

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)

截至二零二一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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)之綜合業績，連同截至二零二零年之比較數字。

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入			
— 貨品		41,854	34,065
— 租金		27,406	27,870
— 利息		—	60
— 諮詢		—	4,655
收入總額	4	69,260	66,650
存貨成本		(24,572)	(17,812)
投資物業公平值增加		10,911	6,387
其他收入	4	24,523	2,812
其他收入及虧損	4	34	3,092
財務資產減值，淨額		(1,626)	112
存貨減值		(185)	—
僱員福利開支		(14,438)	(10,588)
其他經營開支		(27,838)	(21,881)
融資成本	6	(23,379)	(18,236)
分佔合營公司虧損		(187)	—
除稅前溢利	5	12,503	10,536
所得稅開支	7	(7,084)	(6,327)
年度溢利		5,419	4,209

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
下列人士應佔：			
母公司擁有人		8,362	2,435
非控股權益		<u>(2,943)</u>	<u>1,774</u>
		<u>5,419</u>	<u>4,209</u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利：	8		
—基本(人民幣分)(經重列)		<u>1.00</u>	<u>0.45</u>
—攤薄(人民幣分)(經重列)		<u>1.00</u>	<u>0.45</u>

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他全面虧損		
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>(5,457)</u>	<u>(12,488)</u>
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(5,457)</u>	<u>(12,488)</u>
年度其他全面虧損	<u>(5,457)</u>	<u>(12,488)</u>
年度全面虧損總額	<u>(38)</u>	<u>(8,279)</u>
下列人士應佔：		
母公司擁有人	2,905	(10,053)
非控股權益	<u>(2,943)</u>	<u>1,774</u>
	<u>(38)</u>	<u>(8,279)</u>

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		42,158	18,573
投資物業		488,523	481,857
使用權資產		1,632	2,655
商譽		5,210	5,210
其他無形資產		15,012	17,446
於合營公司之投資		2,813	1,000
遞延稅項資產		3,670	2,571
應收賬款及其他應收款項	9	–	3,000
應收一間合營公司款項	14	–	126,085
非流動資產總值		<u>559,018</u>	<u>658,397</u>
流動資產			
存貨		56,487	10,523
應收賬款及其他應收款項	9	12,793	13,949
合約資產		–	4,787
應收一間合營公司款項	14	173,984	1,273
按公平值計入損益之財務資產		2,390	2,671
現金及等同現金項目		232,777	108,156
流動資產總值		<u>478,431</u>	<u>141,359</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	8,464	11,369
合約負債		2,891	5,066
租戶之租金按金		–	19
計息銀行及其他借款		73,567	37,716
應付最終控股公司款項	14	130,100	–
應付所得稅		30	388
流動負債總額		<u>215,052</u>	<u>54,558</u>
流動資產淨值		<u>263,379</u>	<u>86,801</u>
總資產減流動負債		<u>822,397</u>	<u>745,198</u>

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動負債			
租戶之租金按金		605	588
計息銀行及其他借款		9,001	1,781
最終控股公司之貸款	14	344,000	444,100
遞延稅項負債		18,458	10,194
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		372,064	456,663
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		450,333	288,535
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	11	81,257	39,942
其他儲備		303,616	182,135
		<hr/>	<hr/>
		384,873	222,077
		<hr/>	<hr/>
非控股權益		65,460	66,458
		<hr/>	<hr/>
		450,333	288,535
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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。

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；
- (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。

2.1 編製基準

本財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定編製。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公平值計入損益之財務資產以公平值計量則除外。綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有所指外，所有數值均湊整至最接近千位數。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二一年十二月三十一日止年度期間的財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。如本集團因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報並可藉對投資對象行使權力而影響該等回報（即賦予本集團當前能力指導投資對象之相關業務的現有權利），則獲得控制權。

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

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

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

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

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

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

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第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階段
香港財務報告準則第16號(修訂) 於二零二一年六月三十日之後與Covid-19相關的租金優惠(提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第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(修訂本)針對前修訂本未有處理的事宜，有關事宜在以另類資本充足率(「資本充足率」)取代現有利率基準時會影響財務報告。修訂本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財務資產及負債的賬面值。此外，該修訂本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。該修訂本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，該修訂本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。

於二零二一年十二月三十一日，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)計值。本集團預計香港銀行同業拆息將繼續存在，利率基準改革並未對本集團的香港銀行同業拆息借款產生影響。對於基於倫敦銀行同業拆息的借款，由於該等工具的利率在年內並未被資本充足率取代，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。倘於未來期間以資本充足率取代該等借款的利率有關過渡及相關風險之的其他資料於財務報表附註37中披露，在符合「在經濟上等同」的準則的情況下，本集團將於修訂該等工具時應用上述可行權宜方法。

- (b) 於二零二一年四月頒布之香港財務報告準則第16號修訂本將為承租人提供一個實際可行權宜方法以選擇不就COVID-19疫情之直接後果所產生之租金優惠應用租賃修訂會計處理延長12個月。因此，該實際可行權宜方法適用租金優惠之租賃款項之任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款，惟須符合其他應用實際權宜條件。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始年度生效，且應追溯應用，並將最初應用該修訂本之任何累積影響確認為對當前會計期間開始時之保留溢利期初餘額之調整。允許提早應用。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架之提述 ¹
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 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約 ^{2,5}
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為即期或非即期 ^{2,4}
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ²
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 ²
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合約—履行合約之成本 ²
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號隨附的說明性示例及香港會計準則第41號(修訂) ²

- 1 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 未釐定強制生效日期惟可供採用
- 4 因應香港會計準則第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
- 5 因應於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂本)，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。該修訂本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，該修訂本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本。由於該修訂本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本的影響。

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

香港會計準則第1號負債分類為即期或非即期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1號(修訂)會計政策披露要求實體披露重要會計政策資料，而非重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表中的其他資料一併考慮時可合理預期其會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號(修訂)於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效及允許提早應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號(修訂)提供之指引為非強制性，該等修訂之生效日期乃屬非必要。本集團現時正評估該等修訂對本集團會計政策披露之影響。

香港會計準則第8號(修訂)澄清會計估計變更及會計政策變更的區別。會計估計的新定義是財務報表中存在計量不確定性的貨幣性金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據得出會計估計。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂)縮小首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可抵扣暫時性差異(如租賃及退役責任)的交易。因此，實體須就該等交易產生之暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，且應應用於所呈列最早比較期期初與租賃及退役責任相關的交易，任何累計影響已確認為調整於該日之保留溢利之期初結餘或權益之其他組成部分(如適用)。此外，該修訂應追溯應用於租賃及退役責任除外的交易。允許提早應用。

本集團已應用首次確認例外情況且並未就租賃相關的交易之暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於初始應用該等修訂後，本集團將就使用權資產及租賃負債相關的可抵扣及應課稅暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債，並將首次應用該等修訂的累計影響確認為調整所呈列最早比較期期初保留溢利的期初結餘。

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，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週期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，並有以下五個匯報分部：

- (a) 物業租賃：此分部主要以租賃住宅及工商物業產生租金收入。
- (b) 生產及銷售數碼化中文書法教育裝備：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。
- (e) 房地產開發：此分部在中國內地提供房地產開發服務。

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

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

分部負債不包括若干其他應付款項及總部之應計費用，因該等負債乃由集團管理。

分部收入及業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	分部收入 人民幣千元	分部業績 人民幣千元
物業租賃	27,406	22,672
生產及銷售教育裝備	41,854	(2,109)
諮詢服務	-	(5,296)
貸款融資	-	(23)
房地產開發	-	(2)
分部總計	<u>69,260</u>	15,242
投資物業公平值增加		10,911
未分配收入		24,314
未分配開支		<u>(37,964)</u>
除稅前溢利		<u>12,503</u>

截至二零二零年十二月三十一日

	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>10,536</u>

分部資產及負債

	分部資產		分部負債	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業租賃	665,203	615,517	494,098	447,530
生產及銷售教育裝備	70,926	45,168	55,243	46,070
諮詢服務	8,558	9,666	2,874	345
貸款融資	-	-	12	-
房地產開發	40,149	-	900	-
分部總計	784,836	670,351	553,127	493,945
未分配：				
現金及等同現金項目	232,777	108,156	-	-
其他	19,836	21,249	33,989	17,276
總計	<u>1,037,449</u>	<u>799,756</u>	<u>587,116</u>	<u>511,221</u>

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國內地	66,166	63,033
香港	3,094	3,617
	<u>69,260</u>	<u>66,650</u>

(b) 非流動資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國內地	405,849	499,972
香港	149,499	155,854
	<u>555,348</u>	<u>655,826</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。

有關一名主要客戶之資料

約人民幣20,711,000元之收入(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣21,711,000元)乃來自從單一位客戶收取的租金收入。

4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
客戶合約收入		
銷售教育裝備	41,854	34,065
諮詢服務	—	4,655
	<u>41,854</u>	<u>38,720</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	27,406	27,870
貸款融資	—	60
	<u>27,406</u>	<u>27,930</u>
	<u>69,260</u>	<u>66,650</u>

客戶合約收入

(a) 分類收益資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

分部	銷售教育裝備 人民幣千元	總計 人民幣千元
地區市場		
中國內地	<u>41,854</u>	<u>41,854</u>
收入確認時間		
貨品於某一時間點轉讓	<u>41,854</u>	<u>41,854</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部	銷售教育裝備 人民幣千元	諮詢服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
地區市場			
中國內地	34,065	4,655	38,720
收入確認時間			
貨品於某一時間點轉讓	34,065	4,655	38,720

下表載列來自客戶合約的收入與分部資料所披露金額的對賬：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

分部	銷售教育裝備 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合約收入		
外部客戶	41,854	41,854

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部	銷售教育裝備 人民幣千元	諮詢服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合約收入			
外部客戶	34,065	4,655	38,720

下表顯示本報告期間計入報告期初之合約負債的已確認收入金額：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
報告期初計入合約負債之已確認收入：		
銷售教育裝備	5,066	4,153

(b) 履約責任

本集團履約責任之資料概述如下：

銷售教育裝備

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。於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，可變代價獲評核為極小。

諮詢服務

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	501	615
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	149	650
其他財務資產之投資收入	823	80
委託貸款利息	22,422	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)	590	121
其他	38	74
	<u>24,523</u>	<u>2,812</u>

其他收益及虧損之分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收益及虧損		
匯兌收益淨額	94	3,303
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動所產生虧損	(60)	(211)
	<u>34</u>	<u>3,092</u>
	<u>24,557</u>	<u>5,904</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

本集團之除稅前溢利經扣除／(計入)下列項目得出：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
核數師酬金	2,090	1,957
物業、機器及設備折舊	1,440	1,541
使用權資產折舊	999	1,794
無形資產攤銷	2,434	2,434
財務資產減值虧損／(撥回)，淨額	1,626	(112)
存貨減值虧損	185	-
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	(149)	(650)
其他財務資產之投資收入	(823)	(80)
政府補助	(590)	(121)
匯兌收益淨額	(94)	(3,303)
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動所產生虧損	60	211
存貨成本	24,572	17,812
董事袍金	400	428
其他員工成本：		
—薪金及其他福利	13,197	10,070
—退休福利計劃供款	841	90
員工成本總額	14,438	10,588
租金收入總額	(27,406)	(27,870)
減：於年內產生租金收入之直接經營開支	238	329
	(27,168)	(27,541)

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
最終控股公司之貸款利息	21,099	16,612
中間控股公司之貸款利息	1,025	-
銀行貸款利息	1,170	1,465
租賃負債	85	159
	23,379	18,236

7. 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%(二零二零年：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稅率均為25%。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項—香港		
年度支出	90	94
過往年度撥備不足/(超額撥備)	8	(120)
即期稅項—中國內地		
年度支出	80	331
過往年度超額撥備	(304)	—
遞延	<u>7,210</u>	<u>6,022</u>
年度稅項支出總額	<u><u>7,084</u></u>	<u><u>6,327</u></u>

8. 每股盈利

母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按照以下數據計算：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	
盈利			
母公司普通股股權持有人應佔溢利	<u><u>8,362</u></u>	<u><u>2,435</u></u>	
		股份數目	
		二零二一年	二零二零年 (經重列)
股份數目			
年內已發行普通股加權平均數(附註(a))	<u><u>836,554,537</u></u>	<u><u>543,710,510</u></u>	

本公司於兩個年度均無已發行潛在攤薄普通股。

附註：

- (a) 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。

9. 應收賬款及其他應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期部分：		
應收賬款	5,020	955
減：信貸虧損撥備	<u>(1,280)</u>	<u>(107)</u>
	3,740	848
按金、預付款項及其他應收款項	6,613	6,948
減：信貸虧損撥備	<u>(500)</u>	<u>—</u>
	6,113	6,948
可收回增值稅	<u>2,940</u>	<u>6,153</u>
	<u>12,793</u>	<u>13,949</u>
非即期部分：		
預付款項	<u>—</u>	<u>3,000</u>
	<u>12,793</u>	<u>16,949</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)。本年度，對無法收回的預付款項人民幣500,000元全額計提信貸虧損(二零二零年十二月三十一日：無)。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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1個月內	1,238	315
1至2個月	259	—
超過3個月	<u>2,243</u>	<u>533</u>
	<u>3,740</u>	<u>848</u>

應收賬款減值虧損撥備之變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	107	205
減值虧損／(撥回)淨額	<u>1,173</u>	<u>(98)</u>
年末	<u><u>1,280</u></u>	<u><u>107</u></u>

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。

10. 應付賬款及其他應付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付賬款	957	965
其他應付款項	1,385	408
其他應繳稅項	1,717	2,931
應計費用	<u>4,405</u>	<u>7,065</u>
	<u><u>8,464</u></u>	<u><u>11,369</u></u>

應付賬款於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1個月內	70	845
1至2個月	33	21
2至3個月	1	-
超過3個月	<u>853</u>	<u>99</u>
	<u><u>957</u></u>	<u><u>965</u></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。

11. 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。

	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
已發行及繳足998,553,360股(二零二零年：499,276,680股) 普通股	<u>81,257</u>	<u>39,942</u>

本公司股本變動概述如下：

	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	499,276,680	39,942
供股(附註(a))	<u>499,276,680</u>	<u>41,315</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>998,553,360</u>	<u>81,257</u>

附註：

- (a) 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。

12. 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團已將市值人民幣132,323,000元之若干投資物業抵押予一間香港銀行(二零二零年十二月三十一日：人民幣135,157,000元)，以獲取香港有抵押銀行貸款約人民幣71,729,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣36,926,000元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團將賬面淨值約人民幣25,445,000元(二零二零年十二月三十一日：無)的在建工程質押予中國內地一家銀行，以獲得中國內地銀行抵押貸款約人民幣9,074,000元(二零二零年十二月三十一日：無)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資(二零二零年十二月三十一日：本集團未動用銀行融資為人民幣47,613,000元)。

13. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收購附屬公司(附註)	1,982,300	–
租賃土地及樓宇	310	19,999
應付合營公司注資	31,900	8,900
	<u>2,014,510</u>	<u>28,899</u>

附註：

於二零二一年三月十七日，揚帆(控股)集團有限公司(買方，本公司的間接全資附屬公司)及華青控股(賣方)訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售目標股權，即Qingdao Rural Construction Financial Leasing Company Limited(目標公司)的約81.91%股權，收購事項的代價為約人民幣1,982,300,000元(約港幣2,378,700,000元)。代價將按以下方式結付：(i)約人民幣128,800,000元(約港幣154,500,000元)將於完成時由買方(或其指定公司)應付予賣方(或其代名人)；及(ii)約人民幣1,853,500,000元(約港幣2,224,200,000元)將於完成時按以下方式時由本公司發行代價可換股債券予賣方(或其代名人)支付。於二零二一年十二月三十一日，該交易尚未完成。

14. 關連人士披露

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

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
合營公司：			
委託貸款利息收入		<u>22,422</u>	<u>1,201</u>
最終控股公司：			
貸款利息開支	(i)	<u>16,567</u>	16,612
貸款利息開支	(ii)	<u>4,532</u>	–
中間控股公司：			
租金收入	(iii)	229	243
貸款利息開支		<u>1,025</u>	–

(b) 與關聯方之結餘：

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收關聯方款項：			
應收一間合營公司款項	(ii)	174,100	127,373
減值虧損淨額	(ii)	116	15
		<u>173,984</u>	<u>127,358</u>
應付關聯方款項：			
即期部分			
應付最終控股公司款項	(ii)	130,100	–
非即期部分：			
應付最終控股公司款項	(i)	344,000	344,000
應付最終控股公司款項	(ii)	–	100,100
		<u>344,000</u>	<u>444,100</u>

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，最終控股公司之人民幣計值貸款人民幣344,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣344,000,000元)仍然存在，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。本公司已就截至二零二一年十二月三十一日止年度確認該貸款之利息開支人民幣16,567,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣16,612,000元)。
- (ii) 於二零二零年五月七日，青島啟峰科技服務有限公司(「啟峰」，本公司間接全資附屬公司)、青島城鄉建設小額貸款有限公司(「青島城鄉建設小額貸款公司」)及惠州市九煜置業有限公司(「惠州九煜」，本集團的合營公司)訂立了委託貸款安排，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。於二零二一年十二月三十一日，已向惠州九煜提供人民幣計值貸款人民幣174,100,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣126,100,000元)，按固定年利率15%計息。於二零二一年，本公司已確認貸款利息收入人民幣22,422,000元(二零二零年：人民幣1,201,000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」，惠州九煜的其他股東)的權益擔保。

於二零二一年十二月三十一日，預期信貸虧損人民幣116,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,000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。於二零二一年十二月三十一日，所應用的虧損率為0.07%(二零二零年十二月三十一日：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資金，向惠州九煜提供的委託貸款提供資金。於二零二一年十二月三十一日，來自最終控股公司以人民幣計值的貸款人民幣130,100,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣100,100,000元)為無押抵，並以固定年利率3.85%計息。

- (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二零二零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。本集團已就截至二零二一年十二月三十一日止年度確認租金收入人民幣229,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣243,000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。

- (c) 本集團主要管理人員報酬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
短期福利	<u>915</u>	<u>960</u>

管理層討論及分析

更改呈列貨幣

二零二一年一月一日前，港幣(「港幣」)乃視為本公司的功能貨幣及綜合財務報表一直以港幣呈列。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。此外，董事會認為，更改呈列貨幣可讓本公司股東(「股東」)及潛在投資者更清晰了解本集團的實際財務表現。根據董事會於二零二零年十二月三十一日通過的決議案，本集團綜合財務報表的呈列貨幣由港元變更為人民幣。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。

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」)之物業租賃之租金收入約人民幣27,400,000元(二零二零年：人民幣27,900,000元)，佔本集團總收入之39.6%。

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41,900,000元(二零二零年：人民幣34,100,000元)，佔本集團總收入之60.4%。

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2019冠狀病毒病(「COVID-19疫情」)的成功控制措施，該分部的業績於本年度錄得穩定增長。

提供諮詢服務

於本年度，本集團提供諮詢服務並無錄得收益(二零二零年：人民幣4,700,000元)。諮詢服務主要包括為從事新區建築工程的物業開發商提供的諮詢服務。長遠而言，董事對該業務分部的重大商機持樂觀態度。

貸款融資

於本年度，本集團貸款融資業務並無錄得收益(二零二零年：人民幣60,000元)。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。

物業開發

於二零二一年三月，本集團在蚌埠市產權交易中心組織的公開掛牌出售過程中收購蚌埠市淮翼建設發展有限公司(「BCHYCDL」)的95%股權。BCHYCDL為於中國成立的有限公司，擁有中國安徽省蚌埠市淮上區規劃路北側、龍華路南側、永安街東側、永康街西側土地(「土地」)的土地使用權。誠如本公司日期為二零二一年三月十五日有關收購BCHYCDL之公佈所披露，該土地於二零二零年六月獲蚌埠市淮上區發展和改革委員會批准指定用於開發一個名為「永康苑南區項目」的住宅物業項目(「永康苑項目」)。永康苑項目的目標是要建造一個自給自足的社區，為1,356戶農民家庭提供住宅單位。於本公佈日期，永康苑項目尚未開展建築工程。完成收購BCHYCDL後，物業發展成為本集團的主要業務之一。本集團於本年度並無於該分部錄得任何收益。

財務回顧

收益及業績

於本年度，本集團錄得收入約人民幣69,300,000元(二零二零年：人民幣66,700,000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8,400,000元(二零二零年：人民幣2,400,000元)。本年度每股盈利為人民幣1.00分(二零二零年：人民幣0.45分)。該增加主要由於投資物業公平值及其他收益增加，其由(i)應付本公司控股股東之利息開支增加；(ii)遞延稅項增加；及(iii)已付及應付法律及專業費用增加，部分抵銷。

本年度存貨成本約為人民幣24,600,000元(二零二零年：人民幣17,800,000元)。

本年度其他收入約為人民幣24,500,000元(二零二零年：人民幣2,800,000元)，即增加約人民幣21,700,000元。該大幅增加乃歸因於自二零二零年十二月起提取的委託貸款利息收入增加。

本年度僱員福利開支約為人民幣14,400,000元(二零二零年：人民幣10,600,000元)，即增加約人民幣3,800,000元。該增加主要由於生產及銷售數碼化中國書法教育裝備分部聘請更多員工以及向營銷員工支付的佣金增加所致。

本年度其他經營開支約為人民幣27,800,000元(二零二零年：人民幣21,900,000元)，即增加約人民幣5,900,000元。該增加主要由於(i)COVID-19疫情於二零二一年得以控制，使推廣中國書法教育設備的營銷費用增加，以及(ii)本年度建議收購產生的法律和專業費用增加所致。

本年度融資成本約為人民幣23,400,000元(二零二零年：人民幣18,200,000元)，即增加人民幣5,200,000元。融資成本包括本公司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7,100,000元(二零二零年：人民幣6,300,000元)。該小幅增加乃主要由於本年度就二十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(二零二零年：無)。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣1,037,400,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣799,800,000元)，而本集團總負債則約為人民幣587,100,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣511,200,000元)。

因此，本集團於二零二一年十二月三十一日之資產淨值為人民幣450,300,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣288,600,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之未償還銀行及其他借款約為人民幣82,600,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣39,500,000元)。

本集團於二零二一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56.6%(二零二零年十二月三十一日：63.9%)。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

於二零二一年十二月三十一日，本公司之已發行普通股數目為998,553,360股(二零二零年十二月三十一日：499,276,680股)。該增加乃由於本公司於二零二一年五月十七日完成供股。詳情請參閱本年度業績公佈「重大交易—非常重大收購事項、根據特別授權發行可換股債券及供股」一節。

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團抵押市值人民幣132,300,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣135,200,000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。於二零二一年十二月三十一日，本集團亦已將賬面淨值約人民幣25,400,000元(二零二零年十二月三十一日：無)的在建工程抵押予中國一家銀行，作為授予本集團抵押融資的擔保。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資(二零二零年十二月三十一日：人民幣47,600,000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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資本承擔包括收購附屬公司金額約人民幣1,982,300,000元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資本承擔包括應付合營公司注資金額約人民幣31,900,000元。

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。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日及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。

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(「惠州土地」)的土地使用權。

為向惠州九煜提供收購、發展及營運惠州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。

於惠州九煜獲得惠州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惠州土地及位於惠州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。於本公佈日期，惠州土地及其在建物業項目的惠州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」)。截至二零二零年十二月三十一日止年度及本年度，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，故本公司預期根據惠州九煜的表現按比例從惠州九煜獲得利益。惠州九煜計劃將委託貸款用於支付收購、發展及營運惠州土地的開支及惠州土地上的在建物業項目。於惠州土地發展完成後，惠州九煜預期將透過出售惠州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，將自惠州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。

於二零二一年十二月三十一日，惠州九煜已提取委託貸款為數人民幣174,100,000元(二零二零年十二月三十一日：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。

非全資附屬公司收購BCHYCDL的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，其得標可向蚌埠市濱河建設投資有限公司(「濱河建設」，為一名獨立第三方)收購BCHYCDL的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。淮翼收購事項已於二零二一年五月二十四日完成。淮翼收購事項完成後，本公司間接持有淮翼95%股權，淮翼的財務業績被合併於本集團財務報表中。

更多詳情請參閱日期為二零二一年三月十五日及二零二一年五月二十四日的本公司公佈。

非常重大收購事項、根據特別授權發行可換股債券及供股

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

有關收購事項的代價(「代價」)將按以下方式償付：(i)約港幣154,500,000元將由買方(或其指定公司)於收購事項完成後以現金支付予賣方(或其代名人)；及(ii)約港幣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(「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。本公司已於本年度完成供股，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。

供股所得款項淨額為約人民幣159,900,000元，於本年度業績公佈日期，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，以待收購事項若干先決條件獲達成。

由於賣方就收購事項所需取得的若干批准尚未取得，買方及賣方已書面同意將收購最後截止日期延長至二零二二年三月三十一日(或買方及賣方可能書面同意的其他日期)。

詳情請參閱日期為二零二一年三月十八日、二十二日及二十四日、二零二一年四月二十三日、二零二一年五月十七日及三十一日、二零二一年七月十三日及二零二一年十二月二十六日的本公司公佈及日期為二零二一年三月二十四日的本公司通函及日期為二零二一年四月二十六日的本公司供股章程。

本年度後事項

概無對本公司財務狀況產生重大影響的本年度後事項。

展望

董事會認為，經營環境於本年度並無明顯改善。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嚴格成本控制，並繼續尋求良好業務及投資機遇以推動業務增長。董事相信疫情最終會穩定下來，長遠而言不會對本集團的營運造成重大影響。

物業租賃

於本年度，本集團於青島市之投資物業(稱為「二十世紀大廈」，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。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。

生產及銷售數碼化中文書法教育裝備

於本年度，本集團之研發、生產及銷售數碼化中文書法教育裝備之業務亦取得穩定增長。相對截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣34,100,000元，該分部於本年度錄得人民幣41,900,000元之收入。

有關增加乃主要由於2019冠狀病毒病於二零二一年在中國逐漸得到控制，使本集團能夠恢復計劃工程，根據本集團客戶下達的採購訂單於教室安裝數碼化中文書法教育裝備。

經過我們銷售團隊的努力，數碼化中文書法教育裝備的銷售於二零二一年錄得穩定增長。董事對該分部的長期前景持樂觀態度。

提供委託貸款

本集團透過訂立委託貸款合同，拓展了其中國貸款融資業務。於二零二一年十二月三十一日，本金額人民幣174,100,000元(二零二零年：人民幣126,100,000元)已根據委託貸款合同由借款人提取。本集團深信有關委託貸款安排日後將繼續為本集團產生穩定利息收入。

本公司已通過BCHYCDL於二零二一年三月以競標方式成功取得永康苑項目所在土地的土地使用權。詳見本公司分別於二零二一年三月十五日及二零二一年五月二十四日之公佈。完成收購BCHYCDL後，物業開發成為本集團的主要業務活動之一。

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。

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團有合共129名全職僱員(二零二零年十二月三十一日：122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。本公司於本年度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，曾有若干定期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. 企業管治守則的守則條文E.1.2規定董事會主席應出席股東週年大會。由於因COVID-19爆發而實施的旅行限制，董事會主席高玉貞先生未能出席於二零二一年六月四日舉行的本公司股東週年大會。

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二零二一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二零二一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

本公司截至二零二一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，二零二二年三月二十八日

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