



瑞港建設控股有限公司

Prosper Construction Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6816



2025

中期報告

目錄

- 2 管理層討論及分析
- 10 中期簡明綜合全面收益表
- 11 中期簡明綜合資產負債表
- 13 中期簡明綜合權益變動表
- 14 中期簡明綜合現金流量表
- 15 簡明綜合中期財務資料附註



瑞港建設控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合業績，連同2024年同期(「去年同期」)的比較數字。該等資料應與本公司截至2024年12月31日止年度的年報一併閱覽。

業務回顧

國家政府於去年下半年宣佈了一系列穩定經濟的措施，其中包括優化房地產行業監管政策，預期該等措施將有助於穩定房地產市場，並提高市場的可預測性。回顧2025年上半年，國內房地產市場已表現回穩。市場數據顯示，新開發項目的銷售及價格已開始擺脫跌趨，而二手房市場的交易量有所增加，但價格仍然疲弱。整體而言，預期市場需要更多時間以消化現有的供應以及經濟政策的影響。

為應對市場的不明朗因素，本集團的一般建築業務分部積極擴大其地區覆蓋範圍，並調整其產品及服務以滿足顧客需求。有關策略取得正面成果，本集團的一般建築業務於本期間錄得顯著的收益增長，其中位於新拓展地區的主要項目(包括位於中國南方的項目及一個位於中東國家的項目)為本集團貢獻合共超過人民幣2億元的收益。

本集團於本期間亦開展採購及銷售產品的新業務線，其涉及本集團採購原物料及電子消費品、並進口到國內及出口國外。在現有運營階段及規模下，貿易業務的利潤率相對較低，但本集團將積極拓展採購和分銷網絡、優化供應鏈效益，目標成為跨境供應鏈及多元化進出口服務供應商。

香港及澳門的海事建築業務仍處於較低水平，且競爭激烈。本集團專注發展海外市場，主要針對國有企業於海外(包括中東及東南亞「一帶一路」地區)項目的有關商機。主要海外項目仍處於初步階段，於本期間對收益並無任何重大貢獻。

預期本集團的業務於2025年下半年，將根據主要建築項目的進度及新貿易業務的增長而持續上升。展望2026年及以後，隨著經濟政策的效果逐漸顯現，房地產及建築市場整體有望繼續回暖，為本集團帶來進一步的增長機遇。

管理層討論及分析（續）

財務回顧

收益

本集團於本期間之收益較去年同期錄得顯著增長385.8百萬港元或75.8%，其乃主要由於一般建築業務分部之收益增加299.3百萬港元，以及來自新成立的貿易業務分部之收益達94.0百萬港元所致，而由於本集團於本期間並無承接任何主要海事工程項目，故來自海事建築業務分部之收益維持於較低水平。有關本集團按業務分部及地區劃分之表現的進一步詳情載於上文「業務回顧」一節及中期財務資料附註5。

銷售成本及毛利

本期間銷售成本增加乃由收益增長所帶動，且與收益增長規模大致相若，惟由於最終決算結果不理想，與先前已完成海事建築項目相關的合約成本約12.6百萬港元於本期間計入銷售成本，且並無相應收入。撇除上述扣除合約成本的影響，本集團於本期間的毛利率將維持相對穩定為7.4%，而去年同期則為6.9%。

其他收益／（虧損）

由於人民幣兌港元於本期間內穩步升值，本集團於本期間錄得匯兌虧損0.2百萬港元，而去年同期則為匯兌收益5.5百萬港元。

研發開支

本期間研發開支增加2.8百萬港元至8.6百萬港元，與幕牆工程技術的研發有關。

其他行政開支

其他行政開支主要包括員工成本、折舊及攤銷以及專業費用。本期間其他行政開支增加1.3百萬港元，主要是由於本集團船隊相關未吸收的間接成本增加1.6百萬港元、法律及專業費增加1.7百萬港元，以及行政員工成本減少3.7百萬港元。

財務成本

於本期間，財務成本淨額增加2.8百萬港元或約6.6%至44.7百萬港元，乃由於本集團繼續依賴外部融資支持其營運，包括於2025年年初進一步發行公司債券。

所得稅抵免

本期間所得稅開支主要與本集團位於中國的業務有關。本集團並無就中國以外稅務管轄區所產生的虧損計提遞延稅項抵免。

期內虧損

期內虧損輕微減少0.8百萬港元至58.2百萬港元，乃受以下綜合因素影響：(i)因收入增長帶動，毛利增加18.0百萬港元，但被以下因素抵銷：(ii)外匯收益減少5.5百萬港元，(iii)研發開支增加2.8百萬港元，(iv)融資成本增加2.8百萬港元，及(v)所得稅抵免減少3.3百萬港元。

物業、機器及設備

於本期間，本集團投資約28.8百萬港元用於購置物業、機器及設備，主要包括本集團從債務人接手位於中國青島之樓宇物業27.8百萬港元，以償還結欠本集團之貿易結餘。

貿易應收款項、應收保留金及應收票據

本期間貿易應收款項減少193.8百萬港元，其乃由於與債務人（主要來自一般建築業務分部）協商達成收款結算。

管理層討論及分析（續）

應收／（應付）同系附屬公司款項

應收同系附屬公司款項於本期間減少165.7百萬港元，因更多貿易相關結餘已收回。

應付同系附屬公司款項增加21.5百萬港元，主要與建築工程的進度認證款比可確認收入為高有關。

合約資產

合約資產於本期間增加190.0百萬港元，因待核證的建築工程金額上升，此與一般建築業務分部的業務活動增長同步。

流動資金、財務資源及資本結構

本集團於2025年6月30日的流動資產淨值結餘及債務淨額分別約為214.7百萬港元（2024年12月31日：218.8百萬港元）及1,657.2百萬港元（2024年12月31日：1,571.0百萬港元）。本集團於2025年6月30日的資產負債率（將債務總額除以權益總額計算）為764.4%（2024年12月31日：616.6%）。資產負債率於本期間上升是由於本期間產生的虧損使本集團權益結餘下降。本集團借款的到期日概況載於中期簡明綜合財務資料附註19。

外匯

本集團的業務主要以人民幣（「人民幣」）、港元（「港元」）、澳門幣（「澳門幣」）、美元（「美元」）（統稱「主要貨幣」）、馬來西亞林吉特（「馬來西亞林吉特」）及印尼盧比（「印尼盧比」）進行。本集團並無採納任何對沖政策，董事認為，通過使用主要貨幣(i)作為本集團與客戶所訂立合約的主要貨幣及(ii)結算應付供應商的款項及經營開支（如可行），可降低外匯風險。倘本集團客戶以主要貨幣以外的貨幣結算款項，有關貨幣將只會在需要時保留作為支付經營開支之用，其餘外幣將即時兌換為港元或美元。

僱員及薪酬政策

本集團於2025年6月30日有521名（2024年12月31日：567名）員工，而本期間本集團的員工成本總額（包括董事酬金、員工薪金、直接工資及其他員工福利，包括公積金供款及其他員工福利）約為56.2百萬港元（去年同期：64.4百萬港元）。本集團根據每名僱員的資質、相關經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。本集團會持續監察個別員工的表現，並會透過調薪、花紅及升職等，適當獎勵表現傑出的員工。本集團與僱員維持良好關係，並無與僱員出現勞資糾紛所引致的任何重大問題，在招聘及挽留資深員工方面亦未遭遇任何困難。

資本開支及承擔

本集團一般以營運所得現金流量及長期銀行借款撥付其資本開支。

於本期間，本集團投資約28.8百萬港元用於購置物業、機器及設備，主要包括本集團從債務人接手位於中國青島之樓宇物業27.8百萬港元，以償還結欠本集團之貿易結餘。

本集團於2025年6月30日並無重大資本承擔。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

本集團於本期間並無進行有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

所持有的重大投資

於本期間，本集團並無持有任何重大投資。

資產抵押

於2025年6月30日，不少於74.3百萬港元（2024年12月31日：116.2百萬港元）的存款已抵押作為本集團銀行借款的擔保。

管理層討論及分析（續）

或然負債

與建築合約的履約保證有關的或然負債

於2025年6月30日，本集團一間附屬公司就日常業務過程中的建築合約提供履約保證金8,616,000港元（2024年12月31日：8,616,000港元）。預期履約保證金將根據客戶的有關建築合約條款解除。

訴訟

本集團其中兩家附屬公司為一宗訴訟的三名被告人之其中兩名，彼等被指稱於2018年颱風發生期間使原告人的部分設施受到損壞。原告人要求賠償112百萬港元（可予調整）。據本集團獨立法律顧問的建議，有關案件現處於早期階段，尚未進行證據交換，故不可能對裁決結果提供確切評估，亦不可能估計虧損金額（如有）。因此，並無於2025年6月30日及2024年12月31日的綜合財務報表內就訴訟作出撥備。

購股權計劃

本公司於2016年6月22日採納購股權計劃，旨在令本公司能夠向符合資格的參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。其後及截至2025年6月30日並未授出、行使或註銷任何購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司或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。

權益披露

董事於本公司的權益

於2025年6月30日，概無董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所記錄，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司的權益

據董事所知，於2025年6月30日，除本公司董事或行政總裁以外的人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄的權益及淡倉如下：

股東	股份數目／倉位	股權百分比	身份
青島西海岸控股（國際）有限公司	498,000,000 好倉	62.25%	實益擁有人
青島海發產業投資控股有限公司 ^(附註1)	498,000,000 好倉	62.25%	受控制法團之權益
青島海發國有資本投資運營集團有限公司 ^(附註1)	498,000,000 好倉	62.25%	受控制法團之權益
國務院青島市國有資產監督管理委員會	498,000,000 好倉	62.25%	受控制法團之權益
Herofield Limited ^(附註2)	61,200,000 好倉	7.65%	受控制法團之權益
崔琦先生 ^(附註2)	61,200,000 好倉	7.65%	受控制法團之權益
母珍女士 ^(附註3)	61,200,000 好倉	7.65%	配偶權益

管理層討論及分析（續）

附註：

1. 該等實體均由國務院青島市國有資產監督管理委員會全資擁有及控制，根據證券及期貨條例，被視為擁有由青島西海岸控股（國際）有限公司直接實益擁有的所有股份的權益。
2. 根據證券及期貨條例，崔琦先生被視為或當作擁有由Herofield Limited實益擁有的所有股份的權益，該公司由崔琦先生全資擁有及控制。
3. 母珍女士為崔琦先生配偶，根據證券及期貨條例，母珍女士被視為或當作擁有由崔琦先生實益擁有的所有股份的權益。

企業管治常規

本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，並於本期間一直遵守該等守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納標準守則，而在作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於本期間及截至本報告日期已遵守標準守則。

股息

董事會在考慮宣派股息時已考慮到本集團整體經營業績、財務狀況及資本要求等因素。董事會不建議就本期間派付股息。

本期間後事項

於2025年6月30日後概無發生會對本集團產生重大影響的重大事項。

審核委員會

審核委員會成員包括獨立非執行董事張志文先生（審核委員會主席）、陳艷女士及劉軍春先生。審核委員會已審閱本集團採納的會計準則及政策以及本集團於本期間的未經審核中期簡明綜合財務資料。

中期簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

		未經審核 截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收益	5	894,705	508,954
銷售成本		841,319	(473,597)
毛利		53,386	35,357
其他收益淨額	7	522	6,825
金融資產減值虧損撥備		-	(32)
研發開支		(8,605)	(5,844)
其他行政開支		(58,099)	(56,768)
經營溢利		(12,796)	(20,462)
財務收入	8	39	271
財務成本	8	(44,740)	(42,205)
財務成本淨額		(44,701)	(41,934)
除所得稅前虧損	6	(57,497)	(62,396)
所得稅抵免／(開支)	9	(741)	3,367
期內虧損		(58,238)	(59,029)
應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(60,943)	(53,588)
非控股權益		2,705	(5,441)
		(58,238)	(59,029)
其他全面虧損			
其後可能重新分類至損益的項目			
貨幣換算差額		3,862	(12,885)
期內全面虧損總額		(54,376)	(71,914)
期內應佔全面(虧損)／收益總額：			
本公司擁有人		(56,736)	(63,816)
非控股權益		2,360	(8,098)
		(54,376)	(71,914)
每股基本及攤薄虧損(港仙)	11	(7.62)	(6.70)

第15至40頁之附註為此簡明綜合中期財務資料之組成部分。

中期簡明綜合資產負債表

於2025年6月30日

	附註	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	12	301,543	292,356
投資物業		11,996	11,822
使用權資產	13	61,669	56,946
商譽		38,654	37,586
按公平值計入損益的金融資產		2,003	12,135
無形資產		16,322	1,948
按金及預付款項		17,378	18,590
於一間聯營公司之權益		1,029	1,000
遞延所得稅資產		12,853	16,220
		463,447	448,603
流動資產			
存貨		14,945	18,633
貿易應收款項、應收保留金及應收票據	14	1,042,729	1,264,295
應收同系附屬公司款項	14, 21(c)	1,038,393	1,204,120
按金、預付款項及其他應收款項	15	383,366	319,953
合約資產	16	1,919,816	1,729,832
到期日超過三個月的定期存款		—	2,114
質押銀行存款		74,327	116,204
受限制現金		107,102	67,208
現金及現金等價物		83,557	129,406
		4,664,235	4,831,765
資產總值		5,127,682	5,280,368
權益			
資本及儲備			
股本	17	8,000	8,000
儲備		80,286	137,022
		88,286	145,022
非控股權益		163,194	160,834
權益總額		251,480	305,856

中期簡明綜合資產負債表(續)

於2025年6月30日

	附註	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
負債			
非流動負債			
借款	19	415,251	350,098
租賃負債		391	391
遞延所得稅負債		11,013	11,031
		426,655	361,502
流動負債			
貿易應付款項、應付保留金及應付票據	18	2,597,344	2,620,382
應計費用及其他應付款項		216,221	260,646
合約負債	16	14,986	43,621
應付一間關聯公司款項		186	13,882
應付同系附屬公司款項	21(c)	101,997	80,473
來自一間中間控股公司的貸款		144,899	144,899
應付非控股權益款項		—	4,904
借款	19	1,096,259	1,361,127
公司債券		265,825	29,835
租賃負債		1,929	1,977
應付所得稅		9,901	16,415
應付最終控股公司款項		—	34,849
		4,449,547	4,613,010
負債總額		4,876,202	4,974,512
權益及負債總額		5,127,682	5,280,368

第15至40頁之附註為此簡明綜合中期財務資料之組成部分。

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	外匯儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	8,000	214,840	23,506	(21,230)	8,835	81,112	165,412	480,475
全面收益								
期內虧損	-	-	-	-	-	(53,588)	(5,441)	(59,029)
匯兌差額	-	-	-	(10,229)	-	-	(2,657)	(12,886)
與擁有人的交易								
撥入法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-
於2024年6月30日(未經審核)	8,000	214,840	23,506	(31,459)	8,835	27,524	157,314	408,560
於2025年1月1日	8,000	214,840	23,506	(32,170)	8,835	(77,989)	160,834	305,856
全面收益								
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	(60,943)	2,705	(58,238)
匯兌差額	-	-	-	4,207	-	-	(345)	3,862
與擁有人的交易								
撥入法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-
於2025年6月30日(未經審核)	8,000	214,840	23,506	(27,963)	8,835	(138,932)	163,194	251,480

第15至40頁的附註為此簡明綜合中期財務資料的組成部分。

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
經營活動(所用)/所得現金淨額	(80,770)	130,402
投資活動(所用)/所得現金淨額	(703)	7,377
融資活動所得現金淨額	30,885	6,155
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(50,588)	143,934
期初的現金及現金等價物	129,406	144,950
匯率變動影響	4,739	3,566
期末的現金及現金等價物	83,557	292,450

第15至40頁的附註為此簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1. 一般資料及呈列基準

本公司於2015年10月6日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司提供海事建築服務、海事相關的附屬服務、一般建築承包服務以及產品採購及貿易。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

除另有所述外，簡明綜合中期財務資料以港元（「港元」）呈列。

本集團截至2025年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料並未經審核。

2. 重要會計政策概要

除下文所述者外，所應用的會計政策與截至2024年12月31日止年度之年度財務報表（「2024財務報表」）中所述者一致。

2.1 編製基準

截至2025年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。本中期簡明綜合財務資料並無包括一般載列於年度綜合財務報表之所有附註。因此，中期簡明綜合財務資料應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之2024財務報表一併閱覽。

編製符合香港財務報告準則之此中期簡明綜合財務資料需要採用若干關鍵會計估計。其亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中運用其判斷。涉及較高程度的判斷或複雜性之範疇，或假設及估計對中期財務資料屬重要之範疇，於下文附註4披露。

2.2 會計政策

誠如該等年度綜合財務報表所載者，所應用的會計政策與該等2024財務報表所載者一致，惟以下所載所得稅之估計以及採納新訂及經修訂準則除外。

中期期間的所得稅乃使用預期年度盈利總額適用的稅率累計。

2. 重要會計政策概要(續)

2.2 會計政策(續)

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期間。本集團並無因採納該等準則而改變其會計政策或作出追溯調整。

(b) 已發佈但尚未獲本集團採納的準則之影響

已發佈若干新會計準則及詮釋，惟於本報告期間尚未強制執行，且尚未獲本集團提早採納。預期該等準則於本報告期間或未來報告期間不會對本集團產生重大影響，亦不會對可預見的未來交易產生重大影響。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動面臨多項財務風險：市場風險(包括外匯風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，並應與2024財務報表一併閱覽。

自年末起，風險管理或任何風險管理政策並無變動。

3.2 公平值估計

本集團的金融資產及負債(包括現金及現金等價物、質押銀行存款、定期存款、貿易應收款項及應收保留金、按金及其他應收款項、應收合營業務其他合作夥伴款項、貿易應付款項及應付保留金、其他應付款項、應付關聯公司款項及借款)因到期日較短或按浮動利率計息，賬面值與其公平值相若。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

4. 重要會計估計及判斷

編製中期簡明綜合財務資料時，管理層需要作出影響會計政策應用以及資產及負債、收入及開支的呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所出入。在編製此中期簡明綜合財務資料時，所應用的重要會計估計及判斷與2024財務報表所述者一致。

5. 收益及分部資料

(a) 收益

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
提供服務，隨時間確認		
— 海事建築工程	29,822	38,289
— 海事相關的附屬服務	3,572	2,670
— 一般建築承包服務	767,262	467,995
銷售商品，於某一時間點確認		
— 採購及貿易	94,049	不適用
	894,705	508,954

(b) 分部資料

本公司的執行董事被確定為其主要營運決策人。執行董事將本集團的業務劃分為四個經營分部，分別為海事建築工程、海事相關的附屬服務、一般建築承包服務以及採購及貿易。彼等相應審閱財務資料。

分部收益的計量方式與在中期簡明綜合全面收益表之計量方式一致。

分部資產主要包括中期簡明綜合資產負債表內披露的流動資產及非流動資產，惟未分配現金及銀行結餘、可收回所得稅及其他企業資產除外。

分部負債主要包括中期簡明綜合資產負債表內披露的流動負債及非流動負債，惟應付所得稅、遞延稅項負債、借款、應付關聯方款項及若干企業負債除外。

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

損益

	海事建築 工程 千港元	海事相關 的附屬服務 千港元	一般建築 承包服務 千港元	採購及貿易 千港元	總計 千港元
截至2025年6月30日止六個月 (未經審核)					
來自外部客戶的分部收益	29,822	3,572	767,262	94,049	894,705
分部業績	(27,889)	190	29,688	3,830	5,819
未分配開支					(14,547)
投資物業折舊					(540)
物業、機器及設備折舊					(1,367)
使用權資產折舊					(2,161)
財務成本淨額					(44,701)
除所得稅前虧損					(57,497)
所得稅開支					(741)
期內虧損					(58,238)
計入分部業績項目：					
折舊及攤銷	8,029	263	3,580	-	11,872
截至2024年6月30日止六個月 (未經審核)					
來自外部客戶的分部收益	38,289	2,670	467,995	不適用	508,954
分部業績	(7,694)	(1,125)	363	不適用	(8,456)
未分配開支					(7,852)
物業、機器及設備折舊					(2,039)
使用權資產折舊					(2,115)
財務成本淨額					(41,934)
除所得稅前虧損					(62,396)
所得稅抵免					3,367
期內虧損					(59,029)
計入分部業績項目：					
折舊及攤銷	(7,297)	(480)	(3,576)	不適用	(11,353)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

資產

	海事 建築工程 千港元	海事相關 的附屬服務 千港元	一般建築 承包服務 千港元	採購及貿易 千港元	總計 千港元
於2025年6月30日(未經審核)					
分部資產	594,831	6,602	4,303,465	178,043	5,082,941
未分配資產					44,741
資產總值					5,127,682
非流動資產添置	888	-	27,712	-	28,601
於2024年12月31日(經審核)					
分部資產	594,693	60,174	4,603,977	不適用	5,258,844
未分配資產					21,524
資產總值					5,280,368
非流動資產添置	2,639	-	1,385	不適用	4,024

向主要營運決策者提供的資產總值資料乃按與中期簡明綜合財務資料一致的方式計量。該等資產乃根據分部營運進行分配。

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

負債

	海事 建築工程 千港元	海事相關 的附屬服務 千港元	一般建築 承包服務 千港元	採購及貿易 千港元	總計 千港元
於2025年6月30日(未經審核)					
分部負債	103,356	3,443	2,789,044	29,931	2,925,774
借款					1,511,510
公司債券					265,825
來自一間中間控股公司的貸款					145,852
應付所得稅					9,901
遞延稅項負債					11,013
未分配負債					6,327
負債總額					4,876,202
於2024年12月31日(經審核)					
分部負債	118,466	5,075	2,912,316	不適用	3,035,857
借款					1,711,225
來自一間中間控股公司的貸款					144,899
公司債券					29,835
未分配負債					52,696
負債總額					4,974,512

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

本集團產生收益所在的國家應佔本集團來自外部客戶的收益及位於註冊所在國家的非流動資產(不包括金融工具及遞延所得稅資產)的資料詳列如下：

來自外部客戶的收益

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	174,447	38,750
中國內地	717,239	467,995
印尼	3,019	2,208
	894,705	508,953

本集團位於註冊所在國家的非流動資產(包括物業、機器及設備以及投資物業)的資料詳列如下：

非流動資產

按持有資產的公司註冊所在國家：

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
香港	174,450	185,447
中國內地	116,786	107,742
印尼	6,249	6,466
澳門	4,058	4,523
	301,543	304,178

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

非流動資產(續)

按資產實際位置：

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
香港	174,450	147,862
印尼	6,249	6,466
澳門	4,058	9,591
中國內地	116,786	118,249
巴基斯坦	—	20,398
菲律賓	—	1,612
	301,543	304,178

6. 除所得稅前虧損

	未經審核 截至6月30日止六個月 2025年 千港元	2024年 千港元
員工成本(包括董事酬金)(附註)	56,238	64,441
核數師酬金	—	—
銷售成本(不包括直接員工成本)	809,861	437,646
物業、機器及設備折舊(附註12)	12,850	13,395
使用權資產折舊	2,161	2,115
與短期租賃及低價值資產租賃相關的租賃開支	10	11
法律及專業費用	5,590	3,861

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6. 除所得稅前虧損(續)

附註：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
工資及薪金	43,668	53,643
退休金成本一定額供款計劃	3,876	5,291
其他僱員福利	8,694	5,507
	56,238	64,441
計入銷售成本	31,458	35,951
計入行政開支	24,780	28,490

7. 其他收益／(虧損)淨額

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
出售物業、機器及設備(虧損)／收益	(260)	1,498
外匯(虧損)／收益	(229)	5,538
雜項收益／(虧損)	1,011	(211)
	522	6,825

8. 財務成本淨額

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
財務收入		
— 銀行結餘利息收入	39	271
財務成本		
— 銀行貸款利息開支	(44,551)	(42,099)
— 租賃負債利息開支	(189)	(106)
財務成本淨額	(44,701)	(41,934)

9. 所得稅(開支)／抵免

(扣除)／抵免自中期簡明綜合全面收益表之所得稅金額指：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
香港利得稅		
過往年度超額撥備	-	-
印尼所得稅		
預扣所得稅	-	-
中國企業所得稅		
即期所得稅	(741)	-
過往年度超額撥備	-	3,367
	(741)	3,367

印尼所得稅乃通過預扣稅制度徵收。公司須就建築工程表現及銀行存款的利息收入預扣最終所得稅。截至2025年6月30日止六個月，已就建築收入按3%稅率及銀行存款利息收入按20%稅率計提所得稅撥備。

截至2025年6月30日止六個月，已就估計應課稅溢利按25%稅率計提中國企業所得稅撥備，已被認定為高新技術企業的附屬公司除外，其可享受15%的優惠稅率。

10. 股息

董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月派發中期股息(2024年：無)。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

11. 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損由本公司權益持有人應佔虧損除以於有關期間已發行普通股之加權平均數計算。

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
本公司權益持有人應佔虧損(千港元)	(60,943)	(53,588)
就計算每股基本虧損所使用之普通股加權平均數(千股)	800,000	800,000
每股基本虧損(港仙)	(7.62)	(6.70)

(b) 攤薄

由於期末並無已發行的具攤薄潛力之普通股，因此每股攤薄虧損金額與每股基本虧損相同。

12. 物業、機器及設備

	樓宇 千港元	傢具及 固定裝置 千港元	辦公室設備 千港元	機械及設備 千港元	船舶 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
截至2025年6月30日止六個月 (未經審核)								
期初賬面淨額	85,207	25	3,441	25,544	176,538	1,601	-	292,356
添置/(出售)	27,782	-	91	(877)	951	(59)	-	27,888
折舊	(1,638)	(7)	(646)	(3,711)	(6,393)	(455)	-	(12,850)
匯兌差額	(6,212)	-	45	237	43	36	-	(5,851)
期末賬面淨額	105,139	18	2,931	21,193	171,139	1,123	-	301,543
截至2024年6月30日止六個月 (未經審核)								
期初賬面淨額	91,318	39	4,942	32,750	190,383	2,682	-	322,114
添置/(出售)	-	-	305	703	-	(16)	368	1,360
折舊	(1,582)	(18)	(987)	(3,849)	(6,453)	(507)	-	(13,395)
匯兌差額	(4,801)	-	(65)	700	(430)	(44)	-	(4,640)
期末賬面淨額	84,935	21	4,195	30,304	183,500	2,116	368	305,439

13. 使用權資產及租賃負債

(a) 於中期簡明綜合資產負債表確認的款項

中期簡明綜合資產負債表列示以下與辦公室物業及員工宿舍租賃有關的款項：

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
使用權資產		
非流動	61,669	56,946
租賃負債		
非流動	391	391
流動	1,929	1,977
	2,320	2,368

截至2025年及2024年6月30日止六個月使用權資產的添置分別為225,000港元及399,000港元。

(b) 於中期簡明綜合全面收益表確認的款項

中期簡明綜合全面收益表列示以下與辦公室物業及員工宿舍租賃有關的款項：

	未經審核 截至6月30日止六個月 2025年 千港元	2024年 千港元
使用權資產折舊支出	2,161	2,115
租賃負債利息開支(附註8)	189	106
與短期租賃機械及設備有關的租賃開支	3,128	2,877
與短期租賃低價值資產有關的租賃開支	10	11

截至2025年及2024年6月30日止六個月租賃(不包括短期租賃及低價值資產租賃)的現金流出總額分別為1,291,000港元及1,380,000港元。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14. 貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及應收同系附屬公司款項

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
貿易應收款項	981,326	1,175,088
應收保留金	52,114	79,464
應收票據	9,289	9,743
貿易應收款項、應收保留金及應收票據	1,042,729	1,264,295

貿易應收款項按發票日期作出之賬齡分析如下：

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
一年內	599,403	688,742
一至兩年	184,507	347,743
超過兩年	197,416	138,603
	981,326	1,175,088

應收保留金分類為流動資產。應收保留金按發票日期作出之賬齡分析如下：

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
一年內	1,465	15,009
一至五年	50,649	62,792
超過五年	—	1,663
	52,114	79,464

就海事建築工程及海事相關的附屬服務而言授予貿易客戶的信貸期(應收保留金除外)為30天至90天內，而就中國的一般建築服務而言並無授予客戶信貸期。發放保留金的條款及條件視各合約而有所不同，其中的差異可能依據實際完成、缺陷責任期或預先協定的期限屆滿而定。本集團並無持有任何抵押品作為抵押。

14. 貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及應收同系附屬公司款項(續)

應收同系附屬公司款項按發票日期作出之賬齡分析如下：

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
一年內	452,656	600,074
一至兩年	16,525	511,773
超過兩年	569,212	92,273
	1,038,393	1,204,120

15. 按金、預付款項及其他應收款項

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
按金、預付款項及其他應收款項(附註)	400,744	338,543
減：非流動按金	17,378	18,590
流動	383,366	319,953

附註：結餘主要指租金投標、物業、機器及設備按金以及其他雜項應收款項。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16. 合約資產及合約負債

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
合約資產		
提供建築服務－第三方	1,639,734	1,337,410
提供建築服務－同系附屬公司	342,226	446,712
減：虧損撥備	(62,144)	(74,290)
	1,919,816	1,709,832
合約負債		
提供建築服務	(14,986)	(43,621)

17. 股本

本公司於2025年6月30日及2024年12月31日的股本如下：

	股份數目	股本 千港元
每股0.01港元的普通股		
法定	4,000,000,000	40,000
已發行及繳足	800,000,000	8,000

18. 貿易應付款項及應付保留金

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
貿易應付款項	2,431,456	2,454,888
應付票據	157,979	149,961
應付保留金	7,909	15,533
	2,597,344	2,620,382

就貿易應付款項及其他應付款項所授予的信貸期為30至90天內。

貿易應付款項按發票日期作出的賬齡分析如下：

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
一年內	1,903,890	1,327,080
超過一年	527,566	1,127,808
	2,431,456	2,454,888

應付票據按發票日期作出的賬齡分析如下：

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
一年內	157,979	149,961

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18. 貿易應付款項及應付保留金(續)

在中期簡明綜合資產負債表中，應付保留金分類為流動負債。應付保留金按發票日期作出的賬齡分析如下：

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
一年內	500	2,989
一至兩年	1,175	2,932
兩至五年	6,234	9,612
	7,909	15,533

19. 借款

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
非即期：		
長期銀行貸款	415,251	350,098
即期：		
須於一年內償還的長期銀行貸款(有抵押)	—	75,558
短期銀行借款		
— 有抵押	1,096,259	992,459
— 無抵押	—	129,893
其他借款	—	163,217
	1,096,259	1,361,127
借款總額	1,511,510	1,711,225

19. 借款(續)

- (a) 須於一年後償還並含有按要求償還條款的借款分類為流動負債。

根據貸款協議所載列的計劃償還條款，不考慮任何須按要求償還條款的影響，則銀行貸款的到期狀況如下：

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
一年內	1,096,259	1,285,569
一至兩年	347,395	248,909
兩至五年	67,856	101,099
超過五年	—	75,558
	1,511,510	1,711,225

- (b) 本集團借款的賬面值按以下貨幣計值：

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
港元	103,000	133,000
澳門幣	—	28,176
人民幣	1,408,510	1,550,049
	1,511,510	1,711,225

- (c) 由於折現的影響並不重大，故本集團借款的賬面值與其公平值相若。

19. 借款（續）

(d) 本集團的貸款融資額度須每年審閱及由下列各項所抵押或擔保：

- (i) 就涵蓋79,000,000港元（2024年12月31日：99,500,000港元）貸款的銀行融資額度而提供的一家附屬公司簽立的项目合約、228,000,000港元（2024年12月31日：228,000,000港元）的本公司擔保、10,000,000港元（2024年12月31日：14,063,000港元）的附屬公司質押按金。
- (ii) 於2025年6月30日本公司就涵蓋24,000,000港元（2024年12月31日：30,000,000港元）貸款的銀行融資額度而提供的無限額擔保以及10,000,000港元（2024年12月31日：10,025,000港元）質押按金。
- (iii) 於2024年12月31日就涵蓋37,961,000澳門幣貸款的銀行融資額度而提供32,010,000澳門幣的承兌票據及本公司及本公司一家附屬公司提供總額為29,100,000澳門幣的擔保。
- (iv) 於2025年6月30日就涵蓋86,987,000港元（2024年12月31日：75,558,000港元）貸款的銀行融資額度而提供的本集團賬面值分別為82,130,000港元（2024年12月31日：84,251,000港元）及24,400,000港元（2024年12月31日：23,994,000港元）的物業、機器及設備以及使用權資產。
- (v) 於2025年6月30日一家附屬公司就涵蓋129,824,000港元（2024年12月31日：135,089,000港元）貸款的銀行融資額度而提供的164,164,000港元（2024年12月31日：112,664,000港元）擔保。
- (vi) 於2025年6月30日最終控股公司就涵蓋1,158,865,000港元（2024年12月31日：508,583,000港元）貸款的銀行融資額度而提供的無限額擔保。
- (vii) 於2025年6月30日最終控股公司連同一家附屬公司就涵蓋1,191,699,000港元（2024年12月31日：541,209,000港元）貸款的銀行融資額度而提供的無限額擔保。

20. 或然負債及糾紛

或然負債

與建築合約的履約保證有關的或然負債

於2025年6月30日，本集團一間附屬公司就日常業務過程中的建築合約提供履約保證金8,616,000港元(2024年12月31日：8,616,000港元)。預期履約保證金將根據客戶的有關建築合約條款解除。

訴訟

本集團其中兩家附屬公司為一宗訴訟的三名被告人之其中兩名，彼等被指稱於2018年颱風發生期間使原告人的部分設施受到損壞。原告人要求賠償112百萬港元(可予調整)。據本集團獨立法律顧問的建議，有關案件現處於早期階段，尚未進行證據交換，故不可能對裁決結果提供確切評估，亦不可能估計虧損金額(如有)。因此，並無於2025年6月30日及2024年12月31日的綜合財務報表內就訴訟作出撥備。

21. 關聯方交易

關聯方指有能力控制、共同控制投資對象或可對其他可對投資對象行使權力的人士行使重大影響力的人士；須承擔或享有自其參與投資對象的可變回報的風險或權利的人士；可利用其對投資對象的權力影響投資者回報金額的人士。受共同控制或聯合控制的人士亦被視為關聯方。關聯方可為個人或其他實體。

(a) 本公司董事認為下列公司為於截至2025年及2024年6月30日止六個月與本集團有交易或結餘的關聯方：

關聯方名稱	與本集團的關係
協力－瑞沃合營企業(「CHKRJV」)	合營業務
香港瑞沃(澳門)工程有限公司	合營業務
－中基基礎工程有限公司合作經營(「MCJO」)	
深圳長盛海事工程有限公司(「深圳長盛」)	由崔琦先生 控制的關聯公司
西海岸投資(香港)有限公司	同系附屬公司
青島東祺晟資訊諮詢有限公司(「東祺晟資訊諮詢」)	由非控股權益 控制的關聯公司
青島海發環保能源投資有限公司(「海發環保」)	同系附屬公司
青島海發融資租賃有限公司(「海發融資租賃」)	同系附屬公司

21. 關聯方交易(續)

- (a) 本公司董事認為下列公司為於截至2025年及2024年6月30日止六個月與本集團有交易或結餘的關聯方：
(續)

關聯方名稱	與本集團的關係
青島鄰里萬家投資發展有限公司(「鄰里萬家投資發展」)	同系附屬公司
青島融創西發文化發展有限公司(「融創西發」)	同系附屬公司
青島西發藏馬山基礎設施建設投資有限公司 (「西發藏馬山基建」)	同系附屬公司
青島西發藏馬山建設開發集團有限公司 (「西發藏馬山建設」)	同系附屬公司
青島西發置業有限公司(「西發置業」)	同系附屬公司
青島西海岸新農村社區建設有限公司 (「西海岸新農村社區」)	同系附屬公司
青島西海岸新區開發建設有限公司(「西海岸新區」)	同系附屬公司
青島西海岸天業建設發展有限公司(「西海岸天業」)	同系附屬公司
青島西海岸科創投資開發有限公司 (「西海岸科創投資」)	同系附屬公司
青島西發藏馬山農業發展有限公司 (「西發藏馬山農業」)	同系附屬公司
青島東方時尚開發建設有限公司 (「東方時尚」)	同系附屬公司
青島藍色醫谷醫療管理有限責任公司 (「藍色醫谷醫療管理」)	同系附屬公司
青島西發康養醫療有限公司 (「西發康養醫療」)	同系附屬公司

21. 關聯方交易(續)

- (a) 本公司董事認為下列公司為於截至2025年及2024年6月30日止六個月與本集團有交易或結餘的關聯方：
(續)

關聯方名稱	與本集團的關係
青島大數據科技發展有限公司 (「大數據科技發展」)	同系附屬公司
北京電影學院現代創意媒體學院 (「北京電影學院」)	同系附屬公司
東方影都融創投資有限公司 (「東方影都」)	同系附屬公司
青島西海岸天澤建設發展有限公司 (「西海岸天澤」)	同系附屬公司
青島海發天清建設有限公司 (「海發天清」)	同系附屬公司
青島澳柯瑪製冷電器有限公司 (「澳柯瑪製冷電器」)	同系附屬公司
青島西海岸融資擔保有限公司 (「西海岸融資」)	同系附屬公司
青島海發文化(集團)有限公司 (「海發文化」)	同系附屬公司
青島西發藏馬山農貿有限公司 (「西發農貿」)	同系附屬公司
青島海發弘睿物業管理有限公司 (「海發弘睿物業」)	同系附屬公司
中交海發(青島)投資有限公司 (「海發投資」)	同系附屬公司
青島海發產城投資開發(集團)有限公司 (「海發產城」)	同系附屬公司
青島藍谷投資發展集團有限公司 (「藍谷投資發展」)	同系附屬公司

21. 關聯方交易(續)

- (a) 本公司董事認為下列公司為於截至2025年及2024年6月30日止六個月與本集團有交易或結餘的關聯方：
(續)

關聯方名稱	與本集團的關係
青島影都電影博物館有限公司 (「影都電影」)	同系附屬公司
青島電影學院	同系附屬公司
青島融創海發文化發展有限公司 (「融創海發」)	同系附屬公司
青島東方影都影視產業管理有限公司 (「東方影都影視」)	同系附屬公司
青島海發商業管理有限公司星光島商業運營管理分公司 (「海發商業管理(分公司)」)	同系附屬公司
青島西發商業保理有限公司 (「西發商業保理」)	同系附屬公司

21. 關聯方交易(續)

(b) 交易

除中期簡明綜合中期財務資料內其他地方所披露者外，下列交易乃與關聯方根據本集團與各關聯方訂立的協議按雙方共同協定之條款而進行：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
向大數據科技發展支付的建設項目成本	-	5,731
向西海岸投資(香港)有限公司支付的利息開支	4,135	2,011
來自關聯方的建設項目收入：		
西發置業	-	12,500
西海岸新區	6,444	17,079
融創西發	-	6,346
西發藏馬山建設	-	92
西海岸天業	-	10,402
東方時尚	-	6,873
西海岸科創	35,245	20,605
藍色醫谷醫療管理	-	1,299
海發投資	-	29,269
澳柯瑪製冷電器	-	7,898
西發商業保理	-	9
青島電影學院	5,215	1,835
西海岸天澤	-	183
海發產城	-	253
海發商業管理(分公司)	-	67
藍谷投資發展	-	155
東方影都影視	-	1,121
影都電影	-	365
融創海發	477	4,780
海發環保	49,543	-
海發融資租賃	74	-
鄰里萬家投資發展	2,207	-

簡明綜合中期財務資料附註(續)

21. 關聯方交易(續)

(c) 結餘

	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元	性質
應收同系附屬公司款項(附註(i))	1,038,393	1,204,120	貿易
應付最終控股公司款項(附註(ii))	—	(34,849)	非貿易
應付同系附屬公司款項			
— 數據科技發展(附註(iii))	(11,644)	(19,912)	貿易
— 西發藏馬山農業(附註(iii))	—	(140)	貿易
— 海發弘睿物業(附註(iii))	(368)	(255)	貿易
— 西發農貿(附註(iii))	—	(143)	貿易
— 海文星匯會展(附註(iii))	—	(13)	貿易
— 西發商業保理(附註(iv))	(61,716)	(60,010)	非貿易
— 海發環保	(27,361)	—	貿易
— 海發融資租賃	(86)	—	貿易
— 海發商業管理(分公司)	(822)	—	貿易
賬面值	101,997	(80,473)	
應付關聯公司款項			
— 深圳長盛(附註(v))	(186)	(186)	非貿易
— 東祺晟資訊諮詢(附註(v))	—	(13,696)	非貿易
賬面值	(186)	(13,882)	
來自一家同系附屬公司貸款			
— 西海岸投資(香港)有限公司(附註(vi))	(144,899)	(144,899)	非貿易

附註：

- (i) 應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及一般不授予信貸期限。應收同系附屬公司款項的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。
- (ii) 應付最終控股公司款項為無抵押、免息及一般不授予信貸期限。應付最終控股公司款項的賬齡為一年內。應付最終控股公司款項的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。
- (iii) 應付同系附屬公司款項為無抵押、免息及一般不授予信貸期限。應付同系附屬公司款項的賬齡為一年內。應付同系附屬公司款項的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。

21. 關聯方交易(續)

(c) 結餘(續)

附註：(續)

- (iv) 應付西發商業保理款項61,716,000港元(2024年12月31日：60,010,000港元)來自本集團供應商與西發商業保理之間的供應商發票保理安排。應付西發商業保理款項為無抵押、免息及須於一年內償還。應付西發商業保理款項的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。
- (v) 應付關聯方款項為無抵押、免息及須於一年內償還。應付關聯方款項的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。
- (vi) 來自一家同系附屬公司的貸款130,000,000港元(2024年12月31日：130,000,000港元)由本公司擔保，固定年利率為5.70%(2024年12月31日：年利率5.70%)，金額與其公平值相若，以港元計值及須於2026年償還。

來自一家同系附屬公司的貸款14,899,000港元(2024年12月31日：14,899,000港元)由本公司擔保，固定年利率為5.70%(2024年12月31日：年利率5.70%)，金額與其公平值相若，以人民幣計值及須於2025年償還。

(d) 與主要管理人員的交易

主要管理層包括執行及非執行董事。就僱員服務向主要管理層所支付或應付的薪酬如下所列：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
薪金、花紅及其他津貼以及實物利益	460	925
退休金成本一定額供款計劃	5	20
	465	945

22. 最終控股公司

管理層視青島海發國有資本投資運營集團有限公司為本集團的最終控股公司，其在中國註冊成立並由中國青島市國有資產監督管理委員會控制。