

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示概不就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之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)

### 截至二零二零年十二月三十一日止年度 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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)之綜合業績，連同截至二零一九年十二月三十一日止九個月(「上一期間」)之比較數字。

#### 綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

		截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (經重列)
收入			
— 貨品		34,065	18,650
— 租金		27,870	20,888
— 利息		60	787
— 諮詢		4,655	—
收入總額	4	66,650	40,325
存貨成本		(17,812)	(10,164)
投資物業公平值增加		6,387	9,647
其他收入	4	2,812	854
其他收益及虧損	4	3,092	4,582
財務資產減值，淨額		112	(85)
僱員福利開支		(10,588)	(5,186)
其他經營開支		(21,881)	(13,463)
融資成本	6	(18,236)	(13,695)

		截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (經重列)
除稅前溢利	5	10,536	12,815
所得稅開支	7	<u>(6,327)</u>	<u>(1,563)</u>
年度／期間溢利		<u>4,209</u>	<u>11,252</u>
下列人士應佔：			
母公司擁有人		2,435	11,377
非控股權益		<u>1,774</u>	<u>(125)</u>
		<u>4,209</u>	<u>11,252</u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利：	8		
—基本(人民幣分)		<u>0.49</u>	<u>2.28</u>
—攤薄(人民幣分)		<u>0.49</u>	<u>2.28</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (經重列)
--	--

### 其他全面(虧損)/收益

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

(12,488)

3,125

可能於往後期間重新分類至損益之

其他全面(虧損)/收益淨額

(12,488)

3,125

年度/期間其他全面(虧損)/收益

(12,488)

3,125

年度/期間全面(虧損)/收益總額

(8,279)

14,377

下列人士應佔：

母公司擁有人

(10,053)

14,502

非控股權益

1,774

(125)

(8,279)

14,377

## 綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)	二零一九年 四月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備		18,573	21,149	21,233
投資物業		481,857	484,790	469,972
使用權資產		2,655	1,150	1,805
商譽		5,210	5,210	5,210
其他無形資產		17,446	19,880	21,706
於合營公司之投資		1,000	–	–
按公平值計入損益之財務資產		–	11,792	11,285
遞延稅項資產		2,571	3,057	3,036
應收賬款及其他應收款項	9	3,000	–	–
應收一間合營公司款項		126,085	–	–
非流動資產總值		<u>658,397</u>	<u>547,028</u>	<u>534,247</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		10,523	13,319	13,456
應收賬款及其他應收款項	9	13,949	26,553	17,770
合約資產		4,787	–	–
貸款及應收利息	10	–	8,138	10,166
應收一間合營公司款項		1,273	–	–
其他財務資產		–	10,000	–
按公平值計入損益之財務資產		2,671	–	–
現金及等同現金項目		108,156	65,489	61,382
		<u>141,359</u>	<u>123,499</u>	<u>102,774</u>
分類為持作銷售的出售組別資產		–	–	3,443
流動資產總值		<u>141,359</u>	<u>123,499</u>	<u>106,217</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)	二零一九年 四月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	11	11,369	8,127	4,315
合約負債		5,066	4,153	139
租戶之租金按金		19	453	188
計息銀行及其他借款		37,716	45,521	808
應付最終控股公司款項		-	-	3,585
應付中介控股公司款項		-	-	237
應付所得稅		388	55	132
流動負債總額		<u>54,558</u>	<u>58,309</u>	<u>9,404</u>
流動負債淨額		<u>86,801</u>	<u>65,190</u>	<u>96,813</u>
總資產減流動負債		<u>745,198</u>	<u>612,218</u>	<u>631,060</u>
<b>非流動負債</b>				
租戶之租金按金		588	264	704
計息銀行及其他借款		1,781	229	889
最終控股公司之貸款	14(a)及(b)	444,100	344,000	344,000
中介控股公司之貸款		-	-	33,669
遞延稅項負債		10,194	4,742	3,192
非流動負債總額		<u>456,663</u>	<u>349,235</u>	<u>382,454</u>
資產淨值		<u>288,535</u>	<u>262,983</u>	<u>248,606</u>
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益</b>				
股本		39,942	39,942	39,942
其他儲備		182,135	192,188	177,686
		222,077	232,130	217,628
非控股權益		<u>66,458</u>	<u>30,853</u>	<u>30,978</u>
		<u>288,535</u>	<u>262,983</u>	<u>248,606</u>

## 財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

### 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。

於本年度，本集團主要從事以下主營業務：

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

### 2.1 編製基準

此等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。其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。

## 更改呈列貨幣

本公司綜合財務報表的呈列貨幣已自二零二零年一月一日起由港幣更改為人民幣。由於本集團大部分交易均以人民幣計值及結算，董事會認為人民幣作為本集團綜合財務報表的呈列貨幣較為合適。此外，董事會認為，更改呈列貨幣可讓本公司股東及潛在投資者更清晰了解本集團的實際財務表現。呈列貨幣變動的影響已追溯入賬，並重列比較數字。綜合財務報表中的比較數字的呈列猶如人民幣一直為綜合財務報表的呈列貨幣。本集團亦已呈列二零一九年四月一日的綜合財務狀況表，並無相關附註。

## 更改財政年度年結日

根據日期為二零一九年十二月六日之董事會決議案，本公司之財政年度年結日自二零一九年財政年度起由三月三十一日更改為十二月三十一日，以與其主要附屬公司之財政年度年結日一致。因此，於經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表、經審核綜合權益變動表、經審核綜合現金流量表以及相關附註呈列之比較數字涵蓋二零一九年四月一日至二零一九年十二月三十一日之財政年度之經審核數字，其未必可與所示本年度之金額作比較。

## 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。如本集團因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報並可藉對投資對象行使權力而影響該等回報(即賦予本集團當前能力指導投資對象之相關業務的現有權利)，則獲得控制權。

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

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

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

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

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

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

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納二零一八年財務報告概念框架及下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂)	與COVID-19相關的租金優惠(提早採納)
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂)	重大之定義

二零一八年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。概念框架包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。其亦闡明了管理、審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無產生任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號(修訂)對業務之定義進行了澄清並提供額外指引。該項修訂澄清，倘一組整合的活動和資產要構成業務，其必須至少包括一項投入和一項實質性過程，並共同顯著促進創造產出的能力。業務可以不具備所有創造產出所需的投入和過程。該修訂刪除了對市場參與者是否有能力購買業務並能持續產生產出的評估，轉而重點關注所取得的投入和所取得的實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該修訂亦縮小了產出的定義範圍，重點關注向顧客提供的商品或服務、投資收入或其他日常活動收入。此外，該修訂為實體評估所取得的過程是否為實質性過程提供指引，並引入可選的公平值集中度測試，以允許對所取得的一組活動和資產是否不構成業務進行簡化評估。本集團已就於二零二零年一月一日之後發生的交易提前採納該修訂。該修訂對本集團的財務狀況及表現並無產生任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)旨在解決以替代無風險利率取代現有利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂提供可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂將不會對本集團財務狀況及表現造成任何影響，因為本集團並無任何利率對沖關係。



- (d) 香港財務報告準則第16號(修訂)為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就COVID-19疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於疫情直接導致的租金寬減，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並將追溯應用。提早採納該修訂對本集團的財務報表並無影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)提供了新的重要性定義。新定義規定，如果可合理預計漏報、錯報或掩蓋某信息將影響通用目的財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則該信息具有重要性。該等修訂澄清，重要性將取決於信息的性質或規模，或兩者兼而有之。該等修訂將不會對本集團的財務資料及表現造成任何重大影響。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於此等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂)	利率基準改革—第2期 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約 <sup>3,6</sup>
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為即期或非即期 <sup>3,5</sup>
香港會計準則第16號(修訂)	物業、機器及設備：於作擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合約—履行合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例及香港會計準則第41號(修訂) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 未釐定強制生效日期惟可供採用

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

<sup>6</sup> 因應於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂)，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以擴大暫時豁免，允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料描述如下。

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

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂)針對前修訂未有處理的事宜，有關事宜在以另類資本充足率取代現有利率基準時會影響財務報告。第2階段修訂提供一項可行權宜方法，允許在將釐定財務資產及負債合約現金流量的基準變動入賬時，倘該變動乃因利率基準改革而直接造成，且釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同緊接該變動前的前基準，可更新實際利率而毋須調整賬面值。此外，該修訂允許對對沖指定及對沖文件作出利率基準改革所需的變更，而毋須終止對沖關係。過渡時可能產生的任何收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號的一般規定計量及確認對沖無效性而處理。該修訂亦為實體提供一項暫時救濟，允許實體在資本充足率獲指定為風險成分時毋須滿足單獨可識別規定。該項救濟允許實體在指定對沖時假設已滿足單獨可識別規定，惟該實體必須合理預期資本充足率風險成分於未來24個月內成為單獨可識別。此外，該修訂要求實體披露額外資料，讓財務報表使用者了解利率基準改革對實體財務工具及風險管理策略的影響。該修訂於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將予追溯應用，惟實體毋須重列比較資料。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有若干計息銀行借款以港幣及外幣(根據香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」))計值。倘於未來期間以資本充足率取代該等借款的利率，在符合「在經濟上等同」的準則且預期對該等變動應用該修訂不會產生重大修訂收益或虧損的情況下，本集團將於修訂該等借款時應用此項可行權宜方法。

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

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

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

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

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

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

### 3. 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：

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

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。

#### 分部收入及業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	分部收入 人民幣千元	分部業績 人民幣千元
物業租賃	27,870	23,813
生產及銷售教育裝備	34,065	5,426
諮詢服務	4,655	623
貸款融資	60	204
分部總計	<u>66,650</u>	<u>30,066</u>
投資物業公平值增加		6,387
未分配收入		2,601
未分配開支		<u>(28,518)</u>
除稅前溢利		<u><u>10,536</u></u>

截至二零一九年十二月三十一日止九個月(經重列)

	分部收入 人民幣千元	分部業績 人民幣千元
物業租賃	20,888	17,902
生產及銷售教育裝備	18,650	(94)
貸款融資	787	728
分部總計	<u>40,325</u>	<u>18,536</u>
投資物業公平值增加		9,647
未分配收入		896
未分配開支		<u>(16,264)</u>
除稅前溢利		<u>12,815</u>

分部資產及負債

	分部資產		分部負債	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
物業租賃	615,517	496,095	447,530	350,662
生產及銷售教育裝備	45,168	47,530	46,070	44,249
諮詢服務	9,666	-	345	-
貸款融資	-	8,138	-	-
分部總計	<u>670,351</u>	<u>551,763</u>	<u>493,945</u>	<u>394,911</u>
未分配：				
現金及等同現金項目	108,156	65,489	-	-
其他	21,249	53,275	17,276	12,633
總計	<u>799,756</u>	<u>670,527</u>	<u>511,221</u>	<u>407,544</u>

#### 4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (經重列)
客戶合約收入		
銷售教育裝備	34,065	18,650
諮詢服務	4,655	—
	<u>38,720</u>	<u>18,650</u>
其他來源的收入		
投資物業經營租賃之定額付款租金收入總額	27,870	20,888
貸款融資	60	787
	<u>27,930</u>	<u>21,675</u>
	<u><b>66,650</b></u>	<u><b>40,325</b></u>

下表列示於本報告期間確認而計入報告期初的合約負債的收入：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (經重列)
計入報告期初的合約負債的已確認收入		
銷售教育裝備	<u><b>4,153</b></u>	<u>139</u>

銷售教育裝備履約義務在交付商品時達成，一般要求預先付款。若干合約為客戶提供退貨權利及批量回贈，該等安排會產生受限制可變代價。於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，可變代價獲評核為極小。

諮詢服務的履約責任在根據服務合約中標時達成。

其他收入之分析如下：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (經重列)
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	615	263
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	650	485
其他財務資產之投資收入	80	106
委託貸款利息	1,201	-
出售按公平值計入損益之財務資產之收益	71	-
政府補助(附註)	121	-
其他	74	-
	<u>2,812</u>	<u>854</u>

其他收益及虧損之分析如下：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (經重列)
<b>其他收益及虧損</b>		
匯兌收益淨額	3,303	4,540
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動 所產生收益/(虧損)	<u>(211)</u>	<u>42</u>
	<u>3,092</u>	<u>4,582</u>
	<u>5,904</u>	<u>5,436</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。

## 5. 除稅前溢利

本集團持續經營業務之除稅前溢利經扣除／(計入)下列項目得出：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (經重列)
核數師酬金	1,957	1,566
物業、機器及設備折舊	1,541	1,116
使用權資產折舊	1,794	655
無形資產攤銷	2,434	1,826
財務資產減值(撥回)／虧損，淨額	(112)	85
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	(650)	(485)
其他財務資產之投資收入	(80)	(106)
政府補助	(121)	-
匯兌收益淨額	(3,303)	(4,540)
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動所產生 虧損／(收益)	211	(42)
存貨成本	17,812	10,164
董事袍金	428	449
其他員工成本：		
－薪金及其他福利	10,070	4,587
－退休福利計劃供款	90	150
員工成本總額	<u>10,588</u>	<u>5,186</u>
租金收入總額	(27,870)	(20,888)
減：於年／期內產生租金收入之直接經營開支	<u>329</u>	<u>198</u>
	<u><u>(27,541)</u></u>	<u><u>(20,690)</u></u>

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (經重列)
最終控股公司之貸款利息	16,612	12,482
中介控股公司之貸款利息	-	477
銀行貸款利息	1,466	699
租賃負債利息	158	37
	<u>18,236</u>	<u>13,695</u>



## 7. 所得稅

### 香港

香港利得稅已根據本年度及過往期間於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(二零一九年: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,本年度及過往期間之中國內地附屬公司稅率均為25%。

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (經重列)
即期稅項—香港		
年度/期間支出	94	31
過往年度超額撥備	(120)	-
即期稅項—中國內地		
年度/期間支出	331	-
過往年度撥備不足	-	50
遞延	6,022	1,482
年度/期間稅項支出總額	<u>6,327</u>	<u>1,563</u>

## 8. 每股盈利

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:

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (經重列)
盈利		
母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>2,435</u>	<u>11,377</u>
	股份數目	
	二零二零年	二零一九年
股份數目		
年/期內已發行普通股加權平均數	<u>499,276,680</u>	<u>499,276,680</u>

本公司於本年度及過往期間均無具攤薄潛力之已發行普通股份。

## 9. 應收賬款及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
即期部分：		
應收賬款	955	1,731
減：信貸虧損撥備	<u>(107)</u>	<u>(205)</u>
	848	1,526
按金、預付款項及其他應收款項	6,948	3,539
在途現金	-	10,242
可收回增值稅	<u>6,153</u>	<u>11,246</u>
	<u>13,949</u>	<u>26,553</u>
非即期部分：		
預付款項	<u>3,000</u>	-
	<u>16,949</u>	<u>26,553</u>

根據本集團與其客戶的貿易條款，本集團一般要求預先付款，惟若干客戶允許給予信貸期。信貸期一般為三個月，重大客戶則長達六個月。每位客戶均設有信貸上限。本集團尋求對其未結算應收賬款維持嚴格控制，並設有信貸管理部門以將信貸風險降至最低。高級管理層會定期審查逾期欠款。鑒於上文所述且本集團的應收賬款乃與多位不同客戶相關，本集團並無重大的信貸集中風險。本集團不就其應收賬款持有任何抵押品或設有任何其他增強信貸安排。應收賬款並不計息。

按金、預付款項及其他應收款項的即期部分主要指已付供應商及其他方的預付款項及按金。預付款項的非即期部分指有關收購租賃土地及樓宇的預付款項。預期信貸虧損乃採用虧損率方法經參考本集團之過往虧損記錄而估計，並予調整以反映當前情況及未來經濟情況預測(如適用)。按金、預付款項及其他應收款項之預期信貸虧損對本集團而言並不重大。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。

在途現金指本公司對新成立附屬公司的注資。於二零一九年十二月三十一日，其仍待國家外匯管理局批准，且附屬公司仍未收訖款項。於二零二零年一月二日，附屬公司已收訖款項。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
1個月內	315	1,084
2至3個月	-	84
超過3個月	533	358
	<u>848</u>	<u>1,526</u>

#### 10. 貸款及應收利息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
貸款	-	8,100
應收利息	-	215
減：信貸虧損撥備	-	(177)
	<u>-</u>	<u>8,138</u>

於二零一九年十二月三十一日，借款人為於香港註冊成立之私人公司及獨立於本集團。有關貸款須於報告期末起計一年內償還，由借款人之股東提供之個人擔保作為抵押，並按固定年利率10%計息。利息須按月或按季支付。本集團管理層透過評核借款人之財務狀況檢討貸款及應收利息之可收回金額。

#### 11. 應付賬款及其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
應付賬款	965	1,007
其他應付款項	408	853
其他應繳稅項	2,931	1,072
應計費用	7,065	5,195
	<u>11,369</u>	<u>8,127</u>

應付賬款於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
1個月內	845	353
1至2個月	21	653
超過3個月	99	1
	<u>965</u>	<u>1,007</u>

應付賬款及其他應付款項並不計息。

## 12. 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團已將市值人民幣135,157,000元之若干投資物業抵押予一間香港銀行(二零一九年十二月三十一日：人民幣146,790,000元)，以獲取香港有抵押銀行貸款約人民幣36,597,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣44,616,000元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團有未動用銀行融資人民幣47,613,000元(二零一九年十二月三十一日：本集團有未動用銀行融資人民幣45,000,000元)。

## 13. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
已訂約但未撥備：		
租賃土地及樓宇	19,999	-
應付合營公司注資	8,900	-
	<u>28,899</u>	<u>-</u>

## 14. 關連人士披露

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，最終控股公司之人民幣計值貸款人民幣344,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣344,000,000元)仍然存在，到期日為二零二二年十二月三十一日。該貸款為無抵押並按固定年利率4.75%計息。本公司已就截至二零二零年十二月三十一日止年度確認該貸款之利息開支人民幣16,612,000元(截至二零一九年十二月三十一日止九個月：人民幣12,482,000元)。
- (b) 於二零二零年五月七日，青島啟峰科技服務有限公司(「啟峰」，本公司間接全資附屬公司)、青島城鄉建設小額貸款有限公司(「青島城鄉建設小額貸款公司」)及惠州市九煜置業有限公司(「惠州九煜」，本集團的合營公司)訂立了委託貸款安排，據此，青島城鄉建設小額貸款公司(作為貸款代理)將向惠州九煜發放本金額為人民幣195,100,000元的貸款，其將根據委託貸款合同的條款，由啟峰提供資金，貸款期為2年。於二零二零年十二月三十一日，已向惠州九煜提供人民幣計值貸款人民幣126,100,000元，按固定年利率15%計息。本公司已確認截至二零二零年十二月三十一日止年度的貸款利息收入人民幣1,201,000元，而於二零二零年十二月三十一日應收惠州九煜利息的未付餘額為人民幣1,273,000元。根據委託貸款合約，貸款由惠州九煜擁有的租賃土地及樓宇及惠州市美樂置地實業有限公司擁有的惠州市炎隆置業有限公司(「惠州炎隆」，惠州九煜的母公司)的權益擔保。

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

同日，青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投」，本公司的最終控股股東)與啟峰訂立了貸款協議，據此，青島城投同意應啟峰的要求向啟峰提供金額為人民幣182,000,000元的無抵押貸款。有關貸款可由啟峰根據其實際需要，於根據貸款協議首次提款起計兩年內提款，年利率為3.85%。本集團擬使用青島城投所提供的貸款，撥付給予惠州九煜的委託貸款。於二零二零年十二月三十一日，來自最終控股公司以人民幣計值的新造貸款人民幣100,100,000元為無抵押，並以固定年利率3.85%計息。

- (c) 於截至二零一九年十二月三十一日止九個月，中介控股公司之美元(「美元」)計值貸款5,000,000美元為無抵押、按固定年利率4.30%計息及須於二零一九年七月二十五日償還。本公司已就截至二零一九年十二月三十一日止九個月確認該貸款之利息開支69,000美元(相等於人民幣482,000元)。
- (d) 本集團已根據一項經營租賃協議向一間中介控股公司華青發展(控股)集團有限公司租出一項香港商業物業。初始租期為二零一九年六月一日至二零二零年五月三十一日及已重續，以延長到期日至二零二一年五月三十一日。本集團已就截至二零二零年十二月三十一日止年度確認租金收入人民幣243,000元(截至二零一九年十二月三十一日止九個月：人民幣102,000元)。於報告期末計入綜合財務狀況表之租戶之租金按金以及應付賬款及其他應付款項之應付中介控股公司未結算餘額分別人民幣20,000元及人民幣20,000元為無抵押、免息及並無固定還款期。

## 15. 報告期後事項

- (a) 於二零二一年三月十七日，揚帆(控股)集團有限公司(買方，本公司的間接全資附屬公司)及華青發展(控股)集團有限公司(賣方)訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售目標股權，即青島城鄉建設融資租賃有限公司(目標公司)的約81.91%股權，代價為約人民幣1,982,300,000元(約2,378,700,000港元)。代價將按以下方式結付：(i)約人民幣128,800,000元(約154,500,000港元)將於完成時由買方(或其指定公司)以現金應付予賣方(或其代名人)；及(ii)約人民幣1,853,500,000元(約2,224,200,000港元)將於完成時由本公司發行代價可換股債券予賣方(或其代名人)支付。有關此項交易的更多詳情載於本公司日期為二零二一年三月十七日之公佈。

完成後，本公司將向賣方(或其代名人)發行本金額約人民幣1,853,500,000元(約2,224,200,000港元)的零票息代價可換股債券以結付部分代價。初步換股價為每股換股股份約人民幣1.56元(1.87港元)，受限於代價可換股債券文據所載的調整機制。

為籌得足夠資金以結付部分代價及為有關收購事項的相關交易開支提供資金，董事會建議根據每一(1)股現有股份獲發一(1)股供股股份的基準進行供股。供股認購事項為每股供股股份約人民幣0.33元(0.39港元)。供股股份數目最多為499,276,680股供股股份。

- (b) 核建青控開發建設有限公司(買方，本公司的非全資附屬公司)於二零二一年三月十二日獲通知，經由蚌埠市產權交易中心舉辦的公開投標流程中，其得標收購蚌埠市淮翼建設發展有限公司(目標公司)95%股權。收購事項的代價為人民幣37,564,000元。收購事項完成後，買方及蚌埠市濱河建設投資有限公司(賣方，於中國成立的有限責任公司、獨立第三方)將分別持有目標公司的95%及5%股權，而目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司及目標公司的財務業績將綜合入賬至本集團的財務業績。有關此項交易的更多詳情載於本公司日期為二零二一年三月十五日之公佈。

## 管理層討論及分析

### 變更呈列貨幣

二零二零年一月一日前，港元(「港元」)乃視為本公司的功能貨幣及綜合財務報表一直以港元呈列。由於本集團大部分交易均以人民幣(「人民幣」)計值及結算，董事會認為人民幣更適合作為本集團綜合財務報表的呈列貨幣。根據於二零二零年十二月三十一日通過的董事會決議案，本集團已採納人民幣作為其綜合財務報表的呈列貨幣。董事會認為變更呈列貨幣能讓本公司股東及潛在投資者更清晰地了解本集團之實際財務表現。

### 業務回顧

於本年度，本集團主要從事投資物業租賃、生產及銷售數碼化中國書法教育裝備及相關的學習和教學系統、提供諮詢服務以及提供貸款融資等業務。

#### 投資物業租賃

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27,900,000元(上一期間：人民幣20,900,000元)，佔本集團總收入之41.8%。

#### 生產及銷售數碼化中國書法教育裝備

於本年度，生產及銷售數碼化中國書法教育裝備帶來收入人民幣34,100,000元(上一期間：人民幣18,700,000元)，佔本集團總收入之51.1%。

本集團已投資大量資本作數碼化中國書法教育裝備之研發及創新，故於此業務分部擁有穩定基礎。有賴銷售團隊的努力及中國政府針對COVID-19疫情的成功控制措施，該分部的表現於本年度下半年顯著反彈。

#### 提供諮詢服務

於本年度，本集團提供諮詢服務所得收入約人民幣4,700,000元(上一期間：無)。諮詢服務主要包括為從事新區物業建設及開發的發展商提供的諮詢服務。

## 貸款融資

於本年度，本集團貸款融資業務錄得收益約人民幣60,000元(上一期間：人民幣800,000元)。所有應收貸款於二零二零年初結付。於本年度，本集團並無批出任何新貸款，因為業務活動受COVID-19疫情影響而減慢。

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

## 財務回顧

### 收益及業績

於本年度，本集團錄得收入約人民幣66,700,000元(上一期間：人民幣40,300,000元)。本集團於本年度錄得母公司股權持有人應佔溢利約人民幣2,400,000元(上一期間：人民幣11,400,000元)。本年度每股盈利為人民幣0.49分(上一期間：人民幣2.28分)。有關減少乃主要因(i)本年度之投資物業公平值增幅低於上一期間；(ii)應付法律及專業費用增加；及(iii)有關應付本公司最終控股公司之利息開支之融資開支增加所致。

本年度存貨成本約為人民幣17,800,000元(上一期間：人民幣10,200,000元)。

本年度僱員福利開支約為人民幣10,600,000元(上一期間：人民幣5,200,000元)，即增加約人民幣5,400,000元。該增加主要由於在二零一九年十二月成立的合營公司聘請更多員工所致。

本年度其他收入及其他收益及虧損約為人民幣5,900,000元(上一期間：人民幣5,400,000元)，即增加約人民幣500,000元。其他收入及其他收益及虧損主要指報告期間換算以各集團實體功能貨幣以外的外幣列值之貨幣項目所產生之匯兌收益約人民幣3,300,000元(上一期間：人民幣4,500,000元)。

本年度融資成本約為人民幣18,200,000元(上一期間：人民幣13,700,000元)，即增加人民幣4,500,000元。融資成本包括本公司中介控股公司及最終控股公司提供之無抵押貸款之應付利息以及一間銀行提供之有抵押貸款之應付利息。



本年度所得稅開支約為人民幣6,300,000元(上一期間：人民幣1,600,000元)。增加乃主要由於本年度就二十二世紀大廈計提之遞延稅項撥備增加。

## 分部資料

按業務分部劃分之本集團本年度表現分析載於本公佈綜合財務報表附註3。

## 股息

董事會不建議就本年度派發任何股息(上一期間：無)。

## 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣799,800,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣670,500,000元)，而本集團總負債則約為人民幣511,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣407,500,000元)。

因此，本集團於二零二零年十二月三十一日之資產淨值為人民幣288,600,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣263,000,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之未償還銀行及其他借款約為人民幣39,500,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣45,800,000元)。

本集團於二零二零年十二月三十一日之資產負債比率(即總負債與總資產之比率)為63.9%(二零一九年十二月三十一日：60.8%)。本集團相信其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

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本公司之已發行普通股(「股份」)數目均為499,276,680股。

## 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團抵押市值人民幣135,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣146,800,000元)之若干投資物業予一間香港銀行，作為本集團獲授銀行融資之擔保。於二零二零年十二月三十一日，本集團有未動用銀行融資人民幣47,600,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣45,000,000元)。

## 外匯風險

本集團之財務報表以人民幣呈列。本集團主要以港元、人民幣及美元進行業務交易。於本年度，人民幣兌港元及美元升值。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人民幣外匯風險。

## 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資本承擔包括租賃土地及樓宇以及應付合營公司的注資約人民幣28,900,000元(二零一九年十二月三十一日：無)。

## 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 有關提供委託貸款的重大交易

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」)，內容有關成立合營公司(「合營公司」)。合營公司主要於中國從事市區重建及發展、園區建設及管理、市政設施建設及管理、股權投資及資本配置。

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

於二零二零年二月二十五日，合營公司及惠州市美樂置地實業有限公司(「美樂置地實業」)(本公司一名獨立第三方)成立了惠州市炎隆置業有限公司(「惠州炎隆」)。惠州炎隆分別由合營公司及美樂置地實業擁有49%及51%權益。惠州市九煜置業有限公司(「惠州九煜」)由惠州炎隆全資擁有。惠州九煜預期將收購位於中國廣東省惠州市仲愷高新區1號小區的土地(「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(「委託貸款」)，其將根據由啟峰、青島城鄉建設小額貸款公司與惠州九煜訂立日期為二零二零年五月七日的委託貸款合同(「委託貸款合同」)及委託貸款委託合同的條款和條件，由啟峰提供資金。青島城鄉建設小額貸款公司為一間獲相關中國監管機構批准及規管的非銀行金融機構，並為本公司一名關連人士。

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

於二零二零年五月七日，青島城投與啟峰訂立了貸款協議(「貸款協議」)，據此，青島城投同意應啟峰的要求向啟峰提供金額為人民幣182,000,000元的無抵押貸款，年利率為3.85%(「財務援助」)。本集團擬使用其內部資源及財務援助為委託貸款提供資金。

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

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

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

待(其中包括)委託貸款合同所載青島城鄉建設小額貸款公司所要求的其他文件及資料提供後,委託貸款方可提取。於二零二零年十二月三十一日,惠州九煜已提取委託貸款人民幣126,100,000元。

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

## **報告期後事項**

### **一間非全資附屬公司收購蚌埠市淮翼建設發展有限公司(「淮翼」)95%股權**

核建青控開發建設有限公司(本公司一間非全資附屬公司)於二零二一年三月十二日收到通知,經由蚌埠市產權交易中心舉辦的公開投標流程中,其得標可從蚌埠市濱河建設投資有限公司(「濱河建設」)(獨立第三方)收購淮翼95%股權(「淮翼收購事項」)。淮翼收購事項的代價為人民幣37,564,000元。於本公司公佈日期,淮翼尚欠濱河建設未償還股東貸款人民幣600,000元。有關款項將由淮翼於完成淮翼收購事項後償還。交易預期於二零二一年四月八日或之前完成。

詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月十五日之公佈。

### **非常重大收購事項、根據特別授權發行可換股債券及建議供股**

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

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

為籌集足夠資金以清償部分代價及為收購事項相關交易開支提供資金，董事會建議向股東(根據相關司法權區的法律顧問提供的法律意見，董事認為，基於有關地區法例項下之法律限制或當地有關監管機關或證券交易所之規定，有必要或適宜排除彼等參與供股之海外股東除外)提呈新股份(「供股」)，根據每一(1)股現有股份獲發一(1)股供股股份(「供股股份」)的基準實行供股。控股股東華青國際(控股)有限公司(「華青國際」)由賣方全資擁有。因此，賣方為華青國際的聯繫人及本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項為本公司一項關連交易。由於就收購事項一項或以上的適用百分比率超過5%，收購事項須遵守上市規則第14A章下申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。

詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月十七日、二十二日及二十四日的公佈及本公司日期為二零二一年三月二十四日的通函。

除上文披露者外，本年度後概無事項對本公司財務狀況產生重大影響。

## 展望

董事會認為，本集團經營所在之經營環境之整體前景於未來一年仍然艱困。COVID-19自二零一九年爆發，導致中國及香港經濟不穩及受挫及使各行各業受到不利影響。為克服COVID-19疫情帶來的挑戰，本集團將奉行審慎財務管理及成本控制，並繼續尋求良好業務及投資機遇以推動業務增長。

## 租賃投資物業

於本年度，本集團於青島市之投資物業(稱為「二十二世紀大廈」，包括13層地面以上樓層及136個地面以下泊車位)已全數租出。然而，本集團於香港之物業之租戶獲提供若干租賃優惠，因為其業務因社會動盪及COVID-19疫情而受到不利影響。除此之外，投資物業組合之整體表現保持穩定及產生穩定收入及現金流，以維持本集團之持續發展。

## 數碼化中文書法教育裝備

由於中國政府實施防控措施以控制COVID-19疫情，尤其是二零二零年第一季度，中國主要市場的學校停課。因此，根據學校和大學下達的採購訂單而於課室安裝數碼化中文書法教育裝備的工程出現延遲，而本分部原先預定進行的生產及銷售推廣活動亦受阻。

有賴銷售團隊之努力，本年度下半年之銷售顯著反彈。本集團繼續看好本分部的長期前景。

## 提供諮詢服務

於本年度，本集團之新成立非全資附屬公司核建青控開發建設有限公司(「合營公司」)為有關中國新市區建設及發展之項目及工程提供諮詢服務。

本集團看好該業務分部日後將會商機處處。地方政府持續實踐深化及擴闊其管理地區整體經濟發展之國家政策，預期其將維持勢頭及動力以執行有關市區重建及發展、新區興建及開發、建設及經營基礎設施及道路網絡以及建造樓宇之基建項目。相信市場將對合營公司之諮詢服務有需求。

## 貸款融資業務

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

## 提供委託貸款

本集團近期透過訂立委託貸款合同，拓展了其中國貸款融資業務。於二零二零年十二月三十一日，本金額人民幣126,100,000元已根據委託貸款合同由惠州九煜提取。本集團深信有關委託貸款安排日後將可為本集團產生穩定利息收入。

## 人力資源

我們致力提供員工有啟發性及和諧的工作環境，我們亦鼓勵終身學習及為員工提供培訓以提升其表現及支援其個人發展。於二零二零年十二月三十一日，本集團有合共122名全職僱員(二零一九年十二月三十一日：58名)。僱員及董事之酬金乃按個人貢獻及經驗、現有的行業慣例及現行市況以及根據現行勞工法例釐定。除基本薪酬外，僱員及董事亦獲發表現掛鈎花紅及享有其他員工福利。

## 企業管治

董事會致力維持符合股東利益之高水平企業管治，並致力識別及確立最佳守則。本公司已應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企管守則」)之原則及守則條文，惟下文所載偏離情況除外：

1. 企管守則第A.1.3條守則條文規定，董事會定期會議舉行前最少14天應發出通知，使所有董事有機會出席。於本年度，曾有兩次董事會會議的召開通知期少於14天，以方便董事就本集團內部事務及時作出決策。董事會今後將合理地盡力符合企管守則第A.1.3條守則條文的規定。
2. 企管守則第A.2.7條守則條文規定，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。於本年度，由於董事會主席及獨立非執行董事行程緊湊，董事會主席與獨立非執行董事之間並無安排沒有其他董事出席的正式會議。獨立非執行董事可隨時直接與主席溝通及討論，分享其對本公司事務的看法。本公司認為，在其他董事缺席的情況下，主席與獨立非執行董事之間有充足的渠道及溝通來討論本公司事務。

3. 企管守則第E.1.2條守則條文規定，董事會主席應出席股東週年大會。由於爆發COVID-19，董事會主席高玉貞先生未能出席本公司於二零二零年六月三十日召開的股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）。二零二零年股東週年大會由獨立非執行董事尹德勝先生主持。

### **進行證券交易的標準守則**

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

### **獨立身分確認**

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

### **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、出售或贖回於聯交所上市之本公司任何股份。

### **審核委員會**

本公司之審核委員會（「審核委員會」）由四名獨立非執行董事組成，須向董事會匯報。審核委員會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截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績。



## 核數師及安永會計師事務所之工作範圍

安永會計師事務所(「安永」)已獲委任為本公司核數師，由二零一九年十一月二十六日起生效，以填補德勤辭任之空缺。

載列於本初步公佈中本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況報表、綜合損益及其他全面收益報表及相關附註中的數字已經由本集團核數師安永會計師事務所與本集團之本年度綜合財務報表所載金額進行核對。安永會計師事務所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，因此安永會計師事務所並無對初步公佈發表任何保證。

## 於本公司及聯交所之網站刊載年報

本公司截至二零二零年十二月三十一日止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  
執行董事、副主席兼行政總裁  
袁治

香港，二零二一年三月三十一日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事高玉貞先生(主席)、袁治先生(副主席兼行政總裁)及胡亮先生；非執行董事李少然先生；以及獨立非執行董事尹德勝先生、王殿杰先生、趙美然女士及李雪先生。

\* 僅供識別