



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)

2021  
年報



## 目錄

- 2 企業資料
- 4 主席報告書
- 8 五年財務概要
- 10 管理層討論及分析
- 19 董事之詳細履歷
- 21 董事會報告
- 29 企業管治報告
- 38 環境、社會及管治報告
- 49 獨立核數師報告
- 54 綜合損益表
- 55 綜合全面收益表
- 56 綜合財務狀況表
- 58 綜合權益變動表
- 59 綜合現金流量表
- 61 綜合財務報表附註
- 140 主要物業附表



## 董事會

### 執行董事：

高玉貞先生(主席)  
袁 治先生(副主席兼行政總裁)  
胡 亮先生

### 非執行董事：

李少然先生

### 獨立非執行董事：

尹德勝先生  
王殿杰先生  
趙美然女士  
李 雪先生

## 審核委員會

李 雪先生(主席)  
尹德勝先生  
王殿杰先生  
趙美然女士

## 薪酬委員會

王殿杰先生(主席)  
尹德勝先生  
趙美然女士  
李 雪先生

## 提名委員會

高玉貞先生(主席)  
尹德勝先生  
王殿杰先生  
趙美然女士  
李 雪先生

### 公司秘書

陳鄭良先生

### 授權代表

袁 治先生  
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

安永會計師事務所

### 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

### 香港股份登記及過戶分處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 股份代號

香港聯交所：499

### 網站

<http://www.qingdaohi.com>

# 主席報告書



各位股東：

本人欣然代表董事會(「董事會」)之董事(「董事」)提呈青島控股國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)之年度業績。

## 概覽

董事會認為，經營環境於本年度並無明顯改善。2019冠狀病毒病(「COVID-19」)自二零一九年爆發，導致中華人民共和國(「中國」)及香港經濟不穩，受挫及使各行各業受到不利影響。為克服COVID-19爆發帶來的挑戰，本集團將奉行審慎財務管理及嚴格成本控制，並繼續尋求良好業務及投資機遇以推動業務增長。董事相信疫情最終會穩定下來，長遠而言不會對本集團的營運造成重大影響。

## 物業租賃

於本年度，本集團於青島市之投資物業(稱為「二十世紀大廈」，包括13層地上樓層及136個地下泊車位)已全數租出。投資物業組合之整體表現保持穩定並產生穩定收入及現金流，以維持本集團之持續發展。

## 生產及銷售數碼化中文書法教育裝備

於本年度，本集團之研發、生產及銷售數碼化中文書法教育裝備之業務亦取得穩定增長。相對截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣34,100,000元，該分部於本年度錄得人民幣41,900,000元之收入。

有關增加乃主要由於COVID-19於二零二一年在中國逐漸得到控制，使本集團能夠恢復計劃工程，根據本集團客戶下達的採購訂單於教室安裝數碼化中文書法教育裝備。

經過我們銷售團隊的努力，數碼化中文書法教育裝備的銷售於二零二一年錄得穩定增長。董事對該分部的長期前景持樂觀態度。

## 提供委託貸款

本集團透過訂立委託貸款合同，拓展了其中國貸款融資業務。於二零二一年十二月三十一日，本金額人民幣174,100,000元(二零二零年：人民幣126,100,000元)已根據委託貸款合同由借款人提取。本集團深信有關委託貸款安排日後將繼續為本集團產生穩定利息收入。

## 物業開發

本公司已通過蚌埠市淮翼建設發展有限公司(「BCHYCDL」)於二零二一年三月以競標方式成功取得永康苑項目所在土地的土地使用權。詳見本公司分別於二零二一年三月十五日及二零二一年五月二十四日之公佈。完成收購BCHYCDL後，物業開發成為本集團的主要業務活動之一。

## 前景

憑藉全體業務夥伴、員工之共同努力及本集團最終控股股東青島城市建設投資(集團)有限責任公司之全力支持，本集團亦將努力取得穩定及良好業績。

本集團恪守宗旨，推動業務的長遠可持續發展，矢志為股東帶來穩定回報及最高股東價值。

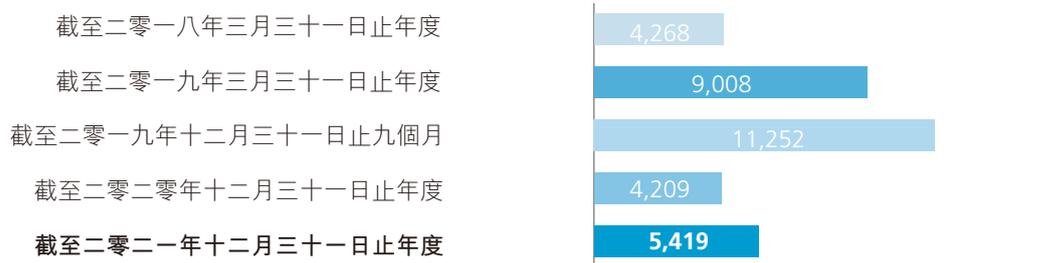
董事會、本集團管理層及全體員工將繼續竭盡所能，達成本集的業務目標及以不屈不撓精神迎難而上，為股東爭取佳績。本人謹對各位董事、股東、客戶與業務夥伴一直以來的信任及支持致以衷心感謝。

主席  
高玉貞

香港，二零二二年三月二十八日

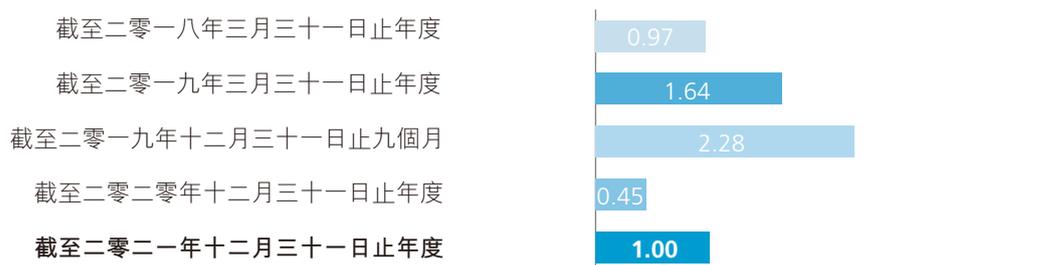
## 溢利(虧損)(附註1)

人民幣千元



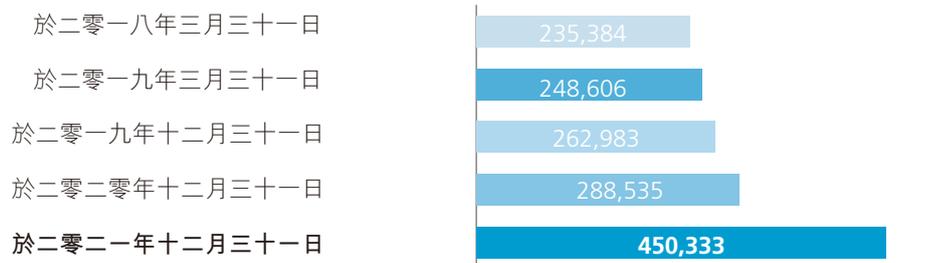
## 每股盈利(附註2)

人民幣分



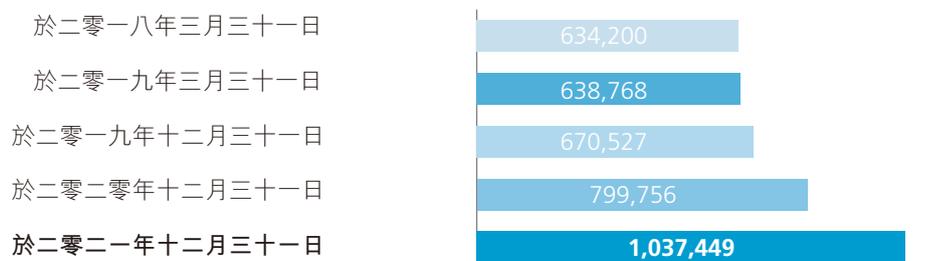
## 權益總額(附註3)

人民幣千元



## 總資產(附註4)

人民幣千元





# 五年財務概要

本集團於過去五個財政期間／年度的業績及資產、負債及非控股權益的概要如下：

	截至 二零一八年 三月三十一日止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元	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
收入	7,027	48,107	40,325	66,650	<b>69,260</b>
除稅前溢利	6,619	10,595	12,815	10,536	<b>12,503</b>
所得稅開支	(2,351)	(1,587)	(1,563)	(6,327)	<b>(7,084)</b>
年度／期間溢利	<u>4,268</u>	<u>9,008</u>	<u>11,252</u>	<u>4,209</u>	<u><b>5,419</b></u>
下列人士應佔：					
母公司擁有人	4,863	8,200	11,377	2,435	<b>8,362</b>
非控股權益	(595)	808	(125)	1,774	<b>(2,943)</b>
	<u>4,268</u>	<u>9,008</u>	<u>11,252</u>	<u>4,209</u>	<u><b>5,419</b></u>
	於三月三十一日 二零一八年 人民幣千元	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	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
總資產	634,200	638,768	670,527	799,756	<b>1,037,449</b>
總負債	(398,816)	(390,162)	(407,544)	(511,221)	<b>(587,116)</b>
	<u>235,384</u>	<u>248,606</u>	<u>262,983</u>	<u>288,535</u>	<u><b>450,333</b></u>
下列人士應佔：					
母公司擁有人	205,214	217,628	232,130	222,077	<b>384,873</b>
非控股權益	30,170	30,978	30,853	66,458	<b>65,460</b>
	<u>235,384</u>	<u>248,606</u>	<u>262,983</u>	<u>288,535</u>	<u><b>450,333</b></u>





# 管理層 討論及分析



### 業務回顧

於本年度，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、提供諮詢服務以及提供貸款融資及物業開發等業務。

#### 投資物業租賃

於本年度，來自位於香港及中國之物業租賃之租金收入約人民幣27,400,000元(二零二零年：人民幣27,900,000元)，佔本集團總收入之39.6%。

#### 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人民幣41,900,000元(二零二零年：人民幣34,100,000元)，佔本集團總收入之60.4%。

本集團已投資大量資本作數碼化中國書法教育裝備之研發及創新，故於此業務分部擁有穩定基礎。有賴銷售團隊的努力及中國政府針對COVID-19疫情的成功控制措施，該分部的業績於本年度錄得穩定增長。

#### 提供諮詢服務

於本年度，本集團提供諮詢服務並無錄得收益(二零二零年：人民幣4,700,000元)。諮詢服務主要包括為從事新區建築工程的物業開發商提供的諮詢服務。長遠而言，董事對該業務分部的重大商機持樂觀態度。

#### 貸款融資

於本年度，本集團貸款融資業務並無錄得收益(二零二零年：人民幣60,000元)。於本年度，本集團並無批出任何新貸款，因為業務活動受COVID-19疫情影響而減慢。

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。本集團秉持且尤其著重及必要採取審慎措施之原則。本集團將透過採用審慎信貸控制程序及維持業務增長與風險管理相平衡策略，繼續發展該業務。

#### 物業開發

於二零二一年三月，本集團在蚌埠市產權交易中心組織的公開掛牌出售過程中收購蚌埠市淮翼建設發展有限公司(「BCHYCDL」)的95%股權。BCHYCDL為於中國成立的有限公司，擁有中國安徽省蚌埠市淮上區規劃路北側、龍華路南側、永安街東側、永康街西側土地(「土地」)的土地使用權。誠如本公司日期為二零二一年三月十五日有關收購BCHYCDL之公佈所披露，該土地於二零二零年六月獲蚌埠市淮上區發展和改革委員會批准指定用於開發一個名為「永康苑南區項目」的住宅物業項目(「永康苑項目」)。永康苑項目的目標是要建造一個自給自足的社區，為1,356戶農民家庭提供住宅單位。於本年報日期，永康苑項目尚未開展建築工程。完成收購BCHYCDL後，物業發展成為本集團的主要業務之一。本集團於本年度並無於該分部錄得任何收益。



## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益及業績

於本年度，本集團錄得收入約人民幣69,300,000元(二零二零年：人民幣66,700,000元)。本集團於本年度錄得母公司股權持有人應佔溢利約人民幣8,400,000元(二零二零年：人民幣2,400,000元)。本年度每股盈利為人民幣1.00分(二零二零年：人民幣0.45分)。該增加主要由於投資物業公平值及其他收益增加，其由(i)應付本公司控股股東之利息開支增加；(ii)遞延稅項增加；及(iii)已付及應付法律及專業費用增加，部分抵銷。

本年度存貨成本約為人民幣24,600,000元(二零二零年：人民幣17,800,000元)。

本年度其他收入約為人民幣24,500,000元(二零二零年：人民幣2,800,000元)，即增加約人民幣21,700,000元。該大幅增加乃歸因於自二零二零年十二月起提取的委託貸款利息收入增加。

本年度僱員福利開支約為人民幣14,400,000元(二零二零年：人民幣10,600,000元)，即增加約人民幣3,800,000元。該增加主要由於生產及銷售數碼化中文書法教育裝備分部聘請更多員工以及向營銷員工支付的佣金增加所致。

本年度其他經營開支約為人民幣27,800,000元(二零二零年：人民幣21,900,000元)，即增加約人民幣5,900,000元。該增加主要由於(i)COVID-19疫情於二零二一年得以控制，使推廣中文書法教育設備的營銷費用增加，以及(ii)本年度建議收購產生的法律和專業費用增加所致。

本年度融資成本約為人民幣23,400,000元(二零二零年：人民幣18,200,000元)，即增加人民幣5,200,000元。融資成本包括本公司控股公司提供之無抵押貸款之應付利息以及一間銀行提供之有抵押貸款之應付利息。

本年度所得稅開支約為人民幣7,100,000元(二零二零年：人民幣6,300,000元)。該小幅增加乃主要由於本年度就二十世紀大廈計提之遞延稅項撥備增加。

#### 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年報綜合財務報表附註4。

#### 股息

董事會不建議就本年度派發任何股息(二零二零年：無)。

### 流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣1,037,400,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣799,800,000元)，而本集團總負債則約為人民幣587,100,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣511,200,000元)。

因此，本集團於二零二一年十二月三十一日之資產淨值為人民幣450,300,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣288,600,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之未償還銀行及其他借款約為人民幣82,600,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣39,500,000元)。

本集團於二零二一年十二月三十一日之資產負債比率(即總負債與總資產之比率)為56.6%(二零二零年十二月三十一日：63.9%)。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。

### 資本架構

於二零二一年十二月三十一日，本公司之已發行普通股數目為998,553,360股(二零二零年十二月三十一日：499,276,680股)。該增加乃由於本公司於二零二一年五月十七日完成供股。詳情請參閱本年報「重大交易—非常重大收購事項、根據特別授權發行可換股債券及供股」一節。

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

### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團抵押市值人民幣132,300,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣135,200,000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。於二零二一年十二月三十一日，本集團亦已將賬面淨值約人民幣25,400,000元(二零二零年十二月三十一日：無)的在建工程抵押予中國一家銀行，作為授予本集團抵押融資的擔保。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資(二零二零年十二月三十一日：人民幣47,600,000元)。

### 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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資本承擔包括收購附屬公司金額約人民幣1,982,300,000元。

於二零二一年十二月三十一日，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32,200,000元。

於二零二零年十二月三十一日，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的注資約人民幣28,900,000元。



## 管理層討論及分析

### 或然負債

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 重大交易

#### 提供委託貸款

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。

於二零一九年十二月十日，青島(香港)、中核中原及中國華東根據合營協議成立了合營公司。合營公司分別由青島(香港)、中核中原及中國華東擁有51%、30%及19%權益。

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位於中國廣東省惠州市仲愷高新區1號小區的土地(「惠州土地」)的土地使用權。

為向惠州九煜提供收購、發展及營運惠州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(「委託貸款」)，其將根據由啟峰、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(「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。

於惠州九煜獲得惠州土地的土地使用權後，惠州九煜將以青島城鄉建設小額貸款公司為受益人抵押惠州土地及位於惠州土地的在建物業項目的土地使用權，作為委託貸款的抵押。此外，惠州九煜亦須以青島城鄉建設小額貸款公司為受益人，促使(i)美樂置地實業抵押其於惠州炎隆持有的51%股權；(ii)惠州炎隆抵押其於惠州九煜持有的100%股權；及(iii)美樂置地實業對委託貸款提供共同及個別的责任擔保，作為委託貸款的抵押。於本年報日期，惠州土地及其在建物業項目的惠州土地使用權已向青島城鄉建設小額貸款公司抵押。

於二零二零年五月七日，青島城投與啟峰訂立了貸款協議(「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，每年利率為3.85%(「財務援助」)。截至二零二零年十二月三十一日止年度及本年度，本集團使用其內部資源及財務援助金額為委託貸款提供資金。

本集團其中一個主要業務活動為提供貸款融資。鑒於貸款協議與委託貸款安排的利率之間的差額，故本集團會在委託貸款安排項下產生正數利息收入。董事認為委託貸款將會增加本集團的利息收入，且將為本集團帶來正數的現金流。

此外，由於合營公司(本公司附屬公司)間接擁有惠州九煜49%的股本權益，故本公司預期根據惠州九煜的表現按比例從惠州九煜獲得利益。惠州九煜計劃將委託貸款用於支付收購、發展及營運惠州土地的開支及惠州土地上的在建物業項目。於惠州土地發展完成後，惠州九煜預期將透過出售惠州土地的住宅物業賺取收益。青島(香港)作為惠州九煜的間接股東，將自惠州土地的物業銷售中獲益。

提供委託貸款及其項下擬進行交易於二零二零年六月三十日舉行的本公司股東特別大會獲本公司獨立股東批准。

於二零二一年十二月三十一日，惠州九煜已提取委託貸款為數人民幣174,100,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣126,100,000元)。

委託貸款安排的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月七日及二零二零年六月三十日之公佈以及本公司日期為二零二零年六月十日之通函。

### 非全資附屬公司收購BCHYCDL的95%股權

核建青控開發建設有限公司(本公司一間非全資附屬公司)於二零二一年三月十二日收到通知，經由蚌埠市產權交易中心舉辦的公開投標流程中，其得標可向蚌埠市濱河建設投資有限公司(「濱河建設」，為一名獨立第三方)收購BCHYCDL的95%股權(「淮翼收購事項」)。淮翼收購事項的代價為人民幣37,564,000元。淮翼收購事項已於二零二一年五月二十四日完成。淮翼收購事項完成後，本公司間接持有淮翼95%股權，淮翼的財務業績被合併於本集團財務報表中。

更多詳情請參閱日期為二零二一年三月十五日及二零二一年五月二十四日的本公司公佈。

### 非常重大收購事項、根據特別授權發行可換股債券及供股

於二零二一年三月十七日，揚帆(控股)集團有限公司(本公司全資附屬公司)(「買方」)與華青發展(控股)集團有限公司(「賣方」)(本公司的控股股東及關連人士)訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購(「收購事項」)，而賣方已有條件同意出售青島城鄉建設融資租賃有限公司約81.91%的股本權益。

有關收購事項的代價(「代價」)將按以下方式償付：(i)約港幣154,500,000元將由買方(或其指定公司)於收購事項完成後以現金支付予賣方(或其代名人)；及(ii)約港幣2,224,200,000元將於收購事項完成後由本公司以發行可換股債券(「代價可換股債券」)方式支付予賣方(或其代名人)。收購事項構成本公司一項非常重大收購事項。



## 管理層討論及分析

為籌集足夠資金以清償部分代價及為收購事項相關交易開支提供資金，董事會建議向股東（根據相關司法權區的法律顧問提供的法律意見，董事認為，基於有關地區法例項下之法律限制或當地有關監管機關或證券交易所之規定，有必要或適宜排除彼等參與本公司供股之海外股東除外）提呈本公司新股份（「供股」），根據每一（1）股現有股份獲發一（1）股供股股份（「供股股份」）的基準實行供股。控股股東華青國際（控股）有限公司（「華青國際」）由賣方全資擁有。因此，賣方為華青國際的聯繫人及本公司關連人士。因此，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14A章，收購事項為本公司一項關連交易。由於就收購事項一項或以上的適用百分比率超過5%，收購事項須遵守上市規則第14A章下申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。供股亦須待本公司獨立股東批准方可作實。本公司獨立股東已在二零二一年四月十三日舉行的本公司股東特別大會上通過批准收購事項及供股的決議案。本公司已於本年度完成供股，並按認購價每股供股股份港幣0.39元發行499,276,680股新股，基準為本公司每一股現有股份獲發一股供股股份。

供股所得款項淨額為約人民幣159,900,000元，於本年報日期，該款項尚未動用，且全部所得款項淨額已悉數存入本集團銀行帳戶暫時賺取利息，以待收購事項若干先決條件獲達成。

由於賣方就收購事項所需取得的若干批准尚未取得，買方及賣方已書面同意將收購最後截止日期延長至二零二二年三月三十一日（或買方及賣方可能書面同意的其他日期）。

詳情請參閱日期為二零二一年三月十八日、二十二日及二十四日、二零二一年四月二十三日、二零二一年五月十七日及三十一日、二零二一年七月十三日及二零二一年十一月二十六日的本公司公佈及日期為二零二一年三月二十四日的本公司通函及日期為二零二一年四月二十六日的本公司供股章程。

### 本年度後事項

概無對本公司財務狀況產生重大影響的本年度後事項。

### 展望

董事會認為，本集團經營所在之經營環境之整體前景於未來一年仍然艱困。COVID-19自二零一九年爆發，導致中國及香港經濟不穩及受挫及使各行各業受到不利影響。為克服COVID-19爆發帶來的挑戰，本集團將奉行審慎財務管理及嚴格成本控制，並繼續尋求良好業務及投資機遇以推動業務增長。董事會相信該大流行病最終會穩定下來，長遠而言，應該不會對本集團的經營產生重大影響。

### 租賃物業

投資物業組合之整體表現保持穩定及產生穩定收入及現金流，以維持本集團之持續發展。由於青島市近期因COVID-19爆發而感染的病例數有所增加，導致該市已經歷若干封鎖期。鑑於二零二二年的封鎖安排，本集團可能根據監管要求豁免其租戶的若干租金。

### 生產及銷售數碼化中文書法教育裝備

於本年度，本集團研發、生產及銷售數碼化中文書法教育裝備業務亦錄得顯著增長。

有賴銷售團隊之努力，於二零二一年數碼化中文書法教育裝備之銷售錄得穩定增長。董事會繼續看好本分部的長期前景。

### 提供委託貸款

本集團透過訂立委託貸款合同，拓展了其中國貸款融資業務。於二零二一年十二月三十一日，本金額人民幣174,100,000元(二零二零年：人民幣126,100,000元)已根據委託貸款合同由借款人提取。本集團深信有關委託貸款安排日後將可繼續為本集團產生穩定利息收入。

### 貸款融資業務

待整體經濟環境隨COVID-19疫情穩定而逐步回復常態後，預期貸款融資業務會繼續為本集團主要收入來源的一部分。

### 人力資源

我們致力提供員工有啟發性及和諧的工作環境，我們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。於二零二一年十二月三十一日，本集團有合共129名全職僱員(二零二零年十二月三十一日：122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，僱員及董事亦獲發表現掛鈎花紅及享有其他員工福利。



## 董事之詳細履歷

### 執行董事

高玉貞先生(「高先生」)，48歲，於二零二零年三月二十七日獲委任為執行董事、董事會主席兼本公司提名委員會(「提名委員會」)主席。彼畢業於山東財經大學(原山東財政學院)國際經濟專業，獲經濟學學士學位，並於中國海洋大學研讀金融專業，獲經濟學碩士學位。彼在金融投資、資產運營、實業投資及企業管理方面擁有超過20年的豐富經驗。高先生曾陸續任青島城投文化傳媒公司副總經理、青島城鄉社區建設集團公司副總經理、青島城投實業投資集團公司總經理及青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投集團」)之運營總監。彼現任青島城投集團之副總經理，亦為華青發展(控股)集團有限公司(「華青控股」)及華青國際(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，而華青控股則由青島城投集團全資擁有。

袁治先生(「袁先生」)，44歲，於二零一五年十一月二十六日獲委任為執行董事。彼於二零二零年三月二十七日獲委任為本公司董事會副主席及行政總裁。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。袁先生現任青島城投集團香港公司總經理。彼亦為華青控股及華青國際之董事。袁先生於中國海洋大學經濟學院國民經濟學專業畢業，獲得經濟學碩士學位，擁有多年證券市場投資經驗。

胡亮先生(「胡先生」)，40歲，於二零二零年三月二十七日獲委任為執行董事。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。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香港板塊公司副總經理。彼亦為華青控股及本公司多家附屬公司之董事。

### 非執行董事

李少然先生(「李先生」)，37歲，於二零一八年六月二十二日獲委任為非執行董事。彼持有曼徹斯特大學理學(金融)碩士學位。李先生於投資及證券行業以及行政管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一四年加入青島城投集團，現擔任青島城投集團總辦事處副主任。

### 獨立非執行董事

尹德勝先生(「尹先生」)，79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」)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。

王殿杰先生(「王先生」)，65歲，於二零一四年九月二十七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提名委員會及審核委員會之成員。王先生曾任職於交通部直屬經營之青島遠洋運輸公司，現為祥龍(集團)國際有限公司董事長，並兼任香港山東商會會長、山東省僑商協會副會長、山東省海外聯誼會副會長及山東省政協常委。

趙美然女士(「趙女士」)，46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。

李雪先生(「李先生」)，57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，並擔任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起擔任瑞誠(中國)傳媒集團有限公司(一間股份於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司，股份代號：1640)之獨立非執行董事。

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54至55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(二零二零年：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。使用財務關鍵績效指標對本集團於本年度的表現分析載於本年報第8頁之財務概要。

## 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9頁。

## 儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動分別載於第58頁之綜合權益變動表及本年報綜合財務報表附註38。於二零二一年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備總額約為人民幣100,677,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣97,408,000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12。

## 投資物業

本集團之投資物業於二零二一年十二月三十一日獲重估，得出之重估收益約為人民幣10,900,000元(二零二零年：人民幣6,400,000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13。

## 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27。

## 主要物業

本集團主要物業之詳情載於本年報第140頁。

## 董事之詳細履歷

董事之詳細履歷載於本年報第19至20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：

高玉貞先生(主席)  
袁治先生(副主席及行政總裁)  
胡亮先生

### 非執行董事：

李少然先生

### 獨立非執行董事：

尹德勝先生  
王殿杰先生  
趙美然女士  
李雪先生

根據本公司之公司細則第87條，高玉貞先生、袁治先生及王殿杰先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。

於本報告日期，本公司附屬公司董事會之在任董事如下：

袁治先生  
胡亮先生  
呂慶東先生  
洪巍先生  
丁軍先生

## 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，而非執行董事及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。

## 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34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

於二零二一年十二月三十一日，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分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「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十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定另行知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

## 購股權

本公司股東於二零一三年八月二十二日舉行的本公司股東週年大會上有條件地採納於二零一三年八月二十七日生效之購股權計劃(「購股權計劃」)。

購股權計劃之主要目的為向董事及合資格參與者提供獎勵。購股權計劃自二零一三年八月二十七日起計有效十年。根據購股權計劃，董事可全權酌情邀請任何屬於下列類別之參與者接納可認購本公司股份之購股權：

- (i) 本集團或本集團持有權益之公司或該公司之附屬公司(「聯屬公司」)任何董事、僱員、顧問、專業人士、客戶、供應商、代理、合夥人或諮詢人或承辦商；或
- (ii) 任何信託或任何全權信託(其受益人或全權對象包括本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、顧問、專業人士、客戶、供應商、代理、合夥人或諮詢人或承辦商)之受託人；或
- (iii) 本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、顧問、專業人士、客戶、供應商、代理、合夥人、諮詢人或承辦商實益擁有之公司。

除非經本公司股東批准，根據購股權計劃可能授出之購股權所涉及股份總數不得超過本公司於二零一三年八月二十二日已發行股份之10%。未經本公司股東事先批准，任何個別人士於一年內可能獲授購股權所涉及之股份數目，不得超過本公司不時已發行股份之1%。於截至授出日期(包括該日在內)止任何12個月期間內向主要股東或獨立非執行董事授出涉及超過本公司已發行股份0.1%或總值超過人民幣5,000,000元之股份之購股權，須事先獲本公司股東批准。

購股權須於授出日期起計14日內接納，並須就每份購股權支付人民幣1元之代價。購股權可於提呈購股權日期起至由董事會決定及通知之日期(倘董事會並無作任何決定，則為購股權失效之日或授出日期起計十週年之日(以較早者為準)止期間內隨時行使。行使價由董事釐定，惟不會低於下列最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)本公司股份緊接授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

自採納購股權計劃以來概無根據購股權計劃授出購股權。於報告日期，根據購股權計劃可發行可認購最多49,927,668股本公司股份(相當於本公司已發行股份總數(即998,553,360股股份)之5%)之購股權。

## 董事購入股份或債券之權利

除本報告第122頁之「購股權」一節所披露者外，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

董事及本集團高級管理人員之酬金乃由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。

## 主要股東於股份之權益

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，於二零二一年十二月三十一日，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二零二一年十二月三十一日之已發行股份總數5%或以上權益。

## 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	44%
—五大供應商合計	78%

### 銷售

—最大客戶	30%
—五大客戶合計	45%

本公司董事、彼等之緊密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37。

## 環境政策及成效

有關本公司環境政策及成效討論之詳情載於本年報第38至48頁「環境、社會及管治報告」一節內。

## 股票掛鈎協議

除本報告第122頁「購股權」一節所披露者外，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，概無董事被視為於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

本年度後並無發生對本公司財務狀況產生重大影響的事件。

## 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、出售或贖回本公司於聯交所上市的任何股份。

## 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29至37頁。

## 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	自二零二二年一月起不再擔任青島城市學院(原青島理工大學琴島學院)會計系主任。

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。

## 獨立身分確認

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

## 審核委員會

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團於本年度之財務報表，並與本公司管理層討論審核、內部監控及風險管理制度及財務申報流程。有關審核委員會組成的資料載於本年報第32頁之企業管治報告。

## 核數師

德勤關黃陳方會計師行(「德勤」)辭任本公司核數師，自二零一九年十一月十九日起生效。安永會計師事務所(「安永」)獲委任為本公司核數師，自二零一九年十一月二十六日起生效，以填補德勤辭任後的核數師空缺。

本年度之財務報表已由安永審核。根據本公司之公司細則，安永將任職直至本公司應屆股東週年大會結束為止。本公司將於應屆股東週年大會提呈一項決議案，以重新委任安永為本公司之核數師。

代表董事會

執行董事、副主席兼行政總裁  
袁治

香港，二零二二年三月二十八日

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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已應用該等準則及遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企管守則」)之守則條文，惟本報告披露之若干偏離除外。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券之行為守則。本公司已向全體董事作出具體及合理查詢，並信納彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

## 董事會

董事會須向本公司股東負責，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，董事會由八名董事組成，包括三名執行董事，分別為高玉貞先生、袁治先生及胡亮先生、一名非執行董事李少然先生以及四名獨立非執行董事，分別為尹德勝先生、王殿杰先生、趙美然女士及李雪先生。各董事之詳細履歷載於本年報第19至20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。

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。高玉貞先生為董事會主席，而袁治先生則為本公司行政總裁。

於本年度，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。

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。

### 非執行董事之委任年期

各非執行董事及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、業務活動及發展的更新資料。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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，各董事已接受之培訓概要載列如下：

董事	有關企業管治、規例發展及 其他相關主題的 培訓／閱讀材料
<b>執行董事：</b>	
高玉貞先生	✓
袁治先生	✓
胡亮先生	✓
<b>非執行董事：</b>	
李少然先生	✓
<b>獨立非執行董事：</b>	
尹德勝先生	✓
王殿杰先生	✓
趙美然女士	✓
李雪先生	✓

## 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。

於本年度，董事會曾舉行五次董事會會議。企業管治守則第A.1.3條的條文規定，董事會定期會議舉行前最少14天應發出通知，使所有董事有機會出席。截至二零二一年十二月三十一日止年度，曾有三次董事會會議的召開通知期少於14天，以便董事加快本集團內部事宜的決策過程。董事會今後將盡合理努力符合企業管治守則第A.1.3條的守則規定。

企業管治守則的守則條文第A.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，審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即尹德勝先生、王殿杰先生、趙美然女士及李雪先生（審核委員會主席）。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。

審核委員會於本年度曾舉行三次會議及通過書面決議案。

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二零二零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二零二一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二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表、本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核中期綜合財務報表及非核數相關服務之費用；及
- (d) 審閱並建議董事會採用風險管理政策、財務報告政策、反欺詐政策及程序、風險監測預警管理辦法，突發事件應急處理制度及流動性風險壓力測試管理實施辦法。

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零一二年三月二十九日成立。於本年度，薪酬委員會由四名獨立非執行董事組成，即尹德勝先生、王殿杰先生（薪酬委員會主席）、趙美然女士及李雪先生。

於本年度，薪酬委員會曾舉行一次會議並通過書面決議案。

於本年度，薪酬委員會履行以下職責：

- (a) 審閱及建議現任董事之薪酬待遇；及
- (b) 審閱及建議執行董事及非執行董事新任期之薪酬方案。

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

提名委員會於二零一二年三月二十九日成立。於本年度，提名委員會由一名執行董事高玉貞先生(提名委員會主席)及四名獨立非執行董事(即尹德勝先生、王殿杰先生、趙美然女士及李雪先生)組成。

於本年度，提名委員會曾舉行一次會議及通過書面決議案。

於本年度，提名委員會履行以下職責：

- (a) 評估獨立非執行董事之獨立性；
- (b) 審閱董事會之架構、規模及組成；
- (c) 審閱並推薦於二零二零年股東週年大會上膺選連任之退任董事的資歷；及
- (d) 審閱並推薦續新執行董事及非執行董事之任期。

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。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。

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>。

於本年度，各董事出席董事會會議、董事委員會會議、股東週年大會（「股東週年大會」）與股東特別大會（「股東特別大會」）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	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會	股東特別大會
<i>執行董事：</i>						
高玉貞先生	4/5	不適用	不適用	0/1	0/1	0/1
袁治先生	5/5	不適用	不適用	不適用	用電話出席	用電話出席
胡亮先生	5/5	不適用	不適用	不適用	用電話出席	用電話出席
<i>非執行董事：</i>						
李少然先生	5/5	不適用	不適用	不適用	用電話出席	用電話出席
<i>獨立非執行董事：</i>						
尹德勝先生	5/5	3/3	1/1	1/1	用電話出席	親身出席
王殿杰先生	4/5	2/3	1/1	1/1	用電話出席	用電話出席
趙美然女士	5/5	3/3	1/1	1/1	用電話出席	用電話出席
李雪先生	5/5	3/3	1/1	1/1	用電話出席	用電話出席

企業管治守則第E.1.2條的條文規定，董事會主席應出席年度股東大會。由於爆發COVID-19導致的旅行限制，董事會主席高玉珍先生未能出席股東週年大會。

## 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。

## 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49至53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，業務單位負責識別、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，本公司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。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，以避免不當處理本集團內之內部資料。

## 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 港幣千元
審核服務	178
就未經審核中期財務報表之協定程序	73
就債務及現金流預測之協定程序	45

審核委員會建議續聘安永會計師事務所為本公司新核數師，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

陳鄺良先生(「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。執行董事袁治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，陳先生已確認於本年度曾接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 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，請求人可按照一九八一年百慕達公司法第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，地址為香港夏懿道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  
香港夏懿道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重大變動。

## 關於本報告

### 支持可持續發展的環境、社會及管治承諾

本集團董事會了解其責任，致力以實現對股東的長遠回報，為僱員提供一個安全的工作環境及為社會與環境帶來積極影響為目標領導和管理本集團。COVID-19疫情導致的全球健康及經濟危機加劇投資者及企業持份者對彼等於環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)事宜相關利益的擔憂。環境、社會及管治乃衡量公司非財務表現以及公司估值、風險管理及監管合規的首選及重要因素。企業的環境、社會及管治表現不可避免地成為展示企業未來的企業社會責任及其可持續性的主要標準之一。透過評核及評估與環境、社會及管治相關的風險並匯報表現，本集團能確保運作可靠且符合相關法例及監管規定。本環境、社會及管治報告(「報告」)收集定性及定量數據，以展示本集團的環境、社會及管治表現及其對可持續發展表現的承諾。

### 報告範疇

本報告通過總結本集團於投資物業租賃、提供貸款融資以及分銷數碼化中文書法教育裝備之核心及重大業務的政策、管理方法及績效，概述本集團的環境、社會及管治表現。本集團於香港及中國青島及濟南營運。本報告按照「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」的匯報原則編製。本集團致力收集相關數據，制訂、執行及監控政策，旨在改善匯報過程及擴充本報告之披露。本集團已盡力確保報告中英文版本的一致性。然而，如有任何不一致，則以英文版本為準。本報告由董事會於二零二二年三月二十八日審閱及批准。

### 報告期間

本報告闡述及列出本集團於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間(「報告期間」)的環境及社會表現。

### 報告框架

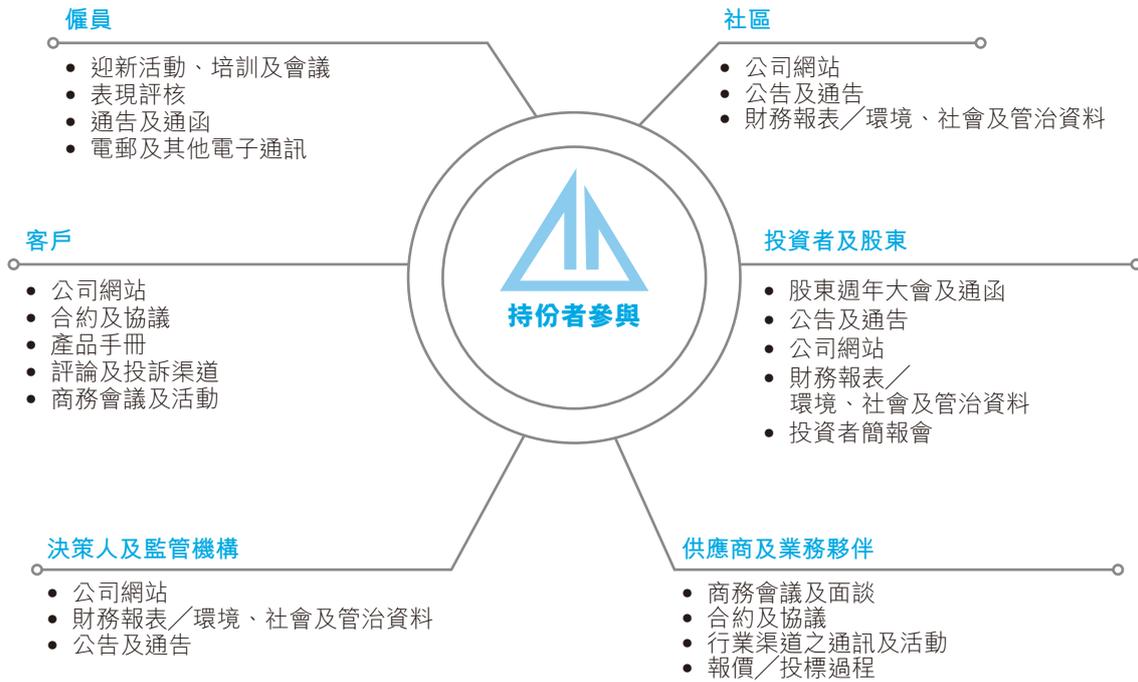
本報告乃按照上市規則附錄27所載環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治指引」)編製。本報告已遵守環境、社會及管治指引中「不遵守就解釋」的條文。



# 環境、社會及管治報告

## 持份者參與

為促進與持份者(包括決策人、監管機構、僱員、投資者、客戶、供應商及社區成員)的合作關係，本集團繼續通過各種參與方式與持份者溝通，以了解彼等的期望和擔憂，並識別可持續發展的潛在風險和機遇。於報告期間，本集團亦向持份者收集關於環境、社會及管治目標、未來業務增長及發展戰略的想法及意見。



## 重要性評估

本集團已評估環境、社會及管治風險及機遇，通過不同溝通方式評核其對持份者及本集團的重要性。進行此評核有助確保本集團之業務目標及發展方向與持份者之期望和要求一致。本集團得出結論，認為工作場所健康與安全、遵守監管規定及產品供應鏈均為極其重要的議題。

## 持份者的反饋

本集團歡迎持份者對本集團於環境、社會和管治方面方法和績效提供評論及反饋。持份者的評論及反饋對本集團的持續改善及可持續性相當寶貴。閣下如對本集團有任何疑問、建議及推薦，敬請發送至：

地址：香港金鐘夏慤道18號海富中心1座26樓8室

電郵：info@qingdaohi.com

## 環境表現

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、提供諮詢服務、提供貸款融資以及物業開發。報告期間，本集團的業務活動主要在室內進行，對環境造成的影響極微，本集團並無造成空氣(粉塵及殘渣)、水及噪音污染。

## 排放政策及合規

本集團透過積極提升僱員環保意識及在所有層面上以可持續方式管理其營運，盡力保護環境以尋求長期可持續發展。制定環境政策及程序，以確保有效利用能源及自然資源，最大限度地減少對環境的影響，降低排放及成本。本集團嚴格遵守中國適用環境保護法律及條例(包括但不限於下列者)之所有重大方面：

- 《中華人民共和國環境保護法》；
- 《中華人民共和國節約能源法》；
- 《中華人民共和國水污染防治法》；
- 《中華人民共和國環境雜訊污染防治法》；
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》。

## 碳足印－溫室氣體排放

碳足印的定義是直接及間接溫室氣體(「溫室氣體」)總排放量，按二氧化碳當量(「CO<sub>2</sub>-e」)排放呈列。報告期間營運總面積(包括本集團旗下的總部、辦公室及廠房)為4,308.87平方米(「平方米」)(二零二零年：4,308.87平方米)，佔本集團100%溫室氣體排放量。



## 環境、社會及管治報告

本集團產生的溫室氣體淨排放量合共為123.21噸二氧化碳當量(「噸CO<sub>2</sub>-e」)(主要為二氧化碳、甲烷及一氧化二氮)(二零二零年：101.85噸CO<sub>2</sub>-e)，排放密度為每平方米0.029噸CO<sub>2</sub>-e(二零二零年：每平方米0.024噸CO<sub>2</sub>-e)。本集團在控制排放量以及資源消耗方面作出極大努力。本集團的節省能源常規包括安裝高能源效益照明、關掉閒置照明、電腦、電器及設備、監察耗水、使用數碼技術及回收廢紙、鼓勵使用公共交通工具及使用電話或視像會議代替出差。

範圍	溫室氣體排放來源	二零二一年	二零二零年	二零一九年九個月期間
		溫室氣體*排放量(噸CO <sub>2</sub> -e計)		
1	汽車－汽油	9.98	10.29	6.97
2	外購電力	84.24	76.30	29.60
3	處置廢紙	28.59	14.87	22.48
	處理食水	0.27	0.28	0.09
	處理污水	0.14	0.11	0.04
<b>溫室氣體*總排放量</b>		<b>123.21</b>	<b>101.85</b>	<b>59.18</b>
<b>每平方米碳排放密度</b>		<b>0.029</b>	<b>0.024</b>	<b>0.017</b>

\* 溫室氣體乃根據環境保護署及機電工程署聯合刊發的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》計算。

### 廢氣排放

廢氣排放主要產生自接載僱員及交通使用汽油及柴油動力的汽車。汽車會向環境排放不少空氣污染物。下表列示本集團的估計廢氣排放量：

污染物類型	二零二一年	二零二零年	二零一九年九個月期間
	排放數據(千克)(「千克」)		
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	2.86	2.40	1.80
二氧化硫(SO <sub>2</sub> )	0.05	0.05	0.04
顆粒物	0.21	0.18	0.13

### 處置有害及無害廢物

本集團的營運活動並不產生任何對環境有害的廢物。本集團產生的無害廢物僅為廢紙、印刷品以及文具。報告期間共使用印刷相關紙張5,955.66千克(二零二零年：3,098.09千克)。物業管理公司會收集辦公室產生的廢紙並進行回收及處置。

## 資源使用

本集團通過積極提高僱員的環保意識，鼓勵有效利用資源。於報告期間，本集團主要消耗資源為電力、汽油、柴油、水、紙張及包裝物料。

### 化石燃料消耗－汽油及柴油

汽車排放的廢氣影響環境，繼而影響行人及鄰近社區。本集團消耗3,213.79公升(「公升」)的汽油及488.18公升的柴油，佔本集團總碳足印的8.1%。本集團定期保養汽車，確保車輛發揮最佳效能及燃油效率。

### 能源消耗－電力

電力消耗總量為104,154.00千瓦時(「千瓦時」)，佔本集團總碳足印的68.4%。主要來自照明、空調、電器及設備的用電。

### 耗水

本集團於報告期間在取得適用水源方面並無任何問題。淡水消耗總量為652.67立方米(「立方米」)。本集團於香港總部的用水量無法披露，乃由於物業管理費已包括供水。此外，耗水量並不重大。本集團積極引入節約用水措施加強用水效益，珍惜地球的寶貴天然資源。

### 紙張及印刷品消耗

紙張消耗總量佔本集團總碳足印的23.2%。報告期間，紙張及印刷品用於行政管理、市場推廣及報告發佈等用途。由於通過印刷刊物向持份者傳達本集團的業務發展，紙張的使用量逐年增加。通訊目的的紙張使用有時乃不可避免，但本集團繼續推動重複用紙及於辦公場所回收紙張，並通過電子郵件及其他在線溝通渠道進行更多溝通。

### 用於製成品的包裝物料

各種包裝物料用於中文書法教育裝備成品包裝。塑料包裝、拉伸薄膜、泡沫板及膠布等材料用於製成品包裝。用於產品保護及運輸之包裝物料約為2,184.25千克(二零二零年：2,812.45千克)。本集團持續探索創新包裝解決方案，並鼓勵僱員及供應商透過研究和討論提供反饋，旨在減低包裝物料耗用，以減輕對環境的影響。

下表概述本集團消耗的不同資源：

範圍	溫室氣體排放來源	二零二一年		二零二零年		二零一九年九個月期間	
		消耗量	密度	消耗量	密度	消耗量	密度
1	汽車－汽油及柴油	3,701.97公升	每名僱員0.08噸CO <sub>2</sub> -e	3,808.97公升	每名僱員0.08噸CO <sub>2</sub> -e	2,578.17公升	每名僱員0.12噸CO <sub>2</sub> -e
2	外購電力	104,154.00千瓦時	每平方米24.17千瓦時	94,200.00千瓦時	每平方米21.86千瓦時	36,557.00千瓦時	每平方米10.35千瓦時
3	處置廢紙	5,955.66千克	每名僱員0.22噸CO <sub>2</sub> -e	3,098.09千克	每名僱員0.12噸CO <sub>2</sub> -e	4,682.95千克	每名僱員0.39噸CO <sub>2</sub> -e
	處理用水	652.67立方米	每名僱員0.003噸CO <sub>2</sub> -e	653.00立方米	每名僱員0.003噸CO <sub>2</sub> -e	226.00立方米	每名僱員0.002噸CO <sub>2</sub> -e
	包裝物料	2,184.25千克	每人民幣千元收益0.032千克 <sup>^</sup>	2,812.45千克	每人民幣千元收益0.042千克 <sup>^</sup>	1,881.57千克	每人民幣千元收益0.047千克 <sup>^</sup>

<sup>^</sup> 於報告期間，本集團總收入為人民幣69,300,000元(二零二零年：人民幣66,500,000元，二零一九年九個月：人民幣40,325,000元)。

## 環境與天然資源

本集團致力於控制資源消耗並記錄其排放。隨著對企業社會責任的期望越來越高，本集團將可持續發展作為其為持份者創造長期價值的業務方法之一。本集團遵守香港及中國之相關環境法例及規例，其業務主要於室內進行，而辦公室工作所產生的環境影響極微。

## 僱傭及勞工常規

### 僱傭政策及合規

人力資源是本集團未來發展及成功的關鍵所在，本集團透過提供一個充滿挑戰但和諧的工作環境，繼續培養僱員的歸屬感。本集團的僱傭政策規定一般原則，強調薪酬方法及承諾遵守香港法例第57章僱傭條例、香港法例第608章最低工資條例及中國相關的僱傭法例。

為促進可持續發展及具生產力的勞動力，本集團在招聘、培訓與發展、事業發展以及薪酬與福利方面向僱員提供平等機會。制訂僱員薪酬的方針是為了吸引、挽留及激勵僱員，以維持公平、具生產力及可持續的工作團隊。本集團的人力資源管理目標是透過表現評核制度，檢討僱員的薪金及工資，藉此獎勵及認可表現突出的僱員。每年均根據僱員的工作表現、知識及經驗進行表現評核。於二零二一年十二月三十一日，本集團共有129名(二零二零年：122名)僱員。下表概述本集團的僱員構成。

僱員架構		二零二一年	二零二零年	二零一九年 九個月期間
僱員總數		129	122	58
按性別				
	男	66.7%	66.4%	24.1%
	女	33.3%	33.6%	75.9%
按年齡				
	18至25歲	16.3%	21.3%	29.3%
	26至35歲	41.8%	41.0%	44.9%
	36至45歲	29.5%	27.9%	15.5%
	46至55歲	9.3%	6.5%	8.6%
	56歲或以上	3.1%	3.3%	1.7%
按僱員類別				
	高級管理人員	14.7%	13.9%	不適用#
	中級管理人員	10.1%	12.3%	不適用#
	一般人員	75.2%	73.8%	不適用#
年度流失率		11.0%	17.0%	24.0%

# 無可得數據



## 環境、社會及管治報告

### 職業健康與安全政策及合規

本集團的職業健康與安全政策乃根據工作場所的需要，系統地發展僱員職業安全及福祉。因此，確保僱員的健康及福祉乃本集團一個重要的重大層面。本集團制訂有關健康及安全預防措施的培訓及指示，並定期向僱員傳達，以遵守相關職業健康與安全法規並維持一個健康及安全的工作環境。本集團為僱員提供乃專為工作性質及工作環境而設計之有關良好工作場所安全及健康常規的培訓。

於報告期間，COVID-19疫情危機給本集團及其僱員帶來壓力。作為COVID-19應對措施的一部分，為防止病毒傳播，本集團嚴格遵守當地政府要求的病毒預防條例，並採取嚴格的感染預防措施保護僱員。本集團透過在辦公室提供外科口罩及酒精搓手液，鼓勵個人衛生，並於工作地點張貼海報及通告，向僱員提供健康及安全資訊。

本集團安排部分僱員居家辦公，並在網上進行業務會議，以減少COVID-19的傳播。本集團建議僱員在當地社區與人會面或外出工作時，應戴上口罩，遵守社交距離規則並避免前往人多擁擠的地方。本集團亦建立應對機制，以應對僱員感染COVID-19的情況，儘量減少對其他僱員、本集團周圍社區及公眾的影響。

於報告期間，本集團並不知悉任何違反任何健康與安全法例及條例。

職業健康與安全數據	二零二一年	二零二零年	二零一九年 九個月期間
工傷個案數目	0	0	0
因工作關係死亡人數	0	0	0
因工傷損失工作日數	0	0	0
工傷率	0	0	0

### 人力資本發展及培訓政策

本集團致力為僱員提供理想的工作環境，以及與本集團共同成長的機會。本集團提供外部專業培訓及在職培訓，提升僱員的知識及技能。為提倡終身學習的文化並提高僱員新興技術的知識，本集團亦為僱員提供教育資助，以支持僱員的事業發展生涯。

下表按僱員類別列載培訓時數數據：

培訓時數	二零二一年	二零二零年
總計(時數)	181小時	157小時
平均(每名僱員)	1.4小時	1.3小時
<b>按僱員類別(每名僱員平均培訓時數)</b>		
高級管理人員	1.6小時	5.8小時
中級管理人員	9.1小時	3.9小時
一般員工	0.3小時	0小時

### 勞工常規及合規

於報告期間，本集團遵守有關僱傭、童工和強制勞工準則的適用法例及法規。本集團的員工手冊旨在傳達有關僱傭與勞工準則、薪酬與福利、休假與假期、培訓與發展、商業操守與道德以及職業健康與安全的重要基本規則及規例。員工手冊是闡述管理層的期望以及保護僱員免受不公平或不一致對待及歧視的重要工具。

招聘僱員須嚴格遵守本集團人力資源部門制訂的指引及程序，從而根據職位要求、相關法律及應徵者的期望招聘合適的人才。於報告期間，本集團並不知悉任何在法律或法規事宜，會對本集團在補償及辭退、招聘或晉升、工作時數、休息期間、平等機會或、多元化、反歧視或其他權益和福利方造成重大影響。

### 經營常規

#### 供應鏈管理

本集團的採購政策是確保產品和服務是以誠實、具競爭力、公平和透明的方式採購。本集團根據招標條款及聲譽、財務可靠性、產品質素及價格穩定性等因素甄選產品和服務供應商。採購供應一般由本集團行政部門執行。認可供應商名單會定期更新，並每年傳達給僱員。

#### 製造商及供應商參與

本集團相信聘用能夠供應可靠、優質、環保、安全及技術先進產品的策略性供應商對滿足本集團發展需求及其客戶需求乃至關重要。本集團根據規定的選擇標準選擇供應商，以確保產品及服務質量。於報告期間，本集團的認可供應商名單有48間產品及服務供應商(二零二零年：43間)，本集團將定期審查該名單並向僱員提供最新資料。

#### 產品責任及質量檢定程序

本集團致力為客戶提供優質產品及負責任的服務。本集團定期監控、檢討及(如需要)更新對產品質量提升、客戶盡職調查、記錄保存、客戶保障及僱員培訓的現有政策及程序。本集團亦投放大量資源重訂營運及服務流程以提升客戶體驗，確保提供專業和體貼周到的服務。本集團設立客戶服務熱線以收集客戶查詢及反饋。於報告期間，於香港及中國並無有關產品及服務質素的重大投訴。

#### 資料保障及私隱政策

作為負責任企業及放債人牌照持有人，本集團遵守個人資料(私隱)條例，保護從客戶、僱員及供應商收集所得的所有個人資料。根據本集團有關資料保障及私隱政策的行為守則所規定，本集團處理個人數據的人員充分了解該政策，公司伺服器及電腦均受密碼保護。僱員遵從指示有責任確保所有個人資料、交易機密及專有資料妥善保護。

#### 保護知識產權

本集團已註冊其商標及域名，因為其對本集團品牌及企業形象十分重要。本集團遵守知識產權(「知識產權」)法規的規定。於報告期間，並無任何侵犯知識產權的重大事件，而本集團相信已採取一切合理措施，防止任何侵犯其自身知識產權及第三方知識產權。



## 環境、社會及管治報告

### 反貪污及反洗黑錢政策及合規

為秉持及促進良好企業慣例的最高標準，以及支持誠信和問責的價值，本集團致力於遵守所有有關貪污、洗錢、勒索、欺詐活動及利益衝突的適用規則及規例，確保以誠實透明的方式進行業務。作為放債人牌照持有人，本集團按照放債人條例（「放債人條例」）制訂全面的信貸批核政策及程序，防止及偵測洗錢活動，並確保放債業務符合放債人條例。根據本集團行為守則所規定，所有董事及僱員於從事本集團業務活動時必須遵守道德規範。於報告期間，本集團並不知悉有任何違反相關法例及規例，會對本集團有重大影響，亦不知悉有任何針對本集團或其僱員之貪污訴訟。

### 利益衝突政策

本集團要求董事及僱員避免個人及財務利益與本集團的專業公務之間的衝突。嚴禁董事或僱員與專業第三方打交道時行使權力、影響決策及行動或獲取有價值的資料，以謀取財務及個人利益。

### 防範措施及舉報程序

本集團的行為守則規定董事及僱員須根據管理層的指示填妥所需表格以申報任何利益衝突。倘發現或得悉任何涉嫌詐騙、異常情況、利益衝突或不當活動，必須立即向管理層申報或舉報。於報告期間，提供有關預防及識別欺詐活動的閱讀材料，及僱員意識到本集團的道德要求。

### 社區投資

#### 關懷社區

本集團承諾經營業務時在所有方面盡量減低對持份者（尤其是對僱員及社區成員）的環境及社會潛在影響。本集團將繼續尋求機會回饋社區並支持慈善或社區活動，有所作為，並對社區產生影響。

### 邁向可持續發展

自二零一九年起，COVID-19疫情的爆發改變了商業世界的前景並加劇了可持續發展的挑戰。公眾越來越關注衛生服務、食品及能源的獲取。氣候變化、天然資源耗竭及環境退化等問題可能改變人們的行為及生活方式。本集團將在作出日後業務發展策略時，繼續考慮所有潛在環境及社會影響以及經濟方面的問題，以克服挑戰並於行業做大做強。

關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)參考表

環境、社會及管治指引的參考關鍵績效指標	本報告章節的相應關鍵績效指標
<b>A. 環境</b>	
A1：排放	排放政策及合規 碳足印－溫室氣體排放 廢氣排放 處置有害及無害廢物
A2：資源使用	資源使用
A3：環境與自然資源	排放政策及合規 資源使用 環境與自然資源
<b>B. 社會</b>	
<i>僱傭及勞工慣例</i>	
B1：僱傭	僱傭政策及合規
B2：健康與安全	職業健康與安全政策及合規
B3：發展及培訓	人力資源發展及培訓政策
B4：勞工準則	勞工慣例及合規
<i>營運慣例</i>	
B5：供應鏈管理	供應鏈管理 製造商及供應商的聘用
B6：產品責任	產品責任及質量保證流程 資料保護及私隱政策 保護知識產權
B7：反貪污	反貪污及反洗錢政策及合規 利益衝突政策 防範措施及舉報程序
<b>社區</b>	
B8：社區投資	關懷社區 邁向可持續發展



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

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49至139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二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至二零二一年十二月三十一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，包括主要會計政策概要。

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」)頒布的《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 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至二零二一年十二月三十一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》妥為編製。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《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布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。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 投資物業之估值

於二零二一年十二月三十一日，貴集團之投資物業為人民幣488,523,000元，佔貴集團總資產之47%。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13。

### 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們就投資物業估值的步驟包括：

- 瞭解管理層對投資物業估值之監控；
- 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，評估估值範圍、估值中重大假設及主要輸入數據；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

#### 商譽及其他無形資產之減值評估

於二零二一年十二月三十一日，分配至生產及銷售教育裝備業務之商譽及其他無形資產的賬面值分別為人民幣5,210,000元及人民幣15,012,000元。

釐定商譽及其他無形資產有否減值需要管理層對獲分配商譽及無形資產之現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額進行估計。

管理層已委聘估值師進行減值測試。估算現金產生單位之使用價值時，管理層使用之關鍵假設包括相應現金產生單位之貼現率、增長率、預算銷售額及毛利率，均取決於管理層之估計及判斷。貴集團之管理層釐定，於二零二一年十二月三十一日，商譽及其他無形資產並無減值。

我們將商譽及其他無形資產之減值評估識別為一項關鍵審計事項，因為管理層於評估過程中涉及複雜性及重大判斷。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、附註3、附註15及附註16。

### 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。

### 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們就商譽及其他無形資產之減值評估的步驟包括：

- 通過我們的內部估值專員協助我們評估減值測試中於釐定獲分配商譽及其他無形資產之現金產生單位之可收回金額時所採用的方法及貼現率；
- 通過分析貴集團於釐定商譽及其他無形資產在減值測試中分配至現金流量單位的可收回金額時使用的增長率、預算銷售額及毛利率的適當性評估相關數據；
- 檢核計算獲分配商譽及其他無形資產之現金產生單位之可收回金額是否準確；
- 通過我們的內部估值專員協助對可收回金額重複進行敏感度分析；及
- 評估綜合財務報表中商譽及其他無形資產減值評估的披露是否充分。

## 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布的香港財務報告準則及香港《公司條例》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。根據百慕達一九八一年公司法第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。
- 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。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是余仲文。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

二零二二年三月二十八日

# 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入			
— 貨品		<b>41,854</b>	34,065
— 租金		<b>27,406</b>	27,870
— 利息		—	60
— 諮詢		—	4,655
收入總額	5	<b>69,260</b>	66,650
存貨成本		<b>(24,572)</b>	(17,812)
投資物業公平值增加	13	<b>10,911</b>	6,387
其他收入	5	<b>24,523</b>	2,812
其他收入及收益	5	<b>34</b>	3,092
財務資產減值虧損，淨額		<b>(1,626)</b>	112
存貨減值		<b>(185)</b>	—
僱員福利開支		<b>(14,438)</b>	(10,588)
其他經營開支		<b>(27,838)</b>	(21,881)
融資成本	7	<b>(23,379)</b>	(18,236)
分佔合營公司虧損	17	<b>(187)</b>	—
除稅前溢利	6	<b>12,503</b>	10,536
所得稅開支	9	<b>(7,084)</b>	(6,327)
年度溢利		<b>5,419</b>	4,209
下列人士應佔：			
— 母公司擁有人		<b>8,362</b>	2,435
— 非控股權益		<b>(2,943)</b>	1,774
		<b>5,419</b>	4,209
母公司普通股權持有人應佔每股盈利：	11		
— 基本(人民幣分)(經重列)		<b>1.00</b>	0.45
— 攤薄(人民幣分)(經重列)		<b>1.00</b>	0.45



## 綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>其他全面虧損</b>		
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>(5,457)</u>	<u>(12,488)</u>
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(5,457)</u>	<u>(12,488)</u>
年度其他全面虧損	<u>(5,457)</u>	<u>(12,488)</u>
年度全面虧損總額	<u><b>(38)</b></u>	<u><b>(8,279)</b></u>
下列人士應佔：		
母公司擁有人	<b>2,905</b>	(10,053)
非控股權益	<u><b>(2,943)</b></u>	<u>1,774</u>
	<u><b>(38)</b></u>	<u><b>(8,279)</b></u>

# 綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	12	<b>42,158</b>	18,573
投資物業	13	<b>488,523</b>	481,857
使用權資產	14	<b>1,632</b>	2,655
商譽	15	<b>5,210</b>	5,210
其他無形資產	16	<b>15,012</b>	17,446
於合營公司之投資	17	<b>2,813</b>	1,000
遞延稅項資產	26	<b>3,670</b>	2,571
應收賬款及其他應收款項	20	–	3,000
應收一間合營公司款項	34	–	126,085
非流動資產總值		<b>559,018</b>	658,397
<b>流動資產</b>			
存貨	19	<b>56,487</b>	10,523
應收賬款及其他應收款項	20	<b>12,793</b>	13,949
合約資產	21	–	4,787
應收一間合營公司款項	34	<b>173,984</b>	1,273
按公平值計入損益之財務資產	18	<b>2,390</b>	2,671
現金及等同現金項目	22	<b>232,777</b>	108,156
流動資產總值		<b>478,431</b>	141,359
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	23	<b>8,464</b>	11,369
合約負債	24	<b>2,891</b>	5,066
租戶之租金按金		–	19
計息銀行及其他借款	25	<b>73,567</b>	37,716
應付最終控股公司款項	34	<b>130,100</b>	–
應付所得稅		<b>30</b>	388
流動負債總額		<b>215,052</b>	54,558
<b>流動資產淨值</b>		<b>263,379</b>	86,801
<b>總資產減流動負債</b>		<b>822,397</b>	745,198



# 綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租戶之租金按金		605	588
計息銀行及其他借款	25	9,001	1,781
最終控股公司之貸款	34	344,000	444,100
遞延稅項負債	26	18,458	10,194
		<u>372,064</u>	<u>456,663</u>
非流動負債總額			
		<u>372,064</u>	<u>456,663</u>
資產淨值		<u>450,333</u>	<u>288,535</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	27	81,257	39,942
其他儲備		303,616	182,135
		<u>384,873</u>	<u>222,077</u>
非控股權益		65,460	66,458
		<u>450,333</u>	<u>288,535</u>

袁治  
董事

胡亮  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 母公司擁有人應佔

	股本 人民幣千元 (附註27)	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	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	39,942	263,144	8,567	(79,523)	232,130	30,853	262,983
本年度溢利	-	-	-	2,435	2,435	1,774	4,209
本年度其他全面收益：							
換算海外業務所產生之匯兌差異	-	-	(12,488)	-	(12,488)	-	(12,488)
本年度全面收益／(虧損)總額	-	-	(12,488)	2,435	(10,053)	1,774	(8,279)
來自一間附屬公司的非控股股東的 注資	-	-	-	-	-	33,831	33,831
於二零二零年十二月三十一日	<u>39,942</u>	<u>263,144**</u>	<u>(3,921)**</u>	<u>(77,088)**</u>	<u>222,077</u>	<u>66,458</u>	<u>288,535</u>
於二零二一年一月一日	39,942	263,144	(3,921)	(77,088)	222,077	66,458	288,535
本年度溢利	-	-	-	8,362	8,362	(2,943)	5,419
本年度其他全面收益：							
換算海外業務所產生之匯兌差異	-	-	(5,457)	-	(5,457)	-	(5,457)
本年度全面收益／(虧損)總額	-	-	(5,457)	8,362	2,905	(2,943)	(38)
來自一間附屬公司的非控股股東的 注資	-	-	-	-	-	1,945	1,945
發行股份	41,315	118,576	-	-	159,891	-	159,891
於二零二一年十二月三十一日	<u>81,257</u>	<u>381,720**</u>	<u>(9,378)**</u>	<u>(68,726)**</u>	<u>384,873</u>	<u>65,460</u>	<u>450,333</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。

\*\* 此等儲備賬包括綜合財務報表中綜合其他儲備人民幣303,616,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣182,135,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>12,503</b>	10,536
就以下各項調整：			
出售按公平值計入損益之財務資產之收益	5	–	(71)
無形資產攤銷	6	<b>2,434</b>	2,434
財務資產減值虧損，淨額	6	<b>1,626</b>	(112)
存貨減值虧損	6	<b>185</b>	–
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動	5	<b>60</b>	211
折舊	6	<b>2,439</b>	3,335
未變現匯兌收益		<b>(139)</b>	(2,708)
分佔合營公司虧損		<b>187</b>	–
投資物業公平值增加	13	<b>(10,911)</b>	(6,387)
融資成本	7	<b>23,379</b>	18,236
利息收入	5	<b>(22,923)</b>	(1,816)
投資收入	5	<b>(972)</b>	(730)
		<b>7,868</b>	22,928
未計營運資金變動前經營現金流量		<b>7,868</b>	22,928
存貨(增加)/減少		<b>(44,204)</b>	2,796
合約資產減少/(增加)		<b>4,935</b>	(4,935)
應收賬款及其他應收款項(增加)/減少		<b>(825)</b>	12,702
應收貸款及利息減少		–	8,315
應付賬款及其他應付款項(減少)/增加		<b>(2,905)</b>	3,856
合約負債(減少)/增加		<b>(2,175)</b>	913
租戶之租金按金減少		<b>(2)</b>	(110)
		<b>(37,308)</b>	46,465
營運(所用)/所得現金		<b>(37,308)</b>	46,465
已收利息		<b>501</b>	615
已付香港利得稅		<b>(127)</b>	(87)
已付中國稅項		<b>(100)</b>	–
		<b>(37,034)</b>	46,993
<b>經營業務(所用)/所得現金流淨額</b>		<b>(37,034)</b>	46,993
<b>投資業務之現金流量</b>			
已收投資收入		<b>972</b>	730
已收利息		<b>23,695</b>	–
應收貸款墊款		<b>(48,000)</b>	(126,100)
出售按公平值計入損益之財務資產		–	18,249
購置物業、機器及設備項目		<b>(22,572)</b>	(3,218)
向合營公司出資		<b>(2,000)</b>	(1,000)
		<b>(47,905)</b>	(111,339)
<b>投資業務所用現金流淨額</b>		<b>(47,905)</b>	(111,339)

# 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>		
發行股份之所得款項淨額	161,539	–
發行股份開支	(1,648)	–
新增借貸	51,435	–
租賃付款之本金部份	(782)	(1,862)
租賃付款之利息部份	(85)	(159)
少數股東注資	–	33,831
償還中間控股公司貸款	(40,896)	–
應付中間控股公司款項增加	41,794	–
應付最終控股公司款項增加	30,000	100,100
償還銀行借款	(5,751)	(5,309)
已付利息	(23,294)	(18,435)
	<u>212,312</u>	<u>108,166</u>
<b>融資活動所得現金流淨額</b>		
	<u>212,312</u>	<u>108,166</u>
<b>現金及等同現金項目增加淨額</b>	127,373	43,820
<b>年初之現金及等同現金項目</b>	108,156	65,489
<b>匯率變動之影響</b>	(2,752)	(1,153)
	<u>232,777</u>	<u>108,156</u>
<b>年末之現金及等同現金項目</b>		



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 1 公司及集團資料

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系統；
- (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。

### 附屬公司資料

本公司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
			直接	間接	
Capital Scope Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
Capital Up Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
京卓有限公司	香港	港幣50元	-	100	貸款融資
Electronics Tomorrow Property Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	-	100	投資控股
香港翰和教育有限公司	香港	港幣1元	-	100	投資控股
Issegon Company Limited	香港	港幣300,000元	-	100	物業投資及物業租賃
Million Good Group Limited	英屬處女群島	100美元	-	100	投資控股

## 1 公司及集團資料(續)

### 附屬公司資料(續)

本公司附屬公司之詳情如下：(續)

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
			直接	間接	
銳隆投資有限公司	香港	港幣1元	100	-	閒置
Leading Sound Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
意柏發展有限公司	香港	港幣1元	100	-	投資控股
Qingdao Holdings (Hong Kong) Limited	香港	港幣1元	100	-	投資控股
皇置投資有限公司	香港	港幣1元	-	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	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	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	項目建設
Great Virtue Global Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
揚帆(控股)集團有限公司	香港	港幣1元	-	100	投資控股
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	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	-	投資控股
Qingdao Securities International Limited#	香港	港幣1元	-	100	投資控股

# 該等公司於年內由本集團註冊成立。

## 該公司於年內被本集團收購。

\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

\*\* 根據中國法律註冊為中外合資經營企業。

\*\*\* 根據中國法律註冊為中資獨資企業。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2.1 編製基準

本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。綜合財務報表以人民幣(「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。

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度期間的財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。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。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

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。

損益及其他綜合收益之每個項目均歸屬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。

倘事實及情況顯示，上述三項控制權元素當中一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。於附屬公司擁有之權益變動在並無喪失控制權的情況下按權益交易列賬。

倘本集團喪失附屬公司控制權，則對(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益表記賬的累計匯兌差額終止確認；並對(i)所收代價公平值，(ii)任何保留投資之公平值及(iii)任何於損益表產生的盈餘或虧絀予以確認。本集團先前於其他綜合收益確認的應佔項目則按照猶如本集團直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類至損益或留存溢利(視乎適用)。

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、香港財務報告 準則第7號、香港財務報告準則第4號 及香港財務報告準則第16號(修訂)	利率基準改革 – 第2階段
香港財務報告準則第16號(修訂)	於二零二一年六月三十日之後與COVID-19相關的租金優惠(提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)針對前修訂本未有處理的事宜，有關事宜在以另類資本充足率(「資本充足率」)取代現有利率基準時會影響財務報告。修訂本提供一項可行權宜方法，允許在將釐定財務資產及負債合約現金流量的基準變動入賬時，倘該變動乃因利率基準改革而直接造成，且釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同緊接該變動前的前基準，可更新實際利率而毋須調整財務資產及負債的賬面值。此外，該修訂本允許對對沖指定及對沖文件作出利率基準改革所需的變更，而毋須終止對沖關係。過渡時可能產生的任何收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號的一般規定計量及確認對沖無效性而處理。該修訂本亦為實體提供一項暫時救濟，允許實體在資本充足率獲指定為風險成分時毋須滿足單獨可識別規定。該項救濟允許實體在指定對沖時假設已滿足單獨可識別規定，惟該實體必須合理預期資本充足率風險成分於未來24個月內成為單獨可識別。此外，該修訂本要求實體披露額外資料，讓財務報表使用者了解利率基準改革對實體財務工具及風險管理策略的影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有若干計息銀行借款以港幣及外幣(根據香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息)計值。本集團預計香港銀行同業拆息將繼續存在，利率基準改革並未對本集團的香港銀行同業拆息借款產生影響。對於基於倫敦銀行同業拆息的借款，由於該等工具的利率在年內並未被資本充足率取代，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。倘於未來期間以資本充足率取代該等借款的利率在符合「在經濟上等同」的準則的情況下，本集團將於修訂該等工具時應用上述可行權宜方法。有關過渡及相關風險之其他資料於財務報表附註37中披露。

- (b) 於二零二一年四月頒布之香港財務報告準則第16號修訂本將為承租人提供一個實際可行權宜方法以選擇不就COVID-19疫情之直接後果所產生之租金優惠應用租賃修訂會計處理延長12個月。因此，該實際可行權宜方法適用租金優惠之租賃款項之任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款，惟須符合其他應用實際權宜條件。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始年度生效，且應追溯應用，並將最初應用該修訂本之任何累積影響確認為對當前會計期間開始時之保留盈利期初餘額之調整。允許提早應用。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一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

本集團並無於財務報表內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。

香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架之提述 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約 <sup>2, 5</sup>
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為即期或非即期 <sup>2, 4</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂)	會計政策披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號(修訂)	物業、機器及設備：於作擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合約—履行合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例及香港會計準則第41號(修訂) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 未釐定強制生效日期惟可供採用

<sup>4</sup> 因應香港會計準則第1號(修訂)，香港詮釋第5號財務報表的呈列—借款人對包含應要求償還條款的定期貸款的分類已於二零二零年十月予以修訂，以統一相關用詞，總結部分並無變動

<sup>5</sup> 因應於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂)，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以擴大暫時豁免，允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料描述如下。

香港財務報告準則第3號(修訂)旨在以對於二零一八年六月頒佈的財務報告概念框架的提述取代對先前的編製及呈列財務報表框架的提述，而其規定並無重大變動。該修訂本亦就實體提述概念框架以釐定構成資產或負債的要素的確認原則在香港財務報告準則第3號中加入一個例外情況。該例外情況指明，就屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債乃分開產生而非於業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別提述香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號而非概念框架。此外，該修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團預期自二零二二年一月一日起前瞻性採用該修訂本。由於該修訂本預期適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，本集團於過渡日期將不受該修訂本的影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂乃針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間對於投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產的處理方式不一致。有關修訂規定，如投資者與其聯營公司或合營公司之間進行資產出售或注入，則須全額確認下游交易產生的收益或虧損。如涉及資產的交易不構成一項業務，則就該交易所產生的收益或虧損而言僅對不關連投資者於該聯營公司或合營公司之權益確認投資者的收益或虧損。有關修訂將於未來應用香港會計師公會於二零一六年一月將香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的先前強制生效日期撤回，並將會於對聯營公司及合營公司會計處理的更全面檢討完成後釐定新的強制生效日期，惟有關修訂可供即時採用。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號負債分類為即期或非即期澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂規定，倘實體延遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲清償債務。負債的分類並不受實體將行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂同時對被視為清償負債的情況進行澄清。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，且將追溯應用，惟允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)會計政策披露要求實體披露重要會計政策資料，而非重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表中的其他資料一併考慮時可合理預期其會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號(修訂)於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效及允許提早應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號(修訂)提供之指引為非強制性，該等修訂之生效日期乃屬非必要。本集團現時正評估該等修訂對本集團會計政策披露之影響。

香港會計準則第8號(修訂)澄清會計估計變更及會計政策變更的區別。會計估計的新定義是財務報表中存在計量不確定性的貨幣性金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據得出會計估計。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂)縮小首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可抵扣暫時性差異(如租賃及退役責任)的交易。因此，實體須就該等交易產生之暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，且應應用於所呈列最早比較期初與租賃及退役責任相關的交易，任何累計影響已確認為調整於該日之留存利潤之期初結餘或權益之其他組成部分(如適用)。此外，該修訂應追溯應用於租賃及退役責任除外的交易。允許提早應用。

本集團已應用首次確認例外情況且並未就租賃相關的交易之暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於初始應用該等修訂後，本集團將就使用權資產及租賃負債相關的可抵扣及應課稅暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債，並將首次應用該等修訂的累計影響確認為調整所呈列最早比較期初留存利潤的期初結餘。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一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)

香港會計準則第16號(修訂)禁止實體從物業、機器及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售項目所得款項。實體須將來自出售任何有關項目的所得款項以及該等項目的成本計入損益中。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，且將追溯應用，惟僅適用於該實體首次應用該等修訂之財務報表呈列的最早期間的期初或之後方可使用的物業、機器及設備項目，惟允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第37號(修訂)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非根據合約乃明確由對手方承擔，否則不包括在內。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將應用於實體在首次應用該等修訂之年度報告期間的期初尚未履行其所有責任的合約，惟允許提早應用。任何首次應用該等修訂的累積影響將被確認為於首次應用日期的期初權益的調整，並毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例及香港會計準則第41號的修訂。預期將適用於本集團的該等修訂的詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號*財務工具*：就評估新訂或經修改的財務負債的條款是否與原先的財務負債條款存在明顯差異，釐清實體所包括的費用。該等費用僅包括借款人及貸款人所支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表另一方所支付或收取的費用。實體會就其首次應用該修訂的年度報告期間的期初或之後獲修改或交換的財務負債應用該修訂。該修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟允許提早應用。該修訂預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。
- 香港財務報告準則第16號*租賃*：刪除香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例13中出租人與租賃物業裝修有關的付款說明，以消除應用香港財務報告準則第16號時有關租賃激勵措施的任何潛在混淆。

## 2.4 重大會計政策概要

### 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。

將作出調整以統一可能存在的任何不相似的會計政策。

本集團應佔合營公司的收購後業績及其他全面收益分別於綜合損益表及綜合其他全面收益中入賬。此外，當已有變動直接確認於合營公司的權益時，本集團會將其分佔的任何變動於綜合權益變動表中確認(倘適用)。除未變現虧損證明所轉讓資產出現減值外，本集團與其合營公司進行交易所產生的未變現收益及虧損均予以對銷，並以本集團於合營公司的投資為限。因收購合營公司而產生的商譽，乃列為本集團於合營公司的投資的一部分。

當本集團通過對合營公司的順流交易取得的未實現利潤超過所持投資的賬面值時，僅在交易收益不超過主體在合營公司權益的賬面價值的範圍內予以抵銷。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資或出現相反情況，不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，倘本集團失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權，本集團按公平值計量及確認任何留存投資。失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權後，聯營公司或合營公司的賬面值與留存投資的公平值及出售所得款項之間的差額於損益內確認。

當於聯營公司或合營公司的投資被分類為持作出售時，其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入賬。

### 業務合併及商譽

業務合併乃採用收購法入賬。轉撥之代價按收購日期公平值計量，乃本集團轉撥之資產及本集團承擔之負債(至被收購公司之前擁有人及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股權)於收購日期之公平值總和。就每宗業務合併而言，本集團選擇是否按公平值或按應佔被收購公司可識別資產淨值的比例計量於被收購公司之非控股權益(為屬現時擁有權益，並賦予持有人權利，可於清盤時按比例分佔實體之資產淨值)。非控股權益之一切其他成份均以公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

本集團認為，當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質性過程，能共同顯著促進創造產出的能力，即其已收購一項業務。

本集團收購業務時會根據合約條款、於收購日期的經濟情況及相關條件評估財務資產及所承擔的負債，以作出適當的分類及指定。這包括被收購公司自主合約分列嵌入式衍生工具。

倘業務合併於分階段完成，先前持有的股權按其收購日期公平值計量而任何產生的收益或虧損於損益內確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

收購公司將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為屬財務工具的資產或負債的或然代價乃按公平值計量，而其公平值變動則於損益確認。分類為權益之或然代價不會重新計量，而其後結算乃於權益內入賬。

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。倘此代價與其他項目總和低於所收購資產淨值的公平值，則經重新評估後其差額於損益確認為議價收購的收益。

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。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)之部份而該單位之部份業務已出售，則在釐定所出售業務之盈虧時，與所出售業務相關之商譽計入該業務賬面值。在此情況下出售之商譽根據所出售業務之相對價值和現金產生單位之保留份額進行計量。

### 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及按公平值計入損益之財務資產。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。

## 2.4 重大會計政策概要(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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 關聯方

在下列情況下，有關人士將視為本集團關聯方：

(a) 有關人士為一名人士或該人士之直系親屬，且該人士

- (i) 擁有或與他人共同擁有本集團的控制權；
- (ii) 對本集團發揮重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體而符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為一間聯營公司或其他實體(或母公司、附屬公司或其他實體之同系附屬公司)之合營公司；
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一間與本集團有關連之實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人土控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所識別人土對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 實體或其所屬集團旗下任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 物業、機器及設備及折舊

物業、機器及設備(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。

物業、機器及設備項目運作後所需支出(如維修及保養)，則一般在產生期間內自損益表扣除。如符合確認條件，則有關主要查驗之支出乃於資產之賬面值中資本化為重置。倘物業、機器及設備之重要部分須不時重置，則本集團確認該等部分為擁有特定使用年期之個別資產並相應計提折舊。

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%

倘物業、機器及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，且每個部分單獨折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少會於各財政年度結束時審閱，並作出調整(如適用)。

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。

在建工程指正在建設的樓宇，其按成本減任何減值虧損列賬，且不計提折舊。成本包括建設的直接成本和建設期間相關借款的資本化借款成本。在建工程在完工並可使用時重新分類至適當的物業、機器及設備類別。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 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。

就投資物業轉移至業主自用物業或存貨而言，在後續會計處理上，物業成本會被視作其於改變用途當日的公平值。倘本集團作業主自用物業的物業成為投資物業，則本集團根據自用物業的「物業、機器及設備及折舊」所述政策及／或根據持作使用權資產之物業的「使用權資產」所述政策，直至改變用途當日為該物業入賬，並根據上文「物業、機器及設備及折舊」所述政策，賬面值與物業公平值於該日的任何差額按重新估價入賬。就存貨轉移至投資物業而言，當日物業的公平值與其先前賬面值之間的任何差額需在損益報表中確認。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 持作出售之非流動資產及出售組合

非流動資產及出售組合在賬面值將主要透過出售交易而非透過持續使用收回的情況下獲分類為持作出售。有關資產或出售組合必須可按其當前狀況供即時出售、僅可附設出售該等資產或出售組合之一般及慣常條件、且必須很大可能進行出售，方屬於前述情況。不論出售後本集團是否於前附屬公司保留非控股權益，所有獲分類為出售組合之附屬公司資產及負債會重新分類為持作出售。

持作出售之非流動資產及出售組合(投資物業及財務資產除外)按該等非流動資產之賬面值與公平值減出售成本的較低者計量。分類為持作出售之物業、機器及設備和無形資產不予折舊或攤銷。

### 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。

### 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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (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。不取決於指數或利率的可變租賃款項在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為支出。

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。

##### (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。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 租賃(續)

#### 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。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

將相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃作為融資租賃列賬。

#### 投資及其他財務資產

##### 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、按公平值計入其他全面收益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)。

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。業務模式確定現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。正常方式買賣指遵循市場中的規則或慣例須在一般期間內交付資產的財務資產買賣。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(續)

#### 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。

此類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值計入其他全面收益分類的衍生工具及股本投資。分類為按公平值計入損益之財務資產的股本投資的股息亦於確立支付權、與股息相關的經濟利益很可能流入本集團及股息金額可以可靠地計量時在損益表確認為其他收入。

內置於包含財務負債或非財務資產主體之混合合約的衍生品，在經濟特徵及風險並不與有關主題密切相關的情況下，與主體分拆並以單獨衍生品記賬；具有與內置衍生品相同條款之單獨工具會符合衍生品之定義；混合合約並不按公平值計入損益。內置衍生品按公平值計量，且其公平值變動確認於損益表。僅在出現合約條款變動大幅修改現金流量或將財務資產自按公平值計入損益類別重新分類的情況下進行重新評估。

內置於包含財務資產主體之混合合約的衍生品不予單獨記賬。財務資產主體連同內置衍生品須作為整體分類為按公平值計入損益之財務資產。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 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。

以轉讓資產作擔保方式持續參與業務，乃按資產之原有賬面值及本集團可能被要求償付之最高代價金額兩者中較低者計量。

### 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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 財務資產減值(續)

#### 一般方法(續)

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 |

#### 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。

就包括重大金融部分及應收租金的應收賬款而言，本集團於計算預期信貸虧損選擇採納上述政策所述之簡化方法作為其會計政策。

### 財務負債

#### 首次確認及計量

於初步確認時，財務負債分類為按公平值計入損益的財務負債、貸款及借貸、應付款項或實際對沖內獲指定為對沖工具之衍生工具(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。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 財務負債(續)

#### 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。

#### 財務工具的抵銷

倘目前擁有可合法執行權利以抵銷已確認的款項，且有意清償該款項的淨額，或變現該等資產及同時清償該等負債，則可抵銷財務資產及財務負債，並於財務狀況表內呈列淨額。

#### 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。

#### 現金及等同現金項目

就綜合現金流量表而言，現金和等同現金項目包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微之短期高流動性投資，扣除須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及等同現金項目包括手頭現金與存放於銀行及其他金融機構的現金，包括用途不受限制的定期存款及與現金性質相似的資產。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 撥備

倘因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，惟須可靠估計有關債務金額。

倘貼現的影響屬重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於各報告期末的現值。因時間推移而產生的貼現現值增額，計入損益內的融資成本。

本集團就教育裝備銷售提供保養期內一般缺陷維修之保用。就本集團授出此等保證類型保用之撥備乃根據銷售量及過往維修或退貨水平的經驗確認，並視乎適當情況貼現至其現值。

### 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一項並非業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，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：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審核，並沖減至不可能再有足夠應課稅溢利以致可動用全部或部分遞延稅項資產的水平。並未確認的遞延稅項資產將於各報告期末重新評估，並於可能將有足夠的應課稅溢利以致可收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

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。

### 政府補貼

倘有合理保證將可獲得政府補貼，且符合所有附帶條件，則補貼可按公平值確認。倘補貼與開支項目有關，則在必須將補貼於擬補償的成本支出期間有系統地確認為收入。

當補貼與某項資產相關時，公平值先計入遞延收入賬戶，並於相關資產之預期可使用年期每年等額計入損益，或自資產賬面值扣除並透過減少折舊開支的方式轉撥至損益表。

### 收入確認

#### 客戶合約收入

客戶合約收入於貨物或服務的控制權轉移予客戶時確認，而該金額反映本集團預期就提供該等貨物或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為本集團將貨物或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。估計可變代價於合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性消除時累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入轉回。

當合約包含融資部分，就貨物或服務轉移予客戶而為客戶提供重大利益超過一年時，收入按應收金額現值計量，使用合約開始時在本集團與客戶之間訂立的獨立融資交易中反映的貼現率貼現。當合約包含為本集團提供超過一年的重大財務利益的融資部分時，根據合約確認的收入包括根據實際利率法計算的合約負債所附加的利息開支。對於客戶付款與承諾貨物或服務轉移之間的期限為一年或不足一年的合約，交易價格不會根據香港財務報告準則第15號應用可行權宜方式就重大融資部分的影響進行調整。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 收入確認(續)

#### 客戶合約收入(續)

來自貨品銷售之收益於資產之控制權轉讓予客戶時(一般為交付貨品時)確認。

若干教育裝備之銷售合約給予客戶退貨權及批量折扣。其退貨權及批量折扣引致產生可變代價。

#### (i) 退貨權

就給予客戶於指定時間內可退回貨品之合約而言，本集團使用預期價值法估計將不予退回之貨品，因該方法為預測本集團將享有之可變代價金額之最佳方法。本集團採用香港財務報告準則第15號關於可變代價估計之規限，以釐定可計入交易價格之可變代價金額。本集團就預期將予退回之貨品確認退款負債而非收入。本集團亦就向客戶收回產品之權利確認退貨權資產(並對銷售成本作出相應調整)。

#### (ii) 批量折扣

本集團或會向若干客戶在有關期間採購的產品數量超過合約所訂明限值時提供追溯批量折扣。折扣可與客戶應付款項抵銷。本集團為估計預期未來折扣的可考量因素，對單一採購量限值之合約採用最有可能金額方法，並對超過一項採購量限值之合約採用預期價值法。所選用預測可變代價金額之最佳方法主要根據合約所載的採購量限值數目。另亦應用關於可變代價估計之規限，並就預期未來折扣確認退款負債。

建築諮詢收入於中標後按合約規定於某一時間點確認。

房地產開發收入於物業交付時確認。

#### 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。

#### 其他收入

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 合約資產

合約資產為向客戶轉移商品或服務而換取代價的權利。倘本集團的履約方式為於客戶支付代價前或於付款到期前將商品或服務轉移至客戶，則合約資產將就有條件的已獲取代價而確認。合約資產須接受減值評估，有關詳情載於有關財務資產減值的會計政策內。

### 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。

### 以股份支付的款項

本公司設立購股權計劃，旨在向為本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團僱員(包括董事)按以股份支付的款項的形式獲得報酬，而僱員則提供服務作為股本工具的代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行股份代價交易之成本乃根據授出日期之公平值計算。

股本結算交易的成本連同股本的相應增額於表現及／或服務條件達成的期間內確認列賬為僱員福利開支。於各報告期末直至歸屬日期為止就股本結算交易確認的累計開支反映歸屬期屆滿程度及本集團對將最終歸屬的股本工具數目作出的最佳估計。於某一期間內在損益表扣除或計入的金額指於該期間開始及結束時確認的累計開支變動。

釐定報酬於授出日期之公平值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對將最終歸屬的權益工具數量之最佳估計。市場表現條件反映於授出日期之公平值內。報酬所附帶但並無相關服務要求之任何其他條件視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於報酬之公平值內，除非同時具服務及表現條件，否則報酬即時支銷。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 以股份支付的款項(續)

就未能最終歸屬之報酬而言，由於未能達成非市場表現及／或服務條件，故不會確認為開支。倘報酬包含市場或非歸屬條件，則不論市場或非歸屬條件是否獲達成，該等交易均會被視作已歸屬處理，惟所有其他表現及服務條件必須已獲達成。

當修訂股權結算報酬之條款時，倘符合報酬之原有條款，則會確認最少之費用，猶如條款並無修訂一樣。此外，會就導致股份付款之公平值總額增加，或按於修訂日期計量而對僱員有利之任何修訂確認費用。

倘股份代價獎勵被註銷，則視為於註銷日期已經歸屬，並即時確認任何尚未確認之獎勵開支。這包括未能符合受本集團或僱員控制之非歸屬條件之任何獎勵。然而，如有新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出獎勵日期指定為替代獎勵，則如上一段所述，已註銷之獎勵及新獎勵視為原有獎勵之修訂。

尚未行使購股權之攤薄影響列為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

### 僱員福利

#### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為符合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員推行定額供款強積金計劃。供款乃根據僱員基本薪金之指定百分比計算，並於根據強積金計劃規則應付時自損益扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金管理。本集團之僱主供款將於向強積金計劃作出時全數撥歸僱員所有。

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。

#### 離職福利

離職福利於本集團不再能夠撤回提供該等福利及於本集團確認涉及支付離職福利之重組成本時(以較早者為準)予以確認。

### 借款成本

為購買、建造或生產合資格的資產，即需要一段頗長時間始能達至其擬定用途或出售的資產直接應佔的借款成本，撥充為該等資產之部份成本。該等借款成本於有關資產大體上可作其擬定用途或出售時不再撥充作資本。個別借款於等待使用於有關合資格資產時用作短暫投資所賺取的投資收入，於撥充資本的借款成本內扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體有關借入資金之利息及其他成本。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後才確認為負債。建議末期股息於財務報表附註中披露。

由於本公司的細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息之擬派及宣派乃同步進行。故此，中期股息於擬派及宣派後即時確認為負債。

### 外幣

該等財務報表以人民幣呈列，而人民幣亦為本集團的呈列貨幣。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團實體錄得的外幣交易初步按交易日彼等各自的功能貨幣匯率換算入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按功能貨幣於報告期末適用之匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之所有差額均於損益確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初步交易日的匯率換算。按公平值以外幣計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量之非貨幣項目而產生的損益與該項目公平值變動損益的確認處理方法一致(即於其他全面收益或損益中確認的公平值損益的項目換算差額，亦分別在其他全面收益或損益中確認)。

釐定有關資產於初步確認時，終止確認與預付代價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債產生的開支或收入的匯率時，初步交易日期為本集團初步確認因預付代價而產生非貨幣性資產或非貨幣性負債的日期。倘存在多次付款或預收款項，本集團釐定預付代價各付款或收款交易日期。

若干附屬公司的功能貨幣為港幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末的適用匯率換算為人民幣，其損益及其他全面收益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

因此而產生的匯兌差額，確認於其他全面收益並累計於匯兌儲備。出售或清算海外實體時，就該項海外業務在權益確認的遞延累計金額，會在損益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外公司的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。該等公司於整個年度產生的經常性現金流量，則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一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。

### 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財務報表所確認的金額最具重大影響的判斷：

#### 物業租賃分類—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。本集團已根據對有關安排之條款及條件的評估(如租期並不構成有關商業物業之大部分經濟可使用年期及最低租賃付款之現值並不達到有關商業物業之實際全部公平值)釐定其保留實際所有有關獲租出物業之擁有權附帶的重大風險及回報，並按經營租賃將有關合約入賬。

### 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

於二零二一年十二月三十一日，投資物業乃按公平值人民幣488,523,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣481,857,000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13。

#### 商譽及其他無形資產之估計減值釐定

商譽及其他無形資產有否減值須估計獲分配商譽及其他無形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。計算使用價值須本集團使用合適貼現率、增長率、預算銷售及毛利率估計預期包含商譽及其他無形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。於二零二一年十二月三十一日，商譽及其他無形資產之賬面值分別為人民幣5,210,000元及人民幣15,012,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣5,210,000元及人民幣17,446,000元)。減值審閱詳情於附註15及附註16披露。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定因素(續)

##### **應收賬款及合約資產之預期信貸虧損撥備**

本集團使用撥備矩陣計算應收貸款及合約資產之預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式之不同債務人分組之內部信貸評級狀況釐定。撥備矩陣以本集團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。此外，有大額結餘之信貸減值應收賬款會個別進行預期信貸虧損評估。

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及合約資產之預期信貸虧損之評估資料分別於附註20及附註21披露。

##### **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。

##### **租賃－估算增量借貸利率**

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借貸利率(「增量借貸利率」)計量租賃負債。增量借貸利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借貸利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(如當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借貸利率並須作出若干實體特定的估計(如附屬公司的獨立信貸評級)。

##### **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。更多詳情載於財務報表附註26。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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，並有以下五個匯報分部：

- (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系統。
- (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。
- (e) 房地產開發：此分部在中國內地提供房地產開發服務。

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、若干其他收入及虧損、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以及分類為持作銷售資產。

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。

## 4. 經營分部資料(續)

### 分部收入及業績

截至二零二一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
物業租賃	27,406	22,672
生產及銷售教育裝備	41,854	(2,109)
諮詢服務	—	(5,296)
貸款融資	—	(23)
房地產開發	—	(2)
分部總計	<u>69,260</u>	<u>15,242</u>
投資物業公平值增加		10,911
未分配收入		24,314
未分配開支		<u>(37,964)</u>
除稅前溢利		<u>12,503</u>

截至二零二零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
物業租賃	27,870	23,813
生產及銷售教育裝備	34,065	5,426
諮詢服務	4,655	623
貸款融資	60	204
分部總計	<u>66,650</u>	<u>30,066</u>
投資物業公平值增加		6,387
未分配收入		2,601
未分配開支		<u>(28,518)</u>
除稅前溢利		<u>10,536</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料(續)

### 分部資產及負債

	分部資產		分部負債	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業租賃	665,203	615,517	494,098	447,530
生產及銷售教育裝備	70,926	45,168	55,243	46,070
諮詢服務	8,558	9,666	2,874	345
貸款融資	-	-	12	-
房地產開發	40,149	-	900	-
分部總計	<b>784,836</b>	670,351	<b>553,127</b>	493,945
未分配：				
現金及等同現金項目	232,777	108,156	-	-
其他	19,836	21,249	33,989	17,276
總計	<b>1,037,449</b>	799,756	<b>587,116</b>	511,221

### 其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

其他分部資料	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
應佔虧損：						
合營公司	-	-	(187)	-	-	(187)
於損益表確認的減值虧損， 淨額	101	1,157	553	-	-	1,811
折舊及攤銷	1,212	2,791	865	-	5	4,873
於合營公司投資	-	-	2,813	-	-	2,813
資本開支*	9	24,556	102	-	905	25,572

截至二零二零年十二月三十一日止年度

其他分部資料	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
於損益表確認的減值虧損， 淨額	15	(98)	148	(231)	54	(112)
折舊及攤銷	1,332	3,599	825	-	13	5,769
於合營公司投資	-	-	1,000	-	-	1,000
資本開支*	4	70	134	-	10	218

\* 資本開支包括添置物業、機器及設備、投資物業及無形資產(包括收購一間附屬公司所得資產)。

## 4. 經營分部資料(續)

### 地區資料

#### (a) 來自外部客戶之收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國內地	<b>66,166</b>	63,033
香港	<b>3,094</b>	3,617
	<b>69,260</b>	<b>66,650</b>

#### (b) 非流動資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國內地	<b>405,849</b>	499,972
香港	<b>149,499</b>	155,854
	<b>555,348</b>	<b>655,826</b>

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。

#### 有關一名主要客戶之資料

約人民幣20,711,000元之收入(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣21,711,000元)乃來自從單一客戶收取的租金收入。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
客戶合約收入		
銷售教育裝備	41,854	34,065
諮詢服務	–	4,655
	<u>41,854</u>	<u>38,720</u>
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	27,406	27,870
貸款融資	–	60
	<u>27,406</u>	<u>27,930</u>
	<u>69,260</u>	<u>66,650</u>

合約客戶收益

### (a) 收益資料之分類

截至二零二一年十二月三十一日止年度

分部

地區市場

中國內地

收益確認時間點

於某一時間點轉移貨物

銷售教育設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
41,854	41,854
<u>41,854</u>	<u>41,854</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部

銷售教育設備  
人民幣千元

諮詢服務  
人民幣千元

總計  
人民幣千元

地區市場

中國內地

收益確認時間點

於某一時間點轉移貨物

34,065

4,655

38,720

34,065

4,655

38,720

## 5. 收入、其他收入及收益(續)

### 合約客戶收益(續)

#### (a) 收益資料之分類(續)

下文載列客戶合約收益與分部資料披露金額之對賬情況：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

分部	銷售教育設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合約收益		
外部客戶	<u>41,854</u>	<u>41,854</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部	銷售教育設備 人民幣千元	諮詢服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合約收益			
外部客戶	<u>34,065</u>	<u>4,655</u>	<u>38,720</u>

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
計入報告期間初的合約負債的已確認收入：		
銷售教育裝備	<u>5,066</u>	<u>4,153</u>

#### (b) 履約責任

本集團履約責任之資料概述如下：

##### 銷售教育設備

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。若干合約為客戶提供退貨權利及批量回贈，該等安排會產生受限制可變代價。於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，可變代價獲評核為極小。

##### 諮詢服務

當根據服務合約中標，則諮詢服務的履約責任達成。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 5. 收入、其他收入及收益(續)

其他收入之分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	501	615
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	149	650
其他財務資產之投資收入	823	80
委託貸款利息	22,422	1,201
出售按公平值計入損益之財務資產之收益	–	71
政府補助(附註)	590	121
其他	38	74
	<b>24,523</b>	<b>2,812</b>

其他收入及虧損的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>其他收入及虧損</b>		
匯兌收益淨額	94	3,303
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動所產生之虧損	(60)	(211)
	<b>34</b>	<b>3,092</b>
	<b>24,557</b>	<b>5,904</b>

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。

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利經扣除／(計入)下列項目得出：

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
核數師酬金		2,090	1,957
物業、機器及設備折舊	12	1,440	1,541
使用權資產折舊	14	999	1,794
無形資產攤銷	16	2,434	2,434
財務資產減值虧損／(撥回)·淨額	20, 21, 34	1,626	(112)
存貨減值虧損	19	185	–
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	5	(149)	(650)
其他財務資產之投資收入	5	(823)	(80)
政府補助	5	(590)	(121)
匯兌收益淨額	5	(94)	(3,303)
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動所產生虧損	5	60	211
存貨成本		24,572	17,812
董事袍金(附註8(a))	8	400	428
其他員工成本：			
– 薪金及其他福利		13,197	10,070
– 退休福利計劃供款		841	90
員工成本總額		14,438	10,588
租金收入總額		(27,406)	(27,870)
減：於年內產生租金收入之直接經營開支		238	329
		<b>(27,168)</b>	<b>(27,541)</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
最終控股公司之貸款利息	21,099	16,612
中間控股公司之貸款利息	1,025	—
銀行貸款利息	1,170	1,465
租賃負債利息	85	159
	<b>23,379</b>	<b>18,236</b>

## 8. 董事及主要行政人員酬金及最高薪酬人士

根據香港聯合交易所證券上市規則(「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：

	二零二一年 袍金 人民幣千元	二零二零年 袍金 人民幣千元
<b>執行董事：</b>		
邢路正先生(附註i)	—	—
陳明東先生(附註i)	—	—
姜毅先生(附註i)	—	—
王宜美先生(附註i)	—	—
袁治先生(附註i及ii)	—	—
高玉貞先生(附註i)	—	—
胡亮先生(附註i)	—	—
<b>非執行董事：</b>		
李少然先生(附註i)	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>		
尹德勝先生	100	107
王殿杰先生	100	107
趙美然女士	100	107
李雪先生	100	107
	<b>400</b>	<b>428</b>

## 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)

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) 袁治先生亦為本公司之主要行政人員。

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。

### (b) 最高薪酬人士

本集團最高薪酬之五名人士中並無董事(二零二零年十二月三十一日：無)。該五名(二零二零年十二月三十一日：五名)人士之酬金如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,623	1,645
退休福利計劃供款	153	45
	<b>1,776</b>	<b>1,690</b>

酬金介乎以下範圍內之最高薪人士人數如下：

	二零二一年 員工人數	二零二零年 員工人數
零至港幣1,000,000元	<b>5</b>	<b>5</b>

於本年度及過往年度，本集團並無向董事或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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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%(二零二零年：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附屬公司稅率均為25%。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項－香港		
年度支出	90	94
過往年度撥備不足／(超額撥備)	8	(120)
即期稅項－中國內地		
年度支出	80	331
過往年度超額撥備	(304)	—
遞延(附註26)	7,210	6,022
年度稅項支出總額	<u>7,084</u>	<u>6,327</u>

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所得稅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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前溢利	12,503	10,536
按本地所得稅稅率25%計算之稅項(附註)	3,126	2,634
不可扣稅開支	3,382	5,192
毋須課稅收入	(897)	(1,647)
未確認稅項虧損	1	4
動用先前未確認之稅項虧損	—	(438)
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	1,121	720
稅率下降對期初遞延稅項之影響	990	—
過往年度撥備不足／(超額撥備)－香港利得稅	8	(120)
過往年度超額撥備－中國內地企業所得稅	(304)	—
研發費用加計扣除	(325)	—
其他	(18)	(18)
年度所得稅開支	<u>7,084</u>	<u>6,327</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

於截至二零二一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任何股息(二零二零年十二月三十一日：無)。

## 11. 每股盈利

母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按照以下數據計算：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司普通股股權持有人應佔溢利	<b>8,362</b>	2,435
	股份數目	
	二零二一年	二零二零年 (經重列)
<b>股份數目</b>		
年內已發行普通股加權平均數(附註(a))	<b>836,554,537</b>	543,710,510

本公司於兩個年度均無已發行潛在攤薄普通股。

附註:

- (a) 基於二零二一年五月十七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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 12. 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	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二一年十二月三十一日							
於二零二一年一月一日							
成本	23,788	262	107	890	229	-	25,276
累計折舊及減值	(5,947)	(123)	(30)	(498)	(105)	-	(6,703)
賬面淨值	<u>17,841</u>	<u>139</u>	<u>77</u>	<u>392</u>	<u>124</u>	<u>-</u>	<u>18,573</u>
於二零二一年一月一日							
扣除累計折舊及減值	17,841	139	77	392	124	-	18,573
添置	-	-	2	27	98	25,445	25,572
年度計提折舊撥備	(1,172)	(26)	(16)	(168)	(58)	-	(1,440)
匯兌調整	(537)	(4)	-	(6)	-	-	(547)
於二零二一年十二月三十一日之 成本，扣除累計折舊及減值	<u>16,132</u>	<u>109</u>	<u>63</u>	<u>245</u>	<u>164</u>	<u>25,445</u>	<u>42,158</u>
於二零二一年十二月三十一日							
成本	23,045	254	109	915	327	25,445	50,095
累計折舊及減值	(6,913)	(145)	(46)	(670)	(163)	-	(7,937)
賬面淨值	<u>16,132</u>	<u>109</u>	<u>63</u>	<u>245</u>	<u>164</u>	<u>25,445</u>	<u>42,158</u>

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日就租賃土地之賬面值分別為人民幣15,256,084元及人民幣16,872,756元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度就租賃土地之折舊總額為人民幣1,108,813元(二零二零年：人民幣1,188,157元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團已質押賬面淨值約人民幣25,445,000元(二零二零年：無)的在建工程，以獲取授予本集團的一般銀行融資(附註25)。

## 12. 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
<b>二零二零年十二月三十一日</b>						
於二零二零年一月一日						
成本	25,423	280	107	677	229	26,716
累計折舊及減值	(5,085)	(103)	(14)	(315)	(50)	(5,567)
賬面淨值	<u>20,338</u>	<u>177</u>	<u>93</u>	<u>362</u>	<u>179</u>	<u>21,149</u>
於二零二零年一月一日						
扣除累計折舊及減值	20,338	177	93	362	179	21,149
添置	-	-	-	218	-	218
年內計提折舊撥備	(1,256)	(28)	(16)	(186)	(55)	(1,541)
匯兌調整	(1,241)	(10)	-	(2)	-	(1,253)
於二零二零年十二月三十一日	<u>17,841</u>	<u>139</u>	<u>77</u>	<u>392</u>	<u>124</u>	<u>18,573</u>
於二零二零年十二月三十一日						
成本	23,788	262	107	890	229	25,276
累計折舊及減值	(5,947)	(123)	(30)	(498)	(105)	(6,703)
賬面淨值	<u>17,841</u>	<u>139</u>	<u>77</u>	<u>392</u>	<u>124</u>	<u>18,573</u>



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 13. 投資物業

	投資物業 總計 人民幣千元
<b>公平值</b>	
於二零一九年十二月三十一日	484,790
於損益確認之公平值增加	6,387
匯兌調整	(9,320)
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日	481,857
於損益確認之公平值增加	10,911
匯兌調整	(4,245)
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日	<u>488,523</u>

本集團的投資物業包括位於香港的三項物業及位於中國內地的一項物業及136個泊車位。本集團的投資物業於二零二一年十二月三十一日根據獨立專業估值師亞太評估諮詢有限公司所進行的估值進行重估。本集團的財務總監與估值師每年兩次為中期及年度財務報告而進行估值時就估值假設及估值結果進行討論。本公司董事會每年兩次討論投資物業之公平值變動。

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14及附註34(c)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團已將賬面值人民幣132,323,000元之投資物業抵押(二零二零年十二月三十一日：人民幣135,157,000元)，為授予本集團之一般銀行融資作抵押(附註32)。

### 13. 投資物業(續)

#### 公平值層級

下表列示本集團的投資物業的公平值計量層級：

	於二零二一年十二月三十一日			總計 人民幣千元
	使用以下輸入數據的公平值計量			
	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	
對以下物業之循環公平值計量：				
位於香港的住宅物業	-	-	10,442	10,442
位於香港的工商物業	-	-	79,215	79,215
位於香港的商業物業	-	-	42,666	42,666
位於中國內地的商業物業	-	-	329,000	329,000
位於中國內地的泊車位	-	-	27,200	27,200
	-	-	488,523	488,523

	於二零二零年十二月三十一日			總計 人民幣千元
	使用以下輸入數據的公平值計量			
	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	
對以下物業之循環公平值計量：				
位於香港的住宅物業	-	-	10,358	10,358
位於香港的工商物業	-	-	80,926	80,926
位於香港的商業物業	-	-	43,873	43,873
位於中國內地的商業物業	-	-	319,500	319,500
位於中國內地的泊車位	-	-	27,200	27,200
	-	-	481,857	481,857

本年度內，層級一與層級二之間並無公平值計量轉移，及層級三並無任何轉入或轉出(二零二零年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 13. 投資物業(續)

### 公平值層級(續)

分類為公平值層級層級三之公平值計量對賬：

	位於 香港的 住宅物業 人民幣千元	位於 香港的 工商物業 人民幣千元	位於 香港的 商業物業 人民幣千元	位於 中國內地的 商業物業 人民幣千元	位於 中國內地的 泊車位 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>公平值</b>						
於二零一九年 十二月三十一日	10,620	83,430	52,740	310,800	27,200	484,790
於損益確認之公平值增加/ (減少)	445	3,024	(5,782)	8,700	-	6,387
匯兌調整	(707)	(5,528)	(3,085)	-	-	(9,320)
於二零二零年 十二月三十一日	10,358	80,926	43,873	319,500	27,200	481,857
於損益確認之公平值增加 匯兌調整	166	830	415	9,500	-	10,911
	(82)	(2,541)	(1,622)	-	-	(4,245)
於二零二一年 十二月三十一日	<u>10,442</u>	<u>79,215</u>	<u>42,666</u>	<u>329,000</u>	<u>27,200</u>	<u>488,523</u>

### 13. 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	
			二零二一年	二零二零年
位於香港的住宅物業	收入資本化方法	年期回報率	<b>2.35%</b>	2.35%
		復歸回報率	<b>2.40%</b>	2.40%
		每平方呎之復歸租金	<b>人民幣32元</b>	人民幣30元
位於香港的工商物業	收入資本化方法	年期回報率	<b>2.85%</b>	2.95%
		復歸回報率	<b>2.90%</b>	3.00%
		每平方呎之復歸租金	<b>人民幣12元</b>	人民幣12元
位於香港的商業物業	收入資本化方法	年期回報率	<b>2.05%</b>	2.15%
		復歸回報率	<b>2.10%</b>	2.20%
		每平方呎之復歸租金	<b>人民幣48元</b>	人民幣52元
位於中國內地的商業物業	收入資本化方法	年期回報率	<b>4.3%</b>	4.5%
		復歸回報率	<b>4.8%</b>	5.0%
		每平方呎之復歸租金	<b>人民幣100元</b>	人民幣98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	<b>人民幣200,000 元</b>	人民幣200,000 元

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。復歸租金大幅增加(減少)會導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。年期回報率及復歸回報率大幅增加(減少)會導致投資物業的公平值大幅減少(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，並就如位置及物業面積等因素之差異作出調整。經調整市價大幅增加(減少)會導致泊車位的公平值大幅增加(減少)。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 14. 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
於二零一九年十二月三十一日	1,150
添置	3,299
折舊費用	(1,794)
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日	2,655
折舊費用	(999)
終止租賃	(24)
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日	<u>1,632</u>

## 14. 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
於二零二零年一月一日	1,134
新租賃	3,299
年內確認利息增幅	159
付款	(2,021)
	<u>2,571</u>
於二零二零年十二月三十一日之賬面值	<u>2,571</u>
分析為：	
流動部分	790
非流動部分	1,781
	<u>2,571</u>
於二零二一年一月一日	2,571
終止租賃	(24)
年內確認利息增幅	85
付款	(867)
	<u>1,765</u>
於二零二一年十二月三十一日之賬面值	<u>1,765</u>
分析為：	
流動部分	848
非流動部分	917
	<u>1,765</u>

租賃負債的到期日分析於財務報表附註37披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 14. 租賃(續)

### 本集團作為承租人(續)

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租賃負債利息	85	159
使用權資產折舊開支	999	1,794
與短期租賃有關的開支	1,134	123
於損益中確認的款項總額	<b>2,218</b>	<b>2,076</b>

### 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13)，包括香港三項物業及中國內地一項物業和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27,406,000元(二零二零年：人民幣27,870,000元)，有關詳情載於財務報表附註4。

於二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	28,309	29,507
一年後及兩年內	5,101	28,281
兩年後及三年內	1,338	5,144
三年後及四年內	1,338	1,382
四年後及五年內	223	1,382
五年後	-	230
	<b>36,309</b>	<b>65,926</b>

## 15. 商譽

人民幣千元

於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日 5,210

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之附屬公司。

### 商譽減值測試

#### 生產及銷售教育裝備業務

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27%(二零二零年十二月三十一日：27%)。產業產品單位超過五年期的現金流量乃根據3%(二零二零年十二月三十一日：3%)的每年增長率推算，該增長率按照行業增長預測數字釐定。本公司董事認為，於二零二一年十二月三十一日毋須作出減值虧損。

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，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：

**預測銷售及毛利率**—用以釐定分配予預測銷售及毛利率的價值的基礎為緊接預算年度之前一年的平均業績，按預期效率改善及預期市場發展上調。

**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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 16. 其他無形資產

	外觀設計專利 人民幣千元
<b>二零二一年十二月三十一日</b>	
於二零二一年一月一日之成本，扣除累計攤銷： 年內計提攤銷撥備	<b>17,446</b> <b>(2,434)</b>
賬面淨值	<b>15,012</b>
於二零二一年十二月三十一日： 成本 累計攤銷及折舊	<b>24,343</b> <b>(9,331)</b>
賬面淨值	<b>15,012</b>
<b>二零二零年十二月三十一日</b>	
於二零二零年一月一日： 成本 累計攤銷及折舊	24,343 (4,463)
賬面淨值	19,880
於二零二零年一月一日之成本，扣除累計攤銷及折舊 年內計提攤銷撥備	19,880 (2,434)
於二零二零年十二月三十一日之成本，扣除累計攤銷及折舊	17,446
於二零二零年十二月三十一日： 成本 累計攤銷及折舊	24,343 (6,897)
賬面淨值	17,446

## 17. 投資合營公司

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分佔資產淨值	<b>2,813</b>	<b>1,000</b>

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(附註i)	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(附註ii)	人民幣10,000,000元	中國/中國內地	49	49	49	房地產開發業務
青島國華佳業 建設工程有限公司 (附註iii)	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。

附註：

- (i) 根據雙方簽署的協議，本公司不會承擔合營公司於其初始階段(自其成立至二零二零年十二月三十一日)的虧損。基於合營公司的損益狀況於上一個年度為虧損中，本集團根據協議並無確認分佔合營公司虧損。於二零二零年十二月三十一日後，投資收入根據持股比例確認。於本年度，確認應佔溢利人民幣61,000元。
- (ii) 根據雙方簽署的協議，本公司不會承擔合營公司於其初始階段(自其成立至合營公司的盈虧狀況為盈利的該年度)的虧損。基於合營公司的損益狀況於二零二一年十二月三十一日為虧損中，本集團根據協議並無確認分佔合營公司虧損。合營公司盈利前，投資收入將根據持股比例確認。
- (iii) 根據雙方簽署的協議，於本年度，應佔虧損為人民幣248,000元。

下表載列本集團單獨非重大合營公司匯總財務資料：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內應佔合營公司虧損	<b>(187)</b>	-
應佔合營公司全面收益總額	<b>(187)</b>	-
本公司於合營公司投資之總賬面金額	<b>2,813</b>	<b>1,000</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 18. 按公平值計入損益之財務資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非上市投資，按公平值計量	<b>2,390</b>	<b>2,671</b>

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、已變現資本收益及資金。

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。

於二零二一年十二月三十一日，於子基金投資之公平值人民幣2,390,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,671,000元)乃經參考發行金融機構所提供之報價(第二級計量)而釐定。

## 19. 存貨

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
原材料	<b>12,342</b>	7,425
製成品	<b>4,181</b>	3,098
開發中的物業	<b>40,149</b>	-
	<b>(185)</b>	-
減：存貨減值虧損	<b>56,487</b>	<b>10,523</b>

## 20. 應收賬款及其他應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期部分：		
應收賬款	5,020	955
減：信貸虧損撥備	(1,280)	(107)
	<b>3,740</b>	848
按金、預付款項及其他應收款項	6,613	6,948
減：信貸虧損撥備	(500)	—
	<b>6,113</b>	6,948
可收回增值稅	2,940	6,153
	<b>12,793</b>	13,949
非即期部分：		
預付款項	—	3,000
	<b>12,793</b>	16,949

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。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。鑒於上文所述且本集團的應收賬款乃與多位不同客戶相關，本集團並無重大的信貸集中風險。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的即期部分主要指已付供應商及其他方的預付款項及按金。預付款項的非即期部分指有關收購租賃土地及樓宇的預付款項。預期信貸虧損乃採用虧損率方法經參考本集團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)。本年度，對無法收回的預付款項人民幣500,000元全額計提信貸虧損(二零二零年十二月三十一日：無)。此外，計入預付款項及其他應收款項的財務資產之信貸評級被視為正常，乃因其並未逾期，且並無資料顯示有關財務資產之信貸風險出現大幅增加。



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 20. 應收賬款及其他應收款項(續)

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1個月內	1,238	315
1至2個月	259	-
超過3個月	2,243	533
	<b>3,740</b>	<b>848</b>

應收賬款減值虧損撥備之變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	107	205
減值虧損／(撥回)淨額	1,173	(98)
年末	<b>1,280</b>	<b>107</b>

本集團於每個報告日期使用撥備矩陣計量預期信貸虧損，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。

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：

於二零二一年十二月三十一日

	即期	逾期	總計
預期信貸虧損率	13.69%	37.47%	25.49%
賬面總額(人民幣千元)	2,529	2,491	5,020
預期信貸虧損(人民幣千元)	<b>346</b>	<b>934</b>	<b>1,280</b>

於二零二零年十二月三十一日

	即期	逾期	總計
預期信貸虧損率	2.76%	24.20%	11.20%
賬面總額(人民幣千元)	579	376	955
預期信貸虧損(人民幣千元)	<b>16</b>	<b>91</b>	<b>107</b>

## 21. 合約資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
因以下各項產生之合約資產：		
諮詢服務	-	4,935
減值	-	(148)
	<u>-</u>	<u>4,787</u>

於二零二一年十二月三十一日，概無就合約資產確認減值撥備(二零二零年十二月三十一日：人民幣148,000元)。本集團與客戶的交易條款及信貸政策披露於財務資料附註20。

於十二月三十一日的合約資產預期收回或結付時間如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	<u>-</u>	<u>4,787</u>

合約資產減值虧損撥備的變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	<b>148</b>	-
減值虧損／(撥回)	<b>(148)</b>	148
年末	<u>-</u>	<u>148</u>

每個報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。計量合約資產的預期信貸虧損的撥備率乃根據應收貿易款項計提，因為合約資產及應收貿易款項來自同一客戶基礎。合約資產的撥備率乃根據具有類似虧損模式的各類客戶分組的應收貿易款項的逾期天數計算。該計算反映了概率加權結果，貨幣時間價值以及報告日期可獲得的關於過去事件，當前狀況和未來經濟狀況預測的合理和可支持信息。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 21. 合約資產(續)

下文載列有關使用撥備矩陣對本集團合約資產的信貸風險的資料：

	二零二一年	二零二零年
預期信貸虧損率	0%	3%
總賬面值(人民幣千元)	-	4,935
預期信貸虧損(人民幣千元)	-	148

## 22. 現金及等同現金項目

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
現金及銀行結餘	219,724	86,151
定期存款	13,053	22,005
	<b>232,777</b>	<b>108,156</b>

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘及定期存款為人民幣78,381,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣68,111,000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。定期存款視乎本集團的即時現金需求按不同期限存款，並就相關期間之存款利率賺取利息。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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付賬款	957	965
其他應付款項	1,385	408
其他應繳稅項	1,717	2,931
應計費用	4,405	7,065
	<b>8,464</b>	<b>11,369</b>

應付賬款於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1個月內	70	845
1至2個月	33	21
2至3個月	1	-
超過3個月	853	99
	<b>957</b>	<b>965</b>

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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銷售教育裝備之預收款項	2,891	5,066

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。於二零二一年十二月三十一日之結餘將於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認為收益。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 25. 計息銀行及其他借款

	二零二一年		二零二零年	
	實際利率 (%)	到期 人民幣千元	實際利率 (%)	到期 人民幣千元
<b>即期</b>				
租賃負債(附註14)	4.75	二零二二年 848	4.75	二零二一年 790
銀行貸款—有抵押	2.36–2.8	附註(b) 71,729	2.53–4.58	附註(b) 36,926
長期銀行貸款即期部分—有抵押	4.55	二零二二年 990	—	—
		<u>73,567</u>		<u>37,716</u>
<b>非即期</b>				
租賃負債(附註14)	4.75	二零二四年 917	4.75	2024 1,781
銀行貸款—有抵押	4.55	二零三一年 8,084	—	—
		<u>9,001</u>		<u>1,781</u>
分析為：				
須償還之銀行貸款 應要求		<u>71,729</u>		<u>36,926</u>
須償還之其他貸款：				
一年內		1,838		790
第二年		1,907		856
第三至第五年 (包括首尾兩年)		2,970		925
五年以上		4,124		—
		<u>10,839</u>		<u>2,571</u>
		<u>82,568</u>		<u>39,497</u>

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資(二零二零年十二月三十一日：人民幣47,613,000元)。
- (b) 本集團若干銀行貸款以下列方式作抵押：
- (i) 於報告期末本集團賬面總值人民幣132,323,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣135,157,000元)之香港投資物業抵押擔保。
- (ii) 於報告期末本集團賬面淨值約人民幣25,445,000元(二零二零年十二月三十一日：無)之在建工程作抵押擔保。
- (c) 除有抵押銀行貸款人民幣47,407,000元(佔66.09%)(二零二零年十二月三十一日：人民幣7,586,000元，佔20.54%)以港幣計值外，借款人民幣24,322,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣29,340,000元)以美元計值，均須按要求償還。

## 26. 遞延稅項

以下為本年度及過往期間遞延稅項資產及負債之變動：

### 遞延稅項資產

	租賃負債 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	已確認 稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日(經重列)	-	2,781	51	225	3,057
於損益扣除	29	(339)	12	(188)	(486)
於二零二零年十二月三十一日	29	2,442	63	37	2,571
於損益扣除	4	(1,022)	302	1,815	1,099
於二零二一年十二月三十一日	33	1,420	365	1,852	3,670

### 遞延稅項負債

	重估投資物業 人民幣千元	加速稅項 折舊及稅項 虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日	3,650	1,092	4,742
於損益扣除	2,175	3,361	5,536
匯兌調整	-	(84)	(84)
於二零二零年十二月三十一日	5,825	4,369	10,194
於損益扣除	2,413	5,896	8,309
匯兌調整	-	(45)	(45)
於二零二一年十二月三十一日	8,238	10,220	18,458

於二零二一年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為人民幣47,491,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣50,603,000元)。已就有關虧損的人民幣35,734,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣41,998,000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11,757,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,605,000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21,809,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣18,091,000元)可無限期結轉。中國內地產生之結餘人民幣25,682,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣32,512,000元)可結轉五至十年。

於二零二一年十二月三十一日，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大可能分派有關盈利。於二零二一年十二月三十一日，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4,707,000元(二零二零年：人民幣2,097,000元)。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 27. 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。

	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
已發行及繳足998,553,360股(二零二零年：499,276,680股)普通股	<b>81,257</b>	<b>39,942</b>

本公司股本變動概述如下：

	股份數目	股本 人民幣千元
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日 供股(附註)	499,276,680 <u>499,276,680</u>	39,942 <u>41,315</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>998,553,360</u>	<u>81,257</u>

附註：基於二零二一年五月十七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。

## 28. 購股權計劃

根據股東於本公司日期為二零一三年八月二十二日之股東週年大會上通過之普通決議案，購股權計劃（「該計劃」）已獲批准。於二零一三年八月二十七日採納該計劃。

該計劃之目的為向董事及合資格人士的貢獻提供獎勵。該計劃自採納該計劃日期起計有效十年。該計劃將於二零二三年八月二十七日到期。

根據該計劃，本公司董事可酌情向以下各方授出購股權：(i)本集團或本集團持有權益之公司或該公司之附屬公司（「聯屬公司」）任何董事、僱員、顧問、專業人士、客戶、供應商、代理、合夥人或諮詢人或承辦商；或(ii)任何信託或任何全權信託（其受益人或全權對象包括本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、顧問、專業人士、客戶、供應商、代理、合夥人或諮詢人或承辦商）之受託人；或(iii)本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、顧問、專業人士、客戶、供應商、代理、合夥人或諮詢人或承辦商實益擁有之公司。

所授出之購股權須於授出日起計14日內接納。在未取得本公司股東批准之情況下，該計劃項下可授出之購股權所涉及之最高股份數目，於任何時間均不得超過本公司已發行股本之10%。在未取得本公司股東批准之情況下，於任何一個年度就已授予及可能授予任何個人之購股權而已發行及將予發行之股份數目，於任何時間均不得超過本公司已發行股份之1%。倘向主要股東或獨立非執行董事授出之購股權超過本公司股本0.1%或總值超過人民幣5,000,000元，根據上市規則之規定必須事先獲本公司股東批准。

購股權可於本公司董事釐定之該期間（該期間將由發行有關購股權起計10年內，並包括購股權可予行使前必須持有之最短期限（如有）內行使。購股權可在毋須作出初期付款之情況下授出（就每次授出購股權支付港幣1元作為代價除外）。行使價格由本公司董事釐定，並將不低於下述三項中之最高者(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

自採納該計劃以來，概無根據該計劃授出購股權。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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：

	二零二一年	二零二零年
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	<b>49%</b>	49%
核建青控開發建設有限公司	<b>49%</b>	49%
蚌埠市淮翼建設發展有限公司	<b>5%</b>	5%
	<hr/>	<hr/>
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
分配予非控股權益之年內溢利：		
山東啟華教育科技有限公司	<b>(870)</b>	1,926
核建青控開發建設有限公司	<b>(2,073)</b>	(152)
蚌埠市淮翼建設發展有限公司	<b>-</b>	-
	<hr/>	<hr/>
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	<b>31,909</b>	32,779
核建青控開發建設有限公司	<b>31,606</b>	33,679
蚌埠市淮翼建設發展有限公司	<b>1,945</b>	-
	<hr/>	<hr/>

## 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：

二零二一年	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	42,651	-	-
開支總額	44,426	4,233	(2)
年內溢利/(虧損)	<u>(1,775)</u>	<u>(4,233)</u>	<u>2</u>
流動資產	38,362	38,869	39,807
非流動資產	41,786	44,294	-
流動負債	(7,109)	(1,957)	(900)
非流動負債	<u>(8,085)</u>	<u>(917)</u>	<u>-</u>
經營業務(所用)/所得現金流淨額	(8,904)	(1,143)	840
投資業務所用現金流淨額	(21,540)	(40,143)	-
融資活動所得現金流淨額	9,075	40,804	-
現金及等同現金項目增加/(減少)淨額	<u>(21,369)</u>	<u>(482)</u>	<u>840</u>
二零二零年		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		34,065	4,655
開支總額		30,134	4,965
年內溢利/(虧損)		<u>3,931</u>	<u>(310)</u>
流動資產		55,517	42,963
非流動資產		20,851	3,674
流動負債		(9,473)	(1,136)
非流動負債		<u>-</u>	<u>(1,781)</u>
經營業務所得/(所用)現金流淨額		11,712	(5,099)
投資業務所得/(所用)現金流淨額		7,010	(1,134)
融資活動(所用)/所得現金流淨額		<u>(1,171)</u>	<u>43,178</u>
現金及等同現金項目增加淨額		<u>17,551</u>	<u>36,945</u>



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 30. 綜合現金流量表附註

### (a) 主要非現金交易

於年內，本集團就物業租賃安排並無使用權資產非現金添置(二零二零年：人民幣3,299,000元)及租賃負債非現金添置(二零二零年：人民幣3,299,000元)。

於年內，本集團就收購資產對非控股權益作出非現金添置為人民幣1,945,000元。

### (b) 產生自融資活動的負債之變動

	應付利息 人民幣千元	計息銀行及 其他借款 人民幣千元	最終控股公司 之貸款及 應付款項 人民幣千元	中間控股公司 之貸款及 應付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	711	45,750	344,000	-	390,461
融資現金流量之變動	(687)	(8,467)	83,489	-	74,335
新租賃	-	3,299	-	-	3,299
利息開支	-	1,625	16,611	-	18,236
匯兌調整	(24)	(2,710)	-	-	(2,734)
於二零二零年十二月 三十一日	-	39,497	444,100	-	483,597
融資現金流量之變動	-	43,647	8,901	(127)	52,421
利息開支	-	1,255	21,099	1,025	23,379
匯兌調整	-	(1,831)	-	(898)	(2,729)
於二零二一年十二月 三十一日	-	82,568	474,100	-	556,668

### (c) 租賃之現金流出總額

現金流量表所包括的租賃之現金流出總額如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動	(1,134)	(123)
融資活動	(867)	(2,021)
	<b>(2,001)</b>	<b>(2,144)</b>

## 31. 或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大或然負債。

## 32. 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團已將市值人民幣132,323,000元之若干投資物業抵押予一間香港銀行（二零二零年十二月三十一日：人民幣135,157,000元），以獲取香港有抵押銀行貸款約人民幣71,729,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣36,926,000元）。於二零二一年十二月三十一日，本集團向一家中國內地銀行質押賬面淨值約人民幣25,445,000元（二零二零年十二月三十一日：無）之在建工程，以獲得中國內地銀行抵押貸款約人民幣9,074,000元（二零二零年十二月三十一日：無）。於二零二一年三月三十一日，本集團並無未動用銀行融資（二零二零年十二月三十一日：本集團有未動用銀行融資人民幣47,613,000元）。

## 33. 承租

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收購附屬公司(附註)	<b>1,982,300</b>	—
租賃土地及樓宇	<b>310</b>	19,999
應付合營公司注資：	<b>31,900</b>	8,900
	<b>2,014,510</b>	<b>28,899</b>

附註：於二零二一年三月十七日，揚帆(控股)集團有限公司(「買方」，本公司的間接全資附屬公司)及華青控股(「賣方」)訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售目標股權，即Qingdao Rural Construction Financial Leasing Company Limited(目標公司)的約81.91%股權，代價為約人民幣1,982,300,000元(約港幣2,378,700,000元)。代價將按以下方式結付：(i)約人民幣128,800,000元(約港幣154,500,000元)將於完成時由買方(或其指定公司)以現金支付予賣方(或其代名人)；及(ii)約人民幣1,853,500,000元(約港幣2,224,200,000元)將於完成時通過本公司發行代價可換股債券予賣方(或其代名人)支付。於二零二一年十二月三十一日，該交易尚未完成。

## 34. 關連人士披露

(a) 於本年度，除此財務報表其它部分所述交易外，本集團與關聯方已進行下列交易：

附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
合營公司： 委託貸款利息收入	<b>22,422</b>	1,201
最終控股公司： 貸款利息開支	(i) <b>16,567</b>	16,612
貸款利息開支	(ii) <b>4,532</b>	—
中間控股公司： 租金收入	(iii) <b>229</b>	243
貸款利息開支	<b>1,025</b>	—

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 34. 關連人士披露(續)

### (b) 與關聯方之結餘

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收關聯方款項：			
應收一間合營公司款項	(ii)	<b>174,100</b>	127,373
減值虧損淨額	(ii)	<b>116</b>	15
		<b>173,984</b>	127,358
應付關聯方款項：			
即期部分			
應付最終控股公司款項	(ii)	<b>130,100</b>	—
非即期部分：			
應付最終控股公司款項	(i)	<b>344,000</b>	344,000
應付最終控股公司款項	(ii)	<b>—</b>	100,100
		<b>344,000</b>	444,100

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，最終控股公司之人民幣計值貸款人民幣344,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣344,000,000元)仍然存在，到期日期為二零二四年十二月三十一日。該貸款為無抵押並按固定年利率4.75%計息。本公司已就截至二零二一年十二月三十一日止年度確認該貸款之利息開支人民幣16,567,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣16,612,000元)。
- (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)訂立了委託貸款安排，據此，青島城鄉建設小額貸款公司(作為貸款代理)將向惠州九煜發放本金額為人民幣195,100,000元的貸款，其將根據委託貸款合同的條款，由啟峰提供資金，貸期為2年。於二零二一年十二月三十一日，已向惠州九煜提供人民幣計值貸款人民幣174,100,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣126,100,000元)，按固定年利率15%計息。於二零二一年，本公司已確認貸款利息收入人民幣22,422,000元(二零二零年：人民幣1,201,000元)。根據委託貸款合約，貸款由惠州九煜擁有的租賃土地及樓宇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」，惠州九煜的其他股東)的權益擔保。

### 34. 關連人士披露(續)

#### (b) 與關聯方之結餘(續)

附註：(續)

(ii) (續)

於二零二一年十二月三十一日，預期信貸虧損人民幣116,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,000元)乃應用虧損率方法及參考本集團過往虧損記錄進行估計，並在適當情況下予以調整以反映當前狀況。於二零二一年十二月三十一日，所應用的虧損率為0.07%(二零二零年十二月三十一日：0.01%)。

同日，青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投」，本公司的最終控股股東)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。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%。本集團擬使用青島城投所提供的資金，向惠州九煜提供的委託貸款提供資金。於二零二一年十二月三十一日，來自最終控股公司以人民幣計值的貸款人民幣130,100,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣100,100,000元)為無抵押，並以固定年利率3.85%計息。

(iii) 本集團已根據一項經營租賃協議向一間中介控股公司華青發展(控股)集團有限公司租出一項香港商業物業。初始租期為二零一九年六月一日至二零二零年五月三十一日及已重續，以延長到期日期至二零二二年五月三十一日。本集團已就截至二零二一年十二月三十一日止年度確認租金收入人民幣229,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣243,000元)。於報告期末計入綜合財務狀況表之租戶之租金按金以及應付賬款及其他應付款項之應付中介控股公司未結算餘額分別人民幣20,000元及人民幣20,000元為無抵押、免息及並無固定還款期。

#### (c) 本集團主要管理人員報酬

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
短期福利	<u>915</u>	<u>960</u>

有關董事及主要行政人員酬金的更多詳情載於財務報表附註8。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 35. 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

二零二一年十二月三十一日

	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	-	3,740	3,740
計入其他應收款項之財務資產	-	983	983
按公平值計入損益之財務資產	2,390	-	2,390
應收一間合營公司款項	-	173,984	173,984
現金及等同現金項目	-	232,777	232,777
	<b>2,390</b>	<b>411,484</b>	<b>413,874</b>

二零二零年十二月三十一日

	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	-	848	848
計入其他應收款項之財務資產	-	1,042	1,042
按公平值計入損益之財務資產	2,671	-	2,671
應收一間合營公司款項	-	127,358	127,358
現金及等同現金項目	-	108,156	108,156
	<b>2,671</b>	<b>237,404</b>	<b>240,075</b>

### 35. 按分類劃分的財務工具(續)

#### 財務負債

二零二一年十二月三十一日

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

按攤銷成本  
計量之  
財務負債  
人民幣千元

957  
2,653  
82,568  
474,100

560,278

二零二零年十二月三十一日

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

按攤銷成本  
計量之  
財務負債  
人民幣千元

965  
1,015  
39,497  
444,100

485,577

### 36. 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、應收貸款及利息、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。

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：

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 財務工具公平值及公平值層級(續)

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。於二零二一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。

本集團投資中國內地銀行發行的理財產品。本集團已透過使用貼現現金流估值模型根據具相似條款及風險之工具的市場利率對該等非上市投資估算公平值。

本集團亦投資一間香港金融機構所發行的非上市投資，其公平值乃經參考該發行金融機構提供的報價而釐定。

### 公平值層級

下表列示本集團的財務工具之公平值計量層級：

#### 按公平值計量資產

於二零二一年十二月三十一日

	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) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (層級二) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (層級三) 人民幣千元	
按公平值計入損益之財務資產	—	2,390	—	2,390

於二零二零年十二月三十一日

	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) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (層級二) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (層級三) 人民幣千元	
按公平值計入損益之財務資產	—	2,671	—	2,671

#### 按公平值計量負債

本集團於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日並無任何按公平值計量之財務負債。本年度內，層級一與層級二之間並無公平值計量轉移，及層級三並無任何轉入或轉出(二零二零年十二月三十一日：無)。

### 36. 財務工具公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

披露公平值之負債

於二零二一年十二月三十一日

	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) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (層級二) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (層級三) 人民幣千元	
計息銀行借款	-	80,803	-	80,803
最終控股公司之貸款	-	474,100	-	474,100
	-	554,903	-	554,903

於二零二零年十二月三十一日

	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) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (層級二) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (層級三) 人民幣千元	
計息銀行借款	-	36,926	-	36,926
最終控股公司之貸款	-	444,100	-	444,100
	-	481,026	-	481,026

### 37. 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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 37. 財務風險管理目標及政策(續)

### 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人民幣進行，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 上升／(下降) %	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元	權益 增加／(減少)* 人民幣千元
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>			
倘人民幣兌港幣貶值	5	4,124	6,231
倘人民幣兌港幣升值	(5)	(4,124)	(6,231)
倘人民幣兌美元貶值	5	(1,142)	—
倘人民幣兌美元升值	(5)	1,142	—
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>			
倘人民幣兌港幣貶值	5	(370)	6,152
倘人民幣兌港幣升值	(5)	370	(6,152)
倘人民幣兌美元貶值	5	(1,433)	—
倘人民幣兌美元升值	(5)	1,433	—

\* 不包括保留盈利

### 其他價格風險

本集團透過投資按公平值計入損益之財務資產承擔股本價格風險(附註18)。本集團並無正式政策管理投資有關財務資產所產生之價格風險。

敏感度分析乃按於報告日期承擔之股本價格風險而釐定。

倘按公平值計入損益之財務資產於年末之報價(按公平值計量)高於／低於實際收市價10%，而所有其他變量維持不變，截至二零二一年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會增加／減少約人民幣239,100元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣267,100元)。

### 37. 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 上升/(下降)	除稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>		
港幣	100	(474)
港幣	(100)	474
美元	100	(243)
美元	(100)	243
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>		
港幣	100	(76)
港幣	(100)	76
美元	100	(290)
美元	(100)	290

#### 信貸風險

現金及等同現金項目、應收賬款、應收貸款及利息、計入其他應收款項之財務資產、按公平值計入損益之財務資產及其他財務資產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。於二零二一年十二月三十一日，除非有其他無需耗費不必要成本或精力可獲取資料，否則該等工具主要根據逾期資料分類為第一級。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 37. 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

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。

就上市債務投資而言，本集團亦利用外部信貸評級對有關投資進行監察。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。

於二零二一年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	階段1 人民幣千元	階段2 人民幣千元	階段3 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
合營公司貸款	174,100	—	—	—	174,100
應收賬款*	—	—	—	5,020	5,020
計入其他應收款項的財務資產 — 正常**	983	—	—	—	983
現金及等同現金項目 — 尚未逾期	232,777	—	—	—	232,777
	<b>407,860</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,020</b>	<b>412,880</b>

於二零二零年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	階段1 人民幣千元	階段2 人民幣千元	階段3 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
合營公司貸款	126,100	—	—	—	126,100
合約資產*	—	—	—	4,935	4,935
應收賬款*	—	—	—	955	955
計入其他應收款項的財務資產 — 正常**	1,042	—	—	—	1,042
現金及等同現金項目 — 尚未逾期	108,156	—	—	—	108,156
	<b>235,298</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,890</b>	<b>241,188</b>

\* 就本集團應用簡化減值方法的貿易應收款項及合約資產而言，以撥備矩陣為基礎的資料分別於財務報表附註20及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」。

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20。

### 37. 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。

本集團之目標為透過使用銀行貸款、中介控股公司及最終控股公司之貸款及應付款項、租賃負債及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。根據財務報表所反映的借款賬面值，於二零二一年十二月三十一日，本集團債務之24%將於一年內到期(二零二零年十二月三十一日：4%)。

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：

二零二一年十二月三十一日

	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	3,720	–	–	3,720
計息銀行及其他借款	71,729	2,276	10,522	84,527
最終控股公司之貸款及應付款項	–	151,339	360,340	511,679
	<b>75,449</b>	<b>153,615</b>	<b>370,862</b>	<b>599,926</b>

二零二零年十二月三十一日

	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	1,980	–	–	1,980
計息銀行及其他借款	36,926	876	1,831	39,633
最終控股公司之貸款及應付款項	–	20,194	464,230	484,424
	<b>38,906</b>	<b>21,070</b>	<b>466,061</b>	<b>526,037</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 37. 財務風險管理目標及政策(續)

### 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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款項	3,720	1,980
計息銀行及其他借款	82,568	39,497
最終控股公司之貸款	474,100	444,100
減：現金及等同現金項目	(232,777)	(108,156)
淨債項	<u>327,611</u>	<u>377,421</u>
權益總額	<u>450,333</u>	<u>288,535</u>
資產負債比率	<u>42%</u>	<u>57%</u>

## 38. 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：

	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	11	16
於附屬公司之權益	<b>210,099</b>	269,058
非流動資產總值	<b>210,110</b>	269,074
流動資產		
其他應收款項	1,100	11
現金及等同現金項目	<b>132,736</b>	357
流動資產總值	<b>133,836</b>	368
流動負債		
其他應付款項及應計費用	1,817	4,216
應付附屬公司款項	<b>88,154</b>	90,965
計息銀行及其他借款	<b>71,727</b>	36,597
流動負債總額	<b>161,698</b>	131,778
流動負債淨值	<b>(27,862)</b>	(131,410)
資產總值減流動負債	<b>182,248</b>	137,664
資產淨值	<b>182,248</b>	137,664
權益		
股本	81,257	39,942
儲備(附註)	<b>100,991</b>	97,722
權益總額	<b>182,248</b>	137,664



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 38. 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
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	503,367	314	(392,704)	110,977
年度虧損及全面虧損總額	—	—	(13,255)	(13,255)
於二零二零年十二月三十一日	503,367	314	(405,959)	97,722
發行股份	118,576	—	—	118,576
年度虧損及全面虧損總額	—	—	(115,307)	(115,307)
於二零二一年十二月三十一日	<u>621,943</u>	<u>314</u>	<u>(521,266)</u>	<u>100,991</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。

## 39. 批准財務報表

本財務報表於二零二二年三月二十八日經董事會批准並授權發行。

地點	概約建築面積 (平方呎)	用途	租賃年期	本集團之擁有權
<b>投資物業</b>				
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 「二十世紀大廈」4樓至6樓及 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%