

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CNQC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

青建國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1240)

截至二零二五年十二月三十一日止年度之 末期業績公告

青建國際控股有限公司(「本公司」及其附屬公司，統稱為「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績，連同截至二零二四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	3, 4	8,977,677	9,903,716
銷售成本	5	<u>(8,500,639)</u>	<u>(9,373,771)</u>
毛利		477,038	529,945
其他收入	6	70,979	64,777
其他(虧損)/收益淨額	7	(21,112)	63,521
銷售及營銷開支	5	(46,408)	(41,276)
一般及行政開支	5	(280,667)	(283,648)
預期信貸虧損減值損失撥備	5	<u>(33,424)</u>	<u>(27,673)</u>
經營溢利		166,406	305,646
財務收入	8	61,397	51,852
財務成本	8	(119,442)	(223,852)
應佔聯營公司業績		229,732	(33,807)
應佔合營企業業績		<u>2,198</u>	<u>(7,698)</u>

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除所得稅前溢利		340,291	92,141
所得稅開支	9	(46,022)	(48,750)
年內溢利		294,269	43,391
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		127,403	(67,492)
— 於出售附屬公司時重新分類 累計換算儲備		—	(19,983)
不會重新分類至損益的項目			
— 按公平值計入其他全面收益之 金融資產的公平值變動		(1,118)	—
		126,285	(87,475)
年內全面收益／(開支)總額		420,554	(44,084)
應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		67,225	45,578
非控股權益		227,044	(2,187)
		294,269	43,391
應佔年內全面收益／(開支)總額：			
本公司擁有人		191,572	(41,395)
非控股權益		228,982	(2,689)
		420,554	(44,084)
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利	10		
基本(港元)			
— 普通股		0.041	0.028
— 可換股優先股		0.041	0.028
攤薄(港元)			
— 普通股		0.041	0.028
— 可換股優先股		0.041	0.028

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

		二零二五年 十二月 三十一日 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		445,138	440,016
使用權資產		96,223	69,159
商譽		580,500	563,768
其他無形資產		54,692	58,150
聯營公司投資		323,639	125,528
合營企業投資		30,300	30,585
遞延所得稅資產		17,608	38,280
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		347	1,395
按公平值計入損益(「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	12	1,613,031	1,607,451
衍生金融工具		—	1,443
		<u>3,328,858</u>	<u>3,103,155</u>
流動資產			
待售開發物業	13	720,889	1,055,373
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	12	1,880,747	1,377,658
合約資產		1,331,273	2,416,446
可收回稅項		3,336	2,636
已抵押銀行存款		—	4,009
現金及現金等價物		1,083,993	1,127,809
衍生金融工具		—	6,226
		<u>5,020,238</u>	<u>5,990,157</u>
資產總額		<u>8,349,096</u>	<u>9,093,312</u>

		二零二五年 十二月 三十一日 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 千港元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
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		3,261,225	3,261,225
其他儲備		(1,113,908)	(1,238,255)
保留盈利		365,390	298,165
		<u>2,529,139</u>	<u>2,337,567</u>
非控股權益		715,142	459,949
		<u>3,244,281</u>	<u>2,797,516</u>
負債			
非流動負債			
借貸	14	1,622,939	2,107,761
租賃負債		60,688	48,844
遞延所得稅負債		50,708	60,950
衍生金融工具		1,591	—
		<u>1,735,926</u>	<u>2,217,555</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	2,575,788	2,819,611
合約負債		28,299	23,795
應付所得稅		39,095	100,904
借貸	14	681,596	1,111,002
租賃負債		38,700	22,929
衍生金融工具		5,411	—
		<u>3,368,889</u>	<u>4,078,241</u>
負債總額		5,104,815	6,295,796
		<u>8,349,096</u>	<u>9,093,312</u>
權益及負債總額		8,349,096	9,093,312

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及物業投資、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」)頒佈於二零二五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21號及香港財務報告 準則第1號(修訂本)	缺乏可兌換性
---------------------------------	--------

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。

(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
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣	二零二七年一月一日
香港詮釋第5號(修訂本)	香港詮釋第5號 財務報表的呈列— 借款人對包含按要求償還 條款的定期貸款的分類	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

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。

3 分部資料

本公司執行董事已獲確定為主要經營決策者(「主要經營決策者」)。

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

有關上述分部的資料呈報如下。

	地基及建築— 香港及澳門 千港元	物業開發— 香港 千港元	建築— 新加坡 及東南亞 千港元	物業開發 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					
十二月三十一日止年度					
銷售					
售予外部人士	3,211,075	-	5,123,579	643,023	8,977,677
分部間銷售	-	-	74,768	-	74,768
分部銷售總額	<u>3,211,075</u>	<u>-</u>	<u>5,198,347</u>	<u>643,023</u>	<u>9,052,445</u>
經調整分部溢利/(虧損)	17,437	(57)	109,457	121,193	248,030
物業、廠房及設備之折舊	36,281	-	14,212	924	51,417
使用權資產之折舊	21,334	-	10,208	2,394	33,936
其他無形資產攤銷	<u>90</u>	<u>-</u>	<u>3,566</u>	<u>-</u>	<u>3,656</u>
截至二零二四年					
十二月三十一日止年度					
銷售					
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	<u>2,956,922</u>	<u>-</u>	<u>6,321,726</u>	<u>1,064,674</u>	<u>10,343,322</u>
經調整分部溢利/(虧損)	48,220	(46)	115,527	183,059	346,760
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	<u>191</u>	<u>-</u>	<u>6,068</u>	<u>-</u>	<u>6,259</u>

於截至二零二五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4,236,595,000港元(二零二四年：4,047,196,000港元)佔本集團總收益47%(二零二四年：41%)，及源自「地基及建築—香港及澳門」分部內的單一外部客戶的約1,817,155,000港元(二零二四年：996,850,000港元)佔本集團總收益20%(二零二四年：10%)。

下表分別呈列於二零二五年及二零二四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 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					
分部資產	<u>2,891,945</u>	<u>678,353</u>	<u>4,297,074</u>	<u>2,981,523</u>	<u>10,848,895</u>
分部負債	<u>2,295,420</u>	<u>684,031</u>	<u>3,409,869</u>	<u>1,821,328</u>	<u>8,210,648</u>
於二零二四年十二月三十一日					
分部資產	<u>2,074,237</u>	<u>666,877</u>	<u>4,311,408</u>	<u>4,019,523</u>	<u>11,072,045</u>
分部負債	<u>1,630,216</u>	<u>672,497</u>	<u>3,509,165</u>	<u>2,776,053</u>	<u>8,587,931</u>

分部業績與除所得稅前溢利對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
可呈報分部的經調整分部溢利	248,030	346,760
未分配開支	(63,426)	(40,229)
對銷	(18,198)	(885)
財務收入	61,397	51,852
財務成本	(119,442)	(223,852)
應佔聯營公司業績	229,732	(33,807)
應佔合營企業業績	2,198	(7,698)
除所得稅前溢利	<u>340,291</u>	<u>92,141</u>

分部資產與資產總額對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分部資產	10,848,895	11,072,045
未分配	5,562,657	5,118,356
對銷	(8,062,456)	(7,097,089)
資產總額	<u>8,349,096</u>	<u>9,093,312</u>

分部負債與負債總額對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分部負債	8,210,648	8,587,931
未分配	5,027,891	4,804,954
對銷	<u>(8,133,724)</u>	<u>(7,097,089)</u>
負債總額	<u>5,104,815</u>	<u>6,295,796</u>

4 收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
建築合約收入	8,320,212	8,835,550
銷售開發物業	637,921	1,064,674
來自向其他承包商出借勞工的收入	13,705	3,492
服務收入	<u>5,839</u>	<u>-</u>
	<u>8,977,677</u>	<u>9,903,716</u>
來自客戶合約的收益		
— 於某個時間點確認	13,705	3,492
— 於一段時間確認	<u>8,963,972</u>	<u>9,900,224</u>
	<u>8,977,677</u>	<u>9,903,716</u>

本集團主要於新加坡、東南亞、香港及澳門營運業務，而按地區劃分的收益如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
新加坡	5,308,201	6,532,347
香港及澳門	3,211,075	2,956,922
東南亞	<u>458,401</u>	<u>414,447</u>
	<u>8,977,677</u>	<u>9,903,716</u>

5 按性質分類的開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
承包商及材料成本，計入「銷售成本」	6,909,875	7,495,811
物業開發成本，計入「銷售成本」	456,056	829,492
員工成本，包括董事酬金	1,030,802	918,533
銷售佣金	43,801	34,907
營銷開支	2,922	6,252
差旅及娛樂開支	8,269	8,997
物業、廠房及設備之折舊	51,626	58,408
使用權資產之折舊	33,936	33,036
其他無形資產攤銷	3,656	6,259
經營租賃的租金支出	218,085	221,458
核數師薪酬		
— 審核及審核相關服務	5,951	5,228
— 非審核服務	164	815
其他法律及專業費用	26,334	38,784
預期信貸虧損減值損失撥備	33,424	27,673
於建築合約的可預見虧損撥備	7,407	389
其他開支	28,830	40,326
	<u>8,861,138</u>	<u>9,726,368</u>
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		

6 其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
政府補助(附註)	3,508	1,869
管理費收入	34,911	20,516
租金收入	18,053	21,815
廢料銷售	10,235	12,436
按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入	—	42
沒收客戶按金	1,223	—
其他	3,049	8,099
	<u>70,979</u>	<u>64,777</u>

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。

7 其他(虧損)/收益淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
出售物業、廠房及設備之收益	6,319	890
衍生金融工具公平值(虧損)/收益	(16,966)	8,688
按公平值計入損益之金融資產公平值收益	-	2,045
出售附屬公司之收益	-	46,808
出售使用權資產之收益	47	1
匯兌差額	(7,695)	3,262
其他	(2,817)	1,827
	<u>(21,112)</u>	<u>63,521</u>
其他(虧損)/收益淨額	<u>(21,112)</u>	<u>63,521</u>

8 財務成本淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
財務收入		
來自銀行存款的利息收入	922	6,645
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	57,385	41,629
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	3,090	3,578
	<u>61,397</u>	<u>51,852</u>
財務成本		
租賃負債利息開支	(3,392)	(4,229)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資攤銷的安排費用	(124,892)	(190,231)
來自附屬公司非控股權益貸款的利息開支	(19,247)	(38,705)
	<u>(147,531)</u>	<u>(233,165)</u>
資本化利息開支	-	209
	<u>(147,531)</u>	<u>(232,956)</u>
外匯收益淨額	28,089	9,104
	<u>(119,442)</u>	<u>(223,852)</u>
財務成本淨額	<u>(58,045)</u>	<u>(172,000)</u>

9 所得稅開支

截至二零二五年及二零二四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%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、印尼企業所得稅及柬埔寨企業所得稅，並就所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	4,371
— 新加坡企業所得稅	33,830	82,157
— 馬來西亞企業所得稅	2,969	—
— 其他	—	24
過往年度(超額撥備)/撥備不足		
— 香港利得稅	—	438
— 新加坡企業所得稅	(2,218)	—
— 印尼企業所得稅	—	3,227
— 其他	224	1,363
即期所得稅開支總額	34,805	91,580
遞延所得稅	11,217	(42,830)
所得稅開支	46,022	48,750

10 每股盈利

基本

	二零二五年		二零二四年	
	千港元		千港元	
普通股應佔溢利		62,116		42,114
可換股優先股(「可換股優先股」)應佔溢利		5,109		3,464
本公司擁有人應佔溢利		67,225		45,578

	二零二五年		二零二四年	
	普通股	可換股 優先股	普通股	可換股 優先股
用於計算每股基本盈利之 已發行股份加權平均數(千股)	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
每股基本盈利(港元)	0.041	0.041	0.028	0.028

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

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計算。

攤薄

	二零二五年		二零二四年	
	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之 已發行股份加權平均數(千股)	<u>1,518,320</u>	<u>124,876</u>	<u>1,518,320</u>	<u>124,876</u>
每股攤薄盈利(港元)	<u>0.041</u>	<u>0.041</u>	<u>0.028</u>	<u>0.028</u>

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。

11 股息

董事並不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息(二零二四年：零港元)。

12 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期		
貿易應收款項(附註(b))		
— 聯營公司	38,091	89,624
— 關聯方	5,678	5,135
— 一間共同營運	2,345	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	57,639	7,452
— 第三方	779,498	607,720
	<u>883,251</u>	<u>716,735</u>
應收客戶建築合約工程的保證金(附註(c))		
— 聯營公司	605	570
— 一間共同營運	5,911	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	3,037	245
— 第三方	538,726	456,252
	<u>548,279</u>	<u>462,330</u>
其他應收款項(附註(d))		
— 聯營公司	47,003	29,197
— 關聯方	17,332	24,673
— 一間合營企業	4,496	—
— 第三方	88,047	11,671
預付款項	72,597	55,469
按金	48,038	44,189
職工墊款	3,325	2,952
應收商品及服務稅	2,207	5,269
	<u>283,045</u>	<u>173,420</u>
應收貸款及利息		
— 聯營公司(附註(e))	166,172	25,173
	<u>1,880,747</u>	<u>1,377,658</u>
非即期		
應收貸款及利息		
— 聯營公司(附註(e))	1,424,745	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))	73,511	64,042
預付款項及其他應收款項	3,325	1,561
	<u>1,613,031</u>	<u>1,607,451</u>

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
1至30日	761,901	487,781
31至60日	53,484	126,489
61至90日	17,033	2,749
超過90日	50,833	99,716
	<u>883,251</u>	<u>716,735</u>

於二零二四年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為1,710,476,000港元。在逾期結餘中，50,833,000港元(二零二四年：99,716,000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335,937,000港元(二零二四年：303,890,000港元)，預期將自二零二五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1,590,917,000港元(二零二四年：1,455,571,000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，該等貸款於二零二五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(二零二四年：固定利率4%至5%或新元隔夜利率加1%之浮動年利率)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,於二零二五年十二月三十一日就應收聯營公司貸款、利息及其他款項確認減值撥備20,000,000港元(二零二四年:零港元)。

本集團於二零二五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:

於二零二五年十二月三十一日,應收貸款及利息159,724,000港元(二零二四年:399,934,000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 Development Pte. Ltd(「**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。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後清償,該等事項已於二零二五年完成,故於綜合財務狀況表分類為流動資產。

於二零二五年十二月三十一日,應收貸款及利息277,197,000港元(二零二四年:252,142,000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) Development Pte. Ltd(「**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。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。

於二零二五年十二月三十一日,應收貸款及利息171,427,000港元(二零二四年:179,798,000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。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。

於二零二五年十二月三十一日,應收貸款及利息282,403,000港元(二零二四年:232,420,000港元)指本集團向一家於新加坡從事物業開發的聯營公司Media Circle Development Pte. Ltd(「**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。

於二零二五年十二月三十一日，應收貸款及利息470,026,000港元(二零二四年：341,232,000港元)指本集團向一家於新加坡從事物業開發的聯營公司Pasir Ris Development Pte. Ltd (「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。

於二零二五年十二月三十一日，應收貸款及利息184,635,000港元(二零二四年：零港元)指本集團向一家於新加坡從事物業開發的聯營公司Media Circle Alpha Development Pte. Ltd (「Media Circle Alpha」)提供的股東貸款。應收貸款為無抵押並按新元隔夜利率上浮1%年利率計息。本公司董事認為應收Media Circle Alpha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。

- (f) 於二零二五年十二月三十一日，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，於二零二五年十二月三十一日，並無就應收一間合營企業的貸款及利息確認減值撥備(二零二四年：相同)。
- (g) 於二零二五年十二月三十一日，應收貸款及利息73,511,000港元(二零二四年：64,042,000港元)為向ZACD LV Development Pte. Ltd. (一間於新加坡從事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，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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。

13 待售開發物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
開發中物業		
按成本計的租賃土地	587,759	841,308
開發成本	94,066	148,730
資本化經常開支	736	6,583
資本化利息開支	38,328	58,752
	<u>720,889</u>	<u>1,055,373</u>

於二零二五年十二月三十一日，賬面淨值為691,373,000港元(二零二四年：1,018,419,000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。

14 借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期		
銀行借貸—有抵押	—	228,865
銀行借貸—無抵押	679,992	866,878
銀行借貸—按揭	1,604	744
來自非控股權益之貸款—無抵押	—	14,515
	<u>681,596</u>	<u>1,111,002</u>
非流動		
銀行借貸—有抵押	447,526	519,385
銀行借貸—無抵押	715,178	1,051,955
銀行借貸—按揭	68,971	73,831
來自非控股權益之貸款—無抵押	391,264	462,590
	<u>1,622,939</u>	<u>2,107,761</u>
借貸總額	<u>2,304,535</u>	<u>3,218,763</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團借貸償還情況如下：

	銀行貸款		其他貸款	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內(按 要求及一年內)	681,598	1,096,487	-	14,515
一至兩年	1,063,571	515,503	186,418	247,907
兩至五年	102,602	1,062,020	204,846	214,683
五年後	65,500	67,648	-	-
總計	<u>1,913,271</u>	<u>2,741,658</u>	<u>391,264</u>	<u>477,105</u>

15 貿易及其他應付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期		
貿易應付款項(附註(b))		
— 關聯方	1,733	1,282
— 一間聯營公司	143	151
— 第三方	1,658,403	1,644,259
	<u>1,660,279</u>	<u>1,645,692</u>
其他應付款項：		
— 非控股權益	66,152	210,338
— 關聯方	282,303	235,152
— 聯營公司	956	278
— 第三方	53,689	53,172
— 應付商品及服務稅	25,134	29,895
	<u>428,234</u>	<u>528,835</u>
經營開支的應計費用	135,886	126,879
建築成本的應計費用	262,717	399,854
已收客戶按金	3,020	10,538
遞延收益	75,101	104,944
建築合約之可預見虧損撥備	10,551	2,869
	<u>487,275</u>	<u>645,084</u>
	<u>2,575,788</u>	<u>2,819,611</u>

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
1至30日	635,068	1,029,423
31至60日	364,696	334,389
61至90日	121,027	109,709
超過90日	539,488	172,171
	<u>1,660,279</u>	<u>1,645,692</u>

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。

16 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就建築合約履約保證的擔保	<u>1,536,378</u>	<u>1,350,928</u>

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。於二零二五年十二月三十一日，就該等銀行借貸發出的公司擔保金額為2,461,913,000港元(二零二四年：1,596,630,000港元)。本公司董事認為該等擔保的公平值並不重大。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度的任何股息(二零二四年：無)。

為釐定本公司股東出席於二零二六年六月十一日(星期四)的應屆股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二六年六月五日(星期五)至二零二六年六月十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二六年六月四日(星期四)下午四時三十分提交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)登記。應屆股東週年大會的記錄日期為二零二六年六月十一日(星期四)。

管理層討論與分析

新加坡建築市場回顧

二零二五年的新加坡建築行業整體表現穩健，全年建築量約介於320億至380億新元，主要受政府持續投入基礎設施建設、公共住房及城市更新項目的推動。公共部門繼續在建築需求中佔據主導地位，約貢獻55%的國內建築工程量，為行業提供穩定的項目來源。

在基礎設施方面，新加坡政府於二零二五年持續優先推進大型公共工程項目，包括公共交通網絡擴建(如地鐵(MRT)及輕軌(LRT)線路)、機場與港口設施升級，以及智慧城市相關發展計劃。其中，樟宜機場第五搭客大廈(T5)仍是年度重點工程之一，隨著國際航空與旅遊全面覆蘇，相關建設活動在二零二五年進一步提速。

可持續建築在二零二五年的重要性明顯提升。新加坡政府對新建項目實施更嚴格的可持續發展與環保要求，建設局(BCA)持續通過《綠色建築總體規劃》(Green Building Masterplan)推動行業採用更節能、低碳及高效的建築方案，綠色建築標準已逐步成為行業常態。本集團積極參與建設局(BCA)推動的多項創新與生產力提升計劃，包括在項目中採用機器人噴漆技術，並與相關機構探索智能升降機系統及節省勞動力的施工方案，以提升工地效率。

與此同時，建築行業在二零二五年仍持續面臨熟練勞動力短缺的挑戰。儘管外籍勞工回流情況有所改善，但行業仍需適應不斷調整的人力政策，並進一步提升生產力。為此，公共部門積極推動建築科技與自動化應用，包括在施工過程中採用機器人進行噴漆、批蕩及表面處理等工序，以降低對人力的依賴並提升施工效率。

在住房領域，受人口增長及外來投資持續流入的支撐，住宅需求於二零二五年保持穩定增長。新加坡政府繼續以滿足國民住房需求為核心目標，並於二零二五年推出約19,600套預購組屋(BTO)單位，以確保公共住房供應充足，維持新加坡房地產市場的長期穩定與可持續發展。

香港建築市場回顧

香港政府統計處公佈的數據顯示，二零二五年建造工程名義總值約為2,866億港元，按年下跌1.4%。其中，公營地盤建造工程表現較為突出，全年名義總值達1,301億港元，按年上升10.2%，反映出私人建築市場仍然低迷。儘管整體市場增速放緩，建築業依然受惠於香港政府公營項目的支持，整體表現維持穩定。隨著北部都會區多項發展計劃相繼展開，預期將進一步帶動本地公營工程數量，推動建築業產出保持一定水平。

於報告期內，本集團年內在香港成功獲授2個香港房屋委員會授予的建築工程項目，該項目為就於大埔、北區及沙田(三)的保養、改善及空置單位翻新工程、於南區薄扶林雞籠灣南公營房屋發展項目。此外，本集團獲授市區重建局授予的於上環西港城改善工程；本集團也獲得城市大學於九龍塘達康路學生宿舍的地基、挖掘及橫向承托、地盤平整及相關工程，以及獲得新東地產發展有限公司的西貢蠓湧住宅發展項目。

馬來西亞建築市場回顧

二零二五年馬來西亞建築業市場規模達到約1,786億令吉，預計到二零二九年將增長至580億美元(約2,730億令吉)，年均複合增長率為8.55%。馬來西亞建築市場於二零二五年延續增長趨勢，主要受政府基礎設施投資及私人領域項目帶動。政府持續加大對交通、公共設施及區域發展項目的投入，為建築行業創造穩定的工程需求。同時，數據中心、工業設施及商業建築項目的需求持續增加，反映外資及本地企業對馬來西亞作為區域投資樞紐的信心。總體而言，在政府政策支持、基礎設施持續投入及新興產業需求推動下，馬來西亞建築市場前景保持審慎樂觀。

新加坡物業市場回顧

二零二五年新加坡國內生產總值(「GDP」)增長為4.8%，增速高於二零二四年的4.4%。新加坡整體私宅價格連續九年上漲，二零二五年的價格漲幅達3.3%，漲幅為五年來最小。然而，二零二五年全年，開發商共推出11,482間私宅待售單位，全年售出10,815個單位，創二零二一年以來最高銷售水平。

香港物業市場回顧

受惠於減息週期啟動、政策利好釋放及供應壓力紓緩，二零二五年香港樓市呈現明確復甦態勢，全年擺脫調整局面，邁向平穩增長軌道。二零二五年，整體的交投顯著回暖，創近年新高，樓價止跌回穩，租金穩步向上。

根據土地註冊處數據，二零二五年全年私人住宅買賣登記量突破53,000宗，較二零二四年顯著回升，創下二零二二年以來年度新高。下半年減息效應發酵，按揭利率回落，帶動置業成本下降，用家及投資者入市步伐加快，市場流動性明顯改善。差餉物業估價署數據顯示，二零二五年樓價指數於上半年逐步尋底，下半年重拾溫和增長，帶動全年樓價錄得小幅正增長，結束二零二四年調整走勢。租金方面，受專才流入及本地居住需求支持，租金指數全年保持連升態勢，回報率優勢吸引部分資金由觀望轉向持有。政府年內持續優化住房及投資移民政策，包括放寬投資移民資產類別，為市場引入新增購買力。供應層面，私人住宅竣工量由二零二四年高位回落至年均約1.7萬伙水平，而市場交投活躍帶動庫存逐步消化，供需關係趨向均衡，為樓價穩定提供基本面支持。

總括而言，二零二五年香港樓市在減息、政策及供應結構改善三大因素共同作用下，成功走出調整期，確立穩定復甦格局。全年交投活躍度明顯提升，樓價租金雙雙走穩，市場信心逐步修復，為二零二六年延續穩步發展奠定堅實基礎。

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及物業投資項目。而在香港及澳門，本集團主要負責上蓋建築、地基工程以及專門為樁基工程提供附屬服務。

於報告期內，本集團於新加坡及東南亞的建築合約所得收益約為5,120,000,000港元(二零二四年：約5,880,000,000港元)。香港及澳門分部的建築合約所得收益約為3,210,000,000港元(二零二四年：約2,960,000,000港元)。

於報告期內，新加坡分部方面，本集團已完成10個外部建築項目，當中包括6個公共住宅項目及4個私人公寓項目。於二零二五年，本集團取得2個建屋發展局的公共住宅項目及3個私人公寓項目，合約總額約為4,550,000,000港元。於二零二五年十二月三十一日，本集團手頭上有18個外部建築項目，未償付的合約總額約為13,060,000,000港元。

於報告期內，於東南亞建築市場，本集團已完成1個私人住宅項目。於二零二五年十二月三十一日，本集團手頭上有6個外部建築項目，未償付的合約金額約為760,000,000港元。

就香港及澳門分部而言，本集團取得10個地基及上蓋建築業務新項目，合約總額約為2,890,000,000港元。於二零二五年十二月三十一日，手頭上有28個項目，未償付合約金額約為6,880,000,000港元。

物業開發及投資業務

截止二零二五年底，本集團雅詩軒(位於新加坡鳳凰路2/2A/2B-24/24A/24B號(偶數)的一個私人公寓開發專案)累計合同銷售率約98.9%，銷售單位數104間。該項目獲得臨時入伙證並於二零二五年八月開始住宅單位的交付。

截止二零二五年底，本集團景麗軒(位於新加坡淡濱尼62道的一個執行共管公寓開發專案)累計合同銷售率約99.5%，銷售單位數615間。該項目獲得臨時入伙證並於二零二五年九月開始住宅單位的交付。

截止二零二五年底，本集團雅樂軒(位於新加坡武吉巴督西8街的一個執行共管公寓開發專案)累計合同銷售率約99.4%，銷售單位數358間。

截止二零二五年底，Bloomsbury Residences(本集團位於新加坡媒體圈61,63,65號的一個私人公寓開發項目)累計合同銷售率約58.68%，銷售單位數239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	平均售價
	二零二五年 (百萬港元)	二零二五年 (港元/平方米)
雅詩軒	637.92	113,773

雅詩軒為中端私人公寓發展項目，二零二五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6.38億港幣。

於二零二五年十二月三十一日，本集團現時負責開發的物業開發及投資項目組合包括2個新加坡私人公寓發展項目和3個新加坡執行共管公寓項目，總可銷售面積(「可銷售面積」)約210,000平方米。項目詳情如下：

項目	地點	擬定用途	地盤面積 平方米	總可銷售 面積 平方米	累計合同 銷售面積 平方米	累計合同 銷售金額 十億港元	於	建築的預計 完工年份	所有權關係
							二零二五年 十二月 三十一日的 完工百分比		
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	9,584	1.09	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	61,850	5.51	100%	二零二五年九月	聯營公司
雅樂軒	新加坡武吉巴督西八街	住宅	12,499	38,951	38,716	3.68	97.3%	二零二六年二月	聯營公司
Bloomsbury Residences	新加坡媒體園61, 63, 65號	私人住宅及零售區域	10,632	29,434	17,273	2.79	20.9%	二零二八年三月	聯營公司
Coastal Cabana	新加坡惹蘭羅央勿利 2-32號(偶數)	住宅	28,405	69,767	-	-	-	二零二九年八月	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，可銷售面積為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9,687平方米，於二零二五年十二月三十一日，已售出之可銷售面積比例約98.9%。該項目已於二零二五年八月完工。

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。該項目位於新加坡淡濱尼62道。

該項目總可銷售面積為62,159平方米，於二零二五年十二月三十一日，已售出之可銷售面積比例約99.5%。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，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。該項目位於新加坡武吉巴督西八道。

該項目總可銷售面積為38,951平方米，於二零二五年十二月三十一日，已售出之可銷售面積比例約99.4%。該項目預計將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23-14層住宅樓，共358個住宅單位，位於一層的商業空間，地上及地下停車場，附有公共設施及景觀。該項目位於新加坡媒體圈61,63,65號。

該項目總住宅可銷售面積為29,434平方米，於二零二五年十二月三十一日，已售出之可銷售面積比例58.68%。該項目預計將於二零二八年三月完工。

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，共748個住宅單位，地下停車場，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，該項目計劃於二零二六年初開始銷售，預計將於二零二九年八月完工。

土地儲備情況

新加坡媒體圈Alpha項目：於二零二五年三月十三日，本集團與Forsea Residence及Hoovasun Holding組成的財團，以3億1500萬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) A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7629.7平方米，估計總可銷售面積為28,230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。

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。其後於二零二二年三月獲得批准，並於二零二四年二月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。本集團現正積極洽談合作夥伴共同開發，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磋商引進新投資者，以確保項目資金需求，推動項目儘快啟動。

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。該項目早於二零二零年十月獲屋宇署批出建築圖則許可，並於二零二三年第四季完成現有建築物清拆工程。項目將與合資夥伴共同開發，建成後初步計劃將部分樓層住宅單位分拆出售，部分則以學生公寓形式整體出租營運，待樓市回升至合適水平後，再轉作住宅單位出售。項目地基工程已於二零二五年十月展開，預計於二零二六年第一季完成，其後將陸續推進上蓋建築工程。

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。項目命名「上然」已由萬科運作分三期推出啟動預售中。其中，第一期及第二期已於二零二五年三月啟動預售，截至二零二五年十一月底，項目累計售出1,034個單位，佔可售單位約63%。將按計劃陸續推出餘下單位，項目工程正按進度推進，預計於二零二六年上半年竣工，並於同年八月開始交付單位。

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。

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深度的案頭優化與「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。

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，基金管理人於年內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新藥臨床一期試驗批文。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IND-Ready (臨床試驗準備就緒)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)等核心多重耐藥菌(MDR)。項目已於二零二二年下半年獲得新藥臨床一期試驗批文。年內，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允價值與商業回報。

財務回顧

收益

於報告期內，本集團的總收益約為9,000,000,000港元(二零二四年：約9,900,000,000港元)，較截至二零二四年十二月三十一日止年度減少9.4%。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3,200,000,000港元(二零二四年：約3,000,000,000港元)，較去年同期增加約8.6%。

於報告期內，新加坡及東南亞項目產生的收益約為5,800,000,000港元(二零二四年：約6,900,000,000港元)。新加坡及東南亞分部產生的約5,800,000,000港元收益中，建築業務收益約為5,100,000,000港元(二零二四年：約5,900,000,000港元)，較去年同期減少12.9%；以及物業的合約銷售金額合共約為600,000,000港元(二零二四年：約1,100,000,000港元)，較去年同期減少39.6%。

毛利率

於報告期內，本集團的毛利率約為5.3%(二零二四年：約5.4%)。毛利率於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度維持相對穩定。

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46,400,000港元(二零二四年：約41,300,000港元)，佔本集團總收益約0.5%(二零二四年：約0.4%)。該增加乃由於報告期內物業銷售產生的銷售佣金增加所致。

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280,700,000港元(二零二四年：約283,600,000港元)，佔本集團總收益約3.1%(二零二四年：約2.9%)。該下降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，導致本集團於報告期內的財務成本降低至約119,400,000港元(二零二四年：約223,900,000港元)。

溢利淨額

於報告期內，本集團錄得溢利淨額約294,270,000港元(二零二四年：溢利淨額約43,400,000港元)。本公司擁有人應佔溢利為約67,200,000港元(二零二四年：本公司擁有人應佔溢利約為45,600,000港元)。

不競爭契諾

為盡量減少潛在競爭，國清控股集團有限公司、國清控股有限公司及執行董事杜波博士(統稱「契諾人」)與本公司訂立日期為二零一五年九月二十二日的不競爭契諾，據此，契諾人單獨及共同承諾，彼等將不會於香港、澳門及新加坡(「受限制地區」)從事物業開發或提供建築服務。

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，而本公司須於三十日內決定其是否可從事該業務。就此決策而言，僅獨立非執行董事將參與本集團決定是否行使上述優先購買權之過程，以避免任何潛在的利益衝突。

前景

展望二零二六年，新加坡經濟預計將在全球經濟不確定性及外部需求放緩的背景下，維持溫和增長態勢。根據新加坡貿易與工業部於二零二六年二月發佈的最新預測，受全球人工智能投資強勁帶動，二零二六年的經濟增長預測已上調至2%至4%的區間。儘管短期增長動能有所放緩，但從中長期來看，新加坡經濟基本面依然穩健，具備良好的結構性競爭優勢。根據IMD發表《2025全球競爭力年報》，新加坡排名全球第三，在亞洲經濟體中保持領先地位，反映其在貿易、營商環境及制度穩定性方面的長期競爭力。

另一方面，新加坡二零二六年上半年政府售地計劃(GLS)將推出9幅正選名單地段，預計可建造4,575個私宅單位，提供足夠供應以維持房市的穩定發展。為應對長期人口增長與住房需求，新加坡政府持續推進大規模住宅發展規劃。根據官方規劃，至二零三零年新加坡總人口預計達650萬至690萬人，政府計劃在二零三零年前興建多達70萬個新住宅單位，其中約20萬個單位已進入籌備或建設階段，為建築行業提供清晰而可持續的中長期需求基礎。

基於上述宏觀經濟環境，新加坡市場在二零二六年仍將為本集團提供長期增長機遇與拓展空間。本集團將繼續聚焦新加坡市場，憑藉其在項目管理、資源整合及風險控制方面的專業優勢，積極物色優質合作機會，進一步鞏固其作為於當地市場具有重要影響力的專業物業投資及項目管理企業的地位，實現穩健及可持續的增長。

展望二零二六年，馬來西亞建築市場預計將維持穩健增長勢頭，主要受政府基礎設施投資、戰略性產業專案及私人領域需求的共同推動。根據行業預測，整體建築活動在經歷連續數年的增長後，將進入一個平穩增長階段，各細分領域繼續呈現良好發展態勢。預計政府將持續推動交通網路、水利工程及能源基礎設施等大型專案的實施，同時企業對數據中心、工業園區及高科技製造設施的持續投資，將為建築行業提供穩定的工程需求。

根據研究機構的綜合預測，馬來西亞建築行業在二零二六至二零二九年間的年均增長率預計在約4%左右，反映出在產業轉型、數位基礎設施建設及製造業升級等長期驅動因素下，行業增長基礎穩固。尤其是新工業總體規劃(NIMP 2030)及能源轉型戰略將進一步提升對工業建築及能源基礎設施的投資需求，為行業增長提供新的支撐。

儘管如此，全球經濟不確定性、建材成本波動及勞工供需緊張等因素仍是行業需要關注的風險點。管理層認為，在政策持續支援及市場需求穩健的背景下，馬來西亞建築市場在二零二六年整體仍將呈現穩健發展態勢，行業參與者需關注成本管理、技術創新及生產力提升，以增強市場競爭力。

根據香港最新發表的財政預算案，未來五年的公營房屋總供應量將達到19.6萬個單位，整體供應持續穩定增長。私營房屋方面，預計未來五年的年均落成量約為17,000個單位，較去年預測略有回落，顯示供應步伐有所放緩。這將有助於為樓價建立穩固支持，促進市場維持溫和復甦、健康發展的勢頭。預算案特別強調，北部都會區將成為香港的核心發展區域，現已進入加速建設階段，預期將成為帶動建造業增長的主要動力。此外，政

府亦撥款6,500萬港元，用於加強二零二六年建造業人才的培訓，為行業提供更穩定的人力資源支持。與此同時，香港機場管理局公佈的機場城市千億發展計劃亦已啟動，預算案預計每年基本工程開支約為1,280億港元，並在未來三年維持相近水平，反映未來工程量持續穩定。隨著多項大型工程相繼落實，香港建造業市場有望持續擴張。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，藉助新加坡「組裝合成」建築項目的豐富經驗，必將從中受益，獲得更多的發展機遇。

香港樓市方面，根據香港政府的二零二六／二七年的賣地計劃，政府將推出9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22,000個單位，值得注意的是，政府來年將不再推出商業用地，以助消化市場現有供應，反映當局繼續維持穩定的住宅土地及樓宇供應策略。人才入境計劃持續吸引高端人才來港，截至去年底，已有約18萬名人才抵港，進一步支持住屋剛性需求。與此同時，教育局上調非本地本科生收生比例上限，加上八大院校授課式研究生穩步擴招，預計二零二七／二八學年八大院校的非本地學生人數將增加約3.5萬人，帶動私人住宅租賃需求。在貨幣政策方面，市場預期美聯儲將進入減息週期，有助降低按揭成本，提升市民置業能力。隨著下半年息口回落及需求逐步釋放，樓市有望趨向穩定。自二零二四年全面「撤辣」以來，住宅成交量已見回升，政策效果正逐步融入市場。展望二零二六年，香港住宅市場正處於由調整邁向復甦的關鍵階段。在息口見頂回落、供應高峰過去、庫存壓力緩解，以及人才與學生流入所帶動的結構性需求支持下，市場基本面逐漸改善。隨著發展商定價更趨貼近市場，買家信心亦逐步修復，預期今年樓市將呈現價量溫和回升的格局，整體走勢穩健有序。

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)由二零二四年十二月三十一日約3,300,000,000港元減少至二零二五年十二月三十一日約2,400,000,000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203,394,000 港元(二零二四年：201,865,000 港元)及691,373,000 港元(二零二四年：1,018,419,000 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。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約1,100,000,000 港元(二零二四年：約1,100,000,000 港元)，當中約72.0%及25.0%分別以新加坡元及港元持有，而其餘的則主要以馬來西亞令吉持有。截至二零二五年十二月三十一日，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28.9%(二零二四年：約43.6%)。

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，儘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

截至二零二五年十二月三十一日，本集團有資本承擔約零港元(二零二四年：900,000港元)用作開發支出及零港元(二零二四年：1,400,000港元)用於購買物業、廠房及設備。除本公告所披露者外，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16所披露者外，截至二零二五年十二月三十一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

除本公告所披露者外，於報告期後及截至本公告日期，概無發生其他重大事項。

僱員及薪酬政策

截至二零二五年十二月三十一日，本集團有2,708名全職僱員(二零二四年：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1,030,800,000港元(二零二四年：約918,500,000港元)。

購買、出售及贖回本公司證券

於二零二五年六月二十日，本公司股東於股東週年大會(「股東週年大會」)上授予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(包括任何庫存股份的出售)。截至二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

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第二部分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。

德勤•關黃陳方會計師行工作範圍

本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，本初步公告所載截至二零二五年十二月三十一日止年度本集團之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字與經董事會於二零二六年三月三十一日批准之本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載之數字相符。德勤•關黃陳方會計師行就此方面進行之工作並不構成核證聘用，且德勤•關黃陳方會計師行其後概無對本初步公告發表意見或作出核證結論。

承董事會命
青建國際控股有限公司
主席
王從遠

香港，二零二六年三月三十一日

於本公告日期，董事會包括(i)四名執行董事，分別為王從遠先生(主席)、杜波博士、李軍先生(行政總裁)及杜德祥先生(聯席行政總裁)；(ii)一名非執行董事，為劉嘉臻先生；及(iii)四名獨立非執行董事，分別為譚德機先生、陳覺忠先生、劉軍春先生及周璐女士。