

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



## CNQC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 青建國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1240)

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度之 末期業績公告

青建國際控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列下列本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度(「報告期」)之經審核綜合業績，連同截至二零一五年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合全面收益表

截至二零一六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	3、4	<b>8,605,716</b>	11,053,456
銷售成本	5	<b>(7,317,561)</b>	(9,247,614)
毛利		<b>1,288,155</b>	1,805,842
其他收入		<b>14,417</b>	9,598
其他收益—淨額	6	<b>55,633</b>	4,228
銷售及營銷費用	5	<b>(98,231)</b>	(165,624)
一般及行政開支	5	<b>(354,435)</b>	(552,981)
經營溢利		<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	7	<b>(74,242)</b>	(118,566)
應佔聯營公司虧損		<b>(4,752)</b>	(833)
應佔合營企業溢利		<b>371</b>	—

	附註	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
所得稅開支	8	(157,776)	(240,945)
年內溢利		669,140	740,719
其他全面(虧損)/收益 可重新分類至損益之項目			
— 匯兌差額		(59,454)	(24,901)
— 可供出售金融資產之公平值收益		56,667	—
		(2,787)	(24,901)
年內全面收益總額		666,353	715,818
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		585,385	577,317
非控股權益		83,755	163,402
		669,140	740,719
應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		589,646	556,973
非控股權益		76,707	158,845
		666,353	715,818
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利	9		
— 基本(港元)		0.404	0.461
— 攤薄(港元)		0.404	0.461

## 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		441,715	498,787
開發中投資物業		426,723	–
商譽		561,954	282,933
無形資產		54,340	5,367
預付款項及其他應收款項	11	344,878	127,219
於聯營公司之投資		19,682	1,150
於合營企業之投資		355	–
可供出售金融資產		92,329	1,095
衍生金融工具		12,600	–
遞延所得稅資產		75,530	93,031
		<u>2,030,106</u>	<u>1,009,582</u>
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物		1,792,639	1,625,816
已抵押銀行存款		223,696	273,850
衍生金融工具		20,343	–
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	11	1,870,489	2,817,877
應收客戶合約工程款項		65,240	60,970
待售開發物業	12	8,758,473	9,137,882
可收回稅項		10,686	695
		<u>12,741,566</u>	<u>13,917,090</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>14,771,672</u></u>	<u><u>14,926,672</u></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本—普通股	14	14,294	3,000
股本—可換股優先股	14	2,437	9,519
股份溢價		3,317,938	2,227,382
其他儲備		(1,235,529)	(1,287,205)
保留盈利		881,275	547,890
		<u>2,980,415</u>	<u>1,500,586</u>
<b>非控股權益</b>		<u>81,658</u>	<u>(19,793)</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>3,062,073</u></u>	<u><u>1,480,793</u></u>

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

## 綜合財務報表附註

### 1 一般資料

青建國際控股有限公司(「本公司」)為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於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 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。

#### (a) 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。

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。

**(b) 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)	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
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)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期的年度改進

採納此等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。

(c) 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，本集團需於二零一六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

### 3 分部資料

本公司執行董事已獲確定為主要經營決策者(「主要經營決策者」)，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。

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	<u>1,615,002</u>	<u>3,428,025</u>	<u>4,591,014</u>	<u>9,634,041</u>
經調整分部溢利	112,286	77,925	744,591	934,802
折舊	58,964	24,648	2,158	85,770
攤銷	5,367	23,502	—	28,869
以股份支付之款項支出	<u>6,784</u>	<u>15,240</u>	<u>3,301</u>	<u>25,325</u>
<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	<u>1,671,737</u>	<u>4,425,934</u>	<u>6,378,645</u>	<u>12,476,316</u>
經調整分部溢利	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	<u>8,143</u>	<u>16,711</u>	<u>3,560</u>	<u>28,414</u>

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%)。



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

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	934,802	1,235,189
未分配開支(附註)	(70,897)	(238,733)
對銷	34,423	104,607
財務收入	17,503	5,681
財務成本	(91,745)	(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15)	7,211	-
應佔聯營公司虧損	(4,752)	(833)
應佔合營企業溢利	371	-
	<u>826,916</u>	<u>981,664</u>
除所得稅前溢利	<u>826,916</u>	<u>981,664</u>

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	15,977,301	15,990,349
未分配	347,861	826,920
對銷	(1,553,490)	(1,890,597)
	<u>14,771,672</u>	<u>14,926,672</u>
資產總額	<u>14,771,672</u>	<u>14,926,672</u>

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)
	<u>11,709,599</u>	<u>13,445,879</u>
負債總額	<u>11,709,599</u>	<u>13,445,879</u>

#### 4 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
	<u>8,605,716</u>	<u>11,053,456</u>

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
	<u>8,605,716</u>	<u>11,053,456</u>

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

銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額

## 6 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15)	7,211	-
其他	44	36
	<u>55,633</u>	<u>4,228</u>
其他收益 — 淨額	<u>55,633</u>	<u>4,228</u>

## 7 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
	<u>17,503</u>	<u>5,681</u>
<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)
	<u>(277,644)</u>	<u>(367,212)</u>
減：資本化的利息開支	227,304	282,367
	<u>(50,340)</u>	<u>(84,845)</u>
外匯虧損淨額	<u>(41,405)</u>	<u>(39,402)</u>
	<u>(91,745)</u>	<u>(124,247)</u>
財務成本 — 淨額	<u>(74,242)</u>	<u>(118,566)</u>

## 8 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
	<u>157,776</u>	<u>240,945</u>

## 9 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)	<u>585,385</u>	<u>577,317</u>
計算每股基本盈利之已發行股份加權平均數(千股)	<u>1,448,680</u>	<u>1,251,873</u>
每股基本盈利(港元)	<u><u>0.404</u></u>	<u><u>0.461</u></u>

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的同等權益。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)	<u>585,385</u>	<u>577,317</u>
計算每股基本盈利之已發行股份加權平均數(千股)	<u>1,448,680</u>	<u>1,251,873</u>
未行使購股權調整(千股)	<u>436</u>	<u>424</u>
	<u>1,449,116</u>	<u>1,252,297</u>
每股攤薄盈利(港元)	<u><u>0.404</u></u>	<u><u>0.461</u></u>

每股攤薄盈利以假設兌換有關年終本公司已發行之未行使購股權的所有潛在攤薄普通股而調整發行在外普通股及可換股優先股的加權平均數計算。假設購股權獲行使時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。

## 10 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)	<u>184,038</u>	<u>161,085</u>

## 11 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	<u>403,987</u>	<u>611,787</u>
	<u>522,839</u>	<u>732,420</u>
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	<u>242,283</u>	<u>235,100</u>
	<u>266,026</u>	<u>283,669</u>
開發物業—應收客戶	<u>685,160</u>	<u>1,612,680</u>
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	<u>113,553</u>	<u>2,270</u>
	<u>349,440</u>	<u>155,975</u>
向以下人士發放的貸款		
— 其他關連方(附註(e))	<u>47,024</u>	<u>33,133</u>
	<u>1,870,489</u>	<u>2,817,877</u>

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<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
	<u>153,152</u>	<u>114,779</u>
土地成本預付款項	176,666	—
其他預付款項	15,060	12,440
	<u>344,878</u>	<u>127,219</u>

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
	<u>522,839</u>	<u>732,420</u>

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
	<u>130,582</u>	<u>42,058</u>



- (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。

## 12 待售開發物業

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

銀行借貸的利息支出、自附屬公司非控股股東及其他關連方取得的貸款已資本化。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)的開發房地產已作為本集團若干銀行貸款的抵押品抵押。

### 13 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	79,993	50,725
— 第三方	1,699,234	1,530,474
	<u>1,779,227</u>	<u>1,627,708</u>
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	99,761	166,720
— 其他關連方	24,487	425
— 第三方	33,907	53,065
— 應付商品及服務稅	14,706	4,932
	<u>172,861</u>	<u>234,242</u>
經營開支的應計費用	250,077	274,600
建築成本的應計費用	39,202	97,279
已收客戶墊付款項	2,481,499	3,024,284
附屬公司非控股股東可行使之認沽期權(附註)	11,703	—
	<u>2,782,481</u>	<u>3,396,163</u>
貿易及其他應付款項總額	<u><u>4,734,569</u></u>	<u><u>5,258,113</u></u>

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。

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
	<u>1,779,227</u>	<u>1,627,708</u>

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。

## 14 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))	<u>4,000,000</u>	<u>40,000</u>
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	<u><u>6,000,000</u></u>	<u><u>60,000</u></u>
<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))	<u>1,000,000</u>	<u>10,000</u>
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	<u><u>1,000,000</u></u>	<u><u>10,000</u></u>
<b>已發行及繳足：</b>		
<b>普通股</b>		
於二零一五年一月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))	<u>100,000</u>	<u>1,000</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u><u>1,429,396</u></u>	<u><u>14,294</u></u>
<b>可換股優先股</b>		
於二零一五年四月一日、二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	951,873	9,519
年內轉換(附註(c))	<u>(708,193)</u>	<u>(7,082)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u><u>243,680</u></u>	<u><u>2,437</u></u>

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、二零一六年七月十三日及二零一六年十一月十五日，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、47,273,454股及60,919,852股可換股優先股轉換為普通股。新普通股與當時即與普通股享有同等地位。

(d) 年內股份配售及認購詳情如下：

- (i) 於二零一五年十二月十七日，本公司與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 International Limited (「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15。

## 15 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」)。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。

	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
	<hr/>
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
	<hr/>
代價總額	605,111
現金及現金等價物	147,305
物業、廠房及設備	4,675
無形資產	82,375
可供出售金融資產	82,463
於聯營公司之投資	13,511
待售開發物業	743,616
貿易及其他應收款項	242,495
其他關連方貸款	195,385
應收客戶合約工程款項	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	(37,743)
	<hr/>
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)
	<hr/>
	326,090
	<hr/> <hr/>
商譽	279,021
	<hr/> <hr/>
<b>收購事項的現金流出淨額</b>	
現金代價	(297,228)
減：購入現金及現金等價物	147,305
	<hr/>
	(149,923)
	<hr/> <hr/>

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。

## 16 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	<u>107,548</u>	<u>205,640</u>

本集團附屬公司亦為本集團聯營公司及聯屬公司(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。

## 末期股息

董事會建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股及可換股優先股0.11港元(二零一五年：每股普通股及可換股優先股0.12港元)。待相關決議案於本公司將於二零一七年五月九日舉行之股東週年大會上獲通過後，末期股息將於二零一七年六月八日或前後派發予於二零一七年五月十八日名列本公司股東名冊之股東及可換股優先股持有人。

為釐定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一七年五月四日至二零一七年五月九日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零一七年五月二日下午四時三十分提交本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)登記。為釐定股東享有擬派末期股息之資格，本公司將於二零一七年五月十六日至二零一七年五月十八日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶。為符合資格享有擬派末期股息，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零一七年五月十五日下午四時三十分提交本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)登記。

## 管理層討論與分析

### 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(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。

## 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	<u>4,588.4</u>	<u>99,671</u>	

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(「未來可銷售建築面積」)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：

#### 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37,591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。於本公告日期，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3,590,000,000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。於本公告日期，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，為高技工程私營有限公司(「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，未償付的合同金額分別為約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。

### 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」)從事物業開發或物業建設。

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

## 前景

展望二零一七年，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。

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。

### 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(相當於約567,620,000港元)，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(相當於約286,620,000港元)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

除本公告財務資料附註16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公告日期，概無發生其他重大事項。

## 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，本集團於本公告日期並無根據購股權計劃授出任何新購股權，亦無任何購股權獲行使。

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。

### **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。

## 審核委員會及審閱財務資料

本公司審核委員會已審閱本公司管理層會計原則及本集團所採納的慣例，並討論內部監控及有關編製報告期內綜合財務報表的財務報告事宜。其亦審閱報告期內的經審核綜合財務報表，並建議董事會予以批准。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

就本集團初步公告中所載、截止二零一六年十二月三十一日之年度綜合財務狀況表、綜合全面收益表以及相關附註數字，本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已與本集團本年度之草擬綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，故此亦未完成核證。

承董事會命  
青建國際控股有限公司  
主席  
鄭永安先生

香港，二零一七年三月二十八日

於本公告日期，董事會包括(i)五名執行董事，分別為鄭永安先生(主席)、王從遠先生、何智凌先生、張玉強先生及王林宣先生；(ii)三名非執行董事，分別為張志華先生、孫輝業博士及王賢茂先生；及(iii)四名獨立非執行董事，分別為卓育賢先生、程國灝先生、譚德機先生及陳覺忠先生。