



Qingdao Holdings International Limited
青島控股國際有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：499)

2024 年報



* 僅供識別

目錄

2	企業資料
4	主席報告書
7	五年財務概要
8	管理層討論及分析
15	董事及高級管理層
17	董事會報告
24	企業管治報告
34	獨立核數師報告
39	綜合損益表
40	綜合全面收益表
41	綜合財務狀況表
43	綜合權益變動表
44	綜合現金流量表
46	綜合財務報表附註
112	主要物業附表



董事會

執行董事：

崔明壽先生（主席）
王宜美先生（副主席及行政總裁）（於二零二五年三月二十四日退任行政總裁職務）
胡亮先生

獨立非執行董事：

尹德勝先生
王殿杰先生（於二零二四年六月二十六日退任）
趙美然女士
李雪先生
王亞平先生（於二零二四年十二月二十日獲委任）

行政總裁：

陳博先生（於二零二五年三月二十四日獲委任）

審核委員會

李雪先生（主席）
尹德勝先生
王殿杰先生（於二零二四年六月二十六日退任）
趙美然女士
王亞平先生（於二零二四年十二月二十日獲委任）

薪酬委員會

王殿杰先生（主席）（於二零二四年六月二十六日退任）
尹德勝先生
趙美然女士
李雪先生
王亞平先生（主席）（於二零二四年十二月二十日獲委任）

提名委員會

崔明壽先生（主席）
尹德勝先生
王殿杰先生（於二零二四年六月二十六日退任）
趙美然女士
李雪先生
王亞平先生（於二零二四年十二月二十日獲委任）



企業資料

公司秘書

陳鄭良先生

授權代表

王宜美先生
陳鄭良先生

香港法律顧問

金杜律師事務所
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
交通銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
夏慤道18號
海富中心
1座26樓8室

主要股份登記及過戶總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

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

股份代號

香港聯交所：499

網站

<http://www.qingdaohi.com>

主席 報告書





主席報告書

尊敬的股東，

本人謹代表青島控股國際有限公司（「公司」）董事會（「董事會」）呈報公司及其子公司（統稱「集團」）截至二零二四年十二月三十一日之年度（「本年度」）業績。

在過去的本年度內，儘管全球經濟環境依然複雜多變，集團在各項業務上仍然取得了積極進展。於本年度，集團總收入為人民幣4,430萬元（二零二三年：人民幣4,230萬元），相比去年有所增長，反映出市場需求的回暖和本集團在物業租賃及數位書畫教育設備等領域持續努力的成果。

二零二四年，中國國內生產總值（「GDP」）比上年同期增長5%，經濟運行面臨一定下行壓力。在此背景下，二零二四年九月底以來，中央政府「穩增長」措施出臺明顯加快，政治局會議指出要「促進房地產止跌回升」，預計中國核心城市房地產市場將逐步築底，租金水準也有望逐步回穩。二零二四年，香港樓市在特區政府的政策調整（包括全面「撤辣」）和港元利率有所下降的背景下，市場氣氛初期即使有所回暖，但整體仍面臨供應過剩和經濟不明朗的挑戰，導致樓價仍進一步下跌。本年度本集團錄得租賃收入為人民幣1,130萬元，相比二零二三年之收入人民幣880萬元，增長27.9%。

二零二四年，國家對書畫教育軟體行業的政策支援持續增強，尤其是在教育資訊化和文化傳承方面。政府出臺了一系列政策，鼓勵傳統文化的教育和傳承，書法教育逐漸被納入中小學的必修課程。這為書畫教育軟體的開發和推廣提供了良好的政策環境。同時，中國國家版權局加強了對教育軟體的監管，確保教育機構在教學中使用正版軟體，從而提升整體教育品質。這將為我們在書畫教育軟體領域的合規運營提供更為清晰的法律框架和指導，確保我們的產品和服務在版權保護方面符合國家的最新要求。二零二四年本集團的生產及銷售教育裝備業務錄得收入人民幣3,300萬元，基本上與二零二三年的人民幣3,350萬元維持穩定。

於二零二四年內，集團所持有51%股份的附屬公司核建青控開發建設有限公司（「核建青控」），與蚌埠市淮盈投資管理有限公司（「淮盈投資」），簽署產權交易合同，根據該合同核建青控出售其持有蚌埠市淮翼建設發展有限公司（「淮翼建設」）之95%股權予淮盈投資。於二零二四年十二月，該出售事項已完成，淮翼建設不再為本公司之附屬公司，從而實現了本集團的資源優化及精簡架構，令本集團於重新配置其他現有業務資源中受惠。

展望二零二五年，書畫教育軟體行業將迎來更多的發展機會。首先，國家對傳統文化的重視有助繼續推動書法教育的普及，市場需求將進一步擴大。其次，隨著人工智慧和大資料技術日趨成熟，個性化學習和智慧化教學將成為行業發展的新趨勢。教育軟體將更加注重使用者體驗，提供定制化的學習解決方案，以滿足不同用戶的需求。此外，隨著國際間文化交流的加深，書法藝術逐漸走向世界各地，為書畫教育軟體帶來了新的機遇，國際市場對書法教育的需求合理上有望增加。為了把握這些發展機會，本集團將考慮在二零二五年加強與科技公司的合作，開發更多智慧化的書法教育產品；計畫推出一系列線上和線下結合的課程，利用虛擬實境等新技術提升學習體驗；同時，本集團將積極參與國際書法文化交流活動，推廣品牌影響力和市場競爭力。

二零二五年，儘管樓市仍面臨挑戰，隨著中央政府和香港特區政府政策的支持和市場的逐步回暖，房地產租賃市場可望有更多發展機遇。集團將繼續優化香港物業的租賃策略，通過提供更具競爭力的租金和靈活的租賃條款，吸引優質租戶。同時，我們將密切關注市場動態，適時調整物業管理和運營策略，以應對市場變化。

二零二五年，公司擬開展貿易業務，以拓展業務領域，優化收入結構，公司將建立完善的供應商與客戶管理體系，以確保業務的穩定與可持續發展。未來，公司計劃通過貿易業務進一步提升市場競爭力，實現多元化發展。

展望未來，本集團將繼續秉持審慎的財務管理和嚴格的成本控制原則，積極探索機會對具有高科技含量和創新商業模式的資產進行收購，以推動業務和收入多元化。同時，我們將把握大中華地區的各類潛在業務和投資機會，推動業務增長，期望為本公司股東（「股東」）帶來最大回報。

最後，董事會借此衷心感謝管理團隊及員工在過去一年為集團的發展作出堅定不移的寶貴貢獻，也感謝股東、投資者、客戶及業務夥伴對本集團的持續支持。

代表董事會

崔明壽

執行董事兼主席

香港，二零二五年三月二十四日



五年財務概要

本集團過去五個財務期間／年度的業績以及資產、負債及非控股權益概要如下。

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經重列)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	66,650	69,260	56,601	42,305	44,334
除稅前溢利／(虧損)	10,536	12,503	(84,763)	(60,399)	(13,740)
所得稅(開支)／抵免	(6,327)	(7,084)	15,922	12,763	(3,876)
年／期內溢利／(虧損) (附註1)	4,209	5,419	(68,841)	(47,636)	(17,616)
下列人士應佔：					
母公司擁有人	2,435	8,362	(63,531)	(47,324)	(15,312)
非控股權益	1,774	(2,943)	(5,310)	(312)	(2,304)
	<u>4,209</u>	<u>5,419</u>	<u>(68,841)</u>	<u>(47,636)</u>	<u>(17,616)</u>
	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣分	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣分	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣分	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣分	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣分
每股盈利／(虧損)(附註2)	0.45	1.00	(6.36)	(4.74)	(1.53)
	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產(附註4)	799,756	1,037,449	1,100,442	1,246,998	726,903
總負債	(511,221)	(587,116)	(702,047)	(893,688)	(387,781)
總權益(附註3)	<u>288,535</u>	<u>450,333</u>	<u>398,395</u>	<u>353,310</u>	<u>339,122</u>
以下人士應佔權益：					
母公司擁有人	222,077	384,873	338,245	293,472	283,539
非控股權益	<u>66,458</u>	<u>65,460</u>	<u>60,150</u>	<u>59,838</u>	<u>55,583</u>

附註：

- 指截至二零二零年、二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的綜合溢利／(虧損)。
- 指截至二零二零年、二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的每股綜合盈利／(虧損)。
- 指於二零二零年、二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日的綜合權益總額。
- 指於二零二零年、二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日的綜合資產總值。

管理層 討論及分析





管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要從事投資物業租賃、生產及銷售數碼化中文書法教育裝備及相關的學習和教學系統以及提供貸款融資、諮詢服務及物業開發等業務。

物業租賃

於本年度，來自位於香港及中華人民共和國（「中國」）之投資物業租賃之租金收入約人民幣11,305,000元（二零二三年：人民幣8,839,000元），佔本集團總收入之25.5%。由於香港寫字樓物業不利形勢，仍有一處投資物業空置，本公司正積極物色合適租戶。

生產及銷售數碼化中文書法教育裝備

於本年度，生產及銷售數碼化中文書法教育裝備帶來收入約人民幣33,029,000元（二零二三年：人民幣33,466,000元），佔本集團總收入之74.5%。

於二零二四年，本公司主營產品在中國西北市場持續良好發展，市場佔有率領先。在四川、江蘇、浙江等戰略目標重點省份，市場佔有率大幅提升，達到預期效果。我們順應市場情況增加美術項目及傳統書法產品，繼而提高毛利率。同時，通過降低開支及控制展覽活動等大額支出，成功降低該業務板塊的虧損。

貸款融資

於本年度，本集團貸款融資業務並無錄得收益（二零二三年：無）。於本年度，本集團並無批出任何新貸款。

本集團於向客戶提供貸款時將繼續維持健全之信貸監控政策。本集團秉持審慎措施尤為重要及關鍵之原則。然而，經過深思熟慮後，本集團已決定於二零二五年終止經營該業務。

諮詢服務

於本年度，提供諮詢服務分部並無產生任何收益（二零二三年：無）。諮詢服務主要包括為從事中國新區建設工程的物業發展商提供的諮詢服務。

物業開發

本集團已通過淮翼建設於二零二一年三月以競標方式成功取得項目所在土地的土地使用權。完成收購淮翼建設後，物業開發成為本集團的主要業務活動之一。於本年度，本集團擁有51%權益之附屬公司核建青控與淮盈投資簽署股權轉讓合約，據此，核建青控向淮盈投資出售其於淮翼建設之95%股權。該交易於二零二四年十二月完成，而淮翼建設不再為本公司附屬公司。有關詳情，請分別參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日、二零二三年一月三十日、二零二四年十月二十四日、二零二四年十一月二十一日及二零二四年十一月二十九日的公佈以及本公司日期為二零二四年十二月十八日的通函。於完成出售淮翼建設後，本集團終止經營物業開發業務。

財務回顧

收益及業績

於本年度，本集團錄得收益約人民幣44,334,000元（二零二三年：人民幣42,305,000元）。本集團於本年度錄得母公司股權持有人應佔虧損約人民幣15,312,000元（二零二三年：母公司股權持有人應佔虧損人民幣47,324,000元）。本年度每股虧損為人民幣1.53分（二零二三年：每股虧損人民幣4.74分）。虧損乃主要由於(i)由於不利的物業市況，本集團投資物業公平值減少；(ii)因若干項目延期而分佔合營企業虧損；及(iii)撥回先前確認的遞延稅項資產。

本年度已售存貨成本約為人民幣18,791,000元（二零二三年：人民幣23,431,000元（經重列））。

本年度其他收入約為人民幣5,298,000元（二零二三年：人民幣4,646,000元），即增加約人民幣652,000元。該增加乃主要歸因於銀行利息收入增加。

本年度僱員福利開支約為人民幣14,195,000元（二零二三年：人民幣14,280,000元），較去年維持相對穩定。

本年度其他經營開支約為人民幣18,145,000元（二零二三年：人民幣17,767,000元），即輕微增加約人民幣378,000元，主要因重大出售交易導致專業費增加。

本年度融資成本約為人民幣22,354,000元（二零二三年：人民幣27,885,000元），即減少人民幣5,531,000元。該減少主要歸因於償還貸款。

本年度所得稅開支約為人民幣3,876,000元（二零二三年：所得稅抵免人民幣12,763,000元）。所得稅開支增加乃主要由於本年度遞延稅項資產減少。

分部資料

按業務分部劃分之本集團本年度表現分析載於本報告綜合財務報表附註4。

股息

董事會不建議就本年度派發任何末期股息（二零二三年：無）。

於本報告日期，並無股東據以放棄或同意放棄任何股息的安排。

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣726,903,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣1,246,998,000元），而本集團總負債則約為人民幣387,781,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣893,688,000元）。

因此，本集團於二零二四年十二月三十一日之資產淨值為人民幣339,122,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣353,310,000元）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之未償還銀行及其他借款（以人民幣計值）約為人民幣7,637,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣45,117,000元）。

本集團於二零二四年十二月三十一日之資產負債比率（淨負債與淨負債加權益之和之比率）為35%（二零二三年十二月三十一日：67%）。董事相信本集團擁有充裕現金資源可履行承諾及應付現時營運資金需要。



管理層討論及分析

資本架構

於二零二四年十二月三十一日，本公司之已發行普通股數目為998,553,360股（二零二三年十二月三十一日：998,553,360股）。

本集團之資本架構包括債項（包括銀行借貸）以及母公司擁有人應佔權益（包括股本及儲備）。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團抵押市值人民幣119,900,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣127,100,000元）之若干投資物業予一間香港銀行，作為本集團獲授按揭融資額度之抵押。於二零二四年十二月三十一日，本集團亦已將成本為人民幣25,000,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣25,700,000元）的租賃土地及樓宇抵押予中國一家銀行，作為授予本集團抵押融資的擔保。

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資（二零二三年十二月三十一日：無）。

外匯風險

本集團之財務報表以人民幣呈列。本集團主要以港幣、人民幣及美元進行業務交易。本集團並無就外匯作出任何對沖安排，惟將繼續密切監察其匯率風險敞口。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無資本承擔（包括收購附屬公司）（二零二三年：無）。於本報告日期，本集團並無計劃進行任何資本資產的重大投資、出售或添置。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的資本承擔包括租賃土地及樓宇以及應付合營公司注資金額約人民幣24,000,000元（二零二三年：人民幣28,900,000元）。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

財務政策

本集團採取審慎的財務管理方法，於年內維持穩健的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及承擔的流動資金結構能不時滿足其資金需求。

展望

展望二零二五年，全球經濟狀況仍然複雜多變，市場競爭日趨激烈。本集團將繼續專注於投資物業租賃、生產及銷售數碼化中文書法教育裝備及相關的學習和教學系統以及諮詢服務。我們致力於透過創新及優質服務擴大市場並提升我們的品牌影響力。本集團亦計劃於適當時候發展其貿易業務。就內部管理而言，我們將進一步加強成本控制及風險管理、提升營運效率及盈利能力。我們相信，透過全體員工的共同努力及管理層的有效決策，本公司將於二零二五年實現更優質發展，為股東創造更大價值。



管理層討論及分析

最後，控股股東青島城投向本集團發出財務支持函，進一步支持本集團經營，同時加快收購潛在優質資產的流程，推進資產收購，逐步改善本集團主業，維護本集團市值。違約貸款已轉移至本公司的關連人士，預計出售事項將顯著降低本集團經營風險。數碼化中國書法教育裝備銷售有望持續改善盈利，保持增長。隨著本集團合營公司逐步展開經營，工程開發建設和諮詢收入預期將於可預見未來迎來較大增長。

人力資源

本集團致力提供員工有啟發性及和諧的工作環境。本集團亦鼓勵終身學習及為員工提供培訓以提升其表現及支援其個人發展。於二零二四年十二月三十一日，本集團有合共110名僱員（二零二三年十二月三十一日：121名）。僱員及董事之酬金乃按個人貢獻及經驗、現有的行業慣例及現行市況以及根據現行勞工法例釐定。除基本薪酬外，僱員及董事獲發表現掛鉤花紅及享有其他員工福利。

重大交易

1. 轉讓貸款

於二零一九年十一月十五日，本公司全資附屬公司Qingdao Holdings (Hong Kong) Limited（「青島（香港）」）與中國核工業中原建設有限公司（「中核中原」）及中國華東建設工程集團有限公司（「中國華東」）訂立合營協議（「合營協議」），內容有關成立一間合營公司（「合營公司」）。合營公司主要於中國從事市區重建及發展、園區建設及管理、市政設施建設及管理、股權投資及資本配置。

於二零二零年二月二十五日，合營公司及惠州市美樂置地實業有限公司（「美樂置地實業」）（本公司一名獨立第三方）成立了惠州市炎隆置業有限公司（「惠州炎隆」）。惠州炎隆分別由合營公司及美樂置地實業擁有49%及51%權益。惠州市九煜置業有限公司（「惠州九煜」）由惠州炎隆全資擁有。惠州九煜預期將收購土地的土地使用權。

為向惠州九煜提供收購、發展及營運土地的開支的部分資金，青島啟峰科技服務有限公司（「啟峰」）、青島城鄉建設小額貸款有限公司（「青島城鄉建設小額貸款公司」）及惠州九煜於二零二零年五月七日訂立了委託貸款安排（「委託貸款安排」）。根據委託貸款安排，青島城鄉建設小額貸款公司（作為貸款代理）同意向惠州九煜發放本金額為人民幣195,100,000元的貸款（「貸款」），根據由啟峰、青島城鄉建設小額貸款公司與惠州九煜訂立日期為二零二零年五月七日的委託貸款合同及委託貸款委託合同的條款和條件，由啟峰提供資金。青島城鄉建設小額貸款公司為一間獲相關中國監管機構批准及規管的非銀行金融機構，並為本公司一名關連人士。

於二零二零年五月七日，青島城投與啟峰訂立了貸款協議，據此，青島城投同意應啟峰的要求向啟峰提供金額為人民幣182,000,000元的無抵押貸款，年利率為3.85%（「財務援助」）。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團使用其內部資源及財務援助為貸款提供資金。



管理層討論及分析

委託貸款委託合同已經終止，青島城鄉建設小額貸款公司不再為有關貸款的貸款代理，而貸款由啟峰直接向惠州九煜提供。

於二零二二年，惠州九煜未能償還貸款本金額人民幣191,600,000元及貸款的利息約人民幣7,006,000元。因此，於二零二三年十二月三十一日，預期信貸虧損人民幣43,694,000元按抵押品公平值及收回率進行估計。於二零二三年十二月三十一日適用的虧損率為22%。

於二零二三年十二月二十二日，啟峰與青島城投資產管理有限公司訂立了貸款轉讓協議，據此，啟峰（作為轉讓人）已同意以人民幣155,000,000元的代價將貸款轉讓予青島城投資產管理有限公司（作為承讓人）。

於二零二四年三月二十日，該貸款轉讓已於本公司股東特別大會獲得批准。轉讓貸款完成後，本公司收到人民幣155,000,000元，用於償還其股東貸款。

更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月七日、二零二零年六月三十日、二零二二年十二月三十日、二零二三年一月三日、二零二三年十二月二十二日及二零二四年三月二十日之公佈以及本公司日期為二零二零年六月十一日及二零二四年二月二十九日之通函。

2. 出售附屬公司95% 股權

於二零二四年十一月二十九日，核建青控開發建設有限公司（「賣方」，本公司直接擁有51% 權益之附屬公司）與蚌埠市淮盈投資管理有限公司（「買方」，一名獨立第三方）訂立股權交易協議，據此，賣方同意透過於青島產權交易所公開掛牌方式出售而買方同意收購淮翼建設95% 股權，代價為人民幣43,654,590元。於出售完成後，淮翼建設不再為本公司的附屬公司。

詳盡資料載於本公司日期為二零二四年十月二十四日、二零二四年十一月二十一日、二零二四年十一月二十九日及二零二四年十二月十七日之公佈以及本公司日期為二零二四年十二月十八日之通函。

供股所得款項用途變更

於二零二一年五月十一日名列本公司股東名冊之股東以每持有一股現有股份獲發一股供股股份之供股（「供股」）所得款項淨額（「所得款項淨額」）為約人民幣159,900,000元。

誠如本公司日期為二零二二年六月三十日內容有關供股所得款項用途變更的公佈所披露，本公司擬將所得款項淨額當中的90%（即約人民幣143,910,000元）用於其他適當投資機會。

誠如本公司日期為二零二四年八月七日的公佈所披露，本公司已決議改變未動用所得款項淨額用途及預期時間表。本集團一直在物色合適的投資機會。然而，鑑於房地產市場經濟低迷及市場不確定性增加，本集團尚未就潛在機會作出最終決策。董事會決定將約人民幣36,400,000元用於償還二零二四年八月到期的銀行貸款，而不是讓分配給投資機會的全部所得款項繼續閒置，以提高本集團資產負債率，降低融資成本。未來，如有合適機會，本公司將利用包括但不限於股東貸款等多種融資形式為投資活動提供資金。董事會認為，改變所得款項淨額用途將符合本集團及本公司股東的整體利益，且不會對本集團現有業務或經營造成任何重大不利影響。

於二零二四年十二月三十一日，所得款項淨額當中，人民幣74,560,000元已用於償還銀行貸款及人民幣15,990,000元已用作本集團一般營運資金。其餘所得款項淨額仍為未動用並已存入銀行以產生穩定利息收入。

於二零二四年十二月三十一日，有關所得款項淨額用途之詳情載列如下：

所得款項淨額的擬定用途	截至		於二零二四年 八月七日 未動用所得 款項淨額的 用途變更 用途③	於本年度 所得款項淨額 實際用途 ④	於二零二四年	
	於二零二三年 三月二十八日 所得款項淨額 的擬定用途 人民幣百萬元 ①	二零二三年 十二月 三十一日 所得款項淨額 實際用途 人民幣百萬元 ②			於二零二四年 十二月 三十一日 尚未動用結餘 人民幣百萬元 ①-②+③-④	悉數動用未動用 所得款項淨額的 預期時間表
作為本集團的一般營運資金	15.99	13.5	-	2.49	零	不適用
投資機會	105.75	-	(36.4)	-	69.35	二零二五年六月 三十日
償還銀行貸款	38.16	38.16	36.4	36.4	零	不適用
總計	159.9	51.66	-	38.89	69.35	

詳情請參閱本公司日期分別為二零二二年六月三十日、二零二二年七月十九日、二零二三年三月二十八日及二零二四年八月七日的公佈。

年後事項

除上文披露外，本年度後概無事項對本公司財務狀況產生重大影響。



董事及高級管理層

執行董事

崔明壽先生（「崔先生」），57歲，於二零二三年一月六日獲委任為本公司執行董事、董事會主席兼提名委員會（「提名委員會」）主席。彼現任青島城投國際發展集團有限公司（「青島城投國際發展」），本公司最終控股股東青島城市建設投資（集團）有限責任公司（「青島城投集團」）的全資附屬公司之董事長。崔先生在金融投資、資本運作、大宗商品貿易業務及企業管理方面擁有超過30年的經驗。崔先生曾分別擔任華青發展有限公司之副總經理、青島城鄉社區建設投資集團有限公司之董事長及青島城鑫控股集團有限公司之董事長。崔先生畢業於西安交通大學，獲得工商管理碩士學位。

王宜美先生（「王先生」），46歲，於二零二三年一月六日獲委任為本公司執行董事、董事會副主席兼行政總裁。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。王先生現任青島城投國際發展之副總經理及本公司中介控股公司華青發展（控股）集團有限公司（「華青控股」）之董事長。彼亦為華青國際（控股）有限公司（「華青國際」）之董事。本公司之控股股東華青國際為華青控股之全資附屬公司，且華青控股均由青島城投集團全資擁有。王先生一直在企業管理、證券及投資領域工作，積累了豐富的實踐經驗。王先生於二零一五年十一月二十六日至二零二零年三月二十七日擔任執行董事。王先生畢業於中國海洋大學，獲得工商管理碩士學位。

胡亮先生（「胡先生」），43歲，於二零二零年三月二十七日獲委任為執行董事。彼在金融領域擁有超過10年的豐富經驗，尤其專注在資產管理、金融風險控制及金融財務管理等領域。胡先生曾任職於青島城投集團財務部，並曾擔任青島城鄉社區建設融資擔保有限公司風險控制部部長及青島城投資產管理有限公司總經理助理。胡先生現任青島城投集團副總經理。彼亦為華青控股及本公司多家附屬公司之董事。胡先生畢業於山東大學威海分校經濟系，獲得金融學學士學位。

獨立非執行董事

尹德勝先生（「尹先生」），82歲，於二零一四年九月二十七日獲委任為獨立非執行董事。尹先生亦為本公司提名委員會、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及審核委員會（「審核委員會」）各自之成員。彼於二零零八年至二零零九年出任香港中華廠商聯合會會長。彼現為香港中華廠商聯合會永遠名譽會長、香港品牌發展局創局主席、青島市政協常委及香港青島總會創會會長。尹先生積極服務社會，曾歷任包括貿易諮詢委員會委員、香港生產力促進局理事、香港勞工顧問委員會委員、香港特別行政區政府（「香港特區政府」）中央政策組成員、香港貿易發展局理事以及創新科技署委員等職務。彼於二零零三年獲香港特區政府頒發銅紫荊星章、二零零七年獲委任為太平紳士及二零零九年獲香港特區政府頒發銀紫荊星章。

趙美然女士（「趙女士」），49歲，於二零一四年九月二十七日獲委任為獨立非執行董事。趙女士亦為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會各自之成員。趙女士為青島企業家，從事商貿及物流等行業，在企業管理方面具有豐富經驗。趙女士畢業於上海大學，現為青島金諾拍賣行董事長、青島誠琨商貿有限公司董事長及美國洛杉磯旅遊假期有限公司總經理。趙女士於二零一零年至今擔任青島市紅十字會微塵基金常務理事。



董事及高級管理層

李雪先生（「李先生」），60歲，於二零一四年九月二十七日獲委任為獨立非執行董事。李先生亦為審核委員會之主席及提名委員會及薪酬委員會各自之成員。李先生擁有經濟學碩士資格，長期從事審計理論和實務研究工作，在審計基本理論、環境審計理論等方面取得豐富的研究成果。彼現為中國海洋大學管理學院會計學系教授及碩士生導師及中國海洋大學管理學院審計與管理諮詢研究所所長。李先生亦為中國會計學會理事、中國審計學會會員、中國內部審計協會理事及中國註冊會計師協會會員。李先生自二零一九年十月至二零二四年九月期間擔任瑞誠（中國）傳媒集團有限公司（其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號：1640）之獨立非執行董事，自二零二一年八月起擔任青島高測科技股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市，股份代號：688556）之獨立董事。自二零二二年五月至二零二二年十二月，彼亦擔任上海巴安水務股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：300262）之獨立董事。李先生現時分別擔任青島海灣化學股份有限公司（非上市公司）及青島瑞斯凱爾生物科技股份有限公司（非上市公司）之獨立董事。

王亞平先生，61歲，於二零二四年十二月二十日獲委任為獨立非執行董事。王先生亦為薪酬委員會之主席及審核委員會及提名委員會之成員。王先生具有30餘年法律經驗，畢業於華東政法學院（現稱為華東政法大學），獲法學學士學位，並為一級律師。王亞平先生現任山東國曜琴島（青島）律師事務所合夥人會議主席、中華全國律師協會理事、中華全國律師協會反壟斷與反不正當競爭專業委員會副主任、青島市律師協會監事長、青島仲裁委員會仲裁員、青島港國際股份有限公司（香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）和上海證券交易所上市公司，股份代號分別為6198和601298）獨立監事、青島啤酒股份有限公司（香港聯交所和上海證券交易所上市公司，股份代號分別為00168和600600）獨立監事、青島國恩科技股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：2768）獨立董事及青島三柏碩健康科技股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：1300）獨立董事。王先生於二零一六年四月至二零二零年十二月擔任青島國信金融控股有限公司獨立董事，於二零一七年一月至二零二二年八月擔任青島百洋醫藥股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：301015）獨立董事，於二零一八年四月至二零二一年二月擔任青島天能重工股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：300569）獨立董事以及於二零一八年十月至二零二四年六月擔任瑞港建設控股有限公司（香港聯交所上市公司，股份代號：6816）獨立非執行董事。

高級管理層

陳博先生（「陳先生」），36歲，於二零二五年三月加入本公司並擔任行政總裁。陳先生有超過10年之投資管理、資本市場、併購重組及上市公司專業經驗。陳先生曾擔任雲賬戶大灣區科技（香港）有限公司之營運高級經理，以及曾分別擔任裕承科金有限公司（股份代號：279）（其股份於聯交所主板上市）之投行部助理副總裁、太子基金之助理副總裁、喜樂資本投資管理有限公司之助理副總裁、天幕投資香港有限公司之投資部項目經理、電訊盈科企業方案（電訊盈科有限公司之子公司，股份代號：8，其股份於聯交所主板上市）之企業發展部顧問。陳先生於二零二四年五月起擔任茂聯（香港）國際貿易有限公司之獨立非執行董事。除上文所披露者外，陳先生於過去三年內並無在其他於香港或海外證券市場上市之公眾公司擔任任何董事職務。陳先生持有香港中文大學之信息工程碩士學位和西安交通大學之電子科學與技術學士學位。



董事會報告

董事會提呈本年度之本公司年報及本集團經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司作為投資控股公司行事。其附屬公司之業務載於本年報之綜合財務報表附註1。

業績及撥款

本集團於本年度之業績載於本年報第39至40頁之綜合損益表及綜合全面收益表。

董事會不建議支付本年度之任何末期股息（二零二三年：無）。

股息政策

本公司已於二零一九年一月三十日採納股息政策（「股息政策」）。根據股息政策，本公司認為，配合溢利派發股息，確保可按可持續及可承擔基準支付股息為合適做法。本公司可於任何財政年度經考慮本公司之財務狀況、流動資金及現金流量、未來增長之資金需求、經濟狀況及董事所考慮之任何其他因素後宣派股息。本公司將於若干情況下從保留溢利中宣派股息，因此無法保證於任何指定年度將建議或宣派股息。本公司將不時及於董事會認為有需要時檢討股息政策。

業務回顧

本集團於本年度的業務回顧已於本年報之「管理層討論及分析」闡述。

五年財務概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產及負債概要載於本年報第7頁。

股本

有關本公司股本於本年度之詳情載於本年報之綜合財務報表附註28。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動分別載於第43頁及綜合財務報表附註37。於二零二四年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備總額約為人民幣115,068,000元（二零二三年：人民幣107,357,000元）。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於本年度之變動詳情載於本年報之綜合財務報表附註13。

投資物業

本集團之投資物業於二零二四年十二月三十一日獲重估，得出公平值減少約人民幣3,300,000元，而二零二三年公平值減少人民幣29,200,000元。

本集團投資物業之變動詳情載於本年報綜合財務報表附註14。

主要物業

本集團主要物業之詳情載於本年報第112頁。

董事之詳細履歷

董事之詳細履歷載於本年報第15至16頁之「董事之詳細履歷」一節。

董事

於本年度及截至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事：

崔明壽先生（主席）

王宜美先生（副主席兼行政總裁）

（於二零二五年三月二十四日退任行政總裁）

胡亮先生

獨立非執行董事：

尹德勝先生

王殿杰先生（於二零二四年六月二十六日退任）

趙美然女士

李雪先生

王亞平先生（於二零二四年十二月二十日獲委任）

根據本公司之公司細則第87條，王宜美先生及趙美然女士將於應屆股東週年大會輪值告退，惟王宜美先生符合資格並願意重選連任。誠如本公司日期為二零二五年三月二十四日之公告所披露，趙美然女士將退任獨立非執行董事，自本公司應屆股東週年大會結束起生效。本公司將遵照上市規則第13.92條委任另一名女性董事。

根據本公司細則之細則第86(2)條，於二零二四年十二月二十日獲委任為董事的王亞平先生之任期至本公司應屆股東週年大會為止，並符合資格及願意於該大會上重選連任。



董事會報告

董事服務合約

執行董事已各自與本公司訂立服務合約，任期為三年，而獨立非執行董事已各自與本公司訂立委任函，任期為三年。

擬在本公司應屆股東週年大會重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不作補償則不可於一年內終止之服務合約或委任函。

關連交易

除本年報披露者外，本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無訂立任何非豁免關連交易。

關連人士交易以及控股股東及董事於合約之權益

綜合財務報表附註33所披露之關連人士交易，及包括構成關連交易及持續關聯交易的交易，已遵守上市規則的披露規定。

除上文披露者外，概無於本年度或年末訂立董事於當中直接或間接擁有重大權益的交易、安排或合約，亦無任何本公司或其任何附屬公司參與訂立，於年末或於本年度任何時間仍屬有效，且董事於當中直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約。

於本年度並無與控股股東或其任何附屬公司就向本公司或其任何附屬公司提供服務訂立任何重大合約。

管理合約

於本年度並無訂立或存在與本集團業務全部或任何重大部分有關之管理及行政合約。

董事於股份之權益

於二零二四年十二月三十一日，本公司董事、主要行政人員及彼等之聯繫人概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份中，擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉，或已記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊內之任何權益及淡倉，或已根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定另行知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

購股權

於本年度，本集團並無維持購股權計劃。

董事購入股份或債券之權利

於本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，可讓董事藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。此外，董事或彼等之配偶或18歲以下之子女於本年度概無擁有任何可認購本公司股份之權利，亦無行使任何該等權利。

董事及五名最高薪酬人士之酬金

本集團薪酬政策以及董事及本集團高級管理人員之酬金乃由本公司薪酬委員會建議及經董事會批准，並考慮其於本公司之職務及職責、當前市況、行業標準及本集團之表現。董事及本集團五名最高薪酬人士之酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註8。

主要股東之權益

就本公司董事及主要行政人員所知，就本公司根據證券及期貨條例第336條存置之名冊顯示，於二零二四年十二月三十一日，以下人士（本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士除外）於本公司股份及相關股份中擁有以下權益及淡倉（如有）。

於本公司股份之權益

好倉

名稱	身份	所持股份數目 (附註)	佔本公司 已發行股份總數 概約百分比
青島城市建設投資（集團）有限責任公司 （「青島城投」）	受控制法團權益	689,243,266	69.02%
華青發展（控股）集團有限公司（「華青控股」）	受控制法團權益	689,243,266	69.02%
華青國際（控股）有限公司（「華青國際」）	實益擁有人	689,243,266	69.02%

附註： 689,243,266股本公司股份由華青國際持有，華青國際為華青控股全資擁有之附屬公司，而華青控股由青島城投全資擁有。根據證券及期貨條例，青島城投及華青控股被視為於華青國際所持本公司股份中擁有權益。

除上文披露者外，本公司並無獲知會任何其他佔本公司於二零二四年十二月三十一日之已發行股份總數5%或以上權益。



董事會報告

主要客戶及供應商

於本年度本集團主要供應商及客戶應佔之採購及銷售百分比分別如下：

採購

– 最大供應商	22.8%
– 五大供應商合計	69.4%

銷售

– 最大客戶	19.6%
– 五大客戶合計	37.8%

本公司董事、彼等之聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股份總數5%以上之任何股東概無於該等主要客戶及供應商擁有任何權益。

與僱員、客戶及供應商之關係

本集團僱員為本集團之最重要資產及持份者之一，彼等之貢獻及支持一直為本集團帶來重要價值。本集團定期根據行業標準及僱員之個別表現檢討補償及福利政策，並提供其他額外福利、強制性公積金及購股權以挽留忠誠僱員，旨在組成一支專業的員工及管理團隊，引領公司取得成功。

我們視寶貴的客戶為業務夥伴，並致力提供最優質且物有所值之產品及服務。本集團在生產過程中進行定期專業檢查及測試，確保其產品可安全使用且品質優異。本集團亦定期與客戶就產品供應及表現保持溝通，以了解客戶之需求及期望，並繼續改善產品質素。此外，本集團定期與租客團隊接洽及會面，以解決經營問題，共同建立精益求精之文化。

供應商是我們的業務夥伴，我們兩者之間緊密合作，為我們的客戶提供同等水平之優質服務。我們充份明白到維持可靠及可持續之供應鏈是本集團產品之成功關鍵。本集團透過供應商評估程序挑選供應商支持自身之業務營運，以確保供應商能夠達到所需評估準則及水準，並提供優質產品及服務。此外，本集團亦核實物料之品質及安全標準，以確保不會對環境造成不利影響。

主要風險及不確定性

主要財務風險載於本年報綜合財務報表附註36。

環境政策及成效

本集團旨在為其利益相關者創造長期價值並為其員工提供安全工作環境，以期為社會環境帶來正面影響。

本集團致力於支持環境可持續性。本集團可持續性承諾乃建立於三大方面：降低環境影響，推動履行社會責任，實現經濟增長。本集團的保護環境表現在我們日常業務運營中持續致力推廣綠色措施及意識中頗為體現。

有關本集團於本年度的環境、社會及管治表現之進一步資料，請參閱即將於適當時候獨立發佈及在聯交所及本公司網站登載以供閱覽及下載之二零二四年環境、社會及管治報告。

股票掛鈎協議

於本年度本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

董事於競爭業務之權益

於本年度，根據上市規則第8.10條，概無董事被視為與本集團業務直接或間接被視為構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

期後事件

除上文所披露者外，本年度後概無發生對本公司財務狀況造成重大影響的事件。

許可彌償規定

根據本公司之公司細則，就本公司董事、秘書及其他高級職員以及各核數師於各自之辦公室或其他相關地點就履行職務所作出、發生、忽略或相關之任何行為而將可能招致或蒙受之任何訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，彼等有權從本公司之資產及溢利中獲得彌償及補償。

本公司已就本公司董事及其他高級職員可能招致之訴訟辯護而引致之所有相關損失及責任安排投保。

遵守法律及法規

於本年度本公司概不知悉任何因未有遵守任何相關法律及法規而對本公司產生重大影響之情況。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於本年度本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市股份（包括庫存股份（定義見上市規則））。

先買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關先買權之條文，即並無規定本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股份。

上市證券持有人的稅務寬減及豁免

本公司並不知悉本公司股東因持有本公司證券而可獲得之任何稅務寬減或豁免。

企業管治

有關本公司之企業管治原則及常規之詳情載於本年報第24至33頁之企業管治報告。



董事會報告

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動如下：

董事姓名	變動詳情
李雪先生	自二零二四年九月三日起辭任瑞誠（中國）傳媒集團有限公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員

除上述變動外，概無須根據上市規則第13.51B(1)條披露的其他資料。

充足公眾持股量

根據本公司所獲公開資料及據董事所知，本公司股份於本年度及截至本報告日期一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

退休福利計劃

本集團為其僱員設立強制性公積金（「強積金」）計劃。有關強積金計劃詳情載於本年報之綜合財務報表附註2.4。

獨立身份確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載指引發出之年度獨立身份確認，並認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

審核委員會

本公司之審核委員會（「審核委員會」）由四名獨立非執行董事組成，須向董事會匯報。審核委員會與本公司之管理層已審閱本集團於本年度之業績。

核數師

於二零二四年一月十九日，安永會計師事務所辭任本公司核數師，而香港立信德豪會計師事務所有限公司獲董事委任以填補有關空缺。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表已經香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會提呈一項決議案，以重新委任立信德豪為本公司核數師。

代表董事會

主席兼執行董事

崔明壽

香港，二零二五年三月二十四日



企業管治報告

董事會肩負為本公司股東創造價值及帶來最大回報，同時履行企業責任之使命。因此，本公司矢志提升及保持平衡兼優良之企業管治。

於本年度，本公司已應用該等準則及遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟本報告披露之若干偏離除外。

經營策略及商業模式

根據本集團的戰略規劃，通過對中國內地資源的有效配置，以及對資本及業務運營的整合，本集團成功將自身打造成擁有包括物業租賃、生產及銷售教育裝備、貸款融資、諮詢服務以及房地產開發在內核心業務領域的企業。利用中國及香港未來發展機遇，本集團致力成為綜合商業企業，不斷為股東創造價值。基於自身資源及發展的內外部因素，本公司未來將繼續擴大核心業務及環保業務，提升服務和產品增長。致力推動企業高質量發展，本公司恪守企業文化，領導團隊與本集團僱員展現相互擔當。這不僅反映公司價值、理念及願景，亦為實現本集團戰略目標及業務戰略確定方向。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事買賣本公司證券之本公司行為守則。本公司已向全體董事作出具體及合理查詢，並信納彼等於本年度內一直遵守標準守則。

董事會

董事會須向股東負責，而全體董事則共同負責制訂本集團之業務策略方針、設定管理目標、監察其表現及評估管理策略之效益。

董事會的組成

現時，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事，分別為崔明壽先生、王宜美先生及胡亮先生以及四名獨立非執行董事，分別為尹德勝先生、趙美然女士、李雪先生及王亞平先生。各董事之詳細履歷載於本年報第15至16頁。董事會的組成甚為均衡，每名董事均具備與本集團業務營運及發展有關之豐富知識、經驗及／或專長。全體董事均知悉彼等對本公司股東須共同及個別承擔的責任，且一直審慎、有技巧及勤勉盡責地履行彼等的職責，因而對本集團的表現作出寶貴貢獻。

於本年度，本公司主席及行政總裁之職位由不同人士擔任，以確保權力及職權平衡。於本年度，崔明壽先生為董事會主席，而王宜美先生則為本公司之行政總裁。



企業管治報告

本公司全年一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條內有關委任至少三名獨立非執行董事（其中最少一名獨立非執行董事須具備適當專業會計資格或相關財務管理專長）之規定。董事會已接獲各獨立非執行董事之年度獨立身份確認書，並認為全體獨立非執行董事就上市規則第3.13條所載指引而言均屬獨立。

本公司已設立機制，確保董事會可獲得獨立觀點和意見。此乃透過讓董事獲得法律顧問及核數師之外部獨立專業意見，以及全體獨立非執行董事出席本年度舉行之董事會及其相關委員會之幾乎所有會議而達致。

董事會每年審查上述機制的實施情況及有效性。董事會已審閱有關機制，並信納有關機制的實施及有效性。

董事會各成員之間並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

根據上市規則第3.09D條，於二零二四年十二月二十日獲委任為獨立非執行董事的王亞平先生，已於二零二四年十二月十一日取得法律意見，且王亞平先生已確認其瞭解作為董事的責任。

非執行董事之委任年期

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，委任年期為三年，並須遵守本公司之公司細則於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

董事會的職責

董事會定期按照各營運部門議定的目標及財務預算，檢討各營運部門的表現，並且行使多項保留權力，包括但不限於：

- 制訂長期策略；
- 設定管理目標；
- 批准公佈，包括中期及年度財務報表；
- 制訂股息及其他重要政策；
- 批准重大借貸及庫務政策；及
- 評估及進行主要收購、出售事項、成立合營公司及進行資本交易。

董事會已成立三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司不同層面之事宜。

董事負責編製本公司各財政年度的財務報表，並確保該等財務報表真實及公平反映本集團於該段期間的事務狀況、經營業績及現金流量。董事亦負責確保時刻妥善備存能準確反映本集團財務狀況的會計記錄。

所有董事均可全權取得本集團之準確、相關及最新資料，且可於彼等認為需要時取得獨立專業意見。

董事之持續專業發展

於本年度內，本公司定期向董事更新本集團之業務表現資料。董事獲得有關其出任董事之職責以及本集團之操守、業務活動及發展的最新資料。每名董事均清楚其根據上市規則及相關法定規定應負之職責及責任。鼓勵董事參與持續專業發展課程及研討會，以增進及重溫彼等之知識及技能，確保彼等對董事會作出知情恰當的貢獻。

於本年度內，董事透過參加專業組織所舉辦的培訓及／或研討會，聯交所組織的網上直播董事培訓以及閱讀有關最新常規、規則及法規的材料，參與持續專業發展，使彼等掌握其作為上市公司董事的最新角色、職能及職責。

於本年度，各董事已接受之培訓概要載列如下：

董事	有關培訓／ 研討會／ 閱讀材料
執行董事：	
崔明壽先生	✓
王宜美先生	✓
胡亮先生	✓
獨立非執行董事：	
尹德勝先生	✓
趙美然女士	✓
李雪先生	✓
王亞平先生（附註1）	不適用
王殿杰先生（附註2）	不適用

附註1：於二零二四年十二月二十日獲委任

附註2：於二零二四年六月二十六日退任

董事會會議

董事會會議議程之事項經諮詢董事後釐定，而董事均可取得意見及服務，以確保遵守董事會會議程序以及所有適用規則及規例。

根據企業管治守則之守則條文第C.5.1條，董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。於本年度，董事會舉行三次董事會定期會議。就本年度舉行之該等董事會會議而言，本公司已向全體董事發出至少14天通知。有關本集團之業務活動及運作之重要事宜已於該等董事會會議妥為報告、討論及議決，或為加快商業決策目的由董事會藉書面決議案另作處理。董事會日後將盡合理努力滿足企業管治守則之守則條文第C.5.1條之要求。



企業管治報告

企業管治守則的守則條文第C.2.7條規定，主席在其他董事不在場的情況下，應每年最少與獨立非執行董事舉行會議。於本年度，由於董事會主席和獨立非執行董事的行程緊湊，並無安排董事會主席與獨立非執行董事在其他董事不在場的情況下舉行正式會議。獨立非執行董事可在任何時候與主席直接溝通和討論，分享他們對公司事務的看法。本公司認為，在其他董事不在場的情況下，主席和獨立非執行董事之間有充足的途徑和溝通來討論本公司的事務。

董事會委員會

審核委員會

於本年度，審核委員會由至少三名獨立非執行董事組成，即尹德勝先生、趙美然女士、李雪先生（審核委員會主席）、王亞平先生（於二零二四年十二月二十日獲委任）及王殿杰先生（於二零二四年六月二十六日退任）。李雪先生具有上市規則規定之合適專業資格及經驗。

審核委員會負責審閱本集團的財務資料、監管本集團的財務申報、風險管理制度、內部監控程序、本集團內部審計職能之成效及就委任、續聘及／或罷免外聘核數師向董事會提供建議，包括批准外聘核數師的酬金及聘用條款。

審核委員會之主要職責為審閱本集團採納的會計原則及慣例並就此提供意見，以及監督本集團的審核及財務申報程序及風險管理及內部監控制度，包括審閱本集團的中期及年度報告。

企業管治守則的守則條文第D.3.3條規定，審核委員會須每年與本公司核數師至少會面兩次。審核委員會於本年度與本公司核數師會面兩次，以討論因本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績之核數工作引起的事宜、本集團本年度綜合財務報表之審核計劃以及核數師可能提出的其他事項。

審核委員會於本年度曾舉行三次會議。

於本年度，審核委員會已履行以下職責：

- (a) 聯同外聘核數師審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核中期綜合財務報表，並建議董事會批准；
- (b) 審閱本集團的風險管理及內部監控系統報告，範圍包括財務、企業管治、內部監控及營運職能；
- (c) 考慮獨立核數師之獨立性及有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表、本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核中期綜合財務報表、本年度之核數費用及非核數相關服務之費用；及
- (d) 審閱本集團本年度綜合財務報表之審核計劃。

審核委員會信納本年度本集團的會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷、培訓項目及預算充足。

薪酬委員會

於本年度，薪酬委員會由至少一名獨立非執行董事組成，即尹德勝先生、趙美然女士、李雪先生、王亞平先生（現任薪酬委員會主席）（於二零二四年十二月二十日獲委任）及王殿杰先生（前薪酬委員會主席）（於二零二四年六月二十六日退任）。

薪酬委員會的主要職責為就本集團董事及高級管理人員的所有薪酬政策及架構向董事會提出建議，並就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任之任何賠償）。

於本年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議。

於本年度，薪酬委員會審閱及建議現任董事及新董事之薪酬待遇。

應付董事酬金乃由董事會經參考董事於本公司之職務及職責、當前市況、行業標準及本集團之表現及經薪酬委員會建議而釐定。

提名委員會

於本年度，提名委員會由一名執行董事崔明壽先生（提名委員會主席）及至少三名獨立非執行董事（即尹德勝先生、趙美然女士、李雪先生、王亞平先生（於二零二四年十二月二十日獲委任）及王殿杰先生（於二零二四年六月二十六日退任））組成。

提名委員會的主要職責為至少每年審閱董事會架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就董事會任何建議變動作出推薦建議，以配合本公司的企業戰略，並評估獨立非執行董事的獨立性。

於本年度，提名委員會曾舉行兩次會議。

於本年度，提名委員會履行以下職責：

- (a) 按唯才是用原則根據客觀標準，並適當考慮董事會成員多元化的裨益，審查有適當資格成為董事會及董事委員會（如需要）成員的人選，以及挑選或向董事會推薦提名擔任董事的個人；
- (b) 評估獨立非執行董事之獨立性；
- (c) 審閱董事會之架構、規模及組成；及
- (d) 審閱並推薦於二零二四年股東週年大會上膺選連任之退任董事的資歷。



企業管治報告

多元化

於二零一九年一月三十日，董事會採納經修訂董事會成員多元化政策。根據董事會成員多元化政策，於檢討董事會成員多元化時，董事會將考慮（包括但不限於）性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資等多項因素。提名委員會會物色具合適資格、預期可為董事會運作帶來正面貢獻以及符合董事會成員多元化政策所述準則之新董事，並推薦予董事會或本公司股東，以批准有關人選填補董事會空缺或將其委任為新增董事。董事會透過提名委員會審查董事會成員多元化政策的實施及有效性，並確認董事會擁有適當的技能及經驗組合實現本公司的策略。

目前，董事會有一名女性董事（獨立非執行董事）及六名男性董事（包括三名執行董事及三名獨立非執行董事）。女性佔董事會成員比例約14.3%。董事會的目標是至少保持目前的女性代表水平，並在物色合適人選時繼續尋求機會增加女性成員的比例。提名委員會亦將繼續監察及積極考慮董事會多元化的不同方面，並於有需要時向董事會建議進一步行動或計劃。

於二零二四年十二月三十一日，本集團員工中女性佔比超過38%。董事會認為本集團的員工在性別上已達致多元化。下表匯總於二零二四年十二月三十一日本集團不同職位級別的女性比例。

性別	董事	級別 經理	僱員
男性	6	4	58
女性	1	1	40

附註：以上數據乃根據本集團截至二零二四年十二月三十一日的僱員總數計算。

於二零一九年一月三十日，董事會採納提名政策，當中載有提名委員會就委任董事或重新委任現任董事及董事繼任計劃向董事會提供建議之主要甄選準則及提名程序。

根據提名政策，甄選及委任董事之最終責任由整個董事會或股東大會之股東（視情況而定）承擔。董事會已指派提名委員會負責相關篩選及評估程序，物色合適且合資格之董事候選人並推薦予董事會。評估建議候選人是否合適時，提名委員會考慮該候選人有否董事所需之品格、誠信及能力、與本集團主要業務相關之商業及專業領域之技巧、知識及經驗、承諾為董事會投放足夠時間及精力，並按客觀準則考慮候選人之優點，適當考慮董事會成員多元化政策所載之多元化觀點。就委任向董事會建議之候選人進行適當盡職調查後，提名委員會將會向董事會提名相關候選人供審批及委任。董事會將就於股東週年大會上建議重選董事向股東作出推薦。

提名委員會將於適當時檢討提名政策，確保其行之有效。提名委員會須討論提名政策可能須作出之修訂，並向董事會作出推薦以供審批。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之書面職權範圍載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.qingdaohi.com>)。

各董事出席董事會會議、董事委員會會議、於二零二四年六月二十六日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）的詳情載於下表：

董事會成員	出席／合資格出席會議次數				
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會
執行董事：					
崔明壽先生	0/3	不適用	不適用	0/2	1/1 *
王宜美先生	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1 *
胡亮先生	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1 #
獨立非執行董事：					
尹德勝先生	2/3	2/3	1/2	1/2	1/1 *
趙美然女士	3/3	3/3	2/2	2/2	1/1 #
李雪先生	2/3	3/3	1/2	1/2	1/1 #
王亞平先生（於二零二四年十二月二十日獲委任）	不適用	0/1	不適用	不適用	不適用
王殿杰先生（於二零二四年六月二十六日退任）	1/1	1/1	1/1	1/1	0/1

* 親身出席
用電話出席

企業管治職能

董事會負責履行下文所載之企業管治職責：

- (a) 制訂及審閱本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 審閱及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 審閱及監察本公司政策及常規遵從法例及監管規定之情況；
- (d) 制訂、審閱及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (e) 審閱本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告之披露。

董事及高級人員之責任保險及彌償

為彌償本公司董事及高級人員因執行及履行職責所產生或與此有關之所有成本、費用、損失、開支及責任，本公司已就此安排投保。



企業管治報告

財務報告

董事瞭解彼等須負責編製本集團之綜合財務報表。董事之職責為監督各財政期間綜合財務報表之編製情況，以真實公平反映本集團事務狀況以及該期間之業績及現金流量。董事須確保本集團之綜合財務報表遵循法律規定及適用會計準則，有關調整及估算均審慎、公平及合理地作出，且綜合財務報表乃按持續經營基準編製。董事亦明瞭須及時刊發本集團之綜合財務報表。

獨立核數師就其對本集團綜合財務報表之申報責任作出之聲明載於本年報第34至38頁之獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控

董事會知悉其有責任確保本公司維持穩健有效的風險管理及內部監控制度。本集團內部監控制度的設計及設立旨在確保保障資產不會在未經許可下使用或處置、依從及遵守相關規則及法規、根據相關會計準則及監管申報規定備存可靠的財務及會計記錄，以及適當地識別及管理可能影響本集團表現的主要風險。本集團內部監控的年度審核涵蓋主要財務、營運及合規監控及風險管理職能。內部監控制度僅可合理而非絕對保證並無重大失實陳述或損失，其訂立旨在管理而非杜絕未能實現業務目標的風險。本集團的風險管理框架包括風險識別、風險評估、風險處理以及監控及檢討有關措施的成效。風險管理框架乃按三級風險管理法的指引進行。於第一道防線，業務團隊負責識別、評估及監察與各項業務或交易有關的風險。作為第二道防線，管理層界定規則組合及模型、提供技術支援、開發新制度及監督組合管理，並確保風險處於可接受範圍之內及第一道防線為有效。作為最後一道防線，審核委員會在外聘專業顧問（其每年為本集團進行內部審核工作）的專業建議及意見下透過持續檢查及監控確保第一道防線及第二道防線有效運作。

董事會已委聘外聘專業顧問檢討本年度之風險管理及內部監控系統。檢討涵蓋所有重大控制，包括財務、營運及程序性合規控制，以及識別、評估並管理本集團面臨的重大風險（包括環境、社會及管治風險）程序。審核委員會與董事會已討論及審核檢討結果。董事會認為有關審閱充足有效。在適當情況下，已採納外聘專業顧問的建議，並提升風險管理及實施內部監控。

本集團已建立以準確及安全之方式處理及公佈內部資料之程序，旨在避免不當處理本集團內之內部資料。

環境、社會及管治合規以及管治

本集團深明避免氣候變化的重要性，並已制定內部戰略，旨在為其持份者創造可持續價值，盡量減少對環境的負面影響。為自上而下執行本集團可持續發展戰略，董事會對確保本集團環境、社會及管治戰略（包括與氣候變化有關者）有效性負有最終責任。

各業務部門均成立專職團隊管理環境、社會及管治事宜，監督應對氣候變化的企業目標的進展。有關團隊負責執行及監督整個本集團相關環境、社會及管治政策實施，並擁有指定員工執行相關任務。

本集團管理層及負責團隊定期審查及調整其可持續發展政策，以滿足持份者不斷變化的需求（包括與氣候變化有關者）。環境、社會及管治風險及關於本集團在環境及社會方面（包括與氣候變化有關者）的管理方法詳情可於本公司網站(www.qingdaohi.com)刊載的二零二四年環境、社會及管治報告各節查閱。董事會信納本集團資源、員工資歷及經驗、培訓計劃以及分配至環境、社會及管治表現及報告的預算的充足性。

外聘核數師

於本年度，就核數師及其聯屬公司提供之核數及非核數服務已支付／應付核數師及其聯屬公司費用如下：

服務性質	金額 人民幣千元
審核服務	830
非核證服務	286

審核委員會建議重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師，並得到董事會支持，惟須待股東在本公司應屆股東週年大會上獲批准後方告作實。

公司秘書

陳鄭良先生（「陳先生」）為本公司公司秘書。彼為一家公司服務提供商的董事。執行董事王宜美先生為本公司於本年度之主要公司聯絡人。

根據上市規則第3.29條，陳先生確認彼於本年度曾接受不少於15小時的相關專業培訓。

與股東的溝通及投資者關係

董事會通過各種渠道與股東及投資者溝通。董事會成員於股東週年大會及其他股東大會上與股東及投資者會面及溝通，讓股東可更了解本集團業務及營運表現。公司通訊（例如中期及年度報告、通告、通函及公告）可於本公司及聯交所網站查閱。



企業管治報告

本公司已採納股東溝通政策，可於本公司網站查閱，並載列本集團確保股東與本公司之間及時、透明及準確溝通的目標。董事會已審閱股東溝通政策及於二零二四年展開的股東及投資者參與及溝通活動，並對股東溝通政策的實施及成效表示滿意。

股東之權利

股東召開股東特別大會之程序

倘要求召開股東特別大會，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司實繳股本不少於十分之一之股東，有權隨時向董事會或本公司的公司秘書發出請求書，要求董事會召開股東特別大會以處理書面要求內指定之任何事務，而該等會議須於有關要求發出後兩個月內舉行。倘董事會未能於接獲有關要求後二十一日內召開會議，請求人可按照百慕達一九八一年公司法第74(3)條之規定自行召開會議。詳情請參閱本公司之公司細則。

於股東大會上提呈建議之程序

以下股東可提交請求書，以於本公司股東大會上動議決議案：

- (i) 代表不少於在請求日有權在有關股東大會上投票的所有股東總投票權二十分之一(5%)的任何股東數目；或
- (ii) 不少於一百(100)名股東。

列明有關建議並由有關股東妥為簽署的請求書，連同有關建議中提及之事宜不超過1,000字的聲明，須一併遞交本公司於香港的主要營業地點，地址為香港夏慤道18號海富中心1座26樓8室。一旦收妥有效文件，根據百慕達一九八一年公司法第79及第80條之規定，本公司會採取適當行動並作必要安排，而有關股東則會負責就促使該等行動及安排生效所產生的費用。

股東向董事會提出查詢之程序

股東可隨時以書面方式經以下渠道向董事會提出查詢及關注事項：

董事會
青島控股國際有限公司
香港夏慤道18號
海富中心1座
26樓8室
電郵：info@qingdaohi.com

股東亦可於本公司股東大會向董事會直接提問。

本公司組織章程文件之變動

於本年度，本公司之組織章程文件並無變動。



獨立核數師報告



電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致青島控股國際有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核列載於第39至111頁青島控股國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二四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損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零二四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》的披露規定妥為編製。

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》(「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(「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

關鍵審計事項是指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。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。就下文各項事項，我們說明在有關方面我們的審計如何對該事項進行處理。

我們已經履行了本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任部分闡述的責任，包括與該等事項相關的責任。相應地，我們的審核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核程序。我們執行審核程序的結果，包括應對下述事項所執行的程序，為綜合財務報表發表審核意見提供了基礎。



獨立核數師報告

關鍵審計事項（續）

關鍵審計事項

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

投資物業之估值

於二零二四年十二月三十一日，貴集團之投資物業為人民幣432,976,000元，佔貴集團總資產之60%。誠如綜合財務報表附註2.4及附註3所披露，貴集團之投資物業乃根據管理層委聘之獨立專業估值公司（「估值師」）所進行之評估按公平值列賬。投資物業之估值取決於若干重大無法觀察輸入數據，包括年期回報率、復歸回報率、復歸租金及經調整市價。管理層對投資物業之公平值的評估對審計而言屬重大，因為此過程涉及重大判斷及估計。

我們將投資物業之估值識別為關鍵審計事項，原因為投資物業之結餘對綜合財務報表整體之重要性，以及釐定進行估值時所使用輸入數據涉及之判斷。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、附註3及附註14。

我們就投資物業估值的步驟包括：

- 評估管理層委聘之估值師之勝任能力、專業能力及客觀性；
- 通過我們的內部估值專員協助我們查核來源數據及估值所使用方法，評估估值中重大假設及主要輸入數據的合理性；
- 抽樣檢查投資物業公平值的計算以及在綜合損益表中確認的公平值變動；及
- 評估綜合財務報表內對投資物業估值的披露是否充足。



關鍵審計事項（續）

關鍵審計事項

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

商譽及有關非流動非財務資產之減值評估

於二零二四年十二月三十一日，已分配至「生產及銷售教育裝備分部」的商譽及有關非流動非財務資產的賬面值分別為人民幣1,970,000元及人民幣33,126,000元。

釐定商譽及有關非流動非財務資產是否出現減值，需要管理層估計分配商譽及有關非流動非財務資產的現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額。

管理層已委聘估值師協助進行減值測試。在估計現金產生單位的使用價值時，所使用的主要假設包括現金產生單位的折現率、增長率、預測銷售及毛利率等。該等因素均涉及管理層作出估計及判斷。貴集團管理層釐定，截至二零二四年十二月三十一日並無就商譽及有關非流動非財務資產確認減值虧損。

由於管理層評估過程涉及重要判斷，我們將商譽及有關非流動非財務資產之減值評估識別為一項關鍵審計事項。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、附註3附註16。

我們就商譽及有關非流動非財務資產之減值評估的步驟包括：

- 邀請我們的內部估值專家協助我們評估在減值測試中釐定商譽及有關非流動非財務資產所分配之現金產生單位之可收回金額時應用的貼現率是否合理；
- 透過分析 貴集團於減值測試中釐定商譽及有關非流動非財務資產所分配之現金產生單位之可收回金額時使用的增長率、預測銷售及毛利率，評估相關假設的合理性；
- 檢查商譽及有關非流動非財務資產所分配之現金產生單位之可收回金額的計算；
- 評估綜合財務報表中對商譽及有關非流動非財務資產減損評估的披露是否充分。

年報內的其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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》的披露規定編製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，貴公司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。

貴公司董事獲審核委員會協助履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

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。根據百慕達公司法第90條，我們僅向全體股東作出報告，除此之外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就我們報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

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，必會發現重大錯誤陳述。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匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴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，或凌駕內部控制，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。



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，並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，或假若有關的披露不足，則發表非無保留意見。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。
- 規劃及執行集團審計，以取得與集團內實體或業務單位財務資料有關的充分適當審計憑證，作為對集團財務報表發表意見的基礎。我們負責指導、監督及審閱為進行集團審計而開展的工作。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，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

Ip Ka Ming

執業證書編號 P08322

香港

二零二五年三月二十四日



綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入			
— 貨品		33,029	33,466
— 租金		11,305	8,839
收入總額	5	44,334	42,305
已售存貨成本	6	(18,791)	(23,431)
投資物業公平值減少	14	(3,288)	(29,202)
其他收入	5	5,298	4,646
其他收益及虧損	5	70	659
按攤銷成本列賬之財務資產減值淨額	6	(1,000)	(1,150)
僱員福利開支	6	(14,195)	(14,280)
其他經營開支		(18,145)	(17,767)
融資成本	7	(22,354)	(27,885)
分佔合營公司(虧損)/溢利	18	(5,218)	5,694
除稅前虧損	6	(33,289)	(60,411)
所得稅(開支)/抵免	9	(3,876)	12,763
來自持續經營業務之年度虧損		(37,165)	(47,648)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度溢利	11	19,549	12
年度虧損		(17,616)	(47,636)
下列人士應佔(虧損)/溢利：			
母公司擁有人			
— 來自持續經營業務		(34,847)	(47,335)
— 來自已終止經營業務		19,535	11
		(15,312)	(47,324)
非控股權益			
— 來自持續經營業務		(2,318)	(313)
— 來自已終止經營業務		14	1
		(2,304)	(312)
年度虧損		(17,616)	(47,636)



綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (經重列)
年度虧損		<u>(17,616)</u>	<u>(47,636)</u>
其他全面收益			
匯兌差額：			
可能於往後期間重新分類至損益之項目：			
換算海外業務所產生之匯兌差額		<u>3,428</u>	<u>2,551</u>
年度其他全面收益，已扣稅		<u>3,428</u>	<u>2,551</u>
年度全面虧損總額		<u>(14,188)</u>	<u>(45,085)</u>
下列人士應佔年度全面虧損總額：			
母公司擁有人		<u>(11,884)</u>	<u>(44,773)</u>
非控股權益		<u>(2,304)</u>	<u>(312)</u>
		<u>(14,188)</u>	<u>(45,085)</u>
		二零二四年	二零二三年 (經重列)
母公司普通股權持有人應佔每股虧損：	12		
— 基本（人民幣分）			
— 來自持續經營業務		<u>(3.49)</u>	<u>(4.74)</u>
— 來自已終止經營業務		<u>1.96</u>	<u>—</u>
		<u>(1.53)</u>	<u>(4.74)</u>
— 攤薄（人民幣分）			
— 來自持續經營業務		<u>(3.49)</u>	<u>(4.74)</u>
— 來自已終止經營業務		<u>1.96</u>	<u>—</u>
		<u>(1.53)</u>	<u>(4.74)</u>



綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	40,489	42,489
投資物業	14	432,976	433,633
使用權資產	15	1,518	1,532
商譽	16	1,970	1,970
其他無形資產	17	7,823	10,199
於合營公司之投資	18	4,394	9,612
遞延稅項資產	26	11,466	15,349
非流動資產總值		500,636	514,784
流動資產			
存貨	20	10,284	386,798
應收賬款及其他應收款項	21	31,800	27,011
應收合營公司款項	33	5,786	160,080
按公平值計入損益之財務資產	19	—	2,058
現金及等同現金項目	22	178,397	156,267
流動資產總值		226,267	732,214
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	23	14,184	370,932
合約負債	24	226	1,736
計息銀行及其他借款	25	2,160	38,435
應付最終控股公司款項	33	344,000	459,100
應付一間合營公司款項	33	20,000	15,000
應付所得稅		33	95
流動負債總額		380,603	885,298
流動負債淨額		(154,336)	(153,084)
總資產減流動負債		346,300	361,700



綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動負債			
租戶之租金按金		419	453
計息銀行及其他借款	25	5,477	6,682
遞延稅項負債	26	1,282	1,255
非流動負債總額		7,178	8,390
資產淨值		339,122	353,310
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	28	81,257	81,257
其他儲備		202,282	212,215
		283,539	293,472
非控股權益		55,583	59,838
權益總額		339,122	353,310

代表董事會

崔明壽
董事

胡亮
董事



綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註28)	增值賬* 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於二零二三年一月一日	81,257	382,880	6,365	(132,257)	338,245	60,150	398,395
本年度虧損	-	-	-	(47,324)	(47,324)	(312)	(47,636)
本年度其他全面收益：							
換算海外業務所產生之匯兌差異	-	-	2,551	-	2,551	-	2,551
本年度全面虧損總額	-	-	2,511	(47,324)	(44,773)	(312)	(45,085)
於二零二三年十二月三十一日	<u>81,257</u>	<u>382,880</u>	<u>8,916</u>	<u>(179,581)</u>	<u>293,472</u>	<u>59,838</u>	<u>353,310</u>
於二零二四年一月一日	81,257	382,880	8,916	(179,581)	293,472	59,838	353,310
本年度虧損	-	-	-	(15,312)	(15,312)	(2,304)	(17,616)
本年度其他全面收益：							
換算海外業務所產生之匯兌差異	-	-	3,428	-	3,428	-	3,428
本年度全面虧損總額	-	-	3,428	(15,312)	(11,884)	(2,304)	(14,188)
出售一間附屬公司(附註27)	-	-	-	1,951	1,951	(1,951)	-
於二零二四年十二月三十一日	<u>81,257</u>	<u>382,880</u>	<u>12,344</u>	<u>(192,942)</u>	<u>283,539</u>	<u>55,583</u>	<u>339,122</u>

* 增值賬指本公司所發行股本之面值與本公司根據一九九七年進行之先前集團重組所收購一間附屬公司已發行股本面值及其他儲備總和間之差額。



綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (經重列)
經營業務之現金流量			
來自持續經營業務之除稅前虧損		(33,289)	(60,411)
來自已終止經營業務之除稅前虧損		19,644	17
除稅前虧損		(13,645)	(60,394)
就以下各項調整：			
無形資產攤銷	6	2,376	2,379
按攤銷成本列賬之財務資產減值虧損，淨額	6	1,000	1,150
撇減存貨	6	—	1,023
出售來自一間合營公司的貸款所得收益		(88)	—
按公平值計入損益之財務資產之虧損	5	21	109
使用權資產折舊		1,133	1,004
物業、機器及設備折舊	6	2,335	2,299
出售物業、機器及設備項目之虧損	6	—	1
出售一間附屬公司所得收益		(19,266)	—
未變現匯兌收益		(3,382)	(1,012)
分佔合營公司虧損／(溢利)	18	5,218	(5,694)
投資物業公平值減少	14	3,288	29,202
融資成本	7	22,354	27,885
利息收入	5	(4,123)	(3,479)
投資收入		(183)	(335)
營運資金變動前之經營現金流量		(2,962)	(5,862)
來自持續經營業務之存貨減少		3,030	4,451
來自已終止經營業務之存貨增加		(105,936)	(163,352)
應收賬款及其他應收款項增加		(11,093)	(15,809)
應付賬款及其他應付款項增加		4,385	183,225
合約負債(減少)／增加		(1,510)	465
租戶之租金按金增加		—	8
經營(所用)／所得現金		(114,086)	3,126
已收銀行利息		4,123	3,479
已付所得稅		—	(45)
經營業務(所用)所得現金流淨額		(109,963)	6,560



綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (經重列)
投資業務之現金流量			
已收投資收入		183	335
轉讓應收一間合營公司貸款所得款項		155,000	—
墊款予一間合營公司		—	(5,000)
購置物業、機器及設備項目		(21)	(648)
出售一間附屬公司	27	(217,520)	—
出售按公平值計入損益之財務資產所得款項		2,072	—
出售物業、機器及設備所得款項		2	—
		<u>(60,284)</u>	<u>(5,313)</u>
投資業務所用現金流淨額			
融資活動之現金流量			
租賃付款之本金部份		(1,119)	(1,109)
租賃付款之利息部份		(91)	(36)
償還應付最終控股公司款項		(115,100)	—
來自一間合營公司的墊款		5,000	15,000
償還一間附屬公司非控股權益股東		(40,000)	—
來自一間附屬公司非控股權益股東的墊款		400,000	—
償還銀行借款		(37,478)	(5,569)
已付利息		(22,263)	(27,849)
		<u>188,949</u>	<u>(19,563)</u>
融資活動所得／(所用)現金流淨額			
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額		18,702	(18,316)
年初之現金及等同現金項目		156,267	173,011
匯率變動之影響		3,428	1,572
年末之現金及等同現金項目	22	<u>178,397</u>	<u>156,267</u>



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料

青島控股國際有限公司（「本公司」）為於百慕達註冊成立之公眾有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而其香港主要營業地點位於香港金鐘夏慤道18號海富中心1座26樓8室。

本公司之直接控股公司為華青國際（控股）有限公司，該公司為國有企業並由中華人民共和國青島市政府控制之青島城市建設投資（集團）有限責任公司（「最終控股公司」）之間接全資附屬公司。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事以下主營業務：

- (a) 物業租賃：此分部主要以租賃住宅及工商物業產生租金收入；
- (b) 生產及銷售教育裝備：此分部從事研究及發展、生產及銷售數碼化中文書法教育裝備及相關學習和教學課程；
- (c) 貸款融資：此分部向個人或公司客戶提供貸款融資服務。本集團擁有放債人牌照，而其放債業務主要於香港進行；
- (d) 諮詢服務：此分部在中國內地提供建設工程監理、工程成本諮詢及投標諮詢服務；及
- (e) 房地產開發：此分部在中國內地提供房地產開發服務，誠如附註11所披露，已於本年度終止經營。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料（續）

附屬公司資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記及 業務營運地點	已發行普通股／ 註冊股本	本公司所佔股權百分比				主要業務
			二零二四年		二零二三年		
			直接	間接	直接	間接	
Capital Scope Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
Capital Up Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
京卓有限公司	香港	港幣50元	—	100%	—	100%	貸款融資
Electronics Tomorrow Property Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	—	100%	—	100%	投資控股
香港翰和教育有限公司	香港	港幣1元	—	100%	—	100%	投資控股
Issegon Company Limited	香港	港幣300,000元	—	100%	—	100%	物業投資及物業租賃
Million Good Group Limited	英屬處女群島	100美元	—	100%	—	100%	投資控股
銳隆投資有限公司	香港	1美元	—	—	100%	—	暫無業務
Leading Sound Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
意柏發展有限公司	香港	港幣1元	100%	—	100%	—	投資控股
Qingdao Holdings (Hong Kong) Limited	香港	港幣1元	100%	—	100%	—	投資控股
皇置投資有限公司	香港	港幣1元	—	100%	—	100%	物業投資及物業租賃
青島啟峰科技服務有限公司	中國／中國內地	港幣 30,000,000元	—	100%	—	100%	物業投資及物業租賃
山東啟華教育科技有限公司	中國／中國內地	人民幣 72,900,000元	—	51%	—	51%	生產及銷售教育裝備
核建青控開發建設有限公司	中國／中國內地	人民幣 100,000,000元	—	51%	—	51%	項目建設
核建青控（山東）投資控股有限公司	中國／中國內地	人民幣 10,000,000元	—	100%	—	100%	房地產開發業務
蚌埠市淮翼建設發展有限公司	中國／中國內地	人民幣 10,000,000元	—	—	—	95%	房地產開發業務
青島金融國際集團有限公司	香港	港幣1元	100%	—	100%	—	投資控股
Qingdao Securities International Limited	香港	港幣1元	—	100%	—	100%	投資控股

2.1 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「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）、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定編製。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公平值計入損益之財務資產以公平值計量則除外。此等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有所指外，所有數值均湊整至最接近千位數。

儘管本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損人民幣17,616,000元，並於二零二四年十二月三十一日的流動負債淨額為人民幣154,336,000元，綜合財務報表仍按持續經營基準編製。

本公司董事認為，本集團於二零二四年十二月三十一日起未來十二個月內可以維持自身的持續經營，並考慮了以下情況：

- 於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及等同現金項目總額為人民幣178,397,000元，本公司董事預期，根據本集團業務經營情況，本集團自二零二四年十二月三十一日起的未來十二個月內的現金及等同現金項目將不會與二零二四年十二月三十一日的結餘有重大差異；及
- 自本報告日期起計未來十二個月，本公司已獲最終控股公司持續提供財務支援及資金。

基於上述情況，本公司董事認為，本集團將有足夠的營運資金，履行其自二零二四年十二月三十一日起未來十二個月到期的財務責任。因此，本公司董事信納編製有關本集團未能持續經營屬必要的賬面值及資產及負債重新分類之該等綜合財務報表屬適當。

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制的實體。如本集團因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報並可藉對投資對象行使權力而影響該等回報（即賦予本集團當前能力指導投資對象之相關業務的現有權利），則獲得控制權。

附屬公司的財務報表乃使用與本公司相同報告期及一致會計政策編製。附屬公司業績於本集團獲得控制權當日起綜合，並將繼續綜合至不再擁有控制權日期。

損益及其他全面收益之每個項目均歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益的結餘出現虧絀。所有本集團成員公司間交易相關的集團內資產及負債、權益、收入、開支以及現金流於綜合時全額對銷。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.2 會計政策及披露之變動

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈且已於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號（修訂）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂（二零二零年）
香港會計準則第1號（修訂）	附有契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號（修訂）	銷售及售後租回之租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂）	供應商融資安排

除下文所述外，本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或載於綜合財務報表之披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號（修訂）負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂（二零二零年）（「二零二零年修訂」）及香港會計準則第1號（修訂）附有契諾的非流動負債（「二零二二年修訂」）之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。

二零二零年修訂對評估將結清負債期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 訂明負債應基於報告期末存在的權利分類為流動或非流動。具體而言，該分類不應受管理層在十二個月內結清負債的意向或預期所影響。
- 澄清結清負債可透過向對手方轉讓現金、貨品或服務，或實體本身的股本工具進行結清。倘負債具有若干條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結清，僅當實體應用香港會計準則第32號**財務工具：呈列**，將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款不影響將其分類為流動或非流動。

對於清償自報告日期起遞延至少十二個月之權利（以遵守契諾為條件），二零二二年修訂特別澄清，實體須於報告期末或之前遵守之契諾方會影響實體將清償負債於報告日期後遞延最少十二個月之權利，即使契諾的遵守情況僅於報告日期後評估。二零二二年修訂亦訂明，實體於報告日期後必須遵守之契諾（即未來契諾）不會影響負債於報告日期分類為流動或非流動。然而，倘實體延遲清償負債的權利受限於實體於報告期後十二個月內遵守契諾，則實體須披露資料以使財務報表的使用者可了解該等負債於報告期後十二個月內要償還的風險。該等資料將包括契諾、相關負債之賬面值以及表明實體可能難以遵守契諾的事實及情況（如有）。

根據過渡條文，本集團已對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

2.2 會計政策及披露之變動（續）

應用香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂）供應商融資安排之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。

該等修訂於香港會計準則第7號「現金流量表」加入一項披露目標，訂明實體須披露有關供應商融資安排的資料，使財務報表使用者能夠評估該等安排對實體負債及現金流量的影響。

此外，香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」已通過加入供應商融資安排而作出修訂，以作為規定內一個例舉，披露實體流動資金集中風險相關資料。

根據過渡條文，於實體首次應用有關修訂的年度報告期間初始，實體毋須披露於首個應用年度之年度報告期間開始前所呈列之任何報告期間之比較資料，以及上述香港會計準則第7:44(b)(ii)及(b)(iii)條規定之資料。

本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第21號（修訂）	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂）	財務工具分類及計量 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂）	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	不具公共問責性之附屬公司：披露 ³

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於待香港會計師公會釐定之日期或之後開始之年度期間生效

除下文所述新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預計應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會於可見將來對綜合財務報表造成重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂）財務工具分類及計量之修訂

香港財務報告準則第9號（修訂）釐法財務資產及財務負債之確認及終止確認，並增加一項例外情況，即當且僅當符合若干條件時，允許實體可將使用電子付款系統以現金結算之財務負債視為於結算日期之前償付。

該等修訂亦就評估財務資產之合約現金流量是否與基本借貸安排相一致提供指引。該等修訂訂明，實體應當專注於獲得補償的實體而非補償金額。倘合約現金流量與基本借貸風險或成本的變量掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂陳述，在若干情況下，或然特徵可能於合約現金流量變動之前及之後引致與基本貸款安排一致之合約現金流量，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並不直接相關。此外，該等修訂中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約相關工具」之特點。

香港財務報告準則第7號有關指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具的投資之披露規定已予修訂。尤其是，實體須披露於期內其他全面收益內呈列之公平值收益或虧損，分別列示與於報告期內已終止確認之投資相關者。實體亦須披露於報告期內已終止確認投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂引進對可能影響基於或然因素（即使與基本借貸風險及成本不直接相關）之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂於二零二六年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提早應用。應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號*財務報表之呈列及披露*載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表之呈列*。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

2.4 重大會計政策

於合營公司的投資

合營公司是一種合營安排，對安排擁有共同控制的各方據此對合營公司的資產淨值擁有權利。共同控制乃對安排控制權的合約協定共享，僅於與相關業務有關的決策需要共享控制權的各方一致同意時存在。

本集團於合營公司的投資乃根據股權會計法按本集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入綜合財務狀況表。

商譽

商譽初步按成本計量，而成本乃指轉讓代價、確認非控股權益金額及本集團以往持有被收購公司股權的任何公平值總和超出所購入可識別資產及所承擔負債的差額。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或如發生事件或情況變化顯示可能出現賬面值減值，則會更頻密地進行減值測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，因業務合併而購入之商譽自購入之日起分配予預期可受惠於合併協同效益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組合，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組合。

減值乃通過評估與商譽有關之現金產生單位（或現金產生單位組合）之可收回金額確定。凡現金產生單位（或現金產生單位組合）之可收回金額低於賬面值，即確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值為市場參與者間於計量日期進行的有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於該資產的主要市場（或在無主要市場的情況下，則於對該資產最有利的市場）進行而作出。該主要或最有利的市場須為本集團可進入的市場。資產的公平值乃採用市場參與者為資產定價時所用的假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

非財務資產的公平值計量計及市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

本集團採用在各情況下適當的估值技術，而其有足夠資料可計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策（續）

公平值計量（續）

所有公平值於財務報表中計量或披露的資產及負債乃按對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按下述公平值層級分類：

層級一 — 基於同類資產或負債在活躍市場上的報價（未經調整）

層級二 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低層輸入數據的估值技術

層級三 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值技術

就按經常基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）釐定各層級之間有否出現轉移。

非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試（存貨、遞延稅項資產、財務資產、投資物業及非流動資產／分類為持作出售組別的出售除外），則會估計該資產之可收回金額。資產可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減銷售成本（以較高者為準）計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組合。在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。在對現金產生單位進行減值測試時，倘能夠在合理及一致的基礎上分配，公司資產的部分賬面價值將分配至單個現金產生單位，否則分配至最小現金產生單位組合。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估之貨幣時間值及資產特定風險之除稅前折現率折算至現值。減值虧損於產生期間自損益表與減值資產功能一致的開支類別扣除。

於各報告期末會評估是否有跡象顯示先前已確認之減值虧損不再存在或可能已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。過往確認之資產（商譽除外）減值虧損僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計改變時撥回，惟撥回後之數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有之賬面值（扣除任何折舊／攤銷後）。減值虧損之撥回於產生期間計入損益賬。

2.4 重大會計政策（續）

物業、機器及設備及折舊

物業、機器及設備（永久業權土地及在建工程除外）乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、機器及設備項目之成本包括購入價及任何令資產達致擬訂用途之運作狀態及地點的直接有關成本。

折舊乃按直線法計算，按各物業、機器及設備項目之估計可使用年期撇銷其成本值至其剩餘價值。以下為折舊之主要年率：

租賃土地及樓宇	5%
租賃物業裝修	10%
機器及機械	10%
傢俬、裝置及設備	19%至32%
汽車	24%

物業、機器及設備項目及任何初步已確認的重大部分於出售或預期日後使用或出售不會產生任何經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度的損益表確認之出售或廢棄之任何盈虧，指有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值而非用於生產或供應商品或服務或作行政用途；或持作於日常業務過程中出售的物業權益。該等物業初步按成本（包括交易成本）計量。初步確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損計入產生期間的損益表。

投資物業退用或出售時所產生任何收益或虧損於退用或出售年度確認於損益表。

無形資產（商譽除外）

個別收購的無形資產於初步確認時按成本計量。在業務合併過程中收購無形資產的成本是收購日期的公平值。無形資產被評定為有限或無限可使用年期。有限使用年期的無形資產須隨後於可使用經濟週期內攤銷，當有跡象顯示無形資產可能減值時須檢測有否減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法最少須於各財政年度結束時檢討一次。

專利權及許可

已購買之專利權及許可按成本減去任何減值虧損列賬，並以直線法按十年之估計可使用年期攤銷。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策（續）

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否屬或是否載有租賃。倘合約轉讓於一段時期內使用可認定資產之控制權以換取代價，則合約屬租賃或載有租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃（惟短期租賃及低價值資產租賃除外）採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期（即相關資產可供使用當日）確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債的款額、已產生初步直接成本及於開始日期或之前作出的租賃款項減任何已收租賃獎勵。使用權資產於租期及資產的估計可使用年期中之較短者按直線法折舊如下：

租賃物業	3至4年
------	------

倘租賃資產的所有權於租賃期結束時轉移至本集團或成本反映了購買選擇權的行使，則會使用該資產的估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期以租賃期內作出的租賃款項現值確認租賃負債。租賃款項包括定額付款（含實質定額款項）減任何應收租賃獎勵款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保下支付的金額。租賃款項亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘在租賃期內反映本集團正行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃支付的罰款。

於計算租賃款項的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘有任何修改、即租期變更、租賃款項變更（例如指數或比率的變更導致對未來租賃款項發生變化）或購買相關資產的選擇權評估的變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

本集團的租賃負債計入計息銀行及其他借款。

2.4 重大會計政策（續）

租賃（續）

本集團作為承租人（續）

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於機械及設備的短期租賃（即自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃），亦將低價值資產租賃確認豁免應用於被視為低價值的其他設備租賃。

短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款以直線法按租期確認為開支。

本集團作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃開始時（或倘發生租賃修改）將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團按相對單一獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。

由於其經營性質，租金收入於租期內按直線法列賬並計入綜合損益表內的「收入」。

於磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。

財務資產

初步確認及計量

財務資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本及按公平值計入損益計量。

於初步確認時，財務資產分類取決於財務資產的合約現金流量特點及本集團管理該等財務資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法不調整重大融資成分的影響的應收賬款外，本集團初步按公平值加上（倘財務資產並非按公平值計入損益）交易成本計量財務資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收賬款根據下文「收入確認」所載政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

財務資產需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量方可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的財務資產分類為按公平值計入損益並按此計量（無論何種業務模式）。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策（續）

財務資產（續）

初步確認及計量（續）

本集團管理財務資產的業務模式指其如何管理其財務資產以產生現金流量。業務模式確定金流量是否來自收集合約現金流量、出售財務資產，或兩者兼有。分類為按已攤銷成本並按此計量的財務資產指於旨在持有財務資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的財務資產，而分類為按公平值計入其他全面收益並按此計量的財務資產指於旨在持有財務資產以收取合約現金流量及出售財務資產的業務模式中持有的財務資產。並非於上述業務模式中持有的財務資產分類為按公平值計入損益並按此計量。

所有正常方式買賣的財務資產於交易日確認，即本集團承諾買賣資產的日期。

其後計量

財務資產按其分類的其後計量如下：

按攤銷成本計量之財務資產（債務工具）

按攤銷成本計量之財務資產其後使用實際利率（實際利率）法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表確認。

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額則確認於損益。於損益確認之淨收益或虧損不包括於財務資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」線項目。

終止確認財務資產

在下列情況下會終止確認（即自本集團的綜合財務狀況表移除）財務資產（或（倘適用）部分財務資產或一組類似財務資產的一部分）：

- 收取資產現金流量的權利已到期；或
- 本集團已轉讓收取資產現金流量的權利或有責任根據「轉手」安排在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全部支付予第三方；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團既無轉讓亦無保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立轉手安排，本集團評估其是否及以何等程度保留該資產擁有權的風險及回報。倘本集團既無轉讓亦無保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，本集團繼續按本集團之持續參與確認所轉讓資產。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以本集團保留之相關權利及義務為基準計量。

2.4 重大會計政策（續）

財務資產減值

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，本集團評估財務工具的信貸風險自初步確認後是否出現顯著增加。作此評估時，本團比較財務工具於報告日期出現違約的風險與該財務工具於初步確認日期出現違約的風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。當合約付款逾期超過30天時，本集團認為信貸風險會顯著增加。

倘合約付款逾期一年，則本集團認為財務資產違約。然而，於若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及本集團持有的任何信用增級前，本集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則本集團亦可認為財務資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷財務資產。

以公平值計量且其變動計入其他綜合收益的債務投資及以攤餘成本計量的財務資產遵照一段方法計算減值，並按以下階段預期信貸虧損計量分類（應收賬款及合同資產除外，兩者應用下文詳述的簡化方法）。

- | | | |
|-----|---|--|
| 階段1 | — | 財務資產的信用風險自初步確認後並無顯著增加，其虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損的金額計量 |
| 階段2 | — | 信用風險自初步確認後顯著增加（惟並非信貸減值的財務資產），其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量 |
| 階段3 | — | 於報告日期為信貸減值的財務資產（惟並非購買或發起的信貸減值財務資產），其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量 |



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策（續）

財務資產減值（續）

簡化方法

並無重大融資成分或本集團應用可行權宜方法不調整重大融資成分影響的應收賬款，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因及經濟環境作出調整。

財務負債

首次確認及計量

於初步確認時，財務負債分類為按攤銷成本列賬的財務負債、貸款及借貸、應付款項（視適用情況而定）。

所有財務負債初步按公平值確認，倘屬貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團之財務負債包括應付賬款及其他應付款項、最終／中介控股公司之貸款及應付款項以及計息銀行及其他借款。

其後計量

財務負債按其分類的其後計量如下：

按已攤銷成本列賬之財務負債（貸款及借款）

在初步確認後，計息貸款及借款其後使用實際利率法按攤銷成本進行其後計量，但若貼現的影響不重大，在此情況下，則以成本列賬。當負債終止確認後，在損益表確認收益及虧損，或使用實際利率法在攤銷過程中確認收益及虧損。

攤銷成本的計算需要考慮收購中所產生的折讓或溢價，以及確定實際利率不可或缺的手續費或成本。對實際利率的攤銷記入損益項下融資成本中。

終止確認財務負債

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿，即會終止確認財務負債。

倘一項現有財務負債被來自同一貸方且大部分條款不同之另一項財務負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新增負債處理，而兩者之賬面值差額於損益中確認。

2.4 重大會計政策（續）

存貨

存貨包括原材料、製成品及開發中的物業。開發中的物業之賬面值包括土地使用權之成本以及開發支出。存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以加權平均基準釐定，而就在製品及製成品而言，成本包括直接原材料、直接工資及適當比例的間接費用。可變現淨值則按估計售價減任何完成及出售時所產生之估計成本釐定。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率（及稅法），並考慮本集團業務所在國家的現行詮釋及慣例，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在初步確認商譽產生，並於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，而該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限確認，惟下列情況除外：

遞延稅項資產及負債乃按預期資產變現或負債清償的期間所適用的稅率及以各報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法）為基準計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延負債可予抵銷。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策（續）

已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務一部分，其經營業務及現金流量可與本集團其他部分明確區分，並代表一項獨立主要業務線或經營地區，或屬於出售獨立主要業務線或經營地區之單一統籌計劃一部分，或為僅就轉售而收購之附屬公司。

當經營業務分類為已終止，則會於綜合損益表內按單一數額呈列，其包括已終止經營業務之除稅後溢利或虧損以及計量構成已終止經營業務之資產或出售組別之公平值減銷售成本時或出售時所確認之除稅後收益或虧損。

收入確認

貨品銷售

來自貨品銷售之收入於資產之控制權轉讓予客戶時（一般為交付及驗收貨品時）確認。

提供服務

建築諮詢收入於中標後按合約規定於某一時間點確認。

其他來源的收入

租金收入於租期內按時間比例確認。

利息收入以實際利率法按累計基準確認，方法為採用將財務工具之預計年期或較短期間（如適用）之估計未來現金收款準確貼現至財務資產之賬面淨值之比率。

合約負債

倘於本集團轉讓相關貨品或服務之前即已收或應收（以較早者為準）客戶付款，則確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收入。

僱員福利

本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員均須參與由當地市政府設立的中央退休福利計劃。該等附屬公司須向中央退休福利計劃作出佔其薪金成本若干比例的供款。供款於根據中央退休福利計劃的規則應付時自損益表扣除。

本集團亦推行一項界定供款的強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。所有合資格的香港僱員均須參加強積金計劃。該計劃的資產與本集團的資產分開持有，並存放於受託人控制的基金內。僱員及本集團的供款均按僱員每月有關收入的5%計算，而每月有關收入的強制性上限為30,000港元。

本集團對上述退休福利計劃的供款在有關供款根據適用法律及法規應付時計入損益。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷及估計

管理層編製本集團財務報表時須作出會影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及有關隨附披露，以及或有負債披露的判斷、估計及假設。然而，由於有關該等假設及估計的不確定因素，可能導致須對未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

重大會計判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，除涉及估計者外，管理層亦已作出以下對綜合財務報表所確認的金額最具重大影響的判斷：

無形資產的估計可使用年期

本集團的管理層釐定其無形資產的估計可使用年期。此估計乃根據具有類似性質及功能的無形資產的實際可使用年期的過往經驗得出。此估計可因科技創新及競爭者對市況反應而顯著轉變。實際經濟年期可能與估計可使用年期不同。倘無形資產的實際可使用年期因商業及技術環境改變以致少於原本估計的可使用年期，有關差額將影響餘下期間的攤銷開支。

遞延稅項資產

未動用的稅項虧損會作遞延稅項資產確認，惟須以可能有應課稅溢利與可動用的虧損抵銷為限。要釐定可予確認的遞延稅項資產額，管理層需要根據日後應課稅溢利的可能時間及數額配合未來的稅務計劃策略作出重大的判斷。更多詳情載於綜合財務報表附註26。

持續經營基礎

該等綜合財務報表在持續經營的基礎上編製，其有效性取決於本集團經營產生的經營業績及現金流量以及最終控股公司在未來十二個月內提供的持續財務支持，詳情請參閱該等綜合財務報表附註2.1。然而，由於並非所有未來事件或情況都能準確預測，此假設並不保證本集團持續經營的能力。

估計不確定因素

下文詳述有關未來之主要假設及於報告期末估計不確定因素之其他主要來源，乃對下個財政年度之資產之賬面值造成大幅調整有重大風險。

投資物業公平值

於二零二四年十二月三十一日，投資物業乃按公平值人民幣432,976,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣433,633,000元）於綜合財務狀況表列賬。公平值乃基於獨立專業估值公司使用物業估值方法（包括若干市況假設）對該等物業所進行之估值而作出。該等假設之有利或不利變動或會改變本集團投資物業之公平值以及就綜合損益及其他全面收益表所呈報盈虧金額作出之相應調整。有關公平值計量之詳情載於附註14。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷及估計（續）

估計不確定因素（續）

商譽及有關非流動非財務資產之減值釐定

商譽及有關非流動非財務資產有否減值須估計獲分配商譽及非流動非財務資產之現金產生單位之可收回金額，即使用價值或公平值減出售成本之較高者。計算使用價值須管理層使用合適貼現率、增長率、預測銷售及毛利率估計預期包含商譽及非流動非財務資產現金產生單位將產生之未來現金流量現值。倘實際未來現金流量低於預期，或事實及情況有變導致下調未來現金流量，則可能出現重大減值虧損。於二零二四年十二月三十一日，商譽及有關非流動非財務資產之賬面值分別為人民幣1,970,000元及人民幣33,126,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣1,970,000元及人民幣36,225,000元）。減值審閱詳情於附註16披露。

應收賬款之預期信貸虧損撥備

除成為信貸減值或信貸風險大幅增加的債務人按個別基準評估預期信貸虧損外，本集團使用撥備矩陣按共同基準計算應收貸款之預期信貸虧損。撥備率及矩陣以本集團對具有類似虧損模式的債務人之過往違約率為基礎，並考慮無須付出不必要之成本或努力即可取得之合理可靠前瞻性資料。於每個報告日期均會重新評估過往觀察所得之違約率及考慮前瞻性資料之變動。

預期信貸虧損撥備對估計數據之變化敏感。有關本集團對應收賬款之預期信貸虧損之評估資料於附註21披露。

4. 經營分部資料

本集團根據產品及服務分為不同業務單位以實行管理，並有以下四個匯報分部：

物業租賃：此分部主要以租賃住宅及工商物業產生租金收入；

生產及銷售教育裝備：此分部從事研究及發展、生產及銷售數碼化中文書法教育裝備及相關學習和教學課程；

貸款融資：此分部向個人或公司客戶提供貸款融資服務。本集團擁有放債人牌照，而其放債業務主要於香港進行；及

諮詢服務：此分部在中國內地提供建設工程監理、工程成本諮詢及投標諮詢服務；

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已出售其於「房地產開發」分部全部之股權，該分部呈列為「已終止經營業務」。本集團業務單位之分部資料並不包括已終止經營業務。去年分部披露已獲重新呈列，以符合本年度之呈列。

4. 經營分部資料 (續)

為作出分配資源及評估表現之決定，管理層會獨立監控本集團經營分部的業績。對分部表現的評估乃根據匯報分部溢利／（虧損），其為經調整除稅前溢利／（虧損）之衡量。經調整除稅前溢利／（虧損）以與本集團除稅前溢利／（虧損）一致方式衡量，惟不將投資物業之公平值變動、若干其他收入、若干其他收益及虧損、若干僱員福利開支、融資成本、以及若干其他經營開支計算在內。

分部資產不包括遞延稅項資產及現金及等同現金項目、按公平值計入損益之財務資產、其他財務資產、可收回稅項、若干物業、機器及設備、若干總部之其他應收款項。

分部負債不包括若干其他應付款項及總部之應計費用，因該等負債乃由集團管理。

分部收入及業績

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	分部收入 人民幣千元	分部業績 人民幣千元
持續經營業務：		
物業租賃	11,305	2,603
生產及銷售教育裝備	33,029	(928)
諮詢服務	—	(3,921)
貸款融資	—	(75)
分部總計	<u>44,334</u>	<u>(2,321)</u>
未分配收入		5,297
未分配開支		<u>(36,265)</u>
除稅前虧損		<u>(33,289)</u>



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料（續）

分部收入及業績（續）

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	分部收入 人民幣千元	分部業績 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務：		
物業租賃	8,839	(25,470)
生產及銷售教育裝備	33,466	(4,849)
諮詢服務	—	2,144
貸款融資	—	(24)
分部總計	<u>42,305</u>	<u>(28,199)</u>
未分配收入		4,376
未分配開支		<u>(36,588)</u>
除稅前虧損		<u>(60,411)</u>

分部資產及負債

	分部資產		分部負債	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業租賃	452,837	602,059	347,416	482,378
生產及銷售教育裝備	59,922	63,301	11,162	12,595
諮詢服務	30,205	32,920	26,503	24,693
貸款融資	—	—	—	—
房地產開發	—	376,885	—	338,443
分部總計	<u>542,964</u>	<u>1,075,165</u>	<u>385,081</u>	<u>858,109</u>
未分配：				
現金及等同現金項目	178,397	156,267	—	—
其他	5,542	15,566	2,700	35,579
總計	<u>726,903</u>	<u>1,246,998</u>	<u>387,781</u>	<u>893,688</u>

4. 經營分部資料 (續)

其他分部資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業租賃 人民幣千元	生產及 銷售教育裝備 人民幣千元	諮詢服務 人民幣千元	貸款融資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
持續經營業務：						
分佔合營公司虧損	-	-	(5,218)	-	-	(5,218)
於損益表確認的按攤銷成本 計量之財務資產減值虧損， 淨額	-	1,000	-	-	-	1,000
投資物業公平值減少	(3,288)	-	-	-	-	(3,288)
折舊及攤銷	1,882	3,149	576	-	237	5,844
於合營公司投資	-	-	4,394	-	-	4,394
資本開支*	1,126	14	-	-	-	1,140

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業租賃 人民幣千元	生產及 銷售教育裝備 人民幣千元	諮詢服務 人民幣千元	貸款融資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
持續經營業務：						
分佔合營公司溢利	-	-	5,694	-	-	5,694
於損益表確認的按攤銷成本 計量之財務資產減值虧損， 淨額	-	1,150	-	-	-	1,150
投資物業公平值減少	(29,202)	-	-	-	-	(29,202)
折舊及攤銷	1,515	3,119	825	-	223	5,682
於合營公司投資	-	-	9,612	-	-	9,612
資本開支*	1,724	648	-	-	-	2,372

* 資本開支包括添置物業、機器及設備及使用權資產。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料 (續)

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

持續經營業務：

中國內地

香港

二零二四年
人民幣千元

二零二三年
人民幣千元

41,600

39,593

2,734

2,712

44,334

42,305

(b) 非流動資產

中國內地

香港

二零二四年
人民幣千元

二零二三年
人民幣千元

354,082

344,581

135,088

154,854

489,170

499,435

上表之非流動資產資料乃根據有關資產所在地，並不包括遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

一名客戶貢獻收入人民幣8,570,000元，與本集團投資物業的租金收入有關，佔本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度收入總額10%以上（二零二三年：並無個別客戶佔年內收入總額10%以上）。

5. 收入、其他收入、其他收益及虧損

收入分析如下：

持續經營業務：

客戶合約收入

銷售教育裝備

其他來源的收入

投資物業經營租賃之定額付款租金收入總額

二零二四年
人民幣千元

二零二三年
人民幣千元

33,029

33,466

11,305

8,839

44,334

42,305

5. 收入、其他收入、其他收益及虧損（續）

客戶合約收入

(a) 收入資料之分類

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
分部		
銷售教育裝備	33,029	33,466
地區市場		
中國內地	33,029	33,466
收入確認時間點		
於某一時間點轉移貨物	33,029	33,466

下表列示於本報告期間確認而計入報告期間初的合約負債的收入：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銷售教育裝備	1,736	1,271

(b) 履約責任

本集團履約責任之資料概述如下：

銷售教育裝備

銷售教育裝備履約義務在交付商品時達成，一般要求預先付款。

其他收入之分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (經重列)
其他收入：		
銀行利息收入	4,123	3,459
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	81	162
政府補助（附註）	422	557
其他	672	468
	5,298	4,646



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

5. 收入、其他收入、其他收益及虧損（續）

客戶合約收入（續）

(b) 履約責任（續）

銷售教育裝備（續）

附註：

政府補助的金額是指本集團收到來自中國內地當地的區域主管部門對本集團於有關區域進行的業務活動的獎勵補貼。概無與補助相關之未達成條件。

其他收益及虧損的分析如下：

其他收益及虧損：

匯兌收益淨額

出售來自合營公司的應收貸款之收入

按公平值計入損益之財務資產之虧損

二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
3	768
88	—
(21)	(109)
70	659

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／（計入）下列項目得出：

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務：			
核數師酬金		830	860
物業、機器及設備折舊	13	2,335	2,299
使用權資產折舊	15	1,133	1,004
無形資產攤銷	17	2,376	2,379
按攤銷成本計量之財務資產減值虧損，淨額	21、36	1,000	1,150
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	5	(81)	(162)
出售物業、機器及設備項目虧損		—	1
政府補助	5	(422)	(557)
匯兌收益淨額	5	(3)	(768)
按公平值計入損益之財務資產之虧損	5	21	109
與短期租賃有關的開支	15	—	100
已售存貨成本（包括撇減存貨零 （二零二三年：人民幣1,023,000元））		18,791	23,431
董事袍金（附註8(a)）	8	377	400
其他員工成本：			
—薪金及其他福利		12,197	12,948
—退休福利計劃供款		1,621	932
員工成本總額		14,195	14,280
租金收入總額		(11,305)	(8,839)
減：於年內產生租金收入之直接經營開支		742	1,161
		(10,563)	(7,678)



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
持續經營業務：		
最終控股公司之貸款利息	20,269	24,964
銀行貸款利息	1,994	2,885
租賃負債利息	91	36
	22,354	27,885

8. 董事及主要行政人員酬金及最高薪酬人士

根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)節以及《公司（披露董事利益資料）規例》第2部分，年度董事及主要行政人員酬金披露如下：

(a) 董事及主要行政人員酬金

本年度已付或應付本公司董事（包括主要行政人員）之酬金詳情如下：

二零二四年：

執行董事：

崔明壽先生（附註i）
王宜美先生（附註i、ii）
胡亮先生（附註i）

獨立非執行董事：

尹德勝先生
王殿杰先生（附註v）
趙美然女士
李雪先生
王亞平先生（附註vi）

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效掛鈎花紅 人民幣千元	以權益結算的 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
崔明壽先生（附註i）	-	-	-	-	-	-
王宜美先生（附註i、ii）	-	-	-	-	-	-
胡亮先生（附註i）	-	-	-	-	-	-
尹德勝先生	109	-	-	-	-	109
王殿杰先生（附註v）	46	-	-	-	-	46
趙美然女士	109	-	-	-	-	109
李雪先生	109	-	-	-	-	109
王亞平先生（附註vi）	4	-	-	-	-	4
	377	-	-	-	-	377

8. 董事及主要行政人員酬金及最高薪酬人士（續）

(a) 董事及主要行政人員酬金（續）

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效掛鈎花紅 人民幣千元	以權益結算的 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零二三年						
執行董事：						
崔明壽先生（附註i、iii）	-	-	-	-	-	-
王宜美先生（附註i、ii、iii）	-	-	-	-	-	-
胡亮先生（附註i）	-	-	-	-	-	-
高玉貞先生（附註i、iv）	-	-	-	-	-	-
袁治先生（附註i、iv）	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：						
尹德勝先生	100	-	-	-	-	100
王殿杰先生	100	-	-	-	-	100
趙美然女士	100	-	-	-	-	100
李雪先生	100	-	-	-	-	100
	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>400</u>

附註：

- (i) 執行董事及非執行董事亦為最終控股公司之董事或僱員，並就彼等為本公司及本集團管理事務所提供之服務從最終控股公司收取酬金。並無合理基準以劃撥任何金額予本集團。
- (ii) 王宜美先生亦為本公司之行政總裁，且已於二零二五年三月二十四日辭任行政總裁職務。
- (iii) 執行董事於二零二三年一月六日獲委任。
- (iv) 執行董事於二零二三年一月六日辭任。
- (v) 獨立非執行董事於二零二四年六月二十六日獲委任。
- (vi) 獨立非執行董事於二零二四年十二月二十日獲委任。

上文所述獨立非執行董事之酬金主要為彼等作為本公司董事身份所收取之服務酬金。

年內並無有關董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金之安排。

於本年度及去年，本集團並無向董事或主要行政人員支付酬金作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

8. 董事及主要行政人員酬金及最高薪酬人士（續）

(b) 最高薪酬人士

本集團最高薪酬之五名人士中並無董事（二零二三年：無）。該五名（二零二三年：五名）人士之酬金如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,992	1,948
退休福利計劃供款	178	210
	<u>2,170</u>	<u>2,158</u>

酬金介乎以下範圍內之最高薪人士人數如下：

	二零二四年 員工人數	二零二三年 員工人數
零至港幣1,000,000元	<u>5</u>	<u>5</u>

於本年度及過往年度，本集團並無向五名最高薪酬人士支付酬金，作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

9. 所得稅

香港

香港利得稅已根據本年度及過往年度於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%（二零二三年：16.5%）稅率計提。

中國內地

根據中國內地企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，本年度及過往年度之中國內地附屬公司之稅率均為25%。本公司之非全資附屬公司山東啟華教育科技有限公司被認定為高新技術企業，及於本年度及過往年度合資格享有15%的優惠企業所得稅稅率。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務：		
即期稅項		
年度支出	103	217
過往年度超額撥備	(149)	—
	<u>(46)</u>	<u>217</u>
遞延稅項（附註26）	3,922	(12,980)
	<u>3,876</u>	<u>(12,763)</u>
年度稅項開支／（抵免）總額		

9. 所得稅（續）

中國內地（續）

按本公司及其大部分附屬公司原居地司法權區的法定稅率計算的稅前虧損適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支，以及適用稅率與實際稅率之對賬如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務：		
除稅前虧損	(33,289)	(60,411)
按本地所得稅稅率25%計算之稅項	(8,322)	(15,103)
合營企業應佔虧損（溢利）	1,305	(1,423)
不可扣稅開支	2,720	3,019
毋須課稅收入	(1,304)	(921)
未確認稅項虧損	8,594	901
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	861	1,293
過往年度超額撥備	(149)	—
優惠稅率的影響	171	479
研發費用加計扣除	—	(155)
動用稅項虧損	—	(853)
年度所得稅開支／（抵免）	<u>3,876</u>	<u>(12,763)</u>

附註：已使用本集團絕大部分業務所在司法權區之本地稅率，即中國內地企業所得稅稅率。

10. 股息

於截至二零二四年十二月三十一日止年度期間並無向本公司普通股股東派付或擬派任何股息（二零二三年十二月三十一日：無）。

11. 已終止經營業務

於二零二四年十一月二十九日，核建青控開發建設有限公司（本公司擁有51%權益之附屬公司）（「賣方」）與一名獨立第三方蚌埠市淮盈投資管理有限公司（「買方」）訂立買賣協議（「買賣協議」），以向買方出售附屬公司蚌埠市淮翼建設發展有限公司（「淮翼建設」）之95%股權。交易之詳細資料載於本公司日期為二零二四年十二月十八日之通函。

出售事項（「出售事項」）已於二零二四年十二月二十六日（「完成日期」）完成，且根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」構成一項已終止經營業務，原因為淮翼建設的業務為本集團的主要業務之一。綜合損益表中的比較數字已將淮翼建設的業績重列為已終止經營業務。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 已終止經營業務（續）

已終止經營業務的業績分析如下：

	自二零二四年 一月一日 起至完成日 期止期間 人民幣千元	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
其他收入	386	20
開支	(8)	(3)
除稅前溢利	378	17
稅項	(95)	(5)
出售一間附屬公司之收益（扣除所得稅零）（附註27）	19,266	—
來自已終止經營業務之年內溢利	19,549	12
經營現金流入	(99,990)	11
投資現金流入	—	—
融資現金流入	360,000	—
現金流入淨額	260,010	11

12. 每股虧損

母公司普通股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按照以下數據計算：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 （經重列）
母公司普通股權持有人應佔（虧損）／溢利		
—來自持續經營業務	(34,847)	(47,335)
—來自已終止經營業務	19,535	11
	(15,312)	(47,324)

	股份數目 二零二四年	二零二三年
股份數目		
年內已發行普通股加權平均數	998,553,360	998,553,360

本公司於兩個年度均無已發行潛在攤薄普通股。

13. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	機器及機械 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日						
成本	51,860	282	116	2,592	229	55,079
累計折舊及減值	(10,848)	(216)	(70)	(1,238)	(218)	(12,590)
賬面淨值	41,012	66	46	1,354	11	42,489
於二零二四年一月一日						
扣除累計折舊及減值	41,012	66	46	1,354	11	42,489
添置	-	-	3	18	-	21
出售	-	-	-	(2)	-	(2)
年度計提折舊撥備	(1,932)	(29)	(8)	(366)	-	(2,335)
匯兌調整	266	5	-	45	-	316
於二零二四年十二月三十一日之 成本，扣除累計折舊及減值	39,346	42	41	1,049	11	40,489
於二零二四年十二月三十一日						
成本	51,860	282	119	2,566	229	55,056
累計折舊及減值	(12,514)	(240)	(78)	(1,517)	(218)	(14,567)
賬面淨值	39,346	42	41	1,049	11	40,489

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日就租賃土地之賬面淨值分別為約人民幣14,387,000元及人民幣14,526,000元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度就租賃土地之折舊總額為約人民幣1,288,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣1,209,000元）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團已質押賬面淨值約人民幣25,029,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣25,630,000元）的物業、機器及設備，以獲取授予本集團的銀行融資（附註25）。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備（續）

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	機器及機械 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日						
成本	50,864	278	116	2,587	229	54,074
累計折舊及減值	(8,832)	(185)	(59)	(880)	(214)	(10,170)
賬面淨值	<u>42,032</u>	<u>93</u>	<u>57</u>	<u>1,707</u>	<u>15</u>	<u>43,904</u>
於二零二三年一月一日						
扣除累計折舊及減值	42,032	93	57	1,707	15	43,904
添置	632	–	–	16	–	648
出售	–	–	–	(1)	–	(1)
年度計提折舊撥備	(1,887)	(28)	(11)	(369)	(4)	(2,299)
匯兌調整	235	1	–	1	–	237
於二零二三年十二月三十一日之 成本，扣除累計折舊及減值	<u>41,012</u>	<u>66</u>	<u>46</u>	<u>1,354</u>	<u>11</u>	<u>42,489</u>
於二零二三年十二月三十一日						
成本	51,860	282	116	2,592	229	55,079
累計折舊及減值	(10,848)	(216)	(70)	(1,238)	(218)	(12,590)
賬面淨值	<u>41,012</u>	<u>66</u>	<u>46</u>	<u>1,354</u>	<u>11</u>	<u>42,489</u>

14. 投資物業

投資物業
總計
人民幣千元

公平值

於二零二三年一月一日	460,875
於損益確認之公平值減少	(29,202)
匯兌調整	1,960
於二零二三年十二月三十一日	433,633
於損益確認之公平值減少	(3,288)
匯兌調整	2,631
於二零二四年十二月三十一日	<u>432,976</u>

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值乃由本公司董事經參考獨立專業合資格估值師睿力評估諮詢有限公司於該日進行的物業估值後估計。

投資物業根據經營租賃租予關聯方及第三方，更多有關詳情概要載於財務報表附註15及附註33(iii)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，層級一與層級二之間並無轉移，及層級三並無任何轉入或轉出（二零二三年：無）。本集團的政策為公平值層級之間的轉移於報告期末發生時確認。

投資物業於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的公平值屬層級三經常性公平值計量，其採用重大不可觀察輸入數據（即並非來自市場數據的輸入數據），該等層級三公平值計量結餘的年內變動如下：

總計
人民幣千元

公平值

於二零二三年一月一日	460,875
於損益確認之公平值減少	(29,202)
匯兌調整	1,960
於二零二三年十二月三十一日	433,633
於損益確認之公平值減少	(3,288)
匯兌調整	2,631
於二零二四年十二月三十一日	<u>432,976</u>



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

14. 投資物業（續）

下表載列為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均	
			二零二四年	二零二三年
位於香港的住宅物業	收入資本化方法	年期回報率	2.6%	2.3%
		復歸回報率	3.1%	2.8%
		每平方呎之復歸月租	41.3港元	40.3港元
位於香港的工商物業	收入資本化方法	年期回報率	3.3%	2.9%
		復歸回報率	3.8%	3.4%
		每平方呎之復歸月租	16.1港元	14.9港元
位於香港的商業物業	收入資本化方法	年期回報率	2.2%	2%
		復歸回報率	2.2%	2%
		每平方呎之復歸月租	45港元	48.5港元
位於中國內地的商業物業	收入資本化方法	年期回報率	6.4%	6.8%
		復歸回報率	3.4%	3.8%
		每平方米之復歸月租	人民幣102元	人民幣108元
位於中國內地的泊車位	直接比較法	每個泊車位之經調整市價	人民幣170,000元	人民幣150,000元

公平價值計量乃基於投資物業獲得完全充分使用（與其實際用途相同）作出。

根據收入資本化方法，公平值乃經考慮有關物業權益的現行租金及租賃之潛在復歸率進行估計，然後應用年期回報率及復歸回報率以計出有關物業的市值。假設其他輸入數據保持不變，復歸租金增加（減少）會導致投資物業的公平值增加（減少）。年期回報率及復歸回報率增加（減少）會導致投資物業的公平值減少（增加）。

根據直接比較法，公平值乃假設每個泊車位在目前狀態及空置情況下出售。經參考相關市場可參閱銷售交易，選擇毗鄰的可資比較物業，並就如位置等因素之差異作出調整。經調整市價增加（減少）會導致泊車位的公平值增加（減少）。

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其營運的物業多個項目的租賃合約。物業的租期通常為3年。其他設備的租期通常為12個月或以下及／或個別而言屬低價值。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

本集團的使用權資產的賬面值及年內變動如下：

	租賃物業 人民幣千元
於二零二三年一月一日	812
添置	1,724
折舊費用	<u>(1,004)</u>
於二零二三年十二月三十一日	1,532
租賃修改	1,119
折舊費用	<u>(1,133)</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u><u>1,518</u></u>



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

15. 租賃（續）

本集團作為承租人（續）

(b) 租賃負債

租賃負債的賬面值（計入計息銀行及其他借款）及年內變動如下：

	租賃負債 人民幣千元
於二零二三年一月一日	917
新租賃	1,724
年內確認利息增幅	36
付款	(1,145)
	<u>1,532</u>
於二零二三年十二月三十一日之賬面值	<u>1,532</u>
分析為：	
流動部分	955
非流動部分	<u>577</u>
於二零二四年一月一日	1,532
租賃修改	1,119
年內確認利息增幅	91
付款	(1,210)
	<u>1,532</u>
於二零二四年十二月三十一日之賬面值	<u>1,532</u>
分析為：	
流動部分	1,170
非流動部分	<u>362</u>
	<u>1,532</u>

租賃負債的到期日分析於綜合財務報表附註36披露。

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租賃負債利息	91	36
使用權資產折舊開支	1,133	1,004
與短期租賃有關的開支	—	100
	<u>1,224</u>	<u>1,140</u>
於損益中確認的款項總額	<u>1,224</u>	<u>1,140</u>

15. 租賃（續）

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租出其投資物業（附註14），包括香港三項物業及中國內地一項商業物業之單位組合和136個泊車位。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並按照當時當前市況計提定期租金調整撥備。年內，本集團確認的租金收入為人民幣11,305,000元（二零二三年：人民幣8,839,000元），有關詳情載於綜合財務報表附註5。

於二零二四年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間應收未貼現租賃付款如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	11,085	8,508
一年後及兩年內	8,857	8,509
兩年後及三年內	8,600	8,514
三年後及四年內	8,685	8,599
四年後及五年內	8,771	8,684
五年後	17,086	25,973
	63,084	68,787

16. 商譽

人民幣千元

於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日：

成本	5,210
累計減值	(3,240)
賬面淨值	1,970

就業務合併所收購之商譽已於收購時分配至個別現金產生單位（「現金產生單位」），包括從事研發、生產及銷售教育裝備業務之附屬公司。

商譽減值測試

現金產生單位的可收回金額按所計算的使用價值釐定。使用價值乃根據高級管理層已審批的五年期財務預算所編製的現金流量預測得出。應用於現金流量預測的貼現率為18%（二零二三年十二月三十一日：18%）。產業產品單位超過五年期的現金流量乃根據2.5%（二零二三年十二月三十一日：2.5%）的每年增長率推算，該增長率按照行業增長預測數字釐定。

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，現金產生單位的使用價值計算已使用假設。下文載述管理層為進行商譽減值測試而用作現金流量預測基礎的各個關鍵假設：

折現率—使用的折現率為扣稅前的折現率，反映了與相關單元有關的特定風險。

對生產及銷售教育設備業務的市場發展及貼現率的關鍵假設所分配的數值與外部資料來源一致。

基於管理層評估，並無就商譽及相關非流動財務資產確認減值虧損。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 其他無形資產

二零二四年十二月三十一日

於二零二四年一月一日之成本，扣除累計攤銷：
年內計提攤銷撥備

賬面淨值

於二零二四年十二月三十一日：

成本
累計攤銷

賬面淨值

外觀設計專利
人民幣千元

10,199

(2,376)

7,823

24,343

(16,520)

7,823

外觀設計專利
人民幣千元

二零二三年十二月三十一日

於二零二三年一月一日之成本，扣除累計攤銷：
年內計提攤銷撥備

賬面淨值

於二零二三年十二月三十一日：

成本
累計攤銷及減值

賬面淨值

12,578

(2,379)

10,199

24,343

(14,144)

10,199

18. 投資合營公司

分佔合營公司的資產淨值

二零二四年
人民幣千元

二零二三年
人民幣千元

4,394

9,612

本集團的合營公司詳情如下：

名稱	註冊資本詳情	註冊成立／ 註冊及經營地點	擁有權	投票權	溢利分攤	主要活動
核建青控(山東)項目管理有限公司	人民幣 10,000,000元	中國／中國內地	50%	50%	50%	建築工程監督及工程成本 顧問業務
惠州市焱隆置業有限公司	人民幣 10,000,000元	中國／中國內地	49%	49%	49%	房地產開發業務
核建青控建設工程有限公司 （「核建青控建設」）	人民幣 50,000,000元	中國／中國內地	50%	50%	50%	建築工程監督及工程成本 顧問業務

上述投資由本公司間接持有。

上述合營公司的財政年度的期間與本集團一致。

年內應佔合營公司（虧損）／溢利
應佔合營公司全面（虧損）／收益總額
本集團於合營公司投資之總賬面金額

二零二四年
人民幣千元

二零二三年
人民幣千元

(5,218)

5,694

(5,218)

5,694

4,394

9,612



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

18. 投資合營公司（續）

重要合營公司財務資料概要：

核建青控建設

於十二月三十一日

流動資產

非流動資產

流動負債

資產淨值

本集團分佔資產淨值

截至十二月三十一日止年度

收益

來自持續經營業務的（虧損）／溢利

全面（虧損）／收益總額

單獨非重大合營公司的匯總財務資料

二零二四年
人民幣千元

二零二三年
人民幣千元

82,371

91,802

1,760

1,956

(75,774)

(74,919)

8,357

18,839

4,179

9,065

21,008

173,314

(10,482)

13,094

(10,482)

13,094

於十二月三十一日

二零二四年
人民幣千元

二零二三年
人民幣千元

23

(853)

215

547

本集團分佔溢利及全面收益總額

本集團於該等合營公司權益的賬面值總額

19. 按公平值計入損益之財務資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非上市投資，按公平值計量	-	2,058

於二零一六年六月二十九日，本公司全資附屬公司（「認購人」）訂立認購協議，據此，認購人同意認購CMBI（於開曼群島註冊成立為獲豁免獨立投資組合有限公司）之亞洲債券基金獨立投資組合（「子基金」）內之A類股份，總代價為1,795,000美元（相當於約人民幣11,950,000元）。子基金為一項基金（「該基金」）之獨立投資組合，由招銀國際資產管理有限公司管理。認購子基金之A類股份（相當於子基金已發行A類股份總數約8.50%）已於二零一六年七月七日完成。

該基金之目的為產生利息收入及長期資本增值，其資產淨值中最少70%投資於不同類別之固定收入證券及工具以及衍生財務工具作投資及對沖用途。子基金之資產淨值中不多於30%可能投資於未能符合上述要求之資產。

子基金之股份可按贖回價贖回，有關贖回價相當於緊接交易日期前於估值日期之每股資產淨值。在該基金之董事認為符合子基金之利益或當符合若干條件之情況下，子基金可按當前之贖回價全部或部份贖回由任何人士所持有之子基金股份。每股價格相等於子基金清算後經所產生之所有負債或或然負債調整後之每股資產淨值。

子基金並無保證或目標派息水平。子基金可全權酌情向股東申報子基金並無、部份或全部產生或收取之收入、已確認資本收益及資金。

於二零二零年，本集團出售13,500股股份（佔所持有全部股份76%）及將其餘4,377.64股股份由非流動資產重新分類至流動資產，因管理層計劃在近期內將其出售。

於二零二四年，本集團出售於子基金之餘下股份，收到所得款項淨額人民幣2,072,000元。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

20. 存貨

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
原材料	7,344	8,401
製成品	2,940	4,913
開發中的物業	—	373,484
	10,284	386,798

年內，已售存貨成本人民幣18,791,000元（二零二三年：人民幣23,431,000元）確認為開支，且未確認撥備（二零二三年：人民幣1,023,000元）撇減至存貨的可變現淨值。

21. 應收賬款及其他應收款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收賬款	12,069	7,672
減：信貸虧損撥備	(3,612)	(2,612)
	8,457	5,060
按金、預付款項及其他應收款項（附註）	23,245	18,823
減：信貸虧損撥備	(195)	(195)
	23,050	18,628
所得稅墊款	—	2,423
可收回增值稅	293	900
	31,800	27,011

附註：此金額包括向甲方支付的按金總額人民幣20,000,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣15,000,000元），甲方為一家地方政府擁有的實體，最初擬與本集團合作收購中國的若干土地使用權，以用於建議房地產開發項目。該款項最終由乙方支付的人民幣20,000,000元顧問費用提供資金，乙方為一家獨立建築承包商，希望承擔與建議房地產開發項目相關的建築及／或其他角色。有關資金透過本集團及附屬公司的合營公司向甲方存入存款。顧問費人民幣20,000,000元在本集團財務報表（附註33(vi)）中以應付一間合營公司款項入帳。由於當地政府涵蓋建議房地產開發項目的整體規劃發生變動，該項目無法進行。

二零二五年一月八日，乙方向中國當地法院提出針對合營公司、該附屬公司及甲方的令狀，要求退還顧問費及應計利息。經當地法院調解，甲方同意將人民幣2,000,000元連同應計利息直接退還至乙方指定的銀行賬戶，乙方同意撤回其法律行動。各方亦同意甲方直接與乙方和解，代表該附屬公司及合營公司在建議房地產開發項目項下的權利及義務解除。二零二五年二月二十七日，甲方安排與乙方直接和解，案件被撤回，同時終止確認人民幣20,000,000元按金及同等金額的應付一間合營公司款項。

21. 應收賬款及其他應收款項（續）

根據本集團與其客戶的貿易條款，本集團一般要求預先付款，惟若干客戶允許給予信貸期。信貸期一般為三個月，重大客戶則長達六個月或以上。每位客戶均設有信貸上限。本集團尋求對其未結算應收賬款維持嚴格控制，並設有信貸管理部門以將信貸風險降至最低。高級管理層會定期審查逾期欠款。本集團面臨信貸集中風險，乃由於應收賬款總額的31%及92%分別來自本集團生產及銷售教育裝備分部的最大客戶及五大客戶。本集團不就其應收賬款持有任何抵押品或設有任何其他增強信貸安排。應收賬款並不計息。

按金、預付款項及其他應收款項主要指已付供應商及其他方的預付款項及按金。預期信貸虧損乃採用虧損率方法經參考本集團相似債務人之過往虧損記錄而估計，並予調整以反映當前情況及未來經濟情況預測（如適用）。

應收賬款於報告期末按發票日呈列並扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
1個月內	4,153	2,695
1至2個月	444	40
2至3個月	—	1,362
超過3個月	3,860	963
	8,457	5,060

應收賬款減值虧損撥備之變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年初	2,612	1,462
減值虧損淨額	1,000	1,150
年末	3,612	2,612

除單獨評估因信貸風險顯著上升而發生信貸減值的債務人的預期信貸虧損外，本集團於每個報告日期使用撥備矩陣共同計量預期信貸虧損，藉此進行減值分析。撥備率乃根據按相似虧損規律分組的不同客戶群組之逾期天數而設定。計算方式反映概率加權結果、金錢時間價值以及於報告日期可取閱有關過往事件、當前狀況及未來經濟情況預測的有理據資料。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

21. 應收賬款及其他應收款項（續）

下表列載有關按撥備矩陣分析的本集團應收賬款信貸風險敞口的資料：

於二零二四年十二月三十一日

	即期	逾期	總計
預期信貸虧損率	9.31%	44.86%	29.93%
賬面總額（人民幣千元）	5,069	7,000	12,069
預期信貸虧損（人民幣千元）	472	3,140	3,612

於二零二三年十二月三十一日

	即期	逾期	總計
預期信貸虧損率	17.72%	46.20%	34.05%
賬面總額（人民幣千元）	3,274	4,398	7,672
預期信貸虧損（人民幣千元）	580	2,032	2,612

22. 現金及等同現金項目

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
現金及銀行結餘	113,457	57,599
定期存款	64,940	98,668
	178,397	156,267

於報告期末，本集團以人民幣計值原到期日為三個月或以下的現金及銀行結餘及定期存款為人民幣103,002,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣45,384,000元）。人民幣不能自由兌換其他外幣，然而，根據中國內地外匯管治條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲批准透過授權開展外匯兌換業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行的現金按每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。定期存款根據本集團的即時現金需求按不同期限作存款，且按相關期限的存款利率賺取利息。銀行結餘乃存於信譽良好及近期並無拖欠記錄的銀行或金融機構。

23. 應付賬款及其他應付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付賬款	2,811	339,364
應計費用及其他應付款項	9,805	30,144
其他應繳稅項	1,568	1,424
	14,184	370,932

應付賬款於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
1個月內	371	24,451
1至2個月	252	15,686
2至3個月	332	—
超過3個月	1,856	299,227
	2,811	339,364

應付賬款及其他應付款項並不計息且通常於90天期限內結算。

24. 合約負債

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銷售教育裝備之預收款項	226	1,736

本集團在客戶簽訂採購協議時向彼等收取預付款項，該等款項於簽立合約時確認為合約負債，直至就相關合約之收益獲確認。於年初記賬之合約負債已於本年度悉數確認為收益。於二零二四年十二月三十一日之結餘將於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認為收益。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

25. 計息銀行及其他借款

	實際利率(%)	二零二四年 到期	人民幣千元	實際利率(%)	二零二三年 到期	人民幣千元
即期						
租賃負債(附註15)	4.75		1,170	4.75		955
銀行貸款—有抵押	不適用	不適用	—	4.9-7.8	附註(b(i))	36,490
長期銀行貸款即期部分— 有抵押	3.85	2025	990	4.2	2024	990
			<u>2,160</u>			<u>38,435</u>
非即期						
租賃負債(附註15)	4.75	2026	362	4.75	2026	577
銀行貸款—有抵押	3.85	2031 附註(b(ii))	5,115	4.2	2031 附註(b(ii))	6,105
			<u>5,477</u>			<u>6,682</u>
			<u>7,637</u>			<u>45,117</u>
分析為：						
須償還之銀行貸款：						
一年內或應要求			1,980			37,480
第二年			990			990
第三至第五年(包括首尾兩年)			2,970			2,970
五年以上			165			2,145
			<u>6,105</u>			<u>43,585</u>
須償還之其他貸款：						
一年內			1,170			955
第二年			362			577
			<u>1,532</u>			<u>1,532</u>
			<u>7,637</u>			<u>45,117</u>

25. 計息銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資（二零二三年十二月三十一日：無）。
- (b) 本集團若干銀行貸款以下列方式作抵押：
- (i) 於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面總值人民幣127,143,000元之香港投資物業抵押擔保。該銀行貸款須按要求償還，並已於二零二四年悉數償還。截至二零二四年十二月三十一日，本集團仍在申請解除香港投資物業的抵押。
- (ii) 於報告期末本集團賬面淨值約人民幣25,029,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣25,630,000元）之物業、機器及設備作抵押擔保。

26. 遞延稅項

以下為本年度遞延稅項資產及負債之變動：

遞延稅項資產

	租賃負債	無形資產	減值虧損	已確認 稅項虧損	重估投資物業	總計
	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
於二零二三年一月一日	26	1,242	11,206	9,225	(3,587)	18,112
（於損益扣除）／計入損益	(26)	—	326	10,436	4,427	15,163
匯兌調整	—	—	—	38	—	38
於二零二三年十二月三十一日	—	1,242	11,532	19,699	840	33,313
於損益扣除	—	—	(3,320)	(47)	(555)	(3,922)
匯兌調整	—	—	—	—	39	39
於二零二四年十二月三十一日	—	1,242	8,212	19,652	324	29,430



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

26. 遞延稅項（續）

遞延稅項負債

	加速稅項折舊 人民幣千元
於二零二三年一月一日	16,982
於損益扣除	2,183
匯兌調整	54
	<u>19,219</u>
於二零二三年十二月三十一日	19,219
於損益扣除	—
匯兌調整	27
	<u>19,246</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>19,246</u>

為方便呈列，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表抵銷。下表載列本集團用於財務申報的遞延稅項結餘之分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	11,466	15,349
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	<u>1,282</u>	<u>1,255</u>

於二零二四年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為人民幣128,309,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣90,486,000元）。已就有關虧損人民幣81,081,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣81,081,000元）確認遞延稅項資產。由於並不認為很可能會有可用於抵銷之需課稅溢利，概無就餘下未動用稅項虧損人民幣47,228,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣9,405,000元）確認遞延稅項資產。根據香港現行稅務規例，稅項虧損人民幣38,268,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣28,132,000元）可無限期結轉。中國內地產生之結餘人民幣90,041,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣62,354,000元）可結轉五至十年。

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無就其在中國內地成立的附屬公司須繳交預扣稅的未匯付盈利確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見將來不太可能分派有關盈利。於二零二四年十二月三十一日，因於中國內地的附屬公司的投資而產生未被確認的遞延稅項負債的暫時差額總額合共約為人民幣1,071,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣9,390,000元）。

27. 出售附屬公司

誠如附註11所披露，出售淮翼建設已於二零二四年十二月二十六日完成。於出售日期，淮翼建設應佔資產及負債總額如下：

人民幣千元

總代價：	
現金代價	43,655

失去控制權的資產及負債分析：

人民幣千元

存貨	479,420
其他應收款項、按金及預付款項	4,594
現金及等同現金項目	260,448
應付賬款及其他應付款項	(391,876)
應付非控股股東款項	(326,973)

出售淨資產	25,613
-------	--------

出售附屬公司收益

已收代價	43,655
出售淨資產	(25,613)
直接應佔該出售的交易成本	(727)
非控股權益	1,951

出售收益（扣除所得稅零）（附註11）	19,266
--------------------	--------

出售產生的現金流出淨額：

以現金方式收取的代價	43,655
減：出售的現金及等同現金項目	(260,448)
減：出售直接產生的交易成本	(727)
	(217,520)



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

28. 股本

股份

法定股本數量為20,000,000,000股。每股面值為港幣0.1元。

已發行及繳足998,553,360股（二零二三年：998,553,360股）普通股

本公司股本變動概述如下：

於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、
二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日

二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
81,257	81,257
已發行股份數目	
股本 人民幣千元	
998,553,360	81,257

29. 有重大非控股權益之非全資附屬公司

本集團具有重大非控股權益之附屬公司詳情載列如下：

於報告期末非控股權益持有之權益百分比：

山東啟華教育科技有限公司
核建青控開發建設有限公司
蚌埠市淮翼建設發展有限公司

二零二四年	二零二三年
49%	49%
49%	49%
—	5%

分配予非控股權益之年內（虧損）／溢利：

山東啟華教育科技有限公司
核建青控開發建設有限公司
蚌埠市淮翼建設發展有限公司

二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
(803)	(1,771)
(1,515)	1,458
14	1
非控股權益於報告日之累計結餘：	
28,467	29,270
27,116	28,622
—	1,946

非控股權益於報告日之累計結餘：

山東啟華教育科技有限公司
核建青控開發建設有限公司
蚌埠市淮翼建設發展有限公司

29. 有重大非控股權益之非全資附屬公司（續）

上述附屬公司之財務資料摘要載列如下。有關披露金額並未扣除集團公司間之任何對銷及其他調整：

二零二四年	山東啟華教育 科技有限公司 人民幣千元	核建青控開發 建設有限公司 人民幣千元
收入	33,029	—
其他收入	—	16,597
開支總額	(34,668)	(6,071)
年內溢利／（虧損）	(1,639)	10,526
流動資產	31,311	103,025
非流動資產	41,740	8,181
流動負債	(6,047)	(26,503)
非流動負債	(5,115)	—
經營業務所得／（所用）現金流淨額	2,842	8,778
投資業務所得現金流淨額	—	43,612
融資活動所用現金流淨額	(1,255)	—
現金及等同現金項目增加／（減少）淨額	1,587	52,390

二零二三年	山東啟華教育 科技有限公司 人民幣千元	核建青控開發 建設有限公司 人民幣千元	蚌埠市淮翼 建設發展 有限公司 人民幣千元
收入	33,466	—	—
其他收入	—	6,571	20
開支總額	(37,080)	(3,595)	(8)
年內虧損	(3,614)	2,976	12
流動資產	32,154	47,899	377,363
非流動資產	52,546	52,983	—
流動負債	(6,490)	(24,693)	(338,343)
非流動負債	(6,105)	—	—
經營業務（所用）／所得現金流淨額	2,627	(8,332)	(11)
投資業務所用現金流淨額	638	—	—
融資活動所用現金流淨額	(1,299)	(912)	—
現金及等同現金項目減少淨額	1,966	(9,244)	(11)



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

30. 綜合現金流量表附註

產生自融資活動的負債之變動

	應付一間 合營公司款項 人民幣千元	計息銀行及 其他借款 人民幣千元	應付最終 控股公司款項 人民幣千元	應付非控股 權益股東款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月三十日	15,000	45,117	459,100	–	519,217
現金流量變動：					
來自一間合營公司的墊款	5,000	–	–	–	5,000
來自一間附屬公司之一名非控股 權益股東之墊款	–	–	–	400,000	400,000
償還一間附屬公司之一名非控股 權益股東之墊款	–	–	–	(40,000)	(40,000)
償還最終控股公司之墊款	–	–	(115,100)	–	(115,100)
租賃付款之本金部分	–	(1,119)	–	–	(1,119)
租賃付款之利息部分	–	(91)	–	–	(91)
銀行貸款付款	–	(37,478)	–	–	(37,478)
已付其他借款成本	–	(1,994)	(20,269)	–	(22,263)
產生自融資現金流量之變動	5,000	(40,682)	(135,369)	360,000	188,949
其他變動：					
匯兌調整	–	(2)	–	–	(2)
出售一間附屬公司	–	–	–	(360,000)	(360,000)
開始新租賃	–	1,119	–	–	1,119
利息開支	–	2,085	20,269	–	22,354
其他變動總額	–	3,202	20,269	(360,000)	(336,529)
於二零二四年十二月三十一日	20,000	7,637	344,000	–	371,637

30. 綜合現金流量表附註（續）

產生自融資活動的負債之變動（續）

	應付一間 合營公司款項 人民幣千元	計息銀行及 其他借款 人民幣千元	應付最終 控股公司款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月三十一日	—	49,456	459,100	508,556
現金流量變動：				
來自一間合營公司的墊款	15,000	—	—	15,000
租賃付款之本金部分	—	(1,109)	—	(1,109)
租賃付款之利息部分	—	(36)	—	(36)
銀行貸款付款	—	(5,569)	—	(5,569)
已付其他借款成本	—	(2,885)	(24,964)	(27,849)
產生自融資現金流量之變動	15,000	(9,599)	(24,964)	(19,563)
其他變動：				
匯兌調整	—	615	—	615
開始新租賃	—	1,724	—	1,724
利息開支	—	2,921	24,964	27,885
其他變動總額	—	5,260	24,964	30,224
於二零二三年十二月三十一日	15,000	45,117	459,100	519,217

31. 或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大或然負債。

32. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 應付合營公司注資	24,000	28,900



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 關連人士交易

於本年度，集團公司與關聯方訂立下列交易。

關聯方關係	交易類型	附註	交易金額		欠負／（欠負）結餘	
			二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
合營公司	貸款利息收入	(ii),(iv)	583	168	5,786	203,774
	減值撥備				-	(43,694)
合營公司	來自一間合營公司的墊款	(vi)	-	-	5,786 (20,000)	160,080 (15,000)
最終控股公司	貸款利息開支	(i),(ii)	20,269	24,964	(344,000)	(459,100)
中間控股公司	租金收入	(iii)	252	250	(21)	(21)
一間附屬公司的非控股股東	應付賬款	(v)	-	-	-	(333,788)

附註：

- (i) 於二零二四年十二月三十一日，最終控股公司之人民幣計值貸款人民幣344,000,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣344,000,000元）為無抵押，按固定加權平均年利率4.67%（二零二三年：5.55%）計息。到期日期為二零二六年十二月三十一日。然而，由於本集團無權將貸款的結付至少延期至自報告期末起計十二個月，因此該貸款被分類為流動負債。
- (ii) 於二零二零年五月七日，青島啟峰科技服務有限公司（「啟峰」，本公司間接全資附屬公司）、青島城鄉建設小額貸款有限公司（「青島城鄉建設小額貸款公司」）及惠州市九煜置業有限公司（「惠州九煜」，本集團的合營公司）訂立了貸款安排，據此，青島城鄉建設小額貸款公司（作為貸款代理）將根據貸款合同的條款向惠州九煜發放本金額為人民幣195,100,000元的貸款，由啟峰提供資金，貸期為2年且按固定年利率15%計息。

本公司的最終控股公司與啟峰訂立了貸款協議，據此，最終控股公司同意應啟峰的要求向啟峰提供金額為人民幣182,000,000元的無抵押貸款。有關貸款可由啟峰根據其實際需要，於根據貸款協議首次提款起計兩年內提款，年利率為3.85%。本集團已使用最終控股公司所提供的貸款，為將向惠州九煜提供的貸款提供資金。於二零二三年十二月三十一日，來自最終控股公司以人民幣計值的貸款人民幣115,100,000元為無抵押，並以平均年利率5.34%計息。貸款於二零二二年十二月二十四日已到期並須按要求償還。

於二零二三年十二月三十一日，已向惠州九煜提供人民幣計值貸款人民幣191,600,000元，按固定年利率15%計息。應收惠州九煜的利息款項為人民幣7,006,000元。於本年度，本集團並無確認貸款利息收入（二零二三年：人民幣零元）。根據管理層的判斷，由於貸款及利息已於二零二二年起已逾期，故貸款及利息將無法收回。根據貸款合同，貸款由惠州九煜擁有的租賃土地及樓宇（「相關抵押品」）及惠州市美樂置地實業有限公司擁有的惠州市炎隆置業有限公司（「惠州炎隆」，惠州九煜的股東）的權益擔保。

33. 關連人士交易（續）

附註：（續）

(ii) （續）

於二零二三年十二月三十一日，本集團來自合營公司的逾期應收貸款及利息人民幣154,912,000元，扣除撥備人民幣43,694,000元。於二零二三年十二月三十一日，董事認為，基於相關抵押品的公平值而言，相關抵押品的公平值與應收貸款及利息的賬面值相若。

於二零二三年十二月二十二日，啟峰與本公司的關聯方青島城投資產管理有限公司訂立了貸款轉讓協議，據此，啟峰（作為轉讓人）將自惠州九煜轉讓逾期應收貸款及利息予青島城投資產管理有限公司（作為承讓人），代價為人民幣155,000,000元。於二零二四年，有關轉讓已完成，代價已收取，並已確認收益人民幣88,000元。

同時，應付最終控股公司的無抵押貸款人民幣115,100,000元已悉數償還。

(iii) 本集團已根據一項經營租賃協議向一間中間控股公司華青發展（控股）集團有限公司租出一項香港住宅物業。於報告期末計入綜合財務狀況表之租戶之租金按金之應付中間控股公司未結算餘額人民幣21,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣21,000元）為無抵押、免息且並無固定還款期。

(iv) 於二零二四年十二月三十一日，本集團合營公司核建青控建設之人民幣計值貸款人民幣5,000,000元無抵押，到期日為二零二五年六月三十日。該貸款按固定年利率10%計息。本公司已確認該貸款之利息收入人民幣583,000元（截至二零二三年十二月三十一日止年度：人民幣168,000元）。

(v) 二零二一年六月，淮翼建設發佈永康苑安置房項目的建設招標公佈，項目預算為人民幣470,000,000元。二零二二年一月，其宣佈建設中標單位為中國核工業中原建設有限公司（非控股股東），中標金額為人民幣444,677,000元。淮翼建設與中國核工業中原建設有限公司簽訂建設項目合約，合約總額為人民幣444,677,000元。項目已於二零二二年六月開始施工，於二零二三年十二月三十一日，應付中國核工業中原建設有限公司的應付賬款為人民幣333,788,000元。應付賬款已於出售淮翼建設完成後終止確認。

(vi) 於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，應付合營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

本集團主要管理人員報酬：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
短期福利	<u>1,431</u>	<u>1,522</u>

董事及行政總裁薪酬的更多詳情載於財務報表附註8。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 按分類劃分的財務工具

於報告期末，各類財務工具的賬面值如下：

財務資產

二零二四年十二月三十一日

	按攤銷 成本計量之 財務資產 人民幣千元
應收賬款	8,457
計入其他應收款項之財務資產	21,209
應收合營公司款項	5,786
現金及等同現金項目	178,397
	213,849

二零二三年十二月三十一日

	強制指定為 按公平值計入 損益之財務資產 人民幣千元	按攤銷 成本計量之 財務資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
應收賬款	—	5,060	5,060
計入其他應收款項之財務資產	—	16,137	16,137
按公平值計入損益之財務資產	2,058	—	2,058
應收合營公司款項	—	160,080	160,080
現金及等同現金項目	—	156,267	156,267
	2,058	337,544	339,602

34. 按分類劃分的財務工具（續）

財務負債

二零二四年十二月三十一日

應付賬款
計入其他應付款項之財務負債
計息銀行及其他借款
最終控股公司之貸款
應付一間合營公司款項

按攤銷
成本計量之
財務負債
人民幣千元

2,811
9,535
7,637
344,000
20,000

383,983

二零二三年十二月三十一日

應付賬款
計入其他應付款項之財務負債
計息銀行及其他借款
最終控股公司之貸款
應付一間合營公司款項

按攤銷
成本計量之
財務負債
人民幣千元

339,364
26,899
45,117
459,100
15,000

885,480

35. 財務工具公平值及公平值層級

本集團的財務工具的賬面值及公平值合理相若。

管理層已評估，現金及等同現金項目、應收賬款、計入其他應收款項之財務資產、應收貸款、應付賬款以及計入其他應付款項之財務負債的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具的短期性質所致。

本集團管理層負責釐定計量財務工具公平值的政策及程序。於每個報告日期，管理層分析財務工具價值的變動，並釐定估值所採用的主要輸入數據，與審核委員會每年兩次就中期及年度財務報告討論估值過程及結果。



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

35. 財務工具公平值及公平值層級（續）

財務資產及負債的公平值乃按有關工具在雙方自願進行的即期交易（強迫或清算銷售除外）中可交換的金額入賬。以下為用於估算公平值的方法及假設：

計息銀行借款及最終控股公司之貸款及應付款項已透過貼現預期未來現金流並使用具相似條款、信貸風險及剩餘期限之工具的利率計算。於二零二四年十二月三十一日因本集團就計息銀行借款及最終控股公司之貸款及應付款項的自身不履約風險所產生的公平值變動獲評估為並不重大。

公平值層級

下表列示本集團的財務工具的公平值計量層級：

按公平值計量資產：

於二零二四年十二月三十一日

	用於公平值計量的各項			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (層級一)	重大可觀察 輸入數據 (層級二)	重大不可觀察 輸入數據 (層級三)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
按公平值計入損益之財務資產	-	-	-	-

於二零二三年十二月三十一日

	用於公平值計量的各項			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (層級一)	重大可觀察 輸入數據 (層級二)	重大不可觀察 輸入數據 (層級三)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
按公平值計入損益之財務資產	-	2,058	-	2,058

36. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括應收賬款及其他應收款項、應收貸款及利息、按公平值計入損益之財務資產、其他財務資產、現金及等同現金項目、應付賬款及其他應付款項、計息銀行及其他借款、應付最終控股公司款項以及最終控股公司之貸款。此等財務工具的主要目的是為本集團的運作籌集資金。

本集團的財務工具主要涉及的風險為外幣風險、其他價格風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。下文概述管理層就管理此等風險檢討並協定的政策。

外幣風險

本集團的業務中於香港進行業務之集團實體主要以港幣進行，而於香港及中國內地進行業務的集團實體均以人民幣進行，其功能貨幣分別為港幣及人民幣。本集團目前並無貨幣對沖政策。然而，管理層監察外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

下表顯示報告期末本集團的除稅前溢利因貨幣資產及負債之公平值變動在所有其他變量維持不變的情況下對港幣及美元匯率之合理可能變動的敏感度。

	港幣／美元 匯率 (下降)／上升 %	除稅前虧損 (減少)／增加 人民幣千元	權益(減少)／ 增加* 人民幣千元
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
倘人民幣兌港幣貶值	(5)	(1,739)	(7,061)
倘人民幣兌港幣升值	5	1,739	7,061
倘人民幣兌美元貶值	(5)	(1)	—
倘人民幣兌美元升值	5	1	—
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
倘人民幣兌港幣貶值	(5)	(2,789)	(6,922)
倘人民幣兌港幣升值	5	2,789	6,922
倘人民幣兌美元貶值	(5)	(9)	—
倘人民幣兌美元升值	5	9	—

* 不包括保留盈利



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

36. 財務風險管理目標及政策（續）

利率風險

本集團所承受的市場利率變動的風險主要與本集團以浮息的計息銀行借款有關。

下表列示在所有其他變量維持不變的情況下，本集團的除稅前溢利（通過浮息借款的影響）對利率合理可能變動的敏感度。

	基點 (下降) / 上升	除稅前虧損 (減少) / 增加 人民幣千元
截至二零二四年十二月三十一日止年度		
港幣	(100)	—
港幣	100	—
人民幣	(100)	(55)
人民幣	100	55
截至二零二三年十二月三十一日止年度		
港幣	(100)	(365)
港幣	100	365
人民幣	(100)	(71)
人民幣	100	71

36. 財務風險管理目標及政策（續）

信貸風險

現金及等同現金項目、應收賬款、計入其他應收款項之財務資產及應收合營公司款項的賬面值為本集團就財務資產所面對最大信貸風險。本集團實質上所有現金及等同現金項目存於管理層認為信貸質素高的香港及中國內地大型金融機構。本集團設有政策，根據市場聲譽、經營規模及財務背景，控制存於若干聲譽良好金融機構的存款規模，旨在限制任何單一金融機構產生的信貸風險。

本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行買賣。對所有擬以信貸期交易的客戶進行信用核證程序乃本集團政策。此外，應收款項結餘持續受監察，而本集團面對的壞賬風險並不重大。

本集團之財務資產的信貸風險來自對手方違約，最大程度風險相等於該等工具的賬面值。

最高風險及年末階段

下表列示根據本集團的信貸政策的信貸質素及就信貸風險所面對的最大風險，主要以已逾期的資料為依據（除非有其他資料而毋須使用過多成本或努力），以及於十二月三十一日的年末分級。

所呈列的金額為金融資產的賬面總值及就財務擔保合約承擔的信貸風險。

於二零二四年十二月三十一日

	全期預期信貸虧損				
	12個月				
	預期信貸虧損	階段1	階段2	階段3	簡化方法
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	總計 人民幣千元
合營公司貸款	5,786	—	—	—	5,786
應收賬款*	—	—	—	12,069	12,069
計入其他應收款項的財務資產					
— 正常**	21,404	—	—	—	21,404
現金及等同現金項目					
— 尚未逾期	178,397	—	—	—	178,397
	<u>205,589</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,069</u>	<u>217,656</u>



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

36. 財務風險管理目標及政策（續）

信貸風險（續）

最高風險及年末階段（續）

於二零二三年十二月三十一日

	全期預期信貸虧損				
	12個月 預期信貸虧損				
	階段1	階段2	階段3	簡化方法	總計
	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
合營公司貸款	5,168	—	198,606	—	203,774
應收賬款*	—	—	—	7,672	7,672
計入其他應收款項的財務資產					
— 正常**	16,332	—	—	—	16,332
現金及等同現金項目					
— 尚未逾期	156,267	—	—	—	156,267
	172,767	—	198,606	7,672	384,045

* 就本集團應用簡化減值方法的貿易應收款項而言，以撥備矩陣為基礎的資料於財務報表附註21內披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產內的金融資產的信貸質素，在未逾期且並無資料顯示金融資產的信貸風險自首次確認以來出現大幅增加的情況下被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「呆滯」。

本年度金融資產虧損撥備變動如下：

	合營公司貸款	應收賬款	其他應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年一月一日	43,694	1,462	195	45,351
本年度確認的減值虧損撥備／（撥回）	<u>—</u>	<u>1,150</u>	<u>—</u>	<u>1,150</u>
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	43,694	2,612	195	46,501
出售時撥回	(43,694)	—	—	(43,694)
本年度確認為減值虧損撥備	<u>—</u>	<u>1,000</u>	<u>—</u>	<u>1,000</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>3,612</u>	<u>195</u>	<u>3,807</u>

有關本集團面對的應收賬款的信貸風險的更多定量數據披露於財務報表附註21。

36. 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險

本集團運用循環流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。該工具計及其財務工具及財務資產（例如應收賬款）的到期日以及預計經營業務現金流量等因素。

本集團的目標是通過使用銀行貸款、來自最終控股公司及一家中間控股公司的貸款及應付最終控股公司的款項、應付給一家合營公司的租賃負債及其他計息貸款，在資金的連續性及靈活性之間保持平衡。根據財務報表中反映的借款賬面值，截至二零二四年十二月三十一日，本集團99%的債務將在一年內到期（二零二三年十二月三十一日：99%）。

本集團之目標為透過使用計息銀行及其他借款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。於本集團的短期及長期借款到期時且需要資金的情況下與最終控股公司或大型銀行重續貸款協議乃本集團政策。

於報告期末，本集團財務負債按照合約未貼現付款計算的到期日情況如下：

二零二四年十二月三十一日

	賬面值 人民幣千元	應要求 或並無 固定還款期 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及其他應付款項	12,346	12,346	—	—	12,346
計息銀行及其他借款	7,637	990	2,160	4,487	7,637
最終控股公司之貸款及應付款項	344,000	360,340	—	—	360,340
應付一家合營公司款項	20,000	20,000	—	—	20,000
	383,983	393,676	2,160	4,487	400,323



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

36. 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險（續）

二零二三年十二月三十一日

	賬面值 人民幣千元	應要求 或並無 固定還款期 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及其他應付款項	366,263	366,263	–	–	366,263
計息銀行及其他借款	45,117	37,479	1,945	7,060	46,484
最終控股公司之貸款及應付款項	459,100	115,100	360,340	–	475,440
應付一家合營公司款項	15,000	15,000	–	–	15,000
	<u>885,480</u>	<u>533,842</u>	<u>362,285</u>	<u>7,060</u>	<u>903,187</u>

資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團各實體將可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團整體策略與去年維持不變。

本集團之資本架構包括淨債項（包括應付賬款及其他應付款項、計息銀行及其他借款、最終控股公司之貸款，減去現金及等同現金項目）以及母公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。於報告期末的資產負債比率如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款項	12,346	366,263
計息銀行及其他借款	7,637	45,117
最終控股公司之貸款	344,000	459,100
減：現金及等同現金項目	178,397	156,267
淨債項	<u>185,586</u>	<u>694,870</u>
權益總額	<u>339,122</u>	<u>354,211</u>
權益及淨債務	<u>524,708</u>	<u>1,068,424</u>
資產負債比率	<u>35%</u>	<u>67%</u>

37. 本公司財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表的資料如下：

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	738	973
於附屬公司之權益	231,665	232,971
非流動資產總值	232,403	233,944
流動資產		
其他應收款項	399	391
現金及等同現金項目	2,500	92,233
流動資產總值	2,899	92,624
流動負債		
其他應付款項及應計費用	2,610	2,800
應付附屬公司款項	36,053	98,351
計息銀行及其他借款	—	36,489
流動負債總額	38,663	137,640
流動負債淨值	(35,764)	(45,016)
資產總值減流動負債	196,639	188,928
資產淨值	196,639	188,928
權益		
股本	81,257	81,257
儲備（附註）	115,382	107,671
權益總額	196,639	188,928



綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 本公司財務狀況表（續）

附註：

本公司儲備概況如下：

	繳入增值 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日 年度溢利及全面收益總額	623,103 —	314 —	(511,839) (3,907)	111,578 (3,907)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日 年度溢利及全面收益總額	623,103 —	314 —	(515,746) 8,025	107,671 8,025
於二零二四年十二月三十一日	<u>623,103</u>	<u>314</u>	<u>(507,721)</u>	<u>115,382</u>

本公司之繳入增值指於集團重組生效當日一間前附屬公司之綜合股東資金與根據一九九七年進行之先前集團重組發行之本公司股本面額間之差額。基於二零二一年五月十一日名列股東名冊的股東每持有1股現有股份獲發一股供股股份的基準進行供股，發行價為每股供股股份約人民幣0.32元（港幣0.39元），導致發行499,276,680股股份，總現金代價（扣除開支前）為人民幣161,539,154元。

根據百慕達一九八一年公司法（修訂本），繳入增值亦可供分派予股東。然而，在下列情況下，公司不得自繳入增值宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 公司當時或於作出派付後將會無法償還到期負債；或
- (b) 公司資產之可變現價值會因而低於其負債、已發行股本及股份溢價賬（如有）之總和。

38. 報告期後事項

截至綜合財務報表刊發日期，概無任何須予披露或說明的報告期後重大事項。

39. 批准財務報表

本財務報表於二零二五年三月二十四日經董事會批准並授權發行。



主要物業附表

地點	概約建築面積 (平方呎)	用途	租賃年期	本集團之擁有權
投資物業				
香港太古城太裕路5號 安盛台興安閣13樓E室	678	住宅	中期租賃	100%
香港九龍紅磡鶴翔街1號 維港中心1座9樓03至07號工場	16,225	工商	中期至長期租賃	100%
香港金鐘道89號 力寶中心2座18樓1805室之辦公室	1,554	商業	中期租賃	100%
中國內地山東省青島市市北區 龍城路39號4樓至6樓及 「二十世紀大廈」12樓至21樓之 全部辦公室單位及泊車位	179,908	商業	長期租賃	100%