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)

2023 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	18
董事會報告	20
企業管治報告	30
環境、社會及管治報告	41
獨立核數師報告	63
綜合損益表	69
綜合全面收益表	70
綜合財務狀況表	71
綜合權益變動表	73
綜合現金流量表	74
綜合財務報表附註	76
主要物業附表	142

董事會

執行董事：

崔明壽先生*(主席)*
王宜美先生*(副主席兼行政總裁)*
胡亮先生

獨立非執行董事：

尹德勝先生
王殿杰先生
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)*
尹德勝先生
王殿杰先生
趙美然女士
李雪先生

企業資料

公司秘書

陳鄺良先生

授權代表

王宜美先生
陳鄺良先生

香港法律顧問

金杜律師事務所
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

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

尊敬的股東，我謹代表董事會(「董事會」)(「董事」)呈報青島控股國際有限公司(「公司」)及其子公司(統稱「集團」)的最終業績。截至二零二三年十二月三十一日止年度(「該年度」)。

儘管新冠肺炎(COVID-19)疫情已經結束，中國大陸和香港放鬆了與疫情相關的各項政策，但在不確定的氛圍中，二零二三年仍然充滿挑戰。本集團全年總收入為人民幣4,230萬元(二零二二年：人民幣5,660萬元)，公司股東應佔虧損為人民幣4,730萬元(二零二二年：虧損人民幣6,350萬元)。

數字書法教育設備的銷售分部出現了好轉，隨着市場環境稍暖和政府部門對教育重視程度的提升，最終縮小了我們在這項業務的虧損，於本年度錄得收入人民幣3,350萬元(二零二二年：人民幣3,110萬元)，根據客戶的二零二二年採購訂單計劃，原來受疫情影響無法按原計劃實施的安裝工程，年內已恢復並重回正軌。

關於啓峰(定義見下文)(本公司間接全資附屬公司)向惠州九煜(定義見下文)提供的貸款(「該貸款」)，啓峰於二零二三年十二月二十二日與承讓人(定義見下文且為本公司的關連人士)，訂立貸款轉讓協議。根據協議，啓峰將轉讓貸款予青島城投資產管理有限公司。有關詳情，請參閱我們日期為二零二四年二月二十九日的有關貸款轉讓的通函。二零二四年三月二十日，獨立股東批准了貸款轉讓協議及其項下擬進行之交易。完成後，本集團可充分利用轉讓貸款所得款項淨額償還部分股東貸款，並改善其資產負債狀況。

核建青控開發建設有限公司(「核建青控」)本年度實現收入人民幣15.84萬元(於單一實體層面)，較二零二二年實現顯著突破(二零二二年：零)。

主席報告書

二零二四年及未來幾年，集團將考慮加快完成資產注入，尋找科技含量高或者商業模式創新的資產進行收購，以推動業務轉型和收入多元化。

展望未來，集團除繼續秉持審慎財務管理及嚴格成本控制的原則外，將把握大中華地區各種潛在業務及投資機會，推動業務增長，為股東帶來最大回報。

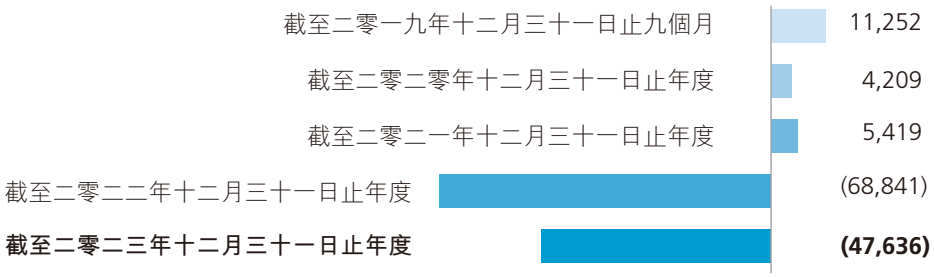
最後，董事會謹向管理團隊及員工於過去一年為本集團發展作出的堅定不移及寶貴貢獻表示衷心感謝。董事會亦衷心感謝股東、投資者、客戶及業務夥伴對本集團的不懈支持。

主席
崔明壽

香港，二零二四年三月二十七日

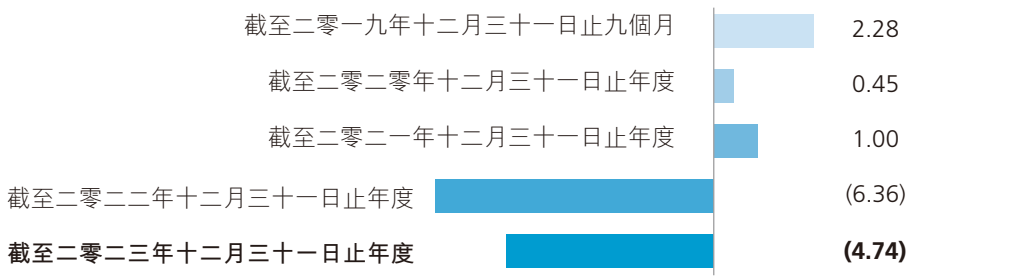
溢利(虧損)(附註1)

人民幣千元



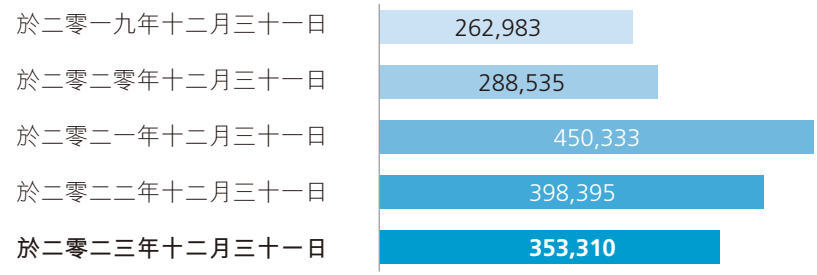
每股盈利(虧損)(附註2)

人民幣分



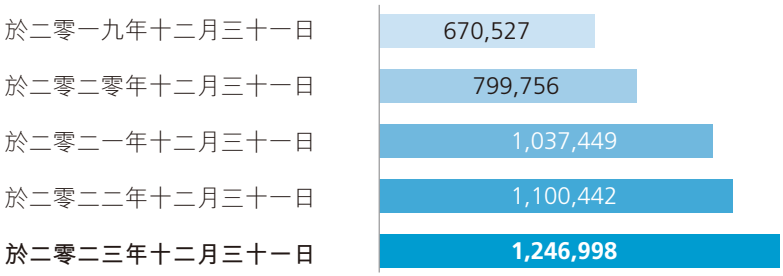
權益總額(附註3)

人民幣千元



總資產(附註4)

人民幣千元



五年財務概要

本集團過去五個財務期間／年度的業績以及資產、負債及非控股權益概要如下。

	截至二零一九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	**截至二零二三年十二月三十一日止年度 人民幣千元**
收入	40,325	66,650	69,260	56,601	**42,305**
除税前溢利／(虧損)	12,815	10,536	12,503	(84,763)	**(60,394)**
所得税(開支)／抵免	(1,563)	(6,327)	(7,084)	15,922	**12,758**
年／期內溢利／(虧損)	11,252	4,209	5,419	(68,841)	**(47,636)**
下列人士應佔：					
母公司擁有人	11,377	2,435	8,362	(63,531)	**(47,324)**
非控股權益	(125)	1,774	(2,943)	(5,310)	**(312)**
	11,252	4,209	5,419	(68,841)	**(47,636)**

	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	**於二零二三年十二月三十一日 人民幣千元**
總資產	670,527	799,756	1,037,449	1,100,442	**1,246,998**
總負債	(407,544)	(511,221)	(587,116)	(702,047)	**(893,688)**
	262,983	288,535	450,333	398,395	**353,310**
以下人士應佔權益：					
母公司擁有人	232,130	222,077	384,873	338,245	**293,472**
非控股權益	30,853	66,458	65,460	60,150	**59,838**
	262,983	288,535	450,333	398,395	**353,310**

附註：

1. 指二零一九年四月一日至二零一九年十二月三十一日的財政期間、截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的綜合溢利／（虧損）。

2. 指二零一九年四月一日至二零一九年十二月三十一日的財政期間、截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的每股綜合盈利／（虧損）。

3. 指於二零一九年、二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日的綜合權益總額。

4. 指於二零一九年、二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日的綜合資產總值。

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，來自位於香港及中華人民共和國(「中國」)之投資物業租賃之租金收入約人民幣8,800,000元(二零二二年：人民幣25,500,000元)，佔本集團總收入之21%。由於香港寫字樓物業不利形勢，仍有一處投資物業空置，影響收入約人民幣870,000元。

中國內地寫字樓空置率居高不下，租金下滑。本集團所持有中國寫字樓於二零二三年簽訂新的長期租賃合同，以於未來數年獲得穩定的租金收入。

生產及銷售數碼化中文書法教育裝備

於本年度，生產及銷售數碼化中文書法教育裝備帶來收入約人民幣33,500,000元(二零二二年：人民幣31,100,000元)，佔本集團總收入之79%。

二零二三年度主營產品在中國內地西北市場發展極好，佔有率最高，同時根據市場情況，及時增加美術類項目及傳統書法產品，提升了毛利率；同時，透過削減開支、控制展會活動等大筆支出，最終縮小了我們在這項業務的虧損。

貸款融資

於本年度，本集團貸款融資業務並無錄得收益(二零二二年：無)。於本年度，本集團並無批出任何新貸款。

本集團於向客戶提供貸款時將繼續維持健全之信貸監控政策。本集團秉持且尤其著重及必要採取審慎措施之原則。本集團將透過採用審慎信貸控制程序及維持業務增長與風險管理相平衡策略，繼續發展該業務。

諮詢服務

於本年度，提供諮詢服務分部並無產生任何收益(二零二二年：無)。諮詢服務主要包括為從事中國新區建設工程的物業發展商提供的諮詢服務。

物業開發

本集團已通過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。有關詳情，請分別參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日及二零二三年一月三十日的公佈。

管理層討論及分析

財務回顧

收益及業績

於本年度，本集團錄得收益約人民幣42,300,000元(二零二二年：人民幣56,600,000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47,300,000元(二零二二年：母公司股權持有人應佔虧損人民幣63,500,000元)。本年度每股虧損為人民幣4.74分(二零二二年：每股虧損人民幣6.36分)。虧損乃主要由於(i)由於不利的物業市況，本集團投資物業，尤其是位於中國的物業公平值大幅減少；(ii)中國物業所得租金收入的大幅減少。

本年度已售存貨成本約為人民幣22,400,000元(二零二二年：人民幣18,600,000元)。

本年度其他收入約為人民幣4,700,000元(二零二二年：人民幣22,000,000元)，即減少約人民幣17,300,000元。該減少乃歸因於自已提取的貸款利息收入減少。

本年度僱員福利開支約為人民幣14,280,000元(二零二二年：人民幣14,000,000元)，即輕微增加約人民幣280,000元。

本年度其他經營開支約為人民幣17,800,000元(二零二二年：人民幣18,000,000元)，即輕微減少約人民幣200,000元。於去年相比，本集團錄得專業費減少。

本年度融資成本約為人民幣27,900,000元(二零二二年：人民幣23,700,000元)，即增加人民幣4,200,000元。

本年度所得稅抵免約為人民幣12,800,000元(二零二二年：所得稅開支人民幣15,900,000元)。該增加乃主要由於本年度中國投資物業公平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3。

股息

董事會不建議就本年度派發任何末期股息(二零二二年：無)。

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣1,247,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,100,400,000元)，而本集團總負債則約為人民幣893,700,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣702,000,000元)。

因此，本集團於二零二三年十二月三十一日之資產淨值為人民幣353,300,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣398,400,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之未償還銀行及其他借款約為人民幣45,100,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣49,500,000元)。

本集團於二零二三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67%(二零二二年十二月三十一日：57%)。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

於二零二三年十二月三十一日，本公司之已發行普通股數目為998,553,360股(二零二二年十二月三十一日：998,553,360股)。

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

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團抵押市值人民幣127,100,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣136,700,000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。於二零二三年十二月三十一日，本集團亦已將成本為人民幣25,700,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣25,600,000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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資(二零二二年十二月三十一日：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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(包括收購附屬公司)(二零二二年：無)。

於二零二三年十二月三十一日，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(二零二二年：人民幣28,900,000元)。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

展望

展望二零二四年，本集團經營環境偏向於樂觀。首先是從中國宏觀形勢上看，中國政府繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，隨著一系列穩增長和救市措施的落地，中國經濟總體回升向好，房地產市場和資本市場有望復甦。其次是美聯儲有望於二零二四年下半年進入降息週期，同時香港政府通過取消對住宅物業的買賣限制刺激本港地產市場，本集團於香港的投資物業有望回穩，融資成本同時將有所降低。

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

人力資源

本集團致力提供員工有啟發性及和諧的工作環境。本集團亦鼓勵終身學習及為員工提供培訓以提升其表現及支援其個人發展。於二零二三年十二月三十一日，本集團有合共121名全職僱員(二零二二年十二月三十一日：119名)。僱員及董事之酬金乃按個人貢獻及經驗、現有的行業慣例及現行市況以及根據現行勞工法例釐定。除基本薪酬外，僱員及董事獲發表現掛鈎花紅及享有其他員工福利。

重大交易

1. 轉讓貸款

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

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

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

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

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

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

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

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

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

供股所得款項用途變更

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

誠如本公司日期為二零二二年六月三十日內容有關供股所得款項用途變更的公佈所披露者，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。

於二零二三年三月二十八日，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目前的營商環境)的營商環境及發展，董事會議決變更所得款項淨額用途。

於二零二三年十二月三十一日，有關所得款項淨額用途之詳情載列如下：

所得款項淨額擬定用途	截至二零二三年十二月三十一日所得款項淨額實際用途（人民幣百萬元）	於二零二三年十二月三十一日尚未動用結餘（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	13.5	2.49	2.49
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。

詳情請參閱日期分別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。

年後事項

除上文披露外，本年度後概無事項對本公司財務狀況產生重大影響。

執行董事

崔明壽先生(「崔先生」)，56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」)，45歲，於二零二三年一月六日獲委任為本公司執行董事、董事會副主席兼行政總裁。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。王先生現任青島城投國際發展之副總經理及本公司中介控股公司華青發展(控股)集團有限公司(「華青控股」)之董事長。彼亦為華青國際(控股)有限公司(「華青國際」)之董事。本公司之控股股東華青國際為華青控股之全資附屬公司，且華青控股均由青島城投集團全資擁有。王先生一直在企業管理、證券及投資領域工作，積累了豐富的實踐經驗。王先生於二零一五年十一月二十六日至二零二零年三月二十七日擔任執行董事。王先生畢業於中國海洋大學，獲得工商管理碩士學位。

胡亮先生(「胡先生」)，42歲，於二零二零年三月二十七日獲委任為執行董事。彼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」)，81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」)，67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」)，48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」)，59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及青島海灣化學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69至70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(二零二二年：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。

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。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動分別載於第73頁及綜合財務報表附註37。於二零二三年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備總額約為人民幣107,357,000元(二零二二年：人民幣111,264,000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二零二三年十二月三十一日獲重估，得出之重估虧損約為人民幣29,200,000元(二零二二年：虧損人民幣39,900,000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。

主要物業

本集團主要物業之詳情載於本年報第142頁。

董事之詳細履歷

董事之詳細履歷載於本年報第18至19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)
胡亮先生
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)

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，尹德勝先生、王殿杰先生及李雪先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。

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或委任函。

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」)與中國核工業訂立建築合約，據此，蚌埠淮翼同意委聘中國核工業執行該項目(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，中國核工業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，中國核工業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，中國核工業將會進行建築工程，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。

代價乃基於中國核工業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，中國核工業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%)。倘中國核工業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。於二零二三年十二月三十一日，應付中國核工業的應付賬款為人民幣333,788,000元，為無抵押、免息及須按要求償還。

上述關連交易的進一步詳情，務請分別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

於二零二三年十二月三十一日，本公司董事、主要行政人員及彼等之聯繫人概無於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份中，擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉，或已記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊內之任何權益及淡倉，或已根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定另行知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

購股權

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以及於二零二三年八月二十六日屆滿之購股權計劃(「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5,000,000港元之股份之購股權，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1港元之代價。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之收市價；(ii)本公司股份緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

計劃授權限額為49,927,668份購股權，相當於本公司於二零二三年八月二十六日(即購股權計劃屆滿日期)已發行股份總數(即998,553,360股股份)之5%。自購股權計劃採納以來，並無根據購股權計劃授出任何購股權。於二零二三年一月一日及二零二三年八月二十六日，根據計劃授權限額可供授出的購股權數量均為49,927,668份。

董事購入股份或債券之權利

除本報告第24頁「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，於二零二三年十二月三十一日，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二零二三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	55.1%
– 五大供應商合計	77.3%

銷售

– 最大客戶	14.5%
– 五大客戶合計	39.5%

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35。

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41至62頁「環境、社會及管治報告」一節內。

股票掛鈎協議

於本年度本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

董事於競爭業務之權益

於本年度，根據上市規則第8.10條，概無董事被視為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。

上市證券持有人之稅務寬減及豁免

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30至40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	自二零二三年十二月三十日起辭任山東青鳥軟通信息技術股份有限公司之獨立董事。

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。

董事會報告

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條所載指引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33頁之企業管治報告。

核數師

截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表已安永會計師事務所(「安永」)審核。安永已辭任本公司之核數師，由二零二四年一月十九日起生效。於二零二四年一月十九日，經審核委員會推薦，董事會已決議委任香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)為本公司的新核數師。

本年度之財務報表已由立信德豪審核。根據本公司之公司細則，立信德豪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，以重新委任立信德豪為本公司之核數師。

代表董事會

執行董事兼行政總裁
王宜美

香港，二零二四年三月二十七日

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C1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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券之本公司的行為守則。本公司已向全體董事作出具體及合理查詢，並信納彼等於本年度內一直遵守標準守則。

董事會

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

董事會的組成

現時，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事，分別為崔明壽先生、王宜美先生及胡亮先生以及四名獨立非執行董事，分別為尹德勝先生、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18至19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。

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

董事會各成員之間並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

非執行董事之委任年期

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

董事會的職責

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

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

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

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

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

董事之持續專業發展

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

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

於本年度，各董事已接受之培訓概要載列如下：

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

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。

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。

企業管治守則的守則條文之第D.3.3條規定，審核委員會須每年與本公司核數師至少會面兩次。由於本公司已委聘其當時的核數師審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告的財務資料，審核委員會於本年度僅與本公司核數師會面一次，以討論因本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績之核數工作引起的事宜以及核數師可能提出的其他事項。

審核委員會於本年度曾舉行三次會議。

於本年度，審核委員會已履行以下職責：

(a) 聯同外聘核數師審閱本集團截至二零二二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二零二三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二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表、本集團截至二零二三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；

(d) 審議建議變更本公司核數師；及

(e) 審閱本集團本年度綜合財務報表之審核計劃。

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

薪酬委員會

於本年度，薪酬委員會由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及新董事之薪酬待遇；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並通過書面決議案。

於本年度，提名委員會履行以下職責：

(a) 按唯才是用原則根據客觀標準，並適當考慮董事會成員多元化的裨益，審查有適當資格成為董事會及董事委員會(如需要)成員、新任主席及副主席的個人，以及挑選或向董事會推薦提名擔任董事的個人；

(b) 評估獨立非執行董事之獨立性；

(c) 審閱董事會之架構、規模及組成；及

(d) 審閱並推薦於二零二三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。董事會透過提名委員會審查董事會多元化政策的實施及有效性，並確認董事會擁有適當的技能及經驗組合實現本公司的策略。

目前，董事會有一名女性董事(獨立非執行董事)及六名男性董事(包括三名執行董事及三名獨立非執行董事)。女性佔董事會成員比例約14.3%。董事會的目標是至少保持目前的女性代表水平，並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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團員工中女性佔比超過30%。董事會認為本集團的員工在性別上已達致多元化。下表匯總於二零二三年十二月三十一日本集團不同職位級別的女性比例。

	級別		
性別	**董事**	**經理**	**僱員**
男性	6	21	77
女性	1	12	44

附註： 以上數據乃根據本集團截至二零二三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)。

各董事出席董事會會議、董事委員會會議、於二零二三年六月三十日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)的詳情載於下表：

	出席／合資格出席會議次數				
董事會成員	**董事會會議**	**審核委員會會議**	**薪酬委員會會議**	**提名委員會會議**	**股東週年大會**
執行董事：					
崔明壽先生					
(於二零二三年一月六日獲委任)	2/4	不適用	不適用	1/1	1/1#
王宜美先生					
(於二零二三年一月六日獲委任)	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1#
高玉貞先生					
(於二零二三年一月六日辭任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
袁治先生					
(於二零二三年一月六日辭任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
胡亮先生	3/4	不適用	不適用	不適用	0/1
非執行董事：					
李少然先生					
(於二零二三年一月六日辭任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事：					
尹德勝先生	3/4	2/3	1/1	1/1	1/1#
王殿杰先生	3/4	2/3	1/1	1/1	1/1*
趙美然女士	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1*
李雪先生	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1*

* 用電話出席
\# 親身出席

企業管治報告

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63至68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，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41至62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 人民幣千元
審核服務	860
非核證服務	198

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

公司秘書

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

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

與股東的溝通及投資者關係

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

本公司已採納股東溝通政策，可於本公司網站查閱，並載列本集團確保股東與本公司之間及時、透明及準確溝通的目標。董事會已審閱股東溝通政策及於二零二三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，地址為香港夏慤道18號海富中心1座26樓8室。一旦收妥有效文件，根據百慕達一九八一年《公司法》第79及第80條之規定，本公司會採取適當行動並作必要安排，而有關股東則會負責就促使該等行動及安排生效所產生的費用。

股東向董事會提出查詢之程序

股東可隨時以書面方式經以下渠道向董事會提出查詢及關注事項：

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

股東亦可於本公司股東大會向董事會直接提問。

本公司組織章程文件之變動

於二零二三年股東週年大會上，股東通過修訂本公司的公司細則的特別決議案，以(其中包括)遵守上市規則附錄A1所載的核心股東保護標準；及納入若干內務變更。本公司經修訂及重列的公司細則可於本公司及聯交所各自的網站查閱。

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，並致力領導及管理本集團，旨在為其持份者創造長期價值，實現經濟、社會及環境可持續發展，並為社會與環境帶來積極影響。本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「報告」)披露本集團對環境及社會的影響、董事會對可持續發展實踐的承諾及其應對氣候變化、污染及道德足跡挑戰的願景。

本集團已制定遠大的可持續發展目標，專註於體現我們提供高質量商品及服務、促進社會責任及實現經濟增長的承諾，同時最大限度地減少對地球的不利影響。本集團的願景包括：

環境 – 向淨零過渡

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。

社會 – 建設包容性及復原力

1. 本集團提供改善的工作條件、教育及培訓。

2. 本集團培育平等、多元及包容的文化。

3. 本集團在人權保護方面發揮管理作用。

4. 本集團為社區作出積極貢獻。

管治 – 以負責任的方式經營

本集團將設計並實施強有力的管治。多元化的董事會將在管理結構、流程及政策中嵌入環境、社會及管治，並建立健全的衡量及報告結構。

董事會的可持續發展聲明

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及資源使用。透過確定本集團可減少其環境足蹟的領域，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。

報告範圍及界限

本報告的範圍涵蓋本集團於二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日(「報告期間」)在環境、社會及管治方面的主要經營活動的常規、表現及成果。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。本集團於香港及中國青島及濟南營運。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」)(二零二二年：5,506.01平方米)。

環境、社會及管治報告

報告指引

本報告乃參考上市規則附錄C2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。於報告期間，本報告已遵守環境、社會及管治指引中的「不遵守就解釋」條文。

報告原則

本報告乃基於下列基本原則編製：

重要性	本集團已作出客觀及系統化的重要性評估，優先處理在環境及社會方面影響本集團營運、政策、措施及表現的事宜。詳情及結果已於本環境、社會及管治報告「重要性評估」一節呈列。
量化	本集團已披露主要針對環境及社會方面的關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)連同可資比較數據，並在適用時提供相關標準、方法、假設、計算工具及轉換系數的來源。
平衡	環境、社會及管治報告須不偏不倚地呈報環境、社會及管治表現，以及避免可能不恰當地誤導報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。
一致性	環境、社會及管治報告結合一致的報告技術及計算方法，以使環境、社會及管治報告讀者可依賴數據的準確度。任何有關報告技術及計算方法的變動將會披露。

審閱及批准

報告期間環境、社會及管治報告已獲本公司董事會審閱及批准。

數據收集

本環境、社會及管治報告中的數據摘自本集團於本年度或過往年度的內部管理制度及統計數據。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。

持份者參與

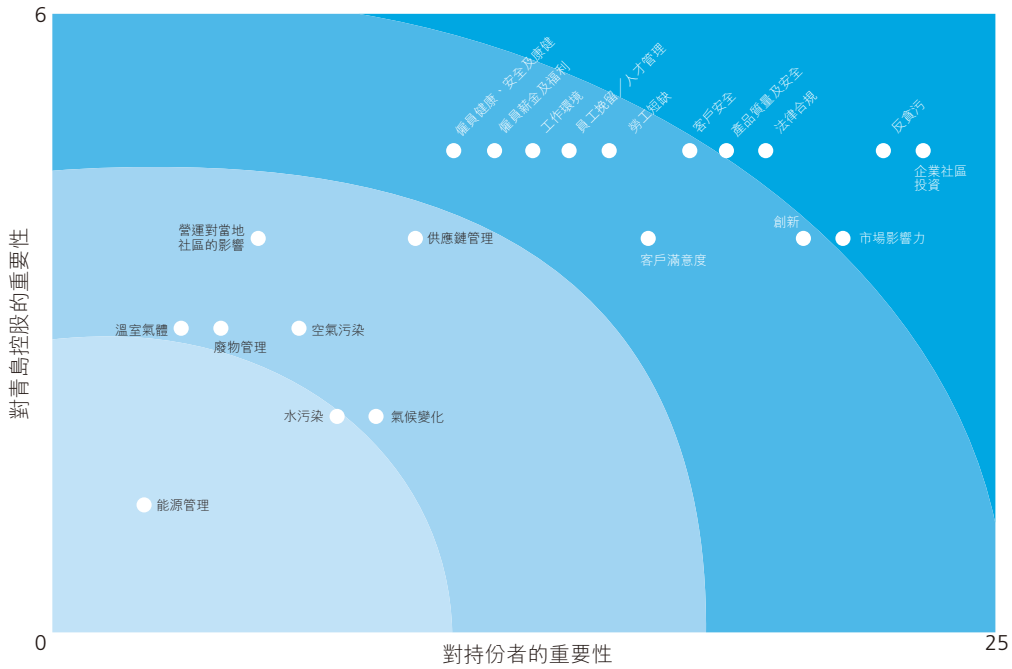
為積極與持份者(包括政策制定者、監管機構、僱員、投資者、客戶、供應商及社區成員)溝通，本集團已建立多個渠道，了解彼等的期望及關注事項，以提升我們在可持續發展方面的表現及落實實際行動。以下為本集團與持份者之間的溝通渠道及相關議題。

持份者	關注的環境、社會及管治領域	參與方式
社區	• 社區發展； • 僱傭機會； • 環境保護；及 • 社會福利。	• 企業網站； • 社區服務活動； • 媒體查詢；及 • 新聞稿及公告。
客戶	• 產品安全及服務質量； • 商業信譽； • 消費者資料保護；及 • 營運合規。	• 冊子及傳單； • 客戶服務熱線； • 評論及投訴渠道；及 • 新聞稿及多媒體。
僱員	• 僱員的權利及利益； • 培訓及發展； • 工作環境及職業安全；及 • 平等機會。	• 定期會議及團隊簡報； • 僱員培訓； • 表現評核； • 通告及通函；及 • 電郵及其他電子通訊。
投資者及股東	• 業務策略及表現； • 有效的企業管治； • 可持續的盈利能力；及 • 投資回報。	• 股東週年大會及通知； • 財務報表、報告及公告； • 公司網站； • 投資者簡報會；及 • 新聞稿。
供應商及業務夥伴	• 付款時間表； • 需求穩定； • 營運合規；及 • 優質的服務及產品。	• 合約及協議； • 商務會議、供應商會議及訪談； • 報價及投標過程；及 • 供應商評核、評估及評價。
政府及監管機構	• 遵守上市規則； • 及時準確的公告； • 按要求繳納稅款；及 • 信息披露及材料提交。	• 互動及會議； • 培訓及研討會； • 財務報表、報告及公告；及 • 年度審查程序。

重要性評估

本集團已評估需要在識別、排序及確認時考慮的環境、社會及管治方面的重大性及重要性。透過與廣泛內外部持份者的互動活動，本集團審閱議題對本集團及其持份者的潛在影響，以及持份者對該議題的關注程度。

環境、社會及管治議題的重要性評估結果如下：



持份者的反饋

本集團高度重視相關持份者的意見，並歡迎通過以下聯絡方式提供反饋：

地址：香港金鐘夏慤道18號海富中心1座26樓8室

電郵：info@qingdaohi.com

環境表現

本集團認識到與經營活動相關的潛在環境影響以及對氣候變化及環境退化的擔憂。本集團將透過遵守適當的環境保護法律法規、促進環境可持續發展原則及持份者的參與、建立環境、社會及管治管理方法及加強環境、社會及管治管理體系以及保持本集團與持份者之間的溝通，繼續努力為地球建設可持續發展的未來。

排放政策

雖然本集團的業務活動主要在室內進行，但本集團並無對環境造成重大不利影響，例如，本集團於報告期間並無造成空氣(粉塵及殘渣)、水及噪音污染。儘管如此，本集團致力於達到高環保標準，並遵守中國適用環境保護法律及法規(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》。

於報告期間，本集團並無違反其經營所在地區任何環保法律或法規，其亦無承受與環境違規有關的重大罰款、非貨幣處罰及訴訟。

廢氣排放

本集團的廢氣排放來自使用汽油及柴油進行通勤及運輸的汽車。該等車輛產生直接空氣污染物，包括氮氧化物(「NOx」)、二氧化硫(「SOx」)及顆粒物(「PM」)。

廢氣類型	二零二三年	二零二二年	二零二一年
		排放數據(千克)(「千克」)	
氮氧化物(NOx)	**3.91**	2.81	2.86
二氧化硫(SO_2)	**0.05**	0.05	0.05
顆粒物	**0.29**	0.21	0.21

碳足印 – 溫室氣體排放

碳足印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_2-e」)排放呈列。本集團繼續努力正確識別及記錄溫室氣體量，以便在未來轉移到淨零公司。

於報告期間，本集團產生的溫室氣體淨排放量合共為125.44噸二氧化碳當量(「噸CO_2-e」)(主要為二氧化碳、甲烷及一氧化二氮)(二零二二年：116.05噸CO_2-e)，排放密度同比增加約9.52%至每平方米0.023噸CO_2-e(二零二二年：每平方米0.021噸CO_2-e)。

範圍	溫室氣體排放來源	二零二三年	二零二二年	二零二一年
		溫室氣體*排放量(噸CO_2-e計)		
1	汽車 – 汽油及柴油	**9.79**	10.52	9.98
2	外購電力	**85.39**	91.06	84.24
3	處置廢紙	**29.86**	13.94	28.59
	處理食水	**0.40**	0.36	0.27
	處理污水	**–**	0.17	0.14
	溫室氣體*總排放量	**125.44**	116.05	123.21
	每平方米碳排放密度	**0.023**	0.021	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。

減少有害及無害廢棄物

於報告期間，本集團的經營活動並無直接產生有害廢棄物。儘管如此，我們仍積極更新環保技術，以盡量減少直接或間接使用有害物質。

本集團產生的無害廢棄物主要來自一般辦公室廢棄物及紙張、印刷品及文具廢棄物。於報告期間，須呈報的紙張及印刷品總消耗量為6.22噸。減少廢棄物為我們控制排放的重點。本集團已加強廢棄物管理方法，包括雙面打印、使用再生紙及可重複使用產品、推廣無紙化辦公及文件數碼化。城市固體廢棄物為僱員在工作期間產生的另一種無害廢棄物。根據其回收性質對其進行適當分類，並進行回收及處置。

排放目標

本集團積極加入全球減少廢氣及溫室氣體排放的行列，因此制定一系列環境目標、政策及措施，旨在減少營運對環境的影響。本集團披露的目標可能會作出修訂，以反映營運變動或排放管理被視為重要議題。本集團將透過以下方式實現該等環境目標：

- 透過節能措施控制排放及資源消耗，包括安裝節能照明、關掉閑置照明、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；

- 優先採購由耐用性更高、碳足跡更低的材料製成的產品。

促進資源的可持續利用

本集團積極推動各種有效利用資源的措施，並為僱員設定節能減排目標。於報告期間，本集團主要消耗資源為汽油、柴油、電力、水、紙張及包裝物料。

化石燃料消耗 – 汽油及柴油

於報告期間，本集團消耗3,523.95公升(「公升」)的汽油及160.02公升的柴油，佔本集團總碳足印的7.8%。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 – 電力及水

電力消耗總量為115,085.10千瓦時(「千瓦時」)，佔本集團總碳足印的68.07%，主要用於照明、空調、電器及設備。

總耗水量為933噸，並無佔本集團總碳足跡的重大百分比。水主要用於日常經營活動。

紙張及印刷品消耗

紙張及印刷品消耗總量佔本集團總碳足印的23.80%，合共6.22噸紙用於行政管理、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19.30噸。本集團致力於探索創新解決方案及鼓勵供應商及僱員，以減少包裝物料的消耗。

下表概述本集團的資源消耗：

範圍	溫室氣體排放來源	二零二三年 消耗量	二零二三年 密度	二零二二年 消耗量	二零二二年 密度	二零二一年 消耗量	二零二一年 密度
1	汽車－汽油及柴油	**3,683.97公升**	**人均0.08噸 CO_2-e**	3,889.80公升	人均0.09噸 CO_2-e	3,701.97公升	人均0.08噸 CO_2-e
2	外購電力	**115,085.10千瓦時**	**每平方米20.90千瓦時**	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
3	處置廢紙	**6,221.37千克**	**人均0.25噸 CO2-e**	2,904.01千克	人均0.12噸 CO_2-e	5,955.66千克	人均0.22噸 CO_2-e
	處理用水	**933.00立方米**	**人均0.003噸 CO2-e**	830.00立方米	人均0.004噸 CO_2-e	652.67立方米	人均0.003噸 CO_2-e
	包裝物料	**19,301.50千克**	**每人民幣千元收入0.46千克^**	33,509.75千克	每人民幣千元收入0.59千克	2,184.25千克	每人民幣千元收入0.032千克^

^ 於報告期間，本集團總收入為人民幣42,305,000元(二零二二年：人民幣56,601,000元，二零二一年：人民幣69,300,000元)。

效益目標

本集團已制定政策以提高意識及採取措施節約能源及提高使用效率，詳情載於「排放目標」一節。

本集團的業務性質並無消耗大量用水。然而，本集團一直向持份者推廣節約用水的理念，並透過以下措施達到減少用水的目標：

- 鼓勵僱員關注節約用水的重要性；
- 全體僱員須承擔節水責任，並養成良好的用水習慣；
- 倘發現過渡用水的情況，應立即採取措施，盡量減少水資源的浪費。

環境及自然資源

於報告期間，本集團並無發現任何活動對環境及天然資源造成重大影響。儘管如此，本集團繼續監察任何可能的不利影響及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，並應遵守國際標準及我們的綠色辦公室管理慣例。

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。

實體風險	過渡風險
• 極端降水 • 颱風 • 洪水 • 熱浪 • 雷暴 • 海平面上升	• 強化排放量報告義務 • 現有產品及服務的要求與監管 • 以較低排放方案替代現有產品及服務

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。根據上述分析，極端降水、颱風、海平面上升及熱浪等嚴重物理風險可能偶爾干擾本集團的業務營運，例如現場工作日減少及物流問題。本集團日後亦可能面臨更嚴格的氣候變化相關披露責任。

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。本集團亦將積極更新及深入了解該等規則及規例。

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，本集團認識到僱員為我們最寶貴的資產，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，包括和諧文化、人力資源管理、公司政策、工作規範、薪酬福利及勞動紀律。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。

於報告期間，概無違反僱傭常規相關法律及法規的報告事件。

人手及流失

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有121名(二零二二年：119名)全職僱員。下表概述本集團的僱員構成。

僱員架構		二零二三年	二零二二年	二零二一年
僱員總數		**121**	119	129
按性別	男	**63.6%**	64.7%	66.7%
	女	**36.4%**	35.3%	33.3%
按年齡	18至25歲	**14.0%**	14.3%	16.3%
	26至35歲	**43.8%**	46.2%	41.8%
	36至45歲	**25.6%**	20.2%	29.5%
	46至55歲	**12.4%**	14.3%	9.3%
	56歲或以上	**4.1%**	5.0%	3.1%
按僱員類別	董事及高級管理人員	**9.1%**	6.7%	6.2%
	中級管理人員	**24.0%**	26.9%	18.6%
	普通僱員	**66.9%**	66.4%	75.2%
按地理區域	香港	**9.9%**	4.2%	3.9%
	中國	**90.1%**	95.8%	96.1%

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		二零二三年
按性別	男	**28.4%**
	女	**14.1%**
按年齡	18至25歲	**75.6%**
	26至35歲	**3.8%**
	36至45歲	**25.0%**
	46至55歲	**16.7%**
	56歲或以上	**0.0%**
按僱員類別	董事及高級管理人員	**52.2%**
	中級管理人員	**31.1%**
	普通僱員	**17.4%**

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。

儘管我們目前正處於疫情後的經濟復甦，本集團仍持續採取預防及衛生措施，以保障僱員的健康及安全。

於報告期間，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。

職業健康與安全數據	二零二三年	二零二二年	二零二一年
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

人力資源發展及培訓

本集團認識到僱員發展的重要性，並致力促進僱員成長。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及表現，支持其個人發展。

此外，本集團鼓勵終身學習，根據其使命，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	二零二三年	二零二二年	二零二一年
總計(時數)	**8**	281	181
平均(每名僱員)	**2.0**	2.4	1.4
按性別(每名僱員平均培訓時數)			
男性	**2.0**	2.5	不適用*
女性	**2.0**	2.0	不適用*
按僱員類別(每名僱員平均培訓時數)			
董事及高級管理人員	**2.0**	3.5	2.0
中級管理人員	**2.0**	6.6	5.7
普通僱員	**0**	0.5	0.3

* 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。本集團期望其供應商遵守道德及負責任的商業慣例，因此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。本集團要求供應商不得違反環境及社會規定，包括但不限於以下各項：

- 禁止童工及強迫勞動；
- 禁止過量有害廢棄物及非法排放；
- 禁止環境不合規情況；
- 禁止貪污及洗錢。

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74家位於中國的產品及服務供應商(二零二二年：60家於香港及中國)，本集團定期檢討該名稱並讓僱員了解最新名單。

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。

於報告期間，本集團並無知悉任何保密資料或資料洩漏。

廣告及標籤

在完全遵守適用法律及法規的情況下(包括《商品説明條例》(香港法例第362章)及《加拿大消費者包裝和標簽法案》，本集團的任何營銷和促銷活動均如實反映產品的規格、特性，不存在任何誇張失實之描述。

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。本集團致力協助員工更好地瞭解其道德要求，進一步推廣正直的商業文化。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。

就此而言，於報告期間，本集團於二零二三年六月組織反腐培訓。向管理層提供了2小時的培訓，內容包括針對海外員工玩忽職守的檢控措施。

本集團鼓勵透過電郵、郵遞及電話熱線等不同舉報渠道進行舉報，讓持份者可提出投訴及舉報。本集團將對舉報人的身份保密，並確保彼等不會受到任何報復。

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，本集團認識到透過積極參與社區建設更美好社會的重要性。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。於報告期間，本集團組織3名員工與香港中國企業協會山東分會一同在南丫島海灘參加8小時的海岸清潔活動。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。本集團將通過鼓勵員工參與並為需要支援的領域貢獻資源，不斷探索促進社會、環境及經濟發展的機會。

關鍵績效指標參考表：

層面、一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節或備註
A.環境		
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	排放政策
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	廢氣排放
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	碳足印－溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	減少有害及無害廢棄物 附註：本集團並無發現其核心業務產生任何有害廢棄物
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	減少有害及無害廢棄物
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	排放目標
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	減少有害及無害廢棄物

層面、一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節或備註
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	促進資源的可持續利用
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	– 化石燃料消耗 – 汽油及柴油 – 能源消耗 – 電力及水 – 紙張及印刷品消耗
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	能源消耗 – 電力及水
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	效益目標
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	效益目標
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	製成品所用包裝材料
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境及天然資源
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境及天然資源
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	應對氣候變化
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	應對氣候變化

層面、一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節或備註
B.社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	僱傭政策
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	人手及流失
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	人手及流失
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	職業健康與安全政策
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	職業健康與安全政策
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	職業健康與安全政策
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	職業健康與安全政策

層面、一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節或備註
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	人力資源發展及培訓
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	人力資源發展及培訓
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	人力資源發展及培訓
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	勞工常規及合規
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	勞工常規及合規
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	勞工常規及合規 附註： 於報告期間並無報告該等事件
營運慣例		
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	供應商參與
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	供應商參與
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應商參與
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應商參與

層面、一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節或備註
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	– 產品責任及質量檢定程序 – 廣告及標籤
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	產品責任及質量檢定程序 附註： 不適用於本集團核心業務
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	產品責任及質量檢定程序 附註： 於報告期間，並無接獲與投訴有關的產品及服務
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	保護知識產權
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	產品責任及質量檢定程序
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	客戶資料保障及私隱政策
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	反貪污及反洗錢政策
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	反貪污及反洗錢政策
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	反貪污及反洗錢政策
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	反貪污及反洗錢政策

層面、一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節或備註
社區		
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區參與
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社區參與
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社區參與

獨立核數師報告

BDO

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致青島控股國際有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核列載於第69至141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二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

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　貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

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

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業之估值

於二零二三年十二月三十一日， 貴集團之投資物業為人民幣433,633,000元，佔 貴集團總資產之35%。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	我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理
應收合營公司款項之減值評估	
於二零二三年十二月三十一日，應收合營公司款項的賬面值(未計減值撥備)為人民幣203,774,000元，包括於二零二二年十二月三十一日前已逾期的應收　貴集團一間合營公司貸款本金額人民幣191,600,000元及利息人民幣7,006,000元。 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，於二零二三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32。	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； • 請我們的外聘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； • 請我們的外聘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	我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理
發展中物業的減值評估	
於二零二三年十二月三十一日， 貴集團擁有賬面總額約為人民幣373,484,000元的開發中的物業。 本集團根據開發中物業的可實現性，按其可變現淨值評估開發中物業的賬面價值，同時考慮基於過往經驗的竣工成本以及基於當前市場狀況的淨銷售價值。當事件或情況變化顯示賬面金額可能無法變現時，就會計提撥備。 我們認為這是一項關鍵審計事項，因為 貴集團開發中物業的可變現淨值的估計涉及重大判斷，且在很大程度上取決於 貴集團對市場售價及未來竣工成本的估計。另一個原因是，開發中物業的賬面價值佔 貴集團總資產的比例很大，約佔30%。	我們與管理層評估開發中物業的可變現淨值有關的程序包括： • 根據相關文件，如經批准的開發項目成本預算及現有建築合同，抽樣評估管理層估計的完成開發中物業的未來成本的合理性； • 通過與近期成交價和開發項目附近可比物業的價格進行比較，抽樣評估管理層使用的物業估計售價是否合適；及 • 評估確定開發中物業可變現淨值的依據是否恰當，並評價管理層使用的主要假設是否合理和一致。 • 請我們的內部評估專家協助我們評估於評估中使用的方法和輸入值。

其他事項

貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由另一核數師審核，該核數師已於二零二三年三月三十一日對該等報表發表無保留意見。

年報內的其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

貴公司董事獲審核委員會協助履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕內部控制，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，或假若有關的披露不足，則發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

- 就　貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責　貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
何綺雯
執業證書編號P07395

香港
二零二四年三月二十七日

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入			
– 貨品		**33,466**	31,094
– 租金		**8,839**	25,507
收入總額	5	**42,305**	56,601
已售存貨成本	6	**(22,408)**	(18,574)
投資物業公平值減少	13	**(29,202)**	(39,902)
其他收入	5	**4,666**	21,967
其他收益及虧損	5	**659**	4,392
財務資產減值，淨額	6	**(1,150)**	(43,455)
存貨減值	6	**(1,023)**	(35)
商譽減值	6	**–**	(3,240)
僱員福利開支	6	**(14,280)**	(14,001)
其他經營開支		**(17,770)**	(18,041)
融資成本	7	**(27,885)**	(23,680)
分佔合營公司溢利／(虧損)	17	**5,694**	(6,795)
除税前虧損	6	**(60,394)**	(84,763)
所得税抵免	9	**12,758**	15,922
年度虧損		**(47,636)**	(68,841)
下列人士應佔：			
母公司擁有人		**(47,324)**	(63,531)
非控股權益		**(312)**	(5,310)
		(47,636)	(68,841)
母公司普通股權持有人應佔每股虧損：	11		
– 基本(人民幣分)		**(4.74)**	(6.36)
– 攤薄(人民幣分)		**(4.74)**	(6.36)

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年度虧損	**(47,636)**	(68,841)
其他全面收益		
匯兑差額：		
換算海外業務所產生之匯兑差額	**2,551**	15,743
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面收益淨額	**2,551**	15,743
年度其他全面收益，已扣税	**2,551**	15,743
年度全面虧損總額	**(45,085)**	(53,098)
下列人士應佔：		
母公司擁有人	**(44,773)**	(47,788)
非控股權益	**(312)**	(5,310)
	(45,085)	(53,098)

綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	12	**42,489**	43,904
投資物業	13	**433,633**	460,875
使用權資產	14	**1,532**	812
商譽	15	**1,970**	1,970
其他無形資產	16	**10,199**	12,578
於合營公司之投資	17	**9,612**	3,918
遞延稅項資產	25	**15,349**	5,058
非流動資產總值		**514,784**	529,115
流動資產			
存貨	19	**386,798**	228,920
應收賬款及其他應收款項	20	**27,011**	12,351
應收合營公司款項	32	**160,080**	154,912
按公平值計入損益之財務資產	18	**2,058**	2,133
現金及等同現金項目	21	**156,267**	173,011
流動資產總值		**732,214**	571,327
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	22	**370,932**	187,707
合約負債	23	**1,736**	1,271
計息銀行及其他借款	24	**38,435**	42,361
應付最終控股公司款項	32	**459,100**	115,100
應付一間合營公司款項	32	**15,000**	–
應付所得稅		**95**	140
流動負債總額		**885,298**	346,579
淨流動(負債)／資產		**(153,084)**	224,748
總資產減流動負債		**361,700**	753,863

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債			
租戶之租金按金		**453**	445
計息銀行及其他借款	24	**6,682**	7,095
應付最終控股公司款項	32	**–**	344,000
遞延稅項負債	25	**1,255**	3,928
非流動負債總額		**8,390**	355,468
資產淨值		**353,310**	398,395
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	26	**81,257**	81,257
其他儲備		**212,215**	256,988
		293,472	338,245
非控股權益		**59,838**	60,150
權益總額		**353,310**	398,395

代表董事會

崔明壽
董事

胡亮
董事

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔						
	股本 人民幣千元 (附註26)	增值賬* 人民幣千元	匯兑儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	81,257	381,720	(9,378)	(68,726)	384,873	65,460	450,333
本年度虧損	–	–	–	(63,531)	(63,531)	(5,310)	(68,841)
本年度其他全面收益：							
換算海外業務所產生之匯兑差異	–	–	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	81,257	382,880**	6,365**	(132,257)**	338,245	60,150	398,395
於二零二三年一月一日	81,257	382,880	6,365	(132,257)	338,245	60,150	398,395
本年度(虧損)／溢利	–	–	–	(47,324)	(47,324)	(312)	(47,636)
本年度其他全面收益：							
換算海外業務所產生之匯兑差異	–	–	2,551	–	2,551	–	2,551
本年度全面收益／(虧損)總額	–	–	2,551	(47,324)	(44,773)	(312)	(45,085)
於二零二三年十二月三十一日	81,257	382,880**	8,916**	(179,581)**	293,472	59,838	353,310

* 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狀況報表中綜合其他儲備人民幣233,580,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣256,988,000元）。

*** 二零一四年宣派的股息未獲認領超過6年，有關股息已於二零二二年通過董事會決議案收回。

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營業務之現金流量			
除税前虧損		**(60,394)**	(84,763)
就以下各項調整：			
無形資產攤銷	6	**2,379**	2,434
財務資產減值虧損，淨額	6	**1,150**	43,455
存貨減值虧損	6	**1,023**	35
商譽減值虧損	6	**–**	3,240
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動	5	**109**	465
折舊	6	**3,303**	2,333
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	6	**1**	(57)
未變現匯兑收益		**(1,012)**	(2,349)
分佔合營公司(溢利)／虧損	17	**(5,694)**	6,795
投資物業公平值減少	13	**29,202**	39,902
融資成本	7	**27,885**	23,680
利息收入	5	**(3,479)**	(19,807)
投資收入	5	**(335)**	(953)
未計營運資金變動前經營現金流量		**(5,862)**	14,410
存貨增加		**(158,901)**	(172,468)
應收賬款及其他應收款項增加		**(15,809)**	(1,858)
應付賬款及其他應付款項增加		**183,225**	173,193
合約負債增加／(減少)		**465**	(1,620)
租戶之租金按金增加／(減少)		**8**	(241)
營運所得現金		**3,126**	11,416
已收銀行利息		**3,479**	642
香港利得税退税／(已付)		**(45)**	26
中國税項退税		**–**	2,423
經營業務所得現金流淨額		**6,560**	14,507
投資業務之現金流量			
已收投資收入		**335**	953
已收貸款利息		**–**	13,309
應收貸款墊款		**–**	(17,500)
墊款予一間合營公司		**(5,000)**	–
購置物業、機器及設備項目		**(648)**	(1,857)
向合營公司出資		**–**	(3,000)
出售物業、機器及設備所得款項		**–**	151
投資業務所用現金流淨額		**(5,313)**	(7,944)

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
退還未認領股息		**–**	1,160
租賃付款之本金部份		**(1,109)**	(848)
租賃付款之利息部份		**(36)**	(46)
償還應付最終控股公司款項		**–**	(15,000)
來自一間合營公司的墊款		**15,000**	–
償還銀行借款		**(5,569)**	(38,260)
已付利息		**(27,849)**	(23,634)
融資活動所用現金流淨額		**(19,563)**	(76,628)
現金及等同現金項目減少淨額		**(18,316)**	(70,065)
年初之現金及等同現金項目		**173,011**	232,777
匯率變動之影響		**1,572**	10,299
年末之現金及等同現金項目	21	**156,267**	173,011

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。

1. 公司及集團資料(續)

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
			二零二三年		二零二二年		
			直接	間接	直接	間接	
Capital Scope Limited	英屬處女群島	1美元	**100%**	**-**	100%	-	投資控股
Capital Up Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	**100%**	**-**	100%	-	投資控股
京卓有限公司	香港	港幣50元	**-**	**100%**	-	100%	貸款融資
Electronics Tomorrow Property Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	**-**	**100%**	-	100%	投資控股
香港翰和教育有限公司	香港	港幣1元	**-**	**100%**	-	100%	投資控股
Issegon Company Limited	香港	港幣300,000元	**-**	**100%**	-	100%	物業投資及物業租賃
Million Good Group Limited	英屬處女群島	100美元	**-**	**100%**	-	100%	投資控股
銳隆投資有限公司	香港	1美元	**100%**	**-**	100%	-	停車場管理
Leading Sound Limited	英屬處女群島	1美元	**100%**	**-**	100%	-	投資控股
意柏發展有限公司	香港	港幣1元	**100%**	**-**	100%	-	投資控股
Qingdao Holdings (Hong Kong) Limited	香港	港幣1元	**100%**	**-**	100%	-	投資控股
皇置投資有限公司	香港	港幣1元	**-**	**100%**	-	100%	物業投資及物業租賃
青島啟峰科技服務有限公司	中國／中國內地	港幣30,000,000元	**-**	**100%**	-	100%	物業投資及物業租賃
山東啟華教育科技有限公司	中國／中國內地	人民幣72,900,000元	**-**	**51%**	-	51%	生產及銷售教育裝備
核建青控開發建設有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	**-**	**51%**	-	51%	項目建設
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%**	-	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%**	-	95%	房地產開發業務
青島金融國際集團有限公司	香港	港幣1元	**100%**	**-**	100%	-	投資控股
Qingdao Securities International Limited	香港	港幣1元	**-**	**100%**	-	100%	投資控股

2.1 編製基準

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。

儘管本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣47,324,000元，且截至該日期止本集團錄得流動負債淨額約人民幣153,084,000元，然而綜合財務報表仍按持續經營基準編製。

本公司董事認為，本集團於自二零二三年十二月三十一日起未來十二個月內可以維持自身的持續經營，並考慮了以下情況：

- 於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及等同現金項目總額約為人民幣156,267,000元；
- 本公司董事預期本集團將繼續從其經營中產生正向現金流量；
- 完成並收取有關轉讓應收合營公司貸款的現金代價人民幣155,000,000元，使本集團可使用貸款轉讓的所得款項償還欠付其最終控股公司青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投」)的股東貸款；及
- 青島城投承諾在必要時提供財務支援，以使本集團能夠履行其責任，直至本集團獲得足夠的資金。

基於上述情況，本公司董事認為，本集團將有足夠的營運資金，履行其自二零二三年十二月三十一日起未來十二個月到期的財務責任。因此，本公司董事信納編製有關本集團未能持續經營屬必要的賬面值及資產及負債重新分類之該等綜合財務報表屬適當。

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三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。如本集團因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報並可藉對投資對象行使權力而影響該等回報(即賦予本集團當前能力指導投資對象之相關業務的現有權利)，則獲得控制權。

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

損益及其他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。

2.2 會計政策及披露之變動

以下為適用於二零二三年一月一日開始的期間的修訂：

- 香港財務報告準則第17號*保險合約*；
- 會計政策披露(香港會計準則第1號*財務報表的呈列*及香港財務報告準則實務報告第2號*作出重要性判斷*(修訂))；
- 會計估計的定義(香港會計準則第8號*會計政策、會計估計之變動及錯誤*(修訂))；
- 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項(香港會計準則第12號*所得稅*(修訂))；及
- 國際稅收改革 – 支柱二立法模板(香港會計準則第12號*有關支柱二立法模板的所得稅*(修訂))(於修訂刊發後即時生效，並具有追溯效力)

該等修訂對本集團綜合財務報表的任何項目的計量或呈列並無影響，但影響本集團的會計政策披露。

會計政策披露(香港會計準則第1號財務報表的呈列及香港財務報告準則實務報告第2號作出重要性判斷(修訂))

於二零二一年三月，香港會計師公會頒佈了香港財務報告準則實務報告第2號*作出重要性判斷*，為實體在根據香港財務報告準則編製通用財務報表時如何作出重要性判斷提供非強制性指引。於二零二一年四月，香港會計師公會頒佈了香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂。該等修訂旨在以披露「重要會計政策資料」取代披露「主要會計政策」之規定，從而提供更為實用的會計政策披露資料。該等修訂亦就會計政策資料可能被視為重要而須予披露之情況提供指引。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

香港會計師公會已經發出若干於未來會計期間生效的準則、準則修訂及詮釋，而本集團已經決定不提前採用。

以下為適用於二零二四年一月一日開始的期間的修訂：

- 售後租回的租賃負債(香港財務報告準則第16號*租賃*(修訂))
- 負債分類為流動或非流動(香港會計準則第1號*財務報表的呈列*(修訂))
- 附帶契諾的非流動負債(香港會計準則第1號*財務報表的呈列*(修訂))
- 供應商融資安排(香港會計準則第7號(修訂)*現金流量表*及香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*)

以下為適用於二零二五年一月一日開始的期間的修訂：

- 缺乏可兑換性(香港會計準則第21號(修訂)*外幣匯率變動之影響*)

以下為適用於待釐定日期開始或之後的期間的修訂：

- 投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資(香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)

本集團預計香港會計師公會頒佈但尚未生效的其他準則不會對本集團造成重大影響。

2.4 會計政策

於合營公司的投資

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

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

2.4 會計政策(續)

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)。收購相關成本於產生時支銷。

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

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

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

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業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 會計政策(續)

公平值計量(續)

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

層級一 – 基於同類資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)

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

層級三 – 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值技術

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

非財務資產減值

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

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

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

2.4 會計政策(續)

物業、機器及設備及折舊

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

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

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

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

投資物業

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

投資物業公平值變動產生的收益或虧損計入產生期間的損益表。

投資物業退用或出售時所產生任何收益或虧損於退用或出售年度確認於損益表。

無形資產(商譽除外)

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

專利權及許可

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

2.4 會計政策(續)

租賃

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

本集團作為承租人

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

(a) 使用權資產

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

租賃物業	3至4年

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

(b) 租賃負債

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

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

本集團的租賃負債計入計息銀行及其他借款。

2.4 會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

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

短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款以直線法按租期確認為開支。

本集團作為出租人

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

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

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 會計政策(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。

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。

終止確認財務資產

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

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

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

2.4 會計政策(續)

財務資產減值

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

一般方法

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

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

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

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

階段1 – 財務資產的信用風險自初步確認後並無顯著增加，其虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損的金額計量

階段2 – 信用風險自初步確認後顯著增加(惟並非信貸減值的財務資產)，其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量

階段3 – 於報告日期為信貸減值的財務資產(惟並非購買或發起的信貸減值財務資產)，其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量

2.4 會計政策(續)

財務資產減值(續)

簡化方法

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

財務負債

首次確認及計量

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

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

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

其後計量

財務負債按其分類的其後計量如下：

按已攤銷成本列賬之財務負債(貸款及借款)

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

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

終止確認財務負債

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿，即會終止確認財務負債。

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

2.4 會計政策(續)

存貨

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

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

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

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

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

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

2.4 會計政策(續)

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

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。

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。

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。

2.4 會計政策(續)

僱員福利

退休金計劃

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。

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：

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

於二零二三年十二月三十一日，投資物業乃按公平值人民幣433,633,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣460,875,000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。於二零二三年十二月三十一日，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10,199,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,970,000元及人民幣12,578,000元)。減值審閱詳情於附註15及附註16披露。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

應收賬款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。

應收合營公司款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收合營公司款項的預期信貸虧損。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。關於本集團應收合營公司預期信貸虧損評估的資料於附註32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。

遞延稅項資產

未動用的稅項虧損會作遞延稅項資產確認，惟須以可能有應課稅溢利與可動用的虧損抵銷為限。要釐定可予確認的遞延稅項資產額，管理層需要根據日後應課稅溢利的可能時間及數額配合未來的稅務計劃策略作出重大的判斷。更多詳情載於綜合財務報表附註25。

開發中物業撥備

估計本集團開發中物業的可變現淨值涉及重大判斷，並主要取決於本集團對市場售價及未來竣工成本的估計。

本集團根據開發中物業的可變現性，根據其可變現淨值評估開發中物業的賬面價值，同時考慮基於過往經驗的竣工成本以及基於當前市場狀況的淨銷售價值。當事件或情況變化顯示賬面金額可能無法變現時，就會計提撥備。評估需要使用判斷和估計。

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：

- 物業租賃：此分部主要以租賃住宅及工商物業產生租金收入；
- 生產及銷售教育裝備：此分部從事研究及發展、生產及銷售數碼化中文書法教育裝備及相關學習和教學課程；
- 貸款融資：此分部向個人或公司客戶提供貸款融資服務。本集團擁有放債人牌照，而其放債業務主要於香港進行；
- 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
- 房地產開發：此分部在中國內地提供房地產開發服務；

為作出分配資源及評估表現之決定，管理層會獨立監控本集團經營分部的業績。對分部表現的評估乃根據匯報分部溢利／虧損，其為經調整除稅前溢利／虧損之衡量。經調整除稅前溢利／虧損以與本集團除稅前溢利一致方式衡量，惟不將投資物業之公平值變動、若干其他收入、若干其他收入及虧損、若干僱員福利開支、融資成本、以及若干其他經營開支計算在內。

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

分部負債不包括若干其他應付款項及總部之應計費用，因該等負債乃由集團管理。

4. 經營分部資料(續)

分部收入及業績

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	分部收入 人民幣千元	分部業績 人民幣千元
物業租賃	**8,839**	**(25,470)**
生產及銷售教育裝備	**33,466**	**(4,849)**
諮詢服務	**–**	**2,144**
貸款融資	**–**	**(24)**
房地產開發	**–**	**(2)**
分部總計	**42,305**	**(28,201)**
未分配收入		**4,396**
未分配開支		**(36,589)**
除税前虧損		**(60,394)**

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	(62,578)
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)
分部總計	56,601	(78,443)
未分配收入		21,348
未分配開支		(27,668)
除税前虧損		(84,763)

4. 經營分部資料(續)

分部資產及負債

	分部資產		分部負債	
	二零二三年	二零二二年	**二零二三年**	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元
物業租賃	**602,059**	617,150	**482,378**	463,968
生產及銷售教育裝備	**63,301**	69,655	**12,595**	13,370
諮詢服務	**32,920**	10,326	**24,693**	10,704
貸款融資	**–**	–	**–**	27
房地產開發	**376,885**	213,550	**338,443**	175,091
分部總計	**1,075,165**	910,681	**858,109**	663,160
未分配：				
現金及等同現金項目	**156,267**	173,011	**–**	–
其他	**15,566**	16,750	**35,579**	38,887
總計	**1,246,998**	1,100,442	**893,688**	702,047

其他分部資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業租賃	**生產及銷售教育裝備**	**諮詢服務**	**貸款融資**	**房地產開發**	**其他**	**總計**
	人民幣千元	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**
分佔合營公司虧損	**–**	**–**	**5,694**	**–**	**–**	**–**	**5,694**
於損益表確認的減值虧損，淨額	**–**	**2,173**	**–**	**–**	**–**	**–**	**2,173**
投資物業公平值減少	**(29,202)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(29,202)**
折舊及攤銷	**1,515**	**3,119**	**825**	**–**	**–**	**223**	**5,682**
於合營公司投資	**–**	**–**	**9,612**	**–**	**–**	**–**	**9,612**
資本開支*	**1,724**	**648**	**–**	**–**	**–**	**–**	**2,372**

4. 經營分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業租賃 人民幣千元	生產及銷售教育裝備 人民幣千元	諮詢服務 人民幣千元	貸款融資 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分佔合營公司虧損	–	–	(6,795)	–	–	–	(6,795)
於損益表確認的減值虧損，淨額	43,578	3,853	(701)	–	–	–	46,730
投資物業公平值減少	(39,902)	–	–	–	–	–	(39,902)
折舊及攤銷	1,255	2,624	862	–	–	26	4,767
於合營公司投資	–	–	3,918	–	–	–	3,918
資本開支*	12	1,506	–	–	–	339	1,857

* 資本開支包括添置物業、機器及設備、投資物業及無形資產。

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國內地	**39,593**	53,638
香港	**2,712**	2,963
	42,305	56,601

(b) 非流動資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國內地	**344,581**	369,646
香港	**154,854**	154,411
	499,435	524,057

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2,160,000元之收入(截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣19,240,000元)乃來自從單一位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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶合約收入		
銷售教育裝備	**33,466**	31,094
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	**8,839**	25,507
	42,305	56,601

合約客戶收益

(a) 收益資料之分類

分部 **銷售教育設備**	**二零二三年** **人民幣千元**	二零二二年 人民幣千元
地區市場		
中國內地	**33,466**	31,094
收益確認時間點		
於某一時間點轉移貨物	**33,466**	31,094

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 **銷售教育設備**	**二零二三年** **人民幣千元**	二零二二年 人民幣千元
客戶合約收益		
外部客戶	**33,466**	31,094

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：

	二零二三年 **人民幣千元**	二零二二年 人民幣千元
銷售教育裝備	**1,271**	2,891

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。

其他收入之分析如下：

	二零二三年 **人民幣千元**	二零二二年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	**3,479**	642
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	**162**	154
其他財務資產之投資收入	**173**	799
貸款利息	**–**	19,165
政府補助(附註)	**557**	1,095
其他	**295**	112
	4,666	21,967

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

其他收入及虧損的分析如下：

	二零二三年 **人民幣千元**	二零二二年 人民幣千元
其他收入及虧損		
匯兑收益淨額	**768**	4,857
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	**(109)**	(465)
	659	4,392

6. 除税前虧損

本集團之除税前虧損經扣除／(計入)下列項目得出：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
核數師酬金		**860**	2,173
物業、機器及設備折舊	12	**2,299**	1,513
使用權資產折舊	14	**1,004**	820
無形資產攤銷	16	**2,379**	2,434
財務資產減值虧損，淨額	20, 32	**1,150**	43,455
商譽減值虧損	15	**–**	3,240
存貨減值虧損	19	**1,023**	35
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	5	**(162)**	(154)
出售物業、廠房及設備項目虧損／(收益)		**1**	(57)
其他財務資產之投資收入	5	**(173)**	(799)
政府補助	5	**(557)**	(1,095)
匯兑收益淨額	5	**(768)**	(4,857)
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	**109**	465
與短期租賃有關的開支	14	**100**	79
已售存貨成本		**22,408**	18,574
董事袍金(附註8(a))	8	**400**	400
其他員工成本：			
– 薪金及其他福利		**12,948**	12,682
– 退休福利計劃供款		**932**	919
員工成本總額		**14,280**	14,001
租金收入總額		**(8,839)**	(25,507)
減：於年內產生租金收入之直接經營開支		**1,161**	270
		(7,678)	(25,237)

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
最終控股公司之貸款利息	**24,964**	21,514
銀行貸款利息	**2,885**	2,120
租賃負債利息	**36**	46
	27,885	23,680

8. 董事及主要行政人員酬金及最高薪酬人士

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

(a) 董事及主要行政人員酬金

本年度已付或應付本公司董事(包括主要行政人員)之酬金詳情如下：

	二零二三年					
	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
執行董事：						
崔明壽先生(附註i及iii)	–	–	–	–	–	–
王宜美先生(附註i、ii及iii)	–	–	–	–	–	–
胡亮先生(附註i)	–	–	–	–	–	–
高玉貞先生(附註iv)	–	–	–	–	–	–
袁治先生(附註iv)	–	–	–	–	–	–
獨立非執行董事：						
尹德勝先生	**100**	–	–	–	–	**100**
王殿杰先生	**100**	–	–	–	–	**100**
趙美然女士	**100**	–	–	–	–	**100**
李雪先生	**100**	–	–	–	–	**100**
	400	–	–	–	–	**400**

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)

	二零二二年					
	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
執行董事：						
袁治先生(附註i及iv)	–	–	–	–	–	–
高玉貞先生(附註i及iv)	–	–	–	–	–	–
胡亮先生(附註i)	–	–	–	–	–	–
非執行董事：						
李少然先生(附註i)	–	–	–	–	–	–
獨立非執行董事：						
尹德勝先生	100	–	–	–	–	100
王殿杰先生	100	–	–	–	–	100
趙美然女士	100	–	–	–	–	100
李雪先生	100	–	–	–	–	100
	400	–	–	–	–	400

附註：

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

(ii) 王宜美先生亦為本公司之主要行政人員。

(iii) 執行董事於二零二三年一月六日獲委任。

(iv) 執行董事於二零二三年一月六日辭任。

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。

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(二零二二年十二月三十一日：無)。該五名(二零二二年十二月三十一日：五名)人士之酬金如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金及其他福利	**1,948**	1,721
退休福利計劃供款	**210**	154
	2,158	1,875

酬金介乎以下範圍內之最高薪人士人數如下：

	二零二三年 員工人數	二零二二年 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%(二零二二年：16.5%)稅率計提。

中國內地

根據中國內地企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本年度及過往年度之中國內地附屬公司一般稅率均為25%。本集團在中國的附屬公司之一依據中國稅務法規屬於高新技術企業。該附屬公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度享有15%的優惠稅率(二零二二年：15%)。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項－香港		
年度支出	**217**	132
	217	132
即期稅項－中國內地		
過往年度撥備不足／(超額撥備)	**5**	(8)
	5	(8)
遞延(附註25)	**(12,980)**	(16,046)
年度稅項抵免總額	**(12,758)**	(15,922)

9. 所得稅(續)

按本公司及其大部分附屬公司原居地司法權區的法定稅率計算的稅前溢利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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前虧損	**(60,394)**	(84,763)
按本地所得稅稅率25%計算之稅項(附註)	**(15,099)**	(21,191)
合營企業應佔虧損及溢利	**(1,423)**	1,699
不可扣稅開支	**7,899**	5,207
毋須課稅收入	**(921)**	(2,837)
未確認稅項虧損	**901**	1
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	**(3,112)**	1,507
過往年度超額撥備 – 中國內地企業所得稅	**5**	(8)
研發費用加計扣除	**(155)**	(300)
動用稅項虧損	**(853)**	–
年度所得稅抵免	**(12,758)**	(15,922)

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

10. 股息

於截至二零二三年十二月三十一日止年度期間並無向本公司普通股東派付或擬派任何股息(二零二二年十二月三十一日：無)。

11. 每股虧損

母公司普通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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
母公司普通股權持有人應佔虧損	**(47,324)**	(63,531)

	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
股份數目 年內已發行普通股加權平均數	**998,553,360**	998,553,360

本公司於兩個年度均無已發行潛在攤薄普通股。

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	總計 人民幣千元
二零二三年十二月三十一日						
於二零二三年一月一日						
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	**42,032**	**93**	**57**	**1,707**	**15**	**43,904**
於二零二三年一月一日						
扣除累計折舊及減值	**42,032**	**93**	**57**	**1,707**	**15**	**43,904**
添置	**632**	**–**	**–**	**16**	**–**	**648**
出售	**–**	**–**	**–**	**(1)**	**–**	**(1)**
年度計提折舊撥備	**(1,887)**	**(28)**	**(11)**	**(369)**	**(4)**	**(2,299)**
匯兑調整	**235**	**1**	**–**	**1**	**–**	**237**
於二零二三年十二月三十一日之成本，扣除累計折舊及減值	**41,012**	**66**	**46**	**1,354**	**11**	**42,489**
於二零二三年十二月三十一日						
成本	**51,860**	**282**	**116**	**2,592**	**229**	**55,079**
累計折舊及減值	**(10,848)**	**(216)**	**(70)**	**(1,238)**	**(218)**	**(12,590)**
賬面淨值	**41,012**	**66**	**46**	**1,354**	**11**	**42,489**

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日就租賃土地之賬面淨值分別為約人民幣14,526,000元及人民幣15,512,000元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度就租賃土地之折舊總額為約人民幣1,209,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,147,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團已質押賬面淨值約人民幣25,653,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣25,630,000元)的物業、機器及設備，以獲取授予本集團的一般銀行融資(附註24)。

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
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	16,132	109	63	245	164	25,445	42,158
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)	–
匯兑調整	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	42,032	93	57	1,707	15	–	43,904
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	42,032	93	57	1,707	15	–	43,904

13. 投資物業

	投資物業總計 人民幣千元
公平值	
於二零二二年一月一日	488,523
於損益確認之公平值減少	(39,902)
匯兑調整	12,254
於二零二二年十二月三十一日	460,875
於損益確認之公平值減少	(29,202)
匯兑調整	1,960
於二零二三年十二月三十一日	433,633

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二零二三年十二月三十一日根據獨立專業估值師睿力評估諮詢有限公司所進行的估值進行重估。本集團的財務總監與估值師每年兩次為中期及年度財務報告而進行估值時就估值假設及估值結果進行討論。本公司董事會每年兩次討論投資物業之公平值變動。

投資物業根據經營租賃租予關聯方及第三方，更多有關詳情概要載於綜合財務報表附註14及附註32(iii)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團約70%(二零二二年：約95%)的投資物業透過經營租賃出租。

於二零二三年十二月三十一日，本集團已將賬面值人民幣127,143,000元之投資物業抵押(二零二二年十二月三十一日：人民幣136,675,000元)，為授予本集團之一般銀行融資作抵押(附註24)。

13. 投資物業(續)

公平值層級

下表列示本集團的投資物業的公平值計量層級：

	於二零二三年十二月三十一日使用以下輸入數據的公平值計量			
	於活躍市場的報價(層級一)	**重大可觀察輸入數據(層級二)**	**重大不可觀察輸入數據(層級三)**	
	人民幣千元	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**總計 人民幣千元**
對以下物業之循環公平值計量：				
位於香港的住宅物業	**–**	**–**	**9,244**	**9,244**
位於香港的工商物業	**–**	**–**	**76,938**	**76,938**
位於香港的商業物業	**–**	**–**	**40,961**	**40,961**
位於中國內地的商業物業	**–**	**–**	**285,390**	**285,390**
位於中國內地的泊車位	**–**	**–**	**21,100**	**21,100**
	–	**–**	**433,633**	**433,633**

	於二零二二年十二月三十一日使用以下輸入數據的公平值計量			
	於活躍市場的報價(層級一)	重大可觀察輸入數據(層級二)	重大不可觀察輸入數據(層級三)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	總計 人民幣千元
對以下物業之循環公平值計量：				
位於香港的住宅物業	–	–	10,184	10,184
位於香港的工商物業	–	–	82,630	82,630
位於香港的商業物業	–	–	43,861	43,861
位於中國內地的商業物業	–	–	297,000	297,000
位於中國內地的泊車位	–	–	27,200	27,200
	–	–	460,875	460,875

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(二零二二年十二月三十一日：無)。

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
公平值						
於二零二二年一月一日	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)
匯兑調整	687	7,366	4,201	–	–	12,254
於二零二二年十二月三十一日	10,184	82,630	43,861	297,000	27,200	460,875
於損益確認之公平值減少	(1,086)	(6,877)	(3,529)	(11,610)	(6,100)	(29,202)
匯兑調整	146	1,185	629	–	–	1,960
於二零二三年十二月三十一日	9,244	76,938	40,961	285,390	21,100	433,633

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	
			二零二三年	二零二二年
位於香港的住宅物業	收入資本化方法	年期回報率	**2.30%**	2.40%
		復歸回報率	**2.80%**	2.45%
		每平方呎之復歸租金	**40.3港元**	40.0港元
位於香港的工商物業	收入資本化方法	年期回報率	**2.90%**	3.00%
		復歸回報率	**3.40%**	3.05%
		每平方呎之復歸租金	**14.9港元**	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	**2.00%**	2.10%
		復歸回報率	**2.00%**	2.15%
		每平方呎之復歸租金	**48.5港元**	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	**6.75%**	3.80%
		復歸回報率	**3.75%**	4.30%
		每平方米之復歸租金	**人民幣41至43元**	人民幣78至86元
位於中國內地的泊車位	直接比較法	每個泊車位之經調整市價	**人民幣150,000元**	人民幣200,000元

13. 投資物業(續)

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
於二零二二年一月一日	1,632
折舊費用	(820)
於二零二二年十二月三十一日	812
添置	1,724
折舊費用	(1,004)
於二零二三年十二月三十一日	1,532

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
於二零二二年一月一日	1,765
年內確認利息增幅	46
付款	(894)
於二零二二年十二月三十一日之賬面值	917
分析為：	
流動部分	917
非流動部分	–
於二零二三年一月一日	917
新租賃	1,724
年內確認利息增幅	36
付款	(1,145)
於二零二三年十二月三十一日之賬面值	1,532
分析為：	
流動部分	955
非流動部分	577

租賃負債的到期日分析於綜合財務報表附註35披露。

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零二三年 **人民幣千元**	二零二二年 人民幣千元
租賃負債利息	**36**	46
使用權資產折舊開支	**1,004**	820
與短期租賃有關的開支	**100**	79
於損益中確認的款項總額	**1,140**	945

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8,839,000元(二零二二年:人民幣25,507,000元),有關詳情載於綜合財務報表附註4。

於二零二三年十二月三十一日,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:

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	**8,508**	3,196
一年後及兩年內	**8,509**	1,486
兩年後及三年內	**8,514**	1,409
三年後及四年內	**8,599**	235
四年後及五年內	**8,684**	–
五年後	**25,973**	–
	68,787	6,326

15. 商譽

	人民幣千元
於二零二二年一月一日及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	1,970
於二零二三年一月一日的成本,扣除累計減值	1,970
年內減值	–
於二零二三年十二月三十一日的成本及賬面淨值	1,970
於二零二三年十二月三十一日:	
成本	5,210
累計減值	(3,240)
賬面淨值	1,970

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%(二零二二年十二月三十一日:18%)。產業產品單位超過五年期的現金流量乃根據2.5%(二零二二年十二月三十一日:2%)的每年增長率推算,該增長率按照行業增長預測數字釐定。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日,現金產生單位的使用價值計算已使用假設。下文載述管理層為進行商譽減值測試而用作現金流量預測基礎的各個關鍵假設:

折現率 – 使用的折現率為扣稅前的折現率,反映了與相關單元有關的特定風險。

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

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
二零二三年十二月三十一日	
於二零二三年一月一日之成本，扣除累計攤銷：	**12,578**
年內計提攤銷撥備	**(2,379)**
賬面淨值	**10,199**
於二零二三年十二月三十一日：	
成本	**24,343**
累計攤銷	**(14,144)**
賬面淨值	**10,199**

	外觀設計專利 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之成本，扣除累計攤銷：	15,012
年內計提攤銷撥備	(2,434)
賬面淨值	12,578
於二零二二年十二月三十一日：	
成本	24,343
累計攤銷及減值	(11,765)
賬面淨值	12,578

17. 投資合營公司

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分佔合營公司的資產淨值	**9,612**	3,918

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。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內應佔合營公司溢利／(虧損)	**5,694**	(6,795)
應佔合營公司全面收益總額	**5,694**	(6,795)
本集團於合營公司投資之總賬面金額	**9,612**	3,918

17. 投資合營公司(續)

重要合營公司財務資料概要：

核建青控建設工程有限公司

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	**91,802**	19,749
非流動資產	**1,956**	480
流動負債	**(74,919)**	(19,534)
資產淨值	**18,839**	695
本集團分佔聯營公司的資產淨值(@50%)	**9,065**	347
截至十二月三十一日止年度		
收益	**173,314**	–
來自持續經營業務的溢利或虧損	**13,094**	(3,808)
全面收益總額	**13,094**	(3,808)

下表載列本集團單獨非重大合營公司匯總財務資料：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本集團分佔溢利及全面收益總額	**(853)**	(4,891)
本集團於該等合營公司權益的賬面值總額	**547**	3,571

18. 按公平值計入損益之財務資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非上市投資，按公平值計量	**2,058**	2,133

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

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

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

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

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

於二零二三年十二月三十一日，於子基金投資之公平值人民幣2,058,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,133,000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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
原材料	**8,401**	12,111
製成品	**6,156**	6,897
開發中的物業	**373,484**	210,132
	388,041	229,140
減：存貨減值	**(1,243)**	(220)
	386,798	228,920

20. 應收賬款及其他應收款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期部分：		
應收賬款	**7,672**	7,522
減：信貸虧損撥備	**(2,612)**	(1,462)
	5,060	6,060
按金、預付款項及其他應收款項	**18,823**	3,932
減：信貸虧損撥備	**(195)**	(195)
	18,628	3,737
所得税墊款	**2,423**	2,423
可收回增值税	**900**	131
	27,011	12,351

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(二零二二年：人民幣195,000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：

	二零二三年 **人民幣千元**	二零二二年 人民幣千元
1個月內	**2,695**	4,738
1至2個月	**40**	–
2至3個月	**1,362**	–
超過3個月	**963**	1,322
	5,060	6,060

應收賬款減值虧損撥備之變動如下：

	二零二三年 **人民幣千元**	二零二二年 人民幣千元
年初	**1,462**	1,280
減值虧損淨額	**1,150**	182
年末	**2,612**	1,462

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。

20. 應收賬款及其他應收款項(續)

下表列載有關按撥備矩陣分析的本集團應收賬款信貸風險敞口的資料：

於二零二三年十二月三十一日

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

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

21. 現金及等同現金項目

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
現金及銀行結餘	**57,599**	173,011
定期存款	**98,668**	–
	156,267	173,011

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(二零二二年：現金及銀行結餘)為人民幣45,384,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣54,264,000元)。人民幣不能自由兑換其他外幣，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兑換業務的銀行將人民幣兑換為其他貨幣。

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。定期存款為原到期日為一個月的銀行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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款	**339,364**	176,098
其他應付款項	**6,129**	5,889
其他應繳稅項	**1,424**	1,096
應計費用	**24,015**	4,624
	370,932	187,707

應付賬款於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1個月內	**24,451**	174,813
1至2個月	**15,686**	1,016
2至3個月	**–**	26
超過3個月	**299,227**	243
	339,364	176,098

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銷售教育裝備之預收款項	**1,736**	1,271

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。於二零二三年十二月三十一日之結餘將於截至二零二四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

	二零二三年			二零二二年		
	實際利率 (%)	**到期**	**人民幣千元**	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
即期						
租賃負債(附註14)	**4.75**	**2024**	**955**	4.75	2023	917
銀行貸款 – 有抵押	**4.9–7.8**	**附註(b)、(c)**	**36,490**	2.44–7.5	附註(b)、(c)	40,454
長期銀行貸款即期部分 – 有抵押	**4.2**	**2024**	**990**	4.50	2023	990
			38,435			42,361
非即期						
租賃負債(附註14)	**4.75**	**2026**	**577**	–	–	–
銀行貸款 – 有抵押	**4.2**	**2031**	**6,105**	4.50	2031	7,095
			6,682			7,095
			45,117			49,456
分析為：						
須償還之銀行貸款：						
一年內或應要求			**37,480**			41,444
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			**2,145**			3,135
			43,585			48,539
須償還之其他貸款：						
一年內			**955**			917
第二年			**577**			–
			1,532			917
			45,117			49,456

24. 計息銀行及其他借款(續)

附註：

(a) 於二零二三年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資（二零二二年十二月三十一日：無）。

(b) 本集團若干銀行貸款以下列方式作抵押：

- 於報告期末本集團賬面總值人民幣127,143,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣136,675,000元）之香港投資物業抵押擔保。
- 於報告期末本集團賬面淨值約人民幣25,653,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣25,630,000元）之物業、機器及設備作抵押擔保。

(c) 有抵押銀行貸款人民幣36,490,000元（佔100.00%）（二零二二年十二月三十一日：人民幣40,454,000元，佔100.00%）以港幣計值，須按要求償還。

25. 遞延稅項

以下為本年度遞延稅項資產及負債之變動：

遞延稅項資產

	租賃負債 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	重估投資 物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	33	1,420	394	8,908	(10,978)	(223)
於損益扣除	(7)	(178)	10,812	113	7,664	18,404
匯兑調整	–	–	–	204	(273)	(69)
於二零二二年十二月三十一日	26	1,242	11,206	9,225	(3,587)	18,112
於損益扣除	(26)	–	326	10,436	4,427	15,163
匯兑調整	–	–	–	38	–	38
於二零二三年十二月三十一日	–	1,242	11,532	19,699	840	33,313

25. 遞延税項(續)

遞延税項負債

	加速税項折舊 人民幣千元
於二零二二年一月一日	14,565
於損益扣除	2,358
匯兑調整	59
於二零二二年十二月三十一日	16,982
於損益扣除	2,183
匯兑調整	54
於二零二三年十二月三十一日	19,219

為方便呈列，若干遞延税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税項結餘之分析：

	二零二三年 **人民幣千元**	二零二二年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延税項資產淨額	**15,349**	5,058
於綜合財務狀況表內確認的遞延税項負債淨額	**1,255**	3,928

於二零二三年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用税項虧損為人民幣90,486,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣54,825,000元)。已就有關虧損人民幣81,081,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣45,535,000元)確認遞延税項資產。由於並不認為很可能會有可用於抵銷之需課税溢利，概無就餘下未動用税項虧損人民幣9,405,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣9,290,000元)確認遞延税項資產。根據香港現行税務規例，税項虧損人民幣28,132,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣24,894,000元)可無限期結轉。中國內地產生之結餘人民幣62,354,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣29,931,000元)可結轉五至十年。

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無就其在中國內地成立的附屬公司須繳交預扣税的未匯付盈利確認遞延税項。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。於二零二三年十二月三十一日，因於中國內地的附屬公司的投資而產生未被確認的遞延税項負債的暫時差額總額合共約為人民幣9,390,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣256,000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。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已發行及繳足998,553,360股(二零二二年：998,553,360股)普通股	**81,257**	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
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日	998,553,360	81,257

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。

27. 購股權計劃(續)

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當日起計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

本集團具有重大非控股權益之附屬公司詳情載列如下：

	二零二三年	二零二二年
非控股權益持有之權益百分比：		
山東啟華教育科技有限公司	**49%**	49%
核建青控開發建設有限公司	**49%**	49%
蚌埠市淮翼建設發展有限公司	**5%**	5%

	二零二三年 **人民幣千元**	二零二二年 人民幣千元
分配予非控股權益之年內溢利／(虧損)：		
山東啟華教育科技有限公司	**(1,771)**	(868)
核建青控開發建設有限公司	**1,458**	(4,442)
蚌埠市淮翼建設發展有限公司	**1**	–
非控股權益於報告日之累計結餘：		
山東啟華教育科技有限公司	**29,270**	31,041
核建青控開發建設有限公司	**28,622**	27,164
蚌埠市淮翼建設發展有限公司	**1,946**	1,945

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：

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

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	(1,772)	(9,065)	(1)
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	(7,095)	–	–
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	(1,384)	(894)	–
現金及等同現金項目減少淨額	(5,565)	(3,003)	(391)

29. 綜合現金流量表附註

(a) 產生自融資活動的負債之變動

	應付一間合營公司款項 人民幣千元	計息銀行及其他借款 人民幣千元	應付最終控股公司款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月三十一日	–	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
匯兑調整	–	5,996	–	5,996
於二零二二年十二月三十一日	–	49,456	459,100	508,556
開始新租賃	–	1,724	–	1,724
融資現金流量之變動	15,000	(9,599)	(24,964)	(19,563)
利息開支	–	2,921	24,964	27,885
匯兑調整	–	615	–	615
於二零二三年十二月三十一日	15,000	45,117	459,100	519,217

(b) 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動	**(100)**	(79)
融資活動	**(1,145)**	(894)
	(1,245)	(973)

30. 或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大或然負債。

31. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
應付合營公司注資	**28,900**	28,900
	28,900	28,900

32. 關連人士交易

於本年度，集團公司與關聯方訂立下列交易。

			交易金額		欠負／(欠負)結餘	
關聯方關係	**交易類型**	附註	**二零二三年 人民幣千元**	二零二二年 人民幣千元	**二零二三年 人民幣千元**	二零二二年 人民幣千元
合營公司	貸款利息收入	(ii), (iv)	**168**	19,165	**203,744**	198,606
	減值撥備				**(43,694)**	(43,694)
					160,080	154,912
合營公司		(vi)	**–**	–	**(15,000)**	–
最終控股公司	貸款利息開支	(i), (ii)	**24,964**	21,514	**(459,100)**	(459,100)
中間控股公司	租金收入	(iii)	**250**	237	**(21)**	(21)
一間附屬公司的非控股股東		(v)	**–**	–	**(333,788)**	(174,582)

32. 關連人士交易(續)

附註：

(i) 於二零二三年十二月三十一日，最終控股公司之人民幣計值貸款人民幣344,000,000元（二零二二年十二月三十一日：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5.55%（二零二二年：4.75%）計息。本公司已就截至二零二三年十二月三十一日止年度確認該貸款之利息開支人民幣18,821,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣16,567,000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）將根據貸款合同的條款向惠州九煜發放本金額為人民幣195,100,000元的貸款，由啟峰提供資金，貸期為2年且按固定年利率15%計息。

於二零二三年及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（二零二二年十二月三十一日：人民幣191,600,000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（二零二二年十二月三十一日：人民幣7,006,000元）。於二零二三年，本公司並無確認貸款利息收入（二零二二年：人民幣19,165,000元）。根據管理層的判斷，由於貸款及利息已於二零二二年十二月三十一日前逾期，故將無法收回。根據貸款合同，貸款由惠州九煜擁有的租賃土地及樓宇（「相關抵押品」）及惠州市美樂置地實業有限公司擁有的惠州市炎隆置業有限公司（「惠州炎隆」，惠州九煜的股東）的權益擔保。

於二零二三年十二月三十一日，本集團來自合營公司的逾期應收貸款及利息人民幣154,912,000元（二零二二年：人民幣154,912,000元），扣除撥備人民幣43,694,000元（二零二二年：人民幣43,694,000元）。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，董事認為，相關抵押品的公平值與應收貸款及利息的賬面值相若。董事對應收貸款及利息的相關抵押品進行公平值評估。公平值評估已採用有關公平值評估的若干主要輸入數據及假設，包括但不限於(1)於正常情況下的相關抵押品市值；(2)考慮到相關抵押品將被視為止贖，其後考慮到市況可能有所變化，在基礎、樂觀及悲觀的不同情況下，對相關抵押品的上述評估價值進行折讓。董事認為，基於董事最佳估計的公平值與可獲得的財務及其他資料相符。預期信貸虧損人民幣43,694,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣43,694,000元）按抵押品公平值及收回率進行估計。於二零二三年十二月三十一日適用的虧損率為22%（二零二二年十二月三十一日：22%）。

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貸款，為將向惠州九煜提供的貸款提供資金。於二零二三年十二月三十一日，來自最終控股公司以人民幣計值的貸款人民幣115,100,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣115,100,000元）為無抵押，並以平均年利率5.34%計息。貸款於二零二二年十二月二十四日已到期並須按要求償還。

(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）集團有限公司出租一項香港商業物業。初始租期為二零一九年六月一日至二零二零年五月三十一日及已重續，以延長到期日期至二零二四年五月三十一日。本集團已就截至二零二三年十二月三十一日止年度確認租金收入人民幣250,000元（截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣237,000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（截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣21,000元）為無抵押、免息及並無固定還款期。

32. 關連人士交易(續)

附註：

(iv) 於二零二三年十二月三十一日，本集團合營公司核建青控建設工程有限公司（「核建青控建設」）之人民幣計值貸款人民幣5,000,000元無抵押，到期日為二零二三年十一月三十日。該貸款按固定年利率10%計息。本公司已就截至二零二三年十二月三十一日止年度確認該貸款之利息收入人民幣168,000元。

(v) 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佈，項目預算為人民幣470,000,000元。二零二二年一月，其宣佈建設中標單位為中國核工業中原建設有限公司（非控股股東），中標金額為人民幣444,677,000元。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，合約總額為人民幣444,677,000元。項目已於二零二二年六月開始施工，於二零二三年十二月三十一日，應付中國核工業中原建設有限公司的應付賬款為人民幣333,788,000元。

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

本集團主要管理人員報酬：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
短期福利	**1,522**	960

董事及行政總裁薪酬的更多詳情載於綜合財務報表附註8。

33. 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

二零二三年十二月三十一日

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

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
應收合營公司款項	–	154,912	154,912
現金及等同現金項目	–	173,011	173,011
	2,133	334,959	337,092

33. 按分類劃分的財務工具(續)

財務負債

二零二三年十二月三十一日

	按攤銷成本計量之財務負債 人民幣千元
應付賬款	**339,364**
計入其他應付款項之財務負債	**26,899**
計息銀行及其他借款	**45,117**
最終控股公司之貸款	**459,100**
應付一間合營公司款項	**15,000**
	885,480

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
	690,988

34. 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：

34. 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。於二零二三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：

於二零二三年十二月三十一日

	用於公平值計量的各項			
	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**	**總計人民幣千元**
按公平值計入損益之財務資產	**–**	**2,058**	**–**	**2,058**

於二零二二年十二月三十一日

	用於公平值計量的各項			
	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	總計人民幣千元
按公平值計入損益之財務資產	–	2,133	–	2,133

35. 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、最終控股公司之貸款以及應付合營公司款項。此等財務工具的主要目的是為本集團的運作籌集資金。

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

外幣風險

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

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

	港幣／美元匯率(下降)／上升 %	除税前虧損(減少)／增加 人民幣千元	權益(減少)／增加* 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
倘人民幣兑港幣貶值	(5)	(2,789)	(6,922)
倘人民幣兑港幣升值	5	2,789	6,922
倘人民幣兑美元貶值	(5)	(9)	–
倘人民幣兑美元升值	5	9	–
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
倘人民幣兑港幣貶值	(5)	(2,783)	(6,823)
倘人民幣兑港幣升值	5	2,783	6,823
倘人民幣兑美元貶值	(5)	(14)	–
倘人民幣兑美元升值	5	14	–

* 不包括保留盈利

35. 財務風險管理目標及政策(續)

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，截至二零二三年十二月三十一日止年度之除税後溢利將會增加╱減少約人民幣205,800元(於二零二二年十二月三十一日：人民幣213,300元)。

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，本集團的除税前溢利(通過浮息借款的影響)對利率合理可能變動的敏感度。

	基點(下降)╱上升	**除税前虧損(減少)╱增加** 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度		
港幣	(100)	(365)
港幣	100	365
人民幣	(100)	(71)
人民幣	100	71
截至二零二二年十二月三十一日止年度		
港幣	(100)	(405)
港幣	100	405
人民幣	(100)	(81)
人民幣	100	81

35. 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，除應收一間合營企業貸款及利息人民幣198,606,000元分類為第三級(詳情載於綜合財務報表附註32(ii))外，於二零二三年十二月三十一日，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。

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。

於二零二三年十二月三十一日

	全期預期信貸虧損				
	12個月預期信貸虧損				
	階段1	階段2	階段3	簡化方法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收合營公司款項	**5,168**	**–**	**198,606**	**–**	**203,774**
應收賬款*	**–**	**–**	**–**	**7,672**	**7,672**
計入其他應收款項的財務資產					
– 正常**	**16,332**	**–**	**–**	**–**	**16,332**
現金及等同現金項目					
– 尚未逾期	**156,267**	**–**	**–**	**–**	**156,267**
	177,767	**–**	**198,606**	**7,672**	**384,045**

35. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

於二零二二年十二月三十一日

	全期預期信貸虧損				
	12個月預期信貸虧損				
	階段1 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	總計 人民幣千元
應收合營公司款項	–	–	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
	173,987	–	198,606	7,522	380,115

* 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綜合財務報表附註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」。

本年度金融資產虧損撥備變動如下：

	應收合營公司款項 人民幣千元	**應收賬款** 人民幣千元	**其他應收款項** 人民幣千元	**總計** 人民幣千元
於二零二二年一月一日	116	1,280	500	1,896
本年度確認的減值虧損撥備／(撥回)	43,578	182	(305)	43,455
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	43,694	1,462	195	45,351
本年度確認為減值虧損撥備	–	1,150	–	1,150
於二零二三年十二月三十一日	43,694	2,612	195	46,501

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綜合財務報表附註20。

35. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

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

本集團的目標是通過使用銀行貸款、來自最終控股公司及一家中間控股公司的貸款及應付最終控股公司的款項、應付給一家合營公司的租賃負債及其他計息貸款，在資金的連續性及靈活性之間保持平衡。根據財務報表中反映的借款賬面值，截至二零二三年十二月三十一日，本集團99%的債務將在一年內到期(二零二二年十二月三十一日：31%)。

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

於報告期末，本集團財務負債按照合約未貼現付款計算的到期日情況如下：

二零二三年十二月三十一日

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

35. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

二零二二年十二月三十一日

	賬面值 人民幣千元	應要求或並無固定還款期 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及其他應付款項	182,432	182,432	–	–	182,432
計息銀行及其他借款	49,456	40,454	2,253	8,252	50,959
最終控股公司之貸款及應付款項	459,100	115,100	16,340	360,340	491,780
	690,988	337,986	18,593	368,592	725,171

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款項	**366,263**	182,432
計息銀行及其他借款	**45,117**	49,456
最終控股公司之貸款	**459,100**	459,100
減：現金及等同現金項目	**156,267**	173,011
淨債項	**714,213**	517,977
權益總額	**354,211**	398,395
權益及淨債務	**1,068,424**	916,372
資產負債比率	**67%**	57%

36. 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：

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	**973**	1,232
於附屬公司之權益	**232,971**	229,992
非流動資產總值	**233,944**	231,224
流動資產		
其他應收款項	**391**	218
現金及等同現金項目	**92,233**	101,327
流動資產總值	**92,624**	101,545
流動負債		
其他應付款項及應計費用	**2,800**	2,495
應付附屬公司款項	**98,351**	96,985
計息銀行及其他借款	**36,489**	40,454
流動負債總額	**137,640**	139,934
流動負債淨值	**(45,016)**	(38,389)
資產總值減流動負債	**188,928**	192,835
資產淨值	**188,928**	192,835
權益		
股本	**81,257**	81,257
儲備(附註)	**107,671**	111,578
權益總額	**188,928**	192,835

36. 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	匯兑儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	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	623,103	314	(511,839)	111,578
年度溢利及全面收益總額	–	–	(3,907)	(3,907)
於二零二三年十二月三十一日	623,103	314	(515,746)	107,671

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

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

(a) 公司當時或於作出派付後將會無法償還到期負債；或

(b) 公司資產之可變現價值會因而低於其負債、已發行股本及股份溢價賬（如有）之總和。

37. 報告期後事項

於二零二四年二月二十九日，本公司宣佈關於以現金代價人民幣155,000,000元轉讓合營公司貸款的非常重大出售及關連交易的通函。該交易的進一步詳情載於本公司日期為二零二四年二月二十九日的公告。

38. 批准財務報表

本財務報表於二零二四年三月二十七日經董事會批准並授權發行。

主要物業附表

地點	概約建築面積 (平方呎)	用途	租賃年期	本集團之擁有權
投資物業				
香港太古城太裕路5號 安盛台興安閣13樓E室	678	住宅	中期租賃	100%
香港九龍紅磡鶴翔街1號 維港中心1座9樓03至07號工場	16,225	工商	中期至長期租賃	100%
香港金鐘道89號 力寶中心2座18樓1805室之辦公室	1,554	商業	中期租賃	100%
中國內地山東省青島市市北區 龍城路39號4樓至6樓及 「二十二世紀大廈」12樓至21樓之 全部辦公室單位及泊車位	179,908	商業	長期租賃	100%