



**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)

**2022** 年報



\* 僅供識別

## 目錄

企業資料	2
主席報告書	4
五年財務概要	8
管理層討論及分析	10
董事之詳細履歷	22
董事會報告	24
企業管治報告	34
環境、社會及管治報告	45
獨立核數師報告	60
綜合損益表	66
綜合全面收益表	67
綜合財務狀況表	68
綜合權益變動表	70
綜合現金流量表	71
綜合財務報表附註	73
主要物業附表	152



## 董事會

### 執行董事：

崔明壽先生(主席)  
(於二零二三年一月六日獲委任)  
王宜美先生(副主席兼行政總裁)  
(於二零二三年一月六日獲委任)  
高玉貞先生(主席)  
(於二零二三年一月六日辭任)  
袁治先生(副主席兼行政總裁)  
(於二零二三年一月六日辭任)  
胡亮先生

### 非執行董事：

李少然先生(於二零二三年一月六日辭任)

### 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

崔明壽先生(主席)(於二零二三年一月六日獲委任)  
高玉貞先生(主席)(於二零二三年一月六日辭任)  
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

王宜美先生(於二零二三年一月六日獲委任)

袁治先生(於二零二三年一月六日辭任)

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

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

## 股份代號

香港聯交所：499

## 網站

<http://www.qingdaohi.com>

# 主席報告書



各位股東：

本人書面代表董事會(「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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)之年度業績。

二零二二年對我們來說充滿挑戰，中華人民共和國(「中國」)各地爆發多起Covid-19疫情，嚴重中斷我們的主要業務活動。於二零二二年，本集團錄得收入人民幣56,600,000元(二零二一年：人民幣69,300,000元)及股東應佔虧損人民幣63,500,000元(二零二一年：溢利人民幣8,400,000元)。

由於COVID-19變異株持續擴散，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落後於我們的預期目標，大部分安裝工程未能根據採購訂單如期進行，尤其是因為爆發Covid-19而暫時關閉的學校採購訂單。

中國房地產市場亦受到COVID-19變異株爆發的不利影響，導致中國商業環境停滯不前。在這種情況下，辦公室租賃市場的需求減少。由於若干政府政策的實施，本集團亦須免除或向租戶提供部分租金豁免。儘管存在該等挑戰性因素，我們的投資物業組合整體業務保持穩定，並產生穩定收益及現金流，以維持本集團的持續發展。

為加強及增加收益來源，本集團設法獲取物業開發業務及其現有主要業務分部。於二零二一年，我們採取重要的戰略措施以取得中國安徽省蚌埠市永康苑項目具指定建築用途的土地使用權。經過近兩年的詳細規劃，項目已步入正軌，並於二零二二年開始建設。本集團有信心，憑藉承建商在工業及土木工程建設方面的強大專業能力及深厚經驗和知識，將有助把該永康苑項目建設成具有可觀市場價值的現代商住兩用綜合區。出售永康苑項目及其可銷售建築面積預計將為本集團帶來合理的收入，從而使我們的股東最終受益。

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。中國及香港政府宣佈進一步放鬆疫情防控措施，本集團樂觀地認為二零二三年的商業環境將逐步改善，其將為本集團未來取得令人滿意的業績鋪平道路。



# 主席報告書

董事會現正就惠州市九煜置業有限公司(「惠州九煜」)違約事件尋求法律意見，並考慮本公司可用的選擇，包括但不限於啟動法律程序、執行土地抵押或就貸款要求額外擔保。本公司將適時另行發佈公告，就違約的任何重大進展知會股東及投資者。

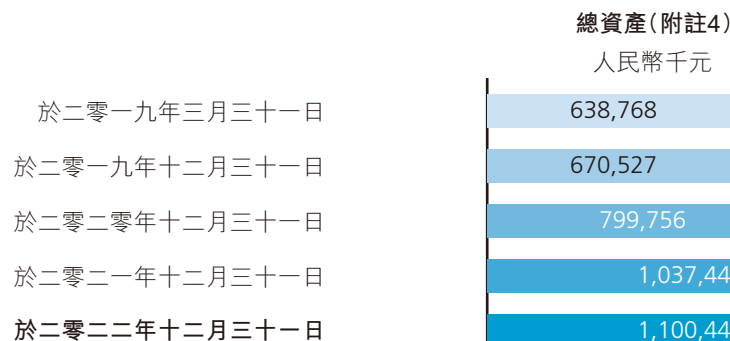
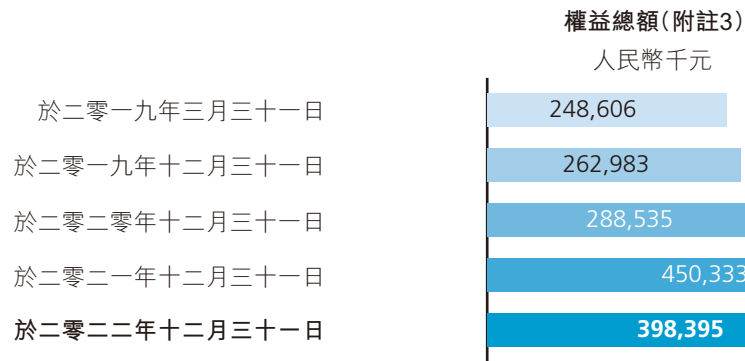
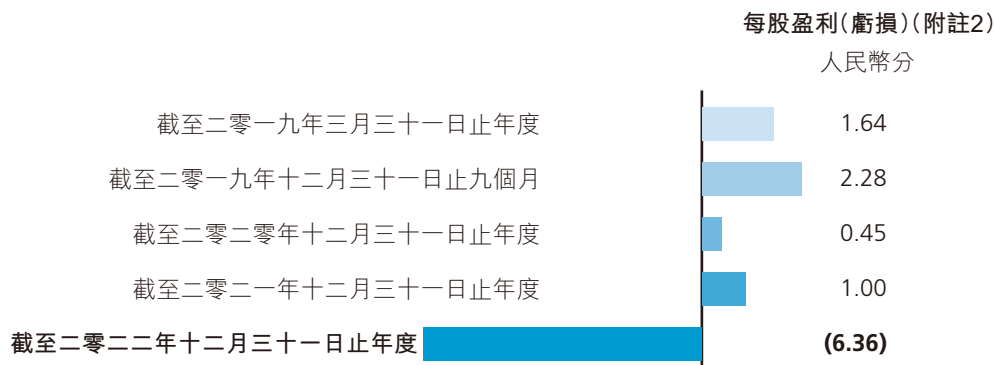
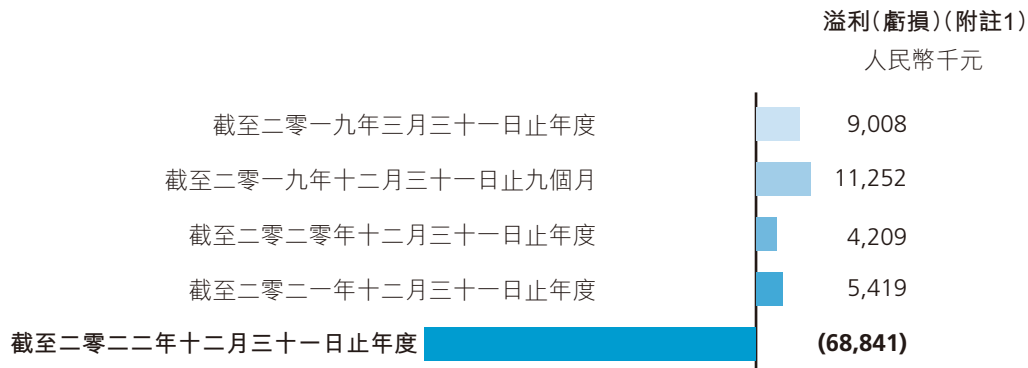
與此同時，本集團將奉行審慎財務管理及嚴格成本控制，並繼續尋求良好業務及投資機遇以推動業務增長，以期為股東帶來穩定回報，並實現股東價值最大化。

最後，董事會謹此衷心感謝管理團隊及員工於過去一年為本集團發展做出的不懈努力及傑出貢獻。董事會亦向一直支持本集團的股東、投資者、客戶及合作夥伴致以深深的謝意。在上述各方的幫助及努力下，本集團必勇往直前，保持業務持續增長，為各方創造更多價值。

主席  
**崔明壽**

香港，二零二三年三月三十日







# 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、負債及非控股權益概要載列如下：

	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	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	48,107	40,325	66,650	69,260	<b>56,601</b>
除稅前溢利／(虧損)	10,595	12,815	10,536	12,503	<b>(84,763)</b>
所得稅(開支)／抵免	(1,587)	(1,563)	(6,327)	(7,084)	<b>15,922</b>
年度／期間溢利／(虧損)	<u>9,008</u>	<u>11,252</u>	<u>4,209</u>	<u>5,419</u>	<u><b>(68,841)</b></u>
以下各項應佔：					
母公司擁有人	8,200	11,377	2,435	8,362	<b>(63,531)</b>
非控股權益	<u>808</u>	<u>(125)</u>	<u>1,774</u>	<u>(2,943)</u>	<u><b>(5,310)</b></u>
	<u>9,008</u>	<u>11,252</u>	<u>4,209</u>	<u>5,419</u>	<u><b>(68,841)</b></u>
	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	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
資產總值	638,768	670,527	799,756	1,037,449	<b>1,100,442</b>
負債總額	(390,162)	(407,544)	(511,221)	(587,116)	<b>(702,047)</b>
	<u>248,606</u>	<u>262,983</u>	<u>288,535</u>	<u>450,333</u>	<u><b>398,395</b></u>
以下各項應佔權益：					
母公司擁有人	217,628	232,130	222,077	384,873	<b>338,245</b>
非控股權益	<u>30,978</u>	<u>30,853</u>	<u>66,458</u>	<u>65,460</u>	<u><b>60,150</b></u>
	<u>248,606</u>	<u>262,983</u>	<u>288,535</u>	<u>450,333</u>	<u><b>398,395</b></u>

附註：

- 指二零一八年四月一日至二零一九年三月三十一日、二零一九年四月一日至二零一九年十二月三十一日、截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財政期間的綜合溢利／(虧損)。
- 指二零一八年四月一日至二零一九年三月三十一日、二零一九年四月一日至二零一九年十二月三十一日、截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財政期間的每股盈利／(虧損)。
- 指於二零一九年三月三十一日、二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的綜合權益總額。
- 指於二零一九年三月三十一日、二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日綜合資產總值。



# 管理層 討論及分析

## 業務回顧

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

### 物業租賃

於本年度，來自位於香港及中國之投資物業租賃之租金收入約人民幣25,500,000元(二零二一年：人民幣27,400,000元)，佔本集團總收入之45%。由於第五波COVID-19疫情的影響，其中一處投資物業於二零二二年下半年空置導致香港投資組合的租金收入下降4%。

二零二二年上半年爆發高傳染性的Omicron變異株，對我們的業績造成不利影響，由於中國地方當局的監管規定，二零二二年下半年免除了租金收入約人民幣1,600,000元。

### 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31,100,000元(二零二一年：人民幣41,900,000元)，佔本集團總收入之55%。

中國各省市再現COVID-19病例，以及隨之而來的封城措施，令本分部於二零二二年的業務表現受到影響。由於COVID-19疫情肆虐，我們在教室安裝數碼化中文書法教育裝備的工程被推遲，而當初為該業務分部安排的銷售及推廣活動也被干擾，導致該分部的表現轉差。

### 貸款融資

本集團的放債業務乃透過其全資附屬公司進行，主要乃通過向其客戶提供有擔保及無擔保貸款來開展貸款融資業務。透過本公司管理層的業務及社會網絡，本公司物色企業客戶及擁有個人財富的個人客戶。於進行放債程序前，本公司會根據其信貸政策及程序評估該等潛在客戶的信貸。本集團通過在貸款審批、貸款續期、貸款補足、貸款追收、貸款合規、監察及反洗黑錢等方面秉持全面有效的政策及審慎的程序，並成功取得平衡。於本年度，本集團的貸款融資業務並無錄得任何收益(二零二一年：無)。本集團於本年度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。所有應收貸款於二零二零年初結清，於本年度並無未償還應收貸款。

作為內部監控系統的一部分，本集團於其正在營運的貸款融資業務中實施信貸風險評估程序。本集團在授出任何貸款前進行充足且大量估值及背景核實工作。本集團取得土地查冊報告、銀行物業估值報告及估值審查，包括但不限於有價證券、非上市證券及物業或土地的首次法定抵押或第二次法定抵押；確定客戶的財務狀況，包括審閱個別客戶的收入／資產證明及企業客戶的財務資料；及對客戶進行訴訟調查以及信貸調查。貸款條款乃參考多個因素釐定，包括客戶要求；客戶的信貸評估結果，包括客戶的定期收入是否足以支付貸款分期還款；抵押品價值；各客戶的過往收款記錄及相關的前瞻性資料。

本集團亦實施監察貸款還款及收回之程序對貸款償還及可收回性進行監察，當中涉及本集團財務部門進行的財務分析，如比較及未償還貸款，以及質押資產的估值審查，並至少每月向執行董事匯報。如有拖欠貸款的情況，我們會先發出標準催款函。倘並無收到滿意回覆，我們將指示律師發出正式法律催款函。其後，可在適當情況下提出正式法律程序。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。



## 管理層討論及分析

倘若所涉及的貸款或應收款項可能出現違約，如放債業務的相關客戶面臨營運困難，全球或本地經濟轉差導致客戶財務狀況惡化，董事會將向審核委員會及外部核數師尋求其意見是否將有必要按預期信貸虧損模式撥備減值虧損。

### 諮詢服務

於本年度，提供諮詢服務分部並無產生任何收益(二零二一年：無)。諮詢服務主要包括為從事中國新區建設工程的物業發展商提供的諮詢服務。

### 物業開發

本公司已通過本公司間接擁有的附屬公司蚌埠市淮翼建設發展有限公司(「蚌埠淮翼」)於二零二一年三月以競標方式成功取得項目所在土地的土地使用權。完成收購蚌埠淮翼後，物業開發成為本集團的主要業務活動之一。詳見本公司分別於二零二二年十二月三十日及二零二三年一月三十日之公佈。

## 財務回顧

### 收益及業績

於本年度，本集團錄得收益約人民幣56,600,000元(二零二一年：人民幣69,300,000元)。本集團於本年度錄得母公司股權持有人應佔虧損約人民幣63,500,000元(二零二一年：母公司股權持有人應佔溢利人民幣8,400,000元)。本年度每股虧損為人民幣6.36分(二零二一年：每股盈利人民幣1分)。大幅下降乃主要由於(i)由於不利的市場環境，本集團投資物業，尤其是位於中國內地的物業公平值大幅減少；(ii)由於惠州市九煜置業有限公司(「惠州九煜」)違反合同，應收合營公司的預期信貸虧損金額大幅增加；及(iii)由於數碼化中文書法教育裝備分部本年度的業務表現不佳，商譽減值。

本年度已售存貨成本約為人民幣18,600,000元(二零二一年：人民幣24,600,000元)。

本年度其他收入約為人民幣22,000,000元(二零二一年：人民幣24,500,000元)，即減少約人民幣2,500,000元。該減少乃歸因於自己提取的貸款利息收入減少。

於二零二二年，惠州九煜未能償還本集團所授出的本金人民幣191,600,000元的貸款(「貸款」)及該貸款的利息約人民幣7,006,000元(「違約事件」)。因此，計提減值虧損人民幣43,580,000元。董事會現正就違約事件尋求法律意見，並考慮本公司可用的選擇，包括但不限於啟動法律程序、執行位於中國廣東省惠州市仲愷高新區1號小區(「土地」)的抵押或就貸款要求額外擔保。更多詳情，請參閱本公司日期分別為二零二二年十二月三十日及二零二三年一月三日之公佈。另外，由於本集團於惠州九煜持有49%股權，董事會預期本集團將透過向惠州九煜的業務營運提供資金而受惠於惠州九煜的長期業務發展。因此，董事會認為，貸款將不劃分為本集團貸款融資業務的一部分。董事會認為，違約事件並不影響本集團的正常運作。

本年度僱員福利開支約為人民幣14,000,000元(二零二一年：人民幣14,400,000元)，即輕微減少約人民幣400,000元。

本年度其他經營開支約為人民幣18,000,000元(二零二一年：人民幣27,800,000元)，即減少約人民幣9,800,000元。該減少主要由於(i)中國各省市再現COVID-19病例，使推廣中文書法教育設備的營銷費用減少，以及(ii)二零二一年建議收購產生的法律 and 專業費用減少所致。

於本年度，由於疫情導致辦公室空置以及中國及香港房地產市場需求減少(尤其自本年度下半年開始)，本集團錄得投資物業公平值大幅減少。

本年度融資成本約為人民幣23,700,000元(二零二一年：人民幣23,400,000元)，即增加人民幣300,000元。

本年度所得稅抵免約為人民幣15,900,000元(二零二一年：所得稅開支人民幣7,100,000元)。該增加乃主要由於本年度二十世紀大廈公允價值下跌導致遞延稅項負債減少。

### 分部資料

按業務分部劃分之本集團本年度表現分析載於本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末期股息(二零二一年：無)。

### 流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，流動資產總值及流動比率(流動資產總值／流動負債總額)分別為約人民幣571,327,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣478,431,000元)及1.65(二零二一年十二月三十一日：2.22)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之未償還銀行及其他借款約為人民幣49,500,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣82,600,000元)。我們的業務需要大量營運資金，主要用於支付購買原材料、建築及收購物業及土地使用權的資本開支以及產品開發成本。我們過往主要以營運所得現金及第三方金融機構借款滿足營運資金及其他資本需求。

本集團於二零二二年十二月三十一日之資產負債比率(淨負債與淨負債加權益之和之比率)為57%(二零二一年十二月三十一日：42%)。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

於二零二二年十二月三十一日，本公司之已發行普通股數目為998,553,360股(二零二一年十二月三十一日：998,553,360股)。

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



## 管理層討論及分析

### 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團抵押市值人民幣136,700,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣132,300,000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。於二零二二年十二月三十一日，本集團亦已將成本為人民幣25,600,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣25,400,000元)的租賃土地及樓宇抵押予中國一家銀行，作為授予本集團抵押融資的擔保。

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資(二零二一年十二月三十一日：無)。

### 外匯風險

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

### 資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(包括收購附屬公司)(二零二一年：人民幣1,982,300,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，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28,900,000元(二零二一年：人民幣32,200,000元)。

### 或然負債

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 展望

自二零一九年起，COVID-19爆發造成了中國內地及香港經濟的不確定性及中斷，並對幾乎所有行業造成消極影響。隨著中國內地及香港政府宣佈進一步放鬆疫情防控措施，董事對本集團於中國內地及香港市場業務的逐步復甦充滿信心。董事會審慎樂觀地認為二零二三年的整體商業環境將逐步改善。

董事會現正就違約事件尋求法律意見，並考慮本公司可用的選擇，包括但不限於啟動法律程序、執行土地抵押或就貸款要求額外擔保。本公司將適時另行發佈公佈，就違約事件的任何重大進展知會股東及投資者。

從長遠來看，借助COVID-19疫情後經濟活動的復甦，本集團將繼續致力於在中國進行數碼化中國書法教育裝備的產品開發及中國內地銷售網絡。

此外，董事認為出售永康苑項目及其可銷售建築面積預計將為本集團帶來合理的收入，從而使股東最終受益。

## 人力資源

本集團致力提供員工有啟發性及和諧的工作環境，本集團亦鼓勵終身學習及為員工提供培訓以提升其表現及支援其個人發展。於二零二二年十二月三十一日，本集團有合共119名全職僱員(二零二一年十二月三十一日：129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。



## 重大交易

### 1. 提供貸款

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

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

#### 提供貸款之理由及符合本集團業務戰略

為向惠州九煜提供收購、發展及營運土地的開支的部分資金，青島啟峰科技服務有限公司(「啟峰」)、青島城鄉建設小額貸款有限公司(「青島城鄉建設小額貸款公司」)及惠州九煜於二零二零年五月七日訂立了委託貸款安排(「委託貸款安排」)。根據委託貸款安排，青島城鄉建設小額貸款公司(作為貸款代理)同意向惠州九煜發放本金額為人民幣195,100,000元的貸款(「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。由於本集團於惠州九煜持有49%股權，董事會預期本集團將通過為惠州九煜的業務營運提供資金而受益於惠州九煜的長期業務發展，此舉亦符合本公司的業務戰略。

委託貸款合同的主要條款載列如下：

日期	:	二零二零年五月七日
訂約方	:	(i) 啟峰 (ii) 青島城鄉建設小額貸款公司(作為貸款代理) (iii) 惠州九煜(作為借款方)
本金	:	人民幣195,100,000元
利率	:	每年15%。應計利息須每半年支付一次
期限	:	自委託貸款合同項下的提款日期(包括當日)起計兩年



## 管理層討論及分析

- 提款的先決條件 : 提取委託貸款須受限於(其中包括)於本公司股東特別大會上獲董事會及獨立股東批准進行委託貸款安排項下擬進行的交易以及提供青島城鄉建設小額貸款公司要求索取的其他文件及資料
- 手續費 : 手續費將為委託貸款金額的0.3%，須每年支付一次。手續費須由惠州九煜分別於提款日期及提款日期第一週年後五個營業日內支付
- 所得款項用途 : 用於支付收購、發展及營運土地及位於土地的在建物業項目的開支
- 償還本金 : 惠州九煜須於委託貸款期限屆滿前償還本金
- 違約利息 : 倘惠州九煜未能(i)償還本金；或(ii)於規定時限內支付利息，青島城鄉建設小額貸款公司將按相當於利率150%的利率收取違約利息，而違約利息將按日計息，直至惠州九煜悉數償還逾期款項為止
- 倘惠州九煜未能將委託貸款用於所得款項的特定用途，青島城鄉建設小額貸款公司有權暫停任何委託貸款的提款，宣佈過往提取的全部或部分委託貸款到期應付，並就違約款項按相當於利率100%的利率收取違約利息
- 倘青島城鄉建設小額貸款公司暫停提取委託貸款，並宣佈要求惠州九煜即時還款，則青島城鄉建設小額貸款公司於收取惠州九煜的還款後(經扣除收取貸款過程中產生的任何開支)，須將還款金額轉讓予啟峰
- 提早付款 : 惠州九煜可在啟峰及青島城鄉建設小額貸款公司同意下，於期限屆滿前提早償還本金
- 抵押 : 於惠州九煜獲得土地的土地使用權後，惠州九煜須以青島城鄉建設小額貸款公司為受益人抵押土地及位於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

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

於本年報日期，委託貸款委託協議已經終止，青島城鄉建設小額貸款公司不再為有關貸款的貸款代理，而貸款由啟峰直接向惠州九煜提供。

### 應收貸款減值

基於惠州九煜原本業務計劃，惠州九煜計劃透過該土地物業銷售所得款項於二零二二年十二月前償還貸款的本金額及利息。然而，由於中國政府因爆發COVID-19疫情實施限制措施，該土地物業的建設進度押後及放緩。因此，惠州九煜未有如原本計劃般獲取預售許可證，而該土地物業於本年報日期尚未開始銷售。因此，惠州九煜未能透過該土地物業預售所得款項償還貸款。此外，鑒於中國房地產市場下行，預期即便該土地物業獲得預售許可證且惠州九煜開始預售，該土地物業售價亦會低於原本預期，惠州九煜可能無法產生充足所得款項以悉數償還貸款。

### 減值評估之基礎

於二零二二年，惠州九煜未能償還貸款本金額人民幣191,600,000元及該貸款的利息約人民幣7,006,000元。本公司已根據香港財務報告準則第9號（「香港財務報告準則第9號」）就貸款減值評估考慮香港財務報告準則第9號「金融工具」所載預期信貸虧損評估。有關減值評估的會計政策詳情載於本年報綜合財務報表附註33。本公司委聘獨立第三方估值師評估應收貸款的預期信貸虧損及貸款抵押品的價值。估值師採用一般方法對委託貸款安排的預期信貸虧損進行估值（「預期信貸虧損法」）。根據預期信貸虧損法，預期信貸虧損的估值基於以下公式：

$$\text{ECL (預期信貸虧損)} = \text{EAD} \times \text{PD} \times \text{LGD}$$

PD（違約概率）：違約概率及借款人未能償還貸款的可能性。本公司將就借款人的財務報表進行盡職調查，並考慮借款人所處的宏觀經濟環境及最新資料。借款人的還款記錄亦將獲考慮；

LGD（違約損失率）：違約損失率及根據合約應付本公司的現金流量與本公司預期收取的現金流量之間的預期現金不足情況。本公司將考慮就貸款質押的抵押品的價值（如有）；及

EAD（違約風險）：貸款在違約風險下的餘額，包括本金及利息。

此外，估值師亦採用情景分析法得出預期信貸虧損結果，估值師對基準、樂觀及悲觀情景採用不同權重百分比，並根據上述假設計算加權平均預期信貸虧損。



## 管理層討論及分析

本公司認為，於二零二二年十二月三十一日貸款處於金融工具減值第三階段。因此，於二零二二年十二月三十一日，由獨立第三方估值師評估的預期信貸虧損為人民幣43,694,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣116,000元)根據抵押品公平值及回收率估算。二零二二年十二月三十一日適用的虧損率為22.00%(二零二一年十二月三十一日：0.07%)。

### 跟進行動

本集團已與惠州九煜就償還安排持續磋商及討論，竭力達致商業上可行償付計劃。於本年報日期，本集團已向惠州九煜發出三份償付通知函，要求即時償還貸款及貸款利息。本集團已聘請獨立第三方估值師進行(i)相關貸款的預期信貸虧損估值；及(ii)相關貸款抵押品估值。董事會現正就違約事件尋求法律意見，並考慮本公司可用的選擇，包括但不限於啟動法律程序、執行土地抵押或就貸款要求額外擔保。董事會認為，違約事件並不影響本集團的正常運作。

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

## 2. 建築合約

於二零二二年十二月三十日，蚌埠淮翼與中國核工業中原建設有限公司(「承建商」)訂立建築合約，據此，蚌埠淮翼同意委聘承建商執行該項目(定義見下文)的建築工程，代價為人民幣444,676,589.37元(可予調整)。承建商持有核建青控開發建設有限公司(「核建青控」)30%股權，而本公司持有核建青控51%股權。因此，根據上市規則，承建商為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建築合約項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

建築工程包括建造14棟住宅大樓、2棟商業樓、1間幼稚園及1個地庫(其中地上總建築面積約為132,952平方米，地庫總建築面積約為36,792平方米，總建築面積約為169,744平方米(「建築面積」))，該等建築位於中國安徽省蚌埠市淮上區規劃路北側、龍華路南側、永安街東側及永康街西側(「蚌埠土地」)。該項目預期命名為永康苑南區項目(「該項目」)。

代價乃由建築合約的訂約方經公平商業磋商後釐定，並主要按承建商的市場地位、專業知識及工作經驗，以及類似建築工程的相關行業工資水平的每小時費率而定。代價將根據實際施工期及已進行的建築工程，並參考蚌埠市最新公佈的勞務及材料價格以及主要建築材料的成本進行調整。

本集團已透過蚌埠淮翼，於二零二一年三月在競標中成功獲得該項目所在蚌埠土地的土地使用權。詳情請參閱本公司日期分別為二零二一年三月十五日及二零二一年五月二十四日的公佈。完成收購蚌埠淮翼後，房地產開發成為本集團的主要業務活動之一。建築合約的條款乃由蚌埠淮翼及承包商經公平磋商後達成，且訂立建築合約乃於本集團的日常及一般業務過程中進行。

在通過建築合約聘用承建商後，本集團有信心，憑藉承建商在工業及土木工程建設方面的強大專業能力及深厚經驗和知識，將有助把該項目建設成具有可觀市場價值且配套完善的現代商住兩用綜合區。出售該項目及其可銷售建築面積預計將為本集團帶來合理的收入，從而使股東最終受益。此外，蚌埠市政府已表明有意收購該項目。

更多詳情請參閱日期為二零二二年十二月三十日及二零二三年一月三十日的本公司公佈。

### 終止非常重大收購事項、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154,500,000港元將由買方(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2,224,200,000港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。

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，董事會建議提呈發售新股份(「供股」)。本公司已於截至二零二一年十二月三十一日止年度完成供股，並按認購價每股供股股份0.39港元發行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。

由於買方及賣方未能就反映目標集團當前市值的代價調整達成共識，買方及賣方已於二零二二年六月三十日同意終止收購事項。因此，將不會向賣方發行代價可換股債券。董事會認為，終止收購事項將不會對本集團現有業務營運及財務狀況構成重大不利影響。

有關收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月十七日、二十二日及二十四日、二零二一年四月十三日、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、二零二一年十一月二十六日、二零二二年三月二十九日、二零二二年四月八日及二零二二年六月三十日之公佈及本公司日期為二零二一年三月二十四日之通函及本公司日期為二零二一年四月二十六日之供股章程。



## 管理層討論及分析

### 供股所得款項用途變更

供股所得款項淨額(「所得款項淨額」)為約人民幣159,900,000元。

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

於本年報日期，除已用於償還銀行貸款的人民幣38,160,000元及已用作本集團一般營運資金的人民幣11,140,000元外，餘下所得款項淨額未獲動用，並已存置於銀行以賺取短期利息收入。誠如本公司日期為二零二三年三月二十八日的公佈所披露，經考慮本集團(尤其是本集團主要業務分部營運所在地中國)的營商環境及發展，董事會議決變更所得款項淨額用途。

於本年報日期，有關所得款項淨額用途之詳情載列如下：

所得款項淨額擬定用途	截至 本年報日期 所得款項淨額 實際用途 (人民幣百萬元)	於 本年報日期 尚未動用結餘 (人民幣百萬元)	尚未動用 所得款項淨額 的擬定用途 (人民幣百萬元)
作為本集團一般營運資金	11.14	4.85	4.85
投資機會	零	105.75	105.75
償還銀行貸款	38.16	不適用	不適用

該等銀行貸款乃由本公司自一家持牌銀行借入，分別自二零一九年及二零二一年起計為期3年，並按香港銀行同業拆息加年利率2.2%計息。該等銀行貸款乃用於向本公司的中國附屬公司注入註冊資金。銀行貸款於二零二二年十二月到期後，董事會自所得款項淨額中將人民幣38,160,000元用於償還銀行貸款(「還款」)。

於進行還款時，董事會認為，還款後未獲動用所得款項淨額足以支付收購潛在收購項下目標物業所需的代價。為提高本集團的資產負債率及加強本集團資金用途及整體財務狀況的效率及效益，本公司議決動用所得款項淨額進行還款。董事會認為，動用所得款項淨額還款將符合本集團及本公司股東的整體利益。

詳情請參閱日期為二零二二年六月三十日、二零二二年七月十九日及二零二三年三月二十八日的本公司公佈。

### 本年度後事項

除上文披露者外，本年度後概無事項對本公司財務狀況產生重大影響。

## 執行董事

崔明壽先生(「崔先生」)，55歲，於二零二三年一月六日獲委任為本公司執行董事、董事會主席兼提名委員會(「提名委員會」)主席。彼現任青島城投國際發展集團有限公司(「青島城投國際發展」，本公司最終控股股東青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投集團」)的全資附屬公司)之董事長。崔先生在金融投資、資本運作、大宗商品貿易業務及企業管理方面擁有超過30年的經驗。崔先生曾分別擔任華青發展有限公司之副總經理、青島城鄉社區建設投資集團有限公司之董事長及青島城鑫控股集團有限公司之董事長。崔先生畢業於西安交通大學，獲得工商管理碩士學位。

王宜美先生(「王先生」)，44歲，於二零二三年一月六日獲委任為本公司執行董事，董事會副主席兼行政總裁。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。王先生現任青島城投國際發展之副總經理及本公司中介控股公司華青發展(控股)集團有限公司(「華青控股」)之董事長。王先生亦為華青國際(控股)有限公司(「華青國際」)之董事。本公司之控股股東華青國際為華青控股之全資附屬公司，且華青控股均由青島城投集團全資擁有。王先生一直在企業管理、證券及投資領域工作，積累了豐富的實踐經驗。王先生於二零一五年十一月二十六日至二零二零年三月二十七日擔任執行董事。王先生畢業於中國海洋大學，獲得工商管理碩士學位。

胡亮先生(「胡先生」)，41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。



## 董事之詳細履歷

### 獨立非執行董事

尹德勝先生(「尹先生」)，80歲，於二零一四年九月二十七日獲委任為獨立非執行董事。尹先生亦為本公司提名委員會、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及審核委員會(「審核委員會」)各自之成員。彼於二零零八年至二零零九年出任香港中華廠商聯合會會長。彼現為香港中華廠商聯合會永遠名譽會長、香港品牌發展局創局主席、青島市政協常委及香港青島總會創會會長。尹先生積極服務社會，曾歷任包括貿易諮詢委員會委員、香港生產力促進局理事、香港勞工顧問委員會委員、香港特別行政區政府(「香港特區政府」)中央政策組成員、香港貿易發展局理事以及創新科技署委員等職務。彼於二零零三年獲香港特區政府頒發銅紫荊星章、二零零七年獲委任為太平紳士及二零零九年獲香港特區政府頒發銀紫荊星章。

王殿杰先生(「王先生」)，66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各自之成員。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」)，47歲，於二零一四年九月二十七日獲委任為獨立非執行董事。趙女士亦為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會各自之成員。趙女士為青島企業家，從事商貿及物流等行業，在企業管理方面具有豐富經驗。趙女士畢業於上海大學，現為青島金諾拍賣行董事長、青島誠琨商貿有限公司董事長及美國洛杉磯旅遊假期有限公司總經理。趙女士於二零一零年至今擔任青島市紅十字會微塵基金常務理事。

李雪先生(「李先生」)，58歲，於二零一四年九月二十七日獲委任為獨立非執行董事。李先生亦為審核委員會之主席及提名委員會及薪酬委員會各自之成員。李先生擁有經濟學碩士資格，長期從事審計理論和實務研究工作，在審計基本理論、環境審計理論等方面取得豐富的研究成果。彼現為中國海洋大學管理學院會計學系教授及碩士生導師及中國海洋大學管理學院審計與管理諮詢研究所所長。李先生亦為中國會計學會理事、中國審計學會會員、中國內部審計協會理事及中國註冊會計師協會會員。李先生自二零一九年十月擔任瑞誠(中國)傳媒集團有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號：1640)之獨立非執行董事，自二零二一年八月起擔任青島高測科技股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市，股份代號：688556)之獨立董事。自二零二二年五月至二零二二年十二月，彼亦擔任上海巴安水務股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：300262)之獨立董事。李先生現時分別擔任青島靖帆新材料科技有限公司、青島海灣化學股份有限公司及山東青島軟通信息技術股份有限公司之獨立董事。



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66至67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(二零二一年：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70頁及綜合財務報表附註37。於二零二二年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備總額約為人民幣111,264,000元(二零二一年：人民幣100,677,000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二零二二年十二月三十一日獲重估，得出之重估虧損約為人民幣39,900,000元(二零二二年：收益人民幣10,900,000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26。

## 主要物業

本集團主要物業之詳情載於本年報第152頁。

## 董事之詳細履歷

董事之詳細履歷載於本年報第22至23頁之「董事之詳細履歷」一節。

## 董事

於本年度及截至本報告日期，本公司之董事如下：

### 執行董事：

崔明壽先生(主席)(於二零二三年一月六日獲委任)  
王宜美先生(副主席兼行政總裁)(於二零二三年一月六日獲委任)  
高玉貞先生(主席)(於二零二三年一月六日辭任)  
袁治先生(副主席及行政總裁)(於二零二三年一月六日辭任)  
胡亮先生

### 非執行董事：

李少然先生(於二零二三年一月六日辭任)

### 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，胡亮先生及趙美然女士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。

根據本公司之公司細則第86(2)條，崔明壽先生及王宜美先生(彼等均於二零二三年一月六日獲委任為董事)之任期至本公司將予召開的股東週年大會為止，彼等合資格並願意於會上重選連任，

於本報告日期，本公司附屬公司董事會之在任董事如下：

王宜美先生  
袁治先生  
胡亮先生  
呂慶東先生  
李向罡先生  
洪巍先生  
路芙熙先生  
吳國慶先生  
王鈺博先生

### 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。

### 關連交易

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第14A章，本公司披露年內以下關連交易。

於二零二二年十二月三十日，本公司的間接附屬公司蚌埠市淮翼建設發展有限公司(「蚌埠淮翼」)與承建商訂立建築合約，據此，蚌埠淮翼同意委聘承建商執行該項目(定義見下文)的建築工程，代價(「代價」)為人民幣444,676,589.37元(可予調整)。於建築合約日期，承建商持有核建青控開發建設有限公司(「核建青控」)的30%股權，而本公司持有核建青控的51%股權，故根據上市規則，承建商為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建築合約項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據建築合約，承建商將會進行建築工程，其中包括建造14棟住宅大樓、2棟商業樓、1間幼稚園及1個地庫。該等建築位於中國安徽省蚌埠市淮上區，並預期命名為永康苑南區項目(「該項目」)。

該項目的主要宗旨是建設一個獨立的小區，提供(其中包括)住宅單位以容納1,356戶農耕家庭的重新安置房。

代價乃基於承建商提供的競標價釐定並將根據實際施工期及已進行的建築工程，並參考蚌埠市最新公佈的勞務及材料價格以及主要建築材料的成本進行調整。

- 第一期： 該項目的建築工程通過驗收後，在獨立工程造價審計公司對建築工程成本審計結束後的第二個月內，須支付代價的25%。
- 第二期： 該項目的建築工程通過驗收後，在獨立工程造價審計公司對建築工程成本審計結束後的第八個月內，須支付代價的25%。
- 第三期： 該項目的建築工程通過驗收後，在獨立工程造價審計公司對建築工程成本審計結束後的第十四個月內，須支付代價的25%。
- 第四期： 該項目的建築工程通過驗收後，在獨立工程造價審計公司對建築工程成本審計結束後的第二十個月內，須支付代價的25%。

該項目的建設工程通過驗收後一個月內，承建商須將完整的工程結算資料提交予蚌埠淮翼進行審計。蚌埠淮翼及獨立工程造價審計公司應在收到該項目結算資料的七日內確認其是否符合要求，工程造價審計應於三個月內完成。

根據建築合約，蚌埠淮翼有權保留每期付款的一部分代價，作為承建商的履約擔保(前提是蚌埠淮翼根據建築合約保留的履約擔保總額不得超過代價的3%)。倘承建商未能按照建築合約訂約方所協定維持該項目的質量，而且發現及確認該項目有任何缺陷，蚌埠淮翼將有權動用履約擔保以進行補救及維持該項目的質量。

上述關連交易的進一步詳情，務請參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日及二零二三年一月三十日的公告。

## 關連人士交易以及控股股東及董事於合約之權益

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

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

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

## 管理合約

於本年度並無訂立或存在與本集團業務全部或任何重大部分有關之管理及行政合約。

## 董事於股份之權益

於二零二二年十二月三十一日，本公司董事、主要行政人員及彼等之聯繫人概無於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份中，擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉，或已記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊內之任何權益及淡倉，或已根據上市規則附錄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，及其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%（「計劃授權限額」）。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。

於二零二二年一月一日及二零二二年十二月三十一日，根據計劃授權限額可供授出的購股權數目均為49,927,668份。

## 董事購入股份或債券之權利

除本報告第24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

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

## 主要股東之權益

就本公司董事及主要行政人員所知，就本公司根據證券及期貨條例第336條存置之名冊顯示，於二零二二年十二月三十一日，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二零二二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	59%
– 五大供應商合計	74%

### 銷售

– 最大客戶	34%
– 五大客戶合計	52%

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

## 與僱員、客戶及供應商之關係

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

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

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

## 主要風險及不確定性

主要財務風險載於本年報綜合財務報表附註36。

## 環境政策及成效

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

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

有關本公司環境政策及成效討論之詳情載於本年報第45至59頁「環境、社會及管治報告」一節內。

## 股票掛鈎協議

除本報告第28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

除上文所披露者外，本年度後概無發生對本公司財務狀況造成重大影響的事件。



## 許可彌償規定

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

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

## 遵守法律及法規

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

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

於本年度本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

## 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34至44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	自二零二二年十二月三十日起辭任上海巴安水務股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：300262)之獨立董事。

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、風險管理制度及財務申報事宜。有關審核委員會組成的資料載於本年報第37頁之企業管治報告。

## 核數師

本年度之財務報表已由安永會計師事務所(「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  
王宜美

香港，二零二三年三月三十日

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。

於本年度，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。

## 經營策略及商業模式

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

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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，並信納彼等於本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，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事，分別為崔明壽先生、王宜美先生及胡亮先生以及四名獨立非執行董事，分別為尹德勝先生、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22至23頁。董事會的組成甚為均衡，每名董事均具備與本集團業務營運及發展有關之豐富知識、經驗及／或專長。全體董事均知悉彼等對本公司股東須共同及個別承擔的責任，且一直審慎、有技巧及勤勉盡責地履行彼等的職責，因而對本集團的表現作出寶貴貢獻。

於本年度，本公司主席及行政總裁之職位由不同人士擔任，以確保權力及職權平衡。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。於二零二三年一月六日，崔明壽先生獲委任為本公司董事會主席及王宜美先生獲委任為本公司行政總裁，分別接替因工作安排而退任的高玉貞先生及袁治先生。

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

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

審核委員會每年審查上述機制的實施情況及有效性。

董事會各成員之間並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

### 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、業務活動及發展的最新資料。每名董事均清楚其根據上市規則及相關法定規定應負之職責及責任。鼓勵董事參與持續專業發展課程及研討會，以增進及重溫彼等之知識及技能，確保彼等對董事會作出知情恰當的貢獻。

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

於本年度，各董事已接受之培訓概要載列如下：

<b>董事</b>	<b>有關培訓／ 研討會／閱讀材料</b>
<b>執行董事：</b>	
崔明壽先生(附註1)	不適用
王宜美先生(附註1)	不適用
高玉貞先生(附註2)	✓
袁治先生(附註2)	✓
胡亮先生	✓
<b>非執行董事：</b>	
李少然先生(附註2)	✓
<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	✓

附註1：於二零二三年一月六日獲委任

附註2：於二零二三年一月六日辭任

### 董事會會議

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

根據企業管治守則之守則條文第C.5.1條，董事會應定期舉行會議，而董事會會議應每年至少舉行四次，大約每季度一次。於本年度，董事會舉行兩次定期董事會會議。就本年度舉行之該等董事會會議而言，全體董事已獲發出至少14日通知。有關本集團業務活動及營運的重大事項已於該等董事會會議上正式彙報、討論及議決，或由董事會以書面決議案的方式處理，以便迅速作出商業決策。董事會今後將盡合理努力符合企業管治守則第C.5.1條的守則規定。

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

## 董事會委員會

### 審核委員會

於本年度，審核委員會由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。

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二零二一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二零二二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二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表、本集團截至二零二二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) 審閱本集團本年度綜合財務報表之審核計劃。

### 薪酬委員會

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。

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

於本年度，薪酬委員會曾舉行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) 審閱及建議薪酬委員會之經修訂職權範圍。

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

### 提名委員會

於本年度，提名委員會由一名執行董事高玉貞先生(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。於二零二三年一月六日，崔明壽先生獲委任為提名委員會主席，以接替因工作安排而退任的高玉貞先生。

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

於本年度，提名委員會曾舉行一次會議。

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；及
- (c) 審閱並推薦於二零二二年股東週年大會上膺選連任之退任董事的資歷。

### 多元化

於二零一九年一月三十日，董事會採納經修訂董事會成員多元化政策。根據董事會成員多元化政策，於檢討董事會成員多元化時，董事會將考慮(包括但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。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。

目前，董事會有一名女性董事(獨立非執行董事)及六名男性董事(包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事)。女性佔董事會成員比例約12.5%。董事會的目標是至少保持目前的女性代表水平，並將當物色合適人選時繼續把握機會增加女性成員的比例。提名委員會亦將繼續監察及積極考慮董事會多元化的不同方面，並於有需要時向董事會建議進一步行動或計劃。

於二零二二年十二月三十一日，本集團員工中女性佔比超過35%。董事會認為本集團的員工在性別上已達致多元化。下表匯總於二零二二年十二月三十一日本集團不同職位級別的女性比例。

性別	級別			
	董事	高級管理層	經理	僱員
男性	7	–	16	54
女性	1	–	5	36

附註：以上數據乃根據本集團截至二零二二年十二月三十一日的僱員總數計算。

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

根據提名政策，甄選及委任董事之最終責任由整個董事會或股東大會之股東(視情況而定)承擔。董事會已指派提名委員會負責相關篩選及評估程序，物色合適且合資格之董事候選人並推薦予董事會。評估建議候選人是否合適時，提名委員會考慮該候選人有否董事所需之品格、誠信及能力、與本集團主要業務相關之商業及專業領域之技巧、知識及經驗、承諾為董事會投放足夠時間及精力，並按客觀準則考慮候選人之優點，適當考慮董事會成員多元化政策所載之多元化觀點。就委任向董事會建議之候選人進行適當盡職調查後，提名委員會將會向董事會提名相關候選人供審批及委任。董事會將就於股東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」)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
<b>執行董事：</b>					
崔明壽先生 (於二零二三年一月六日獲委任)	(不適用)	(不適用)	(不適用)	(不適用)	(不適用)
王宜美先生 (於二零二三年一月六日獲委任)	(不適用)	(不適用)	(不適用)	(不適用)	(不適用)
高玉貞先生 (於二零二三年一月六日辭任)	0/2	(不適用)	(不適用)	0/1	0/1
袁治先生 (於二零二三年一月六日辭任)	1/2	(不適用)	(不適用)	(不適用)	1/1*
胡亮先生	2/2	(不適用)	(不適用)	(不適用)	1/1*
<b>非執行董事：</b>					
李少然先生 (於二零二三年一月六日辭任)	1/2	(不適用)	(不適用)	(不適用)	0/1
<b>獨立非執行董事：</b>					
尹德勝先生	2/2	3/3	1/1	1/1	1/1#
王殿杰先生	2/2	3/3	1/1	1/1	1/1*
趙美然女士	1/2	2/3	1/1	1/1	1/1*
李雪先生	2/2	3/3	1/1	1/1	1/1*

\* 用電話出席

# 親身出席

企業管治守則第C.1.6條的條文規定(除其他外)，一般而言，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對股東的意見有全面、公正的了解。鑒於COVID-19疫情而實施的旅遊限制，除尹德勝先生外，全體獨立非執行董事未能親身出席本股東週年大會，惟彼等均以電子方式出席了股東週年大會。非執行董事李少然先生因於股東週年大會當日有其他商業事務在身而未克出席股東週年大會。

企業管治守則第F.2.2條的條文規定，董事會主席應出席股東週年大會。由於COVID-19疫情導致實施旅行限制，前董事會及提名委員會主席高玉貞先生未能出席股東週年大會。獨立非執行董事尹德勝先生獲委任為大會主席，並擔任了高玉貞先生先生的代表，以回答股東的問題。本公司認為，連同以電子方式出席股東週年大會的其他董事會成員，董事有足夠能力在股東週年大會上回答問題。

## 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60至65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。審閱涵蓋所有重大控制，包括財務、運營及程序性合規控制，以及識別、評估並管理本集團面臨的重大風險(包括環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)風險)程序。審核委員會與董事會已討論及審核檢討結果。董事會認為有關審閱充足有效。在適當情況下，已採納外聘專業顧問的建議，並提升風險管理及內部監控。

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。

## 環境、社會及管治合規以及管治

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

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

本集團管理層及負責團隊定期審查及調整其可持續發展政策，以滿足持份者不斷變化的需求(包括與氣候變化有關者)。環境、社會及管治風險及關於本集團在環境及社會方面(包括與氣候變化有關者)的管理方法詳情載於本年報第45至59頁環境、社會及管治報告各節。董事會信納本集團資源、員工資歷及經驗、培訓計劃以及與環境、社會及管治表現及報告有關的預算的充足性。

## 外聘核數師

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

服務性質	金額 港幣千元
審核服務	1,780
就未經審核中期財務報表之協定程序	770

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

陳鄭良先生(「陳先生」)為本公司公司秘書。彼為一家公司服務提供商的董事。執行董事袁治先生為本公司於本年度之主要公司聯絡人。袁治先生自二零二三年一月六日辭任執行董事後，執行董事王宜美先生自該日起成為本公司主要公司聯絡人。

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

## 與股東的溝通及投資者關係

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

本公司已採納股東溝通政策，可於本公司網站查閱，並載列本集團確保股東與本公司之間及時、透明及準確溝通的目標。董事會已審閱股東溝通政策及本集團於二零二二年展開的股東及投資者參與及溝通活動，並對股東溝通政策的實施及成效表示滿意。

## 股東之權利

### 股東召開股東特別大會之程序

倘要求召開股東特別大會，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司實繳股本不少於十分之一之股東，有權隨時向董事會或本公司的公司秘書發出請求書，要求董事會召開股東特別大會以處理書面要求內指定之任何事務，而該等會議須於有關要求發出後兩個月內舉行。倘董事會未能於接獲有關要求後二十一日內召開會議，請求人可按照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。



# 環境、社會及管治報告

## 可持續發展目標

本集團董事會了解其責任，致力以為其持份者創造長遠價值，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。本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「報告」)概述董事會對可持續發展實踐的承諾及其應對氣候變化挑戰的願景。

本集團已制定遠大的可持續發展目標，專注於減少對環境的影響、促進社會責任及實現經濟增長。本集團認識到應對氣候變化的迫切需要，並設立了應對這一挑戰的清晰願景。本集團的氣候變化願景包括：

1. 碳中和：本集團致力於透過減少溫室氣體排放實現碳中和。
2. 可持續經營：本集團將透過採用綠色能源實踐、減少浪費及提高資源效率來促進可持續經營。
3. 可持續供應鏈：本集團將與供應商合作，在整個供應鏈中推廣可持續實踐，包括物料及產品的負責任採購。
4. 倡導及領導：本集團將利用其影響力及專業知識倡導促進可持續發展及應對氣候變化的政策及慣例。本集團亦將力爭提高持份者對可持續發展重要性的認識。

## 董事會的可持續發展聲明

董事會認識到應對氣候變化及環境退化挑戰的迫切需要，並致力於推動可持續發展及追求與環境治理相一致的繁榮未來願景。

本集團對可持續發展的承諾建立於三大基礎之上：減少環境影響、推廣社會責任及實現經濟增長。本集團認為，透過專注於該等領域，其可以為實現一個更加可持續發展的世界做出貢獻，同時確保本集團的長期成功。

為減少對環境的影響，本集團致力減少溫室氣體排放。透過確定本集團可減少其環境足跡的領域，例如能源消耗、廢物管理及運輸。本集團亦力爭從可持續來源採購物料及產品，並推廣循環經濟原則。

推廣社會責任是本集團可持續發展戰略的重要方面。本集團致力於在其營運及供應鏈中促進多元化、公平及包容，確保營運及產品的生產符合最高的社會及道德標準。本集團亦努力促進當地社區的可持續發展，支持推廣環境治理及社會責任的舉措。

本集團認為，可持續發展與經濟增長並不相互排斥。透過追求可持續實踐，其可推動創新、降低成本並提高效率，最終帶來更繁榮的未來。本集團將繼續探索新技術及研究，以促進可持續發展及推動長期增長。

## 環境、社會及管治方法及承諾

本集團認識到環境、社會及管治因素是公司非財務表現、估值、風險管理及監管合規的關鍵指標。本集團已採用全面的環境、社會及管治報告方法，包括估計及評估環境、社會及管治相關風險、匯報績效、設定策略目標、監督管理成效以及確保營運符合相關法律及監管規定。本集團已表明對透明度及問責制的承諾，於本報告中提供定性及定量資料，確保其持份者隨時了解其可持續發展表現。

## 關於本報告

本報告展示了本集團對可持續發展實踐的承諾及應對氣候變化的清晰願景。本報告是持份者了解本集團可持續發展表現及其為建設更可持續的未來所做努力的寶貴工具。此外，本集團已採取措施確保本報告中英文版本的一致，董事會於二零二三年三月三十日審閱並批准本報告，標誌著本集團可持續發展之旅的重要里程碑。

## 報告範疇

本報告全面概述了本集團在環境、社會及管治方面的表現。報告展示了本集團在快速變化的環境中推動可持續發展的承諾。本集團於香港及中國青島及濟南營運，本報告按照重要性、量化分析、平衡及一致性的匯報原則編製。整個報告體現了本集團收集及分析相關數據、制定並實施政策以及監測進展方面的努力。

## 報告期間

本報告闡述及列出本集團於二零二二年一月一日至二零二二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、社會及管治報告指引」)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。有關環境、社會及管治方面的完整列表，本報告末尾包含相應的關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)及其在報告中的引用以供參考。

# 環境、社會及管治報告

## 持份者參與

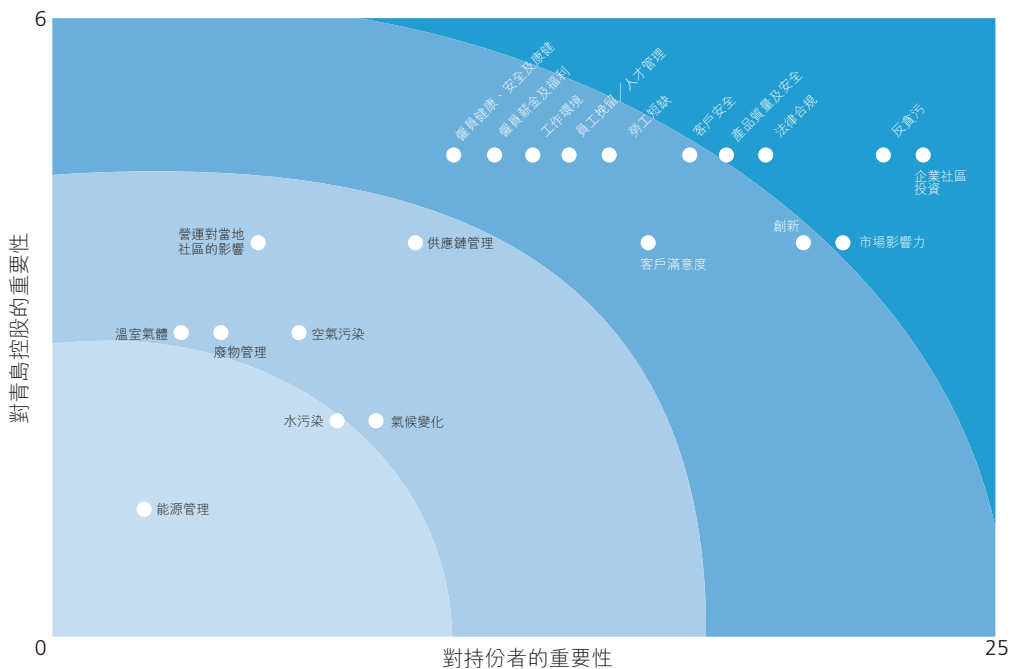
為加深與持份者(包括決策人、監管機構、僱員、投資者、客戶、供應商及社區成員)的合作，本集團已追求各種參與方式，以了解彼等的期望和擔憂。透過這一持續對話，本集團可識別可持續發展相關的潛在風險和機遇並制定清晰有效的策略來實現目標。本集團利用報告期間從持份者收集的見解及觀點影響其環境、社會及管治目標及長期增長計劃。透過優先考慮持份者參與，本集團可建立信任及相互尊重的文化，而這對於實現可持續發展目標至關重要。本集團對持份者參與的承諾反映於環境、社會及管治報告中，且仍將是其未來可持續發展工作的基石。

持份者	關注的環境、社會及管治領域	參與方式
 社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 社區發展；</li> <li>• 僱傭機會；</li> <li>• 環境保護；及</li> <li>• 社會福利。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 企業網站；</li> <li>• 社區服務活動；</li> <li>• 媒體查詢；及</li> <li>• 新聞稿及公告。</li> </ul>
 客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 產品安全及服務質量；</li> <li>• 商業信譽；</li> <li>• 消費者資料保護；及</li> <li>• 營運合規。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 冊子及傳單；</li> <li>• 客戶服務熱線；</li> <li>• 評論及投訴渠道；</li> <li>• 新聞稿及多媒體。</li> </ul>
 僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 僱員的權利及利益；</li> <li>• 培訓及發展；</li> <li>• 工作環境及職業安全；及</li> <li>• 平等機會。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 定期會議及團隊簡報；</li> <li>• 僱員培訓；</li> <li>• 表現評核；</li> <li>• 通告及通函；及</li> <li>• 電郵及其他電子通訊。</li> </ul>
 投資者及股東	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 業務策略及表現；</li> <li>• 有效的企業管治；</li> <li>• 可持續的盈利能力；及</li> <li>• 投資回報。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 股東週年大會及通知；</li> <li>• 財務報表、報告及公告；</li> <li>• 公司網站；</li> <li>• 投資者簡報會；及</li> <li>• 新聞稿。</li> </ul>
 供應商及業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 付款時間表；</li> <li>• 需求穩定；</li> <li>• 營運合規；及</li> <li>• 優質的服務及產品。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 合約及協議；</li> <li>• 商務會議、供應商會議及訪談；</li> <li>• 報價及投標過程；及</li> <li>• 供應商評核、評估及評價。</li> </ul>
 政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 遵守上市規則；</li> <li>• 及時準確的公告；</li> <li>• 按要求繳納稅款；及</li> <li>• 信息披露及材料提交。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 互動及會議；</li> <li>• 培訓及研討會；</li> <li>• 財務報表、報告及公告；及</li> <li>• 年度審查程序。</li> </ul>



## 重要性評估

重要性分析透過識別及優先考慮可能對其長期財務業績、聲譽及創造價值的能力產生最大影響的環境、社會及管治風險和機會，在本集團的環境、社會及管治策略中發揮著至關重要的作用。該過程涉及根據兩個主要因素評估環境、社會及管治問題的重要性：問題對本集團及其持份者的潛在影響，以及持份者對該問題的關注程度。透過與廣泛內外部持份者的互動，本集團識別了對可持續發展具有潛在或實際影響的環境、社會及管治議題，並解決了持份者的主要關注點。



## 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、社會及管治報告

## 環境表現

本集團主要從事投資物業租賃、貸款融資及分銷數碼化中文書法教育裝備等主要業務領域。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

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噪聲污染防治法》；
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》。

## 排放目標

為與全球共同應對氣候變化，本集團制定一系列環境目標，旨在減少其營運對環境的影響。董事會將於每年就本集團達致該等環境目標的進展進行溝通及評估，並可能會對已披露的目標進行修訂以反映營運變動。由於排放管理被視為重要議題，本集團將考慮於未來設定排放相關目標。

## 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5,506.01平方米(「平方米」)(二零二一年：4,308.87平方米)，佔本集團100%溫室氣體排放量。

本集團產生的溫室氣體淨排放量合共為116.05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)(二零二一年：123.21噸CO<sub>2</sub>-e)，排放密度同比減少約26.3%至每平方米0.021噸CO<sub>2</sub>-e(二零二一年：每平方米0.029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	溫室氣體*排放量(噸CO <sub>2</sub> -e計)		
		二零二二年	二零二一年	二零二零年
1	汽車 - 汽油	10.52	9.98	10.29
2	外購電力	91.06	84.24	76.30
3	處置廢紙	13.94	28.59	14.87
	處理污水	0.36	0.27	0.28
	處理食水	0.17	0.14	0.11
	<b>溫室氣體*總排放量</b>	<b>116.05</b>	123.21	101.85
	<b>每平方米碳排放密度</b>	<b>0.021</b>	0.029	0.024

\* 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僱員通勤及交通使用汽油及柴油動力的汽車，這可導致環境空氣污染。該等車輛在發動機燃燒燃料時會排放空氣污染物。為盡量減少本集團對空氣質量的影響，本集團將盡可能提倡員工使用公共交通工具。本集團鼓勵使用更可持續的交通方式，旨在減少其整體碳足印並為保護環境做出貢獻。

污染物類型	排放數據(千克)(「千克」)		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	2.81	2.86	2.40
二氧化硫(SO <sub>2</sub> )	0.05	0.05	0.05
顆粒物	0.21	0.21	0.18

## 減少有害及無害廢物

報告期間，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。本集團已加強多項減紙措施，包括雙面印刷、使用再生紙以及電子及網上科技。另一方面，城市固體廢物是僱員於工作期間產生的另一種無害廢物。按其回收性質妥善分類該類廢物，並收集進行回收利用及棄置。



## 環境、社會及管治報告

### 促進資源的可持續利用

本集團通過積極提高僱員的環保意識，鼓勵有效利用資源並設定節能減排目標。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3,708.32公升(「公升」)的汽油及181.48公升的柴油，佔本集團總碳足印的9.1%。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112,572.20千瓦時(「千瓦時」)，佔本集團總碳足印的78.5%%，主要來自照明、空調、電器及設備的用電。本集團的節能實踐亦包括在夏季使用辦公室百葉窗進行隔熱。本集團將繼續監察其在節約能源相關資源方面的表現。

#### 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830.00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。本集團實施節約用水措施，提高用水效益，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12.0%，合共2,904.01千克紙用於行政管理、市場推廣及報告發佈等用途。減少辦公室用紙量一直是本集團的環保目標之一，所有員工均積極重複使用及回收紙張以減少浪費，並使用電郵及媒體進行溝通。

#### 用於製成品的包裝物料

本集團使用塑料包裝、拉伸薄膜、泡沫板及膠布等多種包裝物料，對成品書法教育設備進行包裝保護及運輸。報告期間共使用包裝物料約33,509.75千克。本集團認識到其包裝做法對環境的影響，並致力於探索創新解決方案以減少包裝物料的消耗。為實現這一目標，本集團積極徵求員工及供應商的反饋意見，進行研究並參與討論。本集團的目標是盡量減少對環境的影響，同時保持產品保護及運輸效率。此外，下表概述本集團的資源消耗：

範圍	溫室氣體排放來源	二零二二年		二零二一年		二零二零年	
		消耗量	密度	消耗量	密度	消耗量	密度
1	汽車 - 汽油及柴油	3,889.80公升	人均0.09噸 CO <sub>2</sub> -e	3,701.97公升	人均0.08噸 CO <sub>2</sub> -e	3,808.97公升	人均0.08噸 CO <sub>2</sub> -e
2	外購電力	112,572.20 千瓦時	每平方米20.45 千瓦時	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
3	處置廢紙	2,904.01 千克	人均0.12噸 CO <sub>2</sub> -e	5,955.66 千克	人均0.22噸 CO <sub>2</sub> -e	3,098.09 千克	人均0.12噸 CO <sub>2</sub> -e
	處理用水	830.00 立方米	人均0.004噸 CO <sub>2</sub> -e	652.67 立方米	人均0.003噸 CO <sub>2</sub> -e	653.00 立方米	人均0.003噸 CO <sub>2</sub> -e
	包裝物料	33,509.75 千克	每人民幣千元 收入0.59千克 <sup>^</sup>	2,184.25 千克	每人民幣千元 收入0.032千克 <sup>^</sup>	2,812.45 千克	每人民幣千元 收入0.042千克 <sup>^</sup>

<sup>^</sup> 於報告期間，本集團總收入為人民幣56,601,000元(二零二一年：人民幣69,300,000元，二零二零年：人民幣66,500,000元)。

## 環境及自然資源

### 保護環境與天然資源

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。

### 應對氣候變化

本集團致力於通過進行評估來確定與氣候變化相關的潛在風險及影響，從而減輕與氣候相關的風險。本集團為識別、評估及管理重大風險(包括重大氣候相關問題)而採取的步驟概述如下：

**識別與氣候相關的危害：**本集團已評估面臨的來自氣候相關危害的實際及過渡風險，例如極端天氣事件、海平面上升以及與氣候緩解及適應相關的政策變化。

**評估暴露程度及脆弱程度：**本集團評估其對該等危害的暴露程度及脆弱程度，同時考慮其供應鏈、營運、資產及財務業績等因素。

**分析潛在影響：**本集團分析了氣候變化對其營運、財務業績及聲譽的潛在影響。評估極端天氣事件、資源可用性變化及客戶需求變化造成的物理損壞的影響。

**制定風險管理策略：**本集團已制定戰略，透過減少溫室氣體排放、實現供應鏈多元化、與持份者互動，提高對氣候風險的意識並鼓勵採取行動減輕該等風險，以及將氣候風險納入決策過程，從而管理及減低與氣候相關的風險。

**監測及審查：**本集團得出結論，氣候相關風險不會對其業務產生重大影響。儘管如此，本集團定期監控及審查其風險管理策略，以確保在面對不斷變化的氣候風險時該等策略保持有效。

## 僱傭及勞工常規

### 僱傭政策

為確保其成功及未來發展，本集團認識到人力資源的重要性，並致力為僱員提供一個充滿活力的和諧工作環境。本集團的員工手冊概述本集團的僱傭政策，該政策堅持優先考慮公平補償及遵守僱傭條例(例如香港的僱傭條例及最低工資條例以及中國的相關僱傭條例)的一般原則。

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。制訂本集團薪酬政策的方針是為了吸引、挽留及激勵僱員，從而確保公平、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包括透過年度表現評核制度基於僱員的工作表現、知識及經驗獎勵及認可僱員。

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有119名(二零二一年：129名)僱員。下表概述本集團的僱員構成。

僱員架構		二零二二年	二零二一年	二零二零年
僱員總數		<b>119</b>	129	122
按性別	男	<b>64.7%</b>	66.7%	66.4%
	女	<b>35.3%</b>	33.3%	33.6%
按年齡	18至25歲	<b>14.3%</b>	16.3%	21.3%
	26至35歲	<b>46.2%</b>	41.8%	41.0%
	36至45歲	<b>20.2%</b>	29.5%	27.9%
	46至55歲	<b>14.3%</b>	9.3%	6.5%
	56歲或以上	<b>5.0%</b>	3.1%	3.3%
按僱員類別	董事及高級管理人員	<b>6.7%</b>	6.2%	13.9%
	中級管理人員	<b>26.9%</b>	18.6%	12.3%
	普通僱員	<b>66.4%</b>	75.2%	73.8%
按地理區域	香港	<b>4.2%</b>	3.9%	4.1%
	中國	<b>95.8%</b>	96.1%	95.9%

本集團高度重視管理僱員流失率，並致力於留住頂尖人才，以創造更穩定、更高效的工作環境。為解決僱員流失問題，本集團實施了一系列策略，包括提高僱員參與度、提供優質的培訓及發展機會、提供極具競爭力的薪酬及福利待遇，以及確保管理層與僱員之間的無縫溝通。該等措施旨在提高員工滿意度，營造積極的工作文化，激勵員工長期留在公司。本集團致力於維持一支技術精湛、敬業奉獻的員工隊伍，以推動本公司的長期成功。

僱員流失率		二零二二年
按性別	男	33.1%
	女	21.2%
按年齡	18至25歲	52.6%
	26至35歲	7.6%
	36至45歲	52.2%
	46至55歲	29.6%
	56歲或以上	0.0%
按僱員類別	董事及高級管理人員	0.0%
	中級管理人員	50.0%
	普通僱員	25.0%

### 職業健康與安全政策

本集團重視其僱員，並致力提供安全及健康的工作環境。本集團制定了一項職業健康及安全政策，根據工作場所的需要優先考慮僱員的福祉。維護僱員的健康及安全是本集團一個重要的重大層面，且本集團確保遵守相關的職業健康及安全法規。本集團定期為其僱員提供有關健康及安全預防措施的最新政策、培訓及指導，以及專為其工作性質及工作環境而設計的良好工作場所常規。本集團亦認識到工作與生活平衡的重要性，提供靈活的工作安排以支持其僱員的福祉。通過這些努力，本集團旨在營造積極的工作環境，提高員工滿意度及生產力。

於報告期間，COVID-19疫情給本集團及其僱員造成重大挑戰。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。本集團在辦公室提供外科口罩及酒精搓手液，並於工作地點張貼海報及通告，向僱員提供相關健康及安全資訊。本集團亦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。此外，本集團建議僱員在當地社區與人會面或外出工作時戴上口罩，遵守社交距離規則並避免前往人多擁擠的地方。本集團建立應對機制，盡量減少COVID-19感染對其他僱員、周圍社區及公眾的影響。於整個報告期間，本集團全面遵守所有相關健康及安全法規，並無報告任何違規事件。

# 環境、社會及管治報告

職業健康與安全數據	二零二二年	二零二一年	二零二零年
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

本集團致力於創造有利的工作環境，以促進僱員的成長及發展。為實現這一目標，本集團為其僱員提供一系列旨在提升其知識及技能的學習機會。該等學習機會包括外部專業培訓及在職培訓，目的在於提高僱員與工作相關的能力。

為配合其促進終身學習的使命，本集團亦為希望繼續深造或獲得新技能的僱員提供教育資助。該資助旨在支持僱員的職業發展道路，使其能夠跟上新興技術及行業趨勢。

為追蹤其培訓計劃的成效，本集團保存每一類別僱員完成的培訓時數的記錄。下表所列數據反映各類別僱員完成的培訓時數，由此可見本集團對僱員發展的承諾及其培訓計劃的成功。

培訓時數	二零二二年	二零二一年	二零二零年
總計(時數)	281	181	157
平均(每名僱員)	2.4	1.4	1.3
<b>按性別(每名僱員平均培訓時數)</b>			
男性	2.5	不適用*	不適用*
女性	2.0	不適用*	不適用*
<b>按僱員類別(每名僱員平均培訓時數)</b>			
董事及高級管理人員	3.5	2.0	5.8
中級管理人員	6.6	5.7	3.9
普通僱員	0.5	0.3	0

\* 無相關數據



## 勞工常規及合規

於報告期間，本集團一直致力於遵守有關僱傭、童工和強制勞工常規的適用法例及法規。為向其僱員傳達其承諾及保護僱員不受歧視，本集團的員工手冊清晰概述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基本規則及規例。

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，從而確保根據相關法律及職位要求招聘合適的人選。於整個報告期間，本集團一直遵守對本集團有重大影響的所有適用法律或法規，包括有關補償及辭退、招聘或晉升、工作時數、休息期間、平等機會、多元化、反歧視及其他權益和福利的法律法規。

## 經營常規

### 供應鏈管理

本集團非常重視其供應鏈管理系統，該系統在確保以誠實、具競爭力、公平和透明的方式採購產品和服務方面發揮關鍵作用。本集團在選擇供應商時遵循嚴格的甄選程序，根據質量、價格及交付日期等投標條款，以及供應商的聲譽及財務可靠性。質檢部門負責保存合格供應商的記錄，並要求有長期合作關係的重要物料供應商提供充分的質量證明文件。新供應商須通過樣品測試及批量試驗才能考慮列入核准供應商名單，而一般物料供應商須通過樣品驗證及小批量試驗以保持其合格狀態。

本集團採購部根據供貨檢驗記錄定期對採購的輔助材料進行評估。對發現質量問題的供應商給予兩次整改處理單進行改進，倘無明顯改進，則取消其供貨資格。為保持供應質量，採購部每年對合格供應商進行一次重新評估，同時考慮質量及交付時間等因素。如果供應商的評價分數低於一定的閾值，則可能會取消其供貨資格。該等措施確保本集團的供應鏈管理系統誠信運作，並確保供應商對其提供的產品及服務的質量負責。

### 供應商參與

本集團明白能夠供應可靠、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。本集團根據規定的標準選擇供應商，以確保產品及服務質量及推廣環保產品及服務。

本集團定期更新其核准供應商名單，並每年將其傳達予僱員。這有助於確保僱員能夠獲得最新的供應商資料，進而可在根據採購需求選擇供應商時做出知情決定。透過讓僱員了解最新情況，本集團可在其供應鏈管理系統中保持一致的質量水平。於報告期間，本集團的核准供應商名單有60家位於香港及中國的產品及服務供應商(二零二一年：48家)，本集團定期檢討該名稱並讓僱員了解最新名單。



# 環境、社會及管治報告

## 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。為此，本集團定期監控、檢討及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政策及程序。本集團亦已重訂營運及服務流程以提升客戶體驗，確保服務專業及體貼周到。客戶可聯繫本集團的客戶服務熱線進行查詢及反饋。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，且本集團始終遵守對本集團產品責任事宜具有重大影響的所有適用法律。本集團致力維持高水準的產品及服務，以滿足客戶不斷發展的需求。

## 客戶資料保障及私隱政策

作為負責任企業及持牌放債人，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。本集團行為守則概述有關資料保障及私隱的政策及程序，而處理個人數據的所有人員經過培訓並了解該政策。本集團的電腦系統及伺服器均受密碼保護，並提醒僱員有責任保密所有個人資料、商業秘密及專有資料。

## 保護知識產權

本集團認識到其商標及域名對建立本集團品牌及企業形象的重要性，因此已註冊相關商標及域名。本集團遵守知識產權(「知識產權」)法規並採取合理措施防止對其自身知識產權或第三方知識產權的任何侵犯。於報告期間，並無侵犯本集團知識產權的重大事件。

## 反貪污及反洗錢政策

本集團致力於以誠信及透明方式進行業務並遵守所有有關貪污、洗錢、勒索、欺詐活動及利益衝突的適用規則及規例。本集團備有適當的反貪污及反洗錢培訓及宣傳材料，可供董事及僱員翻閱。作為持牌放債人，本集團已按照放債人條例(「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。所有董事及僱員於從事業務活動時必須遵守本集團的道德規範。於報告期間，本集團並不知悉對本集團有重大影響的任何違反相關法例及規例的行為，亦不知悉任何針對本集團或其僱員之貪污訴訟。

## 利益衝突政策及防範措施

本集團要求董事及僱員避免個人及財務利益與工作職責之間的衝突。嚴禁董事或僱員透過行使權力、影響決策及行動或獲取有價值的資料謀取財務及個人利益。為進一步鼓勵僱員舉報與貪污及洗錢問題有關的潛在或實際瀆職或不當行為，本集團制定並於各營運部門推行一項舉報政策，以防止發生利用捐贈及贊助掩蓋賄賂或洗錢行為的情況。本集團的行為守則包含舉報程序，要求僱員立即報告任何任何涉嫌詐騙、違規行為、利益衝突或不當行為。本集團提供有關預防及識別欺詐活動的培訓及閱讀材料，確保僱員意識到道德要求。

## 社區投資

### 社區參與

作為一個對社會負責的組織，本集團認識到與其持份者互動的重要性，以盡量減少對社區的任何潛在環境及社會影響。本集團致力於探索機會，於資金方面支持慈善或社區活動，並鼓勵員工參與對社區產生積極影響的慈善活動。透過該等努力，本集團旨在回饋社區並展示其對負責任企業實踐的承諾。

關鍵績效指標參考表：

環境、社會及管治報告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	A1.1：排放數據 A1.2：溫室氣體排放 A1.3：危險廢物總量 A1.4：無害廢物總量 A1.5：減緩排放的措施 A1.6：如何處理有害及無害廢物	- 排放政策 - 排放目標 - 碳足印 - 溫室氣體排放 - 廢氣排放 - 減少有害及無害廢物
A2：資源使用	A2.1：直接及／或間接能源消耗 A2.2：耗水量 A2.3：能源使用效率 A2.4：水源問題 A2.5：使用的包裝物料總量	- 促進資源的可持續利用
A3：環境與自然資源	A3.1：活動對環境與自然資源的重大影響	- 排放政策 - 促進資源的可持續利用保護環境與自然資源
A4：氣候變化	A4.1：重要的氣候相關問題	- 應對氣候變化



# 環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告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>B. 社會</b>		
<b>僱傭及勞工慣例</b>		
B1：僱傭	B1：政策與合規	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 僱傭政策</li> <li>- 勞工慣例及合規</li> </ul>
B2：健康與安全	B2：政策與合規	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 職業健康與安全政策</li> </ul>
B3：發展及培訓	B3：提升僱員知識及技能的政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 人力資源發展及培訓</li> </ul>
B4：勞工準則	B4：政策與合規	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 僱傭政策</li> <li>- 勞工慣例及合規</li> </ul>
<b>營運慣例</b>		
B5：供應鏈管理	B5：管理供應鏈環境及社會風險的政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 供應鏈管理</li> <li>- 供應商參與</li> </ul>
B6：產品責任	B6：已售產品總數中須回收的百分比	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 產品責任及質量保證流程</li> <li>- 消費者資料保護及私隱政策</li> <li>- 保護知識產權</li> </ul>
B7：反腐敗	B7：關於腐敗行為的法律案件	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 反貪污及反洗錢政策</li> <li>- 利益衝突政策及防範措施</li> </ul>
<b>社區投資</b>		
B8：社區投資	B8：社區參與政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 社區參與</li> </ul>



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66至151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二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為編製。

## 意見的基礎

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

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是指根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。就下文各項事項，我們說明在有關方面我們的審計如何該事項進行處理。

我們已經履行了本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任部分闡述的責任，包括與該等事項相關的責任。相應地，我們的審核工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審核程序。我們執行審核程序的結果，包括應對下述事項所執行的程序，為綜合財務報表發表審核意見提供了基礎。



# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 投資物業之估值

於二零二二年十二月三十一日，貴集團之投資物業為人民幣460,875,000元，佔貴集團總資產之42%。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

#### 應收一間合營公司款項之減值評估

於二零二二年十二月三十一日，應收一間合營公司款項的賬面值(未計減值撥備)為人民幣198,606,000元，指應收 貴集團一間合營公司的貸款。

應收一間合營公司總結餘中，本金額人民幣191,600,000元及利息人民幣7,006,000元於二零二二年十二月三十一日已逾期。管理層已委聘估值師對抵押品進行估值並對貸款進行減值測試。估算貸款的減值撥備時，管理層使用之關鍵假設包括收回率、抵押品公平值，均取決於管理層之估計及判斷。 貴集團管理層釐定，於二零二二年十二月三十一日貸款減值人民幣43,694,000元。

由於管理層評估過程中的複雜性且涉及重要判斷，我們將應收一間合營公司款項之減值評估識別為一項關鍵審計事項。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、附註3及附註33。

### 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們就貸款之減值評估的步驟包括：

- 瞭解管理層對貸款減值測試估值之監控；
- 評估管理層委聘之估值師之勝任能力、專業能力及客觀性；
- 需要我們的內部估值專員協助我們評估抵押品的價值，以確認貸款減值測試重要參數的合理性；
- 需要我們的內部估值專員協助我們審查貸款的減值評估；及
- 評估綜合財務報表內對貸款減值撥備的披露是否充足。

## 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

於二零二二年十二月三十一日，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1,970,000元及人民幣12,578,000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，於二零二二年十二月三十一日，商譽及其他無形資產的減值分別為人民幣3,240,000元及人民幣零元。

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，原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佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

貴公司董事獲審核委員會協助履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據百慕達公司法第90條，我們僅向全體股東作出報告，除此之外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就我們報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，必會發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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



# 獨立核數師報告

## 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

二零二三年三月三十日



# 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入			
– 貨品		31,094	41,854
– 租金		25,507	27,406
收入總額	5	56,601	69,260
已售存貨成本	6	(18,574)	(24,572)
投資物業公平值(減少)/增加	13	(39,902)	10,911
其他收入	5	21,967	24,523
其他收入及虧損	5	4,392	34
財務資產減值，淨額	6	(43,455)	(1,626)
存貨減值	6	(35)	(185)
商譽減值	6	(3,240)	–
僱員福利開支	6	(14,001)	(14,438)
其他經營開支		(18,041)	(27,838)
融資成本	7	(23,680)	(23,379)
分佔合營公司虧損	17	(6,795)	(187)
除稅前(虧損)/溢利	6	(84,763)	12,503
所得稅抵免/(開支)	9	15,922	(7,084)
年度(虧損)/溢利		<b>(68,841)</b>	5,419
下列人士應佔：			
母公司擁有人		(63,531)	8,362
非控股權益		(5,310)	(2,943)
		<b>(68,841)</b>	5,419
母公司普通股權持有人應佔每股(虧損)/盈利：	11		
– 基本(人民幣分)		<b>(6.36)</b>	1.00
– 攤薄(人民幣分)		<b>(6.36)</b>	1.00



# 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度(虧損)/溢利	<b>(68,841)</b>	5,419
<b>其他全面收益/(虧損)</b>		
匯兌差額：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	<b>15,743</b>	(5,457)
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)淨額	<b>15,743</b>	(5,457)
年度其他全面收益/(虧損)，已扣稅	<b>15,743</b>	(5,457)
年度全面虧損總額	<b>(53,098)</b>	(38)
下列人士應佔：		
母公司擁有人	<b>(47,788)</b>	2,905
非控股權益	<b>(5,310)</b>	(2,943)
	<b>(53,098)</b>	(38)



# 綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	12	<b>43,904</b>	42,158
投資物業	13	<b>460,875</b>	488,523
使用權資產	14	<b>812</b>	1,632
商譽	15	<b>1,970</b>	5,210
其他無形資產	16	<b>12,578</b>	15,012
於合營公司之投資	17	<b>3,918</b>	2,813
遞延稅項資產	25	<b>5,058</b>	3,670
非流動資產總值		<b>529,115</b>	559,018
<b>流動資產</b>			
存貨	19	<b>228,920</b>	56,487
應收賬款及其他應收款項	20	<b>12,351</b>	12,793
應收一間合營公司款項	33	<b>154,912</b>	173,984
按公平值計入損益之財務資產	18	<b>2,133</b>	2,390
現金及等同現金項目	21	<b>173,011</b>	232,777
流動資產總值		<b>571,327</b>	478,431
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	22	<b>187,707</b>	8,464
合約負債	23	<b>1,271</b>	2,891
計息銀行及其他借款	24	<b>42,361</b>	73,567
應付最終控股公司款項	33	<b>115,100</b>	130,100
應付所得稅		<b>140</b>	30
流動負債總額		<b>346,579</b>	215,052
流動資產淨值		<b>224,748</b>	263,379
總資產減流動負債		<b>753,863</b>	822,397



# 綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租戶之租金按金		445	605
計息銀行及其他借款	24	7,095	9,001
最終控股公司之貸款	33	344,000	344,000
遞延稅項負債	25	3,928	18,458
非流動負債總額		<b>355,468</b>	372,064
資產淨值		<b>398,395</b>	450,333
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	26	81,257	81,257
其他儲備		256,988	303,616
非控股權益		338,245	384,873
權益總額		<b>60,150</b>	65,460
		<b>398,395</b>	450,333

王宜美  
董事

胡亮  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註26)	增值賬* 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於二零二一年一月一日	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 發行股份	-	-	-	-	-	1,945	1,945
	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>
於二零二二年一月一日							
本年度虧損	81,257	381,720	(9,378)	(68,726)	384,873	65,460	450,333
本年度其他全面收益：							
換算海外業務所產生之匯兌差異	-	-	15,743	-	15,743	-	15,743
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	15,743	(63,531)	(47,788)	(5,310)	(53,098)
未認領股息	-	1,160***	-	-	1,160	-	1,160
於二零二二年十二月三十一日	<u>81,257</u>	<u>382,880**</u>	<u>6,365**</u>	<u>(132,257)**</u>	<u>338,245</u>	<u>60,150</u>	<u>398,395</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256,988,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣303,616,000元）。

\*\*\* 二零一四年宣派的股息未獲認領超過6年，有關股息已於本年度通過董事會決議案收回。



# 綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前(虧損)/溢利		<b>(84,763)</b>	12,503
就以下各項調整：			
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>43,455</b>	1,626
存貨減值虧損	6	<b>35</b>	185
商譽減值虧損	6	<b>3,240</b>	-
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動	5	<b>465</b>	60
折舊	6	<b>2,333</b>	2,439
出售物業、廠房及設備項目收益	6	<b>(57)</b>	-
未變現匯兌收益		<b>(2,349)</b>	(139)
分佔合營公司虧損	17	<b>6,795</b>	187
投資物業公平值減少/(增加)	13	<b>39,902</b>	(10,911)
融資成本	7	<b>23,680</b>	23,379
利息收入	5	<b>(19,807)</b>	(22,923)
投資收入	5	<b>(953)</b>	(972)
未計營運資金變動前經營現金流量		<b>14,410</b>	7,868
存貨增加		<b>(172,468)</b>	(44,204)
合約資產減少		-	4,935
應收賬款及其他應收款項增加		<b>(1,858)</b>	(825)
應付賬款及其他應付款項增加/(減少)		<b>173,193</b>	(2,905)
合約負債減少		<b>(1,620)</b>	(2,175)
租戶之租金按金減少		<b>(241)</b>	(2)
營運所得/(所用)現金		<b>11,416</b>	(37,308)
已收利息		<b>642</b>	501
已付香港利得稅		<b>26</b>	(127)
已付中國稅項		<b>2,423</b>	(100)
<b>經營業務所得/(所用)現金流淨額</b>		<b>14,507</b>	(37,034)
<b>投資業務之現金流量</b>			
已收投資收入		<b>953</b>	972
已收利息		<b>13,309</b>	23,695
應收貸款墊款		<b>(17,500)</b>	(48,000)
購置物業、機器及設備項目		<b>(1,857)</b>	(22,572)
向合營公司出資		<b>(3,000)</b>	(2,000)
出售物業、機器及設備所得款項		<b>151</b>	-
<b>投資業務所用現金流淨額</b>		<b>(7,944)</b>	(47,905)





# 綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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)
退還未認領股息		<b>1,160</b>	-
新增借貸		-	51,435
租賃付款之本金部份		<b>(848)</b>	(782)
租賃付款之利息部份		<b>(46)</b>	(85)
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(減少)/增加		<b>(15,000)</b>	30,000
償還銀行借款		<b>(38,260)</b>	(5,751)
已付利息		<b>(23,634)</b>	(23,294)
		<hr/>	<hr/>
<b>融資活動(所用)/所得現金流淨額</b>		<b>(76,628)</b>	212,312
		<hr/>	<hr/>
<b>現金及等同現金項目(減少)/增加淨額</b>		<b>(70,065)</b>	127,373
		<hr/>	<hr/>
<b>年初之現金及等同現金項目</b>		<b>232,777</b>	108,156
		<hr/>	<hr/>
<b>匯率變動之影響</b>		<b>10,299</b>	(2,752)
		<hr/>	<hr/>
<b>年末之現金及等同現金項目</b>	21	<b>173,011</b>	232,777
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



# 綜合財務報表附註

截至二零二二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課程；
- (c) 貸款融資：此分部向個人或公司客戶提供貸款融資服務。本集團擁有放債人牌照，而其放債業務主要於香港進行；
- (d) 諮詢服務：此分部在中國內地提供建設工程監理、工程成本諮詢及投標諮詢服務；及
- (e) 房地產開發：此分部在中國內地提供房地產開發服務。

### 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

## 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	
Million Good Group Limited	英屬處女群島	100美元	-	100	投資控股
銳隆投資有限公司	香港	1美元	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

\* 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股權合資企業。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二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」)截至二零二二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。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。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。

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合賬目基準(續)

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3號(修訂)	對概念框架之提述
香港會計準則第16號(修訂)	物業、機器及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合約－履行合約的成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	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號相應闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂)

適用於本集團的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3號(修訂)旨在以二零一八年六月頒佈的財務報告概念框架(「概念框架」)之提述取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第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，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第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，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已對二零二二年一月一日或之後發生的業務合併前瞻性應用該等修訂。由於年內發生的業務合併並無產生該等修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號(修訂)禁止實體自物業、機器及設備項目的成本中扣除出售所生產項目並就該資產能以管理層擬定的方式運作將其送往所需地點及達致所需狀況的任何所得款項。相反，實體於損益確認出售任何該等項目的所得款項及香港會計準則第2號存貨所釐定項目的成本。本集團已對二零二一年一月一日或之後可供提供使用的物業、機器及設備項目追溯應用該等修訂。由於在物業、機器及設備可供使用前概無銷售所製造的項目，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：(續)

- (c) 香港會計準則第37號(修訂)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬繁苛而言，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方法(如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊費用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，除非根據合約可明確向對手方收取，否則不予計入。本集團已對二零二二年一月一日尚未履行其所有責任的合約前瞻性應用該等修訂，並無識別出繁苛合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列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號相應闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂)。適用於本集團的修訂本詳情如下：
  - 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債的條款是否與原有金融負債的條款重大不同時包括的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收的費用，當中包括借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。本集團已自二零二二年一月一日起前瞻性應用該等修訂。由於本集團的金融負債於年內並無修訂或匯兌，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無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16號(修訂)	售後租回交易中的租賃負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約 <sup>1, 5</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂)	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 – 比較資料 <sup>6</sup>
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」) <sup>2, 4</sup>
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」) <sup>2</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>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義 <sup>1</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>1</sup>

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- 1 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 未釐定強制生效日期，惟可供採用
- 4 因應二零二二年修訂本，二零二零年修訂本的生效日期遞延至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。此外，因應二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，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予以修訂，以統一相關用詞，總結部分並無變動
- 5 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
- 6 選擇應用與本修訂所列分類疊加相關的過渡選擇權的實體應於首次應用香港財務報告準則第17號時應用該選擇權。

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10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(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。

香港財務報告準則第16號(修訂)訂明賣方－承租人計量售後回租交易產生的租賃負債所用之規定，以確保賣方－承租人不確認與所保留使用權有關的任何損益金額。修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須就首次應用香港財務報告準則第16號當日(即二零一九年一月一日)後訂立的售後回租交易追溯應用，亦可提早應用。預期修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二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1號負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定，特別是確定實體是否有權在報告期後至少12個月延遲清償負債。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。於二零二二年，香港會計師公會頒佈二零二二年修訂本以進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體必須於報告日期或之前遵守的契約方會影響該負債分類為流動或非流動。此外，二零二二年修訂本要求將貸款安排產生的負債分類為非流動負債的實體在其有權延遲清償有關負債時進行額外披露，前提是該實體於報告期後12個月內遵守未來契約。該等修訂於二零二四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。提早應用二零二零年修訂本的實體必須同時應用二零二二年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂的影響以及現有貸款協議是否需要修改。經初步評估，該等修訂預計不會對本集團財務報表產生重大影響。

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。本集團目前正在重新審視會計政策披露，以確保與該等修訂一致。

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)縮小香港會計準則第12號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(如有充足的應納稅所得額)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。



## 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。

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。

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

截至二零二二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

截至二零二二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)項所識別人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所識別人士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(永久業權土地及在建工程除外)乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、機器及設備項目之成本包括購入價及任何令資產達致擬訂用途之運作狀態及地點的直接有關成本。

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

截至二零二二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／或根據持作使用樓宇資產之物業的「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。

### 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。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 租賃

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

#### 本集團作為承租人

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

#### (a) 使用權資產

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

租賃物業	3至4年
------	------

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

#### (b) 租賃負債

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



# 綜合財務報表附註

截至二零二二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)

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

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

短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款以直線法按租期確認為開支。

#### 本集團作為出租人

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

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團按相對單一獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。由於其經營性質，租金收入於租期內按直線法列賬並計入損益表內的收入。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)。



## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(續)

#### 初步確認及計量(續)

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

所有正常方式買賣的財務資產於交易日確認，即本集團承諾買賣資產的日期。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。

#### 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。當合約付款逾期超過30天時，本集團認為信貸風險會顯著增加。

## 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。

### 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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 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。

## 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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 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。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 收入確認(續)

#### 客戶合約收入(續)

##### (a) 工業品銷售

來自貨品銷售之收入於資產之控制權轉讓予客戶時(一般為交付貨品時)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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 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，而僱員則提供服務以換取股本工具(「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。

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。



## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 以股份支付的款項(續)

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 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。

### 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

於二零二二年十二月三十一日，投資物業乃按公平值人民幣460,875,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣488,523,000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。於二零二二年十二月三十一日，商譽及其他無形資產之賬面值分別為人民幣1,970,000元及人民幣12,578,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣5,210,000元及人民幣15,012,000元)。減值審閱詳情於附註15及附註16披露。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 估計不確定因素(續)

#### 應收賬款之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貸款之預期信貸虧損。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之預期信貸虧損之評估資料於附註20披露。

#### 應收一間合營公司款項之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收一間合營公司款項之預期信貸虧損。撥備率基於三種情況：悲觀、基本及樂觀。撥備矩陣以抵押品的價值為基礎，考慮到上述三種情況下抵押品銷售的折現率，以評估違約率。在各報告日期，對抵押品的價值進行重新評估，並考慮抵押品銷售的折現率變化。

預期信貸虧損撥備對估計的變化敏感。關於本集團應收一間合營公司預期信貸虧損評估的資料於附註33中披露。

#### 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25。

#### 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課程；
- (c) 貸款融資：此分部向個人或公司客戶提供貸款融資服務。本集團擁有放債人牌照，而其放債業務主要於香港進行；
- (d) 諮詢服務：此分部在中國內地提供建設工程監理、工程成本諮詢及投標諮詢服務；及
- (e) 房地產開發：此分部在中國內地提供房地產開發服務；

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料(續)

### 分部收入及業績

截至二零二二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	25,507	(22,676)
生產及銷售教育裝備	31,094	(6,019)
諮詢服務	-	(9,816)
貸款融資	-	(29)
房地產開發	-	(1)
	<hr/>	<hr/>
分部總計	<b>56,601</b>	<b>(38,541)</b>
投資物業公平值減少		(39,902)
未分配收入		21,348
未分配開支		(27,668)
		<hr/>
除稅前虧損		<b>(84,763)</b>

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)
	<hr/>	<hr/>
分部總計	<b>69,260</b>	<b>15,242</b>
投資物業公平值增加		10,911
未分配收入		24,314
未分配開支		(37,964)
		<hr/>
除稅前溢利		<b>12,503</b>

#### 4. 經營分部資料(續)

##### 分部資產及負債

	分部資產		分部負債	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業租賃	<b>617,150</b>	665,203	<b>463,968</b>	494,098
生產及銷售教育裝備	<b>69,655</b>	70,926	<b>13,370</b>	55,243
諮詢服務	<b>10,326</b>	8,558	<b>10,704</b>	2,874
貸款融資	-	-	<b>27</b>	12
房地產開發	<b>213,550</b>	40,149	<b>175,091</b>	900
分部總計	<b>910,681</b>	784,836	<b>663,160</b>	553,127
未分配：				
現金及等同現金項目	<b>173,011</b>	232,777	-	-
其他	<b>16,750</b>	19,836	<b>38,887</b>	33,989
總計	<b>1,100,442</b>	1,037,449	<b>702,047</b>	587,116

##### 其他分部資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度

其他分部資料	生產及銷售						總計 人民幣千元
	物業租賃 人民幣千元	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	房地產開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	
應佔虧損：							
合營公司	-	-	(6,795)	-	-	-	(6,795)
於損益表確認的減值							
虧損·淨額	<b>43,578</b>	<b>3,853</b>	<b>(701)</b>	-	-	-	<b>46,730</b>
折舊及攤銷	<b>1,255</b>	<b>2,624</b>	<b>862</b>	-	-	<b>26</b>	<b>4,767</b>
於合營公司投資	-	-	<b>3,918</b>	-	-	-	<b>3,918</b>
資本開支*	<b>12</b>	<b>1,506</b>	-	-	-	<b>339</b>	<b>1,857</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料(續)

### 其他分部資料(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

其他分部資料	生產及銷售						總計
	物業租賃 人民幣千元	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	房地產開發 人民幣千元	其他 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

\* 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）。

### 地區資料

#### (a) 來自外部客戶之收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國內地	53,638	66,166
香港	2,963	3,094
	<b>56,601</b>	<b>69,260</b>

#### (b) 非流動資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國內地	369,646	405,849
香港	154,411	149,499
	<b>524,057</b>	<b>555,348</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19,240,000元之收入(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣20,711,000元)乃來自從單一客戶收取的租金收入。



## 5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
客戶合約收入		
銷售教育裝備	<u>31,094</u>	<u>41,854</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	<u>25,507</u>	<u>27,406</u>
	<u><b>56,601</b></u>	<u><b>69,260</b></u>

合約客戶收益

### (a) 收益資料之分類

分部	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售教育設備		
地區市場		
中國內地	<u>31,094</u>	<u>41,854</u>
收益確認時間點		
於某一時間點轉移貨物	<u><b>31,094</b></u>	<u><b>41,854</b></u>

下文載列客戶合約收益與分部資料披露金額之對賬情況：

分部	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售教育設備		
客戶合約收益		
外部客戶	<u><b>31,094</b></u>	<u><b>41,854</b></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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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><b>2,891</b></u>	<u><b>5,066</b></u>



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 5. 收入、其他收入及收益(續)

### 合約客戶收益(續)

#### (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。於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，可變代價獲評核為極小。

其他收入之分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	642	501
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	154	149
其他財務資產之投資收入	799	823
貸款利息	19,165	22,422
政府補助(附註)	1,095	590
出售物業、廠房及設備項目收益	57	—
其他	55	38
	<b>21,967</b>	<b>24,523</b>

其他收入及虧損的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>其他收入及虧損</b>		
匯兌收益淨額	4,857	94
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	(465)	(60)
	<b>4,392</b>	<b>34</b>
	<b>26,359</b>	<b>24,557</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(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)下列項目得出：

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
核數師酬金		2,173	2,090
物業、機器及設備折舊	12	1,513	1,440
使用權資產折舊	14	820	999
無形資產攤銷	16	2,434	2,434
財務資產減值虧損，淨額	20, 33	43,455	1,626
商譽減值虧損	15	3,240	–
存貨減值虧損	19	35	185
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	5	(154)	(149)
出售物業、廠房及設備項目收益	5	(57)	–
其他財務資產之投資收入	5	(799)	(823)
政府補助	5	(1,095)	(590)
匯兌收益淨額	5	(4,857)	(94)
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	465	60
與短期租賃有關的開支	14	79	1,134
已售存貨成本		18,574	24,572
董事袍金(附註8(a))	8	400	400
其他員工成本：			
– 薪金及其他福利		12,682	13,197
– 退休福利計劃供款		919	841
員工成本總額		14,001	14,438
租金收入總額		(25,507)	(27,406)
減：於年內產生租金收入之直接經營開支		270	238
		<b>(25,237)</b>	<b>(27,168)</b>

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
最終控股公司之貸款利息	21,514	21,099
中間控股公司之貸款利息	–	1,025
銀行貸款利息	2,120	1,170
租賃負債利息	46	85
	<b>23,680</b>	<b>23,379</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 8. 董事及主要行政人員酬金及最高薪酬人士

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：

	二零二二年					薪酬總額 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效掛鉤 花紅 人民幣千元	以權益 結算的 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	
<b>執行董事：</b>						
高玉貞先生(附註i)	-	-	-	-	-	-
袁治先生(附註i及ii)	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	100
王殿杰先生	100	-	-	-	-	100
趙美然女士	100	-	-	-	-	100
李雪先生	100	-	-	-	-	100
	<b>400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>400</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)

	二零二一年					
	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效掛鉤 花紅 人民幣千元	以權益 結算的 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
<b>執行董事：</b>						
高玉貞先生(附註i)	-	-	-	-	-	-
袁治先生(附註i及ii)	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	100
王殿杰先生	100	-	-	-	-	100
趙美然女士	100	-	-	-	-	100
李雪先生	100	-	-	-	-	100
	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>400</u>

附註：

(i) 執行董事及非執行董事亦為最終控股公司之董事或僱員，並就彼等為本公司及本集團管理事務所提供之服務從最終控股公司收取酬金。並無合理基準以劃撥任何金額予本集團。

(ii) 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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 8. 董事及主要行政人員酬金及最高薪酬人士(續)

### (b) 最高薪酬人士

本集團最高薪酬之五名人士中並無董事(二零二一年十二月三十一日：無)。該五名(二零二一年十二月三十一日：五名)人士之酬金如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,721	1,623
退休福利計劃供款	154	153
	<b>1,875</b>	<b>1,776</b>

酬金介乎以下範圍內之最高薪人士人數如下：

	二零二二年 員工人數	二零二一年 員工人數
零至港幣1,000,000元	5	5

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

## 9. 所得稅

### 香港

香港利得稅已根據本年度及過往年度於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(二零二一年：16.5%)稅率計提。

## 9. 所得稅(續)

### 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%。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項 – 香港		
年度支出	132	90
過往年度撥備不足	-	8
即期稅項 – 中國內地		
年度支出	-	80
過往年度超額撥備	(8)	(304)
遞延(附註25)	(16,046)	7,210
年度稅項(抵免)／支出總額	<b>(15,922)</b>	<b>7,084</b>

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前(虧損)／溢利	(84,763)	12,503
按本地所得稅稅率25%計算之稅項(附註)	(21,191)	3,126
合營企業應佔虧損及溢利	1,699	46
不可扣稅開支	5,207	3,336
毋須課稅收入	(2,837)	(897)
未確認稅項虧損	1	1
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	1,507	1,121
稅率下降對期初遞延稅項之影響	-	990
過往年度撥備不足 – 香港利得稅	-	8
過往年度超額撥備 – 中國內地企業所得稅	(8)	(304)
研發費用加計扣除	(300)	(325)
其他	-	(18)
年度所得稅(抵免)／開支	<b>(15,922)</b>	<b>7,084</b>

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 10. 股息

於截至二零二二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(二零二一年十二月三十一日：無)。

## 11. 每股(虧損)/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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(虧損)/盈利		
母公司普通股股權持有人應佔(虧損)/溢利	<b>(63,531)</b>	<b>8,362</b>
	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
股份數目		
年內已發行普通股加權平均數	<b>998,553,360</b>	<b>836,554,537</b>

本公司於兩個年度均無已發行潛在攤薄普通股。



## 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
二零二二年十二月三十一日							
於二零二二年一月一日							
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>
於二零二二年一月一日							
扣除累計折舊及減值	16,132	109	63	245	164	25,445	42,158
添置	-	-	7	429	-	1,421	1,857
出售	-	-	-	-	(94)	-	(94)
年度計提折舊撥備	(1,213)	(27)	(13)	(205)	(55)	-	(1,513)
轉撥	25,630	-	-	1,236	-	(26,866)	-
匯兌調整	1,483	11	-	2	-	-	1,496
於二零二二年十二月三十一日之 成本，扣除累計折舊及減值	<u>42,032</u>	<u>93</u>	<u>57</u>	<u>1,707</u>	<u>15</u>	<u>-</u>	<u>43,904</u>
於二零二二年十二月三十一日							
成本	50,864	278	116	2,587	229	-	54,074
累計折舊及減值	(8,832)	(185)	(59)	(880)	(214)	-	(10,170)
賬面淨值	<u>42,032</u>	<u>93</u>	<u>57</u>	<u>1,707</u>	<u>15</u>	<u>-</u>	<u>43,904</u>

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日就租賃土地之賬面淨值分別為人民幣15,512,161元及人民幣15,256,084元，而截至二零二二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1,147,283元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,108,813元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團已質押賬面淨值約人民幣25,630,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣25,445,000元)的物業、機器及設備，以獲取授予本集團的一般銀行融資(附註24)。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 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	在建工程 人民幣千元	總計 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							
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>

### 13. 投資物業

	投資物業 總計 人民幣千元
<b>公平值</b>	
於二零二一年一月一日	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	488,523
於損益確認之公平值增加	(39,902)
匯兌調整	12,254
	<hr/>
於二零二二年十二月三十一日	<u>460,875</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二零二二年十二月三十一日根據獨立專業估值師羅馬國際評估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33(iii)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團已將賬面值人民幣136,675,000元之投資物業抵押(二零二一年十二月三十一日：人民幣132,323,000元)，為授予本集團之一般銀行融資作抵押(附註31)。



### 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>						
於二零二一年一月一日	10,358	80,926	43,873	319,500	27,200	481,857
於損益確認之公平值增加	166	830	415	9,500	-	10,911
匯兌調整	(82)	(2,541)	(1,622)	-	-	(4,245)
於二零二一年十二月三十一日	10,442	79,215	42,666	329,000	27,200	488,523
於損益確認之公平值減少	(945)	(3,951)	(3,006)	(32,000)	-	(39,902)
匯兌調整	687	7,366	4,201	-	-	12,254
於二零二二年十二月三十一日	<u>10,184</u>	<u>82,630</u>	<u>43,861</u>	<u>297,000</u>	<u>27,200</u>	<u>460,875</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	
			二零二二年	二零二一年
位於香港的住宅物業	收入資本化方法	年期回報率	<b>2.40%</b>	2.35%
		復歸回報率	<b>2.45%</b>	2.40%
		每平方呎之復歸租金	<b>40港元</b>	40港元
位於香港的工商物業	收入資本化方法	年期回報率	<b>3.00%</b>	2.85%
		復歸回報率	<b>3.05%</b>	2.90%
		每平方呎之復歸租金	<b>14.5港元</b>	14.5港元
位於香港的商業物業	收入資本化方法	年期回報率	<b>2.10%</b>	2.05%
		復歸回報率	<b>2.15%</b>	2.10%
		每平方呎之復歸租金	<b>56.7港元</b>	56.7港元
位於中國內地的商業物業	收入資本化方法	年期回報率	<b>3.80%</b>	4.30%
		復歸回報率	<b>4.30%</b>	4.80%
		每平方呎之復歸租金	<b>人民幣78至86元</b>	人民幣100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)。

## 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
於二零二一年一月一日	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	1,632
折舊費用	(820)
	<hr/>
於二零二二年十二月三十一日	<u><u>812</u></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>917</u>
於二零二二年一月一日	1,765
年內確認利息增幅	46
付款	(894)
	<u>917</u>
於二零二二年十二月三十一日之賬面值	<u>917</u>
分析為：	
流動部分	917
非流動部分	-
	<u>917</u>

租賃負債的到期日分析於財務報表附註36披露。

### (c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
租賃負債利息	46	85
使用權資產折舊開支	820	999
與短期租賃有關的開支	79	1,134
	<u>945</u>	<u>2,218</u>
於損益中確認的款項總額	<u>945</u>	<u>2,218</u>



## 14. 租賃(續)

### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租出其投資物業(附註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25,507,000元(二零二一年：人民幣27,406,000元)，有關詳情載於財務報表附註4。

於二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	3,196	28,309
一年後及兩年內	1,486	5,101
兩年後及三年內	1,409	1,338
三年後及四年內	235	1,338
四年後及五年內	-	223
	<b>6,326</b>	<b>36,309</b>

## 15. 商譽

人民幣千元

於二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日：

成本	5,210
累計減值	-
賬面淨值	<b>5,210</b>
於二零二二年一月一日的成本，扣除累計減值	5,210
年內減值	(3,240)
於二零二二年十二月三十一日的成本及賬面淨值	<b>1,970</b>

於二零二二年十二月三十一日：

成本	5,210
累計減值	(3,240)
賬面淨值	<b>1,970</b>

## 15. 商譽(續)

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18%(二零二一年十二月三十一日：27%)。產業產品單位超過五年期的現金流量乃根據2%(二零二一年十二月三十一日：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。

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，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。

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

年內，Covid-19繼續對生產及銷售教育設備業務造成負面影響，導致生產及銷售教育裝備業務發展下降，並觸發減值撥備。因此，董事根據獨立專業估值師出具的估值報告確定商譽減值。

由於生產及銷售教育設備的現金產生單位的可收回金額低於賬面值，因此截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表中確認減值虧損人民幣3,240,000元。

## 16. 其他無形資產

	外觀設計專利 人民幣千元
<b>二零二二年十二月三十一日</b>	
於二零二二年一月一日之成本，扣除累計攤銷：	<b>15,012</b>
年內計提攤銷撥備	<b>(2,434)</b>
	<hr/>
賬面淨值	<b>12,578</b>
	<hr/> <hr/>
於二零二二年十二月三十一日：	
成本	<b>24,343</b>
累計攤銷	<b>(11,765)</b>
	<hr/>
賬面淨值	<b>12,578</b>
	<hr/> <hr/>
<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：	17,446
年內計提攤銷撥備	(2,434)
	<hr/>
賬面淨值	15,012
	<hr/> <hr/>
於二零二一年十二月三十一日：	
成本	24,343
累計攤銷及減值	(9,331)
	<hr/>
賬面淨值	15,012
	<hr/> <hr/>

外觀設計專利  
人民幣千元

## 17. 投資合營公司

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
分佔合營公司的資產淨值	<b>3,918</b>	2,813

本集團的合營公司詳情如下：

名稱	註冊資本詳情	註冊成立/ 註冊及經營地點	擁有權	投票權	溢利分攤	主要活動
核建青控(山東)項目 管理有限公司	人民幣10,000,000元	中國/中國內地	25.50	25.50	25.50	建築工程監督及工程成本 顧問業務
惠州市焱隆置業有限 公司	人民幣10,000,000元	中國/中國內地	24.99	24.99	24.99	房地產開發業務
核建青控建設工程 有限公司	人民幣50,000,000元	中國/中國內地	25.50	25.50	25.50	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。

下表載列本集團單獨非重大合營公司匯總財務資料：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內應佔合營公司虧損	<b>(6,795)</b>	(187)
應佔合營公司全面收益總額	<b>(6,795)</b>	(187)
本公司於合營公司投資之總賬面金額	<b>3,918</b>	2,813

## 18. 按公平值計入損益之財務資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非上市投資，按公平值計量	<b>2,133</b>	<b>2,390</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。

於二零二二年十二月三十一日，於子基金投資之公平值人民幣2,133,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣2,390,000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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
原材料	12,111	12,342
製成品	6,897	4,181
開發中的物業	210,132	40,149
	<b>229,140</b>	56,672
減：存貨減值	(220)	(185)
	<b>228,920</b>	56,487

## 20. 應收賬款及其他應收款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期部分：		
應收賬款	7,522	5,020
減：信貸虧損撥備	(1,462)	(1,280)
	<b>6,060</b>	3,740
按金、預付款項及其他應收款項	3,932	6,613
減：信貸虧損撥備	(195)	(500)
	<b>3,737</b>	6,113
所得稅墊款	2,423	—
可收回增值稅	131	2,940
	<b>12,351</b>	12,793

## 20. 應收賬款及其他應收款項(續)

根據本集團與其客戶的貿易條款，本集團一般要求預先付款，惟若干客戶允許給予信貸期。信貸期一般為三個月，重大客戶則長達六個月。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195,000元全額計提信貸虧損(二零二一年十二月三十一日：人民幣500,000元)。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。

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1個月內	4,738	1,238
1至2個月	—	259
超過3個月	1,322	2,243
	<b>6,060</b>	<b>3,740</b>

應收賬款減值虧損撥備之變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年初	1,280	107
減值虧損淨額	182	1,173
年末	<b>1,462</b>	<b>1,280</b>

## 20. 應收賬款及其他應收款項(續)

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：

於二零二二年十二月三十一日

	即期	逾期	總計
預期信貸虧損率	11.65%	38.79%	19.44%
賬面總額(人民幣千元)	5,364	2,158	7,522
預期信貸虧損(人民幣千元)	625	837	1,462

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)	346	934	1,280

## 21. 現金及等同現金項目

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
現金及銀行結餘	173,011	219,724
定期存款	-	13,053
	<b>173,011</b>	<b>232,777</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54,264,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣78,381,000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。





## 22. 應付賬款及其他應付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付賬款	176,098	957
其他應付款項	5,889	1,385
其他應繳稅項	1,096	1,717
應計費用	4,624	4,405
	<b>187,707</b>	<b>8,464</b>

應付賬款於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1個月內	174,813	70
1至2個月	1,016	33
2至3個月	26	1
超過3個月	243	853
	<b>176,098</b>	<b>957</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。

## 23. 合約負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售教育裝備之預收款項	1,271	2,891

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。於二零二二年十二月三十一日之結餘將於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認為收益。

## 24. 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	2023	917	4.75	2022	848
銀行貸款 - 有抵押	2.44-7.5	附註(b)	40,454	2.36-2.8	附註(b)	71,729
長期銀行貸款即期 部分 - 有抵押	4.50	2023	990	4.55	2022	990
			<b>42,361</b>			<b>73,567</b>
<b>非即期</b>						
租賃負債(附註14)	-	-	-	4.75	2023	917
銀行貸款 - 有抵押	4.50	2031	7,095	4.55	2031	8,084
			<b>7,095</b>			<b>9,001</b>
分析為：						
須償還之銀行貸款：						
一年內或應要求			41,444			72,719
第二年			990			990
第三至第五年 (包括首尾兩年)			2,970			2,970
五年以上			3,135			4,124
			<b>48,539</b>			<b>80,803</b>
須償還之其他貸款：						
一年內			917			8,48
第二年			-			917
			<b>917</b>			<b>1,765</b>
			<b>49,456</b>			<b>82,568</b>

附註：

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資（二零二一年十二月三十一日：無）。
- (b) 本集團若干銀行貸款以下列方式作抵押：
- (i) 於報告期末本集團賬面總值人民幣136,675,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣132,323,000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25,630,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣25,445,000元)之物業、機器及設備作抵押擔保。
- (c) 除有抵押銀行貸款人民幣40,454,000元（佔100.00%）（二零二一年十二月三十一日：人民幣47,407,000元，佔66.09%）以港幣計值外，概無借款（二零二一年十二月三十一日：人民幣24,322,000元）以美元計值，均須按要求償還。

## 25. 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
於二零二一年一月一日	29	2,442	67	9,893	12,431
於損益扣除	4	(1,022)	327	(925)	(1,616)
匯兌調整	-	-	-	(60)	(60)
於二零二一年十二月三十一日	33	1,420	394	8,908	10,755
於損益扣除	(7)	(178)	10,812	113	10,740
匯兌調整	-	-	-	204	204
於二零二二年十二月三十一日	<u>26</u>	<u>1,242</u>	<u>11,206</u>	<u>9,225</u>	<u>21,699</u>

### 遞延稅項負債

	重估投資物業 人民幣千元	加速稅項折舊 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	8,323	11,731	20,054
於損益扣除	2,739	2,855	5,594
匯兌調整	(84)	(21)	(105)
於二零二一年十二月三十一日	10,978	14,565	25,543
於損益扣除	(7,664)	2,358	(5,306)
匯兌調整	273	59	332
於二零二二年十二月三十一日	<u>3,587</u>	<u>16,982</u>	<u>20,569</u>

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	<u>5,058</u>	3,670
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	<u>3,928</u>	<u>18,458</u>

## 25. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項資產(續)

於二零二二年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為人民幣54,825,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣47,491,000元)。已就有關虧損人民幣45,535,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣35,734,000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9,290,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣11,757,000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24,894,000(二零二一年十二月三十一日：人民幣21,809,000元)可無限期結轉。中國內地產生之結餘人民幣29,931,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣25,682,000元)可結轉五至十年。

於二零二二年十二月三十一日，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。於二零二二年十二月三十一日，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256,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣4,707,000元)。

## 26. 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。

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
已發行及繳足998,553,360股(二零二一年：998,553,360股)普通股	<b>81,257</b>	81,257

本公司股本變動概述如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於二零二一年一月一日	499,276,680	39,942
供股(附註)	<u>499,276,680</u>	<u>41,315</u>
二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月一日及 二零二二年十二月三十一日	<u>998,553,360</u>	<u>81,257</u>

附註：基於二零二二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。

## 27. 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5,000,000港元，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。



## 28. 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：

二零二二年	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	31,094	-	-
開支總額	32,866	9,065	1
年內虧損	<u>(1,772)</u>	<u>(9,065)</u>	<u>(1)</u>
流動資產	35,233	36,748	213,999
非流動資產	43,457	45,180	-
流動負債	(6,275)	(10,704)	(175,091)
非流動負債	<u>(7,095)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
經營業務(所用)／所得現金流淨額	(2,675)	891	(391)
投資業務所用現金流淨額	(1,506)	(3,000)	-
融資活動所用現金流淨額	<u>(1,384)</u>	<u>(894)</u>	<u>-</u>
現金及等同現金項目減少淨額	<u>(5,565)</u>	<u>(3,003)</u>	<u>(391)</u>
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	41,854	-	-
開支總額	43,629	4,233	(2)
年內(虧損)／溢利	<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	41,953	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	<u>9,075</u>	<u>40,804</u>	<u>-</u>
現金及等同現金項目(減少)／增加淨額	<u>(21,369)</u>	<u>(482)</u>	<u>840</u>

## 29. 綜合現金流量表附註

### (a) 主要非現金交易

於年內，本集團並無就收購資產對非控股權益作出非現金添置(二零二一年：人民幣1,945,000元)。

### (b) 產生自融資活動的負債之變動

	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
於二零二一年一月一日	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
融資現金流量之變動	(41,274)	(36,514)	-	(77,788)
利息開支	2,166	21,514	-	23,680
匯兌調整	5,996	-	-	5,996
於二零二二年十二月三十一日	<u>49,456</u>	<u>459,100</u>	<u>-</u>	<u>508,556</u>

### (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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動	(79)	(1,134)
融資活動	(894)	(867)
	<u>(973)</u>	<u>(2,001)</u>



### 30. 或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大或然負債。

### 31. 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團已將市值人民幣136,675,000元之若干投資物業抵押予一間香港銀行(二零二一年十二月三十一日：人民幣132,323,000元)，以獲取香港有抵押銀行貸款約人民幣40,454,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣71,729,000元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團向一家中國內地銀行質押賬面淨值約人民幣25,630,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣25,445,000元)之物業、機器及設備，以獲得中國內地銀行抵押貸款約人民幣8,085,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣9,074,000元)。於二零二二年三月三十一日，本集團並無未動用銀行融資(二零二一年十二月三十一日：無)。

### 32. 承租

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
收購附屬公司(附註)	-	1,982,300
租賃土地及樓宇	-	310
應付合營公司注資：	<b>28,900</b>	31,900
	<b>28,900</b>	2,014,510

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。於二零二二年十二月三十一日，該交易已終止。

### 33. 關連人士披露

(a) 本集團與關聯方已進行下列交易：

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
合營公司：			
貸款利息收入		<b>19,165</b>	22,422
最終控股公司：			
貸款利息開支	(i)	<b>16,567</b>	16,567
貸款利息開支	(ii)	<b>4,947</b>	4,532
中間控股公司：			
租金收入	(iii)	<b>237</b>	229
貸款利息開支		<b>-</b>	1,025

(b) 與關聯方之結餘

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收關聯方款項			
即期部分			
應收一間合營公司款項	(ii)	<b>198,606</b>	174,100
減值撥備	(ii)	<b>(43,694)</b>	(116)
		<b>154,912</b>	173,984
應付關聯方款項：			
即期部分			
應付最終控股公司款項	(ii)	<b>115,100</b>	130,100
應付一家附屬公司非控股股東 款項(計入貿易及其他應付款項)	(iv)	<b>174,582</b>	-
		<b>289,682</b>	130,100
非即期部分：			
應付最終控股公司款項	(i)	<b>344,000</b>	344,000
應付一間中間控股公司款項 (計入來自租戶的租賃按金)	(iii)	<b>21</b>	20
		<b>344,021</b>	344,020

### 33. 關連人士披露(續)

#### (b) 與關聯方之結餘(續)

附註：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，最終控股公司之人民幣計值貸款人民幣344,000,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣344,000,000元）無抵押，到期日期為二零二四年十二月三十一日。該貸款按固定年利率4.75%計息。本公司已就截至二零二二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（二零二一年十二月三十一日：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，其將根據貸款合同的條款，由啟峰提供資金，貸期為2年。於二零二二年十二月三十一日，已向惠州九煜提供人民幣計值貸款人民幣191,600,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣174,100,000元），按固定年利率15%計息。惠州九煜的利息應收款項為人民幣7,006,000元（二零二一年十二月三十一日：無）於二零二二年，本公司已確認貸款利息收入人民幣19,165,000元（二零二一年：人民幣22,422,000元）。根據貸款合約，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」，惠州九煜的股東）的權益擔保。

應收一間合營公司總結餘中，本金額人民幣191,600,000元及利息人民幣7,006,000元截至二零二二年十二月三十一日已逾期。於二零二二年十二月三十一日，預期信貸虧損人民幣43,694,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣116,000元）按抵押品公平值及收回率進行估計。於二零二二年十二月三十一日，所應用的虧損率為22.00%（二零二一年十二月三十一日：0.07%）。

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，向惠州九煜提供的貸款提供資金。於二零二二年十二月三十一日，來自最終控股公司以人民幣計值的貸款人民幣115,100,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣130,100,000元）為無抵押，並以固定年利率3.85%計息。該貸款於二零二二年十二月二十四日到期，並須按要求償還。

- (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二零二三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。本集團已就截至二零二二年十二月三十一日止年度確認租金收入人民幣237,000元（截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣229,000元）。於報告期末計入綜合財務狀況表之租戶之租金按金之應付中介控股公司未結算餘額人民幣21,000元（截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣20,000元）為無抵押、免息及並無固定還款期。

### 33. 關連人士披露(續)

#### (b) 與關聯方之結餘(續)

附註：(續)

- (iv) 二零二一年六月，蚌埠市淮翼建設發展有限公司(本公司的間接附屬公司)發佈永康苑安置房項目的建設招標公告，項目預算為人民幣470,000,000元。二零二二年一月，其宣佈建設中標單位為中國核工業中原建設有限公司(非控股股東)，中標金額為人民幣444,677,000元。於二零二二年十二月三十日，蚌埠市淮翼建設發展有限公司與中國核工業中原建設有限公司簽訂建設項目合約，代價總額為人民幣444,677,000元。項目已於二零二二年六月開始施工，截至二零二二年十二月三十一日，應付中國核工業中原建設有限公司的貿易應付款項為人民幣174,582,000元。

#### (c) 本集團主要管理人員報酬

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
短期福利	<u>960</u>	<u>915</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。

### 34. 按分類劃分的財務工具

於報告期末，各類財務工具的賬面值如下：

#### 財務資產

二零二二年十二月三十一日

	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	-	6,060	6,060
計入其他應收款項之財務資產	-	976	976
按公平值計入損益之財務資產	2,133	-	2,133
應收一間合營公司款項	-	154,912	154,912
現金及等同現金項目	-	173,011	173,011
	<b>2,133</b>	<b>334,959</b>	<b>337,092</b>

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>

### 34. 按分類劃分的財務工具(續)

#### 財務負債

二零二二年十二月三十一日

	按攤銷成本 計量之 財務負債 人民幣千元
應付賬款	176,098
計入其他應付款項之財務負債	6,334
計息銀行及其他借款	49,456
最終控股公司之貸款	459,100
	<b>690,988</b>

二零二一年十二月三十一日

	按攤銷成本 計量之 財務負債人 人民幣千元
應付賬款	957
計入其他應付款項之財務負債	2,653
計息銀行及其他借款	82,568
最終控股公司之貸款	474,100
	<b>560,278</b>

### 35. 財務工具公平值及公平值層級

本集團的財務工具的賬面值及公平值合理相若。

管理層已評估，現金及等同現金項目、應收賬款、計入其他應收款項之財務資產、應收貸款及利息、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：

### 35. 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。於二零二二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的公平值計量層級：

#### 按公平值計量資產

於二零二二年十二月三十一日

	用於公平值計量的各項			總計
	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)	
按公平值計入損益之財務資產	-	2,133	-	2,133

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
	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)	
按公平值計入損益之財務資產	-	2,390	-	2,390

#### 按公平值計量負債：

本集團於二零二二年十二月三十一日及二零二一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(二零二一年十二月三十一日：無)。

## 35. 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：

於二零二二年十二月三十一日

	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	-	48,539	-	48,539
最終控股公司之貸款	-	459,100	-	459,100
	-	507,639	-	507,639

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

## 36. 財務風險管理目標及政策

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

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



## 36. 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>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>			
倘人民幣兌港幣貶值	5	2,783	6,823
倘人民幣兌港幣升值	(5)	(2,783)	(6,823)
倘人民幣兌美元貶值	5	14	—
倘人民幣兌美元升值	(5)	(14)	—
<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	—

\* 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，截至二零二二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213,300元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣239,000元)。

## 36. 財務風險管理目標及政策(續)

### 利率風險

本集團所承受的市場利率變動的風險主要與本集團以浮息的計息銀行借款有關。

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

	基點 上升／(下降)	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>		
港幣	100	405
港幣	(100)	(405)
美元	100	-
美元	(100)	-
人民幣	100	81
人民幣	(100)	(81)
<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
人民幣	100	91
人民幣	(100)	(91)

### 36. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險

現金及等同現金項目、應收賬款、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。於二零二二年十二月三十一日，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。

#### 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。

於二零二二年十二月三十一日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			
	信貸虧損	階段2	階段3	簡化方法	總計
	階段1	階段2	階段3	簡化方法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營公司貸款	-	-	198,606	-	198,606
應收賬款*	-	-	-	7,522	7,522
計入其他應收款項的財務資產					
- 正常**	976	-	-	-	976
現金及等同現金項目					
- 尚未逾期	173,011	-	-	-	173,011
	<b>173,987</b>	<b>-</b>	<b>198,606</b>	<b>7,522</b>	<b>380,115</b>

## 36. 財務風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險(續)

#### 最高風險及年末階段(續)

於二零二一年十二月三十一日

	全期預期信貸虧損				總計 人民幣千元
	12個月預期 信貸虧損 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
	<u>407,860</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,020</u>	<u>412,880</u>

\* 就本集團應用簡化減值方法的貿易應收款項而言，以撥備矩陣為基礎的資料於財務報表附註20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。

### 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，於二零二二年十二月三十一日，本集團債務之31%將於一年內到期(二零二一年十二月三十一日：37%)。

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。

### 36. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

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：

二零二二年十二月三十一日

	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	182,432	-	-	182,432
計息銀行及其他借款	40,454	2,253	8,252	50,959
最終控股公司之貸款及應付款項	115,100	16,340	360,340	491,780
	<b>337,986</b>	<b>18,593</b>	<b>368,592</b>	<b>725,171</b>

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>

### 36. 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款項	<b>182,432</b>	3,720
計息銀行及其他借款	<b>49,456</b>	82,568
最終控股公司之貸款	<b>459,100</b>	474,100
減：現金及等同現金項目	<b>173,011</b>	232,777
淨債項	<b>517,977</b>	327,611
權益總額	<b>398,395</b>	450,333
權益及淨債務	<b>916,372</b>	777,944
資產負債比率	<b>57%</b>	42%



# 財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

## 37. 本公司財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表的資料如下：

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	1,232	11
於附屬公司之權益	229,992	210,099
非流動資產總值	231,224	210,110
流動資產		
其他應收款項	218	1,100
現金及等同現金項目	101,327	132,736
流動資產總值	101,545	133,836
流動負債		
其他應付款項及應計費用	2,495	1,817
應付附屬公司款項	96,985	88,154
計息銀行及其他借款	40,454	71,727
流動負債總額	139,934	161,698
流動負債淨值	(38,389)	(27,862)
資產總值減流動負債	192,835	182,248
資產淨值	192,835	182,248
權益		
股本	81,257	81,257
儲備(附註)	111,578	100,991
權益總額	192,835	182,248

### 37. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概況如下：

	繳入增值 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	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	621,943	314	(521,266)	100,991
收取未領取之股息	1,160	-	-	1,160
年度溢利及全面收益總額	-	-	9,427	9,427
於二零二二年十二月三十一日	<u>623,103</u>	<u>314</u>	<u>(511,839)</u>	<u>111,578</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。基於二零二二年五月十一日名列股東名冊的股東每持有1股現有股份獲發一股供股股份的基準進行供股，發行價為每股供股股份約人民幣0.32元(港幣0.39元)，導致發行499,276,680股股份，總現金代價(扣除開支前)為人民幣161,539,154元。

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

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

### 38. 批准財務報表

本財務報表於二零二三年三月三十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%