



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

中期報告

2026



目 錄

2	公司資料
4	中期簡明綜合損益及全面收益表
6	中期簡明綜合財務狀況表
8	中期簡明綜合權益變動表
10	中期簡明綜合現金流量表
11	未經審核簡明綜合中期財務資料附註
35	管理層討論與分析
46	權益披露
49	企業管治及其他資料



公司資料

董事

執行董事

王從遠先生(主席)
杜波博士
李軍先生(行政總裁)
杜德祥先生(聯席行政總裁)
朱文博先生(於二零二六年七月十三日獲委任)

非執行董事

劉嘉臻先生

獨立非執行董事

譚德機先生
陳覺忠先生
劉軍春先生(於二零二六年七月十三日獲指定為
首席獨立非執行董事)
周璐女士

公司秘書

關樂欣女士

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
周璐女士(於二零二六年七月十三日獲委任為成員)

薪酬委員會

劉軍春先生(薪酬委員會主席)
王從遠先生
陳覺忠先生
譚德機先生
杜德祥先生
周璐女士(於二零二六年七月十三日獲委任為成員)

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
周璐女士(於二零二六年七月十三日獲委任為成員)

戰略投資委員會

李軍先生
(戰略投資委員會主席)
杜波博士
王從遠先生
陳覺忠先生
杜德祥先生
劉嘉臻先生
周璐女士(於二零二六年七月十三日獲委任為成員)

授權代表

李軍先生
關樂欣女士

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

公司資料

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

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

東亞銀行有限公司

中國進出口銀行

國家開發銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

股份代號

1240

網站

www.cnqc.com.hk

中期簡明綜合損益及全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
收益	7	4,103,720	4,404,110
銷售成本		(3,975,886)	(4,103,040)
毛利		127,834	301,070
其他收入	8	44,461	42,777
其他收益／(虧損)淨額	9	1,737	(46,486)
銷售及營銷開支		(3,299)	(26,820)
一般及行政開支		(130,277)	(128,658)
經營溢利	10	40,456	141,883
財務收入		21,494	33,757
財務成本		(55,333)	(70,504)
財務成本淨額	11	(33,839)	(36,747)
應佔聯營公司業績		183,717	(23,710)
應佔合營企業業績		(88)	(567)
除所得稅前溢利		190,246	80,859
所得稅開支	12	(15,528)	(29,835)
期內溢利		174,718	51,024
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
一 換算海外業務產生之匯兌差額		28,830	174,052
		28,830	174,052
期內全面收益總額		203,548	225,076

中期簡明綜合損益及全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		34,124	29,920
非控股權益		140,594	21,104
		174,718	51,024
應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		55,811	203,598
非控股權益		147,737	21,478
		203,548	225,076
期內本公司擁有人應佔每股盈利		13	
基本(港元)			
— 普通股		0.021	0.018
— 可換股優先股		0.021	0.018
攤薄(港元)			
— 普通股		0.021	0.018
— 可換股優先股		0.021	0.018

上述中期簡明綜合全面收益表須連同隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	427,095	445,138
使用權資產	14	77,651	96,223
商譽	14	580,548	580,500
其他無形資產	14	54,568	54,692
於聯營公司之投資		408,574	323,639
於合營企業之投資		28,576	30,300
遞延所得稅資產		15,701	17,608
按公平值計入其他全面收益之金融資產		347	347
按公平值計入損益之金融資產		167,380	167,380
預付款項、其他應收款項及按金	15	1,252,543	1,613,031
		3,012,983	3,328,858
流動資產			
待售開發物業	16	715,297	720,889
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	15	2,110,398	1,880,747
合約資產	17	1,134,286	1,331,273
可收回稅項		4,529	3,336
現金及現金等價物		773,192	1,083,993
		4,737,702	5,020,238
流動資產總額		4,737,702	5,020,238
資產總額		7,750,685	8,349,096

上述中期簡明綜合財務狀況表須連同隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本 — 普通股	20	15,183	15,183
股本 — 可換股優先股	20	1,249	1,249
股份溢價		3,261,225	3,261,225
其他儲備		(1,092,221)	(1,113,908)
保留盈利		399,514	365,390
		2,584,950	2,529,139
非控股權益		717,839	715,142
權益總額		3,302,789	3,244,281
負債			
非流動負債			
借貸	18	511,461	1,622,939
租賃負債		48,291	60,688
遞延所得稅負債		50,168	50,708
衍生金融工具		—	1,591
		609,920	1,735,926
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	2,283,545	2,575,788
合約負債		138,381	28,299
應付所得稅		31,982	39,095
借貸	18	1,347,170	681,596
租賃負債		34,009	38,700
衍生金融工具		2,889	5,411
流動負債總額		3,837,976	3,368,889
負債總額		4,447,896	5,104,815
權益及負債總額		7,750,685	8,349,096

上述中期簡明綜合財務狀況表須連同隨附附註一併閱讀。

中期簡明 綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							權益總額 千港元
	股本— 普通股 千港元	股本— 可換股 優先股 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	
截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核)								
於二零二六年一月一日之結餘	15,183	1,249	3,261,225	(1,113,908)	365,390	2,529,139	715,142	3,244,281
全面收益								
期內溢利	-	-	-	-	34,124	34,124	140,594	174,718
其他全面收益								
匯兌差額	-	-	-	21,687	-	21,687	7,143	28,830
全面收益總額	-	-	-	21,687	34,124	55,811	147,737	203,548
與擁有人以其擁有人身份進行之交易 已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(145,040)	(145,040)
與擁有人以其擁有人身份進行之交易總額	-	-	-	-	-	-	(145,040)	(145,040)
於二零二六年六月三十日之結餘 (未經審核)	15,183	1,249	3,261,225	(1,092,221)	399,514	2,584,950	717,839	3,302,789

上述中期簡明綜合權益變動表須連同隨附附註一併閱讀。

中期簡明 綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔						非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本— 普通股 千港元	股本— 可換股 優先股 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元		
截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)								
於二零二五年一月一日之結餘	15,183	1,249	3,261,225	(1,238,255)	298,165	2,337,567	459,949	2,797,516
全面收益								
期內溢利	—	—	—	—	29,920	29,920	21,104	51,024
其他全面收益								
匯兌差額	—	—	—	173,678	—	173,678	374	174,052
全面收益總額	—	—	—	173,678	29,920	203,598	21,478	225,076
與擁有人以其擁有人身份進行之交易								
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(7,282)	(7,282)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	(55,486)	(55,486)
與擁有人以其擁有人身份進行之交易總額	—	—	—	—	—	—	(62,768)	(62,768)
於二零二五年六月三十日之結餘 (未經審核)	15,183	1,249	3,261,225	(1,064,577)	328,085	2,541,165	418,659	2,959,824

中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
來自經營活動的現金流量		
經營業務所得現金淨額	181,245	381,206
已付利息	(53,607)	(69,138)
已付所得稅	(22,341)	(43,799)
經營活動所得現金淨額	105,297	268,269
來自投資活動的現金流量		
購置物業、廠房及設備	(10,955)	(49,976)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產之所得款項	152	159
向聯營公司發放貸款	(67,408)	(334,691)
聯營公司償還應收貸款	253,266	–
已收利息收入	1,070	885
已收聯營公司股息	66,198	18,648
衍生金融工具之已抵押銀行存款增加	–	(426)
投資活動所得／(所用)現金淨額	242,323	(365,401)
來自融資活動的現金流量		
提取銀行借貸	299,300	312,701
償還銀行借貸	(619,480)	(665,504)
來自非控股權益之所得款項	–	115,865
向非控股權益還款	(173,067)	–
償還租賃負債本金部分	(20,240)	(10,256)
償還租賃負債利息部分	(1,726)	(1,366)
已付非控股權益股息	(145,040)	(55,486)
融資活動所用現金淨額	(660,253)	(304,046)
現金及現金等價物減少淨額	(312,633)	(401,178)
期初現金及現金等價物	1,083,993	1,127,809
現金及現金等價物的匯兌收益	1,832	36,079
期末現金及現金等價物	773,192	762,710

上述中期簡明綜合現金流量表須連同隨附附註一併閱讀。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

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、香港及澳門從事地基、建築業務、物業開發及物業投資業務。

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主板作為其第一上市地。

除另有說明者外，本未經審核簡明綜合中期財務資料(「**中期財務資料**」)以港元(「**港元**」)為呈列單位。

2 編製基準

本截至二零二六年六月三十日止六個月的中期財務資料乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)的適用披露規定而編製。

中期財務資料應與根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製的截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「**二零二五年財務報表**」)一併閱讀。

本中期財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益(「**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(「**按公平值計入其他全面收益**」)之金融資產及按公平值計量之衍生金融工具除外。

3 會計政策

除下述者外，為編製本截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料所應用的會計政策與二零二五年財務報表一致。

(a) 自二零二六年一月一日開始的財政年度生效的現有準則的修訂本：

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
香港財務報告準則第9號及	金融工具分類及計量修訂
香港財務報告準則第7號(修訂本)	
香港財務報告準則第9號及	依賴自然能源生產電力的合同
香港財務報告準則第7號(修訂本)	

採納該等現有準則的修訂本不會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響，且並不要求追溯性調整。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

(b) 已頒佈但尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及現有準則的修訂本：

		自下列日期或 之後開始的 年度期間生效
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
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通脹下的呈列貨幣	二零二七年一月一日
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表呈列：包含按要求隨時付還 條文的定期貸款的借款人分類	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

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

4 判斷及估計

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

於編製本中期財務資料時，管理層於應用本集團會計政策時所作之重大判斷及估計不確定之主要來源與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團經營活動使其面臨市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理策略旨在盡量減少金融市場的不可預測性對本集團財務表現的任何不利影響。

中期財務資料不包括年度財務報表所規定的所有財務風險管理資料及披露，且其應與本集團二零二五年財務報表一併閱讀。

風險管理政策自二零二五年底起並無任何變動。

5.2 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。

於二零二六年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物 773,192,000 港元(二零二五年十二月三十一日：1,083,993,000 港元)，當中約 79.2%、15.4% 分別以新加坡元(「新加坡元」)、港元持有，而其餘的則主要以馬來西亞令吉及美元持有。於二零二六年六月三十日，本集團的資產負債比率(定義為淨債務除以權益總額加淨債務(其中淨債務定義為借貸及租賃負債減現金及現金等價物))約為 26.1%(二零二五年十二月三十一日：約 28.9%)。

5.3 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，分析本集團於二零二六年六月三十日及二零二五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)。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 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。

	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
二零二六年六月三十日				
資產				
按公平值計入其他全面收益之金融資產				
— 非上市股本投資	-	-	347	347
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市基金投資	-	-	167,380	167,380
負債				
按公平值計入損益之金融負債				
— 衍生金融工具	-	2,889	-	2,889
	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
二零二五年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入其他全面收益之金融資產				
— 非上市股本投資	-	-	347	347
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市基金投資	-	-	167,380	167,380
負債				
按公平值計入損益之金融負債				
— 衍生金融工具	-	7,002	-	7,002

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中期簡明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。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團所持按公平值計入損益之金融資產為就醫保健及生物科技相關業務設立的投資基金及於投資集體計劃的投資，並無於活躍市場買賣。該等投資之公平值乃使用貼現現金流量模型釐定。該等投資分類為層級三。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 公平值計量(續)

(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
二零二六年一月一日	347	167,380
匯兌差額	-	-
二零二六年六月三十日	347	167,380
二零二五年一月一日	1,395	167,380
匯兌差額	112	-
二零二五年六月三十日	1,507	167,380

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，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。倘若股息盈利預測上升，其他全面收益將增加。倘若貼現率上升，其他全面收益將減少。

於醫療保健及生物科技相關業務的投資中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，年內溢利將減少。

5.4 按攤銷成本計量的金融資產及負債之公平值

下列金融資產及負債之公平值與其賬面值相若：

- 貿易應收款項
- 按金及其他應收款項
- 現金及現金等價物
- 貿易應付款項
- 應計費用及其他應付款項
- 借貸
- 租賃負債

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

6 分部資料

基於就資源分配及表現評估而呈報予本公司執行董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))的資料，根據香港財務報告準則第8號本集團的可呈報及營運分部如下：

- 地基及建築 — 香港及澳門
- 物業開發 — 香港
- 建築 — 新加坡及東南亞
- 物業開發及投資 — 新加坡及東南亞

有關上述分部之資料報告如下。

	地基及建築 — 香港及澳門 千港元	物業開發 — 香港 千港元	建築 — 新加坡及東南亞 千港元	物業開發及投資 — 新加坡及東南亞 千港元	總計 千港元
截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核)					
銷售					
銷售予外部人士	1,688,718	—	2,399,898	15,104	4,103,720
分部間銷售	—	—	—	—	—
分部銷售總額	1,688,718	—	2,399,898	15,104	4,103,720
經調整分部溢利／(虧損)	(9,414)	(2)	69,508	2,326	62,418
物業、廠房及設備折舊	13,318	—	10,522	482	24,322
使用權資產折舊	10,952	—	9,638	1,226	21,816
無形資產攤銷	3	—	122	—	125
	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	物業開發及投資 — 新加坡及東南亞 千港元	總計 千港元
截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)					
銷售					
銷售予外部人士	1,484,590	—	2,513,116	406,404	4,404,110
分部間銷售	—	—	180,651	—	180,651
分部銷售總額	1,484,590	—	2,693,767	406,404	4,584,761
經調整分部溢利／(虧損)	21,743	(15)	34,847	95,571	152,146
物業、廠房及設備折舊	20,547	—	8,911	441	29,899
使用權資產折舊	6,340	—	2,225	1,186	9,751
無形資產攤銷	75	—	3,002	—	3,077

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

下表分別呈列於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日之分部資產及負債。

	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	物業開發及投資 — 新加坡及東南亞 千港元	總計 千港元
於二零二六年六月三十日(未經審核)					
分部資產	3,719,812	681,294	3,343,415	2,518,636	10,263,157
分部負債	3,149,676	686,973	2,306,227	1,209,194	7,352,070

	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	物業開發及投資 — 新加坡及東南亞 千港元	總計 千港元
於二零二五年十二月三十一日(經審核)					
分部資產	2,891,945	678,353	4,297,074	2,981,523	10,848,895
分部負債	2,295,420	684,031	3,409,869	1,821,328	8,210,648

分部業績與除所得稅前溢利對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
可呈報分部的經調整分部溢利	62,418	152,146
未分配開支	(25,104)	(9,650)
對銷	3,142	(613)
財務收入	21,494	33,757
財務成本	(55,333)	(70,504)
分佔聯營公司業績	183,717	(23,710)
分佔合營企業業績	(88)	(567)
除所得稅前溢利	190,246	80,859

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

分部資產與資產總額對賬如下：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產	10,263,157	10,848,895
未分配	5,580,485	5,562,657
對銷	(8,092,957)	(8,062,456)
資產總額	7,750,685	8,349,096

分部負債與負債總額對賬如下：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部負債	7,352,070	8,210,648
未分配	5,055,655	5,027,891
對銷	(7,959,829)	(8,133,724)
負債總額	4,447,896	5,104,815

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

7 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
收益		
建築合約收入	4,074,263	3,989,834
銷售開發物業	12,901	404,310
來自向其他承包商出借勞工的收入	16,556	9,966
	4,103,720	4,404,110
來自客戶合約的收益		
— 於某個時間點確認	16,556	9,966
— 於一段時間確認	4,087,164	4,394,144
	4,103,720	4,404,110

8 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
管理費收入	19,456	23,496
租金收入	19,615	10,248
政府補助(附註)	1,389	809
沒收客戶按金	—	1,140
廢料銷售	2,878	4,572
其他	1,123	2,512
	44,461	42,777

附註：政府補助主要指當地政府為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。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

9 其他收益／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	77	(102)
出售使用權收益	126	–
衍生金融工具公平值收益／(虧損)	1,473	(25,943)
匯兌差額	75	(15,293)
其他	(14)	(5,148)
其他收益／(虧損)淨額	1,737	(46,486)

10 經營溢利

經營溢利乃經扣除下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
承包商及材料成本，計入「銷售成本」	3,414,615	3,076,141
物業開發成本，計入「銷售成本」	–	277,242
經營租賃的租金開支	104,725	101,756
員工成本，包括董事酬金	507,529	481,558
物業、廠房及設備之折舊	28,932	29,899
使用權資產之折舊	21,816	9,751
無形資產攤銷	125	3,077
法律及專業費用	10,462	10,688

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

11 財務成本，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
財務收入		
來自銀行存款的利息收入	1,070	885
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	18,510	31,377
來自向一間合營企業發放貸款的利息收入	322	–
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	1,592	1,495
	21,494	33,757
財務成本		
租賃負債利息開支	(1,726)	(1,366)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資攤銷的安排費用	(49,348)	(80,070)
來自非控股權益貸款的利息開支	(4,279)	(9,754)
	(55,353)	(91,190)
外匯收益淨額	20	20,686
	(55,333)	(70,504)
財務成本，淨額	(33,839)	(36,747)

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

12 所得稅開支

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，本集團已分別就期內相關司法權區的估計應課稅溢利按稅率 16.5%、17% 及 24% 計提香港利得稅、新加坡企業所得稅及馬來西亞企業稅撥備，及按適用稅率計提其他地區撥備。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	2,817
— 新加坡企業所得稅	12,768	7,202
— 馬來西亞企業所得稅	2,352	2,242
過往年度超額撥備		
— 新加坡企業所得稅	(1,175)	(1,144)
	13,945	11,117
遞延所得稅	1,583	18,718
所得稅開支	15,528	29,835

13 每股盈利

基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以各期間已發行的普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
普通股應佔溢利	31,531	27,646
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔溢利	2,593	2,274
本公司擁有人應佔溢利	34,124	29,920

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

13 每股盈利(續)

基本(續)

	截至二零二六年 六月三十日止六個月		截至二零二五年 六月三十日止六個月	
	普通股 (未經審核)	可換股優先股 (未經審核)	普通股 (未經審核)	可換股優先股 (未經審核)
用於計算每股基本盈利之已發行股份 加權平均數(千股)	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
每股基本盈利(港元)	0.021	0.021	0.018	0.018

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以於各呈列期間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，金額最高相等於已發行可換股優先股的面值總額。而超逾該金額的部分將按享有同等權益的基準向任何類別的股份(包括可換股優先股)之持有人進行分派。因此，可換股優先股就有關於享有股息及資產分派的權利，實質上與本公司普通股持有人享有股息及資產分派的權利相同。據此，可換股優先股入賬列為權益工具並計入每股盈利計算。

攤薄

	截至二零二六年 六月三十日止六個月		截至二零二五年 六月三十日止六個月	
	普通股 (未經審核)	可換股優先股 (未經審核)	普通股 (未經審核)	可換股優先股 (未經審核)
用於計算每股基本盈利之已發行股份 加權平均數(千股)	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
每股攤薄盈利(港元)	0.021	0.021	0.018	0.018

每股攤薄盈利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。截至二零二六年及二零二五年六月三十日止期間，由於並無已發行潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

14 使用權資產、物業、廠房及設備、商譽及其他無形資產

	使用權資產 千港元	物業、廠房 及設備 千港元	商譽 千港元	其他 無形資產 千港元
截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核)				
於二零二六年一月一日之期初賬面淨值	96,223	445,138	580,500	54,692
添置	4,271	10,955	–	–
出售	(1,102)	(75)	–	–
折舊及攤銷	(21,816)	(28,932)	–	(125)
匯兌差額	75	9	48	1
於二零二六年六月三十日之期末金額 (未經審核)	77,651	427,095	580,548	54,568
截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)				
於二零二五年一月一日之期初賬面淨值	69,159	440,016	563,768	58,150
添置	3,900	49,976	–	–
出售	–	(261)	–	–
折舊及攤銷	(9,751)	(29,899)	–	(3,077)
匯兌差額	2,333	9,859	21,981	136
於二零二五年六月三十日之期末金額 (未經審核)	65,641	469,691	585,749	55,209

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

15 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期		
貿易應收款項(附註(b))		
— 聯營公司	545	38,091
— 關聯方	5,684	5,678
— 合營企業	2,828	2,345
— 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	19,635	57,639
— 第三方	825,021	779,498
	853,713	883,251
應收客戶合約工程的保留金(附註(c))		
— 聯營公司	—	605
— 一間合營企業	4,267	5,911
— 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	5,216	3,037
— 第三方	601,080	538,726
	610,563	548,279
其他應收款項(附註(d))		
— 聯營公司	46,546	47,003
— 關聯方	18,113	17,332
— 一間合營企業	27,740	4,496
— 第三方	134,642	88,047
預付款項	65,103	72,597
按金	44,238	48,038
職工墊款	4,283	3,325
應收商品及服務稅	1,851	2,207
	342,516	283,045
應收貸款及利息		
— 聯營公司(附註(e))	303,606	166,172
	2,110,398	1,880,747
非即期		
應收貸款及利息		
— 聯營公司(附註(e))	1,052,474	1,424,745
— 一間合營企業(附註(f))	111,450	111,450
— 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))	75,099	73,511
預付款項、其他應收款項及按金	13,520	3,325
	1,252,543	1,613,031

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

15 貿易及其他應收款項、預付款項及按金(續)

附註：

- (a) 授予客戶的信貸期一般為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：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	752,570	761,901
31至60日	82,555	53,484
61至90日	4,851	17,033
超過90日	13,737	50,833
	853,713	883,251

- (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383,515,000港元(二零二五年十二月三十一日：335,937,000港元)，預期將自報告日期起計超過十二個月後收回。
- (d) 其他應收聯營公司、關聯方、合營企業及第三方的款項為無抵押及不計息。
- (e) 應收聯營公司貸款1,356,080,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,590,917,000港元)指本集團向多間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，該等貸款於二零二六年六月三十日按固定年利率4%至5%或按新加坡隔夜利率(「新加坡隔夜利率」)上浮1%計息(二零二五年十二月三十一日：相同)。

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，於二零二六年六月三十日並無就應收聯營公司貸款、利息及其他款項確認進一步減值撥備(二零二五年十二月三十一日：已確認減值20,000,000港元)。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

15 貿易及其他應收款項、預付款項及按金(續)

附註：(續)

(e) (續)

本集團於二零二六年六月三十日應收聯營公司重大貸款及利息詳情如下：

於二零二六年六月三十日，應收貸款及利息零港元(二零二五年十二月三十一日：159,724,000港元)指向本集團一間於新加坡從事物業開發的聯營公司TQS Development Pte. Limited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 Development Pte. Limited的貸款及利息將於發展物業交付予客戶且新加坡建設局於二零二五年發出臨時入伙準證(「臨時入伙準證」)後清償，故於中期簡明綜合財務狀況表分類為流動資產。

於二零二六年六月三十日，應收貸款及利息121,592,000港元(二零二五年十二月三十一日：277,197,000港元)指向本集團一間於新加坡從事物業開發的聯營公司TQS (2) Development Pte. Limited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) Development Pte. Limited的貸款及利息將於發展物業交付予客戶且新加坡建設局於二零二六年初發出臨時入伙準證後清償，故於中期簡明綜合財務狀況表分類為流動資產。

於二零二六年六月三十日，應收貸款及利息175,299,000港元(二零二五年十二月三十一日：171,427,000港元)指向本集團一間聯營公司Jubilant Castle Limited(透過其附屬公司Wealth Honour Limited於香港從事物業開發)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的貸款及利息會於報告期末起計一年內償還，故於中期簡明綜合財務狀況表相應分類為流動資產。

於二零二六年六月三十日，應收貸款及利息285,191,000港元(二零二五年十二月三十一日：282,403,000港元)指向本集團一間於新加坡從事物業開發的聯營公司Media Circle Development Pte. Limited提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按新加坡隔夜利率上浮1%年利率計息。本公司董事認為應收Media Circle Development Pte. Limited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後清償，故於中期簡明綜合財務狀況表分類為非流動資產。

於二零二六年六月三十日，應收貸款及利息474,770,000港元(二零二五年十二月三十一日：470,026,000港元)指向本集團一間於新加坡從事物業開發的聯營公司Pasir Ris Development Pte. Limited提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按新加坡隔夜利率上浮1%年利率計息。本公司董事認為應收Pasir Ris Development Pte. Limited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後清償，故於中期簡明綜合財務狀況表分類為非流動資產。

於二零二六年六月三十日，應收貸款及利息201,152,000港元(二零二五年十二月三十一日：184,635,000港元)指向本集團一間於新加坡從事物業開發的聯營公司Media Circle Alpha Development Pte. Limited提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按新加坡隔夜利率上浮1%年利率計息。本公司董事認為應收Media Circle Alpha Development Pte. Limited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後清償，故於中期簡明綜合財務狀況表分類為非流動資產。

於二零二六年六月三十日，應收貸款及利息為52,194,000港元(二零二五年十二月三十一日：零港元)，指向本集團一間於新加坡從事物業開發公司投資控股業務的聯營公司CNQC Realty (Prime) Pte. Limited提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按新加坡隔夜利率上浮1%年利率計息。本公司董事認為應收CNQC Realty (Prime) Pte. Limited的貸款及利息將於被投資公司的發展物業交付予客戶且新加坡建設局發出臨時入伙準證後清償，故於中期簡明綜合財務狀況表分類為非流動資產。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

15 貿易及其他應收款項、預付款項及按金(續)

附註：(續)

- (f) 於二零二六年六月三十日，應收貸款111,450,000港元(二零二五年十二月三十一日：111,450,000港元)指向本集團一間合營企業CNQC & SAMBO Co. Ltd.(透過其非全資附屬公司Apex Intelligence Limited於香港從事物業開發)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.的貸款將不會於報告期末後一年內償還，故於中期簡明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。根據董事按附註(e)所載相同基準進行的評估，於二零二六年六月三十日，並無就應收一間合營企業的貸款及利息確認減值撥備(二零二五年十二月三十一日：無)。
- (g) 於二零二六年六月三十日，應收貸款及利息75,099,000港元(二零二五年十二月三十一日：73,511,000港元)指向一間於新加坡從事物業開發的投資公司ZACD LV Development Pte. Ltd.提供的股東貸款。該投資公司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，故於中期簡明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。根據董事按附註(e)所載相同基準進行的評估，於二零二六年六月三十日，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(二零二五年十二月三十一日：無)。

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。

16 待售開發物業

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
開發中物業		
按成本計的租賃土地	613,596	587,759
開發成本	56,634	94,066
資本化經常開支	224	736
資本化利息開支	44,843	38,328
	715,297	720,889

於二零二六年六月三十日，賬面淨值為678,342,000港元(二零二五年十二月三十一日：691,373,000港元)的開發物業已抵押作本集團若干銀行貸款的抵押品(附註18(a))。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

17 合約資產

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銷售物業	23,065	169,509
建築項目	1,111,221	1,161,764
	1,134,286	1,331,273

18 借貸

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	398,809	—
銀行借貸 — 無抵押(附註(b))	898,667	679,992
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	1,647	1,604
來自非控股權益之貸款 — 無抵押(附註(d))	48,047	—
	1,347,170	681,596
非即期		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	—	447,526
銀行借貸 — 無抵押(附註(b))	236,654	715,178
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	65,568	68,971
來自非控股權益之貸款 — 無抵押(附註(d))	209,239	391,264
	511,461	1,622,939
借貸總額	1,858,631	2,304,535

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

18 借貸(續)

於二零二六年六月三十日，本集團的借貸須償還如下：

	銀行貸款		其他貸款	
	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內(按要求及一年內)	1,299,123	681,596	48,047	—
一至兩年	137,553	1,063,573	—	186,418
兩至五年	102,696	102,602	209,239	204,846
五年後	61,973	65,500	—	—
總計	1,601,345	1,913,271	257,286	391,264

- (a) 於二零二六年六月三十日，該等金額包括按一個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.56%(二零二五年十二月三十一日：按香港銀行同業拆息加1.56%)的利率計息的貸款。該等貸款由本集團待售開發物業(附註16)及合法轉讓待售開發物業的建築合約、保單、物業、廠房及設備、一間附屬公司股份、買賣協議的一切權利、業權及權益的按揭以及若干附屬公司董事及一間合營企業股東的個人及共同擔保作抵押。
- (b) 於二零二六年六月三十日，本集團就按一個月香港銀行同業拆息加1.3%至1.75%(二零二五年十二月三十一日：一個月香港銀行同業拆息加1.3%至1.75%)計息的無抵押銀行借貸提供擔保。
- (c) 於二零二六年六月三十日，約67,215,000港元(二零二五年十二月三十一日：約70,575,000港元)的銀行借貸由本集團部分租賃土地及樓宇的按揭作抵押。於二零二六年六月三十日，貸款實際年利率介乎4.3%至4.5%(二零二五年十二月三十一日：介乎4.0%至4.2%)。該等貸款將於6年至17年內每月固定償還(二零二五年十二月三十一日：6年至17年)。
- (d) 來自附屬公司非控股權益的貸款為無抵押。貸款48,047,000港元(二零二五年十二月三十一日：零港元)因按要求償還條款分類為流動負債，而將自二零二六年六月三十日起計超過十二個月償還的剩餘貸款分類為非流動負債。於二零二六年六月三十日，實際利率為3.4%及4.0%(二零二五年十二月三十一日：3.4%及5.0%)。
- (e) 銀行借貸及來自非控股權益的貸款的公平值與其各自於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的賬面值相若，乃由於該等借貸乃按市場利率計息。
- (f) 本集團的未承諾銀行融資須每年檢討。於二零二六年六月三十日，未提取銀行融資約為58,500,000港元(二零二五年十二月三十一日：約46,100,000港元)。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

19 貿易及其他應付款項

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期		
貿易應付款項(附註(b))		
— 關聯方	1,544	1,733
— 一間聯營公司	—	143
— 第三方	1,600,509	1,658,403
	1,602,053	1,660,279
其他應付款項		
— 非控股權益	27,847	66,152
— 關聯方	174,067	282,303
— 聯營公司	72	956
— 第三方	174,471	53,689
— 應付商品及服務稅	24,104	25,134
	400,561	428,234
經營開支的應計費用	76,585	135,886
建築成本的應計費用	157,192	262,717
已收客戶按金	3,031	3,020
遞延收益	36,147	75,101
建築合約之可預見虧損撥備	7,976	10,551
	280,931	487,275
	2,283,545	2,575,788

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

19 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(包括屬貿易性質之應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	804,039	635,068
31至60日	165,230	364,696
61至90日	56,342	121,027
超過90日	576,442	539,488
	1,602,053	1,660,279

其他應付款項中，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。

20 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元
法定：		
普通股		
於二零二五年一月一日、二零二五年六月三十日、 二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日	6,000,000	60,000
可換股優先股		
於二零二五年一月一日、二零二五年六月三十日、 二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日	1,000,000	10,000
已發行及繳足：		
普通股		
於二零二五年一月一日、二零二五年六月三十日、 二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日	1,518,320	15,183
可換股優先股		
於二零二五年一月一日、二零二五年六月三十日、 二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日	124,876	1,249

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

21 股息

董事不建議就截至二零二六年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：相同)。

22 承擔

資本承擔

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備： 機器	1,113	-

23 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。關聯方可為個人或其他實體。

- (a) 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(中期財務資料其他部分所披露者除外)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
來自聯營公司的建築合約收益	-	193,053
來自一間合營企業的建築合約收益	-	17,747
向非控股權益宣派的股息	145,040	55,486
來自聯營公司的股息收入	66,198	18,648
來自聯營公司的管理費收入	18,241	22,331
來自聯營公司的利息收入	18,510	31,377
向非控股權益支付的利息	4,279	9,754

於年結日，買賣商品及服務產生的未償還結餘為無抵押及於年結日起計12個月內應收／應付，並於附註15及附註19披露。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

23 關聯方交易（續）

(b) 主要管理人員報酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
董事袍金、薪金、工資及津貼	27,224	33,081
退休福利計劃供款	605	577
	27,829	33,658

24 履約保函及或然負債

於各財務狀況表日期，本集團有以下履約保函：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就建築合約履約保函的擔保	1,935,154	1,536,378

本公司亦為本集團聯營公司、合營企業及一名關聯方（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。於二零二六年六月三十日，就該等銀行借貸發行的公司擔保金額為214,720,000港元（二零二五年十二月三十一日：2,461,913,000港元）。

管理層討論與分析

業務回顧

於截至二零二六年六月三十日止六個月（「報告期」）內，本集團有兩個主要收入來源，為地基、建築業務以及物業開發及投資業務。

建築業務

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

於報告期內，本集團來自新加坡及其他東南亞地區的收益約為2,399,800,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約2,513,100,000港元）。香港及澳門分部的建築合約所得收益約為1,688,700,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約1,484,600,000港元）。

於報告期內，新加坡分部方面，本集團已完成1個執行共管公寓項目。於報告期內，本集團取得2個新加坡建屋發展局授予的公共住宅項目及一個酒店項目，合約總額合共約為4,709,100,000港元。於二零二六年六月三十日，本集團手頭上有20個外部建築項目，未完工合約總額約為15,121,800,000港元。

於報告期內，其他東南亞建築市場方面，本集團已完成1個私人公寓項目、1個私人公寓翻新項目及1個廠房項目。於報告期內，本集團取得1個樁基項目，合約總額約為57,800,000港元。於二零二六年六月三十日，本集團手頭上有4個外部建築項目，未完工合約總額約為539,300,000港元。於報告期後，本集團於二零二六年七月獲得1個服務式公寓項目，合約總額約為683,300,000港元。

香港及澳門分部方面，本集團取得6個新項目，主要為住宅及公共設施項目的地基及上蓋結構工程，合約總額約為5,068,400,000港元。於二零二六年六月三十日，手頭上有30個項目，未完工合約總額約為9,822,500,000港元。

物業開發及投資業務

截至二零二六年六月三十日，雅詩軒（本集團位於新加坡鳳凰路2/2A/2B-24/24A/24B號（偶數）的一個私人公寓發展項目）累計合同銷售率約100%，銷售單位數105間。該項目已於二零二五年八月取得臨時入伙準證，並開始交付住宅單位。

截至二零二六年六月三十日，景麗軒（本集團位於新加坡淡濱尼62道的一個執行共管公寓發展項目）累計合同銷售率約100%，銷售單位數618間。該項目已於二零二五年九月取得臨時入伙準證，並開始交付住宅單位。

截至二零二六年六月三十日，雅樂軒（本集團位於新加坡武吉巴督西8道的一個執行共管公寓發展項目）累計合同銷售率約99.8%，銷售單位數359間。該項目已於二零二六年二月取得臨時入伙準證，並開始交付住宅單位。

截至二零二六年六月三十日，Bloomsbury Residences（本集團位於新加坡媒體圈61、63、65號的一個私人公寓發展項目）累計合同銷售率約77.4%，銷售單位數300間。

管理層討論與分析

截至二零二六年六月三十日，Coastal Cabana（本集團位於新加坡惹蘭羅央勿剎2-32號（偶數）的一個執行共管公寓發展項目）累計合同銷售率約68.2%，銷售單位數502間。

截至二零二六年六月三十日，Hudson Place Residences（本集團位於新加坡媒體圈18、20號的一個私人公寓發展項目）累計合同銷售率約45.0%，銷售單位數171間。

截至二零二六年六月三十日，上然（本集團位於香港新界大埔馬窩路19號的一個私人住宅項目）累計合同銷售率約77.6%，銷售單位數1,280間。

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 (百萬港元) 截至二零二六年 六月三十日 止六個月	平均售價 (港元／平方米) 截至二零二六年 六月三十日 止六個月
雅詩軒	12.9	125,262

雅詩軒是一個中端私人公寓發展項目。該項目按完工百分比確認銷售收益。於報告期內，其確認收益12,900,000港元。

於二零二六年六月三十日，本集團物業開發及投資項目的現有物業組合包括3個新加坡私人公寓發展項目、3個新加坡執行共管公寓發展項目及1個香港住宅發展項目。總可銷售面積（「**可銷售面積**」）約310,000平方米。項目詳情如下：

項目	地點	擬定用途	地盤面積 平方米	總可銷售 面積 平方米	累計合同 銷售面積 平方米	於二零二六年 六月三十日的 累計合同 銷售金額 (十億港元)	完工百分比	建築的 預計完工年份	所有權權益
雅詩軒	新加坡鳳凰路2/2A/2B- 24/24A/24B號(偶數)	私人住宅及零售區域	6,465	9,687	9,687	1.13	100%	二零二五年八月	附屬公司
景麗軒	新加坡淡濱尼62道	住宅	23,799	62,159	62,159	5.68	100%	二零二五年九月	聯營公司
雅樂軒	新加坡武吉巴督西8道	住宅	12,499	38,951	38,859	3.79	100%	二零二六年二月	聯營公司
Bloomsbury Residences	新加坡媒體圈61、 63、65號	私人住宅及零售區域	10,632	29,434	22,784	3.79	33.8%	二零二八年七月	聯營公司
Coastal Cabana	新加坡惹蘭羅央勿剎 2-32號(偶數)	住宅	28,405	69,767	47,598	5.61	11.8%	二零二九年八月	聯營公司
Hudson Place Residences	新加坡媒體圈18、20號	私人住宅及零售區域	7,630	27,180	12,234	2.00	4.2%	二零二九年十月	聯營公司
上然	香港新界大埔馬窩路19號	住宅	22,608	72,641	56,352	6.15	95.3%	二零二六年十月	聯營公司

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，發展為3棟5層樓的公寓，提供約105個住宅單位、地下停車場及公共設施。該項目位於新加坡鳳凰路2/2A/2B-24/24A/24B號（偶數）。

該項目總可銷售面積為約9,687平方米，於二零二六年六月三十日，已售出之可銷售面積比例為100%。該項目已於二零二五年八月完工。

管理層討論與分析

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棟15層樓的公寓，提供618個住宅單位、一棟多層停車樓及一層地下停車場，並附有公共設施及景觀。該項目位於新加坡淡濱尼62道。

該項目總可銷售面積為約62,159平方米。截至二零二六年六月三十日，已售出之可銷售面積比例為100%。該項目已於二零二五年九月完工。

雅樂軒

雅樂軒(Altura)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，包括6棟15層住宅樓，提供約360個住宅單位、一棟多層停車樓及一層地下停車場，並附有公共設施及景觀。該項目位於新加坡武吉巴督西八道。

該項目可銷售面積為38,951平方米。截至二零二六年六月三十日，已售出之可銷售面積比例約99.8%。該項目已於二零二六年二月完工。

Bloomsbury Residences

Bloomsbury Residences為私人公寓項目，99年業權土地，總土地面積為10,632平方米，擬發展為3棟14-23層住宅樓，提供約358個住宅單位、位於一層的商業空間、地上及地下停車場，並附有公共設施及景觀。該項目位於新加坡媒體圈61、63、65號。

該項目總可銷售面積為29,434平方米。截至二零二六年六月三十日，已售出之可銷售面積比例約77.4%。該項目預計將於二零二八年七月完工。

Coastal Cabana

Coastal Cabana為執行共管公寓項目，99年業權土地，總土地面積為28,405平方米，擬發展為16棟11-12層住宅樓，提供約748個住宅單位、地下停車場，並附有公共設施及景觀。該項目位於新加坡惹蘭羅央勿剎2-32號(偶數)。

該項目總可銷售面積為69,767平方米。截至二零二六年六月三十日，已售出之可銷售面積比例約68.2%。該項目預計將於二零二九年八月完工。

Hudson Place Residences

Hudson Place Residences為私人公寓發展項目，99年業權土地，總土地面積為7,630平方米，擬發展為2棟15-23層住宅樓，提供約327個住宅單位、位於一層的商業空間、地上及地下停車場，並附有公共設施及景觀。該項目位於新加坡媒體圈18、20號。

該項目總可銷售面積為27,180平方米。截至二零二六年六月三十日，已售出之可銷售面積比例約45.0%。該項目預計將於二零二九年十月完工。

管理層討論與分析

上然

上然為私人住宅項目，44年業權土地，總土地面積為22,608平方米，擬發展為6棟14-17層住宅樓，提供約1,650個住宅單位及地下停車場，並附有公共設施及景觀。該項目位於香港新界大埔馬窩路19號。

該項目總可銷售面積為72,641平方米。截至二零二六年六月三十日，已售出之可銷售面積比例約77.6%。該項目預計將於二零二六年十月完工。

土地儲備情況

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。有關地段及其延展地段的地盤面積分別約為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，其後於二零二二年三月獲得規劃批准，並於二零二四年二月正式取得屋宇署建築圖則許可。隨著毗鄰混凝土廠配合政府環保新規於二零二五年四月停運並展開清拆，周邊環境質素顯著提升。為最大化項目的潛力，本集團現正就合資機會進行積極磋商，並已委託專業顧問優化設計方案，計劃採用MiC（組裝合成）建築法，以提升施工環保效能及效率，同時受惠於政府相關獎勵政策，有望增加可銷售樓面面積，進一步提升項目經濟效益。此外，本集團正與業界夥伴進行策略性討論，以引進新投資者，取得必要資金，推動項目啟動。

香港深水埗項目

本集團已於二零二三年一月成功收購位於深水埗醫局街163至169號四幅土地之全部業權，並計劃將該地塊重新發展為一棟綜合性住宅大樓。該項目於二零二零年十月獲屋宇署批出建築圖則許可，目前正與合資夥伴共同推進該發展項目。於二零二三年第四季度完成工地清拆工程後，地基工程已於二零二五年十月展開並於二零二六年第一季度完成。上蓋建築工程目前已全面展開，並按計劃推進。

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）。於二零二六年六月三十日，本集團的總認購金額約為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。

於報告期內，基金管理人採取了審慎且旨在資產價值最大化的研發與商業化策略。面對快速變化的創新藥市場環境，基金管理人並未盲目開展高資本消耗的早期臨床試驗，而是集中資源對現有管線的底層數據、制劑工藝(CMC)及臨床開發路徑進行了全面的電腦模擬評估、回顧性數據挖掘與「去風險化(De-risking)」論證；同時，積極尋求外部戰略合作及區域性授權(License-out)的機會。

管理層討論與分析

各項核心新藥於報告期內的高度成熟狀態及最新進展如下：

- **治療慢性阻塞性肺病的新藥：**該項目旨在填補現有市場空白，具備口服便利性及比肩部分前沿生物制劑療效的潛力。該管線已於二零二一年上半年首次獲得新藥臨床一期試驗批文。為契合監管機構最新的技術審評指引及更高的臨床終點要求，基金管理人對該項目的技術數據包進行了全面升級與補充，並成功於二零二五年二月更新並獲得最新批文。此舉不僅鞏固了該資產的合規壁壘，更確保了其隨時具備對接頂尖產業資源的臨床執行條件。
- **治療特應性皮炎的新藥：**面對全球超百億美元的特應性皮炎市場，該非激素類創新藥項目於二零二二年上半年獲得一期臨床試驗之臨床試驗申請(IND)批准。於報告期內，基金管理人針對第一代同類藥物在真實世界中存在的局部皮膚刺激性等痛點，在臨床前階段對本項目的乳膏制劑處方進行了深度技術評估與理論優化。目前該資產處於高度成熟的Phase I-Ready（臨床一期準備就緒）狀態，具備顯著的同類最佳(Best-in-Class)商業轉化潛力。
- **超級抗生素新藥：**該管線直擊ICU重症患者面臨的「無藥可用」困境，專攻耐碳青霉烯類腸桿菌(CRE)等核心多重耐藥(MDR)菌。項目已於二零二二年下半年獲得新藥臨床一期試驗批文。於報告期內，基金管理人持續追蹤全球抗耐藥菌領域的最新評價標準，確認該管線在底層篩選機制及工藝穩定性上依然維持極高的行業壁壘，隨時可作為優質資產引入外部專項產業資本共同推進。
- **治療類風濕性關節炎的新藥：**鑒於傳統激素藥物長期使用帶來的骨質疏鬆、肥胖等嚴重代謝副作用，該項目保留抗炎效用並剔除代謝副作用，致力填補安全的口服抗炎藥市場空白。該項目已於二零二三年下半年獲得新藥臨床一期試驗批文。基金管理人正密切結合最新競品格局，優化其差異化臨床定位，並積極與多家具備雄厚實力的潛在醫藥產業方及政府引導基金接洽，探索多元化的資產變現與聯合開發路徑。

基金管理人將繼續依託該批新藥較高的技術壁壘、資產成熟度與合規連貫性，加速推進相關管線的戰略分拆、專項引導基金引入或對外授權許可，以期儘快釋放該等前沿生物醫藥資產的內在公平值與商業回報。

管理層討論與分析

財務回顧

收益

於報告期內，本集團的總收益約為4,103,700,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約4,404,100,000港元)，較截至二零二五年六月三十日止六個月減少約6.8%。該減少乃主要由於報告期內自物業開發項目確認的收益減少所致。

於報告期內，「地基及建築 — 香港及澳門」分部的收益約為1,690,000,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約1,480,000,000港元)，較去年同期增加約13.7%。

於報告期內，新加坡及其他東南亞項目產生的收益約為2,420,000,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約2,920,000,000港元)。新加坡分部產生的2,420,000,000港元收益中，建築業務收益為2,400,000,000港元，較去年同期減少4.5%；物業的合約銷售金額合共為15,000,000港元，較去年同期減少96.3%。

毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為3.1%(截至二零二五年六月三十日止六個月：約6.8%)。毛利率的減少主要由於新加坡的建築成本持續上升，因此報告期內的毛利率較截至二零二五年同期有所下降。

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3,300,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約26,800,000港元)，佔本集團總收益約0.1%(截至二零二五年六月三十日止六個月：約0.6%)。該減少主要由於報告期內自物業開發項目確認的銷售收益減少所致。

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130,300,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約128,700,000港元)，較截至二零二五年六月三十日止六個月增加約1.3%。增加乃主要由於報告期內確認的員工成本增加所致。

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55,300,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約70,500,000港元)。

溢利淨額

於報告期內，本集團錄得溢利淨額約174,700,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：溢利淨額約51,000,000港元)。本公司擁有人應佔溢利為約34,100,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：本公司擁有人應佔溢利29,900,000港元)。溢利淨額增加主要由於財務成本減少所帶來的成本節省效應。

每股基本盈利為0.021港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：0.018港元)。

管理層討論與分析

前景

展望二零二六年，全球經濟在貿易摩擦加劇及地緣政治局勢複雜多變的背景下，增長前景面臨諸多不確定性。儘管外部需求放緩，但隨著人工智能(AI)等新興產業的強勁拉動，全球貿易展現出較預期更強的韌性。

聚焦新加坡市場，經濟預計將維持穩健增長態勢，受惠於全球AI需求強勁帶動電子製造業與批發貿易表現亮眼，新加坡官方已將二零二六年全年的GDP增長預測區間由原先的1%至3%上調至2%至4%。中長期來看，新加坡經濟基本面依然穩健，根據瑞士洛桑國際管理學院(IMD)《2026年全球競爭力年報》，新加坡排名全球第一，在經濟表現、政府效率、商業效率和基礎建設四大要素上均躋身全球前五。在此背景下，新加坡二零二六年下半年政府售地計劃(GLS)將推出9幅正選名單地段，預計可建造約4,745個私宅單位，提供充足供應以維持房市的穩定發展。本集團將緊抓市場機遇，充分發揮在項目開發、資源整合及風險管控方面的專業能力，積極物色優質合作項目，聚焦核心地段優質資產，優化資產配置與運營效能，進一步鞏固作為本土市場具影響力的專業地產投資與操盤方地位，實現穩健及可持續發展。同時，建築市場預計將繼續受公共基礎設施、公共住房及大型綜合發展項目帶動，整體市場需求維持穩定。隨著政府持續推進樟宜機場第五搭客大廈、地鐵及輕軌網絡擴建等大型基建工程，以及綠色建築、裝配式建築(DfMA)、建築信息模型(BIM)及AI等先進技術的廣泛應用，行業生產力及施工效率有望進一步提升。本集團將繼續專注於審慎承接優質項目，加強成本控制及風險管理，並積極提升項目執行效率及推動建築科技應用，以鞏固市場競爭力。

展望馬來西亞市場，經濟在內需穩健及外資持續湧入的支撐下，預計將保持溫和增長。隨著全球供應鏈重組及數碼化轉型加速，馬來西亞憑藉其戰略地理位置及成本優勢，已成為東南亞重要的數據中心樞紐，建築市場亦將呈現「總量穩健、結構分化、競爭加劇」的特徵。數據中心、工業廠房、物流設施及其他非住宅建築仍將是市場增長的重要驅動力，而東海岸鐵路及柔新捷運系統等重大跨境項目亦進入收尾及測試階段，為市場提供基本支撐。然而，行業仍將面臨熟練勞動力供應偏緊、建築成本維持高位等挑戰。面對此複雜環境，本集團將繼續聚焦高增長的數據中心及工業基建板塊，強化全週期項目履約能力，致力於在激烈的市場競爭中把握結構性增長機遇，實現東南亞業務的高質量發展。

管理層討論與分析

踏入二零二六年下半年，香港經濟延續復甦勢頭，整體表現優於預期，第一季度本地生產總值(GDP)按年實質上升5.9%，創近五年新高，特區政府亦預測全年經濟增長為2.5%至3.5%。建築市場將持續受惠於龐大的基建投資，財政預算案宣佈二零二六／二七年度基本工程預計開支約1,280億港元，並在未來數年維持相若水平。其中，作為香港未來發展核心引擎的北部都會區正進入加速建設階段，未來五年將提供超過7萬個房屋單位及100萬平方米經濟樓面面積，而香港機場管理局亦已啟動1,000億港元的「機場城市」發展計劃，為建築業帶來龐大且持續的工程量。

地產市場方面，二零二六年上半年住宅市場延續復甦勢頭，交投明顯升溫。據土地註冊處數據，上半年住宅成交量按年增長28%；樓價跌幅收窄至不足1%，租金指數連漲七個月，市場正全面進入上行週期。展望二零二六年下半年，在供應收縮(未來五年私營房屋年均落成量約1.7萬伙，處於四年低位)、人才流入(預計二零二六年人口達764萬，專才由租轉買趨勢明顯)及利率趨於寬鬆(一個月及三個月港元拆息預測分別為2.85%及3.0%)等多重利好因素疊加下，樓市有望延續溫和復甦態勢。政府持續優化政策，二零二六／二七年度土地售賣計劃潛在供應約2.2萬伙，同時暫停推出商業用地以促進市場消化，政策方向明確支持香港樓市平穩發展。

面對上述市場機遇，本集團將持續善用現有市場協同業務模式的獨特優勢，嚴守質量、進度與成本管控，深化與政府機構的合作關係，積極競投更多項目合約，並在社會項目、商業物業、工業廠房及公用事業等領域拓展多元機遇，致力於全面提升項目管理水平和核心競爭力，務求為股東締造更豐厚的長期回報。

債務及資產押記

本集團的計息借貸總額(包括銀行借貸、來自非控股權益之貸款及租賃負債)由二零二五年十二月三十一日約2,400,000,000港元減少至二零二六年六月三十日約1,900,000,000港元。借貸主要以港元、美元及新加坡元計值。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於二零二六年六月三十日賬面淨值分別為177,077,000港元(於二零二五年十二月三十一日：203,394,000港元)及678,342,000港元(於二零二五年十二月三十一日：691,373,000港元)的物業、廠房及設備以及待售開發物業擔保。

借貸詳情載於未經審核簡明綜合中期財務資料附註18。

管理層討論與分析

流動資金、財務資源及資本架構

本集團主要透過銀行借貸及經營活動所得現金流入為流動資金及資本需求提供資金。

於二零二六年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約800,000,000港元(於二零二五年十二月三十一日：1,100,000,000港元)，當中約79.2%、15.4%及3.8%分別以新加坡元、港元及馬來西亞令吉持有，而其餘的則主要以美元持有。於二零二六年六月三十日，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價物))約為26.1%(於二零二五年十二月三十一日：約28.9%)。

於報告期內，本集團已採用外匯遠期合約作對沖用途。

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。於報告期內，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，亦未採納任何貨幣對沖政策或其他對沖工具，上文「流動資金、財務資源及資本架構」一節所披露者除外。

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，本公司並無附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項。

資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團就購買物業、廠房及設備有資本承擔約1,100,000港元(二零二五年十二月三十一日：零港元)。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

除未經審核簡明綜合中期財務資料附註24所披露者外，於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團概無其他或然負債。

報告期後事項

除本報告另有披露外，於報告期後及直至本報告日期，概無發生重大事項。

管理層討論與分析

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團有2,563名全職僱員（二零二五年十二月三十一日：2,708名全職僱員）。本集團大部分僱員駐守新加坡及香港。本集團根據工作性質、市況、公司表現及個人表現定期檢討僱員薪酬政策及待遇。除強制性公積金及內部培訓課程外，本集團亦會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507,500,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約481,600,000港元）。

發行股本證券

本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月並無發行任何股本證券（包括可轉換為股本證券之證券）或出售庫存股份以換取現金。

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（「收購事項」），國清控股有限公司（「國清BVI」）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」）。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BVI（連同其附屬公司統稱「國清集團」）發展作出貢獻的經選定參與者（定義見下文）。

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

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。

管理層討論與分析

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。

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BVI。

於二零二六年一月一日、二零二六年六月三十日及本報告日期，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，管理層股份計劃項下可供發行的可換股優先股數目及佔已發行可換股優先股的百分比均為零。

概無有關管理層股份計劃的其他資料須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17.07條予以披露。

中期股息

董事會不建議就截至二零二六年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售及贖回本公司證券

於二零二六年六月十一日，本公司股東(「股東」)於股東週年大會(「股東週年大會」)上向本公司董事(「董事」)授出一般授權(「回購授權」)，以回購本公司普通股(「股份」)。根據回購授權，本公司獲准在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購最多151,832,003股股份，佔股東週年大會日期已發行股份總數的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(包括出售任何庫存股份)。於二零二六年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

上市規則第13.51B(1)條項下的董事資料變動

經作出一切合理查詢後，除譚德機先生(獨立非執行董事)已辭任於聯交所主板上市之公司智算能建控股有限公司(前稱景聯集團控股有限公司)(股份代號：1751)之獨立非執行董事，自二零二六年五月十五日起生效外，本公司並不知悉，自本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報日期起直至本報告日期，有任何資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

權益披露

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

於二零二六年六月三十日，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、相關股份及債權證中，擁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被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或已列入本公司遵照證券及期貨條例第352條須保存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	0.13%
李軍先生	信託受益人(附註1)	2,602,497	0.17%
	實益擁有人	990,624	0.07%
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。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Qingdao Huizhide Management Consulting Co., Ltd.。
- 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%權益及由青島青建控股有限公司持有57.9%權益，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。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。

權益披露

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊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的任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，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）於本公司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 BVI	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%
Qingdao Huizhide Management Consulting Co., Ltd.	受控制法團權益(附註1)	1,124,759,528	74.08%
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%

權益披露

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
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(附註6)	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。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Qingdao Huizhide Management Consulting Co., Ltd.。
- (2) 於二零二六年六月三十日，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)全資擁有。
- (4) Victorious Path International Limited由國清集團(香港)有限公司全資擁有，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)投資有限公司全資擁有。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。
- (6) 中國長城資產(國際)控股有限公司持有142,000,000股股份，該公司為中國長城資產管理股份有限公司的全資擁有的公司，而後者由中央匯金投資有限責任公司持有73.53%。中央匯金投資有限責任公司被視為於中國長城資產管理(國際)控股有限公司持有的142,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，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。

企業管治及其他資料

根據上市規則第 13.22 條作出的披露

於二零二六年六月三十日，本集團向其聯屬公司提供財務援助合共約為 1,570,800,000 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）的財務援助總額已超過上市規則第 13.16 條所規定的資產比率的 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援助的詳情，請參閱未經審核簡明綜合中期財務資料附註 15。

於二零二六年六月三十日，由本集團提供財務援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	518,901	129,587
流動資產	21,705,106	5,063,866
流動負債	(5,009,507)	(1,309,729)
資產總額減流動負債	17,214,500	3,883,724
非流動負債	(16,420,520)	(3,525,858)
資產淨額	793,980	357,866

附註：

包括下列主要項目：

	千港元	千港元
流動資產		
待售開發物業	17,608,986	3,836,389
現金及現金等價物	2,174,413	471,263
合約資產	892,483	389,879
流動負債		
貿易及其他應付款項	1,862,376	491,235
合約負債	2,671,734	628,957
非流動負債		
借貸	16,420,520	3,525,858

企業管治及其他資料

企業管治

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所載企業管治守則第二部分的所有適用守則條文。

自二零二六年七月十三日起，獨立非執行董事、本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會各自之成員劉軍春先生(「劉先生」)已獲指定為首席獨立非執行董事(「首席獨立非執行董事」)。

指定首席獨立非執行董事乃參考上市規則附錄C1之守則條文第C.1.8條所載並於二零二五年七月一日生效，屬建議最佳常規之經修訂企業管治守則而引入。

首席獨立非執行董事之責任並無異於或高於董事會其他獨立非執行董事。劉先生作為首席獨立非執行董事之主要職責為促進及加強(i)獨立非執行董事彼此之間；(ii)獨立非執行董事與董事會其他成員之間；及(iii)與股東(尤其是少數股東)之間的溝通。董事會相信，指定首席獨立非執行董事可加強董事會之效能及溝通，並進一步提升本公司之良好企業管治常規。有關上述指定的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年七月十三日的公告。

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。

經本公司向全體董事具體查詢後，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準則及其行為守則。

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本公司報告期的未經審核中期財務報表的財務報告事宜。其亦審閱本公司報告期的未經審核財務報表，並推薦予董事會，以供審批。審核委員會信納該等未經審核財務報表乃根據適用會計準則而編製。

承董事會命
主席
王從遠先生

香港
二零二六年八月二十八日