



# 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

A graphic consisting of three squares: a light blue square, a dark blue square, and a green square, arranged in a 2x2 grid with the bottom-right square missing.

年報 2016





# 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	37
企業管治報告	46
獨立核數師報告	60
綜合全面收益表	68
綜合財務狀況表	70
綜合權益變動表	72
綜合現金流量表	74
綜合財務報表附註	75
五年財務摘要	162

## 董事

### 執行董事

杜波博士(於二零一六年一月二十六日  
辭任主席及執行董事)  
鄭永安先生(主席)  
(於二零一六年一月二十六日獲委任為  
主席並辭任行政總裁)  
王從遠先生(行政總裁)  
(於二零一六年一月二十六日獲委任為  
執行董事及行政總裁)  
何智凌先生  
張玉強先生  
王林宣先生(於二零一六年一月二十六日  
獲委任為執行董事)

### 非執行董事

張志華先生  
丁洪斌博士(於二零一六年十二月三十日辭任  
非執行董事)  
孫輝業博士(於二零一六年一月二十六日獲委任為  
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  
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(於二零一六年一月二十六日獲委任為  
獨立非執行董事)

## 公司秘書

吳耀輝先生(FCPA)

## 審核委員會

譚德機先生(審核委員會主席)  
張志華先生  
丁洪斌博士(於二零一六年十二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(於二零一六年三月二十二日獲委任)

## 薪酬委員會

卓育賢先生(薪酬委員會主席)  
張玉強先生(於二零一六年三月二十二日獲委任為委員)  
王從遠先生(於二零一六年一月二十六日獲委任為委員)  
程國灝先生  
陳覺忠先生(於二零一六年三月二十二日獲委任為委員)  
鄭永安先生  
(於二零一六年一月二十六日辭任成員職務)

## 提名委員會

鄭永安先生(提名委員會主席)  
(於二零一六年一月二十六日獲委任為委員)  
杜波博士(於二零一六年一月二十六日辭任成員及  
提名委員會主席)  
孫輝業博士(於二零一六年三月二十二日獲委任為委員)  
譚德機先生  
程國灝先生  
陳覺忠先生(於二零一六年三月二十二日獲委任為委員)

## 戰略投資委員會

(於二零一六年三月二十二日成立)  
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  
丁洪斌博士(於二零一六年十二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  
吳耀輝先生

## 註冊辦事處

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

## 公司資料

### 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

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

本人謹代表青建國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止十二個月(「報告期」或「本年度」)的年度報告。

## 業務回顧

於二零一六年，本集團之營業額約為8,600,000,000港元(二零一五年：約11,100,000,000港元)。本公司擁有人應佔溢利約為585,400,000港元(二零一五年：約577,300,000港元)。股東應佔每股溢利為0.404港元(二零一五年：0.461港元)。

## 股息

董事會建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息約184,000,000港元，相當於按本公司普通股及可換股優先股計派付每股0.11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，本公司將於二零一七年六月八日或前後，支付建議末期股息予於二零一七年五月十五日(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0.05港元在內，全年派發的股息為每股0.16港元。派發的股息相當於本年度股東應佔溢利的39.60%，與本公司長遠為股東提升價值的派息政策一致。

## 業務策略

本集團業務經於二零一五年十月注入在新加坡的建築及物業開發項目資產後得到加強，該業務規模的擴大令本集團能夠透過物色東南亞市場所蘊含的建築及物業開發業務機遇，把握長期國策「一帶一路」所帶來的機會。年內，本集團在印尼承建的首項大規模建築項目取得進展，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。

展望未來，我們將繼續緊跟該國家政策的步伐，不斷發展。我們將尋求於「一帶一路」項目之一帶一路沿途國家及地區中的收購或合作機會，因為我們相信，未來幾年，該等地區蘊含著巨大的發展潛力。除印尼外，我們目前正於包括越南、泰國、馬來西亞及菲律賓等在內的東南亞地區物色更多發展機遇。

鑑於綜合業務模式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，因此本集團將致力於將其在新加坡項目中使用的綜合業務模式(即以承包商及物業發展商的身份承建項目)運用於香港等其他地區。作為香港享譽盛名的地基承包商，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。

我們亦將使用可供本集團利用的融資方案，藉此拓展我們的業務規模。

# 主席報告書

## 營運回顧

### 於新加坡之業務

#### 物業開發業務

於二零一六年，本集團在新加坡專注於開發及銷售優質執行共管公寓（「**執行共管公寓**」）。於報告期間，有兩個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**」），即於二零一六年一月獲發放臨時入伙準證的清水灣，總銷售價值約為1,900,000,000港元以及總合同銷售面積為43,277平方米。於二零一六年八月獲發臨時入伙準證之另一執行共管公寓為翠林雅居，總合同價值約為2,700,000,000港元以及總合同銷售面積為56,394平方米。

於二零一六年四月，本集團開始銷售位於新加坡三巴旺區的首個智能家居技術執行共管公寓項目品尚居。我們已與 Samsung Asia Pte Ltd. 就智能家居技術的開發建立了合作夥伴關係，我們有望在日後新的發展項目中進一步應用智能家居技術。

於二零一七年三月，我們位於蔡厝港五號大街的第二個智能家居技術執行共管公寓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序 hiLife 了解樓宇周邊的最新動態、預訂設備、提出維修及保養服務要求等。

於二零一六年五月，本集團成功以投標價約1,740,000,000港元投得一塊新的商業及住宅綜合地塊，該地塊位於武吉巴督西6道且靠近裕廊西區。上述地塊的地盤面積約為14,696.7平方米，總建築面積約為44,091平方米，當中商業用地面積約為6,000平方米以及住宅用地面積約為38,091平方米。該項目為本集團將於新加坡承建的首個綜合發展項目，擬發展為私人公寓。

於二零一六年五月，本集團亦與 Shunfu Ville（靠近 Bishan-Thomson 區）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。此乃本集團之首宗集體銷售，亦為新加坡有史以來其中一項最大規模之集體銷售。該地盤佔地約38,000平方米，估計總建築面積（**總建築面積**）逾100,000平方米，擬發展為逾1,000套公寓之私人公寓。於本年報日期，仍有兩名業主拒絕銷售委員會之集體銷售並就銷售委員會提起法律程序，新加坡法庭之最後判決預期將於二零一七年四月發出。

於本報告日期，本集團在新加坡持有四個物業發展項目的重大權益，可銷售總建築面積約為230,000平方米。

### 建築業務

於二零一六年七月，本集團以約597,900,000港元的代價收購New Chic International Limited（「New Chic」）（高技工程私營有限公司（「高技」）的控股公司），此收購標誌著本集團在實現建築業務垂直整合上奠下重要里程碑，並增加本集團不同業務分部之深、廣度。憑藉高技之業務網絡，收購事項讓本集團進一步發展及拓展其於新加坡之建築業務。

於報告期內，新加坡建築分部已完成7個項目，並獲判5個總合約金額約為2,500,000,000港元（包括收購高技後的合約金額）的新項目。

於二零一六年十二月三十一日，該分部擁有14個在建外部項目，總餘下合同金額約為4,100,000,000港元。

### 於香港之業務

縱觀香港市場，房屋及基礎設施項目需求強勁。不巧的是，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。由於持續推遲就新公共項目開工授出資金可能導致公共部門的業務量大幅縮水，因此這對大部分建築公司造成影響。為了避免人力資源及機器的閒置，許多公共部門的承包商可能會進軍私人建築市場。此舉將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。

目前，我們於投標新項目方面正面臨着承包商割喉式的競爭。在部分項目中，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二零一七年。

於報告期內，本集團已獲判若干新的大型項目，包括鑽石山房委會項目的地基工程、位於南丫發電廠擴建工程的地基工程及位於沙田九肚住宅項目的上蓋建築工程。該等新項目的總合同金額約為1,800,000,000港元。於二零一六年十二月三十一日，在建項目的餘下合同金額約為2,100,000,000港元。

### 資金籌集活動

於報告期間，包括長城資產管理集團、華融資產管理集團、信達資產管理集團在內的眾多知名投資者均對本集團充滿信心，已認購本公司新股。於報告期間，本公司自一系列股份配售及認購中取得的所得款項淨額約為800,000,000港元。這彰顯了機構投資者對本集團業務及管理層的認可。

# 主席報告書

## 前景及未來策略

我們將緊密響應國家「一帶一路」的號召。於報告期間，本集團已穩步推進該國家政策於印尼的落實，並且目前正與越南胡志明市的合作夥伴攜手開發潛在的建築及物業發展項目。我們亦在東南亞地區尋找建築公司的潛在收購機會，以求進一步拓展及鞏固青建品牌。從而進一步擴展業務並提升股東價值。

如上所述，就我們的香港建築業務而言，我們始終對自去年開始香港政府持續延遲批准新的公共工程導致新公共工程項目減少的情況保持審慎態度。我們正透過探索建築週期鏈內的新業務機會，竭盡所能保持我們現時的工程規模。但我們亦深知於不久的將來可能會面臨的業務風險。

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，旨在利用在新加坡綜合業務模式中取得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承諾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(其中包括)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

二零一七年三月二十八日



## 新加坡物業市場回顧

為控制不斷上漲的房價，新加坡政府一直積極實行各種政策，包括額外買家印花稅（「額外買家印花稅」）及總償債率（「總償債率」）。總償債率實施後，海外買家所購買的單位數量由二零一一年5,680個單位的高位下降逾80%至二零一六年1,068個單位的最低水平。售予新加坡當地買家的單位數量亦有所減少，由二零一二年27,523個單位的高位降至二零一四年8,944個單位的最低水平。

大部分買家預計降溫措施可能進一步增加或產生變動，因此推遲購買。二零一七年三月十日，新加坡政府宣佈放寬賣家印花稅（「賣家印花稅」）及總償債率等降溫措施，自二零一七年三月十一日起生效。根據此最近之框架，物業賣家印花稅的徵收年限由之前的四年縮短至最多三年，及所有級別的賣家印花稅稅率均下調4%。就一年內進行再出售的物業而言，賣家印花稅稅率由16%降至12%。儘管降溫措施放寬對新加坡物業市場的影響仍有待觀望，但本公司預期，該放寬應會提振市場情緒並有助於改善物業開發行業的業務環境。

就執行共管公寓（「執行共管公寓」）分部而言，上述降溫措施加上對執行共管公寓購買者實施的償還貸款比率（MSR）框架影響了購買者對執行共管公寓部門的需求。該等因素已於二零一六年對執行共管公寓銷售造成影響，且該影響將持續至二零一七年。鑑於新加坡物業市場平穩，我們將更有選擇性地選取合適的土地儲備，專注於開發地理位置優越，且具備強勁及獨特銷售主張的地塊。

## 新加坡建築市場回顧

新加坡公共建築分部所佔整體建築市場份額達60%以上，受惠於政府對交通基礎設施及公共住房的投資，預計該分部會於未來數年繼續擴展。但由於經濟條件不甚利好及已竣工私人住房項目及辦公室供應量有所增加，私營建築項目數量預期可能有所減少。競爭預計會更加激烈，且市場參與人士將竭力透過削減利潤維持收益水平。

由於需求下降，加上勞動力及租金成本上升，活躍於私營建築行業的小中型建築公司利潤率出現下滑。未來數年，隨著利潤的持續縮小，公司可能很難滿足營運資本要求。物業市場持續疲弱及房價不斷下跌仍將對該行業造成負面影響。

受私營建築活動的拖累，二零一六年建築活動放緩。新加坡建築投標市場的目前走勢反映出二零一七年私營部門工程的新建築需求大幅下降。

據建築及工程管理局初步估計顯示，去年建築需求總額由二零一五年的27,000,000,000新加坡元降至26,100,000,000新加坡元。二零一七年，私營部門的建築需求預計介乎8,000,000,000新加坡元至11,000,000,000新加坡元，公共部門的建築需求則預計會增至20,000,000,000新加坡元至24,000,000,000新加坡元。

# 管理層討論與分析

## 香港建築市場回顧

二零一一年至二零一五年，香港建築行業約佔香港境內生產總值的3.4%至4.7%。地基及建築行業受惠於日益增加的基礎設施公共開支。基礎設施公共開支由二零一一年的約42,100,000,000港元大幅增長至二零一五年的約77,100,000,000港元，而由總承包商履行的私營部門合同金額則由二零一一年的35,300,000,000港元上升至二零一五年的約66,100,000,000港元。

過去幾年，受惠於商業及住宅樓宇以及基礎設施的需求上升，建築行業錄得大幅增長。自二零一六年至二零二零年，公共基礎設施投資預計將持續不斷。但受到香港立法會近期拉布戰的影響，基礎設施的公共投資有所放緩，這可能會進而削弱建築業增長。然而，長期而言，預計政府會繼續投資於基礎設施及公共住房，因此香港建築業有望錄得溫和增長。

## 業務回顧

### 物業開發業務

於二零一六年，本集團實現的合同銷售額、合同銷售面積及合同平均售價（「平均售價」）載於下表：

項目	銷售收益 二零一六年 (百萬港元)	銷售面積 二零一六年 平方米	平均售價 二零一六年 (港元/平方米)
I 清水灣	1,900.9	43,277	43,926
II 翠林雅居	2,687.5	56,394	47,658
合計	4,588.4	99,671	

本集團主要交付了清水灣及翠林雅居的單位，清水灣及翠林雅居分別於二零一六年一月及二零一六年八月獲得臨時入伙準證。

於二零一六年十二月三十一日，本集團現時擁有重大權益的物業開發項目包括4個新加坡項目，當中3個為執行共管公寓及另外1個為商業及私人公寓綜合體項目。於二零一六年十二月三十一日，未銷售或未預售之該等物業項目的可銷售建築面積約為10萬平方米。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於新加坡中央區以外擁有重大權益的4個項目總建築面積約為23萬平方米。詳情如下：

# 管理層討論與分析

## 百麗居

百麗居為執行共管公寓發展項目，建有三幢樓高11層的公寓及九幢樓高12層的公寓，合共有561個單位，類型包括二至五房單位。其位於兀蘭5道及兀蘭6道交界一隅。

於二零一六年，百麗居的合同預售金額為770,300,000港元，合同預售面積為16,707平方米，佔該項目可銷售面積約27.4%。於二零一六年十二月三十一日，可銷售面積累計已售出71.2%。

## 百麗軒

百麗軒為執行共管公寓發展項目，建有三幢樓高17層的公寓及七幢樓高16層的公寓，類型包括三至五房單位。其位於安穀灣沿路。

於二零一六年，百麗軒的合同預售金額為1,298,300,000港元，合同預售面積為25,257平方米，佔該項目可銷售面積約35.5%。於二零一六年十二月三十一日，可銷售面積累計已售出96.5%。

## 品尚居

品尚居為執行共管公寓發展項目。其位於坎貝拉連路(CanberraLink)及三巴旺路交界。

於二零一六年，品尚居的合同預售金額為936,200,000港元，合同預售面積為19,061平方米，佔該項目可銷售面積約31.1%。於二零一六年十二月三十一日，可銷售面積累計已售出31.1%。

## 武吉巴督項目

該地塊總建築面積最高為44,091平方米，當中商業建築面積約為6,000平方米以及住宅用建築面積約為38,091平方米。該項目為本集團將於新加坡承建的首個綜合發展項目。

於二零一六年十二月三十一日，該項目尚未開始預售。

## 悅心雅軒(本集團持有該項目46%權益)

悅心雅軒為執行共管公寓發展項目，建有三幢樓高15層或16層的公寓，合共有497個單位，類型包括兩至五房單位。其位於蔡厝港五號大街及碧蘭路交界。

該項目於二零一七年三月十一日剛剛開始出售。於本年報日期，銷售面積已售出約40.3%。

## 土地儲備

本集團與Shunfu Ville 81%的業主就集體銷售訂立買賣協議，總代價約為3,510,000,000港元。Shunfu Ville佔地約三萬八千平方米。該地塊估計總建築面積(總建築面積)逾十萬平方米，建造比率預計為2.8。於本年報日期，還有兩名業主不同意銷售委員會的有關集體出售之建議，並對其提出法律程序，新加坡法庭就該等法律程序所作之最後判決預期將於二零一七年四月發出。

## 管理層討論與分析

管理層相信，擴展現有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。本集團將秉承策略，同時採取審慎方式及選擇適合本集團投資且價格合理的優質土地。

### 建築業務

本集團承接的建築項目大概可分為新加坡及香港地區分部。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，並參與集團物業開發工程。在香港，本集團主要負責地基工程，以及專門為樁基工程及上蓋建築提供附屬服務。

於二零一六年七月，本集團收購 New Chic（為高技的控股公司）。該收購事項令本集團能夠憑藉高技之業務網絡，進一步發展及拓展其新加坡建築業務。

於報告期內，本集團新加坡建築合同所得收益約為2,399,700,000港元（截至二零一五年十二月三十一日止年度：約3,003,100,000港元）。香港分部收益約為1,615,000,000港元（截至二零一五年十二月三十一日止年度：約1,671,700,000港元）。

於報告期內，新加坡分部方面，本集團已完成七個建築項目，當中包括三個新加坡建屋發展局（「**建屋發展局**」）的公共項目及另外四個私人項目。建屋發展局於二零一六年七月及十月授予三個新項目，及兩個私營建築項目的合同總額約為2,500,000,000港元。於二零一六年十二月三十一日，本集團手頭上有十四個外來私營建築工程，及本集團物業開發分部的另外三個建築項目，合同金額分別為約7,800,000,000港元及2,600,000,000港元。

就香港分部而言，本集團已進行多個大型地基及上蓋建築業務新項目，包括香港房屋委員會於鑽石山的地基項目、南丫發電廠擴建工程的地基項目及沙田九肚一個住宅項目的上蓋建築工程，合同總額約為1,820,000,000港元。於二零一六年十二月三十一日，手頭項目的未償付合同金額約為2,140,000,000港元。

### 財務回顧

#### 收益

於報告期內，本集團的總收益約為8,600,000,000港元（二零一五年：約11,100,000,000港元），較去年減少22.5%。該下降乃主要由於，本集團於二零一六年確認之大部分新加坡業務銷售額為執行共管公寓物業，而本集團於二零一五年之大部分新加坡業務銷售額為私人公寓項目，去年，私人公寓的售價及銷售面積較今年執行共管公寓售價及銷售面積多。於報告期內，新加坡項目產生的收益約為7,000,000,000港元（二零一五年：約9,400,000,000港元），而香港及澳門項目產生的收益則約為1,600,000,000港元（二零一五年：約1,700,000,000港元）。

新加坡分部產生的約7,000,000,000港元收益中，物業的合同銷售金額合共約為4,600,000,000港元，較去年減少28%。執行共管公寓項目的平均售價約為每平方米46,035港元。

# 管理層討論與分析

## 毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為15.0%（二零一五年：約16.3%）。儘管報告期內的勞工成本及分包商費用相對於去年持續增加，惟本集團透過優化結構設計、更具競爭力的分包商遴選過程，同時亦相應調整建築項目投標價，成功達致成本效益，以反映成本上升及維持建築分部的毛利率。物業開發分部方面，本集團將繼續利用近期項目的新概念，包括共享空間及智能家居觀念，以支持我們更好地進行物業銷售定價。

## 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98,200,000港元（二零一五年：約165,600,000港元），佔本集團總收益約1.1%（二零一五年：約1.5%）。該下降乃與於報告期內確認之執行共管公寓規模及定價一致。

## 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354,000,000港元（二零一五年：約553,000,000港元），佔本集團總收益約4.1%（二零一五年：約5.0%）。該下降乃主要由於以股份為基礎的付款減少及於報告期內確認績效獎金所致。

## 純利

於報告期內，本集團錄得純利約669,100,000港元（二零一五年：約740,700,000港元），較去年減少9.7%。本公司擁有人應佔溢利為585,400,000港元（二零一五年：約577,300,000港元），較去年增加約1.4%。每股基本盈利為0.404港元（二零一五年：0.461港元）。

## 不競爭契諾

為盡量減少潛在競爭，本集團、國清及國清控股有限公司（統稱「契諾人」）訂立日期為二零一五年九月二十二日的不競爭契諾，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

展望二零一七年，鑑於供應量持續超過需求導致未售房屋數量上升，因此價格及租金預期會輕微下降。由於降溫措施仍持續有效、額外買家印花稅的實行及經濟放緩，預計二零一七年新加坡住宅物業市場會維持穩定。

## 管理層討論與分析

儘管住宅市場預計繼續降溫，新加坡物業市場基礎仍保持穩定並維持吸引力。鑑於新加坡社會經濟穩定及透明的法律及監管架構，新加坡仍是具有吸引力的定居及業務運營地點，且對於物業公司而言仍是具備吸引力的投資目標。

就新加坡建築分部而言，經濟放緩對建築部門造成巨大影響，二零一六年，建築需求總值連續第二年錄得下降。然而，今年公共部門建築合同預計將錄得飆升。公共部門建築需求及合同價值預計將於二零一七年錄得上升，預期將升至約介乎20,000,000,000新加坡元至24,000,000,000新加坡元。

香港方面，住宅及商業樓宇需求雙雙錄得上升。香港政府計劃擴大公共及私人住房的住宅用地供應量，以滿足不斷上漲的住房單位需求及穩定過熱的物業市場。此外，城市及商業區舊有樓宇的再開發機會亦有所增加。

鑒於新加坡及香港兩地的建築工程需求持續，管理層預計日後將會有不少的投標機會。

展望未來，本集團將繼續投放更多資源開發智能家居技術，並將於未來的物業項目中應用智能家居技術。智能家居技術將為房主提供便利、節能及居家安全，該等功能將提高生活水平，並增加我們的物業項目對潛在住房買家的吸引力。

本集團擬將電子商務融入物業管理部門，發明了自主開發的生活智能手機應用軟件「HiLife」，以便隨手打理日常生活所需。於二零一七年二月二十二日，本集團全資附屬公司與新加坡電信有限公司訂立一份諒解備忘錄，以共同為本集團於新加坡的物業開發項目開發智能家居技術。目前，智能手機應用軟件「HiLife」在新加坡運用良好。本集團正致力於拓展該智能手機應用軟件至新加坡的更多住宅區，爭取更多的家庭用戶及地產代理註冊「HiLife」智能手機應用軟件。「HiLife」持續成為住戶所青睞的手機應用軟件，幫助其盡享無縫式智能生活、參與社區活動及獲得永續服務。

本集團將積極探索「一帶一路」政策中「一帶一路」沿途存在的海外市場機會，旨在為股東創造長遠的價值。

### 債務及資產押記

本集團的計息銀行借貸總額(包括銀行貸款及融資租賃)由二零一五年十二月三十一日約7,920,000,000港元減少至二零一六年十二月三十一日約6,710,000,000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154,955,000港元(二零一五年：235,282,000港元)、35,431,000港元(二零一五年：36,706,000港元)及8,758,473,000港元(二零一五年：9,137,882,000港元)的物業、廠房及設備、租賃土地及樓宇以及開發物業擔保。

# 管理層討論與分析

## 流動資金、財務資源及資本架構

本集團主要透過股東注資、銀行借貸及經營活動所得現金流量入為流動資金及資本需求提供資金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約1,790,000,000港元(二零一五年：約1,630,000,000港元)，當中約56.2%、31.8%及11.2%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、澳門元及印尼盧比持有。於二零一六年十二月三十一日，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(定義為借款減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款))約為60.5%(二零一五年：約80.3%)。

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

於二零一六年五月二十六日，本公司訂立一份股份認購協議(「該協議」)，據此，本公司有條件同意收購而Sino Concord Ventures Limited及Rally Tech Investments Limited有條件同意出售或促使出售New Chic全部已發行股本，代價為101,000,000新加坡元，根據股份認購協議所載之條款及條件進行。代價將以本公司按發行價2.80港元發行及配發100,000,000股代價股份及支付現金51,000,000新加坡元償付(「收購事項」)。收購事項已於二零一六年七月十三日完成。

除上文所披露外，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

於二零一六年十二月三十一日，本集團有資本承擔約49,900,000港元(二零一五年：19,900,000港元)。

## 或然負債

除綜合財務報表附註36所披露者外，於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團概無其他或然負債。

## 報告期後事項

本公司已委任王賢茂先生為非執行董事，自二零一七年一月十六日起生效，有關詳情載於本公司日期為二零一七年一月十六日之公告。於報告期後及截至本報告日期，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

於二零一六年十二月三十一日，本集團有2,143名全職僱員(二零一五年：2,034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682,400,000港元(二零一五年：約875,000,000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。

股東已於二零一六年四月二十九日召開之股東週年大會上批准建議更新10%的購股權計劃之計劃授權限額，董事獲授權發行購股權以認購合共66,020,250股股份。

#### 管理層股份計劃

已制定管理層股份計劃(「管理層股份計劃」)，據此，已有條件地授予國清控股集團有限公司(「國清中國」，連通其附屬公司「國清集團」)之若干高級管理人員及僱員(「經選定參與者」)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股可換股優先股。有關管理層股份計劃的進一步詳情(包括經選定參與者的名單)，請參閱本公司日期為二零一五年九月二十五日的通函。

於報告期內，60,919,852股可換股優先股已歸屬並已轉換為股份，信託項下仍發行有243,679,421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。



## 管理層討論與分析

### 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19。

於報告期內，本公司參與一項主要及關連交易，相關詳情載於董事會報告「收購NEW CHIC INTERNATIONAL LIMITED」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68至69頁的綜合全面收益表。董事建議向於二零一七年五月十五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0.11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)預計將於二零一七年六月八日或前後派發。

## 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14。

## 股本

本公司股本於報告期內的變動詳情載於財務報表附註28。

## 儲備

本集團儲備於報告期內的變動詳情載於第73頁的綜合權益變動表。

於二零一六年十二月三十一日，本公司有可供分派儲備3,259,500,000港元(二零一五年：2,199,500,000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162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

杜波博士(主席)(於二零一六年一月二十六日辭任主席及執行董事)

鄭永安先生(主席)(於二零一六年一月二十六日辭任行政總裁及獲委任為主席)

王從遠先生(行政總裁)(於二零一六年一月二十六日獲委任為執行董事及行政總裁)

何智凌先生

張玉強先生

王林宣先生(於二零一六年一月二十六日獲委任為執行董事)

### 非執行董事

張志華先生

丁洪斌博士(於二零一六年十二月三十日辭任非執行董事)

孫輝業博士(於二零一六年一月二十六日獲委任為非執行董事)

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(於二零一六年一月二十六日獲委任為獨立非執行董事)

根據本公司的公司章程細則(「章程細則」)第108(a)條及第112條(視情況而定)，張志華先生、王賢茂先生、卓育賢先生、程國灝先生及譚德機先生將於本公司應屆股東週年大會上退任董事職務，並符合資格應選連任。

# 董事會報告

## 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二零一四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。

非執行董事張志華先生、孫輝業博士及王賢茂先生已分別於二零一四年八月十一日、二零一六年一月二十六日及二零一七年一月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二零一六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。

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

於二零一六年十二月三十一日，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	0.21%
	實益擁有人(附註3)	3,000,000	0.21%
王從遠先生	實益擁有人	397,500	0.03%
	信託受益人(附註2)	3,045,993	0.21%
	實益擁有人(附註3)	2,100,000	0.15%
何智凌先生	實益擁有人(附註1)	2,400,000	0.17%
	實益擁有人(附註3)	2,400,000	0.17%
張玉強先生	實益擁有人(附註1)	2,400,000	0.17%
王林宣先生	實益擁有人	480,000	0.03%
	信託受益人(附註2)	8,122,647	0.57%
	實益擁有人(附註3)	2,100,000	0.15%
張志華先生	實益擁有人(附註1)	3,000,000	0.21%
	信託受益人(附註2)	30,459,927	2.13%
孫輝業博士	實益擁有人(附註3)	900,000	0.06%
王賢茂先生	信託受益人(附註2)	3,045,993	0.21%
	實益擁有人	152,500	0.01%

附註：

1. 指於二零一四年六月二十七日根據本公司購股權計劃授出之購股權項下相關股份之好倉。
2. 指據管理層股份計劃授出之激勵項下相關可換股優先股之好倉。詳情請參閱本報告「購股權 — 管理層股份計劃」一段。
3. 指於二零一六年四月二十八日根據本公司購股權計劃授出之購股權項下相關股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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。

# 董事會報告

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，下列人士（不包括本公司董事或行政總裁）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)	932,338,306	65.23%
	信托受益人(附註3)	91,379,782	6.39%
匯隆企業有限公司	受控制法團權益(附註1)	932,338,306	65.23%
福濤控股投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	932,338,306	65.23%
冠揚投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	932,338,306	65.23%
浩博投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	932,338,306	65.23%
國清控股有限公司	受控制法團實益擁有人權益(附註1)	708,193,306	15.68%
		224,145,000	49.55%
受託人	受託人	243,679,421	17.05%
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)	932,338,306	65.23%
青島青建控股有限公司	受控制法團權益(附註1)	932,338,306	65.23%
青建發展有限公司	實益擁有人(附註2)	224,145,000	15.68%
長城環亞國際投資有限公司	實益擁有人	142,000,000	9.93%
Sino Concord Ventures Limited	實益擁有人	100,000,000	7.00%

附註：

- (1) 國清控股有限公司(「**New Guotsing Holdco**」)由浩博投資有限公司持有85%，其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%，其由匯隆企業有限公司持有74.533%。
- (2) 於二零一六年十二月三十一日，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) 指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。詳情請參閱本報告「購股權計劃－管理層股份計劃」一節。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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。

### 董事的重大合約權益

於二零一六年五月二十六日，本公司與Sino Concord Ventures Limited (**Sino Concord**)及Rally Tech Investment Limited (**Rally Tech**)訂立協議，據此，本公司有條件同意收購而Sino Concord及Rally Tech有條件同意出售New Chic全部已發行股本，根據股份認購協議所載之條款及條件進行。協議已於二零一六年七月十三日完成。詳情請參閱本報告「主要業務」一節。鑑於(i)Sino Concord由尚東發展有限公司(由執行董事王林宣先生持有4.88%權益，餘下95.12%權益則由十名其他身為獨立第三方之股東持有)持有80%權益。因此，王林宣先生被視為於該股份認購協議及該股份認購協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。

除本報告所披露者外，於報告期末或報告期內任何時間，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立重大合約中擁有重大權益。

### 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，致使任何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。

# 董事會報告

## 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：

	二零一六年 %	二零一五年 %
建築材料採購額及建築分包百分比：		
來自最大供應商	5.7%	5.8%
來自五大供應商	13.6%	22.7%
營業額百分比：		
來自最大客戶	19.8%	17.8%
來自五大客戶	31.6%	30.8%

最大供應商 Sinstar Precast Pte. Ltd. (前稱為青建預製構件有限公司) 由前任董事兼控股股東杜博士之配偶林秀娥擁有 16%，由非執行董事張志華先生擁有 8%，且第三大供應商易立混凝土有限公司由 Sinstar Precast Pte. Ltd. 擁有 50%。除所披露者外，概無董事、彼等各自的聯繫人或任何股東(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，張志華先生為國清中國之監事，而丁洪斌博士為國清中國之董事。張志華先生自二零一六年十二月開始不再擔任國清中國之監事。王賢茂先生為國清中國之行政總裁。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直接或間接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，於本年報日期，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

本公司或其任何附屬公司於報告期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 收購 NEW CHIC INTERNATIONAL LIMITED

茲提述本年報管理層討論與分析「附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項」一節。

於二零一六年五月二十六日，本公司與Sino Concord及Rally Tech訂立協議，據此，本公司有條件同意收購而Sino Concord及Rally Tech有條件同意出售New Chic全部已發行股本，代價為101,000,000新加坡元，根據股份認購協議所載之條款及條件進行。代價將以以下列方式償付：

- (i) 於完成時按2.8港元向Sino Concord配發及發行100,000,000股代價股份；及
- (ii) 由本公司向賣方支付現金51,000,000新加坡元。其中26,760,000新加坡元支付予Sino Concord，另24,240,000新加坡元則支付予Rally Tech。

股份認購協議已於二零一六年七月十三日完成。

收購事項具有以下上市規則含義：

賣方之一Rally Tech由控股股東兼前任董事杜波博士持有41.25%權益。因此，Rally Tech為本公司之關連人士。

此外，由於收購事項涉及之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易及上市規則第14A章項下本公司之關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14及14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

有關收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一六年五月二十六日、二零一六年六月二十八日及二零一六年七月十三日的公告及本公司日期為二零一六年六月二十三日的通函內。

# 董事會報告

## 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，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，董事會可全權酌情以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將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將予發行的股份總數不得超過當時已發行股份之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%。

於本年報日期，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4.62%。

## 董事會報告

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。於截至二零一六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 二零一六年 十二月 三十一日	歸屬期	行使期	
			於 二零一六年 一月一日	期內 授出	期內 行使	期內 失效				期內 註銷
<b>執行董事</b>										
鄭永安	二零一四年 六月二十七日	2.70港元	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	二零一五年六月二十七日至 二零一九年六月二十七日	二零一五年六月二十七日至 二零二零年六月二十七日
	二零一六年 四月二十八日	3.022港元	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	二零一七年四月二十八日至 二零二一年四月二十八日	二零一七年四月二十八日至 二零二二年四月二十八日
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 二零二一年四月二十八日	二零一七年四月二十八日至 二零二二年四月二十八日
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 二零一九年六月二十七日	二零一五年六月二十七日至 二零二零年六月二十七日
	二零一六年 四月二十八日	3.022港元	-	2,400,000	-	-	-	2,400,000	二零一七年四月二十八日至 二零二一年四月二十八日	二零一七年四月二十八日至 二零二二年四月二十七日
張玉強	二零一四年 六月二十七日	2.70港元	2,400,000	-	-	-	-	2,400,000	二零一五年六月二十七日至 二零一九年六月二十七日	二零一五年六月二十七日至 二零二零年六月二十七日
王林宣	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 二零二一年四月二十八日	二零一七年四月二十八日至 二零二二年四月二十八日
<b>非執行董事</b>										
張志華	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 二零一九年六月二十七日	二零一五年六月二十七日至 二零二零年六月二十七日
孫輝業	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 二零二一年四月二十八日	二零一七年四月二十八日至 二零二二年四月二十八日
本集團僱員 合計	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 二零一九年六月二十七日	二零一五年六月二十七日至 二零二零年六月二十七日
本集團其他 參與者合計	二零一四年 六月二十七日	2.70港元	7,200,000	-	-	-	-	7,200,000	二零一五年六月二十七日至 二零一九年六月二十七日	二零一五年六月二十七日至 二零二零年六月二十七日
			19,500,000	10,500,000	-	-	-	30,000,000		

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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

根據股份認購協議條款，已制定管理層股份計劃，並據此有條件地授予經選定參與者獎勵（「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。

於報告期內，獎勵項下60,919,852股可換股優先股已轉換為60,919,852股普通股。信託仍以經選定參與者為受益人持有243,679,421股可換股優先股。

有關管理層股份計劃的進一步詳情（包括經選定參與者的名單），請參閱本公司日期為二零一五年九月二十五日的通函。

## 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

就董事會報告「收購NEW CHIC INTERNATIONAL LIMITED」一節所詳述的收購事項而言，由於賣方之一RallyTech由控股股東兼前任董事杜波博士持有41.25%權益。因此，RallyTech為本公司之關連人士，收購事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。有關收購的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年五月二十六日、二零一六年六月二十八日及二零一六年七月十三日的公告及本公司日期為二零一六年六月二十三日的通函。

### 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%權益的附屬公司）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、採購物料及機器租賃服務（「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。有關青建緬甸服務協議之條款及其項下擬進行之交易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（「二零一五年通函」）。

誠如二零一五年通函所披露者，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章項下的年度申報規定。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，所產生的總合約金額為18,870,000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 (Tuas Bay) 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 (Tuas Bay) 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項下進行之交易於二零一五年十月十五日收購事項完成後構成本公司之持續關連交易，且須遵守上市規則第14A.49及14A.71條項下的年度申報規定及上市規則第14A.35條項下的公告規定。

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。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，該持續關連交易總額為2,500,000新加坡元（相當於14,100,000港元）。

## 董事會報告

### 持續關連交易之年度審閱

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃按下列訂立：

- (i) 於本集團的一般及日常業務過程中進行；
- (ii) 按正常商業條款；及
- (iii) 按照監管交易的有關協議，按公平合理及符合本公司及本公司股東的整體利益的條款進行。

董事認為，於財務報表附註39中披露的若干重大關連方交易符合上市規則第14A章「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)的定義，並按上述方式訂立。

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.38條就上文所披露於截至二零一六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)訂立。Sinstar Precast Pte. Ltd. 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 Pte. Ltd. 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伴混凝土的Sinstar Precast Pte. Ltd. 之營運附屬公司，由Sinstar Precast Pte. Ltd. 持有50%權益，並被視為Sinstar Precast Pte. Ltd. 的附屬公司，且合併至Sinstar Precast Pte. Ltd. 的財務報表。Sinstar Precast Pte. Ltd. 由前任董事兼控股股東杜博士之配偶林秀娥女士擁有16%，由非執行董事張志華先生擁有8%，由非執行董事丁洪斌博士擁有8%，及餘下權益由若干其他個人擁有。儘管該四名董事共同控制Sinstar Precast Pte. Ltd. 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 Pte. Ltd. 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 Pte. Ltd. 為本公司的關連人士。本公司與Sinstar Precast Pte. Ltd. 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，就青建預製構件集團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年度總值上限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。

於截至二零一六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44,400,000新加坡元。獨立非執行董事已審閱與青建預製構件訂立的上述交易，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.38條於上文所披露的截至二零一六年十二月三十一日止年度與Sinstar Precast Pte. Ltd. 所訂立各項交易的發現及結論。

## 可轉換證券

反收購交易已於二零一五年十月十五日完成，完成後，本公司向New Guotsing Holdco發行647,273,454股可換股優先股及向受託人發行304,599,273股可換股優先股，作為反收購交易的代價。於報告期間，合共60,919,852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。此外，於報告期間，New Guotsing Holdco已將647,273,454股可換股優先股轉換為普通股。據此，截至本年報日期仍發行有243,679,421股可換股優先股。本公司目前擁有兩類股份，即普通股及可換股優先股。

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除外）。

## 董事會報告

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。

有關反收購交易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。



## 根據特別配售授權配售新股

茲提述本公司日期為二零一五年九月二十五日、二零一五年十二月十七日及二零一六年一月十二日的公告以及本公司日期為二零一五年九月二十五日的通函。

於二零一五年十二月十七日(交易時段後)，本公司與邦盟滙駿證券有限公司及國泰君安證券(香港)有限公司(統稱「**配售代理**」)訂立配售協議，據此，本公司有條件同意認購要約，而配售代理(作為本公司配售代理)有條件同意促成不少於六名承配人竭盡所能以配售價每股配售股份2.40港元認購合共最多215,000,000股配售股份(「**配售股份**」)(「**配售事項**」)。該等承配人及其最終實益擁有人須為獨立第三方。配售股份將根據於二零一五年十月十四日舉行之股東特別大會上授予董事之特別配售授權配發及發行。本公司亦將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

配售事項於二零一六年一月十二日完成。配售代理已按配售價每股配售股份2.40港元向不少於六名承配人(彼等及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方)成功配售合共90,202,500股配售股份。於配售事項完成後，概無承配人為主要股東。

配售事項所得款項淨額約為214,900,000港元。配售事項所得款項淨額將按比例使用，即(i)約42,100,000港元(佔配售事項所得款項淨額之19.6%)用於償還部分將於二零一六年初到期之短期銀行貸款；(ii)約159,000,000港元(佔配售事項所得款項淨額之74.0%)用於支付本集團於新加坡的五個物業項目的開發成本(將於二零一六年一月至二零一六年三月到期)；及(iii)約13,800,000港元(佔配售事項所得款項淨額之6.4%)用於本集團之一般營運資金及活動。

## 於一般授權項下認購新股份

### 於一般授權項下認購 110,000,000 股新股份

於二零一六年六月十九日，本公司與長城環亞國際投資有限公司(「**長城**」)及Suhang Investment Holdings Limited(「**Suhang**」)各自訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行而長城及Suhang各自有條件同意認購合共110,000,000股股份，認購價為每股股份2.45港元(「**首次認購事項**」)。股份根據於二零一六年四月二十九日舉行之股東週年大會(「**二零一六年股東週年大會**」)授予董事之一般授權配發及發行。

110,000,000股認購股份之總面值為1,100,000港元。於二零一六年六月十七日(即認購協議日期前股份最後一個完整交易日)在聯交所所報收市價每股為2.92港元。

首次認購事項已於二零一六年六月二十八日完成。首次認購事項的所得款項淨額約為268,500,000港元。約263,700,000港元已透過收購建築集團而按擬定用途用作發展於新加坡之建築業務，而約4,800,000港元已用於本集團一般營運資金，包括董事酬金及其他專業費用。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一六年六月二十日及二零一六年六月二十八日之公告。

## 董事會報告

### 於一般授權項下認購22,000,000股新股份

於二零一六年九月八日，本公司與Bloom Right Limited（「**Bloom Right**」）及海通資產管理（香港）有限公司（「**海通**」）各自訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行股票給Bloom Right及海通；該兩家公司各自亦同意在有條件的基礎上，認購合共22,000,000股股份，認購價為每股股份2.53港元（「**第二次認購事項**」）。股份根據於二零一六年股東週年大會授予董事之一般授權配發及發行。

22,000,000股認購股份之總面值為220,000港元。於二零一六年九月八日（即認購協議日期前股份最後一個完整交易日）在聯交所所報收市價每股為3.12港元。

第二次認購事項已於二零一六年九月二十日完成。第二次認購事項的所得款項淨額約為55,260,000港元。約23,600,000港元已用於償還新加坡物業發展業務的貸款及約5,300,000港元用於本集團的一般營運資金，包括法律及專業費用。餘下結餘26,360,000港元將於截至二零一七年六月三十日止期間用作擬定用途。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一六年九月八日及二零一六年九月二十日之公告。

### 於一般授權項下認購99,000,000股新股份

於二零一六年十二月二十三日，本公司與長城及信達國際控股有限公司（「**信達**」）各自訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行給長城及信達；該兩家公司亦各自有條件同意認購合共99,000,000股股份，認購價為每股股份2.55港元（「**第三次認購事項**」）。股份根據於二零一六年股東週年大會授予董事之一般授權配發及發行。

99,000,000股認購股份之總面值為990,000港元。於二零一六年十二月二十三日（即認購協議日期）在聯交所所報收市價每股為3.000港元。

第三次認購事項已於二零一六年十二月三十日完成。第三次認購事項的所得款項淨額約為252,150,000港元。本公司擬將第三次認購事項之所得款項淨額用作通過抓住適當投資機會擴展其物業發展及建築業務、探索為物業發展在新加坡投標新地塊、在香港及新加坡投標新建築工程的可能性，亦通過於新加坡及其他東南亞市場併購可能擴展其物業發展及建築業務以及用作本集團的一般營運資金。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一六年十二月二十三日及二零一六年十二月三十日之公告。

### 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107,600港元(二零一五年：93,000港元)。

## 不競爭承諾

茲提述本年報管理層討論與分析「不競爭契諾」一節。

國清中國、國清控股有限公司及杜波博士(統稱為「訂約方」)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46至59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。

無法適當選址開發及無法與客戶維持良好關係或會對本集團的財務業績產生重大不利影響。

本公司運營業務所在行業受限於市場狀況變動、技術改進、行業標準演變及客戶對我們新公寓設計及質量建築服務的需求及偏好變動。若本公司無法及時應對該等變動或未能持續加強我們的現有產品及及時營銷新產品，本公司的表現可能受到不利影響。

# 董事會報告

本集團於新加坡所從事的行業須遵從眾多行業標準及政府法規，若本集團未能遵從該等標準及法規，本集團之營運及銷售可能受到不利影響。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二零一七年七月到期。未能重續該等任何支付特許權或會擾亂我們的業務營運並對銷售收入構成重大不利影響。

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。我們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）。

### (iii) 客戶

就物業開發而言，我們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。我們亦與客戶保持聯繫。我們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，我們亦致力於建築服務方面為我們的客戶提供優質及增值客戶服務。

## 環保政策

我們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於新加坡及香港的附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，我們的成立及營運須遵守新加坡及香港的有關法律及法規。於截至二零一六年十二月三十一日止年度期間及直至本報告日期，本集團並無重大違反新加坡及香港的所有現行法律及法規。

代表董事會

主席  
鄭永安

香港，二零一七年三月二十八日

## 董事及高級管理人員的履歷

### 董事

#### 執行董事

**鄭永安先生**，60歲，為執行董事兼本公司董事局主席。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，自二零一六年一月二十六日獲委任為董事局主席。彼自二零一六年一月二十六日獲委任本公司提名委員會（「**提名委員會**」）主席、自二零一六年三月二十二日獲委任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建造工程有限公司（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**，42歲，為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本公司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**」）委員、自二零一六年三月二十二日獲委任本公司戰略投資委員會委員。王先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

彼於工程及建築業積逾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。於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專業碩士學位，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**，54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董事總經理。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經擴大集團的全面管理和營運。彼自二零一六年一月二十六日獲委任本公司薪酬委員會委員、自二零一六年三月二十二日獲委任本公司戰略投資委員會委員。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常務副總裁、國清中國之副總裁。張先生在建築工程行業方面擁有逾30年的施工管理經驗。

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，並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**，52歲，為執行董事。彼於二零一二年九月十一日加入本公司並負責執行本集團的地基工程。彼自二零一六年三月二十二日獲委任本公司戰略投資委員會委員。何先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

彼於工程及建築行業方面擁有約30年經驗。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（土木工程）。

除上文所披露者外，何先生於過往三年內並無於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**，44歲，為執行董事。彼於二零一六年一月二十六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本公司戰略投資委員會委員。王先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

彼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等職位。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

**張志華先生**，60歲，為本公司非執行董事。彼於二零一四年四月十一日獲本公司委任為非執行董事，並於二零一四年六月二十五日獲委任為審核委員會成員，彼自二零一六年三月二十二日獲委任本公司戰略投資委員會委員。張先生於二零一四年四月十一日加入本公司並負責監察本集團的整體表現。張先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

加入本集團前，張先生於一九九九年至二零零五年擔任青島市國有資產管理局派駐企業財務總監。張先生由二零零五年起擔任青建副總經理，並擔任青建之副總裁(自二零零七年九月起)、常務副總裁(自二零零九年三月起)、執行總裁及總會計師(自二零一零年十二月起)、總裁(自二零一一年十二月起)、青建董事會董事長(自二零一三年一月起)及國清中國總裁(由二零一二年十一月至二零一三年十二月)。張先生自二零一三年十二月至二零一五年十二月一直任國清中國之首席執行官。

張先生於二零零九年取得中國南開大學的工商管理碩士學位，並為中國合資格審計師。

除上文所披露者外，張先生於過往三年內並無於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

**王賢茂先生**，45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，為本公司審核委員會成員以及戰略投資委員會委員。王先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

王先生，45歲，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中國總裁，此前彼亦曾擔任國清中國副總裁（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）。

王先生持有中華人民共和國（「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。

王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，王先生於過往三年內並無於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**，54歲，為非執行董事。彼於二零一六年一月二十六日獲委任為本公司非執行董事。彼自二零一六年三月二十二日獲委任本公司戰略投資委員會委員。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。孫博士亦為本公司附屬公司之董事。

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**，61歲，於二零一二年九月十一日加入本集團及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起亦擔任德祥企業集團有限公司(股份代號：372)的獨立非執行董事及自二零零四年九月至二零一四年七月擔任實華發展有限公司(股份代號：485)的獨立非執行董事，該兩間公司均於聯交所主板上市。

除上文所披露者外，於過往三年內，卓先生並無於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**，73歲，於二零一二年九月十一日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員以及提名委員會成員。程先生於二零一二年九月十一日加入本公司。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勳章成員。

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**，53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)的公司秘書。

譚先生亦自二零一六年十二月、二零一六年六月、二零一一年十二月及起分別擔任美國科技控股有限公司(股份代號：8349)、利寶閣集團有限公司(股份代號：8102)、允升國際控股有限公司(股份代號：1315)的獨立非執行董事。

## 董事及高級管理人員的履歷

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)的獨立非執行董事，由二零一三年九月至二零一五年六月擔任毅信控股有限公司(股份代號：1246)的獨立非執行董事，二零一一年二月至二零一五年七月擔任天津津燃公用事業股份有限公司(股份代號：1265，前為8290)，由二零零九年九月至二零一三年八月擔任奧亮集團有限公司(股份代號：547)的獨立非執行董事，由二零一二年六月至二零一四年九月則擔任施伯樂策略控股有限公司(股份代號：8260)的獨立非執行董事。譚先生由二零一四年四月至二零一四年十二月出任冠輝保安控股有限公司(股份代號：8315)的財務總監。

除上文所披露者外，於過往三年內，譚先生並無於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**，57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本公司獨立非執行董事。彼自二零一六年三月二十二日獲委任本公司審核委員會成員、提名委員會成員、薪酬委員會成員及戰略投資委員會委員。

彼於投資銀行及投資管理方面累積逾32年經驗。彼為高誠資本有限公司之共同創立人之一，以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。陳先生為香港創業及私募投資協會有限公司會長。彼亦擔任亞洲創業及股權投資基金協會有限公司創辦人。陳先生為香港貿易發展局創新及科技諮詢委員會成員。彼為Choate Rosemary Hall Parent Advisory Council之成員，並為Repton International (Asia Pacific) Limited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)之獨立非執行董事。陳先生曾於二零零零年至二零零八年期間及於二零一零年至二零一三年期間擔任高誠資本有限公司(股份代號：8088)之執行董事，並於二零零八年至二零一零年期間擔任該公司之非執行董事。

陳先生現任威華投資管理有限公司及民信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。彼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。

李先生擁有逾18年於財務管理及企業融資方面的經驗。加入集團前，彼於一九九九至二零零七年期間曾就職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任副總會計師職務及國清控股集團有限公司任總裁助理職位。李先生為合資格會計師。

**徐正鵬先生**，42歲，於二零零二年七月加入本集團，為青建(南洋)控股有限公司的副總裁。彼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工商管理碩士學位。

徐先生擁有逾18年於財務管理及企業融資方面的經驗。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**，42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。彼持有新加坡南洋科技大學之會計專業學士學位。

楊先生擁有逾19年於財務管理及企業融資方面的經驗。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達會計師事務所，於二零一四年至二零一五年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。

**孫湧先生**，44歲，於二零一二年七月加入本集團，為青建國際(南洋)集團發展有限公司的董事總經理。彼持有中國浙江大學之土建結構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。

孫先生擁有逾23年於工程建築方面的經驗。在加入本集團前，彼於一九九二年至二零一二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、副總經理、總經理等職務。

**李俊先生**，40歲，於二零零八年四月加入本集團，為青建地產(南洋)集團有限公司的總經理。彼持有中國青島科技大學之建築工程專業學士學位。

李先生擁有逾16年於工程建築方面的經驗。彼於二零零八至二零一一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2004獲中國青島認證為合資格工程師。

**高士剛先生**，47歲，於二零零一年八月加入本集團，為青島建築(新加坡)有限公司的總經理。彼持有中國重慶大學之工民建(國際承包)專業學士學位。

高先生擁有逾23年於工程建築方面的經驗。加入集團前，彼於一九九二年至二零一一年期間曾就職於青島建設集團任副總經理職位。高先生為高級工程師。

## 董事及高級管理人員的履歷

**崔國健先生**，67歲，於二零一零年六月加入本集團及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。彼於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。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，崔先生並無於在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任職務。

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

**何振全先生**，65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，主要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**，43歲，於二零一零年五月加入本集團。陳先生為高技工程私營有限公司的董事總經理。陳先生持有英國考文垂大學之土建結構專業學士學位。

陳先生擁有逾18年於工程及建築行業的經驗。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，歷任工程師、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副總經理職位。

## 董事及高級管理人員的履歷

朱文博先生，32歲，於二零一二年九月加入本集團，為高技工程私營有限公司董事，彼持有中國青島大學之會計學專業學士學位。

朱先生擁有逾十年財務管理及企業投融資管理方面的經驗。彼於二零零七年至二零一一年期間曾就任於青島博海建設集團有限公司任財務部經理職位，於二零一一年至二零一六期間任高技工程有限公司副總經理職位，朱先生為合資格會計師。

### 首席財務總監及公司秘書

吳耀輝先生，41歲，於二零一四年五月加入本集團。彼畢業於香港科技大學，持工商管理(榮譽)學士學位，主修會計學。吳先生擁有逾18年於財務管理及企業融資方面的經驗。在加入本集團前，彼於一九九七年至二零一三年期間曾就職於畢馬威會計師事務所及若干香港上市公司，歷任多個職務，最終晉升至首席財務總監一職。吳先生為合資格會計師及香港會計師公會資深會員。

# 企業管治報告

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

本公司於報告期內已遵守守則所載全部適用守則條文。

本集團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

杜波博士(於二零一六年一月二十六日辭任主席及執行董事)

鄭永安先生(主席)(於二零一六年一月二十六日獲委任為主席)

王從遠先生(行政總裁)(於二零一六年一月二十六日獲委任為執行董事及行政總裁)

何智凌先生

張玉強先生

王林宣先生(於二零一六年一月二十六日獲委任為執行董事)

自二零一四年四月十一日起，杜波博士擔任主席兼執行董事，並因其須投入更多時間及精力應付其他個人商業事務，於二零一六年一月二十六日辭任該兩個職務。

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，自二零一四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。

## 企業管治報告

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，自二零一四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。

### 非執行董事

張志華先生

丁洪斌博士(於二零一六年十二月三十日辭任非執行董事)

孫輝業博士(於二零一六年一月二十六日獲委任為非執行董事)

王賢茂先生(於二零一七年一月十六日獲委任為非執行董事)

張志華先生已就擔任非執行董事職務與本公司訂立服務合約，自二零一四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。

丁洪斌博士自二零一四年八月十一日起擔任非執行董事並於二零一六年十二月三十日辭任非執行董事，以投入更多時間從事其他事務。

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。

### 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(於二零一六年一月二十六日獲委任為獨立非執行董事)

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。



# 企業管治報告

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，自二零一六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應選連任。

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應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108(a)條及第112條(視情況而定)，王賢茂先生、張志華先生、卓育賢先生、程國灝先生及譚德機先生將於本公司應屆股東週年大會上退任董事職務，並符合資格應選連任。概無於股東週年大會上應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12次董事會會議及2次股東大會。

董事於報告期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	股東大會
<b>執行董事</b>		
杜波博士(附註1)	1/12	0/2
鄭永安先生(附註2)	10/12	1/2
王從遠先生(附註3)	10/12	1/2
何智凌先生	10/12	2/2
張玉強先生	12/12	2/2
王林宣先生(附註3)	9/12	0/2
<b>非執行董事</b>		
張志華先生	11/12	0/2
丁洪斌博士(附註4)	11/12	0/2
孫輝業博士(附註3)	9/12	0/2
<b>獨立非執行董事</b>		
卓育賢先生	11/12	2/2
程國灝先生	11/12	2/2
譚德機先生	11/12	1/2
陳覺忠先生(附註3)	10/12	1/2

附註：

- (1) 杜波博士於二零一六年一月二十六日辭任主席及執行董事
- (2) 鄭永安先生於二零一六年一月二十六日獲委任為主席，並辭任行政總裁
- (3) 王從遠先生、王林宣先生、孫輝業博士及陳覺忠先生於二零一六年一月二十六日獲委任為董事
- (4) 丁洪斌博士於二零一六年十二月三十日辭任非執行董事

## 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现。

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
杜波博士(附註1)	0	0
鄭永安先生(附註2)	1	1
王從遠先生(附註3)	1	1
何智凌先生	1	1
張玉強先生	1	1
王林宣先生(附註3)	1	1
張志華先生	1	1
丁洪斌博士(附註4)	1	1
孫輝業博士(附註3)	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(附註3)	1	1

附註：

- (1) 杜波博士於二零一六年一月二十六日辭任主席及執行董事
- (2) 鄭永安先生於二零一六年一月二十六日獲委任為主席，並辭任行政總裁
- (3) 王從遠先生、王林宣先生、孫輝業博士及陳覺忠先生於二零一六年一月二十六日獲委任為董事
- (4) 丁洪斌博士於二零一六年十二月三十日辭任非執行董事

## 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明確區分，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獲提供董事會會議所討論事項的有關資料，且及時獲得完整可靠的充足資料。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行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。鄭永安先生於二零一六年一月二十六日辭任薪酬委員會成員，其辭任後，由王從遠先生替任。執行董事張玉強先生及獨立非執行董事陳覺忠先生於二零一六年三月二十二日獲委任為薪酬委員會成員。

董事會採納的薪酬委員會書面職權範圍與守則一致，並刊載於本公司及聯交所網站。

薪酬委員會的主要職責包括就本集團有關全體董事及高級管理層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。董事會全體決定薪酬政策及董事的薪酬。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4次會議，以(其中包括)檢討本集團薪酬政策及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)	4/4
程國灝先生	4/4
陳覺忠先生(附註1)	2/4
王從遠先生(附註3)	2/4
張玉強先生(附註1)	2/4
鄭永安先生(附註2)	1/4

附註：

- (1) 陳覺忠先生及張玉強先生於二零一六年三月二十二日獲委任為薪酬委員會成員
- (2) 鄭永安先生於二零一六年一月二十六日辭任薪酬委員會成員
- (3) 王從遠先生於二零一六年一月二十六日獲委任為薪酬委員會成員

根據職權範圍，薪酬委員會成員已履行以下職責：

- 評估執行董事的表現並就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席及行政總裁；
- 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
- 因應董事會所訂企業方針及目標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

董事薪酬乃依據董事的職務、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 港元至 2,000,000 港元	3
2,000,001 港元至 3,000,000 港元	2
3,000,001 港元以上	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、其他收購審核服務及非審核服務所招致的費用分別約為6,956,000港元、2,485,000港元及762,000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張志華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。獨立非執行董事陳覺忠先生於二零一六年三月二十二日獲委任為審核委員會成員。於報告期內，丁洪斌博士一直擔任審核委員會成員直至於二零一六年十二月三十日辭任。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，以及外界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)	2/2
卓育賢先生	2/2
程國灝先生	2/2
陳覺忠先生(附註1)	1/2
張志華先生	2/2
丁洪斌先生(附註2)	2/2

附註：

- (1) 陳覺忠先生於二零一六年三月二十二日獲委任為審核委員會成員
- (2) 丁洪斌博士於二零一六年十二月三十日辭任審核委員會成員

根據職權範圍，審核委員會成員已履行以下職責：

- 就本公司外聘核數師的委任及重新委任向董事會提供建議、批准本公司外聘核數師的核數及聘用條款；
- 按適用的標準檢討本公司外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 審閱本公司的財務報表以及年度報告及賬目、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二零一六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及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簡介如下：

### 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

- 使用管理層建立之評估標準，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系統，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、控制已識別之風險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。

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效率檢討。

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二零一六年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統進行年度檢討。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董事會匯報結果及需改進之範疇。董事會及顧問認為，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，並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系統有效且足夠。

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二零一六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(提名委員會主席)、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。杜波博士於二零一六年一月二十六日辭任主席及提名委員會成員，其辭任後，由鄭永安先生替任。非執行董事孫輝業博士及獨立非執行董事陳覺忠先生於二零一六年三月二十二日獲委任為提名委員會成員。

董事會採納的提名委員會書面職權範圍與守則一致，並刊載於本公司及聯交所網站。

委員會成員於報告期內出席提名委員會會議的次數載列如下：

報告期內的  
出席次數／會議次數

杜波博士(附註1)	1/2
鄭永安先生	1/2
孫輝業博士(附註2)	0/2
程國灝先生	2/2
譚德機先生	2/2
陳覺忠先生(附註2)	0/2

附註：

- (1) 杜波博士於二零一六年一月二十六日辭任提名委員會主席及成員
- (2) 孫輝業博士及陳覺忠先生於二零一六年三月二十二日獲委任為提名委員會成員

根據職權範圍，提名委員會成員已履行以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並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

本公司已成立戰略投資委員會，由二零一六年三月二十二日起生效。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，三名非執行董事張志華先生、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。丁洪斌博士一直擔任戰略投資委員會直至於二零一六年十二月三十日辭任。王賢茂先生於二零一七年一月十六日獲委任為戰略投資委員會成員。

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

# 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數據，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：吳耀輝先生  
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。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致青建國際控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

青建國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第68至161頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一六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」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一六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。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「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專業道德責任。

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

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對即期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。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：

- 建造合同收入和費用確認
- 商譽減值
- 運營資金充足性之評估

### 關鍵審計事項

### 我們在審計中如何處理關鍵審計事項

#### 建造合同收入和費用確認

請參閱綜合財務報表附註4及附註6。

截至二零一六年十二月三十一日止年度確認的建造合同收入為4,011,863,000港元。

合同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驗證的建造工程。相應合同成本參照相關合同的完工階段以及建造工程完工的預測總成本，以確認為費用。

我們評估了建造合同收入確認和成本預算相關控制的設計和實施。我們同時選取了建造合同樣本以評估管理層採取完工階段法作出的收入和成本確認估計。

我們對所選合同樣本執行了以下審計程序：

- 檢查合同條款和條件，例如合同金額、施工期、貴集團履約責任、付款計劃、保留和保證條款等。
- 根據獨立測量師開具的證明驗證管理層採用的完工階段，包括認證合同工程和工程訂單調整(如有)。

## 關鍵審核事項(續)

## 關鍵審計事項

## 我們在審計中如何處理關鍵審計事項

## 建造合同收入和費用確認(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和準確性時涉及重大判斷和估計。

- 透過以下辦法評估關於相關建造工程的總預算成本的準確性與合理性：(i)檢查供應商報價；(ii)對標以往已完工工程的過往成本及利潤率；及(iii)與項目經理進行訪談並評估其編製的成本估計的合理性。
- 測試建造合同收入、成本以及相關應收款和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同條款；及(ii)比較獨立測量師開具的證明中列明的完工狀態與建造合同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，我們發現建造合同收入及成本的確認是得到現有證據的適當支持。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項(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

參閱綜合財務報表附註4及附註16。

截至二零一六年十二月三十一日，貴集團確認的商譽總額為561,954,000港元，其中分配至「地基及建築－香港」分部和「建築－新加坡」分部的金額分別為282,933,000港元及279,021,000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出單元（「現金產出單元」）。截至二零一六年十二月三十一日，貴集團沒有確認商譽減值。

商譽減值評估取決於使用價值計算，且該評估因需要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的未來現金流預測及其制定流程，包括確認基本計算的準確性以及檢查預測是否與董事會批准的最新預算一致。我們同時評估了是否所有的現金產出單元都被識別。

我們檢查了管理層針對關鍵假設（包括收入增長和折現率）的敏感性分析結果以確定可能導致個別現金產出單元減值的假設變動情況。

我們已透過檢驗相關證據以評估折現現金流預測所使用的關鍵假設，包括已簽署的工程合同條款、收入增長率歷史記錄以及建築成本預計所用的第三方供應商報價單。我們也已透過檢驗貴集團資本成本以評估使用的折現率。

基於以上措施，我們發現管理層就商譽減值測試所作的估計和判斷是得到現有證據支持的。



## 關鍵審核事項(續)

## 關鍵審計事項

## 我們在審計中如何處理關鍵審計事項

## 運營資金充足性之評估

參閱綜合財務報表附註2(a)(i)。

貴集團於二零一六年五月十九日訂立了一宗有條件買賣協議，預計以638,000,000新加坡元(相當於約3,509,000,000港元)的代價收購一處地點的所有物業，作重新發展用途。於本報告日期，由於其中兩處物業的業主於新加坡法院上訴並拒絕出售其物業，該宗交易尚未完成。法院將於二零一七年四月開庭聽審。董事預計貴集團將會獲得法院批准使交易得以繼續。

假設買賣協議能夠順利完成，董事會預計由綜合財務報表日期起計下一個十二個月的現金流出主要包括有條件的買賣協議中的代價及相關印花稅，以及重新發展計畫獲政府批准後需向政府支付的發展費補償金，總計約5,210,000,000港元。

該金額相對於貴集團截至二零一六年十二月三十一日價值1,792,639,000港元的現金及現金等價物或價值4,273,118,000港元的淨流動資產而言十分重大。貴公司已積極主動地向多家銀行及戰略投資者協商就該項目的相關成本尋求融資。然而，由於該宗交易能否完成仍取決於法庭判決結果，銀行或潛在戰略投資者並未正式承諾相應的項目融資安排。

為評估管理層的預測，我們已檢閱截至該日止年度起計十二個月的現金流預測。該預測是根據貴公司董事會批准的預算所編製。同時，我們已執行以下審計程序：

- 評估 貴公司編製現金流預測及敏感性分析時所使用的主要依據和假設的適當性與合理性及檢閱了相關的計算。
- 與一銀行的多位代表進行商討，獲取該銀行發出有關項目融資，總授信額達795,000,000新加坡元(約合4,372,500,000港元)的銀團貸款指示性報價條款表。
- 獲取一主要戰略投資者發出的函件，確認其於該項目的上限為1,430,000,000港元的投資意向。
- 檢閱及評估 貴集團先前項目開發的經驗以及過往取得足夠融資的能力。
- 評估新加坡房地產市場的現狀以及近期類似交易的價格。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們在審計中如何處理關鍵審計事項

#### 運營資金充足性之評估(續)

如交易必須繼續進行但未能按擬定時間取得融資，則上述可能會影響到 貴集團的持續經營能力。為編製 貴集團的綜合財務報表，管理層基於現金流預測及其他相關支持文檔對經營資本充足度進行了評估，並總結 貴集團會擁有足夠資金履行其於二零一六年十二月三十一日起計十二個月到期的財務。因此管理層認為，按持續經營基準是適宜的。

我們集中評估管理層的評估因為其包含對未來事件及狀況的假設及重大判斷，而且其結果也有固有不確定性。

- 評估 貴集團於綜合財務報表中關於由年結起計十二個月的融資活動的挑戰的相關披露。

基於以上所訴，我們認為管理層有關按持續經營基準編製綜合財務報表的判斷是得到現有證據支持的。

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

# 獨立核數師報告

## 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《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備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擬備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控制負責。

在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，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對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。合理保證是高水平的保證，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。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙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。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，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，或凌駕於內部控制之上，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控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在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。假若有關的披露不足，則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、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。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了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，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朱宏曦。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月二十八日

## 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	5、6	<b>8,605,716</b>	11,053,456
銷售成本	9	<b>(7,317,561)</b>	(9,247,614)
毛利		<b>1,288,155</b>	1,805,842
其他收入	7	<b>14,417</b>	9,598
其他收益 — 淨額	8	<b>55,633</b>	4,228
銷售及營銷費用	9	<b>(98,231)</b>	(165,624)
一般及行政開支	9	<b>(354,435)</b>	(552,981)
<b>經營溢利</b>		<b>905,539</b>	1,101,063
財務收入		<b>17,503</b>	5,681
財務成本		<b>(91,745)</b>	(124,247)
財務成本 — 淨額	11	<b>(74,242)</b>	(118,566)
應佔聯營公司虧損	20	<b>(4,752)</b>	(833)
應佔合營企業溢利	21	<b>371</b>	—
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>826,916</b>	981,664
所得稅開支	12	<b>(157,776)</b>	(240,945)
<b>年內溢利</b>		<b>669,140</b>	740,719
<b>其他全面(虧損)/收益</b> 可重新分類至損益之項目			
— 匯兌差額		<b>(59,454)</b>	(24,901)
— 可供出售金融資產之公平值收益		<b>56,667</b>	—
		<b>(2,787)</b>	(24,901)
<b>年內全面收益總額</b>		<b>666,353</b>	715,818

# 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>應佔年內溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>585,385</b>	577,317
非控股權益		<b>83,755</b>	163,402
		<b>669,140</b>	740,719
<b>應佔年內全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		<b>589,646</b>	556,973
非控股權益		<b>76,707</b>	158,845
		<b>666,353</b>	715,818
 本公司擁有人應佔溢利之每股盈利	13		
— 基本(港元)		<b>0.404</b>	0.461
— 攤薄(港元)		<b>0.404</b>	0.461

第75至161頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

應付本公司擁有人之股息載於附註34。

## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	441,715	498,787
開發中投資物業	15	426,723	–
商譽	16	561,954	282,933
無形資產	17	54,340	5,367
預付款項及其他應收款項	18	344,878	127,219
於聯營公司之投資	20	19,682	1,150
於合營企業之投資	21	355	–
可供出售金融資產	22	92,329	1,095
衍生金融工具	23	12,600	–
遞延所得稅資產	24	75,530	93,031
		<b>2,030,106</b>	<b>1,009,582</b>
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物	25	1,792,639	1,625,816
已抵押銀行存款	25	223,696	273,850
衍生金融工具	23	20,343	–
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	18	1,870,489	2,817,877
應收客戶合約工程款項	26	65,240	60,970
待售開發物業	27	8,758,473	9,137,882
可收回稅項		10,686	695
		<b>12,741,566</b>	<b>13,917,090</b>
<b>資產總額</b>		<b>14,771,672</b>	<b>14,926,672</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本 — 普通股	28	14,294	3,000
股本 — 可換股優先股	28	2,437	9,519
股份溢價		3,317,938	2,227,382
其他儲備	29	(1,235,529)	(1,287,205)
保留盈利		881,275	547,890
		<b>2,980,415</b>	<b>1,500,586</b>
<b>非控股權益</b>		<b>81,658</b>	<b>(19,793)</b>
<b>權益總額</b>		<b>3,062,073</b>	<b>1,480,793</b>

# 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	31、32	<b>3,164,706</b>	4,486,186
遞延所得稅負債	24	<b>76,445</b>	52,245
		<b>3,241,151</b>	4,538,431
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	33	<b>4,734,569</b>	5,258,113
應付稅項		<b>191,537</b>	212,189
借貸	31、32	<b>3,542,342</b>	3,437,146
		<b>8,468,448</b>	8,907,448
<b>負債總額</b>		<b>11,709,599</b>	13,445,879
<b>權益及負債總額</b>		<b>14,771,672</b>	14,926,672

第75至161頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

第68至161頁的財務報表已於二零一七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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	股本				(累計虧損)/ 保留 盈利	合計	非控股 權益	權益 總額
		普通股 千港元 (附註28)	可換股 優先股 千港元 (附註28)	股份 溢價 千港元 (附註28)	其他 儲備 千港元 (附註29)				
於二零一五年 一月一日結餘		3,000	-	-	774,708	(29,427)	748,281	28,072	776,353
發行可換股優先股		-	9,519	2,227,382	-	-	2,236,901	-	2,236,901
全面收益									
年內溢利		-	-	-	-	577,317	577,317	163,402	740,719
其他全面虧損									
匯兌差額		-	-	-	(20,344)	-	(20,344)	(4,557)	(24,901)
全面(虧損)/收益總額		-	-	-	(20,344)	577,317	556,973	158,845	715,818
擁有人(以彼等作為擁有人 之身份)的交易									
反收購之影響		-	-	-	(2,236,901)	-	(2,236,901)	-	(2,236,901)
發行附屬公司股份		-	-	-	-	-	-	169	169
收購非控股股東附屬 公司股權		-	-	-	-	-	-	(281)	(281)
二零一五年相關股息		-	-	-	-	-	-	(206,598)	(206,598)
僱員購股權計劃 - 以股份 為基礎的酬金福利	30	-	-	-	195,332	-	195,332	-	195,332
擁有人(以彼等作為擁有人 之身份)的交易總額		-	-	-	(2,041,569)	-	(2,041,569)	(206,710)	(2,248,279)
於二零一五年 十二月三十一日結餘		3,000	9,519	2,227,382	(1,287,205)	547,890	1,500,586	(19,793)	1,480,793

## 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 – 普通股 千港元 (附註 28)	股本 – 可換股 優先股 千港元 (附註 28)	股份 溢價 千港元	其他 儲備 千港元 (附註 29)	保留 盈利 千港元	合計 千港元	非控股 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(虧損)/收益									
匯兌差額		-	-	-	(52,406)	-	(52,406)	(7,048)	(59,454)
可供出售金融資產之 公平值收益		-	-	-	56,667	-	56,667	-	56,667
全面收益總額		-	-	-	4,261	585,385	589,646	76,707	666,353
擁有人(以彼等作為擁有人 之身份)的交易									
收購附屬公司	38	-	-	-	-	-	-	48,437	48,437
股份發行	28	4,212	-	1,090,556	-	-	1,094,768	-	1,094,768
兌換可換股優先股	28	7,082	(7,082)	-	-	-	-	-	-
收購非控股股東附屬 公司股權	38(d)	-	-	-	(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	33	-	-	-	-	(12,246)	(12,246)	-	(12,246)
二零一六年相關股息		-	-	-	-	(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	30	-	-	-	55,606	-	55,606	-	55,606
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		14,294	2,437	3,317,938	(1,235,529)	881,275	2,980,415	81,658	3,062,073

第75至161頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

## 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
經營業務產生的現金淨額	35	<b>2,217,625</b>	1,124,498
已付利息		<b>(287,856)</b>	(301,273)
已付稅項		<b>(202,965)</b>	(95,930)
經營業務產生的現金淨額		<b>1,726,804</b>	727,295
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		<b>(36,435)</b>	(38,699)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>4,950</b>	10,592
添置投資物業		<b>(439,909)</b>	–
關連方償還借款／(貸款)		<b>61,539</b>	(44,140)
已收利息		<b>21,900</b>	433
已收聯營公司股息		<b>6,920</b>	–
衍生金融工具結算之所得款項		<b>11,758</b>	–
衍生金融工具之已抵押銀行存款增加		<b>(60,798)</b>	–
收購事項(定義見附註38)的現金流出淨額		<b>(149,923)</b>	–
收購非控股股東附屬公司股權		–	(281)
於聯營公司之投資		–	(1,461)
投資活動所用的現金淨額		<b>(579,998)</b>	(73,556)
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
附屬公司非控股股東的供款		<b>12,139</b>	169
向一間已清盤之聯營公司之非控股股東返還資本		<b>(275)</b>	–
發行股份所得款項		<b>794,096</b>	–
已付股息		<b>(316,380)</b>	(151,875)
提取銀行借貸		<b>3,005,506</b>	3,347,500
償還銀行借貸		<b>(4,493,917)</b>	(2,697,290)
償還融資租賃		<b>(63,038)</b>	(82,623)
已抵押銀行存款減少／(增加)		<b>107,689</b>	(273,850)
融資活動(所用)／產生的現金淨額		<b>(954,180)</b>	142,031
現金及現金等價物增加淨額		<b>192,626</b>	795,770
財政年度初現金及現金等價物		<b>1,625,816</b>	906,948
現金及現金等價物的匯兌虧損		<b>(25,803)</b>	(76,902)
財政年度末現金及現金等價物	25(a)	<b>1,792,639</b>	1,625,816

第75至161頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

青建國際控股有限公司(「本公司」)為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於香港及澳門從事地基及建築業務，及於新加坡從事建築及房地產開發業務。

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港元(「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

綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按歷史成本慣例編製並就重估按公平值列賬之可供出售金融資產及衍生金融工具作出修訂，這些均按公平值列賬(倘適用)。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須使用若干關鍵會計估算，管理層亦須在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設及估算的範疇於下文附註4披露。

### (i) 持續經營假設

本集團於二零一六年五月十九日與新加坡住宅屋苑Shunfu Ville約81%的業主訂立有條件買賣協議(「Shunfu項目」)，以代價638,000,000新加坡元(相當於約3,509,000,000港元)收購該屋苑全數物業作重新發展用途，完成須待若干條件達成，包括(但不限於)新加坡各政府部門批准及根據集體銷售安排尚未同意出售其單位的所有業主接受本集團要約。新加坡高級法院已於二零一七年一月批准Shunfu Ville之集體購買。二零一七年二月，兩名物業業主提出上訴，上訴將於二零一七年四月舉行聆訊。董事認為，該上訴將被新加坡上訴法庭駁回，交易應可進行。Shunfu項目的建造預計將於二零二二年完成。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 持續經營假設(續)

假設買賣協議順利完成，董事預期自綜合財務狀況表日期起未來十二個月的現金流出將主要包括有條件買賣協議中規定的代價，以及新加坡政府部門批准重新發展計劃所產生的相應印花稅及應付租賃保證金，金額合共約5,210,000,000港元。於二零一六年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物為1,793,000,000港元及流動資產淨額為4,273,000,000港元，有鑑於此，上述金額實屬重大。

根據最新財務規劃，本集團及若干潛在戰略投資者將建立一間合營企業以開發該項目。本集團及潛在戰略投資者將以分別向合營企業作出約1,144,000,000港元及856,000,000港元之股本及／或債務之形式作出供款。此外，合營企業將籌集銀行貸款為該項目提供資金。

本公司亦正與潛在戰略投資者就成立上述合營企業進行初步商討，並已接獲一名主要潛在戰略投資者的意向書，確認其有意向合營企業投資最多1,430,000,000港元。本公司亦正積極與已表示興趣的新加坡各銀行商討，提供貸款融資以撥付Shunfu項目，及本公司已接獲由一間銀行就該項目融資發出的795,000,000新加坡元(相當於約4,373,000,000港元)的銀行貸款指示性要約條款文件。

根據本公司於新加坡物業開發項目之經驗、其過往就類似項目獲得外部融資支持的能力、近期新加坡物業市場狀況及與銀行以及潛在戰略投資者的近期通訊，董事相信，Shunfu項目將獲得充足的融資來源。董事亦已就此審閱本集團自二零一六年十二月三十一日起計不少於十二個月期間的現金流量預測。現金流量預測(其中包括)計及本集團經營所產生的預期現金流量、其經營表現的潛在變動及預期可獲得的銀行及潛在戰略投資者融資。據此，董事認為本集團將備有充裕營運資金，足以撥付其自二零一六年十二月三十一日起計未來十二個月期間的到期應付財務責任，包括有關Shunfu項目的資本開支承擔，並信納按持續經營基準編撰此等綜合財務報表實為適宜。

# 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 本集團所採納的新訂準則及準則修訂本

香港會計準則第1號(修訂本)  
 香港會計準則第16號及  
 香港會計準則第38號(修訂本)  
 香港會計準則第16號及  
 香港會計準則第41號(修訂本)  
 香港會計準則第27號(修訂本)  
 香港財務報告準則第10號、  
 香港財務報告準則第12號及  
 香港會計準則第28號(修訂本)  
 香港財務報告準則第11號(修訂本)  
 香港財務報告準則第14號  
 年度改進項目

披露計劃  
 澄清折舊及攤銷的可接受方法  
 農業：生產性植物  
 獨立財務報表的權益法  
 投資實體：應用綜合入賬的例外情況  
 收購聯合經營權益的會計法  
 監管遞延賬目  
 二零一二年至二零一四年週期的年度改進

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。

#### (iii) 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，本集團需於二零一七年一月一日或之後開始的會計期間執行，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
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃	二零一七年一月一日
香港會計準則第7號(修訂本)	就未變現虧損作出遞延稅項 資產之確認	二零一七年一月一日
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9號	金融工具	二零一八年一月一日
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
香港財務報告準則第16號	租賃	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)

#### (iii) 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)

本集團將於首次應用期間採納該等新訂準則及準則的修訂本。除香港財務報告準則第15號外，預期不會對本集團經營業績及財務狀況構成重大影響。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視乎特定合約條款及適用法律及法例的審慎分析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。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適用法律及法例後，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，如同根據目前的會計政策確認的物業，惟完成開發及銷售該等物業後確認的總收益及利潤維持不變。

### (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)。當本集團面對或有權取得來自其參與該實體的可變回報，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

本集團採用收購法就業務綜合入賬，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、對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。於業務綜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。

# 綜合財務報表附註

## 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。於被收購方的屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益乃以公平值或現時的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初步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。

超出所轉讓代價的金額、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、結餘及交易所產生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，以確保與本集團所採納會計政策貫徹一致。

#### (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所進行交易列賬。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，均於權益列賬。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，其於該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、合資公司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家部分擁有的附屬公司的股份，而這並非業務合併的一部分，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。金融負債價值的改變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，則先前於其他綜合收益已確認之金額中僅有一定份額重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔收購後損益之份額於損益表中確認，其應佔收購後其他綜合收益變動則於其他綜合收益中確認，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「應佔聯營公司溢利/(虧損)」項下確認。

# 綜合財務報表附註

## 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。

根據權益會計法，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

本集團各實體之財務報表內所包括項目，均使用該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外匯損益均在損益表中確認。

與借貸以及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於「融資成本－淨額」中呈列。所有影響損益的其他匯兌盈虧於「其他收益－淨額」呈列。

非貨幣性金融資產及負債(例如按公平值持有透過損益記賬的股本證券)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股本證券)的換算差額包括在其他綜合收益內。

#### (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) 每份綜合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) 所有最終匯兌差額於其他綜合收益內確認。

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綜合收益確認。

# 綜合財務報表附註

## 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。

後續成本只有在很可能於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，有關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(如適用)。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務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	少於六十年及租賃條款

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)。

倘資產的賬面金額超過其估計可收回金額，則資產的賬面金額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目值而釐定，並於損益「其他收益 - 淨額」內確認。

### (i) 開發中投資物業

投資物業被定義為持作購取租賃收入或資本增值或兩者兼具之用途之物業。在建作未來投資物業用途之物業分類為發展中投資物業。本集團已就其發展中投資物業使用成本模型。發展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。發展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。取消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)於項目被取消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超出所轉讓代價、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。

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業務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。獲分配商譽的各現金產生單位或現金產生單位組別代表實體基於內部管理的目的所監測商譽最低水平。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確定使用年期，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。建築合約之成本按直線法於三年之估計可使用年內攤銷至損益。

#### (ii) 電腦軟件許可證

購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。

# 綜合財務報表附註

## 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銷售成本與使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，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者，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，除非其為直接源自收購、興建或建造符合規定的資產則例外，在此情況下，則根據下列政策撥充資本。

當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。

#### (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。

## 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

#### (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。

當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。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。

當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」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。

#### (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以內收回(或更長但在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。

# 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### (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。

出售有關買賣協議在建築完工前訂立的開發物業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。

### (p) 金融資產

#### (a) 分類

本集團按以下類別分類其金融資產：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分類。

##### (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之金額呈列為非流動資產。貸款及應收款項乃呈列為綜合財務狀況表中「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。

#### (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。

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。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (p) 金融資產(續)

#### (b) 確認及計量(續)

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公平值變動於其他綜合收益內確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，於權益確認的累計公平值調整計入損益內。

可供出售證券的利息以實際利率法計算並於損益賬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賬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處於重大財政困難，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，例如欠款變動或與違約相關的經濟狀況變動。

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。

如在後繼期間，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在損益表內確認。

##### (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。

# 綜合財務報表附註

## 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(續)

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，減該財務資產之前在損益賬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

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時，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而定，且須在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現拖欠還款、無償債能力或破產時可強制執行。

### (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。與報告期末，不符合對沖會計的衍生金融工具之公平值變動直接於損益內確認。

### (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款。就受限制的現金而言，對限制的經濟實質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)。

### (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義務。如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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (u) 借款

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賬中確認。

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、興建或生產合資格資產(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。

就特定借貸，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，自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賬中確認。

### (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，但與在其他綜合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，稅項亦分別在其他綜合收益中或直接於權益中確認。

#### (i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本集團營運及產生應課稅收入的國家各報告期末已制定或實質上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)入賬。

#### (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，倘遞延所得稅從於交易時初次確認資產或負債(業務合併除外)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，並預期於實現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

# 綜合財務報表附註

## 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(續)

##### 內部基準差異(續)

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。僅限於訂立協議賦予本集團能力於可見將來控制撥回暫時差額，就聯營公司未分配溢利(如有)產生的應課稅暫時差額並未確認遞延稅項負債。

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) 對銷

當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主體或不同應課稅主體徵稅但有意以淨額基準結算結餘時，則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。

僱員應享病假及分娩假期僅於支取時方予確認。

#### (ii) 退休福利

就定額供款計劃而言，本集團以強制、合約或自願形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，即無進一步付款責任。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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (x) 僱員薪酬(續)

#### (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呈有關福利；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、或須流出資源以履行有關責任，且相關金額能可靠估計時，則會確認撥備。概不會就未來的營運虧損則確認撥備。

倘出現多項類似責任，經由考慮整體責任類別釐定清償責任會否導致資源流出。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金錢時間值及有關責任特定風險的評估。隨著時間過去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。或然負債亦可能是已發生事件而引致的現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠計量而未有確認。

或然負債並不確認，惟在財務報表附註中披露。倘流出資源的可能性有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能確定未來事件出現或不出現時確定。

# 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### (z) 或然負債及或然資產(續)

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)是要求發行人須對持有人就個別債務人未能履行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，但會於每個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，或誠如下文所述就各項集團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，則合約收益只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。

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證明的建築工程確定。

#### (ii) 物業銷售

來自物業銷售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預收客戶的所得款項及貿易及其他應付款項。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (aa) 收益及收入確認(續)

#### (iii) 商品銷售 — 工程物資

來自該等銷售的收益於本集團已交付建築材料予客戶時確認。

#### (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) 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。

#### (vi) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

#### (vii) 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的影響(例如：盈利能力、銷售增長目標及挽留實體僱員至特定時段)；及
- 包括任何非歸屬條件的影響(例如規定僱員儲蓄或於指定時間內持有股份)。

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。

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(扣除直接應佔的交易成本)乃計入股本(及股份溢價)。

# 綜合財務報表附註

## 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)

於修訂以權益結算的獎勵條款時，將會至少確認開支，猶如有關係款並無作出修訂。亦會就任何增加以股份為基礎的支付款項安排的總公平值，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，均應立刻確認。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被視為原獎勵的變更，一如前段所述。

#### (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該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。

## 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。下文呈列的信息基於管理團隊獲取的信息。



## 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

## (i) 貨幣風險

本集團於亞洲營運且主要於香港及新加坡營運。

倘交易以彼等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。

本集團貨幣風險基於提供予主要管理層的信息如下：

	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	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)

# 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
於二零一五年 十二月三十一日								
<b>非衍生性金融資產</b>								
現金及現金等價物	246,102	1,167,498	128,441	68,749	4,442	10,543	41	1,625,816
已抵押銀行存款	-	273,850	-	-	-	-	-	273,850
貿易及其他應收款項 (不包括非金融資產)	379,563	2,378,512	3	73,500	6,170	12,719	-	2,850,467
	625,665	3,819,860	128,444	142,249	10,612	23,262	41	4,750,133
<b>非衍生性金融負債</b>								
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	307,589	1,828,786	1,451	74,224	11,222	2,368	-	2,225,640
借貸	124,629	7,670,541	128,162	-	-	-	-	7,923,332
	432,218	9,499,327	129,613	74,224	11,222	2,368	-	10,148,972
<b>非衍生性金融資產/ (負債)淨額</b>	193,447	(5,679,467)	(1,169)	68,025	(610)	20,894	41	(5,398,839)
<b>金融(負債)/資產 (扣除該等以相關 集團實體功能貨幣 計值者)的貨幣風險</b>	-	-	(1,169)	68,025	(610)	20,894	41	87,181

### 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)

倘人民幣(「人民幣」)及美元(「美元」)分別兌新加坡元波動5%，而所有其他可變因素(包括稅率)維持不變，除所得稅後溢利所產生的影響將會如下：

	除稅後溢利增加／(減少)	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
人民幣兌新加坡元		
— 升值	<b>(88)</b>	(49)
— 貶值	<b>88</b>	49
美元兌新加坡元(附註)		
— 升值	<b>(28,948)</b>	2,823
— 貶值	<b>28,948</b>	(2,823)

附註：

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有若干新加坡元兌美元之外幣遠期合約及利率掉期合約，名義本金總額為68,800,000美元(相當於約533,200,000港元)。倘美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22,128,000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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團借貸浮動利率主要以港元及新加坡元計值。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，則除所得稅前溢利將為1,161,000港元(二零一五年：8,228,000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，及獲取足夠安全(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分析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(除房地產開發分部之貿易應收款項外)包括兩名(二零一五年：兩名)債務人，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日分別佔貿易應收款項總額的16%至32%(二零一五年：12%至28%)。

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的存款。

未逾期亦未減值的貿易及其他應收款項大部分來自應收於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賬款。

#### (c) 流動資金風險

本集團的政策是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(倘屬浮動)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：

## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## 財務風險因素(續)

## (c) 流動資金風險(續)

	按要 求償還	一年內	一年至 兩年	兩年至 五年	五年以上	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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

## 於二零一五年十二月三十一日

貿易及其他應付款項

(不包括非金融負債)

- 2,225,640 - - - 2,225,640

借貸

28,513 3,662,504 3,473,463 1,171,877 531 8,336,888

28,513 5,888,144 3,473,463 1,171,877 531 10,562,528

## (d) 資本風險

本集團管理其資本之首要目標是要確保本集團能夠持續經營，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保證金，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。

# 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 財務風險因素(續)

#### (d) 資本風險(續)

於年度結算日的資產負債比率如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
債務淨額	4,690,713	6,023,666
權益總額	3,062,073	1,480,793
資本總額	7,752,786	7,504,459
債務淨額對資本總額比率	61%	80%

#### (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，分析本集團於二零一六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參數，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參數(即不可觀察參數)(層級三)。

## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## 財務風險因素(續)

## (e) 公平值計量(續)

(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

沒有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。該等估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量少依賴主體的特定估計。如計算一金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，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。

於二零一六年十二月三十一日，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22披露。該等投資分類為層級三。

# 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 財務風險因素(續)

#### (e) 公平值計量(續)

(ii) 下表反映層級三工具之變動：

	二零一六年 千港元
於一月一日	1,095
收購附屬公司(附屬38)	82,463
於其他全面收益確認之公平值收益	56,667
重新分類至聯繫人投資(附註38(d))	(18,356)
重新分類至附屬公司投資(附註38(d))	(24,304)
匯兌差額	(5,236)
於十二月三十一日	<b>92,329</b>

截至二零一六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1,444,000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。



## 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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>金融資產</b>		
可供出售金融資產	92,329	1,095
衍生金融工具	32,943	–
貿易及其他應收款項(不包括非金融資產)	1,772,897	2,850,467
已抵押銀行存款	223,696	273,850
現金及現金等價物	1,792,639	1,625,816
	<b>3,914,504</b>	4,751,228
<b>金融負債</b>		
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	2,230,681	2,225,640
借貸	6,707,048	7,923,332
	<b>8,937,729</b>	10,148,972

## 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。

# 綜合財務報表附註

## 4 重要會計估計、假設及判斷(續)

### (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。

### (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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團確認遞延所得稅資產 77,485,000 港元(二零一五年：93,195,000 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，且根據該等實體於二零一六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。

#### 4 重要會計估計、假設及判斷(續)

##### (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。

##### (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。

# 綜合財務報表附註

## 4 重要會計估計、假設及判斷(續)

### (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。本集團基於很可能面對的結果，已對面對的法律索償及訴訟作出適當撥備，但並無對管理層認為不大可能發生的作出撥備。

## 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**」)，於二零一五年十月十五日完成反收購事項前期間，新加坡主要營運附屬公司的執行董事亦為主要經營決策者。

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)房地產開發 — 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。「房地產開發 — 新加坡」分部指於新加坡銷售已竣工物業單位。

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

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	房地產開發— 新加坡 千港元	合計 千港元
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>				
<b>銷售</b>				
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
<b>經調整分部溢利</b>	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
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>				
<b>銷售</b>				
售予外部人士	1,671,737	3,003,074	6,378,645	11,053,456
分部間銷售	—	1,422,860	—	1,422,860
分部銷售總額	1,671,737	4,425,934	6,378,645	12,476,316
<b>經調整分部溢利</b>	216,803	44,894	973,492	1,235,189
折舊	63,985	22,428	1,694	88,107
攤銷	6,261	—	—	6,261
以股份支付之款項支出	8,143	16,711	3,560	28,414

截至二零一六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1,701,871,000港元(二零一五年：1,964,370,000港元)，佔本集團總收益的20%(二零一五年：18%)。

# 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

下表分別呈列於二零一六年及二零一五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	房地產開發— 新加坡 千港元	合計 千港元
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>				
分部資產	<b>1,319,307</b>	<b>3,332,497</b>	<b>11,325,497</b>	<b>15,977,301</b>
分部負債	<b>443,650</b>	<b>1,979,696</b>	<b>10,594,613</b>	<b>13,017,959</b>
<b>分部資產包括：</b>				
添置物業、廠房及設備	<b>20,081</b>	<b>13,196</b>	<b>895</b>	<b>34,172</b>
添置投資物業	—	—	<b>446,589</b>	<b>446,589</b>
添置無形資產	—	<b>82,375</b>	—	<b>82,375</b>
預付土地成本	—	—	<b>176,666</b>	<b>176,666</b>
於聯營公司之投資	—	<b>6,740</b>	<b>12,942</b>	<b>19,682</b>
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>				
分部資產	1,321,724	2,355,050	12,313,575	15,990,349
分部負債	523,159	1,762,891	11,980,454	14,266,504
<b>分部資產包括：</b>				
添置物業、廠房及設備	35,423	6,213	3,043	44,679
於聯營公司之投資	—	—	1,150	1,150

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

分部業績與除所得稅前溢利的對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
呈報分部的經調整分部溢利	<b>934,802</b>	1,235,189
未分配開支(附註)	<b>(70,897)</b>	(238,733)
對銷	<b>34,423</b>	104,607
財務收入	<b>17,503</b>	5,681
財務成本	<b>(91,745)</b>	(124,247)
因業務合併於聯營公司過往持有之權益之 公平值收益(附註38)	<b>7,211</b>	-
應佔聯營公司虧損	<b>(4,752)</b>	(833)
應佔合營企業溢利	<b>371</b>	-
除所得稅前溢利	<b>826,916</b>	981,664

附註：

截至二零一五年及二零一六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的開支及於二零一五年十月十五日完成的有關反收購事項的交易成本有關。

分部資產與資產總額的對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分部資產	<b>15,977,301</b>	15,990,349
未分配	<b>347,861</b>	826,920
對銷	<b>(1,553,490)</b>	(1,890,597)
資產總額	<b>14,771,672</b>	14,926,672

# 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

分部負債與負債總額的對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分部負債	13,017,959	14,266,504
未分配	30,333	331,514
對銷	(1,338,693)	(1,152,139)
負債總額	11,709,599	13,445,879

## 6 收益及地區分部資料

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
建築合約收入	4,011,863	4,668,902
銷售開發物業	4,591,014	6,378,645
銷售商品	-	1,710
來自向其他承包商出借勞工的收入	2,687	2,766
設備租金	152	1,433
	8,605,716	11,053,456

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
新加坡	6,990,714	9,381,719
香港	1,608,144	1,650,995
澳門	6,858	20,742
	8,605,716	11,053,456



## 綜合財務報表附註

## 7 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
拖欠開發物業款項所得收入	2,568	3,803
來自一間聯營公司之管理費收入	3,423	—
臨時員工宿舍所得租金收入	3,374	3,353
廢料銷售	771	—
雜項收入	4,281	2,442
	<b>14,417</b>	<b>9,598</b>

## 8 其他收益 — 淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售物業、廠房及設備的收益	2,143	4,383
物業、廠房及設備撇銷	—	(191)
外匯遠期合約		
— 公平值收益	21,290	—
— 結算收益	11,758	—
跨幣掉期合約		
— 公平值收益	13,187	—
因業務合併於聯營公司過往持有之權益之 公平值收益(附註38)	7,211	—
其他	44	36
	<b>55,633</b>	<b>4,228</b>
其他收益 — 淨額		

# 綜合財務報表附註

## 9 按性質分類的開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	<b>3,161,392</b>	3,767,779
物業開發成本，計入「銷售成本」	<b>3,569,162</b>	4,833,004
銷售佣金	<b>49,715</b>	118,307
樣板房成本	<b>19,661</b>	16,609
營銷開支	<b>28,855</b>	30,708
差旅及娛樂開支	<b>7,597</b>	11,326
自有資產折舊	<b>49,967</b>	50,405
融資租賃下的資產折舊	<b>35,803</b>	37,702
無形資產攤銷	<b>28,869</b>	6,261
核數師薪酬		
— 經常性審核服務	<b>6,956</b>	5,692
— 其他審核費用	<b>2,485</b>	9,164
— 非審核服務	<b>762</b>	554
員工成本，包括董事酬金	<b>682,359</b>	875,042
經營租賃的租金支出	<b>86,308</b>	115,960
與附屬公司收購事項有關的法律及專業費用	<b>2,119</b>	33,975
其他法律及專業費用	<b>8,984</b>	13,908
其他開支	<b>29,233</b>	39,823
銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額	<b>7,770,227</b>	9,966,219

## 綜合財務報表附註

## 10 僱員福利開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
董事袍金、僱員工資及薪水	533,848	564,781
績效獎金	66,225	88,472
僱主定額供款計劃供款	20,780	22,387
以股份支付之款項支出(附註30)	55,606	195,332
其他員工福利	5,900	4,070
	<b>682,359</b>	<b>875,042</b>

## 五名最高薪酬人士

於年內，本集團之五名最高薪酬人士包括三名董事(二零一五年：兩名)，其薪酬已於附註42所示分析中反映。截至二零一六年及二零一五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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金、工資及津貼	3,487	5,411
績效獎金(附註)	31,113	27,667
僱主定額供款計劃供款	132	108
以股份支付之款項支出	5,958	89,197
其他員工福利	168	-
	<b>40,858</b>	<b>122,383</b>

該等個人的薪酬介乎以下範圍：

	人數 二零一六年	人數 二零一五年
酬金範圍(港元)		
10,500,001 港元至 11,000,000 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	-
30,500,001 港元至 31,000,000 港元	-	1
80,500,001 港元至 81,000,000 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一名前董事及控股股東之績效獎金總額21,756,000港元。該金額指就董事辭任後房地產項目完工的獎金。

# 綜合財務報表附註

## 11 財務成本 — 淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>財務收入</b>		
來自銀行存款的利息收入	8,564	433
來自向聯營公司發放貸款利息收入	7,351	4,193
來自向其他關連方發放貸款的利息收入	1,588	1,055
	<b>17,503</b>	5,681
<b>財務成本</b>		
融資租賃的利息開支	(2,415)	(3,872)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資額攤銷的授信費用	(250,004)	(264,390)
控股公司貸款的利息開支	—	(32,505)
向附屬公司非控股股東貸款的利息開支	(25,225)	(66,445)
	<b>(277,644)</b>	(367,212)
減：資本化的利息開支	<b>227,304</b>	282,367
	<b>(50,340)</b>	(84,845)
外匯虧損淨額	<b>(41,405)</b>	(39,402)
	<b>(91,745)</b>	(124,247)
財務成本 — 淨額	<b>(74,242)</b>	(118,566)

## 綜合財務報表附註

## 12 所得稅開支

截至二零一六年及二零一五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。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	21,805	32,009
— 澳門利得稅	273	907
— 新加坡所得稅	128,687	169,994
過往年度撥備不足		
— 香港利得稅	205	120
— 新加坡所得稅	1,536	9,305
遞延所得稅	5,270	28,610
	<b>157,776</b>	<b>240,945</b>

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理論金額兩者間的差額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅前溢利	826,916	981,664
應佔聯營公司及合營企業虧損／(溢利)	4,381	833
除所得稅前溢利及應佔聯營公司及合營企業虧損／(溢利)	831,297	982,497
按相關國家溢利適用的當地稅率計算的稅項	139,893	166,733
以下各項的影響：		
— 新加坡法定稅階收入豁免	(840)	—
— 新加坡生產力與創新信貸計劃項下的進一步扣減	(1,665)	(3,074)
— 新加坡部分退稅計劃項下的獲豁免收入	(760)	(997)
— 毋須課稅收入	(5,826)	(2,004)
— 不可扣稅開支	24,412	70,046
— 未確認稅項虧損及其他暫時性差異	821	816
— 過往年度撥備不足	1,741	9,425
所得稅開支	<b>157,776</b>	<b>240,945</b>

# 綜合財務報表附註

## 13 每股盈利

### 基本

	二零一六年	二零一五年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	585,385	577,317
計算每股基本盈利之已發行股份加權平均數(千股)	1,448,680	1,251,873
每股基本盈利(港元)	0.404	0.461

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以普通股加權平均數計算，而可換股優先股(「可換股優先股」)被視為於所呈列各年度按照以上計算基準予以發行。

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%並按年付息的的非累積優先分派外，每股可換股優先股有權與普通股持有人均享有獲分任何股息之同等權益。此外，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)。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。因此，可換股優先股就有關於享有股息及資產分派的權利，實質上與本公司普通股持有人享有股息及資產分派的權利相同。據此，可換股優先股入賬列為權益工具並計入每股盈利計算。

### 攤薄

	二零一六年	二零一五年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	585,385	577,317
計算每股基本盈利之已發行股份加權平均數(千股)	1,448,680	1,251,873
未行使購股權調整(千股)	436	424
	1,449,116	1,252,297
每股攤薄盈利(港元)	0.404	0.461

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應已發行的股份數目扣除可按公平值(按年內本公司股份之平均市價釐定)發行的股份數目，所得相同的所得款項總額為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。

## 綜合財務報表附註

## 14 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	傢私及裝置 千港元	租賃 物業裝修 千港元	在建 租賃樓宇 千港元	租賃 土地及樓宇 千港元	總計 千港元
截至二零一五年十二月三十一日止年度								
成本								
於二零一五年一月一日	27,186	24,539	500,355	2,116	20,520	3,081	95,797	673,594
添置	5,925	2,133	35,059	-	-	-	1,562	44,679
出售	(2,037)	(10,968)	(21,563)	-	-	-	-	(34,568)
撇銷	(102)	(18)	(962)	-	-	-	-	(1,082)
完成後轉撥	-	-	-	-	-	(2,959)	2,959	-
匯兌差額	(1,791)	(1,197)	(5,496)	(257)	(1,319)	(122)	(6,275)	(16,457)
於二零一五年十二月三十一日	29,181	14,489	507,393	1,859	19,201	-	94,043	666,166
累計折舊								
於二零一五年一月一日	16,984	17,053	77,075	288	595	-	1,196	113,191
折舊費用	6,129	3,101	70,776	372	3,827	-	3,902	88,107
出售	(1,440)	(9,864)	(17,055)	-	-	-	-	(28,359)
撇銷	(17)	(13)	(861)	-	-	-	-	(891)
匯兌差額	(1,197)	(898)	(2,004)	(257)	(136)	-	(177)	(4,669)
於二零一五年十二月三十一日	20,459	9,379	127,931	403	4,286	-	4,921	167,379
賬面淨值								
於二零一五年十二月三十一日	8,722	5,110	379,462	1,456	14,915	-	89,122	498,787

## 綜合財務報表附註

## 14 物業、廠房及設備(續)

	辦公設備	汽車	廠房及機器	傢俬及裝置	租賃 物業裝修	在建 租賃樓宇	租賃 土地及樓宇	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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(附註38)	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

- (a) 折舊開支67,089,000港元(二零一五年：75,643,000港元)及18,681,000港元(二零一五年：12,464,000港元)分別計入「銷售成本」及「一般及行政開支」。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，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154,955,000港元(二零一五年：201,671,000港元)(附註32)。
- (c) 於二零一六年十二月三十一日，本集團總賬面淨值為35,431,000港元(二零一五年：36,706,000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(c))。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，本集團總賬面淨值為21,504,000港元(二零一五年：28,711,000港元)的機器已抵押作為銀行借貸的抵押品(附註31(a)(i))。
- (e) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，有關租賃機器的租賃收入152,000港元(二零一五年：1,433,000港元)計入損益(附註6)。



## 綜合財務報表附註

## 15 開發中投資物業

	千港元
<b>成本</b>	
於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日	-
添置	446,589
匯兌差額	(19,866)
於二零一六年十二月三十一日	426,723
<b>累計折舊</b>	
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及 二零一六年十二月三十一日	-
<b>賬面淨值</b>	
於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日	-
於二零一六年十二月三十一日	426,723

於二零一六年十二月三十一日，本集團開發中投資物業估值為437,655,000港元，此乃由具備認可相關專業資格及在近期估值的投資物業具備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。估值共同考慮物業的特性，包括地點、面積及其他因素後作出。

於二零一六年十二月三十一日，賬面淨值為426,723,000港元(二零一五年：無)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。

## 16 商譽

	建築 — 新加坡 (New Chic International Limited (「New Chic」))		總計
	地基及建築 — 香港及澳門 (附註(a)) 千港元	(附註(b)) 千港元	千港元
於二零一五年一月一日及 二零一五年十二月三十一日	282,933	-	282,933
收購附屬公司(附註38)	-	279,021	279,021
於二零一六年十二月三十一日	282,933	279,021	561,954

# 綜合財務報表附註

## 16 商譽(續)

附註：

- (a) 該款項指因二零一五年十月十五日完成的反收購事項而被視為於二零一四年三月十七日完成收購「地基及建築 — 香港及澳門」分部產生的商譽。
- (b) 該款項指收購 New Chic 而產生的商譽，New Chic 主要於新加坡作為總承包商提供建築服務。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。該等計算使用已獲管理層核准的五年期財務預算中的稅前現金流量預算計算得出。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稅前折現率。

五年期財務預算的主要假設及用於使用價值計算的其他主要假設如下：

#### 地基及建築商譽 — 香港及澳門

	二零一六年	二零一五年
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%

#### 建築商譽 — 新加坡 (New Chic)

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

附註：

- (i) 平均增長率用於截至二零二一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) 假設增長率減少五十個基準點及貼現率增加五十個基準點，則仍有足夠空間，而毋須就於二零一六年十二月三十一日的商譽作出減值支出。

## 綜合財務報表附註

## 17 無形資產

	未完成 建築合同 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
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	11,628	—	—	11,628
攤銷費用	(6,261)	—	—	(6,261)
年終賬面淨值	5,367	—	—	5,367
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>				
成本	89,448	—	—	89,448
累計攤銷	(84,081)	—	—	(84,081)
	5,367	—	—	5,367
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	5,367	—	—	5,367
收購附屬公司(附註38)	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
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>				
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

28,811,000 港元(二零一五年：6,261,000 港元)及 58,000 港元(二零一五年：無)之攤銷分別計入「銷售成本」及「一般及行政開支」。

## 綜合財務報表附註

## 18 貿易及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>即期</b>		
貿易應收款項(附註(b))		
— 一間聯營公司	82,616	—
— 附屬公司非控股股東	—	56
— 一間同系附屬公司	—	5,847
— 其他關連方	36,236	114,730
— 第三方	403,987	611,787
	<b>522,839</b>	732,420
應收客戶合約工程的保證金(附註(c))		
— 其他關連方	23,743	48,569
— 第三方	242,283	235,100
	<b>266,026</b>	283,669
開發物業 — 應收客戶	<b>685,160</b>	1,612,680
其他應收款項(附註(d))		
— 控股公司	—	3,133
— 聯營公司	14,769	7,797
— 同系附屬公司	—	5,853
— 其他關連方	26,283	11,507
— 第三方	23,689	14,327
預付款項	137,191	82,189
按金	32,875	27,613
職工墊款	1,080	1,286
應收商品及服務稅	113,553	2,270
	<b>349,440</b>	155,975
向以下人士發放的貸款		
— 其他關連方(附註(e))	47,024	33,133
	<b>1,870,489</b>	2,817,877
<b>非即期</b>		
向以下人士發放的貸款		
— 聯營公司(附註(e))	153,152	94,220
— 其他關連方(附註(e))	—	20,559
	<b>153,152</b>	114,779
土地成本預付款項	176,666	—
其他預付款項	15,060	12,440
	<b>344,878</b>	127,219

## 綜合財務報表附註

## 18 貿易及其他應收款項(續)

附註：

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
1至30日	428,243	690,362
31至60日	30,722	29,809
61至90日	16,048	1,267
超過90日	47,826	10,982
	<b>522,839</b>	<b>732,420</b>

於二零一六年十二月三十一日，逾期但未減值的貿易應收款項為130,582,000港元(二零一五年：42,058,000港元)。該等應收款項屬多名近期並無違約記錄之獨立客戶。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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
1至30日	41,702	19,427
31至60日	44,201	11,649
61至90日	6,580	2,256
超過90日	38,099	8,726
	<b>130,582</b>	<b>42,058</b>

- (c) 與建築及地基業務有關的應收保證金乃根據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39,791,000港元(二零一五年：43,319,000港元)，預期將自二零一六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、同系附屬公司及其他關連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) 向聯營公司及其他關連方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。於二零一六年十二月三十一日，該等貸款為無抵押，並按每年介乎0%至7.0%(二零一五年：0%至7.7%)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。

# 綜合財務報表附註

## 19 附屬公司

於二零一六年十二月三十一日，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	於二零一六年 十二月三十一日 所持實際權益	於二零一五年 十二月三十一日 所持實際權益
<b>本公司直接持有：</b>					
One Million International Limited	投資控股	英屬處女群島	3美元	100%	100%
旺寶發展有限公司	投資控股	英屬處女群島	0.02美元	100%	100%
New Chic International Limited	投資控股	英屬處女群島	100美元	100%	-
<b>本公司間接持有：</b>					
新利地基工程有限公司	於香港從事工程總承包、 建築及民用工程及 機械租賃	香港	39,193,000 港元	100%	100%
實力工程有限公司	於香港從事工程總承包、 建築及民用工程及 機械租賃	香港	9,300,000 港元	100%	100%
廣盈工程有限公司	於香港從事工程總承包、 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	於澳門從事工程總承包、 建築及民用工程	澳門	100,000 澳門元	100%	100%
實力工程(澳門)有限公司	於澳門從事工程總承包、 建築及民用工程	澳門	25,000 澳門元	100%	100%

## 綜合財務報表附註

## 19 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	於二零一六年	於二零一五年
				十二月三十一日 所持實際權益	十二月三十一日 所持實際權益
本公司間接持有：(續)					
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% (附註(a))	72%
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% (附註(a))	85%
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% (附註(a))	85%
Qingjian Realty (Woodlands) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	75% (附註(a))	65%

## 綜合財務報表附註

## 19 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	於二零一六年 十二月三十一日 所持實際權益	於二零一五年 十二月三十一日 所持實際權益
<b>本公司間接持有：(續)</b>					
Qingjian Realty (Anchorvale) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	<b>63%</b>	63%
Qingjian Realty (Tuas Bay) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	10新加坡元	<b>100%</b>	100%
創新國際工程有限公司	建築服務	新加坡	100,000新加坡元	— (附註(b))	51%
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	<b>100%</b>	100%
青建建築(新加坡)有限公司	一般建築	新加坡	7,000,000新加坡元	— (附註(b))	100%
Qingjian Realty (Sembawang) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	<b>77%</b>	77%
Hilife Interactive Pte. Ltd.	提供信息科技服務	新加坡	100,000新加坡元	<b>70%</b>	70%
Qingjian Realty (BBC) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	4,000,000新加坡元	<b>73%</b>	—
Qingjian Realty (BBR) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	4,000,000新加坡元	<b>73%</b>	—
Qingjian Realty (Marymount) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1新加坡元	<b>100%</b>	—
高技工程私營有限公司	一般建築	新加坡	35,000,000新加坡元	<b>100%</b>	—
Welltech Trading Pte. Ltd.	工具及設備買賣及租賃	新加坡	100,000新加坡元	<b>70%</b>	—
Bohai Service Pte. Ltd.	員工宿舍租賃	租賃	100,000新加坡元	<b>100%</b>	—



## 綜合財務報表附註

## 19 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	於二零一六年	於二零一五年
				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)					
Bohai Investments (sengkang) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	10新加坡元	100%	-
Bohai Investments (punggolcentral) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	10新加坡元	100%	-
Bohai Investments (punggol) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	10新加坡元	100%	-
BH Investments (woodlands) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	10新加坡元	100%	-
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	60% (附註(a))	30% (附註20)

附註：

- (a) 透過收購New Chic所得之額外權益(附註38)。
- (b) 該等公司已於截至二零一六年十二月三十一日止年度清盤。

### 重大非控股權益

於二零一六年十二月三十一日，非控股權益總額指非控股權益總額淨值81,658,000港元(二零一五年：非控股權益分佔的虧絀總額淨值為19,793,000港元)，其中非控股權益4,773,000港元(二零一五年：非控股股東分佔的虧絀為5,330,000港元)及非控股權益49,841,000港元(二零一五年：非控股股東分佔的虧絀為5,496,000港元)分別來自Qingjian Realty (Edgefield Plains) Pte. Ltd.及Qingjian Realty (Punggol Way) Pte. Ltd.。董事認為，於二零一六年十二月三十一日，其他非控股權益對本集團而言並不重大。

# 綜合財務報表附註

## 19 附屬公司(續)

### 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39。

#### 資產負債表概要

	Qingjian Realty (Edgefield Plains) Pte. Ltd.		Qingjian Realty (Punggol Way) Pte. Ltd.	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動 資產	<b>172,762</b>	721,646	<b>514,973</b>	846,364
負債	<b>(82,413)</b>	(765,580)	<b>(190,900)</b>	(891,970)
流動淨資產／(負債)總值	<b>90,349</b>	(43,934)	<b>324,073</b>	(45,606)
非流動 資產	<b>5,112</b>	8,400	<b>8,200</b>	8,965
負債	—	—	—	—
非流動淨資產總值	<b>5,112</b>	8,400	<b>8,200</b>	8,965
資產／(負債)淨值	<b>95,461</b>	(35,534)	<b>332,273</b>	(36,641)

#### 全面收益表概要

	Qingjian Realty (Edgefield Plains) Pte. Ltd.		Qingjian Realty (Punggol Way) Pte. Ltd.	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	<b>1,900,945</b>	—	<b>2,687,491</b>	—
除所得稅前溢利／(虧損)	<b>264,767</b>	(4,438)	<b>464,089</b>	(7,330)
所得稅開支	<b>(44,787)</b>	754	<b>(78,578)</b>	1,363
持續經營業務稅後溢利／(虧損)	<b>219,980</b>	(3,683)	<b>385,511</b>	(5,966)
其他全面收益	—	—	—	—
全面收益／(虧損)總額	<b>219,980</b>	(3,683)	<b>385,511</b>	(5,966)
分配至非控股權益的全面 收益／(虧損)總額	<b>31,180</b>	(552)	<b>57,827</b>	(895)
派付予非控股權益的股息	<b>4,215</b>	—	—	—

## 綜合財務報表附註

## 19 附屬公司(續)

## 現金流量概要

	Qingjian Realty (Edgefield Plains) Pte. Ltd.		Qingjian Realty (Punggol Way) Pte. Ltd.	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自經營活動的現金流量				
經營業務產生/(所用)的現金	<b>752,431</b>	(48,900)	<b>794,039</b>	46,891
已付利息	<b>(3,008)</b>	(4,241)	<b>(15,159)</b>	(3,953)
經營活動產生/(所用)的現金淨額	<b>749,423</b>	(53,141)	<b>778,880</b>	42,938
投資活動所用的現金淨額	-	-	-	(60)
融資活動所用的現金淨額	<b>(718,939)</b>	-	<b>(785,987)</b>	(93,376)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	<b>30,484</b>	(53,141)	<b>(7,107)</b>	(50,498)
年初現金及現金等價物	<b>402</b>	55,925	<b>88,234</b>	147,299
現金及現金等價物的匯兌虧損	<b>(1,363)</b>	(2,382)	<b>(1,408)</b>	(8,567)
年末現金及現金等價物	<b>29,523</b>	402	<b>79,719</b>	88,234

上述數據為未計公司間對銷的金額。

## 20 於聯營公司之投資

於綜合財務狀況表確認的賬面值如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應佔資產淨額	<b>19,682</b>	1,150

於損益內確認的金額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應佔虧損	<b>(4,752)</b>	(833)

# 綜合財務報表附註

## 20 於聯營公司的投資(續)

聯營公司的賬面值變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	1,150	574
添置	-	1,461
收購附屬公司(附註38)	13,511	-
可供出售金融資產之重新分類(附註38(d))	18,356	-
應佔聯營公司虧損	(4,752)	(833)
已收股息	(6,920)	-
匯兌差額	(1,663)	(52)
於十二月三十一日	19,682	1,150

於二零一六年十二月三十一日，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	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一五年 十二月三十一日
				所持實際權益	所持實際權益
Orion-Four Development Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000新加坡元	- (附註(a))	20%
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	60% (附註(b))	30%
Qingjian Realty (Choa Chu Kang) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	1,000,000新加坡元	46% (附註(c))	26%
BH-ZADC (Woodlands) Development Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	40新加坡元	40%	40%

附註：

- Orion-Four Development Pte. Ltd. 已於截至二零一六年十二月三十一日止年度清盤。
- 於二零一六年七月十三日完成New Chic收購後，BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd. 成為本集團之附屬公司(附註38)。
- 亦透過收購New Chic獲得Qingjian Realty (Choa Chu Kang) Pte. Ltd. 的額外20%權益(附註38)。

## 綜合財務報表附註

## 20 於聯營公司的投資(續)

董事認為，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，於聯營公司的投資對本集團而言並不重大。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日概無與本集團於聯營公司權益有關的重大或然負債或財務承擔。

## 21 合營企業之投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	-	-
應佔溢利	371	-
匯兌差額	(16)	-
於十二月三十一日	355	-

於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	於二零一六年 十二月三十一日 所持實際權益	於二零一五年 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 ([CNQC-NKE])	樓宇建築	印尼	權益	60%	-
Welltech Construction Pte. Ltd. and Capital Trust Pte. Ltd. ([WCPL-CTPL])	樓宇建築	新加坡	權益	51%	-

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

於二零一六年十二月三十一日概無與本集團於合營企業權益有關的重大或然負債或財務承擔。

# 綜合財務報表附註

## 22 可供出售金融資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	1,095	1,171
收購附屬公司(附註38)	82,463	—
重新分類至聯營公司投資(附註38(d))	(18,356)	—
重新分類至附屬公司投資(附註38(d))	(24,304)	—
於其他全面收益確認之公平值收益	56,667	—
匯兌差額	(5,236)	(76)
於十二月三十一日	92,329	1,095

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市權益投資	92,329	1,095

無報價投資包括若干物業發展公司的股本投資，除非其不得可靠計量，否則於各報告期末按公平值列賬。於二零一六年十二月三十一日，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)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，介乎6.4%至13.3%之貼現率用作貼現預期股息。

於可供出售金融資產中的投資以新加坡元計值。

## 綜合財務報表附註

## 23 衍生金融工具

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產		
外匯遠期合約(附註(a))	20,343	—
跨幣掉期合約(附註(a))	12,600	—
總計	32,943	—
減非即期部分：		
跨幣掉期合約(附註(a))	(12,600)	—
即期部分	20,343	—

附註：

(a) 衍生金融工具主要包括以下合約：

	二零一六年	二零一五年
有關新加坡元兌美元的外匯遠期合約		
— 名義本金額	40,000,000 美元	—
— 於年末到期	介乎 7 個月至 12 個月	—
有關新加坡元兌美元的跨幣掉期合約		
— 名義本金額	28,800,000 美元	—
— 於年末到期	19 個月	—

(b) 衍生金融工具以公平值列賬。

(c) 於二零一六年十二月三十一日，衍生金融工具由 58,095,000 港元(二零一五年：無)的固定存款抵押。

## 24 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
遞延所得稅資產		
— 將於 12 個月內收回	10,235	21,109
— 將於 12 個月後收回	65,295	71,922
	75,530	93,031

## 綜合財務報表附註

## 24 遞延所得稅資產／(負債)(續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>遞延所得稅負債</b>		
— 將於12個月內結算	<b>(9,186)</b>	(1,450)
— 將於12個月後結算	<b>(67,259)</b>	(50,795)
	<b>(76,445)</b>	(52,245)

遞延所得稅資產／(負債)淨額的變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一月一日	<b>40,786</b>	76,577
收購附屬公司(附註38)	<b>(37,743)</b>	—
於損益內扣除的稅項(附註12)	<b>(5,270)</b>	(28,610)
匯兌差額	<b>1,312</b>	(7,181)
十二月三十一日	<b>(915)</b>	40,786

	業務合併產生之 可辨識資產之					以股份支付		總計 千港元
	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	之付款 千港元		
截至二零一五年十二月三十一日止年度								
於二零一五年一月一日	(6,427)	(41,341)	73,571	50,355	—	419	76,577	
於損益內計入／(扣除)	1,701	(6,519)	(29,773)	(15,264)	21,664	(419)	(28,610)	
匯兌差額	—	177	(3,969)	(2,833)	(556)	—	(7,181)	
於二零一五年十二月三十一日	(4,726)	(47,683)	39,829	32,258	21,108	—	40,786	
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(附註38)	(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)	



## 綜合財務報表附註

## 25 現金及銀行結餘

## (a) 現金及現金等價物

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行及手頭現金	<b>1,297,836</b>	1,078,670
短期銀行存款	<b>131,211</b>	82,838
維修基金賬戶(附註(a))	<b>21,302</b>	14,053
項目賬戶(附註(b))	<b>342,290</b>	450,255
	<b>1,792,639</b>	1,625,816

附註：

- (a) 維修基金賬戶中的基金僅可用於保養已竣工開發物業。
- (b) 項目賬戶中的基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

於二零一六年十二月三十一日，在銀行存放的存款為165,601,000港元(二零一五年：273,850,000港元)，作為本集團若干銀行融資的抵押品及本集團衍生金融工具由58,095,000港元(二零一五年：無)的銀行存款抵押。

# 綜合財務報表附註

## 26 應收客戶合約工程款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 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)	7,910,878	6,053,496
減：目前的工程進度收款	(7,845,638)	(5,992,526)
應收客戶合約工程款項	65,240	60,970

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，並無已收客戶合約工程的墊款。於二零一六年十二月三十一日，目前的工程進度收款包括保留應收款項 121,731,000 港元(二零一五年：204,445,000 港元)(附註 18)。

## 27 待售開發物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
開發中物業		
按成本計的租賃土地	5,298,283	5,751,787
開發成本	2,817,835	2,716,795
資本化經常開支	56,473	67,437
資本化利息支出	585,882	601,863
	8,758,473	9,137,882

銀行借貸、自附屬公司非控股股東及其他關連方取得的貸款的利息支出已資本化。截至二零一六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 2.7% (二零一五年：3.1%) 以及自附屬公司非控股股東及其他關連方取得的貸款的利息開支資本化的加權平均年利率為 5.2% (二零一五年：7.2%)。

於二零一六年十二月三十一日，賬面淨值為 8,758,473,000 港元(二零一五年：9,137,882,000 港元)的待售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

## 28 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元
<b>法定：</b>		
<b>普通股</b>		
於二零一五年一月一日	2,000,000	20,000
年內增加(附註(a))	4,000,000	40,000
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日	6,000,000	60,000
<b>可換股優先股</b>		
於二零一五年一月一日	-	-
年內增加(附註(a))	1,000,000	10,000
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日	1,000,000	10,000
<b>已發行及繳足：</b>		
<b>普通股</b>		
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及 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的代價(附註(e))	100,000	1,000
於二零一六年十二月三十一日	1,429,396	14,294
<b>可換股優先股</b>		
於二零一五年一月一日	-	-
年內發行(附註(b))	951,873	9,519
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	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	243,680	2,437

## 綜合財務報表附註

### 28 股本(續)

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。
- 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的優先分派以及任何股息(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30)若干經選定參與者並轉換為普通股。新普通股與當時即與普通股享有同等地位。

## 28 股本(續)

附註：(續)

(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股份2.40港元之價格配售最多215,000,000股本公司新發行之普通股。於二零一六年一月十二日，本公司共計90,202,500股新普通股已獲配售。
- (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。收購詳情載於附註38。

## 綜合財務報表附註

## 29 其他儲備

	合併儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	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
於二零一五年一月一日結餘	(10,771)	780,268	(108)	-	5,319	774,708
其他全面虧損						
匯兌差額	-	-	(20,344)	-	-	(20,344)
擁有人(以彼等作為擁有人之 身份)的交易						
反收購之影響	-	(2,236,901)	-	-	-	(2,236,901)
僱員購股權計劃 - 以股份為 基礎的酬金福利(附註30)	-	-	-	-	195,332	195,332
擁有人(以彼等作為擁有人之 身份)的交易總額	-	(2,236,901)	-	-	195,332	(2,041,569)
於二零一五年十二月三十一日 及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 公平值收益	-	-	-	56,667	-	56,667
全面(虧損)/收益總額	-	-	(52,406)	56,667	-	4,261
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(附註38(d))	-	(8,191)	-	-	-	(8,191)
僱員購股權計劃 - 以股份為 基礎的酬金福利(附註30)	-	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)	-
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 結餘	(10,771)	(1,229,584)	(72,858)	56,667	21,017	(1,235,529)

## 綜合財務報表附註

## 30 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。

(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	
			二零一六年	二零一五年
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
	二零二零年六月二十六日	2.70	3,900,000	3,900,000
	二零一六年 四月二十八日	二零一七年四月二十八日至 二零二二年四月二十七日	3.02	2,100,000
	二零一八年四月二十八日至 二零二二年四月二十七日	3.02	2,100,000	—
	二零一九年四月二十八日至 二零二二年四月二十七日	3.02	2,100,000	—
	二零二零年四月二十八日至 二零二二年四月二十七日	3.02	2,100,000	—
	二零二一年四月二十八日至 二零二二年四月二十七日	3.02	2,100,000	—
			<b>30,000,000</b>	19,500,000

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：

	二零一六年		二零一五年	
	加權平均 行使價 港元	購股權 數目 千股	加權平均 行使價 港元	購股權 數目 千股
年初尚未行使	2.70	19,500	2.70	19,500
年內已授出	3.02	10,500	不適用	—
年末尚未行使	2.81	30,000	2.70	19,500
年末可予行使	2.70	7,800	2.70	3,900

於截至二零一六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7,555,000港元(二零一五年：8,143,000港元)。

# 綜合財務報表附註

## 30 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：

授出日期	二零一四年 六月二十七日	二零一六年 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	六年	六年
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。於二零一六年十二月三十一日，歸屬於個人向本集團及本集團外部提供的服務為79,271,961股(二零一五年：174,459,234股)及225,327,312股(二零一五年：130,140,039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)(ii)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

## 30 以股份支付之款項(續)

## (b) 管理層股份計劃(續)

於截至二零一六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48,051,000港元(二零一五年：187,189,000港元)。

於截至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		當時現有管理層股份計劃	
	加權平均行使價 港元	購股權數目	加權平均行使價 新加坡元	購股權數目
於二零一五年一月一日尚未行使 年內已授出 實行管理層股份計劃	不適用 不適用 0.56	– – 304,599,273	不適用 2.43 2.43	– 12,000,000 (12,000,000)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日尚未行使 年內已轉換	0.56 0.56	304,599,273 (60,919,852)	不適用 不適用	– –
於二零一六年十二月三十一日尚未行使	0.56	243,679,421	不適用	–
於二零一六年十二月三十一日可予行使	不適用	–	不適用	–

## 31 借貸

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>即期</b>		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	<b>3,167,905</b>	3,317,457
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	<b>21,507</b>	23,152
來自附屬公司非控股股東之貸款 — 無抵押(附註(d))	<b>319,784</b>	34,505
融資租賃負債(附註32)	<b>33,146</b>	62,032
	<b>3,542,342</b>	3,437,146
<b>非即期</b>		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	<b>2,903,187</b>	3,869,070
銀行借貸 — 無抵押(附註(b))	–	128,162
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	<b>541</b>	4,966
來自附屬公司非控股股東之貸款 — 無抵押(附註(d))	<b>247,441</b>	437,864
融資租賃負債(附註32)	<b>13,537</b>	46,124
	<b>3,164,706</b>	4,486,186
借貸總額	<b>6,707,048</b>	7,923,332

# 綜合財務報表附註

## 31 借貸(續)

本集團於二零一六年及二零一五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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	6,619,680	6,942,768
一至兩年	40,724	853,715
兩至五年	44,648	111,586
五年後	1,996	15,263
<b>總計</b>	<b>6,707,048</b>	<b>7,923,332</b>

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	3,346,409	3,413,503
一至兩年	772,997	3,357,428
兩至五年	2,564,306	1,137,138
五年後	23,336	15,263
<b>總計</b>	<b>6,707,048</b>	<b>7,923,332</b>

(a) 抵押銀行借貸的詳情如下：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>由下列擔保：</b>			
機器及設備(附註14(d))	(i)	21,539	37,492
於建築合約的權益	(ii)	139,620	60,247
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)	4,808,290	6,144,649
定期銀行存款(附註25(b))	(iv)	150,897	259,514
建築合約利息及來自一間居間控股控股公司的公司擔保	(v)	950,746	684,625
		<b>6,071,092</b>	<b>7,186,527</b>
<b>即：</b>			
— 即期部分		3,167,905	3,317,457
— 非即期部分		2,903,187	3,869,070

## 31 借貸(續)

(a) (續)  
附註：

- (i) 於二零一六年十二月三十一日，該金額包括銀行借貸21,539,000港元(二零一五年：37,210,000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%(二零一五年：2%至3.5%)計息。於二零一六年十二月三十一日，概無以機器及設備作擔保之銀行借貸按固定利率計息(二零一五年：282,000港元之銀行借貸按固定年利率2%至2.5%計息)。
- (ii) 於二零一六年十二月三十一日，銀行借貸按三個月新加坡銀行同業拆息(「新加坡銀行同業拆息」)2.9%或1.8%(二零一五年：三個月新加坡銀行同業拆息加2.6%)計息。
- (iii) 於二零一六年十二月三十一日，該金額包括土地及發展貸款4,808,290,000港元(二零一五年：土地及發展貸款4,407,168,000港元及長期貸款1,737,481,000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%(二零一五年：一個月新加坡元資本成本加1.8%至2.0%)計息。該貸款由本集團待售發展物業(附註27)、開發中段資物業(附註15)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) 於二零一六年十二月三十一日，銀行借貸由人民幣150,000,000元(約165,601,000港元)(二零一五年：50,000,000新加坡元(約273,850,000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1.3%(二零一五年：新加坡元資本成本加0.5%)計息。
- (v) 於二零一六年十二月三十一日，銀行借貸分別按固定年利率2.7%及六個月倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加320點子(二零一五年：固定年利率4.6%)計息。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日，銀行借貸按2.7%的固定利率計息。
- (c) 於二零一六年十二月三十一日，22,048,000港元(二零一五年：28,118,000港元)的銀行借貸由本集團部分租賃土地及樓宇(附註14(c))的按揭作抵押。於二零一六年十二月三十一日，貸款實際年利率為6.4%(二零一五年：5.9%)。該貸款將於十年至二十年內每月固定償還。
- (d) 來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。於二零一六年十二月三十一日，實際利率介乎5.0%至7.0%(二零一五年：介乎7.2%至8.0%)。
- (e) 銀行借貸及來自關連方貸款的公平值與其各自於二零一六年及二零一五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。於二零一六年十二月三十一日，未提取銀行融資為688,742,000港元(二零一五年：700,321,000港元)。

# 綜合財務報表附註

## 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。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
最低租賃付款於以下期間到期		
— 一年內	34,187	64,679
— 一至兩年	11,594	33,299
— 兩至五年	2,395	14,016
— 五年後	324	528
	<b>48,500</b>	112,522
減：未來融資支出	<b>(1,817)</b>	(4,366)
融資租賃負債之現值	<b>46,683</b>	108,156

融資租賃負債之現值分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	33,146	62,032
一至兩年	11,086	32,123
兩至五年	2,167	13,484
五年後	284	517
	<b>46,683</b>	108,156

該等融資租賃由本集團物業、廠房及設備作擔保(附註14(b))。

## 綜合財務報表附註

## 33 貿易及其他應付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>即期</b>		
應付以下各方的貿易應付款項：		
— 同系附屬公司	—	46,509
— 其他關連方	<b>79,993</b>	50,725
— 第三方	<b>1,699,234</b>	1,530,474
	<b>1,779,227</b>	1,627,708
應付以下各方的非貿易應付款項：		
— 控股公司	—	8,198
— 同系附屬公司	—	902
— 附屬公司非控股股東	<b>99,761</b>	166,720
— 其他關連方	<b>24,487</b>	425
— 第三方	<b>33,907</b>	53,065
— 應付商品及服務稅	<b>14,706</b>	4,932
	<b>172,861</b>	234,242
經營開支的應計費用	<b>250,077</b>	274,600
建築成本的應計費用	<b>39,202</b>	97,279
已收客戶墊付款項	<b>2,481,499</b>	3,024,284
附屬公司非控股股東可行使之認沽期權(附註)	<b>11,703</b>	—
	<b>2,782,481</b>	3,396,163
貿易及其他應付款項總額	<b>4,734,569</b>	5,258,113

附註：

於二零一六年十二月二十日，本集團訂立股東協議，授予附屬公司之非控股股東權利，以事先釐定之價格向本集團出售其於附屬公司之權益。認沽期權可於二零二一年三月三十日至二零二一年四月二十九日期間獲行使。

供應商授予的信貸期通常介乎14至60日。

# 綜合財務報表附註

## 33 貿易及其他應付款項(續)

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
1至30日	1,636,973	1,597,136
31至60日	89,741	21,744
61至90日	43,064	1,513
超過90日	9,449	7,315
	<b>1,779,227</b>	<b>1,627,708</b>

應付控股公司、同系附屬公司、附屬公司非控股股東及其他關連方的款項為無抵押、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

將於二零一七年股東週年大會建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發的末期股息為每股0.11港元，股息總額合共約184,038,000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二零一七年十二月三十一日止年度保留盈利的分配。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
每股普通股及每股可換股優先股中期股息0.05港元	78,704	—
擬派末期股息每股普通股及每股可換股優先股0.11港元 (二零一五年：0.12港元)	184,038	161,085

## 綜合財務報表附註

## 35 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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅前溢利	826,916	981,664
按下列各項調整：		
折舊	85,770	88,107
無形資產攤銷	28,869	6,261
出售物業、廠房及設備的收益	(2,143)	(4,383)
物業、廠房及設備撇銷	-	191
以股份支付之款項支出	55,606	195,332
利息收入	(17,503)	(5,681)
利息開支	50,340	84,845
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收益	(46,235)	-
應佔合營企業溢利	(371)	-
應佔聯營公司虧損	4,752	833
營運資金變動前經營溢利	978,790	1,347,169
待售開發物業減少	1,152,660	2,470,668
貿易及其他應收款項減少／(增加)	1,007,792	(831,375)
應收客戶合約工程款項減少	14,643	15,121
貿易及其他應付款項減少	(936,260)	(1,877,085)
經營業務產生的現金	2,217,625	1,124,498

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
賬面淨值(附註14)	2,807	6,209
出售物業、廠房及設備的收益(附註8)	2,143	4,383
出售物業、廠房及設備所得款項	4,950	10,592

## (b) 主要非現金交易

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，1,332,000港元(二零一五年：5,980,000港元)的物業、廠房及設備透過融資租賃安排收購。

# 綜合財務報表附註

## 36 或然負債

(a) 於各財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就建築合約履約保證的擔保	107,548	205,640

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)借貸向銀行提供公司擔保。於二零一六年十二月三十一日，該等銀行借貸為333,859,000港元(二零一五年：329,093,000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。

## 37 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、建築設備及廠房。租約具有不同條款、價格調整條款及續期權利。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	21,344	21,411
一至五年	20,849	19,641
五年後	31,127	31,494
	<b>73,320</b>	<b>72,546</b>



### 37 承擔(續)

#### (b) 資本承擔

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
訂約但未撥備： 開發開支	49,871	19,911

此外，本集團已訂立有條件買賣協議以收購所有物業，代價為638,000,000新加坡元(相當於約3,509,000,000港元)。於二零一六年十二月三十一日，625,000,000新加坡元(相當於約3,438,000,000港元)仍未償付並將於獲得新加坡法院批准後30日內支付(附註2)。

### 38 收購附屬公司

於二零一六年五月二十六日，本公司訂立一份買賣協議，透過配發及發行100,000,000股普通股及支付現金51,000,000新加坡元收購New Chic全部股權(「收購事項」)。其中一名賣方為Rally Tech Investment Limited，該公司之41.25%權益由最終控股公司一名控股股東及本公司一名前任董事持有。收購事項預期將結合本集團與New Chic於新加坡提供建築服務之能力締造協同效應。該交易已於二零一六年七月十三日完成，並已使用收購會計法入賬。

下表概述於收購日期已支付之代價、購入資產之公平值、所承擔的負債及非控股權益。

## 綜合財務報表附註

## 38 收購附屬公司(續)

千港元

代價：	
— 現金	297,228
— 股本工具(100,000,000股普通股)(附註(a))	300,672
轉讓代價總額	597,900
過往於BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte Ltd. (「Tuas Bay」) 所持權益之公平值(附註(b))	7,211
代價總額	605,111
現金及現金等價物	147,305
物業、廠房及設備(附註(f))	4,675
無形資產(附註(f))	82,375
可供出售金融資產(附註(d))	82,463
於聯營公司之投資(附註(d))	13,511
待售開發物業(附註(f))	743,616
貿易及其他應收款項(附註(e))	242,495
其他關連方貸款(附註(e))	195,385
應收客戶合約工程款項(附註(e))	19,278
貿易及其他應付款項	(572,660)
借貸	(523,701)
融資租賃負債	(273)
即期所得稅負債	(22,199)
遞延稅項負債(附註(g))	(37,743)
New Chic可識別資產淨值總額(包括Tuas Bay)(附註(b))	374,527
非控股權益(附註(c))	(48,437)
	326,090
商譽	279,021
收購事項的現金流出淨額	
現金代價	(297,228)
減：購入現金及現金等價物	147,305
	(149,923)

## 38 收購附屬公司(續)

附註：

- (a) 透過作為就New Chic所支付的代價之一部分發行100,000,000股普通股之公平值(300,672,000港元)按於二零一六年七月十三日公佈之股價計算。
- (b) 收購事項完成前，本公司及New Chic分別於Tuas Bay(一間於新加坡註冊成立之公司，從事物業開發)持有30%權益。收購事項完成後，Tuas Bay成為本集團之附屬公司，因此其資產及負債合併至本集團。Tuas Bay可識別資產淨額載於上表。因此，本集團已確認以公平值計量其於Tuas Bay之30%權益之收益7,211,000港元。收益計入本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度損益內的「其他收益 - 淨額」。
- (c) 非控股權益按非控股權益佔Tuas Bay可識別資產淨額已確認金額之比例(40%)確認。
- (d) New Chic持有四間公司(於收購事項前為本公司的非全資附屬公司)分類為可供出售金融資產(「可供出售金融資產」)的股本投資，於收購之日，其按公平值計量之賬面值總額約24,304,000港元。收購該等股本權益應付之代價與本集團有關該等公司之相應非控股權益的賬面值差額8,191,000港元於權益內確認。New Chic亦於一間受投資公司持有分類為可供出售金融資產之股本投資，其按公平值計量之賬面值為18,356,000港元，因此為本集團之聯營公司。該等可供出售金融資產之賬面值重新分類至於聯營公司之投資，此乃由於受投資公司仍為本集團之聯營公司。
- (e) 貿易及其他應收款項、其他關連方貸款及應收客戶合約工程款項分別為242,495,000港元、195,385,000港元及19,278,000港元。到期總應收款項之合約總金額為457,158,000港元，其中概無結餘預期為不可收回。
- (f) 待售開發物業、物業、廠房及設備及無形資產之公平值經參考由持有相關認可專業資格之獨立專業合資格之估值師Savills (Singapore) Pte. Ltd. 及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的估值報告釐定。可識別無形資產包括未完成建築合約、建築許可證、電腦許可證及會籍。於二零一六年七月十三日，該等資產之賬面值及公平值如下：

	資產賬面值 千港元	公平值調整 千港元	於二零一六年 七月十三日之 資產公平值 千港元
待售開發物業	601,644	141,972	743,616
物業、廠房及設備	4,148	527	4,675
無形資產	524	81,851	82,375
	606,316	224,350	830,666

- (g) 遞延稅項負債主要包括待售開發物業與物業、廠房及設備之公平值盈餘以及已識別無形資產之公平值所產生之38,047,000港元，按新加坡主要稅率17%計算得出。

# 綜合財務報表附註

## 38 收購附屬公司(續)

附註：(續)

- (h) 所確認的商譽預期不可抵扣所得稅。
- (i) 收購事項之相關成本4,604,000港元已於截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表一般及行政開支內扣除。
- (j) 自二零一六年七月十三日起計入綜合損益表內來自New Chic之收益為220,348,000港元。New Chic亦於同期貢獻溢利15,240,000港元。
- (k) 若New Chic自二零一六年一月一日已合併，綜合損益表將呈列備考收益9,050,731,000港元及溢利707,235,000港元。

## 39 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。

於二零一六年十二月三十一日，匯隆企業有限公司成為本公司最終控股公司，此乃由於匯隆企業有限公司之附屬公司國清控股有限公司將可換股優先股轉換為普通股，詳情載於附註28(c)。

(a) 截至二零一六年及二零一五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
國清控股集團有限公司	由最終控股公司控股股東控制的關連公司 (二零一五年：最終控股公司)
國清控股(南洋)投資有限公司	由最終控股公司控股股東控制的關連公司 (二零一五年：居間控股公司)
海鼎(南洋)投資有限公司	由最終控股公司控股股東控制的關連公司 (二零一五年：居間控股公司)
青建集團股份公司	由最終控股公司控股股東控制的關連公司 (二零一五年：同系附屬公司)
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 (二零一五年：同系附屬公司)
Qingjian Holding Group (Malaysia) Sdn.Bhd.	由最終控股公司控股股東控制的關連公司 (二零一五年：同系附屬公司)
Great Wall Technology Aluminium Industry Pte. Ltd.	由最終控股公司控股股東控制的關連公司
青島博海建設集團有限公司	由最終控股公司控股股東控制的關連公司

## 39 關連方交易(續)

(a) 截至二零一六年及二零一五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：(續)

關連方名稱	與本集團的關係
青島青建控股有限公司	由最終控股公司控股股東控制的關連公司
易立混凝土有限公司	附屬公司一名董事擁有權益的關連公司
Sinstar Precast Pte. Ltd. (前稱為青建預製構件有限公司)	附屬公司一名董事擁有權益的關連公司
高技工程私營有限公司	附屬公司(二零一五年：由最終控股公司控股股東控制的關連公司)
Bohai Investments (Seng Keng) Pte. Ltd.	附屬公司(二零一五年：附屬公司非控股股東)
Bohai Investments (Punggol Central) Pte. Ltd.	附屬公司(二零一五年：附屬公司非控股股東)
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.	附屬公司(二零一五年：聯營公司)
Qingjian Realty (Choa Chu Kang) Pte. Ltd.	聯營公司
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	聯營公司(二零一五年：附屬公司非控股股東)
紀超	附屬公司非控股股東
李俊	附屬公司非控股股東
歐陽晶	附屬公司非控股股東
HLY Investments (Anchorvale) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
HLY Investments (Sembawang) Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
OSS Property Investments Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
Shun Kang Development & Investment Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
Suntec Property Ventures Pte. Ltd.	附屬公司非控股股東
TKS International Investment 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 (Seng Keng) 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 Investment Pte. Ltd.	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
左海濱	附屬公司非控股股東
Peak Living Pte. Ltd.	一間附屬公司為非控股股東的關連公司
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.	一間附屬公司為非控股股東的關連公司
欣樂國際地產諮詢公司	一間附屬公司為非控股股東的關連公司

# 綜合財務報表附註

## 39 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)：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自其他關連方的建築收益	68,063	424,470
來自聯營公司的建築收益	100,369	-
向同系附屬公司銷售產品	-	4,091
自其他關連方採購材料	249,409	473,253
一間同系附屬公司提供的建築服務成本	-	132,742
其他關連方提供的建築服務成本	110,346	-
已收聯營公司股息	6,920	-
向關連方支付銷售佣金	14,116	15,284
來自關連方的利息收入	1,588	1,055
來自聯營公司的利息收入	7,351	4,193
向一間居間控股公司支付的利息	-	32,505
向附屬公司的非控股股東支付的利息	25,225	66,445
來自一間聯營公司之管理費收入	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18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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	57,134	75,272
退休福利計劃供款	185	211
以股份支付之款項	27,819	155,924
<b>總計</b>	<b>85,138</b>	<b>231,407</b>

## 綜合財務報表附註

## 40 本公司資產負債表及儲備變動

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	3,071,019	2,434,780
向附屬公司發放的貸款	107,500	32,500
	<b>3,178,519</b>	2,467,280
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	149	422
應收附屬公司款項	162,008	—
現金及現金等價物	245,145	21,297
	<b>407,302</b>	21,719
<b>資產總額</b>	<b>3,585,821</b>	2,488,999
<b>權益</b>		
<b>股本及儲備</b>		
股本 — 普通股	14,294	3,000
股本 — 可換股優先股	2,437	9,519
股份溢價	3,375,258	2,284,702
以股份支付之款項儲備(附註(a))	21,017	200,651
資本儲備(附註(a))	235,240	—
累計虧損(附註(a))	(115,726)	(85,163)
<b>權益總額</b>	<b>3,532,520</b>	2,412,709
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	344	23,390
應付附屬公司款項	57	—
來自一間附屬公司之貸款	52,900	52,900
	<b>53,301</b>	76,290
<b>負債總額</b>	<b>53,301</b>	76,290
<b>權益及負債總額</b>	<b>3,585,821</b>	2,488,999

本公司資產負債表已於二零一七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

# 綜合財務報表附註

## 41 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
於二零一五年一月一日	5,319	-	(31,071)
年內虧損	-	-	(54,092)
以股份為基礎的酬金福利	195,332	-	-
於二零一五年十二月三十一日	200,651	-	(85,163)
於二零一六年一月一日	<b>200,651</b>	-	<b>(85,163)</b>
年內溢利	-	-	<b>209,191</b>
已付股息	-	-	<b>(239,754)</b>
以股份為基礎的酬金福利	<b>7,555</b>	<b>48,051</b>	-
重新分類以股份支付之付款儲備	<b>(187,189)</b>	<b>187,189</b>	-
於二零一六年十二月三十一日	<b>21,017</b>	<b>235,240</b>	<b>(115,726)</b>

## 42 董事福利及權益

### (a) 董事酬金

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	作為管理人員 (附註(v)) 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				
<b>執行董事</b>										
杜波博士(附註(i))	-	82	34	-	8,481	-	1	-	-	8,598
鄭永安先生(附註(ii))	-	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(附註(i)及(ii))	298	1,923	1,932	204	3,369	-	15	-	-	7,741
王林宜先生(附註(i))	843	1,726	4,941	-	8,085	-	97	-	-	15,692
<b>獨立非執行董事</b>										
卓育賢先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
程國灝先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
譚德禮先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
陳覺忠先生(附註(i))	224	-	-	-	-	-	-	-	-	224
<b>非執行董事</b>										
張志華先生	-	240	10,740	-	3,574	-	9	-	-	14,563
丁洪斌博士(附註(ii))	270	1,589	337	-	747	-	9	-	-	2,952
孫輝業先生(附註(i))	291	1,113	279	-	232	-	-	-	-	1,915
	<b>2,646</b>	<b>13,227</b>	<b>30,434</b>	<b>398</b>	<b>27,819</b>	<b>-</b>	<b>185</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74,709</b>



## 綜合財務報表附註

## 42 董事福利及權益(續)

## (a) 董事酬金(續)

截至二零一五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	作為管理人員 (附註(v)) 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				
<b>執行董事</b>										
杜波博士	1,347	2,072	17,247	-	45,723	-	62	-	-	66,451
鄭永安先生	-	2,558	1,542	-	1,253	-	18	-	-	5,371
何智凌先生	-	2,224	1,160	-	1,002	-	18	-	-	4,394
張玉強先生	-	1,450	625	204	1,002	-	5	-	-	3,286
<b>獨立非執行董事</b>										
卓育賢先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
程國灝先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
譚德機先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
<b>非執行董事</b>										
張志華先生	838	1,070	8,429	-	16,494	-	-	-	-	26,831
丁洪斌博士	265	225	66	-	1,253	-	-	-	-	1,809
	3,170	9,599	29,059	204	66,727	-	103	-	-	108,862

附註：

- (i) 於二零一六年一月二十六日，以下人士獲委任或辭任董事職務：
- 杜波博士辭任執行董事；
  - 王從遠先生及王林宣先生獲委任為執行董事；
  - 孫輝業先生獲委任為非執行董事；及
  - 陳覺忠先生獲委任為獨立非執行董事。
- (ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，鄭永安先生為本集團行政總裁(「行政總裁」)。於二零一六年一月二十六日，王從遠先生獲委任為行政總裁及鄭永安先生辭去該職務，以任職主席。
- (iii) 丁洪斌博士於二零一六年十二月三十日辭任非執行董事。
- (iv) 該金額指某一人士以董事(無論為本公司或其附屬公司之董事)身份提供服務而已付或應收之酬金。
- (v) 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。
- (vi) 截至二零一六年及二零一五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。
- (vii) 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。

## 綜合財務報表附註

### 42 董事福利及權益(續)

#### (b) 董事之退休福利及離職福利

截至二零一五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

截至二零一五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) 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) 除上文附註39所披露者外，概無就本集團業務訂立本公司為其中訂約方及本公司董事直接或間接擁有重大權益而於年末或年內任何時間仍然存續的重大交易、安排及合約。

## 五年財務摘要

	二零一六年 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)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
<b>綜合業績</b>					
收益	<b>8,605,716</b>	11,053,456	7,302,293	1,704,587	1,825,797
除稅前溢利/(虧損)	<b>826,916</b>	981,664	487,770	(126,334)	164,939
所得稅(開支)/抵免	<b>(157,776)</b>	(240,945)	(77,087)	22,158	(25,065)
年內溢利/(虧損)	<b>669,140</b>	740,719	410,683	(104,176)	139,874
本公司擁有人應佔溢利/(虧損)	<b>585,385</b>	577,317	276,299	(89,000)	160,250
<b>綜合資產及負債</b>					
資產總額	<b>14,771,672</b>	14,926,672	16,215,913	16,881,692	12,189,390
負債總額	<b>(11,709,599)</b>	(13,445,879)	(15,439,560)	(17,076,543)	(11,972,531)
資產/(負債)淨值	<b>3,062,073</b>	1,480,793	776,353	(194,851)	216,859

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三個年度之財務資料經已重列。