

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)

#### 中期業績

#### 截至二零二二年六月三十日止六個月

青島控股國際有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表及截至二零二一年六月三十日止六個月之比較數字如下：

#### 中期簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收益</b>			
— 貨品		6,614	11,043
— 租金		13,773	13,710
收入總額	4	20,387	24,753
存貨成本		(4,132)	(5,974)
投資物業公平值(減少)/增加		(1,497)	10,584
其他收入	4	13,916	10,985
其他收益及虧損	4	2,588	918
財務資產減值虧損淨額		(1,396)	(30)
僱員福利開支		(7,316)	(7,965)
其他經營開支		(8,144)	(18,596)
融資成本	5	(11,773)	(11,274)
分佔合營企業虧損		(817)	—

	附註	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利	6	1,843	3,401
所得稅開支	7	<u>(1,532)</u>	<u>(3,040)</u>
期內溢利		<u><b>311</b></u>	<u><b>361</b></u>
下列人士應佔：			
母公司擁有人		3,120	3,520
非控股權益		<u>(2,809)</u>	<u>(3,159)</u>
		<u><b>311</b></u>	<u><b>361</b></u>
<b>母公司普通擁有人應佔每股盈利</b>			
— 基本(人民幣分)，期內溢利	9	<u><b>0.31</b></u>	<u><b>0.57</b></u>
— 攤薄(人民幣分)，期內溢利	9	<u><b>0.31</b></u>	<u><b>0.57</b></u>

## 中期簡明綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>311</u>	<u>361</u>
其他全面收益／(虧損)		
後續期間可能重新分類至損益之其他全面收益／ (虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>8,103</u>	<u>(1,611)</u>
其他全面收益／(虧損)，已扣稅	<u>8,103</u>	<u>(1,611)</u>
全面收益／(虧損)總額，已扣稅	<u>8,414</u>	<u>(1,250)</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	11,223	1,909
非控股權益	<u>(2,809)</u>	<u>(3,159)</u>
	<u>8,414</u>	<u>(1,250)</u>

## 中期簡明綜合財務狀況報表

二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	10	44,033	42,158
投資物業	11	493,400	488,523
使用權資產		1,222	1,632
商譽		5,210	5,210
其他無形資產		13,794	15,012
於合營公司之投資		4,996	2,813
遞延稅項資產		4,972	3,670
		<u>567,627</u>	<u>559,018</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	12	59,954	56,487
應收賬款及其他應收款項	13	26,402	12,793
應收一間合營公司款項	17	175,824	173,984
按公平值計入損益之財務資產		3,735	2,390
現金及等同現金項目		215,221	232,777
		<u>481,136</u>	<u>478,431</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	14	6,020	8,464
合約責任		3,157	2,891
計息銀行借款		77,131	73,567
應付最終控股公司款項		130,100	130,100
應付所得稅		4	30
		<u>216,412</u>	<u>215,052</u>
流動資產總額		<u>264,724</u>	<u>263,379</u>
流動資產淨值		<u>264,724</u>	<u>263,379</u>
總資產減流動負債		<u>832,351</u>	<u>822,397</u>

		二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租戶之租金按金		647	605
計息銀行及其他借款		7,590	9,001
最終控股公司之貸款		344,000	344,000
遞延稅項負債		21,367	18,458
		<u>373,604</u>	<u>372,064</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>373,604</b>	<b>372,064</b>
資產淨值		<u>458,747</u>	<u>450,333</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	81,257	81,257
儲備		314,839	303,616
		<u>396,096</u>	<u>384,873</u>
非控股權益		62,651	65,460
		<u>458,747</u>	<u>450,333</u>
<b>權益總額</b>		<b>458,747</b>	<b>450,333</b>

## 中期簡明綜合財務資料附註

二零二二年六月三十日

### 1. 編製基準

截至二零二二年六月三十日止六個月期間之中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，且應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

### 2. 會計政策及披露之變動

除於當前期間財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)外，編製中期簡明綜合財務資料所採用之會計政策與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表應用者一致。

香港財務報告準則第3號(修訂)	對概念框架之提述
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例 及香港會計準則第41號(修訂)

### 3. 分部資料

本集團根據產品及服務分為不同業務單位以實行管理，並有以下五個匯報分部：

- (a) 物業租賃：此分部主要為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。
- (e) 房地產開發：此分部在中國內地提供房地產開發服務。

為作出分配資源及評估表現之決定，管理層會獨立監控本集團經營分部的業績。對分部表現的評估乃根據匯報分部溢利／虧損，其為經調整除稅前溢利／虧損之衡量。經調整除稅前溢利／虧損以與本集團除稅前溢利一致方式衡量，惟不將投資物業之公平值變動、若干其他收入、若干其他收益及虧損、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、總部之若干其他應收款項以及分類為持作銷售資產。

分部負債不包括總部之若干其他應付款項及應計費用，因該等負債乃由集團管理。

### 分部收入及業績

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

	分部收入 人民幣千元 (未經審核)	分部業績 人民幣千元 (未經審核)
物業租賃	13,773	9,618
生產及銷售教育設備	6,614	(5,636)
諮詢服務	-	(1,762)
貸款融資	-	(14)
房地產開發	-	(2)
分部總計	<u>20,387</u>	<u>2,204</u>
投資物業公平值增加		(1,497)
未分配收入		13,658
未分配開支		<u>(12,522)</u>
除稅前溢利		<u>1,843</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

	分部收入 人民幣千元 (未經審核)	分部業績 人民幣千元 (未經審核)
物業租賃	13,710	11,295
生產及銷售教育設備	11,043	(5,727)
諮詢服務	-	(3,209)
貸款融資	-	(9)
分部總計	<u>24,753</u>	<u>2,350</u>
投資物業公平值增加		10,584
未分配收入		11,073
未分配開支		<u>(20,606)</u>
除稅前溢利		<u>3,401</u>

## 分部資產及負債

本集團按可呈報分部劃分之資產及負債分析如下：

	分部資產		分部負債	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業租賃	684,491	665,203	497,048	494,098
生產及銷售教育設備	75,523	70,926	56,404	55,243
諮詢服務	13,302	8,558	982	2,874
貸款融資	-	-	13	12
房地產開發	40,149	40,149	600	900
分部總計	813,465	784,836	555,047	553,127
未分配：				
現金及等同現金項目	215,221	232,777	-	-
其他	20,077	19,836	34,969	33,989
總計	1,048,763	1,037,449	590,016	587,116

## 地區資料

### (a) 來自外部客戶之收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	18,771	23,199
香港	1,616	1,554
	20,387	24,753

### (b) 非流動資產

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	中國內地	406,942
香港	155,713	149,499
	562,655	555,348

上表之非流動資產資料乃根據有關資產所在地，並不包括財務工具及遞延稅項資產。



#### 4. 收入、其他收入、其他收益及虧損

##### 收入

客戶合約收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入		
銷售教育設備	6,614	11,043
其他來源收益		
投資物業經營租賃之定額付款租金收入總額	13,773	13,710
	<u>20,387</u>	<u>24,753</u>

##### 合約客戶收益

###### (a) 收益資料之分類

截至二零二二年六月三十日止期間

分部	銷售教育設備 人民幣千元
地區市場	
中國內地	<u>6,614</u>
收益確認時間點	
於某一時間點轉移貨物	<u>6,614</u>

截至二零二一年六月三十日止期間

分部	銷售教育設備 人民幣千元
地區市場	
中國內地	<u>11,043</u>
收益確認時間點	
於某一時間點轉移貨物	<u>11,043</u>

下文載列客戶合約收益與分部資料披露金額之對賬情況：

截至二零二二年六月三十日止期間

分部

銷售教育設備  
人民幣千元

客戶合約收益

外部客戶

6,614

截至二零二一年六月三十日止期間

分部

銷售教育設備  
人民幣千元

客戶合約收益

外部客戶

11,043

**(b) 履約責任**

本集團履約責任之資料概述如下：

*銷售教育設備*

銷售教育裝備履約義務在交付商品時達成，一般要求預先付款。若干合約為客戶提供退貨權利及批量回贈，該等安排會產生受限制可變代價。於二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日，可變代價獲評核為極小。

*諮詢服務*

當根據服務合約中標，則諮詢服務的履約責任達成。

其他收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	386	178
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	470	75
其他財務資產的投資收入	-	431
委託貸款利息	12,555	10,192
政府補助	411	85
其他	94	24
	<u>13,916</u>	<u>10,985</u>

#### 其他收入及虧損

其他收入及虧損的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌收益淨額	2,772	830
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)/收益，淨額	(184)	88
	<u>2,588</u>	<u>918</u>

## 5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
利息開支：		
最終控股公司之貸款	10,793	10,248
銀行貸款	956	442
租賃負債	24	44
應付中介控股公司款項	-	540
	<u>11,773</u>	<u>11,274</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利經扣除／(計入)下列項目得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
物業、機器及設備折舊	733	735
使用權資產折舊	410	593
無形資產攤銷	1,218	1,217
財務資產減值虧損淨額	1,369	30
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	(470)	(75)
其他財務資產的投資收入	-	(431)
政府補貼	(411)	(85)
匯兌收益淨額	(2,772)	(830)
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動 虧損／(收益)淨額	184	(88)
已售存貨成本	4,132	5,974

## 7. 所得稅開支

### 香港

香港利得稅乃根據截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%撥備。

### 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，截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月，中國內地高新科技企業之稅率為15%，及中國內地其他附屬公司之稅率為25%。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項—香港		
過往年度撥備不足	-	30
即期稅項—中國內地		
過往年度超額撥備	(8)	(303)
遞延	1,540	3,313
期內稅項支出總額	1,532	3,040

## 8. 股息

於截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月並無向本公司普通股股東派付或擬派任何股息，而自報告期末起亦無擬派任何股息(二零二一年六月三十日：無)。

## 9. 每股盈利

母公司權益持有人應佔每股基本盈利乃按照以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
<b>盈利</b>		
母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>3,120</u>	<u>3,520</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
<b>股份數目</b>		
期內已發行普通股加權平均數	<u>998,553,360</u>	<u>618,548,331</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
<b>每股盈利</b>		
母公司普通股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利	<u>人民幣0.31分</u>	<u>人民幣0.57分</u>

## 10. 物業、機器及設備

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團以總成本人民幣1,919,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣21,251,000元)購買物業、機器及設備項目，及出售了金額為人民幣98,000元的物業、機器及設備項目(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 11. 投資物業

本集團之投資物業均位於香港及中國內地。投資物業之估值按亞太評估諮詢有限公司(二零二一年六月三十日：亞太評估諮詢有限公司)於報告期末進行估值之基準採納收入資本化法計量。

截至二零二二年六月三十日止六個月，重估投資物業之未變現虧損人民幣1,497,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：重估投資物業之未變現收益人民幣10,584,000元)已於損益表確認。

## 12. 存貨

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
租賃土地(附註(a))	40,149	40,149
原材料	11,438	12,342
製成品	8,552	4,181
	<u>60,139</u>	<u>56,672</u>
減：存貨減值虧損	(185)	(185)
	<u>59,954</u>	<u>56,487</u>

附註：

- (a) 租賃土地乃因收購一間附屬公司而取得，而是項收購獲確認為資產收購而非業務合併。

## 13. 應收賬款及其他應收款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	4,482	5,020
減：信貸虧損撥備	(1,041)	(1,280)
	<u>3,441</u>	<u>3,740</u>
按金、預付款項及其他應收款項	5,870	6,613
減：信貸虧損撥備	(447)	(500)
應收利息	13,309	–
所得稅墊款	2,423	–
可收回增值稅	1,806	2,940
	<u>26,402</u>	<u>12,793</u>

應收賬款於報告期末按發票日呈列並扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	146	1,238
1至2個月	1,787	259
超過3個月	1,508	2,243
	<u>3,441</u>	<u>3,740</u>

#### 14. 應付賬款及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	1,175	957
應計費用	2,957	4,405
其他應付款項	984	1,385
其他應繳稅項	904	1,717
	<u>6,020</u>	<u>8,464</u>

應付賬款於報告期末按發票日呈列之賬齡分析載列如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	67	70
1至2個月	32	33
2至3個月	-	1
超過3個月	1,076	853
	<u>1,175</u>	<u>957</u>

#### 15. 股本

##### 股份

法定股本數量為20,000,000,000股。每股面值為港幣0.1元。

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足998,553,360股(二零二一年：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
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日(經審核)	499,276,680	39,942
供股(附註)	<u>499,276,680</u>	<u>41,315</u>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日 (未經審核)	<u>998,553,360</u>	<u>81,257</u>

附註：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。

## 16. 資產抵押

- (a) 於二零二二年六月三十日，本集團抵押市值人民幣138,200,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣132,323,000元)之若干投資物業予一間香港銀行，作為本集團獲授的銀行融資約人民幣75,246,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣71,729,000元)，以取得香港一間銀行授出的按揭融資。於二零二二年六月三十日，本集團並無未動用銀行融資(二零二一年十二月三十一日：無)。
- (b) 於二零二二年六月三十日，本集團抵押賬面值達人民幣26,971,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣25,445,000元)的物業、機器及設備予中國內地一間銀行，以取得該內地銀行授出的按揭融資貸款人民幣8,580,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣9,074,000元)。

## 17. 關連人士之披露事項

### (a) 主要管理人員報酬

於本期間之董事酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	<u>199</u>	<u>200</u>



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

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
合營公司：			
委託貸款利息收入	(ii)	12,555	10,192
最終控股公司：			
貸款利息開支	(i)	8,261	8,261
貸款利息開支	(ii)	2,532	1,987
中間控股公司：			
租金收入	(iii)	114	115
貸款利息開支		-	540

(c) 與關聯方之結餘：

	附註	二零二二年	二零二一年
		六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項			
應收一間合營公司款項	(ii)	177,600	174,100
減值虧損淨額	(ii)	1,776	116
		<u>175,824</u>	<u>173,984</u>
應付關聯方款項			
即期部分			
應付最終控股公司款項	(ii)	<u>130,100</u>	<u>130,100</u>
非即期部分			
應付最終控股公司款項	(i)	<u>344,000</u>	<u>344,000</u>

附註：

- (i) 於二零二二年六月三十日，最終控股公司之人民幣計值貸款人民幣344,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣344,000,000元)已生效，到期日期為二零二四年十二月三十一日。該貸款為無抵押並按固定年利率4.75%計息。本公司已就截至二零二二年六月三十日止六個月確認該貸款之利息開支人民幣8,261,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣8,261,000元)。

- (ii) 於二零二零年五月七日，青島啟峰科技服務有限公司(「啟峰」，本公司間接全資附屬公司)、青島城鄉建設小額貸款有限公司(「青島城鄉建設小額貸款公司」)及惠州市九煜置業有限公司(「惠州九煜」，本集團的合營公司)訂立了委託貸款安排，據此，青島城鄉建設小額貸款公司(作為貸款代理)將向惠州九煜發放本金額為人民幣195,100,000元的貸款，其將根據委託貸款合同的條款，由啟峰提供資金，貸期為2年。於二零二二年六月三十日，已向惠州九煜提供人民幣計值貸款人民幣177,600,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣174,100,000元)，按固定年利率15%計息。於截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司已確認貸款利息收入人民幣12,555,000元(二零二一年六月三十日：人民幣10,192,000元)，且於二零二二年六月三十日，應付惠州九煜的未償還應收利息結餘為人民幣13,309,000元(二零二一年十二月三十一日：無)。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。

於二零二二年六月三十日，預期信貸虧損人民幣1,776,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣116,000元)乃應用虧損率方法及參考本集團過往虧損記錄進行估計，並在適當情況下予以調整以反映當前狀況。於二零二二年六月三十日，所應用的虧損率為1%(二零二一年十二月三十一日：0.07%)。

同日，青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投」，本公司的最終控股股東)與啟峰訂立了貸款協議，據此，青島城投同意應啟峰的要求向啟峰提供金額為人民幣182,000,000元的無抵押貸款。有關貸款可由啟峰根據其實際需要，於根據貸款協議首次提款起計兩年內提款，每年利率為3.85%。本集團擬使用青島城投提供的貸款為向惠州九煜提供的委託貸款提供資金。於二零二二年六月三十日，來自最終控股公司以人民幣計值的貸款人民幣130,100,000元為無抵押，並以固定年利率3.85%計息(於二零二一年十二月三十一日：人民幣130,100,000元)。本公司已就截至二零二二年六月三十日止六個月確認該貸款之利息開支人民幣2,532,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,987,000元)。

- (iii) 本集團已根據一項經營租賃協議向一間中介控股公司華青發展(控股)集團有限公司租出一項香港商業物業。初始租期為二零一九年六月一日至二零二一年五月三十一日及已重續，以延長到期日期至二零二二年五月三十一日。本集團已就截至二零二二年六月三十日止六個月確認租金收入人民幣114,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣115,000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19,000元為無抵押、免息及並無固定還款期。

## 18. 中期財務資料之批准

中期財務資料已於二零二二年八月三十日經董事會批准及授權刊發。

## 中期股息

董事會決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月(「本期間」)之中期股息(二零二一年六月三十日：無)。

## 管理層討論及分析

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，以及提供貸款融資及物業開發業務。

### 物業租賃

於本期間，本集團取得穩定回報，並錄得來自租賃位於中華人民共和國(「中國」)及香港投資物業之租金收入約人民幣13,800,000元(二零二一年：人民幣13,700,000元)。

### 生產及銷售數碼化中國書法教育裝備

於本期間，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產生收益約人民幣6,600,000元(二零二一年：人民幣11,000,000元)，相當於減少約40.0%。

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

董事認為，本分部的收益於傳統銷售高峰期回彈，尤其是當中國的經濟能夠在嚴格及有效的防疫措施下恢復時。

### 提供諮詢服務

於本期間，提供諮詢服務分部並無產生任何收益(二零二一年：無)。諮詢服務主要包括為從事中國新區物業建設及開發的發展商提供的諮詢服務。儘管房地產業於本期間一直面臨嚴峻的商業環境，但長遠而言，董事仍看好該業務分部日後將會商機處處。

## 提供貸款融資

於本期間，本集團的貸款融資業務概無產生任何收益(二零二一年：無)。由於業務活動在COVID-19疫情的持續影響下減緩，本集團於本期間並無授出任何新貸款。

本集團向客戶墊付貸款時，將繼續維持穩健的信貸控制政策。本集團認為審慎的措施尤其重要。本集團將繼續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，以發展該業務。

## 財務回顧

### 收益及業績

於本期間，本集團錄得綜合收益約人民幣20,400,000元(二零二一年：人民幣24,800,000元)，較去年相應期間減少約17.7%。

於本期間之已售存貨成本約為人民幣4,100,000元(二零二一年：人民幣6,000,000元)，較去年相關期間減少約31.7%。

本期間的其他收入約為人民幣13,900,000元(二零二一年：人民幣11,000,000元)，增加約26.4%。該增長主要歸因於提供委託貸款利息收入約人民幣2,400,000元。

本期間之員工福利開支約為人民幣7,300,000元(二零二一年：人民幣8,000,000元)，較去年同期稍為減少約人民幣700,000元。該減少主要由於為生產及銷售數碼化中國書法教育裝備及相關學習和教學系統分部而僱用的營銷人員的佣金減少。

於本期間之融資成本約為人民幣11,800,000元(二零二一年：人民幣11,300,000元)。融資成本包括本公司之最終控股公司所提供之無抵押貸款之應付利息及銀行所提供之有抵押貸款之應計利息。

本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣3,100,000元(二零二一年：人民幣3,500,000元)及每股盈利為人民幣0.31分(二零二一年：人民幣0.57分)。該輕微減少主要由於投資性房地產公平值及金融資產減值虧損減少，惟減幅被以下因素部分抵銷：(i)已付或應付的法律及專業費用減少；及(ii)提供委託貸款其他利息收入增加。

## 流動資金

於二零二二年六月三十日，本公司之總資產約為人民幣1,046,800,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,037,400,000元)，本集團之總負債約為人民幣590,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣587,100,000元)。

因此，本公司於二零二二年六月三十日之資產淨值為人民幣458,700,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣450,300,000元)。

本公司於二零二二年六月三十日之資產負債比率(即總負債與總資產之比率)為56.3%(二零二一年十二月三十一日：56.6%)。董事認為，本集團擁有充裕現金資源可履行承諾及應付現時營運資金需要。

## 資本架構

於二零二二年六月三十日，本公司之已發行普通股數目為998,553,360股(二零二一年十二月三十一日：998,553,360股)。

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

## 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團抵押市值人民幣138,200,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣132,300,000元)之若干投資物業予一間香港銀行，作為本集團獲授按揭融資額度之抵押。於二零二二年六月三十日，本集團亦已將成本為人民幣27,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣25,400,000元)的在建工程抵押予中國一家銀行，作為本集團獲得抵押融資的擔保。

於二零二二年六月三十日，本集團並無未動用銀行融資(二零二一年十二月三十一日：無)。

## 外匯風險

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

## 資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團的資本承擔包括收購附屬公司金額零(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,982,300,000元)。

於二零二二年六月三十日，本集團的資本承擔包括應付合營公司的注資人民幣28,900,000元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣31,900,000元)。

## 或然負債

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

本集團旨在為僱員提供令人振奮及和諧的工作環境。本集團亦鼓勵終身學習，並為僱員提供培訓以提升彼等的表現，為彼等的個人發展提供支持。於二零二二年六月三十日，本集團合計聘用了126名全職僱員(二零二一年十二月三十一日：129名)。僱員及董事之酬金乃按個人貢獻及經驗、現有的行業慣例及現行市況以及根據現行勞工法例釐定。除基本薪酬外，僱員及董事亦獲發表現掛鈎花紅及享有其他員工福利。

## 展望

於二零二二年上半年，COVID-19疫情繼續影響到全球經濟。今年中期有多個跡象顯示宏觀經濟的負面營運因素正在穩定下來。然而，董事會認為下半年營商環境的整體前景仍將具挑戰性。本集團預期將面臨監管要求，以豁免若干租金，舒緩其中國租戶因二零二二年的封城措施而承受的財務負擔。於本公佈日期，根據目前可得資料，預期二零二二年下半年將豁免約人民幣1,000,000元的租金。本公司收到有關當局的豁免請求後，將作出進一步公告。

為克服COVID-19疫情帶來的挑戰以及嚴峻的營商環境，本集團將堅持審慎財務管理及嚴格成本控制，並將繼續尋找良好的業務及投資機會，以推動業務增長。本集團相信該大流行病最終會穩定下來，長遠而言，應該不會對本集團的經營產生重大影響。

我們對員工的辛勤及堅持不懈，以及董事會成員的領導致以衷心謝意。最重要的是，我們感激所有持份者、客戶以及生意伙伴一直以來的支持，光顧及信任。

展望未來，憑藉全體員工同心協力及其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」)的全力支持，本集團將克服重重挑戰，竭盡所能取得穩定及出色業績。本集團將繼續推廣業務的長期可持續發展，旨在為本公司股東(「股東」)帶來穩定回報及使股東的財富達致最高。

## 重大交易

### 提供委託貸款

於二零一九年十一月十五日，本公司全資附屬公司青島控股國際有限公司(「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」)。合營公司主要從事在中國市區重建及發展、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，惠州九煜將以青島城鄉建設小額貸款公司為受益人抵押土地及位於土地的在建物業項目的土地使用權，作為委託貸款的抵押。此外，惠州九煜亦須以青島城鄉建設小額貸款公司為受益人，促使(i)美樂置地實業抵押其於惠州炎隆持有的51%股權；(ii)惠州炎隆抵押其於惠州九煜持有的100%股權；及(iii)美樂置地實業對委託貸款提供共同及個別的責任擔保，作為委託貸款的抵押。於本中期業績公佈日期，土地及其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，每年利率為3.85%(「財務援助」)。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及本期間，本集團使用其內部資源及財務援助金額為委託貸款提供資金。

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

此外，由於合營公司(本公司附屬公司)間接擁有惠州九煜49%的股本權益，故本公司計劃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、發展及營運土地的開支及土地上的在建物業項目。於土地發展完成後，惠州九煜預期將透過出售土地的住宅物業賺取收益。青島(香港)作為惠州九煜的間接股東，將自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獨立股東批准。

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。於二零二二年六月三十日,惠州九煜已提取委託貸款為數人民幣177,600,000元(二零二一年十二月三十一日:人民幣174,100,000元)。

於二零二二年六月三十日,預期信貸虧損為人民幣1,776,000元(二零二一年十二月三十一日:人民幣116,000元),其乃透過參考本集團的過往虧損記錄,應用虧損率法估算,並經調整以反映當前狀況。於二零二二年六月三十日應用的虧損率為1%(二零二一年十二月三十一日:0.07%)。

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

### **非常重大收購事項、根據特別授權發行可換股債券及供股以及所得款項用途變更**

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

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

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)提呈本公司新股份(「股份」)(「供股」)，根據每一(1)股現有股份獲發一(1)股供股股份(「供股股份」)的基準實行供股。控股股東華青國際(控股)有限公司(「華青國際」)由賣方全資擁有。因此，賣方為華青國際的聯繫人及本公司關連人士。因此，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章，收購事項為本公司一項關連交易。由於就收購事項一項或以上的適用百分比率超過5%，收購事項須遵守上市規則第14A章下申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。供股亦須待獨立股東批准方可作實。獨立股東已在二零二一年四月十三日舉行的本公司股東特別大會上通過批准收購事項及供股的決議案。本公司已於本期間完成供股，並按認購價每股供股股份港幣0.39元發行499,276,680股新股，基準為本公司每一股現有股份獲發一股供股股份。

由於買方及賣方未能就反映目標集團當前市值的代價調整達成共識，買方及賣方已於二零二二年六月三十日同意終止收購事項。因此，將不會向賣方發行代價可換股債券。董事會認為，終止收購事項將不會對本集團現有業務營運及財務狀況構成重大不利影響。有關收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月十七日、二十二日、二十四日、二零二一年四月十三日、二零二一年五月十七日、三十一日、二零二一年七月十三日、二零二一年十一月二十六日、二零二二年三月二十九日、二零二二年四月八日、二零二二年六月三十日及日期為二零二一年三月二十四日之通函及日期為二零二一年四月二十三日之供股章程。

### **供股所得款項用途變更**

供股所得款項淨額為約人民幣159,900,000元，該款項尚未動用，且全部所得款項淨額已悉數存入本集團銀行帳戶暫時賺取利息。

由於收購事項不會進行，故於本公佈日期，最初計劃用於償付代價的所得款項淨額當中約90%(即約人民幣143,910,000百萬元)未獲動用。

有關供股所得款項用途之詳情載列如下：

所得款項淨額擬定用途	所得款項淨額 擬定用途	於二零二二年 六月三十日 所得款項淨額 實際用途
用於償付代價	人民幣143,910,000元	—
用作本集團一般營運資金	人民幣15,990,000元	人民幣1,570,000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，本公司擬將供股所得款項淨額當中的90%用於其他適當投資機會。

於本公佈日期，本公司正在探索其他合適的投資機會，並在考慮收購位於中國青島市、總樓面面積約102,200平方米的兩個商業物業。此外，本公司擬尋求與物業管理公司(尤其以從事商業營運，管理着優質住宅及商業物業的公司為目標)進行收購的機會。

詳情請參閱本公司日期為二零二二年六月三十日及二零二二年七月十九日之公佈。

除上文披露者外，本期間後概無事項對本公司財務狀況產生重大影響。

## 企業管治守則

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。本公司於期內已遵守上市規則附錄十四第二部分所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟下文所載之偏離除外。

企業管治守則第C.1.6條的條文規定(除其他外)，一般而言，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對股東的意見有全面、公正的了解。鑒於COVID-19疫情而實施的旅遊限制，除尹德勝先生外，全體獨立非執行董事未能親身出席本公司於二零二二年六月十日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)，惟彼等均以電子方式出席了股東週年大會。非執行董事李少然先生因於股東週年大會當日有其他商業事務在身而未克出席股東週年大會。

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

### **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納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，並信納彼等於期內一直遵守標準守則。

### **購買、出售或贖回本公司上市股份**

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何於聯交所上市的本公司股份。

### **期後事項**

除「供股所得款項用途變更」一節所披露者外，於期後概無發生重大事項。

### **審核委員會及審閱中期報告**

本公司審核委員會（「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，以及監督本集團之審核及財務申報程序以及風險管理及內部監控制度。審核委員會亦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以及審閱本集團的中期報告及年報。本中期業績公佈所載之財務資料乃未經審核，並已由審核委員會審閱。

承董事會命  
青島控股國際有限公司  
執行董事兼主席  
高玉貞

香港，二零二二年八月三十日

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

\* 僅供識別