤銷地選擇於其他綜合全面收益中呈列公平值的變動，惟有關工具不得持作買賣用途。倘權益工具乃持作買賣用途，則其公平值變動於損益呈列。金融負債訂有兩個分類類別：攤銷成本及透過損益按公平值列賬。倘非衍生金融負債指定為透過損益按公平值列賬，因負債本身的信貸風險變動而產生的公平值變動於其他全面收益確認，除非該等公平值變動會在損益造成會計錯配，在此情況下，所有公平值變動均於損益確認。隨後毋須將有關金額從其他全面收益調整至損益。就持作買賣金融負債(包括衍生金融負債)而言，所有公平值變動均於損益呈列。香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入新模式——預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式，其構成香港會計準則第39號中的已產生虧損模式變動。香港財務報告準則第9號載有一個「三階段」方法，此方法以初始確認後金融資產信貸質量的變動為基礎。

資產隨信貸質量變動於三個階段內轉移，不同階段決定實體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。新規定意味著，實體於初步確認未發生信貸減值、按攤銷成本列賬的金融資產時，須將相等於12個月預期信貸損失的首日損失於損益確認。對於應收賬目，首日損失將等於其全生命週期的預期信貸損失。倘信貸風險顯著增加，則減值採用全生命週期的預期信貸損失(而非12個月預期信貸損失)計量。香港財務報告準則第9號適用於所有對沖關係，惟利率風險的組合公平值對沖除外。新指引將對沖會計與主體的風險管理活動更佳匹配，並較香港會計準則第39號中較為「規則為本」的方法更為寬鬆。本集團現正評估採納香港財務報告準則第9號的影響，及根據初步評估，其對本集團財務報表的影響預期並不重大。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iv) 已頒佈但尚未生效且本集團尚未採納的新訂準則及準則的修訂本(續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代了過往的收益準則：香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約，以及收益確認的相關詮釋。香港財務報告準則第15號利用五個步驟，確立釐定確認收益時間及金額的全面框架：(1)辨別客戶合約；(2)辨別合約中的個別履約責任；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分配至履約責任；及(5)於完成履約責任時確認收益。核心原則為公司應確認收益以說明向客戶轉讓已承諾貨品或服務之金額，而有關金額能反映公司預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。

該準則由以「盈利過程」為基礎的收益確認模型，轉向以轉移控制權為基礎的「資產負債」方針。香港財務報告準則第15號就合約成本資本化及特許安排提供具體指引。其亦就實體與客戶訂立的合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素設定一套嚴密的披露規定。

本集團主要經營業務之一為新加坡執行共管公寓及共管公寓的開發及銷售。新加坡不同法律及法例適用於該等物業，而執行共管公寓及共管公寓的買賣協議條款不盡相同。香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」採用原則基礎方法，其中包括聚焦建築工程是否產生對物業開發商而言有其他用途的資產，及物業開發商是否有權自買方取得付款以作其到目前為止的完工表現的報酬。預售物業的收益是否應根據香港財務報告準則第15號於一段時期內或某一時間點內確認視乎特定合約條款及適用法律及法例的審慎分析。目前的會計政策(誠如下文附註2(aa)所述)，乃預售物業在相關物業完工時、向買方交付物業時及相關應收款項獲合理保證可收回時確認的收益。採納香港財務報告準則第15號及經分析特定合約條款及新加坡相關法律及法例後，本集團可於一段時期後確認若干預售物業的收益。在該等情況下，有關開發及銷售該等物業的收益及利潤部分可提早確認(與根據目前的會計政策確認的物業相比較)，惟完成開發及銷售該等物業後將確認的總收益及利潤維持不變。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iv) 已頒佈但尚未生效且本集團尚未採納的新訂準則及準則的修訂本(續)

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號「租賃」提供了租賃的定義及其確認以及計量要求，並確立了就承租人及出租人的租賃活動向財務報表使用者報告有用資料的原則。香港財務報告準則第16號帶來的一個關鍵變化是大多數經營租賃將在承租人的資產負債表上列賬。該準則取代了香港會計準則第17號「租賃」，以及相關詮釋。

本集團是目前被歸類為經營租賃的多項物業承租人。本集團就相關租賃的現有會計政策載於附註2(m)，據此，經營租賃款項於產生時列賬於綜合全面收益表及本集團的未來經營租賃承擔並未於綜合財務狀況表內反映，惟於附註38披露。截至二零一七年十二月三十一日，本集團經營租賃承擔總額達102,090,000港元。

香港財務報告準則第16號提供租賃會計處理的新規定，所有非即期租賃(包括未來經營租賃承擔)須以資產(若為使用權)及金融負債(若為付款責任)的形式確認。少於十二個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守申報責任。新準則會因此導致綜合資產負債表的資產及金融負債增加。在其他類似的情況下，經營開支將減少，而折舊、攤銷以及利息開支將增加。預期若干部分的該等租賃承擔將須於資產負債表中確認為使用權資產及租賃負債。

就所示準則的其他修訂而言，管理層正評估該等變動的潛在影響，惟尚未能夠就其是否將會導致本集團的主要會計政策及/或本集團財務報表的呈報發生任何重大變動得出結論。

(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有關回報時，則本集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，而於控制權終止之日起停止綜合入賬。

(i) 業務合併

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

2 主要會計政策概要(續)

(b) 合併及匯總(續)

(i) 業務合併(續)

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

收購相關成本於產生時列為開支。

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

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

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

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

(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。

2 主要會計政策概要(續)

(b) 合併及匯總(續)

(iii) 出售附屬公司

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

(iv) 附屬公司非控股股東可行使的認沽期權

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

(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，投資按初始成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司的投資包括收購時已辨認的商譽。在收購聯營公司的所有權權益時，聯營公司的成本與本集團應佔聯營公司可識別資產和負債的公平值淨額的任何差額確認為商譽。

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

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

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

2 主要會計政策概要(續)

(c) 聯營公司(續)

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表內確認。

(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辨認的商譽。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確認為商譽。當本集團應佔合營企業虧損等於或超過其於該等合營公司所擁有權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不再進一步確認虧損，除非其招致義務或代表該合營企業付款。

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

(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。

(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。

2 主要會計政策概要(續)

(g) 匯兌換算

(i) 功能及呈列貨幣

集團各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表中確認。

與借貸以及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於「財務收入／(成本) — 淨額」中呈列。所有影響損益的其他匯兌盈虧於「其他(虧損)／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)的換算差額在損益表中確認為公平值盈虧的一部分。非貨幣性金融資產(例如分類為可供出售的權益)的換算差額於其他全面收益入賬。

(iii) 集團公司

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

- (i) 呈列於每份財務狀況表的資產及負債均以財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份全面收益表的收入及開支均按平均匯率換算(惟該平均值並非有關交易日通行匯率累計影響的合理近似值則作別論，在此情況收入及開支均按交易日匯率換算)；及
- (iii) 所有因此產生的匯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後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

只有在可能為本集團帶來與該項目相關的未來經濟利益，而項目成本能可靠計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額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支銷。

折舊使用直線法分配彼等估計可使用年限的可折舊金額計算。估計可使用年限如下：

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

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

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

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

(i) 開發中投資物業

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

2 主要會計政策概要(續)

(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銷售成本的較高者)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內攤銷至損益。

(ii) 電腦軟件許可證

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

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

(iii) 會籍

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

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

2 主要會計政策概要(續)

(l) 非金融資產減值

具無限使用年期的非金融資產不須攤銷及每年作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，則就減值對須予攤銷非金融資產進行審閱。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除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) 租賃及租購合約

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

(i) 本集團作為承租人

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

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

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

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

2 主要會計政策概要(續)

(m) 租賃及租購合約(續)

(ii) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃向關連方及第三方出租設備。

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

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

或然租金在其產生時於損益賬確認為收入。

(n) 在建工程合約及貿易及其他應收款項

(i) 在建工程合約

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

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

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

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

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

本集團對所有進行中合約，而其已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶毛金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保留款列入「貿易及其他應收款項」。

本集團對所有進行中合約，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)時，將合約工程的應付客戶毛金額呈報為負債。

2 主要會計政策概要(續)

(n) 在建工程合約及貿易及其他應收款項(續)

(ii) 貿易及其他應收款項

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

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

(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,同時,新加坡建築及工程管理局頒發臨時入伙準證(「臨時入伙準證」)時確認。

2 主要會計政策概要(續)

(p) 金融資產

(a) 分類

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

(i) 貸款及應收款項

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

(ii) 可供出售金融資產

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

(iii) 透過損益按公平值列賬之金融資產

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

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

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

(b) 確認及計量

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

2 主要會計政策概要(續)

(p) 金融資產(續)

(b) 確認及計量(續)

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

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動於其他全面收益內確認。

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

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

(c) 減值

(i) 按攤銷成本列賬的資產

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

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

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

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

2 主要會計政策概要(續)

(p) 金融資產(續)

(c) 減值(續)

(ii) 分類為可供出售的資產

本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

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

(d) 抵銷金融工具

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

(q) 衍生金融工具

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

(r) 現金及現金等價物

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

(s) 股本

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

2 主要會計政策概要(續)

(t) 貿易及其他應付款項

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

貿易及其他應付款項最初乃按公平值確認,其後以實際利息法按攤銷成本列賬。

(u) 借貸

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

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

(v) 借貸成本

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

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

所有其他借貸成本均於產生期間在損益內確認。

(w) 即期及遞延所得稅

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

(i) 即期所得稅

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

2 主要會計政策概要(續)

(w) 即期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅以負債法就資產與負債的稅基與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及應課稅溢利或虧損，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償還遞延所得稅負債時應用。

僅在可能有未來應課稅溢利的情況下，而暫時差額可用以抵銷，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可能不會撥回則除外。一般而言，本集團無法控制撥回聯營公司暫時差額。僅當訂立協議賦予本集團能力於可見將來控制撥回暫時差額時，就聯營公司未分配溢利(如有)產生的應課稅暫時差額不予確認遞延稅項負債。

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

(iii) 抵銷

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

(x) 僱員薪酬

(i) 僱員休假權利

僱員享有的年假均在僱員有權享有有關假期時確認。截至報告期末，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。

2 主要會計政策概要(續)

(x) 僱員薪酬(續)

(ii) 退休福利

本集團運行定額供款計劃並以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，並無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款於可能有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終止聘用或僱員接受自願離職以換取這些福利時支付。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有關福利；及(b) 當實體按香港會計準則第37號項下範圍確認重組成本，並涉及支付離職福利。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現值。

(iv) 花紅計劃

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確認花紅為負債及支出。

(y) 撥備

倘：本集團因過往事件須即時負上法定或推定責任；可能須流出資源以清償有關責任；及相關金額能可靠估計時，則確認撥備。概不會就未來的營運虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，經考慮整體責任類別釐定須流出資源以清償責任的可能性。即使同類責任內任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備以稅前折讓率按照預期須清償有關責任的開支之現值計量，該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。

(z) 或然負債及或然資產

或然負債指由於過往事件而可能產生的責任，此等責任最終會否形成乃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。

2 主要會計政策概要(續)

(z) 或然負債及或然資產(續)

或然負債並不確認，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擁有之資產，及其存在與否僅於本集團不能完全控制之一項或多項不確定未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於可能有經濟利益流入時於財務報表附註內披露。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)是要求發行人須向持有人就個別債務人未能根據債務合約的原有或經修訂條文在付款期限前作出付款時，承諾補償持有人損失的合約。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，有關差額會即時全數確認為支出。

(aa) 收益及收入確認

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

(i) 建築合約收入

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

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

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

2 主要會計政策概要(續)

(aa) 收益及收入確認(續)

(ii) 銷售開發物業

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

(iii) 向其他承建商出借勞工的收入

向其他承建商出借勞工的收入於提供勞務時確認。

(iv) 租賃設備

經營租賃的租金收入乃按租期以直線法確認。

(v) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

(vi) 股息收入

股息收入乃於確定收取款項的權利時確認。

(ab) 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費用。該等予以支銷的總金額參考授予的購股權的公平值釐定：

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

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

2 主要會計政策概要(續)

(ab) 以股份支付之款項(續)

(i) 以權益結算以股份支付之付款交易(續)

此外，在某些情況下，僱員可能在授出日期之前提供服務，因此授出日期的公平值就確認服務開始期與授出日期之期間內的開支作出估計。本公司於購股權獲行使時發行新股份。已收所得款項(扣除任何直接應佔的交易成本)乃計入股本(及股份溢價)。

於修訂以權益結算的獎勵條款時，將會至少確認開支，猶如有關條款並無作出修訂。亦會就任何增加以股份為基礎的支付安排的總公平值，或於修訂當日計算時對僱員有利的修訂條款確認額外開支。

倘若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，任何尚未確認的授予獎勵的開支，均應即時確認。然而，若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目的權益。

(ac) 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在本集團及本公司之財務報表中確認為負債。

(ad) 銷售佣金

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

(ae) 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。

綜合 財務報表附註

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。

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

(a) 市場風險

(i) 貨幣風險

本集團於亞洲開展業務，主要運營地點為香港及新加坡。

倘交易以本集團實體相關功能貨幣以外之貨幣計值，則本集團實體面臨貨幣風險。

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

基於提供予主要管理層的資料，本集團的貨幣風險如下：

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

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)

	港元 千港元	新加坡元 千港元	人民幣 千港元	美元 千港元	印尼盾 千港元	澳門元 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一六年十二月三十一日								
非衍生性金融資產								
可供出售金融資產	-	92,329	-	-	-	-	-	92,329
現金及現金等價物	570,001	1,007,895	580	200,169	1,203	12,755	36	1,792,639
已抵押銀行存款	-	-	165,600	58,096	-	-	-	223,696
貿易及其他應收款項 (不包括非金融資產)	335,881	1,385,687	567	40,121	2,481	8,160	-	1,772,897
	905,882	2,485,911	166,747	298,386	3,684	20,915	36	3,881,561
非衍生性金融負債								
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	413,471	1,598,125	1,734	212,325	3,847	1,179	-	2,230,681
借貸	55,755	5,700,545	167,141	783,607	-	-	-	6,707,048
	469,226	7,298,670	168,875	995,932	3,847	1,179	-	8,937,729
非衍生性金融資產/(負債)淨額	436,656	(4,812,759)	(2,128)	(697,546)	(163)	19,736	36	(5,056,168)
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								
	-	-	(2,128)	(697,546)	(163)	19,736	36	(680,065)

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」)分別兌新加坡元(「新加坡元」)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(減少)/增加	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
港元兌新加坡元(附註)		
— 升值	(6,672)	—
— 貶值	6,672	—
美元兌新加坡元		
— 升值	(16,078)	(28,948)
— 貶值	16,078	28,948

附註：

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有若干新加坡元兌港元之外幣遠期合約，名義本金總額為173,800,000港元。倘港元兌新加坡元波動為5%，該等合約對除所得稅後溢利之影響將減少7,213,000港元。

(ii) 價格風險

本集團面臨的權益價格風險並不重大。

(iii) 利率風險

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

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團借貸浮動利率主要以港元、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6,993,000港元(二零一六年：1,161,000港元)，乃由於該等借貸的利息開支增加/減少所致。

綜合 財務報表附註

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團採納僅與信用記錄良好的客戶交易的政策，及獲取足夠擔保(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用限額限制。信貸控制員持續監察客戶的付款狀況及信貸風險及向管理層及董事會報告。

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(二零一六年：兩項)應收款項，於二零一七年十二月三十一日佔貿易應收款項總額的23%至35%(二零一六年：16%至32%)。

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連方的賬款。

(c) 流動資金風險

本集團的政策乃定期監察當前及預期的流動資金需求及債務契諾合規，以確保維持足夠現金儲備及銀行及其他金融機構提供充足融資，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，乃按合約未貼現現金流量(包括按合約利率或(倘浮動)年結日適用利率計算的利息付款)及本集團可能需要付款的最早日期為基準作出：

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

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	按要求償還 千港元	一年內 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
於二零一六年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	-	2,218,978	-	11,703	-	2,230,681
借貸	313,761	3,388,371	611,716	2,735,953	5,907	7,055,708
	313,761	5,607,349	611,716	2,747,656	5,907	9,286,389

(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，支持本集團穩定及發展，賺取與本集團經營中不同水平的業務及市場風險相符的利潤，同時保持最佳的資本結構以減低資本成本。

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

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

於年度結算日的資產負債比率如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
債務淨額	1,589,212	4,690,713
權益總額	3,493,533	3,062,073
資本總額	5,082,745	7,752,786
債務淨額對資本總額比率	31%	61%

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

下表按公平值計量之估值技術所用輸入數據的層級，分析本集團於二零一七年十二月三十一日按公平值入賬之財務工具。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的金融工具之分析。

	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
二零一七年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產	-	-	28,489	28,489
透過損益按公平值列賬之金融資產	-	-	230,696	230,696
負債				
衍生金融工具：				
— 外匯遠期合約	-	8,513	-	8,513
	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
二零一六年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產	-	-	92,329	92,329
衍生金融工具：				
— 外匯遠期合約	-	20,343	-	20,343
— 跨幣掉期合約	-	12,600	-	12,600

並無在活躍市場買賣的衍生性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)，盡量少依賴實體的特定估計。如計算一金融工具的公平值所需的所有重大輸入數據為可觀察，則該金融工具列入層級二。遠期外匯合約之公平值使用結算日之遠期匯率釐定，所得價值會貼現至現值。

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(e) 公平值計量(續)

(i) (續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團所持無報價的可供出售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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團所持透過損益按公平值列賬之金融資產為就新加坡物業開發項目設立之投資基金，並無於新加坡活躍市場買賣。該等投資之公平值乃使用貼現現金流模型釐定，有關假設乃以相關投資之估計回報分配為基礎。該等投資分類為層級三。

(ii) 下表反映層級三工具之變動：

	可供出售 金融資產 千港元	透過損益按 公平值列賬之 金融資產 千港元
於二零一六年一月一日	1,095	-
收購附屬公司	82,463	-
重新分類至聯營公司投資	(18,356)	-
重新分類至附屬公司投資	(24,304)	-
於其他全面收益確認之公平值變動	56,667	-
匯兌差額	(5,236)	-
二零一六年十二月三十一日	92,329	-
添置	-	225,330
於其他全面收益確認之公平值變動	(70,176)	-
匯兌差額	6,336	5,366
二零一七年十二月三十一日	28,489	230,696

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(e) 公平值計量(續)

(ii) (續)

截至二零一七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。

可供出售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參數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1,334,000港元（二零一六年：4,774,000港元）。倘若貼現率上升／下降1%，其他全面收益將減少／增加335,000港元（二零一六年：1,444,000港元）。

透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值乃使用貼現現金流模型釐定。公平值計量中所使用之不可觀察參數包括回報率及貼現率。倘若回報率上升／下降1%，年內溢利將增加／減少7,442,000港元。倘若貼現率上升／下降1%，年內溢利將減少／增加10,864,000港元。

(iii) 按級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地相若)

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

3 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(f) 按類別劃分的金融工具

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

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

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)

	貸款及 應收款項 千港元	衍生 金融工具 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
於二零一六年十二月三十一日				
資產負債表所記之資產				
可供出售金融資產	-	-	92,329	92,329
衍生金融工具	-	32,943	-	32,943
貿易及其他應收款項 (不包括非金融資產)	1,772,897	-	-	1,772,897
已抵押銀行存款	223,696	-	-	223,696
現金及現金等價物	1,792,639	-	-	1,792,639
總計	3,789,232	32,943	92,329	3,914,504

		按攤銷 成本列賬之 其他金融負債 千港元	總計 千港元
於二零一六年十二月三十一日			
資產負債表所記之負債			
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)		2,230,681	2,230,681
借貸		6,707,048	6,707,048
總計		8,937,729	8,937,729

4 重要會計估計、假設及判斷

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

(a) 建築合約

項目收益確認取決於管理層參照獨立測量師頒發的建築工程就建築合約總結果的估計。隨著合約工程進度，本集團審查及修訂每一份建築合約之合約收益、合約成本、變更指令及索償撥備之估計。建築成本預計由管理層不時參考主要承包商、供應商及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，管理層對管理預算進行週期審查，比較預計金額及實際金額之差別。索償撥備首先按建築工程竣工遞延的工程天數基準及按與客戶協商釐定。管理層對撥備金額定期作出檢討。

由於估計總合約收益、合約成本、變更工程及索償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，對合約成本及收益作出判斷。在許多情況下，結果反映跨越超過一個報告期的長期合約責任預期成果。合約成本及收益受到多種取決於未來事件結果的不確定因素影響，及經常需隨著事態發展及不確定因素的解決進行修訂。合約成本及收益的估計定期更新，重大變動透過完善的內部檢討程序凸顯出來。特別是，內部檢討著重於時效及付款確認，以及合約範圍或索償變化產生的任何未經同意的收入的賬齡及可收回性。會計估計變動的影響其後反映於持續業績。

4 重要會計估計、假設及判斷(續)

(b) 遞延所得稅資產

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團確認遞延所得稅資產61,367,000港元(二零一六年：77,485,000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，且根據該等實體於二零一七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。

(c) 物業、廠房及設備的可用年期及減值

本集團於物業、廠房及設備方面擁有大量投資。為確定各報告期的折舊支出金額，本集團須估計物業、廠房及設備的可用年期。該等資產的可用年期乃於購入時經考慮未來技術變革、業務發展及本集團的策略後作出估計。本集團每年進行檢討以評估有關估計可用年期是否適當。有關檢討經考慮於有關情況下或事件中的任何不可預見不利變動，包括預測經營業績下滑、行業或經濟趨勢逆轉及技術進步迅速。本集團根據檢討結果延長或縮短可用年期及／或計提減值撥備。

當有事件或情況轉變顯示可能無法收回賬面值時檢討物業、廠房及設備有否減值。在資產減值領域，要求有管理層判斷，尤其是評估：(i) 有否出現可能顯示有關資產價值可能無法回收的事件；(ii) 資產賬面值是否獲得可收回款項(即公平值減銷售成本或以業務持續使用資產為基礎估計的有關日後現金流量現值淨額兩者中的較高者)的支持；及(iii) 編製現金流量預測時使用的適當主要假設，包括有關現金流量預測是否以適用比率折現。倘管理層就評估減值所選假設(包括現金流量預測所用貼現率或增長率假設)有所變更，對減值檢測所用現值淨額或有影響，從而或影響本集團的財務狀況及經營業績。

4 重要會計估計、假設及判斷(續)

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

(e) 貿易及其他應收款項的減值撥備

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

(f) 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估計最終價值。編製批准預算涵蓋期間之現金流量預測涉及若干假設及估計。主要假設包括增長率及選擇反映有關風險之折現率。管理層編製反映實際及往年表現之財政預算，亦同時編製市場發展預測。釐定現金流量預測所採納之主要假設時須作出判斷，而主要假設之變動可對此等現金流量預測造成影響，因而影響減值檢討之結果。

(g) 所得稅

本集團主要在新加坡、香港及澳門繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。於日常業務過程中，很多交易及計算方法的最終稅項釐定均不確定。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審核項目確認負債。倘該等事宜的最終稅務後果與初步記錄的金額不同，有關差額將影響於作出確定的期間內即期及遞延所得稅資產及負債。

(h) 訴訟撥備

當為訴訟及其他項目計入撥備時，本集團於考慮已知法律索償及本集團作出或面對的訴訟時，已聽取內部及外部建議，謹慎評估一項索償或訴訟發生的可能性。本集團基於很大可能面對的結果，已對面對的法律索償或訴訟作出適當撥備，但並無對管理層認為不大可能發生的作出撥備。

綜合 財務報表附註

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。本集團有三個主要業務分部，即(i)地基及建築—香港及澳門；(ii)建築—新加坡；及(iii)物業開發—新加坡。

「地基及建築—香港及澳門」分部主要指於香港及澳門向物業開發商提供地基及建築工程、出借勞工及租賃機械。「建築—新加坡」分部主要指於新加坡向物業開發商提供建築工程、銷售商品、出借勞工及租賃機械。「物業開發—新加坡」分部指於新加坡銷售已竣工物業單位。

分部表現按計量經調整除所得稅前溢利的可報告分部業績作為評估基準。經調整除所得稅前溢利與本集團除所得稅前溢利的計量方法一致，惟財務收入、財務成本、分部間交易以及總辦事處及公司開支並不計入有關計量。

分部資產及負債不包括集團內公司間結餘及其他未分配總辦事處及公司資產及負債，此乃由於該等資產及負債為按組別管理。

分部間銷售及轉讓乃按當時市價參考出售予第三方時所用售價進行交易。

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

5 分部資料(續)

	地基及建築 — 香港及澳門 千港元	建築—新加坡 千港元	物業開發 — 新加坡 千港元	總計 千港元
截至二零一六年十二月三十一日 止年度				
銷售				
售予外部人士	1,615,002	2,399,700	4,591,014	8,605,716
分部間銷售	—	1,028,325	—	1,028,325
分部銷售總額	1,615,002	3,428,025	4,591,014	9,634,041
經調整分部溢利	112,286	77,925	744,591	934,802
折舊	58,964	24,648	2,158	85,770
攤銷	5,367	23,502	—	28,869
以股份支付之款項支出	6,784	15,240	3,301	25,325

截至二零一七年十二月三十一日止年度，於「建築—新加坡」分部內，來自單一外部客戶的收益約為1,459,313,000港元(二零一六年：1,701,871,000港元)，佔本集團總收益的14%(二零一六年：20%)。

下表分別呈列於二零一七年及二零一六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	建築—新加坡 千港元	物業開發 — 新加坡 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日				
分部資產	1,564,151	3,461,540	6,841,392	11,867,083
分部負債	472,353	1,918,934	6,014,983	8,406,270
分部資產包括：				
添置物業、廠房及設備	21,176	5,872	2,098	29,146
添置投資物業	—	—	53,537	53,537
添置無形資產	—	119	—	119
於聯營公司之投資	—	21,081	—	21,081

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	建築—新加坡 千港元	物業開發 —新加坡 千港元	總計 千港元
於二零一六年十二月三十一日				
分部資產	1,319,307	3,332,497	11,325,497	15,977,301
分部負債	443,650	1,979,696	10,594,613	13,017,959
分部資產包括：				
添置物業、廠房及設備	20,081	13,196	895	34,172
添置投資物業	—	—	446,589	446,589
添置無形資產	—	82,375	—	82,375
預付土地成本	—	—	176,666	176,666
於聯營公司之投資	—	6,740	12,942	19,682

分部業績與除所得稅前溢利的對賬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
呈報分部的經調整分部溢利	758,358	934,802
未分配開支(附註)	(28,706)	(70,897)
對銷	89,427	34,423
財務收入	51,199	17,503
財務成本	(36,778)	(91,745)
因業務合併於聯營公司過往持有之權益之公平值收益	—	7,211
應佔聯營公司虧損	(25,801)	(4,752)
應佔合營企業溢利	29	371
除所得稅前溢利	807,728	826,916

附註：

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，多數未分配開支乃與公司層面上就若干管理人員提供服務確認的以股份支付之款項支出有關。

5 分部資料(續)

分部資產與資產總額的對賬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分部資產	11,867,083	15,977,301
未分配	1,422,475	347,861
對銷	(777,759)	(1,553,490)
資產總額	12,511,799	14,771,672

分部負債與負債總額的對賬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分部負債	8,406,270	13,017,959
未分配	1,221,107	30,333
對銷	(609,111)	(1,338,693)
負債總額	9,018,266	11,709,599

6 收益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
建築合約收入	3,593,926	4,011,863
銷售開發物業	6,733,600	4,591,014
來自向其他承包商出借勞工的收入	961	2,687
設備租金	823	152
	10,329,310	8,605,716

本集團主要於新加坡、香港及澳門營運業務，而按地區分類的收益如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
新加坡	8,706,261	6,990,714
香港	1,593,503	1,608,144
澳門	29,546	6,858
	10,329,310	8,605,716

綜合 財務報表附註

7 其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
可供出售金融資產股息收入	87,677	-
拖欠開發物業款項所得收入	9,749	2,568
政府補助	6,647	3,156
管理費收入	3,965	3,423
臨時員工宿舍所得租金收入	2,166	3,374
廢料銷售	509	771
雜項收入	6,181	1,125
	116,894	14,417

8 其他(虧損)/收益 — 淨額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
出售物業、廠房及設備的收益	1,126	2,143
外匯遠期合約		
— 公平值(虧損)/收益淨額	(8,315)	21,290
— 結算(虧損)/收益淨額	(22,468)	11,758
跨幣掉期合約		
— 公平值收益淨額	-	13,187
— 結算虧損淨額	(13,375)	-
因業務合併於聯營公司過往持有之權益之公平值收益	-	7,211
視作出售附屬公司之收益(附註39)	4,442	-
其他	41	44
	(38,549)	55,633
其他(虧損)/收益 — 淨額		

9 按性質分類的開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
承包商及材料成本，扣除計入「銷售成本」的在建工程建築合約變動	2,888,125	3,161,392
物業開發成本，計入「銷售成本」	5,579,632	3,569,162
銷售佣金	170,165	49,715
樣板房成本	26,927	19,661
營銷開支	27,817	28,855
差旅及娛樂開支	8,970	7,597
自有資產折舊	62,255	49,967
融資租賃下的資產折舊	22,363	35,803
無形資產攤銷	14,130	28,869
核數師薪酬		
— 經常性審核服務	6,977	6,956
— 其他審核費用	1,132	2,485
— 非審核服務	233	762
員工成本，包括董事酬金(附註10)	699,347	682,359
經營租賃的租金支出	48,600	86,308
與附屬公司收購事項有關的法律及專業費用	—	2,119
其他法律及專業費用	8,123	8,984
其他開支	23,780	29,233
	9,588,576	7,770,227
銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額		

10 僱員福利開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
董事袍金、僱員薪金、工資及津貼	569,554	533,848
績效獎金	62,905	66,225
僱主定額供款計劃供款	23,500	20,780
以股份支付之款項支出(附註35)	31,439	55,606
其他員工福利	11,949	5,900
	699,347	682,359

綜合 財務報表附註

10 僱員福利開支(續)

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兩名董事(二零一六年：三名)，其薪酬已於附註43所示分析中反映。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度應付予其餘最高薪酬人士的薪酬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金、工資及津貼	3,732	3,487
績效獎金(附註)	25,420	31,113
僱主定額供款計劃供款	251	132
以股份支付之款項支出	5,388	5,958
其他員工福利	407	168
	35,198	40,858

該等個人的薪酬介乎以下範圍：

	人數 二零一七年	人數 二零一六年
酬金範圍(港元)		
9,500,001 港元至 10,000,000 港元	2	-
16,500,001 港元至 17,000,000 港元	1	-
18,000,001 港元至 18,500,000 港元	-	1
22,500,001 港元至 23,000,000 港元	-	1

附註：

若干附屬公司已就房地產項目採納及實施績效獎金計劃。獎金乃根據各項目於完成時的純利釐定並須經董事會批准。該金額包括已付及應付最終控股公司控股股東之績效獎金總額 14,085,000 港元。

11 財務收入／(成本) — 淨額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
財務收入		
來自銀行存款的利息收入	14,838	8,564
來自向聯營公司發放貸款利息收入	35,158	7,351
來自向其他關連方發放貸款的利息收入	1,203	1,588
	51,199	17,503
財務成本		
融資租賃的利息開支	(1,187)	(2,415)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資額攤銷的安排費用	(171,091)	(250,004)
中期票據利息開支	(4,290)	—
來自附屬公司非控股股東貸款的利息開支	(28,095)	(25,225)
	(204,663)	(277,644)
減：資本化的利息開支	130,465	227,304
	(74,198)	(50,340)
外匯收益／(虧損)淨額	37,420	(41,405)
	(36,778)	(91,745)
財務收益／(成本) — 淨額	14,421	(74,242)

綜合 財務報表附註

12 附屬公司

於二零一七年十二月三十一日，主要附屬公司名單如下：

公司名稱	主要業務	經營/註冊成立國家	股本詳情	於二零一七年 十二月三十一日 所持實際權益	於二零一六年 十二月三十一日 所持實際權益
本公司直接持有：					
One Million International Limited	投資控股	英屬處女群島	3美元	100%	100%
旺寶發展有限公司	投資控股	英屬處女群島	0.02美元	100%	100%
New Chic International Limited	投資控股	英屬處女群島	100美元	100%	100%
本公司間接持有：					
新利地基工程有限公司	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	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	工程總承包、建築及民用工程及機械租賃	香港	100港元	100%	100%
新利地基工程(澳門)有限公司	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	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 (前稱為「青島建築(新加坡)有限公司」)	一般建築	新加坡	15,000,000新加坡元	100%	100%
青建地產(南洋)集團發展有限公司	投資控股	新加坡	2,000,000新加坡元	100%	100%
博洋國際貿易有限公司	一般批發貿易	新加坡	6,000,000新加坡元	100%	100%
Qingjian Realty (Serangoon) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	81%	81%
Qingjian Realty (Punggol) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	60%	60%
Qingjian Realty (Sengkang) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	77%	77%
Qingjian Realty (Punggol Field) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新加坡元	100%	100%
Qingjian Realty (Fernvale) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新加坡元	100%	100%
Qingjian Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新加坡元	100%	100%
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%

12 附屬公司(續)

公司名稱	主要業務	經營/註冊成立國家	股本詳情	於二零一七年	於二零一六年
				十二月三十一日	十二月三十一日
				所持實際權益	所持實際權益
本公司間接持有：(續)					
Qingjian Realty (Tuas Bay) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	10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%
Hilife Interactive Pte. Ltd.	提供信息科技服務	新加坡	1,500,000新加坡元	63%	70%
				(附註40)	
Qingjian Realty (BBC) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	4,000,000新加坡元	73%	73%
Qingjian Realty (BBR) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	4,000,000新加坡元	73%	73%
Qingjian Realty (Marymount) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	4,000,000新加坡元	45%	100%
				(附註39)	
Welltech Construction Pte. Ltd.	一般建築	新加坡	35,000,000新加坡元	100%	100%
Welltech Trading Pte. Ltd.	工具及設備買賣及租賃	新加坡	100,000新加坡元	70%	70%
Bohai Service Pte. Ltd.	員工宿舍租賃	新加坡	100,000新加坡元	100%	100%
Bohai Investments (sengkang) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	10新加坡元	100%	100%
Bohai Investments (punggolcentral) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	10新加坡元	100%	100%
Bohai Investments (punggol) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	10新加坡元	100%	100%
BH Investments (woodlands) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	10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%
CNQC Development Company Limited	一般建築	越南	100美元	100%	不適用
SV Investment Limited	物業開發	越南	100美元	100%	不適用

重大非控股權益

於二零一七年十二月三十一日，非控股權益總額指非控股權益總額淨值197,060,000港元(二零一六年：81,658,000港元)，其中非控股權益48,023,000港元(二零一六年：非控股權益分佔的虧絀為11,084,000港元)及非控股權益125,742,000港元(二零一六年：非控股權益分佔的虧絀為16,836,000港元)分別來自Qingjian Realty (Woodlands) Pte. Ltd.及Qingjian Realty (Anchorvale) Pte. Ltd.。董事認為，於二零一七年十二月三十一日，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。與非控股權益的交易，請參閱附註41。

綜合 財務報表附註

12 附屬公司(續)

財務狀況表概要

	Qingjian Realty (Woodlands) Pte. Ltd.		Qingjian Realty (Anchorvale) Pte. Ltd.	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動 資產	392,916	2,414,049	603,267	2,763,787
負債	(204,936)	(2,468,902)	(270,853)	(2,819,884)
流動淨資產/(負債)總額	187,980	(54,853)	332,414	(56,097)
非流動 資產	4,113	10,516	7,430	10,595
負債	-	-	-	-
非流動淨資產總額	4,113	10,516	7,430	10,595
資產/(負債)淨額	192,093	(44,337)	339,844	(45,502)

全面收益表概要

	Qingjian Realty (Woodlands) Pte. Ltd.		Qingjian Realty (Anchorvale) Pte. Ltd.	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	2,860,366	-	3,424,532	-
除所得稅前溢利/(虧損)	282,082	(6,610)	457,325	(3,387)
所得稅開支	(47,394)	1,090	(77,089)	542
持續經營業務稅後溢利/(虧損)	234,688	(5,520)	380,236	(2,845)
其他全面收益	5,589	246	9,055	127
全面收益/(虧損)總額	240,277	(5,274)	389,291	(2,718)
分配至非控股權益的全面 收益/(虧損)總額	60,069	(1,319)	144,038	(1,006)
派付予非控股權益的股息	-	-	-	-

12 附屬公司(續)

現金流量表概要

	Qingjian Realty (Woodlands) Pte. Ltd.		Qingjian Realty (Anchorvale) Pte. Ltd.	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
來自經營活動的現金流量				
經營業務產生的現金	1,726,195	100,148	1,725,147	375,678
已付利息	(12,967)	(33,996)	(12,766)	(32,572)
經營活動產生的現金淨額	1,713,228	66,152	1,712,381	343,106
投資活動所用的現金淨額	(13)	(180)	-	(180)
融資活動所用的現金淨額	(1,659,270)	(59,408)	(1,481,503)	(325,960)
現金及現金等價物增加淨額	53,945	6,564	230,878	16,966
年初現金及現金等價物	76,265	71,388	81,182	66,266
現金及現金等價物的匯兌差額	7,899	(1,687)	12,542	(2,050)
年末現金及現金等價物	138,109	76,265	324,602	81,182

上述數據為未計公司間對銷的金額。

13 於聯營公司的投資

聯營公司的賬面值變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	19,682	1,150
來自視作出售附屬公司之添置(附註39)	1,165	-
收購附屬公司	-	13,511
可供出售金融資產之重新分類	-	18,356
應佔聯營公司溢利/(虧損)	3,094	(4,752)
已收股息	(4,560)	(6,920)
匯兌差額	1,700	(1,663)
於十二月三十一日	21,081	19,682

綜合 財務報表附註

13 於聯營公司的投資(續)

於損益內確認的金額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應佔聯營公司溢利／(虧損)		
— 應佔聯營公司業績	6,218	(2,144)
— 與聯營公司之下游交易之未變現收益	(32,019)	(2,608)
	(25,801)	(4,752)
與聯營公司之下游交易的遞延未變現收益(附註)	28,895	—
於聯營公司之投資確認之應佔聯營公司溢利／(虧損)	3,094	(4,752)

附註：

於二零一七年十二月三十一日，與聯營公司之下游交易的遞延未變現收益28,895,000港元於「貿易及其他應付款項」(附註33)確認。

於二零一七年十二月三十一日，本集團聯營公司的詳情如下：

公司名稱	主要業務	經營/ 註冊成立國家	股本詳情	於二零一七年 十二月三十一日 所持實際權益	於二零一六年 十二月三十一日 所持實際權益
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd. (「ZACD Woodlands」)	物業開發	新加坡	40新加坡元	40%	40%
Qingjian Realty (Choa Chu Kang) Pte. Ltd. (「QJR CCK」)	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	46%	46%
Qingjian Realty (SF) Holding Pte Ltd (「QJR SF」)	投資控股	新加坡	10,000新加坡元	42.11% (附註(a))	100%
Qingjian Realty (Marymount) Pte Ltd (「QJR Marymount」)	物業開發	新加坡	4,000,000新加坡元	45% (附註(b))	100%

附註：

- (a) 本集團於QJR SF及其附屬公司的股權已由100%攤薄至42.11%(附註39)，這構成視作出售附屬公司。於視作出售後，QJR SF及其附屬公司不再為本集團的附屬公司，而成為本集團的聯營公司。
- (b) 本集團直接持有QJR SF的42.11%股權，而QJR SF持有QJR Marymount的95%股權。本集團亦直接持有QJR Marymount的5%股權。

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

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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37披露。

13 於聯營公司的投資(續)

聯營公司的財務資料概要

下表載列董事認為對本集團而言屬重大並按權益法入賬的聯營公司的財務資料概要。

	QJR CCK		QJR SF		QJR Marymount		QJR ZACD Woodlands	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
流動資產								
現金及現金等價物	27,567	14,968	162,700	162,700	28,766		34,034	
其他流動資產	1,118,500	1,124,099	5,147,230	5,147,172	54,462		421	
流動資產總額	1,146,067	1,139,067	5,309,930	5,309,872	83,228		34,455	
非流動資產	6,642	1,224	188	188	-		83,766	
流動負債								
金融負債(不包括貿易應付款項)	(46,417)	(27,686)	(80,422)	(58,141)	(28,925)		(89,872)	
其他流動負債	(48,801)	(86,358)	(32)	(32)	(1,602)		(11,498)	
流動負債總額	(95,218)	(114,044)	(80,454)	(58,173)	(30,527)		(101,370)	
非流動負債								
金融負債(不包括貿易應付款項)	(1,086,258)	(1,029,141)	(5,229,472)	(5,229,472)	-		-	
非流動負債總額	(1,086,258)	(1,029,141)	(5,229,472)	(5,229,472)	-		-	
(負債)/資產淨值	(28,767)	(2,894)	192	22,415	52,701		16,851	
權益擁有人應佔(負債)/ 資產淨值	(28,767)	(2,894)	(929)	22,415	52,701		16,851	

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 CCK		QJR SF Marymount		ZACD Woodlands	
	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	自 二零一七年 七月一日 (視作出售 的日期)至 二零一七年 十二月 三十一日 期間 千港元	自 二零一七年 七月一日 (視作出售 的日期)至 二零一七年 十二月 三十一日 期間 千港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 千港元	自 二零一六年 七月十三日 (收購的 日期)至 二零一六年 十二月 三十一日 期間 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	(2,894)	2,890	(354)	21,206	16,851	32,119
注資	-	-	57	-	-	-
年內/期內(虧損)/溢利	(25,026)	(5,993)	(558)	(617)	44,987	1,537
其他全面(虧損)/收益	(847)	209	(16)	1,826	2,263	55
已付股息	-	-	-	-	(11,400)	(16,860)
年終(負債)/資產淨值	(28,767)	(2,894)	(871)	22,415	52,701	16,851
於聯營公司的權益	-	-	-	1,121	21,081	6,740
調整	18,597	17,113	-	-	-	-
與聯營公司之下游交易的累積未變現收益	(4,989)	(2,494)	-	(920)	-	-
應佔聯營公司累積業績	(13,608)	(1,692)	-	(201)	-	-
本集團於聯營公司之權益的賬面值	-	12,927	-	-	21,081	6,740
收益	-	-	-	-	28,199	15,133
除稅後(虧損)/溢利	(25,026)	(5,993)	(589)	(617)	44,987	1,537
其他全面(虧損)/收益	(847)	209	(17)	1,826	2,263	55
全面(虧損)/收益總額	(25,873)	(5,784)	(606)	1,209	47,250	1,592
權益擁有人應佔除稅後(虧損)/溢利	(25,026)	(5,993)	(558)	(617)	44,987	1,537
權益擁有人應佔其他全面(虧損)/收益	(847)	209	(16)	1,826	2,263	55
權益擁有人應佔全面(虧損)/收益總額	(25,873)	(5,784)	(574)	1,209	47,250	1,592
已收聯營公司股息	-	-	-	-	4,560	6,744

14 於合營企業的投資

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	355	-
應佔溢利	29	371
匯兌差額	31	(16)
於十二月三十一日	415	355

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團於合營企業的投資詳情如下：

公司名稱	主要業務	經營/ 註冊成立國家	計量方法	於二零一七年 十二月三十一日 所持實際權益	於二零一六年 十二月三十一日 所持實際權益
BUT Qingjian International (South Pacific) Group Development Co., Pte. Ltd – PT. Nusa Konstruksi Enjinring Tbk., Joint Operation	樓宇建築	印尼	權益	60%	60%
Welltech Construction Pte. Ltd. and Capital Trust Pte. Ltd.	樓宇建築	新加坡	權益	51%	51%

董事認為，於二零一七年十二月三十一日，於合營企業的投資對本集團而言並不重大(二零一六年：相同)。

於二零一七年十二月三十一日，概無與本集團於合營企業的權益有關的重大或然負債或財務承擔(二零一六年：無)。

綜合 財務報表附註

15 所得稅開支

截至二零一七年及二零一六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%及17%的稅率計提香港利得稅、澳門利得稅及新加坡所得稅，並就所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	1,071	21,805
— 澳門利得稅	80	273
— 新加坡所得稅	130,563	128,687
過往年度撥備不足／(超額撥備)		
— 香港利得稅	(40)	205
— 澳門利得稅	(79)	—
— 新加坡所得稅	4,036	1,536
遞延所得稅(附註23)	(1,138)	5,270
	134,493	157,776

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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除所得稅前溢利	807,728	826,916
按相關國家溢利適用的當地稅率計算的稅項	136,140	139,148
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)	2,786	745
— 新加坡法定稅階收入豁免	(2,087)	(840)
— 新加坡生產力與創新信貸計劃項下的進一步扣減	(2,565)	(1,665)
— 新加坡部分退稅計劃項下的獲豁免收入	(984)	(760)
— 毋須課稅收入	(15,901)	(5,826)
— 不可扣稅開支	13,137	24,412
— 未確認稅項虧損及其他暫時差額	50	821
— 過往年度撥備不足	3,917	1,741
所得稅開支	134,493	157,776

16 每股盈利

基本

	二零一七年 千港元		二零一六年 千港元	
普通股應佔溢利	437,978		386,479	
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔溢利	74,072		198,906	
本公司擁有人應佔溢利	512,050		585,385	

	二零一七年		二零一六年	
	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)	1,431,237	241,838	956,660	492,020
每股基本盈利(港元)	0.306	0.306	0.404	0.404

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)。而超逾此金額的部份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。

綜合 財務報表附註

16 每股盈利(續)

攤薄

	二零一七年		二零一六年	
	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)	1,431,237	241,838	956,660	492,020
未行使購股權調整(千份)	129	-	436	-
	1,431,366	241,838	957,096	492,020
每股攤薄盈利(港元)	0.306	0.306	0.404	0.404

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。

17 物業、廠房及設備

	辦公設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬及裝置 千港元	租賃 物業裝修 千港元	租賃 土地及樓宇 千港元	總計 千港元
截至二零一六年							
十二月三十一日止年度							
成本							
於二零一六年一月一日	29,181	14,489	507,393	1,859	19,201	94,043	666,166
收購附屬公司	398	1,114	3,163	-	-	-	4,675
添置	6,452	6,081	16,964	-	-	-	29,497
出售	-	(5,187)	(11,810)	-	-	-	(16,997)
匯兌差額	(861)	(219)	(1,089)	-	(375)	(1,837)	(4,381)
於二零一六年十二月三十一日	35,170	16,278	514,621	1,859	18,826	92,206	678,960
累計折舊							
於二零一六年一月一日	20,459	9,379	127,931	403	4,286	4,921	167,379
折舊費用	6,546	3,357	67,969	372	3,826	3,700	85,770
出售	-	(4,561)	(9,629)	-	-	-	(14,190)
匯兌差額	(672)	(94)	(432)	-	(254)	(262)	(1,714)
於二零一六年十二月三十一日	26,333	8,081	185,839	775	7,858	8,359	237,245
賬面淨值							
於二零一六年							
十二月三十一日	8,837	8,197	328,782	1,084	10,968	83,847	441,715

綜合 財務報表附註

17 物業、廠房及設備(續)

	辦公設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬及裝置 千港元	租賃 物業裝修 千港元	租賃 土地及樓宇 千港元	總計 千港元
截至二零一七年十二月三十一日 止年度							
成本							
於二零一七年一月一日	35,170	16,278	514,621	1,859	18,826	92,206	678,960
添置	6,356	801	20,774	1,215	-	-	29,146
轉撥自待售開發物業(附註)	-	-	-	-	-	16,711	16,711
出售	(2,127)	(674)	(2,551)	-	-	-	(5,352)
匯兌差額	3,053	969	5,389	-	1,632	8,395	19,438
於二零一七年十二月三十一日	42,452	17,374	538,233	3,074	20,458	117,312	738,903
累計折舊							
於二零一七年一月一日	26,333	8,081	185,839	775	7,858	8,359	237,245
折舊費用	6,068	3,504	66,509	412	3,881	4,244	84,618
出售	(2,127)	(674)	(1,191)	-	-	-	(3,992)
匯兌差額	2,219	652	2,360	-	773	826	6,830
於二零一七年十二月三十一日	32,493	11,563	253,517	1,187	12,512	13,429	324,701
賬面淨值							
於二零一七年十二月三十一日	9,959	5,811	284,716	1,887	7,946	103,883	414,202

附註：

截至二零一七年十二月三十一日止年度，賬面值為16,711,000港元的待售開發物業已轉撥至物業、廠房及設備。

- 折舊開支70,394,000港元(二零一六年：67,089,000港元)及14,224,000港元(二零一六年：18,681,000港元)分別計入「銷售成本」及「一般及行政開支」。
- 於二零一七年十二月三十一日，本集團為融資租賃項下的承租人的物業、廠房及設備的賬面淨值為110,325,000港元(二零一六年：154,955,000港元)(附註32)。
- 於二零一七年十二月三十一日，本集團總賬面淨值為51,992,000港元(二零一六年：35,431,000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31(b))。
- 於二零一七年十二月三十一日，本集團總賬面淨值為14,298,000港元(二零一六年：21,504,000港元)的機器已抵押作為銀行借貸的抵押品(附註31(a)(i))。
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度，有關租賃機器的租賃收入823,000港元(二零一六年：152,000港元)計入損益(附註6)。

18 開發中投資物業

	千港元
成本	
於二零一六年一月一日	-
添置	446,589
匯兌差額	<u>(19,866)</u>
於二零一六年十二月三十一日	426,723
添置	53,537
匯兌差額	<u>38,286</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>518,546</u>
累計折舊	
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日	<u>-</u>
賬面淨值	
於二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日	<u>426,723</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>518,546</u>

於二零一七年十二月三十一日，本集團開發中投資物業估值為566,768,000港元(二零一六年：437,655,000港元)，此乃由具備認可相關專業資格並對受估值投資物業擁有近期相關經驗的獨立專業合資格估值師釐定。估值乃使用直接比較法，以參考鄰近地區的可比較物業釐定。估值時綜合考慮物業的特性，包括地點、面積及其他因素。

於二零一七年十二月三十一日，賬面淨值為518,546,000港元(二零一六年：426,723,000港元)的開發中投資物業已作為本集團若干銀行貸款的抵押品抵押。

綜合 財務報表附註

19 商譽

	地基及建築一 香港及澳門 (附註(a)) 千港元	建築一新加坡 (New Chic International Limited (「New Chic」) (附註(b)) 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日及 二零一六年十二月三十一日	282,933	279,021	561,954
匯兌差額	-	3,801	3,801
於二零一七年十二月三十一日	282,933	282,822	565,755

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「地基及建築一香港及澳門」分部產生的商譽。
- (b) 該款項指收購 New Chic 而產生的商譽，New Chic 主要於新加坡作為總承包商提供建築服務。由於主要收購事項已於二零一六年七月十三日完成，收購事項預期將結合本集團於新加坡其他建築業務之能力締造協同效應。

商譽減值測試

現金產生單位的可收回金額是基於可使用價值計算釐定。該等計算使用根據管理層批准涵蓋五年期的財務預算作出的稅前現金流量預測。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：

地基及建築商譽一香港及澳門

	二零一七年	二零一六年
平均增長率(附註(i))	5.0%	5.0%
最終增長率	2.0%	2.0%
貼現率(附註(ii))	15.0%	15.0%

19 商譽(續)

商譽減值測試(續)

建築商譽 — 新加坡 (New Chic)

	二零一七年	二零一六年
平均增長率(附註(i))	5.0%	5.0%
最終增長率	2.5%	2.5%
貼現率(附註(ii))	10.9%	10.9%

附註：

- (i) 平均增長率用於截至二零二二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50個基準點及貼現率增加50個基準點，則仍有足夠空間，而毋須就於二零一七年十二月三十一日的商譽作出減值支出。

20 其他無形資產

	未完成 建築合約 千港元	建築許可證 千港元	電腦軟件、 許可證及會籍 千港元	總計 千港元
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	5,367	—	—	5,367
收購附屬公司	24,245	57,606	524	82,375
攤銷費用(附註9)	(20,782)	(8,029)	(58)	(28,869)
匯兌差額	(957)	(3,543)	(33)	(4,533)
年終賬面淨值	7,873	46,034	433	54,340
於二零一六年十二月三十一日				
成本	112,053	53,706	488	166,247
累計攤銷	(104,180)	(7,672)	(55)	(111,907)
	7,873	46,034	433	54,340

綜合 財務報表附註

20 其他無形資產(續)

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

14,060,000港元(二零一六年：28,811,000港元)及70,000港元(二零一六年：58,000港元)之攤銷分別計入「銷售成本」及「一般及行政開支」。

21 透過損益按公平值列賬之金融資產

全部透過損益按公平值列賬之金融資產均持有作資本增值，包括下列項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
投資基金 — 未上市(附註)	230,696	-

附註：

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

本公司之直接全資附屬公司亦已就其對基金作出之資本承擔訂立認購協議(附註38)。

透過損益按公平值列賬之金融資產於綜合現金流量表之「投資活動」項下呈列。

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

22 貿易及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期		
貿易應收款項(附註(b))		
— 一間聯營公司	34,772	82,616
— 其他關連方	5,787	36,236
— 第三方	611,802	403,987
	652,361	522,839
應收客戶合約工程的保證金(附註(c))		
— 其他關連方	—	23,743
— 第三方	279,075	242,283
	279,075	266,026
開發物業 — 應收客戶	605,619	685,160
其他應收款項(附註(d))		
— 聯營公司	81,318	14,769
— 其他關連方	8,986	26,283
— 第三方	33,893	23,689
預付款項	85,808	137,191
按金	35,822	32,875
職工墊款	3,097	1,080
應收商品及服務稅	12,204	113,553
	261,128	349,440
應收貸款		
— 其他關連方	—	47,024
	1,798,183	1,870,489
非即期		
應收貸款		
— 聯營公司(附註(e))	959,953	153,152
土地成本預付款項	—	176,666
預付款項及其他應收款項	13,174	15,060
	973,127	344,878

綜合 財務報表附註

22 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 授予客戶的信貸期為14至60日。未償還結餘不計息。
- (b) 基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
1至30日	509,089	428,243
31至60日	18,409	30,722
61至90日	1,754	16,048
超過90日	123,109	47,826
	652,361	522,839

於二零一七年十二月三十一日，逾期但未減值的貿易應收款項為143,818,000港元(二零一六年：130,582,000港元)。該等應收款項與多名近期並無違約記錄之獨立客戶有關。按逾期日計算，逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
1至30日	284	41,702
31至60日	18,558	44,201
61至90日	2,731	6,580
超過90日	122,245	38,099
	143,818	130,582

- (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43,724,000港元(二零一六年：39,791,000港元)，預期將自二零一七年十二月三十一日起計十二個月以上收回。
- (d) 應收聯營公司、其他關連方及第三方的其他應收款項為無擔保、不計息及按要求償還。其他應收款項並不包括任何減值資產。
- (e) 向聯營公司發放的貸款乃向本集團已投資的新加坡物業開發公司發放。該等貸款按本集團於該等公司的股權比例發放。於二零一七年十二月三十一日，該等貸款為無抵押，並按每年5%(二零一六年：5%)的固定利率計息。

本集團貿易及其他應收款項(預付款項除外)的賬面值與其公平值相若。本集團並無持有任何抵押品作為其貿易及其他應收款項的擔保。

23 遞延所得稅資產／(負債)

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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月內收回	11,818	10,235
— 將於超過12個月後收回	49,536	65,295
	61,354	75,530

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
遞延所得稅負債		
— 將於12個月內結算	(6,119)	(9,186)
— 將於超過12個月後結算	(49,031)	(67,259)
	(55,150)	(76,445)

遞延所得稅資產／(負債)淨值的變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一月一日	(915)	40,786
收購附屬公司	—	(37,743)
於損益內計入／(扣除)(附註15)	1,138	(5,270)
匯兌差額	5,981	1,312
十二月三十一日	6,204	(915)

綜合 財務報表附註

23 遞延所得稅資產／(負債)(續)

	業務 合併產生之可 辨識資產之 公平值調整 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	總計 千港元
截至二零一六年十二月三十一日						
止年度						
於二零一六年一月一日	(4,726)	(47,683)	39,829	32,258	21,108	40,786
收購附屬公司	(38,047)	(191)	-	495	-	(37,743)
於損益內計入／(扣除)	5,539	4,320	(3,880)	(3,444)	(7,805)	(5,270)
匯兌差額	2,394	(6)	(519)	(491)	(66)	1,312
於二零一六年十二月三十一日	(34,840)	(43,560)	35,430	28,818	13,237	(915)
截至二零一七年十二月三十一日						
止年度						
於二零一七年一月一日	(34,840)	(43,560)	35,430	28,818	13,237	(915)
於損益內計入／(扣除)	17,627	5,346	(854)	(20,270)	(711)	1,138
匯兌差額	404	(140)	2,608	1,976	1,133	5,981
於二零一七年十二月三十一日	(16,809)	(38,354)	37,184	10,524	13,659	6,204

24 可供出售金融資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	92,329	1,095
收購附屬公司	-	82,463
重新分類至聯營公司投資	-	(18,356)
重新分類至附屬公司投資	-	(24,304)
於其他全面收益確認之公平值變動	(70,176)	56,667
匯兌差額	6,336	(5,236)
於十二月三十一日	28,489	92,329
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非上市權益投資	28,489	92,329

無報價投資包括若干物業發展公司的權益投資，除非其無法可靠計量，否則於各報告期末按公平值列賬。於二零一七年十二月三十一日，該公平值乃採用股息貼現模型而釐定，有關假設乃以相關投資之估計未來股息計劃為基礎(於附註3(e)披露)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，介乎6.4%至13.3%(二零一六年：介乎6.4%至13.3%)之貼現率用以貼現預期股息。

25 衍生金融工具

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產		
即期部分：		
外匯遠期合約	-	20,343
非即期部分：		
跨幣掉期合約	-	12,600
總計	-	32,943
負債		
即期部分：		
外匯遠期合約	3,215	-
非即期部分：		
外匯遠期合約	5,298	-
總計	8,513	-

附註：

- (a) 衍生金融工具主要包括以下合約：

	二零一七年	二零一六年
外匯遠期合約：		
— 名義本金額	173,800,000 港元	40,000,000 美元
— 於年末到期	介乎 9個月至15個月	介乎 7個月至12個月
跨幣掉期合約：		
— 名義本金額	不適用	28,800,000 美元
— 於年末到期	不適用	19個月

- (b) 衍生金融工具以公平值列賬。

- (c) 於二零一七年十二月三十一日，衍生金融工具由68,200,000港元(二零一六年：58,095,000港元(附註28))的已抵押銀行存款抵押。

綜合 財務報表附註

26 待售開發物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
開發中物業		
按成本計的租賃土地	2,834,435	5,298,283
開發成本	1,257,808	2,817,835
資本化經常開支	29,576	56,473
資本化利息開支	253,518	585,882
	4,375,337	8,758,473

銀行借貸及自附屬公司非控股股東取得的貸款的利息支出已資本化。截至二零一七年十二月三十一日止年度，銀行借貸的利息開支資本化的加權平均年利率為2.8%（二零一六年：2.7%）以及自附屬公司非控股股東取得的貸款的利息開支資本化的加權平均年利率為5.3%（二零一六年：5.2%）。

於二零一七年十二月三十一日，賬面淨值為4,375,337,000港元（二零一六年：8,758,473,000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31(a)(iii)）。

27 應收客戶合約工程款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
未完成建築合約截至目前已產生的總成本及已確認的溢利 （減可預測虧損）	10,111,912	7,910,878
減：目前的工程進度收款	(10,074,060)	(7,845,638)
應收客戶合約工程款項	37,852	65,240

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，並無已收客戶合約工程的墊款。於二零一七年十二月三十一日，目前的工程進度收款包括保留應收款項121,407,000港元（二零一六年：121,731,000港元）（附註22）。

28 現金及現金等價物及已抵押銀行存款

(a) 現金及現金等價物

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行及手頭現金	2,113,043	1,297,836
短期銀行存款	514,026	131,211
維修基金賬戶(附註(a))	7,832	21,302
項目賬戶(附註(b))	533,283	342,290
	3,168,184	1,792,639

附註：

- (a) 維修基金賬戶中的資金僅可用於保養已竣工開發物業。
- (b) 項目賬戶中的資金僅可根據新加坡房屋開發商(項目賬戶)條例(一九九七年版)應用。
- (c) 銀行現金基於每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

(b) 已抵押銀行存款

於二零一七年十二月三十一日，在銀行存放的存款為179,689,000港元(二零一六年：165,601,000港元)，作為本集團若干銀行融資(附註31)的抵押品及本集團衍生金融工具(附註25)由68,200,000港元(二零一六年：58,095,000港元)的銀行存款抵押。已抵押銀行存款的賬面值與其公平值相若。

綜合 財務報表附註

29 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元
法定：		
普通股		
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及 二零一七年十二月三十一日	6,000,000	60,000
可換股優先股		
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及 二零一七年十二月三十一日(附註(a))	1,000,000	10,000
已發行及繳足：		
普通股		
於二零一六年一月一日	300,000	3,000
可換股優先股之轉換(附註(c))	708,193	7,082
新股份之配售及認購(附註(d))	321,203	3,212
發行股份以作為收購附屬公司之代價(附註(e))	100,000	1,000
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	1,429,396	14,294
可換股優先股之轉換(附註(f))	55,843	558
於二零一七年十二月三十一日	1,485,239	14,852
可換股優先股		
於二零一六年一月一日(附註(b))	951,873	9,519
年內轉換(附註(c))	(708,193)	(7,082)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	243,680	2,437
年內轉換(附註(f))	(55,843)	(558)
於二零一七年十二月三十一日	187,837	1,879

附註：

(a) 繼普通決議案於二零一五年十月十四日舉行的本公司股東特別大會上通過後，本公司的法定股本已由20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股，增加至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。除了上述所載的權利外，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要求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。

29 股本(續)

附註：(續)

(a) (續)

- 各可換股優先股應授予其持有人收取非累積優先分派的權利，自可換股優先股發行日期起計以每股可換股優先股發行價2.75港元為基礎按每年息率0.01%計算，每年期末支付。本公司可全權酌情選擇遞延或不支付優先分派。任何不支付優先分派並不計息。然而，除非於相同時間本公司向可換股優先股持有人支付任何原定於派付有關股息或分派的同一財政年度派付的任何遞延或不支付優先分派，否則本公司不應向本公司普通股持有人支付任何股息或分派。
- 各可換股優先股應授予其持有人接受上述優先分派以外的任何股息(其與普通股持有人享有同等股息)的權利。
- 可換股優先股持有人優於普通股持有人且有優先權取得於本公司因清算、清盤或解散而進行資產分派時本公司可供分派的資產及資金，金額高達相等於已發行可換股優先股的面值總額(即9,519,000港元)。超逾此金額的分派將按享有同等權益的基準向任何類別的股份(包括可換股優先股)之持有人進行分派。
- 可換股優先股不應授予其持有人於本公司股東大會投票的權利，惟股東大會上將就本公司清盤提呈的決議案，或在通過後會修訂或廢除可換股優先股所附權利或特權或會修訂可換股優先股所受規限的決議案除外。

根據可換股優先股的條款，可換股優先股入賬列為本公司的權益工具。

- (b) 於二零一五年十月十五日，本公司已發行951,872,727股可換股優先股，作為反收購的代價。於反收購會計法項下，可換股優先股的發行列作向控股股東作出之分派。於發行日期的可換股優先股之合計公平值為2,236,900,908港元，即每股可換股優先股的公平值為2.35港元。該發行引致股本增加9,519,000港元，而已發行可換股優先股的合計公平值超逾已發行可換股優先股的面值總額達2,227,381,908港元，入賬列為股份溢價。
- (c) 於二零一六年一月十二日、二零一六年六月二十八日及二零一六年七月十三日，可換股優先股持有人國清控股集團有限公司已將270,000,000股、330,000,000股及47,273,454股可換股優先股轉換為普通股。於二零一六年十一月十五日，60,919,852股可換股優先股轉讓予管理層股份計劃(定義見附註35)若干經選定參與者並轉換為普通股。新普通股與當時現有普通股享有同等地位。
- (d) 年內股份配售及認購詳情如下：
- (i) 於二零一五年十二月十七日，本公司與一名配售代理訂立配售協議，據此，本公司同意透過配售代理向不少於六名承配人以每股2.40港元之價格配售90,202,500股本公司新普通股。該配售已於二零一六年一月十二日完成。
- (ii) 於二零一六年六月十九日，本公司訂立認購協議，據此，本公司同意，以每股2.45港元之價格向中國華融國際控股有限公司配發及發行55,000,000股本公司新普通股，另向長城環亞國際投資有限公司配發及發行55,000,000股新普通股。該認購已於二零一六年六月二十八日完成。
- (iii) 於二零一六年九月八日，本公司訂立認購協議，據此，本公司同意，以每股2.53港元之價格向海通資產管理有限公司配發及發行10,000,000股本公司新普通股，及向震昇工程控股有限公司配發及發行12,000,000股新普通股。該認購已於二零一六年九月二十日完成。
- (iv) 於二零一六年十二月二十三日，本公司訂立認購協議，據此，本公司同意，以每股2.55港元之價格向長城環亞國際投資有限公司配發及發行87,000,000股本公司新普通股，及向信達國際控股有限公司配發及發行12,000,000股新普通股。該認購已於二零一六年十二月三十日完成。
- (e) 於二零一六年七月十三日，本集團透過作為代價之一部分配發及發行100,000,000股普通股完成收購New Chic。所發行股份在各方面與現有已發行普通股享有同等地位。
- (f) 於二零一七年十二月十九日，55,843,197股可換股優先股轉讓予管理層股份計劃(定義見附註35)若干經選定參與者並轉換為普通股。新普通股與當時現有普通股享有同等地位。

綜合 財務報表附註

30 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	可供出售 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
於二零一六年一月一日結餘	(10,771)	(1,456,633)	(20,452)	-	200,651	(1,287,205)
其他全面(虧損)/收益						
匯兌差額	-	-	(52,406)	-	-	(52,406)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	56,667	-	56,667
全面(虧損)/收益總額	-	-	(52,406)	56,667	-	4,261
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易						
收購非控股股東附屬公司股權	-	(8,191)	-	-	-	(8,191)
僱員購股權計劃一以股份為基礎的酬金福利 (附註36)	-	48,051	-	-	7,555	55,606
以股份支付之付款儲備重新分類至資本儲備	-	187,189	-	-	(187,189)	-
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易總額	-	227,049	-	-	(179,634)	47,415
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日結餘	(10,771)	(1,229,584)	(72,858)	56,667	21,017	(1,235,529)
其他全面收益/(虧損)						
匯兌差額	-	-	124,323	-	-	124,323
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	(70,176)	-	(70,176)
全面收益/(虧損)總額	-	-	124,323	(70,176)	-	54,147
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易						
僱員購股權計劃一以股份為基礎的酬金福利 (附註35)	-	25,730	-	-	5,709	31,439
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 的交易總額	-	25,730	-	-	5,709	31,439
於二零一七年十二月三十一日結餘	(10,771)	(1,203,854)	51,465	(13,509)	26,726	(1,149,943)

31 借貸

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	2,288,304	3,167,905
銀行借貸 — 按揭(附註(b))	20,464	21,507
來自附屬公司非控股股東之貸款 — 無抵押(附註(c))	117,591	319,784
融資租賃負債(附註32)	12,521	33,146
	2,438,880	3,542,342
非即期		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	1,780,380	2,903,187
銀行借貸 — 按揭(附註(b))	9,174	541
中期票據(附註(d))	567,963	—
來自附屬公司非控股股東之貸款 — 無抵押(附註(c))	204,770	247,441
融資租賃負債(附註32)	4,118	13,537
	2,566,405	3,164,706
借貸總額	5,005,285	6,707,048

本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的借貸就利率變化及合約重新定價日期所承擔風險如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	3,985,605	6,619,680
一至兩年	143,129	40,724
兩至五年	876,529	44,648
五年後	22	1,996
總計	5,005,285	6,707,048

根據借貸償還計劃而不考慮應要求償還條款，本集團的借貸將於以下日期償還：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	2,382,456	3,346,409
一至兩年	325,303	772,997
兩至五年	2,289,761	2,564,306
五年後	7,765	23,336
總計	5,005,285	6,707,048

綜合 財務報表附註

31 借貸(續)

(a) 抵押銀行借貸的詳情如下：

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
由下列擔保：			
機器及設備(附註17(d))	(i)	9,091	21,539
於建築合約的權益	(ii)	151,730	139,620
待售開發物業，開發中投資物業及若干 附屬公司之董事的共同擔保	(iii)	2,195,160	4,808,290
定期銀行存款(附註28(b))	(iv)	353,646	150,897
建築合約利息及來自一間居間控股公司的公司擔保	(v)	1,359,057	950,746
		4,068,684	6,071,092
即：			
— 即期部分		2,288,304	3,167,905
— 非即期部分		1,780,380	2,903,187

附註：

- (i) 於二零一七年十二月三十一日，該金額包括銀行借貸9,091,000港元(二零一六年：21,539,000港元)，年利率按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2.5%(二零一六年：2.5%)計息。
- (ii) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，銀行借貸按固定年利率2.9%或三個月新加坡銀行同業拆息(「新加坡銀行同業拆息」)加1.8%的年利率計息。
- (iii) 於二零一七年十二月三十一日，該金額包括土地及發展貸款2,195,160,000港元(二零一六年：4,808,290,000港元)，及按相關銀行一個月新加坡元資本成本(「資本成本」)年利率加1.8%(二零一六年：相關銀行一個月新加坡元資本成本加1.8%)計息。該貸款由本集團待售發展物業(附註26)、開發中投資物業(附註18)的按揭及合法轉讓待售發展物業的建築合約、保單、履約債券(如有)、租賃協議及買賣協議的一切權力、業權及權益以及若干附屬公司董事的個人及共同擔保作抵押。
- (iv) 於二零一七年十二月三十一日，銀行借貸由人民幣150,000,000元(約179,689,000港元)(二零一六年：人民幣150,000,000元(約165,601,000港元))的固定存款抵押，及按一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0.5%(二零一六年：一個月新加坡銀行同業拆息加1.3%)計息。
- (v) 於二零一七年十二月三十一日，銀行借貸按固定年利率2.9%至3.8%(二零一六年：年利率2.7%)及浮動年利率包括六個月倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加3.2%、一個月香港銀行同業拆息加2.5%及相關銀行資本成本加2.0%(二零一六年：六個月倫敦銀行同業拆息加3.2%)計息。

31 借貸(續)

- (b) 於二零一七年十二月三十一日，29,638,000港元(二零一六年：22,048,000港元)的銀行借貸由本集團部分租賃土地及樓宇(附註17(c))的按揭作抵押。於二零一七年十二月三十一日，貸款實際年利率介乎1.7%至5.3%(二零一六年：6.4%)。該貸款將於十年至二十年內每月固定償還。
- (c) 來自附屬公司非控股股東的貸款為非抵押及預計無需於一年內償還，惟預計需於一年內償還的即期部分除外。此貸款受自財務報告日期起計十二個月根據合約調整的浮動利率所規限。於二零一七年十二月三十一日，實際利率為5.0%(二零一六年：介乎5.0%至7.0%)。
- (d) 於二零一七年十一月七日，本公司根據年內設立的中期票據計劃發行面值100,000,000新加坡元的中期票據，每年票面利率為4.9%，為期三年。有關利息須每半年到期支付一次。所得款項淨額(扣除直接發行成本後)合計約為99,625,000新加坡元。二零二零年到期的中期票據將於二零二零年十一月七日期到期。該等票據於新加坡證券交易所上市。其賬面值與其公平值相若。
- (e) 銀行借貸及來自關連方貸款的公平值與其各自於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的賬面值相若，乃由於該等借貸乃按市場利率計息。
- (f) 此等承諾銀行融資須每年檢討。於二零一七年十二月三十一日，未提取銀行融資為850,900,000港元(二零一六年：688,742,000港元)。

32 融資租賃負債

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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
最低租賃付款於以下期間到期		
— 一年內	12,981	34,187
— 一至兩年	2,418	11,594
— 兩至五年	1,943	2,395
— 五年後	89	324
	17,431	48,500
減：未來融資支出	(792)	(1,817)
融資租賃負債之現值	16,639	46,683

綜合 財務報表附註

32 融資租賃負債(續)

融資租賃負債之現值分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	12,521	33,146
一至兩年	2,298	11,086
兩至五年	1,758	2,167
五年後	62	284
	16,639	46,683

該等融資租賃由本集團物業、廠房及設備作擔保(附註17(b))。

33 貿易及其他應付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期		
應付以下各方的貿易應付款項：		
— 其他關連方	68,145	79,993
— 第三方	1,794,412	1,699,234
	1,862,557	1,779,227
應付以下各方的非貿易應付款項：		
— 附屬公司非控股股東	120,722	99,761
— 其他關連方	26,913	24,487
— 第三方	96,027	33,907
— 應付商品及服務稅	2,355	14,706
	246,017	172,861
經營開支的應計費用	171,409	250,077
建築成本的應計費用	65,596	39,202
已收客戶墊付款項	1,412,419	2,481,499
遞延收益	29,798	—
附屬公司非控股股東可行使之認沽期權	13,278	11,703
	1,692,500	2,782,481
貿易及其他應付款項總額	3,801,074	4,734,569

33 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(包括應付關連方及同系附屬公司貿易性質之賬款)的賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
1至30日	1,784,567	1,636,973
31至60日	44,593	89,741
61至90日	15,218	43,064
超過90日	18,179	9,449
	1,862,557	1,779,227

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

34 股息

將於二零一八年股東週年大會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發的末期股息為每股0.10港元，股息總額合共167,307,000港元。此等財務報表並未反映此應付末期股息，但將於股東週年大會經批准後反映為截至二零一八年十二月三十一日止年度保留盈利的分配。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
每股普通股及每股可換股優先股中期股息0.06港元 (二零一六年：0.05港元)	100,385	78,704
擬派末期股息每股普通股及每股可換股優先股0.10港元 (二零一六年：0.11港元)	167,307	184,038

35 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該等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份。

綜合 財務報表附註

35 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	
			二零一七年	二零一六年
二零一四年 六月二十七日	二零一五年六月二十七日至二零二零年六月二十六日	2.70	3,900,000	3,900,000
	二零一六年六月二十七日至二零二零年六月二十六日	2.70	3,900,000	3,900,000
	二零一七年六月二十七日至二零二零年六月二十六日	2.70	3,900,000	3,900,000
	二零一八年六月二十七日至二零二零年六月二十六日	2.70	3,900,000	3,900,000
	二零一九年六月二十七日至二零二零年六月二十六日	2.70	3,900,000	3,900,000
二零一六年 四月二十八日	二零一七年四月二十八日至二零二零年四月二十七日	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
			30,000,000	30,000,000

本集團並無須以現金購回或結算購股權的法定或推斷責任。

(ii) 尚未行使購股權數目及其相關加權平均行使價變動如下：

	二零一七年 加權		二零一六年 加權	
	平均行使價 港元	購股權數目 千股	平均行使價 港元	購股權數目 千股
年初尚未行使	2.81	30,000	2.70	19,500
年內已授出	不適用	-	3.02	10,500
年末尚未行使	2.81	30,000	2.81	30,000
年末可予行使	2.81	13,800	2.70	7,800

於截至二零一七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5,709,000港元(二零一六年：7,555,000港元)。

35 以股份支付之款項(續)

(a) 購股權計劃(「購股權計劃」)(續)

(iii) 購股權之公平值及假設

購股權之公平值乃使用由一名獨立估值師編製之二項式期權定價模式計算。輸入該模式的數據如下：

	二零一四年	二零一六年
授出日期	六月二十七日	四月二十八日
行使價	2.70 港元	3.02 港元
波幅	60%	47%
購股權預期年期	6 年	6 年
無風險年利率	1.52%	1.06%
預期股息率	2.60%	5.0%

以預期股價回報率的標準差計量的波幅乃根據緊隨估值日期前數年本公司與可資比較公司的每日股價統計分析計算。

(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%，為期五年。

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。

輸入該模式的重大變數為波幅27.4%、股息率0%、購股權預期年期五年，並按無風險年利率1.99%計算。以持續複合股份回報率的標準差計量的波幅乃根據行業內可資比較實體的每日股價統計分析計算。

根據本集團於二零一五年五月二十三日訂立之股份購買協議及於反收購事項於二零一五年十月十五日完成後，管理層股份計劃(「管理層股份計劃」)獲採納以替代及廢除當時現有管理層股份計劃。根據管理層股份計劃，經選定參與者獲授購股權，自一間關聯公司國清控股(南洋)投資有限公司設立之信託以每股0.56港元收購最多合共304,599,273股可換股優先股。於二零一七年十二月三十一日，歸屬於個人向本集團及本集團外部提供的服務分別為84,016,633股(二零一六年：79,271,961股)及220,582,640股(二零一六年：225,327,312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%，為期五年。

根據管理層股份計劃，購股權於二零一五年十月十五日的公平值為570,000,000港元，而當時現有管理層股份計劃於緊接其被替代及廢除時的購股權公平值為109,200,000新加坡元(614,300,000港元)，根據二項式期權定價模式釐定的公平值分別為每份購股權1.87港元及9.10新加坡元。由於修訂以股權結算的獎勵並未引致以股權結算的獎勵的公平值的增加，故歸屬於個人向本集團提供服務之以股份支付的開支乃根據附註2(ab)(iii)所載的會計政策參照當時現有管理層股份計劃於二零一五年四月十日的公平值確認。

綜合 財務報表附註

35 以股份支付之款項(續)

(b) 管理層股份計劃(續)

於截至二零一七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25,730,000港元(二零一六年：48,051,000港元)。

於截至二零一七年及二零一六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
於二零一六年一月一日尚未行使	0.56	304,599,273
年內已轉換	0.56	(60,919,852)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日尚未行使	0.56	243,679,421
年內已轉換	0.56	(55,843,197)
於二零一七年十二月三十一日尚未行使		187,836,224
於二零一七年十二月三十一日可予行使		5,076,655

36 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與經營產生的現金的對賬

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除所得稅前溢利	807,728	826,916
按下列各項調整：		
折舊	84,618	85,770
攤銷	14,130	28,869
出售物業、廠房及設備的收益	(1,126)	(2,143)
視作出售附屬公司的收益	(4,442)	-
來自可供出售金融資產的股息收入	(87,677)	-
以股份支付之款項支出	31,439	55,606
利息收入	(51,199)	(17,503)
利息開支	74,198	50,340
因業務合併於聯營公司過往持有之權益之公平值收益	-	(7,211)
衍生金融工具之公平值虧損/(收益)	44,158	(46,235)
應佔合營企業溢利	(29)	(371)
應佔聯營公司虧損	25,801	4,752
營運資金變動前經營溢利	937,599	978,790
待售開發物業減少	5,119,163	1,152,660
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(126,801)	1,007,792
應收客戶合約工程款項減少	28,665	14,643
貿易及其他應付款項減少	(1,314,509)	(936,260)
經營業務產生的現金淨額	4,644,117	2,217,625

36 綜合現金流量表附註(續)

(a) 除所得稅前溢利與經營產生的現金的對賬(續)

於綜合現金流量表中，出售物業、廠房及設備的所得款項包括：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
賬面淨值(附註17)	1,360	2,807
出售物業、廠房及設備的收益(附註8)	1,126	2,143
出售物業、廠房及設備所得款項	2,486	4,950

(b) 主要非現金交易

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無物業、廠房及設備(二零一六年：1,332,000港元)透過融資租賃安排收購及賬面值為16,711,000港元(二零一六年：無)的物業、廠房及設備乃轉撥自「待售開發物業」。

(c) 融資活動所產生負債之對賬如下：

	融資活動產生之負債			
	中期票據 千港元 (附註31)	銀行及 其他借貸 千港元 (附註31)	融資租賃 千港元 (附註32)	總計 千港元
於二零一七年一月一日	-	6,660,365	46,683	6,707,048
現金流：				
— 發行中期票據所得款項	567,863	-	-	567,863
— 提取借貸	-	1,608,453	-	1,608,453
— 償還借貸	-	(4,358,921)	-	(4,358,921)
— 償還融資租賃	-	-	(30,990)	(30,990)
其他非現金活動				
— 財務成本	100	2,918	-	3,018
— 匯兌調整	-	507,868	946	508,814
於二零一七年十二月三十一日	567,963	4,420,683	16,639	5,005,285

綜合 財務報表附註

37 或然負債

(a) 於各財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
就建築合約履約保證的擔保	124,973	107,548

本集團附屬公司亦為本集團聯營公司及關聯公司(本公司附屬公司為其非控股股東)的借貸向銀行提供公司擔保。於二零一七年十二月三十一日，該等銀行借貸為2,410,290,000港元(二零一六年：333,859,000港元)。

(b) 待決訴訟

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

38 承擔

(a) 經營租賃承擔 — 本集團作為承租人

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

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃已訂約但未確認為負債的未來最低租賃付款如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	44,617	21,344
一至五年	27,423	20,849
五年後	30,050	31,127
	102,090	73,320

38 承擔(續)

(b) 資本承擔

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，綜合財務報表內已訂約但未確認的資本開支(該等與於聯營公司及合營企業的投資有關者除外)如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
訂約但未撥備：		
開發開支	19,857	49,871
於基金之投資	471,641	-
	491,498	49,871

39 視作出售附屬公司

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

40 控制權不變的附屬公司所有權權益變動

於二零一七年十一月，非控股股東向本集團之非全資控股附屬公司Hilife Interactive Pte. Ltd (「Hilife」)注資4,105,000港元。該等非控股股東認購Hilife 10%的股權。交易完成後，本集團於Hilife的股權由70%攤薄為63%。

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

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

綜合 財務報表附註

41 關連方交易

關連方為該等有能力控制、聯合控制或在作出財務或經營決策時能對其他人士行使重大影響力的人士。倘受限於共同控制或聯合控制，亦被視為關連方。本公司的最終控股公司是匯隆企業有限公司。

(a) 截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，與本集團進行交易的關連方如下：

關連方名稱	與本集團的關係
Qingjian International (Myanmar) Group Development Co. Ltd.	由最終控股公司控股股東控制的關連公司
Great Wall Technology Aluminium Industry Pte. Ltd. 易立混凝土有限公司	由最終控股公司控股股東控制的關連公司
Sinstar Precast Pte. Ltd. 欣樂國際地產諮詢公司	最終控股公司控股股東擁有權益的關連公司
Qingjian Realty (Choa Chu Kang) Pte. Ltd.	最終控股公司控股股東擁有權益的關連公司
Qingjian Realty (Marymount) Pte. Ltd.	附屬公司股東控制的關連公司
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	聯營公司
HLY Investments (Anchorvale) Pte. Ltd.	聯營公司(二零一六年：一間全資附屬公司)
HLY Investments (Sembawang) Pte. Ltd.	聯營公司
OSS Property Investments Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
Shun Kang Development & Investment Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
Suntec Property Ventures Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
Yongli He Development Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD (Canberra) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD (BBW6) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
ZACD Investments Pte. Ltd. 左海濱	附屬公司非控股股東
ZACD International Pte. Ltd.	由附屬公司非控股股東控制的關連公司

41 關連方交易(續)

(b) 下文概述根據本集團與關連方所協定條款及於日常及一般業務過程中進行的重大關連方交易(財務報表其他部分所披露者除外)：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
來自其他關連方的建築收益	2,417	68,063
來自聯營公司的建築收益	301,982	100,369
自其他關連方採購材料	28,036	249,409
其他關連方提供的建築服務	44,708	110,346
已收聯營公司股息	4,560	6,920
已收其他關聯方股息	87,677	–
已付關聯方股息	53,466	–
向關連方支付銷售佣金	21,795	14,116
來自關連方的利息收入	1,203	1,588
來自聯營公司的利息收入	35,158	7,351
向附屬公司的非控股股東支付的利息	28,095	25,225
來自一間聯營公司之管理費收入	3,544	3,423

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度結算日起12個月內應收／應付，並於附註22及附註33披露。

(c) 主要管理人員報酬

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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	65,683	57,134
退休福利計劃供款	280	185
以股份支付之款項	12,116	27,819
總計	78,079	85,138

綜合 財務報表附註

42 本公司資產負債表及儲備變動

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產		
非流動資產		
於附屬公司之投資	3,094,237	3,071,019
向附屬公司發放的貸款	203,000	107,500
預付款項	7,572	-
	3,304,809	3,178,519
流動資產		
其他應收款項	1,639	149
應收附屬公司款項	174,082	162,008
現金及現金等價物	688,003	245,145
	863,724	407,302
資產總額	4,168,533	3,585,821
權益		
股本及儲備		
股本 — 普通股	14,852	14,294
股本 — 可換股優先股	1,879	2,437
股份溢價	3,375,258	3,375,258
以股份支付之款項儲備(附註(a))	26,726	21,017
資本儲備(附註(a))	260,970	235,240
累計虧損(附註(a))	(137,158)	(115,726)
權益總額	3,542,527	3,532,520
負債		
非流動負債		
借貸	567,963	-
流動負債		
其他應付款項	5,145	344
應付附屬公司款項	-	57
來自一間附屬公司之貸款	52,898	52,900
	58,043	53,301
負債總額	626,006	53,301
權益及負債總額	4,168,533	3,585,821

42 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註：

(a) 本公司儲備變動

	以股份 支付之付款儲備 千港元	股本儲備 千港元	累計虧損 千港元
於二零一六年一月一日	200,651	-	(85,163)
年內溢利	-	-	209,191
已付股息	-	-	(239,754)
以股份為基礎的酬金福利	7,555	48,051	-
重新分類以股份支付之付款儲備	(187,189)	187,189	-
於二零一六年十二月三十一日	21,017	235,240	(115,726)
於二零一七年一月一日	21,017	235,240	(115,726)
年內溢利	-	-	262,991
已付股息	-	-	(284,423)
以股份為基礎的酬金福利	5,709	25,730	-
於二零一七年十二月三十一日	26,726	260,970	(137,158)

綜合 財務報表附註

43 董事福利及權益

(a) 董事酬金

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	作為董事(附註(v))									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 計劃供款之 僱主供款 千港元	就接受董事 職務已付或 應收薪酬 千港元	作為管理層 (附註(vii)) 千港元	
執行董事										
鄭永安先生(附註(i))	-	2,724	10,108	-	1,245	-	18	-	-	14,095
何智凌先生	-	2,368	789	-	996	-	18	-	-	4,171
張玉強先生	80	1,500	957	192	890	-	18	-	-	3,637
王從遠先生	411	2,006	5,000	204	2,249	-	18	-	-	9,888
王林宜先生	770	1,778	4,432	-	5,072	-	207	-	-	12,259
獨立非執行董事										
卓育賢先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
程國灝先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
譚德機先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
陳覺忠先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
非執行董事										
王賢茂先生(附註(ii))	491	-	1,060	-	-	-	-	-	-	1,551
張志華先生(附註(iii))	-	240	3,472	-	872	-	-	-	-	4,584
孫輝業先生	368	1,231	246	-	239	-	-	-	-	2,084
陳安華先生(附註(iv))	23	-	-	-	-	-	-	-	-	23
	3,103	11,847	26,064	396	11,563	-	279	-	-	53,252

43 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一六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(v))		退休福利 計劃供款之 僱主供款 千港元	就接受董事 職務已付或 應收薪酬 千港元	作為管理層 (附註(vi)) 千港元	總計 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				
執行董事										
杜波博士	-	82	34	-	8,481	-	1	-	-	8,598
鄭永安先生	-	2,703	9,362	-	1,519	-	18	-	-	13,602
何智凌先生	-	2,351	1,184	-	1,215	-	18	-	-	4,768
張玉強先生	-	1,500	1,625	194	597	-	18	-	-	3,934
王從遠先生	298	1,923	1,932	204	3,369	-	15	-	-	7,741
王林宣先生	843	1,726	4,941	-	8,085	-	97	-	-	15,692
獨立非執行董事										
卓育賢先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
程國灝先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
譚德機先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
陳覺忠先生	224	-	-	-	-	-	-	-	-	224
非執行董事										
張志華先生	-	240	10,740	-	3,574	-	9	-	-	14,563
丁洪斌博士	270	1,589	337	-	747	-	9	-	-	2,952
孫輝業先生	291	1,113	279	-	232	-	-	-	-	1,915
	2,646	13,227	30,434	398	27,819	-	185	-	-	74,709

43 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，鄭永安先生仍為主席。
- (ii) 王賢茂先生於二零一七年一月十六日獲委任為非執行董事。
- (iii) 張志華先生於二零一七年八月三十日辭任非執行董事。
- (iv) 陳安華先生於二零一七年十一月二十七日獲委任為非執行董事。
- (v) 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酬金。
- (vi) 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。
- (vii) 截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄收取任何酬金。
- (viii) 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盟時之獎金或作為離職補償。

(b) 董事之退休福利及離職福利

截至二零一七年及二零一六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支付之代價

截至二零一七年及二零一六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、準貸款或其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除上文附註41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。

44 後續事項

於二零一八年三月，本公司全資附屬公司就購買新加坡名為Goodluck Garden發展項目的所有分層地段及共有物業提交的投標，總代價為610,000,000新加坡元(或相當於約3,640,000,000港元)，已正式獲Goodluck Garden賣方(代表Goodluck Garden總業權超過80%)接納。賣方接納須待Goodluck Garden之賣方取得法定售樓令(及達成其他條款)後，方可作實。

五年財務摘要

	二零一七年 一月一日至 二零一七年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一三年 一月一日至 二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
綜合業績					
收益	10,329,310	8,605,716	11,053,456	7,302,293	1,704,587
除稅前溢利／(虧損)	807,728	826,916	981,664	487,770	(126,334)
所得稅(開支)／抵免	(134,493)	(157,776)	(240,945)	(77,087)	22,158
年內溢利／(虧損)	673,235	669,140	740,719	410,683	(104,176)
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)	512,050	585,385	577,317	276,299	(89,000)
綜合資產及負債					
資產總額	12,511,799	14,771,672	14,926,672	16,215,913	16,881,692
負債總額	(9,018,266)	(11,709,599)	(13,445,879)	(15,439,560)	(17,076,543)
資產／(負債)淨值	3,493,533	3,062,073	1,480,793	776,353	(194,851)

本集團應用反收購會計原則將二零一五年反收購事項入賬。因此，截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度之財務資料經已重列。