

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



QINGDAO HOLDINGS INTERNATIONAL LIMITED

青島控股國際有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00499)

截至2025年12月31日止年度業績公佈

青島控股國際有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度(「本年度」)之綜合業績，連同截至2024年之比較數字。

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務			
收入			
— 貨品		19,212	33,029
— 租金		10,427	11,305
收入總額	3	29,639	44,334
已售存貨成本		(12,697)	(18,791)
投資物業公平值變動		(22,621)	(3,288)
其他收入	3	4,127	5,298
其他收益及虧損	3	(2,022)	70
按攤銷成本列賬之財務資產減值淨額	4	(4,944)	(1,000)
僱員福利開支		(13,746)	(14,195)
其他經營開支		(14,342)	(18,145)
融資成本	5	(15,623)	(22,354)
分佔合營公司虧損		(3,827)	(5,218)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前虧損	4	(56,056)	(33,289)
所得稅抵免／(開支)	6	<u>4,892</u>	<u>(3,876)</u>
來自持續經營業務之年度虧損		<u>(51,164)</u>	<u>(37,165)</u>
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度溢利		<u>—</u>	<u>19,549</u>
年度虧損		<u>(51,164)</u>	<u>(17,616)</u>
下列人士應佔(虧損)／溢利：	8		
母公司擁有人			
—來自持續經營業務		(43,609)	(34,847)
—來自已終止經營業務		<u>—</u>	<u>19,535</u>
		<u>(43,609)</u>	<u>(15,312)</u>
非控股權益			
—來自持續經營業務		(7,555)	(2,318)
—來自已終止經營業務		<u>—</u>	<u>14</u>
		<u>(7,555)</u>	<u>(2,304)</u>
年度虧損		<u>(51,164)</u>	<u>(17,616)</u>

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年度虧損		<u>(51,164)</u>	<u>(17,616)</u>
其他全面收益／(虧損)			
匯兌差額：			
可能於往後期間重新分類至損益之項目：			
換算海外業務所產生之匯兌差額		<u>(4,815)</u>	<u>3,428</u>
年度其他全面收益／(虧損)，已扣稅		<u>(4,815)</u>	<u>3,428</u>
年度全面虧損總額		<u>(55,979)</u>	<u>(14,188)</u>
下列人士應佔年度全面虧損總額：			
母公司擁有人		<u>(48,424)</u>	<u>(11,884)</u>
非控股權益		<u>(7,555)</u>	<u>(2,304)</u>
		<u>(55,979)</u>	<u>(14,188)</u>
		2025年	2024年
母公司普通股權持有人應佔每股虧損：	8		
— 基本 (人民幣分)			
— 來自持續經營業務		<u>(4.37)</u>	<u>(3.49)</u>
— 來自已終止經營業務		<u>—</u>	<u>1.96</u>
		<u>(4.37)</u>	<u>(1.53)</u>
— 攤薄 (人民幣分)			
— 來自持續經營業務		<u>(4.37)</u>	<u>(3.49)</u>
— 來自已終止經營業務		<u>—</u>	<u>1.96</u>
		<u>(4.37)</u>	<u>(1.53)</u>

綜合財務狀況表
於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		37,839	40,489
投資物業		407,688	432,976
使用權資產		383	1,518
商譽		–	1,970
其他無形資產		5,447	7,823
於合營公司之投資		3,567	4,394
遞延稅項資產		16,422	11,466
非流動資產總值		471,346	500,636
流動資產			
存貨	9	8,578	10,284
應收賬款及其他應收款項	10	50,282	31,800
應收合營公司款項		6,286	5,786
現金及等同現金項目		141,270	178,397
流動資產總值		206,416	226,267
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	21,160	14,184
合約負債		1,064	226
計息銀行及其他借款		1,352	2,160
應付最終控股公司款項		357,079	344,000
應付直接控股公司款項		8,464	–
應付一間合營公司款項		–	20,000
應付所得稅		124	33
流動負債總額		389,243	380,603
流動負債淨額		(182,827)	(154,336)
總資產減流動負債		288,519	346,300

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
租戶之租金按金		–	419
計息銀行及其他借款		4,125	5,477
遞延稅項負債		1,251	1,282
		<u>5,376</u>	<u>7,178</u>
非流動負債總額		5,376	7,178
資產淨值		283,143	339,122
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	12	81,257	81,257
其他儲備		153,858	202,282
		<u>235,115</u>	<u>283,539</u>
非控股權益		48,028	55,583
權益總額		283,143	339,122

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1.1 編製基準

該等綜合財務報表乃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、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（統稱為「香港財務報告準則會計準則」）編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（包括香港公司條例的披露條文）規定的適用披露事項。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公平值計入損益之財務資產以公平值計量則除外。此等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有所指外，所有數值均湊整至最接近千位數。

儘管本集團於截至2025年12月31日止年度產生虧損人民幣51,164,000元，並於2025年12月31日的流動負債淨額為人民幣182,827,000元，綜合財務報表仍按持續經營基準編製。

本公司董事認為，本集團於2025年12月31日起未來十二個月內可以繼續持續經營，並考慮了以下情況：

- 於2025年12月31日，本集團的現金及等同現金項目總額為人民幣141,270,000元，本公司董事預計本集團的現金及等同現金項目將足以撥付其營運；及
- 自此等綜合財務報表獲批准日期起計未來十二個月，最終控股公司提供的財務支援及資金。

基於上述情況，本公司董事認為，本集團將有足夠的營運資金，於自2025年12月31日起未來十二個月內撥付其營運所需資金並履行其到期的財務責任。

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2025年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制的實體。如本集團因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報並可藉對投資對象行使權力而影響該等回報（即賦予本集團當前能力指導投資對象之相關業務的現有權利），則獲得控制權。

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

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

1.2 會計政策及披露之變動

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈且已於2025年1月1日或之後開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號及
香港財務報告準則第1號

缺乏可兌換性（修訂）

上述修訂並無對過往期間確認的金額或披露資料產生任何影響，且預期不會對當前或未來期間產生重大影響。

1.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂）	財務工具分類及計量的修訂 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂）	涉及依賴自然資源產生電力的合約（修訂） ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂）	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或 注資 ¹
香港財務報告準則會計準則（修訂）	香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11卷 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ²

¹ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

除香港財務報告準則第18號將影響本集團財務報表之呈列及披露外，預期該等準則將不會於當期或未來報告期間對實體及對可預見未來的交易造成重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港會計師公會於2024年7月頒佈的香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露取代香港會計準則第1號，將導致香港財務報告準則會計準則須作出重大修訂，包括香港會計準則第8號財務報表之編製基準（前稱會計政策、會計估計變動及錯誤）。儘管香港財務報告準則第18號對綜合財務報表中各項的確認和計量並無任何影響，惟預期該項準則對若干項目的呈報及披露有重大影響，包括損益表中的項目分類和小計、資料匯總／細分及標籤，以及就管理層定義衡量績效方法的披露。

2. 經營分部資料

本集團根據產品及服務分為不同業務單位以實行管理，並有以下四個匯報分部：

物業租賃：此分部主要以租賃住宅及工商物業產生租金收入；

生產及銷售科技產品：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及其他科技產品；

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

諮詢服務：此分部在中國內地提供建設工程監理、工程成本諮詢及投標諮詢服務；

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

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

分部負債不包括若干其他應付款項及總部之應計費用，因該等負債乃由集團管理。

分部收入及業績

截至2025年12月31日止年度

	分部收入 人民幣千元	分部業績 人民幣千元
持續經營業務：		
物業租賃	10,427	(3,929)
生產及銷售科技產品	19,212	(6,503)
諮詢服務	–	(7,128)
金融服務	–	(1)
	<hr/>	<hr/>
分部總計	29,639	(17,561)
	<hr/>	<hr/>
未分配收入		4,127
未分配開支		(42,622)
		<hr/>
除稅前虧損		(56,056)
		<hr/>

截至2024年12月31日止年度

	分部收入 人民幣千元	分部業績 人民幣千元
持續經營業務：		
物業租賃	11,305	2,603
生產及銷售科技產品	33,029	(928)
諮詢服務	–	(3,921)
金融服務	–	(75)
	<hr/>	<hr/>
分部總計	44,334	(2,321)
	<hr/>	<hr/>
未分配收入		5,297
未分配開支		(36,265)
		<hr/>
除稅前虧損		(33,289)
		<hr/>

分部資產及負債

	分部資產		分部負債	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業租賃	425,261	452,837	359,086	347,416
生產及銷售科技產品	91,325	59,922	25,808	11,162
諮詢服務	10,227	30,205	5,622	26,503
金融服務	—	—	—	—
房地產開發	—	—	—	—
分部總計	526,813	542,964	390,516	385,081
未分配：				
現金及等同現金項目	141,270	178,397	—	—
其他	9,679	5,542	4,103	2,700
總計	677,762	726,903	394,619	387,781

其他分部資料

截至2025年12月31日止年度

	生產及銷售					總計 人民幣千元
	物業租賃 人民幣千元	科技產品 人民幣千元	諮詢服務 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
持續經營業務：						
分佔合營公司虧損	—	—	3,827	—	—	3,827
於損益表確認的按攤銷成本計量 之財務資產減值虧損，淨額	—	4,944	—	—	—	4,944
投資物業公平值減少	22,621	—	—	—	—	22,621
折舊及攤銷	1,902	3,098	560	—	250	5,810
於合營公司投資	—	—	3,567	—	—	3,567
資本開支*	—	—	—	—	5	5

截至2024年12月31日止年度

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

* 資本開支包括添置物業、機器及設備及使用權資產。

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持續經營業務：		
中國內地	26,892	41,600
香港	2,747	2,734
	<u>29,639</u>	<u>44,334</u>

(b) 非流動資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
中國內地	346,392	354,082
香港	108,532	135,088
	<u>454,924</u>	<u>489,170</u>

上表之非流動資產資料乃根據有關資產所在地，並不包括遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

一名客戶貢獻收入人民幣7,684,000元，與本集團投資物業的租金收入有關，佔本集團截至2025年12月31日止年度收入總額10%以上（2024年：一名客戶貢獻收入人民幣8,570,000元與本集團投資物業的租金收入有關，佔年內收入總額10%以上）。

3. 收入、其他收入、其他收益及虧損

收入分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持續經營業務：		
客戶合約收入		
銷售科技產品	19,212	33,029
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	10,427	11,305
	<u>29,639</u>	<u>44,334</u>

客戶合約收入

(a) 收入資料之分類

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部		
銷售科技產品	<u>19,212</u>	<u>33,029</u>
地區市場		
中國內地	<u>19,212</u>	<u>33,029</u>
收入確認時間點		
於某一時間點轉移貨物	<u>19,212</u>	<u>33,029</u>

下表列示於本報告期間確認而計入報告期間初的合約負債的收入：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售科技產品	<u>226</u>	<u>1,736</u>

(b) 履約責任

本集團履約責任之資料概述如下：

銷售科技產品

銷售科技產品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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入：		
銀行利息收入	3,329	4,123
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	28	81
政府補助(附註)	290	422
其他	480	672
	<u>4,127</u>	<u>5,298</u>

附註：

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

其他收益及虧損的分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收益及虧損：		
商譽減值	(1,970)	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(52)	3
出售來自合營公司的應收貸款之收入	—	88
按公平值計入損益之財務資產之虧損	—	(21)
	<u>(2,022)</u>	<u>70</u>

4. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(計入)下列項目得出：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持續經營業務：		
核數師酬金	850	830
物業、機器及設備折舊	2,299	2,335
使用權資產折舊	1,135	1,133
無形資產攤銷	2,376	2,376
按攤銷成本計量之財務資產減值虧損，淨額	4,944	1,000
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	(28)	(81)
政府補助	(290)	(422)
匯兌虧損／(收益)淨額	52	(3)
按公平值計入損益之財務資產之虧損	–	21
與短期租賃有關的開支	59	–
已售存貨成本(包括撇減存貨至零(2024年：無))	12,697	18,791
董事袍金	453	377
其他員工成本：		
–薪金及其他福利	12,264	12,197
–退休福利計劃供款	1,482	1,621
員工成本總額	13,746	14,195
租金收入總額	(10,427)	(11,305)
減：於年內產生租金收入之直接經營開支	594	742
	<u>(9,833)</u>	<u>(10,563)</u>

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持續經營業務：		
最終控股公司之貸款利息	15,324	20,269
直接控股公司之貸款利息	29	–
銀行貸款利息	205	1,994
租賃負債利息	65	91
	<u>15,623</u>	<u>22,354</u>

6. 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% (2024年：16.5%) 稅率計提。

中國內地

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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持續經營業務：		
即期稅項		
年度支出	132	103
過往年度超額撥備	–	(149)
	<u>132</u>	<u>(46)</u>
遞延稅項	<u>(5,024)</u>	<u>3,922</u>
年度稅項(抵免)／開支總額	<u>(4,892)</u>	<u>3,876</u>

7. 股息

於截至2025年12月31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(2024年12月31日：無)。

8. 每股虧損

母公司普通股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按照以下數據計算：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
母公司普通股權持有人應佔(虧損)/溢利		
—來自持續經營業務	(43,609)	(34,847)
—來自已終止經營業務	—	19,535
	<u>(43,609)</u>	<u>(15,312)</u>
	股份數目	
	2025年	2024年
股份數目		
年內已發行普通股加權平均數	<u>998,553,360</u>	<u>998,553,360</u>

本公司於兩個年度均無已發行潛在攤薄普通股。

9. 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
原材料	5,410	7,344
製成品	<u>3,168</u>	<u>2,940</u>
	<u>8,578</u>	<u>10,284</u>

年內，已售存貨成本人民幣12,697,000元(2024年：人民幣18,791,000元)確認為開支，且未確認撥備(2024年：無)撇減至存貨的可變現淨值。

10. 應收賬款及其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收賬款	12,908	12,069
減：信貸虧損撥備	(8,556)	(3,612)
	<u>4,352</u>	<u>8,457</u>
按金及其他應收款項	1,986	21,404
減：信貸虧損撥備	(195)	(195)
	<u>1,791</u>	<u>21,209</u>
預付款項(附註)	43,747	1,841
可收回增值稅	392	293
	<u>50,282</u>	<u>31,800</u>

附註： 此結餘主要為就科技產品分部銷售向第三方支付的預付款項。該金額並不計息及預期於短期內收回。

根據本集團與其客戶的貿易條款，本集團一般要求預先付款，惟若干客戶允許給予信貸期。信貸期一般為三個月，重大客戶則長達六個月或以上。每位客戶均設有信貸上限。本集團尋求對其未結算應收賬款維持嚴格控制，並設有信貸管理部門以將信貸風險降至最低。高級管理層會定期審查逾期欠款。本集團面臨信貸集中風險，乃由於應收賬款總額的27%及91%分別來自本集團生產及銷售科技產品分部的最大客戶及五大客戶。

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

應收賬款於報告期末按發票日呈列並扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1個月內	2,302	4,153
1至2個月	-	444
2至3個月	-	-
超過3個月	2,050	3,860
	<u>4,352</u>	<u>8,457</u>

應收賬款減值虧損撥備之變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	3,612	2,612
減值虧損淨額	4,944	1,000
年末	<u>8,556</u>	<u>3,612</u>

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

11. 應付賬款及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付賬款	1,417	2,811
應計費用及其他應付款項	9,665	9,805
預收款項	8,985	-
其他應繳稅項	1,093	1,568
	<u>21,160</u>	<u>14,184</u>

應付賬款於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1個月內	309	371
1至2個月	108	252
2至3個月	73	332
超過3個月	927	1,856
	<u>1,417</u>	<u>2,811</u>

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。

12. 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。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已發行及繳足998,553,360股（2024年：998,553,360股） 普通股	<u>81,257</u>	<u>81,257</u>

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2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日及 2025年12月31日	<u>998,553,360</u>	<u>81,257</u>

13. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 應付合營公司注資	<u>21,000</u>	<u>24,000</u>

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10,427,000元（2024年：人民幣11,305,000元），佔本集團總收入之35.2%。由於香港寫字樓租賃市場不利形勢，結合集團發展戰略需要，其中一處投資物業計劃轉為自用。

生產及銷售科技產品

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19,212,000元（2024年：人民幣33,029,000元），佔本集團總收入之64.8%。

收入減少乃主要由於全球經濟形勢不穩定，導致客戶於訂立銷售合約時趨趨審慎。因此，於教室安裝數碼化中文書法教育設備的工程整體延遲。

於2025年12月，本公司推出關於新科技產品交易業務並已成功投入全部所需資金。

金融服務

於本年度，本集團金融服務業務並無錄得收益（2024年：無）。於本年度，本集團並無批出任何新貸款。

本集團於向客戶提供貸款時將繼續維持健全之信貸監控政策。本集團秉持審慎措施尤為重要及關鍵之原則。

諮詢服務

於本年度，提供諮詢服務分部並無產生任何收益（2024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

本集團已通過蚌埠市淮翼建設發展有限公司（「淮翼建設」）於2021年3月以競標方式成功取得項目所在土地的土地使用權。完成收購淮翼建設後，物業開發成為本集團的主要業務活動之一。於2024年，本集團擁有51%權益之附屬公司核建青控開發建設有限公司與淮盈投資簽署股權轉讓合約，據此，核建青控開發建設有限公司向蚌埠市淮盈投資管理有限公司出售其於淮翼建設之95%股權。該交易於2024年12月完成，而淮翼建設不再為本公司附屬公司。有關詳情，請分別參閱本公司日期為2022年12月30日、2023年1月30日、2024年10月24日、2024年11月21日及2024年11月29日的公佈以及本公司日期為2024年12月18日的通函。

財務回顧

收益及業績

於本年度，本集團錄得收益約人民幣29,639,000元（2024年：人民幣44,334,000）。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43,609,000元（2024年：母公司股權持有人應佔虧損人民幣15,312,000元）。本年度每股虧損為人民幣4.37分（2024年：每股虧損人民幣1.53分）。虧損乃主要由於(i)由於不利的物業市況，本集團投資物業公平值減少；及(ii)按攤銷成本列帳之財務資產減值淨額增加。

本年度已售存貨成本約為人民幣12,697,000元（2024年：人民幣18,791,000元）。

本年度其他收入約為人民幣4,127,000元（2024年：人民幣5,298,000元），即減少約人民幣1,171,000元。該減少乃主要歸因於銀行利息收入減少。

本年度僱員福利開支約為人民幣13,746,000元（2024年：人民幣14,195,000元），較去年維持相對穩定。

本年度其他經營開支約為人民幣14,342,000元（2024年：人民幣18,145,000元），即減少約人民幣3,803,000元，主要由於專業費減少。

本年度融資成本約為人民幣15,623,000元（2024年：人民幣22,354,000元），即減少人民幣6,731,000元。該減少主要歸因於償還貸款。

本年度所得稅抵免約為人民幣4,892,000元(2024年:所得稅開支人民幣3,876,000元)。所得稅開支減少乃主要由於本年度遞延稅項資產增加所致。

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公佈綜合財務報表附註2。

股息

董事會不建議就本年度派發任何末期股息(2024年:無)。

流動資金及財務資源

於2025年12月31日,本集團總資產約為人民幣677,762,000元(2024年12月31日:人民幣726,903,000元),而本集團總負債則約為人民幣394,619,000元(2024年12月31日:人民幣387,781,000元)。

因此,本集團於2025年12月31日之資產淨值為人民幣283,143,000元(2024年12月31日:人民幣339,122,000元)。

於2025年12月31日,本集團之未償還銀行及其他借款(以人民幣計值)約為人民幣5,477,000元(2024年12月31日:人民幣7,637,000元)。

本集團於2025年12月31日之資產負債比率(淨負債佔(淨負債加權益)之比率)為47%(2024年12月31日:35%)。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2025年12月31日,本公司之已發行普通股數目為998,553,360股(2024年12月31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2024年12月31日,本集團抵押市值人民幣119,900,000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2025年12月31日,本集團亦已將成本為人民幣24,400,000元(2024年12月31日:人民幣25,000,000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2025年12月31日,本集團並無未動用銀行融資(2024年12月31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2025年12月31日，本集團並無資本承擔（包括收購附屬公司）（2024年：無）。於本公佈日期，本集團並無計劃進行任何資本資產的重大投資、出售或添置。

於2025年12月31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21,000,000元（2024年：人民幣24,000,000）。

或然負債

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

展望

展望未來，全球經濟狀況維持複雜且增長放緩的局面，市場競爭日趨激烈。本集團將繼續專注於投資物業租賃、生產及銷售數碼化中文書法教育裝備及相關的學習和教學系統、銷售科技產品以及諮詢服務。我們致力於透過創新及優質服務擴大市場並提升品牌影響力。本集團亦計劃於適當時候進一步發展其貿易業務。就內部管理而言，我們將進一步加強成本控制及風險管理、提升營運效率及盈利能力。我們相信，透過全體員工的共同努力及管理層的有效決策，本公司將於2026年實現更優質發展，為股東創造更大價值。

重大交易

1. 轉讓貸款

於2019年11月15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2020年2月25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。

於2020年5月7日，青島城投與青島啟峰科技服務有限公司(「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2020年、2021年及2022年12月31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。

於2022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2023年12月31日，預期信貸虧損人民幣43,694,000元按抵押品公平值及收回率進行估計。於2023年12月31日適用的虧損率為22%。

於2023年12月22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2024年3月20日，該貸款轉讓已於本公司股東特別大會獲得批准。轉讓貸款完成後，本公司收到人民幣155,000,000元，用於償還其股東貸款。

更多詳情，請參閱本公司日期為2020年5月7日、2020年6月30日、2022年12月30日、2023年1月3日、2023年12月22日及2024年3月20日之公佈以及本公司日期為2020年6月11日及2024年2月29日之通函。

2. 出售附屬公司95%股權

於2024年11月29日，核建青控開發建設有限公司（「賣方」，本公司直接擁有51%權益之附屬公司）與蚌埠市淮盈投資管理有限公司（「買方」，一名獨立第三方）訂立股權交易協議，據此，賣方同意透過於青島產權交易所公開掛牌方式出售而買方同意收購淮翼建設95%股權，代價為人民幣43,654,590元。於出售完成後，淮翼建設不再為本公司的附屬公司。

詳盡資料載於本公司日期為2024年10月24日、2024年11月21日、2024年11月29日及2024年12月17日之公佈以及本公司日期為2024年12月18日之通函。

供股所得款項用途變更

於2021年5月11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2022年6月30日內容有關供股所得款項用途變更的公佈所披露，本公司擬將所得款項淨額當中的90%（即約人民幣143,910,000元）用於其他適當投資機會。誠如本公司日期為2024年8月7日的公佈所披露，本公司已決議改變未動用所得款項淨額用途及預期時間表。本集團一直在探索合適的投資機會。然而，鑑於目前房地產市場經濟低迷以及市場不確定性增加，本集團尚未就潛在機會做出最後決定。董事會決定將人民幣105,750,000元中的約人民幣36,400,000元用於償還2024年8月到期的銀行貸款，而不是讓分配給投資機會的全部所得款項繼續閒置，以提高本集團資產負債率，降低融資成本。未來，如有合適機會，本公司將利用包括但不限於股東貸款等多種融資形式為投資活動提供資金。

誠如本公司日期為2025年11月17日及2026年1月2日的公佈（內容均有關供股所得款項用途變動）所披露，董事會已議決將約人民幣9,000,000元分配作一般營運資金以優化資本利用的效率及確保日常營運的穩定性，並將約人民幣29,000,000元分配於拓展電子產品及元件分銷業務（「科技業務」）以推動收益增長及多元化發展。

董事會認為所得款項淨額用途變更屬公平合理，將讓本集團可在滿足其財務需要上更具效率及彈性。此外，董事會認為所得款項淨額用途變更符合本集團及本公司股東的整體最佳利益，並將不會對本集團目前業務或營運造成任何重大不利影響。本公司預期於2026年12月31日前悉數動用供股之所得款項淨額。

於2025年12月31日，所得款項淨額當中，人民幣29,000,000元已用於拓展科技業務及人民幣1,720,000元已用作本集團的一般營運資金。其餘所得款項淨額仍為未動用並已存入銀行以產生穩定利息收入。

於2025年12月31日，有關所得款項淨額用途之詳情載列如下：

所得款項 淨額的擬定用途	於2023年 3月28日	於2024年 8月7日	截至 2024年 12月31日	於2025年 11月17日	於本年度	於2025年	悉數動用未動用 所得款項淨額的 預期時間表
	所得款項淨額 的擬定用途 人民幣百萬元	未動用所得 款項淨額的 用途變更 人民幣百萬元	所得款項淨額 實際用途 人民幣百萬元	未動用所得 款項淨額的 用途變更 人民幣百萬元	所得款項淨額 實際用途 人民幣百萬元	12月31日 尚未動用結餘 人民幣百萬元	
	①	②	③	④	⑤	①+②-③+④-⑤	
作為本集團的 一般營運資金	15.99	-	15.99	9.00	1.72	7.28	2026年12月31日
投資機會	105.75	(36.40)	-	(38.00)	-	31.35	2026年12月31日
償還銀行貸款	38.16	36.40	74.56	-	-	零	不適用
科技業務	-	-	-	29.00	29.00	零	不適用
總計	<u>159.90</u>	<u>-</u>	<u>90.55</u>	<u>-</u>	<u>30.72</u>	<u>38.63</u>	

詳情請參閱本公司日期分別為2022年6月30日、2022年7月19日、2023年3月28日、2024年8月7日、2025年11月17日及2026年1月2日的公佈。

本年度後影響本集團之重大事項

於2025年12月31日後及直至本公佈日期，概無發生任何對本集團財務狀況構成重大影響之事項。

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2025年12月31日，本集團總共有90名僱員（2024年12月31日：110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。

企業管治守則

董事會致力維持符合本公司股東利益之高水平企業管治，並致力識別及確立最佳守則。本公司已應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「企管守則」）之原則。於本年度，本公司已遵守企管守則所載守則條文，惟下文所載偏離情況除外。

企業管治守則之守則條文第C.5.3條規定，召開董事會定期會議應發出至少14天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。於本年度，有一次董事會定期會議在少於14天通知而召開，以讓董事能夠就本集團內部事務及時作出決策。董事會將盡力於日後符合企業管治守則之守則條文第C.5.3條之規定。

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。由於本公司並無委聘其核數師審閱其截至2025年6月30日止六個月之中期報告的本集團財務資料，故審核委員會僅於本年度與本公司核數師會面一次，以討論因本公司截至2024年12月31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。

進行證券交易的標準守則

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

購買、出售或贖回本公司上市股份

於本年度本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市股份（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

審核委員會

本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）由三名獨立非執行董事組成，須向董事會匯報。審核委員會之主要職責為檢討本集團所採納之會計原則及慣例並提供意見，以及審閱本集團之審核及財務申報程序以及風險管理及內部監控制度（包括審閱全年業績）。審核委員會定期與本集團高級管理層會面，以檢討風險管理及內部監控制度之成效，並審閱本集團之中期及年度報告。審核委員會與本公司之管理層已審閱本集團於本年度之業績。

核數師及香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

載列於本初步公佈中本集團於本年度的綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合全面收益表及其相關附註中的數字已經由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「**立信德豪**」）與本集團之本年度綜合財務報表所載金額進行核對。立信所進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則之保證聘約，因此立信並無對本初步公佈發表任何意見或核證結論。

於本公司及聯交所之網站刊載年報

本公司於本年度之年報將於適當時候在本公司網站(<http://www.qingdaohi.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊載。

承董事會命
青島控股國際有限公司
主席兼執行董事
崔明壽

香港，2026年3月25日

於本公佈日期，執行董事為崔明壽先生（主席）、王宜美先生（副主席）及胡亮先生；以及獨立非執行董事為王亞平先生、祁艷女士及馮恩新先生。

* 僅供識別