



中國建築國際集團有限公司

CHINA STATE CONSTRUCTION INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：03311

慎微篤行
精築致遠



2025年年報

公司 理念

集團秉持

客戶為本，品質保障，價值創造

的核心價值觀，傳承「慎微篤行，精築致遠」的經營理念，嚴守行業規範，秉承敬業之心，自覺肩負起「我們經營幸福」的企業使命，拼搏進取、持續創新，通過個人價值的不斷提升與團隊創造活力的完美釋放，將集團打造成新時期與股東、員工、社會「和諧共贏」的新典範。不斷向成為國際一流的「科技、投資、建築、資產運營」綜合企業集團的目標願景邁進。



目錄

2	公司業務架構	94	董事局報告書
4	董事局及委員會	105	關連交易
5	公司資料	118	經審核綜合財務報表
7	財務摘要		• 獨立核數師報告
8	全年大事記		• 綜合收益表
28	主席報告書		• 綜合全面收益表
34	管理層討論及分析		• 綜合財務狀況表
40	業務回顧		• 綜合權益變動表
56	主要榮譽及獎項		• 綜合現金流量表
60	企業公民		• 綜合財務報表附註
	• 員工發展及個人成長	225	五年財務概要
	• 社會公益	227	主要投資物業資料
	• 環境政策		
	• 投資者關係		
76	董事及行政架構		
82	企業管治報告		



公司 業務架構



公司業務架構(續)

中國內地

- 建築相關投資
- 建築總承包及装配式建築
- 基建資產營運
- 其他建築相關業務

香港

- 房屋工程
- 土木工程
- 基礎工程
- 機電工程
- 投資帶動承包
- 其他建築相關業務

澳門

- 房屋工程
- 土木工程
- 基礎工程
- 機電工程
- 投資帶動承包
- 其他建築相關業務

其他

- 幕牆系統*
- 運營管理業務*

* 透過一間上市附屬公司－中國建築興業集團有限公司(股份代號：00830)經營



董事局 及委員會

董事局

主席兼執行董事

張海鵬

非執行董事

顏建國

叶楠

執行董事

王曉光(行政總裁)

孔祥兆

獨立非執行董事

王惠貞

陳子政

陳帆

委員會

審核委員會

王惠貞(主席)

陳子政

陳帆

薪酬委員會

陳帆(主席)

王惠貞

陳子政

提名委員會

陳子政(主席)

王惠貞

陳帆

可持續發展委員會

王曉光(主席)

張海鵬

王惠貞

陳子政

陳帆

授權代表

張海鵬
顏建國

公司秘書

高曉峰

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185
電郵：is-enquiries@vistra.com

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈28樓

投資者關係

電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2671 9477
電郵：csci.ir@cohl.com

公關聯繫

電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2671 9477
電郵：csci.pr@cohl.com

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
根據《會計及財務匯報局條例》的
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
法國巴黎銀行香港分行
中國建設銀行股份有限公司
國家開發銀行
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，而本公司及／或其附屬公司發行的若干債務證券在聯交所及／或其他交易所上市。

證券代號

股份
聯交所：03311
彭博：3311:HK
路透社：3311.HK

公司網頁

www.csci.com.hk



公司資料(續)

財務日誌

中期業績公佈

二零二五年八月二十日

記錄日期－中期股息

二零二五年九月十七日

派發日期－中期股息

二零二五年十月十日

全年業績公佈

二零二六年三月二十六日

暫停辦理股份過戶登記－股東周年大會

二零二六年六月九日至二零二六年六月十二日(包括首尾兩天)

股東周年大會

二零二六年六月十二日

記錄日期－建議末期股息

二零二六年六月十八日

派發日期－建議末期股息

二零二六年七月十日

財務摘要

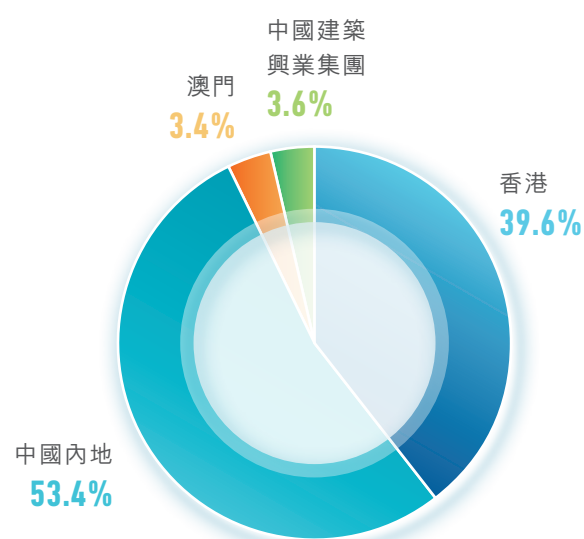
截至十二月三十一日止年度

	二零二一年 (重列)	二零二二年 (重列)	二零二三年 (重列)	二零二四年 (重列)	二零二五年
業績(人民幣千元)					
營業額	63,857,741	87,596,752	101,678,208	105,322,671	100,448,500
稅息折舊及攤銷前利潤(附註)	10,312,749	12,419,243	14,448,442	15,663,854	15,316,433
本公司股東應佔溢利	5,617,526	6,834,956	8,192,656	8,565,331	8,588,443
財務比率					
淨利潤率(%)	8.8	7.8	8.1	8.1	8.6
流動比率(倍)	1.23	1.25	1.26	1.35	1.41
每股財務資料					
盈利(人民幣元)	1.12	1.36	1.63	1.70	1.64
股息(人民幣分)	33.45	41.23	50.06	56.27	57.38
淨資產(人民幣元)	10.67	11.84	13.38	14.11	15.22
其他資料					
於十二月三十一日未完合約額(人民幣十億元)	228.46	259.19	317.85	359.48	364.68

附註： 稅息折舊及攤銷前利潤指於本年度在綜合收益表中未扣除稅項、利息、折舊及攤銷前的利潤。

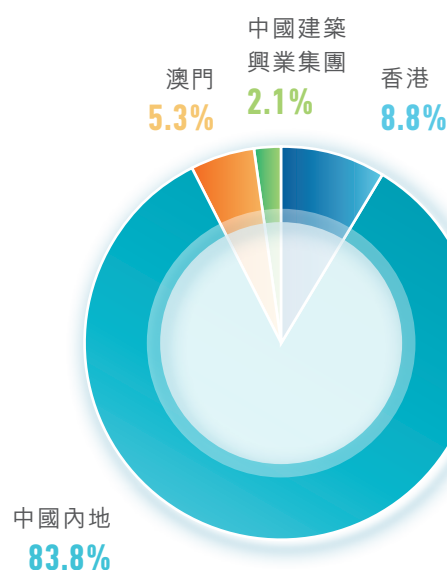
分部營業額明細

截至二零二五年十二月三十一日止



分部業績明細

截至二零二五年十二月三十一日止





全年 大事記

一月

一月三日，中國建築國際集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司「本集團」旗下中建國際投資集團有限公司（以下簡稱「中建國際投資」）中標舟山甬東數字海洋產業園項目。該項目為舟山市「985」行動中「八大高能級發展平台」核心項目，承載著全市數字海洋產業創新、推進高水平產城融合的重要任務。



一月十七日，本集團旗下中國建築工程（香港）有限公司（以下簡稱「中建香港」）受邀參加由香港土木及建築信息管理學會（以下簡稱「HKICBIM」）舉辦的「HKICBIM Award 2025」頒獎典禮，並獲評包括最高榮譽「鑽石獎」在內的多項大獎。



全年大事記(續)

二月

二月，本集團旗下中國建築興業集團有限公司(以下簡稱「中建興業」)下屬遠東幕牆(香港)有限公司(以下簡稱「遠東幕牆香港公司」)及遠東綠能科技(廣東)有限公司(以下簡稱「遠東綠能科技公司」)承建的新界西堆填區擴建計劃項目的寫字樓幕牆工程啓動發電，標志著本集團在香港的首單光伏屋宇類建築幕牆工程正式亮相。



二月十四日，中建香港旗下海宏技術有限公司(以下簡稱「海宏公司」)於元朗防洪壩及明渠改善計劃項目舉行「Smart Safety」推廣活動，本次活動以「Work Smart & Build Safety」為主題，推廣地盤創新安全科技應用。香港特區政府發展局局長寧漢豪出席活動並擔任主禮嘉賓。



全年大事記(續)

二月

二月二十五日，中建香港舉辦香港建造業首個氫能應用啓動禮，暨中建香港三項氫能應用分享會。香港特區政府環境及生態局局長謝展寰、機電工程署署長潘國英等作為主禮嘉賓出席活動。



二月二十八日，中建國際投資旗下中建國際投資(安徽)有限公司聯合中建海龍科技有限公司(以下簡稱「中建海龍」)，中標合肥市廬陽區六安路小學中鐵國際城校區、紅星路小學國際部校區新建綜合樓「智能建造—MiC」項目。



全年大事記(續)

三月

三月十四日，由中建國際投資旗下中建國際投資(浙江)有限公司承建的杭州富陽汽車電子產業基地及配套工程項目正式開工。該項目為浙江省「千項萬億」工程重大建設項目，建成後將完善富陽汽車電子產業鏈生態，提升產業產值與集聚效應，助力區域經濟社會可持續發展。



三月十四日，本集團引入中國東方資產管理(國際)控股有限公司(以下簡稱「東方國際」)成為本集團的戰略股東，東方國際按認購協議完成認購244,600,000股的集團股份，認購價為每股港幣12.26元。三月二十二日，委任東方國際財務總監叶楠先生為本公司非執行董事。

三月十八日，由中建香港承建的香港浸會大學賽馬會創意校園舉辦開幕典禮，香港特區政府教育局局長蔡若蓮、香港賽馬會董事龔楊恩慈、香港浸會大學校董會暨諮議會主席黃英豪、香港浸會大學校長衛炳江出席活動。





全年大事記(續)

三月

三月二十一日，由中建香港承建的港深創新及科技園第一期8號及9號濕實驗室大樓正式平頂，香港特區政府行政長官李家超、署理財政司司長黃偉綸、創新科技及工業局局長孫東等出席活動。



三月二十一日，集團旗下中國建築工程(澳門)有限公司(以下簡稱「中建澳門」)下屬中國建築葡萄牙有限公司作為葡萄牙中資企業協會副會長兼秘書長單位舉辦2025年葡中企協形勢研討會，時任中國駐葡萄牙大使趙本堂出席活動。

三月二十六日，中建香港受邀出席「香港建造商會香港建築2024環保大獎」頒獎典禮，憑卓越環境管理表現斬獲五項大獎。



全年大事記(續)

三月



三月二十八日，集團「善做善成，做一成一」為主題的第三屆信息化大會在珠海舉辦，14名AI員工及「閃閃助手」、「耀耀工廠」三大成果在會上重磅發佈。

三月，集團旗下中建國際資產管理有限公司(以下簡稱「中建國際資管」)下屬南京長江第二大橋有限責任公司(以下簡稱「南京二橋公司」)榮獲由中國公路學會養護與管理分會頒發的第三屆公路養護工程創新大賽精品工程(特等獎)。





全年大事記(續)

四月

四月一日，中建國際投資中標嘉興經開區智能傳感創新基地項目。該項目是浙江省「千項萬億」重大工程，建成後將為嘉興打造「智造創新強市」提供堅實支撐，對長三角地區智能製造產業佈局具有示範意義。



四月三日，中建國際投資承建的青島光電產業園人才公寓組裝合成建築(以下簡稱「MiC」)樓座全面封頂，刷新中國北方地區混凝土「智能建造—MiC技術」高層建築建設新高度。

四月二十八日，中建興業與昆山市人民政府簽署戰略合作框架協議。未來五年，雙方將推動總規模不低於100億元的建築光伏一體化(以下簡稱「BIPV」)項目落地，打造綠色建築示範城市，推動建築行業向綠色建築行業轉型。



全年大事記(續)

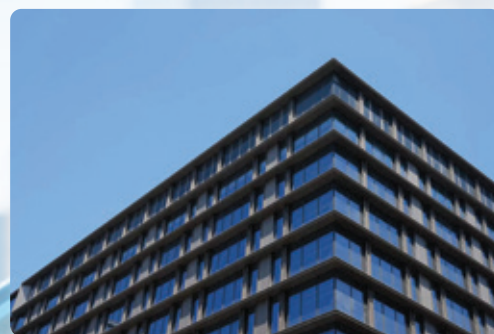
五月

五月十二日至十四日，全球水峰會在法國巴黎舉行。中建香港以設計、建造及運營一體化「DBO」模式打造的香港將軍澳海水化淡廠第一階段工程，憑藉在智慧運營及綠色低碳等方面的卓越表現，榮獲2025年全球水獎「年度最佳海水化淡廠(Desalination Plant of the Year)」。



五月二十一日至二十四日，以「賦能亞洲，連接世界」為主題的第五屆BEYOND國際科技創新博覽會「BEYOND Expo 2025」在澳門舉行。集團連續三年攜帶創新產品驚喜亮相，集中展示「智能建造—MiC技術」、「綠色建造—BIPV技術」及「C-SMART工程管理數字平台」等科技創新成果及項目案例與市場優勢，堅守科技創新服務人民和社會的使命。

五月二十五日，中建興業旗下遠東綠能科技公司承建辦公樓BIPV工程的北京中海金融中心盛大啟幕，該項目滿足綠色建築三大國際認證標準，成為北京首個商業辦公零碳建築和「光儲直柔」技術集成示範項目。



五月二十八日，中建澳門承建的輕軌東綫南段項目舉辦ES6站東側「澳氹1號」盾構機始發儀式，澳門公共建設局局長林焯浩、副局長沈榮臻出席活動。



全年大事記(續)

六月

六月二十八日，集團舉辦第三屆「中國建築員工子女獎學金」頒獎禮，超40個獲獎家庭以線上綫下結合方式參與活動。



六月三十日，中建興業旗下遠東幕牆(新加坡)有限公司中標新加坡樟宜機場「Hotel Indigo Changi Airport」酒店幕牆工程。這是公司在海外市場的首單BIPV項目，標志著公司在綠色建築技術領域的國際化佈局取得實質性突破。



全年大事記(續)

七月

七月二日，由中建國際投資承建的北京市第十四中學綜合改造工程，順利完成首件混凝土模塊化建築吊裝，標誌著北京首個混凝土模塊化學校正式進入主體模塊施工關鍵階段。



項目	主要事件	具體做法
打進	1. 由中承、廣北承、中承建設聯合承建的北京首個“雙子”模塊化建築項目，由中承建設承建的北京首個“雙子”模塊化建築項目，由中承建設承建的北京首個“雙子”模塊化建築項目...	1. 由中承、廣北承、中承建設聯合承建的北京首個“雙子”模塊化建築項目，由中承建設承建的北京首個“雙子”模塊化建築項目...
打進	2. 由中承、廣北承、中承建設聯合承建的北京首個“雙子”模塊化建築項目，由中承建設承建的北京首個“雙子”模塊化建築項目...	2. 由中承、廣北承、中承建設聯合承建的北京首個“雙子”模塊化建築項目，由中承建設承建的北京首個“雙子”模塊化建築項目...
打進	3. 由中承、廣北承、中承建設聯合承建的北京首個“雙子”模塊化建築項目，由中承建設承建的北京首個“雙子”模塊化建築項目...	3. 由中承、廣北承、中承建設聯合承建的北京首個“雙子”模塊化建築項目，由中承建設承建的北京首個“雙子”模塊化建築項目...

七月十七日，中建國際投資承建的北京市樺皮廠8號樓危舊房改建項目，作為探索老房子變「好房子」領域的優秀實踐，成功入選住房和城鄉建設部印發的《「好房子」建設經驗做法(第一批)》。

七月二十二日，由中建香港設計建造的，香港「簡約公屋」計劃中規模最大、單位數量最多的工程——啟德世運道簡約公屋項目舉行第一期平頂儀式。





全年大事記(續)

八月

八月五日，本集團憑藉在環境、社會和管治(以下簡稱「ESG」)的可持續發展方面的優秀表現，獲國際著名評級機構明晟公司(以下簡稱「MSCI」)上調ESG評級至BBB，躍居於中國建築與工程行業[1]第一。

備註： [1]按A股行業分類建築業(代碼E)及港股行業分類建築業(代碼6020)

**CHINA STATE CONSTRUCTION
INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
(3311)**
Construction & Engineering | HK

MSCI
ESG RATINGS
BBB
NEXT REVIEW DATE: August 15, 2023
LAST REPORT UPDATE: August 26, 2022



八月六日，集團舉辦第五屆「魯班先師寶誕，幸福你我之間」關愛工友活動。香港特區政府保安局局長鄧炳強、香港中聯辦經濟部部長徐衛剛、香港特區政府建築署署長李翹彥等出席活動並擔任主禮嘉賓，表達對工友的關愛之心。

八月二十九日，集團在香港舉辦中國建築社區應急義工隊表彰儀式，以答謝義工同事們的無私奉獻。香港特區政府民政及青年事務局長麥美娟、全國人大常委會委員、香港立法會議員李慧瓊、香港特區政府民政事務總署署長杜潔麗，香港特區政府發展局副秘書長陳志豪作為主禮嘉賓出席儀式。



全年大事記(續)

八月

八月，中建香港舉辦的第二期「建證未來•中國建築香港學生成長計劃—建築科技考察團」圓滿結束。本次活動共選拔32名來自香港大學、香港科技大學、香港理工大學及香港城市大學的建築相關專業優秀學生參與，赴上海進行為期四天的考察學習。



類別/項目名稱	名稱	組織/主辦	單位	備註
建築科技考察團	廣州飛機電器有限公司 2025 工廠	廣州飛機電器有限公司	中國航空	建築科技考察團
	廣州五洲製藥有限公司 2025 工廠	廣州五洲製藥有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團	
其他項目	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團
	廣州新華電器有限公司 2025 工廠	廣州新華電器有限公司	中國醫藥	建築科技考察團

八月，中建興業旗下遠東智造(珠海)有限公司(以下簡稱「遠東智造珠海基地」，原遠東幕牆(珠海)有限公司)5G工廠入選國家工業和信息化部《2025年5G工廠名錄》。



全年大事記(續)

九月

九月十日，中建國際投資旗下中建國際投資(廣東)有限公司承建的全國首個獲得6%容積率激勵的模塊化建築項目—廣州南沙大涌安置房項目完成首個模塊化箱體吊裝，標志著項目由土建主體轉入模塊化施工的階段。



九月十二日，集團榮獲ISO37301國際標準、GB/T 35770-2022國家標準雙重認證證書，標志著公司在內部管理與風險控制的優異表現，有效應對外部監管與司法調查，傳遞商業信任增強市場競爭力。

九月二十三日，國家住房和城鄉建設部網站發佈《住房城鄉建設部關於核准2025年度第九批建設工程企業資質名單的公告》，中建國際工程有限公司(以下簡稱「中建國際工程」)成功晉升建築工程施工總承包特級資質，同時獲得工程設計建築行業(建築工程)甲級和建築行業(人防工程)專業甲級資質。



全年大事記(續)

九月

九月二十八日，中建興業旗下遠東綠能科技公司承建的深圳前海冰雪世界BIPV項目竣工驗收併網發電，項目入選深圳市綠色建築示範工程，以技術助力中國「雙碳」目標實現，推動建築綠色轉型，為全球提供可複製的低碳建築解決方案。



九月三十日，由中建國際投資承建的上海市徐匯區田林路城市更新項目完成全面封頂。該項目是上海市首個混凝土模塊化建造項目，也是全國規模最大的採用模塊化建造方式的城市更新項目。



全年大事記(續)

十月

十月八日，在「世界高層建築與都市人居學會(CTBUH) 2025年度全球獎評選中，由中建興業旗下遠東幕牆香港公司參建的香港中環美利道2號商業大廈(The Henderson)項目斬獲「亞洲最佳高層建築獎」、「幕牆工程獎」等多項國際大獎。



十月二十日，由中建香港設計建造的國際調解院總部項目開業儀式在香港隆重舉行。30多個國際調解院公約締約國、簽署國代表以及香港特區各界人士近200人齊聚現場，共同見證這一百年古蹟煥發新生。外交部副部長華春瑩出席活動並致辭。

十月二十四日，中建興業旗下遠東力進幕牆(上海)有限公司(簡稱「遠東幕牆上海公司」)承建的深圳灣超級總部基地C塔幕牆工程完成單元體首掛，該項目由扎哈·哈迪德建築事務所設計，是目前全國連廊雙子塔第一高樓，也是深圳首批國家智能建造試點項目。



全年大事記(續)

十一月

十一月二日，中建香港旗下海宏公司正式發佈幸福工友APP 3.0版本。



十一月二十日，國家住房和城鄉建設部發佈《住房城鄉建設部關於核准2025年度第十一批建設工程企業資質名單的公告》，中海建築有限公司(以下簡稱「中海建築」)成功晉升建築工程施工總承包特級資質，同時獲得工程設計建築行業(建築工程)甲級和建築行業(人防工程)專業甲級資質。



全年大事記(續)

十一月

十一月二十五日，第二十一屆中國公共關係行業最佳案例大賽頒獎禮在北京舉行，中建香港憑藉可持續發展、企業文化建設等領域的優秀傳播作品，一舉斬獲兩項金獎、三項銀獎，獲獎總數在所有香港參賽機構中位居榜首。



十一月二十五日，由中建興業旗下遠東幕牆香港公司和遠東幕牆上海公司承建的雙曲幕牆難度「天花板」— 深圳歐加大廈幕牆工程完成超大船頭單元首掛。



全年大事記(續)

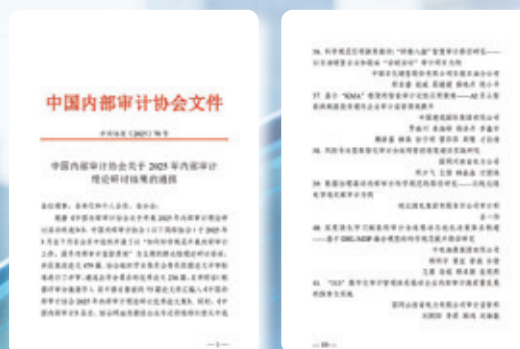
十二月

十二月四日，2025年度「New Civil Engineer」(以下簡稱「NCE」)頒獎典禮在英國倫敦舉行。中建香港與愛銘建築(國際)有限公司(以下簡稱「愛銘國際」)聯合承建的搬遷沙田污水處理廠往岩洞項目，成功斬獲2025 NCE「年度隧道工程大獎」。同時，中建香港聯合香港渠務署與工程顧問公司艾奕康(AECOM)組建的项目團隊，首次摘得2025 NCE「年度隧道團隊大獎」。



十二月八日，由中建國際投資建設的西城區三里河一區28號樓危舊樓改建項目結構全面封頂。該項目從首批建築模塊吊裝至六層住宅封頂，僅用時約46天，54戶居民實現「原址住好房」的願望。

十二月十日，中國內部審計協會公佈2025年內部審計理論研討結果，公司《基於「KMA」框架的智能審計定性應用探索—AI員工智能體賦能投資建設企業審計監督質效提升》獲選優秀論文，並將彙編入《中國內部審計協會2025年內部審計理論研討優秀論文集》。





全年大事記(續)

十二月

十二月十二日，中建澳門下屬中建投資(珠海)有限公司舉辦澳門大學橫琴粵澳深度合作區校區動工儀式，澳門特區行政長官岑浩輝、中央政府駐澳門聯絡辦公室副主任黃柳權出席儀式。



十二月十五日，2025年度中國交通運輸協會科學技術獎授獎名單公佈，中建國際資管下屬南京二橋公司參與的「大跨徑橋梁拉吊索智能感知及靶向診治關鍵技術」項目獲得中國交通運輸協會科學技術獎一等獎。

十二月二十一日，由中建香港承建的香港中九龍繞道油麻地段正式通車，標志著香港戰略運輸基建項目中九龍繞道建設取得重要進展，將有效加強九龍東西方向的交通連接。



全年大事記(續)

十二月

十二月，中建國際投資旗下中建國際投資(貴州)有限公司憑藉《深埋工程硬質岩體高應力災害預測與防控技術及應用》，榮獲中國安全生產協會第六屆安全科學技術獎「科技進步獎」一等獎。



十二月，工信部正式公佈第九批國家級製造業單項冠軍企業名單，中建興業旗下遠東智造珠海基地憑藉核心產品「數字智造自由曲面幕牆」成功入選。

主席 報告書

年內，本集團承接**新工程**

189項，

應佔合約額為

人民幣**1,702.14**億元。



張海鵬先生
主席兼執行董事



主席報告書(續)

業務回顧

二零二五年，全球主要國家和地區經濟走勢繼續分化，地緣政治緊張因素依然頻發，美國政府推出大規模「對等關稅」政策，加劇貿易保護主義抬頭，衝擊全球供應鏈穩定，對國際經濟循環造成阻礙，並影響全球市場預期和投資信心，加大經濟不確定性和市場波動風險。在此影響下，面對內外部環境複雜變化，中國堅定不移貫徹新發展理念，國民經濟運行頂壓前行、向新向優，高質量發展取得新成效，經濟增長穩健實現年初預期目標。中國香港貨物出口增長顯著，金融市場活躍，消費與投資溫和回暖；中國澳門跨境交通更加便利，多項引客措施落地成效理想，旅遊業保持復蘇趨勢，經濟實現穩步增長。

在過去的一年中，集團始終堅持科技賦能的差異化競爭戰略，全年業務結構進一步優化，主要經營指標保持穩健，經營性現金流連續四年保持為正，取得了不俗成績。

截至二零二五年十二月三十一日止，集團經審核收入人民幣1,004.49億元，經營溢利人民幣141.72億元；股東應佔溢利上升0.3%至人民幣85.88億元，每股基本盈利人民幣1.64元，每股資產淨值達人民幣15.22元。董事局建議派發二零二五年度末期股息每股港幣28.5仙，全年合共派發股息港幣62.5仙，同比增長1.6%。

港澳地區市場

集團植根港澳，深度參與重大民生項目與重點區域開發建設，本年中標新界元朗錦上路兩單公屋等房屋工程，以MiC、機電裝備合成法等建築科技更快、更好服務香港民生；憑藉土木工程雄厚技術實力包攬沙田岩洞已批出全部四單工程等項目。集團積極參與香港北部都會區發展計畫，年內中標洪水橋淨水設施第1期等區內項目，在北部都會區累計總

合約額超千億港元，繼續領跑市場。澳門旅遊業發展態勢持續向好，促進澳門建築業在酒店裝修、翻新、擴建等領域的工程項目加速落地，集團子公司中建澳門隨之受益，中標銀河四期二階段工程等大型項目。全年港澳市場實現新簽約人民幣567.63億元，保持市場龍頭地位。

中國內地市場

集團始終將投資質量擺在首位，主動將業務向高能級地區聚集，本年成功在多個省會城市落地項目，實現投資業務穩中提質。兩子公司中海建築及中建國際工程成功晉升建築工程施工總承包特級資質，綜合競爭力進一步提升。集團全年中國內地新簽約額人民幣1,069.11億元，同比增長16.6%。

MiC在一線城市取得更多認可，本年連續落地多單一線城市項目，產品認可度進一步提升。其中，在北京中標海淀區定慧寺北地塊、三里河一區28號樓、第十四中學綜合改造工程等項目，集團已於通州區以優惠價格摘地，開始建設MiC工廠，工廠生產線自動化率將達70%以上，數字化覆蓋率100%，並裝備智能建造核心技術和智能裝備，為集團進一步拓展北京市場奠定良好基礎。集團在廣州中標花都區文城南安置房、南沙大涌安置房等項目，其中南沙項目滿足廣州市對模塊化建築項目的激勵政策要求，容積率核算時額外增加6%的激勵面積，為首個被激勵項目。

主席報告書(續)

幕牆市場

集團旗下中國建築興業錨定「深耕港澳、鞏固內地、聚焦重點海外市場」的經營策略，發揮高端品牌優勢。在港澳市場，積極主動應對下行壓力，重點深化與大客戶戰略合作關係，年內中標華懋東涌牽引配電站住宅等多個大型幕牆項目；全球單體建築幕牆最大合約澳門銀河四期項目一期工程順利完工，再次展示高質量履約實力。在內地市場，於北京、上海、廣州等高能級城市獲得華為、太古、愛馬仕等客戶訂單。新加坡進展顯著，中標新加坡第一家零能耗酒店——樟宜機場T2航站樓酒店等項目，實現BIPV首次出海。中國建築興業高度注重科技研發，不斷加深BIPV業務護城河，本年成功攻克超薄面層等關鍵技術，推出Light A 2.0產品，自主建設的BIPV量產線正式投產，當前國內單體面積最大的BIPV項目——深圳前海冰雪世界年內順利竣工，並入選深圳市綠色建築示範工程。

引入戰略股東

二零二五年三月十四日，東方國際通過認購集團股份成為戰略股東，該筆戰略投資為集團擴大資本基礎、優化資本結構、增強資金實力，支援科技創新提升差異化競爭優勢，進一步提升業務發展動能和價值創造能力。

股份認購完成後，東方國際提名委任其財務總監叶楠先生為本公司非執行董事，進一步明確了戰略股東地位，本公司董事會結構進一步優化，管治體系持續完善。

可持續發展管理

集團本年繼續改進完善環境、社會和管治(「ESG」)管理體系，修訂並發佈《反貪污政策》等環境、社會類政策；年內啟動可持續發展路線圖修訂調研工作，著力在「十五五」期間進一步提升ESG管理水平。集團積極履行社會責任，在颱風等各類災情發生時第一時間啟動應急響應機制，組織人員力量支援，用快速響應與實際行動守護民生。集團ESG表現獲得國際、國內主流機構高度肯定：MSCI ESG評級從B躍升至BBB級，居中國建築業首位，連續9年入選富時社會責任指數，連續3年入選標普全球《可持續發展年鑒(中國版)》，恒指可持續發展評級由A上調至A+，並繼續成為恒指可持續發展基準指數中唯一建築企業；Wind ESG評級為AA，中誠信綠金ESG評級升至AA+，華證ESG評級升至AA，以上三項評級中均為所在行業第一名。

風險管控

集團在持續執行既有風險管理制度和工作機制的基礎上，進一步將風險體系建設向經營平台縱深推進，建立經營平台風險管理制度，開展風險識別排查。本年開展各類加強風險意識、提高風險管理水準的培訓活動，為高質量發展築牢堅實安全屏障。

財務管理

二零二五年，集團保持行業較優的主體信用評級(穆迪Baa2、惠譽BBB+、標普BBB、中誠信國際AAA)，為債券發行奠定良好基礎。集團把握內地較低利率，加大人民幣債券發行力度，綜合融資成本持續下降，相比二零二四年降低0.6個百分點。通過多品種、分批次發行債券，進一步優化了集團的債務期限結構，提高了直接融資比重，進一步降低融資成本，為生產經營與項目建設提供了有力的資金保障。



主席報告書(續)

匯率方面，集團通過資產與負債、收入與支出的幣種自然匹配，減少匯率變動對財務資料的衝擊。集團堅持執行以現金流為核心的預算管理和投資管控，連續第四年實現經營性現金流淨額為正，內地投資業務營業額收現比首次超過100%。

集團財務狀況繼續保持良好態勢，在手現金及可動用財務資源充足。截至二零二五年十二月三十一日，在手現金人民幣303.29億元，佔總資產比重10.8%；淨借貸比率控制在68.5%，同比下降5.1個百分點；未動用銀行授信額度人民幣1,684.16億元，相比上年同期增長33.6%。

人力資源

集團堅持內外聯動、引育並舉，積極加強與學界及行業同仁的交流協作，不斷充實集團人力資源儲備。集團長期保持與多位院士專家的聯繫，為發展戰略和業務關鍵難點收集寶貴意見建議。年內，集團與岳清瑞院士合作成立「智能建造裝備與技術研究中心」，未來將在智能建造、綠色建築、模塊化集成建築等領域深化合作。集團為員工提供豐富培訓資源，本年繼續開辦「新增長曲線」培訓課程、「築將計劃」項目經理孵化營、MiC項目管理實訓班、「安全管理提升營」等專項培訓，持續優化國家卓越工程師校企聯培計劃的培養機制。

科技創新

集團堅持科技賦能發展，不斷強化科研創新能力，同時著力市場推廣，驅動業務結構優化。本年科技帶動類新簽約額達人民幣853.89億元，同比增長6.2%；研發投入人民幣8.18億元，研發投入佔營業額比例達到0.8%，完成十四五既定目標。

集團子公司中建海龍作為MiC領軍企業，承擔的國家重點研發項目順利實施，中標北京市科技計畫「揭榜掛帥」科研項目，並與集團協同中國土木工程學會承辦本年模塊化集成建築技術交流會。在廣東省住房和城鄉建設廳、香港發展局指導下，集團作為MiC行業領軍企業聯合企事業單位、高校、科研院所和行業協會共同發起成立了粵港澳組裝集成模塊化建築產業發展聯盟。該聯盟將聚合產業鏈上下游企業資源，推動粵港澳業界攜手共建交流合作和優勢互補機制，進一步促進產業發展。中建澳門牽頭獲批2025澳門科技發展基金與國家自然科學基金委員會聯合科研資助項目。集團科技產品參加好房子科技展、第二十二屆住博會、中國—東盟建築科技展等高端展會，獲各界讚譽，進一步提升了知名度。年內，集團獲得NCE年度隧道工程大獎、黑龍江省科學技術成果轉化獎一等獎、貴州省科技進步獎二等獎、中國公路學會科技進步一等獎、中國建築金屬結構協會科技獎等多項重要科技榮譽，彰顯了集團的科技創新實力。

主席報告書(續)

業務展望

二零二五年，集團積極應對各種風險與挑戰，最終在項目建設、市場開拓、科技研發等多方面取得了不俗成績。展望二零二六年，國際政治局勢多極化加速，各國經濟情況或將進一步分化，中國經濟發展潛能依然巨大。在快速變化的環境中，集團將識變、應變、求變，全力確保企業經營行穩致遠、持續健康發展。在港澳市場，香港北部都會區建設、澳門四大工程(澳琴國際教育(大學)城、澳門國際綜合旅遊文化區、澳門珠江西岸國際航空運輸樞紐(港)，以及澳門科技研發產業園)建設有序推進，集團將繼續發揚現有優勢，鞏固行業龍頭地位。在中國內地市場，集團將重點深耕高能級地區，同時牢牢把握智能建造、綠色低碳等建築業轉型升級帶來的結構性機遇。集團將堅持強化基礎管理，築牢穩健運營底線；堅持深化改革創新，不斷提升發展質效，以堅實腳步邁向高質量發展。

致謝

本人謹藉此機會，對董事局同寅之卓越領導、各位合作夥伴、投資者的鼎力支持、社會各界的熱誠幫助及全體員工的辛勤工作，表示衷心的感謝！

承董事局命

中國建築國際集團有限公司

主席兼執行董事

張海鵬

香港，二零二六年三月二十六日

管理層

討論及分析





本公司股東應佔溢利為

人民幣**85.88**億元，

同比增長**0.3%**。

經營性現金流連續四年為正，
年內錄得淨流入人民幣**10.53**億元。



整體表現

本集團的營業額繼續維持過千億元的規模，年內錄得營業額人民幣1,004.49億元。

每股基本溢利為人民幣1.64元，同比下降3.5%。本年度建議末期股息每股港幣28.5仙及已派付中期股息每股港幣34仙，本年度股息總額為每股港幣62.5仙，較去年增加1.6%。

香港、澳門及中國內地於年內仍是本集團的核心市場及主要貢獻項目，分別佔本集團營業額的39.6%、3.4%及53.4%。於香港及澳門，本集團著重公共及私營建築業務，進一步以持續的強勁表現鞏固業內的領導地位。於中國內地，本集團主要專注於建築相關投資項目，其強大的業務執行力及客戶滿意度造就其龐大的規模。中國建築興業集團有限公司及其附屬公司（統稱「中國建築興業集團」）主要專注大廈外牆工程承包業務。此上市附屬公司目前由獨立管理團隊管理，故視為本集團的獨立業務單元。





管理層討論及分析(續)

下列段落載列本年度收益表內主要項目的分析：

香港及澳門

建築及相關業務

本集團一直憑藉組裝合成建築(MiC)技術積極參與香港的公共房屋建設。此外，本集團繼續保持北部都會區的領導地位，並已贏得多個項目。香港分部的營業額增加5.7%至人民幣397.54億元。分部業績為人民幣12.42億元，增長11.6%。

由於缺乏大型醫院及綜合娛樂項目，澳門分部的營業額下跌57.8%至人民幣33.88億元。然而，受惠於澳門八號項目(一個建設及經營性零售項目)持續的經營性收入，整體分部業績跌幅收窄，減少25.8%至人民幣7.48億元。

中國內地

本集團始終將投資品質擺在首位，主動將業務向高潛力地區聚集。於年內，本集團成功在多個省會城市落地項目，實現投資業務穩中提質。MiC在一線城市取得更多認可，年內成功獲得多個項目。儘管中國內地分部的營業額小幅下降3.0%至人民幣535.99億元，但分部業績增長1.4%至人民幣118.88億元。

(1) 建築相關投資項目

我們的建築相關投資項目遍及不同類型的業務，包括投資及建造收費公路、收費橋樑及各種房建工程，如保障性住房、醫院及學校。本集團不斷優化在手項目組合，增加參與政府定向回購項目及其他現金回收周期較短的項目，以加快資金周轉。年內，中國內地加大對現金回收的力度，包括我們應佔合營企業投資所得的回購款，從建築相關投資項目取得人民幣500.01億元回購款，增長2.1%。

建築相關投資項目仍然為中國內地的核心業務及主要貢獻項目。營業額下降4.7%至人民幣509.62億元，分部業績增長6.5%至人民幣116.02億元。

(2) 運營基建項目

運營基建項目指收費公路運營。撇除合營企業的貢獻，運營基建項目的營業額為人民幣1.73億元，增長42.8%。

(3) 其他業務

其他業務主要指工業廠房改造、裝配式建築生產廠房及項目管理服務等其他業務的貢獻。該分部的營業額為人民幣24.64億元，增長45.8%。

中國建築興業集團有限公司

中國建築興業集團專注於發展大廈外牆工程承包業務、總承包業務及運營管理業務。中國建築興業集團進一步鞏固其於香港及澳門市場的領導地位，並持續開拓其中國內地及新加坡市場。由於大廈外牆工程承包業務收入下降，中國建築興業集團的營業額及分部業績分別下降15.9%及59.0%至人民幣37.07億元及人民幣2.95億元。

管理層討論及分析(續)

投資收入、其他收入及其他收益／(虧損)淨額

投資收入、其他收入及其他收益淨額增加17.5%至人民幣2.49億元，該增幅主要由於本年度確認的出售物業、廠房及設備之收益增加所致。

應佔聯營公司溢利

本集團繼續透過對聯營公司的投資推動承包業務。應佔聯營公司溢利減少95.1%至人民幣1,200萬元。有關減少是屬於周期性的，原因是多項住宅項目於年內確認虧損。

應佔合營企業溢利

本集團主要以合營企業模式經營基建投資項目。隨著多條收費公路正式開通，應佔合營企業溢利較去年上升約45.1%至人民幣8.46億元。

財務費用

年內，於年內溢利扣除的財務費用減少16.2%至人民幣24.70億元。

每股盈利

截至二零二五年十二月三十一日止年度的每股基本盈利減少3.5%至人民幣1.64元。每股基本盈利乃根據本公司股東應佔年內溢利人民幣85.88億元及年內已發行普通股加權平均數5,233,966,805股計算得出。

企業財務

本集團財務狀況

(a) 股東權益

年內，本集團發行244,600,000股普通股，籌集資金約人民幣27.98億元(已扣除開支)。

本集團致力以雄厚的資金實力維持良好的財務狀況，支持穩步擴張。於二零二五年十二月三十一日的股東權益達人民幣803.77億元。該增幅主要由於年內溢利人民幣90.05億元及發行普通股人民幣27.98億元，且部分被年內分派人民幣31.01億元抵銷所致。

(b) 銀行結餘及現金

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為人民幣303.29億元，佔總資產10.8%。銀行存款貨幣組合載列如下：

	二零二五年	二零二四年
	%	%
港幣(「港幣」)	13	15
人民幣	78	80
澳門幣	5	3
美元(「美元」)	3	1
其他	1	1

香港以外的銀行存款主要供各地區附屬公司使用。年內，本集團並無金融工具作貨幣對沖用途。



管理層討論及分析(續)

(c) 借款

本集團於企業層面集中管理和控制融資及資金活動。我們有取得銀行貸款及進入資本市場的良好途徑，致力尋求穩定且低成本的融資，亦進一步靈活調動中國內地與香港之間的資金，以提升資金使用效率。

年內，本集團於中國內地發行人民幣115億元公司債券，包括於年內發行及償還的人民幣75億超短期債券。

於二零二五年十二月三十一日，本集團借款總額(包括本集團所發行以美元計值的無抵押擔保票據及以人民幣計值的公司債券)為人民幣854.02億元，其中港幣、美元及人民幣分別佔借款總額15.3%、2.1%及82.6%。鑑於近年匯率波動，本集團計劃增加人民幣融資的比例，以自然對沖來自中國內地業務收益的風險。

銀行借款利息乃參考香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)或中國人民銀行(「中國人民銀行」)貸款最優惠利率(整體條件優惠)按固定及浮動利率計息，而票據及債券則按固定利率計息。年內，考慮到中國內地低利率的市場環境，本集團增加在中國內地的固定利率借款的比例，以降低融資成本。

下表載列本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的借款總額到期情況：

	二零二五年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元
銀行借款		
要求時或一年內	15,096	13,296
一年以上但不超過兩年	19,483	21,092
兩年以上但不超過五年	33,571	25,334
五年以上	4,008	8,354
銀行借款總額	72,158	68,076
應付無抵押擔保票據	1,752	1,809
公司債券	11,492	10,994
借款總額	85,402	80,879

於二零二五年十二月三十一日，本集團的淨借款為人民幣550.73億元，而本集團的淨借貸比率為68.5%。該比率按淨借款除以總權益計算。淨借款乃總借款(包括綜合財務狀況表所列示的流動及非流動銀行借款)扣減現金及現金等價物計算得出。於二零二五年十二月三十一日，已承諾未動用的信貸授信額度及其他銀行授信額度(如工程保函等額度)為人民幣1,684.16億元。

(d) 現金流分析

年內，本集團維持正經營性現金流，產生現金流入淨額人民幣10.53億元。投資業務的現金流出淨額為人民幣8.13億元。融資業務的現金流入淨額為人民幣15.0億元。

管理層討論及分析(續)

金融風險管理政策

1. 利率風險

本集團的公平值及現金流量利率風險分別主要涉及固定及浮動利率借款。為審慎管理利率風險，本集團已制定政策及程序，以評估、記錄及監察所有相關金融風險。本集團會繼續審視市場趨勢和業務運營需要，以安排最有效的利率風險管理工具。

2. 信貸風險

本集團的主要金融資產為銀行結餘及現金、貿易及其他應收款。綜合財務狀況表呈列的本集團貿易及其他應收款已扣除呆賬撥備。減值撥備乃根據本集團的會計政策或出現已確認虧損事件而決定，此乃基於過往經驗證明可收回的現金會有減少。給予業務夥伴的信貸乃基於客戶聲譽及財務狀況。在建項目(不論在香港、澳門、中國內地或海外)的主要客戶為當地政府、政府關連實體及若干半官方機構和若干知名房地產發展商。因此，本集團並無面臨任何重大信貸風險。

本集團資金運作的信貸風險方面，本集團的銀行結餘及現金必須於信譽良好的金融機構存放及交易，將本集團所面臨的信貸風險減至最低。

3. 外匯風險

本集團從事多項以外幣(主要為港幣及美元)計值的交易，因此面對外匯風險。本集團會密切監察匯率波動情況以控制外匯風險及調整融資結構(倘需要)。本集團近年傾向增加人民幣融資的比例，以自然對沖來自中國內地業務收益的風險。

業務 回顧



於二零二五年底，本集團在建工程

391 項，應佔合約額共計

人民幣**5,564.16**億元。





業務回顧(續)

二〇二五年主要完工工程

序號	項目名稱	政府／	
		公營類別	私營類別
樓宇建築			
1	設計及建造將軍澳中醫院及政府中藥檢測中心	●	
2	離島醫療綜合體主體建造工程	●	
3	澳門新濠影匯二期		●
4	黃竹坑站第三期商住項目		●
5	合和中心二期上蓋工程		●
6	港深創新及科技園之1A階段主合約發展項目	●	
7	澳門主題公園渡假村酒店綜合體發展項目		●
8	黃竹坑站第四期商住項目		●
土木工程			
1	三跑道系統項目－北跑道修建重置工程		●
2	中九龍幹線啟德東工程	●	
建築相關投資			
1	福建省莆田市龍德井、溝頭片區棚戶區改造項目	●	
2	廣東省廣州白雲區龍歸陶瓷城安置房項目	●	
3	福建省莆田市秀嶼區蘇塘職教園及產業配套項目	●	
4	安徽合肥肥西縣城鄉一體化發展一期項目	●	
5	天津市津南區辛莊鎮白萬路東地塊安置房項目	●	
6	安徽省淮南市田家庵區四宜置業湖山世家項目		●
7	江蘇省泰州市海陵區規劃泰祥路東側、永定路北側地塊安置房項目	●	
8	浙江省溫州市鹿城區未來科技島04-B-29地塊安置房項目	●	
9	上海市虹口區廣中社區N080601、N080602單元059-02地塊項目		●
10	安徽省淮南高新區青桐苑房建及基礎設施項目	●	
11	福建省漳州市龍文區2022P18地塊安置房項目	●	
12	湖北武漢東湖高新區濱湖社區安置房政府購買服務項目	●	
13	浙江省溫州市鹿城區未來科技島05-B-35a地塊安置房項目	●	
14	浙江省溫州市鹿城區核心片區葡萄棚單元B-01a地塊安置房項目	●	
15	陝西西安西咸新區灃東新城地塊三安置房項目	●	



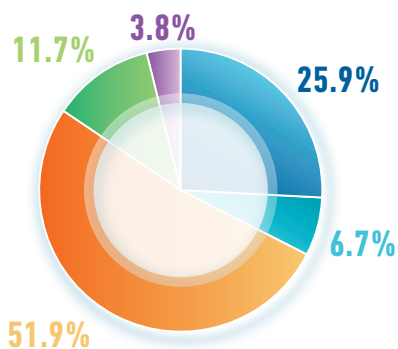
業務回顧(續)

二〇二五年新承接工程

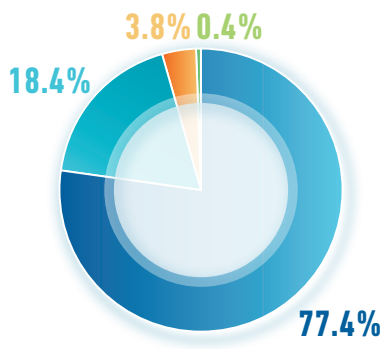
年度摘要



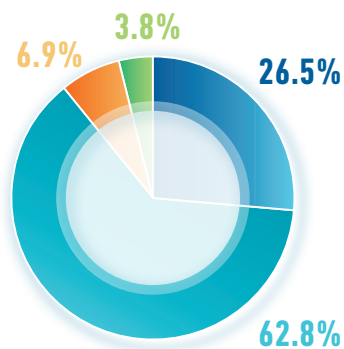
按工程類型分佈



按客戶分佈



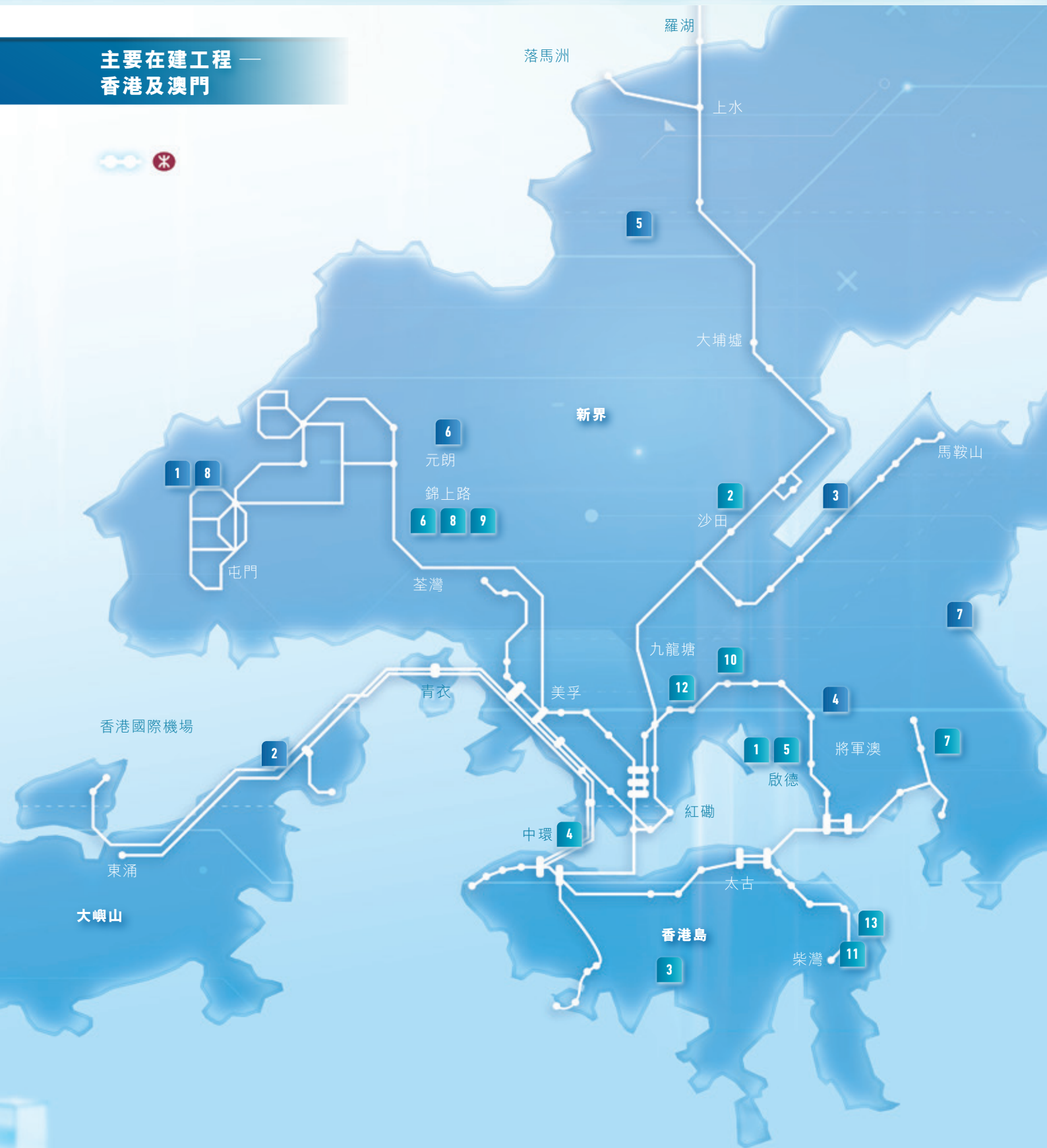
按市場分佈



- | | | | | | |
|----------|--------|-----------|---------|------|----------|
| ■ 樓宇建築 | ■ 土木工程 | ■ 政府/公營類別 | ■ 私營類別 | ■ 香港 | ■ 中國內地 |
| ■ 建築相關投資 | ■ 其他 | ■ 中國建築興業 | ■ 半官方機構 | ■ 澳門 | ■ 中國建築興業 |
| ■ 中國建築興業 | | | | | |

業務回顧(續)

主要在建工程 — 香港及澳門

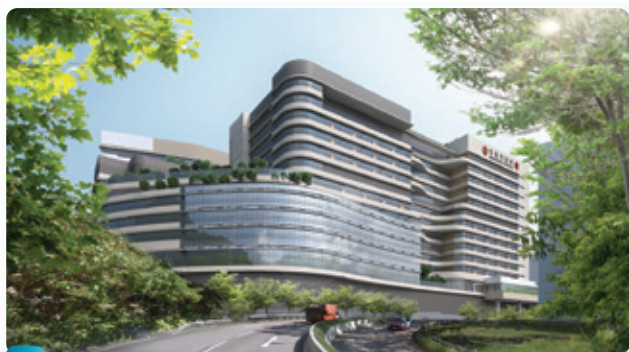




業務回顧(續)

主要在建工程－香港

序號	項目名稱
樓宇建築	
1	啟德新急症醫院 (Site A)
2	威爾斯親王醫院重建計劃第二期(第1階段)
3	香港葛量洪醫院重建(第1期)
4	中環新海濱 IL9088 發展項目總承包工程(3A地盤)
5	啟德新急症醫院 (Site B)
6	西鐵錦上路站第一期物業發展
7	將軍澳日出康城 13 期住宅
8	新界元朗錦上路第 1 號地盤第 1 期及第 2 期公營房屋發展計劃
9	設計及建造錦上路第 4a 號地盤第 1 期及第 2 期公營房屋發展計劃
10	九龍聖母醫院重建項目
11	太古柴灣道 391 號住宅發展
12	美東村重建(早期部分)
13	香港柴灣水務署總部及懲教署總部大樓工程



3 香港葛量洪醫院重建(第1期)



8 新界元朗錦上路第1號地盤第1期及第2期公營房屋發展計劃



10 九龍聖母醫院重建項目



12 美東村重建(早期部分)

業務回顧(續)

主要在建工程－香港(續)

序號	項目名稱
土木工程	
1	新界西堆填區擴建計劃
2	小蠔灣車廠物業發展－小蠔灣站及相關建造工程(1701)
3	搬遷沙田污水處理廠往岩洞－主體岩洞建造工程
4	安達臣道石礦場聯用岩洞發展
5	古洞北新發展區餘下工程－粉嶺公路(古洞段)改善工程及相關工程
6	元朗防洪壩及明渠改善計劃
7	匡湖居至西貢市之間的西貢公路分隔車道工程
8	洪水橋淨水設施第1期－土木工程



1 新界西堆填區擴建計劃



2 小蠔灣車廠物業發展－小蠔灣站及相關建造工程(1701)



3 搬遷沙田污水處理廠往岩洞－主體岩洞建造工程



8 洪水橋淨水設施第1期－土木工程



業務回顧(續)

主要在建工程－澳門

序號	項目名稱
1	銀河四期上蓋工程
2	銀河四期二階段工程
3	澳門黑沙灣新填海區「P」地段－地段A置換房建造工程
4	澳門輕軌東線南段設計連建造工程
5	澳門新城A區A4地段公共房屋設計連建造工程
6	澳門新城A區B8地段公共房屋設計連建造工程
7	離島醫療綜合體－康復醫院大樓建造工程
8	澳門新城A區A2地段公共房屋設計連建造工程
9	澳門新城A區A12地段公共房屋設計連建造工程



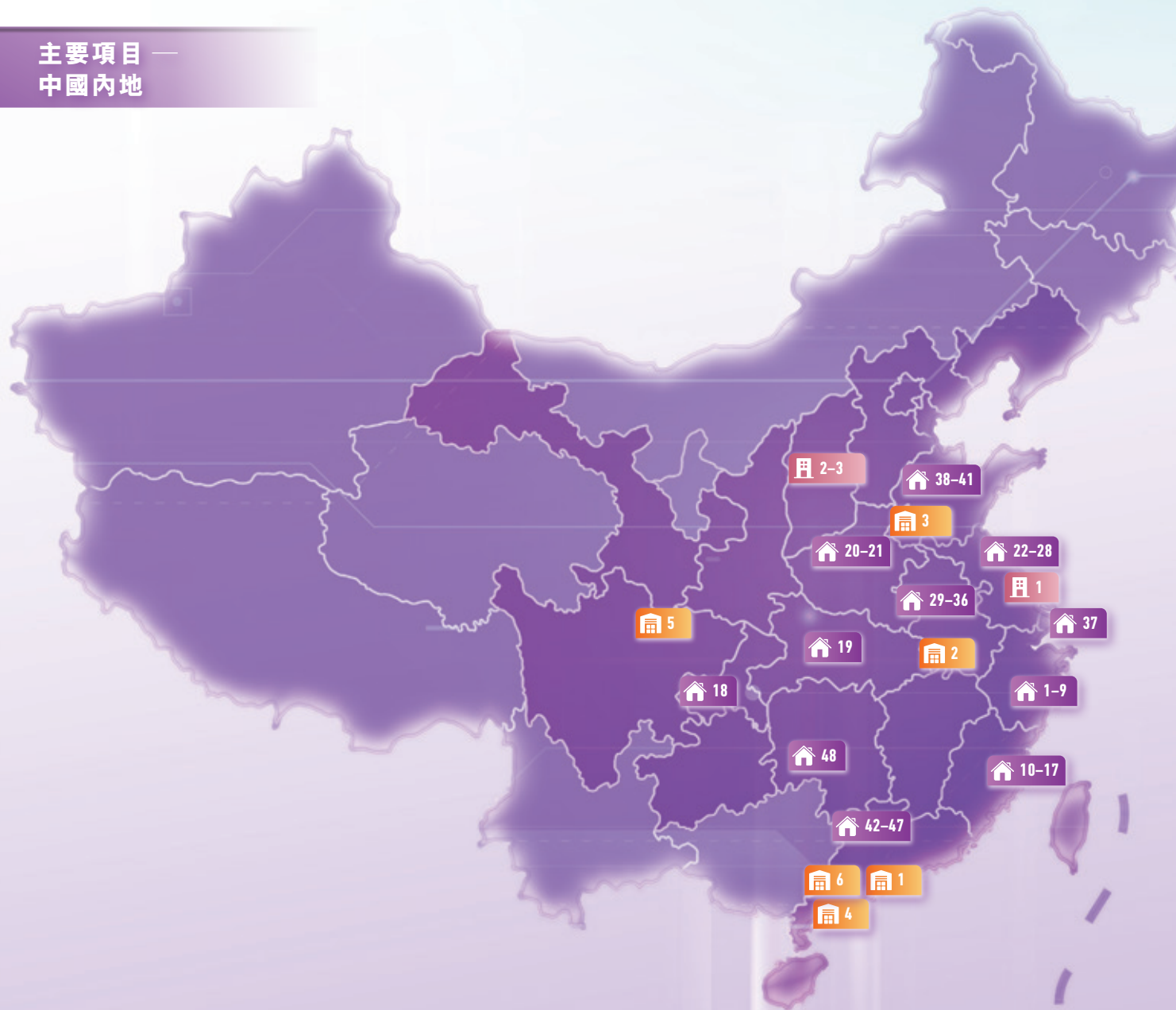
3 澳門黑沙灣新填海區「P」地段－地段A置換房建造工程






7 離島醫療綜合體－康復醫院大樓建造工程

業務回顧(續)

主要項目 — 中國內地



-  建築相關投資項目
-  裝配式建築生產基地
-  運營及管理項目



業務回顧(續)

主要在建工程－中國內地

序號	項目名稱
建築相關投資	
1	浙江湖州南太湖新區鳳凰灣區塊基礎設施及房建工程項目
2	浙江金華婺城區城市更新及配套設施項目
3	浙江嘉興經開區智能傳感創新基地房建項目
4	浙江省溫州市鹿城區葡萄棚單元B-01b地塊房建項目
5	浙江省溫州市鹿城區核心片區吳橋單元B-04地塊安置房項目
6	浙江省湖州吳興區織裡振興街道公建與市政項目
7	浙江溫州瑞安市安陽單元05-13地塊安置房項目
8	浙江台州椒江區東海大道以南、規劃道路五以東地塊安置房項目
9	浙江台州黃岩區永寧江科創新城房建及基礎設施項目
10	福建省泉州市棚戶區改造及基礎設施公私合營項目
11	福建福州鼓樓區2025-42號地塊安置房項目



3 浙江嘉興經開區智能傳感創新基地房建項目



5 浙江省溫州市鹿城區核心片區吳橋單元B-04地塊安置房項目



10 福建省泉州市棚戶區改造及基礎設施公私合營項目



11 福建福州鼓樓區2025-42號地塊安置房項目

業務回顧(續)

主要在建工程－中國內地(續)

序號	項目名稱
12	福建莆田荔城區綏溪片區城中村保障性安居房建項目
13	福建福州福清市音西街道2024-38號地塊安置房項目
14	福建福州晉安區環南新村B地塊安置房項目
15	福建福州鼓樓區2025-41號地塊安置房項目
16	福建福州台江區寧化新村地塊安置房項目
17	福建福州晉安區環南新村A地塊安置房項目
18	重慶市經開區博睿庭人才公寓建設項目總承包項目
19	湖北武漢青山區白玉山街P(2025)141號地塊安置房項目
20	河南省洛陽市黃河文旅設施項目
21	河南省洛陽市瀘河區大連河安置房項目
22	江蘇省鹽城市先鋒大島基礎設施項目
23	江蘇南京江寧開發區NO.2024G76地塊安置房項目
24	江蘇南京雨花經濟技術開發區人居森林片區城市更新房建項目
25	江蘇省無錫市梁溪區民主街F、H地塊房建項目
26	江蘇南京江寧濱江經濟開發區盛江花苑九期B地塊安置房項目
27	江蘇南京江寧濱江經濟開發區盛江花苑九期C地塊安置房項目
28	江蘇蘇州相城區康升路南、婁沿路東地塊安置房項目
29	安徽合肥廬陽區龍高照城市更新(三期)房建項目
30	安徽省合肥經開區房建項目
31	安徽合肥廬陽區龍高照片區城市更新(二期)房建項目
32	安徽合肥瑤海區大店地塊二安置房項目
33	安徽合肥瑤海區銅陵路7字地塊及倉儲地塊安置房項目
34	安徽蕪湖北北新區西灣花園安置房項目
35	安徽合肥廬陽區四裡河左岸城市更新(一期)房建項目
36	安徽合肥瑤海區新能源(氫能)產業園房建項目



業務回顧(續)



19 湖北武漢青山區白玉山街P(2025)141號地塊安置房項目



28 江蘇蘇州相城區康升路南、婁沿路東地塊安置房項目



30 安徽省合肥經開區房建項目



36 安徽合肥瑤海區新能源(氫能)產業園房建項目



39 山東省臨沂蘭山區前十後十片區房建及基礎設施建設項目



40 山東省城陽中電科青島科技產業園一期設計施工總承包

業務回顧(續)

主要在建工程－中國內地(續)

序號	項目名稱
37	上海市虹口區新業坊項目
38	山東省濰坊市奎文區安置房項目
39	山東省臨沂蘭山區前十後十片區房建及基礎設施建設項目
40	山東省城陽中電科青島科技產業園一期設計施工總承包
41	山東濰坊奎文區董家片區項目工程總承包(EPC)項目
42	廣東廣州南沙區橫瀝鎮2024NJY-7號地塊房建項目
43	廣東廣州南沙區橫瀝鎮2024NJY-9號地塊房建項目
44	廣東廣州花都區文旅城南安置房項目
45	廣東佛山南海區桂城平南順利舊村產業安置房房建項目
46	廣東佛山禪城照明廠地塊安置房項目
47	廣東廣州白雲區江高鎮金沙南路安置房項目
48	湖南省長沙市天心區黑石鋪基礎設施及房建項目



43 廣東廣州南沙區橫瀝鎮2024NJY-9號地塊房建項目



44 廣東廣州花都區文旅城南安置房項目



業務回顧(續)

主要在建工程－中國內地(續)

序號	項目名稱
裝配式建築生產基地	
1	深圳市海龍建築製品廠
2	安徽省海龍建築製品廠
3	山東省海龍建築製品廠
4	珠海市海龍建築製品廠
5	重慶市海龍建築製品廠
6	江門市海龍建築製品廠
運營及管理項目	
1	南京市長江二橋
2	山西省陽泉至五臺山高速公路陽泉至孟縣段項目
3	山西省陽泉至娘子關一級公路水峪至娘子關段項目



1 深圳市海龍建築製品廠



1 南京市長江二橋

業務回顧(續)

二〇二五年在建工程

	二〇二五年十二月三十一日		
	數量	應佔 合約額 人民幣百萬元	未完 合約額 人民幣百萬元
中國內地	280	298,982	196,465
香港	77	181,837	127,899
澳門	34	42,823	22,962
中國建築興業	—	32,774	17,350
合計	391	556,416	364,676



二零二五年 主要榮譽及獎項



二零二五年主要榮譽及獎項(續)

綜合類獎項

獎項名稱	單位	發獎機構名稱
MSCI ESG評級BBB、評分行業第一	中國建築國際集團有限公司	明晟公司
入選「富時社會責任指數」成份股(連續九年)	中國建築國際集團有限公司	富時羅素
亞洲工業中小市值最受尊崇上市公司、「最佳投資者關係團隊」第、「最佳投資者關係項目」、「最佳公司董事會」第二名及「最佳環境、社會及治理」第一名	中國建築國際集團有限公司	Extel
獲選「恒生可持續發展企業基準指數」成份	中國建築國際集團有限公司	恒生指數有限公司
標普全球《可持續發展年鑒(中國版)》入選企業2025	中國建築國際集團有限公司	標準普爾全球
Wind ESG評級AA、評分行業第一	中國建築國際集團有限公司	萬得資訊科技
中誠信綠金 ESG評級AA+、評分行業第一	中國建築國際集團有限公司	中誠信綠金
CDP氣候變化問卷評級B、評分行業第一	中國建築國際集團有限公司	CDP
中國品牌國際化標桿百強	中國建築國際集團有限公司	國際品牌科學院、粵港澳大灣區企業家聯盟
歐盟NG金級認證	中建海龍科技有限公司—龍崗區智能建造產業園項目	歐盟創新中心
歐盟綠色轉型獎	中建海龍科技有限公司—龍崗區智能建造產業園項目	歐盟委員會
2025年全球水獎—「年度最佳海水化淡廠」	中國建築工程(香港)有限公司	國際水務智庫
國資委中央企業優秀故事一等獎—《香港,「移山計劃」進行中》	中國建築國際集團有限公司、中國建築工程(香港)有限公司	國務院國資委宣傳局、中國外文局、人民網
第十一屆國企好新聞影音類(中長視頻)卓越作品—《香港,「移山計劃」進行中》	中國建築國際集團有限公司	國務院國資委新聞中心
「十四五」重大建設項目檔案微紀錄片一類作品—《從濠江到橫琴:澳門人的新街坊》	中國建築國際集團有限公司、中國建築工程(澳門)有限公司	國家檔案局辦公室
「十四五」重大建設項目檔案微紀錄片一類作品—《我的十四五答卷——城市的基石檔案》	中國建築國際集團有限公司、中建海龍科技有限公司	國家檔案局辦公室
第二十一屆中國公共關係行業最佳案例大賽ESG與企業形象類金獎—《社區應急義工隊紀錄片》	中國建築工程(香港)有限公司	中國國際公共關係協會
年度僱主傑出大獎(連續3年)	中國建築工程(香港)有限公司	CTgoodjobs
最受國際人才歡迎企業獎	中國建築工程(香港)有限公司	創新香港-國際人才嘉年華
亞太地區智慧綠建築獎—改造類金獎	中國建築工程(澳門)有限公司—澳門倫敦人活動中心改造工程項目	亞太地區智慧綠建築聯盟
亞太區最佳零售項目總冠軍	中國建築工程(澳門)有限公司—澳門八號項目	IPA國際地產大獎
第九批國家製造業單項冠軍企業	遠東智造(珠海)有限公司	國家工業和信息化部辦公廳
澳門好機構獎	中國建築工程(澳門)有限公司	澳門治安警察局
ESG年度卓越大獎	中國建築興業集團有限公司	電視廣播有限公司

公益類獎項

獎項名稱	單位	發獎機構名稱
香港義工獎2025—「傑出企業—卓越獎」企業義工時數金獎	中國建築國際集團有限公司	香港特區政府民政及青年事務局與義務工作發展局
澳門志願服務聯盟優秀項目獎	中國建築工程(澳門)有限公司	澳門志願者總會
「商界展關懷10+」標誌	中國建築興業集團有限公司	香港社會服務聯會



二零二五年主要榮譽及獎項(續)



二零二五年主要榮譽及獎項(續)

科技信息化類獎項

獎項名稱	單位	發獎機構名稱
2025年度數字化建設卓越表現企業	中國建築國際集團有限公司	觀點指數研究院
2025 AI+ 創新應用案例	中國建築國際集團有限公司	2025 AI智創未來CIO峰會大會組委會
建證未來中國建築首屆青年創新創業大賽銀獎	中國建築國際集團有限公司	中國建築集團有限公司
2025 NCE「年度隧道工程大獎」、「年度隧道團隊大獎」	中國建築工程(香港)有限公司 — 搬遷沙田污水廠往岩洞項目	英國土木工程師學會
國家發展改革委《綠色低碳先進技術示範項目(第二批)》	中建海龍科技有限公司 — 龍崗區智能建造產業園項目	中華人民共和國國家發展和改革委員會
中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎	中建海龍科技有限公司	中國土木工程學會
中國節能協會創新獎節能減排科技進步獎	遠東綠能科技(廣東)有限公司	中國節能協會碳中和專業委員會
UHPC創新獎(2023-2024年度) — 建築類突破獎	中國建築工程(澳門)有限公司 — 銀河四期上蓋主合約工程項目	中國混凝土與水泥製品協會
黑龍江科學技術獎成果轉化獎一等獎	中建海龍科技有限公司	黑龍江省人民政府
中建集團技術發明獎金獎	中建海龍科技有限公司	中國建築集團有限公司
貴州省科技進步獎二等獎	中建國際投資集團有限公司 — 貴州公司	貴州省人民政府
中國科技產業化促進會科技創新一等獎	中建國際投資集團有限公司 — 貴州公司	中國科技產業化促進會
浙江省2024年度海綿城市建設重點工程	中建國際投資集團有限公司	浙江省住建廳、浙江省財政廳、浙江省水利廳
中國交通運輸協會科技進步一等獎	中建國際資產管理有限公司 — 南京長江第二大橋有限責任公司	中國交通運輸協會
中建集團技術發明獎銀獎	中國建築興業集團有限公司	中國建築集團有限公司
「光明-2025」澳門中資企業網絡安全聯合攻防演練「優秀防守單位」	中國建築工程(澳門)有限公司	澳門中國企業協會網絡安全專業委員會
2024年度中建集團優秀審計案例	中國海外集團有限公司	中國建築集團有限公司審計部
香港建造業議會「細裝合成」建築法/「機電裝備合成法」成就獎	中國建築工程(香港)有限公司 — 設計及建造啟德世運道簡約公屋項目	香港建造業議會
中國公路學會科技進步一等獎	中建國際投資集團有限公司 — 貴州公司	中國公路學會
亞洲最佳高層建築獎	中國建築興業集團有限公司 — 遠東幕牆	世界高層建築與都市人居學會
中國建築結構金屬協會科技獎優秀獎	中國建築工程(澳門)有限公司、遠東幕牆(澳門)有限公司 — 銀河四期上蓋主合約工程項目	中國建築結構金屬協會

安全環保類獎項

獎項名稱	單位	發獎機構名稱
中國安全生產協會第六屆安全科學技術獎一等獎	中建國際投資集團有限公司 — 貴州公司	中國安全生產協會
2025年建設工程安全生產標準化工地學習交流項目共2個	中建國際投資集團有限公司 — 安徽公司 — 合肥市智能科技園六期(南地塊)施工總承包工程項目及淮南市田家庵區青豐磚廠棚戶區改造項目(一期)工程	中國建築業協會建築安全與機械分會
2024年ISA國際安全獎優異獎(Merit)	中國建築工程(澳門)有限公司 — 澳門黑沙灣新填海區P地段項目	英國安全委員會
2024年ISA國際安全獎勝出獎(Pass)	中國建築工程(香港)有限公司 — 中九龍幹線-啟德東工程項目	英國安全委員會
2025年工程建設項目綠色建造施工水平星級項目共2項	中海監理有限公司 — 深圳新世界太子灣綜合發展項目、珠澳灣世紀中心項目	中國施工企業管理協會
第31屆公德地盤嘉許計劃-公德地盤獎金獎1項、銀獎1項、銅獎1項、優異獎4項 — 安全及環境卓越創新獎金獎1項、銅獎1項、優異獎5項 — 傑出環境管理獎金獎1項、銅獎1項、優異獎5項	中國建築工程(香港)有限公司 — 元朗防洪壩及明渠改善計劃、九龍聖母醫院重建項目、大坑道135號住宅重建項目、文物修復資源中心項目、柴灣道391號住宅發展項目、設計及建造缸瓦甫警察訓練設施、安達臣道石礦場聯用岩洞發展	香港發展局和建造業議會
廣東省安全文化建設示範企業、廣東省安全生產協會應急與安全科技進步獎特等獎	中海建築有限公司、中建海龍科技有限公司	廣東省安全生產協會
廣東省安全生產工作先進集體	中國建築工程(澳門)有限公司	廣東省應急管理廳
最佳職安健獎、優秀職安健獎	中國建築工程(澳門)有限公司 — 澳門姑娘街住宅發展項目、新城A區A12地段公共房屋設計連建造工程	澳門項目管理師協會、澳門建築工程師學會、澳門建築安全協會
建造業安全大獎最佳吊運工作安全改善計劃 — 金獎	中國建築工程(香港)有限公司 — 元朗防洪壩及明渠改善計劃項目	職業安全健康局
香港職業安全健康大獎安全管理制度大獎(建造業組別) — 金獎	中國建築工程(香港)有限公司 — 新界西堆填區重建計劃項目	職業安全健康局
環保建築大獎共3項	中國建築工程(香港)有限公司 — 港深創新及科技园第1A期發展項目、安達臣道石礦場聯用岩洞發展	香港綠色建築議會及專業綠色建築議會
2024積極推動安全承建商獎共4獎	中國建築基礎工程有限公司	香港建造商會
香港建造商會環境優異大獎共5項	中國建築工程(香港)有限公司、中國海外房屋工程有限公司、中國建築機電有限公司、愛銘建築、海悅建築	香港建造商會
濟寧市綠色工廠	中建海龍科技有限公司	濟寧市工業和信息化局

企業 公民



一個建築項目的 卓越實踐，

不僅建基於對安全、合規、品質、成本及進度的嚴密把控，更源於科技引領與環境治理的深度融合。

作為肩負社會責任的 承建商，

集團始終堅守綠色發展藍圖，將可持續發展概念貫穿於規劃到施工的每一道工序，以匠心築就與自然和諧共生的美好城市。

秉持企業公民的初心，

集團構築人才發展的平台，將社會擔當化作務實行動；積極響應民生訴求，高效支援社區建設，將人文溫暖傳遞至城市的每一角落，與各界攜手拓展幸福空間，共創美好明天。



企業公民(續)

精築幸福，創領潮流

集團作為中國海外集團(簡稱「中海集團」)成員，志存高遠，秉持客戶為本，品質保障，價值創造的核心價值觀，自覺肩負起「我們經營幸福」的使命，矢志成為世界一流的投資建設運營服務商。

集團大力弘揚「全心奮進每一天」的企業精神，「匯聚奮進者，激勵有為者」。整個團隊圍繞戰略實施與目標實現，始終保持著奮發進取的創造活力。

集團憑藉非凡的匠心和愛心，深刻洞悉客戶需求變化，精築幸福，創領潮流，持續引領人居生活方式和行業發展趨勢，積極履行企業公民責任。

人才吸納及員工發展

一、 廣納人才

集團始終保持人才發展的高投入度，優化人才配置水準、完善人才培訓體系、強化人才識別能力，不斷增強人才競爭力和可持續發展能力。

堅持「社會招聘」和「校園招聘」雙管齊下，著重積極引進公司治理人才、專業高端人才、科技研發人才、優秀青年人才，面向全球延攬人才，構建多元人才配置體系。



集團亦着力建設國際化人才隊伍，目前匯聚來自超過22個國家／地區的超過14,000名人才。為全面落實國家和特區政府「將香港打造成國際高端人才集聚高地」的指示和要求，在特區政府見證下，集團與海外頂尖學府簽定合作備忘錄，為海外工程學生提供涵蓋國際視野、建築科技、職業發展、服務社群等方面的學習機會。通過「政府搭台、協會聚力、高校育才、企業落地」的協同機制，集團實現「培養人才、吸引人才、用好人才」的全流程閉環，為香港提供了建設國際人才高地探索的新模式。

企業公民(續)

二、 人才培育

透過全方位的培訓，提升員工職業技能，挖掘發展潛能。集團持續完善針對不同發展階段及崗位類別的培訓計劃，建立關鍵崗位人員能力素質模型，優化培訓課程體系。重點項目包括「高質量發展」研習營、「築將計劃」項目經理成長營、MiC「營銷班」、「研途計劃」專業研習班、「見習青年人才大灣區創新科技研習營」、「灣區之星」集訓營、「文化鑄魂」3311品牌展示中心參觀等。同時，深化「領潮」微課平台與「領潮學堂」培訓品牌建設，持續提升人才隊伍質素。



集團亦持續探索人才隊伍建設的創新機制，豐富人才識別方法，每月舉辦「八分鐘議題」優秀員工展示計劃，搭建員工分享交流的平台。同時，制定多元化的人才保留策略，多措並舉，提升對優秀人才的吸引力。



企業公民(續)

三、 青年發展

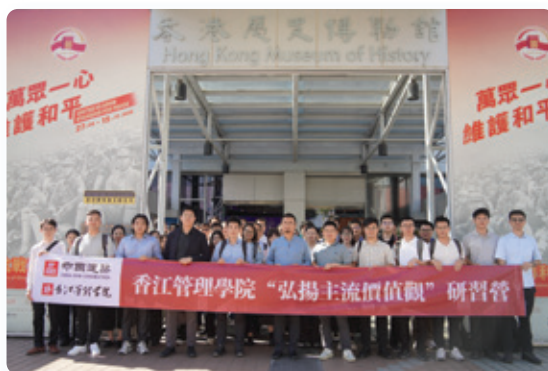
集團深化「香江管理學院」平台建設，依托「志願營」、「青年會」、「專才會」三大載體，積極弘揚主流價值觀，持續提升青年員工的凝聚力與歸屬感。



「中國建築志願營」主辦二零二五年「奮鬥杯」籃球聯賽，並聯同「中建香港青年會」組織多場愛國主義教育活動，包括「同心攜手創輝煌，由治及興譜新篇」駐港部隊展覽中心參觀、「追尋光榮足跡」國慶主題活動、慶祝祖國成立76周年升旗儀式，以及觀看愛國電影《南京照相館》等，合共舉辦逾10場活動，深化員工的家國情懷。

「中建香港專才會」旨在支持新來港專業人士更好融入在港的工作生活，成為高度融合、專業性強的優秀人才。組織多項文化融合與港情體驗活動，包括香港義工培訓、籃球與保齡球交流賽等，至今已覆蓋近800名新來港人才，成效顯著。

此外，為促進港澳與內地青年文化交流，二零二五年四月，集團承辦中海集團內地青年赴港尋根之旅，30位內地優秀青年參觀康樂園、海寶花園、香港故宮等地標項目，見證領潮文化的歷史足跡。同年八月，組織70名新入職見習青年人才及暑期實習生參加「大灣區創新科技研習營」，前往集團珠海科技生產企業及深圳內地支援中心觀摩交流，加深對「科技+」戰略的認識與認同。



企業公民(續)

四、 員工關懷

集團踐行「我們經營幸福」的企業使命，透過幸福委員會推展多項員工關懷措施，提升員工和工友的獲得感和幸福感。

集團努力為員工營造職業與身心同步發展的健康職場生態，恆常舉辦各類員工關懷活動，包括重要節日主題工作坊、中醫保健、觀看電影等。組織員工運動俱樂部，亦定期舉辦籃球、足球、田徑、登山、羽毛球等康體團建活動，並持續舉辦「續Fun樂地盤」前線員工關懷活動，將豐富的健康關懷活動帶到地盤，二零二五年全年超過400名員工參與。



「幸福委員會」於二零二二年設立「中國建築員工子女獎學金」，體現集團對員工家庭的真摯關懷及對員工子女成長的支持，已發展成為深受員工喜愛的恆常關懷項目。二零二五年，共有44名優秀員工子女獲頒此獎學金。

在工友關懷方面，集團連續多年組織工友共慶先師寶誕，並透過地盤「幸福小站」開展「夏送清涼」、安全健康主題工作坊等活動，將關懷送達前線員工及工友。





企業公民(續)

社會公益

在中海集團「關愛社會」義工總會帶領下，公司二零一九年六月正式成立中國建築「關愛社會」義工分會(以下簡稱「3311義工分會」)，秉承「我們經營幸福」的企業使命，成立至今已發展至超過2,600名義工。二零二五年，3311義工分會持續完善「4+X」(老有所依、壯有所用、少有所懷、居有所葺，以及員工自主創新空間)的義工服務體系，全年參與義工超過4,500人次，服務時數超過21,000小時，並連續兩年獲得香港義工獎企業類最高榮譽。

一、全力支持特區政府「共創明TEEN」計劃

集團全力支持特區政府「共創明TEEN」計劃，第三期共提供友師50名，通過師友配對和有系統的活動安排，包括多元團體活動及交流等，開闊學員眼界，建立正向的人生觀，其中三名員工獲政務司陳國基司長頒發「親切關懷獎」與「亦師亦友獎」。



二、青少年教育成長

集團持續推動香港青年成長，推出並深化「建證未來·中國建築香港學生成長計劃」，助力香港青年成長成才，積極推動香港高校、中小學生參與公司的研學交流、實習工作及小小工程師STEAM工作坊等，藉此豐富學生們的科技知識與實踐經驗。

持續支持特區政府青年發展工作

在支持特區政府青年發展工作方面，集團為「保安局青少年制服團隊領袖論壇」學員提供持續大灣區參觀交流及實習鍛煉機會。



企業公民(續)



建築科技考察團

集團亦於二零二五年八月舉辦「建築科技上海考察團」，選拔32名來自香港大學、香港科技大學、香港理工大學及香港城市大學建築相關專業的優秀學生，赴上海進行為期四天的考察學習。活動以「專業提升+家國情懷」的創新模式，聚合強企強校資源優勢，圍繞「科技創新之旅」與「文化歷史之旅」兩大主題展開。



推動中小學生STEAM教育

在推動中小學生STEAM教育方面，集團推出「中建夢想STEAM學習計劃」，依托標誌性民生項目設立7個STEAM教育基地，全年舉辦17場學習活動，激發青少年對STEAM的興趣，夯實社會未來人才基礎。



展望未來，集團將持續優化人才培養模式，不斷創新，培育更多具備專業素養、家國情懷與國際視野的青年棟樑。



企業公民(續)

三、「三大義務修繕板塊」

持續深化「4+X」義工活動體系，包括老有所依、壯有所用、少有所懷、居有所葺及創新空間，並根據多年推動房屋修繕義工服務的實踐經驗，總結形成「小型家居維修」、「社區美化修繕」、「社區應急搶修」的「三大義務修繕板塊」，獲得社會各界廣泛贊譽。



四、中國建築社區應急義工隊

「中國建築社區應急義工隊」於二零二四年正式成立，擁有專業義工650餘名，設港島、九龍、新界東、新界西、離島5大區域，機電、玻璃幕牆2個專業共7支義工隊伍，以「三級指揮體系、六項管理機制、零安全事故運作」的「三六零管理體系」運作。

二零二五年，在颱風韋柏、樺加沙應急支援(包括受到社會各界廣泛關注的緊急支援沙田小瀝源村半世紀榕樹清障和九龍公園百年古樹大葉合歡扶正)、土瓜灣益豐大廈停電事故應急支援及大埔火災居民安置支援中，公司合共投入義工2,100餘人次，展現了專業水準，獲得李家超特首感謝肯定，香港發展局、民政及青年事務局、文化旅游及體育局、民政事務總署、相關地區民政事務處以及全國人大常委、地區團體、學校等社會各界分別向義工隊致感謝信或錦旗。



公司與醫療輔助隊合辦社區應急義工培訓，醫療輔助隊分享救援經驗及急救技巧，提升員工應急響應能力。

企業公民(續)



五、 防騙教育宣傳

自二零二四年起，中建香港與香港警務處反詐騙協調中心建立起緊密合作關係，通過內部防騙教育推廣、聯合舉辦專題講座、協助推廣「反詐騙網上學習套件」等多元形式，有效提升了員工的識詐、防詐能力。

二零二五年，集團與聯合香港警務處反詐騙協調中心舉辦「中建香港防騙大使委任儀式暨培訓」活動，共30位員工接受了由反詐騙協調中心提供的專業培訓並通過防騙知識測試，獲委任為中建香港「防騙大使」。公司鼓勵「防騙大使」以義工形式積極在所在公司內部分享防騙資訊與案例，並推動組織防騙義工活動，鼓勵和協助懷疑受騙的同事及早報案。





企業公民(續)

人才品牌價值持續體現

中國建築國際集團憑藉在義工服務、社區支援和青少年教育等方面的卓越貢獻，連續兩年榮獲香港特區政府民政及青年事務局與義務工作發展局頒發香港義工獎企業類最高榮譽。

二零二五年，集團榮獲「香港義工獎2025 — 傑出企業 — 卓越獎」及「企業 — 義工時數金獎」。「傑出企業 — 卓越獎」由行政長官夫人李林麗嬋頒獎，彰顯了特區政府和社會對公司義工服務成果的高度認可及公司在推動員工積極參與社會服務、回饋社區方面的顯著成就。



同時，集團旗下中建香港在人力資源管理方面的卓越表現獲各界嘉許，年內榮獲多項重量級大獎。不僅連續三年蟬聯CTgoodjobs「年度僱主傑出大獎」，亦連續三年於國際人才嘉年華獲頒「最受國際人才歡迎企業獎」，以及獲得香港人力資源管理學會頒發「變革管理金獎」、「政策先鋒金獎」等四個獎項，充分印證了公司在人才培養發展、政策創新及變革管理能力等方面的成效。



環境政策

集團建立並貫徹實施ISO14001:2015環境管理體系，制定環境目標，致力檢討和持續改善環境管理體系以提升環境表現。集團所有員工必須遵照執行《環境政策》。

環境風險防範機制

集團環境相關的風險主要存在於地盤的運作，若地盤違反環保法律法規而遭受檢控，後果將影響集團聲譽及新工程中標機會。

在防範違反環保法律法規方面，各地盤須預先透過環境因素、合規義務及風險評估，確定與其作業範圍相關的主要環境因素並嚴格遵守標準工作程序第十二號《環境管理工作程序》要求編制項目環境管理計劃，進行施工。另外，為加強對新開地盤安全環境管理工作，提升地盤相關施工管理水平。各新開地盤須於開展工程首月內編制針對個別新開地盤的獨特性的安環施工方案並由安全環保部(「安環部」)進行評審，確保項目的各項安環風險有效控制。二零二五年共通過14個新項目的安環施工方案。

安環部負責監察地盤運作，確保符合法律法規及合約環保要求，例如監察地盤遵守「噪音管制條例」的情況，安環部先鎖定工期緊張的高風險地盤，安排假日及夜間突擊巡查，檢查地盤執行《地盤施工噪音管理工作程序》的情況，另外，要求所有地盤預先提交《地盤假日／夜間施工報備表》加強整體監管，確保地盤遵守相關法例法規。針對施工時可能出現的環境污染，集團亦透過引入並推動使用創新環保設備，例如，實時空氣質素監測噴霧降塵系統，加強施工的環境管理。另外，安環部會將地盤潛在違例情況即時印發「環保警示」通知公司其他地盤，要求地盤作出相應預防措施，避免遭受檢控。二零二五年，公司轄下地盤沒有發生任何環保違例檢控。公司ISO14001:2015環境管理體系外部審核亦沒有發現任何不符合點或可改善點。

地盤整體節能減排方面，集團不斷追求卓越，旗下中建香港、中國海外房屋工程有限公司(以下簡稱「中國海外房屋工程」)及中國建築基礎工程有限公司(以下簡稱「基礎公司」)取得並執行ISO50001:2018能源管理體系多年，公司透過持續引入及應用創新節能設施，例如淨能櫃替代傳統柴油發電機，不繼改善地盤施工的能源績效。二零二五年，各公司能源管理體系外部審核均沒有發現任何不符合點或可改善點。



企業公民(續)

隨著社會對建築環境質素的關注提升，政府部門及私人發展商對綠色建築的施工要求也越來越高，中建香港自二零一五年起加入香港綠色建築議會(HKGBC)成為機構會員並逐步升級會籍至銀贊助會員進一步推動香港的綠色建築發展。公司憑藉銀贊助會員資格，推薦了3名員工並成功加入HKGBC常設委員會為增補委員，加強與業界溝通。集團積極鼓勵及資助員工參加綠建專才(「BEAM Pro」)培訓及考取BEAM Pro資格，為綠色建築工程項目的施工和管理提供專業意見，令項目更具綠色效益。現時集團已有逾100名員工取得了綠建專才資格。

在集團上下的共同努力，成績有目共睹。集團旗下中建香港憑藉聖母醫院重建計劃及元朗防洪壩及明渠改善計劃項目分別獲得了由發展局、建造業議會等舉辦的第三十一屆公德地盤嘉許計劃傑出環境管理獎(金獎)和安全及環境卓越創新獎(金獎)。另外，集團旗下中建香港、中國海外房屋工程、中國建築機電有限公司及愛銘國際獲得了由香港建造商會舉辦的2024香港建造商會環境大獎。各種來自政府、業界的環保獎項對集團在環境管理及推動業界可持續發展方面的努力作出了充份肯定。

集團一如以往積極參與社會環保活動，年度「中建環保日」，舉辦「建造業展覽中心導賞」，活動串連建造業議會的3個展覽中心，包括建造業創新及科技應用中心、建造業零碳天地及「組裝合成」建築法資源中心，透過活動，讓參加者了解更多建造業的最新技術和發展，激發各人的創新思維及認識綠色建築在節能減排方面的重要性。另外，各地盤方面於六月份舉行收集過期安全帽行動，將所收集過期安全帽送交回收商循環再造，一方面提醒工友注意安全帽有效期，同時亦減少廢物及減少耗費資源。

集團亦要求分包商遵守《環境政策》，並於項目進行期間定期與分包商舉行會議，討論環境相關問題，共同改善整體環境表現。此外，為對蚊蟲和鼠患相關法例要求及防治方法有更深入認識，集團邀請了香港食物環境衛生署官員為同事舉辦地盤防治蚊蟲及滅鼠講座，加強地盤蚊蟲防治及杜絕鼠患工作的成效，提升整體工作環境。

企業公民(續)

安全及健康

集團對保障集團及分包商員工安全及健康的承諾促使我們不斷檢討和投放足夠的資源，持續優化集團的安全管理體系，完善公司各項安全管理制度及指引，推廣公司安全文化及持續提升安全管理水平。集團安全管理體系參照ISO45001:2018，並持續執行及完善安全管理制度。

集團致力推動落實安全管理工作，確保符合合法例法規及工程合約中安全及健康要求，各單位對工程項目進行一系列針對性風險評估及安全施工監管，做好對員工的安全培訓和推廣工作，有效控制施工風險，防止意外及避免嚴重事故發生。集團旗下中建香港近年大力推行安全智慧工地系統，透過自主研發的C-smart平台，使用物聯網、人工智能等先進科技，實現施工現場化管理，加強監察及預警，大大減少工地施工風險及事故發生。中建香港要求所有在建地盤必須參加並獲得建造業議會發出的安全智慧工地系統標籤。

截至二零二五年底，中建香港有30個安全智慧工地系統標籤生效中。

在集團各單位共同努力下，多個施工項目獲得業界頒發多個大獎，其中包括第31屆公德地盤嘉許計劃新建工程2個金獎，1個銀獎及2個銅獎，建造業議會主辦的「生命第一」建造業安全 — 創新科技及設計比賽-金獎，職業安全健康局主辦的香港職業安全健康大獎2個金獎及2個銀獎，職業安全健康局主辦的建造業安全大獎金銀及銅獎各1個，及渠務署最佳工地安全及整潔獎勵計劃2024銀獎，足見集團的安全及健康政策及實施情況獲業界充份肯定。



企業公民(續)

投資者關係

管理層高度重視

集團管理層相信，積極促進投資者關係，可以提升公司治理水準，並強化公司價值創造能力。集團將投資者關係工作視為重點工作之一，管理層高度支持，執行團隊加大投入，在二零二五年度取得了良好的工作成效。

除業績發佈會外，集團管理層亦親身參與多場業績路演和投資者論壇，直面投資者的問題和期許；開展投資者調研活動，切實聆聽投資者的訴求與建議，並作為制定集團發展戰略的重要考量。

多元化溝通方式

集團秉持透明高效、主動全面的態度，保持與股東和投資者的恆常高效溝通。集團於二零二五年內，參與多場投資會議及論壇，會見投資者200餘家次，及時分享對市場、行業的見解，介紹集團自身發展戰略、經營情況，以此增進投資者對公司的了解和信心。

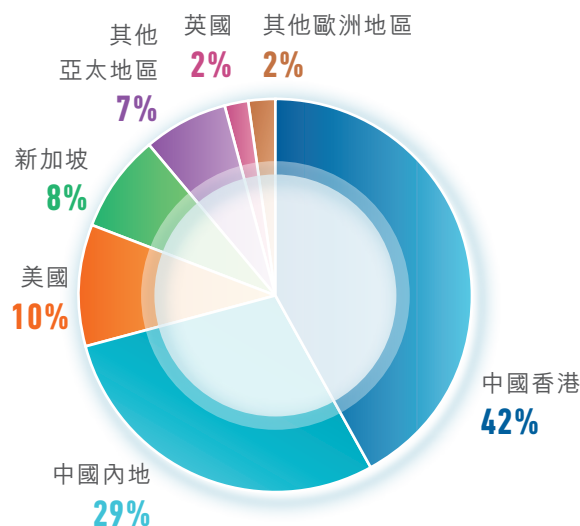
此外，集團舉辦了投資者反向路演，邀請投資者參訪生產基地及標誌性項目，了解集團自動化生產工藝、智能製造及數字化控制流程，建築科技產品研發、生產及項目應用情況。集團相關負責人向投資者介紹了業務進展、戰略佈局等情況。

傑出表現獲境內外投資者認可

集團積極參與境內機構舉辦的投資策略會和境外機構舉辦的各類投資者會議，在持續吸引內地投資者的同時，保持與境外投資者的密切溝通，有效維護境外股東結構穩定。

集團多年來在企業管治及持份者參與方面的努力備受市場認可，再度獲得Extel二零二五年度亞洲工業中小市值「最受尊崇上市公司」稱號，獲「最佳環境、社會及治理」第一名，並在其他多個分項中取得不俗成績。

集團會見股東及投資者地區分佈：



企業公民(續)

二零二五年主要投資者關係活動：

一月

二零二五年瑞銀大中華研討會

七月

中國建築國際上市20週年投資者日

二月

中金公司策略會

八月

二零二五年中期業績投資者及分析師簡報會
廣發證券策略會
國金證券策略會
華泰證券策略會

三月

二零二四年度業績投資者及分析師簡報會
長江證券策略會
華泰證券策略會
滙豐全球投資峰會2025

九月

滙豐第十二屆中國研討會
東北證券策略會
天風證券策略會
BofA 2025 Asia Pacific Conference
花旗2025年中國工業，中小型及交運板塊投資者年會
遠東幕牆珠海生產基地及深圳前海冰雪世界項目
線下路演

四月

二零二五年第一季度業績投資者電話會
長江證券策略會
中信證券線下路演

十月

二零二五年第三季度業績投資者電話會

五月

摩根大通全球中國峰會2025
二零二五年瑞銀亞洲投資論壇
中信證券策略會

十一月

華泰證券策略會
第二十屆花旗中國峰會
中信證券策略會

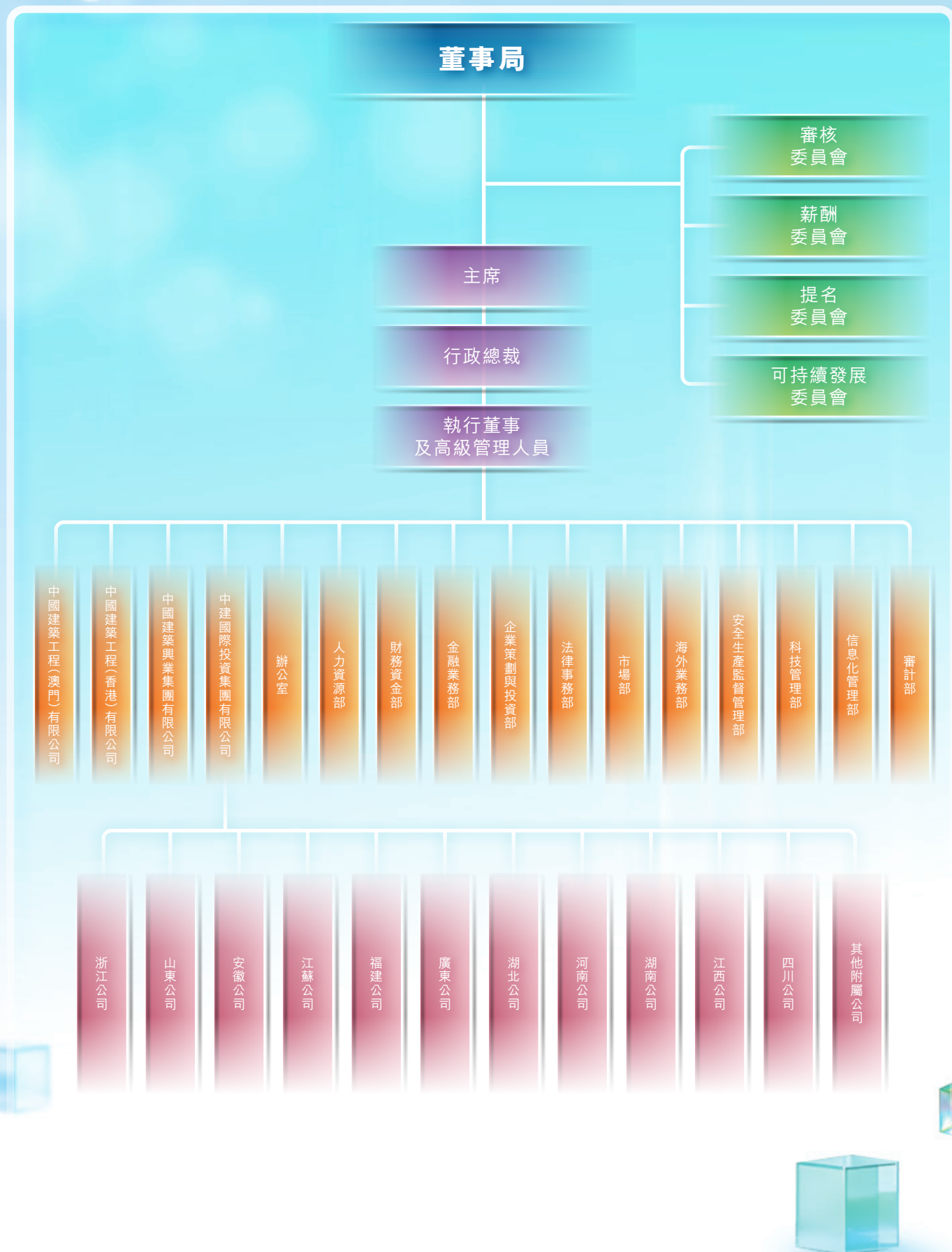
六月

華泰證券策略會
國金證券策略會

十二月

東北證券線下路演

董事及 行政架構



董事及行政架構(續)

董事局成員

張海鵬先生

主席兼執行董事

可持續發展委員會成員

現年五十歲，於二零一七年獲委任為中國建築國際集團有限公司(「本公司」)執行董事、於二零一八年八月二十一日獲委任為本公司行政總裁及於二零二三年二月二十四日獲委任為本公司主席，不再擔任本公司行政總裁職務。張先生畢業於哈爾濱工業大學，並持有香港浸會大學工商管理碩士學位以及南開大學高級管理人員工商管理碩士學位，並擁有正高級工程師職稱。彼現為中國海外集團有限公司(「中海集團」，本公司的主要股東)董事、總經理。彼曾任中國建築興業集團有限公司(「中國建築興業」，為本公司於香港上市的附屬公司)主席兼非執行董事。張先生在投資、建築工程管理方面有逾二十六年經驗。

顏建國先生 銅紫荊星章、太平紳士

非執行董事

現年五十九歲，於二零一九年獲委任為本公司主席兼非執行董事，及於二零二三年辭任本公司主席職務，並繼續擔任本公司非執行董事。顏先生持有管理學博士學位。彼現為中海集團董事長及中國海外發展有限公司(於香港上市)主席兼執行董事。彼曾任中海物業集團有限公司(於香港上市)及中國海外宏洋集團有限公司(於香港上市)主席兼非執行董事。顏先生擁有逾三十年建築企業、房地產企業綜合管理經驗。彼於二零二三年當選為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員。

王曉光先生

執行董事兼行政總裁

可持續發展委員會主席

現年四十三歲，於二零二三年獲委任為本公司執行董事兼行政總裁及於二零二五年獲委任為中國建築興業主席兼非執行董事。王先生畢業於同濟大學，及持有香港理工大學建築及房地產學碩士學位，並擁有高級工程師職稱。王先生在投資、建築工程管理方面有逾二十一年經驗。

孔祥兆先生 太平紳士

執行董事兼副總裁

現年六十七歲，於二零一一年獲委任為本公司執行董事。孔先生畢業於英國普里茅斯大學。彼為香港工程師學會及英國結構工程師學會會員。彼現為本集團若干附屬公司的董事、香港建造商會有限公司之副會長、建造業議會成員及香港建造商會慈善基金有限公司之董事。孔先生在建築管理及規劃方面有逾四十四年經驗。

叶楠先生

非執行董事

現年四十五歲，於二零二五年三月二十二日獲委任為本公司非執行董事。叶先生於北京科技大學獲得會計學學士學位，彼為中國註冊會計師協會註冊會計師，於二零二四年度入選財政部高層次財會人才素質提升工程(粵港澳大灣區高端班)。叶先生現任中國東方資產管理(國際)控股有限公司財務總監。於二零零三年至二零二一年期間，叶先生於中國東方資產管理股份有限公司擔任不同職務，包括共享管理中心副總經理、財務會計部總經理助理、財務會計部制度處高級經理等職務，歷任德勤華永會計師事務所高級審計經理。



董事及行政架構(續)

王惠貞女士 金紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事
審核委員會主席
薪酬委員會成員
提名委員會成員
可持續發展委員會成員

現年六十五歲，於二零二二年三月二十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。王女士畢業於英國曼徹斯特大學，於一九八五年獲得科技學院理學(榮譽)學士學位並於一九八六年獲得科技學院理學碩士學位。王女士於一九八七年至一九九二年期間任職於中國銀行，先後分別擔任香港分行副經理及澳大利亞分行交易員職務。王女士於一九九三年加入家族企業，業務涵蓋實業投資、零售、酒店和綜合性項目。現任王新興有限公司董事總經理。

王女士多年來致力服務社會，擔任多項公職，現任：全國政協常務委員、中華全國婦女聯會執委、香港商業道德發展諮詢委員會委員、懲教署社區參與助更生委員會委員、憲法和基本法推廣督導委員會—愛國主義教育工作小組委員、香港浸會大學諮議會委員、九龍社團聯會會長、香港友好協進會副會長、香港友好協進會發展基金主席團主席、香港再出發大聯盟副秘書長、香港各界扶貧促進會名譽主席、香港義工聯盟常務副主席、團結香港基金顧問、香港廣西社團總會永遠會長及港區婦聯代表聯誼會永遠會長等。

陳子政先生 銅紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事
提名委員會主席
審核委員會成員
薪酬委員會成員
可持續發展委員會成員

現年六十九歲，於二零二三年六月八日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生於美國夏威夷大學獲得工商管理學學士學位，並於同一間大學獲得工商管理學碩士學位。彼為美國註冊會計師協會註冊會計師。

於一九八零年至二零零七年期間，陳先生於花旗集團擔任不同職務，包括管理見習生、司庫及銷售及貿易主管、香港企業銀行業務行長、台灣總裁、大中華區營運總裁、香港行長及大中華區企業及投資銀行業務總裁。於二零零八年，陳先生曾在中國銀行(香港)有限公司任職副總裁。彼亦曾任多間上市公司、政府法定機構及志願團體之董事。其中，陳先生曾出任香港理工大學校董會主席、CVC Capital Partners Limited之高級顧問、財務匯報局成員、司法人員薪俸及服務條件常務委員會委員及香港交易及結算所有限公司(於香港上市)之獨立非執行董事、諮詢小組遴選委員會主席、稽核委員會成員、提名及管治委員會成員、風險委員會成員及風險管理委員會(法定)成員。

陳先生現任東亞銀行有限公司高級顧問、Affin Bank Berhad(於馬來西亞上市)之非獨立非執行董事、Mongolian Mining Corporation(於香港上市)之獨立非執行董事、香港公益金董事會董事、香港紅十字會輸血服務中心醫院管治委員會主席、香港新界總商會會務顧問及香港銀行學會榮譽顧問副會長。

董事及行政架構(續)

陳帆先生 金紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事
薪酬委員會主席
審核委員會成員
提名委員會成員
可持續發展委員會成員

現年六十八歲，於二零二四年六月六日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生持有香港大學理學(工程)學士及工商管理碩士學位，以及英國亞伯丁大學醫學物理學碩士學位，並於哈佛甘迺迪學院和哈佛商學院完成監管和執法機構戰略管理和高級管理課程，以及於清華大學和國家行政學院修讀國家事務研習課程。陳先生現為香港工程院院士及香港工程師學會資深會員及英國機械工程師學會榮譽院士。

陳先生現為港區全國人民代表大會代表、香港工程師學會高級副會長、香港大學榮譽教授及香港機電工程師商聯會榮譽顧問。陳先生亦是工程及醫療義務工作協會創會主席、香港公益金之入會、預算及分配委員會副主席、香港社會服務聯會樂齡科技及創新諮詢委員會委員。陳先生現亦擔任華潤置地有限公司(於香港上市)之獨立非執行董事、薪酬委員會主席，以及審核委員會、提名委員會及企業管治委員會成員及北京城建設發展集團股份有限公司(於香港上市)之獨立非執行董事、薪酬委員會及海外風險控制委員會成員。

自二零一七年七月至二零二二年六月期間，陳先生擔任香港特別行政區政府運輸及房屋局局長，任內負責房屋、物流、航空、陸運和海運等政策和策略、發展和實施，並出任香港房屋委員會、香港海運港口局、香港物流發展局及航空發展及機場三跑道系統諮詢委員會主席，以及香港機場管理局及香港按揭證券有限公司的董事會成員，並於該段期間擔任香

港鐵路有限公司(於香港上市)之非執行董事職務。在此之前，陳先生曾任香港特別行政區政府機電工程署署長，負責鐵路、電車、索道、煤氣、電力、升降機、自動扶梯和核電安全和能源效益等政策措施和執法工作，以及提供專業顧問和工程服務。

高級管理人員

楊衛東先生

高級副總裁

現年五十六歲，畢業於安徽建築大學，及持有澳大利亞國立南澳大學工商管理碩士學位，並擁有高級工程師職稱。楊先生於一九九九年加入本集團，彼自二零零七年起任本集團若干附屬公司董事。楊先生在投資、建築工程及項目管理方面逾三十六年經驗。

張杰先生

高級副總裁

現年四十二歲，畢業於天津大學，及持有澳門大學工商管理碩士學位，並擁有高級工程師職稱。張先生於二零零七年加入本集團，彼自二零一八年起任本集團若干附屬公司的董事。張先生在建築工程、投資、人力資源管理方面有逾十九年經驗。

羅海川先生

副總裁、總審計師

現年四十六歲，畢業於哈爾濱工業大學，及持有香港浸會大學工商管理碩士學位，並擁有高級工程師職稱。羅先生於二零零三年加入本集團，彼自二零一一年起任本集團若干附屬公司的董事。羅先生於二零一五年九月至二零一八年八月期間擔任中國建築興業的執行董事。他在人力資源管理、投融資方面有逾二十三年經驗。



董事及行政架構(續)

趙小琦先生

副總裁、總法律顧問、首席合規官

現年五十一歲，畢業於清華大學，及持有中國人民大學的工商管理碩士學位，並擁有高級經濟師職稱。趙先生於一九九七年加入中建集團，於二零零一年派駐本集團，彼自二零一零年起任本集團若干附屬公司的董事。趙先生在人力資源管理及法律事務方面有逾二十九年經驗。

趙紹然先生

財務總監

現年四十五歲，畢業於中南財經政法大學會計學專業，持有管理學碩士學位。趙先生於二零零六年加入本集團，於二零一八年至二零二三年期間曾先後擔任中海集團財務資金部負責人及金融業務部負責人。彼自二零二三年起任本集團財務總監及若干附屬公司董事。趙先生在企業融資、會計核算及投資管理方面逾二十年經驗。

劉國兵先生

副總裁

現年四十八歲，畢業於東南大學，並擁有高級工程師職稱。劉先生於二零零零年加入中建集團，於二零零五年派駐中國海外集團，於二零零八年十二月至二零一四年三月期間曾任中國海外發展若干附屬公司的董事，於二零一四年三月至二零一八年七月期間曾任中海宏洋若干附屬公司的董事，並於二零二三年派駐本集團。劉先生在投資、企劃、房地產開發方面有逾二十五年經驗。

黃江先生

副總裁

現年五十一歲，畢業於重慶建築大學(現為重慶大學)，及持有香港理工大學項目管理學碩士學位及南開大學高級管理人員工商管理碩士學位，並擁有高級工程師職稱。黃先生於一九九七年加入中建集團，於二零零零年派駐本集團，彼自二零零七年起任本集團若干附屬公司董事。現時，黃先生為中國建築興業非執行董事。他在合約及項目管理方面逾二十九年經驗。

陳恒鑛先生 銅紫荊星章、太平紳士

副總裁

現年五十歲，畢業於香港科技大學機械工程學系，及持有香港科技大學材料科學及工程碩士學位、清華大學法學博士學位。陳先生於二零二零年加入本集團，彼自二零二零年起任本集團附屬公司董事。陳先生多年致力服務社會，擔任多項公職，現任香港特別行政區立法會議員，安徽省港區第十、十一及十三屆政協委員。陳先生在創科、工程顧問及社區事務方面有逾二十二年經驗。

董事及行政架構(續)

張宗軍先生

總工程師

現年五十歲，畢業於長安大學，並擁有正高級工程師職稱。張先生於二零零一年加入中建集團，於二零零五年派駐本集團，彼自二零一四年起擔任本集團若干附屬公司的董事。張先生在裝配式建築、智能建造、模塊化集成建築、工程管理方面有逾二十四年經驗。

周志軻先生

投資者關係總監

現年四十二歲，畢業於華中科技大學及英國諾丁漢大學，並持有管理學碩士學位。周先生為特許金融分析師持證人。周先生於二零零七年加入中國海外集團，並於二零一四年派駐本集團，彼自二零一九年起任本集團附屬公司的董事。周先生在資本市場、企業融資和企業戰略方面有逾十八年經驗。他曾連續十一年在《機構投資者》亞洲區高管團隊(工業行業)的票選中，獲得「最佳投資者關係官」的優秀名次。

米翔先生

助理總裁

現年五十歲，畢業於西北建築工程學院(現為長安大學)，及持有西安交通大學項目管理碩士，並擁有正高級工程師職稱。米先生於二零零三年加入本集團，彼自二零零九年起任本集團若干附屬公司的董事。米先生在建築工程及項目管理方面有逾二十八年經驗。



企業管治 報告

企業管治常規

本公司董事局(「董事局」)深明良好企業管治是本公司及其附屬公司(「本集團」)邁向成功的關鍵，並增加股東價值。董事局已致力保持高水準之商業道德、健康之企業文化及良好的企業管治常規。

截至二零二五年十二月三十一日止年內，本公司已採納及遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1企業管治守則所載之所有守則條文。

企業策略、業務模式及文化

本集團秉持「客戶為本，品質保障，價值創造」的核心價值觀，傳承「慎微篤行，精築致遠」的經營理念，嚴守行業規範，秉承敬業之心，自覺肩負起「我們經營幸福」的企業使命，拼搏進取、持續創新，通過個人價值的不斷提升與團隊創造活力的完美釋放，將集團打造成新時期與股東、員工、社會「和諧共贏」的新典範。不斷向成為國際一流的「科技、投資、建築、資產運營」綜合企業集團的目標願景邁進。

秉承着「誠信、創新、超越、共贏」的企業精神，經過四十餘年的發展，本集團已形成「中國內地、香港、澳門、海外」四大業務區塊，踐行「科技賦能」戰略，構建以「科技+投資+建築+資產運營」四位一體的業務模式，充分發揮全產業鏈優勢，全面推進企業高質量發展。

董事局

董事局管治本集團及負責整體管理本集團的業務。其致力於本集團的整體策略、政策及業務計劃、監察本集團的財務表現、內部監控、風險管理(包括可持續發展風險管理)。執行董事及高級管理人員則負責本集團的日常營運，而非執行董事負責審查本集團的表現以達到已定的企業目標和目的，並監察業績表現報告。

董事局現時的組成反映董事局成員具備與公司的策略、管治及業務相關的適當技能組合、經驗及多元觀點，有助提升董事局效能。董事局由八位董事(三位執行董事、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事，獨立非執行董事佔董事局超過三分之一席位)組成，董事局成員擁有多元化的教育背景、專業經驗、知識和文化。董事局成員具備中國內地／香港／澳門建築及相關行業經驗、環球市場經驗、其他上市公司董事局成員經驗、企業行政經驗、公共及社區服務經驗，專業投資、建設和工程管理經驗，專業會計、銀行和金融經驗，以及交通和房屋服務經驗。七位董事為男性，一位董事為女性。三位董事的年齡介乎四十一至五十歲；一位董事介乎五十一至六十歲；及四位董事為六十歲以上。五位董事服務董事局少於五年及三位董事服務董事局介乎五至十五年。董事局成員之間並無家屬或其他重大的關係。

企業管治報告(續)

董事局於二零二零年三月二十五日採納董事提名政策，該政策載列提名及委任董事的準則及程序及確保董事局成員具備切合本公司業務所需的技巧、經驗及多元觀點。

董事局亦於二零一三年八月十四日採納董事局成員多元化政策及於二零二二年十月二十五日修訂董事局成員多元化政策，該政策載列達至董事局成員多元化的方法。本公司視董事局層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本公司在設定董事局成員組合時，會從多個方面考慮董事局成員多元化，包括但不限於性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化背景及服務任期。董事局所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時將基於一系列多元化因素。

除了非執行董事外，所有執行董事為全職並有足夠時間處理本公司的事務。所有董事須履行其作為本公司董事的職責及其作為董事於普通法的責任。董事局／提名委員會定期檢討董事局的組成以確保董事局在專長、技能及經驗各方面可互補以配合本公司的業務需要。

截至二零二五年十二月三十一日止年內董事局的組成及每名董事出席董事局會議及股東周年大會之記錄如下：

姓名	出席次數／合資格出席次數	
	董事局會議	股東周年大會
主席兼執行董事		
張海鵬	4/4	1/1
非執行董事		
顏建國	4/4	1/1
叶楠(自二零二五年三月二十二日起獲委任)	3/3	1/1
執行董事		
王曉光(行政總裁)	4/4	1/1
孔祥兆	4/4	1/1
獨立非執行董事		
王惠貞	4/4	1/1
陳子政	4/4	1/1
陳帆	4/4	1/1

董事之履歷資料載於二零二五年年報「董事及行政架構」一節。載有履歷資料及載明獨立非執行董事的最新董事名單已於本公司網站發布。本公司亦已在香港交易及結算有限公司(「香港交易所」)及本公司網站發布最新的董事名單，並列明其角色和職能。

董事已在履歷資料內披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，以及其他重大承擔。

叶楠先生獲委任為本公司非執行董事，自二零二五年三月二十二日起生效。根據上市規則第3.09D條，叶先生已於二零二五年三月二十一日取得法律意見，並確認其本人已明白其作為本公司董事的責任。作為新委任董事，叶先生已獲得關於本集團政策之適當介紹。



企業管治報告(續)

年內，召開了四次董事局會議。董事局在會議上批准本集團之年度、中期及季度業績；討論本集團之運營情況及業務展望；考慮派發末期股息；及考慮及批准派發中期股息、沒收未領取的股息、關連交易、委任非執行董事、成立執行委員會及採納其職權範圍、可持續發展報告大綱及內容、經修訂之反貪污政策、經修訂之健康與安全政策及經修訂之供應商行為守則。於年內，董事局亦透過傳閱附有理據說明的決議案，參與考慮及批准根據一般授權認購新股份、保理安排、經修訂之提名委員會職權範圍及本公司其他非日常營運事宜。高級管理人員隨時解答由董事局提出的非日常營運事宜的查詢。

召開董事局定期會議需至少提前十四天發出通知，而召開其他所有董事局會議則需發出合理通知。董事局主席在公司秘書的協助下，負責釐定並批准每次董事局會議的議程。議程及相關足夠詳細的董事局文件於擬舉行會議日期的最少三天前送交全體董事，讓董事於會議前有充分時間準備。

所有董事與公司秘書保持聯繫並可享用公司秘書服務，以確保董事局遵守會議程序及所有適用法律、規則及規例。若有關管治及規管法律、規則及規例有所變動，公司秘書會發放最新資料予董事局。

公司秘書負責整理撰寫董事局及董事局轄下委員會的會議記錄，並於每次會議結束後合理時間內將會議記錄初稿送呈與會董事提意見。會議記錄載有達至的決定、提出的任何關注及所表達的反對意見。所有董事均有權查閱董事局及董事局轄下委員會的會議記錄。董事可為履行其職責而尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。若董事局會議議事內容涉及大股東或董事的利益衝突，而董事局認為該等為重大利益衝突，有關事項將以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。董事局會確保有足夠的獨立董事參與討論及表決相關決議案，而涉及利益的董事則須就該決議案放棄表決。

本公司已就董事及高級管理人員可能會面對的法律行動，購買董事及高級管理人員責任保險。

董事可在任何時間查閱本公司的資料。董事局獲提供每月營運資料，其中包括本公司之最新表現及資料。董事可向高級管理人員獨立索取資料。

作為持續專業發展課程的一部分，本公司之董事，即張海鵬先生、顏建國先生、王曉光先生、孔祥兆先生、叶楠先生、王惠貞女士、陳子政先生及陳帆先生於年內均已閱讀由本公司提供的閱讀材料，包括(i)董事局、其轄下委員會以及董事的角色、職能及責任，以及董事局的效能；(ii)在香港法律及上市規則下上市公司的責任及董事職責，以及與履行該等責任及職責有關的主要法律及監管發展(包括上市規則的更新)；(iii)企業管治與環境、社會及管治事宜(包括與本公司及其業務相關的可持續或氣候相關風險及機遇方面的發展)；(iv)風險管理及內部監控；及(v)與本公司有關的行業特定發展、業務趨勢及策略方面的更新。此外，個別董事亦參與其他研討會及/或閱讀有關上市公司董事的角色、職能及責任，環境、社會及管治，以及進一步提升其專業領域的資料。董事已向公司秘書提供其於年內的培訓記錄。

企業管治報告(續)

本公司注意到有效的溝通能提升生產力及加強團隊合作。因此，本公司的執行董事、高級管理人員、中層管理人員、地盤管理人員及海外附屬公司管理層(以視像會議形式)召開定期會議。於會上，有關單位匯報本公司的整體工作進展、傳遞本公司的戰略信息、檢討本公司在建工程的優點及缺點，並預留足夠時間予與會者提問及表達彼等的意見，確保不同等級的管理層有足夠的溝通。

主席及行政總裁

主席及行政總裁構成本公司管理上的兩個關鍵層面。主席負責董事局的管理，而行政總裁則負責業務的日常管理。該等責任均予以明確區分，以確保權力和授權之均衡分佈，不致權力集中於同一人。

張海鵬先生為本公司之主席兼執行董事。彼負責領導董事局，確保所有董事在董事局會議前能收到適當及充分的資料，使董事局能有效地運作，並履行其應有的職責。張先生提倡公開的文化及鼓勵董事發表彼等意見。彼亦會在沒有其他執行董事在場時與獨立非執行董事會面，並確保本公司制定良好的企業管治常規及程序。

王曉光先生為本公司之執行董事兼行政總裁。彼負責本集團的營運。王先生連同其他執行董事合力履行董事局採納之政策，並就本集團整體營運及管理向董事局負責。彼亦與高級管理人員一起決定本集團的風險水平及可承受風險程度；制定風險管理策略及實施適合的行動計劃管理及監控風險。

非執行董事

本公司所有非執行董事均無指定任期。根據本公司的組織章程細則，所有由董事局委任的董事(包括非執行董事)僅留任至其獲委任後本公司之首次股東周年大會為止，屆時將符合資格並於該大會上重選連任。所有董事須最少每三年輪值告退一次，退任董事有資格重選連任。

本公司已於二零二二年十月二十五日制定董事局獨立性評估機制以提高董事局效率及確保董事局擁有強大的獨立元素，從而使董事局有效地進行獨立判斷而更好地保障股東利益。

年內，董事局及提名委員會已審閱全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則所界定的獨立人士，以及本公司已遵守上市規則第3.10條、3.10A條及3.13A條。非執行董事具備適當專業資格及經驗，或具備適當的會計或相關財務管理專長。所有獨立非執行董事均遵守上市規則第3.12A條規定的董事職務兼任上限，以及上市規則第3.13條規定的獨立性指引和年度獨立性確認。



企業管治報告(續)

薪酬委員會

本公司於二零零五年六月九日成立了薪酬委員會。薪酬委員會之主要職責包括批准本集團的整體薪酬政策，檢討及批准本公司個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，並確保董事均沒有參與其本身薪酬的討論。薪酬委員會的職權範圍已獲董事局採納，並釐訂薪酬委員會的角色、職權及功能。職權範圍已於香港交易所及本公司網站發布。

年內，薪酬委員會召開一次會議及各董事出席記錄如下：

姓名	出席次數／ 合資格出席次數
陳帆(主席)	1/1
王惠貞	1/1
陳子政	1/1

於會議上，薪酬委員會已審閱及批准本集團員工的薪酬方案、年度花紅方案。年內，薪酬委員會亦透過傳閱方式的書面決議，審閱及批准執行董事及高級管理人員之薪酬方案。

人力資源部檢討市場的薪酬數據，並草擬本集團的薪酬政策，然後向薪酬委員會提交供其考慮及批准。本公司的董事及高級管理人員之薪酬乃根據本集團的薪酬政策及個別人士之技能、知識水平、表現及貢獻、本集團之整體表現、當時經濟環境及市場趨勢基準而釐定。

董事及高級管理人員的酬金已按薪酬等級披露於本公司之二零二五年年報的綜合財務報表附註內。

提名委員會

本公司於二零零六年三月二十日成立了提名委員會。提名委員會之主要職責包括定期檢討董事局的架構、人數及組成，制定及維持董事局成員的提名政策及董事局成員多元化政策，就董事提名、委任或續任及繼任的有關事宜向董事局提出建議。提名委員會的職權範圍已獲董事局採納，並釐訂提名委員會的角色、職權及功能。職權範圍已於香港交易所及本公司網站發布。

年內，提名委員會召開一次會議及各董事出席記錄如下：

姓名	出席次數／ 合資格出席次數
陳子政(主席)	1/1
王惠貞	1/1
陳帆	1/1

企業管治報告(續)

於會議上，提名委員會已審閱董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)、評核獨立非執行董事的獨立性；考慮董事局成員多元化及相關披露；審閱及考慮退任之董事於股東周年大會上重選、委任非執行董事，並向董事局提出建議。於年內，提名委員會亦透過傳閱方式的書面決議，審閱經修訂的提名委員會的職權範圍，並向董事局提出建議。

提名委員會在更新及重續董事局成員時致力提高董事局成員多元化和管治水平。根據董事提名政策及董事局成員多元化政策，提名委員會將繼續考慮董事局成員多元化和管治，並根據專長、技能和經驗以及本集團的發展物色合適的人選。

本公司同樣十分重視員工多元化，並致力創造一個自由及開放的工作環境，讓所有員工不分性別、年齡、種族地發揮所長。於二零二五年十二月三十一日，本集團員工(包括高級管理人員)之男女比例約為4:1，本集團在招聘員工時將繼續按多元化及平等機會原則為基準。

企業管治職能

董事局負責履行本公司的企業管治職責。董事局已採納企業管治職能的職權範圍包括：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

本公司理解企業管治亦是可持續發展的重要一環，一直致力提升管治水平，充份理解良好的企業管治與環境、社會及管治表現息息相關。本集團由董事局領導，其負責制定集團的整體策略，監督業務發展、財務表現及管治有效性。

年內，董事局已檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露，以及考慮及採納經修訂之反貪污政策、經修訂之健康與安全政策及經修訂之供應商行為守則。

為了保持良好企業管治，董事局已採取多項政策，並於往年一直監察該些政策的有效性。

本公司於二零一三年八月十四日採納內幕消息披露政策，以確保能掌握潛在內幕消息、披露前維持保密、適當地披露內幕消息。



企業管治報告(續)

董事局於二零二二年十月二十五日採納舉報政策及於二零二六年三月六日採納經修訂舉報政策，該政策旨在使本集團僱員和與本集團有往來者能夠以保密及匿名的方式向本公司就與本集團相關的事項中可能發生的不當事宜提出關注，以助偵查和阻止本集團的不當行為或舞弊或不道德的行為。本公司鼓勵任何僱員及／或外部各方就本集團相關的任何事項舉報實際或可疑的不正當行為、舞弊行為或不道德的行為(例如貪污)。

董事局於二零二二年十月二十五日採納反貪污政策，並分別於二零二五年四月二十五日及二零二六年三月六日修訂反貪污政策，本公司對一切形式賄賂和貪污採取零容忍的態度，並致力於在所有業務交易中任何時候堅持遵守和維護高標準的商業誠信、誠實、公平、公正和透明度。本公司嚴禁任何形式的欺詐或賄賂行為，並致力於預防、威懾、偵查、舉報和調查各種形式的欺詐和賄賂行為。

審核委員會

本公司於二零零五年六月一日成立了審核委員會。審核委員會之主要職責包括審閱本公司之財務信息，監察本公司之財務報告制度、風險管理及內部監控系統，並監察本公司與核數師的關係。審核委員會的職權範圍已獲董事局採納，並釐訂審核委員會的角色、職權及功能。職權範圍已於香港交易所及本公司網站發布。

年內，審核委員會召開四次會議及各董事出席記錄如下：

姓名	出席次數／ 合資格出席次數
王惠貞(主席)	4/4
陳子政	4/4
陳帆	4/4

於會議上，審核委員會審閱及考慮截至二零二四年十二月三十一日止年度之本集團經審核賬目及審核委員會報告、關連交易報告、內部審計報告、二零二五年未經審核季度業績、截至二零二五年六月三十日止六個月未經審核賬目及截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的審計服務費用，以及向董事局建議續聘本公司核數師及釐定其酬金事宜及變更本集團綜合財務報表之呈列貨幣。外聘核數師安永會計師事務所，香港(「安永」)已獲邀出席二零二四年度全年業績會議及二零二五年第三季度未經審核業績會議並與審核委員會討論二零二五年本集團業績之審計計劃。年內，審核委員會亦透過傳閱方式的書面決議，審閱合規管理報告及風險管理報告，以及審閱及批准由安永提供之非審計服務建議。

年內，本公司已進行檢閱並認為本公司已聘用足夠合資格會計師監督本公司的會計及財務匯報功能及其他會計相關事宜以符合有關法律、規則及法規。

核數師酬金

本公司之外聘核數師為安永。截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，就安永及安永全球網絡其他公司為本集團提供服務，本公司已支付或應支付的費用約人民幣12,584,000元，其中包括本集團的核數服務費用約人民幣12,144,000元，及非核數服務費用約人民幣440,000元。非核數服務費用包括稅務服務及其他特定項目的服務。

企業管治報告(續)

可持續發展委員會

本公司於二零二零年三月二十五日成立了可持續發展委員會。可持續發展委員會之主要職責包括監控並審視可持續發展目標、優先考慮及政策，審視本集團的風險偏好、承受能力及策略，審視及評估本集團可持續發展表現及風險，就可持續發展匯報及核證並向董事局提出建議。可持續發展委員會的職權範圍已獲董事局採納，並釐訂可持續發展委員會的角色、職權及功能。職權範圍已於香港交易所及本公司網站發布。

年內，可持續發展委員會召開兩次會議及各董事出席記錄如下：

姓名	出席次數／ 合資格出席次數
王曉光(主席)	2/2
張海鵬	2/2
王惠貞	2/2
陳子政	2/2
陳帆	2/2

於會議上，可持續發展委員會考慮本公司可持續發展報告大綱及內容、經修訂的反貪污政策、經修訂的健康與安全政策及經修訂的供應商行為守則，並向董事局提出建議。年內，可持續發展委員會亦透過傳閱方式的書面決議，考慮及審批本公司外部獨立顧問的委任及費用。

執行委員會

本公司於二零二五年四月二十五日成立了執行委員會。執行委員會之主要職責包括審核、批准和處理銀行貸款及授信額度、債務融資事宜、本公司日常業務過程中發生的項目以及董事局授權的任何其他事項。董事局已採納執行委員會職權範圍，明確了執行委員會的角色、職權和功能。

自二零二五年四月二十五日至二零二五年十二月三十一日期間，執行委員會召開了二十七次會議。於會議上，執行委員會審閱及批准了本公司日常業務過程中涉及的各项銀行貸款和授信額度、公司擔保以及項目。

董事進行證券交易

本公司已採納一套不低於上市規則附錄C3上市發行人董事進行證券交易的標準守則所規定的標準的董事及有關僱員進行證券交易的標準守則(「證券守則」)。本公司董事及有關僱員需要遵守證券守則。本公司會發出通知予董事及有關僱員，提醒他們不應於證券守則所規定的「禁止買賣期」內及發布任何內幕消息公告前買賣本公司證券。本公司董事及有關僱員於買賣本公司證券前必須通知本公司及取得註明日期的確認書。經本公司作出查詢後，所有董事及有關僱員確認於年內一直遵守證券守則之規定。



企業管治報告(續)

問責及核數

董事局有責任對本公司的表現、情況及前景作出一個平衡、清晰及全面的評核。

管理層已向董事局提供充分的解釋及足夠的信息，讓董事局可以就提交給他們批准的財務及其他信息，作出知情的評審。

董事確認他們就編製各財政期間的賬目的責任，該等賬目真實及公平地反映本集團事務。於編製截至二零二五年十二月三十一日止年度之賬目，董事已選擇適當之會計政策並一以貫之地應用、作出審慎及合理判斷及估計、以及按持續經營基準編製賬目。

本公司外聘核數師安永之申報責任已載於二零二五年年報之獨立核數師報告內。

董事局會作出平衡、清晰及可理解之評審，包括年度報告及中期報告、涉及內幕消息的公告及根據上市規則須予披露之其他財務資料、向監管機構提交的報告以及披露根據法例規定須予披露的資料。本公司確認有關財務報告及遵守上市規則規定的程序有效。

公司秘書

公司秘書支援主席、董事局及董事局轄下委員會，確保董事局成員之間資訊交流良好，以及遵循董事局政策及程序。公司秘書為本公司之僱員並由董事局委任。公司秘書向主席匯報及所有董事可隨時要求公司秘書提供有關其職責的意見和協助。

年內，本公司之公司秘書已依照上市規則第3.29條規定參與足夠的專業培訓。

風險管理及內部監控

董事局對本公司的風險管理及內部監控系統負責。本公司已檢討其風險管理及內部監控系統的有效性，並確認系統已有效及足夠。本公司確保其風險管理及內部監控系統能抵禦有關戰略風險、財務風險、營運風險、合規風險及可持續發展風險帶來的公司業務上及外部環境的變化，降低本公司的風險敞口，以保障股東的投資及本公司的資產。風險管理及內部監控系統的設計旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，只能作出合理而非絕對的保證防範重大失實陳述或損失。

企業管治報告(續)

本公司深明風險管理是每位員工的責任，本公司已有一個具備明確職責等級的架構，能夠清晰地在戰略層面上和營運層面上分配風險管理的角色及職責，有效地執行本公司在風險管理上的識別、評估及管理程序。董事局負責釐定本公司的整體業務戰略和目標，並評估及釐定本公司達成該等戰略及目標時所願意接納的風險性質和程度。董事局會監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。執行董事不時檢討本公司的重大風險的性質及嚴重程度的變化，以及本公司應對自身業務變化及外在環境變化的能力。高級管理人員負責評估、管理及檢討潛在的風險，與業務單位進行溝通、提供諮詢及指導，確保本公司的風險得到適當管理。高級管理人員亦會負責跟蹤及推行重大風險紓緩計劃。業務單位負責營運上的潛在風險識別、分析及評估，監察並採取措施降低日常營運風險。

本公司的風險與合規管理委員會重點關注本公司的戰略風險、市場風險、財務風險、運營風險及法紀風險。委員會主任由行政總裁擔任，成員包括公司高級管理人員。委員會目的是持續識別及加強本公司的風險管理、建立本公司的全面風險監控意識及文化。各部門的報告及定期報告須提交予風險與合規管理委員會檢閱。

本公司的審計部審閱本公司的風險管理及內部監控系統是否足夠及有效。審計部獨立於各業務板塊並向本公司主席或行政總裁直接負責，確保監控的中立性。它採納風險為本及控制為本方針，以持續基準運作並以輪流機制覆蓋本公司所有主要營運單位。它有全年工作計劃，主力審核業務板塊的財務管理、營運管理及內部監控，協助業務單位實施風險管理及優化其制度。審計部發現制度不足之處或嚴重的缺失會向本公司主席或行政總裁匯報及作出建議，並記錄結果向審核委員會匯報。

執行董事及高級管理人員會定期召開會議審閱及討論潛在的風險，對現有風險提出補救方案並緊密跟蹤，力求妥善處理減低影響。透過分工和定期會議，本公司會定期獲悉可能影響本公司表現的重大風險。

審計部最少每年會編製一份綜合概述報告予審核委員會，綜合概述報告覆蓋本公司於期內發生的重大失誤或發現的重大弱項(包括影響)。審計部最少每年會派員參加一次審核委員會會議，並向審核委員會成員匯報期內的工作概況。風險與合規管理委員會每年會編製風險管理報告予審核委員會，報告覆蓋本公司的重大風險管控情況、未來可能發生的重大風險及管控措施等內容。

本公司已有完善的風險管理及內部監控系統，並要求各業務單位配合當地業務的環境制定其適用的風險管理和內部監控系統。本公司要求各業務單位持續檢討及評估該等系統是否有效，確保有效性。審計部持續監控各主要營運單位，評估其風險管理及內部監控系統的程序及應對措施，提升質素和有效性。



企業管治報告(續)

年內，審計部對本集團多家附屬公司進行了檢閱、調查和評估。它審查和評估該等公司之投資及營運管理；合約及成本管理；財務管理及行政管理等。它編製附帶建議的獨立及客觀內部審計報告予本公司主席或行政總裁及相關業務板塊，要求改善不足之處。修正審計報告內發現的問題，並無發現可能對股東利益構成影響的重大監控失當。其中，為進一步完善和監控本集團之風險管理及內控制度質量，審計部對多間附屬公司之高級管理層實施經濟責任審計，對多家附屬公司及投資項目進行綜合管理審計，及財務收支審計，以及對保險業務之風險管理及內部控制審計。審計部亦審核了本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的持續關連交易，確認交易依定價政策及框架協議進行；並依照正常商業條款。持續關連交易報告由審計部編製並向審計委員會匯報。

本公司確認本公司的風險管理及內部監控系統已有足夠會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、專業及有經驗的員工、以及員工所接受的培訓課程及有關預算足夠。本公司將繼續最少每年檢討一次風險管理及內部監控系統的有效性，有關的檢討已涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、營運監控和合規監控。

股東權利

應股東要求召開股東特別大會

每當董事局認為合適時，可召開股東特別大會。在提呈請求書當日持有不少於十分之一附有在本公司股東大會上投票表決之權利之已繳足資本的任何一名或多於一名股東，可在任何時間有權藉向董事局或公司秘書提呈上述請求書，要求由董事局召開股東特別大會，以處理該請求書內指明之事務；及該會議應在該請求書提呈日期後之兩個月內舉行。如在該提呈日期起計二十一天內，董事局未有安排召開該會議，則該(該等)請求人可自行以相同方式召開會議，請求人因董事局未有召開會議而招致之一切合理費用，應由本公司償還請求人。

股東於股東大會提呈建議的程序

根據開曼群島公司法及本公司之組織章程細則，並沒有任何條文可允許股東於股東大會上提出新決議案。股東如希望提出新決議案可根據前段提及之程序要求本公司召開股東大會。

董事委任、選舉及罷免程序已於本公司網站發布。

股東向董事局作出查詢的程序

年報及本公司網站均載有本公司的聯絡資料。股東可隨時以書面方式向董事局提出查詢及問題。股東亦可在本公司的股東大會上向董事局提出查詢。

與股東的溝通

董事局於二零一二年三月三十日採納股東通訊政策，並於二零二二年十月二十五日採納經修訂之股東通訊政策。該政策載列本公司與股東溝通所採用的各種渠道和平台。為使股東可在知情的情況下行使權力，本公司相信，與股東有效溝通，確保股東可適時取得本公司的重要資料(包括其財務表現、戰略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)是必須的。

企業管治報告(續)

本公司與股東建立多種通訊渠道包括股東大會、年報及中期報告書、通告、公告及通函。除此之外，本公司不時更新其網站(www.csci.com.hk)，為股東提供本公司近期發展的最新資料。投資者報告亦已於本公司網站發布予利益關係者查閱。如有任何疑問，股東可發送電郵致本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(is-enquiries@vistra.com)或本公司的金融業務部(csci.ir@cohl.com)查詢。

股東大會是董事與股東之間的主要溝通渠道。於二零二五年，本公司以電子形式舉行了一次股東大會，各位股東可於會議時段透過電子會議系統平台提出發問，及董事局收到提問後會適時作出回答。

股東周年大會於二零二五年六月十三日舉行。大會通告、本公司年報及載有提呈決議案資料的通函已於會議前超過二十個營業日於香港交易所及本公司網站發布。董事局成員可於大會上回答股東的提問。於會上，大會主席就每項主要獨立的事項提呈獨立決議案，而每項決議案均以投票表決方式進行，投票表決的結果已於會議當日於香港交易所及本公司網站發布。

董事局認為股東通訊政策的實施已達到成效。

年內，本公司的組織章程大綱及細則並無修訂。

投資者關係

本公司致力保持高透明度，透過不同的通訊途徑與股東及投資者溝通。本公司不時召開新聞發佈會及分析員簡報會，向投資者提供本公司最新的業務資料。本公司於網站(www.csci.com.hk)發布本集團最新的資料及訊息，供股東、投資者及公眾人士適時地獲取本公司的資料。

香港，二零二六年三月二十六日



董事局 報告書

本公司董事(「董事」)謹將本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之報告連同經審核綜合財務報表呈覽。

主要業務及業務地區分析

本公司之主要業務為投資控股及提供企業管理服務。本公司主要附屬公司之業務載於經審核綜合財務報表內。

本年度本集團表現的分部載於經審核綜合財務報表內。

業績及分配

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績載於經審核綜合財務報表內。

於二零二五年十月十日派發中期股息每股港幣34仙(合計約港幣1,795,954,000元)予本公司股東。本公司董事局(「董事局」)建議派發末期股息每股港幣28.5仙，給予於二零二六年六月十八日(星期四)名列股東名冊上之股東(合計約港幣1,505,432,000元)。待本公司股東於即將召開之股東周年大會上批准後，末期股息將於二零二六年七月十日(星期五)或前後派發。

股息政策

本公司的股息政策是一方面讓本公司股東分享本集團溢利，同時預留足夠儲備以供本集團日後發展之用。根據適用法律、規則、法規及本公司組織章程細則，當董事局決定是否提議派付任何股息時，將考慮(除其他因素外)本公司的財務業績、現金流狀況、業務狀況及策略、未來營運及收入、資金需求及支出計劃、股東的利益、任何派付股息的限制及董事局可能視為相關的任何其他因素。

業務回顧及表現

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業務回顧分別載於本公司二零二五年年報「主席報告書」、「管理層討論及分析」及「業務回顧」內。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之環境及社會事項以及其與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明載於本公司於二零二五年可持續發展報告，該報告於二零二五年年報發布當日同步於香港交易及結算所有限公司和本公司網站發布。本公司已遵守環境、社會及管治報告指引內之所有條文。

主要風險管理

根據本集團之內部監控及風險管理架構，風險管控小組負責識別各營運分部的主要風險，確定其潛在影響及作出評估，繼而建立有效之監控措施以降低風險。本集團已建立更為細緻的項目風險評級體系，並在每月管理層定期會議上討論並監督執行，確保營運風險在可控範圍內。除了在本公司之二零二五年年報中「管理層討論及分析」提到的金融風險管理政策外，本集團面臨的主要風險包括：承建風險、基建投資風險、海外業務風險及合規風險。

董事局報告書(續)

(1) 承建風險

本集團就承建業務的施工技術、成本、工期、環保、安全等面對風險。本集團定期監控、評估主材價格風險，及時分析，果斷決策。投標、採購、工程等部門有效協作，滾動更新採購計劃，根據工程進度有效控制採購規模及節奏，通過集中採購控制材料成本。非主材以固定單價化解價格風險。專業施工程序及材料通過分判商連工包料轉移施工缺陷及價格風險。涉及重大安全和社會影響的材料由本集團集團直接管理，嚴格監控品質風險。本集團集團通過獨特的「5+3」管理模式，即安全、環保、品質、進度、成本五個要素及流程保證體系、過程保證體系、責任保證體系三個體系協調管理，有效管控施工風險。

(2) 基建投資風險

基建投資業務從項目拓展、實施、回購及運營進行全週期風險管控。對新拓展項目，本集團堅持選擇標準，充分研究論證，嚴格決策程序，從源頭上控制投資風險；對在施項目，本集團管控好工程進度和品質，同步落實回購擔保條件；對即將回購項目，本集團提前做好回購準備，保證投資款如期回收；對運營項目，本集團側重抓好安全管理，積極與政府主管部門溝通，爭取有利的政策條件。

(3) 海外業務風險

本集團從事數項海外項目，因此面對一定的海外政治及監管風險。本集團謹慎審視海外經營區域，集中資源重點拓展核心城市，規避政治及監管風險。

(4) 合規風險

本集團高度重視可能對本集團業務造成法律風險的各經營區域法律法規的制定和修訂，並及時檢討本集團相關業務的合規性，以確保各項業務經營依法合規。

遵守相關法律及法規

建築業受各業務單位所在地的政府部門規管。一般而言，承建商須遵守適用法律及法規所規定的不同要求，並且需要獲得許可證或牌照，以便在某些國家或地區進行如總承建、幕牆承建、設計和生產、以及工程監理等業務。除特定法律及法規外，不論業務性質，本集團亦需要遵守有關環境、僱傭、反競爭及反貪污的一般性法律及法規。

此外，作為上市公司，本公司亦需要遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)、公司收購、合併及股份回購守則與證券及期貨條例(香港法例第571章)。



董事局報告書(續)

本集團致力透過內部監控及審批程序、培訓及以本集團不同層面的特定人員及其他資源監督各業務單位等多項措施，確保遵守所有適用法律及法規。

就董事局所知，於截至二零二五年十二月三十一日止年度內本集團一直遵守在所有重大方面對本集團具有重大影響的相關法律及法規。

慈善捐款

本集團年內之慈善捐款合共約人民幣11,203,000元。

投資物業

本集團之投資物業詳情載於經審核綜合財務報表內。

股本

本公司於年內之股本詳情載於經審核綜合財務報表附註40。

於二零二五年三月十四日，本公司根據日期為二零二五年三月十一日的認購協議根據向本公司董事授出的一般授權配發及發行244,600,000本公司普通股股份(詳情載於本公司日期分別為二零二五年三月十一日及二零二五年三月十四日的公告)。因此，於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股本總數為5,282,216,668股每股面值港幣0.025元之普通股。

股本溢價及儲備

年內本集團之股本溢價及儲備變動詳情載於經審核綜合財務報表內。

可供分派儲備

本公司於二零二五年十二月三十一日之可供分派儲備約為人民幣20,005,513,000元。

股票掛鈎協議

於年內或年終時，本公司概無訂立任何將會或可導致本公司發行股份的股票掛鈎協議或規定本公司訂立任何協議而將會或可導致本公司發行股份。

董事局報告書(續)

優先購買權

本公司之組織章程細則及開曼群島(為本公司註冊成立之司法權區)法例均無任何關於優先購買權之規定，本公司須按比例向現有股東發售新股份。

稅務減免

董事並不知悉本公司股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免。

財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產與負債概要載於本公司二零二五年年報「五年財務概要」一節內。

購買、出售或贖回本集團之上市證券

發行上市證券

年內，本公司之附屬公司完成發行下列於全國銀行間債券市場發行及上市之證券。經扣除相關費用和佣金後，所得款項淨額為約人民幣115億元，並用於本公司之附屬公司償還公司債務及一般營運資金：

發行日期	證券	本金額 (人民幣)	票面 年利率	期限
二零二五年一月九日	超短期融資券	10億元	1.67%	77日
二零二五年一月十日	中期票據	20億元	1.83%	3年
二零二五年五月二十九日	超短期融資券	10億元	1.64%	119日
二零二五年五月三十日	超短期融資券	15億元	1.64%	119日
二零二五年七月十六日	超短期融資券	10億元	1.50%	166日
二零二五年八月八日	中期票據	20億元	1.81%	3年
二零二五年九月十七日	超短期融資券	10億元	1.53%	71日
二零二五年九月十八日	超短期融資券	20億元	1.53%	70日



董事局報告書(續)

贖回上市證券

年內，本公司之附屬公司贖回下列於全國銀行間債券市場發行及上市並於期限屆滿所有未償還之證券：

贖回日期	證券	本金額 (人民幣)	票面 年利率	期限
二零二五年三月二十八日	於二零二五年一月九日發行之超短期融資券	10億元	1.67%	77日
二零二五年四月二日	於二零二二年三月三十一日發行之中期票據	9.6億元	2.98%	3年
二零二五年四月二十七日	於二零二二年四月二十五日發行之中期票據	15億元	3.09%	3年
二零二五年八月十九日	於二零二二年八月十七日發行之中期票據	10.4億元	2.70%	3年
二零二五年九月二十六日	於二零二五年五月二十九日發行之超短期融資券	10億元	1.64%	119日
二零二五年九月二十六日	於二零二五年五月三十日於發行之超短期融資券	15億元	1.64%	119日
二零二五年十一月二十八日	於二零二五年九月十七日發行之超短期融資券	10億元	1.53%	71日
二零二五年十一月二十八日	於二零二五年九月十八日發行之超短期融資券	20億元	1.53%	70日
二零二五年十二月三十日	於二零二五年七月十六日發行之超短期融資券	10億元	1.50%	166日

除上文披露外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

董事

年內及截至本報告日止之董事如下：

主席兼執行董事

張海鵬先生

非執行董事

顏建國先生

叶楠先生(自二零二五年三月二十二日起獲委任)

執行董事

王曉光先生(行政總裁)

孔祥兆先生

獨立非執行董事

王惠貞女士

陳子政先生

陳帆先生

董事局報告書(續)

根據本公司組織章程細則第87(1)及87(2)條規定，張海鵬先生、王曉光先生及孔祥兆先生於即將召開之股東周年大會上輪值退任，及均符合資格並已願意重選連任。

董事履歷資料載於本公司二零二五年年報「董事及行政架構」一節內。

有關董事酬金之資料載於經審核綜合財務報表內。

確認獨立性

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出確認其獨立性之年度確認函，並仍然認為有關董事確屬獨立人士。

董事之服務合約

擬於即將召開之股東周年大會上重選連任之董事概無與本集團訂立於一年內不付賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。所有董事(包括非執行董事)須依本公司組織章程細則規定於本公司股東周年大會上輪值退任及重選連任。

董事於交易、安排或合約中之重要權益

本公司或其任何附屬公司、本集團系內公司或其控股公司於年結日或年內任何時間，概無與各董事直接或間接訂立有關本集團業務的重要交易、安排或合約。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證中的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員及其各自的聯繫人於本公司及其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有，並已根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊內記載；或依據本公司採納之上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：



董事局報告書(續)

(a) 本公司股份之好倉

董事姓名	身份	持有普通股 股份之數目	佔已發行股份 概約百分比 ^(附註)
張海鵬	個人權益／實益擁有人	50,000	0.0009
王曉光	個人權益／實益擁有人	30,000	0.0006
孔祥兆	個人權益／實益擁有人	591,584	0.01
陳子政	個人權益／實益擁有人	200,000	0.004

附註：

百分比按本公司於二零二五年十二月三十一日已發行普通股股份(「股份」)總數(即5,282,216,668股股份)計算。

(b) 本公司相聯法團股份之好倉

(i) 中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)

董事姓名	身份	持有普通股 股份之數目	佔中國海外發展 已發行股份 概約百分比 ^(附註1)
孔祥兆	個人權益／實益擁有人	7,095	0.0001
陳子政	個人權益／實益擁有人	100,000	0.0009

(ii) 中國建築興業集團有限公司(「中國建築興業」)

董事姓名	身份	持有普通股 股份之數目	佔中國建築興業 已發行股份 概約百分比 ^(附註2)
張海鵬	個人權益／實益擁有人	4,100,000	0.18
王曉光	個人權益／實益擁有人 配偶的權益	4,100,000 1,080,000	0.18 0.05
孔祥兆	個人權益／實益擁有人	30,000	0.001

(iii) 中海物業集團有限公司(「中海物業」)

董事姓名	身份	持有普通股 股份之數目	佔中海物業 已發行股份 概約百分比 ^(附註3)
孔祥兆	個人權益／實益擁有人	2,365	0.0001

董事局報告書(續)

附註：

1. 百分比按中國海外發展於二零二五年十二月三十一日已發行普通股股份總數(即10,944,883,535股股份)計算。
2. 百分比按中國建築興業於二零二五年十二月三十一日已發行普通股股份總數(即2,255,045,000股股份)計算。
3. 百分比按中海物業於二零二五年十二月三十一日已發行普通股股份總數(即3,283,960,460股股份)計算。

除上文披露外，於二零二五年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員及其各自的聯繫人概無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)之股份、相關股份及債券證中擁有權益或淡倉，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文披露外，本公司、其控股公司、或任何其附屬公司或本集團系內公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內概無訂立任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體股份或債券證而獲取利益。除上文披露外，截至二零二五年十二月三十一日止年度內任何時間，概無本公司董事及最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲的子女)擁有或獲授可認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的證券的任何權益或權利，或曾行使任何有關權利。

主要股東／其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條規定而備存之登記冊的紀錄，又或向本公司發出的通知，下列為本公司的主要股東(定義見上市規則)(本公司董事及最高行政人員除外)及其他人士在本公司的股份及相關股份中擁有的任何權益或淡倉：

主要股東於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	持有普通股 股份之數目	佔已發行股份 概約百分比 ^(附註1)
中國海外集團有限公司(「中海集團」)	實益擁有人／於受控制法團的 權益 ^(附註2)	3,264,976,136	61.81
中國建築股份有限公司(「中建股份」)	於受控制法團的權益 ^(附註3)	3,264,976,136	61.81
中國建築集團有限公司(「中建集團」)	於受控制法團的權益 ^(附註4)	3,264,976,136	61.81



董事局報告書(續)

其他人士於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	持有普通股 股份之數目	佔已發行股份 概約百分比 ^(附註1)
中國東方資產管理(國際) 控股有限公司	於受控制法團的權益	423,824,000	8.02
GIC Private Limited	投資經理	369,346,547	6.99

附註：

1. 百分比按本公司於二零二五年十二月三十一日已發行普通股股份(「股份」)總數(即5,282,216,668股股份)計算。
2. 在中海集團持有的合共3,264,976,136股股份中，其中3,146,188,492股股份為實益擁有人持有及餘下之118,787,644股股份為其受控法團權益。
3. 中海集團為中建股份的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中建股份被視為於中海集團直接及間接擁有的3,264,976,136股股份中擁有權益。
4. 中建集團持有中建股份約57.70%，因此，根據證券及期貨條例，中建集團被視為於中建股份間接擁有的3,264,976,136股股份中擁有權益。

除上文披露外，於二零二五年十二月三十一日，概無其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)須按本公司根據證券及期貨條例第336條規定而備存之登記冊的紀錄或須通知本公司有關本公司之股份及相關股份中擁有任何權益及淡倉。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關管理及經營本公司全部或主要部分業務之合約。

主要客戶與供應商

年內，本集團之首五位最大客戶的銷售額佔本集團全年銷售總額低於30%。

年內，本集團之首五位最大供應商的採購額佔本集團全年採購總額低於30%。

本公司之董事、其緊密聯繫人士或股東(根據董事所得悉持有本公司已發行股本5%以上)在本年度任何時間均無持有本集團首五位最大客戶或供應商之任何權益。

關連及關聯方交易

關連交易之詳情載於本公司之二零二五年年報「關連交易」一節內，關聯方交易披露於經審核綜合財務報表內。

董事局報告書(續)

公眾持股量

本公司據所得的公開資料及本公司董事所知，於本報告書之日期，本公司已發行股份有足夠上市規則規定之公眾持股量。

董事於競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，年內及截至本報告書之日期止，主席兼執行董事張海鵬先生及非執行董事顏建國先生於本公司控股公司及／或其附屬公司擔任董事職務，該等公司從事建築、物業發展、物業管理及相關業務。

董事局之運作獨立於上述公司之董事局。基於董事局有獨立非執行董事，本集團有能力獨立地按公平基準管理其業務。

獲准許的彌償條文

根據本公司之組織章程細則，受法例限定，每位董事就其執行職務或與此有關(惟該彌償不得伸延至可能關乎該董事之任何欺詐或不誠實之任何事宜)可能蒙受或招致之一切訴訟，成本、費用、損失、損害賠償及開支，均有權從本公司資產及利潤中獲得彌償。本公司於年內維持董事及高級管理人員責任保險。

薪酬政策

本集團員工之薪酬政策是由薪酬委員會所審批。僱員薪酬乃根據個人職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。

執行董事薪酬由薪酬委員會根據本公司之經營業績、個別人士表現及相應之市場趨勢而釐定。獨立非執行董事之酬金則以符合市場情況之基準而支付。概無個別人士可自行釐定其酬金。

退休金計劃

從二零零零年十二月一日起，本集團為所有香港僱員參加了強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。僱主及僱員在強積金計劃下都須作相應數額之供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於中國成立之附屬公司，其僱員需參與由中國政府營運之退休計劃。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率供款至該退休計劃。本集團對該等計劃唯一責任是作出所要求之供款。本年度，本集團對該等計劃供款共約人民幣459,564,000元。按此計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款元。



董事局報告書(續)

核數師

過往三年安永會計師事務所(「安永」)擔任本公司之核數師。彼將退任並願意受聘連任為本公司核數師。

本公司在即將召開之股東周年大會上，將會提出決議續聘安永為本公司核數師。

承董事局命
中國建築國際集團有限公司

主席兼執行董事
張海鵬

香港，二零二六年三月二十六日

A. 上市規則的關連交易

A.1 與中建商業保理有限公司(「中建商業保理」)就温州海新建設發展有限公司(「温州海新」)訂立保理安排

於二零二五年五月三十日，中建國際投資集團有限公司(「中建國際投資」)(本公司的間接全資附屬公司)訂立保理安排，據此，於同日，中建國際投資(1)與温州海新訂立應收賬款轉讓合同；及(2)與中建商業保理訂立保理合同，內容有關向中建商業保理轉讓應收賬款，中建商業保理(a)按折價率95.1%向中建國際投資提供本金為人民幣2.6億元並根據保理合同一自提取日起計為期不超過十二個月的應收賬款保理服務，及(b)按折價率95.1%向中建國際投資提供本金為人民幣2.3億元並根據保理合同二自提取日起計為期不超過十二個月的應收賬款保理服務(「温州海新交易事項」)。

應收賬款轉讓合同項下應收賬款的代價乃中建國際投資與温州海新參考包括應收賬款的賬面價值、應收賬款的還款期限、保理合同的條款及温州市鹿城區國有控股集團有限公司(「債務人」)的信用後經公平磋商釐定。

保理合同項下應收賬款的代價乃中建國際投資與中建商業保理參考包括應收賬款的賬面價值、應收賬款的還款期限、保理合同的條款及債務人的信用後經公平磋商釐定。

温州海新交易事項與本公司日期為二零二四年六月二十八日及二零二四年十二月六日的公告所定的關連交易相關並於十二個月內完成。據此，該等交易應被合併計算並視為一項交易，並應使用合併交易的合計數字來計算適用的百分比率。

由於合併交易的所有適用百分比率均超過0.1%惟低於5%，故温州海新交易事項或合併交易須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

一份載有温州海新交易事項詳情的公告已於二零二五年五月三十日刊發。



關連交易(續)

A.2 與中建商業保理就湖州海創建設有限公司(「湖州海創」)訂立保理安排

於二零二五年八月二十日，中建國際投資訂立保理安排，據此，於同日，中建國際投資(1)與湖州海創建訂立應收賬款轉讓合同；及(2)與中建商業保理訂立保理合同，內容有關向中建商業保理轉讓應收賬款，中建商業保理按折價率92.8%向中建國際投資提供本金為人民幣2億元並根據保理合同自提取日起計為期不超過十八個月的應收賬款保理服務(「湖州交易事項」)。

應收賬款轉讓合同項下應收賬款的代價乃中建國際投資與湖州海創參考包括應收賬款的賬面價值、應收賬款的還款期限、保理合同的條款及浙江湖州環太湖集團有限公司及湖州經開投資發展集團有限公司(「共同債務人」)的信用後經公平磋商釐定。

保理合同項下應收賬款的代價乃中建國際投資與中建商業保理參考包括應收賬款的賬面價值、應收賬款的還款期限、保理合同的條款及共同債務人的信用後經公平磋商釐定。

湖州交易事項與本公司日期為二零二四年十二月六日的公告所定的關連交易及溫州海新交易事項相關並於十二個月內完成。據此，該等交易應被合併計算並視為一項交易(「合併交易」)，並應使用合併交易的合計數字來計算適用的百分比率。

由於合併交易的所有適用百分比率均超過0.1%惟低於5%，故交易事項或合併交易須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

一份載有湖州交易事項詳情的公告已於二零二五年八月二十日刊發。

關連交易(續)

A.3 與中建商業保理就温州海勝置業有限公司(「温州海勝」)訂立保理安排

於二零二五年十二月十九日，中建國際投資訂立保理安排，據此，於同日，中建國際投資(1)與温州海勝建訂立應收賬款轉讓合同；及(2)與中建商業保理訂立保理合同，內容有關向中建商業保理轉讓應收賬款，中建商業保理按折價率91%向中建國際投資提供本金為人民幣3億元並根據保理合同自提取日起計為期不超過二十四個月的應收賬款保理服務(「温州海勝交易事項」)。

應收賬款轉讓合同項下應收賬款的代價乃中建國際投資與温州海勝參考包括應收賬款的賬面價值、應收賬款的還款期限、保理合同的條款及温州市鹿城區國有控股集團有限公司(「債務人」)的信用後經公平磋商釐定。

保理合同項下應收賬款的代價乃中建國際投資與中建商業保理參考包括應收賬款的賬面價值、應收賬款的還款期限、保理合同的條款及債務人的信用後經公平磋商釐定。

温州海勝交易事項與温州海新交易事項及湖州交易事項相關並於十二個月內進行。據此，該等交易應被合併計算並視為一項交易(「合併交易」)，並應使用合併交易的合計數字來計算適用的百分比率。

由於合併交易的所有適用百分比率均超過0.1%惟低於5%，故交易事項或合併交易須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

一份載有温州海勝交易事項詳情的公告已於二零二五年十二月十九日刊發。



關連交易(續)

B. 上市規則的持續關連交易

B.1 中建股份分包承建協議(日期為二零二三年十月二十日)

(二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日)

於二零二三年十月二十日，本公司與中國建築股份有限公司(「中建股份」)訂立中建股份分包承建協議，據此(i)由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止三年期間，本公司及其附屬公司(「本集團」)可聘請中建股份及其附屬公司(「中建股份集團」)為承建商。倘成功中標，根據中建股份分包承建協議，本集團可批授予中建股份集團的最高總合約金額，於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止財政年度，分別不得超逾人民幣100億元、人民幣110億元及人民幣120億元(「中建股份分包承建上限」)；及(ii)由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止三年期間，中建股份集團可聘請本集團為承建商。倘成功中標，根據中建股份分包承建協議，中建股份集團可批授予本集團的最高總合約金額，於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止財政年度，分別不得超逾人民幣20億元、人民幣25億元及人民幣30億元(「中國建築分包承建上限」)。

於釐定定價條款時，本集團將審閱其內部電腦數據庫存有本集團過往項目及多元化業務的材料供應的成本資料及承建商的合約金額。該等資料將協助本集團對從承建商與材料供應商取得的報價進行定量比較。

由於中建股份建築承建上限及中國建築分包承建上限有關的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故中建股份建築承建協議項下擬進行的中建股份建築承建交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報、公告及獨立股東批准的規定。

一份載有中建股份分包承建協議詳情的公告已於二零二三年十月二十日刊發及一份二零二三年十二月十四日載有中建股份分包承建協議詳情的通函已寄發予本公司股東。中建股份分包承建協議於二零二四年一月三日舉行的股東特別大會上已獲本公司的獨立股東批准。

B.2 中國建築興業—中建股份分包承建協議(日期為二零二三年十月二十日)

(二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日)

於二零二三年十月二十日，中國建築興業集團有限公司(「中國建築興業」，本公司之上市附屬公司)與中建股份訂立中國建築興業—中建股份分包承建協議，據此，中建股份集團可委聘中國建築興業及其附屬公司(「中國建築興業集團」)為其分包承建商，為中建股份集團之建築工程提供外牆工程，由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止為期三年。倘成功中標，根據中國建築興業—中建股份分包承建協議，中建股份集團可批授予中國建築興業集團的最高總合約金額於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止財政年度，分別不得超逾港幣12億元、港幣15億元及港幣15億元(「中國建築興業—中建股份工程上限」)。

於釐定價格條款時，中國建築興業集團將審視其內部數據庫存有的中國建築興業集團的材料供應、過往項目分包承建商的合約價格及附帶營運的成本資料。有關資料將協助中國建築興業集團對從分包承建商及材料供應商取得的初步報價進行定量比較。

關連交易(續)

按合併基準，中國建築興業－中建股份工程上限按上市規則各適用百分比率計算所得超過5%，因此，中國建築興業－中建股份分包承建協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報、公告及獨立股東批准的規定。

一份載有中國建築興業－中建股份分包承建協議詳情的聯合公告及補充聯合公告已分別於二零二三年十月二十日及二零二三年十月三十一日刊發，以及一份日期為二零二三年十二月十四日載有中國建築興業－中建股份分包承建協議詳情的通函已寄發予本公司股東。中國建築興業－中建股份分包承建協議於二零二四年一月三日舉行的股東特別大會上已獲本公司的獨立股東批准。

B.3 中國建築興業－中國海外發展工程框架協議(日期為二零二四年四月二十九日)

(二零二四年七月一日至二零二七年六月三十日)

於二零二四年四月二十九日，中國建築興業與中國海外發展有限公司(「中國海外發展」，本公司相聯法團)訂立中國建築興業－中國海外發展框架協議以重續前中國海外發展框架協議。根據新中國海外發展框架協議，自二零二四年七月一日起至二零二七年六月三十日止(包括首尾兩日)為期三年，中國海外發展及其附屬公司(「中國海外發展集團」)及中國海外發展集團持有各自不少於30%及不超過50%的股本的公司及其各自的附屬公司(不包括中國海外宏洋集團有限公司(「中國海外宏洋」)及其附屬公司(「中國海外宏洋集團」))(「少數控股集團」)各自可就中國海外發展集團及少數控股集團各自的物業發展項目提供幕牆工程及為中國海外發展集團及少數控股集團各自於中國的物業發展項目提供項目監理服務不時委聘中國建築興業集團。倘成功中標，根據中國建築興業－中國海外發展工程框架協議，中國海外發展集團及少數控股集團可授予中國建築興業集團之最高總合約金額由二零二四年七月一日至二零二四年十二月三十一日期間不可超逾港幣5.05億元；於截至二零二五年十二月三十一日止年度不可超逾港幣1.1億元；於截至二零二六年十二月三十一日止年度不可超逾港幣6.6億元；及由二零二七年一月一日至二零二七年六月三十一日期間不可超逾港幣1.1億元(「中國建築興業－中國海外發展工程上限」)。

由於最高之中國建築興業－中國海外發展工程上限的所有適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，中國建築興業－中國海外發展工程框架協議項下擬進行的交易須遵守年度審核、申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

一份載有中國建築興業－中國海外發展工程框架協議詳情的聯合公告已於二零二四年四月二十九日刊發。



關連交易(續)

B.4 中建股份框架協議(日期為二零二四年十一月四日)

(二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日)

於二零二四年十一月四日，本公司與中建股份訂立中建股份框架協議，據此各訂約方同意彼等(或彼等各自的附屬公司)可作為合營企業總承建商合作訂立政府或公營部門合約，或單項合約金額超過20億元的大型建設合約，並通過投標獲得(「建設總合約」)，期限為三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。預期該等合約的授出一般需經過招標程序或相關第三方發展商／業主客戶可能採用的其他指定合約授出程序，以釐定相關建設總合約的合約金額。倘成功中標，作為合營企業總承建商的本公司及中建股份(或彼等各自的附屬公司)可共同獲授的最高合約總額於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度不得超逾港幣280億元，於截至二零二六年十二月三十一日止財政年度不得超逾港幣300億元及於截至二零二七年十二月三十一日止財政年度不得超逾港幣320億元(「中建股份年度上限」)。

在評估投標或合約授出文件時，本集團或中建股份集團將考慮的因素包括技術要求、數量規格、預期完成時間、客戶期望以及建設總合約所涉及的可能風險因素。

由於中建股份年度上限之所有適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，因此中建股份框架協議項下擬進行之交易事項須遵守上市規則第14A章的年度審閱、申報、公告及獨立股東批准的規定。

一份載有中建股份框架協議詳情的公告已於二零二四年十一月四日刊發及一份日期為二零二四年十一月二十九日載有中建股份框架協議詳情的通函已寄發予本公司股東。中建股份框架協議於二零二四年十二月十八日舉行的股東特別大會上已獲本公司的獨立股東批准。

B.5 金融服務協議(日期為二零二二年十二月六日)

(二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日)

新金融服務協議(日期為二零二五年十二月十七日)

(二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日)

於二零二二年十二月六日，本公司與中建財務有限公司(「中建財務」，中建股份的非全資附屬公司)訂立金融服務協議。據此，中建財務同意按非獨家基準向本集團提供a)存款服務、b)貸款服務、c)票據承兌及貼現服務，及d)其他金融服務，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，為期三年。本集團存放於中建財務的合計存款的最高每日結餘(包括相關已發生應計利息)及中建財務為本集團辦理票據承兌及貼現服務的交易總額於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年度應分別不超過人民幣12億元(「中建財務年度上限」)。

關連交易(續)

在釐定定價條款時，a) 存款服務：於釐定本集團將存於中建財務的存款之利率時，本集團應獲得中建財務提供的利率，並參考中國境內不少於三家主要商業銀行就同類存款的利率；b) 貸款服務：中建財務為本集團提供的貸款條款應不遜於本集團現有獨立第三方合作商業銀行給予本集團的同類貸款的條款。於釐定中建財務將授予本集團的貸款之適用利率時，本集團應獲得中建財務提供的利率，並參考中國境內不少於三家主要商業銀行就同類貸款的利率；c) 票據承兌及貼現服務：於釐定由中建財務向本集團提供票據承兌服務的服務費用時，本集團應從中建財務獲取服務費用報價，並參考中國境內不少於三家主要商業銀行同類服務的服務費用；d) 其他金融服務：中建財務將向本集團提供其他金融服務，包括集中監管資金、委託貸款、跨境資金池業務、其他票據服務、供應鏈融資服務及保函服務，而該等服務(除保函服務外)不收取任何費用。保函服務方面，中建財務向本集團提供保函服務的條款不遜於與本集團存在合作關係的獨立第三方商業銀行提供的同類服務條款。在確定本集團向中建財務支付的服務費用時，本集團應從中建財務獲取服務費用報價，並參考中國境內不少於三家主要商業銀行的同類服務的費用。所有其他金融服務均不須以本集團資產作為抵押。

由於就金融服務協議項下於各年度的中建財務年度上限，按上市規則定義計算所得的一項或多項適用百分比率超過0.1%，但低於5%，因此，中建財務向本集團提供金融服務協議項下之存款服務以及票據承兌及貼現服務須遵守上市規則第十四A章之年度審閱、申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

中建財務將按一般商業條款或更佳條款(與中國境內不少於三家主要商業銀行就提供可比較服務所提供的條款相類或較其更優)向本集團提供貸款服務，其符合本集團的利益。本集團不會就貸款服務向中建財務提供本集團資產作為抵押。因此，本集團根據上市規則第14A.90條已獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定。

中建財務將按一般商業條款或更佳條款(與中國境內不少於三家主要商業銀行就提供可比較服務所提供的條款相類或較其更優)向本集團提供的保函服務，其符合本集團的利益。本集團不會就保函服務向中建財務提供本集團資產作為抵押。因此，本集團根據上市規則第14A.90條已獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定。

根據金融服務協議，中建財務將免費向本集團提供其他金融服務，包括集中監管資金、委託貸款、跨境資金池業務、其他票據服務及供應鏈融資服務。因此，本公司預期應向中建財務支付的有關其向本集團提供其他金融服務費用總額所有適用百分比率(定義見上市規則)，符合上市規則第14A.76條項下最低豁免水平範圍，因此提供其他金融服務費已獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定。

一份載有金融服務協議詳情的公告已於二零二二年十二月六日刊發。



關連交易(續)

於二零二五年十二月十七日，本公司與中建財務訂立新金融服務協議，據此，中建財務同意以非獨家方基準向本集團提供存款服務、貸款服務及其他金融服務，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，為期三年。本集團存放於中建財務的合計存款的最高每日結餘(包括相關已發生應計利息)總額於截至二零二八年十二月三十一日止三個年度各年度應分別不超過人民幣12億元(「新中建財務年度上限」)。

在釐定定價條款時，a) 存款服務：於釐定本集團將存於中建財務的存款之利率時，本集團應獲得中建財務提供的利率，並參考中國境內不少於三家主要商業銀行就同類存款的利率；b) 貸款服務：中建財務為本集團提供的貸款條款應不遜於與本集團存在合作關係的獨立第三方商業銀行給予本集團的同類貸款的條款。於釐定中建財務將授予本集團的貸款之適用利率時，本集團應獲得中建財務提供的利率；c) 其他金融服務：中建財務將向本集團提供其他金融服務，包括集中監管資金、委托貸款、跨境資金池業務、供應鏈融資服務及保函服務，而該等服務(除保函服務外)不收取任何費用。保函服務方面，中建財務向本集團提供保函服務的條款不遜於與本集團存在合作關係的獨立第三方商業銀行提供的同類服務條款。在確定本集團向中建財務支付的服務費用時，本集團應從中建財務獲取服務費用報價，並參考中國境內不少於三家。所有其他金融服務均不須以本集團資產作為抵押。

由於新金融服務協議項下之新中建財務年度上限，按上市規則定義的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，中建財務向本集團提供新金融服務協議項下之存款服務須遵守上市規則第十四A章之年度審閱、申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

中建財務將按一般商務條款或更佳條款(與中國境內不少於三家主要商業銀行就提供可比較服務所提供的條款相類或較其更優)向本集團提供貸款服務，其符合本集團的利益。本集團不會就貸款服務向中建財務提供本集團資產作為抵押。因此，本集團根據上市規則第14A.90條已獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定。

中建財務將按一般商務條款或更佳條款(與中國境內不少於三家主要商業銀行就提供可比較服務所提供的條款相類或較其更優)向本集團提供的保函服務，其符合本集團的利益。本集團不會就保函服務向中建財務提供本集團資產作為抵押。因此，本集團根據上市規則第14A.90條已獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定。

關連交易(續)

根據新金融服務協議，中建財務將免費向本集團提供其他金融服務，包括集中監管資金、委托貸款、跨境資金池業務及供應鏈融資服務。應向中建財務支付的有關其向本集團提供新金融服務協議項下之其他金融服務費用總額的所有適用百分比率(定義見上市規則)，符合上市規則第14A.76條項下最低豁免水平範圍，因此，提供其他金融服務已獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定。

一份載有新金融服務協議詳情的公告已於二零二五年十二月十七日刊發。

B.6 中國建築興業－中國海外發展總接駁服務協議(日期為二零二二年十月二十五日) (二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日)

於二零二二年十月二十五日，中國海外發展與中國建築興業訂立總接駁服務協議，由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期三年。據此中國建築興業(透過瀋陽皇姑熱電有限公司，中國建築興業的間接全資附屬公司)向中國海外發展集團的中國內地房地產項目提供暖氣管接駁服務。倘成功中標，根據總接駁服務協議，中國海外發展集團可批授予中國建築興業集團的最高總合約金額於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年不得超逾港幣50,000,000元(「承建上限」)。

在釐定定價條款時，中國建築興業集團將考慮其他可資比較服務供應商、供熱服務的覆蓋範圍，暖氣管項目的位置、規模及發展狀況，供熱能力及暖氣管接駁成本。

由於承建上限各適用百分比率(定義見上市規則)計算所得超過0.1%但低於5%，故中國建築興業－中國海外發展總接駁服務協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審核、申報及公告的規定，但獲豁免獨立股東批准的規定。

一份載有中國建築興業－中國海外發展總接駁服務協議詳情的聯合公告已於二零二二年十月二十五日刊發。

B.7 中國海外發展總承建協議(日期為二零二二年十月二十五日) (二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日) **新中國海外發展總承建協議(日期為二零二五年十月三十一日)** (二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日)

於二零二二年十月二十五日，本公司與中國海外發展訂立中國海外發展總承建協議，據此，(i)本集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個財政年度可不時作為建築承建商參與於中國內地、香港及澳門的建築工程的投標；及(ii)於本集團成功中標後，中海發展集團及／或少數控股集團可委聘本集團作為中海發展集團及／或少數控股集團於中國、香港及澳門的建築工程的建築承建商。倘成功中標，中國海外發展集團可批授予本集團的最高總合約金額，於截至二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年不得超逾港幣90億元(「中海發展分上限」)，及倘成功中標，少數控股集團可批授予本集團的最高總合約金額，於截至二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年不得超逾港幣110億元(「少數控股集團分上限」，連同中海發展分上限，為「中國海外發展工程年度上限」)。



關連交易(續)

於釐定定價條款時，本集團將審閱其內部電腦數據庫存有的本集團過往項目及多元化業務的材料供應及分包承建商的成本資料。這些資料將協助本集團對從分包承建商及材料供應商取得的初步報價進行定量比較。

由於中國海外發展總承建協議項下中國海外發展工程上限按上市規則的適用百分比率(定義見上市規則)計算所得超過5%，故中國海外發展總承建協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。

一份載有中國海外發展總承建協議詳情的公告已於二零二二年十月二十五日刊發及一份日期為二零二二年十一月二十五日載有中國海外發展總承建協議詳情的通函已寄發予本公司股東。中國海外發展總承建協議於二零二二年十二月二十一日舉行的股東特別大會上已獲本公司的獨立股東批准。

於二零二五年十月三十一日，本公司與中國海外發展訂立新中國海外發展總承建協議，以續訂中國海外發展總承建協議，期限為自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止三個財政年度，據此，(i)本集團於截至二零二八年十二月三十一日止三個財政年度期間，可不時以建築承建商身份參與競投中海發展集團於中國、香港及澳門的建築工程，惟須受限於年度上限；及(ii)於本集團成功中標後，中海發展集團可委聘本集團作為中海發展集團於中國、香港及澳門的建築工程的建築承建商。倘成功中標，中國海外發展集團可批授予本集團的最高總合約金額，於截至二零二六年十二月三十一日止年度各年不得超逾港幣10億元，截至二零二七年十二月三十一日止年度不得超逾港幣24億元及截至二零二八年十二月三十一日止年度不得超逾港幣24億元(「新中國海外發展工程年度上限」)。

於釐定定價條款時，本集團將審閱其內部電腦數據庫存有的本集團過往項目及多元化業務的材料供應及分包承建商的成本資料。該些資料將協助本集團對從分包承建商及材料供應商取得的初步報價進行定量比較。

由於新中國海外發展工程上限的適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，新總承建協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

一份載有新中國海外發展總承建協議詳情的公告已於二零二五年十月三十一日刊發。

關連交易(續)

B.8 中國海外宏洋總承建協議(日期為二零二三年十月二十日)

(二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日)

於二零二三年十月二十日，本公司與中國海外宏洋訂立中國海外宏洋總承建協議，據此本集團可根據中國海外宏洋集團不時的投標程序作為建築承建商投標中國海外宏洋集團在中國內地的建築工程，由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止為期三年。倘成功中標，根據新中國海外宏洋總承建協議，中國海外宏洋集團可授予本集團的建築工程的最高合約總額不得超逾(i)人民幣18億元(於二零二四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止年度)；(ii)人民幣18億元(於二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止年度)；及(iii)人民幣18億元(於二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止年度)(「中國海外宏洋工程上限」)。

於釐定定價條款時，本集團將審閱其內部電腦數據庫存有的本集團過往項目及多元化業務的材料供應的成本資料及承建商的合約金額。該等資料將協助本集團對從承建商與材料供應商取得的報價進行定量比較。

按合併基準，中國海外宏洋工程上限有關的適用百分比率(定義見上市規則)計算所得超過5%，因此，中國海外宏洋總承建協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。

一份載有中國海外宏洋總承建協議詳情的公告及補充公告已分別於二零二三年十月二十日及二零二三年十月三十一日刊發，以及一份日期為二零二三年十二月十四日載有中國海外宏洋總承建協議詳情的通函已寄發予本公司股東。中國海外宏洋總承建協議於二零二四年一月三日舉行的股東特別大會上已獲本公司的獨立股東批准。

B.9 中海物業服務協議(日期為二零二三年四月二十八日)

(二零二三年七月一日至二零二六年六月三十日)

於二零二三年四月二十八日，本公司與中海物業集團有限公司(「中海物業」，本公司相聯法團)訂立中海物業服務協議，據此，在中海物業服務上限規限下，中海物業集團可於二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止三年期間根據本集團的招標程序不時參與競投，以向由本集團擁有及/或持有的中國內地、香港、澳門及其他地區的物業(包括住宅社區、商業物業及其他物業)及由本集團擁有及/或持有的中國內地、香港及澳門的工程地盤提供物業管理服務及增值服務(包括工程、交付前、協助入夥、交付查驗、工程服務質量監控及諮詢服務以及園藝、室內精修及建築圖則審查)(「該等服務」)。倘成功中標，根據中海物業服務協議，本集團就該等服務應付中海物業集團之最高總金額由二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日期間不可超逾港幣1.33億元，於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度不得超逾港幣3.08億元，於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度不得超逾港幣4.93億元及由二零二六年一月一日至二零二六年六月三十日期間不得超逾港幣2.99億元(「中海物業服務上限」)。

由於中海物業服務上限按上市規則各適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故中海物業服務協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審核、申報及公告之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

一份載有中海物業服務協議詳情的公告已於二零二三年四月二十八日刊發。



關連交易(續)

B.10 中國海外發展供應項目材料框架協議(日期為二零二四年四月三十日)

(二零二四年七月一日至二零二七年六月三十日)

於二零二四年四月三十日，本公司與中國海外發展簽訂中國海外發展供應項目材料框架協議，據此，(i)中國海外發展集團可自二零二四年七月一日起至二零二七年六月三十日止三年期間，不時應本集團要求按照本集團之投標程序，為本集團的建築項目(「項目」)供應與土建類，機電類和裝修等類別有關的物品、商品或材料(「材料」)，惟須受上限規限；及(ii)倘中國海外發展集團中標，本集團可聘請中國海外發展集團作為項目材料供應商。倘中國海外發展集團因上述投標而成功獲得合約，中國海外發展集團可根據中標條款擔任項目材料供應商，根據中國海外發展供應項目材料框架協議，本集團可授予中國海外發展集團為項目供應材料的最高合約總額於二零二四年七月一日至二零二四年十二月三十一日期間不得超逾人民幣5億元、於截至二零二五年十二月三十一日止年度不得超逾人民幣12億元、於截至二零二六年十二月三十一日止年度不得超逾人民幣14億元及於二零二七年一月一日至二零二七年六月三十日期間不得超逾人民幣9億元(「供應項目材料上限」)。

由於本公司就最高供應項目材料上限而計算的全部適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%惟低於5%，故中國海外發展供應項目材料框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的申報、公告及年度審核規定，惟豁免獨立股東批准的規定。

一份載有中國海外發展供應項目材料框架協議詳情的公告已於二零二四年四月三十日刊發。

B.11 中建股份－中國建築興業幕牆承建合約框架協議(日期為二零二四年十月三十一日)

(二零二四年十二月一日至二零二六年十二月三十一日)

於二零二四年十月三十一日，中建股份與中國建築興業訂立中建股份－中國建築興業幕牆承建合約框架協議。據此，雙方同意彼等(或彼等各自的附屬公司)可根據中建股份－中國建築興業幕牆承建合約框架協議及中建股份－中國建築興業幕牆承建合約框架協議內擬訂立的其他協議的條款並在其規限下，作為合營企業承建商或聯合承建商合作訂立由招標人授出的幕牆承建合約，該招標人為第三方發展商／業主客戶(「幕牆承建合約」)。

於根據中建股份－中國建築興業幕牆承建合約框架協議，中建股份及中國建築興業(或彼等各自的附屬公司)作為合營企業承建商或聯合承建商可共同獲授的最高總合約金額自二零二四年十二月一日至二零二四年十二月三十一日止期間，及截至二零二五年十二月三十一日止及二零二六年十二月三十一日止年度，分別不得超逾港幣12億元、港幣12億元及港幣12億元(「中建股份－中國建築興業幕牆承建合約上限」)。

在評估投標或合約授出文件時，中建股份(或其附屬公司)或中國建築興業(或其附屬公司)(視情況而定)的工程部門將考慮的因素包括技術要求、數量規格、預期完成時間、客戶期望、幕牆承建合約所涉及的可能風險因素以及投標程序或合約授出程序的評分標準。

由於中建股份－中國建築興業幕牆承建合約上限之所有適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，中建股份－中國建築興業幕牆承建合約框架協議須遵守年度審核、申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

一份載有中建股份－中國建築興業幕牆承建合約框架協議詳情的聯合公告已於二零二四年十月三十一日刊發。

關連交易(續)

根據上市規則第14A.55條，董事局已批准及本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易。彼等確認，該等持續關連交易是：

- (i) 屬本集團一般及正常業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款或較佳；及
- (iii) 根據每一項持續關連交易的協議進行，交易條款公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師已受聘根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(經修訂)之「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號(經修訂)「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」對本集團的持續關連交易作出匯報。

核數師已致函董事局確認：

- (1) 彼等並無察悉任何事項促使其相信已披露持續關連交易未獲董事局批准；
- (2) 就涉及本集團提供貨品或服務而言，彼等並無察悉任何事項促使其相信有關之交易在所有重大方面並未按照本集團的定價政策而進行；
- (3) 彼等並無察悉任何事項促使其相信有關交易(在所有重大方面)並未根據規管有關交易之有關協議而訂立；及
- (4) 有關每項持續關連交易的合併計算金額，彼等概無注意到任何事情，可使彼等認為有關已披露的持續關連交易超逾在截至二零二五年十二月三十一日止財政年度內有關年度上限。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事局確認本公司已符合上市規則的披露規定。

上文所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關聯方交易。在年內進行的重大關聯方交易的摘要已載於綜合財務報表附註內。其中某些項目亦構成上市規則第十四A章之關連交易／持續關連交易。



獨立 核數師報告



致中國建築國際集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第124至224頁的中國建築國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
<p>建築工程的收益確認</p> <p>截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴集團就建築工程確認的收入約人民幣943.11億元，包括建築工程合約收入、建築相關投資項目收入及外牆工程業務收入。</p> <p>貴集團來自建築工程的收入是根據貴集團為完成履約義務而發生的支出或投入相對於預期總支出或投入而計量的履約進度，使用投入法在一段時間內確認。</p> <p>大部分建築工程的建造期會持續數年，而工作範疇在此期間或有變動。管理層會在工程開始時預估工程的預計收入及成本，並會定期評估工程進度及工程範疇的變動、申索、工程糾紛以及違約賠償等事項帶來的財務影響。</p> <p>預估工程收益、預計工程成本以及預估相關建築工程進度涉及管理層的重大判斷，而這些估計對確認收益的金額及時間有重大影響。</p> <p>有關建築工程的收入確認的會計政策及披露，載於綜合財務報表附註4.27、6.1及7內。</p>	<p>我們就評估建築工程的收入確認之審核程序包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none">• 了解及評估貴集團確認合約收入及合約成本以及預算估計的流程及控制；• 測試建築合約確認的收入及利潤的計算；• 與管理層及相關項目團隊討論主要項目的進度以及預測合約成本所採納的估計及假設，包括主要合約的估計竣工成本及潛在違約賠償之評估；• 對本期間的工程實際成本進行抽樣檢測；• 抽樣測試預算證明文件，包括分判合約、購料合約／發票及報價等；及• 就主要合約，抽樣就去年預算與本年預算或實際成本進行比較。



獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

該事項在審計中是如何應對的

貿易應收款及合約資產之減值評估

於二零二五年十二月三十一日，貴集團的貿易應收款及合約資產(包括應收保固金)合計約為人民幣1,468.02億元，佔貴集團總資產約52%。

在評估貿易應收款及合約資產的可回收性時，涉及重大的管理層判斷及估計，包括考慮客戶的信用狀況，是否存在財務困難，歷史違約或拖欠記錄，賬齡分析以及對未來事件及經濟情況的預期。

管理層的判斷會對貿易應收款及合約資產的虧損準備之要求有重大影響。

有關貿易應收款及合約資產之減值評估的會計政策及披露，載於綜合財務報表附註4.10、4.17、4.32、6.3、27及32內。

我們就評估貿易應收款及合約資產的可回收性之審核程序包括以下各項：

- 了解與貿易應收款、合約資產可回收性及減值測試相關的管理層控制，並評估其設計、運行的有效性；
- 抽樣檢測貿易應收款於年末之賬齡；
- 抽樣檢測期後還款情況以及由客戶指定的工程測量師認可的最近一期建造合同產值；
- 就重大貿易應收款及合約資產餘額，查看對應客戶的相關合約及來往信函，並於適用情況下參考公開可獲取的信息來評估相關客戶的信用狀況；
- 就重大逾期貿易應收款，於適用情況下，查看與對應客戶的來往信函，分析他們的歷史還款情況，評估客戶是否有財務困難，以及歷史違約或拖欠記錄；及
- 獲取及審閱管理層作出之預期信貸虧損計算。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
特許經營權之減值評估	
<p>貴集團的特許經營權是指在中國內地有權經營及就使用高速公路收取通行費的權利。於二零二五年十二月三十一日，貴集團將特許經營權確認為非流動資產，而其賬面值約為人民幣24.11億元。</p>	<p>我們就特許經營權之減值評估之審核程序包括以下各項：</p>
<p>當出現減值跡象時，管理層會就特許經營權的賬面值進行減值評估。評估特許經營權的可收回金額時，涉及重大的管理層判斷。貴集團聘請外部估值師對該等特許經營權於二零二五年十二月三十一日的可收回金額進行了評估，其中考慮了多方面的資訊，如預計未來交通流量、預計未來路費水平、經營權期限、保養成本及折現率。</p>	<ul style="list-style-type: none">• 獲取及審閱由貴集團委聘之外部估值師編製之估值報告；• 評估外部估值師之資格、經驗及專業知識並考慮其客觀性及獨立性；• 邀請我們的內部估值專家協助我們評估估值中應用之估值方法以及採用之折現率；及• 評估管理層於計算使用價值時使用的重要假設，包括預計未來交通流量、路費水平預測、經營權期限及保養成本。
<p>有關特許經營權之減值評估的會計政策及披露，載於綜合財務報表附註4.9、6.5、及22內。</p>	

刊載於年度報告內其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。



獨立核數師報告(續)

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行職責，監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是曾昭恒先生(執業證書號碼：P06370)。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座二十七樓

二零二六年三月二十六日



綜合 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 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
營業額	7	100,448,500	105,322,671
建築及銷售成本		(84,466,801)	(88,993,099)
毛利		15,981,699	16,329,572
投資收入、其他收入及其他收益/(虧損)淨額	9	248,706	211,693
行政、銷售及其他經營費用		(2,651,743)	(2,582,026)
應佔盈利			
合營企業		846,409	583,499
聯營公司		12,068	244,813
財務費用	10	(2,469,668)	(2,948,312)
稅前溢利		11,967,471	11,839,239
所得稅費用淨額	12	(2,962,098)	(2,618,957)
本年溢利	13	9,005,373	9,220,282
本年應佔溢利：			
本公司股東		8,588,443	8,565,331
永續資本證券持有人		228,808	339,297
非控股權益		188,122	315,654
		9,005,373	9,220,282
每股盈利(人民幣元)	15		
基本		1.64	1.70
攤薄		1.64	1.70

綜合 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 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
本年溢利		9,005,373	9,220,282
其他全面收益／(虧損)			
其後將可能會重分類到損益的項目			
公平值列入其他全面收益之債務證券之公平值改變之收益		3,925	4,551
出售按公平值列入其他全面收益之債務證券而將投資重估儲備 計入綜合收益表		(2,675)	-
折算附屬公司產生之匯兌差額		244,046	(127,256)
折算合營企業產生之匯兌差額		1,996	11,212
折算聯營公司產生之匯兌差額		(36,005)	20,450
其後不會重分類到損益的項目			
定額退休福利承擔的重估虧損	44	(5,433)	(4,667)
本年其他全面收益／(虧損)稅後淨額		205,854	(95,710)
本年全面收益		9,211,227	9,124,572
本年應佔全面收益總額：			
本公司股東		8,789,310	8,454,945
永續資本證券持有人		228,808	339,297
非控股權益		193,109	330,330
		9,211,227	9,124,572



綜合 財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零二四年 一月一日 人民幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	16	6,505,429	5,747,119	5,143,662
使用權資產	17	799,497	645,778	545,101
投資物業	18	6,738,116	6,437,453	6,286,855
基建項目投資權益	19	3,247,527	3,075,945	3,315,382
於合營企業之權益	20(a)	16,344,908	15,713,298	15,359,944
於聯營公司之權益	21	5,585,917	6,049,544	5,553,626
特許經營權	22	2,411,087	2,639,624	2,784,161
遞延稅項資產	23	114,660	104,379	111,838
商標、未完成工程合同及牌照	24	164,258	182,452	196,233
商譽	24	519,898	537,228	524,519
按公平值列入其他全面收益之金融資產	25	496,307	227,928	352,948
應收投資公司款	26	13,193	13,632	201,619
貿易及其他應收款	27	53,621,833	50,405,363	50,485,568
應收合營企業借款	28	1,021,852	999,497	1,165,619
應收借款	29	37,530	–	–
		97,622,012	92,779,240	92,027,075
流動資產				
基建項目投資權益	19	220,466	612,492	477,235
存貨	30	460,093	421,714	474,750
開發中之物業	31	6,690,654	7,029,266	5,711,081
待售物業		4,045,723	3,580,739	3,703,719
合約資產	32	30,752,495	26,241,434	19,607,039
貿易及其他應收款	27	102,867,305	96,355,321	76,850,749
按金及預付款		822,976	985,833	881,002
按公平值列入其他全面收益之金融資產	25	–	7,165	–
應收合營企業款	28	5,665,536	5,818,712	8,162,066
應收聯營公司款	33	263,610	451,987	512,745
應收關連公司款	34	7,706	27,233	97,038
應收一合營企業借款	28	12,339	–	–
應收一聯營公司借款	33	1,348	–	–
應收借款	29	6,994	–	–
預付稅項		913,646	537,588	367,340
銀行結餘及現金	35	30,328,604	28,589,158	25,844,303
		183,059,495	170,658,642	142,689,067
持有待售資產	36	7,792	–	–
		183,067,287	170,658,642	142,689,067

綜合財務狀況表(續)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零二四年 一月一日 人民幣千元 (重列)
流動負債				
合約負債	32	9,001,131	8,324,669	9,013,482
貿易應付款、其他應付款及預提費用	37	96,447,267	94,119,227	76,369,898
已收按金		191,627	36,746	44,609
應付合營企業款	28	1,092,957	978,670	1,075,373
應付聯營公司款	33	60,058	61,450	122,250
應付關連公司款	34	398,968	320,130	320,130
應付稅項		6,230,032	5,988,281	5,572,242
銀行借款	38	15,096,365	13,295,756	14,995,626
公司債券	43	1,099,759	2,460,000	2,500,000
應付一集團系內公司借款	39	155,000	251,100	600,000
應付一合營企業借款		—	—	2,400,000
租賃負債	17	111,097	124,532	103,907
		129,884,261	125,960,561	113,117,517
流動資產淨值		53,183,026	44,698,081	29,571,550
總資產減流動負債		150,805,038	137,477,321	121,598,625
股本及儲備				
股本	40	123,804	118,098	118,098
股本溢價及儲備	41	70,278,728	61,737,271	56,130,230
本公司股東應佔權益		70,402,532	61,855,369	56,248,328
永續資本證券	42	6,741,713	6,738,982	8,892,683
非控股權益		3,232,830	2,478,669	2,303,068
		80,377,075	71,073,020	67,444,079
非流動負債				
銀行借款	38	57,061,597	54,780,476	46,589,894
應付擔保票據及公司債券	43	12,144,635	10,342,598	6,363,801
合約負債	32	391,481	486,414	537,057
定額退休福利承擔	44	34,534	28,037	21,388
遞延稅項負債	23	592,585	585,125	536,388
租賃負債	17	203,131	181,651	106,018
		70,427,963	66,404,301	54,154,546
		150,805,038	137,477,321	121,598,625

承董事局命

張海鵬
董事王曉光
董事

綜合 權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益					
	股本	股本溢價 及儲備	總額	永續資本 證券	非控股權益	總額
	人民幣千元 (重列) (附註40)	人民幣千元 (重列) (附註41)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列) (附註42)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)
於二零二四年一月一日	118,098	56,130,230	56,248,328	8,892,683	2,303,068	67,444,079
本年溢利	-	8,565,331	8,565,331	339,297	315,654	9,220,282
公平值列入其他全面收益之債務證券之 公平值改變之收益	-	4,551	4,551	-	-	4,551
折算附屬公司產生之匯兌差額	-	(141,932)	(141,932)	-	14,676	(127,256)
折算合營企業產生之匯兌差額	-	11,212	11,212	-	-	11,212
折算聯營公司產生之匯兌差額	-	20,450	20,450	-	-	20,450
定額退休福利承擔重估虧損(附註44)	-	(4,667)	(4,667)	-	-	(4,667)
本年全面收益總額	-	8,454,945	8,454,945	339,297	330,330	9,124,572
發行永續資本債券	-	-	-	1,498,500	-	1,498,500
中介控股公司承擔的股份支付有關的出資 (附註45)	-	6,564	6,564	-	204	6,768
附屬公司非控股權益之投入	-	-	-	-	74,458	74,458
贖回永續資本證券	-	-	-	(3,657,429)	-	(3,657,429)
已付永續資本證券股息	-	-	-	(334,069)	-	(334,069)
已付附屬公司非控股權益之股息	-	-	-	-	(114,908)	(114,908)
出售附屬公司	-	-	-	-	(114,483)	(114,483)
已付二零二三年末期股息	-	(1,339,097)	(1,339,097)	-	-	(1,339,097)
已付二零二四年中期股息	-	(1,515,124)	(1,515,124)	-	-	(1,515,124)
轉出特殊儲備	-	(347)	(347)	-	-	(347)
沒收未被領取的股息	-	100	100	-	-	100
直接於權益中確認的股東交易總額	-	(2,847,904)	(2,847,904)	(2,492,998)	(154,729)	(5,495,631)
於二零二四年十二月三十一日	118,098	61,737,271	61,855,369	6,738,982	2,478,669	71,073,020

綜合權益變動表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益					
	股本 人民幣千元 (附註40)	股本溢價 及儲備 人民幣千元 (附註41)	總額 人民幣千元	永續資本 證券 人民幣千元 (附註42)	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二五年一月一日(重列)	118,098	61,737,271	61,855,369	6,738,982	2,478,669	71,073,020
本年溢利	-	8,588,443	8,588,443	228,808	188,122	9,005,373
公平值列入其他全面收益之債務證券之 公平值改變之收益/(虧損)	-	5,304	5,304	-	(1,379)	3,925
因出售公平值列入其他全面收益之債務證券 而將投資重估儲備計入綜合收益表	-	(2,675)	(2,675)	-	-	(2,675)
折算附屬公司產生之匯兌差額	-	237,680	237,680	-	6,366	244,046
折算合營企業產生之匯兌差額	-	1,996	1,996	-	-	1,996
折算聯營公司產生之匯兌差額	-	(36,005)	(36,005)	-	-	(36,005)
定額退休福利承擔重估虧損(附註44)	-	(5,433)	(5,433)	-	-	(5,433)
本年全面收益總額	-	8,789,310	8,789,310	228,808	193,109	9,211,227
發行普通股	5,706	2,792,171	2,797,877	-	-	2,797,877
附屬公司非控股權益之投入	-	-	-	-	437,391	437,391
收購附屬公司	-	-	-	-	178,315	178,315
已付永續資本證券股息	-	-	-	(226,077)	-	(226,077)
已付附屬公司非控股權益之股息	-	-	-	-	(54,174)	(54,174)
股份回購及註銷	-	-	-	-	(198)	(198)
附屬公司股份回購之權益變動	-	282	282	-	(282)	-
已付二零二四年末期股息	-	(1,398,546)	(1,398,546)	-	-	(1,398,546)
已付二零二五年中期股息	-	(1,648,685)	(1,648,685)	-	-	(1,648,685)
轉出特殊儲備	-	6,925	6,925	-	-	6,925
直接於權益中確認的股東交易總額	5,706	(247,853)	(242,147)	(226,077)	561,052	92,828
於二零二五年十二月三十一日	123,804	70,278,728	70,402,532	6,741,713	3,232,830	80,377,075



綜合 現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
經營業務		
稅前溢利	11,967,471	11,839,239
調整：		
財務費用	2,469,668	2,948,312
利息收入	(301,427)	(301,385)
股息收入	(23,244)	(10,870)
投資物業公平值變動之虧損淨額	65,786	145,793
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(111,853)	(19,972)
出售FVOCI之債務證券之收益稅後淨額	(160)	–
收購附屬公司之收益	(23,068)	–
出售附屬公司之收益	–	(62,312)
出售投資物業之收益	(6,442)	(908)
應佔合營企業盈利	(846,409)	(583,499)
應佔聯營公司盈利	(12,068)	(244,813)
物業、廠房及設備之折舊	515,238	540,072
使用權資產之折舊	203,662	175,889
特許經營權之攤銷	144,537	144,537
商標及牌照之攤銷	15,857	15,805
貿易及其他應收款之呆賬撥備淨額	28,589	17,647
特許經營權之減值淨額	84,000	–
股份支付有關開支	–	6,768
定額退休福利承擔撥備	5,993	5,017
營運資金變動前之經營現金流量	14,176,130	14,615,320
基建項目投資之應收收益減少	220,444	95,471
存貨(增加)/減少	(19,470)	56,970
開發中之物業增加	(1,623,700)	(3,407,105)
待售物業減少	1,154,070	775,497
合約資產/負債變動淨額	(4,334,758)	(6,450,504)
貿易及其他應收款增加	(8,228,782)	(19,322,768)
按金及預付款減少/(增加)	86,853	(83,144)
貿易應付款、其他應付款及預提費用增加	2,635,715	17,894,896
已收按金增加/(減少)	157,761	(8,338)
源於經營業務之現金淨額	4,224,263	4,166,295
已付所得稅	(3,344,190)	(2,377,290)
所得稅退款	173,100	47,818
源於經營業務之現金淨額	1,053,173	1,836,823

綜合現金流量表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
投資業務		
利息收入	294,672	283,114
購買物業、廠房及設備	(968,840)	(975,568)
出售物業、廠房及設備所得款項	550,987	66,470
購買商標	(123)	-
出售附屬公司所得款項	-	179,886
收購附屬公司所得款項	215,069	-
合營企業往來款變動淨額	(1,008,770)	1,109,431
應收合營企業借款變動淨額	2,032	197,926
於合營企業的投資增加	(103,081)	(4,674)
已收合營企業之股息	235,610	246,032
聯營公司往來款變動淨額	601	(62,338)
於聯營公司的投資減少/(增加)	50,636	(117,470)
已收聯營公司之股息	270,870	209,544
關連公司往來款變動淨額	77,059	-
償還一投資公司款	-	9,328
購買投資物業	-	(24,674)
支付使用權資產	-	(78,074)
出售投資物業所得款項	15,604	3,644
購入按公平值列入其他全面收益之金融資產	(284,671)	-
出售按公平值列入其他全面收益之金融資產所得款項	14,366	-
已收按公平值列入其他全面收益之權益證券之股息	23,244	10,870
已抵押銀行存款及原到期日為三個月以上之非抵押定期存款增加	(198,311)	(18,000)
(用於)/源於投資業務之現金淨額	(813,046)	1,035,447



綜合現金流量表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
融資業務			
已付財務費用		(2,568,819)	(2,994,391)
已付本公司股東股息		(3,047,231)	(2,854,221)
已付附屬公司非控股權益之股息		(54,174)	(114,908)
非控股權益之投入淨值		437,193	74,458
發行永續資本證券之款項淨額		–	1,498,500
支付永續資本證券的分配		(226,077)	(334,069)
贖回永續資本證券之款項		–	(3,657,429)
發行普通股之款項		2,797,877	–
發行公司債券之款項淨額	47	11,500,000	7,377,574
贖回應付擔保票據及公司債券	47	(11,000,000)	(3,483,871)
新增銀行借款	47	45,031,461	44,832,299
償還銀行借款	47	(41,068,691)	(37,835,140)
新增一集團系內公司借款	47	155,000	247,050
償還一集團系內公司借款	47	(247,860)	(600,000)
償還一合營企業借款借款	47	–	(2,400,000)
租賃付款的本金部分	47	(208,537)	(159,278)
源於/(用於)融資業務之現金淨額		1,500,142	(403,426)
現金及現金等價物增加			
於年初之現金及現金等價物		28,506,290	25,779,607
外幣匯率變動之影響		(198,873)	257,839
於年結之現金及現金等價物餘額		30,047,686	28,506,290
現金及現金等價物分析			
銀行結餘及現金		30,328,604	28,589,158
減：已抵押銀行存款		(280,918)	(82,868)
		30,047,686	28,506,290

綜合 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

中國建築國際集團有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份自二零零五年七月八日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其直接控股公司為於香港註冊成立之中國海外集團有限公司。其中介控股公司為中國建築股份有限公司(「中建股份」，於上海證券交易所上市之股份有限公司)及最終控股公司為中國建築集團有限公司(「中建集團」)，兩者均在中華人民共和國(「中國」)成立及由中國內地政府(「中國內地政府」)控制。本公司之註冊辦事處及主要營業地點分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, The Cayman Islands及香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈28樓。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事建築業務、基建項目投資、經營收費道路、項目監理服務及外牆工程業務。其主要附屬公司、合營企業及聯營公司之主要業務分別載列於綜合財務報表附註53、20(a)及21。

除另有指明者外，本綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，而所有價值均調整至最近千元。本綜合財務報表已於二零二六年三月二十六日由董事局批准及授權報出。

2. 編製基準

本集團之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及公司條例中的披露要求而編製。本綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟按公平值列入其他全面收益(「FVOCI」)之金融資產及投資物業按重估的公平值列賬。分類為持有待售資產按其賬面值與公平值減出售成本之較低者列賬。

在遵照香港財務報告準則編製綜合財務報表時，須採用若干重大會計估計，管理層亦須在應用本集團會計政策之過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或複雜程度的領域或涉及對綜合財務報表而言屬重大的假設及估計的領域於附註6披露。

過往本集團的財政年度綜合財務報表的呈列貨幣為港幣(「港幣」)。於二零二五年，本集團將編製綜合財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣。考慮到本集團大部分交易以及資金來源均以人民幣計值及結算，變更呈列貨幣能讓本公司股東及潛在投資者更清晰地了解本集團之財務表現。董事局認為人民幣更適合作為本集團綜合財務報表的呈列貨幣。變更呈列貨幣及將比較數字由港幣重列為人民幣不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 編製基準(續)

呈列貨幣更改之影響已按香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯的規定追溯列賬，並對比較數字作出重述。本集團綜合財務報表所載之比較數字乃按猶如人民幣一直為本集團綜合財務報表之呈列貨幣的方式呈列。本集團亦呈列了於二零二四年一月一日之綜合財務狀況表，惟未於本綜合財務報表附有相關附註。

就以人民幣呈列集團的綜合財務報表，綜合財務狀況表的資產和負債按照報告期末的結算匯率轉換為人民幣。綜合收益表和綜合全面收益表的收入和費用按照財務期間的平均匯率轉換。股本和儲備按照交易日期的匯率轉換。

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

3. 應用新訂準則及現有準則修訂本

(a) 採用現有準則修訂本

於本年內，本集團已應用下列由香港會計師公會所頒佈的現有準則修訂本。

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可交換性

《香港會計準則》第21號(HKAS 21)之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露相關資料，使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換所產生的影響。由於本集團進行交易所使用的貨幣，以及海外附屬公司、合營企業及聯營公司用於換算為本集團呈報貨幣的功能貨幣均可兌換，故該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。

(b) 已頒佈但尚未於生效之新訂準則及現有準則修訂本

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂準則及現有準則修訂本(統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)：

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號及其修訂	非公共受託責任的附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 ¹
香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本)	涉及自然能源依賴型的電力合同 ¹
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之間的資產出售或注資 ³
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 ²
香港財務報告準則會計準則的年度改進第11冊	香港財務報告準則第1號、第7號、第9號、第10號及香港會計準則第7號(修訂本) ¹

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚無強制性生效日期，但可以採用

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂準則及現有準則修訂本(續)

(b) 已頒佈但尚未於生效之新訂準則及現有準則修訂本(續)

本集團將於上述新訂及經修訂香港財務報告準則生效時進行採納。除下文所述的香港財務報告準則第18號外，預期上述概不會對本集團的綜合財務報表有重大影響。

香港財務報告準則第18號取代了香港會計準則第1號財務報表列報。儘管香港會計準則第1號的多個章節已被納入而變動有限，香港財務報告準則第18號提出就收益表內呈列方式的新規定，包括指定的總額和小計。實體須將收益表內所有收益及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合(合併及分類)和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第1號的規定移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯，並更名為香港會計準則第8號財務報表的編製基礎。由於頒佈香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股收益及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則之相應修訂自二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。追溯應用屬必要。本集團現正分析新規定並評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表列報及披露的影響。

4. 重大會計政策

4.1 綜合基礎

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至二零二五年十二月三十一日止之財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司乃本集團對其擁有控制權的實體(包括結構性實體)。倘本集團因參與實體而須承擔或有權分享實體之可變風險或回報，且可通過權力影響實體之相關回報時，則屬取得控制權。附屬公司於其控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，於控制權終止當日起不再綜合入賬。

業務合併—收購法

本集團就共同控制之業務合併以外的業務合併採用收購法入賬。收購一家附屬公司的收購轉讓價為所轉讓資產、被收購方的前持有人所產生負債及本集團所發行股權的公平值。收購轉讓價包括或有對價之安排產生的任何資產和負債的公平值。於業務合併時所收購的可識別資產、所承擔的負債及或然負債，於收購日按公平值作出初始計量。本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控制性權益。被購買方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按其應佔主體的淨資產比例，按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.1 綜合基礎(續)

(a) 附屬公司(續)

業務合併—收購法(續)

收購之相關成本於產生時支銷。

當所收購的一組活動及資產所包括的投入及重要過程共同對形成輸出的能力有重大貢獻，本集團釐定此為收購業務。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股本股權於收購日的賬面值按收購日的公平值重新計量。該重新計量產生的盈虧乃於綜合收益表確認。

轉讓代價、被收購方任何非控股權益的金額及被收購方過往的權益金額於收購日的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值的差額，確認為商譽。對於議價購買，倘轉讓代價、已確認非控股權益及過往持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，差額將直接在綜合收益表確認。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。除非有關交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，未變現虧損亦予以對銷。附屬公司呈報的數額已按需要調整，以確保與本集團採用的會計政策一致。

不導致失去控制權的附屬公司權益變動

不導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人之身分與擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司淨資產之賬面值之差額列作權益。向非控股權益出售之盈虧亦列作權益。

出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，其於實體之任何保留權益要按失去控制權當日的公平值重新計量，有關之賬面值變動於綜合收益表中確認。聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益初始賬面值以公平值列賬。此外，過往於其他全面收益(「其他全面收益」)中確認有關實體之任何數額，亦按視同為集團直接出售相關資產和負債之入賬方式處理。這表示過往於其他全面收益中確認之數額重分類至綜合收益表。

獨立財務報表

本公司財務狀況表內之附屬公司投資乃以成本扣除減值虧損列賬。投資成本亦包括投資之直接歸屬成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

當收取於附屬公司投資的股息時，若股息超出宣派股息期間附屬公司全面收益總額，或如該項投資於獨立財務報表的賬面值超出綜合財務報表內被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則須對該等投資進行減值測試。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.1 綜合基礎(續)

(b) 聯營公司

聯營公司為本集團有重大影響力但並無控制權，且一般擁有介乎20%至50%投票權股份的實體。於聯營公司的投資採用權益法入賬。根據權益法，投資於初始時按成本確認，並於收購日後通過確認投資者於被投資者的應佔損益，增加或減少投資的賬面金額。本集團於聯營公司的投資包括收購時確認的商譽。於收購聯營公司之擁有權權益時，收購聯營公司之成本與本集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之公平值淨額之差額確認為商譽。

倘於聯營公司的擁有權權益減少，而重大影響力獲保留，則先前於其他全面收益內確認的金額僅有一定比例部分重分類至綜合收益表(如適用)。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損在綜合收益表中確認，而應佔收購後其他全面收益的變動，則在其他全面收益中確認，投資賬面值會相應作出調整。當本集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其於聯營公司包括任何其他無抵押應收款在內的權益(包括實質上構成本集團對聯營公司淨投一部分的任何長期權益)時，本集團不會再確認額外虧損，除非其具法定或被推定責任，或已代該聯營公司作出付款。

本集團在每個報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值差額計算減值金額，並於綜合收益表「應佔聯營公司盈利」確認有關金額。

來自本集團與其聯營公司之間上流及下流交易之損益僅與於非相關投資者於聯營公司權益之相關數額在本集團綜合財務報表中確認。除非有關交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策符合一致。

聯營公司之投資因被攤薄而產生之盈虧於綜合收益表確認。

當於聯營公司之權益分類為持作出售時，將按《國際財務報告準則》第5號持作出售的非流動資產及已終止業務入賬。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.1 綜合基礎(續)

(c) 共同安排

根據香港財務報告準則第11號，共同安排的投資分類為共同經營或合營企業，乃按各投資者的合約權利及責任，而非其法定形式分類。

合營企業

合營企業為一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制權僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

根據權益法，於合營企業之權益初始以成本確認，其後經調整以確認本集團應佔的收購後損益以及其他全面收益變動的份額。當集團應佔某一合營企業的虧損超過或相等於其應佔該合營企業的權益(包括任何實質上構成集團在該合營淨投資的長期權益)，則集團不確認進一步虧損，除非集團已代合營企業產生債務或付款。

本集團於合營企業之投資包括收購時識別之商譽。在收購合營企業之擁有權權益時，收購合營企業之成本與本集團應佔合營企業之可資識別資產及負債之公平值淨額之差額確認為商譽。

集團與其合營企業之間交易的未變現收益按集團在該等合營企業的權益予以對銷。未變現虧損也予以對銷，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。合營企業的會計政策已按需要作出調整以與集團採納的政策一致。

共同經營

共同經營指其投資者有權獲得與安排有關的資產和債務。於共同經營的投資的入賬方法為各共同經營者確認其資產(包括其對任何共同持有資產應佔的份額)、其負債(包括其對任何共同產生負債應佔的份額)、其營業額(包括其對出售共同經營產出的營業額應佔的份額)及其費用(包括其對任何共同產生費用應佔的份額)。各共同經營者根據適用準則，就其於共同經營中的權益將資產、負債以及營業額及費用入賬。

4.2 分部報告

營運分部報告方式與提供給予主要經營決策者之內部報告方式一致。主要經營決策者乃作出決策之本公司執行董事，負責經營分部之資源分配與業績評估。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.3 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所包括之項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司之功能及本集團呈報貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及日結餘

外幣交易採用交易當日之發行匯率換算為功能貨幣。除了符合在其他全面收益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌盈虧在綜合收益表中確認。

公平值計量的外幣非貨幣性項目，採用公平值確定日的匯率折算。以公平值計量的資產和負債的折算差額作為公平值損益的一部分進行報告。

(c) 集團公司

集團旗下所有實體如持有與呈報貨幣不一致之功能貨幣(當中並無任何公司持有嚴重通脹之經濟體系貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- (i) 財務狀況表中每項資產及負債均按照該財務狀況表結算日之匯率換算；
- (ii) 盈虧及其他全面收益表中的每項收入和開支均按照平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收入和費用按交易日期的匯率折算)；及
- (iii) 所有產生之匯兌差額均於其他全面收益確認。

收購境外實體產生的商譽及公平值調整視為該境外實體的資產及負債，並按結算日的匯率換算。產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

(d) 境外經營出售和部分出售

對於境外經營出售(即出售集團在境外經營中的全部權益，或者涉及喪失對境外經營的附屬公司的控制權的出售，或涉及喪失對境外經營的合營企業的共同控制權的出售，或涉及喪失對境外經營的聯營公司的重大影響力的出售)，就歸屬於本公司股東的經營，其於權益中累計的所有匯兌差額均重分類至綜合收益表。

對於並不導致集團喪失對境外經營的附屬公司的控制權的部分出售，集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控股權益並不在綜合收益表中確認。對於所有其他部分出售(即集團在聯營公司或合營企業中的所有權益的減少並不導致集團喪失重大影響力或共同控制權)，集團在累計匯兌差額中的比例份額重分類至綜合收益表。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.4 物業、廠房及設備

土地及樓宇主要包括廠房及辦公室。所有其他物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊和任何減值損失列示。歷史成本包括直接歸屬於購置該等項目之開支。

當其後之成本的未來經濟利益可流入本集團，而項目之成本又能可靠計量時，則其後之成本計入該資產賬面值或確認為獨立資產(倘適用)。重置部分的賬面值會被終止確認。其他維修及保養費用於產生之財政期間於綜合收益表中支銷。

其他資產折舊乃採用直線法計算，按以下估計可使用年期將成本分攤至其剩餘價值：

永久業權土地	不計折舊
土地及樓宇	按相關租賃條款或50年之較短者
熱電供應設施	按相關運營執照年期或20年之較短者
機器	3至10年
傢俬、裝置及設備、汽車	3至8年

於每個結算日均會檢討及修訂(如適用)資產之餘值、其可使用年期及折舊方法。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至其可收回金額。

在建工程為在建樓宇、熱電供應設施和待安裝的機器，以成本扣除減值虧損列示。在建工程會於完成時重分類至相關的物業、廠房及設備類別。相關資產於可供使用時計提折舊。

出售的盈虧乃根據出售所得款項與賬面值的差異釐定，並在綜合收益表內確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.5 租賃

(a) 本集團作為承租人

本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產和相應的負債。

合同可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合同對價。不過，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買選擇權的行權價格；及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。

為確定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情況下，以承租人最近收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化；
- 對於近期持有未獲得第三方融資的租賃，本集團採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險進行調整；及
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.5 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

本集團面臨未來基於指數或利率的可變租賃付款額的潛在增加，這部分可變租賃付款額在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或利率對租賃付款額進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產調整。

租賃付款額在本金和財務費用之間進行分攤。財務費用在租賃期內計入綜合收益表，以按照固定的週期性利率在各期間的負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃激勵；
- 初始直接費用；及
- 復原成本。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則在標的資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。

短期的設備和車輛租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用並計入綜合收益表。短期租賃是指租賃期為十二個月或者少於十二個月的租賃。低價值資產包括資訊科技設備和小型辦公傢俱。

(b) 本集團作為出租人

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入。為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入標的資產的賬面金額，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。租賃資產按其性質在綜合財務狀況表中列示。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.6 投資物業

投資物業是指持有物業作為賺取租金及／或資本增值為目的。

投資物業初始按成本列賬，包括相關的直接交易成本。在初始確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團將採用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公平值變動在綜合收益表內記錄為「投資收入、其他收入及其他收益／(虧損)淨額」中的部分估值溢利或虧損。

投資物業於出售或永久棄用或預期出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。終止確認資產時所產生任何收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間差額計算，於終止確認有關項目之期間計入綜合收益表。

投資物業轉為自用物業的情況下，物業在後續會計處理中的認定成本為用途轉變日期的公平值。如果一物業為本集團佔用的自用物業轉為一投資物業，本集團根據「物業、廠房和設備」中所述的政策對該物業進行會計處理直至用途變更之日，該物業於該日的賬面值與公平價值之間的差額以資產重估儲備的變動處理。

當一開發中之物業／待售物業的用途在正常業務過程中由出售轉變為持有作為賺取租金及／或為資本增值(以開始經營出租予他方作證明)，該物業則轉為投資物業。本集團將會計量其公平價值，物業的公平價值與之前的賬面值之差額乃於綜合收益表中確認。

在建投資物業產生的建築成本會被資本化作為成本，作為在建投資物業賬面值之一部份。

4.7 基建項目投資權益

基建項目投資權益乃指本集團借予合營企業之貸款，本集團之回報按有關合同預先訂定。

根據香港財務報告準則第9號，本集團基建項目投資權益歸類為以攤餘成本計量之金融資產，並以實際利率法按攤餘成本入賬。此類權益的賬面值在確認已識別之減值虧損時作扣減。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.8 服務特許權安排

(a) 授予人給予之代價

所確認金融資產以下列者為限 (i) 本集團有無條件的權利就所提供建築服務向授予人或按其指示收取現金或其他金融資產；及 (ii) 授予人擁有有限酌情權(如有) 避免付款，通常因為協議可依法執行。

倘授予人以合約方式擔保向本集團支付 (i) 指定或待定金額或 (ii) 已收公共服務用戶之款項與指定或待定金額兩者間之差額(如有)，而即使付款須以本集團確保基礎設施符合規定效率要求為條件，本集團仍擁有無條件權利收取現金。金融資產根據下文「投資及其他金融資產」所載之政策列賬。

無形資產(特許經營權)於本集團獲得向公共服務用戶收費之權利時確認，惟該權利並非收取現金之無條件權利，因為該款項須以公眾使用該服務為條件。

無形資產(特許經營權)根據下文「無形資產」所載之政策列賬。若在金融資產及無形資產分別作為部分報酬付予本集團的情況下，各部分代價會分開列賬，兩部分代價的已收或應收部分初始應按已收或應收代價之公平值確認。

(b) 修復基建設施至一定可提供服務水平之合約責任

本集團須承擔合約責任，作為獲取權利所須符合之條件，即(i) 維護其經營的收費道路在指定服務水平；及/或(ii) 於服務特許權安排結束時，在移交收費道路給授予人之前，將收費道路修復至指定狀況。維護或修復收費道路之合約責任(除任何升級部分外)按下文「撥備」所載之政策予以確認及計量。

4.9 無形資產

(a) 商譽

商譽產生自收購附屬公司，並相當於轉讓價超過本集團應佔被收購方的可辨認資產、負債和或然負債公平值淨額與被收購方的非控股權益的公平值。

為進行減值測試，在業務合併中產生的商譽會被分配至每個現金產出單元(「現金產出單元」)或現金產出單元組(預期可從合併中獲取協同效益)。被分配到商譽的每個單元或單元組代表實體內作內部管理用途而監控商譽的最底層級。商譽在經營分部層級進行監控。

商譽每年均作減值測試，或在事件或情況變化表明有潛在減值時，則會更頻密地進行測試。商譽賬面值與可收回數額(使用價值與公平值減出售成本較高者)比較。任何減值須即時確認為費用及不得在之後期間撥回。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.9 無形資產(續)

(b) 商標、未完成工程合同及牌照

獨立購入之牌照按歷史成本列賬。在業務合併中購入之商標及未完成工程合同按收購日之公平值確認。

有指定可使用年期之商標及未完成工程合同按成本減累計攤銷列賬。商標及未完成工程合同之成本分配乃根據其估計可使用年期20年或指定合約年期，以直線法攤銷。

沒有明確可使用年期之牌照不作攤銷。但每年均進行減值測試，或在事件或情況變化表明有潛在減值時，則會更頻密地進行測試。有指定可使用年期之牌照按成本減累積攤銷列賬。牌照之成本分配乃根據其估計可使用年期25年或指定合約年期，以直線法攤銷。

(c) 特許經營權

本集團應用無形資產模式，就收費高速公路列賬。特許權授出人(各自地方政府)並無就收回所產生的建築成本金額提供任何合約擔保。無形資產即相關特許權授出人向本集團授出向使用者收取公路服務費用的權利，於綜合財務狀況表內列賬為「特許經營權」。

倘作為服務特許安排內提供建築服務之代價，本集團有權經營及就使用高速公路收取通行費時，則會於初始確認時以公平值確認為特許權無形資產。特許經營權以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

自收費高速公路開始商業營運至特許經營權於30年止，均會計算特許經營權攤銷以撇銷其成本。於特許經營期間每年以直線法計算特許經營權之攤銷。

終止確認特許經營權所得之收益或虧損乃以出售所得款項淨額與資產賬面值之間差額計量，並於資產終止確認期間於綜合收益表中確認。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.10 投資及其他金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 期後以FVOCI(債務)計量的；
- 期後以FVOCI(權益)計量的；及
- 以攤餘成本計量的。

分類取決於該實體管理金融資產的業務模式和現金流的合同條款。

對於以公平值計量的資產，收益和損失將記錄在其他全面收益中。對於持作非買賣用途的權益證券的投資，這將取決於本集團在初始確認時是否已作出不可撤銷的選擇將權益證券計入FVOCI。

僅當集團管理這些資產的業務模式發生變化時，本集團才會對債務證券進行重分類。

(b) 確認及終止確認

常規方式購買和出售金融資產於交易日確認，即本集團承諾購買或出售資產的日期。本集團在金融資產獲得現金流的權利已到期或已轉讓，或在已轉讓所有權的絕大部分風險和回報時終止確認。

(c) 計量

於初始確認時，當金融資產不屬於按公平值計入損益的金融資產時，本集團以公平值加上直接歸屬於收購該金融資產的交易成本計量該金融資產。

當確定其現金流是否僅用於支付本金和利息時，金融資產與其嵌入式衍生工具會被作為整體考慮。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.10 投資及其他金融資產(續)

(c) 計量(續)

債務證券

債務證券的期後計量取決於本集團管理該資產的業務模式和該資產的現金流量特徵。本集團對其債務證券的計量有兩種類別：

- 攤餘成本：為收取僅代表本金和利息的支付的合同現金流而持有的資產，按攤餘成本計量。這些金融資產的利息收入以實際利率法計入綜合收益表中。終止確認時所產生的任何收益或虧損將直接於綜合收益表中確認。
- FVOCI(債務)：為收取合同現金流和持有作出出售的金融資產，且其現金流量僅代表本金和利息的支付時，以FVOCI(債務)計量。除在綜合收益表中確認的減值損失或撥回、利息收入和匯兌損益外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產被終止確認時，先前在其他全面收益中確認的累計收益或虧損會從權益重分類至綜合收益表。這些金融資產的利息收入以實際利率法計入綜合收益表中。

權益證券

本集團其後按公平值計量所有權益證券。當本集團管理層選擇在其他全面收益中列示權益證券的公平值收益和損失，隨後終止確認該投資時，不會把公平值損益重分類至綜合收益表。當本集團的收款權利確立時，此類投資的股息繼續在綜合收益表中確認。

(d) 減值

本集團就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額為基準，並按與原有實際利率相近之利率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持抵押品或構成合約條款組成部分之其他增信安排之現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自初始確認後信貸風險並無顯著增加之信貸敞口，本集團就可能於未來十二個月內出現之違約事件所導致之信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。對於自初始確認後信貸風險顯著增加之信貸敞口，本集團須在信貸敞口剩餘年期之預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生(使用期預期信貸虧損)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.10 投資及其他金融資產(續)

(d) 減值(續)

一般方式(續)

於每個結算日，本集團評估自初始確認後金融工具之信貸風險有否顯著增加。本集團作出評估時會對於結算日金融工具發生違約之風險及於初始確認日期金融工具發生違約之風險進行比較，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。

就FVOCI之債務證券而言，本集團採用低信貸風險簡化模式。於每個結算日，本集團使用所有毋須付出不必要之成本或努力即可取得之合理及有證據之資料評估債務證券是否被認為具有低信貸風險。於進行評估時，本集團重估債務證券之外部信用評級。

FVOCI之債務及按攤銷成本列賬之金融資產在一般方式下可能會出現減值，並且按以下階段分類，以用於計量預期信貸虧損，惟採用下文詳述之簡化方式之應收賬款及合約資產除外。

- 第一階段 — 金融工具之信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量
- 第二階段 — 金融工具之信貸風險自初始確認以來顯著增加，但並不屬信貸減值金融資產，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量
- 第三階段 — 於報告日期屬信貸減值之金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量

簡化方式

就並無包含重大融資組成部分之應收賬款及合約資產或本集團已應用切實可行之權宜方法不就重大融資組成部分之影響作調整之應收賬款而言，本集團應用簡化方式計量預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追蹤信貸風險之變化，而是於每個結算日根據使用期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

4.11 金融工具之抵銷

若存在法律上可執行的權利，可對已確認之金額進行抵銷，且有意以淨額方式結算，或將資產變現並同時清償債務，則金融資產及負債可予抵銷，並把淨額於綜合財務狀況表內列賬。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.12 非金融資產之減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，須每年進行減值測試。需攤銷的資產於當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，須就減值進行評估。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除出售成本或使用價值兩者之間較高者為準。資產按可單獨識別現金流之最低層次組合分類，進行減值評估。除商譽外，已被減值之非金融資產在每個結算期間結束時均就減值是否可以撥回進行評估。

4.13 存貨

存貨乃以成本或可變現淨值之較低者列賬。成本包括直接材料及(如適用)直接勞工成本及將存貨運至現時地點及達至現況所需之開支。成本乃以加權平均法計算。可變現淨值乃以估計售價減去所有估計所需之完成成本及銷售之有關成本計算。

4.14 待售物業

購置以待日後銷售之物業乃以成本或可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃由管理層根據市場情況釐定。

4.15 發展中物業

發展中物業包括土地成本、物業發展費用及資本化之借貸成本，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值的確定考慮了預計日後出售所得，扣除適用之變動銷售費用及預計完工的成本。發展中物業完工後即轉入待售物業。包括在流動資產中的發展中物業預計會在本集團的正常營運週期內會被變賣或擬作出售。

4.16 應收／應付合營企業、聯營公司及關連公司款

應收合營企業、聯營公司及關連公司款於初始時按公平值確認，其後採用實際利率法按攤餘成本減去減值撥備計算。

應付合營企業、聯營公司及一關連公司款初始按公平值確認，其後使用實際利率法按攤餘成本計算。

4.17 貿易及其他應收款

貿易應收款為在日常業務過程中就向客戶銷售的產品或提供的服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款預期在一年或以內收回(或屬於更長的正常業務運作週期)，其被分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

貿易及其他應收款於初始時按公平值確認，其後採用實際利率法按攤餘成本減去減值撥備計算。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.18 現金及現金等價物

於綜合財務狀況表，現金及現金等值指手頭現金及活期存款，與可隨時轉換為已確知現金金額而價值變動風險不大且一般自購入起計三個月內到期的短期高流動性存款，並為履行短期現金承諾而持有。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值指手頭現金及活期存款，與上述定義的短期存款，並扣除按要求隨時還款並構成本集團整體現金管理一部份之銀行透支。

4.19 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股份或認購權之新增成本於權益中列為所得款項之扣減項目(扣除稅項)。

4.20 貿易應付款、其他應付款及預提費用

貿易應付款為在日常業務過程中自供應商購買材料或服務的付款責任。如貿易應付款、其他應付款及預提費用需於一年或以內支付(或屬於更長的正常業務運作週期)，則被分類為流動負債，否則分類為非流動負債。

貿易應付款、其他應付款及預提費用初始按公平值確認，其後使用實際利率法按攤餘成本計算。

倘供應商融資安排產生的金融負債與貿易應付款的性質及功能相似，本集團會將該等金融負債分類為貿易應付款計入綜合財務狀況表。倘供應商融資安排為本集團正常營運週期中使用的營運資金的一部分，所提供的擔保水平與貿易應付款相若，且屬於供應商融資安排一部分的負債條款與不屬於該安排一部分的貿易應付款的條款並無重大差異，則情況屬實。於綜合財務狀況表中分類為貿易應付款的與供應商融資安排產生的負債相關的現金流量，計入綜合現金流量表中的經營活動。此金融負債的賬面金額沒有重大的非現金變動。

4.21 借款

借款初始以公平值扣除交易成本後確認。其後按攤餘成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額則於借款期內以實際利率法於綜合收益表內確認。

4.22 借貸成本

如部分或全部融資將會很可能被提取，則設立貸款融資時支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並於相關的融資期內攤銷。

除非本集團有權將負債之結算遞延至少報告日後十二個月，否則借款分類為流動負債。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.22 借貸成本(續)

可直接歸屬於符合條件的資產(指需要經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產)的購置、建造或生產的一般及特定的相關借款費用，直至該資產已達到可使用或可銷售狀態之前均計入該資產的成本。特定借款在發生符合條件的資產的支出之前用作暫時性投資而取得的投資收益，應從符合資本化條件的借款費用中扣除。

所有其他借款費用應在其發生的當期於綜合收益表中確認。

借款費用包括利息費用、租賃負債的利息費用和被視為對利息費用的調整的外幣借款匯兌差額。作為利息費用的調整項目的匯兌利得和損失包括實體以功能貨幣借入資金本應發生的借款費用與外幣借款實際發生的借款費用之間的利率差額。

如果合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額在每個年度期間確定，且該金額以功能貨幣借款的虛擬利息金額與外幣借款實際發生的利息之間的差額為限。以前年度不滿足資本化條件的匯兌差額在後續年度不得予以資本化。

4.23 稅項

所得稅費用是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

稅項於綜合收益表中確認，但在其他全面收益或直接在權益中確認之項目之相關稅項除外。在該情況下，有關稅項分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期稅項支出以本公司之附屬公司、合營企業及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況。在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時性差異確認。然而，對於初始確認商譽而產生之遞延稅項，不會予以確認。而於非業務合併之交易中初始確認資產或負債而產生之遞延稅項，而交易當時並無影響會計處理及應課稅溢利或虧損，且不產生同等應納稅所得額及可抵扣暫時性差異，則不會將遞延稅項入賬。遞延稅項按結算日前已實施或實際實施，並在變現有關遞延稅項資產或清償遞延稅項負債時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延稅項資產乃只會在未來應課稅的收益有可能與可動用之暫時性差異抵銷時才確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及共同安排投資之暫時性差異而撥備，但假若差異之撥回由本集團控制，並在可預見未來不會撥回的暫時性差異則除外。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.23 稅項(續)

就附屬公司、聯營公司和共同安排投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

遞延稅項資產在未來很可能被使用的情況下確認。因重估投資物業而產生的遞延稅項乃根據可推翻假設，即物業賬面值將透過銷售回收並按適用稅率計算。

當有法定可強制執行的權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延稅項資產和負債涉及由同一稅務機關對應同一應課稅實體或對應不同應課稅實體，並有意向以淨額基準結算稅項結餘時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

4.24 撥備

當集團因已發生之事件而產生現有之法律或推定責任，很可能需要有資源的流出以結算債務及金額可被可靠估計時，當就法律索償、保修索賠和履行責任作出撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似債務，其在結算中需要資源流出的可能性，是根據債務的類別整體決定的。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備以年結日時管理層最佳估計的償付現時債務的所需支出，按稅前利率貼現的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關負債固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

4.25 員工福利

(a) 退休福利

本集團參與香港強制性公積金計劃(「強積金」)，該計劃為一項透過向信託人管理基金付款之界定供款退休計劃。該計劃之資產由獨立管理之基金持有，與本集團之資產分隔。

根據中國內地政府之有關規例，中國內地之附屬公司須參與市政府之供款計劃，據此，附屬公司須就該計劃為合資格僱員提供退休福利供款。中國內地市政府負責支付予退休僱員所有福利承擔，本集團就該項計劃所承擔之唯一責任是根據該計劃規定持續作出供款。本集團對該計劃之供款於產生時作開支支銷。

(b) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務休假權利在僱員應該享有時確認。本集團截至結算日止已就僱員提供之服務作出僱員年假及長期服務休假估計負債撥備。僱員之病假及產假在僱員正式休假時確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.25 員工福利(續)

(c) 其他員工福利

定額退休福利計劃

本集團於香港支付長期服務金的法定義務屬於定額退休福利計劃。提供長期服務金福利相關的成本透過預計單位給付成本法確認。於綜合財務狀況表確認有關長期服務金的負債為淨義務，表示未來長期服務金福利的現值，減去由本集團的強積金繳費產生的應計福利。

來自定額退休福利計劃的重新計量，包括

- 精算收益和虧損；及
- 與強積金雇主供款及其他經驗調整相關的投資回報(不包括納入淨定額退休福利負債的淨利息金額)

立即在綜合財務狀況表中確認，並在發生時通過其他全面收益對保留溢利進行相應的借方或貸方記賬。

重新計量之盈虧不會在期後重分類至損益。

過往服務成本根據以下時間點的較早者在溢利或虧損中確認：

- 計劃修訂或縮減的日期；及
- 本集團確認重組相關費用的日期

利息成本淨額透過將貼現率應用於定額退休福利負債計算。以下定額退休福利負債淨額的變動於綜合收益表內確認，且按功能分配入「銷售成本」和「行政、銷售及其他經營費用」部分：

- 當前服務成本、過往服務成本、縮減損益和非常規結算金引起的收益或損失的服務成本
- 淨利息費用或利息收入



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.26 以股份為基礎之付款

(a) 以權益結算的股份為基礎之付款

參考於授出日期所授出購股權之公平值而釐訂之已收取服務之公平值，於歸屬期間支銷，並相應增加權益(購股權儲備)。

於每個結算日，本集團修訂其對最終會支銷的購股權數量之估計。於歸屬期內原先估計變動之影響(若有)，在綜合收益表中確認，使累計支出反映經修訂之估計，並對購股權儲備作相應之調整。於行使購股權時，以往於購股權儲備確認之款項，將撥入股本溢價。

當購股權於歸屬日後已被註銷或於屆滿日期仍未行使時，以往於購股權儲備確認之款項，將撥入保留溢利。

(b) 集團公司間以股份為基礎之付款

中介控股公司向本集團僱員授出獎勵股份被視為資本出資。所獲取僱員服務之公平值，乃參照獎勵股份於授出日期的公平值計量，於歸屬期間確認為開支，並相應計入權益。

於各結算期末，本集團修訂了預計歸屬的獎勵股份數目估算。原估算的修訂(如有)的影響於綜合收益表確認，並相應於權益調整。

4.27 收益之確認

收入是於貨品或服務的控制權轉移給客戶時確認。貨品或服務的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款約定與適用於合約的法律規定。倘若本集團在履約過程中滿足下列條件時，貨品或服務的控制權便是在一段時間內發生轉移：

- (a) 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的利益；
- (b) 集團履約時創建或強化由客戶控制的資產；或
- (c) 沒有產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收回累計至今已完成履約部分的款項。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.27 收益之確認(續)

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入會按在整個合約期間已完成履約義務的進度進行確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的該時點確認。

已完成履約義務的進度基於下列能夠最佳描述本集團完成履約義務表現的其中一種方法計量：

- (a) 直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- (b) 按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入(相對於預期總支出或投入)(「投入法」)。

由取得合約所產生的增量成本，如果可收回，將資本化為合約相關資產，並在確認相關收入時隨後攤銷。

(a) 來自客戶合約之收入

(i) 建築合約的收入

建築合約的收入於建築項目轉讓予客戶時確認。根據合約條款及適用於合約的法律條款，建築項目可能隨時間推移轉移或於某一時點轉移。如果(1)集團創造或增強由客戶控制的資產，或(2)建築項目於合同上對集團無其他用途，並且集團針對至今完成的履約義務對客戶付款有可執行權，則可以計量進度的投入法按照時間推移確認收入。

於綜合收益表累計確認的收入大於對客戶累計收費的部分，確認為合約資產。對客戶累計收費的金額大於於綜合收益表累計確認的收入的部分，確認為合約負債。

(iii) 熱電業務

熱電業務收入包括來自供應暖氣、蒸氣及電力之收入及接駁服務收入。

來自供應暖氣、蒸氣及電力之收入按合約條款訂明之收費率隨著時間根據輸出量及所供應之產能確認。

來自首次鋪設管道及接駁輸送暖氣及蒸氣之已收及應收接駁服務收入於完成就相關接駁工作提供之服務及能可靠計量所產生的相應成本時予以確認。持續輸送暖氣及蒸氣之接駁服務於輸送暖氣及蒸氣之預期服務期間按直線法確認，並經參考相關實體之營運牌照之條款計入合約負債。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.27 收益之確認(續)

(a) 來自客戶合約之收入(續)

(iii) 路費收入

經營收費高速公路之路費收入於使用時確認入賬。

(iv) 貨品銷售

貨品之銷售額於交付貨品及擁有權轉移時點確認。

(v) 服務收入

由服務收入產生之營業額包括諮詢收入、佣金收入、技術服務收入及管理服務收入，會於提供相關服務的期間確認。

(b) 來自其他來源的收入

(i) 基建項目投資權益收入

基建項目投資權益收入按時間為基礎根據賬面值及適用之實際利率計算入賬，此利率乃是將來自有關基建項目於預計項目年期內之預期現金收入，精確地折現為該項目之初始確認賬面淨值之利率。

(ii) 機器租賃

機器租賃之收入乃於相關租賃年期以直線法予以確認。

(iii) 保險收入

保險收入乃按承保期按比例確認。

(iv) 建築相關投資項目利息收入

建築相關投資項目的利息收益乃參考其賬面值以及合約條款列明之利率隨時間按權責發生制計算。

(v) 利息收入

按攤餘成本計算的金融資產及FVOCI(債務)的債務證券的利息收入使用實際利率法計算的，於綜合收益表作為其他收入的一部分。

利息收入作為財務收入呈列，其來自為現金管理目的而持有的金融資產。任何其他利息收入都包括在其他收入中。

除了隨後變為信用減值的金融資產之外，利息收入的計算方法是將實際利率應用於金融資產的賬面值。對於信用減值金融資產，實際利率適用於金融資產的賬面淨值(扣除損失準備後)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.27 收益之確認(續)

(b) 來自其他來源的收入(續)

(vi) 股息收入

股息來自FVOCI(權益)的權益證券。當確定收取付款的權利時，股息在綜合收益表中確認為投資收入、其他收入及其他收益淨額。

(vii) 租金收入

租金收入在租賃期內按直線法在綜合收益表中確認。

4.28 政府補助

政府補助於本集團符合先決條件並且有一個合理保證將收到該補助金時確認。

4.29 或然負債及或然資產

或然負債乃因過去事件而可能出現之責任，而確認與否僅視乎日後會否出現一項或多項非本集團可完全控制之事件。或然負債也可能是因過去事件而產生之現有責任，但由於未必需要流出經濟利益或不能就該責任之數額作可靠計量而未有確認有關責任。

雖然或然負債不予確認(源自業務合併者除外)，但須於綜合財務報表附註中披露。倘情況有變可能導致資源流出時，或然負債則確認為撥備。

或然資產指因為過往事件而可能產生之資產，而其只能在本集團能完全控制範圍以外之一宗或多宗不確定未來事件出現時而被確認。

或然資產不會被確認，但會於經濟收益有可能流入時在綜合財務報表附註中披露。若實質確定有收益流入，則被確認為資產。

4.30 保險合約

本集團於各報告日採用未來現金流的現時估計，評估其保險合約項下責任。倘於報告期末，有關保險責任的賬面值少於結付有關保險責任所需開支的最佳估計，則本集團於綜合收益表確認全數差額。此等估計只會於可能流出及能可靠計量估計時確認。

4.31 分派股息

末期股息獲股東於股東大會批准時確認為負債。擬派的末期股息於綜合財務報表附註中披露。由於本公司的組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息的擬派及宣派乃同步進行。因此，中期股息於擬派及宣派後即時確認為負債。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.32 合約相關資產和合約負債

與客戶訂立合約後，本集團有權獲得來自客戶的代價並承擔履行義務以轉移貨物或向客戶提供服務。倘本集團在根據合約條款無條件享有代價前將貨品或服務轉移予客戶，則就附帶條件賺取的代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，其詳情載於金融資產減值的會計政策。當代價的權利成為無條件，合約資產重新分類至貿易應收款項。

合約負債於本集團將相關貨品或服務轉移前向客戶作出收款或到期付款時(以較早者為準)確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

合約資產按照與以貿易應收款項列賬的減值評估相同的方法進行減值評估。本集團向客戶轉讓商品或服務從而履行其履行義務時，確認合約負債為收入。

如果本集團預計能收回取得客戶合約的增量成本，並隨後按與向客戶轉移資產相關的商品或服務一致的系統基礎作攤銷，這些增量成本會資本化，並列示為合約相關資產。本集團確認在綜合收益表中的減值損失是根據已確認的合約相關資產賬面值超出本集團預期的剩餘代價金額扣除與提供這些商品或服務直接相關的而尚未確認為費用的成本的程度。

4.33 永續資本證券

永續資本證券沒有合約義務償還其本金或支付任何分配，屬於權益的一部分。

4.34 有關連人士

在下列情況下，以下各方被視為與本集團有關連：

- (a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員；

或

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

4.34 有關連人士(續)

- (b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：
- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一間實體(或該實體之母公司、附屬公司或集團系內公司)之聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響，或該人士為該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員之一；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

4.35 報告期後事項

倘本集團在報告期結束後但財務報表授權發佈日前，獲悉與報告期末已存在狀況相關的新信息，本集團將評估該信息是否影響綜合財務報表中確認的金額。對於報告期後調整事項，本集團將對綜合財務報表中確認的金額進行調整，以反映該等事項的影響，並根據最新信息更新相關披露。對於報告期後非調整事項，本集團不會調整綜合財務報表中確認的金額，但將披露該等事項的性質，並提供其財務影響的估計；或不能作出這種估計的說明。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理

5.1 金融工具類別

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
金融資產		
以攤餘成本計量之金融資產		
基建項目投資權益	3,467,993	3,688,437
應收投資公司款	13,193	13,632
應收借款	44,524	—
應收合營企業借款	1,034,191	999,497
應收一聯營公司借款	1,348	—
應收合營企業款	5,665,536	5,818,712
應收聯營公司款	263,610	451,987
應收關連公司款	7,706	27,233
貿易及其他應收款	148,878,600	140,500,262
按金	15,043	22,989
銀行結餘及現金	30,328,604	28,589,158
按公平值列入其他全面收益之金融資產	496,307	235,093
	190,216,655	180,347,000

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
金融負債		
以攤餘成本計量之金融負債		
貿易應付款、其他應付款及預提費用	96,447,267	94,119,227
已收按金	191,627	36,746
應付合營企業款	1,092,957	978,670
應付聯營公司款	60,058	61,450
應付關連公司款	398,968	320,130
銀行借款	72,157,962	68,076,232
應付擔保票據及公司債券	13,244,394	12,802,598
應付一集團系內公司借款	155,000	251,100
租賃負債	314,228	306,183
	184,062,461	176,952,336

本集團金融工具面對的各種風險於下文披露。於結算日，集團面對的最大信貸風險不會超過上述每類金融資產的賬面值。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理(續)

5.2 金融風險因素

本集團因其業務面對多種金融風險：市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理措施針對金融市場的不可預測性，並設法減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 貨幣風險

本集團及本公司從事多項以外幣(主要為港幣及美元(「美元」))計值之交易，因此增加匯價波動風險。本集團及本公司現無利用衍生工具合同以對沖外匯風險。管理層密切監察外匯趨勢以控制外匯風險並在需要時調整融資結構。

本集團有若干海外業務投資，其資產淨值面對外幣匯兌風險。本集團海外業務資產淨值產生的外幣風險主要透過以相關外幣計值的借貸管理。

於二零二五年十二月三十一日，倘其他變動因素維持不變，若人民幣兌港幣之匯價貶值／升值5%(二零二四年：5%)，本年度綜合稅前溢利將減少／增加約人民幣7,321,000元(二零二四年重列：減少／增加人民幣13,121,000元)。

(ii) 利率風險

本集團就其浮息貿易及其他應收款、浮息銀行借款及銀行存款面對現金流利率風險。銀行存款利率風險被認為不重大，因此不納入以下的敏感度分析內。本集團目前沒有任何利率對沖政策。然而，倘利率大幅波動，會不時採取合適措施管理利率風險。本集團的現金流利率風險主要因浮息銀行借款集中於香港銀行同業拆息及因浮息銀行借款和貿易及其他應收款而集中於中國人民銀行的借貸利率的波動。有關貿易及其他應收款及銀行借款，詳情請分別參閱綜合財務報表附註27及38。

本集團亦就定息債權證券、應付擔保票據及公司債券面對公平值利率風險。定息債權證券公平值利率風險被認為不重大。在有需要時，管理層亦會考慮對沖重大利率風險。

以下敏感度分析乃根據浮息貿易及其他應收款及銀行借款之利率風險而作出。此分析是假設年結日列示之資產及負債之結餘為全年結餘總額。利用50(二零二四年：50)點子之增減，此乃管理層對利率合理浮動之估算。

倘其他變動因素維持不變，若利率上升／下降50(二零二四年：50)點子，本集團之稅前溢利將減少／增加約人民幣67,700,000元(二零二四年重列：人民幣127,003,000元)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理(續)

5.2 金融風險因素(續)

(b) 信貸風險

於二零二五年十二月三十一日，本集團因對約方未能履行負債而可能面對財務損失之最高信貸風險敞口，以綜合財務狀況表所列各類已確認金融資產之賬面值為限。

為減低信貸風險，本集團管理層已委派專責隊伍釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程式，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於每個結算日檢討各項應收賬款之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出足夠之減值虧損。本公司董事認為，此舉可大大減低本集團之信貸風險。

由於對約方為獲得國際信貸評級機構給予具有良好信貸評級之銀行或中國內地的國有金融機構，故銀行結餘及現金之信貸風險有限。

應收投資公司款、應收合營企業款及應收聯營公司款、應收借款及應收合營企業借款及應收聯營公司借款的信貸風險有限，因對約方公司於香港、中國內地及澳門從事物業發展、物業投資及提供建築服務，有穩健財務實力。

基建項目投資權益、合約資產、按金及貿易及其他應收款的信貸風險有限，因其對約方主要為中國內地政府關聯實體。本集團基建項目投資權益、合約資產、按金及貿易及其他應收款的信用虧損及相關預期信用虧損對綜合財務報表的影響微不足道。

信貸風險集中於銀行結餘及現金、基建項目投資權益、應收投資公司款、應收合營企業款、應收聯營公司款及長期貿易應收款，除此之外，本集團並沒有其他重大信貸風險。貿易應收款、應收借款、應收合營企業借款、應收聯營公司借款及按公平值列入其他全面收益之金融資產(債務)由大量對約方組成，並已分散多個行業及區域。

以攤餘成本計量之金融資產均分類至第一層以用計算預期信貸虧損，惟採用簡化方式以計算預期信貸虧損及並無包含重大融資組成部分之貿易應收款及合約資產除外。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理(續)

5.2 金融風險因素(續)

(c) 流動資金風險

集團的政策乃定期檢查現時及預計流動資金需求，確保維持足夠現金儲備以滿足短期及長期的流動資金需求。

下表詳列本集團非衍生金融負債按結算日至合約到期日尚餘期限分類。下表的金額以未貼現現金流呈列。

	少於一年 或應要求 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
本集團					
二零二五年十二月三十一日					
貿易應付款、其他應付款及預提費用*	75,936,023	8,792,304	11,718,940	—	96,447,267
已收按金	191,627	—	—	—	191,627
應付合營企業款	1,092,957	—	—	—	1,092,957
應付聯營公司款	60,058	—	—	—	60,058
應付關連公司款	398,968	—	—	—	398,968
銀行借款	20,550,030	20,606,366	35,246,370	4,344,894	80,747,660
應付擔保票據及公司債券	1,367,456	3,493,309	9,031,219	—	13,891,984
應付一集團系內公司借款	155,000	—	—	—	155,000
租賃負債	129,578	76,529	86,833	45,781	338,721
	99,881,697	32,968,508	56,083,362	4,390,675	193,324,242

* 在綜合財務狀況表中，供應商融資安排為人民幣3,042,221,000元(二零二四年重列：人民幣3,371,598,000)之金融負債已被納入應付帳款。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理(續)

5.2 金融風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	少於一年 或應要求 人民幣千元 (重列)	一年至兩年 人民幣千元 (重列)	兩年至五年 人民幣千元 (重列)	五年以上 人民幣千元 (重列)	總額 人民幣千元 (重列)
本集團					
二零二四年十二月三十一日					
貿易應付款、其他應付款及預提費用*	81,509,470	6,297,571	6,312,186	—	94,119,227
已收按金	36,746	—	—	—	36,746
應付合營企業款	978,670	—	—	—	978,670
應付聯營公司款	61,450	—	—	—	61,450
應付關連公司款	320,130	—	—	—	320,130
銀行借款	18,846,899	22,691,136	27,689,004	8,783,304	78,010,343
應付擔保票據及公司債券	2,718,441	1,325,003	9,546,447	—	13,589,891
應付一集團系內公司借款	255,100	—	—	—	255,100
租賃負債	123,294	95,757	76,599	36,812	332,462
	104,850,200	30,409,467	43,624,236	8,820,116	187,704,019

5.3 資本風險管理

本集團之資本管理目標為按持續經營之基準保障本集團有繼續營運之能力，以回報股東及其他持份者，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

為保持或調整資本結構，本集團或會調整派發予股東之股息、退還股本予股東、兌換應付擔保票據、發行及贖回永續資本證券、發行新股本或出售資產以減低債務。

本集團根據借貸比率監控資本。該比率由淨負債比總資本計算而來。淨負債由總借款(包括在綜合財務狀況表上列示的流動及非流動銀行借款、應付擔保票據及公司債券)扣減現金及現金等價物計算而得。總資本為本公司股東應佔權益、永續資本證券及非控股權益。

本集團維持與去年相同之整體策略。於二零二五年十二月三十一日，淨借貸比率為68.5%(二零二四年：73.6%)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理(續)

5.4 公平值估計

下表以估值方法分析按公平值列賬之本集團之金融工具。不同層次之定義如下：

相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。

除了第一層所包括之報價外，該資產或負債直接(即如價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數據(第二層)。

資產或負債的參數並非基於可觀察的市場數據(即不可觀察輸入數據)(第三層)。

下表呈列於二零二五年及二零二四年十二月三十一日按公平值計量之本集團資產及負債。

	二零二五年十二月三十一日			
	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總額 人民幣千元
計入 FVOCI 的債務／權益證券				
上市債務證券	446,758	—	—	446,758
非上市權益證券	—	—	49,549	49,549
	446,758	—	49,549	496,307

	二零二四年十二月三十一日			
	第一層 人民幣千元 (重列)	第二層 人民幣千元 (重列)	第三層 人民幣千元 (重列)	總額 人民幣千元 (重列)
計入 FVOCI 的債務／權益證券				
上市債務證券	184,000	—	—	184,000
非上市權益證券	—	—	51,093	51,093
	184,000	—	51,093	235,093

年內概無於各層間的轉移(二零二四年：無)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理(續)

5.4 公平值估計(續)

下表呈列截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度第三層的工具的變動：

	計入 FVOCI 的權益證券	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
於一月一日	51,093	177,817
匯兌調整	(1,544)	4,230
轉移至於聯營公司之權益	—	(130,954)
於十二月三十一日	49,549	51,093

上述第三層金融工具之公平值變動計入其他全面收益。

於活躍市場交易的金融工具的公平值乃根據結算日之市場報價計算。本集團持有之金融資產所採用之市場報價為當前買入報價。該等工具列入第一層，分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產。

沒有在活躍市場買賣之金融工具之公平值採用估值方法釐定。該等估值方法充份使用可獲得的可觀察市場數據，盡量減少依賴實體之特定估計。如一工具之公平值所需之主要參數皆為可觀察數據，則該項工具列入第二層。

如一項或多項主要參數並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第三層。

用以評估金融工具之特定估值方法包括：

- 由發行人提供之市場估值，作為該工具公平值的最佳估算。
- 其他方法，如現金流折現分析，用以釐定其餘金融工具之公平值。

評估中的不可觀察輸入數據包括參考大致相同的其他投資內的估算收入及折現率。把第三層評估使用的不可觀察輸入數據改為其他合理假設，並不會令已確認的公平值出現重大改變。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理(續)

5.4 公平值估計(續)

以下金融資產和負債之公平值與其賬面值相近：

- 基建項目投資權益
- 貿易及其他應收款及按金
- 銀行結餘及現金
- 應收／付合營企業、一聯營公司及一集團系內公司借款
- 應收借款
- 應收／付合營企業、聯營公司、關連公司及投資公司款
- 貿易應付款、其他應付款及預提費用及已收按金
- 銀行借款
- 應付擔保票據及公司債券

6. 重大會計估計及判斷

對估計及判斷持續評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預期。

本集團對未來作出估計及假設。按定義，會計估計結果很少會與相關實際結果相同。很可能會導致資產及負債的賬面值於下個財政年度內作出重大調整的估計及假設討論如下。

6.1 建築工程進度

本集團根據單一建築工程合同之履約責任完全達成的進度確認收入。進度取決於單一合約於結算日的已發生累計成本相對於估計預算成本。管理層對迄今為止發生的成本和預算成本的估計主要基於內部數量測量師編製的建設預算和實際成本報告(如適用)。管理層還根據進度和預算收入估算合同工作的相應收入。由於在建築合同中開展的活動的性質，訂立合同活動的日期和活動完成的日期通常屬於不同的會計期間。隨著合約的進行，本集團定期覆核及修訂每項建築合約編製的預算中合約收入及合約成本的估計。

6.2 有關建築工程可預見虧損之估計

管理層根據為建築工程而編製之管理預算估計工程可預見虧損之款項。預算建築收入乃根據相關合約所載之條款而釐訂。預算建築成本(主要包括分包合約費用及材料成本)由管理層根據所涉及之主要分判商、供應商、賣方不時提供之報價及管理層之經驗而編製。可預見的損失是一種合同，其中履行合同義務的不可避免的成本超過了其預計將收到的經濟利益。為維持準確及最新之預算，管理層通過比較預算款項與實際產生之款項而對管理預算進行定期覆核。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 重大會計估計及判斷(續)

6.3 應收款、合約資產及應收關聯方款之回款能力

應收款、合約資產及應收關聯方款的呆壞賬撥備是基於違約風險及預期損失風險率的假設。本集團使用判斷作出這些假設及選擇基於本集團的過往歷史、市場現況及於每個結算日時之前瞻性估計的輸入數據以作計算減值。

6.4 物業、廠房及設備、商標、未完成工程合同及牌照和商譽減值

本集團定期檢討可有減值跡象並於一項資產賬面值低於其可回收金額時確認減值虧損。就可使用年期不確定的無形資產(即商譽及牌照)，集團每年就減值進行測試。可回收金額根據公平值扣減出售成本及可使用價值之較高者計算釐定。有關計算需使用估計，例如：貼現率、未來盈利能力及增長率。

6.5 特許經營權減值

釐定特許經營權是否減值需要估計可收回金額。在計量特許經營權的可收回金額時，本集團已按以下因素考慮在使用價值：預計未來的交通量、預計未來路費水平、經營權期限、保養成本及貼現率(「相關因素」)。

管理層在估計收費道路經營權的可收回金額時參考此等相關因素作出判斷，以達至特許經營權的可收回金額。

6.6 投資物業的公平值估計

投資物業的公平值涉及若干市場租金、市價及資本化利率假設。這些假設的有利或不利變動將會導致本集團投資物業的公平值變動，相應變動之溢利或虧損計入在綜合收益表。

6.7 所得稅及遞延稅項

本集團在多個司法權區均須繳納所得稅。釐定全球的所得稅撥備時需要作出重大判斷。釐定最終稅項涉及的許多交易及計算並不確定。本集團根據是否須繳納附加稅項之估計而確認潛在稅項之負債。倘該等事件的最終評稅結果與初始記錄的金額不同，該等差額將影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項資產及負債。

倘未來有足夠的應課稅溢利可供扣除已撥回的暫時差額，則會確認遞延稅項資產。確定未來有否應課稅溢利時，會參考最近的溢利預測及相關稅法，而確定是否有可供抵銷未來應課稅溢利的虧損。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 營業額

營業額為源自建築工程合約、建築相關投資項目、外牆工程業務、基建營運、工業廠房改造、項目監理服務、建築材料銷售、機械租賃、保險合約及投資物業租金的收入。

營業額分析如下：

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
建築工程合約收入		42,786,319	43,493,174
建築相關投資項目收入	(a)	51,084,853	53,835,484
外牆工程業務收入		2,999,234	3,603,619
基建營運收入	(b)	716,120	662,035
其他	(c)	2,861,974	3,728,359
		100,448,500	105,322,671
來自客戶合約之收入	(d)		
收入確認的時間			
— 隨時間的推移		95,063,432	99,085,276
— 於某個時間		2,557,720	3,005,186
		97,621,152	102,090,462
其他來源之收入			
— 源自建築相關投資項目之利息收入	(a)	2,559,731	2,601,285
— 其他	(e)	267,617	630,924
		2,827,348	3,232,209
		100,448,500	105,322,671

附註：

- (a) 建築相關投資項目收入主要包括了政府和社會資本合作(「PPP」)模式及安置房定向回購項目所提供的建造服務的營業額及相關的利息收入。
- (b) 基建營運收入包括熱電業務及收費道路營運收入。
- (c) 其他收入主要為工業廠房改造、項目監理服務、建築材料銷售、機械租賃、保險合約及投資物業租金的收入。
- (d) 截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度確認之收入是隨時間的推移確認，除收費道路營運之收入、建築材料銷售之收入及工業廠房改造之收入分別為約人民幣172,848,000元(二零二四年重列：人民幣121,631,000元)、人民幣1,026,380,000元(二零二四年重列：人民幣1,996,791,000元)及人民幣1,358,492,000元(二零二四年重列：人民幣886,764,000元)是於某個時間點確認。
- (e) 該款項主要包括來自機械租賃、保險合約和投資物業租金的收入。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 分部資料

本集團的報告分部，乃根據向主要經營決策者在資源分配和表現評估報告的資料，包括(i)本集團應佔合營企業的營業額及業績，及(ii)按本集團附屬公司的營運地理位置分為中國內地(不包括香港及澳門)、香港及澳門。

中國建築興業集團有限公司(「中國建築興業」)(一間在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市)及其附屬公司(統稱「中國建築興業集團」)目前由獨立的業務團隊管理，故主要經營決策者視中國建築興業集團為獨立的報告分部及以其整體業績評估其表現。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之分部營業額及業績呈列如下：

	分部營業額		毛利		分部業績	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
報告分部						
中國內地	53,599,388	55,283,576	13,331,315	12,963,315	11,887,623	11,722,441
香港及澳門	43,142,125	45,631,763	2,234,506	2,481,000	1,989,315	2,120,199
香港	39,753,764	37,594,330	1,464,227	1,387,588	1,241,727	1,113,009
澳門	3,388,361	8,037,433	770,279	1,093,412	747,588	1,007,190
中國建築興業集團	3,706,987	4,407,332	415,878	885,257	295,200	719,746
	100,448,500	105,322,671	15,981,699	16,329,572	14,172,138	14,562,386
應佔合營企業營業額/業績	3,636,250	3,207,697			846,409	583,499
總計	104,084,750	108,530,368			15,018,547	15,145,885
未分攤企業費用及收入/收益淨額					(593,476)	(665,459)
出售附屬公司收益					—	62,312
應佔聯營公司盈利					12,068	244,813
財務費用					(2,469,668)	(2,948,312)
稅前溢利					11,967,471	11,839,239

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

計量

表現乃以主要經營決策者用作分配資源及評估分部表現的分部業績計量。

香港及澳門的分部營業額主要源自建築工程合約、機械租賃、保險合約、投資物業租金收入及其他收入，而中國內地地區的分部營業額包括建築工程合約、建築相關投資項目之建築工程收入及利息收益、收費道路營運、銷售建築材料及工業廠房改造收入。

中國建築興業集團的分部營業額源於香港、澳門、中國內地及海外營運的大廈外牆工程業務、項目監理服務、總承包業務、熱電業務及運營管理收入。

本集團之營業額、毛利及業績乃按報告分部的營運分配。稅項並無按報告分部分配。

營運及報告分部業績為各分部產生或取得之盈利／虧損，未計入若干一次性投資收入、其他收入及其他收益／(虧損)淨額、財務費用、應佔聯營公司盈利及未分攤企業費用。此乃向主要經營決策者就資源分配及業績評估所報告之計量基準。

包括於分部損益計量之金額：

	中國內地		香港		澳門		中國建築興業集團		總額	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
貿易及其他應收款之										
呆賬撥備	—	(17,647)	(7,178)	—	—	—	(21,411)	—	(28,589)	(17,647)
折舊和攤銷	(391,388)	(346,770)	(288,815)	(294,966)	(18,205)	(57,182)	(180,886)	(177,385)	(879,294)	(876,303)
出售物業、廠房及設備 之收益淨額	303	4,016	1,614	5,948	—	—	109,936	10,008	111,853	19,972
投資物業公平值變動之 收益／(虧損)淨額	1,556	(4,182)	(58,018)	(146,583)	(4,788)	4,972	(4,536)	—	(65,786)	(145,793)
出售投資物業之收益	6,442	908	—	—	—	—	—	—	6,442	908
特許經營權減值淨額	(84,000)	—	—	—	—	—	—	—	(84,000)	—



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

其他地區資料

	非流動資產		新增物業、廠房及設備	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
中國內地	9,266,319	8,497,417	598,219	581,614
香港	5,873,964	5,297,233	356,168	298,206
澳門	1,979,704	2,021,130	14,135	94,869
其他	18,298	373,874	3,781	879
	17,138,285	16,189,654	972,303	975,568

非流動資產不包括FVOCI的金融資產、遞延稅項資產、基建項目投資權益、應收投資公司款項、貿易及其他應收款項、應收合營企業借款、於合營企業及聯營公司之權益和應收借款。

由財務部門管理的金融資產投資不被視為分部資產。這些是歸類為按公平值計入其他全面收益之金融資產的債務和權益證券投資。

中國建築興業集團的資料按其營運地區分配於香港、澳門、中國內地及其他。

分部資產及負債

主要經營決策者評估表現及資源分配所用之集團分部報告之計量，並未包括資產及負債。據此，不呈列分部之資產及負債。

主要客戶資料

於二零二五年及二零二四年，無來自單一客戶之收入佔本集團總營業額之百分之十或以上。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 投資收入、其他收入及其他收益／(虧損)淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
利息收入：		
銀行存款	281,235	273,959
計入FVOCI之債務證券	12,578	8,326
應收合營企業借款	6,754	17,044
一集團系內公司存款	860	2,056
股息收入：計入FVOCI之權益證券	23,244	10,870
出售收益：		
物業、廠房及設備淨額	111,853	19,972
附屬公司	—	62,312
投資物業	6,442	908
計入FVOCI之債務證券	160	—
收購一附屬公司收益	23,068	—
投資物業公平值變動之虧損淨額	(65,786)	(145,793)
特許經營權減值淨額	(84,000)	—
服務收入	45	5,365
其他	(67,747)	(43,326)
	248,706	211,693

10. 財務費用

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
銀行借款利息	2,112,657	2,555,002
應付擔保票據及公司債券利息	384,261	357,741
一合營企業借款利息	—	34,601
一集團系內公司借款利息	2,053	9,633
租賃負債利息	11,041	9,118
其他	3,126	28,479
	2,513,138	2,994,574
減：已資本化於合資格資產成本中	(43,470)	(46,262)
	2,469,668	2,948,312



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11. 董事的利益和權益

(a) 董事及行政總裁之酬金

已付或應付給八位(二零二四年：八位)董事之酬金載列如下：

附註	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	其他酬金		總額 人民幣千元
			退休金 計劃供款 人民幣千元	與表現相關 之獎金 人民幣千元 (附註(i))	
截至二零二五年十二月三十一日止年度					
非執行董事					
顏建國	—	—	—	—	—
叶楠 (ii)	—	—	—	—	—
執行董事					
張海鵬 (iii)	—	—	—	—	—
王曉光	—	1,298	17	1,123	2,438
孔祥兆 (iv)	—	3,799	—	1,451	5,250
獨立非執行董事					
王惠貞	376	—	—	—	376
陳子政	376	—	—	—	376
陳帆 (vi)	376	—	—	—	376
	1,128	5,097	17	2,574	8,816
截至二零二四年十二月三十一日止年度(重列)					
非執行董事					
顏建國	—	—	—	—	—
執行董事					
張海鵬 (iii)	—	881	10	—	891
王曉光	—	1,260	16	1,200	2,476
孔祥兆 (iv)	—	3,099	—	2,749	5,848
獨立非執行董事					
梁海明 (v)	162	—	—	—	162
王惠貞	375	—	—	—	375
陳子政	375	—	—	—	375
陳帆 (vi)	214	—	—	—	214
	1,126	5,240	26	3,949	10,341

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11. 董事的利益和權益(續)

(a) 董事及行政總裁之酬金(續)

附註：

- (i) 與表現相關之獎金主要按每位董事的表現及本集團的盈利能力釐定。
- (ii) 叶楠先生於二零二五年三月二十二日獲委任為本公司非執行董事。
- (iii) 張海鵬先生決定放棄其董事酬金，並自二零二四年八月一日起不再收取任何董事酬金。
- (iv) 孔祥兆先生之每月薪金調整為港幣281,200元，自二零二四年二月一日起生效。
- (v) 梁海明博士退任本公司獨立非執行董事，於二零二四年六月六日生效。
- (vi) 陳帆先生於二零二四年六月六日獲委任為本公司獨立非執行董事。

本集團概沒有因引薦加盟、加盟或補償丟失職位而支付酬金予任何董事。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，除上述附註11(a)(iii)外，概無董事放棄酬金。

本年內本集團最高酬金的五位中，有一(二零二四年：一)名人士為本公司之董事，其酬金於上表披露。於年內本集團支付予其餘最高酬金的四(二零二四年：四)名非本集團董事及行政總裁員工之酬金如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
薪金及津貼	10,614	9,339
退休金計劃供款	33	49
與表現相關之獎金	1,347	1,974
	11,994	11,362

酬金介乎下列範圍之非董事之最高薪僱員之人數如下：

	二零二五年	二零二四年 (重列)
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	1	2
人民幣3,000,001元至人民幣3,500,000元	3	2
	4	4

(b) 董事在交易、安排或合同之重大權益

年結時或本年度內，本公司並無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排或合同(二零二四年：無)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 所得稅費用淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
本年稅項：		
香港利得稅	168,193	194,540
其他司法權區所得稅	2,818,335	2,375,238
中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)	20,796	37,616
中國內地預扣所得稅	156,247	154,155
	3,163,571	2,761,549
以前年度超額撥備：		
香港利得稅	(39,893)	(74,835)
其他司法權區所得稅	(136,626)	(115,907)
	(176,519)	(190,742)
遞延稅項淨額(附註23)	(24,954)	48,150
本年度所得稅費用淨額	2,962,098	2,618,957

香港利得稅乃以年內之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算，惟本公司屬利得稅兩級稅率制度下的合資格實體除外。本公司首港幣2,000,000元應課稅溢利按8.25%稅率計算，其餘應課稅溢利則按16.5%稅率計算。其他司法權區所得稅乃按照相關司法權區之現行稅率計算。

本集團屬於支柱二立法模版的適用範圍。本集團已就確認因支柱二所得稅而產生的遞延稅項資產及負債及披露其相關資料應用強制例外條款，並將在產生支柱二所得稅時將其入賬列作即期稅項。支柱二立法已於二零二五年六月六日在香港(本公司上市所在司法權區)刊憲，並已自二零二五年一月一日起追溯生效。截至二零二五年十二月三十一日，支柱二立法已在本集團經營所在地香港、盧森堡、新加坡及英國頒佈或實質頒佈並已生效。

本集團已根據本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度全年財務業績的相關可得資料評估其潛在風險。因此，其未必能完全代表未來情況。根據評估，本集團應可就本集團經營所在的大部分司法權區受益於過渡性國別報告安全港，且本集團預期不會面臨重大的支柱二所得稅風險。隨著越來越多國家準備頒佈支柱二立法模版，本集團將持續關注支柱二立法的發展，以評估對其綜合財務報表的潛在未來影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 所得稅費用淨額(續)

本年度所得稅費用與綜合收益表載列之稅前溢利對賬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
稅前溢利	11,967,471	11,839,239
應佔盈利		
合營企業	(846,409)	(583,499)
聯營公司	(12,068)	(244,813)
	11,108,994	11,010,927
按香港利得稅率16.5%(二零二四年:16.5%)計算的稅項	1,832,984	1,816,803
其他司法權區不同稅率的影響	728,393	617,978
中國內地預扣所得稅	156,247	154,155
土地增值稅	20,796	37,616
土地增值稅的稅項影響	(3,431)	(6,207)
不可抵扣的費用的稅項影響	290,592	225,648
不應課稅的收益的稅項影響	(51,102)	(124,450)
未確認稅務虧損的稅項影響	216,377	201,560
銷減之前未確認稅務虧損的稅項影響	(31,515)	(71,013)
以前年度超額撥備	(176,519)	(190,742)
其他	(20,724)	(42,391)
本年度所得稅費用	2,962,098	2,618,957



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

13. 本年溢利

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
本年溢利已扣除/(計入)：		
合約資產的成本	83,301,249	88,017,685
出售存貨的成本	678,033	480,862
供暖、蒸汽及發電的成本	270,510	289,605
僱員福利費用(包括董事酬金)：		
僱員成本	6,509,788	6,347,267
退休金計劃供款	459,564	404,967
股份支付有關開支	—	6,768
	6,969,352	6,759,002
物業、廠房及設備之折舊	515,238	540,072
使用權資產之折舊	203,662	175,889
	718,900	715,961
特許經營權之攤銷(包括在建築及銷售成本中)	144,537	144,537
商標及牌照之攤銷(包括在行政、銷售及其他經營費用中)	15,857	15,805
核數師酬金：		
核數服務	12,144	11,103
非核數服務	440	625
	12,584	11,728
有關以下項目之短期租賃費用：		
廠房及機器	413,956	221,233
土地及樓宇	33,241	28,519
	447,197	249,752
經營租賃之租金收入	(81,616)	(87,831)
減：出租物業產生之直接經營支出	18,869	24,653
淨租金收入	(62,747)	(63,178)
貿易及其他應收款之呆賬撥備淨額	28,589	17,647
匯兌損失/(收益)淨額	110,006	(83,219)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 股息

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
年內已確認之分派股息：		
二零二四年末期，已付－每股港幣28.5仙(二零二四年：二零二三年末期，已付－每股港幣28.5仙)	1,398,546	1,339,097
二零二五年中期，已付－每股港幣34.0仙(二零二四年：二零二四年中期，已付－每股港幣33.0仙)	1,648,685	1,515,124
	3,047,231	2,854,221

董事局建議派發末期股息每股港幣28.5仙(二零二四年：港幣28.5仙)，合共約為人民幣1,354,889,000元(二零二四年重列：人民幣1,398,546,000元)，需待即將舉行之股東周年大會上通過。

15. 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之溢利	8,588,443	8,565,331

	二零二五年 千股	二零二四年 千股
股份數量		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	5,233,967	5,037,617

由於本公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無任何潛在可造成攤薄效應之普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置 及設備						總額
	土地及樓宇	熱電供應	機器	及設備	汽車	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於二零二四年一月一日(重列)	4,731,023	1,818,751	1,412,477	556,035	139,862	103,470	8,761,618
匯兌調整(重列)	30,784	(810)	15,716	(7,238)	2,181	(1,205)	39,428
增加(重列)	113,270	614	254,213	148,340	32,331	426,800	975,568
於建築完工時重分類(重列)	54,895	20,694	18,988	11,237	—	(105,814)	—
物業、廠房及設備與投資物業之間的轉移淨額 (重列)	8,235	—	—	—	—	—	8,235
由待售物業轉移(重列)	197,631	—	—	—	—	—	197,631
出售附屬公司(重列)	—	—	—	(251)	(290)	—	(541)
出售(重列)	(61,484)	—	(152,218)	(82,126)	(16,906)	—	(312,734)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日(重列)	5,074,354	1,839,249	1,549,176	625,997	157,178	423,251	9,669,205
匯兌調整	(45,006)	(1,243)	(16,926)	(8,184)	(8,133)	(255)	(79,747)
增加	51,266	503	351,143	154,190	60,329	354,872	972,303
收購附屬公司	149,678	—	166,117	8,188	81,819	—	405,802
於建築完工時重分類	237,550	40,306	99,163	21,010	—	(398,029)	—
物業、廠房及設備與投資物業之間的轉移淨額	(160,239)	—	—	—	—	—	(160,239)
由待售物業轉移	604,533	—	—	—	—	—	604,533
出售	(410,582)	—	(104,172)	(34,599)	(16,494)	(22,823)	(588,670)
於二零二五年十二月三十一日	5,501,554	1,878,815	2,044,501	766,602	274,699	357,016	10,823,187
折舊							
於二零二四年一月一日(重列)	986,217	1,093,190	1,088,144	348,539	101,866	—	3,617,956
匯兌調整(重列)	8,813	(2,577)	19,001	3,978	1,347	—	30,562
本年度計提(重列)	283,779	64,981	99,057	77,097	15,158	—	540,072
出售附屬公司(重列)	—	—	—	(145)	(123)	—	(268)
出售(重列)	(20,150)	—	(149,241)	(82,126)	(14,719)	—	(266,236)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日(重列)	1,258,659	1,155,594	1,056,961	347,343	103,529	—	3,922,086
匯兌調整	(27,415)	(534)	(524)	(6,782)	(3,219)	—	(38,474)
本年度計提	193,729	66,048	126,970	94,794	33,697	—	515,238
收購附屬公司	14,376	—	56,827	4,325	26,224	—	101,752
物業、廠房及設備與投資物業之間的轉移淨額	(33,308)	—	—	—	—	—	(33,308)
出售	(35,269)	—	(73,824)	(26,770)	(13,673)	—	(149,536)
於二零二五年十二月三十一日	1,370,772	1,221,108	1,166,410	412,910	146,558	—	4,317,758
賬面值							
於二零二五年十二月三十一日	4,130,782	657,707	878,091	353,692	128,141	357,016	6,505,429
於二零二四年十二月三十一日(重列)	3,815,695	683,655	492,215	278,654	53,649	423,251	5,747,119

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

以上的土地及樓宇賬面值如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
位於香港之中期契約土地及樓宇	2,357,417	1,803,632
位於中國內地之中期契約熱電廠	142,164	157,187
位於中國內地之中期契約其他物業	1,556,034	1,442,122
位於澳門之永久業權土地	63,353	66,015
位於加拿大之永久業權土地	11,814	346,739
	4,130,782	3,815,695

17. 租賃

(a) 於綜合財務狀況表確認的金額

綜合財務狀況表顯示以下關於租賃的金額：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
使用權資產		
預付租金(附註)	424,114	341,808
其他	375,383	303,970
	799,497	645,778
租賃負債		
流動	111,097	124,532
非流動	203,131	181,651
	314,228	306,183

附註：本集團已向中國內地政府預付位於中國內地之中期契約土地租金。

本年內新增的使用權資產約為人民幣276,804,000元(二零二四年重列：人民幣334,978,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，計入使用權資產的契約土地約人民幣105,356,000元(二零二四年：無)已被抵押，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註38)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 租賃(續)

(b) 於綜合收益表確認的金額

綜合收益表顯示以下關於租賃的金額：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
使用權資產之折舊		
預付租金	9,320	24,677
其他	194,342	151,212
	203,662	175,889

年內關於租賃的總現金流出約為人民幣655,734,000元(二零二四年重列：人民幣487,104,000元)。

(c) 本集團的租賃活動以及這些活動的會計方法

本集團租賃各種辦公室、倉庫、設備和車輛。租賃合同通常為1至10年(二零二四年：1至9年)的固定期限，但可能具有以下(d)中所述的延期選擇。

租賃條款是根據個別情況協商確定的，其中包含各種不同的條款和條件。除了出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他約定。

(d) 延期和終止選項

本集團的許多物業和設備租賃都包含延期和終止選項。管理集團業務中使用的資產可提高運營中的靈活性。大多數的延期和終止選項只能由本集團行使，而不是由各自的出租人行使。

(e) 有關本集團作為出租人的租賃活動，更多信息已在綜合財務報表附註49中披露。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二四年一月一日(重列)	4,714,005	1,572,850	6,286,855
增加(重列)	—	24,674	24,674
物業、廠房及設備與投資物業之間的轉移淨額(重列)	(8,235)	—	(8,235)
由待售物業轉移(重列)	188,270	—	188,270
出售(重列)	(2,782)	—	(2,782)
匯兌調整(重列)	57,814	36,650	94,464
公平值變動(重列)	(157,719)	11,926	(145,793)
於建築完工時重分類(重列)	1,646,100	(1,646,100)	—
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日 (重列)	6,437,453	—	6,437,453
物業、廠房及設備與投資物業之間的轉移淨額	126,931	—	126,931
由待售物業轉移	376,224	—	376,224
出售	(8,256)	—	(8,256)
匯兌調整	(128,450)	—	(128,450)
公平值變動	(65,786)	—	(65,786)
於二零二五年十二月三十一日	6,738,116	—	6,738,116

(a) 本集團評估過程

投資物業之公平值由仲量聯行有限公司、畢馬威會計師事務所、廣東均正房地產土地資產評估諮詢有限公司及深圳市深信資產評估土地房地產估價有限公司按公開市場價值釐定。這些是獨立專業物業估值師行，與本集團並無關聯，且具備合適資格並有近期曾在相關地區就同類物業進行估值的經驗。

對於已竣工投資物業，評估包括沿用一些不建基於可見的市場資訊的數據(此為第三層資產)。該估值乃透過(i)將物業之預計淨市場收益予以資本化，該資本化利率根據市場分析而得到及(ii)參考相關市場可參照之物業得出。

對於發展中投資物業，評估採用剩餘法，主要涉及總開發價值(「總開發價值」)之決定。

本集團持有用作獲取租金的所有租賃物業權益(即使用權資產)，乃按公平值模式計量並分類及列作投資物業。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

(b) 採用重大不可觀察輸入數據的公平值計量

已竣工投資物業是根據該等物業現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，並參考相同地區及環境的同類物業之市場交易價格資料(如適用)來估值。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，所有投資物業已歸入公平值等級第三級。

在得出發展中投資物業的價值時，本集團採用了剩餘法，其主要涉及總開發價值之決定(即於估值日期時，按假設之開發時間表作評估)。關於有關物業之估計之開發成本包括建築成本、專業費用及利息費用，另外，開發商利潤亦會於總開發價值中扣除。該等計算之金額反映有關物業現時之價值。

公平值計量有關採用重大不可觀察輸入數據信息

描述	於二零二五年 十二月三十一日		不可觀察的輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍
	的公平值 人民幣千元	估值方法		
已竣工投資物業				
香港物業	2,034,000	市場及資本化收入法	(1) 資本化利率 (2) 市場每月平方呎租金 (3) 辦公室部分每平方呎市場平均價格	2.9% HK\$43-HK\$141 HK\$17,322
澳門物業	180,090	資本化收入法	(1) 資本化利率 (2) 市場每月平方呎租金	3.25%-3.375% HK\$5-HK\$20
澳門物業	1,593,900	直接比較法	(1) 市場每平方呎價格	HK\$69,286- HK\$98,849
中國內地物業	69,533	直接比較法	(1) 市場每平方呎價格	RMB929-RMB2,795
中國內地物業	2,860,593	資本化收入法	(1) 資本化利率 (2) 市場每月平方呎租金	3.5%-6.5% RMB1-RMB14

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

(b) 採用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(續)
公平值計量有關採用重大不可觀察輸入數據信息(續)

描述	於二零二四年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元 (重列)	估值方法	不可觀察的輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍
已竣工投資物業				
香港物業	2,180,199	市場及資本化收入法	(1) 資本化利率 (2) 市場每月平方呎租金 (3) 辦公室部分每平方呎市場平均價格	2.9% HK\$45-HK\$179 HK\$21,100
澳門物業	193,812	資本化收入法	(1) 資本化利率 (2) 市場每月平方呎租金	3.0%-3.1% HK\$9-HK\$15
澳門物業	1,646,100	直接比較法	(1) 市場每平方呎價格	HK\$83,020- HK\$94,420
中國內地物業	72,429	直接比較法	(1) 市場每平方呎價格	RMB975-RMB2,991
中國內地物業	2,344,913	資本化收入法	(1) 資本化利率 (2) 市場每月平方呎租金	4.0%-6.5% RMB1-RMB16

對於已竣工投資物業，市場租金乃根據管理層及獨立估值師對估值物業及其他可比物業近期的租賃交易的意見而估算。租金愈高，公平值愈高。

管理層及獨立估值師根據估值物業的風險概況及市場情況，對資本化利率作出估算。資本化利率愈低，公平值愈高。

(c) 租賃安排

投資物業以按月繳租的經營租賃形式租予租戶。雖然本集團於現有租約結束時會面對投資物業剩餘價值變化的情況，但本集團通常訂立新經營租賃合約，因此不會於合約結束時立刻確認剩餘價值的減少。關於未來剩餘價值的例外情況於物業的公平值中反映。

關於投資物業應收最低租賃付款，詳情請參見綜合財務報表附註49。

於二零二五年十二月三十一日，投資物業約人民幣243,012,000元(二零二四年：無)已被抵押，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註38)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 基建項目投資權益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
基建項目投資權益	3,467,993	3,688,437
減：流動部分	(220,466)	(612,492)
非流動部分	3,247,527	3,075,945

基建項目投資權益為給予合營企業用於PPP基建項目的融資墊款(以人民幣計值)，該等基建項目位於中國內地。本集團負責就有關基建項目的建造提供資金，而本集團的回報將根據相關協議的條款預先釐定。項目的年期為5年至22年。

基建項目投資收益乃按實際年利率為4.8%至12.1%(二零二四年：5.5%至12.7%)。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，基建項目投資權益並未逾期。

董事根據該等投資的估計未來現金流以原本實際年利率折為現值，對基建項目之經營及其於二零二五年和二零二四年十二月三十一日之財務狀況作個別評估。

於二零二五年十二月三十一日，基建項目投資權益約人民幣1,362,375,000元(二零二四年重列：人民幣1,462,800,000元)已被抵押，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註38)。

20. 於共同安排之權益

(a) 合營企業

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
投資成本，非上市	12,750,414	12,756,017
應佔於收購後盈利及其他全面收益，扣除股息	3,594,494	2,957,281
	16,344,908	15,713,298

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20. 於共同安排之權益(續)

(a) 合營企業(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，主要合營企業之詳情載列如下：

實體名稱	業務結構形式	註冊／經營地點	本集團應佔權益		主要業務
			百分比		
			二零二五年	二零二四年	
			%	%	
南京長江第二大橋有限責任公司	註冊成立	中國內地	65	65	經營及管理一收費橋樑
長沙中建國際發展有限公司	註冊成立	中國內地	65	65	基礎設施投資
中建(武漢光谷)建設有限公司	註冊成立	中國內地	50	50	基礎設施投資
中建(唐山曹妃甸)工程建設有限公司	註冊成立	中國內地	72	72	基礎設施投資
安徽蚌五高速公路投資管理有限公司	註冊成立	中國內地	70	70	基礎設施投資
貴州正習高速公路投資管理有限公司	註冊成立	中國內地	30	30	基礎設施投資
貴州中建秀印高速公路有限公司	註冊成立	中國內地	50	50	基礎設施投資
貴州雷榕高速公路投資管理有限公司	註冊成立	中國內地	69	69	基礎設施投資
曲阜尼山文旅置業有限責任公司	註冊成立	中國內地	60	60	基礎設施投資
上海臨博海薈城市建設發展有限公司	註冊成立	中國內地	49	49	基礎設施投資
中建國際(襄陽)建設有限公司	註冊成立	中國內地	70	70	基礎設施投資

非單一重大合營企業總合之資料

非單一重大合營企業總合的財務資料列示如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
總賬面值	16,344,908	15,713,298
本集團應佔總值：		
持續經營的稅後溢利	846,409	583,499
其他全面虧損	1,996	11,212
全面收益總額	848,405	594,711

集團在合營企業之權益於二零二五年及二零二四年十二月三十一日並沒有或然負債。於二零二五年十二月三十一日，有關本集團於合營企業之權益的已承諾但未付投資額約為人民幣353,680,000元(二零二四年重列：人民幣353,680,000元)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20. 於共同安排之權益(續)

(b) 共同經營

除上文所述由若干合營企業承辦的建築項目外，本集團亦已與外界承包商組成共同安排，以共同經營之方式承辦建築及工程項目。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，主要共同經營之詳情載列如下：

實體名稱	業務結構形式	註冊/經營地點	本集團應佔權益百分比		主要業務
			二零二五年 %	二零二四年 %	
中建機電—南龍聯營	無法團地位	香港	51	51	機電工程
香港資源復育園聯營	無法團地位	香港	70	70	土木工程
中建(香港)—中建(澳門)—隧道 股份合作經營	無法團地位	澳門	75	75	土木工程
中建機電—高雅聯營	無法團地位	香港	55	—*	機電工程

* 於二零二五年成立

21. 於聯營公司之權益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
非上市公司		
於聯營公司之投資成本	2,708,286	2,647,975
應佔於收購後之盈利及其他全面收益，扣除股息	984,111	1,319,989
	3,692,397	3,967,964
聯營公司借款	1,716,045	1,898,190
應收—聯營公司款	177,475	183,390
	5,585,917	6,049,544

於二零二四年十二月三十一日，聯營公司之投資成本包括於以前年度收購聯營公司產生之商譽約為人民幣460,000元(重列)。

聯營公司借款約為人民幣1,716,045,000元(二零二四年重列：人民幣1,898,190,000元)為無抵押、不付息及不預計從結算日起計十二個月內償還。結餘以港幣及人民幣計值。

應收—聯營公司款為無抵押、不付息及不預計從結算日起計十二個月內償還。該結餘以港幣計值。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，主要聯營公司之詳情載列如下：

實體名稱	業務結構形式	註冊／經營地點	持有之股份類別	本集團應佔權益百分比		主要業務
				二零二五年 %	二零二四年 %	
Fast Shift Investments Limited	註冊成立	英屬維爾京群島／ 澳門	B類無投票權股*	29	29	投資控股
澳門水泥廠有限公司	註冊成立	澳門	普通股	31.34	31.34	製造及銷售預拌混凝土
名發有限公司	註冊成立	香港	普通股	20	20	物業發展
中建(泉州)城市發展有限公司	註冊成立	中國內地	普通股	35	35	物業發展
株洲中海宏洋地產有限公司	註冊成立	中國內地	普通股	30	30	物業發展
珠海市海悅房地產開發有限公司	註冊成立	中國內地	普通股	20	20	物業發展

* 作為Fast Shift B類無投票權股的持有者，Fast Shift通過持有丞仔新城市發展有限公司(「丞仔新城市」)權益，於丞仔新城市持有及發展澳門濠庭都會第五期住宅項目中獲取其29%(二零二四年：29%)住宅部分之經濟收益或虧損。

本集團的非單一重大聯營公司總合的財務資料列示如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
總賬面值	3,692,397	3,967,964
本集團應佔總額：		
持續經營稅後溢利	12,068	244,813
其他全面(虧損)／收益	(36,005)	20,450
全面(虧損)／收益總額	(23,937)	265,263

集團應佔聯營公司權益於二零二五年及二零二四年十二月三十一日並沒有或然負債。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 特許經營權

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
成本		
於一月一日和十二月三十一日	5,596,352	5,596,352
攤銷和減值		
於一月一日	2,956,728	2,812,191
本年攤銷	144,537	144,537
本年減值	84,000	—
於十二月三十一日	3,185,265	2,956,728
賬面值		
於十二月三十一日	2,411,087	2,639,624

位於中國內地的山西陽孟高速公路(陽泉至孟縣段)及山西陽泉至娘子關一級公路，其特許經營權的賬面淨值約為人民幣2,411,087,000元(二零二四年重列：人民幣2,639,624,000元)。賬面值是根據集團產生的建築及其他成本加估計溢利(參照中國內地的類似項目)而計算。集團已獲當地有關政府機構授出(由當地政府批准日期起計)各收費道路30年經營權。山西陽孟高速公路(陽泉至孟縣段)的營運年期由二零一一年五月八日至二零四一年五月七日及山西陽泉至娘子關一級公路的營運年期由二零一五年七月二十二日至二零四五年七月二十一日。根據有關政府機構的批文及相關法規，集團在批准經營期間負責收費高速公路的建造、購置相關的設施設備及經營管理、保養及維修該等收費道路。在經營期內收取之道路收費歸屬集團。當經營權屆滿時，相關特許經營權及相關資產須歸還當地政府機構，而無須向集團支付任何費用。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團委任一獨立評估師採用收入法對山西陽孟高速公路(陽泉至孟縣段)及山西陽泉至娘子關一級公路進行使用中價值計量。本年度，山西陽孟高速公路(陽泉至孟縣段)的經營表現低於預期，出現減值跡象。基於評估結果，本集團認為上述高速公路特許經營權無形資產的可收回價值低於賬面價值，於本年度確認減值準備人民幣84,000,000元。評估依賴於關鍵假設，包括管理層對未來交通流量的預期、預期未來通行費水平、經營權期限、維護成本和貼現率。使用中價值計量中採用平均收入增長率8%至14%(二零二四年：11%至13%)以及稅前貼現率8至9%(二零二四年：9%)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

23. 遞延稅項

本集團遞延稅項負債／(資產)之分析如下：

	重估 投資物業 人民幣千元	加速 稅務折舊 人民幣千元	特許經營權 人民幣千元	遞延收入 人民幣千元	中國內地	企業	土地重估 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
					附屬公司及 合營企業 未分派溢利 人民幣千元	合併確認 無形資產 人民幣千元				
於二零二四年一月一日(重列)	399,485	7,833	24,980	(94,900)	34,780	28,093	4,000	(2,335)	22,614	424,550
匯兌調整(重列)	7,821	197	—	3	843	465	97	(158)	(1,222)	8,046
於綜合收益表內計入／(扣除) (重列)(附註12)	22,018	461	—	191	—	(13,178)	—	(6,169)	44,827	48,150
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日(重列)	429,324	8,491	24,980	(94,706)	35,623	15,380	4,097	(8,662)	66,219	480,746
匯兌調整	(27,020)	(310)	—	(36)	(1,149)	(400)	(132)	(417)	556	(28,908)
收購附屬公司	8,038	19,575	—	—	—	—	12,521	—	10,907	51,041
於綜合收益表內計入／(扣除)(附註12)	(66)	16,786	(884)	1,857	—	(4,924)	—	(36,151)	(1,572)	(24,954)
於二零二五年十二月三十一日	410,276	44,542	24,096	(92,885)	34,474	10,056	16,486	(45,230)	76,110	477,925

遞延稅項結餘按財務報告申報用途之分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
遞延稅項資產	114,660	104,379
遞延稅項負債	(592,585)	(585,125)
	(477,925)	(480,746)

於結算日，本集團未於綜合財務報表中確認的未動用稅務虧損約為人民幣7,905,437,000元(二零二四年重列：人民幣6,934,204,000元)。因日後應課稅溢利未可預計，並未就未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。在未確認稅務虧損內，將於五年內到期之虧損約為人民幣5,177,220,000元(二零二四年重列：人民幣4,838,258,000元)。其他虧損並無結轉限期。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息須繳納預扣稅，且適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。於二零二五年十二月三十一日，須繳納預扣稅的未匯出盈利產生的應付預扣稅確認遞延稅項負債尚未確認入賬的涉及中國內地附屬公司及合營企業投資的暫時差異合共約為人民幣43,989,806,000元(二零二四年重列：人民幣41,211,635,000元)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

24. 商標、未完成工程合同、牌照和商譽

	商標 人民幣千元	未完成 工程合同 人民幣千元	牌照 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本					
於二零二四年一月一日(重列)	196,770	41,186	156,300	524,519	918,775
匯兌調整(重列)	4,768	998	219	12,709	18,694
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日(重列)	201,538	42,184	156,519	537,228	937,469
增加	123	—	—	—	123
匯兌調整	(6,501)	(1,361)	(299)	(17,330)	(25,491)
於二零二五年十二月三十一日	195,160	40,823	156,220	519,898	912,101
攤銷					
於二零二四年一月一日(重列)	115,603	41,186	41,234	—	198,023
本年計提(重列)	9,914	—	5,891	—	15,805
匯兌調整(重列)	2,963	998	—	—	3,961
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日(重列)	128,480	42,184	47,125	—	217,789
本年計提	9,967	—	5,890	—	15,857
匯兌調整	(4,340)	(1,361)	—	—	(5,701)
於二零二五年十二月三十一日	134,107	40,823	53,015	—	227,945
賬面值					
於二零二五年十二月三十一日	61,053	—	103,205	519,898	684,156
於二零二四年十二月三十一日 (重列)	73,058	—	109,394	537,228	719,680

無形資產包括本集團從收購各附屬公司而確認的商標、未完成工程合同、建築牌照及商譽。

商標和未完成工程合同的預計有效使用年期分別為20年和3年，以現有合同條款和歷史資料釐定。

一個中國內地的建築牌照是作為業務合併的一部分而獲得的。該建築牌照於收購日按其公平值確認，並根據建築牌照以25年的預計可使用年限進行直線攤銷。截至二零二五年十二月三十一日，其賬面值約為人民幣94,250,000元(二零二四年重列：人民幣100,141,000元)。

賬面值約人民幣8,955,000元(二零二四年重列：人民幣9,253,000元)的建築牌照由香港特別行政區(「香港特區」)發展局工務科授出。建築牌照基本上不設法定年限，只要持有牌照的附屬公司在有關期間內可符合香港特區發展局工務科列明之若干條文及規定，就可每年續期。

商譽被分配至中國建築興業集團的現金產出單元。對於商譽的減值評估，中國建築興業集團的現金產出單位於二零二五年三十一日的可收回金額是根據使用價值計算釐定，該計算是採用管理層審批之五年期財務預算編制之現金流量預測進行。應用於現金流預測之折現率為9.6%，而超過五年期之現金流則以2.25%之增長率推算。於二零二四年十二月三十一日，中國建築興業集團之可收回金額是參考其市場股價的公平值減去出售成本而釐定。

依據於結算日的減值測試，管理層認為本集團的建築牌照、商標及商譽並無減值。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

25. 按公平值列入其他全面收益之金融資產

(a) FVOCI的權益及債務證券

FVOCI的權益及債務證券包括：

- 非持作買賣的權益證券，而本集團於初始確認時已不可撤回地選擇在該類別中確認。這些是作為戰略投資，本集團認為分類更具相關性。
- 合同現金流量僅為本金和利息的債務證券，本集團之業務模式的目標是通過收取合同現金流量和出售金融資產來實現的。

(b) FVOCI的權益證券

FVOCI的權益證券包括以下個別投資：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
非流動資產		
非上市證券		
權益證券	49,549	51,093

於出售該等權益證券時，投資重估儲備內的任何相關結餘將重分類至保留溢利。

(c) FVOCI的債務證券

FVOCI的債務證券包括以下個別投資：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
非流動資產		
上市證券		
香港上市債務證券(附註)	375,675	122,690
海外上市債務證券	71,083	54,145
	446,758	176,835
流動資產		
上市證券		
海外上市債務證券	—	7,165

於出售該等債務證券時，投資重估儲備內的任何相關結餘將重分類至綜合收益表。

附註：於二零二五年十二月三十一日，債務證券賬面值中包括金額約為人民幣45,135,000元(二零二四年重列：人民幣44,067,000元)的證券是由本集團系內公司中國海外發展的附屬公司於香港發行的。

面對的最高信貸風險乃債務證券的賬面值，於二零二五年十二月三十一日該金融資產並無減值或逾期。於二零二四年十二月三十一日，債務證券之累計減值虧損為人民幣169,931,000元(重列)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

25. 按公平值列入其他全面收益之金融資產(續)

(d) FVOCI之金融資產按以下貨幣計值：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
人民幣	3,217	3,217
美元	446,758	184,000
澳門幣(「澳門幣」)	46,332	47,876
	496,307	235,093

金融資產以非流動資產呈列，除非該等資產將於結算日後十二個月內到期或管理層擬於結算日後十二個月內出售該等資產。

26. 應收投資公司款

應收投資公司款是無抵押、不付息及須於要求時償還，且並不預計從結算日起計十二個月內償還。

於二零二五年十二月三十一日，該結餘包括借予本集團系內公司中國海外發展之附屬公司約人民幣13,193,000元(二零二四年重列：人民幣13,632,000元)。

27. 貿易及其他應收款

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
貿易應收款及應收保固金		116,220,105	118,883,793
減：呆賬撥備		(170,712)	(134,096)
		116,049,393	118,749,697
其他應收款		40,439,745	28,010,987
貿易及其他應收款	(a)	156,489,138	146,760,684
減：流動部分		(102,867,305)	(96,355,321)
非流動部分		53,621,833	50,405,363

附註：

(a) 貿易應收款及應收保固金包括應收關聯方結餘款約人民幣3,403,636,000元(二零二四年重列：人民幣3,392,225,000元)，該款項為無抵押、不付息及按有關協議規定還款期限。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款(續)

貿易及其他應收款(減呆賬撥備)按發票日期或相關合約條款為基準之分析(包括貿易應收款賬齡分析)如下:

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
貿易應收款，扣除呆賬撥備後淨額之賬齡：			
0-30日		15,375,221	7,326,794
31-90日		13,017,791	7,201,822
90日以上	(a)	80,045,843	97,960,659
		108,438,855	112,489,275
應收保固金		7,610,538	6,260,422
其他應收款		40,439,745	28,010,987
貿易及其他應收款		156,489,138	146,760,684
減：流動部分		(102,867,305)	(96,355,321)
非流動部分	(b)	53,621,833	50,405,363

附註：

- (a) 包括在賬齡超過90日的應收款約為人民幣76,366,316,000元(二零二四年重列：人民幣73,931,964,000元)，源自建築相關投資項目。
- (b) 非流動部分之結餘主要源自中國內地若干建築相關投資項目。若干結餘按相關合約條款付息。此款項預計於二零二七年至二零三五年逐漸全部收回，其中二零二七年收回約人民幣24,476,255,000元，二零二八年收回約人民幣12,033,085,000元，二零二九年收回約人民幣7,158,368,000元及二零三零至二零三五年收回約人民幣9,954,125,000元。據此，此款項分類為非流動。

應收保固金是不付息及於個別建築合約的保固期(由1至3年不等)結束後收回。於二零二五年十二月三十一日，預計一年以後收回的應收保固金約為人民幣3,891,296,000元(二零二四年重列：人民幣2,793,361,000元)。

除按有關協議規定回收期的建築合約包括建築相關投資項目的應收款外，本集團一般給予客戶平均不多於90日之信用期限，而應收保固金將於該建築項目之保養責任期滿時收回。

於二零二五年十二月三十一日，應收貿易賬款約人民幣7,671,543,000元(二零二四年重列：人民幣8,096,188,000元)已被用作為本集團取得銀行融資之抵押(附註38)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款(續)

呆賬撥備之變動

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
於一月一日	134,096	114,396
匯兌調整	(2,916)	2,053
收購附屬公司	10,943	—
於應收款確認之減值撥備淨額	15,711	17,647
於應收保固金確認之減值撥備淨額	12,878	—
於十二月三十一日	170,712	134,096

接受任何新客戶之前，集團會評估潛在客戶之信用度並釐定客戶之信貸額度。客戶之信貸額將每年檢討。

其他應收款

其他應收款分析如下：

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
支付政府定向回購項目費用	(a)	28,251,379	14,382,101
投標及其他保證金	(b)	2,539,901	858,651
代墊款	(c)	752,178	1,254,521
增值稅及其他可收回稅項		8,160,963	10,864,101
其他		735,324	651,613
		40,439,745	28,010,987

附註：

- (a) 該結餘為支付給地方政府的金額，用於收購土地以興建政府安置房定向回購項目。該結餘將在合約期內參照完成履行義務的進展情況重分到貿易應收款。
- (b) 該結餘為投標保證金、履約保證金、工資保證金及其他與建築相關的押金。這些結餘將在招標過程或項目完成後退還。
- (c) 該結餘是代建築相關項目的分包承建商和業主支付的建築和材料採購費用。其包括約人民幣138,817,000元(二零二四年重列：人民幣83,991,000元)應收集團系內公司結餘款為無抵押、不付息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款(續)

貿易及其他應收款按以下貨幣計值：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
港幣	7,944,138	7,889,690
人民幣	147,734,586	137,809,892
澳門幣	685,924	887,020
美元	40,848	49,100
其他	83,642	124,982
	156,489,138	146,760,684

28. 應收／(應付)合營企業款及應收合營企業借款

應收／(應付)合營企業款為無抵押、不付息及須於要求時償還。該結餘主要以人民幣計值。

合營企業借款為無抵押、年息率2%至5.50%(二零二四年：4.75%至5.50%)，除一筆金額為人民幣12,339,000元(2024年：無)之借款須按要求償還外，該等借款均預期不會於報告期末後十二個月內償還。該結餘主要以港幣、人民幣及歐元計值(二零二四年：港幣及人民幣)。

29. 應收借款

應收借款為無抵押、年息率1.8%至5.0%。於報告期末後十二個月內償還的部分分類為流動資產。

30. 存貨

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
原材料及消耗品	183,443	271,187
半製成品	5,267	2,497
製成品	271,383	148,030
	460,093	421,714



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

31. 開發中之物業

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
開發中之物業	6,690,654	7,029,266

該金額包括預期自結算日起十二個月內不會完成及預備出售的開發中之物業約為人民幣5,827,037,000元(二零二四年重列：人民幣5,758,428,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，開發中之物業約人民幣686,868,000元(二零二四年：無)已被用作為本集團取得銀行融資之抵押(附註38)。

32. 合約資產及合約負債

本集團已確認以下與客戶合約相關的資產/(負債)：

	附註	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零二四年 一月一日 人民幣千元 (重列)
與建築服務有關的合約資產	(a)	30,752,495	26,241,434	19,607,039
有關的合約負債	(b)			
建築服務		(8,544,523)	(7,910,895)	(8,609,674)
熱電業務		(848,089)	(900,188)	(940,865)
		(9,392,612)	(8,811,083)	(9,550,539)
減：流動部分		9,001,131	8,324,669	9,013,482
非流動部分		(391,481)	(486,414)	(537,057)

附註：

- (a) 與建築服務相關的合約資產包括因建造時以成本收費方法而確認的金額超過向客戶收取的金額而產生的未開帳單金額。
- (b) 本集團根據合約中規定的結算時間表收取客戶付款。付款通常預先在履行合約之前收到，主要來自建築服務。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

32. 合約資產及合約負債(續)

下表顯示本報告期間所確認的與年初的合約負債結餘及往年履行的履約義務相關的收入金額：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
包含在年初的合約負債結餘中所確認的收入：		
建築服務	3,461,983	3,812,753
熱電業務	364,493	360,344
	3,826,476	4,173,097
以前期間符合／部分符合履約義務所確認的收入：		
建築服務	573,586	209,017

下表顯示本報告期間所確認的與年初的合約負債結餘及往年履行的履約義務相關的收入金額：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
預計在一年內確認	85,985,975	106,720,500
預計在一年後確認	67,540,230	72,246,811
	153,526,205	178,967,311

對於初始預期持續時間為一年或以下的所有其他合約或根據香港財務報告準則第15號的許可而根據發生時間所收取的結算，分配至該等未符合履約義務的合約的交易價格未予披露。

關於應收保固金，詳情請參見綜合財務報表附註27。

33. 應收／(應付)聯營公司款和應收一聯營公司借款

應收／(應付)聯營公司款為無抵押、不付息及須於要求時償還。該結餘主要以人民幣計值。

應收一聯營公司借款為無抵押、不付息及須於要求時償還。該結餘以港幣計值。

34. 應收／(應付)關連公司款

應收／(應付)關連公司款為無抵押、不付息及須於要求時償還。該結餘主要以人民幣計值。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 銀行結餘及現金

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
銀行結餘及現金		30,328,604	28,589,158
減：已抵押銀行存款	(a)	(280,918)	(82,868)
現金及現金等價物	(b)	30,047,686	28,506,290

附註：

- (a) 銀行存款已抵押，並按固定年利率0.050%至0.45%（二零二四年：0.10%）賺取利息。
- (b) 銀行結餘（銀行往來戶除外）乃按市場年利率0.001%至4.5%（二零二四年：年利率0.001%至5.330%）賺取利息。銀行結餘包括本集團持有之原本到期日為三個月或以下之定期存款。

銀行結餘包括與一集團系內公司（此公司為位於中國內地的非銀行金融機構）的結餘，其金額約為人民幣239,295,000元（二零二四年重列：人民幣57,002,000元）。

銀行結餘及現金按以下貨幣計值：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
港幣	4,017,101	4,394,751
人民幣	23,654,828	22,893,104
澳門幣	1,420,266	913,465
美元	908,148	259,417
其他	328,261	128,421
	30,328,604	28,589,158

就本集團於中國內地註冊的附屬公司之以人民幣計值的結餘，兌換成外幣須遵守中國外匯管制法規，結匯、售匯及付匯管理規定。

36. 持有待售資產

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
持有待售資產			
分類為持有待售的非流動資產			
— 於一聯營公司之權益	(a)	7,792	—

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，本集團與一關聯方訂立股權轉讓協議，以代價人民幣7,533,000元出售一間聯營公司15%的股權。該項交易已於二零二六年二月十一日完成。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

37. 貿易應付款、其他應付款及預提費用

貿易應付款、其他應付款及預提費用按發票日期為基準之分析(包括貿易應付款賬齡分析)如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
貿易應付款，賬齡：		
0-30日	33,416,894	57,995,748
31-90日	6,688,162	870,299
90日以上	33,841,135	11,136,905
	73,946,191	70,002,952
應付保固金	8,536,038	7,296,325
其他應付款及預提費用	13,965,038	16,819,950
	96,447,267	94,119,227

貿易應付款及應付保固金包括約人民幣13,568,928,000元(二零二四年重列：人民幣12,395,547,000元)的應付關聯方結餘款，該款項為無抵押、不付息及按有關協議規定還款期限。

其他應付款及預提費用主要包括員工費用、增值稅、其他稅項及其他應付經營費用。其他應付款及預提費用分別包括約人民幣19,014,000元(二零二四年重列：人民幣1,395,000元)及人民幣663,457,000元(二零二四年重列：人民幣325,963,000元)的應付直接控股公司及應付關聯方結餘款，該款項為無抵押、不付息及須於要求時償還。

貿易及建築費用應付款信用期限平均為60日。於二零二五年十二月三十一日，預計於一年後到期的應付保固金金額約人民幣5,010,842,000元(二零二四年重列：人民幣3,626,432,000元)。

貿易應付款、其他應付款及預提費用按以下貨幣計值：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
港幣	18,794,365	16,722,398
人民幣	75,880,459	75,695,864
澳門幣	1,749,080	1,646,733
美元	15,075	14,111
其他	8,288	40,121
	96,447,267	94,119,227



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 銀行借款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
銀行借款，有抵押	10,879,847	10,132,988
銀行借款，無抵押	61,278,115	57,943,244
	72,157,962	68,076,232
減：流動部分	(15,096,365)	(13,295,756)
非流動部分	57,061,597	54,780,476
賬面值之到期情況：		
一年內或應要求	15,096,365	13,295,756
一年以上但不超過兩年	19,483,463	21,092,129
兩年以上但不超過五年	33,571,190	25,334,618
超過五年	4,006,944	8,353,729
	72,157,962	68,076,232

由於貼現的影響並不重大，銀行借款之賬面值約為其公平值。

有抵押銀行借款是以計入使用權資產的契約土地、投資物業、基建項目投資權益、開發中之物業、待售物業及貿易應收款作抵押(二零二四年：基建項目投資權益、待售物業及貿易應收款)。無抵押銀行借款包括須由本集團向銀行履行財務契約的銀行借款。

銀行借款按以下貨幣計值：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
港幣	13,077,735	13,680,615
人民幣	59,069,324	54,395,617
新加坡元	10,903	—
	72,157,962	68,076,232

銀行借款之實際利率如下：

	二零二五年			二零二四年		
	港幣 %	人民幣 %	新加坡元 %	港幣 %	人民幣 %	新加坡元 %
銀行借款，有抵押	—	2.99	—	—	3.74	—
銀行借款，無抵押	3.34	2.43	1.96	4.99	3.02	—

截至報告期末，若干銀行借款人民幣10,374,208,000元(二零二四年重列：人民幣10,058,088,000元)已分類為非流動負債，並受特定財務契約條款的約束，包括槓桿比率、資本負債比率及最低淨資產要求，相關財務契約測試日為每年十二月三十一日，直至貸款到期。本集團認為，現時並無跡象顯示其在遵守該等財務契約方面將出現困難。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 應付一集團系內公司借款

於二零二五年十二月三十一日，應付一集團系內公司借款為無抵押、年息率為2.11%至2.25%(二零二四年：4.22%)及須於一年內償還。該結餘以人民幣計值(二零二四年：港幣)。

40. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元	金額 港幣千元
法定：			
每股港幣0.025元之普通股	60,000,000,000	1,590,000	1,500,000
已發行及繳足：			
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日(重列)	5,037,616,668	118,098	125,940
認購及發行普通股(附註)	244,600,000	5,706	6,115
於二零二五年十二月三十一日	5,282,216,668	123,804	132,055

附註：

於二零二五年三月十一日，本公司與獨立第三方(「認購人」)訂立認購協議，據此，本公司根據一般授權同意發行，而認購人同意認購，合共244,600,000股每股港幣12.26元的股份，現金代價約為港幣2,998,796,000元(相等於人民幣2,797,877,000元)(「二零二五年認購事項」)。二零二五年認購事項於二零二五年三月十四日完成。該現金收益分別計入股本及股本溢價儲備人民幣5,706,000元及人民幣2,792,171,000元。新股份在各方面與已發行股份享有同等權益。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 股本溢價及儲備

	股本溢價	特殊儲備	資本贖回 儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	法定儲備	保留溢利	總額
	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)
		(附註(a))	(附註(b))			(附註(c))	(附註(d))	
於二零二四年一月一日	17,374,775	(5,265,794)	300	128,956	(443,246)	1,950,390	42,384,849	56,130,230
本年溢利	—	—	—	—	—	—	8,565,331	8,565,331
FVOCI之債務證券之公平值 改變之收益	—	—	—	4,551	—	—	—	4,551
折算附屬公司產生之匯兌差額	—	—	—	—	(141,932)	—	—	(141,932)
折算合營企業產生之匯兌差額	—	—	—	—	11,212	—	—	11,212
折算聯營公司產生之匯兌差額	—	—	—	—	20,450	—	—	20,450
定額退休福利承擔的重估虧損 (附註44)	—	—	—	—	—	—	(4,667)	(4,667)
本年全面收益/(虧損)總額	—	—	—	4,551	(110,270)	—	8,560,664	8,454,945
— 中介控股公司承擔的股份 支付有關的出資(附註45)	—	6,564	—	—	—	—	—	6,564
取消之獎勵股份(附註45)	—	(20,548)	—	—	—	—	20,548	—
已付二零二三年末期股息	—	—	—	—	—	—	(1,339,097)	(1,339,097)
已付二零二四年中期股息	—	—	—	—	—	—	(1,515,124)	(1,515,124)
轉出特殊儲備	—	(46,579)	—	—	—	—	46,232	(347)
轉為法定儲備	—	—	—	—	—	1,097,283	(1,097,283)	—
沒收未被領取的股息	—	—	—	—	—	—	100	100
因FVOCI之權益證券重分類 轉為保留溢利	—	—	—	(93,145)	—	—	93,145	—
直接於權益中確認的股東 交易總額	—	(60,563)	—	(93,145)	—	1,097,283	(3,791,479)	(2,847,904)
於二零二四年十二月三十一日	17,374,775	(5,326,357)	300	40,362	(553,516)	3,047,673	47,154,034	61,737,271

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 股本溢價及儲備(續)

	股本溢價 港幣千元	特殊儲備 港幣千元 (附註(a))	資本贖回 儲備 港幣千元 (附註(b))	投資重估 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元 (附註(c))	保留溢利 港幣千元 (附註(d))	總額 港幣千元
於二零二五年一月一日(重列)	17,374,775	(5,326,357)	300	40,362	(553,516)	3,047,673	47,154,034	61,737,271
本年溢利	—	—	—	—	—	—	8,588,443	8,588,443
FVOCI之債務證券之公平值 改變之收益	—	—	—	5,304	—	—	—	5,304
出售FVOCI之債務證券而將投 資重估儲備計入綜合收益表	—	—	—	(2,675)	—	—	—	(2,675)
折算附屬公司產生之匯兌差額	—	—	—	—	237,680	—	—	237,680
折算合營企業產生之匯兌差額	—	—	—	—	1,996	—	—	1,996
折算聯營公司產生之匯兌差額	—	—	—	—	(36,005)	—	—	(36,005)
定額退休福利承擔的重估虧損 (附註44)	—	—	—	—	—	—	(5,433)	(5,433)
本年全面收益/(虧損)總額	—	—	—	2,629	203,671	—	8,583,010	8,789,310
發行普通股	2,792,171	—	—	—	—	—	—	2,792,171
取消之獎勵股份(附註45)	—	(5,781)	—	—	—	—	5,781	—
附屬公司股份回購之權益變動	—	282	—	—	—	—	—	282
已付二零二四年末期股息	—	—	—	—	—	—	(1,398,546)	(1,398,546)
已付二零二五年中期股息	—	—	—	—	—	—	(1,648,685)	(1,648,685)
轉出特殊儲備	—	(46,877)	—	—	—	—	53,802	6,925
轉為法定儲備	—	—	—	—	—	1,010,613	(1,010,613)	—
直接於權益中確認的 股東交易總額	2,792,171	(52,376)	—	—	—	1,010,613	(3,998,261)	(247,853)
於二零二五年十二月三十一日	20,166,946	(5,378,733)	300	42,991	(349,845)	4,058,286	51,738,783	70,278,728



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 股本溢價及儲備(續)

附註：

- (a) 特殊儲備主要為共同控制下實體業務合併產生之合併儲備、附屬公司股權變動產生之儲備、一中介控股公司承擔的股份支付有關的出資、安全生產費儲備和保險一般儲備。
- (b) 資本贖回儲備為註銷已回購的普通股而引致本公司已發行股本減少之金額。
- (c) 本集團之法定儲備乃指應用於海外及中國內地之附屬公司按有關法例成立之一般及發展基金儲備。
- (d) 於二零二五年十二月三十一日，保留溢利包括二零二五年建議末期股息約人民幣1,354,889,000元(二零二四年重列：人民幣1,398,546,000元)。

42. 永續資本證券

於二零二一年六月九日，本集團一家附屬公司發行500,000,000美元3.4%次級擔保永續資本證券(「二零二一年永續資本證券」)。二零二一年永續資本證券沒有到期日及其分派付款可由該附屬公司或本公司酌情遞延。因此，二零二一年永續資本證券被分類為權益工具，並在綜合財務狀況表中列入權益。當附屬公司或本公司選擇向其股東宣派股息時，本集團將按認購協議所界定的分派利率向二零二一年永續資本證券持有人作出分派。

於二零二三年十一月十六日，本集團一家附屬公司發行人民幣2,000,000,000元3.5%永續中期票據(「二零二三年永續中期票據」)。二零二三年永續中期票據期限為3+N年及其分派付款可由該附屬公司或本公司酌情遞延。因此，二零二三年永續中期票據被分類為權益工具，並在綜合財務狀況表中列入權益。當附屬公司或本公司選擇向其股東宣派股息時，本集團將按認購協議所界定的分派利率向二零二三年永續中期票據持有人作出分派。

於二零二四年九月二十四日，本集團一家附屬公司發行人民幣1,500,000,000元2.29%永續中期票據(「二零二四年永續中期票據」)。二零二四年永續中期票據期限為3+N年及其分派付款可由該附屬公司或本公司酌情遞延。因此，二零二四年永續中期票據被分類為權益工具，並在綜合財務狀況表中列入權益。當附屬公司或本公司選擇向其股東宣派股息時，本集團將按認購協議所界定的分派利率向二零二四年永續中期票據持有人作出分派。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 應付擔保票據及公司債券

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
美元250,000,000 3.875% 擔保票據	(a)	1,752,058	1,808,958
人民幣960,000,000元 2.98% 公司債券	(b)	—	960,000
人民幣1,500,000,000元 3.09% 公司債券	(c)	—	1,500,000
人民幣1,040,000,000元 2.70% 公司債券	(d)	—	1,040,000
人民幣1,100,000,000元 2.88% 公司債券	(e)	1,099,759	1,099,390
人民幣2,000,000,000元 2.84% 公司債券	(f)	1,998,703	1,998,316
人民幣900,000,000元 2.54% 公司債券	(g)	899,393	899,218
人民幣2,000,000,000元 2.30% 公司債券	(h)	1,998,559	1,998,172
人民幣1,500,000,000元 2.12% 公司債券	(i)	1,499,035	1,498,544
人民幣2,000,000,000元 1.83% 公司債券	(j)	1,998,631	—
人民幣2,000,000,000元 1.81% 公司債券	(k)	1,998,256	—
		13,244,394	12,802,598
減：流動部分		(1,099,759)	(2,460,000)
非流動部分		12,144,635	10,342,598

附註：

- (a) 於二零一七年十一月，本公司一家附屬公司發行本金金額為250,000,000美元之擔保票據(「二零一七年票據」)。二零一七年票據按固定年利率3.875%每半年支付利息，且由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信託契據所載的若干條件，包括本公司及上述附屬公司提供的負面承諾，則二零一七年票據即時到期及須予以歸還。二零一七年票據將於二零二七年十一月二十九日到期並按本金贖回。於二零二五年十二月三十一日，二零一七年票據之公平值約為人民幣1,743,628,000元(二零二四年重列：人民幣1,753,818,000元)，乃根據當日二零一七年票據之收市價釐定及屬於公平值第一層。
- (b) 於二零二二年四月二日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣960,000,000元中期票據(第一期)(「二零二二年債券一」)。二零二二年債券一期限為3年，票面年利率為2.98%。二零二二年債券一於全國銀行間債券市場上市。二零二二年債券一於二零二五年四月二日到期並按本金贖回。於二零二四年十二月三十一日，二零二二年債券一之公平值約為人民幣963,062,000元(重列)，乃根據當日二零二二年債券一之收市價釐定及屬於公平值第一層。
- (c) 於二零二二年四月二十七日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣1,500,000,000元中期票據(第二期)(「二零二二年債券二」)。二零二二年債券二期限為3年，票面年利率為3.09%。二零二二年債券二於全國銀行間債券市場上市。二零二二年債券二於二零二五年四月二十七日到期並按本金贖回。於二零二四年十二月三十一日，二零二二年債券二之公平值約為人民幣1,506,300,000元(重列)，乃根據當日二零二二年債券二之收市價釐定及屬於公平值第一層。
- (d) 於二零二二年八月十九日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣1,040,000,000元中期票據(第三期)(「二零二二年債券三」)。二零二二年債券三期限為3年，票面年利率為2.70%。二零二二年債券三於全國銀行間債券市場上市。二零二二年債券三於二零二五年八月十九日到期並按本金贖回。於二零二四年十二月三十一日，二零二二年債券三之公平值約為人民幣1,046,115,000元(重列)，乃根據當日二零二二年債券三之收市價釐定及屬於公平值第一層。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 應付擔保票據及公司債券(續)

附註：(續)

- (e) 於二零二三年八月二十一日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣1,100,000,000元中期票據(第一期)(「二零二三年債券」)。二零二三年債券期限為3年，票面年利率為2.88%。二零二三年債券於深圳證券交易所上市。二零二三年債券將於二零二六年八月二十二日到期並按本金贖回。於二零二五年十二月三十一日，二零二三年債券之公平值約為人民幣1,107,807,000元(二零二四年重列：人民幣1,117,490,000元)，乃根據當日二零二三年債券之收市價釐定及屬於公平值第一層。
- (f) 於二零二四年二月二十八日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣2,000,000,000元中期票據(第一期)(「二零二四年債券一」)。二零二四年債券一期限為5年，票面年利率為2.84%。二零二四年債券一於全國銀行間債券市場上市。二零二四年債券一將於二零二九年二月二十八日到期並按本金贖回。於二零二四年十二月三十一日，二零二四年債券一之公平值約為人民幣2,041,940,000元(二零二四年重列：人民幣2,066,920,000元)，乃根據當日二零二四年債券一之收市價釐定及屬於公平值第一層。
- (g) 於二零二四年四月二十四日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣900,000,000元公司債券(第一期)(「二零二四年債券二」)。二零二四年債券二期限為5年，票面年利率為2.54%。二零二四年債券二於深圳證券交易所上市。二零二四年債券二將於二零二九年四月二十四日到期並按本金贖回。於二零二五年十二月三十一日，二零二四年債券二之公平值約為人民幣919,431,000元(二零二四年重列：人民幣907,101,000元)，乃根據當日二零二四年債券二之收市價釐定及屬於公平值第一層。
- (h) 於二零二四年七月十七日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣2,000,000,000元中期票據(第二期)(「二零二四年債券三」)。二零二四年債券三期限為5年，票面年利率為2.30%。二零二四年債券三於全國銀行間債券市場上市。二零二四年債券三將於二零二九年七月十九日到期並按本金贖回。於二零二五年十二月三十一日，二零二四年債券三之公平值約為人民幣2,008,040,000元(二零二四年重列：人民幣2,025,720,000元)，乃根據當日二零二四年債券三之收市價釐定及屬於公平值第一層。
- (i) 於二零二四年十一月二十七日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣1,500,000,000元中期票據(第四期)(「二零二四年債券四」)。二零二四年債券四期限為3年，票面年利率為2.12%。二零二四年債券四於全國銀行間債券市場上市。二零二四年債券四將於二零二七年十一月二十九日到期並按本金贖回。於二零二五年十二月三十一日，二零二四年債券四之公平值約為人民幣1,507,215,000元(二零二四年重列：人民幣1,510,860,000元)，乃根據當日二零二四年債券四之收市價釐定及屬於公平值第一層。
- (j) 於二零二五年一月十日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣2,000,000,000元中期票據(第一期)(「二零二五年債券一」)。二零二五年債券一期限為3年，票面年利率為1.83%。二零二五年債券一於全國銀行間債券市場上市。二零二五年債券一將於二零二八年一月十四日到期並按本金贖回。於二零二五年十二月三十一日，二零二五年債券一之公平值約為人民幣2,029,518,000元，乃根據當日二零二五年債券一之收市價釐定及屬於公平值第一層。
- (k) 於二零二五年八月八日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣2,000,000,000元中期票據(第二期)(「二零二五年債券二」)。二零二五年債券二期限為3年，票面年利率為1.81%。二零二五年債券二於全國銀行間債券市場上市。二零二五年債券二將於二零二八年八月十一日到期並按本金贖回。於二零二五年十二月三十一日，二零二五年債券二之公平值約為人民幣2,002,838,000元，乃根據當日二零二五年債券二之收市價釐定及屬於公平值第一層。
- (l) 於二零二四年十月二十三日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣1,000,000,000元超短期融資券(「二零二四年超短期融資券」)。二零二四年超短期融資券期限為60天，票面年利率為1.94%。二零二四年超短期融資券於全國銀行間債券市場上市。二零二四年超短期融資券於二零二四年十二月二十三日到期並按本金贖回。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 應付擔保票據及公司債券(續)

附註：(續)

- (m) 於二零二五年一月九日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣1,000,000,000元超短期融資券(「二零二五年超短期融資券一」)。二零二五年超短期融資券一期限為77天，票面年利率為1.67%。二零二五年超短期融資券一於全國銀行間債券市場上市。二零二五年超短期融資券一於二零二五年三月二十八日到期並按本金贖回。
- (n) 於二零二五年五月二十九日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣1,000,000,000元超短期融資券(「二零二五年超短期融資券二」)。二零二五年超短期融資券二期限為119天，票面年利率為1.64%。二零二五年超短期融資券二於全國銀行間債券市場上市。二零二五年超短期融資券二於二零二五年九月二十六日到期並按本金贖回。
- (o) 於二零二五年五月三十日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣1,500,000,000元超短期融資券(「二零二五年超短期融資券三」)。二零二五年超短期融資券三期限為119天，票面年利率為1.64%。二零二五年超短期融資券三於全國銀行間債券市場上市。二零二五年超短期融資券三於二零二五年九月二十六日到期並按本金贖回。
- (p) 於二零二五年七月十六日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣1,000,000,000元超短期融資券(「二零二五年超短期融資券四」)。二零二五年超短期融資券四期限為166天，票面年利率為1.50%。二零二五年超短期融資券四於全國銀行間債券市場上市。二零二五年超短期融資券四於二零二五年十二月三十日到期並按本金贖回。
- (q) 於二零二五年九月十七日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣1,000,000,000元超短期融資券(「二零二五年超短期融資券五」)。二零二五年超短期融資券五期限為71天，票面年利率為1.53%。二零二五年超短期融資券五於全國銀行間債券市場上市。二零二五年超短期融資券五於二零二五年十一月二十八日到期並按本金贖回。
- (r) 於二零二五年九月十八日，本公司一家附屬公司完成於中國內地公開發行本金為人民幣2,000,000,000元超短期融資券(「二零二五年超短期融資券六」)。二零二五年超短期融資券六期限為70天，票面年利率為1.53%。二零二五年超短期融資券六於全國銀行間債券市場上市。二零二五年超短期融資券六於二零二五年十一月二十八日到期並按本金贖回。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

44. 定額退休福利承擔

長期服務金

本集團根據香港僱傭條例(「僱傭條例」)的規定，有義務向服務年限不少於五年的合資格香港僱員在其退休或特定情況終止僱員關係時支付長期服務金。長期服務金根據僱員的最後月薪和服務年限計算。僱員條例規定，雇主可以以強制性公積金供款之累計權益抵銷長期服務金。於二零二二年，《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例草案》(「強積金抵銷條例草案」)頒佈，自二零二五年過渡期開始，公司將不再獲准使用強制性公積金供款之累計權益抵銷應付僱員之長期服務金。修訂草案的頒佈被視為計劃修訂。除了上述的法定抵銷權利外，長期服務金並未獲其他資金支持。

於綜合財務狀況表就長期服務金福利確認的負債乃於未來長期服務金福利的現值減去由集團通過強制性公積金貢獻所產生的累計權益。

長期服務金福利淨值受利率風險、僱員退休或終止僱傭時壽命變動的風險、未來薪金增幅的預期以及與僱員強制性公積金計劃投資回報相關的市場風險影響。

定額退休福利承擔現值估值乃於二零二五年十二月三十一日由獨立合資格專業估值師韜睿惠悅香港有限公司採用預計單位給付成本法進行。

截至報告期末止所使用的主要精算假設如下：

	二零二五年	二零二四年
貼現率(%)	2.8	3.6
預期薪金增加比率(%)	4.0	4.0

定額退休福利承擔現值變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
於一月一日	28,037	21,388
服務成本	5,993	5,017
利息費用	906	677
支付福利	(4,782)	(4,330)
重估	5,433	4,667
匯兌調整	(1,053)	618
於十二月三十一日	34,534	28,037

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 以股份為基礎之付款交易

根據中建股份第四期A股限制性股票激勵計劃(「激勵計劃(第四期)」)，本公司若干僱員(包括三名董事及若干高級管理人員)分別於二零二零年十二月二十三日及二零二一年十二月二十三日(統稱「授出日期(第四期)」)獲授34,620,000股及5,490,000股獎勵股份，行使價每股人民幣3.060元。所獲授之獎勵股份受限於自各授出日期(第四期)起計為期兩年服務的限售期(「限售期(第四期)」)。於限售期(第四期)，該等獎勵股份不得轉讓，亦不可用於擔保、償還債務或抵押。自各授出日期(第四期)起第三年年初開始，獎勵可按時間劃分基礎歸屬，每年歸屬其中三分之一。待中建股份達成表現條件以及個人達成關鍵表現指標後，該等股份的限制將會解除；否則，中建股份有推定義務，如中建股份未能達成表現條件或個人未能達成關鍵表現指標，中建股份須以現金購回該等普通股。

於授出日期(第四期)獎勵股份的公平值以普遍接受的可比較方法釐定為每股人民幣1.94元，輸入方法的重要數據包括授出日期(第四期)收市價每股人民幣5元、行使價每股人民幣3.060元、以股份為基礎的付款上限為該等僱員各自兩年薪酬總數的30%或40%。

自授出日期(第四期)至二零二三年十二月三十一日止，合共13,810,000股獎勵股份按照激勵計劃(第四期)進行行使，而合共720,000股獎勵股份由於董事及員工調職或離職原因而失效。無獎勵股份於該期間內被取消。

於二零二四年及二零二五年，分有22,600,000股及2,980,000股獎勵股份按照激勵計劃(第四期)被取消。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司

香港

本集團先前持有一實體之31.5%權益，並分類為聯營公司權益。於本年度內，所有現有股東授權本集團代其在董事局會議上行使表決權。根據該項表決權委託，本集團仍持有該等實體31.5%權益，但將成為主要決策者。因此，本集團被視為擁有控制權，並將該等實體納入合併財務報表。

於收購日期，除下表所披露者外，並無其他重大資產及負債。

	人民幣千元
已收購淨資產：	
物業、廠房及設備	173,294
使用權資產	6,462
於合營企業之權益	579
按公平值列入其他全面收益之金融資產	2,306
遞延稅項資產	1,279
存貨	2,361
貿易及其他應收款	153,259
應收合營企業公司款	58,442
應收關聯公司款	10,938
應收一聯營公司借款	1,345
應收借款	37,004
銀行結餘及現金	125,031
貿易應付款、其他應付款及預提費用	(233,840)
應付關聯公司款	(8,275)
銀行借款	(49,500)
遞延稅項負債	(20,854)
應付稅項	(24,257)
	235,574
非控股權益	(138,112)
	97,462
以下列方式結算：	
於聯營公司之權益	97,462

有關收購附屬公司之現金及現金等價物淨額分析如下：

	人民幣千元
所收購之銀行結餘及現金，以及計入投資活動現金流之現金及現金等價物淨流入	125,031

自收購以來，該實體為本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之收入貢獻為人民幣310,806,000元，並為綜合溢利貢獻人民幣70,394,000元。

倘該合併於本期初發生，則本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之持續經營收入及本集團溢利分別為人民幣597,768,000元及人民幣83,814,000元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司(續)

中國內地

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度亦收購下列附屬公司：

附屬公司名稱	取得權益	收購月份
廣東海朝科技產業發展有限公司	81%	二零二五年五月
重慶中建海龍兩江建築科技有限公司	100%	二零二五年十二月

於收購日，除下表所披露外，並無其他重大資產及負債。

	人民幣千元
已收購淨資產：	
物業、廠房及設備	130,756
使用權資產	85,175
遞延稅項資產	6,076
存貨	20,896
待售物業	610,505
貿易及其他應收款	62,488
按金及預付款	182
銀行結餘及現金	161,178
貿易應付款、其他應付款及預提費用	(289,958)
銀行借款	(506,856)
遞延稅項負債	(37,542)
應付稅項	(23,645)
	219,255
非控股權益	(40,202)
收購一附屬公司之收益	(23,068)
	155,985
以下列方式結算：	
現金	71,140
於聯營公司之權益	84,845
	155,985

有關收購附屬公司之現金及現金等價物淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(71,140)
銀行結餘及現金	161,178
計入投資活動現金流量之現金及現金等價物淨流入	90,038

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

47. 現金流信息

來自融資業務的負債對賬

	來自融資業務的負債						總額 人民幣千元	
	應付擔保票據 及公司債券		租賃負債	一集團系內 公司借款		一合營企業 借款		銀行借款
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元			
於二零二四年一月一日(重列)	8,863,801	209,925	600,000	2,400,000	61,585,520	73,659,246		
現金流(重列)	3,893,703	(159,278)	(352,950)	(2,400,000)	6,997,159	7,978,634		
匯兌調整(重列)	42,678	(5,495)	4,050	—	276,936	318,169		
其他非現金變動(重列)	2,416	261,031	—	—	(783,383)	(519,936)		
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日(重列)	12,802,598	306,183	251,100	—	68,076,232	81,436,113		
現金流	500,000	(208,537)	(92,860)	—	3,962,770	4,161,373		
收購附屬公司	—	—	—	—	556,356	556,356		
匯兌調整	(58,383)	(2,138)	(3,240)	—	(437,396)	(501,157)		
其他非現金變動	179	218,720	—	—	—	218,899		
於二零二五年十二月三十一日	13,244,394	314,228	155,000	—	72,157,962	85,871,584		

48. 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團向本集團的物業買家提供擔保以授予抵押銀行借款約為人民幣760,811,000元(二零二四年重列：人民幣721,151,000元)。

該等擔保的公平並非重大及本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款。因此，本綜合財務報表並未就該等擔保進行撥備。

49. 經營租賃安排

本集團作為出租者

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業。全部出租之物業均於未來1至11年(二零二四年：1至10年)租予租戶，而租戶並無終止租約權。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團與租戶就須於下列期間支付之未來最低租金訂立租約：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
一年以內	111,364	77,987
一年後但於兩年內	77,390	48,565
兩年後但於三年內	48,593	26,230
三年後但於四年內	35,417	15,646
四年後但於五年內	26,016	15,413
超過五年	57,162	29,539
	355,942	213,380

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

50. 承擔

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團有以下已簽約但未於綜合財務報表中入賬之承擔

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
已簽約但未入賬		
— 物業、廠房及設備之在建工程	10,602	30,502

有關本集團於合營企業之權益的已承諾但未付投資額，詳情請參見附註20(a)。

51. 關聯方交易

(a) 交易

除於本綜合財務報表其他部份所詳述之關連方結餘外，本集團於年內與一直接控股公司、一中介控股公司、集團系內公司、一關聯公司、聯營公司及合營企業訂立以下重大交易：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
集團系內公司		
租金收入	7,590	7,785
租金支出	360	1,453
保安服務費用	18,971	18,281
建築合同收入	490,190	854,813
項目監理收入	1,787	16,931
建築工程成本	5,122,086	4,043,323
連接服務的收入	11,638	11,638
保險費收入	1,285	1,246
計入FVOCI之債務證券的利息收入	2,648	2,639
存款之利息收入	860	2,056
利息支出	2,053	9,633
管理費收入	183	7,388
管理費支出	9,672	4,473
銷售建築材料	4,195	—
購買建築材料	374,865	29,237
聯營公司		
購買建築材料	195,854	341,279
建築合同收入	264,565	515,687
項目監理收入	664	3,656



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

51. 關聯方交易(續)

(a) 交易(續)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
合營企業		
建築合同收入	760,785	1,696,238
利息收入	6,754	17,044
利息支出	—	34,601
直接控股公司		
保險費收入	2,211	2,018
中介控股公司		
建築合同收入	20,324	145,866
關聯公司		
建築合同收入	6,581	2,086
項目監理收入	6,080	11,008

(b) 與中國內地其他政府相關實體之重大交易

本集團之部分營商環境現為中國內地政府直接或間接擁有、控制或重大控制之實體主導。此外，本集團身為中建集團旗下眾多公司成員之一，而中建集團亦為中國內地政府控制。

除與本集團之直接控股公司、中介控股公司、集團系內公司、關聯公司、聯營公司及合營企業之交易外，集團與其他政府相關實體的交易包括，但不限於：

- 建築工程合約收入
- 投資收入
- 財務費用

該等交易於本集團日常業務過程中訂立，其交易條款不遜於與非政府相關實體訂立之條款。

本公司之部分附屬公司在一般業務運作中，與政府相關實體訂立多項交易，包括與作為政府相關實體的銀行及金融機構，訂立一般銀行額度業務。基於該等銀行交易的性質，董事認為無需作出個別披露。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

51. 關聯方交易(續)

(c) 主要行政人員之補償(續)

年內董事及其他主要行政人員之薪酬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
短期利益	34,611	41,160
受僱期後之利益	222	257
	34,833	41,417

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按個別人士表現及市場趨勢釐定。

除了與聯營公司及合營企業的交易外，若干關聯方交易亦構成聯交所證券上市規則(「上市規則」)下的關連交易或持續關連交易及已遵守上市規則第十四A章之披露要求。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

52. 公司財務狀況表及儲備變動

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
非流動資產		
於附屬公司之權益	20,268,808	13,475,988
流動資產		
應收附屬公司款	11,638,963	16,028,538
銀行結餘及現金	211,364	61,097
	11,850,327	16,089,635
流動負債		
其他應付款	21,604	33,202
應付稅項	73	424
銀行借款	3,541,992	3,252,344
應付一集團系內公司借款	—	251,100
	3,563,669	3,537,070
流動資產淨值	8,286,658	12,552,565
總資產減流動負債	28,555,466	26,028,553
股本及儲備		
股本	123,804	118,098
股本溢價及儲備(附註)	21,391,859	19,018,042
	21,515,663	19,136,140
非流動負債		
銀行借款	7,039,803	6,892,413
	28,555,466	26,028,553

承董事局命

張海鵬
董事

王曉光
董事

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

52. 公司財務狀況表及儲備變動(續)

附註：

	股本溢價	特殊儲備	資本贖回	匯兌儲備	保留溢利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	儲備 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日(重列)	17,374,775	31,489	300	1,345,389	212,710	18,964,663
本年溢利(重列)	—	—	—	—	2,734,380	2,734,380
匯兌差額(重列)	—	—	—	167,049	—	167,049
全面收益總額(重列)	—	—	—	167,049	2,734,380	2,901,429
一中介控股公司承擔的股份支付有關的出資 (重列)	—	6,071	—	—	—	6,071
取消之獎勵股份(重列)	—	(20,548)	—	—	20,548	—
已付二零二三年末期股息(重列)	—	—	—	—	(1,339,097)	(1,339,097)
已付二零二四年中期股息(重列)	—	—	—	—	(1,515,124)	(1,515,124)
沒收未被領取的股息(重列)	—	—	—	—	100	100
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日(重列)	17,374,775	17,012	300	1,512,438	113,517	19,018,042
本年溢利	—	—	—	—	2,755,269	2,755,269
折算產生之匯兌差額	—	—	—	(126,392)	—	(126,392)
本年全面收益總額	—	—	—	(126,392)	2,755,269	2,628,877
發行普通股	2,792,171	—	—	—	—	2,792,171
已付二零二四年末期股息	—	—	—	—	(1,398,546)	(1,398,546)
已付二零二五年中期股息	—	—	—	—	(1,648,685)	(1,648,685)
轉出特殊儲備	—	(17,012)	—	—	17,012	—
於二零二五年十二月三十一日	20,166,946	—	300	1,386,046	(161,433)	21,391,859



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

53. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之主要附屬公司資料：

附屬公司名稱	註冊/經營地點	已發行及繳足股本/註冊資本	持有應佔權益		主要業務
			二零二五年 %	二零二四年 %	
本公司直接持有：					
中國海外保險有限公司	香港	550,000,000股總值港幣 550,000,000元之普通股	100	100	保險業務
中國海外保險顧問有限公司	香港	500,000股總值港幣500,000元 之普通股	100	100	保險經紀業務
中國建築工程(香港)有限公司	香港	2,655,569,190股總值港幣 2,655,569,190元之普通股及 844,430,810股總值港幣 844,430,810元之無投票權 遞延股份	100	100	樓宇建築、土木工程、基礎工程及 投資控股
中國建築資訊科技有限公司	香港	100股總值港幣100元之普通股	100	100	提供相關安裝維修及保養業務
加寶控股有限公司	英屬維爾京群島/ 香港	1股1美元之普通股	100	100	投資控股
Zetson Enterprises Limited	英屬維爾京群島/ 香港	1股1美元之普通股	100	100	投資控股
China State Construction Finance (Cayman) I Limited	開曼群島/香港	1股1美元之普通股	100	100	發行應付擔保票據
中建國際集團控股有限公司	香港	1股港幣1元之普通股	100	100	投資控股
中建國際投資集團有限公司	香港	1股港幣1元之普通股	100	100	投資控股
長力集團有限公司	英屬維爾京群島/ 香港	1股1美元之普通股	100	100	投資控股
China State Construction Finance (Cayman) II Limited	開曼群島/香港	1股1美元之普通股	100	100	發行應付擔保票據
China State Construction Finance (Cayman) III Limited	開曼群島/香港	1股1美元之普通股	100	100	發行應付擔保票據
中國建築海龍科技集團有限公司	開曼群島/香港	1股1美元之普通股	100	100	投資控股
Barkgate Enterprises Limited	英屬維爾京群島/ 香港	200股每股1美元之普通股	100	100	投資控股
中國建築工程(澳門)有限公司	澳門	300,000,000澳門幣	100	100	樓宇建築、土木工程及投資控股
本公司間接持有：					
中國海外房屋工程有限公司	香港	129,999,900股總值港幣 1,299,999,000元之普通股及 100股總值港幣1,000元之 無投票權遞延股份	100	100	樓宇建築、項目管理及投資控股
中國海外建築有限公司	香港	5,000,000股總值港幣 50,000,000元之普通股	100	100	投資控股及提供管理服務
中國建築土木工程有限公司	香港	1,999,900股總值港幣 19,999,000元之普通股及 100股總值港幣1,000元之 無投票權遞延股份	100	100	土木工程、項目管理及投資控股
中國建築基礎工程有限公司	香港	249,500,000股總值港幣 249,500,000元之普通股及 500,000股總值港幣500,000 元之無投票權遞延股份	100	100	基礎工程及項目管理
中國建築機械有限公司	香港	2股總值港幣2元之普通股	100	100	廠房及機器租賃

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

53. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊/經營地點	已發行及繳足股本/註冊資本	持有應佔權益		主要業務
			二零二五年 %	二零二四年 %	
本公司間接持有：(續)					
中國建築機電工程有限公司	香港	100,000,000股總值港幣 100,000,000元之普通股	100	100	機電工程及項目管理
中國建築商標有限公司	香港	2股總值港幣2元之普通股	100	100	持有商標
中國海外基礎工程有限公司	香港	1股港幣1元之普通股	100	100	物業投資
東俊投資有限公司	香港	2股總值港幣2元之普通股	100	100	投資控股
中國海外機電工程有限公司	香港	100股總值港幣100元之普通股	100	100	機電工程及項目管理
遠東幕牆(香港)有限公司	香港	900,000股港幣總值港幣 188,952,242元之普通股及 5,000股總值港幣500,000元 之無投票權之遞延股份	70.79	70.78	設計、製造及安裝幕牆、鋁窗及 其他相關產品
必潤發展有限公司	香港	100股總值港幣100元之普通股	100	100	項目管理
海悅建築工程有限公司	香港	150,000,000股總值港幣 150,000,000元之普通股	70.79	70.78	樓宇建設
海宏技術有限公司	香港	1股港幣1元之普通股	100	100	銷售和分銷建築材料
中國海外公用設施投資有限公司	英屬維爾京群島/ 香港	1股1美元之普通股	70.79	70.78	投資控股
中國海外港口投資有限公司	英屬維爾京群島/ 香港	64,100,000股每股1美元之 普通股	100	100	投資控股
China Overseas Technology Holdings Limited	英屬維爾京群島/ 香港	1股1美元之普通股	100	100	投資控股
Citycharm Investments Limited	英屬維爾京群島/ 香港	1股1美元之普通股	100	100	投資控股
中國海龍建築科技有限公司	香港	1股港幣1元之普通股	100	100	生產及銷售預製結構件
富天企業有限公司	英屬維爾京群島	1股1美元之普通股	70.79	70.78	投資控股
佳堡有限公司	英屬維爾京群島/ 香港	1股1美元之普通股	100	100	投資控股
海國控股有限公司	英屬維爾京群島/ 香港	1股1美元之普通股	100	100	投資控股
Value Idea Investments Limited	英屬維爾京群島	1股1美元之普通股	70.79	70.78	投資控股
Weedon International Limited	英屬維爾京群島/ 香港	1股1美元之普通股	100	100	投資控股
Gamma Windows and Walls International Inc.	加拿大	100股每股53,362.36加拿大元 之普通股	66.28	66.27	設計、製造及安裝幕牆、鋁窗及 其他相關產品
中國建築興業集團有限公司(iii)	開曼群島/香港	2,255,045,000股每股港幣0.01 元之普通股	70.79	70.78	投資控股
愛銘建築(國際)有限公司	英國/香港	20,000,000股每股1英鎊之 普通股	100	100	樓宇建築、土木及海事工程、項目及 建築管理
Far East Facade (UK) Limited	英國	1股1英鎊之普通股	70.79	70.78	設計、製造及安裝幕牆、鋁窗及 其他相關產品
COHL(澳門)實業有限公司	澳門	200,000澳門幣	100	100	投資控股
CSFE(澳門)有限公司	澳門	200,000澳門幣	100	100	基礎工程
CSME(澳門)有限公司	澳門	200,000澳門幣	100	100	機電工程及投資控股
遠東幕牆(澳門)有限公司	澳門	25,000澳門幣	70.79	70.78	安裝幕牆、鋁窗及其他相關產品



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

53. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊/經營地點	已發行及繳足股本/註冊資本	持有應佔權益		主要業務
			二零二五年 %	二零二四年 %	
本公司間接持有：(續)					
C.S.H.K. Dubai Contracting L.L.C.	阿拉伯聯合酋長國	1,000股每股1,000迪拉姆之普通股	100	100	樓宇建築及道路建築
Gamma North Corporation	美國	1股1美元的股份	66.28	66.27	製造幕牆、鋁窗及其他相關產品
Gamma USA, Inc.	美國	1,000股每股0.001美元的股份	66.28	66.27	設計、製造及安裝幕牆、鋁窗及其他相關產品
怡茂環球有限公司	英屬維爾京群島/ 香港	1股1美元之普通股	100	100	投資控股
中謙發展有限公司	香港	10,000股每股港幣1元的股份	100	100	物業投資
頌寧置業有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元的股份	100	100	投資控股
中建投資(珠海)有限公司(i)(ii)	中國內地	港幣250,000,000元	100	100	物業投資及管理
瀋陽皇姑熱電有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣680,660,000元	70.79	70.78	生產及供應熱電及投資控股
中海建築有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣350,000,000元	100	100	樓宇建築、土木工程及投資控股
中海監理有限公司(ii)	中國內地	人民幣50,000,000元	70.79	70.78	提供工程監理服務
中海海龍科技有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣100,000,000元	100	100	生產及銷售預製結構件
安徽海龍建築工業有限公司(ii)	中國內地	人民幣10,000,000元	100	100	生產及銷售預製結構件
山東海龍建築科技有限公司(ii)	中國內地	人民幣30,000,000元	100	100	生產及銷售預製結構件
宿州海龍建築科技有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣10,000,000元	100	100	生產及銷售預製結構件
中建陽泉基礎設施投資有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣100,000,000元	100	100	基礎設施建設及經營
陽泉市陽五高速公路投資管理有限公司(ii)	中國內地	人民幣202,000,000元	100	100	基礎設施建設及經營
深圳市中建宏達投資有限公司(ii)	中國內地	人民幣200,000,000元	100	100	投資控股
深圳市中海投資有限公司(ii)	中國內地	人民幣3,500,000,000元	100	100	投資控股
中海創業投資(深圳)有限公司(i)(ii)	中國內地	29,800,000美元	100	100	投資控股
中建國際投資集團有限公司(i)(ii)	中國內地	2,768,000,000美元	100	100	投資控股
中海物流(深圳)有限公司(ii)	中國內地	人民幣53,437,250元	100	100	物業投資
遠東力進幕牆(上海)有限公司 (前稱：上海力進鋁質工程 有限公司)(ii)	中國內地	人民幣100,000,000元	70.79	70.78	設計、製造及安裝幕牆、鋁窗及其他相關產品
遠東幕牆(深圳)有限公司(i)(ii)	中國內地	港幣70,000,000元	70.79	70.78	製造幕牆、鋁窗及其他相關產品
遠東綠能科技(廣東)有限公司 (前稱：遠東光伏科技(廣東) 有限公司)(i)(ii)	中國內地	人民幣50,000,000元	70.79	70.78	製造光伏幕牆及其他相關產品
Far East Facade (Singapore) Pte. Limited	新加坡	2,000,000股每股面值 2,000,000新加坡元之普通股	70.79	70.78	設計、製造及安裝幕牆、鋁窗及其他相關產品
中建興業投資(湖南)有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣200,000,000元	70.79	70.78	投資控股
湖南遠東力進建築工程有限公司(ii)	中國內地	人民幣50,000,000元	70.79	70.78	諮詢及建築服務

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

53. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊/經營地點	已發行及繳足股本/註冊資本	持有應佔權益		主要業務
			二零二五年 %	二零二四年 %	
本公司間接持有：(續)					
中建國際工程有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣5,000,000,000元	100	100	樓宇建築、土木工程及投資控股
廣東海昱建設工程有限公司(ii)	中國內地	人民幣140,000,000元	100	100	基礎建設投資
廣州海旭投資開發有限公司(ii)	中國內地	人民幣50,000,000元	100	100	基礎建設投資
廣州海耀投資開發有限公司(ii)	中國內地	人民幣50,000,000元	100	100	基礎建設投資
合肥中建國際投資發展有限公司(ii)	中國內地	人民幣200,000,000元	100	100	基礎建設投資
南京海鑄建設發展有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣730,000,000元	100	100	基礎建設投資
合肥嘉環建設有限公司(ii)	中國內地	人民幣100,000,000元	100	100	基礎建設投資
中建國際投資(山東)有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣1,800,000,000元	100	100	基礎建設投資
廣東順德海億開發建設有限公司(ii)	中國內地	人民幣50,000,000元	100	100	基礎建設投資
青島海創建築科技有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣1,445,400,000元	100	100	基礎建設投資
武漢海旭建設有限公司(ii)	中國內地	人民幣50,000,000元	100	100	基礎建設投資
溫州海澤建設發展有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣50,000,000元	100	100	基礎建設投資
中建國際投資(杭州)有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣813,124,000元	100	100	基礎建設投資
天津海嘉建設發展有限公司(ii)	中國內地	人民幣800,000,000元	100	100	基礎建設投資
淄博海嘉建設有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣1,096,017,398元	100	100	基礎建設投資
中建國際投資(河南)有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣200,000,000元	100	100	基礎建設投資
瑞安海銘建設發展有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣240,000,000元	100	100	基礎建設投資
合肥江輝建設有限公司(ii)	中國內地	人民幣10,000,000元	99	99	基礎建設投資
湖州海昱建設有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣10,000,000元	90	90	基礎建設投資
佛山海睿投資開發有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣105,500,000元	100	100	基礎建設投資
長沙海嘉建設有限公司(ii)	中國內地	人民幣692,000,000元	90	90	基礎建設投資
鹽城海勝建設發展有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣734,000,000元	100	100	基礎建設投資
福州海旭建設發展有限公司(ii)	中國內地	人民幣30,000,000元	100	100	基礎建設投資
泰州海鑄置業有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣19,000,000元	70	70	基礎建設投資
廬江海創建設有限公司(ii)	中國內地	人民幣695,011,764元	90	90	基礎建設投資
南昌海博建設有限公司(ii)	中國內地	人民幣100,000,000元	95	95	基礎建設投資
青島海新建築科技有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣710,000,000元	100	100	基礎建設投資
淮安海嘉建設有限公司(ii)	中國內地	人民幣608,810,000元	100	100	基礎建設投資
滄州海嘉同創建設管理有限公司(ii)	中國內地	人民幣588,000,000元	69	69	基礎建設投資
無錫海銘建設發展有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣128,000,000元	100	100	基礎建設投資
合肥江農建設有限公司(ii)	中國內地	人民幣10,000,000元	99	99	基礎建設投資
福州海勝建設發展有限公司(ii)	中國內地	人民幣20,000,000元	100	100	基礎建設投資
溫州海勝置業有限公司(ii)	中國內地	人民幣50,000,000元	100	100	基礎建設投資
溫州海新建設發展有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣50,000,000元	100	100	基礎建設投資
合肥海泓建設有限公司(ii)	中國內地	人民幣700,000,000元	90	90	基礎建設投資
鄭州海河建設工程有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣200,000,000元	100	100	基礎建設投資
蕪湖海茲建設有限公司(ii)	中國內地	人民幣100,000,000元	100	100	基礎建設投資
廣州海致投資開發有限公司(ii)	中國內地	人民幣10,000,000元	100	100	基礎建設投資
溫州海旭建築工程有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣332,500,000元	100	100	基礎建設投資
南京海揚建設發展有限公司(i)(ii)(iv)	中國內地	人民幣338,500,000元	100	—	基礎建設投資
蕪湖海鳴建設有限公司(i)(ii)(iv)	中國內地	人民幣214,400,000元	100	—	基礎建設投資
福清海旭建設發展有限公司(ii)	中國內地	人民幣30,000,000元	100	100	基礎建設投資
合肥海昭建設有限公司(ii)(iv)	中國內地	人民幣950,000,000元	90	—	基礎建設投資
寧波海昱建設有限公司(ii)	中國內地	人民幣360,000,000元	100	100	基礎建設投資
濰坊海悅建設有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣437,029,728元	100	100	基礎建設投資
鄭西海嘉建設有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣100,000,000元	75	75	基礎建設投資
徐州海勝建設發展有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣439,782,000元	100	100	基礎建設投資



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

53. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊/經營地點	已發行及繳足股本/註冊資本	持有應佔權益		主要業務
			二零二五年 %	二零二四年 %	
本公司間接持有：(續)					
江門海悅建設有限公司(ii)	中國內地	人民幣100,000,000元	99.99	99.99	基礎建設投資
中海建築(臨沂)有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣368,081,910元	100	100	基礎建設投資
中海海耀建築(煙臺)有限公司(ii)	中國內地	人民幣360,146,284元	100	100	基礎建設投資
蕪湖海宇建設有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣171,400,000元	100	100	基礎建設投資
徐州海銘置業有限公司(i)(ii)	中國內地	人民幣510,950,000元	100	100	基礎建設投資
台州海莘建設發展有限公司(ii)	中國內地	人民幣386,001,000元	100	100	基礎建設投資
中建海嘉建設工程有限公司(ii)	中國內地	人民幣130,000,000元	100	100	基礎建設投資
長豐海勝建設有限公司(iii)	中國內地	人民幣200,000,000元	100	100	基礎建設投資
福州海悅建設發展有限公司(ii)	中國內地	人民幣50,000,000元	100	100	基礎建設投資

附註：

- (i) 註冊為外商持有企業
- (ii) 在中國內地註冊之有限責任公司
- (iii) 上市公司
- (iv) 於二零二五年成立

於年末時，除China State Construction Finance (Cayman) II Limited及中建國際投資集團有限公司已分別發行應付擔保票據及公司債券總值250,000,000美元(二零二四年：250,000,000美元)及人民幣11,500,000,000元(二零二四年：人民幣11,000,000,000元)(附註43)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券。

上述表格只列出董事認為主要影響集團業績或資產之附屬公司。董事認為若將其他附屬公司列出會導致資料過長。

五年 財務概要

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 人民幣千元 (重列)	二零二二年 人民幣千元 (重列)	二零二三年 人民幣千元 (重列)	二零二四年 人民幣千元 (重列)	二零二五年 人民幣千元
營業額	63,857,741	87,596,752	101,678,208	105,322,671	100,448,500
財務費用前溢利	9,004,494	11,305,277	12,840,834	13,959,239	13,578,662
應佔溢利					
合營企業	304,998	236,393	563,192	583,499	846,409
聯營公司	646,600	286,849	281,198	244,813	12,068
財務費用	(2,203,935)	(2,569,629)	(2,864,652)	(2,948,312)	(2,469,668)
稅前溢利	7,752,157	9,258,890	10,820,572	11,839,239	11,967,471
所得稅費用淨額	(1,610,117)	(1,983,621)	(2,137,196)	(2,618,957)	(2,962,098)
本年溢利	6,142,040	7,275,269	8,683,376	9,220,282	9,005,373
應佔溢利：					
本公司股東	5,617,526	6,834,956	8,192,656	8,565,331	8,588,443
永續資本證券持有人	384,199	254,113	272,481	339,297	228,808
非控股權益	140,315	186,200	218,239	315,654	188,122
	6,142,040	7,275,269	8,683,376	9,220,282	9,005,373



五年財務概要(續)

綜合淨資產

	於十二月三十一日				二零二五年 人民幣千元
	二零二一年 人民幣千元 (重列)	二零二二年 人民幣千元 (重列)	二零二三年 人民幣千元 (重列)	二零二四年 人民幣千元 (重列)	
非流動資產					
物業、廠房及設備	4,176,407	4,285,438	5,143,662	5,747,119	6,505,429
使用權資產	450,642	501,622	545,101	645,778	799,497
投資物業	4,162,500	6,230,639	6,286,855	6,437,453	6,738,116
基建項目投資權益	4,650,031	4,173,190	3,315,382	3,075,945	3,247,527
於合營企業之權益	14,931,125	14,758,595	15,359,944	15,713,298	16,344,908
於聯營公司之權益	7,589,947	6,584,682	5,553,626	6,049,544	5,585,917
特許經營權	3,073,235	2,928,698	2,784,161	2,639,624	2,411,087
遞延稅項資產	141,096	105,334	111,838	104,379	114,660
商標、未完成工程合同及牌照	216,075	208,878	196,233	182,452	164,258
商譽	469,063	508,344	524,519	537,228	519,898
按公平值列入其他全面收益之金融資產	563,033	480,380	352,948	227,928	496,307
應收投資公司款	171,986	203,703	201,619	13,632	13,193
貿易及其他應收款	44,201,019	46,891,538	50,485,568	50,405,363	53,621,833
應收合營企業借款	729,788	728,352	1,165,619	999,497	1,021,852
應收聯營公司借款	—	—	—	—	37,530
	85,525,947	88,589,393	92,027,075	92,779,240	97,622,012
流動資產	92,533,006	112,798,719	142,689,067	170,658,642	183,067,287
總資產	178,058,953	201,388,112	234,716,142	263,437,882	280,689,299
非流動負債					
銀行借款	(38,852,848)	(40,002,342)	(46,589,894)	(54,780,476)	(57,061,597)
應付擔保票據及公司債券	(6,573,479)	(7,709,022)	(6,363,801)	(10,342,598)	(12,144,635)
合約負債	(541,690)	(584,230)	(537,057)	(486,414)	(391,481)
定額退休福利承擔	—	—	(21,388)	(28,037)	(34,534)
遞延稅項負債	(422,831)	(447,223)	(536,388)	(585,125)	(592,585)
應付一合營企業借款	(2,400,000)	(2,400,000)	—	—	—
租賃負債	(47,465)	(98,732)	(106,018)	(181,651)	(203,131)
	(48,838,313)	(51,241,549)	(54,154,546)	(66,404,301)	(70,427,963)
流動負債	(75,453,028)	(90,485,684)	(113,117,517)	(125,960,561)	(129,884,261)
總負債	(124,291,341)	(141,727,233)	(167,272,063)	(192,364,862)	(200,312,224)
資產淨值	53,767,612	59,660,879	67,444,079	71,073,020	80,377,075

主要 投資物業資料

地點	用途	契約期限	總樓面面積 約數 (平方呎)	本集團 應佔權益 %
(a) 澳門 水坑尾街78號 中建商業中心11、12及13層	商業	永久業權	11,603	100
(b) 中國內地廣東省 珠海市拱北迎賓南路 中建商業大廈1、2、3、13、14、22及 23層	商業	中期契約	60,692	100
(c) 澳門 馬場海邊馬路70-76號富寶花園底層商 舖A及1層停車位1至24號	商業	中期契約	6,542	100
(d) 澳門 沙梨頭 海邊大馬路26-36號 沙梨頭 海邊街109-115號 澳華大廈地下層、底層及 1層商舖，1層停車位1至6號及 2層停車位15至16號	商業	永久業權	9,530	100
(e) 香港灣仔 軒尼詩道139號及駱克道138號 中國海外大廈底層商舖A、C及E， 1層商舖B及D，4層A室至B室及E室至 F室辦公室，5層B室至D室辦公室， 6層E室至F室辦公室， 7層A室至E室辦公室，8層辦公室， 9層B室至F室辦公室， 11層A室至F室辦公室， 12層A室至B室辦公室， 15層C室至E室辦公室， 16層辦公室，18層A室至E室辦公室， 19層辦公室，20層A室至E室辦公室， 地庫6個停車位及2-3層61個停車位	商業	中期契約	100,010	100
(f) 中國內地江蘇省 鎮江市 丁卯橋路371號1號樓201-401室	商業	中期契約	389,380	100



主要投資物業資料(續)

地點	用途	契約期限	總樓面面積 約數 (平方呎)	本集團 應佔權益 %
(g) 中國內地安徽省 六安市葉集經濟開發區 大別山路以北，永和路以南 雲杉路以東，水杉路以西 8號地塊廠房	工業	中期契約	1,182,724	100
(h) 中國內地安徽省 六安市葉集經濟開發區 銀杏路以南，金桂路以東 小微創業園以西 1至7號及15號廠房	工業	中期契約	890,753	100
(i) 中國內地安徽省六安市葉集區 姚李工業園， 工業二路以西 姚李鎮廠房	工業	中期契約	340,898	100
(j) 中國內地廣東省深圳市 鹽田區明珠道 中海物流園	工業	中期契約	566,960	100
(k) 澳門大堂街9-13號及羅結地巷11號 M8	商業	永久業權	79,933	100
(l) 中國內地廣東省中山市東鳳鎮永齊路88 號1及2棟401至1001室，3棟801至 1001室，4、5、6及7棟501至1001室， 8、9、10及11棟501至901室	工業	中期契約	906,281	100



中國建築國際集團有限公司

CHINA STATE CONSTRUCTION INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈28樓

電話：2823 7888

傳真：2527 6782

網頁：www.csci.com.hk

