



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



**2024** 年報

# 目 錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告書
- 6 管理層討論與分析
- 17 董事會報告
- 30 董事及高級管理人員的履歷
- 37 企業管治報告
- 55 獨立核數師報告
- 60 綜合損益及其他全面收益表
- 62 綜合財務狀況表
- 64 綜合權益變動表
- 66 綜合現金流量表
- 67 綜合財務報表附註
- 148 五年財務摘要



本年報以環保紙張印刷

## 董事

### 執行董事

王從遠先生  
杜波博士  
李軍先生  
杜德祥先生

### 非執行董事

任志強先生(於二零二四年七月二十二日辭任)  
劉嘉臻先生(於二零二四年七月二十二日獲委任)

### 獨立非執行董事

譚德機先生  
陳覺忠先生  
劉軍春先生  
劉娟女士(於二零二四年十二月十二日獲委任)

## 公司秘書

區詠詩女士

## 審核委員會

譚德機先生(審核委員會主席)  
陳覺忠先生  
劉軍春先生

## 薪酬委員會

劉軍春先生(薪酬委員會主席)  
王從遠先生  
杜德祥先生  
陳覺忠先生  
譚德機先生

## 提名委員會

王從遠先生(提名委員會主席)  
杜波博士  
譚德機先生  
陳覺忠先生  
劉軍春先生

## 戰略投資委員會

李軍先生(戰略投資委員會主席)  
王從遠先生  
杜波博士  
陳覺忠先生  
杜德祥先生  
任志強先生(於二零二四年七月二十二日辭任)  
劉嘉臻先生(於二零二四年七月二十二日獲委任)

## 授權代表

李軍先生  
區詠詩女士

## 註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park  
PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

## 香港總辦事處及主要營業地點

香港九龍灣  
宏照道39號  
企業廣場三期8樓

## 有關香港法律的法律顧問

李偉斌律師行

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 主要股份登記及過戶處

Ocorian Trust (Cayman) Limited  
Windward 3, Regatta Office Park  
PO Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

# 公司資料

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

## 主要往來銀行

恒生銀行有限公司

大華銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國進出口銀行

國家開發銀行

東亞銀行有限公司

## 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」)截至二零二四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

於二零二四年，本集團之營業額約為9,900,000,000港元(二零二三年：約10,400,000,000港元)。本公司擁有人應佔純利約為45,600,000港元(二零二三年：本公司擁有人應佔淨虧損約490,300,000港元)。本公司擁有人應佔每股純利為0.028港元(二零二三年：本公司擁有人應佔每股淨虧損0.298港元)。

## 股息

董事會不建議派發全年股息(二零二三年：無)。董事會於截至二零二四年十二月三十一日止年度概無宣派中期股息(二零二三年：無)。

## 全球經濟背景及策略

二零二四年，全球經濟環境複雜多變，依然動蕩不穩，利率高企。全球貿易增長受地緣政治緊張局勢影響，關稅貿易戰升溫、俄烏衝突延宕不決，以及中東地區局勢不穩，全球經濟增長放緩，企業需更加靈活應對市場變化，提升效率並尋求新的增長動能。

本集團持續穩健發展多元化業經營，鞏固收入來源。目前主要發展策略聚焦香港及新加坡的建築市場，尤其是當地政府的建築工程項目。憑藉優質的項目管理能力及靈活的經營策略，本集團將持續關注最新政策、社會公益和市場趨勢，拓展業務至社會項目的多個領域。

新加坡市場方面，其在亞洲經濟體中保持領先地位，加上人口增長迅速，預計二零三零年人口將達到690萬水平，對房屋需求極大，新加坡政府大力推動基建發展，加快建設住宅、公用設施及綠色智慧城市建設。本集團於年內新中標四個大型新加坡政府的組屋建設工程項目，同時亦參與新加坡建設局(「BCA」)創新和生產力計劃，以改進施工技術。黃循財總理表示二零三零年前興建多達七十萬個新住宅單位，其中約二十萬個單位的工程已在籌備或進展中，以滿足及穩定房屋需求。本集團深耕新加坡建築市場多年，早建立良好的企業信譽及品牌名聲，未來新加坡市場繼續為本集團業務拓展之重點區域，保持住政府組屋工程的競爭優勢，以確保項目盈利能力。

# 主席報告書

香港方面，政府《施政報告》及《財政預算案》中多次強調提高房屋供應量的目標，計劃未來十年將大力興建逾三十萬個公營房屋單位，連同「簡約公屋」，未來五年建總體公營房屋供應量將達約十九萬個；而北部都會區的建設也已進入實施階段，預計未來將提供五十萬套住宅單位及相關配套工程。本集團抓緊市場機遇，目前已中標香港政府的若干公營房屋建設項目。受惠於港府大力推動之房屋政策，未來本集團將繼續重點關注公營房屋建築市場，並在此基礎上拓展社會民生設施及院校宿舍等建築項目，尋求更多市場發展機遇，進一步提升集團在香港建築行業的競爭力。

截至二零二四年底，本集團在手未完工建築工程合約金額約為20,390,000,000港元，其中香港板塊佔7,170,000,000港元，新加坡及東南亞板塊佔13,220,000,000港元，金額同比上升的同時，大部份工程均來自新加坡及香港政府項目。隨着業務的可持續擴張及項目毛利的提升，董事會預期未來數年業績將有顯著增長。

展望未來，本集團將與時並進，繼續秉持穩健的經營模式，提升市場競爭力，同時亦重點關注綠色環保及創新科技技術，尋求新的市場機遇。通過一系列戰略舉措，本集團有信心迎難而上，實現可持續發展方向，提升利潤增長。

## 致謝

最後，本人謹代表董事會及管理層，向全體股東、客戶、業務合作夥伴給予的支持，致以誠摯的感謝，同時亦感謝董事會同仁、管理層團隊及本集團所有員工於過去艱巨一年的投入及奉獻表示衷心感謝。新的一年，我們繼續攜手向前，再創高峰，繼續為股東創造更大價值。

青建國際控股有限公司

主席

王從遠

二零二五年三月三十一日

## 新加坡建築市場回顧

二零二四年的新加坡建築量預計將達到320億至380億新元，這得益於新加坡政府支持的舉措和主要國家項目，例如樟宜機場5號航站樓、大士港和公共住宅開發項目。新加坡政府預計將貢獻55%的國內建築項目，而私營部門將貢獻45%。新加坡政府繼續優先考慮大型基礎設施項目，例如公共交通網絡的擴建(例如地鐵線路、輕軌系統)、機場和港口升級以及智慧城市計劃。樟宜機場5號航站樓的建設仍然是重點，隨著國際航空旅行的復甦，該項目預計將加速推進。

隨著新加坡政府對新項目實施更嚴格的可持續性規定，可持續建築變得越來越重要。BCA的舉措(如綠色建築總體規劃)繼續推動更節能、低碳的建築解決方案。

於報告期內，本集團在新加坡成功獲授4個新加坡建屋發展局授予的組屋建設項目，分別是位於新加坡坡的烏魯班丹的住宅項目；加冷黃埔合約74及公共綠化區的住宅項目；Woodlands Neighbourhood 9的住宅項目以及義順鄰裡8合約16-17及公園的住宅項目。

## 香港建築市場回顧

香港政府統計處公佈的二零二四年建造工程名義總值約2,905億港元，同比增長7.2%，其中，公營地盤建造工程表現突出，全年名義總值達1,173億港元，同比上升26.7%，成為主要增長動力。這與建造業議會預計的未來10年香港建造業總工程量將從2,400億到3,750億基本相符。在私人建築市場不景氣的情況下，建築業之所以保持了較高增長，主要原因之一就是香港政府大力推進公營房屋建設。

於報告期內，本集團年內在香港成功獲授4個香港房屋委員會授予的建築工程項目，該項目為就葵涌新葵街公營房屋發展項目、於深水埗荔枝角道的公營房屋發展項目、元朗天華路第一期公共房屋發展項目、東涌第133A區公共房屋發展項目地；成功獲授2個香港建築署授予的建築工程項目，該項目為於灣仔愛群道建造一間擁有12間教室的特殊學校的總承包工程(為混凝土組裝合成(「組裝合成」)項目)、於葵涌火葬場重建相關工程的主要合約建築工程。此外，本集團獲得香港中文大學校園發展處就於香港中文大學崇基校園多功能大樓的學生宿舍部分及學生宿舍組裝合成建築項目，以及獲得香港青鵬投資管理有限公司就菜鳥智慧港延遲移交區的建築工程項目。

## 馬來西亞建築市場回顧

二零二四年馬來西亞建築業市場規模達到約385.5億美元(約1,811億令吉)，預計到2029年將增長至580億美元(約2,730億令吉)，年均複合增長率為8.55%。二零二四年政府撥款900億令吉用於發展開支，涵蓋交通、能源和公共設施建設。加上私人投資，總建築活動資金預計達到1,800億令吉。重點項目包括東海岸鐵路(ECRL)、檳城輕軌(LRT)、柔新經濟特區(JS-SEZ)以及沙巴泛婆羅洲公路等大型項目。城市化進程和人口增長推動住宅需求，特別是可負擔住房項目。二零二四年住宅建築產出同比增長27.8%，成為增長最快的領域。

# 管理層討論與分析

## 新加坡物業市場回顧

二零二四年新加坡國內生產總值增長為4%，增速高於2023年的1.1%。新加坡整體私宅價格連續八年上漲，二零二四年的價格漲幅達3.9%，比二零二三年的6.8%和二零二二年的8.6%增幅明顯放緩。二零二四年全年，開發商共推出6,647間私宅待售單位，二零二三年為7,551間，減少約12%。同時，開發商二零二四年共售出6,469間私宅(不含EC單位)，相較二零二三的6,421間增長約1%。

## 香港物業市場回顧

二零二四年，香港物業市場經歷了顯著波動。根據差餉物業估價署私人住宅售價指數，全年下跌約7.1%，市場持續承受價格調整的壓力。儘管政府相繼推出降低印花稅、放寬按揭政策等刺激措施，以提振買家信心並促進成交量回升，但整體市場仍未見明顯復甦。一手住宅成交約16,000宗，二手住宅成交約40,000宗，創下近三年新高，顯示市場雖有回暖跡象，但仍未能擺脫調整週期。

與此同時，租賃市場受惠於政府積極吸納人才政策及各大高校擴大留學生招生比例，需求持續上升，推動住宅租金全年平均上漲6.9%。租賃市場的強勁表現與樓價下跌形成鮮明對比，反映出市場對短期住房需求的增長。整體而言，二零二四年香港物業市場在價格調整與政策干預間尋求平衡，未來走勢仍將受到宏觀經濟環境及政府進一步措施的影響。

## 業務回顧

### 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，本集團於新加坡及東南亞的建築合約所得收益約為5,880,000,000港元(二零二三年：約4,350,000,000港元)。香港及澳門分部的建築合約所得收益約為2,960,000,000港元(二零二三年：約3,430,000,000港元)。

於報告期內，新加坡分部方面，本集團已完成5個外部建築項目，當中包括2個公共住宅項目，1個公共設施項目及2個私人公寓項目。於二零二四年，本集團取得4個建屋發展局的公共住宅項目及2個私人公寓項目，合約總額約為7,860,000,000港元。於二零二四年十二月三十一日，本集團手頭上有22個外部建築項目，未償付的合約總額約為12,040,000,000港元。

於報告期內，於東南亞建築市場，本集團取得1個私人度假村項目及1個商務樓結構項目。於二零二四年，本集團取得2個私人公寓項目，1個拆除項目及1個汽車工廠項目，合約總額約為720,000,000港元。於二零二四年十二月三十一日，本集團手頭上有7個外部建築項目，未償付的合約金額約為1,180,000,000港元。

就香港及澳門分部而言，本集團取得14個地基及上蓋建築業務新項目，合約總額約為4,750,000,000港元。於二零二四年十二月三十一日，手頭上有38個項目，未償付合約金額約為7,170,000,000港元。

## 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項目。

截止二零二四年底，本集團福瑞軒(位於道德路的一個私人公寓開發專案)累計合同銷售率達到100%，銷售單位數633間。該項目於二零二四年獲得臨時入伙證並已完成住宅單位的交付。

截止二零二四年底，本集團景麗軒(位於淡濱尼62道的一個執行共管公寓開發專案)累計合同銷售率約100%，銷售單位數618間。

截止二零二四年底，本集團雅樂軒(位於武吉巴督西8街的一個執行共管公寓開發專案)累計合同銷售率約97.8%，銷售單位數352間。

截止二零二四年底，本集團雅詩軒(位於鳳凰路的一個私人公寓開發專案)累計合同銷售率約77%，銷售單位數81間。

於報告期間，本集團多次獲得業界獎項，其中包括BCI Asia頒發的新加坡十大開發商獎項等。

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
	二零二四年 (百萬港元)	二零二四年 (港元/平方米)
福瑞軒	650.23	125,396
雅詩軒	412.14	111,392

福瑞軒為中端私人公寓發展項目，二零二四年全年基於完工百分比確認銷售收益。因此，於報告期內確認預售收益約6.5億港幣。

雅詩軒為中端私人公寓發展項目，二零二四年全年基於完工百分比確認銷售收益。因此，於報告期內確認預售收益約4.12億港幣。

# 管理層討論與分析

於二零二四年十二月三十一日，本集團現時負責開發的物業項目組合包括2個新加坡私人公寓發展項目和2個新加坡執行共管公寓項目，總可銷售面積（「可銷售面積」）約160,800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 二零二四年 十二月 三十一日的 完工百分比	建築的預計 完工年份	所有權關係
福瑞軒	新加坡道德道32-46號	私人住宅及零售區域	33,457	50,003	49,859	6.23	100%	二零二四年七月	附屬公司
雅詩軒	新加坡鳳凰路2/2A/2B -24/24A/24B(偶數)	私人住宅及零售區域	6,465	9,687	5,968	0.66	66.6%	二零二六年三月	附屬公司
景麗軒	新加坡淡濱尼62道	住宅	23,799	62,159	61,949	5.39	78.4%	二零二五年十二月	聯營公司
雅樂軒	新加坡武吉巴督西八街	住宅	12,499	38,951	36,634	3.40	32.0%	二零二六年三月	聯營公司

## 福瑞軒

福瑞軒(Forett @ Bukit Timah)私人公寓項目，項目為永久業權土地，包括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，地下停車場及公共設施。該項目位於新加坡武吉知馬規劃區內的道德路32-46號(偶數)。

該項目總可銷售面積為50,003平方米，包括住宅單位49,859平方米，以及商鋪單位144平方米，於二零二四年十二月三十一日，已預售之可銷售面積比例為100%。該項目已於二零二四年三季度完工。

## 雅詩軒

雅詩軒(The Arden)為私人公寓項目，99年業權土地，總土地面積為6,465平方米，估計總建築面積為9,687平方米，擬發展為3幢5層樓，約105個住宅單位，地下停車場及公共設施。該項目位於鳳凰路2/2A/2B-24/24A/24B號(偶數)。

該項目總可銷售面積為9,687平方米，於二零二四年十二月三十一日，已售出之可銷售面積比例約61.6%。該項目預計將於二零二六年三月完工。

## 景麗軒

景麗軒(Tenet)為執行共管公寓項目，99年業權土地，包括11幢15層住宅樓，共618個單位；一棟多層停車樓及一層地下停車場，附有公共設施及景觀。該項目位於淡濱尼62道。

該項目總可銷售面積為62,159平方米，於二零二四年十二月三十一日，已售出之可銷售面積比例約99.7%。該項目預計將於二零二五年十二月完工。

## 雅樂軒

該項目為執行共管公寓項目，99年業權土地，總土地面積為12,499平方米，估計可銷售面積為38,951平方米，擬發展為6棟15層住宅樓，約360個住宅單位；一棟多層停車樓及一層地下停車場，附有公共設施及景觀。該項目位於武吉巴督西八道。

該項目總可銷售面積為38,951平方米，於二零二四年十二月三十一日，已售出之可銷售面積比例約94.1%。該項目預計將於二零二六年三月完工。

## 土地儲備情況

### (1) 新加坡媒體圈項目

於二零二四年二月八日，本集團與Forsea Residence組成的財團，以3億9529萬新幣成功標中位於新加坡緯壹科技城媒體城(one-north mediapolis)的媒體圈(Media Circle)地塊。該地盤屬於99年業權土地，將開發為私人公寓項目，總土地面積為10,632平方米，估計總可銷售面積為30,834平方米，擬發展約350個住宅單位，一層商業空間及一層地下停車場，附有公共設施及景觀。

### (2) 新加坡巴西立項目

於二零二四年八月一日，本集團與Forsea Residence及ZACD Laserblue組成的財團，以5億5700萬新幣成功標中位於新加坡巴西立(Pasir Ris)的白沙惹蘭羅央(Jalan Loyang Besar)地塊。該地盤屬於99年業權土地，將開發為執行共管公寓，總土地面積為28,405.5平方米，估計可銷售面積為71,014平方米，擬發展超過700個住宅單位，附有地下停車場、公共設施及景觀。

### (3) 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。根據已批核的分區計劃大綱圖，地塊的最高容積率為5。於二零二零年六月，城規會批准該地盤重建為住宅。原規劃的修改於2022年3月獲得批准。建築圖則於二零二四年二月獲得屋宇署批准許可，目前正在進行土地契約交換程序。

### (4) 香港深水埗項目

於二零二三年一月，本集團完成收購位於深水埗醫局街163-169號全部4幅土地的所有權。該項目將與其合資夥伴一起重建為附帶餐廳和天台休憩空間的學生公寓。於二零二零年十月，屋宇署批出建築圖則許可。現有建築物的拆除工程已於二零二三年第四季完成。項目地基工程已於二零二四年開展。

# 管理層討論與分析

## (5) 香港大埔項目

本集團與萬科置業(香港)有限公司合作，於二零二零年七月以補地價金額37.05億港元獲政府批授位於香港新界大埔地段243號馬窩路的一個地塊。該地盤面積約243,353平方呎，專為私人住宅用途，而最高建築面積為781,897平方呎。於二零二一年十二月，開發建築圖則許可已批出。項目已命名為「上然」，並於二零二五年第一季度完成項目第一期銷售。

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。

## 醫藥基金投資

本集團於二零二零年訂立認購協議，認購一項從事投資醫藥及生物科技相關業務之基金的有限合夥權益，總認購金額最高達25,640,000美元(相當於200,000,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團有總認購金額約20,920,000美元(相當於163,000,000港元)。該基金重點研發對象包括對抗超級細菌的超級抗生素、以及治療類風濕性關節炎、慢性阻塞性肺病、異位性皮炎等症狀的若干新藥。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年五月二十一日之公告。

各項新藥最新的研發進度如下：

1. 治療慢性阻塞性肺炎的新藥已經在二零二一年上半年獲得進行新藥研製臨床一期試驗批文。由於技術審評方面有新的要求，我們補充了資料後已在二零二五年二月更新了批文。
2. 治療異位性皮炎的新藥已經在二零二二年上半年獲得新藥研製臨床一期試驗批文。
3. 超級抗生素新藥已經在二零二二年下半年獲得新藥研製臨床一期試驗批文。
4. 治療風濕性關節炎的新藥已經在二零二三年下半年獲得新藥研製臨床一期試驗批文。

目前，4款新藥已經制定相關的臨床方案，並根據市場變化的情況進一步做調整。鑒於生物製藥市場整體行情不景氣，政府加強對醫院反貪腐的措施和監管的臨床法規經常會有調整，預計臨床方案推遲到2025年下旬才開始，所以公司會先專注在1-2種新藥上。另外，公司與基金管理人溝通，不排除尋找合適的產業合作夥伴進行共同研發，或轉讓權益的事項。

## 財務回顧

### 收益

於報告期內，本集團的總收益約為9,900,000,000港元(二零二三年：約10,400,000,000港元)，較截至二零二三年十二月三十一日止年度減少5.0%。該減少乃主要由於報告期間內的新加坡物業開發收入減少所致。

於報告期內，「地基及建築—香港及澳門」分部的收益約為3,000,000,000港元(二零二三年：約3,400,000,000港元)，較去年同期減少約13.9%。

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(二零二三年：約7,000,000,000港元)。新加坡及東南亞分部產生的約6,900,000,000港元收益中，建築業務收益約為5,900,000,000港元(二零二三年：約4,400,000,000港元)，較去年同期增加35.2%；以及物業的合約銷售金額合共約為1,100,000,000港元(二零二三年：約2,600,000,000港元)，較去年同期減少59.7%。

### 毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為5.4%(二零二三年：約2.6%)。毛利率上升主要由於新加坡建築成本優化，因此報告期內的毛利率較二零二三年同期有所增加。

### 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41,300,000港元(二零二三年：約95,300,000港元)，佔本集團總收益約0.4%(二零二三年：約0.9%)。該減少乃由於報告期內物業銷售產生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283,600,000港元(二零二三年：約327,000,000港元)，佔本集團總收益約2.9%(二零二三年：約3.1%)。該下降乃主要由於報告期內確認的員工成本減少所致。

### 財務成本

於報告期內，本集團總借款減少，導致本集團於報告期內的財務成本降低至約223,900,000港元(二零二三年：約327,700,000港元)。

### 溢利淨額

於報告期內，本集團錄得溢利淨額約43,400,000港元(二零二三年：虧損淨額約371,300,000港元)。本公司擁有人應佔溢利為約45,600,000港元(二零二三年：本公司擁有人應佔虧損淨額490,300,000港元)。

由虧損淨額轉變為溢利淨額乃主要由於(i)新加坡建築分部於報告期內的毛利率較二零二三年同期有所改善；及(ii)本集團的債務架構的精細優化及嚴厲成本控制，導致財務成本及行政開支較二零二三年同期有所減少。

# 管理層討論與分析

## 不競爭契諾

為盡量減少潛在競爭，本集團、國清控股集團有限公司(「國清中國」)及國清控股有限公司(「國清BVI」)(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

根據新加坡貿工部發佈的公告，預計二零二五年新加坡GDP增長將放緩，增長約1%–3%。長期來看，新加坡經濟依然具有競爭力，根據瑞士洛桑國際管理發展學院(IMD)發表《二零二四年可持續貿易指數》，新加坡排名全球第四，在亞洲經濟體中保持領先地位。

新加坡建築市場的前景依然樂觀，這得益於政府對基礎設施、城市更新項目的持續投資以及對可持續發展的持續努力。然而，勞動力短缺和材料成本波動仍然是管理方面的挑戰。根據新加坡政府的規劃，預計到2030年，新加坡總人口將達到650萬至690萬人之間。為應對這一人口增長，政府計劃在2030年前興建多達70萬個新住宅單位。其中，約20萬個單位的工程已在籌備或進展中。此外，政府制定了更長遠的規劃，包括：武吉知馬原跑馬場重建：該區域將被開發為賽馬城項目，計劃容納約2萬個公共和私人住宅單位；巴耶利峇空軍基地搬遷：預計在2030年代，巴耶利峇空軍基地搬遷後騰出的土地，可興建約15萬個組屋和私宅單位；Bayshore住宅區和四美地區開發：位於東海岸公園附近的Bayshore住宅區，以及四美地區，將建設私人 and 公共住房的組合，並配套相關設施和娛樂項目；上樟宜地鐵站附近開發：未來，更多的公共住房和設施將被注入到上樟宜地鐵站(Upper Changi MRT)附近的區域。這些規劃旨在確保新加坡在未來的人口增長中，提供充足且多樣化的住房選擇，以滿足不同群體的需求。本集團將重點關注新加坡政府工程，保持現有的組屋市場的優勢地位，同時探討其他建築工程如基礎設施類項目的投標機會。

新加坡政府的數字化轉型將繼續提高效率，而對綠色建築計劃的更多關注將塑造行業的未來，在二零二五年新加坡政府繼續推動自動化和創新技術，集團參與了新加坡BCA的一些創新和生產力計劃，例如在集團正在進行的項目中採用機器人技術進行噴漆工作。建屋局還宣佈，將在二零二五年在大約一半的新預購組屋制度項目中實施這些機器人噴漆技術，集團很高興成為此類技術的先驅之一。集團還在與BCA一起探索其他創新技術，例如智能乘客升降機和其他節省勞動力的施工技術，以提高現場生產力。總而言之，雖然存在勞動力短缺和成本上升等挑戰，但在政府舉措、技術採用和對可持續性的高度關注的推動下，新加坡建築業在二零二五年的前景仍然總體樂觀。

新加坡二零二五年上半年政府售地計劃(GLS)將推出10幅正選名單地段，預計可建造5,030個私宅單位，提供足夠供應以維持房市的穩定發展。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及投資業務上的領先優勢，鞏固本土主流發展商的市場地位。

根據《二零二五年經濟與財政展望報告》，馬來西亞建築業預計在二零二五年增長9.4%。二零二五年預算撥款500億令吉用於基礎設施建設。砂拉越一沙巴連接公路第二期、古晉城市交通系統、沙巴泛婆羅洲高速公路第一期B階段等大型基建項目將持續推進。二零二五年一月十一日，檳城LRT輕軌舉行了動土儀式，該項目的建設將為建築業帶來新的發展機遇。

隨著大數據和人工智能等數字科技的進步，數據中心建設將繼續成為建築業的新增長引擎。全球企業如微軟、亞馬遜雲服務和谷歌等，紛紛選擇在大馬擴展數據中心，將帶動相關建築項目的開展。政府對基礎設施發展的重視吸引大量的國內外投資，為長期增長奠定堅實基礎。服務業的發展、入境遊客數量的增加等，將推動商業建築、酒店等相關領域的需求。此外，隨著人們對生活品質要求的提高，綠色環保高端社區等住宅項目的需求也有望增加。

香港最新施政報告再次提出，在未來10年將大力興建30萬套公營房屋單位，其中近5年建設18.9萬套；北部都會區的建設也已進入實施階段，預計未來將提供50萬套住宅單位及相關配套工程。香港機場管理局近期也發佈了機場城市的千億發展規劃，這些建築工程的陸續實施，必將持續帶動香港建築市場的增長。本集團目前已中標香港政府的若干公營房屋建設項目，未來將繼續重點關注公營房屋建築市場，借助新加坡「組裝合成」建築項目的豐富經驗，必將從中受益，獲得更多的發展機遇。

香港樓市方面，根據香港政府的二零二四／二五年至賣地計劃，政府將推出8幅住宅土地，加上鐵路物業發展、私人發展和重建以及市區重建局發展項目，未來一年的潛在住宅供應約15,150個單位，另有2幅商業用地及1幅工業用地分別提供約12萬平方米商業樓面面積和54.4萬平方米工業樓面面積，說明政府將繼續維持穩定土地及樓宇供應量。展望二零二五年，香港住宅市場預計呈現先跌後穩的趨勢，上半年受高庫存和供應過剩影響可能繼續下跌，下半年隨減息預期和需求釋放逐步企穩。二零二四年全面「撤辣」已刺激交易量，政策效果或於二零二五年逐步減弱，市場回歸基本面；政府可能將住宅納入資本投資者入境計劃，或允許強積金用於購房，以進一步激活需求。美聯儲減息預期將降低按揭成本，改善購房者負擔能力。住宅市場在政策與利率驅動下逐步觸底。

# 管理層討論與分析

## 債務及資產押記

本集團的計息借貸總額(包括銀行借貸、來自非控股權益的貸款及租賃負債)由二零二三年十二月三十一日約5,100,000,000港元減少至二零二四年十二月三十一日約3,300,000,000港元。借貸主要以新加坡元、港元及美元計值。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201,865,000港元(二零二三年：223,852,000港元)及1,018,419,000港元(二零二三年：1,538,858,000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。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約1,100,000,000港元(二零二三年：約1,600,000,000港元)，當中約79.3%、15.1%及4.0%分別以新加坡元、港元及美元持有，而其餘的則主要以馬來西亞令吉及越南盾持有。截至二零二四年十二月三十一日，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(定義為借貸及租賃負債減現金及現金等物價以及已抵押銀行存款))約為43.6%(二零二三年：約55.3%)。

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

截至二零二四年十二月三十一日，本集團有資本承擔約900,000港元(二零二三年：3,900,000港元)用作開發支出、1,400,000港元(二零二三年：10,600,000港元)用於購買物業、廠房及設備。除本報告所披露者外，本集團現時沒有計劃取得其他重大投資或資本資產。

## 或然負債

除綜合財務報表附註33所披露者外，截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無其他或然負債。

## 報告其後事項

除本報告所披露者外，於報告期後及截至本年報日期，概無發生其他重大事項。

## 僱員及薪酬政策

截至二零二四年十二月三十一日，本集團有2,916名全職僱員（二零二三年：2,857名全職僱員）。本集團大部分僱員駐守新加坡及香港。本集團定期檢討僱員薪酬政策及待遇。除公積金及內部培訓課程外，本集團亦可根據個人表現評核而向僱員加薪及酌情授予花紅。

於報告期內，本集團產生的總薪酬成本約為918,500,000港元（二零二三年：約919,900,000港元）。

## 購買、出售及贖回本公司證券

於二零二四年六月二十一日，本公司股東（「股東」）於股東週年大會（「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151,832,003股份，佔於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，本公司及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，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1第二分部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C3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」），作為本公司有關董事進行本公司上市證券交易的行為守則。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（「審核委員會」）已同本公司管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論內部監控及有關編製報告期的綜合財務報表的財務報告事宜。其亦審閱報告期的經審核綜合財務報表，並推薦予董事會，以供審批。審核委員會信納該等綜合財務報表乃根據適用會計準則編製。

# 董事會報告

## 主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其附屬公司的主要業務載於財務報表附註12。

## 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、本集團於年內表現的討論及分析(包括採用財務關鍵業績指標作出的分析)、本集團面臨的主要風險及不明朗因素描述、於報告期後影響本集團的重大事項的進一步討論及分析、本公司業務的未來發展、本集團環保政策及表現的討論及本集團遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的情況以及本集團與其利益相關者的主要關係的說明，均載於本報告第6至16頁的管理層討論與分析，其構成本董事會報告的一部分。

## 業績及股息

本集團於報告期內的業績載於本報告第60及61頁的綜合損益及其他全面收益表。董事並不建議就截至二零二四年止年度派付末期股息。

概無任何本公司股東據此已放棄或同意放棄任何股息的安排。

有關本集團股息政策的更多資料，請參閱本報告第51頁。

## 物業、廠房及設備

本公司及本集團的物業、廠房及設備於報告期內的變動詳情載於財務報表附註17。

## 股本

本公司股本於報告期內的變動詳情載於財務報表附註27。

## 儲備

本集團儲備於報告期內的變動詳情載於第65頁的綜合權益變動表。

於二零二四年十二月三十一日，本公司有可供分派儲備3,217,200,000港元(二零二三年：3,253,700,000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。

## 稅務寬免

本公司並不知悉本公司股東因其持有本公司股份而可獲得任何稅務寬免。

## 本集團財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於本報告第148頁。

## 董事

於報告期間及直至本報告日期任職的董事如下：

### 執行董事

王從遠先生(主席)  
李軍先生(行政總裁)  
杜波博士  
杜德祥先生(聯席行政總裁)

### 非執行董事

任志強先生(於二零二四年七月二十二日辭任)  
劉嘉臻先生(於二零二四年七月二十二日獲委任)

### 獨立非執行董事

譚德機先生  
陳覺忠先生  
劉軍春先生  
劉娟女士(於二零二四年十二月十二日獲委任)

有關於報告期內及直至本報告日期的董事完整名單，請參閱第2頁的「公司資料」。

根據本公司的組織章程細則(「細則」)第112條，新委任董事劉嘉臻先生及劉娟女士將任職至應屆股東週年大會，並符合資格及願意膺選連任。

根據細則第108(a)條，李軍先生、杜波博士、杜德祥先生及劉軍春先生將於本公司應屆股東週年大會上退任董事職務，並符合資格及願意膺選連任。

於二零二四年七月二十二日，劉嘉臻先生就上市規則中適用於彼作為董事的規定及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資料的可能後果向一家合資格提供香港法律意見的律師事務所獲取法律意見。新委任的董事確認彼知悉自己作為董事的義務。

於二零二四年十二月十二日，劉娟女士就上市規則中適用於彼作為董事的規定及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資料的可能後果向一家合資格提供香港法律意見的律師事務所獲取法律意見。新委任的董事確認知悉自己作為董事的義務。

截至二零二四年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，辭任董事任志強先生已確認與董事會並無不同意見，且不存在與其辭任有關而需要提出的事項提請本公司股東及香港聯合交易所有限公司垂注。

# 董事會報告

## 董事的服務合約

王從遠先生已於二零二五年一月二十六日續新立與本公司的執行董事服務合約，為期三年。杜波博士已於二零二三年三月三十一日續新與本公司的執行董事服務合約，為期三年。李軍先生及杜德祥先生已各自於二零二三年二月二十四日與本公司訂立執行董事服務合約，為期三年。該等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。

劉嘉臻先生(自二零二四年七月二十二日起獲委任為獨立非執行董事)於二零二四年七月二十二日與本公司訂立獨立非執行董事服務合約，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。

劉娟女士(自二零二四年十二月十二日起獲委任為獨立非執行董事)於二零二四年十二月十二日與本公司訂立獨立非執行董事服務合約，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或根據董事服務協議的條款以其他方式予以終止。

譚德機先生於二零二四年九月十二日續新與本公司的獨立非執行董事服務合約，為期兩年。陳覺忠先生於二零二四年一月二十四日續新與本公司的獨立非執行董事服務合約，為期兩年。劉軍春先生於二零二五年二月二十四日與本公司續訂服務合約，為期兩年。該等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。

概無董事與本公司訂立不可由本公司於一年內無需支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

## 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。

## 董事資料變動

除王從遠先生、杜波博士、譚德機先生、陳覺忠先生及劉軍春先生外，概無任何董事履歷詳情變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。於本報告日期董事及高級管理人員的履歷詳情載於本報告第30至36頁。

## 董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員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（「股份」）、相關股份（「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條存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄C3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
王從遠先生	信託受益人(附註1)	6,189,663	0.41%
	實益擁有人	1,944,916	0.10%
李軍先生	信託受益人(附註1)	2,602,497	0.17%
	實益擁有人	990,624	0.06%
杜波博士	受控制法團權益(附註2及附註3)	1,124,759,528	74.08%
	信託受益人(附註1)	45,689,892	3.01%
	實益擁有人	12,504,972	0.82%
杜德祥先生	受控制法團權益(附註3)	100,000,000	6.59%

附註：

- 指根據管理層股份計劃授出之獎勵項下相關可換股優先股之好倉。更多詳情請參閱本報告「管理層股份計劃」一段。
- 杜波博士被視為於1,024,759,528股股份中擁有權益，乃由於該等股份由國清BVI持有。國清BVI為浩博投資有限公司全資擁有的公司，而浩博投資有限公司由冠揚投資有限公司持有48.55%權益及由福濤控股投資有限公司持有51.45%權益。福濤控股投資有限公司由匯隆企業有限公司（為杜波博士全資擁有的公司）持有74.53%權益。冠揚投資有限公司為青島青建控股有限公司全資擁有的公司，而青島青建控股有限公司由青島智信達企業管理合夥企業（有限合夥）持有99.98%權益。於二零二四年十二月三十一日，青島智信達企業管理合夥企業（有限合夥）的執行事務合夥人為杜波博士。
- 杜波博士及杜德祥先生被視為於100,000,000股股份中擁有權益，乃由於該等股份由Victorious Path International Limited持有。Victorious Path International Limited為國清集團（香港）有限公司全資擁有的公司，而國清集團（香港）有限公司由海鼎（南洋）投資有限公司全資擁有，海鼎（南洋）投資有限公司由國清控股（南洋）投資有限公司全資擁有，國清控股（南洋）投資有限公司由國清控股集團有限公司全資擁有。國清控股集團有限公司由上海和利源投資有限公司持有42.1%權益及由青島青建集團股份公司持有51.9%權益，而青島青建集團股份公司由青島智信達企業管理合夥企業（有限合夥）持有99.98%權益。上海和利源投資有限公司由杜波博士持有59.5%權益及由杜德祥先生持有40%權益。

# 董事會報告

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員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任何權益或淡倉或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）於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
匯隆企業有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
福濤控股投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
冠揚投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
浩博投資有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,024,759,528	67.49%
國清控股有限公司	實益擁有人(附註1)	756,421,520	49.82%
	受控制法團權益(附註1、2及3)	268,338,008	17.67%
受託人	受託人(附註5)	124,875,197	8.22%
青島智信達企業管理合夥企業(有限合夥)	受控制法團權益(附註1)	1,124,759,528	74.08%
青島青建控股有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,124,759,528	74.08%
青建發展有限公司	實益擁有人(附註2)	224,145,000	14.76%
國清金控有限公司	受控制法團權益(附註3)	44,193,008	2.91%
國清資產管理有限公司	受控制法團權益(附註3)	44,193,008	2.91%
國清成長1號基金有限合夥	實益擁有人(附註3)	44,193,008	2.91%
中國長城資產(國際)控股有限公司	實益擁有人	142,000,000	9.35%
上海和利源投資有限公司	受控制法團權益(附註4)	100,000,000	6.59%
國清控股集團有限公司	受控制法團權益(附註4)	100,000,000	6.59%
國清控股(南洋)投資有限公司	受控制法團權益(附註4)	100,000,000	6.59%
海鼎(南洋)投資有限公司	受控制法團權益(附註4)	100,000,000	6.59%
國清集團(香港)有限公司	受控制法團權益(附註4)	100,000,000	6.59%
Victorious Path International Limited	實益擁有人(附註4)	100,000,000	6.59%

附註：

- (1) 國清BVI為浩博投資有限公司全資擁有的公司，而浩博投資有限公司由冠揚投資有限公司持有48.55%權益及由福濤控股投資有限公司持有51.45%權益。福濤控股投資有限公司由匯隆企業有限公司持有74.53%權益。冠揚投資有限公司為青島青建控股有限公司全資擁有的公司，而青島青建控股有限公司由青島智信達企業管理合夥企業(有限合夥)持有99.98%權益。
- (2) 於二零二四年十二月三十一日，青建發展有限公司(「青建發展」)持有224,145,000股股份。青建發展由國清BVI全資擁有。
- (3) 國清資產管理有限公司是國清成長1號基金有限合夥的普通合夥人，而國清成長1號基金有限合夥由國清金控有限公司(由國清BVI全資擁有)全資持有。
- (4) 國清集團(香港)有限公司為一間全資擁有Victorious Path International Limited的公司，而國清集團(香港)有限公司由國清控股(南洋)投資有限公司全資擁有的海鼎(南洋)投資有限公司全資持有。國清控股(南洋)投資有限公司為國清控股集團有限公司全資擁有的公司，青島青建控股有限公司及上海和利源投資有限公司分別持有國清控股集團有限公司的57.9%及42.1%。
- (5) 指根據管理層股份計劃由受託人持有之獎勵項下可換股優先股。更多詳情請參閱本報告「管理層股份計劃」一段。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，據董事所深知、全悉及確信，概無人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第336條記錄的權益或淡倉。

## 重大交易、安排或合約

除本報告「不競爭承諾」章節所披露者及綜合財務報表附註35所載重大關聯方交易外，本公司或其任何附屬公司概無任何於報告期末或報告期內任何時間仍然生效而董事或與董事有關連的實體直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約，本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司控股股東之間亦無任何於報告期末或報告期內任何時間仍然生效之重大合約。

## 董事認購股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節及下文「管理層股份計劃」一節外，於報告期內任何時間，概無向任何董事或彼等各自的聯繫人授出權利，使其可藉購買本公司股份或債權證而獲益；本公司及其任何附屬公司亦概無參與任何安排，致使董事或彼等各自的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：

	二零二四年 %	二零二三年 %
建築材料採購額百分比：		
來自最大供應商	4.4%	3.4%
來自五大供應商	13.9%	13.1%
營業額百分比：		
來自最大客戶	40.9%	30.6%
來自五大客戶	66.5%	45.6%

於報告期內，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所悉其擁有本公司股本5%以上）於本集團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，於報告期內及直至本報告日期，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，執行董事王從遠先生為國清中國的董事及主席；執行董事杜德祥先生為國清中國的董事。國清中國連同其附屬公司（「國清集團」）從事之主要業務為(i)投資於房地產及相關行業之項目；(ii)於中國及其他海外市場進行物業開發；(iii)於中國及其他海外市場向私人及公營部門提供建築服務；(iv)鋼鐵、機械及其他與建築業務有關之原材料之物流及貿易；及(v)提供設計諮詢服務。然而，根據不競爭契諾，國清集團不得於香港、新加坡及澳門從事與本集團有競爭的受限制業務，更多詳情載於本報告下文。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。有關不競爭契諾的進一步詳情，請參閱本報告管理層討論與分析「不競爭契諾」一節。

除上文所披露者外，董事概不知悉董事及彼等各自的聯繫人的任何業務或權益對本集團業務構成競爭或可能構成競爭及對本集團造成或可能造成任何其他利益衝突。

## 公眾持股量

根據本公司可公開查閱的資料及據董事所悉，於本報告日期，本公司總發行股本至少25%由公眾持有。

## 管理層股份計劃

根據本公司與國清控股(南洋)投資有限公司訂立日期為二零一五年五月二十三日之股份認購協議，內容有關本公司收購旺寶發展有限公司的全部已發行股本(「二零一五年收購事項」)，國清控股有限公司(「信託人」)已制定管理層股份計劃(「管理層股份計劃」)及於二零一五年十月十五日成立信託(「信託」)。二零一五年收購事項的部分代價已由本公司就管理層股份計劃向信託的受託人發行304,599,273股本公司新發行的不可贖回可換股優先股(「可換股優先股」)結付。管理層股份計劃期限自二零一五年收購事項完成時開始至二零二二年四月一日屆滿(「屆滿日期」)。管理層股份計劃僅涉及現有的可換股優先股。

## 管理層股份計劃之目的

管理層股份計劃旨在獎勵多年來為本公司及國清集團發展作出貢獻的經選定參與者。

## 管理層股份計劃之參與者及根據管理層股份計劃可予發行的股份數目

管理層股份計劃之參與者及根據管理層股份計劃可予發行的股份數目根據管理層股份計劃，獎勵將有條件授予國清集團(包括本公司)若干高級管理層及僱員(「經選定參與者」)，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。每名經選定參與者並無最高配額限制。

## 歸屬期間

根據管理層股份計劃的條款以及於達成管理層股份計劃及授予通知所載的歸屬條件後，向經選定參與者授予並獲其接納的可換股優先股(原本由受託人根據信託持有)將根據授予通知所載的歸屬時間表歸屬予經選定參與者，而信託的受託人須向經選定參與者或經選定參與者相應成立的公司轉讓相關數目的可換股優先股。

## 申請或接納可換股優先股時須支付的款項(如有)及必須或可支付款項的期間

授出可換股優先股的要約必須於要約提出之日起計十日內(包括該日)接納。可換股優先股承授人於接納授出可換股優先股的要約時應付國清BVI的金額為每股可換股優先股0.56港元，須於授出要約後在切實可行情況下盡快支付。

## 釐定已授出可換股優先股行使價的基準

已授出可換股優先股購買價乃基於青建(南洋)控股有限公司於二零一二年十二月三十一日的資產淨值釐定。

# 董事會報告

## 計劃之剩餘年期

管理層股份計劃已於二零二二年四月一日屆滿。不得進一步授出可換股優先股。然而，信託仍然有效，信託期已於每季度自動延展，直至接獲國清BVI的通知為止。根據管理層股份計劃之規則，所有由信託持有的可換股優先股將於管理層股份計劃屆滿時由信託之受託人轉讓予國清控股有限公司。

管理層股份計劃屆滿後，不得進一步授出可換股優先股。於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及本報告日期，管理層股份計劃項下並無未歸屬的可換股優先股，且於報告期內，概無可換股優先股根據管理層股份計劃獲授予、歸屬、註銷或失效。於屆滿日期及中期報告日期，該計劃項下可發行的可換股優先股數目及其已發行可換股優先股所佔百分比為零。

概無有關管理層股份計劃的其他資料須根據上市規則第17.07條予以披露。

## 已發行債權證

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無發行任何債權證。

## 可轉換證券

本公司目前擁有兩類股份，即普通股及可換股優先股。

於二零一五年十月十五日，本公司完成收購旺寶發展有限公司的全部已發行股本及於二零一五年收購事項完成後，本公司向國清控股有限公司發行647,273,454股可換股優先股及向信託受託人發行304,599,273股可換股優先股，作為二零一五年收購事項代價的結算。於本報告日期，本公司擁有124,875,197股已發行可換股優先股。

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則除外）。

贖回：本公司或可換股優先股持有人均不可贖回可換股優先股。

優先分派：在符合所有適用法律及細則的前提下，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的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或所提呈的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。

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的換股股份)。

地位：除投票權、本公司清算、清盤或解散時的分派權益及按照上述方式所述的優先分派權及權利外，每股可換股優先股與每股該等股份享有同等權利。換股股份將以繳足形式發行，且在各方面與於轉換當日的該等已發行股份享有同等地位。

調整：倘若及當該等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：本公司不會尋求可換股優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

## 股票掛鈎協議

除第24頁「管理層股份計劃」一段及本報告所披露者外，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立其他股票掛鈎協議。

## 優先購買權

本公司的章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，要求本公司按比例向現有股東發行新股份。

## 關連交易

就董事所知，綜合財務報表附註35所披露的關聯方交易均不構成上市規則第14A章所定義的關連交易或持續關連交易，符合上市規則第14A章的披露規定。

# 董事會報告

## 獲准許彌償條文

以董事為受益人的獲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

於報告期內，本集團之慈善捐款為47,000港元(二零二三年：289,000港元)。

## 不競爭承諾

茲提述本報告管理層討論與分析「不競爭契諾」一節。

國清中國、國清BVI及杜波博士(統稱為「**契諾人**」)與本公司於二零一五年九月二十二日訂立不競爭契諾，據此，各契諾人以本公司(為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，其不會及將不會促使其聯繫人(透過本集團進行者除外)直接或間接於受限制地區進行、從事、投資、參與任何物業開發項目或以其他方式於當中擁有權益及提供建築服務(「**受限制業務**」)。

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

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，本公司一直遵守上市規則附錄C1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37至54頁的企業管治報告。

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所於二零二四年六月二十一日辭任本公司核數師，而德勤·關黃陳方會計師行(「**德勤**」)於同日獲委任以填補臨時空缺，並將留任至應屆股東週年大會結束為止。

德勤將於應屆股東週年大會上退任，惟其合資格並願獲續聘。於應屆股東週年大會上將提呈有關續聘德勤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投資開發及建築業務。本集團營運業務所在行業可能受若干因素影響，如項目意外延遲、政府政策變動、利率、建築成本、土地成本及市況變動、技術改進、行業標準演變及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。該等因素可能會對本集團營運業績產生不同程度的負面影響。本公司一直密切關注與本集團業務有關的政策及法規，並將優化業務模式、調整營運策略及利用其發展優勢以保持穩定發展。

此外，物業開發業務本質上屬資本密集性。雖然本集團主要通過銷售所得款項、銀行借貸及內部資金為其物業項目提供資金，但如果無法獲得足夠融資或未能在本集團現有信貸融資到期前重續，本集團的營運可能會受到不利影響。新加坡的物業建設業務受新加坡建設局（「**建設局**」）及其他監管機構規管。該等監管機構規定，建築業務獲授及／或重續許可及特許權前須達成的各項標準，及於建設局存置之承建商註冊系統（「**CRS**」）登記乃競投公營界別建築項目的先決條件。重續本集團的許可及特許權須遵守相關法規。本集團現時於多項必要之建築特許權項下進行經營，彼等將於二零二五年七月到期。現有建設局許可及特許權的任何不續期將導致我們不符合資格競投或參與特定項目，因此減少本集團項目機遇數目，而此可能對本集團的業務及財務業績造成不利影響。本集團的營運部門將繼續密切監控並確保本集團遵守該等特許權的標準及規定。

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

## 主要關係

### (i) 僱員

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

### (ii) 分包商及供應商

本集團已與多名分包商及供應商建立長期合作關係，並竭力確保其遵守本集團於質量及道德方面的承諾。本集團精心選定分包商及供應商並要求其滿足若干評估標準（包括往績記錄、經驗、財務實力、聲譽、生產優質建築的能力及質量控制有效性）。來自分包商及供應商的潛在風險為，其或不能一直符合質量標準或及時提供服務。本集團可能就採取補救措施（例如更換該等承建商）而產生額外成本，以及因延誤竣工而可能有損聲譽及招致額外財務虧損。任何上述因素可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成有重大不利影響。

# 董事會報告

## (iii) 客戶

就物業開發而言，本集團致力於向我們的客戶提供多元化、啟發靈感且物有所值的具有不同樓層佈局的優質公寓。本集團通過與客戶的持續互動加強關係，以洞悉產品市場需求的變化，以便我們能夠積極應對。本集團保持以hi-Life手機應用程式的方式提供生活便利並透過各種渠道(如本公司網站、電話、直接郵件、營銷材料及社交媒體等)與客戶進行交流。就建築而言，本集團亦致力於建築服務方面為客戶提供優質及增值客戶服務。

## 環境政策

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

## 遵守法律法規

本集團的業務主要由本公司在新加坡及香港的附屬公司進行，而本公司本身在聯交所上市。於報告期內，本公司繼續嚴格遵守適用法律、法規及規例：如有關香港及新加坡環境保護、建築勞工、健康及安全方面；建築管制法及相關法規所載列向新加坡建築商發牌的規定；住房開發法及相關規則所載列向新加坡房屋開發商發牌的規定；香港承包商發牌制度以及建設局、新加坡市區重建局、香港發展局和房屋委員會等監管機構的相關監管要求及香港聯交所及證券及期貨事務監察委員會實行的監管及合規要求。於截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至本報告日期，並無重大違反任何新加坡及香港現行法律及法規的情況。

代表董事會

主席

王從遠

香港，二零二五年三月三十一日

# 董事及高級管理人員的履歷

## 董事

### 執行董事

**王從遠先生**，50歲，為本公司執行董事兼董事會主席。彼於二零一六年一月二十六日獲委任為執行董事兼行政總裁。彼於二零一六年一月二十六日獲委任為本公司薪酬委員會成員並於二零一六年三月二十二日獲委任為戰略投資委員會成員。彼於二零二零年三月三十一日獲委任為戰略投資委員會主席。彼於二零二三年二月二十四日獲委任為董事會主席及提名委員會主席。王先生亦為本公司附屬公司的董事。

彼在工程及建築行業方面擁有逾28年經驗，現為國清控股集團有限公司、青建集團財務有限責任公司、青島青建控股有限公司之董事長。彼亦為青建集團股份公司、海德邦和投資(上海)有限公司、山東泰迅装配式建築科技有限公司之董事。

王從遠先生持有中華人民共和國(「中國」)清華大學五道口金融學院工商管理專業碩士學位及北京科技大學熱能工程學士學位。彼為正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、於二零二一年獲得山東省優秀企業家及於二零二三年四月榮獲山東省勞動模範。

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

**李軍先生**，48歲，為本公司執行董事及行政總裁。彼於二零二三年二月二十四日獲委任為執行董事及行政總裁。彼於二零二三年二月二十四日獲委任為戰略投資委員會主席。李先生亦為本公司附屬公司的董事。

李先生於財務管理及企業融資方面擁有逾20年經驗。加入本集團前，彼於一九九九年至二零零七年在多家公司擔任審計經理。彼於二零零七年七月至二零一四年十二月擔任青建集團股份公司財務管理部副經理、總經理及資本運營部副總經理。彼亦於二零一二年十二月至二零一四年十二月擔任國清控股集團財務部副總會計師、總裁助理及常務副總裁。彼亦為國清金控有限公司及國清資產管理有限公司之董事。

李先生畢業於中國青島大學，取得會計學學士學位，並於中國天津財經大學取得會計學碩士學位。李先生為高級會計師及中國註冊會計師。

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

## 董事及高級管理人員的履歷

**杜波博士**，66歲，為本公司執行董事及榮譽主席。彼於二零二零年三月三十一日獲委任為執行董事，並同時獲委任為提名委員會及戰略投資委員會成員。杜博士亦為本公司附屬公司之董事。

杜博士於國內外工程及建築業擁有逾40年的豐富經驗。杜博士於一九八二年畢業於山東建築工程學院（現稱山東建築大學），獲授工程學士學位，並於二零零四年取得中國同濟大學管理科學博士學位，專修管理科學與工程學專業。

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

**杜德祥先生**，29歲，為本公司執行董事及聯席行政總裁。彼於二零二三年二月二十四日獲委任為執行董事及聯席行政總裁。彼於二零二三年二月二十四日獲委任為本公司薪酬委員會成員及戰略投資委員會成員。杜先生亦為本公司附屬公司之董事。

杜先生於財務管理及企業融資方面擁有豐富經驗。加入本集團前，彼曾任職於新加坡大華銀行。彼於二零二一年五月加入本集團，歷任本公司助理行政總裁及青建(南洋)控股有限公司總裁。

杜先生畢業於倫敦大學學院，持有經濟與統計學理學（經濟學）學士學位。彼亦持有倫敦帝國學院風險管理與金融工程學碩士學位。杜先生為執行董事杜波博士的兒子。

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

# 董事及高級管理人員的履歷

## 非執行董事

**劉嘉臻先生**，37歲，為非執行董事。彼於二零二四年七月二十二日獲委任為非執行董事及投資委員會成員

劉先生於二零一七年一月加入中國長城資產(國際)控股有限公司(「中國長城資產」)。彼現時為中國長城資產資本市場部主管，之前曾任中國長城資產財務部主管。於二零一四年四月至二零一七年一月期間，劉先生於資本界金控集團有限公司(前稱中國投資開發有限公司)擔任公司秘書及授權代表，該公司於聯交所主板上市(股份代號：204)。在此之前，劉先生曾於德勤·關黃陳方會計師行任職，在二零零九年至二零一一年擔任核數師，以及在二零一一年至二零一二年擔任高級核數師。

劉先生畢業於香港科技大學，於二零零九年十一月獲得工商管理學士學位，主修專業會計及財務(一級榮譽)。劉先生自二零一二年十月起亦為香港會計師公會會員。

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

## 獨立非執行董事

**譚德機先生**，62歲，於二零一二年九月十一日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。譚先生於二零一九年一月十一日獲委任為薪酬委員會成員。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，及現時為聯交所主板上市公司天倫燃氣控股有限公司(股份代號：1600)的公司秘書。

譚先生亦於二零一六年十二月至二零二五年一月、二零一一年十二月至二零二三年二月、二零二零年五月及二零二四年九月起分別擔任聯交所創業板上市公司運鴻硅鑫集團控股有限公司(股份代號：8349)以及均為聯交所主板上市公司的綠色經濟發展有限公司(股份代號：1315)、景聯集團控股有限公司(股份代號：1751)及中國新零售供應鏈集團有限公司(股份代號：3928)的獨立非執行董事。

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

**陳覺忠先生**，65歲，為獨立非執行董事。彼於二零一六年一月二十六日獲委任為獨立非執行董事。彼於二零一六年三月二十二日獲委任為審核委員會成員、提名委員會成員、薪酬委員會成員及戰略投資委員會成員。

陳先生於投資銀行及投資管理行業擁有逾40年經驗。彼現為香港數碼港管理有限公司數碼港投資創業基金的投資總監，及根據香港特別行政區證券及期貨條例成立的獨立機構市場失當行為審裁處的委員。彼自二零二五年四月起獲委任為證券及期貨事務上訴審裁處委員會(「證券及期貨事務上訴審裁處委員會」)委員。彼擔任二零二四年的全球風險投資大會(「全球風險投資大會」)主席。

## 董事及高級管理人員的履歷

陳先生亦自二零二四年十月起擔任香港會計及財務匯報局(「會財局」)非執行董事、自二零二一年十一月起擔任杭州順豐同城實業股份有限公司(股份代號：9699)之獨立非執行董事及滙豐控股成員公司之一HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited之獨立非執行董事及投資委員會主席。

陳先生自二零二零年七月至二零二二年七月為香港聯合交易所有限公司上市委員會成員之一並自二零二二年七月至二零二四年七月獲委任為香港聯合交易所有限公司上市委員會副主席。陳先生為亞科資本有限公司(後更名為高誠資本有限公司)之共同創辦人及董事，及自二零零二年至二零一六年為高誠資產管理(香港)有限公司之主席及投資總監，以及自二零零五年至二零一三年為高誠財富管理之董事長及創辦人。自二零零年至二零一八年，彼為香港政府應用研究基金之基金經理軟庫亞科網投資管理有限公司之投資總監。自二零一五年至二零一八年，彼亦為AIC-CROSBY Investment Management Company Limited之投資總監。陳先生為香港創業及私募投資協會有限公司會長兼執行董事(自二零零七年至二零一一年為會長)。

陳先生持有英國倫敦城市大學卡斯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學士(榮譽)學位。

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

**劉軍春先生**，61歲，獨立非執行董事。彼於二零二三年二月二十四日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會各自之成員以及薪酬委員會主席。

於一九八六年至一九九一年，劉先生任職於青島市對外經濟貿易委員會。於一九九一年至一九九三年，彼任職於外經貿部條約法律司。於一九九三年至一九九七年，彼擔任外經貿部中國海南貿易中心的副處長及處長。於一九九七年至二零零零年，彼擔任外經貿部國際貿易EDI中心企業管理部總經理。彼於二零零零年加入海航集團有限公司，先後擔任總裁助理、總裁高級助理、執行副總裁及常務執行副總裁。於二零一二年至二零一四年，彼擔任海航物流集團有限公司的副董事長兼行政總裁。於二零一四年至二零一八年，彼擔任海航集團(國際)有限公司副董事長。於二零一六年至二零一八年，彼先後擔任香港國際建設投資管理集團有限公司(現更名為泰昇集團控股有限公司(股份代號：0687)，於聯交所主板上市)非執行董事、執行董事及董事會副主席。自二零二四年八月起至今，彼為瑞港建設控股有限公司(其於聯交所主板上市，股份代號：6816)獨立非執行董事。自二零二一年起，彼擔任榮豐(集團)控股有限公司副董事長。

劉先生於一九八二年畢業於華東政法大學(國際經濟法系)，取得法學學士學位。彼於一九九九年畢業於北京大學，取得法學碩士學位。

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

## 董事及高級管理人員的履歷

**劉娟女士**，41歲，為獨立非執行董事。彼於二零二四年十二月十二日獲委任為獨立非執行董事。

劉女士擁有超過17年的國內外金融從業經驗，長期從事結構化、跨境投融資、收併購等業務，熟悉中港兩地市場。她在研判市場、遴選機會方面均具有較豐富的專業經驗。劉女士曾擔任新信資本有限公司副總裁及中國華融國際控股有限公司直接投資部總經理。此外，劉女士亦曾在兩家銀行的深圳分行擔任業務部門負責人。劉女士自二零二四年八月二日起擔任酷派集團有限公司執行董事，該公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：2369）。

劉女士本科畢業於蘇州大學，獲得工學學士學位，研究生畢業於香港中文大學，獲得工商管理碩士學位。

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

### 高級管理層

**鄭永安先生**，68歲，本公司名譽顧問。彼於二零一一年四月十五日獲委任為董事，自二零一二年九月十一日至二零一六年一月二十六日擔任行政總裁。彼於二零一六年一月二十六日獲委任為董事會主席。彼於二零一六年一月二十六日獲委任為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席並於二零一六年三月二十二日獲委任為本公司戰略投資委員會（「戰略投資委員會」）主席。彼於二零二零年三月三十一日辭任戰略投資委員會主席，惟留任成員。鄭先生於二零二三年二月二十四日辭任本公司董事會主席。鄭先生亦為本公司附屬公司的董事。

鄭先生在工程及建築行業方面擁有逾45年經驗。於一九九三年五月成立實力工程有限公司之前，彼由一九八零年八月至一九八二年一月擔任新鴻基工程有限公司（一間主要從事設計業務及工程之公司）之結構工程師，並由一九八三年一月至一九九三年十二月任職於良記集團有限公司（現稱優派能源發展集團有限公司）（一間於聯交所主板上市之公司，主要從事發展及興建採煤及焦炭加工設施業務），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。

**張玉強先生**，63歲，為本公司若干附屬公司董事。彼於二零一四年四月十一日獲委任為執行董事並於二零一四年四月二十二日獲委任為本公司總經理。張先生於二零一四年四月十一日加入本公司並負責協助行政總裁監督本集團的全面營運和管理。彼自二零一六年三月二十二日獲委任為本公司薪酬委員會成員及戰略投資委員會成員。張先生於二零二三年二月二十四日辭任本公司執行董事及總經理。

張先生在物業建築行業方面擁有逾30年的經驗。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。於二零零七年至二零一二年，彼歷任青建總裁助理、青建集團股份公司阿爾及利亞分公司副總裁及總經理、青建國際事業本部常務副總裁及青建地產部常務副總裁以及國清控股集團有限公司之副總裁。

## 董事及高級管理人員的履歷

張先生於一九八四年於中國山東建築工程學院畢業，獲授工程學士學位。彼於二零一零年六月從中國南開大學取得工商管理碩士學位。張先生於二零零七年十一月獲中國建設部認證為合資格建造師。

**王林宣先生**，52歲，青建(南洋)控股有限公司的董事。王先生於新加坡及中國的建築及房地產開發行業擁有逾20年的經驗。王林宣先生持有山東建築工程學院之建築工程理學士學位及新加坡國立大學之工商管理碩士學位。王林宣先生是高級工程師，也是國家一級建造師。

**曹錦桐先生**，38歲，於二零一四年三月加入本集團，於二零二三年十一月三十日獲委任為本公司首席財務，現為本公司副總裁。曹先生持有香港嶺南大學國際銀行及金融理學碩士學位及深圳大學管理學學士學位。曹先生於企業投資、財務管理及公司秘書方面有超過十年的經驗。於二零一四年至二零二三年期間，彼連續擔任本公司公司秘書、高級投資經理及主席秘書。

**蒲小森女士**，46歲，於二零一四年七月加入本集團，為本公司行政總裁助理及若干附屬公司的財務經理。蒲女士持有美國哈佛大學金融文理學碩士學位(PT/DL)及英國伍斯特大學管理學碩士學位。彼於財務管理、企業融資及併購方面擁有約20年的國際經驗。於加入本集團前，彼於二零一一年至二零一四年為本集團關聯方青建國際業務部及青建國際(南洋)集團發展有限公司服務。蒲女士為新加坡特許會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。

**朱文博先生**，39歲，於二零一二年九月加入本集團，為青建(南洋)控股有限公司董事及執行總裁、青建國際(南洋)集團發展有限公司董事總經理、青建土木工程有限公司董事總經理、高技工程私營有限公司執行董事及行政總裁。朱先生持有青島大學之會計學專業學士學位。朱先生於工程及建築行業擁有逾17年經驗。彼於二零零七年至二零一六年期間曾於青島博海建設集團有限公司任財務部經理職位及於高技工程私營有限公司任董事及常務副總經理職位。朱先生為合資格會計師。

**徐正鵬先生**，51歲，於二零零八年四月加入本集團，為青建(南洋)控股有限公司的副總裁。徐先生持有中國青島科技大學之財務管理專業學士學位及中國上海交通大學之管理碩士學位。徐先生於財務管理及企業融資方面擁有逾20年經驗。彼於二零零二年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**，51歲，於二零一二年九月加入本集團，為青建(南洋)控股有限公司的首席財務總監。楊先生持有新加坡南洋科技大學之會計專業學士學位。楊先生於財務管理及企業融資方面擁有逾20年經驗。在加入本集團前，彼於一九九七年至二零一二年期間曾就職於羅兵咸永道會計師事務所，彼於二零一四年至二零一五年亦擔任國清(南洋)控股有限公司首席財務總監。楊先生為新加坡註冊會計師。

**歐陽晶先生**，43歲，於二零一一年十二月加入本集團，彼為青建(南洋)控股有限公司的副總裁及青建地產(南洋)集團有限公司的董事及總經理。歐陽先生持有湖南大學之土木工程專業學士學位。歐陽先生於房地產行業擁有逾20年經驗。彼自二零一一年起就職於青建地產(南洋)集團有限公司，先後擔任設計部經理、市場發展總監、總經理助理、副總經理及執行總經理職位。

## 董事及高級管理人員的履歷

**李棟先生**，38歲，於二零一四年五月加入本集團，現任青建(南洋)控股有限公司副總裁，青建地產(南洋)集團有限公司董事及聯席總經理，總會計師。李先生於二零一零年獲得艾塞克斯大學經濟金融碩士學位，二零零八年獲得南京財經大學金融工程學士學位。於二零一一年，彼獲得中級經濟師職稱。自二零一四年四月起歷任青建地產(南洋)集團有限公司高級業務主管，副總會計師，總會計師，執行總經理職務。

**賈明軍先生**，44歲，為新利機電工程有限公司的董事及總經理以及青建(南洋)控股有限公司的副總裁。賈先生於二零零四年獲工程管理學士學位。此外，賈先生為中國國家一級註冊人力資源師及工程師。自二零零五年起計，賈先生於多個國家的建築行業企業管理擁有逾17年的經驗，涉及多個國家及各種職位，歷任行政管理、人力資源管理、戰略管理及工程項目經理等多個職位。彼為青建國際(南洋)集團發展有限公司的董事。

**葉國林先生**，58歲，於二零二一年一月加入本集團，彼為實力工程有限公司及煥利建築有限公司的董事。彼於一九九零年獲香港城市大學建築學理學學士學位，並於二零零七年獲香港理工大學建築及房地產學理學碩士學位。彼為英國特許建造師、香港營造師學會法定會員及香港工程師學會(建造界別)會員。葉先生負責本集團於香港的總承建商業務發展及整體營運管理。彼於建築行業擁有約35年經驗。葉先生於一九九零年加入新昌營造集團為實習工程師作為他職業生涯的起步點，於二零零三年晉升為該集團的行政人員級別，並在服務達十八年後離開該集團。他曾經參與多項大型及快速複雜組織的工程項目，包括澳門金沙及威尼斯人路氹開發，後於一間新興私營建築集團擔任董事及總經理職位，帶領公司在七年內獲取發展局建築丙組及房屋署NW2資質，亦將團隊人員由原初六十人增長成六百人的組織架構。

**馮子勳先生**，53歲，於二零一零年十月加入新利地基工程有限公司，現為項目總監。彼於一九九五年畢業於英國倫敦大學，持有土木工程學士學位。馮先生於工程及建設行業擁有28年的豐富經驗，彼監督新利地基工程的運作。於二零一零年加入新利前，彼於香港主要公司擔任高級職務十五年，負責土木工程及建築項目，如排水工程、地基工程、斜坡維修、水管工程及地盤平整工程。

**區詠詩女士**已於二零二三年十一月三十日獲委任為公司秘書。彼為達盟香港有限公司上市服務部的經理，負責為上市公司提供公司秘書及合規服務。彼於公司秘書領域積逾十一年經驗。區女士是香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。彼持有香港都會大學企業管治碩士學位。

# 企業管治報告

本公司一直致力於維持高水平的企業管治並致力於應用及遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則(「守則」)的全部適用條文(包括其原則)，並因應監管要求及投資者期望致力優化其常規。

本公司於報告期內及直至本年報日期已遵守守則所載全部適用守則條文及建議最佳常規。

本集團承諾透過定期檢討不斷提高企業管治常規，確保本集團一直符合守則規定。

本集團的主要企業管治常規概述如下：

## 董事會

### 組成

於本年報日期，董事會由四名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。

### 執行董事

王從遠先生

李軍先生

杜波博士

杜德祥先生

李軍先生及杜德祥先生各自已就擔任執行董事職務與本公司訂立服務合約，自二零二三年二月二十四日起生效，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相關董事服務合約的條款以其他方式予以終止。

王從遠先生已就擔任執行董事職務與本公司續新服務合約，自二零二五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相關董事服務合約的條款以其他方式予以終止。王從遠先生於二零二四年二月二十四日獲委任為主席。

杜波博士已就擔任執行董事職務與本公司續新服務合約，自二零二三年三月三十一日起生效，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相關董事服務合約的條款以其他方式予以終止。

### 非執行董事

任志強先生(於二零二四年七月二十二日辭任)

劉嘉臻先生(於二零二四年七月二十二日獲委任)

任志強先生自二零二四年七月二十二日起辭任非執行董事。劉嘉臻先生(自二零二四年七月二十二日起獲委任為非執行董事)於二零二四年七月二十二日與本公司訂立非執行董事服務合約，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

譚德機先生

陳覺忠先生

劉軍春先生

劉娟女士(於二零二四年十二月十二日獲委任)

譚德機先生已就擔任獨立非執行董事職務與本公司續新服務合約，自二零二四年九月十二日起生效，為期兩年，除非一方向另一方發出不少於三個月的書面通知或根據董事服務合約的條款以其他方式予以終止。

陳覺忠先生已就擔任獨立非執行董事職務與本公司續新服務合約，自二零二四年一月二十四日起生效，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。

劉軍春先生已就擔任獨立非執行董事職務與本公司續訂服務合約，自二零二五年二月二十四日起生效，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。

劉娟女士已就擔任獨立非執行董事職務與本公司訂立服務合約，自二零二四年十二月十二日起生效，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。

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判斷。本公司亦已遵守上市規則第3.10(2)條，其規定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。

董事須根據本公司組織章程細則(「細則」)在股東週年大會上輪流退任及膺選連任。

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

新任董事劉嘉臻先生及劉娟女士應任職至應屆股東週年大會為止，並根據細則第112條符合資格及願意膺選連任。

根據細則第108(a)條，李軍先生、杜波博士、杜德祥先生及劉軍春先生將於本公司應屆股東週年大會上退任董事職務，並符合資格及願意膺選連任。概無建議於股東週年大會上膺選連任的董事與本公司訂有不可於一年內由本公司終止合約時而毋須作賠償(法定補償除外)的服務合約。

# 企業管治報告

各獨立非執行董事已參照上市規則第3.13條所載因素確認其獨立性，而本公司已收到譚德機先生、陳覺忠先生、劉軍春先生及劉娟女士根據上市規則各自就其獨立性提供的年度書面確認。本集團認為所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條項下的獨立性。

儘管譚德機先生已擔任獨立非執行董事超過九年，於決定建議重選彼為獨立非執行董事(自二零二四年九月十二日起生效)時，(i)本公司董事會及提名委員會(「**提名委員會**」)已基於上市規則第3.13條所載之標準評估及審閱譚德機先生的年度獨立性確認書，特別考慮到譚德機先生並無於本公司證券或業務中擁有權益，亦無與本公司任何董事、行政總裁或主要股東有所關聯。董事會及提名委員會認為，譚德機先生仍獨立於管理層，且不存在任何可能嚴重影響其獨立判斷的關係；(ii)經考慮本公司的提名政策及董事會多元化政策，並基於其背景、經驗及承諾為本公司投入足夠時間，提名委員會認為譚德機先生為合適的獨立非執行董事候選人；(iii)董事會認為譚德機先生的文化背景、教育背景及工作經驗可為董事會的多元化帶來進一步貢獻，並相信譚德機先生將能夠為董事會投入足夠的時間；及(iv)董事會信納，透過行使獨立非執行董事的審閱及監察職能，譚德機先生能繼續向董事會提供獨立及客觀的判斷及意見，以保障本公司及股東的整體利益。

鑒於上述因素，以及譚德機先生於任期內為董事會帶來一定的穩定性及突出貢獻，而一直以來譚德機先生對本集團及其市場提供了寶貴的見解，其留任及其經驗對董事會亦大有裨益，董事會相信譚德機先生具備繼續有效履行獨立非執行董事一職所需的品格、誠信、獨立性及專業知識，並將繼續為董事會帶來寶貴的經驗、知識及專業精神。

執行董事及聯席行政總裁杜德祥先生(自二零二三年二月二十四日起獲委任)為執行董事杜波先生之子。除本年報所披露者外，概無董事或執行董事與其他董事或執行總裁有任何關係(包括財務、業務、家庭或其他重要或相關關係)。

劉嘉臻先生及劉娟女士分別自二零二四年七月二十二日及二零二四年十二月十二日起獲委任為董事，且分別於二零二四年七月二十二日及二零二四年十二月十二日取得第3.09D條所述之法律意見。劉嘉臻先生及劉娟女士均已知曉作為董事的義務。

## 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C.5.1條，董事會應定期及約每季度召開一次會議，每年最少舉行四次會議。於報告期內，直至本報告日期，本公司共召開七次董事會會議及一次股東大會。

董事於報告期內出席董事會會議及股東大會的次數如下：

董事姓名	報告期內的出席次數／會議次數	
	董事會會議	股東大會
<b>執行董事</b>		
王從遠先生(主席)	7/7	1/1
李軍先生(行政總裁)	7/7	1/1
杜波博士	7/7	1/1
杜德祥先生(聯席行政總裁)	7/7	1/1
<b>非執行董事</b>		
任志強先生(於二零二四年七月二十二日辭任)	2/7	1/1
劉嘉臻先生(於二零二四年七月二十二日獲委任)	3/7	0/1
<b>獨立非執行董事</b>		
譚德機先生	6/7	1/1
陳覺忠先生	6/7	1/1
劉軍春先生	6/7	1/1
劉娟女士(於二零二四年十二月十二日獲委任)	0/7	0/1

## 董事會責任及授權

董事會向股東負責，負責領導及監控本集團，指導及監督本集團的事務，共同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，以及監督和管理管理層的表现。

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、檢討及監察適用於董事及僱員的操守守則；及
- 檢討本公司是否遵守守則及本企業管治報告中的披露事項。

董事會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

於本報告日期，全體董事確認，彼等於報告期內已遵守守則的守則條文第C.1.4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。有關培訓涵蓋有關收購及出售事項的須予披露交易的監管規定、有關董事於公司交易估值方面的職責的監管指引、有關清盤及清算的披露責任等課題。

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
王從遠先生	1	1
杜波博士	1	1
李軍先生		
杜德祥先生	1	1
劉嘉臻先生(於二零二四年七月二十二日獲委任)	1	1
譚德機先生	1	1
陳覺忠先生	1	1
劉軍春先生	1	1
劉娟女士(於二零二四年十二月十二日獲委任)	1	1

## 主席及行政總裁

根據守則的守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁的角色應有區分，並不應由同一名人士擔任。為遵守守則，本集團已於報告期內分開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，彼等各自的職責乃清楚界定並載於本公司內部指引。董事會主席王從遠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。本公司行政總裁李軍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。董事會主席已確保全體董事均適當了解董事會會議上所提出的問題，並及時獲得完整可靠的充足資料。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司有關董事進行本公司上市證券交易的操守守則。

本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認，彼等於報告期內已遵守標準守則所載的規定標準及本公司操守守則。

## 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杜德祥先生以及三名獨立非執行董事譚德機先生、陳覺忠先生及劉軍春先生組成，劉軍春先生為薪酬委員會主席。

董事會採納的薪酬委員會書面職權範圍與守則一致，並刊載於本公司及聯交所網站。

薪酬委員會的主要職責包括就本集團有關全體董事及高級管理層薪酬的政策及架構向董事會提出建議，並經參考董事會不時的目標及宗旨而檢討及審批管理層的薪酬建議。薪酬委員會已就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會作出推薦建議，而全體董事會釐定董事之薪酬政策及待遇。並無個別董事獲准參與決定其個人薪酬。

薪酬委員會於報告期內曾舉行三次會議，以(其中包括)檢討本集團薪酬政策及本公司架構以及執行董事及高級管理層薪酬及其履職情況。薪酬委員會成員於報告期內出席薪酬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
王從遠先生	3/3
杜德祥先生	3/3
陳覺忠先生	3/3
譚德機先生	3/3
劉軍春先生(主席)	3/3

# 企業管治報告

於報告期內，薪酬委員會的工作包括下列各項：

- 評估執行董事的表現並就執行董事的薪酬建議及薪酬政策諮詢董事會主席及行政總裁；
- 參考董事會所訂公司目標及宗旨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層的薪酬待遇；
- 批准執行董事服務合約之年期；
- 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
- 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐訂定其本身的薪酬。

## 董事薪酬

董事酬金乃參考董事的職務、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37。

年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 高級管理人員薪酬

於報告期內，高級管理層的薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(港元)	高級管理人員姓名
2,000,000港元及以下	王林宣、曹錦桐、蒲小森、徐正鵬、楊振聲、歐陽晶、李棟、賈明軍、區詠詩
2,000,001港元至3,000,000港元	馮子勳
3,000,001港元至4,000,000港元	鄭永安、張玉強
4,000,001港元至5,000,000港元	朱文博
6,000,001港元至7,000,000港元	葉國林

根據上市規則附錄D2須予披露有關董事及五位最高薪僱員薪酬的進一步詳情載於財務報表附註10。

## 核數師酬金

於報告期內，本集團核數師就提供審核服務及非審核服務所產生的費用分別約為5,400,000港元及815,000港元。非審核服務主要包括審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之中期簡明財務報表及營運資金及一項主要交易的負債狀況。

## 審核委員會

於報告期內，審核委員會由三名獨立非執行董事譚德機先生、陳覺忠先生及劉軍春先生組成，譚德機先生為審核委員會主席。根據上市規則第3.21條規定，審核委員會主席已具備適當的專業及會計資格。

董事會採納的審核委員會書面職權範圍與守則一致，並刊載於本公司及聯交所網站。

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

審核委員會於報告期內舉行三次會議。審核委員會成員於報告期內出席審核委員會會議的次數載列如下：

	報告期內的 出席次數／會議次數
譚德機先生(主席)	3/3
陳覺忠先生	3/3
劉軍春先生	3/3

根據職權範圍，審核委員會成員已於報告期內履行以下職責：

- 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報及賬目、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；

# 企業管治報告

- 提交予董事會批准前對本集團的內部監控制度及載於本報告的本公司內部監控制度報表進行檢討；
- 檢討本公司的財務申報、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申報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及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二零二四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。董事並不知悉任何有關可能令本公司持續經營能力嚴重存疑的事件或情況的重大不明朗因素，故董事於編製財務報表時繼續採納持續經營方法。

## 風險管理及內部監控

董事會致力管理業務風險，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維護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審閱，其中涵蓋財務、營運及合規控制以及風險管理程序的所有監控。

本集團用於識別、評估及管理重大風險的程序概述如下：

### 風險識別

- 識別可能對本集團業務及營運構成潛在影響之風險。

### 風險評估

- 使用管理層制定之評估標準，評估已識別之風險；及
- 考慮風險對業務之影響及後果以及出現之可能性。

### 風險應對

- 透過比較風險評估之結果，排列風險優先次序；及
- 釐定風險管理策略及內部監控程序，以防止、避免或降低風險。

## 風險監察及匯報

- 持續並定期監察有關風險，以及確保設有適當的內部監控程序；
- 於出現任何重大變動時，修訂風險管理策略及內部監控程序；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) 確保就業務中使用或作刊發用途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。

董事會負責本公司之風險管理及內部監控制度，並檢討其成效。董事會監督本集團整體之風險管理及致力識別風險、控制已識別風險之影響及促進配合實行減輕風險的措施。本公司之風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未達致業務目標之風險，且僅能對於重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對之保障。

本公司已建立內部審計部門，該部門由具備豐富經驗及相關專長的僱員組成。主要工作職責為制定、修訂本公司內部審計管理制度；組織、實施本公司內部財務審計工作；評價本公司內控制度，進行管理審計；及進行針對性的合規審計。截至二零二四年十二月三十一日止年度，部分被隨機抽查的附屬公司已進行內審工作，並確認遵守內部監控政策，且管理層已向董事會及審核委員會匯報風險管理及內部監控系統的有效性。

本集團已實施與授予項目實體貸款有關的內部監控程序。本集團已委派一個團隊負責釐定新項目貸款的信貸限額及批准程序。接受一個新項目前，本集團會召開管理層會議，於團隊研究市場數據、檢查初步預算並估算項目盈利能力後，決定是否參與該項目。隨後，本集團將綜合考量所承擔的風險、未來現金流量預測、項目期限及回報率等若干因素，決定該項目的持股比例。於考慮所有因素後，將按正常商業條款，按比例將特定項目的股東貸款授予項目公司。本集團將透過更新項目的獲利能力、完成項目的工期、預期成本，持續監控及評估項目公司償還股東貸款的財務能力，以釐定授予項目公司貸款的預期信貸虧損(如有)。應收貸款、主要條款及授出貸款理由的詳情載於財務報表附註 21。

另外，董事會也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二零二四年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控制度進行年度檢討。該項檢討每年進行並依環節輪流審核。檢討範圍早前已由董事會制訂及審批。外部顧問向審核委員會及管理層匯報結果及需改進之範疇。董事會及審核委員會認為，並無發現重大內部監控缺失。本集團將適當跟進外部顧問的全部建議，以確保於合理時間內落實執行。因此，董事會認為，風險管理及內部監控制度有效且足夠。

本集團已制訂信息披露政策，確保能獲取潛在內幕資料並加以保密，直至根據上市規則作出一致和及時的披露為止。

# 企業管治報告

該政策規管處理及發放內幕資料的方式，包括：

- 為不同營運單位向指定部門匯報任何潛在內幕資料指定匯報渠道；
- 指定人員及部門釐定所需的進一步升級及披露；及
- 授權指定人員擔任發言人並回應外界查詢。

董事會信納本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度期間已全面遵守有關內部監控及風險管理的守則。

## 舉報政策

為明確舉報程序並確保個人舉報問題的合法權益，本公司已為僱員及與本公司往來者制定舉報政策及制度。任何報告或資料可暗中提交予本公司的公司秘書（「**公司秘書**」）或審核委員會。取決於所報告案件之性質及重大性，可於內部或由外部核數師乃至監管機構（如警局）進行調查。

制定該政策是為了鼓勵本集團僱員及相關第三方以保密方式就與本公司任何事宜內的不當、失職或不尋常行為提出關切。該政策旨在提高保持企業內部正義的意識，並將此作為內部監控機制的一環。該政策為僱員提供了舉報的渠道及關於舉報的指引。「舉報」一詞指僱員就其獲悉或真實懷疑本集團已經或可能涉及的任何失職行為而決定提出嚴重關切的情況。該政策旨在鼓勵僱員本著負責任及有效的方式進行內部舉報，而非將問題忽略或訴諸於外。所有該等實際行動不僅獲得客戶的信任，亦增強僱員之歸屬感及公平競爭意識。

## 反腐

本公司認為，誠信經營乃企業社會責任之基礎，亦為企業競爭優勢及可持續發展之基本要素。基於上述原因，我們系統地將反腐敗管理原則融入至我們的運營中，促進公平公正的商業競爭，以實現與外部合作夥伴的共贏，並遵守本集團「行為守則」所訂明之透明公開的內部管理機制。本集團始終嚴格遵守相關法律法規，如香港的《防止賄賂條例》及新加坡的《防止貪污法》。本集團讓內部和外部的利益相關者參與進來，以加強我們的反腐程序。

## 確保董事會可獲得獨立意見及建議的機制

本公司已採納若干機制，確保董事會可獲得獨立意見及建議，其主要特點詳述如下：

- 根據上市規則，董事會旨在委任至少三名獨立非執行董事，且其成員中至少三分之一為獨立非執行董事，並盡可能委任獨立非執行董事至其他董事委員會，確保納入獨立觀點；

- 獨立非執行董事不會被授予具有績效相關要素的以股權為基礎的薪酬(如購股權或股份獎勵)，原因是有關薪酬可能導致決策偏差，並損害其客觀性及獨立性；
- 本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其對本公司的獨立性所作出的書面確認。本公司認為其所有獨立非執行董事均屬獨立；
- 提名委員會必須嚴格遵守提名政策及上市規則所載有關提名及委任獨立非執行董事的獨立性評估準則。如出現任何可能影響其獨立性的個人資料變動，各獨立非執行董事須於切實可行情況下盡快通知本公司。
- 提名委員會須每年參照上市規則規定的獨立性標準，評估所有獨立非執行董事的獨立性，以確保彼等能夠持續作出獨立判斷；
- 各董事均有權就董事會會議上討論的事項履行職責時向管理層尋求進一步的資料及文件，亦可向公司秘書尋求幫助及(如需要)尋求外部獨立專業意見，費用由本公司承擔；
- 倘任何董事或董事的任何緊密關連人士於任何合約或安排中擁有重大權益，則該名董事不得就與該合約或安排有關的任何董事會決議案進行投票，其出席亦不得計入有關會議的法定人數；及
- 除董事會會議外，董事會主席每年在其他董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行一次會議，以討論本集團事務。

董事會須每年審閱上述機制的執行情況及成效，並已於報告期內對有關執行情況及成效進行審閱，並認為有關機制屬適當、充分及有效。

## 提名委員會

於報告期內，提名委員會由兩名執行董事王從遠先生(提名委員會主席)及杜波博士以及三名獨立非執行董事譚德機先生、陳覺忠先生及劉軍春先生組成。

董事會採納的提名委員會書面職權範圍與守則一致，並刊載於本公司及聯交所網站。

# 企業管治報告

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
王從遠先生(主席)	3/3
杜波博士	3/3
譚德機先生	3/3
陳覺忠先生	3/3
劉軍春先生	3/3

根據職權範圍，提名委員會已於報告期內履行以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並向董事會就建議變動(如有)提出建議，以配合本公司的企業策略；
- 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，其中包括(但不限於)提名程序以及提名委員會遴選及推薦董事候選人所採用的程序及標準。有關董事提名政策的更多詳情，請參閱第50頁「提名政策」一節；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；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)繼任計劃向董事會提出建議。

## 董事會多元化政策

本公司董事會多元化政策規定董事會多元化的方法。本公司認可並信奉多元化董事會的裨益，以提高其表現素質。所有董事會任命都將以用人唯才為原則，根據客觀條件考慮候選人，同時充分顧及董事會多元化的益處。實現董事會成員多元化將經考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。在設計董事會的組成時，本公司亦將基於其自身的業務模式及不時的特定需求考慮該等因素。最終將按人選的長處及可為董事會作出的貢獻而決定。

經檢討董事會組成，董事會深知董事會層面性別多元化的重要性和裨益，並將繼續採取行動物色更多女性候選人以提升董事會成員間的性別多元化。為提升董事會多元化及遵守守則，本公司已於報告期內委任一名女性董事，目前董事會共有九名董事，其中一名為女性董事。提名委員會已通過多種渠道篩選並將繼續篩選合適候選人，並根據本公司董事會多元化政策及提名政策向董事會提出建議。董事會將繼續尋求機會，於日後物色到合適人選後，提高女性成員的比例。

董事會亦明白員工層面多元化的重要性。由於一般而言男性較女性更樂於從事建築行業，本公司現時逾80%的僱員(包括高級管理人員)為男性。本公司將視乎業務需要及是否有適當人選，逐步招聘更多女性管理人員。有關董事會如何發展董事會繼任人選儲備的詳情，請參閱「提名政策」一節。

提名委員會將監督該政策的實施情況並每年於企業管治報告中以多元化視角對董事會組成進行報告。提名委員會將審閱該政策(如適用)，以確保該政策的有效性。提名委員會亦會討論可能需要的任何修訂，並向董事會建議任何有關修訂以供考慮及審批。

## 提名政策

本公司提名政策規定提名候選人當選董事之標準及程序。本公司提名委員會應向本公司董事會提名合適候選人供其考慮，並向本公司股東提供建議於股東大會上選舉彼等為董事或委任彼等為董事以填補臨時職務空缺。

提名委員會於評估建議候選人適合性時將會考慮如下因素(其中包括)：正直的聲譽；行業經驗；前瞻及技能；對可用時間及相關利益的承諾；各方面的多樣性，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限；及董事會認為合適的任何其他因素。

提名委員會將根據以下程序及流程就甄選、委任及重新委任董事向董事會提出建議：

提名委員會：

- i. 可採取適當措施物色或篩選合適候選人，審慎考慮規定的篩選標準及董事會聯絡圈內外的各類候選人；
- ii. 可採用其認為適當的任何程序評估候選人的合適性，例如面試、背景調查、演示及查核第三方推薦；
- iii. 將向薪酬委員會提供選定候選人的相關資料，以供考慮其薪酬待遇，此後向董事會提出建議；
- iv. 董事會可安排選定候選人由不屬提名委員會成員的董事會成員進行面試，其後，董事會將視乎具體情況審議並決定委任；及
- v. 所有董事的委任將通過向相關監管機構(如有需要)提交相關董事的出任董事同意書(或要求相關董事確認或接納獲委任為董事的任何其他類似文件，視乎情況而定)作存檔而予以確認。

提名委員會將根據以下程序及流程就重選董事向董事會提出建議：

- i. 提名委員會將檢討退任董事於在任期間的整體貢獻及服務，以及參與程度和表現；

# 企業管治報告

- ii. 提名委員會將檢討及釐定退任董事是否繼續符合上文所載的標準；
- iii. 提名委員會將向薪酬委員會提供選定候選人的相關資料，以供考慮該等候選人的薪酬待遇；及
- iv. 屆時，提名委員會將根據提名委員會及薪酬委員會提出的建議，就於下一屆股東大會上建議重選董事向股東提出建議。

倘董事會擬於下一屆股東大會上提呈決議案以選任或重選候選人出任董事，該候選人的相關資料將於根據上市規則及／或適用法律及法規向股東發出的通函及／或說明函件（隨附有關下一屆股東大會的通告）內披露。

## 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。於回顧期間，戰略投資委員會由六名成員組成，包括四名執行董事王從遠先生、杜波博士、李軍先生及杜德祥先生，一名非執行董事劉嘉臻先生，以及一名獨立非執行董事陳覺忠先生，由李軍先生擔任戰略投資委員會主席。

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。

於報告期間概無舉行戰略投資委員會會議。

## 公司秘書

於回顧年度，達盟香港有限公司（一家公司秘書服務提供商）上市服務部的副經理區詠詩女士（「區女士」）擔任本公司的公司秘書，彼確認已根據上市規則第3.29條分別接受不少於15小時的相關專業培訓。本公司首席財務總監曹錦桐先生為區女士聯繫的本公司主要企業聯繫人。

## 股息政策

本公司採用的股息政策乃為在本集團盈利且不影響本集團於財政期間的正常營運時，向其股東分派股息。

將分派予股東的股息率將根據（其中包括）本集團的實際及預期財務表現；保留盈利及可供分派儲備；財務狀況；流動資金狀況；資本需求及董事會認為適當的任何其他因素釐定。

董事會將持續審閱股息政策，並保留於任何時間更新、修訂、修正及／或撤銷股息政策的權利。本公司可能無法保證於任何特定期間建議或宣派任何特定金額的股息。

## 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，提供透明及實時的本公司資料，讓股東及投資者及時了解本公司狀況並協助彼等作出最佳投資決策。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的資料，該等資料包括年報、中期報告、公告及通函。本公司網站亦載有本公司及本集團的最新資料以及已刊發的文件。

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

於報告期內，本公司透過電郵已收到部分股東及持份者之意見，且建設性意見已傳達予董事會。本公司將於適當時候提供意見之反饋。董事會及高級管理人員已就溝通政策之實施及有效性進行年度審閱並認為溝通政策仍屬有效。

本公司一直實施上述股東溝通政策以處理向董事會提出的疑問。本公司已於報告期內檢討股東溝通政策，且經考慮上文所述，認為股東溝通政策仍屬恰當有效。

## 章程文件

於報告期內，於二零二四年六月二十一日舉行的股東週年大會上通過了一項特別決議案，批准組織章程大綱及細則以取代並摒除本公司當時的現有組織章程大綱及細則，以(i)更新本公司經修訂及重列組織章程大綱及第二份經修訂及重列組織章程細則(「**先前大綱及細則**」)，使其符合有關擴大無紙化上市機制及上市發行人以電子方式發佈公司通訊的最新監管要求以及於二零二三年十二月三十一日生效的上市規則相關修訂；及(ii)對先前大綱及細則納入相應及其他內務修訂(統稱「**建議修訂**」)，並採納包括建議修訂的第二份經修訂及重列組織章程大綱及第三份經修訂及重列組織章程細則。有關該等修訂的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年五月二十日之公告及本公司日期為二零二四年五月二十一日之通函。

## 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：區詠詩女士  
青建國際控股有限公司  
香港九龍灣宏照道39號企業廣場三期8樓  
電郵：info@cnqc.com.hk  
傳真：(852) 2560 6263

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。

## 股東權利

### 推選某人競選董事

根據細則第 113 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），惟已向總辦事處或註冊辦事處呈交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則除外。細則第 113 條所規定遞交該等通知的期間將由不早於指定舉行有關選舉的股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於有關股東大會舉行日期前 7 日結束，而向本公司發出該等通知的最短期間須至少為 7 日。

### 召開股東大會及於股東大會上提呈議案

根據細則第 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遞交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遞交後 2 個月內舉行。倘董事會於該項要求遞交後 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因董事會未能召開該大會而產生的所有合理開支。有關董事會秘書的聯絡資料，請參閱「將股東查詢送達董事會的程序」一段。

根據細則或開曼群島第 22 章公司法（一九六一年第 3 號法案，經綜合及修訂），概無條文涉及股東在股東大會提出建議的程序（提名候選董事的建議除外）。股東可根據上述程序召開股東特別大會，以處理其於書面請求提出的事宜。

## 根據上市規則第13.22條作出的披露

截至二零二四年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助合共約為3,163,700,000港元。本集團給予其聯屬公司(定義見上市規則第13.11(2)(a)條)的財務資助總額已超過上市規則所規定相關百分比率的8%。本集團持有該等聯屬公司介乎5%至50%的股權。

有關向本公司聯屬公司提供財務資助的詳情，請參閱經審核綜合財務報表附註21。

截至二零二四年十二月三十一日，由本集團提供財務資助的該等聯屬公司的備考合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司的權益如下：

	合併財務狀況表 千港元	本集團應佔權益 千港元
非流動資產	491,904	200,878
流動資產	21,269,238	5,999,153
流動負債	(6,183,429)	(2,419,117)
資產總額減流動負債	15,577,713	3,780,914
非流動負債	(15,335,281)	(3,673,891)
資產淨額	242,432	107,023

附註：

包括下列主要項目：

	千港元	千港元
<b>流動資產</b>		
待售開發物業	20,397,078	5,718,231
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	1,401,882	381,644
合約負債	2,251,244	975,937
借貸	2,524,172	1,060,961
<b>非流動負債</b>		
借貸	15,334,156	3,673,834

# Deloitte.

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)

# 德勤

## 意見

我們已審計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60至147頁的綜合財務報表，包括於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

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《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「**香港審計準則**」)進行審計。我們於該等準則下承擔的責任已於本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「**守則**」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。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。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。此等事項於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

### 關鍵審計事項

### 我們在審計中如何處理關鍵審計事項

#### 建築合約收入確認

我們將建築合約收入確認識別為關鍵審計事項，乃由於其對綜合財務報表有重大影響，以及釐定建築項目收入需要管理層作出重大估計。

誠如綜合財務報表附註4所披露，建築合約收入確認取決於管理層參考經獨立測量師核實的建築工程對建築合約總收入的估計或 貴集團提交的進度付款申請。

誠如綜合財務報表附註6所披露，已確認建築合約收入約為8,835,550,000港元，佔 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度總收入的89%。

我們有關建築合約收入確認的審計程序包括：

- 了解對建築合約收入確認流程的主要控制；
- 透過對照獨立測量師簽發的證書，或 貴集團在年末前後向客戶提交的進度付款申請及相關建築合約，抽樣檢查建築合約的估計收入；及
- 透過與項目經理討論，以了解建築項目的進度，並以抽樣方式評估其進度是否與管理層估計的建築項目完工階段相符，從而評估 貴集團就建築合約完工進度所作出的假設是否合理。

# 獨立核數師報告

## 其他事項

貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表經由另一名核數師審計，其於二零二四年三月二十八日就該等報表發表無保留意見。

## 其他資料

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

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

就我們審計綜合財務報表而言，我們的責任乃閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為該其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。就此方面，我們並無任何報告。

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，惟董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案除外。

治理層須負責監督 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

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

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非是對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出的會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論以及根據所獲取的審計憑證確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，我們須於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修改我們的意見。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。

# 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)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 計劃及進行集團審計，以就集團內實體或業務單位的財務資料獲取充分及適當的審計憑證，作為對 貴集團財務報表發表意見的基礎。我們負責指引、監督及審閱就集團審計目的進行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及於適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李寶芝。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零二五年三月三十一日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	5, 6	<b>9,903,716</b>	10,422,620
銷售成本	9	<b>(9,373,771)</b>	(10,156,477)
<b>毛利</b>		<b>529,945</b>	266,143
其他收入	7	<b>64,777</b>	90,903
其他收益淨額	8	<b>63,521</b>	8,625
銷售及營銷開支	9	<b>(41,276)</b>	(95,349)
一般及行政開支	9	<b>(283,648)</b>	(326,990)
預期信貸虧損減值損失撥備	3(b)(i), 9	<b>(27,673)</b>	(28,652)
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>305,646</b>	(85,320)
財務收入	11	<b>51,852</b>	53,239
財務成本	11	<b>(223,852)</b>	(327,730)
應佔聯營公司業績	13	<b>(33,807)</b>	37,376
應佔合營企業業績	14	<b>(7,698)</b>	(4,199)
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>		<b>92,141</b>	(326,634)
所得稅開支	15	<b>(48,750)</b>	(44,617)
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>43,391</b>	(371,251)
<b>其他全面(開支)／收益</b>			
其後可重新分類至損益的項目			
— 換算海外業務產生之匯兌差額		<b>(67,492)</b>	22,418
— 於出售附屬公司時重新分類累計換算儲備		<b>(19,983)</b>	—
		<b>(87,475)</b>	22,418
<b>年內全面開支總額</b>		<b>(44,084)</b>	(348,833)

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>應佔年內溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		<b>45,578</b>	(490,335)
非控股權益		<b>(2,187)</b>	119,084
		<b>43,391</b>	(371,251)
<b>應佔年內全面(開支)／收益總額：</b>			
本公司擁有人		<b>(41,395)</b>	(474,671)
非控股權益		<b>(2,689)</b>	125,838
		<b>(44,084)</b>	(348,833)
<b>本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)</b>			
	16		
<b>基本(港元)</b>			
— 普通股		<b>0.028</b>	(0.298)
— 可換股優先股		<b>0.028</b>	(0.298)
<b>攤薄(港元)</b>			
— 普通股		<b>0.028</b>	(0.298)
— 可換股優先股		<b>0.028</b>	(0.298)

上述綜合損益及其他全面收益表須連同隨附附註一併閱讀。

# 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	440,016	474,578
使用權資產	17	69,159	64,990
商譽	18	563,768	569,569
其他無形資產	19	58,150	64,575
聯營公司投資	13	125,528	541,267
合營企業投資	14	30,585	16,307
遞延所得稅資產	22	38,280	64,415
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」) 之金融資產	23	1,395	1,425
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	20	167,380	167,380
預付款項、其他應收款項及按金	21	1,607,451	863,265
衍生金融工具	24	1,443	-
		<b>3,103,155</b>	2,827,771
<b>流動資產</b>			
待售開發物業	25	1,055,373	1,577,647
存貨		-	11,460
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	21	1,377,658	2,586,893
合約資產	5(a)	2,416,446	2,479,818
按公平值計入損益之金融資產	20	-	17,955
可收回稅項		2,636	723
已抵押銀行存款	26(b)	4,009	15,014
現金及現金等價物	26(a)	1,127,809	1,604,091
衍生金融工具	24	6,226	-
		<b>5,990,157</b>	8,293,601
<b>資產總額</b>		<b>9,093,312</b>	11,121,372
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本—普通股	27	15,183	15,183
股本—可換股優先股	27	1,249	1,249
股份溢價		3,261,225	3,261,225
其他儲備	28	(1,238,255)	(1,151,282)
保留盈利		298,165	252,587
		<b>2,337,567</b>	2,378,962
<b>非控股權益</b>		<b>459,949</b>	448,000
<b>權益總額</b>		<b>2,797,516</b>	2,826,962

# 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	29	<b>2,107,761</b>	1,069,359
租賃負債	17(a)	<b>48,844</b>	43,146
遞延所得稅負債	22	<b>60,950</b>	129,512
		<b>2,217,555</b>	1,242,017
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	30	<b>2,819,611</b>	2,982,563
合約負債	5(a)	<b>23,795</b>	45,631
應付所得稅		<b>100,904</b>	13,873
借貸	29	<b>1,111,002</b>	3,979,159
租賃負債	17(a)	<b>22,929</b>	30,318
衍生金融工具	24	<b>-</b>	849
		<b>4,078,241</b>	7,052,393
<b>負債總額</b>		<b>6,295,796</b>	8,294,410
<b>權益及負債總額</b>		<b>9,093,312</b>	11,121,372

上述綜合財務狀況表須連同隨附附註一併閱讀。

第60至147頁的綜合財務報表已於二零二五年三月三十一日經董事會批准及授權刊發，並由以下人士代表簽署

李軍  
董事

王從遠  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	股本— 普通股 千港元 (附註27)	股本— 可換股 優先股 千港元 (附註27)	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元 (附註28)	保留盈利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二三年一月一日之結餘	15,183	1,249	3,261,225	(1,142,286)	710,718	2,846,089	322,162	3,168,251
<b>(虧損)/溢利</b>								
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	(490,335)	(490,335)	119,084	(371,251)
<b>其他全面收益</b>								
匯兌差額	-	-	-	15,664	-	15,664	6,754	22,418
<b>全面收益/(開支)總額</b>	-	-	-	15,664	(490,335)	(474,671)	125,838	(348,833)
<b>與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易</b>								
購股權失效	-	-	-	(32,204)	32,204	-	-	-
免除負債	-	-	-	7,544	-	7,544	-	7,544
<b>與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易總額</b>	-	-	-	(24,660)	32,204	7,544	-	7,544
於二零二三年十二月三十一日之結餘	15,183	1,249	3,261,225	(1,151,282)	252,587	2,378,962	448,000	2,826,962

# 綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	股本—		股份溢價 千港元 (附註27)	其他儲備 千港元 (附註28)	保留盈利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本— 普通股 千港元 (附註27)	可換股 優先股 千港元 (附註27)						
於二零二四年一月一日之結餘	15,183	1,249	3,261,225	(1,151,282)	252,587	2,378,962	448,000	2,826,962
溢利/(虧損)								
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	45,578	45,578	(2,187)	43,391
其他全面開支								
匯兌差額	-	-	-	(86,973)	-	(86,973)	(502)	(87,475)
全面(開支)/收益總額	-	-	-	(86,973)	45,578	(41,395)	(2,689)	(44,084)
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)的交易								
出售附屬公司(附註38)	-	-	-	-	-	-	19,291	19,291
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(5,108)	(5,108)
附屬公司非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	455	455
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 交易總額	-	-	-	-	-	-	14,638	14,638
於二零二四年十二月三十一日之結餘	15,183	1,249	3,261,225	(1,238,255)	298,165	2,337,567	459,949	2,797,516

上述綜合權益變動表須連同隨附附註一併閱讀。

# 綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
經營業務所得／(所用)現金淨額	32(a)	<b>1,874,792</b>	197,428
已付利息		<b>(219,623)</b>	(314,805)
已付所得稅		<b>(4,336)</b>	(4,087)
經營活動所得／(所用)現金淨額		<b>1,650,833</b>	(121,464)
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
添置按公平值計入損益之金融資產	20	–	(23,136)
分派按公平值計入損益之金融資產投資之所得款項	20	–	408,746
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項	20	<b>20,000</b>	–
購買物業、廠房及設備		<b>(58,837)</b>	(38,413)
注資合營企業	14	<b>(22,826)</b>	(28,775)
於聯營公司投資	13	<b>(14,301)</b>	–
部分出售於一間聯營公司投資	13	–	23,612
收購一間附屬公司所得款項(扣除所得現金)	39	–	3,978
支付與業務合併有關之代價		–	(26,100)
出售物業、廠房及設備所得款項	32(a)	<b>25,089</b>	348
出售使用權資產所得款項		<b>34</b>	–
聯營公司及關聯方償還應收貸款		–	594,547
向聯營公司貸款		<b>(651,799)</b>	–
已收銀行存款利息		<b>6,645</b>	24,931
已收按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息		<b>42</b>	–
已收聯營公司股息	13	<b>119,705</b>	169,794
出售附屬公司之現金流出金額	38	<b>(7,387)</b>	–
衍生金融工具之已抵押銀行存款減少／(增加)		<b>10,928</b>	(12,689)
投資活動(所用)／所得現金淨額		<b>(572,707)</b>	1,096,843
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
提取借貸		<b>1,579,494</b>	1,224,264
償還借貸		<b>(3,360,834)</b>	(2,319,427)
應付一間聯營公司款項之所得款項		–	256,542
非控股權益之所得款項		<b>98,367</b>	12,150
關聯方之所得款項		<b>190,316</b>	–
償還關聯方		–	(11,762)
償還租賃負債本金部分		<b>(34,370)</b>	(40,256)
償還租賃負債利息部分		<b>(4,229)</b>	(3,061)
附屬公司非控股權益的注資		<b>455</b>	–
已付附屬公司非控股權益股息		<b>(5,108)</b>	–
融資活動所用現金淨額		<b>(1,535,909)</b>	(881,550)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		<b>(457,783)</b>	93,829
財政年度初現金及現金等價物		<b>1,604,091</b>	1,506,649
現金及現金等價物的匯兌(虧損)／收益		<b>(18,499)</b>	3,613
財政年度末現金及現金等價物	26(a)	<b>1,127,809</b>	1,604,091

上述綜合現金流量表須連同隨附附註一併閱讀。

# 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Windward 3, Regatta Office Park, 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。

除另有說明者外，該等綜合財務報表以港元(「港元」)為呈列單位。

## 2 編製基準及重大會計政策資料

### (a) 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則會計準則及香港公司條例(「香港公司條例」)之披露規定

本集團的綜合財務報表已根據香港財務報告準則會計準則及第622章香港公司條例之披露規定編製。

#### (ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，不包括以公平值計算的按公平值計入損益之金融資產、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) 於本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於二零二四年一月一日開始的本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類及香港詮釋第5號(二零二零年)相關修訂本
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (iv) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

		於以下日期或之 後開始之年度 期間生效
香港會計準則第 21 號(修訂本)	缺乏兌換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則會計準則 (修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第 11 卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第 9 號及香港財務 報告準則第 7 號(修訂本)	金融工具分類及計量修訂	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第 9 號及香港財務 報告準則第 7 號(修訂本)	依賴自然能源生產電力的合同	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第 18 號	財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日
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間的 資產出售或注資	待定

除下文所述的新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有經修訂香港財務報告準則會計準則將不會在可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第 18 號財務報表的呈列及披露(「香港財務報告準則第 18 號」)

香港財務報告準則第 18 號載列財務報表的呈報及披露規定，將取代香港會計準則第 1 號財務報表呈報(「香港會計準則第 1 號」)。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第 1 號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計，於財務報表附註中提供管理層界定績效衡量的披露，並改善財務報表中呈列的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第 1 號若干段落已移至香港會計準則第 8 號會計政策、會計估計與差錯之變動及香港財務報告準則第 7 號金融工具的披露。香港會計準則第 7 號現金流量表及香港會計準則第 33 號每股盈利亦有輕微修訂。香港財務報告準則第 18 號將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。

應用新準則預計影響損益表的呈列及未來財務報表的披露。本集團正在評估香港財務報告準則第 18 號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

# 綜合 財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (b) 重大會計政策資料

#### (i) 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列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

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	十年或按租期(以較短者為準)
租賃土地及樓宇	六十年或按租期(以較短者為準)

只有在可能為本集團帶來與該項目相關的未來經濟利益，而項目成本能可靠計量時，後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(倘適用)。替代部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養成本在產生時的財政年度內於損益中扣除。

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

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

出售所產生盈虧乃按比較所得款項與賬面值而釐定，並於損益內確認。

#### (ii) 貿易應收款項、應收保固金、按金及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中銷售的商品或提供的服務應收客戶的款項，通常於30日內到期結算，因此全部分類為流動。

貿易應收款項初始按無條件代價的金額確認，惟包含重大融資成分則按公平值確認。本集團持有該等金融資產之目的是收取合約現金流量，故其後採用實際利率法按攤銷成本計量。應收保固金乃計入流動資產，原因是本集團預期於其一般經營週期內變現該等資產。

有關本集團減值政策的描述，請參閱附註2(b)(viii)。

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (b) 重大會計政策資料(續)

#### (iii) 合約資產及負債

與客戶訂立合約後，本集團取得收取客戶代價之權利並且承擔向客戶轉讓貨物或提供服務之履約責任。

該等權利與履約責任之組合會產生合約資產淨值或合約負債淨額，結果視乎餘下權利與履約責任之關係而定。如於損益確認之累計收入超出向客戶累計收取的款項，合約屬資產且確認為合約資產。相反，如向客戶累計收取的款項超出於損益確認之收入，合約則屬負債且確認為合約負債。

合約資產以按攤銷成本列賬之金融資產減值評估所採用之相同方法進行減值評估。當本集團將貨物或服務轉讓予客戶，因而完成其履約責任，則合約負債會確認為收入。

如為獲取與客戶訂立合約而產生增量成本，倘若本集團預期可收回，有關成本將被資本化及呈列為合約相關資產，隨後會按系統性基礎予以攤銷並與轉讓貨物或服務予客戶相關資產之基礎相符。如獲確認合約相關資產之賬面值超出本集團預計收取代價餘額減直接與提供貨物或服務有關而未確認為開支之成本，則本集團於損益內確認減值虧損。合約資產之減值詳情乃於附註3(b)(i)中披露。

#### (iv) 收入確認

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履約帶來的全部收益；
- 於本集團履約時創建或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，且本集團對迄今完成的履約付款有可執行權利。

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根據本集團已轉移予客戶的價值計量。

# 綜合 財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (b) 重大會計政策資料(續)

#### (iv) 收入確認(續)

##### (1) 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、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。有關在建築完工前訂立的買賣協議的開發物業出售在開發物業交付至客戶時確認。

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對迄今已完成的履約付款有可執行權利。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。

##### (2) 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或增強，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。

本集團通過固定價格合約為客戶建造建築物並提供建造者相關服務(結構、建築和改建工程)。於合約工程的控制權已轉移至客戶或已向客戶提供服務時確認收益。於合約開始時，本集團會透過釐定(a)其履約是否不會創建對本集團另有用途的資產；及(b)本集團是否對迄今完成的履約付款有可執行權利，評估其是否隨時間或於某時間點轉移合約工程控制權。

由於合約限制，合約工程對本集團並無其他用途，且本集團對自合約條款產生的付款有可執行權利。就該等合約而言，收益乃參考本集團的樓宇建造或建造者相關服務完工進度隨時間確認。進度計量乃根據獨立測量師至今核實的建築合約工程佔總合約價的百分比釐定。倘履約責任的結果無法可靠計量，惟本集團預期可收回其滿足履約責任所產生的成本，則本集團僅就所產生的成本確認收益，直至其能合理計量履約責任的結果為止。

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (b) 重大會計政策資料(續)

#### (v) 合併及權益會計處理原則

##### (1) 附屬公司

附屬公司指本集團控制之所有實體。當本集團能夠透過其參與實體而對實體擁有權力、承擔或享有可變回報之風險或權利，並能夠使用其權力指示實體業務而影響此等回報，即代表本集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移予本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日終止綜合入賬。

本集團旗下公司之間的公司間交易、結餘、現金流及交易產生的未變現收益予以對銷。除非交易顯示所轉讓的資產發生減值，否則未變現虧損亦予以對銷。為確保附屬公司與本集團所採用政策一致，有需要時已對附屬公司的會計政策作出變更。

附屬公司業績及權益之非控股權益分別於綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表中單獨呈列。

##### (2) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權之所有實體，一般情況為本集團持有介乎 20% 至 50% 表決權。於聯營公司之投資在綜合財務狀況表中初步按成本確認後，以權益會計法入賬(見下文(4))。

##### (3) 合營安排

根據香港財務報告準則第 11 號合營安排，於合營安排之投資分類為共同營運或合營企業。分類取決於各投資者的合約權利及責任，而非合營安排的法律結構。本集團擁有共同營運及合營企業。

##### 共同營運

本集團對共同營運的資產、負債、收入及開支，以及其應佔的任何共同持有或產生資產、負債、收入及開支具有直接權利，其已納入財務報表內的合適項目。共同營運的詳情載於附註 14(b)。

##### 合營企業

合營企業權益乃於初步在綜合財務狀況表內按成本確認後，以權益會計法入賬(見下文(4))。

# 綜合 財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (b) 重大會計政策資料(續)

#### (v) 合併及權益會計處理原則(續)

##### (4) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他全面收益確認本集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納政策一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註2(b)(viii)所述政策進行減值測試。

##### (5) 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控制權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控制權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控制權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

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

倘於合營企業或聯營公司的所有權權益減少但共同控制權或重大影響力獲保留，則先前於其他全面收益已確認之金額中僅有一定份額重新分類至損益(倘適用)。

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (b) 重大會計政策資料(續)

#### (vi) 商譽

收購附屬公司產生的商譽為所轉讓代價、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的超出差額。

#### (vii) 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。

#### (viii) 金融資產

##### (1) 分類

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。

僅當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。

# 綜合 財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (b) 重大會計政策資料(續)

#### (viii) 金融資產(續)

##### (2) 確認及終止確認

金融資產的一般收購及出售，均於交易日即本集團承諾收購或出售資產當日確認。當本集團從該等金融資產接受現金流量的權利已經屆滿或已予轉讓，而本集團已大致上將擁有權的所有風險及回報轉移，則終止確認該等金融資產。

##### (3) 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)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。當本集團收取付款的權利確立時，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「其他收益淨額」中確認(如適用)。按公平值計入其他全面收益計量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。

##### 債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產的商業模式及該項資產的現金流量特點。本集團將其債務工具分類為攤銷成本。

倘持作收取合約現金流的資產的現金流僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與匯兌收益及虧損一併於「其他收益淨額」內呈列。減值虧損於損益內作為單獨項目列示。

##### (4) 減值

本集團以前瞻的方式評估以攤銷成本計量按公平值計入其他全面收益之債務工具相關的預期信貸虧損。應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。就貿易應收款項、應收保留金及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號批准的簡化方法，該方法規定於初始確認應收款項時確認預期全期虧損，進一步詳情參見附註3(b)(i)。

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (b) 重大會計政策資料(續)

#### (ix) 借貸

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

除非本集團可延遲償還負債至報告期末後至少12個月，否則借貸分類為流動負債。

#### (x) 借貸成本

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

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

所有其他借貸成本均於產生期間在損益內確認。

#### (xi) 外幣換算

##### (1) 功能及呈列貨幣

各集團實體之財務報表內所包括項目，均使用實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司的功能貨幣以及本集團的呈列貨幣。

##### (2) 交易及結餘

以功能貨幣以外的貨幣(「外幣」)進行的交易，按交易日期或項目重新計量估值日期適用的匯率換算為功能貨幣。上述交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算產生的匯兌盈虧均在損益中確認。

與借貸以及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於「財務成本淨額」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(例如透過損益按公平值持有的權益)的換算差額在損益中確認為公平值盈虧的一部分。非貨幣性金融資產(例如持作按公平值計入其他全面收益的權益)的換算差額於其他全面收益入賬。

# 綜合 財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (b) 重大會計政策資料(續)

#### (xi) 外幣換算(續)

##### (3) 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：

- (a) 呈列於每份綜合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；
- (b) 每份全面收益表的收入及開支均按平均匯率換算(惟該平均值並非有關交易日通行匯率累計影響的合理近似值則作別論，在此情況下收入及開支均按交易日匯率換算)；及
- (c) 所有因此產生的匯兌差額於其他全面收益內確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整被視作為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生匯兌差額於其他全面收益確認。

#### (xii) 非金融資產減值

具無明確可使用年期的非金融資產毋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。為評估減值，非金融資產按可分開識辨現金流量(現金產生單位(「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能撥回。

就減值測試而言，由業務合併取得的商譽會分配至預期將受惠於合併的協同效益的各現金產生單位或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別代表實體就內部管理目的所監測商譽的最低水平。商譽以經營分部為基礎進行監察。

商譽須每年作減值檢討，若有事件發生或情況改變顯示可能發生減值時，則會更頻密地進行檢討。商譽的賬面值會與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)進行比較。任何減值即時確認為開支，且其後不得撥回。

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (b) 重大會計政策資料(續)

#### (xiii) 撥備

倘本集團因過往事件須即時承擔法定或推定責任；可能須流出資源以清償有關責任；及相關金額已可靠估計，則確認撥備。概不會就未來營運虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，則須流出資源以清償責任的可能性乃經考慮整體責任類別後釐定。即使同類責任內任何某一項目導致資源流出的可能性不大，撥備仍會確認。

撥備以稅前折讓率按照預期須清償有關責任的開支的現值計量，該稅前折讓率反映當前市場對貨幣時間值及有關責任特定風險的評估。因時間消逝而增加的撥備於損益內確認為融資成本。

#### (xiv) 財務擔保

財務擔保(一種保險合約)是要求發行人須就特定債務人未能於逾期時根據債務工具的原有或經修訂條款作出付款時向持有人作出明確付款以彌補其損失的合約。本集團並無於作出財務擔保時確認負債，但會於各報告日比較其財務擔保之負債淨額賬面值與其現行法定或推定責任之數額，以測試負債撥備是否充足。假若其負債淨額的賬面值低於其現行法定或推定責任之數額，全部差額會即時確認為支出。

#### (xv) 僱員薪酬

##### (1) 退休福利

本集團於香港的公司根據強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)為其僱員運作一個強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，本集團及僱員均須按僱員相關收入的5%向強積金計劃供款，每月相關收入上限為30,000港元。強積金計劃的資產與本集團的資產分開持有，由受託人管理的基金獨立保管。由於本集團的僱主供款在向強積金計劃供款時完全歸屬於僱員，強積金計劃概無被沒收的供款。

本集團於新加坡的公司為新加坡所有合資格僱員參與中央公積金計劃(「中央公積金計劃」)，該計劃根據新加坡中央公積金法註冊。本集團根據相關法規的規定，按僱員相關月薪的若干百分比(介乎12.5%至37%)向中央公積金計劃供款，但不得超過一定上限6,000新元(約34,700港元)。本集團於作出供款後再無其他付款責任。本集團向中央公積金計劃作出的供款須悉數並立即歸屬於僱員。因此，概無被沒收的供款供本集團以減低其對中央公積金計劃的現有供款水平。

# 綜合 財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (b) 重大會計政策資料(續)

#### (xv) 僱員薪酬(續)

##### (2) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團解聘或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a) 當本集團不得撤回所提供的有關福利時；及(b) 當實體按香港會計準則第37號的範圍確認重組成本，並涉及支付離職福利時。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其現值。

##### (3) 花紅計劃

於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本集團會就花紅確認負債及支出。

#### (xvi) 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)。就受限制的現金而言，對限制的經濟實體及彼等是否符合現金及現金等價物的定義作出評估。

#### (xvii) 貿易及其他應付款項

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

貿易及其他應付款項最初乃按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本列賬。

#### (xviii) 即期及遞延所得稅

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

##### (1) 即期所得稅

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

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (b) 重大會計政策資料(續)

#### (xviii) 即期及遞延所得稅(續)

##### (2) 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資產與負債於綜合財務報表的賬面值兩者的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)時初次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計處理或應課稅溢利或虧損及不產生等額應課稅及可扣減暫時差額，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已制定的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或結算遞延稅項負債時應用。

僅在可能有未來應課稅溢利的情況下，而可動用暫時差額可被其抵銷，方會確認遞延所得稅資產。一般就所有應課稅暫時差額確認遞延所得稅負債。

###### 外部基準差異

本集團就附屬公司及聯營公司投資所產生的應課稅暫時差額作出遞延所得稅負債撥備，除非就遞延所得稅負債而言本集團可控制撥回有關暫時差額的時間，且暫時差額於可預見未來將不會撥回則除外。一般而言，本集團無法控制撥回聯營公司暫時差額。僅當訂立協議賦予本集團能力於可見將來控制撥回暫時差額時，就聯營公司未分配溢利(如有)產生的應課稅暫時差額不予確認遞延稅項負債。

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

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

# 綜合 財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策資料(續)

### (b) 重大會計政策資料(續)

#### (xix) 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，此等責任會否形成乃僅取決於一項或多項日後可能會或可能不會發生，且並非本集團可完全控制的不確定事件。或然負債亦可能是過往事件而引致的現有責任，但由於可能無須流出經濟資源，或責任金額未能可靠計量而未有確認。

或然負債未予以確認，惟在財務報表附註中披露。倘流出資源的可能性改變而導致可能出現資源流出時，此等負債將確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能產生之資產，及其存在與否僅於本集團不能完全控制之一項或多項不確定事件出現或不出現時確定。

或然資產未予以確認，惟於可能有經濟利益流入時於財務報表附註中披露。當經濟利益流入可實質確定，則會確認資產。

## 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、流動資金風險及資金風險。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。

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

### 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

本集團於亞洲開展業務，主要運營地點為香港及新加坡。

倘交易以本集團實體相關功能貨幣以外之貨幣計值，則本集團實體面臨貨幣風險。

本集團基於提供予主要管理層的資料之貨幣風險如下：

	港元 千港元	新加坡元 千港元	美元 千港元
於二零二四年十二月三十一日			
<b>非衍生性金融資產</b>			
按公平值計入其他全面收益之金融資產	-	1,395	-
現金及現金等價物	169,881	893,830	44,672
已抵押銀行存款	-	4,009	-
按公平值計入損益之金融資產	167,380	-	-
貿易及其他應收款項(不包括非金融資產)	1,020,016	1,700,066	37,864
	<b>1,357,277</b>	<b>2,599,300</b>	<b>82,536</b>
<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)	654,396	1,262,551	28,997
租賃負債	34,034	37,739	-
借貸	1,029,005	1,745,194	444,564
	<b>1,717,435</b>	<b>3,045,484</b>	<b>473,561</b>
<b>非衍生性金融負債淨額</b>	<b>(360,158)</b>	<b>(446,184)</b>	<b>(391,025)</b>
<b>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</b>	<b>(197,075)</b>	<b>2,019</b>	<b>(391,025)</b>

# 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	美元 千港元
於二零二三年十二月三十一日			
<b>非衍生性金融資產</b>			
按公平值計入其他全面收益之金融資產	–	1,425	–
現金及現金等價物	350,734	1,104,596	84,117
已抵押銀行存款	–	15,014	–
按公平值計入損益之金融資產	185,335	–	–
貿易及其他應收款項(不包括非金融資產)	1,322,720	1,842,707	40,082
	1,858,789	2,963,742	124,199
<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)	1,031,092	1,086,685	35,093
租賃負債	14,805	58,659	–
借貸	1,312,183	3,004,542	561,443
	2,358,080	4,149,886	596,536
<b>非衍生性金融負債淨額</b>	(499,291)	(1,186,144)	(472,337)
<b>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</b>	(262,247)	147,744	(472,337)

## 3 財務風險管理(續)

### 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (i) 貨幣風險(續)

倘港元及美元(「美元」)兌新加坡元(「新加坡元」)分別波動5%，而所有其他可變因素(包括稅率)維持不變，對除所得稅後溢利／(虧損)產生的影響將會如下：

	除所得稅後 溢利增加／ (減少)	除所得稅後 虧損(減少)／ 增加
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
港元兌新加坡元		
— 升值	8,228	(10,949)
— 貶值	(8,228)	10,949
美元兌新加坡元		
— 升值	16,228	(19,602)
— 貶值	(16,228)	19,602

附註：

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有一名義本金總額分別為120,000,000港元及47,300,000美元的若干新加坡元兌港元及新加坡元兌美元之外幣遠期合約(二零二三年：名義本金總額為160,000,000港元的若干新加坡元兌港元)。其詳情已於附註24披露。

於損益內確認的外匯收益／虧損淨值總額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
外匯收益／(虧損)淨值，計入其他收益淨額(附註8)	3,262	(1,217)
外幣借貸匯兌收益／(虧損)， 計入財務成本淨額(附註11)	9,104	(7,753)
年內於除所得稅前溢利／(虧損)內確認的 外匯收益／(虧損)淨值總額	12,366	(8,970)

# 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)

##### (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

本集團面對與固定利率應收貸款有關的公平值利率風險(附註21)。除以浮動利率計息的銀行結餘及應收貸款外，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，惟部分由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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團浮息借貸主要以港元、美元及新加坡元計值。倘該等利率上升／下降50個基點而所有其他變量(包括稅率)保持不變，則除所得稅後溢利(二零二三年：除所得稅後虧損)將減少／增加(二零二三年：增加／減少)9,234,000港元(二零二三年：15,650,000港元)，乃由於該等借貸的利息開支增加／減少所致。

#### (b) 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易對手未能履行其於金融工具條款項下的責任，對本集團造成財務虧損。本集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、已抵押銀行存款、貿易應收款項及應收保留金、合約資產、按金、應收貸款及其他應收款項。綜合財務狀況表內該等結餘的賬面值指本集團就其金融資產所承擔的最高信貸風險。

本集團有三類金融資產受限於預期信貸虧損模型：

- 貿易應收款項、應收保留金及合約資產；
- 按攤銷成本列賬的其他金融資產；及
- 現金及現金等價物及已抵押銀行存款

## 3 財務風險管理(續)

### 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項、應收保留金及合約資產

個別客戶面臨的信貸風險受信貸控制員批准的信貸限額限制。信貸控制員持續監察客戶的付款狀況及信貸風險並向管理層及董事會進行報告。

本集團建築 — 新加坡及東南亞業務分部的客戶主要為新加坡政府的相關實體及財務狀況良好的物業開發商，董事認為預期信貸風險並不重大。地基及建築 — 香港及澳門業務分部的客戶主要為香港政府的相關實體、財務狀況良好的當地物業開發商及本集團與之建立長期穩定業務關係的建築公司。

本集團按香港財務報告準則第9號規定，採用簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該準則容許所有貿易應收款項、應收保留金及合約資產使用全期預期信貸虧損作撥備。計量預期信貸虧損時，貿易應收款項及應收保留金以及合約資產已共同或個別評估其回收的可能性。本集團根據共同信貸風險特徵及過往逾期日對貿易應收款項及應收保留金以及合約資產(個別評估者除外)進行分類。預期信貸虧損率基於財務報告日期前的12個月期間銷售的付款概況以及此期間經歷的相應過往信貸虧損。過往虧損率可進行調整，以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

鑒於定期償還貿易應收款項及應收保留金以及合約資產的往績記錄，董事考慮到有關宏觀經濟因素的前瞻性資料，認為該等對手方違約的風險並不重大。因此，貿易應收款項及應收保留金以及合約資產的預期信貸虧損率被評估為並不顯著。

就有關的貿易應收款項及應收保留金以及合約資產，對於有客觀證據表明債務人面臨重大財務困難或可收回性存疑的賬戶，會對個別客戶評估而作減值撥備。

# 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(續)

##### (i) 貿易應收款項、應收保留金及合約資產(續)

因此，於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的貿易應收款項及應收保留金及合約資產的虧損撥備釐定如下：

	即期 千港元	1至30日 千港元	31至60日 千港元	61至90日 千港元	超過90日 千港元	總計 千港元
<b>二零二四年十二月三十一日</b>						
預期虧損率	0%	0%	0%	0%	9.1%	
賬面總額 — 貿易應收款項及 應收保留金	-	487,781	126,489	2,749	618,371	1,235,390
賬面總額 — 合約資產	2,416,446	-	-	-	-	2,416,446
虧損撥備	-	-	-	-	56,325	56,325
<b>二零二三年十二月三十一日</b>						
預期虧損率	0%	0%	0%	0%	5.3%	
賬面總額 — 貿易應收款項及 應收保留金	-	1,596,698	32,861	23,543	538,456	2,191,558
賬面總額 — 合約資產	2,479,818	-	-	-	-	2,479,818
虧損撥備	-	-	-	-	28,652	28,652

於十二月三十一日貿易應收款項及應收保留金及合約資產的虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項及應收保留金 及合約資產	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日期初虧損撥備	28,652	2,926
年內於損益確認的虧損撥備變動	27,673	28,652
年內撇銷為不可收回的應收款項	-	(2,926)
於十二月三十一日期末虧損撥備	56,325	28,652

## 3 財務風險管理(續)

### 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項、應收保留金及合約資產(續)

本集團致力維持收緊風險評估及採取審慎政策保守以管理貿易應收款項信貸風險，包括定期制定貿易應收款項之賬齡分析並密切監察以盡量減低與應收款項有關之任何信貸風險。我們持續定期監控客戶的付款模式，以觀察信用風險是否增加。

貿易應收款項、應收保留金及合約資產於合理預期不可收回時撇銷。貿易應收款項及應收保留金以及合約資產的減值虧損於經營利潤項下呈列為信貸減值虧損。先前已撇銷但其後收回的金額會計入相同項目。

##### (ii) 按攤銷成本列賬的其他金融資產

按攤銷成本列賬的其他金融資產包括按金、應收貸款及其他應收聯營公司、合營企業、關聯方及第三方的款項。其可回收程度及可收回性受到密切監控，本集團與對手方保持密切溝通。根據歷史經驗，相關信貸風險極小。管理層認為，預期信貸虧損模型下的已識別信貸減值虧損並不重大。

##### (iii) 現金及現金等價物及已抵押銀行存款

儘管現金及現金等價物以及抵押銀行存款亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，但已識別信貸減值虧損並不重大。

# 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

本集團的政策乃定期監察當前及預期的流動資金需求及債務契諾合規，以確保維持足夠現金儲備及獲銀行及其他金融機構承諾提供充足資金額度，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諾融資為業務撥資，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，其乃按合約未貼現現金流量(包括按合約利率或(倘屬浮動)年結日現時利率計算的利息付款)、被視為違約及交叉違約的借貸及本集團可能需要付款的最早日期為基準作出：

	按要求 償還 千港元	一年內 千港元	一年 至兩年 千港元	兩年 至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
於二零二四年 十二月三十一日						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	-	2,155,170	-	-	-	2,155,170
借貸	29,715	1,287,255	877,381	1,444,261	84,374	3,722,986
租賃負債	-	24,118	18,573	27,887	4,479	75,057
	<b>29,715</b>	<b>3,466,543</b>	<b>895,954</b>	<b>1,472,148</b>	<b>88,853</b>	<b>5,953,213</b>
於二零二三年十二月三十日						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	-	2,279,378	-	-	-	2,279,378
借貸	3,114,844	937,713	476,234	684,421	21,593	5,234,805
衍生金融工具	-	849	-	-	-	849
租賃負債	-	31,834	13,502	23,671	14,005	83,012
	<b>3,114,844</b>	<b>3,249,774</b>	<b>489,736</b>	<b>708,092</b>	<b>35,598</b>	<b>7,598,044</b>

## 3 財務風險管理(續)

### 財務風險因素(續)

#### (d) 資本風險

本集團管理其資本之首要目標乃確保本集團能夠持續經營，以繼續為股東提供回報，支持本集團的穩定及發展，賺取與本集團經營中業務及市場風險水平相符的利潤，同時保持最佳的資本結構以減低資本成本。

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

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

於年度結算日的債務淨額對資本總額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
借貸(附註29)	<b>3,218,763</b>	5,048,518
租賃負債(附註17(a))	<b>71,773</b>	73,464
	<b>3,290,536</b>	5,121,982
減：現金及現金等價物(附註26(a))	<b>(1,127,809)</b>	(1,604,091)
已抵押銀行存款(附註26(b))	<b>(4,009)</b>	(15,014)
債務淨額	<b>2,158,718</b>	3,502,877
權益總額	<b>2,797,516</b>	2,826,962
資本總額	<b>4,956,234</b>	6,329,839
債務淨額對資本總額比率	<b>44%</b>	55%

# 綜合 財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 財務風險因素(續)

#### (e) 公平值計量

下表按用於計量公平值之估值技術所用輸入數據的層級，分析本集團於二零二四年十二月三十一日按公平值列賬之金融工具。有關輸入數據於公平值層級內分為以下三個層級：

- 同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(層級一)。
- 計入層級一內之報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，不論直接(即價格)或間接(即衍生自價格)(層級二)。
- 並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(層級三)。

(i) 下表列示根據公平值等級按公平值列賬之金融工具分析。

	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之 金融資產				
— 非上市權益投資	-	-	1,395	1,395
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市基金投資	-	-	167,380	167,380
— 衍生金融工具	-	7,669	-	7,669
	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之金融資產				
— 非上市權益投資	-	-	1,425	1,425
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市基金投資	-	-	185,335	185,335
<b>負債</b>				
按公平值計入損益之金融負債				
— 衍生金融工具	-	849	-	849

## 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之金融工具分析。(續)

並無在活躍市場買賣的衍生金融工具的公平值利用估值技術釐定。該等估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，且盡量少依賴實體的特定估計。如計算某工具的公平值所需的所有重大輸入數據為可觀察，則該工具列入層級二。遠期外匯合約之公平值使用於綜合財務狀況表日期之遠期匯率釐定，所得價值會貼現至現值。

於二零二四年十二月三十一日，本集團所持無報價的按公平值計入其他全面收益之金融資產投資為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。該等投資分類為層級三。

於二零二四年十二月三十一日，本集團所持按公平值計入損益之金融資產為就於醫療保健及生物科技相關業務的投資及於投資集體計劃的投資設立之投資基金，並無於活躍市場買賣。該等投資分類為層級三。

- (ii) 下表呈列層級三工具之變動：

	按公平值計入 其他全面收益 之金融資產 千港元	按公平值計入 損益之金融資產 千港元
於二零二三年一月一日	1,421	563,889
添置	-	23,136
於損益確認之公平值變動	-	4,712
分派	-	(408,746)
匯兌差額	4	2,344
於二零二三年十二月三十一日	1,425	185,335
於損益確認之公平值變動	-	<b>2,045</b>
出售	-	<b>(20,000)</b>
匯兌差額	<b>(30)</b>	-
於二零二四年十二月三十一日	<b>1,395</b>	<b>167,380</b>

截至二零二四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。

按公平值計入其他全面收益之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輸入數據包括股息盈利及貼現率預測。

按公平值計入損益之金融資產之公平值乃使用貼現現金流量模型及經調整資產淨值法釐定。公平值計量中所使用之不可觀察輸入數據包括貼現率。倘若貼現率上升/下降1%，年內溢利將減少/增加10,011,000港元(二零二三年：年內虧損將增加/減少13,059,000港元)。

# 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)

(iii) 按類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相若)。

管理層已決定現金及現金等價物、已抵押銀行存款、貿易應收款項及應收保留金、應收貸款、貿易及其他應付款項及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。

#### (f) 按類別劃分的金融工具

	按攤銷 成本計量 之金融資產 千港元	按公平值 計入損益 之金融資產 千港元	按公平值 計入其他全面 收益之金融資產 千港元	總計 千港元
於二零二四年十二月三十一日				
綜合財務狀況表所記之資產				
按公平值計入其他全面收益之金融資產	-	-	1,395	1,395
按公平值計入損益之金融資產	-	167,380	-	167,380
貿易及其他應收款項(不包括非金融資產)	2,919,858	-	-	2,919,858
衍生金融工具	-	7,669	-	7,669
已抵押銀行存款	4,009	-	-	4,009
現金及現金等價物	1,127,809	-	-	1,127,809
總計	4,051,676	175,049	1,395	4,228,120

	按攤銷 成本計量 之金融負債 千港元
於二零二四年十二月三十一日	
綜合財務狀況表所記之負債	
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	2,155,170
借貸	3,218,763
租賃負債	71,773
總計	5,445,706

## 3 財務風險管理(續)

### 財務風險因素(續)

#### (f) 按類別劃分的金融工具(續)

	按攤銷 成本計量 之金融資產 千港元	按公平值 計入損益 之金融資產 千港元	按公平值 計入其他全面 收益之金融資產 千港元	總計 千港元
於二零二三年十二月三十一日				
<b>綜合財務狀況表所記之資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之金融資產	-	-	1,425	1,425
按公平值計入損益之金融資產	-	185,335	-	185,335
貿易及其他應收款項(不包括非金融資產)	3,348,699	-	-	3,348,699
已抵押銀行存款	15,014	-	-	15,014
現金及現金等價物	1,604,091	-	-	1,604,091
總計	4,967,804	185,335	1,425	5,154,564

	按公平值 計入損益 之金融負債 千港元	按攤銷 成本計量 之金融負債 千港元	總計 千港元
於二零二三年十二月三十一日			
<b>綜合財務狀況表所記之負債</b>			
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	-	2,279,378	2,279,378
借貸	-	5,048,518	5,048,518
租賃負債	-	73,464	73,464
衍生金融工具	849	-	849
總計	849	7,401,360	7,402,209

# 綜合 財務報表附註

## 4 重要會計估計、假設及判斷

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。

本集團不斷評估編製財務報表所使用的估計及判斷，並以過往經驗及其他因素(包括在該等情況下對未來事件相信為合理的期望)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。有重大風險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闡述如下。

### (a) 建築合約

項目收益確認取決於管理層對建築合約進度的估計，其使用產出法釐定。完工階段乃根據測量師核證本集團至目前為止已完成的承包工程的測量而釐定，或參考本集團就其已完成工程向客戶提交的進度付款申請而估計。進度計量乃根據獨立測量師至今核實的建築合約工程或本集團提交的進度付款申請佔總合約價的百分比釐定。估計建築收入乃根據有關合約所載條款釐定。儘管管理層會按合約進度檢討及修訂估計，但實際結果可能較高或較低，並可能對已確認的收入及溢利造成重大影響。

### (b) 銷售開發物業的收益確認

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益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，收益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益，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。

本集團參照經獨立測量師核證的承建商工作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。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收益於買方獲得已竣工物業法定所有權且收回代價時確認。

## 4 重要會計估計、假設及判斷(續)

### (c) 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之估計最終價值。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。主要假設包括收益增長率、永續收益增長率、毛利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。

### (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) 貿易應收款項、其他應收款項及合約資產的減值撥備

本集團按照貿易及其他應收款項以及合約資產可收回程度作出的評估，對貿易及其他應收款項以及合約資產作出減值撥備。金融資產的虧損撥備乃基於對違約風險及預期虧損率的假設而作出。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以及合約資產的賬面值及已確認的減值構成影響。

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。

# 綜合 財務報表附註

## 4 重要會計估計、假設及判斷(續)

### (f) 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供動用稅務虧損，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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團確認有關遞延所得稅資產約38,280,000港元(二零二三年：64,415,000港元)，該等資產實質上與於香港及新加坡註冊成立及經營的實體有關，且根據該等實體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撇銷。

## 5 分部資料

本公司執行董事已獲確定為主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)。

主要經營決策者主要從業務營運角度審閱本集團經營業務的表現。本集團有四個主要業務分部，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／(虧損)的可報告分部業績作為評估基準。經調整除所得稅前溢利／(虧損)與本集團除所得稅前溢利／(虧損)的計量方法一致，惟財務收入、財務成本、應佔聯營公司及合營企業業績、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分部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。

## 5 分部資料(續)

有關上述分部的資料呈報如下。

	地基及建築一 香港及澳門 千港元	物業開發一 香港 千港元	建築一 新加坡 及東南亞 千港元	物業開發一 新加坡及 東南亞 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>					
<b>銷售</b>					
售予外部人士	2,956,922	-	5,882,120	1,064,674	9,903,716
分部間銷售	-	-	439,606	-	439,606
分部銷售總額	2,956,922	-	6,321,726	1,064,674	10,343,322
<b>經調整分部溢利/(虧損)</b>					
物業、廠房及設備之折舊	41,257	-	16,871	280	58,408
使用權資產之折舊	13,086	-	19,139	811	33,036
其他無形資產攤銷	191	-	6,068	-	6,259

	地基及建築一 香港及澳門 千港元	物業開發一 香港 千港元	建築一 新加坡 及東南亞 千港元	物業開發一 新加坡及 東南亞 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>					
<b>銷售</b>					
售予外部人士	3,433,430	-	4,350,520	2,638,670	10,422,620
分部間銷售	-	-	348,470	-	348,470
分部銷售總額	3,433,430	-	4,698,990	2,638,670	10,771,090
<b>經調整分部溢利/(虧損)</b>					
物業、廠房及設備之折舊	63,055	(58)	(610,726)	501,049	(46,680)
使用權資產之折舊	44,974	-	17,512	240	62,726
其他無形資產攤銷	9,785	-	40,138	2,263	52,186
其他無形資產攤銷	191	-	6,215	-	6,406

# 綜合 財務報表附註

## 5 分部資料(續)

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，源自「建築－新加坡及東南亞」分部內的單一外部客戶的收益約4,047,196,000港元(二零二三年：3,190,683,000港元)佔本集團總收益41%(二零二三年：31%)，及源自「地基及建築－香港及澳門」分部內的單一外部客戶的996,850,000港元佔本集團總收益10%(二零二三年：相應收益並無貢獻本集團總收益10%以上)。

下表分別呈列於二零二四年及二零二三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
於二零二四年十二月三十一日					
分部資產	2,074,237	666,877	4,311,408	4,019,523	11,072,045
分部負債	1,630,216	672,497	3,509,165	2,776,053	8,587,931
於二零二三年十二月三十一日					
分部資產	2,184,565	709,598	3,762,509	5,700,258	12,356,930
分部負債	1,600,804	669,182	3,463,672	4,836,505	10,570,163

## 5 分部資料(續)

分部業績與除所得稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
可呈報分部的經調整分部溢利／(虧損)	<b>346,760</b>	(46,680)
未分配開支	<b>(40,229)</b>	(23,527)
對銷	<b>(885)</b>	(15,113)
財務收入	<b>51,852</b>	53,239
財務成本	<b>(223,852)</b>	(327,730)
應佔聯營公司業績	<b>(33,807)</b>	37,376
應佔合營企業業績	<b>(7,698)</b>	(4,199)
除所得稅前溢利／(虧損)	<b>92,141</b>	(326,634)

分部資產與資產總額對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分部資產	<b>11,072,045</b>	12,356,930
未分配	<b>5,118,356</b>	5,928,432
對銷	<b>(7,097,089)</b>	(7,163,990)
資產總額	<b>9,093,312</b>	11,121,372

分部負債與負債總額對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分部負債	<b>8,587,931</b>	10,570,163
未分配	<b>4,804,954</b>	4,888,237
對銷	<b>(7,097,089)</b>	(7,163,990)
負債總額	<b>6,295,796</b>	8,294,410

# 綜合 財務報表附註

## 5 分部資料(續)

### (a) 客戶合約相關之資產及負債

本集團根據合約設定之賬單時間表向客戶收取付款，銷售開發物業項下之付款通常於履約前收取。

有關合約資產之詳情如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
與銷售開發物業有關的合約資產	<b>938,027</b>	1,841,732
與建築項目有關的合約資產	<b>1,478,419</b>	638,086
合約資產總值	<b>2,416,446</b>	2,479,818

合約負債之詳情：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
與銷售開發物業有關的合約負債	-	42,652
與建築項目有關的合約負債	<b>23,795</b>	2,979
合約負債總額	<b>23,795</b>	45,631

### (i) 就合約負債確認之收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年初計入合約負債結餘的已確認收益		
— 銷售開發物業	<b>42,652</b>	-
— 建築項目	<b>2,979</b>	30,000

## 5 分部資料(續)

### (a) 客戶合約相關之資產及負債(續)

#### (ii) 未履約合約

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於十二月三十一日未履約銷售開發物業的交易價總額	<b>216,941</b>	971,185
於十二月三十一日未履約長期建築合約的交易價總額	<b>20,385,867</b>	15,383,574

管理層預期，有關於二零二四年及二零二三年十二月三十一日未履約合約的交易價將透過參考完成合約活動的進度確認為收益。

## 6 收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
建築合約收入	<b>8,835,550</b>	7,782,591
銷售開發物業	<b>1,064,674</b>	2,638,670
來自向其他承包商出借勞工的收入	<b>3,492</b>	1,359
	<b>9,903,716</b>	10,422,620
來自客戶合約的收益		
— 於某個時間點確認	<b>3,492</b>	7,277
— 於一段時間確認	<b>9,900,224</b>	10,415,343
	<b>9,903,716</b>	10,422,620

本集團主要於新加坡、東南亞、香港及澳門營運業務，而按地區劃分的收益如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
新加坡	<b>6,532,347</b>	6,792,185
香港及澳門	<b>2,956,922</b>	3,433,430
東南亞	<b>414,447</b>	197,005
	<b>9,903,716</b>	10,422,620

# 綜合 財務報表附註

## 7 其他收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
政府補助(附註)	<b>1,869</b>	5,976
管理費收入	<b>20,516</b>	10,030
租金收入	<b>21,815</b>	18,292
廢料銷售	<b>12,436</b>	9,489
按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入	<b>42</b>	-
建築合約績效獎金	-	40,367
沒收客戶按金	-	919
其他	<b>8,099</b>	5,830
	<b>64,777</b>	90,903

附註：

政府補助主要指當地政府針對外籍工人徵稅退稅而授出的補助。該等補助乃以現金支付的形式授出。收取該等補助並無附帶任何未滿足條件及其他或然事項。

## 8 其他收益淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	<b>890</b>	(1,099)
衍生金融工具公平值收益／(虧損)	<b>8,688</b>	(862)
按公平值計入損益之金融資產公平值收益	<b>2,045</b>	4,712
收購一間附屬公司的收益	-	5,879
出售附屬公司之收益(附註38)	<b>46,808</b>	-
出售使用權資產之收益	<b>1</b>	19
匯兌差額	<b>3,262</b>	(1,217)
其他	<b>1,827</b>	1,193
	<b>63,521</b>	8,625
其他收益淨額	<b>63,521</b>	8,625

## 9 按性質分類的開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
承包商及材料成本，計入「銷售成本」	<b>7,495,811</b>	7,203,713
物業開發成本，計入「銷售成本」	<b>829,492</b>	2,026,165
員工成本，包括董事酬金(附註10)	<b>918,533</b>	919,875
銷售佣金	<b>34,907</b>	91,257
樣板房成本	<b>117</b>	743
營銷開支	<b>6,252</b>	3,349
差旅及娛樂開支	<b>8,997</b>	4,899
物業、廠房及設備之折舊(附註17)	<b>58,408</b>	62,726
使用權資產之折舊(附註17)	<b>33,036</b>	52,186
其他無形資產攤銷(附註19)	<b>6,259</b>	6,406
經營租賃的租金支出	<b>221,458</b>	144,983
核數師薪酬		
— 審核及審核相關服務	<b>5,228</b>	8,358
— 非審核服務	<b>815</b>	380
其他法律及專業費用	<b>38,784</b>	22,375
預期信貸虧損減值損失撥備	<b>27,673</b>	28,652
於建築合約的可預見虧損撥備／(撥回)	<b>389</b>	(9,022)
其他開支	<b>40,209</b>	40,423
銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支及 預期信貸虧損減值損失撥備總額	<b>9,726,368</b>	10,607,468

# 綜合 財務報表附註

## 10 僱員福利開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
董事袍金、僱員薪金、工資及津貼	<b>839,260</b>	792,842
績效獎金	-	55,402
僱主定額供款計劃供款(附註)	<b>37,030</b>	31,487
其他員工福利	<b>42,243</b>	40,144
	<b>918,533</b>	919,875

附註：該款項指本集團已付及應付予計劃的供款(並無任何沒收供款)。

### 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(二零二三年：三名)，其薪酬已於附註37所示分析中反映。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度應付予其餘兩名人士的薪酬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金、工資及津貼	<b>10,425</b>	6,818
績效獎金	-	11,530
其他員工福利	<b>181</b>	205
僱主定額供款計劃供款	<b>293</b>	112
	<b>10,899</b>	18,665

該等人士的薪酬介乎以下範圍：

	人數 二零二四年	人數 二零二三年
薪酬範圍(港元)		
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	<b>1</b>	-
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	-	1
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	<b>1</b>	-
13,000,001 港元至 13,500,000 港元	-	1

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並未向五名最高薪酬人士支付任何酬金以作為吸引其加入本集團的獎勵或離職補償(二零二三年：零)。

## 11 財務成本淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>財務收入</b>		
來自銀行存款的利息收入	<b>6,645</b>	19,895
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	<b>41,629</b>	33,344
來自向入賬列作按公平值計入其他全面收益之金融資產的 一間投資公司發放貸款的利息收入	<b>3,578</b>	-
	<b>51,852</b>	53,239
<b>財務成本</b>		
租賃負債利息開支	<b>(4,229)</b>	(3,061)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資攤銷的安排費用	<b>(190,231)</b>	(276,081)
來自附屬公司非控股權益貸款的利息開支	<b>(38,705)</b>	(50,392)
	<b>(233,165)</b>	(329,534)
資本化利息開支	<b>209</b>	9,557
	<b>(232,956)</b>	(319,977)
外匯收益／(虧損)淨額	<b>9,104</b>	(7,753)
	<b>(223,852)</b>	(327,730)
<b>財務成本淨額</b>	<b>(172,000)</b>	(274,491)

# 綜合 財務報表附註

## 12 附屬公司

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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/繳足股本詳情	於二零二四年 十二月三十一日 所持實際權益	於二零二三年 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%	100%
青建國際資產管理有限公司	投資控股	開曼群島	1美元	100%	100%
<b>本公司間接持有：</b>					
新利地基工程有限公司	於香港之工程總承包，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	於香港之工程總承包，建築及民用工程 及機械租賃	香港	13,900,000港元	100%	100%
廣盈工程有限公司	於香港之工程總承包，建築及民用工程 及機械租賃	香港	100港元	100%	100%
環宇建築地產有限公司	物業開發	香港	1港元	99.75%	99.75%
青建智造(香港)有限公司*	組裝合成建築	香港	100港元	-	67%
煥利建築有限公司	於香港之工程總承包，建築及民用工程	香港	150,000,000港元	100%	100%
青建(南洋)控股有限公司	投資控股	新加坡	25,500,000新加坡元	100%	100%
青建國際(南洋)集團發展有限公司	一般建築	新加坡	45,000,000新加坡元	100%	100%
青建土木工程有限公司	一般建築	新加坡	15,000,000新加坡元	100%	100%
Qingjian Realty (South Pacific) Group Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	2,000,000新加坡元	100%	100%
Sunley M&E Engineering Pte. Ltd.	一般建築	新加坡	7,300,000新加坡元	100%	100%
CNQC Realty (Phoenix) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	2,000,000新加坡元	63%	63%
Bai Chuan Engineering Pte. Ltd.	一般建築及內部設計	新加坡	300,000新加坡元	61%	61%
Welltech Construction Pte. Ltd.	一般建築	新加坡	35,000,000新加坡元	100%	100%
CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P. — TQS Development Pte. Limited	物業開發投資	開曼群島	不適用	28%	28%
CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P. — TQS (2) Development Pte. Limited	物業開發投資	開曼群島	不適用	44%	44%
CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P. — Media Circle Development Pte. Limited	物業開發投資	開曼群島	不適用	59%	-
CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P. — Pasir Ris Development Pte. Limited	物業開發投資	開曼群島	不適用	55%	-
Qingjian Perennial (Bukit Timah) Pte. Ltd.	物業開發	新加坡	100新加坡元	51%	51%
CNQC Engineering & Construction (Malaysia) Sdn Bhd	於馬來西亞之工程總承包、建築及 民用工程	馬來西亞	1,000,000令吉	100%	100%

\* 於截至二零二四年十二月三十一日止年度，該公司已被出售。

## 12 附屬公司(續)

附註：本集團為CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P. (「**CNQC Development Fund L.P.**」) 的普通合夥人，並就成立CNQC Development Fund L.P. 提供種子基金。本集團認為，其於CNQC Development Fund L.P. 的總體經濟利益水平屬重大，投資人罷免普通合夥人的水平有限。本集團釐定，其已控制CNQC Development Fund L.P. 並將其綜合入賬。

上表載列本公司董事認為主要影響本集團業績或資產的本公司附屬公司。本公司認為呈列其他附屬公司的詳情將導致篇幅冗長。

### 重大非控股權益

於二零二四年十二月三十一日，非控股權益總額指非控股權益總額淨值459,949,000港元(二零二三年：448,000,000港元)，其中非控股權益213,529,000港元(二零二三年：201,940,000港元)、20,760,000港元(二零二三年：虧絀2,836,000港元)及103,561,000港元(二零二三年：133,361,000港元)分別來自Qingjian Perennial (Bukit Timah) Pte. Ltd.、CNQC Realty (Phoenix) Pte. Ltd. 及CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P.。董事認為，於二零二四年十二月三十一日，其他非控股權益對本集團而言並不重大。

### 擁有重大非控股權益的附屬公司財務資料概要

以下載列擁有對本集團屬重大的非控股權益的各附屬公司財務資料概要。

#### 財務狀況表概要

	Qingjian Perennial (Bukit Timah) Pte. Ltd.		CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P.		CNQC Realty (Phoenix) Pte. Ltd.	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動						
資產	<b>942,176</b>	2,905,955	<b>229,099</b>	51,215	<b>582,100</b>	543,145
負債	<b>(507,053)</b>	(2,403,842)	<b>(917,843)</b>	(92,675)	<b>(317,022)</b>	(353,982)
流動淨資產/(負債)總額	<b>435,123</b>	502,113	<b>(688,744)</b>	(41,460)	<b>265,078</b>	189,163
非流動						
資產	-	-	<b>1,146,390</b>	591,748	-	3,974
負債	-	(81,402)	<b>(554,227)</b>	(292,547)	<b>(208,970)</b>	(200,802)
非流動淨(負債)/資產總額	-	(81,402)	<b>592,163</b>	299,201	<b>(208,970)</b>	(196,828)
資產/(負債)淨額	<b>435,123</b>	420,711	<b>(96,581)</b>	257,741	<b>56,108</b>	(7,665)

# 綜合 財務報表附註

## 12 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(續)

#### 全面收益/(虧損)表概要

	Qingjian Perennial (Bukit Timah) Pte. Ltd.		CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P.		CNQC Realty (Phoenix) Pte. Ltd.	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	<b>650,226</b>	2,601,897	-	-	<b>412,135</b>	31,152
除所得稅前溢利/(虧損)	<b>28,675</b>	353,758	<b>(41,844)</b>	(32,479)	<b>78,326</b>	(5,981)
所得稅(開支)/計入	<b>(5,024)</b>	(60,139)	<b>(3,059)</b>	(1,185)	<b>(13,315)</b>	1,017
溢利/(虧損)淨額	<b>23,651</b>	293,619	<b>(44,903)</b>	(33,664)	<b>65,011</b>	(4,964)
全面收益/(開支)總額	<b>23,651</b>	293,619	<b>(44,903)</b>	(33,664)	<b>65,011</b>	(4,964)
分配至非控股權益的 全面收益/(開支)總額	<b>11,589</b>	143,873	<b>(30,470)</b>	(17,322)	<b>24,054</b>	(1,837)

#### 現金流量表概要

	Qingjian Perennial (Bukit Timah) Pte. Ltd.		CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P.		CNQC Realty (Phoenix) Pte. Ltd.	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 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>1,801,925</b>	807,266	<b>428,870</b>	-	<b>55,515</b>	(124,544)
已付利息	<b>(37,347)</b>	(67,487)	<b>(2,961)</b>	-	<b>(13,068)</b>	(13,710)
經營活動產生/(所用)的現金淨額	<b>1,764,578</b>	739,779	<b>425,909</b>	-	<b>42,447</b>	(138,254)
投資活動產生/(所用)的現金淨額	<b>2,164</b>	9,218	<b>(557,023)</b>	(27,109)	-	-
融資活動(所用)/產生的現金淨額	<b>(1,971,766)</b>	(856,287)	<b>273,476</b>	14,831	<b>(22,989)</b>	130,173
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	<b>(205,024)</b>	(107,290)	<b>142,362</b>	(12,278)	<b>19,458</b>	(8,081)
年初現金及現金等價物	<b>342,894</b>	447,411	<b>320</b>	12,384	<b>19,244</b>	27,134
現金及現金等價物有關的 匯兌(虧損)/收益	<b>(2,714)</b>	2,773	<b>(3,063)</b>	214	<b>(817)</b>	191
年末現金及現金等價物	<b>135,156</b>	342,894	<b>139,619</b>	320	<b>37,885</b>	19,244

上述數據為未計公司間對銷的金額。

## 13 於聯營公司的投資

聯營公司的賬面值變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	541,267	675,527
添置	14,301	-
部分出售	-	(23,612)
應佔聯營公司業績	(8,253)	65,531
已收股息	(406,394)	(169,794)
匯兌差額	(15,393)	(6,385)
於十二月三十一日	125,528	541,267

於損益內確認的金額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔聯營公司業績	(8,253)	65,531
與聯營公司之下游交易之未變現收益	(25,554)	(28,155)
於損益確認應佔聯營公司的業績	(33,807)	37,376

# 綜合 財務報表附註

## 13 於聯營公司的投資(續)

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團主要聯營公司的詳情如下：

### **Qingjian Realty (SF) Holding Pte. Limited (「QJR SF」)**

QJR SF 是一家在新加坡註冊成立並經營的投資控股公司，股本為10,000新加坡元。於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，本集團直接持有42.11%的實際權益。

### **Qingjian Realty (Marymount) Pte. Limited (「QJR Marymount」)**

QJR Marymount 是一家在新加坡註冊成立並經營的物業開發公司，股本為4,000,000新加坡元。本集團直接持有QJR SF的42.11%股權，而QJR SF持有QJR Marymount的95%股權。本集團亦直接持有QJR Marymount的5%股權。因此，本集團直接持有QJR Marymount的5%股權並通過QJR SF間接持有40%股權，故於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，本集團實際上持有QJR Marymount的45%股權。

### **TQS Development Pte. Limited (「TQS」)**

TQS 是一家在新加坡註冊成立並經營的物業開發公司，股本為4,000,000新加坡元。本集團持有CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P. – TQS的27.16%股權，而CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P. – TQS持有QJ-OS Pte. Ltd.的52%股權，QJ-OS Pte. Ltd.持有TQS 43%股權，故於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，本集團實際上持有TQS的6.07%股權。

### **TQS (2) Development Pte. Limited (「TQS (2)」)**

TQS (2) 是一家在新加坡註冊成立並經營的物業開發公司，股本為3,000,000新加坡元。本集團持有CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P. – TQS (2)的43.84%股權，而CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P. – TQS (2)持有CNQC-OS (2) Pte. Ltd.的52%股權，CNQC-OS (2) Pte. Ltd.持有TQS (2)的44%股權，故於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，本集團實際上持有TQS (2)的10.03%股權。

### **Media Circle Development Pte. Limited (「Media Circle」)**

Media Circle 是一家在新加坡註冊成立並經營的物業開發公司，股本為3,000,000新加坡元。本集團持有CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P. – Media Circle的66.14%股權，而CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P. – Media Circle持有Media Circle的31%股權，故於二零二四年十二月三十一日，本集團實際上持有Media Circle的20.50%股權。

### **Pasir Ris Development Pte. Limited (「Pasir Ris」)**

Pasir Ris 是一家在新加坡註冊成立並經營的物業開發公司，股本為4,000,000新加坡元。本集團持有CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P. – Pasir Ris的55.26%股權，而CNQC International B&R (SG) Development Fund L.P. – Pasir Ris持有CNQC Realty (Progressive) Pte. Ltd.的77%股權，CNQC Realty (Progressive) Pte. Ltd.持有Pasir Ris的38%股權，故於二零二四年十二月三十一日，本集團實際上持有Pasir Ris的16.17%股權。

### **Jubilant Castle Limited**

Jubilant Castle Limited 是一家在英屬處女群島註冊成立並營運的投資控股公司，股本為1,000美元。於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，本集團持有5%的實際權益。

### **Wealth Honour Limited**

Wealth Honour Limited 是一家在香港註冊成立並經營的物業開發公司，股本為1港元。於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，本集團持有5%的實際權益。

本集團持有Jubilant Castle Limited的5%股權，而Jubilant Castle Limited持有Wealth Honour Limited的100%股權。董事通過董事會代表及參與決策過程釐定本集團對Jubilant Castle Limited具有重大影響，儘管本集團於Jubilant Castle Limited的股權低於20%。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，與本集團於聯營公司的權益有關的或然負債於附註33披露。

## 13. 於聯營公司的投資(續)

### 聯營公司的財務資料概要

下列載列董事認為對本集團而言屬重大並按權益法入賬的聯營公司的財務資料概要。

	TQS		TQS (2)		Media Circle		Pasir Ris	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產								
現金及現金等價物	94,216	344,863	94,147	138,810	5,068	-	10,254	-
銷售開發物業	4,204,958	3,451,513	2,530,088	2,113,212	2,933,315	-	3,571,644	-
其他流動資產	87,071	100,408	58,755	173,804	825	-	-	-
流動資產總額	4,386,245	3,896,784	2,682,990	2,425,826	2,939,208	-	3,581,898	-
非流動資產	5,855	7,097	8,703	9,308	-	-	-	-
流動負債								
金融負債(不包括貿易應付款項)	(1,938,107)	(1,073)	(689)	(1,425)	(203,121)	-	-	-
其他流動負債	(1,639,818)	(1,342,200)	(949,804)	(730,510)	(39,860)	-	(35,221)	-
流動負債總額	(3,577,925)	(1,343,273)	(950,493)	(731,935)	(242,981)	-	(35,221)	-
非流動負債總額	(819,313)	(2,563,963)	(1,761,468)	(1,717,463)	(2,691,678)	-	(3,529,668)	-
(負債淨額)/資產淨值	(5,138)	(3,355)	(20,268)	(14,264)	4,549	-	17,009	-
權益擁有人應佔(負債淨額)/資產淨值	(5,138)	(3,355)	(20,268)	(14,264)	4,549	-	17,009	-
所持有的直接股權	43%	43%	44%	44%	31%	-	38%	-
應佔本集團持有的權益	-	-	-	-	1,410	-	6,463	-

於TQS、TQS (2)、Media Circle及Pasir Ris中的權益初始按公平值計量。於初始確認後，賬面值乃經增加或減少以確認本集團應佔於TQS、TQS (2)、Media Circle及Pasir Ris權益之溢利或虧損，以於TQS、TQS (2)、Media Circle及Pasir Ris的權益之賬面值因虧損而減至零為限。

# 綜合 財務報表附註

## 13. 於聯營公司的投資(續)

### 聯營公司的財務資料概要(續)

	TQS		TQS (2)		Media Circle		Pasir Ris	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本集團於聯營公司之權益的賬面值對賬：								
年初(負債淨額)/資產淨值	(3,355)	(3,619)	(14,264)	10,781	-	-	-	-
注資	-	-	-	-	17,504	-	23,339	-
年內(虧損)/溢利	(1,895)	278	(6,437)	(25,451)	(12,856)	-	(5,958)	-
其他全面收益/(虧損)	112	(14)	433	406	(99)	-	(372)	-
年終(負債淨額)/資產淨值	(5,138)	(3,355)	(20,268)	(14,264)	4,549	-	17,009	-
收益	-	-	-	-	-	-	-	-
權益擁有人應佔除稅後(虧損)/溢利	(1,895)	278	(6,437)	(25,451)	(12,856)	-	(5,958)	-
權益擁有人應佔其他全面收益/(虧損)	112	(14)	433	406	(99)	-	(372)	-
權益擁有人應佔全面(虧損)/收益總額	(1,783)	264	(6,004)	(25,045)	(12,955)	-	(6,330)	-

## 14 於合營企業的投資

### (a) 於合營企業之投資

合營企業的賬面值變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	<b>16,307</b>	(7,268)
注資	<b>22,826</b>	28,775
於合營企業的投資確認之應佔虧損	<b>(7,698)</b>	(4,199)
匯兌差額	<b>(850)</b>	(1,001)
於十二月三十一日	<b>30,585</b>	16,307

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團於主要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	於二零二四年 十二月三十一日 所持實際權益	於二零二三年 十二月三十一日 所持實際權益
CNQC & Sambo Company Limited	物業開發投資控股	香港	權益法	<b>50%</b>	50%
Apex Intelligence Limited	物業開發	香港	權益法	<b>35%</b>	35%

董事認為，於二零二四年十二月三十一日，於合營企業的投資對本集團而言並不重大(二零二三年：相同)。

### (b) 於共同經營的投資

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團共同經營情況如下：

公司名稱	主要業務	經營／註冊 成立國家	計量方法	於二零二四年 十二月三十一日 所持實際權益	於二零二三年 十二月三十一日 所持實際權益
Santarli-Grandtech Joint Venture	樓宇建築	新加坡	比例綜合	<b>50%</b>	50%

董事認為，於二零二四年十二月三十一日，本集團於共同經營的投資對本集團而言並不重大(二零二三年：相同)。

# 綜合 財務報表附註

## 15 所得稅開支

截至二零二四年及二零二三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%、22%、20%及20%的稅率計提香港利得稅、澳門所得補充稅、新加坡企業所得稅、馬來西亞企業所得稅、印尼企業所得稅、柬埔寨企業所得稅及越南企業所得稅，並就所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	4,371	1,781
— 新加坡企業所得稅	82,157	8,873
— 柬埔寨企業所得稅	—	186
— 其他	24	—
過往年度撥備不足／(超額撥備)		
— 香港利得稅	438	—
— 新加坡企業所得稅	—	(1,695)
— 印尼企業所得稅	3,227	522
— 其他	1,363	—
即期所得稅開支總額	91,580	9,667
遞延所得稅(附註22)	(42,830)	34,950
所得稅開支	48,750	44,617

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	92,141	(326,634)
按相關司法權區溢利／(虧損)適用的當地稅率計算的稅項 以下各項的影響：	15,841	(53,707)
— 所呈報的聯營公司及合營企業的業績(扣除稅項)	7,049	(10,149)
— 新加坡法定稅階收入豁免	(102)	(415)
— 毋須課稅收入	(4,519)	(9,631)
— 不可扣稅開支	18,062	41,541
— 動用先前未確認稅項虧損	(13,338)	—
— 未確認稅項虧損及其他暫時差額	20,729	78,151
— 過往年度撥備不足／(超額撥備)	5,028	(1,173)
所得稅開支	48,750	44,617

就結轉之稅項虧損而確認之遞延所得稅資產僅限於有關之稅務利益可透過未來應課稅溢利實現之部分。於二零二四年十二月三十一日，本公司尚未確認而將予結轉供扣除日後應課稅收入的稅項虧損約為778,610,000港元(二零二三年：731,524,000港元)。有關未確認稅項虧損之遞延所得稅資產約為132,364,000港元(二零二三年：124,208,000港元)。所有稅項虧損均無屆滿日期。

## 16 每股盈利／(虧損)

### 基本

	二零二四年 千港元		二零二三年 千港元	
普通股應佔溢利／(虧損)	42,114		(453,104)	
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔溢利／(虧損)	3,464		(37,231)	
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	45,578		(490,335)	

  

	二零二四年		二零二三年	
	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／(虧損)之 已發行股份加權平均數(千股)	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
每股基本盈利／(虧損)(港元)	0.028	0.028	(0.298)	(0.298)

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

除自可換股優先股發行之日按每股可換股優先股2.75港元的發行價發行年利率為0.01%並按年付息的非累積及任意優先分派外，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／(虧損)計算。

# 綜合 財務報表附註

## 16 每股盈利／(虧損)(續)

### 攤薄

	二零二四年		二零二三年	
	普通股	可換股優先股	普通股	可換股優先股
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之 已發行股份加權平均數(千股)	<b>1,518,320</b>	<b>124,876</b>	1,518,320	124,876
每股攤薄盈利／(虧損)(港元)	<b>0.028</b>	<b>0.028</b>	(0.298)	(0.298)

每股攤薄盈利／(虧損)以假設兌換有關期末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／(虧損)。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，由於並無已發行潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 17 物業、廠房及設備以及使用權資產

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房 及機器 千港元	辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	物業、廠房 及設備總計 千港元	使用權資產 千港元
於二零二三年一月一日							
成本	385,951	33,145	604,021	52,099	12,655	1,087,871	202,273
累計折舊及減值	(78,952)	(24,092)	(454,288)	(46,499)	(8,265)	(612,096)	(124,024)
賬面淨值	306,999	9,053	149,733	5,600	4,390	475,775	78,249
截至二零二三年十二月三十一日							
止年度							
年初賬面淨值	306,999	9,053	149,733	5,600	4,390	475,775	78,249
添置	-	-	28,343	6,279	3,791	38,413	53,494
出售	-	-	(872)	(217)	(358)	(1,447)	(14,575)
收購一間附屬公司	22,737	-	282	156	1,433	24,608	-
折舊	(21,362)	(2,049)	(35,053)	(2,236)	(2,026)	(62,726)	(52,186)
匯兌差額	16	(6)	(31)	(24)	-	(45)	8
年終賬面淨值	308,390	6,998	142,402	9,558	7,230	474,578	64,990
於二零二三年十二月三十一日							
成本	408,509	32,598	628,507	30,873	16,249	1,116,736	163,702
累計折舊及減值	(100,119)	(25,600)	(486,105)	(21,315)	(9,019)	(642,158)	(98,712)
賬面淨值	308,390	6,998	142,402	9,558	7,230	474,578	64,990

# 綜合 財務報表附註

## 17 物業、廠房及設備以及使用權資產(續)

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	物業、廠房 及設備總計 千港元	使用權資產 千港元
於二零二四年一月一日							
成本	408,509	32,598	628,507	30,873	16,249	1,116,736	163,702
累計折舊及減值	(100,119)	(25,600)	(486,105)	(21,315)	(9,019)	(642,158)	(98,712)
賬面淨值	308,390	6,998	142,402	9,558	7,230	474,578	64,990
截至二零二四年十二月三十一日							
止年度							
年初賬面淨值	308,390	6,998	142,402	9,558	7,230	474,578	64,990
添置	-	-	54,366	3,230	1,241	58,837	37,876
出售	-	-	(28,619)	(21)	-	(28,640)	(33)
出售附屬公司(附註38)	-	(130)	(2,555)	(1,224)	-	(3,909)	-
折舊	(20,977)	(2,001)	(30,527)	(2,487)	(2,416)	(58,408)	(33,036)
匯兌差額	(2,306)	(6)	38	(90)	(78)	(2,442)	(638)
年終賬面淨值	285,107	4,861	135,105	8,966	5,977	440,016	69,159
於二零二四年十二月三十一日							
成本	404,604	31,908	637,399	31,878	17,333	1,123,122	174,042
累計折舊及減值	(119,497)	(27,047)	(502,294)	(22,912)	(11,356)	(683,106)	(104,883)
賬面淨值	285,107	4,861	135,105	8,966	5,977	440,016	69,159

附註：

- (a) 物業、廠房及設備折舊開支44,934,000港元(二零二三年：49,353,000港元)及13,474,000港元(二零二三年：13,373,000港元)分別計入「銷售成本」及「一般及行政開支」。
- (b) 於二零二四年十二月三十一日，本集團總賬面淨值為201,865,000港元(二零二三年：223,852,000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29(c))。

## 17(a) 租賃

本附註提供本集團作為承租人所租賃的資料。

### (i) 於綜合財務狀況表確認之金額

綜合財務狀況表列示有關租賃之金額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>使用權資產</b>		
物業	<b>44,865</b>	50,660
機器	<b>24,294</b>	14,294
汽車	-	36
	<b>69,159</b>	64,990
<b>租賃負債</b>		
一年內	<b>22,929</b>	30,318
一至兩年	<b>18,029</b>	12,551
兩至五年	<b>26,394</b>	20,409
五年後	<b>4,421</b>	10,186
	<b>71,773</b>	73,464

截至二零二四年十二月三十一日止年度添置至使用權資產為37,876,000港元(二零二三年：53,494,000港元)。

### (ii) 於綜合損益及其他全面收益表確認之金額

綜合損益及其他全面收益表列示有關租賃之金額如下：

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>使用權資產折舊費用</b>			
租賃土地		-	96
物業		<b>19,043</b>	21,805
機器		<b>13,957</b>	30,192
汽車		<b>36</b>	93
	9	<b>33,036</b>	52,186
利息開支(計入融資成本—淨額)	11	<b>4,229</b>	3,061
有關短期租賃之開支(計入銷售成本及一般及行政開支)	9	<b>221,458</b>	144,983

截至二零二四年十二月三十一日止年度租賃現金流出總額為260,057,000港元(二零二三年：188,300,000港元)。

# 綜合 財務報表附註

## 18 商譽

	地基及建築— 香港及澳門 (附註(a)) 千港元	建築— 新加坡及東南亞 (附註(b)) 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	290,043	278,788	568,831
匯兌差額	-	738	738
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	290,043	279,526	569,569
匯兌差額	-	(5,801)	(5,801)
於二零二四年十二月三十一日	<b>290,043</b>	<b>273,725</b>	<b>563,768</b>

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」分部以及於二零二一年十一月十一日完成收購煥利建築有限公司(「煥利」)(一家於香港註冊成立的公司，主要從事在香港提供地基及建築服務)產生的商譽。收購事項預期將結合本集團在香港的其他基礎及建築業務之能力締造協同效應。
- (b) 該款項指收購 New Chic International Limited (「New Chic」) 而產生的商譽，該公司主要於新加坡作為總承包商提供建築服務。由於主要收購事項已於二零一六年七月十三日完成，收購事項預期將結合本集團於新加坡其他建築業務之能力締造協同效應。

## 18 商譽(續)

### 商譽減值測試

現金產生單位的可收回金額是基於使用價值計算釐定。該等計算使用根據管理層批准涵蓋五年期的財務預算作出的稅前現金流量預測。超過五年期之現金流量使用估計增長率進行推算。管理層估計可反映貨幣時間值及有關行業特定風險的市場評估的稅前貼現率。

### 地基及建築商譽 — 香港及澳門

估值中使用的主要假設包括平均收入增長率7.8%(二零二三年：4.6%)、最終收入增長率2.5%(二零二三年：2.5%)、平均毛利率7.6%(二零二三年：7.8%)及稅前貼現率16.5%(二零二三年：17.1%)。

### 建築商譽 — 新加坡及東南亞

估值中使用的主要假設包括平均收入增長率2.9%(二零二三年：3.0%)、最終收入增長率2.5%(二零二三年：2.5%)、平均毛利率4.8%(二零二三年：4.8%)及稅前貼現率7.7%(二零二三年：12.8%)。

根據已進行的減值評估，本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日無需確認任何減值虧損。

管理層已進行商譽減值測試的敏感度分析。假若平均收益總增長率單獨下降0.1%或貼現率單獨上升0.4%(二零二三年：平均收益總增長率下降0.8%或貼現率上升3.5%)，將消除「地基及建築 — 香港及澳門」分部於二零二四年十二月三十一日的剩餘淨空。倘平均收益增長率單獨下降8.9%或貼現率單獨上升3.9%(二零二三年：平均收益增長率下降1.0%或貼現率上升1.0%)，將消除「建築 — 新加坡及東南亞」分部於二零二四年十二月三十一日的剩餘淨空。

# 綜合 財務報表附註

## 19 其他無形資產

	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>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	68,955	1,885	70,840
攤銷費用(附註9)	(5,919)	(487)	(6,406)
匯兌差額	126	15	141
年終賬面淨值	63,162	1,413	64,575
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>			
成本	112,284	2,621	114,905
累計攤銷	(49,122)	(1,208)	(50,330)
	63,162	1,413	64,575
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	<b>63,162</b>	<b>1,413</b>	<b>64,575</b>
攤銷費用(附註9)	<b>(5,835)</b>	<b>(424)</b>	<b>(6,259)</b>
匯兌差額	<b>(148)</b>	<b>(18)</b>	<b>(166)</b>
年終賬面淨值	<b>57,179</b>	<b>971</b>	<b>58,150</b>
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>			
成本	<b>112,136</b>	<b>2,603</b>	<b>114,739</b>
累計攤銷	<b>(54,957)</b>	<b>(1,632)</b>	<b>(56,589)</b>
	<b>57,179</b>	<b>971</b>	<b>58,150</b>

5,835,000港元(二零二三年：5,985,000港元)及424,000港元(二零二三年：421,000港元)之攤銷分別計入「銷售成本」及「一般及行政開支」。

本集團對於可使用年期有限的無形資產在下列期間採用直線法攤銷：

建築許可證	5至10年
電腦軟件許可證	3至5年
會籍	26年

## 20 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產均持有作資本增值，包括下列各項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	<b>185,335</b>	563,889
添置	-	23,136
分派	-	(408,746)
出售	<b>(20,000)</b>	-
於損益確認之公平值收益	<b>2,045</b>	4,712
匯兌差額	-	2,344
於十二月三十一日	<b>167,380</b>	185,335

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，按公平值計入損益之金融資產之結餘為本集團以下非上市基金投資：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非上市基金投資：		
— 醫藥基金(附註(a))	<b>167,380</b>	167,380
— Chariot SPC Fund — CHARIOT SP III(附註(b))	-	17,955
	<b>167,380</b>	185,335

(a) 於二零二零年五月二十一日，本公司直接全資附屬公司訂立認購協議，據此，其同意認購 Blissful Jade Medicine Fund LP (「醫藥基金」) 之有限合夥權益。醫藥基金主要從事投資醫療健康及生物科技相關業務。於二零二四年十二月三十一日，本集團於醫藥基金的投資的公平值乃根據本集團聘請的獨立專業合資格估值師華坊諮詢評估有限公司編製的估值而釐定。於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，醫藥基金並無於損益中確認任何公平值收益或虧損。

(b) 本集團認購於開曼群島註冊的非上市投資基金 Chariot SPC Fund – Chariot SP III 的獨立投資組合中的若干 A 類參與股份，金額為 20,000,000 港元。Chariot SPC Fund 註冊成立為一家獲豁免有限公司，並根據開曼群島公司法(修訂本)登記為獨立投資組合公司。投資 Chariot SPC Fund 乃主要為資本增值。截至二零二三年十二月三十一日，本集團持有的基金投資的公平值參考該基金相關獨立投資組合的每股資產淨值釐定。Chariot SPC Fund 已於截至二零二四年十二月三十一日止年度售出。

按公平值計入損益之金融資產之變動於綜合現金流量表之「投資活動」呈列。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動於綜合損益及其他全面收益表之「其他收益淨額」項下列賬。

# 綜合 財務報表附註

## 21 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>即期</b>		
貿易應收款項(附註(b))		
— 聯營公司	<b>89,624</b>	34,097
— 關聯方	<b>5,135</b>	8,155
— 一間共同營運	<b>6,804</b>	—
— 入賬列作按公平值計入其他全面收益之金融資產的一間投資公司	<b>7,452</b>	—
— 第三方	<b>607,720</b>	1,668,224
	<b>716,735</b>	1,710,476
應收客戶建築合約工程的保證金(附註(c))		
— 聯營公司	<b>570</b>	4,407
— 關聯方	—	500
— 一間共同營運	<b>5,263</b>	—
— 入賬列作按公平值計入其他全面收益之金融資產的一間投資公司	<b>245</b>	—
— 第三方	<b>456,252</b>	447,523
	<b>462,330</b>	452,430
其他應收款項(附註(d))		
— 聯營公司	<b>29,197</b>	16,269
— 關聯方	<b>24,673</b>	81,701
— 第三方	<b>11,671</b>	15,580
預付款項	<b>55,469</b>	86,983
按金	<b>44,189</b>	67,966
職工墊款	<b>2,952</b>	4,713
應收商品及服務稅	<b>5,269</b>	7,446
	<b>173,420</b>	280,658
應收貸款及利息		
— 聯營公司(附註(e))	<b>25,173</b>	31,879
— 一間合營企業(附註(f))	—	111,450
	<b>25,173</b>	143,329
	<b>1,377,658</b>	2,586,893
<b>非即期</b>		
應收貸款及利息		
— 聯營公司(附註(e))	<b>1,430,398</b>	800,386
— 一間合營企業(附註(f))	<b>111,450</b>	—
— 入賬列作按公平值計入其他全面收益之金融資產的一間投資公司(附註(g))	<b>64,042</b>	60,562
預付款項及其他應收款項	<b>1,561</b>	2,317
	<b>1,607,451</b>	863,265

## 21 貿易及其他應收款項、預付款項及按金(續)

附註：

- (a) 授予客戶的信貸期通常為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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
1至30日	487,781	1,596,698
31至60日	126,489	32,861
61至90日	2,749	23,543
超過90日	99,716	57,374
	<b>716,735</b>	1,710,476

於二零二三年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為1,206,916,000港元。在逾期結餘中，93,257,000港元(二零二三年：57,374,000港元)已逾期90日或以上，惟並未被視為違約，乃由於該等債務人持續清償且並無違約歷史。

- (c) 與建築及地基業務有關的應收保留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留金約為303,890,000港元(二零二三年：338,588,000港元)，預期將自二零二四年十二月三十一日起計超過十二個月後收回。
- (d) 其他應收聯營公司、關聯方及第三方的款項為無抵押、不計息及按要求償還。
- (e) 應收聯營公司貸款1,455,571,000港元(二零二三年：832,265,000港元)指本集團向多家於新加坡及香港從事物業開發的聯營公司提供的股東貸款。

根據股東協議，本集團及其他股東提供最少資本注資，聯營公司之絕大部分資本支出及營運資金乃透過股東貸款及其他外部融資撥付資金。本集團根據於成立物業開發公司時訂立的相關股東協議所載的承諾，按本集團於該等物業開發公司的持股比例提供股東貸款。應收聯營公司貸款為無抵押及並無固定還款期。股東貸款須於聯營公司與其股東協定的任何日期部分或全額償還，該等貸款於二零二四年十二月三十一日按固定年利率4%至5%或新元隔夜利率(「新元隔夜利率」)加1%之浮動年利率(二零二三年：固定利率4%至5%)計息。

本公司董事定期參考聯營公司的財務狀況、財務預算及估計未來現金流量(根據本集團可全部掌握的聯營公司財務報表及完整賬簿和記錄)對應收聯營公司貸款進行減值評估。減值評估的考慮因素包括相關發展物業的預售情況(就新加坡物業開發項目而言)、發展物業的施工進度及其他當前市況。根據董事進行的評估，於二零二四年及二零二三年十二月三十一日並無就應收聯營公司貸款、利息及其他款項確認減值撥備。

本集團於二零二四年十二月三十一日應收聯營公司重大貸款及利息詳情如下：

於二零二四年十二月三十一日，應收貸款及利息399,934,000港元(二零二三年：375,980,000港元)指本集團向一家於新加坡從事物業開發的聯營公司TQS提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按固定年利率4%計息。本公司董事認為應收TQS的貸款及利息將於發展物業交付予客戶且新加坡建設局發出臨時入伙準證(「臨時入伙證」)後清償，故於綜合財務狀況表分類為非流動資產。

於二零二四年十二月三十一日，應收貸款及利息252,142,000港元(二零二三年：266,186,000港元)指本集團向一家於新加坡從事物業開發的聯營公司TQS(2)提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按固定年利率4%計息。本公司董事認為應收TQS(2)的貸款及利息將於發展物業交付予客戶且新加坡建設局發出臨時入伙證後清償，故於綜合財務狀況表分類為非流動資產。

# 綜合 財務報表附註

## 21 貿易及其他應收款項、預付款項及按金(續)

附註：(續)

(e) (續)

於二零二四年十二月三十一日，應收貸款及利息179,798,000 港元(二零二三年：158,220,000 港元)指本集團向一家聯營公司 Jubilant Castle Limited (透過其附屬公司 Wealth Honour Limited 於香港從物業開發)提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按固定年利率5%計息。本公司董事認為應收 Jubilant Castle Limited 的貸款及利息不會於報告期末起計一年內償還，故於綜合財務狀況表相應分類為非流動資產。

於二零二四年十二月三十一日，應收貸款及利息232,420,000 港元(二零二三年：零港元)指本集團向一家於新加坡從物業開發的聯營公司 Media Circle 提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按新元隔夜利率加1%的浮動年利率計息。本公司董事認為應收 Media Circle 的貸款及利息將於發展物業交付予客戶且新加坡建設局發出臨時入伙證後清償，故於綜合財務狀況表分類為非流動資產。

於二零二四年十二月三十一日，應收貸款及利息341,232,000 港元(二零二三年：零港元)指本集團向一家於新加坡從物業開發的聯營公司 Pasir Ris 提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按新元隔夜利率加1%的浮動年利率計息。本公司董事認為應收 Pasir Ris 的貸款及利息將於發展物業交付予客戶且新加坡建設局發出臨時入伙證後清償，故於綜合財務狀況表分類為非流動資產。

(f) 於二零二四年十二月三十一日，應收貸款111,450,000 港元(二零二三年十二月三十一日：111,450,000 港元)指向本集團一家合營企業 CNQC & SAMBO Co. Ltd. (透過其非全資附屬公司 Apex Intelligence Limited 於香港從物業開發)提供的股東貸款。應收貸款為無抵押、不計息及須按要求償還。本公司董事認為應收 CNQC & SAMBO Co. Ltd. 的貸款及利息不會於報告期末起計一年內償還，故於綜合財務狀況表相應分類為非流動資產。股東貸款按附註(e)所載相同基準批出。根據附註(e)所載董事按相同基準進行的評估，於二零二四年十二月三十一日，並無就應收一間合營企業的貸款及利息確認減值撥備(二零二三年：相同)。

(g) 於二零二四年十二月三十一日，應收貸款及利息64,042,000 港元(二零二三年：60,562,000 港元)為向 ZACD LV Development Pte. Ltd. (一間於新加坡從物業開發的投資公司)提供的股東貸款。該投資公司以按公平值計入其他全面收益之金融資產入賬。該貸款為無抵押並按固定年利率5%計息。本公司董事認為應收 ZACD LV Development Pte. Ltd. 的貸款及利息不會於報告期末起計一年內償還，故於綜合財務狀況表相應分類為非流動資產。股東貸款按附註(e)所載相同基準批出。根據附註(e)所載董事按相同基準進行的評估，於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，並無就應收入賬列作按公平值計入其他全面收益之金融資產的投資公司的貸款及利息確認減值撥備。

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。

## 22 遞延所得稅(負債)/資產

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
遞延所得稅資產	38,280	64,415

## 22 遞延所得稅(負債)/資產(續)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
遞延所得稅負債	<b>(60,950)</b>	(129,512)

遞延所得稅(負債)/資產淨額的變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一月一日	<b>(65,097)</b>	(30,177)
於損益內計入/(扣除)(附註15)	<b>42,830</b>	(34,950)
匯兌差額	<b>(403)</b>	30
十二月三十一日	<b>(22,670)</b>	(65,097)

	業務合併產生 之可辨識資產 之公平值調整 千港元	加速稅項折舊 千港元	未變現溢利 千港元	稅項虧損 千港元	應計經營開支 千港元	已變現溢利 千港元	總計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日 止年度							
於二零二三年一月一日	(26,715)	(19,243)	2,907	34,524	467	(22,117)	(30,177)
於損益內計入/(扣除)	1,053	(2,686)	515	26,405	(13)	(60,224)	(34,950)
匯兌差額	(21)	(2)	-	(420)	30	443	30
於二零二三年十二月三十一日	(25,683)	(21,931)	3,422	60,509	484	(81,898)	(65,097)
截至二零二四年十二月三十一日 止年度							
於二零二四年一月一日	<b>(25,683)</b>	<b>(21,931)</b>	<b>3,422</b>	<b>60,509</b>	<b>484</b>	<b>(81,898)</b>	<b>(65,097)</b>
於損益內(扣除)/計入	-	<b>(688)</b>	<b>(1,110)</b>	<b>(27,495)</b>	-	<b>72,123</b>	<b>42,830</b>
匯兌差額	-	<b>(11)</b>	<b>(41)</b>	<b>(421)</b>	<b>(45)</b>	<b>115</b>	<b>(403)</b>
於二零二四年十二月三十一日	<b>(25,683)</b>	<b>(22,630)</b>	<b>2,271</b>	<b>32,593</b>	<b>439</b>	<b>(9,660)</b>	<b>(22,670)</b>

# 綜合 財務報表附註

## 23 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	<b>1,425</b>	1,421
匯兌差額	<b>(30)</b>	4
於十二月三十一日	<b>1,395</b>	1,425

  

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非上市權益投資	<b>1,395</b>	1,425

無報價投資包括若干物業發展公司的權益投資，除非其無法可靠計量，否則於各報告期末按公平值列賬。

## 24 衍生金融工具

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產		
非即期部分：		
外匯遠期合約	<b>1,443</b>	-
即期部分：		
外匯遠期合約	<b>6,226</b>	-
負債		
即期部分：		
外匯遠期合約	-	849

附註：

(a) 衍生金融工具主要包括以下合約：

	二零二四年	二零二三年
外匯遠期合約(港元)：		
一名義本金額	<b>20,000,000 港元及 100,000,000 港元</b>	160,000,000 港元
一於年末到期	<b>6 個月及 12 個月</b>	5 個月
外匯遠期合約(美元)：		
一名義本金額	<b>47,300,000 美元</b>	不適用
一於年末到期	<b>6 個月至 30 個月</b>	不適用

(b) 衍生金融工具以公平值列賬。

(c) 於二零二四年十二月三十一日，衍生金融工具由已抵押銀行存款4,009,000港元(二零二三年：15,014,000港元)作抵押(附註26(b))。

## 25 待售開發物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>開發中物業</b>		
按成本計的租賃土地	<b>841,308</b>	1,460,049
開發成本	<b>148,730</b>	46,946
資本化經常開支	<b>6,583</b>	10,372
資本化利息開支	<b>58,752</b>	60,280
	<b>1,055,373</b>	1,577,647

截至二零二三年十二月三十一日止年度，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5.3%至6.0%。

於二零二四年十二月三十一日，賬面淨值為1,018,419,000港元(二零二三年：1,538,858,000港元)的待售開發物業已抵押作本集團若干銀行借貸的抵押品(附註29(a))。

## 26 現金及現金等價物及已抵押銀行存款

### (a) 現金及現金等價物

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及手頭現金(附註(c))	<b>999,606</b>	1,260,058
短期銀行存款	<b>6,077</b>	273,223
維修基金賬戶(附註(a))	<b>4,390</b>	-
項目賬戶(附註(b))	<b>117,736</b>	70,810
	<b>1,127,809</b>	1,604,091

附註：

- (a) 維修基金賬戶中的資金僅可用於保養已竣工開發物業。
- (b) 項目賬戶中的資金僅可根據新加坡房屋開發商(項目賬戶)條例(一九九七年版)應用。
- (c) 銀行現金及短期銀行存款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

存放於銀行的存款4,009,000港元(二零二三年：15,014,000港元)作為本集團衍生金融工具的抵押品(附註24)。已抵押銀行存款的賬面值與其公平值相若。

# 綜合 財務報表附註

## 27 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元
<b>法定：</b>		
普通股		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 二零二四年十二月三十一日	6,000,000	60,000
<b>可換股優先股</b>		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 二零二四年十二月三十一日(附註(a))	1,000,000	10,000
<b>已發行及繳足：</b>		
普通股		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 二零二四年十二月三十一日	1,518,320	15,183
<b>可換股優先股</b>		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 二零二四年十二月三十一日	124,876	1,249

### 附註：

(a) 本公司的法定股本為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。除了下文所載的權利外，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港元為基礎按年利率0.01%計算，每年期末支付。本公司可全權酌情選擇遞延或不支付優先分派。任何不支付優先分派並不計息。然而，除非於相同時間本公司向可換股優先股持有人支付任何原定於派付有關股息或分派的同一財政年度派付的任何遞延或不支付優先分派，否則本公司不應向本公司普通股持有人支付任何股息或分派。
- 各可換股優先股應授予其持有人接受上述優先分派以外的任何股息(其與普通股持有人享有同等股息)的權利。
- 可換股優先股持有人優於普通股持有人且有優先權取得於本公司因清算、清盤或解散而進行資產分派時本公司可供分派的資產及資金，金額高達相等於已發行可換股優先股的面值總額(即9,519,000港元)。而超過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。
- 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。

## 28 其他儲備

	合併儲備 千港元	資本儲備 千港元 (附註1)	匯兌儲備 千港元	按公平值 計入其他 全面收益之 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
於二零二三年一月一日之結餘	(10,771)	(1,180,917)	57,383	(40,185)	32,204	(1,142,286)
其他全面收益						
匯兌差額	-	-	15,664	-	-	15,664
全面收益總額	-	-	15,664	-	-	15,664
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 的交易						
購股權失效(附註2)	-	-	-	-	(32,204)	(32,204)
免除負債	-	7,544	-	-	-	7,544
於二零二三年十二月三十一日之結餘	(10,771)	(1,173,373)	73,047	(40,185)	-	(1,151,282)
其他全面開支						
匯兌差額	-	-	(86,973)	-	-	(86,973)
全面開支總額	-	-	(86,973)	-	-	(86,973)
於二零二四年十二月三十一日之結餘	(10,771)	(1,173,373)	(13,926)	(40,185)	-	(1,238,255)

### 附註1：

該款項指青建(南洋)控股有限公司的股本，與反收購事項相關已發行可換股優先股的公平值，以及(i)現金代價公平值與本公司於反收購事項日期換取本公司全部股權25%的非控股權益與(ii)本公司於反收購事項日期前的已發行股本的差額。

### 附註2：

本公司已採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在吸引及挽留優秀人士，並向購股權計劃下的合資格參與者提供額外獎勵。根據購股權計劃，董事會可全權酌情根據購股權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，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、業務夥伴或服務供應商授出可認購股份的購股權。

購股權計劃自二零一二年九月十一日起十年內有效及生效並已將於二零二二年九月十日屆滿。購股權計劃到期後，概無根據該計劃進一步授出購股權。所有已授出但尚未行使之未行使購股權(即10,500,000份購股權)已失效。

# 綜合 財務報表附註

## 29 借貸

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>即期</b>		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	<b>228,865</b>	1,350,047
銀行借貸 — 無抵押(附註(b))	<b>866,878</b>	1,850,998
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	<b>744</b>	58,128
來自非控股權益之貸款 — 無抵押(附註(d))	<b>14,515</b>	719,986
	<b>1,111,002</b>	3,979,159
<b>非流動</b>		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	<b>519,385</b>	—
銀行借貸 — 無抵押(附註(b))	<b>1,051,955</b>	553,898
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	<b>73,831</b>	22,404
來自非控股權益之貸款 — 無抵押(附註(d))	<b>462,590</b>	493,057
	<b>2,107,761</b>	1,069,359
<b>借貸總額</b>	<b>3,218,763</b>	5,048,518

於二零二四年十二月三十一日，本集團借貸償還情況如下：

	銀行貸款		其他貸款	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內(按要求及一年內)	<b>1,096,487</b>	3,259,173	<b>14,515</b>	719,986
一至兩年	<b>515,503</b>	309,568	<b>247,907</b>	128,271
兩至五年	<b>1,062,020</b>	246,898	<b>214,683</b>	364,786
五年後	<b>67,648</b>	19,836	—	—
<b>總計</b>	<b>2,741,658</b>	3,835,475	<b>477,105</b>	1,213,043

## 29 借貸(續)

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，該金額包括按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.56%、一個月新元隔夜利率加1.56%及一個月新元掉期利率(「新元掉期利率」)加1.35%(二零二三年：按一個月新元隔夜利率加1.6%至1.8%及一個月新元掉期利率加1.65%)的年利率計息的土地及發展貸款。該等貸款由本集團待售開發物業(附註25)的按揭及合法轉讓於建築合約、保單、物業、廠房及設備、一間附屬公司股份、待售開發物業的買賣協議的一切權利、業權及權益以及若干附屬公司董事及合營企業股東的個人及共同擔保作抵押。
- (b) 於二零二四年十二月三十一日，本集團就一個月香港銀行同業拆息加1.3%至1.8%(二零二三年：一個月香港銀行同業拆息加1.0%至1.8%)的無抵押銀行借貸提供擔保。
- (c) 於二零二四年十二月三十一日，74,575,000港元(二零二三年：80,532,000港元)的銀行借貸由本集團部分租賃土地及樓宇(附註17)的按揭作抵押。於二零二四年十二月三十一日，貸款實際年利率介乎4.6%至5.9%(二零二三年：4.6%至6.5%)。該等貸款將於7年至18年(二零二三年：8年至19年)內每月定額償還。
- (d) 來自附屬公司非控股權益之貸款為無抵押。14,515,000港元(二零二三年：719,986,000港元)的貸款因須按要求償還條款而分類為流動負債及將自二零二四年十二月三十一日起計超過12個月後償還的剩餘貸款分類為非流動負債。於二零二四年十二月三十一日，實際利率為4.0%至5.0%(二零二三年：4.0%至5.0%)。
- (e) 於二零二四年及二零二三年十二月三十一日銀行借貸及來自非控股權益之貸款的公平值與其各自的賬面值相若，乃由於該等借貸乃按市場利率計息。
- (f) 本集團的未承諾銀行融資須每年檢討。於二零二四年十二月三十一日，未動用銀行融資為525,665,000港元(二零二三年：486,500,000港元)。
- (g) 於二零二四年十二月三十一日，零港元(二零二三年：3,114,844,000港元)的銀行借貸因須按要求償還條款而分類為流動負債。

# 綜合 財務報表附註

## 30 貿易及其他應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>即期</b>		
貿易應付款項(附註(b))		
— 關聯方	<b>1,282</b>	3,529
— 一間聯營公司	<b>151</b>	154
— 第三方	<b>1,644,259</b>	1,753,946
	<b>1,645,692</b>	1,757,629
<b>其他應付款項：</b>		
— 非控股權益	<b>210,338</b>	116,501
— 關聯方	<b>235,152</b>	44,836
— 聯營公司(附註(c))	<b>278</b>	288,679
— 第三方	<b>53,172</b>	65,733
— 應付商品及服務稅	<b>29,895</b>	13,624
	<b>528,835</b>	529,373
經營開支的應計費用	<b>126,879</b>	135,445
建築成本的應計費用	<b>399,854</b>	507,211
已收客戶按金	<b>10,538</b>	6,000
遞延收益	<b>104,944</b>	44,471
建築合約之可預見虧損撥備	<b>2,869</b>	2,434
	<b>645,084</b>	695,561
	<b>2,819,611</b>	2,982,563

## 30 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 供應商授予的信貸期通常介乎 14 至 60 日。
- (b) 基於發票日期的貿易應付款項(包括應付關聯方及聯營公司貿易性質之賬款)的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
1 至 30 日	<b>1,029,423</b>	1,254,018
31 至 60 日	<b>334,389</b>	276,900
61 至 90 日	<b>109,709</b>	108,548
超過 90 日	<b>172,171</b>	118,163
	<b>1,645,692</b>	1,757,629

- (c) 於報告期內，一間聯營公司向本集團宣派末期股息 377,909,000 港元，其中 286,689,000 港元用於抵銷聯營公司之結餘。

計入其他應付款項的應付非控股權益、聯營公司、關聯方及第三方的款項為無抵押、不計息及須按要求償還。貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 31 股息

董事並不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息(二零二三年：零港元)。

# 綜合 財務報表附註

## 32 綜合現金流量表附註

### (a) 除所得稅前溢利／(虧損)與經營業務所得現金淨額的對賬

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)		92,141	(326,634)
按下列各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	17	58,408	62,726
使用權資產之折舊	17	33,036	52,186
其他無形資產攤銷	19	6,259	6,406
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損	8	(890)	1,099
出售使用權資產的收益	8	(1)	(19)
收購一間附屬公司的收益	39	-	(5,879)
出售附屬公司的收益	38	(46,808)	-
按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入	7	(42)	-
利息收入	11	(51,852)	(53,239)
利息開支	11	223,852	319,977
衍生金融工具之公平值(收益)／虧損	8	(8,688)	862
按公平值計入損益之金融資產公平值收益	8	(2,045)	(4,712)
預期信貸虧損減值損失撥備		27,673	28,652
建築合約之可預見虧損撥備／(撥回)	9	389	(9,022)
應佔聯營公司業績		33,807	(37,376)
應佔合營企業業績		7,698	4,199
營運資金變動前經營虧損		372,937	39,226
待售開發物業減少		514,860	1,442,516
存貨減少		8,903	35,975
貿易及其他應收款項減少／(增加)		1,036,018	(363,096)
合約資產減少／(增加)		11,262	(1,012,805)
合約負債(減少)／增加		(21,346)	15,631
貿易及其他應付款項(減少)／增加		(47,842)	39,981
經營業務所得現金淨額		1,874,792	197,428

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
賬面淨值(附註17)	28,640	1,447
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)(附註8)	890	(1,099)
售後租回安排	(4,441)	-
出售物業、廠房及設備所得款項	25,089	348

## 32 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 主要非現金交易

截至二零二四年十二月三十一日止年度，一間聯營公司向本集團宣派末期股息377,909,000港元，其中286,689,000港元已用作抵銷與聯營公司之結餘。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無重大非現金交易。

### (c) 融資活動所產生負債之對賬如下：

	融資活動產生之負債					總計 千港元
	其他應付 非控股 權益款項 千港元 (附註30)	其他應付 關聯方 款項 千港元 (附註30)	其他應付 聯營公司 款項 千港元 (附註30)	銀行及 其他借貸 千港元 (附註29)	租賃負債 千港元 (附註17(a))	
於二零二四年一月一日	116,501	44,836	288,679	5,048,518	73,464	5,571,998
現金流量：						
融資活動						
— 非控股權益所得款項	98,367	-	-	-	-	98,367
— 關聯方所得款項	-	190,316	-	-	-	190,316
— 提取借貸	-	-	-	1,579,494	-	1,579,494
— 償還借貸	-	-	-	(3,360,834)	-	(3,360,834)
— 償還租賃負債本金部分	-	-	-	-	(34,370)	(34,370)
— 償還租賃負債利息部分	-	-	-	-	(4,229)	(4,229)
投資活動						
— 出售附屬公司	-	-	-	(25,222)	-	(25,222)
其他非現金變動						
— 已宣派股息	-	-	(286,689)	-	-	(286,689)
— 添置使用權資產	-	-	-	-	33,435	33,435
— 融資成本	-	-	-	-	4,229	4,229
— 匯兌調整	(4,530)	-	(1,712)	(23,193)	(756)	(30,191)
於二零二四年十二月三十一日	210,338	235,152	278	3,218,763	71,773	3,736,304

# 綜合 財務報表附註

## 32 綜合現金流量表附註(續)

### (c) 融資活動所產生負債之對賬如下：(續)

	其他應付		融資活動產生之負債			總計 千港元
	非控股 權益款項 千港元 (附註30)	關聯方 款項 千港元 (附註30)	其他應付 聯營公司 款項 千港元 (附註30)	銀行及 其他借貸 千港元 (附註29)	租賃負債 千港元 (附註17(a))	
於二零二三年一月一日	104,256	56,598	37,326	6,118,203	74,801	6,391,184
現金流量：						
融資活動						
— 非控股權益所得款項	12,150	-	-	-	-	12,150
— 償還關聯方	-	(11,762)	-	-	-	(11,762)
— 應付一間聯營公司款項 之所得款項	-	-	256,542	-	-	256,542
— 提取借貸	-	-	-	1,224,264	-	1,224,264
— 償還借貸	-	-	-	(2,319,427)	-	(2,319,427)
— 償還租賃負債本金部分	-	-	-	-	(40,256)	(40,256)
— 償還租賃負債利息部分	-	-	-	-	(3,061)	(3,061)
投資活動						
— 收購一間附屬公司	-	-	-	21,882	-	21,882
其他非現金活動						
— 添置使用權資產	-	-	-	-	53,494	53,494
— 出售使用權資產	-	-	-	-	(14,575)	(14,575)
— 融資成本	-	-	-	-	3,061	3,061
— 匯兌調整	95	-	(5,189)	3,596	-	(1,498)
於二零二三年十二月三十一日	116,501	44,836	288,679	5,048,518	73,464	5,571,998

## 33 履約保證及或然負債

於各綜合財務狀況表日期，本集團有以下履約保證：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
就建築合約履約保證的擔保	<b>955,177</b>	1,562,819

本公司亦為本集團聯營公司、合營企業的股東及一名關聯方(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。於二零二四年十二月三十一日，就該等銀行借貸發出的公司擔保金額為1,596,630,000港元(二零二三年：777,204,000港元)。

## 34 承擔

### 資本承擔

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已訂約但未撥備：		
開發開支	<b>932</b>	3,903
機器	<b>1,400</b>	10,605
	<b>2,332</b>	14,508

# 綜合 財務報表附註

## 35 關聯方交易

關聯方為該等在作出財務或經營決策時有能力控制、聯合控制或能對其他人士行使重大影響力的人士。倘彼等受限於共同控制或聯合控制，亦被視為關聯方。本公司的最終控股公司為青島青建控股有限公司，一間在中國註冊成立的公司。

(a) 截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，與本集團有重大交易或結餘的關聯方如下：

關聯方名稱	與本集團的關係
Firmus Opportunity Fund VCC	附屬公司非控股權益
Forsea Residence Pte. Limited	附屬公司非控股權益
GW&CNQC (Singapore) Holding Pte. Ltd.	由最終控股公司控股股東控制的關聯公司
Heeton Homes Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
HLY Investments (Bukit Timah) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
Media Circle Development Pte. Limited	聯營公司
MG Ventures Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
Octava(s) Property Investments 2 Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
Octava(s) Property Investments 3 Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
Octava Phoenix Investments Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
Pasir Ris Development Pte. Limited	聯營公司
Qingjian Holding Group (M) Sdn. Bhd.	由最終控股公司控股股東擁有權益的關聯公司
Qingjian Realty (Marymount) Pte. Ltd.	聯營公司
Santarli-Grandtech Joint Venture	共同營運
Santarli Realty Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
Shun Xin Tong Pte. Limited	附屬公司非控股權益
Silver Concordia Property One (SG) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
SNC Realty Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
TQS Development Pte. Limited	聯營公司
TQS (2) Development Pte. Limited	聯營公司
ZACD Capital Partners VCC	附屬公司非控股權益
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.	附屬公司非控股權益
ZACD International Pte. Ltd.	由最終控股公司控股股東擁有權益的關聯公司
ZACD Laserblue Pte. Limited	附屬公司非控股權益

## 35 關聯方交易(續)

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自聯營公司的建築收益	<b>351,305</b>	175,417
來自關聯方的建築收益	–	19,979
關聯方提供的建築服務	<b>1,167</b>	5,895
來自聯營公司的利息收入	<b>41,629</b>	33,344
已收聯營公司股息收入	<b>406,394</b>	169,794
向附屬公司的非控股權益支付的利息	<b>38,705</b>	50,392
來自聯營公司之管理費收入	<b>17,931</b>	9,955
共同營運租金收入	<b>3,803</b>	5,143

於年結日，買賣商品及服務產生的未償還結餘為無抵押，並於附註21及30披露。

### (c) 主要管理人員報酬

主要管理人員包括本公司及四間主要經營附屬公司(新利地基工程有限公司、實力工程有限公司、青建(南洋)控股有限公司及高技工程私營有限公司)的董事及高級管理層人員。就僱員服務已付或應付予主要管理人員的報酬載列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	<b>54,117</b>	79,349
退休福利計劃供款	<b>1,156</b>	200
<b>總計</b>	<b>55,273</b>	79,549

# 綜合 財務報表附註

## 36 本公司財務狀況表及儲備變動

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	3,112,166	3,112,166
向附屬公司提供的貸款	66,632	23,632
	<b>3,178,798</b>	3,135,798
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	11,773	1,048
應收附屬公司款項	1,533,421	1,541,699
現金及現金等價物	4,956	68,182
	<b>1,550,150</b>	1,610,929
<b>資產總額</b>	<b>4,728,948</b>	4,746,727
<b>權益</b>		
<b>股本及儲備</b>		
股本 — 普通股	15,183	15,183
股本 — 可換股優先股	1,249	1,249
股份溢價	3,314,085	3,314,085
儲備(附註(a))	(99,897)	(63,398)
<b>權益總額</b>	<b>3,230,620</b>	3,267,119
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借貸	519,385	-
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	1,370	5,357
應付附屬公司款項	977,573	465,478
借貸	-	1,008,773
	<b>978,943</b>	1,479,608
<b>負債總額</b>	<b>1,498,328</b>	1,479,608
<b>權益及負債總額</b>	<b>4,728,948</b>	4,746,727

財務狀況表已於二零二五年三月三十一日經董事會批准及授權刊發，並由以下人士代表簽署

李軍  
董事

王從遠  
董事

## 36 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

附註：

### (a) 本公司儲備變動

	其他儲備 千港元	保留盈利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	32,204	1,177	33,381
年內虧損	-	(93,791)	(93,791)
向附屬公司提供免息貸款產生的視作分派 購股權失效	(2,988)	-	(2,988)
	(32,204)	32,204	-
於二零二三年十二月三十一日	(2,988)	(60,410)	(63,398)
於二零二四年一月一日	<b>(2,988)</b>	<b>(60,410)</b>	<b>(63,398)</b>
年內虧損	-	<b>(36,499)</b>	<b>(36,499)</b>
於二零二四年十二月三十一日	<b>(2,988)</b>	<b>(96,909)</b>	<b>(99,897)</b>

# 綜合 財務報表附註

## 37 董事福利及權益

### (a) 董事薪酬

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	作為董事(附註(i))				退休福利 計劃之 僱主供款 千港元	總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	房屋津貼 千港元		
<b>執行董事</b>						
王從遠先生(於二零二三年二月二十四日 獲委任為主席)	560	3,655	1,289	-	18	5,522
杜波博士	210	6,049	2,735	-	87	9,081
李軍先生(於二零二三年二月二十四日 獲委任為行政總裁)	70	2,353	644	204	18	3,289
杜德祥先生(於二零二三年二月二十四日 獲委任為聯席行政總裁)	490	2,655	924	175	18	4,262
<b>獨立非執行董事</b>						
譚德機先生	288	-	-	-	-	288
陳覺忠先生	288	-	-	-	-	288
劉軍春先生(於二零二三年二月二十四日獲委任)	288	-	-	-	-	288
劉娟女士(於二零二四年十二月十二日獲委任)	15	-	-	-	-	15
<b>非執行董事</b>						
任志強先生(於二零二三年二月二十四日獲委任及 於二零二四年七月二十二日辭任)	134	-	-	-	-	134
劉嘉臻先生(於二零二四年七月二十二日獲委任)	106	-	-	-	-	106
	<b>2,449</b>	<b>14,712</b>	<b>5,592</b>	<b>379</b>	<b>141</b>	<b>23,273</b>

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	作為董事(附註(i))				退休福利 計劃之 僱主供款 千港元	總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	房屋津貼 千港元		
<b>執行董事</b>						
鄭永安先生 (於二零二三年二月二十四日辭任)	-	477	167	-	-	644
王從遠先生(於二零二三年二月二十四日 獲委任為主席)	568	3,435	6,319	-	18	10,340
杜波博士	172	5,733	11,797	119	18	17,839
李軍先生(於二零二三年二月二十四日獲 委任為行政總裁)	59	2,002	485	168	15	2,729
杜德祥先生(於二零二三年二月二十四日獲委任為聯席 行政總裁)	443	2,457	4,315	178	15	7,408
張玉強先生(於二零二三年二月二十四日辭任)	-	274	95	-	3	372
<b>獨立非執行董事</b>						
程國灝先生(於二零二三年二月二十四日辭任)	45	-	-	-	-	45
譚德機先生	288	-	-	-	-	288
陳覺忠先生	288	-	-	-	-	288
劉軍春先生(於二零二三年二月二十四日獲委任)	243	-	-	-	-	243
<b>非執行董事</b>						
陳安華先生(於二零二三年二月二十四日辭任)	37	-	-	-	-	37
任志強先生(於二零二三年二月二十四日獲委任及 於二零二四年七月二十二日辭任)	204	-	-	-	-	204
	<b>2,347</b>	<b>14,378</b>	<b>23,178</b>	<b>465</b>	<b>69</b>	<b>40,437</b>

## 37 董事福利及權益(續)

### (a) 董事薪酬(續)

附註：

- (i) 該金額指某一人士以董事(無論為本公司或本公司附屬公司之董事)身份提供服務而已付或應收之薪酬。
- (ii) 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入本集團時之獎金或作為離職補償。

### (b) 董事之退休福利及離職福利

截至二零二四年及二零二三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提供之代價

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本公司概無就獲取董事服務而向任何第三方支付代價。

### (d) 有關本公司或本公司附屬公司訂立的貸款、準貸款及其他交易之資料

概無以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人而於年末或年內任何時間仍然存續的貸款、準貸款及其他交易。

### (e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註35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。

## 38 出售附屬公司

- (i) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，以出售其於青建智造(香港)有限公司及其附屬公司(統稱為「CIC集團」)的全部66.7%股權，CIC集團從事模塊化集成建築業務。該出售已於二零二四年六月完成，於該日本集團失去對CIC集團的控制權。

對失去控制權的資產及負債的分析：

	千港元
物業、廠房及設備	3,909
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	16,352
存貨	2,565
現金及現金等價物	7,387
貿易及其他應付款項	(69,522)
借貸	(25,222)
已出售的淨負債	(64,531)

# 綜合 財務報表附註

## 38 出售附屬公司(續)

(i) (續)

出售附屬公司的收益：

	千港元
已收及應收代價	-
已出售的淨負債	64,531
非控股權益	(21,295)
於出售時重新分類累計換算儲備	(11)
出售收益	43,225
出售產生的現金流出淨額：	
已收現金代價總額	-
減：已出售的現金及現金等價物	(7,387)
	(7,387)

(ii) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團出售BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd. 及 Qingjian Realty (Chao Chu Kong) Pte. Ltd. 的所有股權，乃由於兩間公司撤銷註冊。出售收益約為3,583,000港元，已出售的淨資產為18,415,000港元、非控股權益為2,004,000港元及於出售時重新分類累計換算儲備約19,994,000港元。

## 39 業務合併

於二零二三年六月三十日，本公司間接全資附屬公司青建(南洋)控股有限公司收購Bai Chuan Engineering Pte. Ltd. (「Bai Chuan」)的61%股權，總現金代價為183,000新加坡元(相當於約1,100,000港元)(「Bai Chuan收購事項」)。Bai Chuan主要從事在新加坡提供建築及內部設計服務。被收購資產及負債主要包括租賃建築、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及外部抵押貸款。

Bai Chuan收購事項為本集團帶來現金流入淨額約4,000,000港元，議價收購收益約5,900,000港元已計入損益。

自收購日期起，Bai Chuan期內貢獻的收益及業績對本集團並不重大，倘此收購事項在截至二零二三年十二月三十一日止年度的年初進行，本集團年內收入及業績不會有重大差異。在本集團綜合損益及其他全面收益表內確認的此業務合併的相關交易成本並不重大。

## 五年財務摘要

	二零二四年 一月一日至 二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 一月一日至 二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 一月一日至 二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 一月一日至 二零二零年 十二月三十一日 千港元
<b>綜合業績</b>					
收益	<b>9,903,716</b>	10,422,620	8,272,122	6,098,655	5,128,897
除所得稅前溢利／(虧損)	<b>92,141</b>	(326,634)	(483,712)	260,719	208,914
所得稅開支	<b>(48,750)</b>	(44,617)	(29,328)	(7,074)	(14,757)
年內溢利／(虧損)	<b>43,391</b>	(371,251)	(513,040)	253,645	194,157
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)	<b>45,578</b>	(490,335)	(587,983)	259,051	218,057
<b>綜合資產及負債</b>					
資產總額	<b>9,093,312</b>	11,121,372	12,179,430	11,973,887	12,834,556
負債總額	<b>(6,295,796)</b>	(8,294,410)	(9,011,179)	(8,245,118)	(9,241,255)
資產淨值	<b>2,797,516</b>	2,826,962	3,168,251	3,728,769	3,593,301