

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



CNQC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

青建國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1240)

截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績，連同截至二零二三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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	3, 4	9,903,716	10,422,620
銷售成本	5	(9,373,771)	(10,156,477)
毛利		529,945	266,143
其他收入	6	64,777	90,903
其他收益淨額	7	63,521	8,625
銷售及營銷開支	5	(41,276)	(95,349)
一般及行政開支	5	(283,648)	(326,990)
預期信貸虧損減值損失撥備	5	(27,673)	(28,652)
經營溢利/(虧損)		305,646	(85,320)
財務收入	8	51,852	53,239
財務成本	8	(223,852)	(327,730)
應佔聯營公司業績		(33,807)	37,376
應佔合營企業業績		(7,698)	(4,199)

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)		92,141	(326,634)
所得稅開支	9	<u>(48,750)</u>	<u>(44,617)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>43,391</u>	<u>(371,251)</u>
其他全面(開支)／收益			
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		(67,492)	22,418
— 於出售附屬公司時重新分類 累計換算儲備		<u>(19,983)</u>	<u>—</u>
		<u>(87,475)</u>	<u>22,418</u>
年內全面開支總額		<u>(44,084)</u>	<u>(348,833)</u>
應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		45,578	(490,335)
非控股權益		<u>(2,187)</u>	<u>119,084</u>
		<u>43,391</u>	<u>(371,251)</u>
應佔年內全面(開支)／收入總額：			
本公司擁有人		(41,395)	(474,671)
非控股權益		<u>(2,689)</u>	<u>125,838</u>
		<u>(44,084)</u>	<u>(348,833)</u>
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之 每股盈利／(虧損)	10		
基本(港元)			
— 普通股		0.028	(0.298)
— 可換股優先股		<u>0.028</u>	<u>(0.298)</u>
攤薄(港元)			
— 普通股		0.028	(0.298)
— 可換股優先股		<u>0.028</u>	<u>(0.298)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

		二零二四年 十二月 三十一日 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		440,016	474,578
使用權資產		69,159	64,990
商譽		563,768	569,569
其他無形資產		58,150	64,575
聯營公司投資		125,528	541,267
合營企業投資		30,585	16,307
遞延所得稅資產		38,280	64,415
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之金融資產		1,395	1,425
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產		167,380	167,380
預付款項、其他應收款項及按金	12	1,607,451	863,265
衍生金融工具		1,443	—
		3,103,155	2,827,771
流動資產			
待售開發物業	13	1,055,373	1,577,647
存貨		—	11,460
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	12	1,377,658	2,586,893
合約資產		2,416,446	2,479,818
按公平值計入損益之金融資產		—	17,955
可收回稅項		2,636	723
已抵押銀行存款		4,009	15,014
現金及現金等價物		1,127,809	1,604,091
衍生金融工具		6,226	—
		5,990,157	8,293,601
資產總額		9,093,312	11,121,372

		二零二四年 十二月 三十一日 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 千港元
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		(1,238,255)	(1,151,282)
保留盈利		298,165	252,587
		<u>2,337,567</u>	<u>2,378,962</u>
非控股權益		459,949	448,000
		<u>2,797,516</u>	<u>2,826,962</u>
負債			
非流動負債			
借貸	14	2,107,761	1,069,359
租賃負債		48,844	43,146
遞延所得稅負債		60,950	129,512
		<u>2,217,555</u>	<u>1,242,017</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	2,819,611	2,982,563
合約負債		23,795	45,631
應付所得稅		100,904	13,873
借貸	14	1,111,002	3,979,159
租賃負債		22,929	30,318
衍生金融工具		—	849
		<u>4,078,241</u>	<u>7,052,393</u>
負債總額		6,295,796	8,294,410
權益及負債總額		9,093,312	11,121,372

附註

綜合財務報表附註

1 一般資料

青建國際控股有限公司(「本公司」)為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於新加坡及東南亞、香港及澳門從事物業開發、地基及建築業務。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為 Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作為其第一上市地。

除另有說明者外，該等綜合財務報表以港元(「港元」)為呈列單位。

2 編製基準及重大會計政策資料

(a) 編製基準

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

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

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，不包括以公平值計算的按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產及衍生金融工具。

(iii) 於本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本

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

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

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

(iv) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

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

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏兌換性	二零二五年 一月一日
香港財務報告準則會計準則 (修訂本)	香港財務報告準則會計 準則的年度改進—第11卷	二零二六年 一月一日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具分類及計量修訂	二零二六年 一月一日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	依賴自然能源生產電力的 合同	二零二六年 一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	二零二七年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業間的資產出售 或注資	待 定

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

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

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

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

3 分部資料

本公司執行董事已獲確定為主要經營決策者(「主要經營決策者」)。

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

「地基及建築－香港及澳門」分部主要指於香港及澳門向物業開發商提供地基及建築工程、出借勞工及租賃設備。「物業開發－新加坡及東南亞」及「物業開發－香港」分部指於新加坡及東南亞以及香港銷售已竣工物業單元。「建築－新加坡及東南亞」分部主要指於新加坡及東南亞向物業開發商提供建築工程、銷售商品、出借勞工及租賃設備。

分部表現按計量經調整除所得稅前溢利／(虧損)的可報告分部業績作為評估基準。經調整除所得稅前溢利／(虧損)與本集團除所得稅前溢利／(虧損)的計量方法一致，惟財務收入、財務成本、應佔聯營公司及合營企業業績、分部間交易以及總辦事處及公司開支並不計入有關計量。

分部資產及負債不包括分部間結餘及其他未分配總辦事處及公司資產及負債，此乃由於該等資產及負債為按組別管理。

分部間銷售及轉讓乃按當時市價參考出售予第三方時所用售價進行交易。

有關上述分部的資料呈報如下。

	地基及建築— 香港及澳門 千港元	物業開發— 香港 千港元	建築—新加坡 及東南亞 千港元	物業開發— 新加坡及 東南亞 千港元	總計 千港元
截至二零二四年					
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>
截至二零二三年					
十二月三十一日止年度					
銷售					
售予外部人士	3,433,430	-	4,350,520	2,638,670	10,422,620
分部間銷售	-	-	348,470	-	348,470
分部銷售總額	<u>3,433,430</u>	<u>-</u>	<u>4,698,990</u>	<u>2,638,670</u>	<u>10,771,090</u>
經調整分部溢利/(虧損)	63,055	(58)	(610,726)	501,049	(46,680)
物業、廠房及設備之折舊	44,974	-	17,512	240	62,726
使用權資產之折舊	9,785	-	40,138	2,263	52,186
其他無形資產攤銷	<u>191</u>	<u>-</u>	<u>6,215</u>	<u>-</u>	<u>6,406</u>

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

下表分別呈列於二零二四年及二零三年十二月三十一日的分部資產及負債。

	地基及建築— 香港及澳門 千港元	物業開發— 香港 千港元	建築—新加坡 及東南亞 千港元	物業開發— 新加坡 及東南亞 千港元	總計 千港元
於二零二四年十二月三十一日					
分部資產	<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>
於二零二三年十二月三十一日					
分部資產	<u>2,184,565</u>	<u>709,598</u>	<u>3,762,509</u>	<u>5,700,258</u>	<u>12,356,930</u>
分部負債	<u>1,600,804</u>	<u>669,182</u>	<u>3,463,672</u>	<u>4,836,505</u>	<u>10,570,163</u>

分部業績與除所得稅前溢利／(虧損)對賬如下：

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

分部資產與資產總額對賬如下：

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

分部負債與負債總額對賬如下：

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

4 收益

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

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

5 按性質分類的開支

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

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

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

8 財務成本淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
財務收入		
來自銀行存款的利息收入	6,645	19,895
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	41,629	33,344
來自向入賬列作按公平值計入其他全面收益之 金融資產的一間投資公司發放貸款的利息收入	3,578	-
	<u>51,852</u>	<u>53,239</u>
財務成本		
租賃負債利息開支	(4,229)	(3,061)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資攤銷的安排費用	(190,231)	(276,081)
來自附屬公司非控股權益貸款的利息開支	(38,705)	(50,392)
	<u>(233,165)</u>	<u>(329,534)</u>
資本化利息開支	209	9,557
	<u>(232,956)</u>	<u>(319,977)</u>
外匯收益／(虧損)淨額	9,104	(7,753)
	<u>(223,852)</u>	<u>(327,730)</u>
財務成本淨額	<u>(172,000)</u>	<u>(274,491)</u>

9 所得稅開支

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已分別就相關司法權區的估計應課稅溢利按16.5%、12%、17%、24%、22%、20%及20%的稅率計提香港利得稅、澳門所得補充稅、新加坡企業所得稅、馬來西亞企業所得稅、印尼企業所得稅、柬埔寨企業所得稅及越南企業所得稅，並就所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

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

10 每股盈利／(虧損)

基本

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

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

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

除自可換股優先股發行之日按每股可換股優先股2.75港元的發行價發行年利率為0.01%並按年付息的非累積及任意優先分派外，每股可換股優先股與普通股持有人均享有獲分派任何股息的同等權益。此外，可換股優先股持有人優先於普通股持有人取得於本公司因清算、清盤或解散而分派資產時本公司可供分派的資產及資金，金額高達相等於已發行可換股優先股的面值總額(即9,519,000港元)。而超逾該金額的部分將按享有同等權益的基準向任何類別的股份(包括可換股優先股)之持有人進行分派。因此，可換股優先股就有關於享有股息及資產分派的權利，實質上與本公司普通股持有人享有股息及資產分派的權利相同。據此，可換股優先股入賬列為權益工具並計入每股盈利／(虧損)計算。

攤薄

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

每股攤薄盈利／(虧損)以假設兌換有關期末本公司已發行之未行使購股權的所有潛在攤薄普通股而調整發行在外普通股及可換股優先股的加權平均數計算。假設購股權獲行使時發行的股份數目，減去為獲得等額所得款項總額而按公平值(按年內本公司股份之平均市價釐定)發行的股份數目，等於無償發行的股份數目。因而產生的無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母，以計算每股攤薄盈利／(虧損)。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，由於並無已發行潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

11 股息

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

12 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

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

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

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

(c) 與建築及地基業務有關的應收保留金乃根據各相關合約的條款結算。客戶就建築及地基工程持有的應收保留金約為303,890,000港元(二零二三年：338,588,000港元)，預期將自二零二四年十二月三十一日起計超過十二個月後收回。

(d) 其他應收聯營公司、關聯方及第三方的款項為無抵押、不計息及按要求償還。

(e) 應收聯營公司貸款1,455,571,000港元(二零二三年：832,265,000港元)指本集團向多家於新加坡及香港從事物業開發的聯營公司提供的股東貸款。

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

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

本集團於二零二四年十二月三十一日應收聯營公司重大貸款及利息詳情如下:

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

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

於二零二四年十二月三十一日,應收貸款及利息179,798,000港元(二零二三年:158,220,000港元)指本集團向一家聯營公司Jubilant Castle Limited(透過其附屬公司Wealth Honour Limited於香港從事物業開發)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,故於綜合財務狀況表相應分類為非流動資產。

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

於二零二四年十二月三十一日，應收貸款及利息341,232,000港元(二零二三年：零港元)指本集團向一家於新加坡從事物業開發的聯營公司Pasir Ris Development Pte. Limited (「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Paris Ris的貸款及利息將於發展物業交付予客戶且新加坡建設局發出臨時入伙證後清償，故於綜合財務狀況表分類為非流動資產。

- (f) 於二零二四年十二月三十一日，應收貸款111,450,000港元(二零二三年十二月三十一日：111,450,000港元)指向本集團一家合營企業CNQC & SAMBO Co. Ltd. (透過其非全資附屬公司Apex Intelligence Limited於香港從事物業開發)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，於二零二四年十二月三十一日，並無就應收一間合營企業的貸款及利息確認減值撥備(二零二三年：相同)。
- (g) 於二零二四年十二月三十一日，應收貸款及利息64,042,000港元(二零二三年：60,562,000港元)為向ZACD LV Development Pte. Ltd. (一間於新加坡從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，於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，並無就應收入賬列作按公平值計入其他全面收益之金融資產的投資公司的貸款及利息確認減值撥備。

本集團貿易及其他應收款項(預付款項除外)的賬面值與其公平值相若。本集團並無持有任何抵押品作為其貿易及其他應收款項的擔保。

13 待售開發物業

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，就物業開發所借得及使用的資金採用的資本化年利率介乎5.3%至6.0%。

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

14 借貸

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團借貸償還情況如下：

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

15 貿易及其他應付款項

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

附註：

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

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

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

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

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
就建築合約履約保證的擔保	<u>955,177</u>	<u>1,562,819</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。於二零二四年十二月三十一日，就該等銀行借貸發出的公司擔保金額為1,596,630,000港元(二零二三年：777,204,000港元)。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的任何股息(二零二三年：無)。

為釐定本公司股東出席於二零二五年六月二十日(星期五)的應屆股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二五年六月十六日(星期一)至二零二五年六月二十日(星期五)(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二零二五年六月十三日(星期五)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。

管理層討論與分析

新加坡建築市場回顧

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

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

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

香港建築市場回顧

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

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

馬來西亞建築市場回顧

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

新加坡物業市場回顧

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

香港物業市場回顧

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

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

業務回顧

建築業務

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

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

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

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

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

物業開發業務

本集團在新加坡專注於開發及銷售優質住宅項目。

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

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

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

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

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

本集團的銷售收益及平均售價(「平均售價」)載於下表：

項目	銷售收益	平均售價
	二零二四年 (百萬港元)	二零二四年 (港元/ 平方米)
福瑞軒	650.23	125,396
雅詩軒	412.14	111,392

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

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團現時負責開發的物業項目組合包括2個新加坡私人公寓發展項目和2個新加坡執行共管公寓項目，總可銷售面積（「可銷售面積」）約160,800平方米。項目詳情如下：

項目	地點	擬定用途	地盤面積 平方米	總可銷售 面積 平方米	累計合同 銷售面積 平方米	累計合同 銷售金額 十億港元	於	建築的預計 完工年份	所有權關係
							二零二四年 十二月 三十一日的 完工百分比		
福瑞軒	新加坡道德道32-46號	私人住宅及零售區域	33,457	50,003	49,859	6.23	100%	二零二四年七月	附屬公司
雅詩軒	新加坡鳳凰路2/2A/2B-24/24A/24B(偶數)	私人住宅及零售區域	6,465	9,687	5,968	0.66	66.6%	二零二六年三月	附屬公司
景麗軒	新加坡淡濱尼62道	住宅	23,799	62,159	61,949	5.39	78.4%	二零二五年十二月	聯營公司
雅樂軒	新加坡武吉巴督西八街	住宅	12,499	38,951	36,634	3.40	32.0%	二零二六年三月	聯營公司

福瑞軒

福瑞軒(Forett @ Bukit Timah)私人公寓項目，項目為永久業權土地，包括4幢9層樓、9幢5層樓的公寓，共633個住宅單位及2個商鋪，地下停車場及公共設施。該項目位於新加坡武吉知馬規劃區內的道德路32-46號(偶數)。

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

雅詩軒

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

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

景麗軒

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

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

雅樂軒

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

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

土地儲備情況

(1) 新加坡媒體圈項目

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

(2) 新加坡巴西立項目

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

(3) 香港油塘項目

本集團按530,000,000港元之總代價收購油塘海傍地段第58及59及其延展地段的地塊。有關地段及其於海旁延展地段的總地盤面積分別約為17,400平方呎及5,400平方呎。根據已批核的分區計劃大綱圖，地塊的最高容積率為5。於二零二零年六月，城規會批准該地盤重建為住宅。原規劃的修改於2022年3月獲得批准。建築圖則於二零二四年二月獲得屋宇署批准許可，目前正在進行土地契約交換程序。

(4) 香港深水埗項目

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

(5) 香港大埔項目

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

管理層相信，擴展土地儲備對本集團而言十分重要，以於未來數年持續進行項目開發。本集團將秉承其當前土地儲備策略，同時採取審慎方式選擇適合本集團投資且價格合理的優質土地。

醫藥基金投資

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

各項新藥最新的研發進度如下：

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

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

財務回顧

收益

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

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

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

毛利率

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

銷售及營銷開支

於報告期內，本集團的銷售及營銷開支約為41,300,000港元(二零二三年：約95,300,000港元)，佔本集團總收益約0.4%(二零二三年：約0.9%)。該減少乃由於報告期內物業銷售產生的銷售佣金減少所致。

一般及行政開支

於報告期內，本集團的一般及行政開支約為283,600,000港元(二零二三年：約327,000,000港元)，佔本集團總收益約2.9%(二零二三年：約3.1%)。該下降乃主要由於報告期內確認的員工成本減少所致。

財務成本

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

溢利淨額

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

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

不競爭契諾

為盡量減少潛在競爭，本集團、國清控股集團有限公司及國清控股有限公司(統稱「契諾人」)訂立日期為二零一五年九月二十二日的不競爭契諾，據此，契諾人單獨及共同承諾，彼等將不會於香港、澳門及新加坡(「受限制地區」)從事物業開發或物業建設。

此外，彼等已向本公司授出優先購買權，藉此，如任何契諾人有意於受限制地區內從事上述任何受限制業務，則必須向本公司提交正式書面申請，而本公司須於30日內決定其是否可從事該業務。就此決策而言，僅獨立非執行董事將參與本集團決定是否行使上述優先購買權之過程，以避免任何潛在的利益衝突。

前景

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

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

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

新加坡二零二五年上半年政府售地計劃(GLS)將推出10幅正選名單地段，預計可建造5,030個私宅單位，提供足夠供應以維持房市的穩定發展。新加坡市場依然為本集團帶來長期增長機會與拓展空間。本集團將繼續扎根新加坡市場，尋找優質項目，充分發揮公司在地產開發及投資業務上的領先優勢，鞏固本土主流發展商的市場地位。

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

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

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

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

債務及資產押記

本集團的計息借貸總額(包括銀行借貸、來自非控股權益的貸款及租賃負債)由二零二三年十二月三十一日約5,100,000,000港元減少至二零二四年十二月三十一日約3,300,000,000港元。借貸主要以新加坡元、港元及美元計值。銀行借貸乃按浮動利率計息。本集團目前並無利率對沖政策，而本集團持續監察利息風險，並於有需要時考慮對沖任何過高風險。

此等銀行融資由本集團賬面淨值分別為201,865,000港元(二零二三年：223,852,000港元)及1,018,419,000港元(二零二三年：1,538,858,000港元)的物業、廠房及設備以及待售開發物業擔保。

流動資金、財務資源及資本架構

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

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

於報告期內，本集團已採用金融工具作貨幣對沖用途。

外匯

由於本集團主要在新加坡及香港經營業務，且絕大部分來自其經營的收益及交易均以新加坡元及港元結算，而本集團的資產與負債主要以新加坡元及港元計值，故董事會認為本集團將有足夠外匯應付其外匯需要。本集團業務或流動資金未曾因貨幣匯率波動而面臨任何重大困難或影響。於報告期內，本集團透過與信譽良好的金融機構訂立遠期合約方式，盡量減低借貸的外匯風險。本集團定期檢討對沖政策。

附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項

於報告期內，本公司並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

資本承擔

截至二零二四年十二月三十一日，本集團有資本承擔約900,000港元(二零二三年：3,900,000港元)用作開發支出、1,400,000港元(二零二三年：10,600,000港元)用於購買物業、廠房及設備。除本公告所披露者外，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

除本公告財務資料附註16所披露者外，截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無其他或然負債。

報告其後事項

除本公告所披露者外，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

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

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

購買、出售及贖回本公司證券

於二零二四年六月二十一日，本公司股東於股東週年大會(「股東週年大會」)上授予本公司董事回購本公司股份的一般授權(「回購授權」)。根據回購授權，本公司獲准於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購最多151,832,003股份，佔於股東週年大會當日本公司已發行股份總數的10%。

於報告期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

企業管治守則

於報告期內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第二分部所載企業管治守則的所有適用守則條文。

董事進行證券交易的操守守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司有關董事進行本公司上市證券交易的行為守則。經本公司具體查詢後，全體董事已確認，彼等於整個報告期內一直遵守標準守則所載的規定準則。

審核委員會及審閱財務資料

本公司審核委員會(「審核委員會」)已同本公司管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論內部監控及有關編製報告期的綜合財務報表的財務報告事宜。其亦審閱報告期的經審核綜合財務報表，並推薦予董事會，以供審批。審核委員會信納該等綜合財務報表乃根據適用會計準則編製。

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二零二四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二零二五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
王從遠先生

香港，二零二五年三月三十一日

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、劉軍春先生及劉娟女士。