

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)

### 截至二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績，連同截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字：

#### 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	3, 4	<b>7,507,891</b>	10,329,310
銷售成本	5	<b>(6,607,041)</b>	(9,031,581)
<b>毛利</b>		<b>900,850</b>	1,297,729
其他收入	6	<b>51,970</b>	116,894
其他虧損—淨額	7	<b>(33,461)</b>	(38,549)
銷售及營銷開支	5	<b>(93,867)</b>	(224,909)
一般及行政開支	5	<b>(327,684)</b>	(332,086)
<b>經營溢利</b>		<b>497,808</b>	819,079
財務收入	8	<b>74,380</b>	51,199
財務成本	8	<b>(110,209)</b>	(36,778)
應佔聯營公司虧損		<b>(82,213)</b>	(25,801)
應佔合營企業溢利		<b>12,772</b>	29
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>392,538</b>	807,728
所得稅開支	9	<b>(87,328)</b>	(134,493)
<b>年內溢利</b>		<b>305,210</b>	673,235

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>其他全面(虧損)/收益</b>			
<i>可重新分類至損益之項目</i>			
— 匯兌差額		<b>34,672</b>	130,746
— 可供出售金融資產之公平值虧損		—	(70,176)
— 按公平值計入其他全面收益之 金融資產之公平值虧損		<b>(17,514)</b>	—
		<b>17,158</b>	60,570
<b>年內全面收益總額</b>		<b>322,368</b>	733,805
<b>應佔年內溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>224,887</b>	512,050
非控股權益		<b>80,323</b>	161,185
		<b>305,210</b>	673,235
<b>應佔年內全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		<b>223,270</b>	566,197
非控股權益		<b>99,098</b>	167,608
		<b>322,368</b>	733,805
<b>本公司擁有人應佔溢利之每股盈利</b>	<i>10</i>		
<b>每股基本盈利</b>			
— 普通股(港元)		<b>0.135</b>	0.306
— 可換股優先股(港元)		<b>0.135</b>	0.306
<b>每股攤薄盈利</b>			
— 普通股(港元)		<b>0.135</b>	0.306
— 可換股優先股(港元)		<b>0.135</b>	0.306

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		331,481	414,202
開發中投資物業		561,012	518,546
商譽		563,327	565,755
其他無形資產		38,475	44,708
透過損益按公平值列賬之金融資產		340,568	230,696
於聯營公司之投資		25,523	21,081
於合營企業之投資		13,049	415
遞延所得稅資產		33,646	61,354
可供出售金融資產		–	28,489
按公平值計入其他全面收益之金融資產		8,914	–
預付款項及其他應收款項	12	915,709	973,127
		<u>2,831,704</u>	<u>2,858,373</u>
<b>流動資產</b>			
待售開發物業	13	2,102,129	4,375,337
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	12	2,147,891	1,798,183
合約資產		843,682	–
應收客戶合約工程款項		–	37,852
可收回稅項		27,534	25,981
已抵押銀行存款		188,314	247,889
現金及現金等價物		1,511,833	3,168,184
		<u>6,821,383</u>	<u>9,653,426</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>9,653,087</b></u>	<u>12,511,799</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	16	14,559	14,852
股本—可換股優先股	16	1,879	1,879
股份溢價		3,262,361	3,317,938
庫存股份	16	(1,142)	–
其他儲備		(1,133,277)	(1,149,943)
保留盈利		1,054,224	1,111,747
		<u>3,198,604</u>	<u>3,296,473</u>
<b>非控股權益</b>		<u>123,832</u>	<u>197,060</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>3,322,436</b></u>	<u>3,493,533</u>

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	14	2,268,331	2,566,405
衍生金融工具		1,146	5,298
遞延所得稅負債		61,494	55,150
		<u>2,330,971</u>	<u>2,626,853</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	2,038,087	3,801,074
合約負債		63,118	–
應付稅項		71,718	148,244
借貸	14	1,824,714	2,438,880
衍生金融工具		2,043	3,215
		<u>3,999,680</u>	<u>6,391,413</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>6,330,651</b></u>	<u><b>9,018,266</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>9,653,087</b></u>	<u><b>12,511,799</b></u>

## 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、東南亞、香港及澳門從事物業開發、地基及建築業務。

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

本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作為其第一上市地。

除另有說明外，此等綜合財務報表以千港元(「千港元」)為呈列單位。

## 2 編製基準

### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

### (ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，不包括以公平值計算的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資產及負債。

### (iii) 本集團所採納的新準則、準則修訂本及新詮釋

本集團已於本集團二零一八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。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。

於以下或之  
後年度期間生效

香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的投資	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號 (修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港財務報告準則 第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則	二零一八年一月一日
香港財務報告準則 第2號(修訂本)	以股份支付交易之分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則 第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險時 一併應用香港財務報告準則 第9號金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則 第15號(修訂本)	釐清香港財務報告準則第15號	二零一八年一月一日
年度改進項目	二零一四年至二零一六年週期的年度 改進(修訂本)	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告 詮釋委員會)第22號	外幣交易及預付對價	二零一八年一月一日

本附註說明採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」對本集團綜合財務報表的影響，亦披露自二零一八年一月一日起應用的新會計政策(倘其與過往期間所應用者不同)。其他準則及詮釋概無對本集團的會計政策造成任何重大影響。

**(a) 對財務報表的影響**

由於本集團會計政策發生變動，過往年度的財務報表必須重列。誠如下文(b)所說明者，於採納香港財務報告準則第9號時通常毋須重列可比較資料，惟若干對沖會計處理方面除外。因此，新減值規則導致的重新分類及調整於二零一八年一月一日的綜合財務狀況表的期初結餘中確認。

下表列示就各單獨項目確認的調整，並無載列不受有關變動影響的項目。因此，該已披露的小計及總計無法按所列數字重新計算。有關調整於下文詳細說明。

	於二零一八年一月一日			經重列 千港元
	如先前列出 千港元	香港財務 報告準則 第9號的影響 千港元	香港財務 報告準則 第15號的影響 千港元	
<b>綜合財務狀況表(摘錄)</b>				
可供出售金融資產	28,489	(28,489)	-	-
按公平值計入其他全面 收益之金融資產	-	28,489	-	28,489
待售開發物業	4,375,337	-	(180,005)	4,195,332
遞延所得稅資產	61,354	-	(6,656)	54,698
貿易及其他應收款項、 預付款項及按金	1,798,183	-	(618,098)	1,180,085
合約資產	-	-	607,939	607,939
應收客戶合約工程款項	37,852	-	(37,852)	-
貿易及其他應付款項	3,801,074	-	(1,412,419)	2,388,655
合約負債	-	-	1,190,407	1,190,407
應付稅項	148,244	-	(5,988)	142,256
保留盈利	1,111,747	-	(15,317)	1,096,430
非控股權益	197,060	-	8,645	205,705

**(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」—採納的影響**

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策變動及對已於財務報表確認的金額進行調整。新會計政策載於下文附註。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)的過渡條文，除對沖會計處理的若干方面，並無重列可比較數字。

**(i) 分類及計量**

於二零一八年一月一日(香港財務報告準則第9號首次應用日期)，本集團管理層已評估本集團持有的金融資產適用的業務模式，且已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號下的適當類別。重新分類造成的主要影響如下：

	可供出售 千港元	按公平值 計入其他 全面收益 千港元
<b>金融資產—二零一八年一月一日</b>		
二零一七年十二月三十一日的期末結餘		
—香港會計準則第39號	28,489	-
將非買賣股權由可供出售重新分類至 按公平值計入其他全面收益	<u>(28,489)</u>	<u>28,489</u>
二零一八年一月一日的期初結餘		
—香港財務報告準則第9號	<u>-</u>	<u>28,489</u>

於二零一七年十二月三十一日的期末結餘表示按公平值計入其他全面收益項下的可供出售金融資產(「按公平值計入其他全面收益」)。該等重新分類對計量類別並無影響。按攤銷成本計量的金融資產乃因採納香港財務報告準則第15號重新分類及調整之後的金融資產，包括貿易應收款項及其他按攤銷成本計量的金融資產，惟不包括現金及現金等價物。

該等變動對本集團的權益的影響如下：

	可供出售 儲備的影響 千港元	按公平值 計入其他 全面收益 儲備的影響 千港元
<b>二零一七年十二月三十一日的期末結餘</b>		
—香港會計準則第39號	13,509	-
將非買賣股權由可供出售重新分類至按 公平值計入其他全面收益	<u>(13,509)</u>	<u>13,509</u>
二零一八年一月一日的期初結餘		
—香港財務報告準則第9號	<u>-</u>	<u>13,509</u>

本集團將權益性投資作為長期戰略性投資，預計不會在中短期內出售，因此選擇將其公平值變動計入其他全面收益(「其他全面收益」)，該類投資以前年度被劃分為可供出售(「可供出售」)。因此，於二零一八年一月一日，公平值為28,489,000港元的資產由可供出售重新分類至按公平值計入其他全面收益，且公平值變動由可供出售儲備重新分類至按公平值計入其他全面收益儲備。

(ii) 金融資產的減值

本集團持有以下須遵守香港財務報告準則第9號新預期信貸損失模型的金融資產類別：

- 貿易應收款項；
- 合約資產；及
- 按攤銷成本計量的其他金融資產

本集團須按照香港財務報告準則第9號的規定修訂各類該等資產類別的減值方法。減值方法變動對本公司及其附屬公司的保留盈利及權益的影響於上表(a)段披露。

現金及現金等價物亦須遵循香港財務報告準則第9號的減值要求，而已識別的減值虧損並不重大。

*貿易應收款項及合約資產*

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法對所有貿易應收款項及合約資產使用生命週期的預期虧損撥備計量預期信貸損失。

為計量預期信貸損失，貿易應收款項及合約資產已根據攤佔信貸風險特征及逾期期天數分組。合約資產涉及未入賬在建工程，且與相同類型合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本公司及其附屬公司認為，貿易應收款項的預期信貸損失率與合約資產的損失率合理相若。

計算預期信貸損失率時，本集團會考慮各類別應收賬款的歷史損失率，並根據未來宏觀經濟數據作出調整。

由於客戶主要為新加坡政府的相關實體及財務狀況健康的物業開發商，董事認為預期信貸風險並不重大。

當不存在可收回的合理預期時，本集團會注銷貿易應收款項及合約資產。不存在可收回的合理預期的指標連同其他，包括債務人無法與本公司及其附屬公司達成還款計劃及無法按合約支付逾期超過90日的賬款。

*其他按攤銷成本列賬的金融資產*

本集團所有其他按攤銷成本列賬的金融資產均為低信貸風險，故此期內確認的虧損撥備僅為12個月的預期虧損。

*重大估計及判斷*

金融資產虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往記錄、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。



(c) 香港財務報告準則第9號「金融工具」—自二零一八年一月一日起應用的會計政策

分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值(計入其他全面收益或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。並非持作買賣的金融資產將視乎本公司及其附屬公司是否有在初始確認時作出不可撤銷的選擇，以按公平值計入其他全面收益的股本投資列賬。

唯管理該等資產的業務模式改變時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

計量

於初始確認時，本集團按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」))收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益表中列示為費用。

股本工具

本公司及其附屬公司其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公平值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公平值收益及虧損其後不再重新分類至損益。當本集團收款權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於損益表(如適用)中確認為其他收益／(虧損)。按公平值計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平值的其他變動分開呈報。

減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本列賬及按公平值計入其他全面收益的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初始確認應收款項起確認。

(d) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」—採納影響

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」，此舉導致會計政策變動及於綜合財務報表所確認的金額的調整。根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇適用於已完成合約的可行的權宜辦法，並無對於二零一八年一月一日前已完成的合約進行重列，因此比較數字並無予以重列。

總之，按照上文(a)段所述，於首次應用日期(於二零一八年一月一日)，就於綜合財務狀況表確認的賬目作出下列調整。

	香港會計 準則第18號 賬面值* 二零一七年 十二月 三十一日 千港元	香港財務 報告準則 第15號 之影響 千港元	香港財務 報告準則 第15號賬 面值 二零一八年 一月一日 千港元
待售開發物業	4,375,337	(180,005)	<b>4,195,332</b>
遞延所得稅資產	61,354	(6,656)	<b>54,698</b>
貿易及其他應收款項、預付款項及 按金	1,798,183	(618,098)	<b>1,180,085</b>
合約資產	—	607,939	<b>607,939</b>
應收客戶合約工程款項	37,852	(37,852)	—
貿易及其他應付款項	3,801,074	(1,412,419)	<b>2,388,655</b>
合約負債	—	1,190,407	<b>1,190,407</b>
應付稅項	148,244	(5,988)	<b>142,256</b>
保留盈利	1,111,747	(15,317)	<b>1,096,430</b>
非控股權益	197,060	8,645	<b>205,705</b>

\* 此欄所列乃於採納香港財務報告準則第9號而作出調整前的金額。

本集團於二零一八年一月一日保留盈利的影響如下：

	千港元
於二零一七年十二月三十一日的年末保留盈利—經香港財務報告 準則第15號重列後	1,111,747
在一段時間內確認收入及成本 稅務影響增加	(18,455) 3,138
於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號 而對保留盈利作出的調整	(15,317)
於二零一八年一月一日的年初保留盈利—香港財務報告準則 第9號及香港財務報告準則第15號	<u>1,096,430</u>

## 呈列合約資產及合約負債

重新分類乃於二零一八年一月一日作出，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語。

就建築合約確認的合約資產於以往列示為貿易及其他應收款項－應收客戶合約工程款項。

就物業開發確認的進度款的合約負債於以往列示為已收客戶墊付款項。

合約資產的詳情如下：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 一月一日 千港元
與物業出售有關的合約資產	773,146	605,619
與建築合約有關的合約資產	<u>70,536</u>	<u>2,320</u>
合約資產總計	<u><b>843,682</b></u>	<u><b>607,939</b></u>

當確認的收入超過向客戶已發出的開票金額時，合約資產包含出售物業和提供建築服務的未開票金額。期內合約資產的新增與在一段時間內持續確認的物業出售相一致。

合約負債詳情如下：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 一月一日 千港元
合約負債	<u><b>63,118</b></u>	<u><b>1,190,407</b></u>

本集團按照合約約定的付款安排從客戶處收到款項。款項通常在合約的履約責任完成之前收到，這些合約主要來自於出售物業。

(e) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」自二零一八年一月一日起應用的會計政策

收入確認的會計處理

收入在資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約條款及適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約帶來的全部利益；
- 於本集團履約時創建及增強由客戶控制的資產；
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

倘資產的控制權經於一段時間內轉移，本集團按在整個合約期間已完成履約責任的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

完成履約責任的進度乃基於下列最能描述本集團完成履約責任表現的其中一種方法計量：

- 直接計量本集團已轉移予客戶的價值；或
- 本集團為完成履約責任所作的付出或投入。

(i) 物業開發

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收入於客戶獲得已完工物業的實物或法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

本集團在履約過程中所產出的物業開發具有不可替代用途，且本集團自客戶獲得就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。本集團根據計量進度的輸入法隨著履約責任於一段時間達成時確認收入。

於損益確認的累計收入超過向物業購買者累計收取的款項之差額確認為合約資產。向物業購買者累計收取的款項超過於損益確認的累計收入之差額確認為合約負債。

(ii) 建築合約

就直接在客戶的土地上進行的建築合約工程而言，符合：在一段時間內，客戶可控制的資產因本集團履約而創建和增長，而(本集團可以此)確認收入。本集團參考經獨立測量師認證的建築工程計量項目進度。

(iii) 判斷及估計

編製綜合財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及經呈報之資產及負債、收入及開支之金額。實際結果可能與該等估計有所出入。

於編製綜合財務報表時，除管理層應用本集團會計政策時作出之重大判斷以及應用於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之估計不明朗因素之主要來源外，已應用下列判斷及估計：

*確認物業開發活動收入時使用的判斷及估計*

本集團在新加坡開發及銷售住宅及綜合開發物業。在一段時間內確認收入並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。否則，收入於買方獲得已竣工物業控制權的某一時點確認。由於合約限制，本集團的物業一般無替代用途。然而，本集團是否有權就累計至今已完成的履約部分收取款項並在一段時間內確認相關合約收入，取決於每個合約條款及適用於該合約的相關法律的規定。在評估合約是否具有收取付款的可強制執行的權利時，本集團在必要時審查了其合約條款、相關地方法律、當地監管機構的意見並獲得了法律建議。

本集團在報告日根據已完成履約責任的進度在一段時間內確認物業開發收入。此計量基於本集團為完成履約責任所作的付出或預算投入。就釐定預算的完整性、準確性、所產生成本的範圍、以及對物業單位成本的分攤而言，須進行重大會計判斷及估計。未來期間成本估算變動可能對本集團確認的收入產生影響。於作出上述估計時，本集團依賴過往經驗以及承建商及測量師的工作。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收入於買方獲得已竣工物業法定所有權且收回對價款項時確認。

(iv) 新訂準則及已發佈但尚未生效的且並未被本集團採納之準則的修訂本

以下新訂準則及現有準則的修訂本已頒佈且於本集團二零一八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：

		於以下或之後年度期間生效
年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期之年度改進(修訂本)	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或支付	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付特徵	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義	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概念框架	經修訂之財務報告概念框架	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或合營企業之間的資產出售或注資	待頒佈

管理層正在評估採用該等新準則及現有準則的修訂本的影響，惟尚未能確定會否對本集團的業績與財務狀況產生重大影響。

*香港財務報告準則第16號「租賃」之影響*

香港財務報告準則第16號「租賃」已於二零一六年一月發佈。由於對經營租賃及融資租賃的劃分已經刪除，該準則將導致幾乎所有租賃須在財務狀況表內確認。根據新準則，資產(租賃項目的使用權)及支付租金的金融負債須確認入賬。唯一例外為短期及低值租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

此準則將主要影響本集團各種物業經營租賃的會計處理。於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔90,188,000港元(二零一七年十二月三十一日：102,090,000港元)。然而，本集團尚未釐定該等承擔將於多大程度上導致確認未來付款資產及負債，及其將如何影響本集團的損益及現金流量分類。

部分承擔可能包括在例外之短期及低值租賃，而部分承擔可能與安排有關而不符合為香港財務報告準則第16號之租賃。

該準則將於二零一九年一月一日或之後開始的首個年度報告期間強制生效。

### 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、出借勞工及租賃機械。「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、東南亞及香港銷售已竣工的物業單位。「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、出借勞工及租賃機械。

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。

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
截至二零一八年 十二月三十一日止年度					
<b>銷售</b>					
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	425,992	417,381
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	<u>3,847</u>	<u>-</u>	<u>13,254</u>	<u>1,182</u>	<u>18,283</u>

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，於「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886,924,000港元(二零一七年：1,459,313,000港元)，佔本集團總收益的12%(二零一七年：14%)。

下表分別呈列於二零一八年及二零一七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
<b>於二零一八年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
分部資產	<u>698,483</u>	<u>2,002,214</u>	<u>3,696,481</u>	<u>4,428,557</u>	<u>10,825,735</u>
分部負債	<u>513,698</u>	<u>344,664</u>	<u>2,730,784</u>	<u>3,658,839</u>	<u>7,247,985</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



	地基及建築 — 香港及澳門 千港元	建築 — 新加坡 千港元	物業開發 — 新加坡 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日				
分部資產	<u>1,564,151</u>	<u>3,461,540</u>	<u>6,841,392</u>	<u>11,867,083</u>
分部負債	<u>472,353</u>	<u>1,918,934</u>	<u>6,014,983</u>	<u>8,406,270</u>
分部資產包括：				
添置物業、廠房及設備	21,176	5,872	2,098	29,146
添置投資物業	-	-	53,537	53,537
添置無形資產	-	119	-	119
於聯營公司之投資	<u>-</u>	<u>21,081</u>	<u>-</u>	<u>21,081</u>

分部業績與除所得稅前溢利的對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
呈報分部的經調整分部溢利	<b>417,381</b>	758,358
未分配開支(附註)	<b>(28,923)</b>	(28,706)
對銷	<b>109,350</b>	89,427
財務收入	<b>74,380</b>	51,199
財務成本	<b>(110,209)</b>	(36,778)
應佔聯營公司虧損	<b>(82,213)</b>	(25,801)
應佔合營企業溢利	<b>12,772</b>	29
除所得稅前溢利	<u><b>392,538</b></u>	<u>807,728</u>

附註：

截至二零一七年及二零一八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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部資產	<b>10,825,735</b>	11,867,083
未分配	<b>835,198</b>	1,422,475
對銷	<b>(2,007,846)</b>	(777,759)
資產總額	<u><b>9,653,087</b></u>	<u>12,511,799</u>

分部負債與負債總額的對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部負債	7,247,985	8,406,270
未分配	598,770	1,221,107
對銷	<u>(1,516,104)</u>	<u>(609,111)</u>
負債總額	<u><b>6,330,651</b></u>	<u>9,018,266</u>

#### 4 收益及地理分部資料

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
建築合約收入	3,655,134	3,593,926
銷售開發物業	3,838,886	6,733,600
銷售貨品	6,583	-
來自向其他承包商出借勞工的收入	1,360	961
設備租金	5,049	823
服務收入	<u>879</u>	<u>-</u>
	<u><b>7,507,891</b></u>	<u>10,329,310</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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
新加坡	5,985,372	8,706,261
香港	955,225	1,593,503
澳門	146,608	29,546
東南亞	<u>420,686</u>	<u>-</u>
	<u><b>7,507,891</b></u>	<u>10,329,310</u>

## 5 按性質分類的開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計入「銷售成本」的承包商及材料成本	3,057,639	2,888,125
物業開發成本，計入「銷售成本」	3,047,578	5,579,632
銷售佣金	70,540	170,165
樣板房成本	6,832	26,927
營銷開支	16,495	27,817
差旅及娛樂開支	11,538	8,970
自有資產折舊	73,432	62,255
融資租賃下的資產折舊	4,602	22,363
無形資產攤銷	5,828	14,130
核數師薪酬		
—經常性審核服務	7,227	6,977
—其他審核服務	2,433	1,132
—非審核服務	101	233
員工成本，包括董事酬金	595,463	699,347
經營租賃的租金支出	69,349	48,600
其他法律及專業費用	14,732	8,123
其他開支	44,803	23,780
	<u>7,028,592</u>	<u>9,588,576</u>
銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額		

## 6 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
可供出售金融資產之股息收入	—	87,677
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產之 股息收入	23,538	—
拖欠開發物業款項所得收入	—	9,749
政府補助	2,253	6,647
管理費收入	15,488	3,965
臨時員工宿舍所得租金收入	2,930	2,166
廢料銷售	1,850	509
雜項收入	5,911	6,181
	<u>51,970</u>	<u>116,894</u>

## 7 其他虧損—淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(10,838)	1,126
外匯遠期合約		
— 公平值虧損	—	(8,315)
— 結算收益/(虧損)淨額	2,260	(22,468)
跨幣掉期合約		
— 結算虧損淨額	—	(13,375)
視作出售附屬公司之收益	—	4,442
若干建築合約之可預測虧損撥備	(28,284)	—
其他	3,401	41
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
其他虧損—淨額	<u>(33,461)</u>	<u>(38,549)</u>

## 8 財務(成本)/收入—淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
財務收入		
來自銀行存款的利息收入	19,255	14,838
來自向聯營公司發放貸款利息收入	55,125	35,158
來自向其他關聯方發放貸款的利息收入	—	1,203
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	74,380	51,199
	-----	-----
財務成本		
融資租賃的利息開支	(562)	(1,187)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資額攤銷的安排費用	(125,900)	(171,091)
中期票據利息開支	(29,144)	(4,290)
來自附屬公司非控股股東貸款的利息開支	(14,012)	(28,095)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	(169,618)	(204,663)
減：資本化的利息開支	78,116	130,465
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	(91,502)	(74,198)
外匯(虧損)/收益淨額	(18,707)	37,420
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	(110,209)	(36,778)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
財務(成本)/收入—淨額	<u>(35,829)</u>	<u>14,421</u>

## 9 所得稅開支

截至二零一八年及二零一七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%及24%的稅率計提香港利得稅、澳門利得稅、新加坡所得稅及馬來西亞所得稅，並就所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	2,049	1,071
— 澳門利得稅	548	80
— 新加坡所得稅	54,819	130,563
— 馬來西亞所得稅	1,802	—
過往年度(超額撥備)/撥備不足		
— 香港利得稅	(30)	(40)
— 澳門利得稅	—	(79)
— 新加坡所得稅	2,154	4,036
遞延所得稅	25,986	(1,138)
	<u>87,328</u>	<u>134,493</u>

## 10 每股盈利

### 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以於各年度發行的普通股的加權平均數計算。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
普通股應佔溢利	199,491	437,978
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔溢利	<u>25,396</u>	<u>74,072</u>
本公司擁有人應佔溢利	<u>224,887</u>	<u>512,050</u>

	二零一八年		二零一七年	
	普通股	可換股 優先股	普通股	可換股 優先股
用於計算每股基本盈利之已發行 股份加權平均數(千股)	1,478,490	187,837	1,431,237	241,838
每股基本盈利(港元)	<u>0.135</u>	<u>0.135</u>	<u>0.306</u>	<u>0.306</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期間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之同等權益。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。而超逾此金額的部份將按享有同等權益的基準向任何類別的股份(包括可換股優先股)之持有人進行分派。因此，可換股優先股就有關於享有股息及資產分派的權利，實質上與本公司普通股持有人享有股息及資產分派的權利相同。據此，可換股優先股入賬列為權益工具並計入每股盈利計算。

## 攤薄

	二零一八年		二零一七年	
	普通股	可換股 優先股	普通股	可換股 優先股
用於計算每股基本盈利之 已發行股份加權平均數(千股)	1,478,490	187,837	1,431,237	241,838
未行使購股權調整(千份)	—	—	129	—
	<b>1,478,490</b>	<b>187,837</b>	1,431,366	241,838
每股攤薄盈利(港元)	<b>0.135</b>	<b>0.135</b>	0.306	0.306

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

## 11 股息

將於二零一九年股東週年大會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發的末期股息為每股0.05港元，股息總額合共82,160,000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二零一九年十二月三十一日止年度保留盈利的分配。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
每股普通股及每股可換股優先股中期股息0.06港元 (二零一七年：0.06港元)	99,793	100,385
每股普通股及每股可換股優先股擬派末期股息 0.05港元(二零一七年：0.10港元)	<b>82,160</b>	<b>167,307</b>

## 12 貿易及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>即期</b>		
貿易應收款項(附註(b))		
— 一間聯營公司	224,538	34,772
— 其他關聯方	2,439	5,787
— 第三方	560,234	611,802
	<u>787,211</u>	<u>652,361</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	280,729	279,075
	<u>281,385</u>	<u>279,075</u>
開發物業—應收客戶	<u>3,353</u>	<u>605,619</u>
其他應收款項(附註(d))		
— 聯營公司	151,247	81,318
— 合營企業	112,204	—
— 其他關聯方	17,164	8,986
— 第三方	171,874	33,893
預付款項	399,790	85,808
按金	48,380	35,822
職工墊款	3,410	3,097
應收商品及服務稅	8,416	12,204
	<u>912,485</u>	<u>261,128</u>
應收貸款		
— 一間聯營公司(附註(e))	<u>163,457</u>	—
	<u>2,147,891</u>	<u>1,798,183</u>
<b>非即期</b>		
應收貸款		
— 聯營公司(附註(e))	858,835	959,953
— 其他關聯方	37,244	—
預付款項及其他應收款項	19,630	13,174
	<u>915,709</u>	<u>973,127</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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
1至30日	704,899	509,089
31至60日	35,759	18,409
61至90日	2,062	1,754
超過90日	44,491	123,109
	<u>787,211</u>	<u>652,361</u>

於二零一八年十二月三十一日，逾期但未減值的貿易應收款項為82,312,000港元(二零一七年：143,818,000港元)。該等應收款項與多名近期並無違約記錄之獨立客戶有關。按逾期日計算，逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
1至30日	35,759	284
31至60日	2,062	18,558
61至90日	44,491	2,731
超過90日	-	122,245
	<u>82,312</u>	<u>143,818</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9,039,000港元(二零一七年：43,724,000港元)，預期將自二零一八年十二月三十一日起計十二個月以上收回。
- (d) 應收聯營公司、其他關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物業開發的新加坡公司發放。該等貸款按本集團於該等公司的股權比例發放。於二零一八年十二月三十一日，該等貸款為無抵押，並按每年5%(二零一七年：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。



### 13 待售開發物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>開發中物業</b>		
按成本計的租賃土地	1,096,230	2,834,435
開發成本	860,671	1,257,808
資本化經常開支	20,349	29,576
資本化利息開支	124,879	253,518
	<u>2,102,129</u>	<u>4,375,337</u>

銀行借貸及自附屬公司非控股股東取得的貸款的利息開支已資本化。截至二零一八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1.4%（二零一七年：2.8%）以及自附屬公司非控股股東取得的貸款的利息開支資本化的加權平均年利率為2.9%（二零一七年：5.3%）。

於二零一八年十二月三十一日，賬面淨值為2,100,107,000港元（二零一七年：4,375,337,000港元）的待售開發物業已作為本集團若干銀行貸款的抵押品抵押。

### 14 借貸

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>即期</b>		
銀行借貸—有抵押	1,763,097	2,288,304
銀行借貸—按揭	18,394	20,464
來自附屬公司非控股股東之貸款—無抵押	40,099	117,591
融資租賃負債	3,124	12,521
	<u>1,824,714</u>	<u>2,438,880</u>
<b>非即期</b>		
銀行借貸—有抵押	1,336,889	1,780,380
銀行借貸—按揭	9,444	9,174
中期票據	571,768	567,963
來自附屬公司非控股股東之貸款—無抵押	347,694	204,770
融資租賃負債	2,536	4,118
	<u>2,268,331</u>	<u>2,566,405</u>
<b>借貸總額</b>	<u>4,093,045</u>	<u>5,005,285</u>

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	1,612,714	2,382,456
一至兩年	1,857,419	325,303
兩至五年	616,056	2,289,761
五年後	6,856	7,765
總計	<u>4,093,045</u>	<u>5,005,285</u>

## 15 貿易及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>即期</b>		
應付以下各方的貿易應付款項：		
— 其他關聯方	29,643	68,145
— 第三方	1,609,003	1,794,412
	<u>1,638,646</u>	<u>1,862,557</u>
應付以下各方的非貿易應付款項：		
— 附屬公司非控股股東	44,184	120,722
— 其他關聯方	18,742	26,913
— 第三方	42,362	96,027
— 應付商品及服務稅	9,401	2,355
	<u>114,689</u>	<u>246,017</u>
經營開支的應計費用	129,016	171,409
建築成本的應計費用	6,568	65,596
已收客戶墊付款項	—	1,412,419
遞延收益	107,270	29,798
附屬公司非控股股東可行使之認沽期權	13,614	13,278
若干建築合約之可預測虧損撥備	28,284	—
	<u>284,752</u>	<u>1,692,500</u>
貿易及其他應付款項總額	<u>2,038,087</u>	<u>3,801,074</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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
1至30日	1,583,570	1,784,567
31至60日	24,822	44,593
61至90日	3,965	15,218
超過90日	26,289	18,179
	<u>1,638,646</u>	<u>1,862,557</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。

## 16 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元	庫存股份 千港元
法定：			
普通股			
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日	<u>6,000,000</u>	<u>60,000</u>	<u>-</u>
可換股優先股			
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日	<u>1,000,000</u>	<u>10,000</u>	<u>-</u>
已發行及繳足：			
普通股			
於二零一七年一月一日	1,429,396	14,294	-
可換股優先股之轉換	<u>55,843</u>	<u>558</u>	<u>-</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	<u>1,485,239</u>	<u>14,852</u>	<u>-</u>
購回股份	-	-	(57,012)
註銷股份	<u>(29,298)</u>	<u>(293)</u>	<u>55,870</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>1,455,941</u>	<u>14,559</u>	<u>(1,142)</u>
可換股優先股			
於二零一七年一月一日	243,680	2,437	-
年內轉換	<u>(55,843)</u>	<u>(558)</u>	<u>-</u>
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	<u>187,837</u>	<u>1,879</u>	<u>-</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團購回合計29,880,000股股份(二零一七年：無)。就購回股份所支付之總代價約為57,012,000港元(二零一七年：無)，該代價已自本公司擁有人應佔權益扣除。

## 17 或然負債

(a) 於各財務狀況表日期，本集團有以下或然負債：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就建築合約履約保證的擔保	<u>157,393</u>	<u>124,973</u>

本集團附屬公司亦為本集團聯營公司及關聯公司(本公司附屬公司為其非控股股東)的借貸向銀行提供公司擔保。於二零一八年十二月三十一日，該等銀行借貸為2,774,170,000港元(二零一七年：2,410,290,000港元)。

(b) 待決訴訟

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

## 末期股息

董事會建議就截至二零一八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0.05港元(二零一七年：每股普通股及可換股優先股0.10港元)。待相關決議案於本公司將於二零一九年五月二十一日舉行之股東週年大會上獲通過後，末期股息將於二零一九年六月二十一日或前後派付予於二零一九年五月三十一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，本公司將於二零一九年五月十六日至二零一九年五月二十一日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶。為符合資格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二零一九年五月十五日下午四時三十分提交本公司香港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，本公司將於二零一九年五月二十九日至二零一九年五月三十一日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶。為符合資格享有擬派末期股息，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零一九年五月二十八日下午四時三十分提交本公司香港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

二零一八年，全球經濟面對挑戰，中國經濟發展放緩，中美兩國貿易摩擦與爭端不斷，美國聯儲局四次加息，作為全球金融中心之一的新加坡也受到一定影響。二零一八年新加坡國內生產總值增長3.3%，略低於二零一七年。報告期間，新加坡房地產市場在上半年呈現上漲趨勢。為應對市場變化，政府於二零一八年七月出台新一輪降溫政策，提高本地買家購買第二套及以上住宅的額外印花稅，外國人購買第一套及以上住宅的額外印花稅，同時降低貸款比例。政策出台後，私人住宅集體出售熱潮減退，市場逐漸放緩。第三季度價格指數增幅僅為0.5%，第四季度私宅價格指數止漲反跌，較第三季度下調0.1%，全年私宅價格指數增長7.9%，市場趨於平穩。二零一八年新加坡各類住宅成交量同比回落，全年新加坡新私宅銷量為8,700多套，同比低於去年。新加坡政府密切關注房地產市場，各類政策及時頒佈與調整以確保房地產市場發展與經濟發展相協調，與居民收入增長相匹配，處在良性發展趨勢中。

## 新加坡建築市場回顧

二零一八年，新加坡建築市場總體萎縮3.4%，比之二零一七年10.2%的萎縮放緩。二零一八年私營部門工程的新建築需求雖有小幅上漲，由於因公共部門建築活動處於疲軟狀態，壓低了新加坡建築市場本年的總需求。根據新加坡建設局的資料顯示，二零一八年公共部門和私營部門的建築需求分別為18,400,000,000新加坡元和12,100,000,000新加坡元。

## 香港物業市場回顧

根據差餉物業估價署的臨時數字資料，二零一八年的全港私人住宅價格同比上升約13%，但二零一八年第四季比同年第三季下降約超過6%。由於中美貿易摩擦持續升溫，外圍環球經濟下行風險增加，加上本港市場開始步入加息周期，部份買家持觀望態度，香港樓價從二零一八年九月高峰回落，導致最近數月物業成交萎縮。

不過，近期個別發展商以接近二手價格推出新盤，反應非常理想，對樓市起了正面的支持作用，也證明市場有剛性需求。根據香港金融管理局的統計數字，二零一八年底香港認可金融機構的客戶港元存款總額超過6,700,000,000,000港元，比5年前的4,400,000,000,000港元增長超過50%，證明市場資金非常充裕，對樓市有一定程度的支持。

除非中美貿易摩擦等的負面因素再度轉壞，否則強勁的剛性需求及非常充裕的流動資金應可逐步帶動樓價向上，市場累積的購買力有機會在未來一至兩年逐步釋放出來，市場氣氛預期會穩定下來。

## 香港建築市場回顧

根據政府統計處的資料，本港主要承建商於二零一八年第三季所完成的建造工程名義總值金額為60,300,000,000港元，剔除價格變動的影響後，整體較上年同期下跌4.5%，按項目組別分析，跌幅最大為公營地盤項目，同比跌幅達22%，可見本港建築業尤其公共項目方面在二零一八年仍處於相對的低潮期。

二零一八年底，土地供應專責小組向行政長官提交報告，建議優先研究及推展八個獲主流民意支持的土地供應選項，小組也建議政府制定完善及持續土地供應機制，並推行多管齊下的土地供應策略。中短期選項包括發展棕地、以公私營合作模式發展私人新界農地儲備及收回部份私人游樂場地契約用地作其他用途等。中長期選項包括在維港之外近岸填海、發展東大嶼都會、利用岩洞及地下空間、在新界發展更多新發展區及發展屯門西內河碼頭用地等。二零一九年二月，政府公佈全面接納該報告的建議，我們相信有利於本港建築業。

## 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及工程管理局(「建築及工程管理局」)發放臨時入伙准證(「臨時入伙准證」)，即住宅專案品尚居。

於二零一八年五月，本集團心樂軒(位於武吉巴督的一個綜合物業開發專案)專案開始第二階段銷售，當月銷售70餘間單位，售價在原售價基礎上繼續提高。

於二零一八年九月，我們位於順福路的私人公寓專案順福軒如期出售並取得成功。順福軒一期推出480間單位，開盤當周銷售300間，截止二零一八年底，已售出363間，一期銷售率達75.6%，售出單位售價均高於預期。順福軒專案二期單位將擇機發售。該專案靠近瑪麗蒙地鐵站，專案配備有再次升級的智慧家居系統，面部識別系統，智慧水槽等均引入順福軒專案的智慧特色。另外順福軒專案還特別推出針對樂齡人士的「金選良品」單位，充分考慮樂齡需求，以方便年長人士居住。

於報告期內，本集團多次獲得業界獎項，其中包括首次榮獲PropertyGuru頒發新加坡最佳發展商獎項，表明我們作為本土主流發展商得到認可。

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
	二零一八年 (十億港元)	二零一八年 (港元／ 平方米)
I 品尚居	3.03	50,418
II 心樂軒	0.76	83,865

本集團開始交付執行共管公寓發展(「執行共管公寓」)項目品尚居(由本集團擁有77%)的單位，該項目於二零一八年六月獲得臨時入伙准證(「臨時入伙准證」)。

心樂軒為開發中私人綜合開發項目，自二零一八年開始基於其完工百分比確認預售收益。因此，於報告期內確認預售收益764,300,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團現時擁有重大權益的開發中物業項目組合包括3個新加坡項目(一個執行共管公寓發展項目及兩個私人共管公寓發展項目)，總可銷售面積(「可銷售面積」)超過194,000平方米。於二零一八年十二月三十一日，該等物業未出售的可銷售面積超過100,000平方米。項目詳情如下：

項目	地點	擬定用途	地盤面積 平方米	總可 銷售面積 平方米	累計合同 銷售面積 平方米	累計合同 銷售金額 十億港元	於	建築的 預計完工 年份	所有權 權益
							二零一八年 十二月 三十一日的 完工百分比		
悅心雅軒	新加坡蔡厝港五號大街及碧蘭路交界	住宅、執行共管公寓	16,386	49,979	48,266	2.38	96.7%	二零一九年 六月	46%
心樂軒	新加坡武吉巴督西6道	住宅、私人及零售區域	14,697	37,562	23,379	1.95	50.5%	二零二零年 三月	73%
順福軒	新加坡順福路314-319號	住宅、私人及零售區域	37,991	106,955	22,725	2.36	8.4%	二零二一年 五月	45%

#### 悅心雅軒(本集團擁有46%)

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

該項目總可銷售面積為49,979平方米，於二零一八年十二月三十一日，已出售之可銷售面積比例為96.6%。該建築預計將於二零一九年六月完工。



### 心樂軒(本集團擁有73%)

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

該項目總可銷售面積為37,562平方米，於二零一八年十二月三十一日，已出售之可銷售面積比例為62.2%。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%)

該項目位於順福路314–319號(近Bishan-Thomson區)，地盤面積約為38,000平方米，估計總建築面積超過117,000平方米。其擬發展為私人共管公寓，擁有約1,200套公寓、地下停車場、零售區域及公共設施。該項目於二零一八年一月啟動建設。

該項目總可銷售面積約為106,955平方米，於二零一八年十二月三十一日，已出售之可銷售面積比例為21.2%。該項目預計將於二零二一年五月完工。

## 土地儲備情況

### (1) 新加坡Goodluck Garden

於二零一八年三月八日，本集團的投標正式獲Goodluck Garden(位於新加坡Toh Tuck Road)賣方接納，總代價為610,000,000新加坡元(相當於約3,640,000,000港元)。其為永久業權土地，總土地面積約為33,457平方米，估計總建築面積為46,840平方米。其擬發展為擁有超過600套公寓的私人共管公寓。

### (2) 香港油塘項目

於二零一八年十月三十一日，本集團成功收購油塘海傍地段第58及59號及其延展地段的地塊，總代價為530,000,000港元。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，地塊的最高地積比率為5倍。該地塊擬用作住宅重建。

### (3) 香港深水埗項目

於報告期內，本集團通過合資收購香港深水埗的兩幢住宅舊樓超過80%所有權。待收購100%所有權後，其擬作住宅重建項目。

管理層相信，增補土地儲備對本集團於未來數年持續進行項目開發而言十分重要。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

於報告期內，本集團的業務已進一步擴展至東南亞的國家，包括馬來西亞及越南，因此，本集團承接的建築項目大概可分為「新加坡及東南亞」及「香港及澳門」兩個主要地區分部。於新加坡及東南亞，本集團競投政府部門建築工程及外部私營建築工程，並參與本集團物業開發項目。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，本集團自新加坡及東南亞國家建築合約所得收益約為2,560,400,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約1,972,700,000港元)。香港及澳門分部所得收益約為1,103,900,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約1,623,000,000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3個私營項目及1個自有物業開發項目。於二零一八年，本集團取得2個建屋發展局的新項目及2個私營建築項目，合約總額約為3,380,000,000港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團手頭上有17個外部私營建築項目，未償付的合約金額約為5,830,000,000港元。就東南亞分部而言，本集團在馬來西亞及越南共取得5個新建築合約，合約總額約為1,120,000,000港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團手頭上有6個項目，未償付的合約金額約為1,350,000,000港元。

就香港及澳門分部而言，本集團取得10個新地基及上蓋建築項目，合約總額約為550,000,000港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團手頭上有12個項目，未償付的合約金額約為719,000,000港元。

## 財務回顧

### 收益

於報告期內，本集團的總收益約為7,500,000,000港元(二零一七年：約10,300,000,000港元)，較去年減少27.2%。該減少乃主要由於本集團於二零一八年確認新加坡物業出售較少。於報告期內，新加坡及東南亞項目產生的收益約為6,400,000,000港元(二零一七年：約8,700,000,000港元)，而香港及澳門項目產生的收益則約為1,100,000,000港元(二零一七年：約1,600,000,000港元)。

新加坡分部產生的6,400,000,000港元收益中，物業的合約銷售金額合共為3,800,000,000港元，較去年減少43%。

### 毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為12%（二零一七年：約12.6%）。毛利率略微下降乃主要由於自建築分部所得銷售收益所佔比例雖然較高，但於報告期內該建築分部之毛利率較物業開發分部為低。

### 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93,900,000港元（二零一七年：約224,900,000港元），佔本集團總收益約1.3%（二零一七年：約2.2%）。該下降乃由於報告期內就已確認之開發項目所付的銷售佣金減少所致。

### 一般及行政開支

於報告期內，本集團的一般及行政開支約為327,700,000港元（二零一七年：約332,100,000港元），佔本集團總收益約4.4%（二零一七年：約3.2%）。該下降乃主要由於於報告期內確認的以股份為基礎的支付及員工成本減少，其由租金、行政開支及辦公室開支增加部分抵銷。

### 純利

於報告期內，本集團錄得純利約305,200,000港元（二零一七年：約673,200,000港元），較去年減少55%。本公司擁有人應佔溢利約為224,900,000港元（二零一七年：約512,100,000港元），較去年減少約56%。每股基本盈利及每股攤薄盈利為0.135港元（二零一七年：0.306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

展望二零一九年，新加坡貿工部預測新加坡國內生產總值將位於1.5%–3.5%之間。外部環境的不確定性，管控政策持續收緊影響市場需求，去年大量私人住宅集體出售推高市場價格同時增加市場供給，對本集團專案銷售帶來一定挑戰。然而，新加坡整體經濟保持穩健，房地產市場始終處在與經濟發展協調一致的健康軌道中。根據普華永道會計師事務所與城市土地學會聯合發佈的《二零一九年亞太區房地產市場新興趨勢報告》顯示，新加坡二零一九年房地產投資前景指數達5.88分，在亞太區22個城市中，從去年第三位上升至第二位，投資前景保持穩健，新加坡市場依然為本集團帶來長期增長機會與拓展空間。本集團將繼續紮根新加坡市場，充分發揮集團的卓越競爭力，保持並擴大公司在地產開發業務上的領先優勢，鞏固本土主流發展商的市場地位。

新加坡建設局預計二零一九年新加坡建築總需求將在27,000,000,000新加坡元至32,000,000,000新加坡元之間，公共部門和私營部門的建築需求分別佔60%和40%。建築需求預計保持強勁，建築行業將會從三年低迷期中復蘇。另外，本集團將通過新加坡繼續開拓已進入的東南亞市場，並伺機進入一帶一路沿線的東南亞其他市場如斯里蘭卡、緬甸、柬埔寨。

香港樓市方面，根據二零一九／二零年度賣地計劃共有十五幅住宅用地，當中七幅為新增用地，預計合共可供建設八千八百多個單位。加上鐵路物業發展、市建局、私人發展和重建項目，預計全年的潛在土地供應可供建設約一萬五千五百個單位，略高於二零一九／二零年度私人房屋土地供應目標，說明香港政府會按市場需求情況合適地調節土地供應量，從而達到穩定樓價的作用。市場人士一般認為今年香港樓價仍有調整空間，成交量萎縮。中長期來說，樓價應受本地剛性需求帶動，並隨經濟增長而穩步上升。本集團正積極尋找及研究各區具潛力的地產項目，包括住宅及商業項目收購及重建舊樓等，期望今年可以再增加一至兩個優質項目，穩步發展。

未來數年，香港政府預計整體建造業每年的工程量增至超過300,000,000,000港元，包括公私營房屋、醫院發展及重建計劃、發展及擴建新市鎮和新發展區，以及建造機場第三條跑道等。為應對建造業工人短缺和老化的挑戰，以及配合中短期基建發展對技術工人的殷切需求，政府撥款200,000,000港元擴大建造業學徒計劃，以涵蓋更多人手短缺的工種，並提供進修津貼等。我們認為以上措施有利於香港建築板塊。

## 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)由二零一七年十二月三十一日約5,000,000,000港元減少至二零一八年十二月三十一日約4,100,000,000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62,029,000港元(二零一七年：176,615,000港元)、561,012,000港元(二零一七年：518,546,000港元)及2,100,107,000港元(二零一七年：4,375,337,000港元)的物業、廠房及設備、開發中投資物業以及待售開發物業擔保。

## 流動資金、財務資源及資本架構

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

於二零一八年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約1,500,000,000港元(二零一七年：約3,200,000,000港元)，當中約66.3%及30.7%分別以新加坡元及港元持有，而其餘的則主要以美元、馬來西亞林吉特、澳門元、印尼盧比及越南盾持有。於二零一八年十二月三十一日，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(其中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41.9%(二零一七年：約31.3%)。

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

於二零一八年十二月三十一日，本集團有資本承擔約7,500,000港元(二零一七年：19,900,000港元)用作開發支出及478,300,000港元(二零一七年：471,600,000港元)用於投資長城一青建基金。

## 或然負債

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

## 報告期後事項

於二零一九年二月，本集團從合資伙伴增購悅心雅軒項目的5%股權，收購後，本集團持有該項目的股權從46%增加至51%，該項目將由聯營公司重新分類為附屬公司。

報告期後，Goodluck Garden的集體銷售委員會知會董事會於二零一九年三月七日新加坡上訴法院駁回先前授予Goodluck Garden賣方的法定售樓令之上訴且預計物業購買將很快完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月十五日之公告。

於報告期後及直至本公告日期，概無發生其他重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有1,846名全職僱員(二零一七年：1,921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，僱員可根據個人表現評核獲得加薪及酌情花紅。

於報告期內，本集團產生的總薪酬成本約為595,500,000港元(二零一七年：約699,300,000港元)。

## 購股權

### 購股權計劃

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

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

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

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%。

於二零一八年十二月三十一日，根據該計劃可予發行的購股權總數為66,020,250股股份，相當於本公司已發行股本的4.53%。

## 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。

於報告期內，概無可換股優先股已轉讓予經選定參與者，而信託項下仍發行有187,836,224股可換股優先股。

於報告期後及於本公告日期，合共58,860,925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，而信託項下仍發行有128,975,299股可換股優先股。

## 購買、出售及贖回本公司證券

於二零一八年五月十八日，本公司股東於股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)上授予本公司董事回購本公司股份的一般授權(「回購授權」)。根據回購授權，本公司獲准於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購最多148,523,900股股份，佔於二零一八年股東週年大會當日本公司已發行股份總數的10%。

於報告期內，本公司透過聯交所以總代價57,000,000港元(二零一七年：無)，回購其本身已發行普通股本中合共29,880,000股(二零一七年：無)股份，其詳情載列如下：

月份	回購 股份數目	每股股份價格		
		最高價 港元	最低價 港元	已付總金額 港元
六月	5,792,500	2.37	2.19	12,931,025
七月	4,062,500	2.45	2.23	9,508,750
九月	35,000	1.75	1.75	61,250
十月	14,187,500	1.79	1.66	24,048,575
十一月	5,220,000	2.01	1.68	9,320,125
十二月	582,500	1.99	1.88	1,141,750

所有回購的股份均已註銷。

有關回購由董事就本公司利益及本公司為股東創造價值而進行。



有關報告期內股份回購及本公司股本其他變動的進一步詳情，載於財務報表附註16。

除上文所述者外，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公司管理層的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工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，初步公佈所載截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註之數字與本集團於本年度之綜合財務報表初稿之數字相符。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布之香港審計準則、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，因此並無任何核證聲明。

承董事會命  
青建國際控股有限公司  
主席  
鄭永安先生

香港，二零一九年三月二十八日

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。