



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

2025



目 錄

公司資料	2
中期簡明綜合損益及全面收益表	4
中期簡明綜合財務狀況表	6
中期簡明綜合權益變動表	8
中期簡明綜合現金流量表	10
未經審核簡明綜合中期財務資料附註	11
管理層討論與分析	37
權益披露	46
企業管治及其他資料	49



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)

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
劉娟女士(於二零二五年八月二十八日辭任)

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
陳覺忠先生
譚德機先生
杜德祥先生

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)
杜波博士
王從遠先生
陳覺忠先生
杜德祥先生
劉嘉臻先生

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

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

皇后大道東 183 號

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

中國進出口銀行

國家開發銀行

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

股份代號

1240

網站

www.cngc.com.hk

中期簡明綜合損益及全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收益	7	4,404,110	4,883,569
銷售成本		(4,103,040)	(4,602,888)
毛利		301,070	280,681
其他收入	8	42,777	35,763
其他(虧損)/收益淨額	9	(46,486)	46,070
銷售及營銷開支		(26,820)	(24,783)
一般及行政開支		(128,658)	(133,415)
經營溢利	10	141,883	204,316
財務收入		33,757	22,018
財務成本		(70,504)	(148,089)
財務成本淨額	11	(36,747)	(126,071)
應佔聯營公司業績		(23,710)	(23,937)
應佔合營企業業績		(567)	(11)
除所得稅前溢利		80,859	54,297
所得稅開支	12	(29,835)	(24,669)
期內溢利		51,024	29,628
其他全面收益/(開支)			
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		174,052	(22,072)
— 於出售附屬公司時重新分類累計換算儲備		—	11
		174,052	(22,061)
期內全面收益總額		225,076	7,567

中期簡明綜合損益及全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		29,920	23,831
非控股權益		21,104	5,797
		51,024	29,628
應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		203,598	4,011
非控股權益		21,478	3,556
		225,076	7,567
期內本公司擁有人應佔每股盈利	13		
基本(港元)			
— 普通股		0.018	0.014
— 可換股優先股		0.018	0.014
攤薄(港元)			
— 普通股		0.018	0.014
— 可換股優先股		0.018	0.014

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

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	469,691	440,016
使用權資產	14	65,641	69,159
商譽	14	585,749	563,768
其他無形資產	14	55,209	58,150
於聯營公司之投資		125,813	125,528
於合營企業之投資		29,140	30,585
遞延所得稅資產		35,927	38,280
按公平值計入其他全面收益之金融資產		1,507	1,395
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	2,114,879	1,607,451
衍生金融工具		–	1,443
		3,650,936	3,103,155
流動資產			
待售開發物業	16	873,156	1,055,373
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	15	1,636,377	1,377,658
合約資產	17	2,117,978	2,416,446
可收回稅項		3,554	2,636
已抵押銀行存款		4,358	4,009
現金及現金等價物		762,710	1,127,809
衍生金融工具		–	6,226
		5,398,133	5,990,157
流動資產總額		5,398,133	5,990,157
資產總額		9,049,069	9,093,312

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

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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		(1,064,577)	(1,238,255)
保留盈利		328,085	298,165
		2,541,165	2,337,567
非控股權益		418,659	459,949
權益總額		2,959,824	2,797,516
負債			
非流動負債			
借貸	18	1,615,380	2,107,761
租賃負債		49,574	48,844
遞延所得稅負債		76,735	60,950
衍生金融工具		6,994	—
		1,748,683	2,217,555
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	2,841,419	2,819,611
合約負債		4,502	23,795
應付所得稅		67,863	100,904
借貸	18	1,387,825	1,111,002
租賃負債		27,203	22,929
衍生金融工具		11,750	—
流動負債總額		4,340,562	4,078,241
負債總額		6,089,245	6,295,796
權益及負債總額		9,049,069	9,093,312

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

截至二零二五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 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

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

截至二零二五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		
截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)								
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
全面收益								
期內溢利	—	—	—	—	23,831	23,831	5,797	29,628
其他全面開支								
匯兌差額	—	—	—	(19,820)	—	(19,820)	(2,241)	(22,061)
全面收益／(開支)總額	—	—	—	(19,820)	23,831	4,011	3,556	7,567
與擁有人以其擁有人身份進行之交易								
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	21,295	21,295
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	(3,127)	(3,127)
與擁有人以其擁有人身份進行之交易總額	—	—	—	—	—	—	18,168	18,168
於二零二四年六月三十日之結餘 (未經審核)	15,183	1,249	3,261,225	(1,171,102)	276,418	2,382,973	469,724	2,852,697

中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	381,206	246,454
已付利息	(69,138)	(138,864)
(已付)／已退回所得稅	(43,799)	8,890
經營活動所得現金淨額	268,269	116,480
來自投資活動的現金流量		
購置物業、廠房及設備	(49,976)	(36,599)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產之所得款項	159	153
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項	–	20,000
向聯營公司發放貸款	(334,691)	(200,299)
已收利息收入	885	3,565
於一間聯營公司之投資	–	(5,386)
於一間合營企業之投資	–	(16,802)
出售附屬公司之現金流出淨額	–	(7,387)
已收一間聯營公司股息	18,648	91,220
衍生金融工具之已抵押銀行存款(增加)／減少	(426)	4,488
投資活動所用現金淨額	(365,401)	(147,047)
來自融資活動的現金流量		
提取銀行借貸	312,701	1,561,652
償還銀行借貸	(665,504)	(2,171,597)
非控股權益所得款項	115,865	–
償還租賃負債本金部分	(10,256)	(15,666)
償還租賃負債利息部分	(1,366)	(1,414)
已付非控股權益股息	(55,486)	(3,127)
融資活動所用現金淨額	(304,046)	(630,152)
現金及現金等價物減少淨額	(401,178)	(660,719)
期初現金及現金等價物	1,127,809	1,604,091
現金及現金等價物的匯兌收益／(虧損)	36,079	(10,678)
期末現金及現金等價物	762,710	932,694

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、物業開發及相關投資業務。

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

本截至二零二五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**」)編製的截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「**二零二四年財務報表**」)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，為編製本截至二零二五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二零二四年財務報表一致。

(a) 自二零二五年一月一日開始的財政年度生效的現有準則的修訂本：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏兌換性
-----------------	-------

採納該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

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二零二四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，且其應與本集團於二零二四年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自二零二四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。

於二零二五年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物 762,710,000 港元(二零二四年十二月三十一日：1,127,809,000 港元)，當中約 70.9%、26.3% 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。於二零二五年六月三十日，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減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款))約為 43.9%(二零二四年十二月三十一日：約 43.6%)。

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，分析本集團於二零二五年六月三十日及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)。

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
二零二五年六月三十日				
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	-	-	1,507	1,507
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	-	18,744	-	18,744
	層級一 千港元	層級二 千港元	層級三 千港元	總計 千港元
二零二四年十二月三十一日				
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	-	-	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

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。

於二零二五年六月三十日及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。

於二零二五年六月三十日及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醫療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及經調整資產淨值法釐定。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
二零二四年一月一日	1,425	185,335
公平值變動	-	2,045
出售	-	(20,000)
匯兌差額	(37)	-
二零二四年六月三十日	1,388	167,380

截至二零二五年及二零二四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。

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)

5.4 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
- 已抵押銀行存款
- 貿易應付款項
- 應計費用及其他應付款項
- 借貸
- 租賃負債

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 — 新加坡及東南亞

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

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 — 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

	地基及建築 — 香港及澳門 千港元	物業開發 — 香港 千港元	建築 — 新加坡及東南亞 千港元	物業開發 — 新加坡及東南亞 千港元	總計 千港元
截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)					
銷售					
銷售予外部人士	1,478,610	—	2,770,578	634,381	4,883,569
分部間銷售	—	—	114,370	—	114,370
分部銷售總額	1,478,610	—	2,884,948	634,381	4,997,939
經調整分部溢利/(虧損)	35,901	(2)	62,654	120,833	219,386
物業、廠房及設備折舊	20,159	—	8,863	476	29,498
使用權資產折舊	4,878	—	10,128	1,160	16,166
無形資產攤銷	96	—	3,011	—	3,107

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

下表分別呈列於二零二五年六月三十日及二零二四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 — 新加坡及東南亞 千港元	總計 千港元
於二零二五年六月三十日(未經審核)					
分部資產	2,457,281	713,056	4,037,623	3,806,821	11,014,781
分部負債	1,845,445	678,108	3,143,981	2,587,157	8,254,691
	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(經審核)					
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

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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
可呈報分部的經調整分部溢利	152,146	219,386
未分配開支	(9,650)	(11,504)
對銷	(613)	(3,566)
財務收入	33,757	22,018
財務成本	(70,504)	(148,089)
分佔聯營公司業績	(23,710)	(23,937)
分佔合營企業業績	(567)	(11)
除所得稅前溢利	80,859	54,297

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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產	11,014,781	11,072,045
未分配	5,393,519	5,118,356
對銷	(7,359,231)	(7,097,089)
資產總額	9,049,069	9,093,312

分部負債與負債總額對賬如下：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部負債	8,254,691	8,587,931
未分配	5,079,842	4,804,954
對銷	(7,245,288)	(7,097,089)
負債總額	6,089,245	6,295,796

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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收益		
建築合約收入	3,989,834	4,248,668
銷售開發物業	404,310	634,381
來自向其他承包商出借勞工的收入	9,966	520
	4,404,110	4,883,569
來自客戶合約的收益		
— 於某個時間點確認	9,966	520
— 於一段時間確認	4,394,144	4,883,049
	4,404,110	4,883,569

8 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
管理費收入	23,496	12,987
租金收入	10,248	14,261
政府補助(附註)	809	1,407
沒收客戶按金	1,140	—
廢料銷售	4,572	6,144
其他	2,512	964
	42,777	35,763

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(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(102)	132
外匯遠期合約公平值(虧損)/收益	(25,943)	844
出售附屬公司之收益	-	43,225
按公平值計入損益之金融資產公平值收益	-	2,045
匯兌差額	(15,293)	(3,805)
其他	(5,148)	3,629
其他(虧損)/收益淨額	(46,486)	46,070

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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
承包商及材料成本，計入「銷售成本」	3,076,141	3,689,389
物業開發成本，計入「銷售成本」	277,242	486,888
經營租賃的租金開支，計入「銷售成本」	101,756	121,021
員工成本，包括董事酬金	481,558	465,882
物業、廠房及設備之折舊	29,899	29,498
使用權資產之折舊	9,751	16,166
無形資產攤銷	3,077	3,107
法律及專業費用	10,688	19,695

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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
財務收入		
來自銀行存款的利息收入	885	3,451
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	31,377	17,106
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	1,495	1,461
	33,757	22,018
財務成本		
租賃負債利息開支	(1,366)	(1,414)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資攤銷的安排費用	(80,070)	(125,859)
來自非控股權益貸款的利息開支	(9,754)	(28,821)
	(91,190)	(156,094)
減：資本化的利息開支	—	10,505
	(91,190)	(145,589)
外匯收益／(虧損)淨額	20,686	(2,500)
	(70,504)	(148,089)
財務成本，淨額	(36,747)	(126,071)

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

12 所得稅開支

截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
— 香港利得稅	2,817	3,554
— 新加坡企業所得稅	7,202	517
— 馬來西亞企業所得稅	2,242	—
過往年度超額撥備		
— 新加坡企業所得稅	(1,144)	(8,741)
	11,117	(4,670)
遞延所得稅	18,718	29,339
所得稅開支	29,835	24,669

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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
普通股應佔溢利	27,646	22,020
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔溢利	2,274	1,811
本公司擁有人應佔溢利	29,920	23,831

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)

	截至二零二五年 六月三十日止六個月		截至二零二四年 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)	0.018	0.018	0.014	0.014

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。

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

13 每股盈利(續)

攤薄

	截至二零二五年 六月三十日止六個月		截至二零二四年 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)	0.018	0.018	0.014	0.014

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。截至二零二五年及二零二四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
截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)				
於二零二四年一月一日之期初賬面淨值	64,990	474,578	569,569	64,575
添置	29,954	36,599	–	–
出售	(33)	(28,531)	–	–
折舊及攤銷	(16,166)	(29,498)	–	(3,107)
出售一間附屬公司	–	(3,909)	–	–
匯兌差額	(550)	(1,923)	(3,380)	(13)
於二零二四年六月三十日之期末金額 (未經審核)	78,195	447,316	566,189	61,455

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

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	35,190	89,624
— 關聯方	5,547	5,135
— 一間合營企業	4,611	6,804
— 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	39,667	7,452
— 第三方	735,336	607,720
	820,351	716,735
應收客戶合約工程的保留金(附註(c))		
— 聯營公司	616	570
— 合營企業	5,685	5,263
— 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	1,861	245
— 第三方	542,440	456,252
	550,602	462,330
其他應收款項(附註(d))		
— 聯營公司	57,440	29,197
— 關聯方	19,358	24,673
— 合營企業	2,143	—
— 第三方	52,603	11,671
預付款項	59,336	55,469
按金	51,687	44,189
職工墊款	2,966	2,952
應收商品及服務稅	3,579	5,269
	249,112	173,420
應收貸款及利息		
— 聯營公司(附註(e))	16,312	25,173
	1,636,377	1,377,658
非即期		
應收貸款及利息		
— 聯營公司(附註(e))	1,926,480	1,430,398
— 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))	73,209	64,042
預付款項、其他應收款項及按金	3,740	1,561
	2,114,879	1,607,451

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：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	695,912	487,781
31至60日	66,081	126,489
61至90日	8,375	2,749
超過90日	49,983	99,716
	820,351	716,735

(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383,972,000港元(二零二四年十二月三十一日：303,890,000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1,942,792,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,455,571,000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，該等貸款於二零二五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%(二零二四年十二月三十一日：相同)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，於二零二五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減值撥備(二零二四年十二月三十一日：無)。

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)

本集團於二零二五年六月三十日應收聯營公司重大貸款及利息詳情如下：

於二零二五年六月三十日，應收貸款及利息486,900,000港元(二零二四年十二月三十一日：399,934,000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非流動資產。

於二零二五年六月三十日，應收貸款及利息277,258,000港元(二零二四年十二月三十一日：252,142,000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。

於二零二五年六月三十日，應收貸款及利息187,491,000港元(二零二四年十二月三十一日：179,798,000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。

於二零二五年六月三十日，應收貸款及利息284,296,000港元(二零二四年十二月三十一日：232,420,000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。

於二零二五年六月三十日，應收貸款及利息426,415,000港元(二零二四年十二月三十一日：341,232,000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。

於二零二五年六月三十日，應收貸款及利息223,953,000港元(二零二四年十二月三十一日：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。

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) 於二零二五年六月三十日，應收貸款111,450,000港元(二零二四年十二月三十一日：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，於二零二五年六月三十日，並無就應收一間合營企業的貸款及利息確認減值撥備(二零二四年十二月三十一日：無)。
- (g) 於二零二五年六月三十日，應收貸款及利息73,209,000港元(二零二四年十二月三十一日：64,042,000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，於二零二五年六月三十日，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(二零二四年十二月三十一日：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

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	682,288	841,308
開發成本	137,147	148,730
資本化經常開支	3,228	6,583
資本化利息開支	50,493	58,752
	873,156	1,055,373

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%(二零二四年十二月三十一日：年利率介乎5.3%至6.0%)。

於二零二五年六月三十日，賬面淨值為836,201,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,018,419,000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

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銷售物業	327,664	938,027
建築項目	1,790,314	1,478,419
	2,117,978	2,416,446

18 借貸

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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))	93,180	228,865
銀行借貸 — 無抵押(附註(b))	1,002,966	866,878
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	1,585	744
來自非控股權益之貸款 — 無抵押(附註(d))	290,094	14,515
	1,387,825	1,111,002
非即期		
銀行借貸 — 有抵押(附註(a))	507,356	519,385
銀行借貸 — 無抵押(附註(b))	688,131	1,051,955
銀行借貸 — 按揭(附註(c))	72,693	73,831
來自非控股權益之貸款 — 無抵押(附註(d))	347,200	462,590
	1,615,380	2,107,761
借貸總額	3,003,205	3,218,763

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

18 借貸(續)

於二零二五年六月三十日，本集團的借貸須償還如下：

	銀行貸款		其他貸款	
	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內(按要求及一年內)	1,097,731	1,096,487	290,094	14,515
一至兩年	248,130	515,503	138,652	247,907
兩至五年	950,745	1,062,020	208,548	214,683
五年後	69,305	67,648	—	—
總計	2,365,911	2,741,658	637,294	477,105

- (a) 於二零二五年六月三十日，該等金額包括土地及發展貸款，按一個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.56%及一個月新加坡銀行同業拆息(「新加坡銀行同業拆息」)加1.35%(二零二四年十二月三十一日：按香港銀行同業拆息加1.56%、一個月新元隔夜利率(「新元隔夜利率」)加1.56%及一個月新加坡銀行同業拆息加1.35%)的年利率計息。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) 於二零二五年六月三十日，本集團就按一個月香港銀行同業拆息加1.3%至1.8%(二零二四年十二月三十一日：一個月香港銀行同業拆息加1.3%至1.8%)計息的無抵押銀行借貸提供擔保。
- (c) 於二零二五年六月三十日，約74,278,000港元(二零二四年十二月三十一日：約74,575,000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。於二零二五年六月三十日，貸款實際年利率介乎4.5%至4.9%(二零二四年十二月三十一日：介乎4.6%至5.9%)。該等貸款將於6年至17年內每月固定償還(二零二四年十二月三十一日：7年至18年)。
- (d) 來自附屬公司非控股權益的貸款為無抵押。貸款290,094,000港元(二零二四年十二月三十一日：14,515,000港元)因按要求償還條款分類為流動負債，而將自二零二五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。於二零二五年六月三十日，實際利率為4.0%及5.0%(二零二四年十二月三十一日：4.0%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二零二五年六月三十日及二零二四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。於二零二五年六月三十日，未提取銀行融資約為30,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：約525,665,000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

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	1,708	1,282
— 一間聯營公司	-	151
— 第三方	1,728,844	1,644,259
	1,730,552	1,645,692
其他應付款項		
— 非控股權益	65,739	210,338
— 關聯方	151,900	235,152
— 聯營公司	495	278
— 第三方	152,911	53,172
— 應付商品及服務稅	35,951	29,895
	406,996	528,835
經營開支的應計費用	77,136	126,879
建築成本的應計費用	464,706	399,854
已收客戶按金	34,284	10,538
遞延收益	125,017	104,944
若干建築合約之可預見虧損撥備	2,728	2,869
	703,871	645,084
	2,841,419	2,819,611

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：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	1,260,542	1,029,423
31至60日	184,620	334,389
61至90日	99,107	109,709
超過90日	186,283	172,171
	1,730,552	1,645,692

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		
於二零二四年一月一日、二零二四年六月三十日、 二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	6,000,000	60,000
可換股優先股		
於二零二四年一月一日、二零二四年六月三十日、 二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	1,000,000	10,000
發行及繳足：		
普通股		
於二零二四年一月一日、二零二四年六月三十日、 二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	1,518,320	15,183
可換股優先股		
於二零二四年一月一日、二零二四年六月三十日、 二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	124,876	1,249

未經審核簡明 綜合中期財務資料附註

21 股息

董事不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：相同)。

22 承擔

資本承擔

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
開發開支	-	932
機器	-	1,400
	-	2,332

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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
來自聯營公司的建築合約收益	193,053	127,077
來自一名關聯方的建築合約收益	-	3,028
來自一間合營企業的建築合約收益	17,747	20,377
向非控股權益宣派的股息	55,486	3,127
來自聯營公司的股息收入	18,648	377,908
來自聯營公司的管理費收入	22,331	8,417
來自聯營公司的利息收入	31,377	17,106
向非控股權益支付的利息	9,754	28,821
來自一間合營企業的租金收入	-	2,516

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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
董事袍金、薪金、工資及津貼	33,081	20,052
退休福利計劃供款	577	212
	33,658	20,264

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：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	1,615,462	955,177

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。於二零二五年六月三十日，就該等銀行借貸發行的公司擔保金額為1,681,563,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,596,630,000港元)。

管理層討論與分析

業務回顧

於截至二零二五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東南亞的收益約為2,513,100,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約2,770,500,000港元）。

於報告期內，新加坡分部方面，本集團已完成3個外部建築項目，當中包括2個公共住宅項目及1個私人公寓項目。於報告期內，本集團取得1個新加坡建屋發展局授予的公共住宅項目，合約總額約為1,053,200,000港元。於二零二五年六月三十日，本集團手頭上有20個外部建築項目，未償付的合約總額約為11,031,200,000港元。

於報告期內，東南亞建築市場方面，本集團已完成1個私人度假村項目。於二零二五年六月三十日，本集團手頭上有6個外部建築項目，未償付的合約總額約為979,700,000港元。

於報告期內，本集團來自香港及澳門建築合約的收益約為1,484,600,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約1,478,600,000港元）。於報告期內，本集團已承接3個新項目，主要為香港住宅及公共住房或設施項目的上蓋建築工程。該等項目的合約總額約為1,321,900,000港元。於二零二五年六月三十日，手頭上有25個項目，未完工合約總額為6,993,900,000港元。

物業開發及投資業務

本集團在新加坡專注於住宅項目的物業開發及投資。

截至二零二五年六月三十日，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99.8%，銷售單位數617間。

截至二零二五年六月三十日，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開發項目）累計合同銷售率約99.3%，銷售單位數358間。

截至二零二五年六月三十日，雅詩軒（本集團位於新加坡鳳凰路的一個私人公寓開發項目）累計合同銷售率約82.1%，銷售單位數90間。

截至二零二五年六月三十日，Bloomsbury Residences（本集團位於新加坡Media Circle的一個私人公寓開發項目）累計合同銷售率約26.4%，銷售單位數117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。

管理層討論與分析

本集團實現的主要開發項目銷售收益、銷售面積及平均售價(「**平均售價**」)載於下表：

項目	銷售收益 (百萬港元)	平均售價 (港元／平方米)
	截至二零二五年 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

雅詩軒	404.31	113,196
-----	--------	---------

雅詩軒是一個中端私人公寓發展項目。該項目按其完工百分比進度確認銷售收益。於報告期內，確認預售收益404,310,000港元。

於二零二五年六月三十日，本集團物業發展項目的現有物業組合包括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發展項目。總可銷售面積(「**可銷售面積**」)約140,231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)	於二零二五年 六月三十日的 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	私人住宅及零售區域	6,465	9,687	7,952	0.90	94.9%	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	62,068	5.48	97.1%	二零二五年十二月	聯營公司
雅樂軒	新加坡武吉巴督西8道	住宅	12,499	38,951	38,665	3.64	80.0%	二零二六年三月	聯營公司
Bloomsbury Residences	新加坡Media Circle路 61/63/65號	私人住宅及零售區域	10,632	29,434	7,785	1.23	10.5%	二零二八年三月	聯營公司

雅詩軒

雅詩軒(The Arden)為私人公寓項目，租期為99年，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層樓的公寓，約100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約9,687平方米。於二零二五年六月三十日，已售出之可銷售面積比例約82.1%。該項目預計將於二零二六年三月完工。

管理層討論與分析

景麗軒

景麗軒(Tenet)為執行共管公寓項目，租期為99年，包括11幢15層樓的公寓，共618個住宅單位；一棟多層停車樓及一層地下停車位，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約62,159平方米。於二零二五年六月三十日，已售面積比例約99.8%。該項目預計將於二零二五年十二月完工。

雅樂軒

雅樂軒(Altura)為執行共管公寓項目，租期為99年，總土地面積為12,499平方米，包括6幢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8道。

該項目總可銷售面積為約38,951平方米。於二零二五年六月三十日，已售面積比例約99.3%及預計將於二零二六年三月完工。

Bloomsbury Residences

Bloomsbury Residences為私人公寓項目，租期為99年，總土地面積為10,632平方米，擬發展為3幢14–23層樓的公寓，約358個住宅單位，配備地下商業空間、地上及地下停車場以及公共設施及景觀區。該項目位於媒體圈路61/63/65號。

該項目總可銷售面積為約29,434平方米，於二零二五年六月三十日，已售出之可銷售面積比例約26.4%。該項目預計將於二零二八年三月完工。

土地儲備情況

(1) 新加坡巴西立項目

於二零二四年八月一日，本集團、Forsea Residence及ZACD Laserblue組成的財團，以557,000,000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 baser)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28,406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。

(2) 新加坡媒體圈A項目

於二零二五年三月十三日，本集團、Forsea Residence及Hoovasun Holding組成的財團，以315,000,000新幣成功標中位於新加坡媒體圈A(media circle A)的緯壹科技城媒體城(One-North Mediapolis)地塊。該地盤屬於99年業權土地，將開發為執行共管公寓項目。總土地面積為28,230平方米，估計總可銷售面積為7,630平方米，擬發展約325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。

(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。原規劃的修改於二零二二年三月獲得批准。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。

管理層討論與分析

(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）。於二零二五年六月三十日，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。

藥物的研發進度如下：

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。鑑於生物製藥市場整體行情陸續回暖，根據基金管理人的回饋，其計劃盡快推進其中1-2種新藥的臨床方案啟動。另外，本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。

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4,404,100,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約4,883,600,000港元)，較截至二零二四年六月三十日止六個月減少約9.8%。該減少乃主要由於報告期內物業開發項目的銷售收益確認減少所致。

於報告期內，「地基及建築 — 香港及澳門」分部的收益約為1,480,000,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約1,480,000,000港元)，較截至二零二四年六月三十日止六個月增加約0.4%。

於報告期內，新加坡及東南亞項目產生的收益約為2,920,000,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約3,410,000,000港元)。新加坡分部產生的2,920,000,000港元收益中，建築業務收益為2,510,000,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月減少9.3%；物業的合約銷售金額合共為400,000,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月減少35.9%。

毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為6.8%(截至二零二四年六月三十日止六個月：約5.7%)。毛利率的增加主要由於新加坡的建築成本優化，因此報告期內的毛利率較截至二零二四年六月三十日止六個月有所增加。

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26,800,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約24,800,000港元)，佔本集團總收益約0.6%(截至二零二四年六月三十日止六個月：約0.5%)。該增加主要由於報告期內物業銷售產生較高的銷售佣金開支所致。

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128,700,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約133,400,000港元)，較截至二零二四年六月三十日止六個月減少約3.6%。減少乃主要由於報告期內確認的法律及專業費用減少所致。

財務成本

於報告期內，本集團總借款減少，且由於二零二五年第二季度香港銀行同業拆息大幅下降，本集團於報告期內的財務成本降低至約70,500,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約148,100,000港元)。

溢利淨額

於報告期內，本集團錄得溢利淨額約51,000,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：溢利淨額約29,600,000港元)。本公司擁有人應佔溢利為約29,900,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：本公司擁有人應佔溢利約23,800,000港元)。溢利淨額增加主要由於財務成本減少，導致成本大幅節約。

每股基本盈利為0.018港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：0.014港元)。

管理層討論與分析

前景

踏入二零二五年，全球經濟環境增長放緩，全球貿易摩擦加劇，關稅政策面臨的不確定性，通脹仍然高企，美聯儲降息節奏延後，經濟仍面臨的結構性的挑戰。儘管如此，本集團在香港、新加坡及馬來西亞三大地區總體表現良好、穩定。

根據新加坡建築與建設局和相關政府機構的最新規劃，預計二零二五年新加坡的建築需求和產出將持續強勁，主要由政府主導的大型基礎設施項目推動，包括樟宜機場第五航站樓(T5)、大士港、住房發展和交通網絡建設等。未來五年，新加坡年均建築需求預計將保持在390億至460億新元之間，支撐因素包括住房、交通、公共基礎設施項目等持續推進。新加坡建築行業在政府政策推動、關鍵基礎設施項目實施以及數字化與綠色建築戰略加持下，保持穩定增長態勢。

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IMD發表《2025年全球競爭力年報》，新加坡排名全球第二，在亞洲經濟體中保持領先地位另一方面，新加坡二零二五年下半年政府售地計劃(GLS)將推出10幅正選名單地段，預計可建造4,725個私宅單位，全年共推出共20幅正選名單地段，可建造共約9,800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。本集團將繼續紮根新加坡市場，尋找優質項目，鞏固本土主流的市場地位。

根據CIDB統計，馬來西亞建築業預計在二零二五年實現6.1%增長。二零二四年建築工程價值同比增長20.2%，由公共基礎設施投入、私營部門信心回升及政策推動所帶動。目前，馬來西亞建築業正處於由傳統施工模式向數字化、綠色與基礎設施驅動的轉型階段。根據研究報告預測，二零二五年至二零二八年行業年均增長率預計為4.4%左右，行業將繼續受益於交通基礎設施、能源與製造領域的持續投資，以及數字化與可持續發展浪潮。

二零二五年上半年，香港建築市場錄得溫和增長，建造工程第一季度總值同比上升1.9%，達到705億港元。根據香港政府統計處的資料，此增長主要受公營工程項目顯著增長的帶動，公營工程按年名義增長達17.4%。這反映出基礎設施發展項目持續推進。此外，根據二零二五至二零二六年度財政預算案，未來五年公營房屋供應預計將達到19萬個單位，而私營房屋單位預計達8萬個單位。為加快公營房屋的建造效率，香港房屋委員會承諾繼續推行並優化「組裝合成」建築法(MiC)。由二零二五／二六年度起，房委會將在新項目的設計及規劃中採用第二代「組裝合成」建築法(MiC 2.0)。另外，香港政府加快北部都會區的興建規劃，已經預留37億加快河套香港園區一期的基建及公用設施。展望未來五至十年，香港建築市場整體工程量將增加，為建築業帶來更廣闊的發展前景及增長機遇。本集團將繼續重點關注公營房屋建築市場，藉助新加坡「組裝合成」建築項目的豐富經驗，必將從中受益，獲得更多發展機遇。

管理層討論與分析

香港樓市方面，二零二五年上半年交投持續活躍，樓價漸趨平穩，呈現「量升價穩」態勢，根據香港土地註冊處數據，二零二五年一至六月私人住宅較二零二四年下半年增長15%，創二零二二年以來的新高。差餉物業估價署數據顯示，香港私人住宅售價指數已連升三個月，帶動上半年房價跌幅收窄至0.86%，租金指數則按月升0.3%，連升七個月，反映樓市正進入穩定復甦階段。展望二零二五年下半年，隨著美聯儲預計將啟動降息週期，本地按揭利率有望進一步下調，將會吸引更多潛在買家和投資者回流；同時，政府持續優化住房政策，包括可能放寬強積金提取限制及擴大資本投資者入境計劃，為市場注入新的需求，加之私人住宅竣工數量持續下降，而市場交投活躍，私人住宅庫存量不斷降低，供需關係逐步改善，香港樓市有望止跌回升，進入穩定上升週期。

本集團將繼續保持其在現有市場協同業務發展模式的優勢，透過質量、進度及成本控制，積極穩步發展，並保持其在新加坡、香港及馬來西亞等主要市場的競爭優勢，從而取得長足穩定發展。其將繼續與政府機構維持良好業務關係，盡量增加獲授項目合約數量，積極發展社會項目並參與商業物業、工業廠房或公用事業等其他項目。本集團將繼續確立長期紮實的發展藍圖，為本公司股東（「股東」）創造更高的回報。

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）由二零二四年十二月三十一日約3,300,000,000港元減少至二零二五年六月三十日約3,100,000,000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於二零二五年六月三十日賬面淨值分別為187,092,000港元（於二零二四年十二月三十一日：201,865,000港元）及836,201,000港元（於二零二四年十二月三十一日：1,018,419,000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。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團採取審慎的財務政策。

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。

於二零二五年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約800,000,000港元（於二零二四年十二月三十一日：1,100,000,000港元），當中約70.9%及26.3%分別以新加坡元、港元持有，而其餘的則主要以馬來西亞令吉及美元持有。於二零二五年六月三十日，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（定義為借貸減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款））約為43.9%（於二零二四年十二月三十一日：約43.6%）。

於報告期內，本集團已採用外匯遠期合約作對沖用途。

管理層討論與分析

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的方式，盡量降低借貸的外匯風險。本集團定期檢討對沖政策。

附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、重大收購及出售事項

於報告期內，本公司並無附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、重大收購及出售事項。

資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團有資本承擔零港元(二零二四年十二月三十一日：900,000港元)用作開發支出及零港元(二零二四年十二月三十一日：1,400,000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，於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團有2,846名全職僱員(二零二四年十二月三十一日：2,916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481,600,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約465,900,000港元)。

管理層討論與分析

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。

於二零二五年一月一日、二零二五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。由於管理層股份計劃於屆滿日期屆滿，不會根據該計劃進一步授出可換股優先股。因此，於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，管理層股份計劃項下可供發行的可換股優先股數目均為零。

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二零二五年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售及贖回本公司證券

於二零二五年六月二十日，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普通股的一般授權(「**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股股份，佔於股東週年大會當日已發行股份總數的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。

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，本公司並不知悉，自本公司截至二零二四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

於二零二五年六月三十日，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：

於本公司股份及相關股份的權益

董事姓名	身份	於好倉所持 本公司股份及 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	實益擁有人(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，於二零二五年六月三十日，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，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定須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

於二零二五年六月三十日，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 本公司股份及 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%
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%
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%

權益披露

主要股東名稱	身份／權益性質	所持／擁有權益 本公司股份及 相關股份數目	概約股權百分比
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：

- 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.。
- 於二零二五年六月三十日，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。
- 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。
- 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%。
- 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，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，本集團向其聯屬公司提供財務援助合共約為 3,735,800,000 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。

於二零二五年六月三十日，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	262,232	92,434
流動資產	27,616,017	7,670,929
流動負債	(8,973,330)	(3,131,836)
資產總額減流動負債	18,904,919	4,631,527
非流動負債	(18,821,454)	(4,576,298)
資產淨額	83,465	55,229

附註：

包括下列主要項目：

流動資產

待售開發物業	25,462,998	7,194,597
--------	------------	-----------

流動負債

貿易及其他應付款項	1,763,550	469,921
合約負債	3,940,361	1,274,706
借貸	3,265,362	1,386,715

非流動負債

借貸	18,821,454	4,576,298
----	------------	-----------

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。

於二零二五年八月二十八日，劉娟女士（「劉女士」）已辭任獨立非執行董事。彼辭任後，本公司董事會僅存在單一性別，不符合上市規則第13.92條項下的董事會多元化要求。

本公司將盡最大努力物色及委任合適的女性董事候選人，以於實際可行情況下盡快（無論如何於劉女士辭任日期起計三(3)個月內）符合相關要求。本公司將於適當時候作出進一步公告。

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，彼等於整個報告期內一直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」）已會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、風險管理及財務報告事宜，包括審閱報告期的未經審核中期財務報表，且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
二零二五年八月二十九日