

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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之 末期業績公告

青建國際控股有限公司(「本公司」及其附屬公司，統稱為「本集團」)董事(「董事」會(「董事會」))欣然呈列下列本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字(經重列)：

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

		二零一九年	二零一八年 (經重列)
	附註	千港元	(附註2(iii)) 千港元
收益	3、4	7,873,375	7,507,891
銷售成本	5	(7,344,321)	(6,571,383)
毛利		529,054	936,508
其他收入		37,585	51,970
其他收益／(虧損) — 淨額	6	185,175	(33,461)
銷售及營銷開支	5	(92,263)	(93,867)
一般及行政開支	5	(308,418)	(327,684)
經營溢利		351,133	533,466
財務收入	7	56,957	74,380
財務成本	7	(111,668)	(167,488)
應佔聯營公司虧損淨額		(7,497)	(65,799)
應佔合營企業溢利淨額		30,283	12,772
除所得稅前溢利		319,208	387,331
所得稅開支	8	(75,941)	(85,474)
年內溢利		243,267	301,857

	二零一九年	二零一八年 (經重列) (附註2(iii))
附註	千港元	千港元
其他全面(虧損)/收益		
可重新分類至損益之項目		
一 匯兌差額	(26,682)	34,607
不會重新分類至損益之項目		
一 按公平值計入其他全面收益之 金融資產之公平值收益/(虧損)	1,024	(17,514)
	<u>(25,658)</u>	<u>17,093</u>
年內全面收益總額	<u>217,609</u>	<u>318,950</u>
應佔年內溢利：		
本公司擁有人	238,842	225,298
非控股權益	4,425	76,559
	<u>243,267</u>	<u>301,857</u>
應佔年內全面收益總額：		
本公司擁有人	214,080	223,616
非控股權益	3,529	95,334
	<u>217,609</u>	<u>318,950</u>
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利	9	
每股基本盈利		
一 普通股(港元)	0.145	0.135
一 可換股優先股(港元)	0.145	0.135
每股攤薄盈利		
一 普通股(港元)	0.145	0.135
一 可換股優先股(港元)	0.145	0.135

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

		二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日 (經重列) (附註2(iii))	二零一八年 一月一日 (經重列) (附註2(iii))
	附註	千港元	千港元	千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備		528,399	331,481	414,202
使用權資產		80,094	–	–
開發中投資物業		613,632	561,012	518,546
商譽		568,298	563,327	565,755
其他無形資產		32,634	38,475	44,708
透過損益按公平值列賬 之金融資產		259,432	340,568	230,696
於聯營公司之投資		2,899	25,523	21,081
於合營企業之投資		30,092	13,049	415
遞延所得稅資產		24,216	38,788	54,698
按公平值計入其他全面收益 之金融資產		9,991	8,914	28,489
預付款項及其他應收款項	11	924,183	915,709	973,127
		3,073,870	2,836,846	2,851,717
流動資產				
待售開發物業	12	5,162,395	2,087,185	4,192,404
存貨		13,967	–	–
貿易及其他應收款項、 預付款項及按金	11	1,709,788	2,135,144	1,180,085
合約資產		1,504,861	843,682	607,939
可收回稅項		3,265	27,534	25,981
已抵押銀行存款		199,106	188,314	247,889
現金及現金等價物		1,271,199	1,511,833	3,168,184
		9,864,581	6,793,692	9,422,482
資產總額		12,938,451	9,630,538	12,274,199

		二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日 (經重列) (附註2(iii))	二零一八年 一月一日 (經重列) (附註2(iii))
	附註	千港元	千港元	千港元
權益及負債				
本公司擁有人應佔權益				
股本—普通股	15	15,183	14,559	14,852
股本—可換股優先股	15	1,249	1,879	1,879
股份溢價		3,261,225	3,262,361	3,317,938
庫存股份	15	—	(1,142)	—
其他儲備		(1,149,765)	(1,133,342)	(1,149,943)
保留盈利		1,101,957	1,051,707	1,093,502
		<u>3,229,849</u>	<u>3,196,022</u>	<u>3,278,228</u>
非控股權益		<u>210,559</u>	<u>120,068</u>	<u>205,705</u>
權益總額		<u>3,440,408</u>	<u>3,316,090</u>	<u>3,483,933</u>
負債				
非流動負債				
借貸	13	3,978,257	2,268,331	2,566,405
租賃負債		58,988	—	—
衍生金融工具		—	1,146	5,298
遞延所得稅負債		100,262	61,494	55,150
		<u>4,137,507</u>	<u>2,330,971</u>	<u>2,626,853</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	14	2,008,119	2,021,884	2,388,655
合約負債		54,277	63,118	1,190,407
應付稅項		102,291	71,718	142,256
借貸	13	3,170,190	1,824,714	2,438,880
租賃負債		23,804	—	—
衍生金融工具		1,855	2,043	3,215
		<u>5,360,536</u>	<u>3,983,477</u>	<u>6,163,413</u>
負債總額		<u>9,498,043</u>	<u>6,314,448</u>	<u>8,790,266</u>
權益及負債總額		<u>12,938,451</u>	<u>9,630,538</u>	<u>12,274,199</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

本公司為於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為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，此等綜合財務報表均以千港元(「千港元」)為呈列單位。

2 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

(ii) 歷史成本法

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

(iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋

本集團已於本集團二零一九年一月一日開始的會計期間首次採納下列新準則、準則修訂本及新詮釋。

香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期投資
香港財務報告準則第9號(修訂本)	有負補償的預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期的年度改進(修訂本)
香港(國際財務報告詮釋委員會)	所得稅處理的不確定性
— 詮釋第23號	

本附註載述採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團綜合財務報表的影響，亦披露已自二零一九年一月一日起應用而與過往期間所應用者不同的新會計政策。

本集團已自二零一九年一月一日起追溯性採納香港財務報告準則第16號，但經該準則特定過渡性條文准許並未重列二零一八年報告期間的比較數據。產生自新租賃規則的重新分類及調整因此於二零一九年一月一日的期初綜合財務狀況表內確認。

(a) 就採納香港財務報告準則第16號確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號「租賃」原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租金的現值計量，並使用截至二零一九年一月一日的承租人增量借款利率貼現。於二零一九年一月一日適用於租賃負債的承租人增量借款利率介乎2.6%至5.8%。

就先前獲分類為融資租賃的租賃而言，實體於緊接過渡前已將租賃資產及租賃負債的賬面值確認為使用權資產及租賃負債於首次應用日期的賬面值。於該日之後方會應用香港財務報告準則第16號的計量原則。租賃負債重新計量應確認為緊隨首次應用日期後對相關使用權資產的調整。

	千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	90,188
使用首次應用日期承租人的增量借款利率貼現	84,208
加：於二零一八年十二月三十一日確認的融資租賃負債	5,660
(減)：按直線基準確認為開支的短期租賃	<u>(32,465)</u>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u>57,403</u>
即：	
流動租賃負債	9,864
非流動租賃負債	<u>47,539</u>
	<u>57,403</u>

物業租賃相關之使用權資產乃按追溯性基準計量，猶如新規則一直被應用，並經由與於二零一八年十二月三十一日在財務狀況表確認之租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。無虧損租賃合約須於首次應用日對使用權資產作出調整。

已確認使用權資產的資產類別如下：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 一月一日 千港元
租賃土地	2,971	-
物業	51,496	43,902
機器	22,955	5,405
汽車	<u>2,672</u>	<u>1,093</u>
使用權資產總額	<u>80,094</u>	<u>50,400</u>

(i) 已應用的實務簡易處理方法

首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團採用以下準則許可的實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 將截至二零一九年一月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃入賬列為短期租賃；及
- 於首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否為或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」作出的評估。

(ii) 本集團的租賃活動及其會計方法

本集團租賃若干租賃土地、辦公室、倉庫、機器及汽車。租約一般為1至5年的固定期限。租賃條款按個別基準進行協商，並包含廣泛不同條款及條件。租賃協議未附帶任何條款，惟租賃資產不得用作任何借款的擔保品。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除自出租人獲得的任何優惠)於租賃期內以直線法自損益中扣除。

自二零一九年一月一日起，租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益中扣除，藉此制定各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

產生自租賃的資產及負債初始按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)；

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則應使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與短期租賃相關的付款以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。

(b) 待售開發物業利息資本化之會計政策變動

截至二零一九年十二月三十一日止年度，國際財務報告準則詮釋委員會（「國際財務報告準則詮釋委員會」）已落實一項議程決議，內容有關將住宅多單元房地產開發建設項目相關的借款成本資本化。就根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）第15號，隨時間確認銷售收入的在建住宅項目因缺乏合資格資產而不能將借款成本資本化。香港財務報告準則遵循上述議程決議。

下表載列就分別於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日之綜合財務狀況表內各個別項目確認的有關待售開發物業利息資本化之會計政策變動及採納香港財務報告準則第16號「租賃」之調整：

	於二零一八年 十二月三十一日， 按原始呈列 千港元	待售開發物業 利息資本化之 會計政策變動 之影響 千港元	於二零一八年 十二月三十一日， 經重列 千港元	採納香港財務 報告準則 第16號的影響 千港元	於二零一九年 一月一日， 經重列 千港元
綜合財務狀況表					
物業、廠房及設備	331,481	-	331,481	(6,498)	324,983
使用權資產	-	-	-	50,400	50,400
遞延所得稅資產	33,646	5,142	38,788	-	38,788
待售開發物業	2,102,129	(14,944)	2,087,185	-	2,087,185
貿易及其他應收款項、 預付款項及按金	3,063,600	(12,747)	3,050,853	-	3,050,853
貿易及其他應付款項	2,038,087	(16,203)	2,021,884	-	2,021,884
租賃負債	-	-	-	57,403	57,403
借款	4,093,045	-	4,093,045	(5,660)	4,087,385
其他儲備	1,133,277	65	1,133,342	-	1,133,342
保留盈利	1,054,224	(2,517)	1,051,707	(7,841)	1,043,866
非控股權益	123,832	(3,764)	120,068	-	120,068

(iv) 已發佈但尚未生效的且尚未被本集團採納的新準則及準則修訂本

以下新準則及準則的修訂本已頒佈但尚未於本集團二零一九年一月一日或之後開始的會計期間強制生效，本集團亦尚未提早採納：

		於以下日期或之後 開始之年度期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	二零二零年一月一日
香港會計準則第39號、香港財務報告 準則第7號及香港財務報告準則 第9號(修訂本)	對沖會計	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	二零二零年一月一日
二零一八年財務報告的概念框架	經修訂財務報告概念框架	二零二零年一月一日*
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司及 合營企業間的資產出售或注資	待釐定

* 香港會計師公會將於修訂或制定準則或會計指引時即時開始使用經修訂概念框架。經修訂概念框架自二零二零年一月一日起生效，適用於在並無準則或會計指引適用於特定交易時使用概念框架制定會計政策之公司。其允許提早應用。

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

3 分部資料

本公司執行董事已獲確定為主要經營決策者(「主要經營決策者」)。

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

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

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

分部資產及負債不包括其他未分配總辦事處及公司資產及負債，此乃由於該等資產及負債為按組別管理。

分部間銷售及轉讓乃按當時市價參考出售予第三方時所用售價進行交易。

有關上述分部的資料呈報如下。

	地基及建築 — 香港及澳門 千港元	物業開發 — 香港 千港元	建築—新加坡 及東南亞 千港元	物業開發 —新加坡 及東南亞 千港元	總計 千港元
截至二零一九年					
十二月三十一日止年度					
銷售					
售予外部人士	935,705	—	3,075,924	3,861,746	7,873,375
分部間銷售	—	—	368,569	—	368,569
分部銷售總額	<u>935,705</u>	<u>—</u>	<u>3,444,493</u>	<u>3,861,746</u>	<u>8,241,944</u>
經調整分部(虧損)/溢利	(45,747)	(3,666)	157,158	368,433	476,178
使用權資產折舊	3,251	—	22,313	2,066	27,630
自有資產折舊	53,685	—	19,633	190	73,508
攤銷	—	—	5,902	—	5,902
以股份支付之款項支出	852	—	7,005	576	8,433
	<u>852</u>	<u>—</u>	<u>7,005</u>	<u>576</u>	<u>8,433</u>
	地基及建築 — 香港及澳門 千港元	物業開發 — 香港 千港元	建築—新加坡 及東南亞 千港元	物業開發 —新加坡 及東南亞 千港元	總計 千港元
截至二零一八年					
十二月三十一日					
止年度，經重列					
銷售					
售予外部人士	1,103,925	—	2,560,417	3,843,549	7,507,891
分部間銷售	—	—	417,312	—	417,312
分部銷售總額	<u>1,103,925</u>	<u>—</u>	<u>2,977,729</u>	<u>3,843,549</u>	<u>7,925,203</u>
經調整分部(虧損)/溢利	(106,417)	(2,330)	100,136	461,650	453,039
折舊	56,388	—	20,196	1,450	78,034
攤銷	—	—	5,828	—	5,828
以股份支付之款項支出	3,847	—	13,254	1,182	18,283
	<u>3,847</u>	<u>—</u>	<u>13,254</u>	<u>1,182</u>	<u>18,283</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，於「建築—新加坡及東南亞」(二零一八年：建築—新加坡及東南亞)分部內，來自單一外部客戶的收益約為1,681,770,000港元(二零一八年：886,924,000港元)，佔本集團總收益的21%(二零一八年：12%)。

下表分別呈列於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的分部資產及負債。

	地基及建築 — 香港及澳門 千港元	物業開發 — 香港 千港元	建築—新加坡 及東南亞 千港元	物業開發 —新加坡 及東南亞 千港元	總計 千港元
於二零一九年					
十二月三十一日					
分部資產	<u>971,789</u>	<u>644,631</u>	<u>3,548,908</u>	<u>8,432,040</u>	<u>13,597,368</u>
分部負債	<u>560,397</u>	<u>222,511</u>	<u>2,640,058</u>	<u>7,243,315</u>	<u>10,666,281</u>
分部資產包括：					
添置使用權資產	22,457	—	31,840	3,570	57,867
添置物業、廠房及設備	271,077	—	8,709	32	279,818
添置投資物業	—	—	—	49,927	49,927
於聯營公司之投資	—	—	2,899	—	2,899
於合營企業之投資	—	—	30,092	—	30,092
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,092</u>	<u>—</u>	<u>30,092</u>
於二零一八年					
十二月三十一日，經重列					
分部資產	<u>698,483</u>	<u>644,017</u>	<u>3,696,481</u>	<u>4,406,008</u>	<u>9,444,989</u>
分部負債	<u>513,698</u>	<u>216,713</u>	<u>2,730,784</u>	<u>3,642,636</u>	<u>7,103,831</u>
分部資產包括：					
添置物業、廠房及設備	11,362	—	14,442	—	25,804
添置投資物業	—	—	—	52,420	52,420
於聯營公司之投資	—	—	12,581	12,942	25,523
於合營企業之投資	—	—	13,049	—	13,049
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,049</u>	<u>—</u>	<u>13,049</u>

分部業績與除所得稅前溢利的對賬如下：

	二零一九年	二零一八年 (經重列) (附註2(a)(iii))
	千港元	千港元
呈報分部的經調整分部溢利	476,178	453,039
未分配開支(附註)	(29,655)	(28,923)
對銷	(95,390)	109,350
財務收入	56,957	74,380
財務成本	(111,668)	(167,488)
應佔聯營公司虧損淨額	(7,497)	(65,799)
應佔合營企業溢利淨額	<u>30,283</u>	<u>12,772</u>
除所得稅前溢利	<u><u>319,208</u></u>	<u><u>387,331</u></u>

附註：

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，多數未分配開支乃與公司層面上就若干管理人員提供服務確認的以股份支付之款項支出有關。

分部資產與資產總額的對賬如下：

	二零一九年	二零一八年 (經重列) (附註2(a)(iii))
	千港元	千港元
分部資產	13,597,368	9,444,989
未分配	2,744,722	2,193,395
對銷	<u>(3,403,639)</u>	<u>(2,007,846)</u>
資產總額	<u><u>12,938,451</u></u>	<u><u>9,630,538</u></u>

分部負債與負債總額的對賬如下：

	二零一九年	二零一八年 (經重列) (附註2(a)(iii))
	千港元	千港元
分部負債	10,666,281	7,103,831
未分配	2,238,540	726,721
對銷	<u>(3,406,778)</u>	<u>(1,516,104)</u>
負債總額	<u><u>9,498,043</u></u>	<u><u>6,314,448</u></u>

4 收益及地區分部資料

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
建築合約收入	4,006,143	3,655,134
銷售開發物業	3,836,776	3,838,886
銷售商品	19,673	6,583
來自向其他承包商出借勞工的收入	9,348	1,360
設備租金	211	5,049
服務收入	1,224	879
	<u>7,873,375</u>	<u>7,507,891</u>
來自客戶合約的收入：		
— 於某個時間點確認	3,659,680	3,083,657
— 於一段時間確認	4,213,484	4,419,185
	<u>7,873,164</u>	<u>7,502,842</u>
來自其他來源的收入：		
— 設備租金	211	5,049
	<u>7,873,375</u>	<u>7,507,891</u>

本集團主要於新加坡、東南亞、香港及澳門營運業務，而按地區分類的收益如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
新加坡	6,251,673	5,985,372
香港	923,503	955,225
澳門	12,202	146,608
東南亞	685,997	420,686
	<u>7,873,375</u>	<u>7,507,891</u>

5 按性質分類的開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 (經重列) (附註2(iii)) 千港元
承包商及材料成本，計入「銷售成本」	3,340,055	3,057,639
物業開發成本，計入「銷售成本」	3,438,214	3,011,920
銷售佣金	74,317	70,540
樣板房成本	4,249	6,832
營銷開支	13,256	16,495
差旅及娛樂開支	10,101	11,538
自有資產折舊	73,508	73,432
融資租賃下的資產折舊	—	4,602
使用權資產折舊	27,630	—
無形資產攤銷	5,902	5,828
核數師薪酬		
— 審核及審核相關服務	7,431	7,227
— 非審核服務	888	2,534
員工成本，包括董事酬金	637,423	595,463
經營租賃的租金支出	56,815	69,349
其他法律及專業費用	18,843	14,732
其他開支	36,370	44,803
	<u>7,745,002</u>	<u>6,992,934</u>

6 其他收益／(虧損) — 淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售物業、廠房及設備的虧損	(1,129)	(10,838)
外匯遠期合約		
— 公平值收益	1,345	—
— 結算(虧損)／收益淨額	(2,269)	2,260
若干建築合約之可預測虧損撥備	(11,205)	(28,284)
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值收益	35,139	—
視作出售先前於一間聯營公司擁有股權收益(附註16)	168,671	—
出售使用權資產的收益	465	—
其他	(5,842)	3,401
	<u>185,175</u>	<u>(33,461)</u>

7 財務(成本)／收入－淨額

	二零一九年	二零一八年 (經重列) (附註2(iii))
	千港元	千港元
財務收入		
來自銀行存款的利息收入	10,969	19,255
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	43,785	55,125
來自向其他關聯方發放貸款的利息收入	767	–
其他	1,436	–
	<u>56,957</u>	<u>74,380</u>
財務成本		
租賃負債的利息開支	(2,836)	–
融資租賃的利息開支	–	(562)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資額攤銷的安排費用	(187,861)	(125,900)
中期票據利息開支	(28,849)	(29,144)
來自附屬公司非控股權益貸款的利息開支	(34,986)	(14,012)
	<u>(254,532)</u>	<u>(169,618)</u>
減：資本化的利息開支	<u>137,629</u>	20,837
	(116,903)	(148,781)
外匯收益／(虧損)淨額	<u>5,235</u>	(18,707)
	<u>(111,668)</u>	<u>(167,488)</u>
財務(成本)／收入－淨額	<u>(54,711)</u>	<u>(93,108)</u>

8 所得稅開支

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已分別就相關司法權區的估計應課稅溢利按16.5%、12%、17%、24%、25%及20%的稅率計提香港利得稅、澳門利得稅、新加坡所得稅、馬來西亞所得稅、印尼所得稅及柬埔寨所得稅，並就所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

	二零一九年 千港元	二零一八年 (經重列) (附註2(iii)) 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	1,382	2,049
— 澳門利得稅	—	548
— 新加坡所得稅	75,248	54,819
— 馬來西亞所得稅	2,686	1,802
— 印尼所得稅	4,701	—
— 柬埔寨所得稅	1,074	—
過往年度撥備不足／(超額撥備)		
— 香港利得稅	(185)	(30)
— 澳門利得稅	4,147	—
— 新加坡所得稅	12,286	2,154
— 馬來西亞所得稅	(1,193)	—
— 印尼所得稅	100	—
即期所得稅總額	100,246	61,342
遞延所得稅	(24,305)	24,132
所得稅開支	<u>75,941</u>	<u>85,474</u>

9 每股盈利

基本

	二零一九年 千港元	二零一八年 (經重列) (附註2(iii)) 千港元
普通股應佔溢利	218,627	199,856
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔溢利	<u>20,215</u>	<u>25,442</u>
本公司擁有人應佔溢利	<u>238,842</u>	<u>225,298</u>

	二零一九年		二零一八年 (經重列) (附註2(iii))	
	普通股	可換股 優先股	普通股	可換股 優先股
用於計算每股基本盈利之已發行 股份加權平均數(千股)	1,504,373	138,837	1,478,490	187,837
每股基本盈利(港元)	<u>0.145</u>	<u>0.145</u>	<u>0.135</u>	<u>0.135</u>

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以於所呈列各年度發行在外的普通股及可換股優先股(「可換股優先股」)的加權平均數計算。

除自可換股優先股發行之日按每股可換股優先股2.75港元的發行價發行，年利率為0.01%並按年付息的非累積優先分派外，每股可換股優先股與普通股持有人均享有獲分派任何股息的同等權益。此外，可換股優先股持有人優先於普通股持有人取得於本公司因清算、清盤或解散而分派資產時本公司可供分派的資產及資金，金額高達相等於已發行可換股優先股的面值總額(即9,519,000港元)。而超逾該金額的部分將按享有同等權益的基準向任何類別的股份(包括可換股優先股)之持有人進行分派。因此，可換股優先股就有關於享有股息及資產分派的權利，實質上與本公司普通股持有人享有股息及資產分派的權利相同。據此，可換股優先股入賬列為權益工具並計入每股盈利計算。

攤薄

	二零一九年		二零一八年 (經重列) (附註2(iii))	
	普通股	可換股 優先股	普通股	可換股 優先股
用於計算每股基本盈利之已 發行股份加權平均數(千股)	1,504,373	138,837	1,478,490	187,837
未行使購股權調整(千份)	—	—	—	—
	1,504,373	138,837	1,478,490	187,837
每股攤薄盈利(港元)	0.145	0.145	0.135	0.135

每股攤薄盈利以假設兌換有關年終日期本公司已發行之未行使購股權的所有潛在攤薄普通股而調整發行在外普通股及可換股優先股的加權平均數計算。假設購股權獲行使時發行的股份數目，減去為獲得等額所得款項總額而按公平值(按年內本公司股份之平均市價釐定)發行的股份數目，等於無償發行的股份數目。因而產生的無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母，以計算每股攤薄盈利。

10 股息

將於二零二零年股東週年大會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發的末期股息為每股0.04港元，股息總額合共65,728,000港元。該等綜合財務報表並未反映該應付末期股息，但將於股東週年大會經批准後反映為截至二零二零年十二月三十一日止年度保留盈利的分配。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中期股息每股普通股及每股可換股優先股0.06港元 (二零一八年：0.06港元)	98,592	99,793
擬派末期股息每股普通股及每股可換股優先股0.04港元 (二零一八年：0.05港元)	65,728	82,160

11 貿易及其他應收款項

	二零一九年	二零一八年 (經重列) (附註2(iii))
	千港元	千港元
即期		
貿易應收款項(附註(b))		
— 一間聯營公司	146,274	224,538
— 其他關聯方	—	2,439
— 第三方	594,609	560,234
	<u>740,883</u>	<u>787,211</u>
應收客戶合約工程的保證金(附註(c))		
— 其他關聯方	—	656
— 第三方	337,904	280,729
	<u>337,904</u>	<u>281,385</u>
開發物業—應收客戶	—	3,353
其他應收款項(附註(d))		
— 聯營公司	173,850	151,247
— 合營企業	111,450	112,204
— 其他關聯方	890	17,164
— 第三方	141,409	171,874
預付款項	144,248	387,043
按金	48,667	48,380
職工墊款	4,408	3,410
應收商品及服務稅	5,215	8,416
應收股息	864	—
	<u>631,001</u>	<u>899,738</u>
應收貸款		
— 一間聯營公司(附註(e))	—	163,457
	<u>1,709,788</u>	<u>2,135,144</u>
非即期		
應收貸款		
— 聯營公司(附註(e))	912,072	858,835
— 其他關聯方	10,133	37,244
預付款項及其他應收款項	1,978	19,630
	<u>924,183</u>	<u>915,709</u>

附註：

(a) 授予客戶的信貸期為30日。未償還結餘不計息。

(b) 基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
1至30日	615,701	704,899
31至60日	74,104	35,759
61至90日	12,760	2,062
超過90日	38,318	44,491
	<u>740,883</u>	<u>787,211</u>

(c) 與建築及地基業務有關的應收保證金乃根據各相關合約的條款結算。客戶就建築及地基工程持有的應收保證金約為42,555,100港元(二零一八年：9,039,000港元)，預期將自二零一九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、合營企業、其他關聯方及第三方的其他應收款項為無擔保、不計息及按要求償還。其他應收款項並不包括任何減值資產。

(e) 向聯營公司發放的貸款乃向本集團已投資的新加坡物業開發公司發放。該等貸款按本集團於該等公司的股權比例發放。於二零一九年十二月三十一日，該等貸款為無抵押，並按每年5%(二零一八年：5%)的固定利率計息。

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

12 待售開發物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 (經重列) (附註2(iii)) 千港元
開發中物業		
按成本計的租賃土地	4,131,090	1,096,230
開發成本	850,182	860,671
資本化經常開支	18,256	20,349
資本化利息開支	162,867	109,935
	<u>5,162,395</u>	<u>2,087,185</u>

就物業開發所借得及使用的資金採用的資本化年利率介乎3.2%至5.0%(二零一八年：年利率介乎1.4%至2.9%)。

於二零一九年十二月三十一日，賬面淨值為4,539,629,000港元(二零一八年：2,085,163,000港元)的待售開發物業已作為本集團若干銀行借貸的抵押品抵押。

13 借貸

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期		
銀行借貸—有抵押	753,396	1,763,097
銀行借貸—無抵押(附註(a))	1,799,552	—
銀行借貸—按揭	20,672	18,394
中期票據	575,081	—
來自附屬公司非控股權益之貸款—無抵押	21,489	40,099
融資租賃負債	—	3,124
	<u>3,170,190</u>	<u>1,824,714</u>
非即期		
銀行借貸—有抵押	2,632,656	1,336,889
銀行借貸—無抵押(附註(a))	436,726	—
銀行借貸—按揭	80,333	9,444
中期票據	—	571,768
來自附屬公司非控股權益之貸款—無抵押	828,542	347,694
融資租賃負債	—	2,536
	<u>3,978,257</u>	<u>2,268,331</u>
借貸總額	<u><u>7,148,447</u></u>	<u><u>4,093,045</u></u>

附註：

(a) 於二零一九年十二月三十一日，無抵押銀行借貸乃由本公司擔保。

根據借貸償還計劃而不考慮應要求償還條款，本集團的借貸須償還如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	3,170,190	1,612,714
一至兩年	671,201	1,857,419
兩至五年	3,246,421	616,056
五年後	60,635	6,856
	<u>7,148,447</u>	<u>4,093,045</u>
總計	<u><u>7,148,447</u></u>	<u><u>4,093,045</u></u>

14 貿易及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 (經重列) (附註2(iii)) 千港元
即期		
應付以下各方的貿易應付款項：		
— 其他關聯方	3,296	29,643
— 第三方	701,133	945,220
	<u>704,429</u>	<u>974,863</u>
應付以下各方的非貿易應付款項：		
— 附屬公司非控股權益	51,066	44,184
— 其他關聯方	47,676	18,742
— 一間聯營公司	18,696	-
— 第三方	100,912	42,362
— 應付商品及服務稅	10,215	9,401
	<u>228,565</u>	<u>114,689</u>
經營開支的應計費用	91,144	129,016
建築成本的應計費用	795,501	670,351
已收客戶按金	5,787	-
遞延收益	50,378	91,067
附屬公司非控股權益可行使之認沽期權	14,278	13,614
若干建築合約之可預測虧損撥備	39,047	28,284
應付股息—附屬公司非控股權益	78,990	-
	<u>1,075,125</u>	<u>932,332</u>
貿易及其他應付款項總額	<u>2,008,119</u>	<u>2,021,884</u>

供應商授予的信貸期通常介乎14至60日。

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
1至30日	551,331	919,787
31至60日	100,718	24,822
61至90日	14,760	3,965
超過90日	37,620	26,289
	<u>704,429</u>	<u>974,863</u>

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

15 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元	庫存股份 千港元
法定：			
普通股			
於二零一八年一月一日、二零一八年 十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日	6,000,000	60,000	-
可換股優先股			
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日 及二零一九年十二月三十一日	1,000,000	10,000	-
已發行及繳足：			
普通股			
於二零一八年一月一日	1,485,239	14,852	-
購回股份	-	-	(57,012)
註銷股份	(29,298)	(293)	55,870
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,455,941	14,559	(1,142)
可換股優先股之轉換	62,961	630	-
註銷股份	(582)	(6)	1,142
於二零一九年十二月三十一日	1,518,320	15,183	-
可換股優先股			
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	187,837	1,879	-
年內轉換	(62,961)	(630)	-
於二零一九年十二月三十一日	124,876	1,249	-

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團購回合共29,880,000股股份。就購回股份所支付之總代價約為57,012,000港元，該代價已自本公司擁有人應佔權益扣除。截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無購回股份。

16 業務合併

於二零一九年二月二十五日，本公司一間間接全資附屬公司Bohai Investments (Sengkang) Pte. Ltd (「Bohai」)以代價2,500,000新加坡元(相當於約14,531,000港元)收購Qingjian Realty (Choa Chu Kang) Pte. Ltd. (「QJR CCK」)之5%股權。於收購後，本集團於QJR CCK的股權由46%增至51%且QJR CCK由聯營公司轉變為本集團之附屬公司。因此，已於「其他收益／(虧損) — 淨額」(附註6)中確認視作出售先前擁有QJR CCK股權收益168,671,000港元。

下表概述於收購日期就QJR CCK之已付代價、已收購資產及已承擔負債公平值。

	千港元
代價：	
現金	14,531
本集團持有現有股份之公平值	<u>155,573</u>
總代價	<u>170,104</u>
可識別已收購資產及已承擔負債之已確認金額	
現金及現金等價物	130,219
貿易及其他應收款項及預付款項	54,763
待售開發物業	2,437,048
遞延所得稅資產	7,057
貿易及其他應付款項	(158,184)
合約負債	(1,267,573)
借款	(431,544)
應付非控股權益貸款	(360,681)
遞延所得稅負債	<u>(75,282)</u>
可識別資產淨值總額	335,823
非控股權益	<u>(165,719)</u>
	<u>170,104</u>
	千港元
現金代價	14,531
所收購附屬公司之現金及現金等價物	<u>(130,219)</u>
收購業務的現金流出，扣除所得現金	<u>(115,688)</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，收購相關成本並不重大並已計入損益內的行政開支。

收益及溢利貢獻

於二零一九年二月二十五日至二零一九年十二月三十一日止期間，收購業務為本集團貢獻收益約2,422,584,000港元及虧損淨額約67,753,000港元。倘收購事項已於二零一九年一月一日發生，則截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合收益及綜合除稅後溢利將分別為約7,873,375,000港元及約242,948,000港元。

17 或有負債

於各財務狀況表日期，本集團有以下或有負債：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就建築合約履約保證的擔保	<u>241,940</u>	<u>157,393</u>

本集團附屬公司亦為本集團聯營公司及關聯公司(本公司附屬公司為非控股股東)的借貸向銀行提供公司擔保。於二零一九年十二月三十一日，該等銀行借貸為3,686,387,000港元(二零一八年：2,774,170,000港元)。

18 期後事項

於二零二零年初爆發新型冠狀病毒疫情(「新冠疫情」)後，香港、澳門及東南亞已實施並將繼續實施一系列防控措施。本集團將密切關注新冠疫情發展，及評估其對本集團財務狀況及經營業績之影響。於本公告日期，本集團並無知悉新冠疫情已對綜合財務報表造成任何重大影響。

末期股息

董事會建議就截至二零一九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0.04港元(二零一八年：每股普通股及可換股優先股0.05港元)。待相關決議案於本公司將於二零二零年五月二十二日舉行之股東週年大會上獲通過後，末期股息將於二零二零年六月二十二日或前後派發予於二零二零年六月一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，本公司將於二零二零年五月十九日至二零二零年五月二十二日(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二零二零年五月十八日下午四時三十分提交股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)登記。為釐定股東享有擬派末期股息之資格，本公司將於二零二零年五月二十八日至二零二零年六月一日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶。為符合資格享有擬派末期股息，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二零年五月二十七日下午四時三十分提交股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)登記。

管理層討論與分析

新加坡物業市場回顧

中美貿易爭議對新加坡的出口導向型經濟構成影響，二零一九年新加坡國內生產總值(GDP)增長為0.7%，低於於二零一八年增幅3.1%，是自二零零九年以來最慢的年度增速。報告期間，新加坡房地產市場新房私宅價格指數二零一九年第一季度較二零一八年第四季度有所下調，二零一九年第二季度至第四季度價格指數持續小幅上漲，二零一九年全年新房私宅價格指數增長2.7%，同比低於去年，但仍然保持增長趨勢。二零一九年新加坡新房成交量為9,912套，同比高於去年，顯示二零一九年新加坡房地產市場在經濟相對低迷情況下，仍然保持良好發展狀態。

新加坡建築市場回顧

二零一九年，新加坡建築市場增長4.3%，比之二零一八年3.4%的負增長，新加坡建築市場從三年低迷期中開始呈現復蘇。私營部門工程及公共部門工程皆呈現增長。根據新加坡建設局的資料顯示，二零一九年公共部門和私營部門的建築需求分別為19,000,000,000新加坡元和14,400,000,000新加坡元。

香港物業市場回顧

二零一九年上半年，在穩定的外圍環境推動下，本地房地產價格回暖，香港差餉物業估價署的私人住宅售價指數由二零一八年第四季度的368.3上升至二零一九年第二季度的394.3，升幅達7.1%，成交量也跟著上升。二零一九年下半年受本地社會事件及外圍不明朗因素影響，本地物業市場出現調整，房地產價格及成交量開始出現回落。

本地發展商於二零一九年以貼近二手交易價格推售一手住宅項目，整體市場反應理想。二零一九年全年一手住宅物業成交量超過21,000宗，創近年新高，反映目前市場對住宅樓房的剛性需求。

二零一九年十月，香港政府宣佈放寬按揭保險計劃，600萬至1,000萬港元樓價的住宅物業買家可以比以前申請較高按揭金額。市場人士認為，此區間樓價的中小型住宅物業有機會跑贏大市。

香港建築市場回顧

根據政府統計處的資料，本港主要承建商於二零一九年第三季所完成的建築工程名義總值金額為58,435,000,000港元，剔除價格變動的影響後，整體較上年同期下跌5%。跌幅最大為公營地盤項目，同比跌幅達13.2%，可見本港建築業尤其是從事公共項目方面在二零一九年仍處於相對的低潮期。

在二零一九年十二月，香港政府發展局及建造業議會等機構，在灣仔香港會議展覽中心聯合舉辦了一連四天的「2019建造創新博覽會」，共有超過200間本地和來自15個國家及地區的機構參展，本集團參與該展覽會向業界分享本集團「組裝合成建築法」(MiC)的技術及經驗，不少業界來賓很感興趣，更有發展商提出合作建議。

本集團在新加坡多年來採用此類建築技術，在新加坡當地稱為「預製模塊建設技術」(PPVC技術)，通過此技術，本集團可以大幅提升產品質素、施工效率及工地安全，更可支持環保和社會持續發展，當地政府予以高度肯定。本集團計劃將MiC技術引進香港建築業務板塊，并在香港及內地設立組件工廠。

業務回顧

物業開發業務

本集團在新加坡專注於開發及銷售優質住宅專案。於報告期間，一個開發專案獲新加坡建築與工程管理局(「建築及工程管理局」)發放臨時入伙准證(「臨時入伙准證」)，即住宅專案悅心雅軒。

截止二零一九年底，本集團心樂軒(位於武吉巴督的一個綜合開發專案)累計合同銷售率超過74%，銷售單位數超過380間。

於二零一九年七月，本集團位於順福路的私人公寓項目順福軒推出第二期單位，市場反饋良好，全年項目銷售單位數超過180間。

於報告期間，本集團多次獲得業界獎項，其中包括榮獲BCI Asia頒發的2019年新加坡十大知名開發商，以及PropertyGuru頒發新加坡2019年可持續發展商特別獎。

本集團的銷售收益及平均售價(「平均售價」)載於下表：

項目	銷售收益	平均售價
	二零一九年 (十億港元)	二零一九年 (港元/平方米)
I 悅心雅軒	2.42	48,849
II 心樂軒	1.29	83,401

本集團開始交付執行共管公寓(「執行共管公寓」)發展項目悅心雅軒的單位，該項目於二零一九年四月獲得臨時入伙准證(「臨時入伙證」)，並於報告期間確認銷售收益約2,420,000,000港元。

心樂軒為開發中的私人綜合開發項目，於報告期內按其建築完工百分比確認預售收益約1,290,000,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有重大權益的物業開發項目組合包括3個新加坡私人公寓開發項目，項目總可銷售面積(「可銷售面積」)超過190,000平方米。於二零一九年十二月三十一日，該等物業未售出的可銷售面積超過124,000平方米。項目資料如下：

項目	地點	擬定用途	地盤面積 平方米	總可銷售 面積 平方米	累計合同 銷售面積 平方米	累計合同 銷售金額 十億港元	於 二零一九年 十二月 三十一日 完工百分比	建築的 預計完工 年份	所有權 權益
心樂軒	新加坡武吉巴督西6道	私人住宅及零售區域	14,697	37,562	27,950	2.26	97.7%	二零二零年 三月	73%
順福軒	新加坡順福路314-319號	私人住宅及零售區域	37,991	106,955	39,269	4.04	30.9%	二零二一年 五月	45%
Forett at Bukit Timah	新加坡道德道32-46號	私人住宅及零售區域	33,457	46,840	不適用	不適用	0%	二零二二年 十二月	51%

心樂軒(本集團擁有73%)

心樂軒為私人綜合開發項目，包括4層裙房(含零售區、停車場及幼兒園)，5幢樓高12層的公寓(共有516個單位)，及公共設施。其位於武吉巴督西6道。該項目為本集團的綜合性開發項目。

該項目總可銷售面積為37,562平方米，於二零一九年十二月三十一日，已售出之可銷售面積比例為74.4%。該建築預計將於二零二零年三月完工。

順福軒(本集團擁有45%)

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

該項目總可銷售面積為106,955平方米，於二零一九年十二月三十一日，已售出之可銷售面積比例為36.7%。該建築預計將於二零二一年五月完工。

Forett at Bukit Timah(本集團擁有51%)

本集團於二零一九年六月完成了Goodluck Garden的土地交易，新項目定名為Forett at Bukit Timah，該項目為私人公寓項目，項目為永久業權土地，總土地面積約為33,457平方米，總建築面積約為46,840平方米，擬發展為4幢9層樓，9幢5層樓的公寓，共633個住宅單位及2個商鋪，項目包含地下停車場及公共設施。該項目位於武吉知馬規劃區的道德路32-46號(偶數號)。

土地儲備情況

(1) 新加坡Phoenix Heights項目

於二零一九年七月二十五日，本集團的投標獲Phoenix Heights（位於Phoenix Road）賣方接納，總代價為42,600,000新元（相當於約243,800,000港元）。該項目土地面積約為5,853平方米，估計總建築面積為8,194平方米。待收購完成後，該項目擬發展為約100套單位的私人公寓。

(2) 香港油塘項目

本集團按530,000,000港元之總代價收購油塘海傍地段第58及59號及其延展地段的地塊。有關地段及其於海旁延展地段的總地盤面積分別約為17,400平方呎及5,400平方呎。且根據已批核的分區計劃大綱圖，地塊的最高容積率為5。該地塊擬用作住宅重建。目前正在為重建遞交規劃申請。

(3) 香港深水埗項目

本集團通過合資收購香港深水埗的兩棟住宅舊樓超過80%所有權，待收購100%所有權後，其擬作為住宅重建項目。已向土地審裁署遞交重建的強制售賣申請。

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

建築業務

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

於報告期內，本集團來自新加坡其他東南亞國家建築合約收益約為3,075,900,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：約2,560,400,000港元）。香港及澳門分部收益約為935,700,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：約1,103,900,000港元）。

於報告期內，新加坡分部方面，本集團已完成4個建築項目，當中包括2個公共住宅項目，1個廟宇項目及1個自有物業開發項目。於二零一九年，本集團取得1個建屋發展局的新項目、4個私營建築項目、1個廠房建築項目及1個自有物業開發項目，合約總額約為3,930,000,000港元。得益於集團在新加坡市場PPVC施工技術和管理上的優勢，7個新簽項目中，有2個為PPVC項目，為集團PPVC產業持續發展注入新活力。於二零一九年十二月三十一日，本集團手上有21個外部建築項目，未償付的合約總額約為6,800,000,000港元。

於報告期內，本集團正式進入兩個新的東南亞市場，包括柬埔寨及緬甸。本集團在馬來西亞、柬埔寨及緬甸共取得3個新建築項目，合約總額約為787,000,000港元。於二零一九年十二月三十一日，手頭上有6個項目，未償付的合約金額約為973,000,000港元。另外，本集團透過合營企業在印尼市場取得了3個新建築項目，總合約金額約為106,000,000港元。

就香港及澳門分部而言，本集團取得13個地基及上蓋建築業務新項目，合約總額約為1,330,000,000港元。於二零一九年十二月三十一日，手頭上有19個項目，未償付合約金額約為1,170,000,000港元。

財務回顧

收益

於報告期內，本集團的總收益約為7,900,000,000港元(二零一八年：約7,500,000,000港元)，較去年增加4.9%。該增加乃主要由於本集團於二零一九年在新加坡及東南亞確認更多建築收益。於報告期內，新加坡及東南亞項目產生的收益約為6,900,000,000港元(二零一八年：約6,400,000,000港元)，而香港及澳門項目產生的收益則約為900,000,000港元(二零一八年：約1,100,000,000港元)。

新加坡及東南亞分部產生的6,900,000,000港元收益中，物業的合約銷售金額合共為3,900,000,000港元，較去年增加0.5%。

毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為6.7%(二零一八年：約12.5%)。該減少乃主要由於進一步收購的會計處理導致新加坡物業開發項目所得的毛利率下降。於報告期內，本集團進行進一步收購，將我們於QJR CCK的股權從46%增加至51%，而QJR CCK從一間聯營公司轉變為本集團的一間附屬公司。QJR CCK於新加坡持有物業開發項目「悅心雅軒」。由於進一步收購，QJR CCK的淨資產(包

括悦心雅軒項目)賬面值之公平值已升值，導致出售項目相關物業時確認的毛利率下降。進一步收購產生的公平值增加導致於「其他收益／(虧損) — 淨額」中確認的一項視作出售收益約168,700,000港元。倘不包括上述項目，則本集團於報告期內的毛利率將為9.7%。

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92,300,000港元(二零一八年：約93,900,000港元)，佔本集團總收益約1.2%(二零一八年：約1.3%)。該減少乃由於報告期內確認之開發項目相關的銷售佣金率降低所致。

一般及行政開支

於報告期內，本集團的一般及行政開支約為308,400,000港元(二零一八年：約327,700,000港元)，佔本集團總收益約3.9%(二零一八年：約4.4%)。該下降乃主要由於於報告期內確認的以股份為基礎的付款及員工成本減少所致。

純利

於報告期內，本集團錄得純利約243,300,000港元(二零一八年：約301,900,000港元)，較去年減少19.4%。本公司擁有人應佔溢利為約238,800,000港元(二零一八年：約225,300,000港元)，較去年增加約6.0%。每股基本盈利為0.145港元(二零一八年：0.135港元)。

不競爭契諾

為盡量減少潛在競爭，本集團、國清中國及New Guotsing Holdco(統稱「契諾人」)訂立日期為二零一五年九月二十二日的不競爭契諾(「不競爭契諾」)，據此，契諾人單獨及共同承諾，彼等將不會於香港、澳門及新加坡(「受限制地區」)從事物業開發或物業建設。

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

前景

展望二零二零年，由於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情影響，新加坡貿工部預測新加坡國內生產總值增長將位於負0.5%–1.5%，預期全年經濟增長約為0.5%，處於預測範圍的中間。新加坡樓市受疫情影響，預期需求可能出現短期下滑，同時市場在二零二零年依然存在大量新房供給，以上因素均對本集團項目銷售帶來挑戰。

為了對抗疫情衝擊，新加坡二零二零預算案出台眾多舉措刺激經濟發展，於此同時新加坡土地管理局在2月放寬發展商合格證書(Qualifying Certificate，簡稱QC)條例限制，或有利於部分發展商及及部分本地集體出售項目銷售。長期來看，新加坡整體經濟雖可能有所放緩但整體保持穩健，根據IMD世界競爭力排名，新加坡在二零一九年被評為全球最具競爭力的經濟體第一名。同時新加坡房地產市場依然具有良好的投資前景。根據普華永道會計師事務所與城市土地學會聯合發布的《二零二零年亞太房地產市場新興趨勢報告》顯示，新加坡二零二零年房地產投資前景指數達6.31分，在22個亞太城市中位列第一。新加坡市場依然為本集團帶來長期增長機會與拓展空間。本集團將繼續扎根新加坡市場，尋找優質項目，充分發揮公司在地產開發業務上的領先優勢，鞏固本土主流發展商的市場地位。

新加坡建設局預計二零二零年新加坡建築總需求將在280億新加坡元至330億新加坡元之間，公共部門和私營部門的建築需求分別佔六成及四成，建築總需求在持續的公共部門建築需求下，預計保持強勁。受疫情影響，材料和人工可能會成為影響項目進度的主要因素，本集團需要與業內同行和政府機構緊密配合、合作，抵禦風險，共克時艱。另外，本集團將繼續推進開拓已進入的東南亞市場，包括馬來西亞、印尼、越南、緬甸及柬埔寨等國家。

香港樓市方面，二零二零／二一年度政府賣地計劃共有十五幅住宅用地，預計可供興建約7,500個單位，是十年來的新低。加上鐵路物業發展及私人發展和重建項目，預計全年的潛在土地供應可供興建約15,700個單位。賣地計劃也包括六幅商業用地，預計可提供約830,000平方米樓面面積。說明了香港政府會按市場需求情況調節土地供應量。目前，香港政府沒有計劃放寬樓市「辣招」，讓樓市自然有序地進行調節，讓本地市民更容易負擔上車。本集團相信，香港中長期樓市尤其剛性需求高的中小型住宅單位仍然可以保持穩定增長。

香港政府預計，整體建造業每年的工程量將增至300,000,000,000港元，包括大量公私營房屋建設、多個醫院發展及重建及新市鎮擴建等。政府將繼續領導業界推行「建造業2.0」，通過創新、專業化和年輕化，提升其承载力，推動業界持續發展。政府已在去年七月成立主要項目精英學院，提升政府及公營機構領導人員的項目推展能力。本集團認為以上有利於香港建築板塊。

債務及資產押記

本集團的計息借貸總額(包括銀行貸款、融資租賃及租賃負債)由二零一八年十二月三十一日約4,100,000,000港元增加至二零一九年十二月三十一日約7,200,000,000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265,127,000港元(二零一八年：62,029,000港元)及4,539,629,000港元(二零一八年：2,085,163,000港元)的物業、廠房及設備以及待售開發物業擔保。

流動資金、財務資源及資本架構

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約1,300,000,000港元(二零一八年：約1,500,000,000港元)，當中約61.3%、30.7%、0.1%、3.2%及3.8%分別以新加坡元、港元、人民幣、美元及馬來西亞令吉持有，而其餘的則主要以澳門元及印尼盧比持有。於二零一九年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(定義為淨債務除以權益總額加淨債務(定義為借貸減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款))約為62.6%(二零一八年：約41.9%)。該增加乃主要由於報告期內提取約427,000,000新元(相當於2,464,000,000港元)銀行貸款以向Goodluck Garden之賣方償付未償還代價。

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

除本公告財務資料附註16所披露者外，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團有資本承擔約24,400,000港元(二零一八年：7,500,000港元)用作開發支出，472,300,000港元(二零一八年：478,300,000港元)用於投資長城一青建基金及2,300,000港元(二零一八年：零)用於購買機器。

或有負債

除本公告財務資料附註17所披露者外，於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團概無其他或有負債。

報告期後事項

鑒於二零二零年初爆發的新型冠狀病毒疫情，本集團一直密切關注新冠疫情發展，並評估其對本集團之影響。於本公告日期，本集團並無知悉新冠疫情已對本集團業務經營活動及綜合財務狀況造成任何重大影響。

於報告期後及直至本公告日期，概無其他重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有2,223名全職僱員(二零一八年：1,846名全職僱員)。本集團大部分僱員駐守新加坡及香港。本集團定期檢討僱員薪酬政策及待遇。除公積金及內部培訓課程外，本集團亦可根據個人表現評核而向僱員加薪及授予酌情花紅。於報告期內，本集團產生的總薪酬成本約為637,400,000港元(二零一八年：約595,500,000港元)。

購股權

購股權計劃

於二零一四年六月二十七日，本公司根據其於二零一二年九月十一日採納的購股權計劃（「購股權計劃」）提呈授予本集團若干董事、僱員及顧問（統稱「二零一四年承授人」）合共19,500,000份購股權（「二零一四年購股權」），惟須待二零一四年承授人接納後方可作實。二零一四年購股權將可使二零一四年承授人認購合共19,500,000股新股份，佔本公司於授出日期之已發行股本之6.5%，惟須受若干歸屬期所規限。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年六月二十七日之公告。

於二零一六年四月二十八日，本公司根據購股權計劃提呈授予若干董事（「二零一六年承授人」）合共10,500,000份購股權（「二零一六年購股權」），惟須待二零一六年承授人接納後方可作實。二零一六年購股權將可使二零一六年承授人認購合共10,500,000股新股份，佔本公司於授出日期之已發行股本之1.59%，惟須受若干歸屬期所規限。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年四月二十八日之公告。

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

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

於二零一九年十二月三十一日，該計劃項下可發行的最高購股權數目為66,020,250股股份，相當於本公司已發行股本的4.35%。

管理層股份計劃

根據股份認購協議條款，已制定管理層股份計劃（「管理層股份計劃」）及成立信託（「信託」），據此有條件地授予國清控股集團有限公司及其附屬公司若干高級管理層及僱員（「經選定參與者」）獎勵（「獎勵」），可根據管理層股份計劃的條款及條件向信託購買最多合共304,599,273股本公司新發行的不可贖回可換股優先股。管理層股份計劃（包括經選定參與者的名單）的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年五月二十三日、二零一五年六月八日、二零一五年六月十二日、二零一五年七月二十三日、二零一五年九月二十五日、二零一五年十月十五日之公告及本公司日期為二零一五年九月二十五日之通函。

於報告期，62,961,027股可換股優先股已轉讓予經選定參與者並轉換為普通股，而信託項下仍發行有124,875,197股可換股優先股。

購買、出售及贖回本公司證券

除本公司於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度購回合共582,500股股份(隨後於報告期註銷)外，於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

企業管治守則

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

董事進行證券交易的操守守則

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

審核委員會及審閱財務資料

本公司審核委員會已審閱本集團所採納的本公司管理層會計原則及慣例，並討論內部監控及編製報告期綜合財務報表有關的財務報告事宜，包括審閱報告期的經審核綜合財務報表並向董事會提供推薦建議以供審批。

羅兵咸永道會計師事務所工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，本初步公告所載截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團之綜合全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註之數字與本集團於本年度之綜合財務報表草稿所載之數字相符。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無就本初步公告發表任何核證聲明。

承董事會命
青建國際控股有限公司
主席
鄭永安先生

香港，二零二零年三月三十日

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