

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)

截至二零二二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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)之綜合業績，連同截至二零二一年之比較數字。

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入			
- 貨品		31,094	41,854
- 租金		25,507	27,406
收入總額	4	56,601	69,260
已售存貨成本		(18,574)	(24,572)
投資物業公平值(減少)/增加		(39,902)	10,911
其他收入	4	21,967	24,523
其他收入及收益	4	4,392	34
財務資產減值，淨額	5	(43,455)	(1,626)
存貨減值	5	(35)	(185)
商譽減值	5	(3,240)	-
僱員福利開支		(14,001)	(14,438)
其他經營開支		(18,041)	(27,838)
融資成本	6	(23,680)	(23,379)
分佔合營公司虧損		(6,795)	(187)
除稅前(虧損)/溢利	5	(84,763)	12,503
所得稅抵免/(開支)	7	15,922	(7,084)
年度(虧損)/溢利		(68,841)	5,419

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
下列人士應佔：		
母公司擁有人	(63,531)	8,362
非控股權益	<u>(5,310)</u>	<u>(2,943)</u>
	<u>(68,841)</u>	<u>5,419</u>
母公司普通股權持有人應佔每股(虧損)/盈利：	9	
- 基本(人民幣分)	<u>(6.36)</u>	<u>1.00</u>
- 攤薄(人民幣分)	<u>(6.36)</u>	<u>1.00</u>

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度(虧損)/溢利	<u>(68,841)</u>	<u>5,419</u>
其他全面收益/(虧損)		
匯兌差額：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	<u>15,743</u>	<u>(5,457)</u>
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面 收益/(虧損)淨額	<u>15,743</u>	<u>(5,457)</u>
年度其他全面收益/(虧損)，已扣稅	<u>15,743</u>	<u>(5,457)</u>
年度全面虧損總額	<u>(53,098)</u>	<u>(38)</u>
下列人士應佔：		
母公司擁有人	<u>(47,788)</u>	<u>2,905</u>
非控股權益	<u>(5,310)</u>	<u>(2,943)</u>
	<u>(53,098)</u>	<u>(38)</u>

綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		43,904	42,158
投資物業		460,875	488,523
使用權資產		812	1,632
商譽		1,970	5,210
其他無形資產		12,578	15,012
於合營公司之投資		3,918	2,813
遞延稅項資產		5,058	3,670
		<u>529,115</u>	<u>559,018</u>
非流動資產總值			
		<u>529,115</u>	<u>559,018</u>
流動資產			
存貨	10	228,920	56,487
應收賬款及其他應收款項	11	12,351	12,793
應收一間合營公司款項	16	154,912	173,984
按公平值計入損益之財務資產		2,133	2,390
現金及等同現金項目		173,011	232,777
		<u>571,327</u>	<u>478,431</u>
流動資產總值			
		<u>571,327</u>	<u>478,431</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	187,707	8,464
合約負債		1,271	2,891
計息銀行及其他借款		42,361	73,567
應付最終控股公司款項	16	115,100	130,100
應付所得稅		140	30
		<u>346,579</u>	<u>215,052</u>
流動負債總額			
		<u>346,579</u>	<u>215,052</u>
流動資產淨值			
		<u>224,748</u>	<u>263,379</u>
總資產減流動負債			
		<u>753,863</u>	<u>822,397</u>

		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
租戶之租金按金		445	605
計息銀行及其他借款		7,095	9,001
最終控股公司之貸款	16	344,000	344,000
遞延稅項負債		3,928	18,458
		<u>355,468</u>	<u>372,064</u>
非流動負債總額		<u>355,468</u>	<u>372,064</u>
資產淨值		<u>398,395</u>	<u>450,333</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	13	81,257	81,257
其他儲備		256,988	303,616
		<u>338,245</u>	<u>384,873</u>
非控股權益		<u>60,150</u>	<u>65,460</u>
權益總額		<u>398,395</u>	<u>450,333</u>

綜合財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

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。

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」)截至二零二二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。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。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、機器及設備：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)

適用於本集團的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3號(修訂)旨在以二零一八年六月頒佈的財務報告概念框架(「概念框架」)之提述取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第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，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第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，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已對二零二二年一月一日或之後發生的業務合併前瞻性應用該等修訂。由於年內發生的業務合併並無產生該等修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號(修訂)禁止實體自物業、機器及設備項目的成本中扣除出售所生產項目並就該資產能以管理層擬定的方式運作將其送往所需地點及達致所需狀況的任何所得款項。相反，實體於損益確認出售任何該等項目的所得款項及香港會計準則第2號存貨所釐定項目的成本。本集團已對二零二二年一月一日或之後可供提供使用的物業、機器及設備項目追溯應用該等修訂。由於在物業、機器及設備可供使用前概無銷售所製造的項目，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號(修訂)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬繁苛而言，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方法(如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊費用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，除非根據合約可明確向對手方收取，否則不予計入。本集團已對二零二二年一月一日或之後尚未履行其所有責任的合約前瞻性應用該等修訂，並無識別出繁苛合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

(d) 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)。適用於本集團的修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債的條款是否與原有金融負債的條款重大不同時包括的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收的費用，當中包括借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。本集團已自二零二二年一月一日起前瞻性應用該等修訂。由於本集團的金融負債於年內並無修訂或匯兌，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

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16號(修訂)	售後租回交易中的租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約 ^{1, 5}
香港財務報告準則第17號(修訂)	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 – 比較資料 ⁶
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」) ^{2, 4}
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」) ²
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)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義 ¹
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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四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 因應二零二二年修訂本，二零二零年修訂本的生效日期遞延至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。此外，因應二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，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)，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

⁶ 選擇應用與本修訂所列分類疊加相關的過渡選擇權的實體應於首次應用香港財務報告準則17號時應用該選擇權

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。

香港財務報告準則第16號(修訂)訂明賣方－承租人計量售後回租交易產生的租賃負債所用之規定，以確保賣方－承租人不確認與所保留使用權有關的任何損益金額。修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須就首次應用香港財務報告準則第16號當日後訂立的售後租回交易追溯應用，亦可提早應用。預期修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。

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；

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	(22,676)
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)
	<hr/>	<hr/>
分部總計	56,601	(38,541)
	<hr/>	<hr/>
投資物業公平值減少		(39,902)
未分配收入		21,348
未分配開支		(27,668)
		<hr/>
除稅前虧損		(84,763)
		<hr/>

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)
	<u>69,260</u>	<u>15,242</u>
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>

分部資產及負債

	分部資產		分部負債	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業租賃	617,150	665,203	463,968	494,098
生產及銷售教育裝備	69,655	70,926	13,370	55,243
諮詢服務	10,326	8,558	10,704	2,874
貸款融資	-	-	27	12
房地產開發	213,550	40,149	175,091	900
	<u>910,681</u>	<u>784,836</u>	<u>663,160</u>	<u>553,127</u>
分部總計	910,681	784,836	663,160	553,127
未分配：				
現金及等同現金項目	173,011	232,777	-	-
其他	16,750	19,836	38,887	33,989
	<u>1,100,442</u>	<u>1,037,449</u>	<u>702,047</u>	<u>587,116</u>
總計	1,100,442	1,037,449	702,047	587,116

其他分部資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度

其他分部資料	生產及銷售						總計
	物業租賃	教育裝備	諮詢服務	貸款融資	房地產開發	其他	
	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
應佔虧損：							
合營公司	-	-	(6,795)	-	-	-	(6,795)
於損益表確認的							
減值虧損，淨額	43,578	3,853	(701)	-	-	-	46,730
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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

其他分部資料	生產及銷售						總計
	物業租賃	教育裝備	諮詢服務	貸款融資	房地產開發	其他	
	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
應佔虧損：							
合營公司	-	-	(187)	-	-	-	(187)
於損益表確認的							
減值虧損，淨額	101	1,157	553	-	-	-	1,811
折舊及攤銷	1,212	2,791	865	-	-	5	4,873
於合營公司投資	-	-	2,813	-	-	-	2,813
資本開支*	9	24,556	102	-	-	905	25,572

* 資本開支包括添置物業、機器及設備、投資物業及無形資產(包括收購一間附屬公司所得資產)。

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國內地	53,638	66,166
香港	2,963	3,094
	<u>56,601</u>	<u>69,260</u>

(b) 非流動資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國內地	369,646	405,849
香港	154,411	149,499
	<u>524,057</u>	<u>555,348</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19,240,000元之收入(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣20,711,000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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
客戶合約收入		
銷售教育裝備	<u>31,094</u>	<u>41,854</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	<u>25,507</u>	<u>27,406</u>
	<u>56,601</u>	<u>69,260</u>

合約客戶收益

(a) 收益資料之分類

分部	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售教育設備		
地區市場		
中國內地	<u>31,094</u>	<u>41,854</u>
收益確認時間點		
於某一時間點轉移貨物	<u>31,094</u>	<u>41,854</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：

分部	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售教育設備		
客戶合約收益		
外部客戶	<u>31,094</u>	<u>41,854</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
計入報告期間初的合約負債的已確認收入：		
銷售教育裝備	<u>2,891</u>	<u>5,066</u>

(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。於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，可變代價獲評核為極小。

其他收入之分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	642	501
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	154	149
其他財務資產之投資收入	799	823
貸款利息	19,165	22,422
政府補助(附註)	1,095	590
出售物業、廠房及設備項目收益	57	-
其他	55	38
	<u>21,967</u>	<u>24,523</u>

其他收入及虧損的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他收入及虧損		
匯兌收益淨額	4,857	94
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	(465)	(60)
	<u>4,392</u>	<u>34</u>
	<u>26,359</u>	<u>24,557</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(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)下列項目得出：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
核數師酬金	2,173	2,090
物業、機器及設備折舊	1,513	1,440
使用權資產折舊	820	999
無形資產攤銷	2,434	2,434
財務資產減值虧損，淨額	43,455	1,626
商譽減值虧損	3,240	-
存貨減值虧損	35	185
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	(154)	(149)
出售物業、廠房及設備項目收益	(57)	-
其他財務資產之投資收入	(799)	(823)
政府補助	(1,095)	(590)
匯兌收益淨額	(4,857)	(94)
按公平值計入損益之財務資產之公平值 變動所產生虧損	465	60
與短期租賃有關的開支	79	1,134
已售存貨成本	18,574	24,572
董事袍金	400	400
其他員工成本：		
- 薪金及其他福利	12,682	13,197
- 退休福利計劃供款	919	841
員工成本總額	14,001	14,438
租金收入總額	(25,507)	(27,406)
減：於年內產生租金收入之直接經營開支	270	238
	<u>(25,237)</u>	<u>(27,168)</u>

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
最終控股公司之貸款利息	21,514	21,099
中間控股公司之貸款利息	-	1,025
銀行貸款利息	2,120	1,170
租賃負債利息	46	85
	<u>23,680</u>	<u>23,379</u>

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% (二零二一年：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附屬公司稅率均為25%。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項 - 香港		
年度支出	132	90
過往年度撥備不足	-	8
即期稅項 - 中國內地		
年度支出	-	80
過往年度超額撥備	(8)	(304)
遞延	<u>(16,046)</u>	<u>7,210</u>
年度稅項(抵免)/支出總額	<u>(15,922)</u>	<u>7,084</u>

8. 股息

截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無向本公司普通股股東派付或建議任何股息(二零二一年十二月三十一日：無)。

9. 每股(虧損)/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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(虧損)/盈利		
母公司普通股股權持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(63,531)</u>	<u>8,362</u>
	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
股份數目		
年內已發行普通股加權平均數	<u>998,553,360</u>	<u>836,554,537</u>

本公司於兩個年度均無已發行潛在攤薄普通股。

10. 存貨

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
原材料	12,111	12,342
製成品	6,897	4,181
開發中的物業	<u>210,132</u>	<u>40,149</u>
	229,140	56,672
減：存貨減值	<u>(220)</u>	<u>(185)</u>
	<u>228,920</u>	<u>56,487</u>

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期部分：		
應收賬款	7,522	5,020
減：信貸虧損撥備	(1,462)	(1,280)
	<u>6,060</u>	<u>3,740</u>
按金、預付款項及其他應收款項	3,932	6,613
減：信貸虧損撥備	(195)	(500)
	<u>3,737</u>	<u>6,113</u>
所得稅墊款	2,423	—
可收回增值稅	131	2,940
	<u>12,351</u>	<u>12,793</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(二零二一年十二月三十一日：人民幣500,000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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1個月內	4,738	1,238
1至2個月	-	259
超過3個月	1,322	2,243
	<u>6,060</u>	<u>3,740</u>

應收賬款減值虧損撥備之變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年初	1,280	107
減值虧損淨額	182	1,173
年末	<u>1,462</u>	<u>1,280</u>

12. 應付賬款及其他應付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付賬款	176,098	957
其他應付款項	5,889	1,385
其他應繳稅項	1,096	1,717
應計費用	4,624	4,405
	<u>187,707</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如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1個月內	174,813	70
1至2個月	1,016	33
2至3個月	26	1
超過3個月	243	853
	<u>176,098</u>	<u>957</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。

13. 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 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 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
於二零二一年一月一日	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、二零二二年一月一日及 二零二二年十二月三十一日	<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。

14. 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團已將市值人民幣136,675,000元之若干投資物業抵押予一間香港銀行(二零二一年十二月三十一日：人民幣132,323,000元)，以獲取香港有抵押銀行貸款約人民幣40,454,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣71,729,000元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團向一家中國內地銀行質押賬面淨值約人民幣25,630,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣25,445,000元)之物業、機器及設備，以獲得中國內地銀行抵押貸款約人民幣8,085,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣9,074,000元)。於二零二二年十二月三十一日，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)。

15. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
收購附屬公司(附註)	—	1,982,300
租賃土地及樓宇	—	310
應付合營公司注資：	<u>28,900</u>	<u>31,900</u>
	<u>28,900</u>	<u>2,014,510</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，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)以現金支付予賣方(或其代名人)；及(ii)約人民幣1,853,500,000元(約港幣2,224,200,000元)將於完成時通過本公司發行代價可換股債券予賣方(或其代名人)支付。於二零二二年十二月三十一日，該交易已終止。

16. 關連方披露

(a) 本集團於本年度與關聯方已進行下列交易：

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
合營公司：			
貸款利息收入		<u>19,165</u>	<u>22,422</u>
最終控股公司：			
貸款利息開支	(i)	<u>16,567</u>	16,567
貸款利息開支	(ii)	<u>4,947</u>	<u>4,532</u>
中間控股公司：			
租金收入	(iii)	237	229
貸款利息開支		<u>-</u>	<u>1,025</u>

(b) 與關聯方之結餘

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收關聯方款項			
即期部分			
應收一間合營公司款項	(ii)	<u>198,606</u>	174,100
減值撥備	(ii)	<u>(43,694)</u>	<u>(116)</u>
		<u>154,912</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>115,100</u>	130,100
應付一家附屬公司非控股股東 款項(計入應付賬款及其他應付款項)	(iv)	<u>174,582</u>	-
		<u>289,682</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>	344,000
應付一間中間控股公司款項 (計入來自租戶的租賃按金)	(iii)	<u>21</u>	<u>20</u>
		<u>344,021</u>	<u>344,020</u>

附註：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，最終控股公司之人民幣計值貸款人民幣344,000,000元(二零二一年十二月三十一日：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4.75%計息。本公司已就截至二零二二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(二零二一年十二月三十一日：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。於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。惠州九煜的利息應收款項為人民幣7,006,000元(二零二一年十二月三十一日；無)。於二零二二年，本公司已確認貸款利息收入人民幣19,165,000元(二零二一年：人民幣22,422,000元)。根據貸款合同，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」，惠州九煜的股東)的權益擔保。

應收一家合營公司的結餘總額中，人民幣191,600,000元截至二零二二年十二月三十一日已逾期。截至二零二二年十二月三十一日，根據抵押品公平值及回收率估計，預期信貸虧損為人民幣43,694,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣116,000元)。截至二零二二年十二月三十一日適用的虧損率為22.00%(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，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。於二零二二年十二月三十一日，來自最終控股公司以人民幣計值的貸款人民幣115,100,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣130,100,000元)為無抵押，並以固定年利率3.85%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，以延長到期日期至二零二三年五月三十一日，本集團已就截至二零二二年十二月三十一日止年度確認租金收入人民幣237,000元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣229,000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(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣20,000元)為無抵押、免息及並無固定還款期。
- (iv) 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，代價總額為人民幣444,677,000元。項目已於二零二二年開始施工，截至二零二二年十二月三十一日，應付中國核工業中原建設有限公司的應付賬款為人民幣174,582,000元。

(c) 本集團主要管理人員報酬

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
短期福利	<u>960</u>	<u>915</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25,500,000元(二零二一年：人民幣27,400,000元)，佔本集團總收入之45%。由於第五波COVID-19疫情的影響，其中一處投資物業於二零二二年下半年空置導致香港投資組合的租金收入下降4%。

二零二二年上半年爆發高傳染性的Omicron變異株，對我們的業績造成不利影響，由於中國地方當局的監管規定，二零二二年下半年免除了租金收入約人民幣1,600,000元。

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人民幣31,100,000元(二零二一年：人民幣41,900,000元)，佔本集團總收入之55%。

中國各省市再現COVID-19病例，以及隨之而來的封城措施，令本分部於二零二二年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文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。

貸款融資

於本年度，本集團貸款融資業務並無錄得收益(二零二一年：無)。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。

諮詢服務

於本年度，提供諮詢服務分部並無產生任何收益(二零二一年：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

本公司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。詳見本公司分別於二零二二年十二月三十日及二零二三年一月三十日之公佈。

財務回顧

收益及業績

於本年度，本集團錄得收益約人民幣56,600,000元(二零二一年：人民幣69,300,000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63,500,000元(二零二一年：母公司股權持有人應佔溢利人民幣8,400,000元)。本年度每股虧損為人民幣6.36分(二零二一年：每股盈利人民幣1分)。大幅下降乃主要由於(i)由於不利的市場環境，本集團投資物業，尤其是位於中國內地的物業公平值大幅減少；(ii)由於惠州市九煜置業有限公司(「惠州九煜」)違反合同，應收合營公司的預期信貸虧損金額大幅增加；及(iii)由於數碼化中文書法教育裝備分部本年度的業務表現不佳，商譽減值。

本年度已售存貨成本約為人民幣18,600,000元(二零二一年：人民幣24,600,000元)。

本年度其他收入約為人民幣22,000,000元(二零二一年：人民幣24,500,000元)，即減少約人民幣2,500,000元。該減少乃歸因於自己提取的貸款利息收入減少。

於二零二二年，惠州九煜未能償還本集團所授出的本金人民幣191,600,000元的貸款(「貸款」)及該貸款的利息約人民幣7,006,000元(「違約事件」)。因此，計提減值虧損人民幣43,580,000元。

董事會現正就違約事件尋求法律意見，並考慮本公司可用的選擇，包括但不限於啟動法律程序、執行位於中國廣東省惠州市仲愷高新區1號小區(「土地」)的抵押或就貸款要求額外擔保。更多詳情，請參閱本公司日期分別為二零二二年十二月三十日及二零二三年一月三日之公佈。董事會認為，違約事件並不影響本集團的正常運作。

本年度僱員福利開支約為人民幣14,000,000元(二零二一年：人民幣14,400,000元)，即輕微減少約人民幣400,000元。

本年度其他經營開支約為人民幣18,000,000元(二零二一年：人民幣27,800,000元)，即減少約人民幣9,800,000元。該減少主要由於(i)中國各省市再現COVID-19病例，使推廣中文書法教育設備的營銷費用減少，以及(ii)二零二一年建議收購產生的法律和專業費用減少所致。

於本年度，由於疫情導致辦公室空置以及中國及中國香港房地產市場需求減少(尤其自本年度下半年開始)，本集團錄得投資物業公平值大幅減少。

本年度融資成本約為人民幣23,700,000元(二零二一年：人民幣23,400,000元)，即增加人民幣300,000元。

本年度所得稅抵免約為人民幣15,900,000元(二零二一年：所得稅開支人民幣7,100,000元)。該增加乃主要由於本年度二十二世紀大廈公允價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末期股息(二零二一年：無)。

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣1,100,400,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,037,400,000元)，而本集團總負債則約為人民幣702,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣587,100,000元)。

因此，本集團於二零二二年十二月三十一日之資產淨值為人民幣398,400,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣450,300,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之未償還銀行及其他借款約為人民幣49,500,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣82,600,000元)。

本集團於二零二二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57%(二零二一年十二月三十一日：42%)。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

於二零二二年十二月三十一日，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)以及母公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團抵押市值人民幣136,700,000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。於二零二二年十二月三十一日，本集團亦已將成本為人民幣25,600,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣25,400,000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。

於二零二二年十二月三十一日，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匯率風險敞口。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(包括收購附屬公司)(二零二一年：人民幣1,982,300,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，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(二零二一年：人民幣32,200,000元)。

或然負債

於二零二二年十二月三十一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。

展望

自二零一九年起，COVID-19爆發造成了中國內地及香港經濟的不確定性及中斷，並對幾乎所有行業造成消極影響。隨著中國內地及香港政府宣佈進一步放鬆疫情防控措施，董事對本集團於中國內地及香港市場業務的逐步復甦充滿信心。董事會審慎樂觀地認為二零二三年的整體商業環境將逐步改善。

董事會現正就違約事件尋求法律意見，並考慮本公司可用的選擇，包括但不限於啟動法律程序、執行土地抵押或就貸款要求額外擔保。本公司將適時另行發佈公佈，就違約事件的任何重大進展知會股東及投資者。

從長遠來看，借助COVID-19疫情後經濟活動的復甦，本集團將繼續致力於在中國進行數碼化中國書法教育裝備的產品開發及中國內地銷售網絡。

此外，董事認為出售該項目及其可銷售建築面積預計將為本集團帶來合理的收入，從而使股東最終受益。

重大交易

1. 提供貸款

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(「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。

於本公佈日期，土地的土地使用權及土地上在建的物業項目已抵押予青島城鄉建設小額貸款公司。

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委託貸款提供資金。

於本公佈日期，委託貸款委託協議已經終止，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元及該貸款的利息約人民幣7,006,000元。因此，於二零二二年十二月三十一日，預期信貸虧損為人民幣43,694,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣116,000元）按抵押品公平值及收回率進行估計。於二零二二年十二月三十一日適用的虧損率為22.00%（二零二一年十二月三十一日：0.07%）。

董事會現正就違約事件尋求法律意見，並考慮本公司可用的選擇，包括但不限於啟動法律程序、執行土地抵押或就貸款要求額外擔保。董事會認為，違約事件並不影響本集團的正常運作。

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及二零二三年一月三日之公佈以及本公司日期為二零二零年六月十日之通函。

2. 建築合約

於二零二二年十二月三十日，蚌埠淮翼與中國核工業中原建設有限公司（「承建商」）訂立建築合約，據此，蚌埠淮翼同意委聘承建商執行該項目（定義見下文）的建築工程，代價為人民幣444,676,589.37元（可予調整）。

建築工程包括建造14棟住宅大樓、2棟商業樓、1間幼稚園及1個地庫(其中地上總建築面積約為132,952平方米，地庫總建築面積約為36,792平方米，總建築面積約為169,744平方米(「**建築面積**」))，該等建築位於中國安徽省蚌埠市淮上區規劃路北側、龍華路南側，永安街東側及永康街西側(「**蚌埠土地**」)。該項目預期命名為永康苑南區項目(「**該項目**」)。

代價乃由建築合約的訂約方經公平商業磋商後釐定，並主要按承建商的市場地位、專業知識及工作經驗，以及類似建築工程的相關行業工資水平的每小時費率而定。代價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。

本集團已透過蚌埠淮翼，於二零二一年三月在競標中成功獲得該項目所在蚌埠土地的土地使用權。詳情請參閱本公司日期分別為二零二一年三月十五日及二零二一年五月二十四日的公佈。完成收購蚌埠淮翼後，房地產開發成為本集團的主要業務活動之一。建築合約的條款乃由蚌埠淮翼及承包商經公平磋商後達成，且訂立建築合約乃於本集團的日常及一般業務過程中進行。

在通過建築合約聘用承建商後，本集團有信心，憑藉承建商在工業及土木工程建設方面的強大專業能力及深厚經驗和知識，將有助把該項目建設成具有可觀市場價值且配套完善的現代商住兩用綜合區。出售該項目及其可銷售建築面積預計將為本集團帶來合理的收入，從而使股東最終受益。此外，於本公佈日期，蚌埠市政府已表明有意收購該項目。

更多詳情請參閱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，董事會建議提呈發售新股份(「供股」)。本公司已於截至二零二一年十二月三十一日止年度完成供股，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。

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、二十二日及二十四日、二零二一年四月十三日、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、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、及二零二二年六月三十日之公佈及本公司日期為二零二一年三月二十四日之通函及本公司日期為二零二一年四月二十六日之供股章程。

供股所得款項用途變更

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。

於本公佈日期，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)的營商環境及發展，董事會議決變更所得款項淨額用途。

於本公佈日期，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	於	尚未動用
	本公佈日期 所得款項淨額 實際用途 (人民幣百萬元)	本公佈日期 尚未動用結餘 (人民幣百萬元)	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	11.14	4.85	4.85
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。

本年度後事項

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。

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。於二零二二年十二月三十一日，本集團有合共119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鉤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14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(「二零二二年股東週年大會」)，惟彼等均以電子方式出席了二零二二年股東週年大會。原非執行董事李少然先生因於二零二二年股東週年大會當日有其他商業事務在身而未克出席二零二二年股東週年大會。

企管守則第C.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。

根據企管守則之守則條文C.5.1，董事會應定期舉行會議，及應每年最少舉行四次董事會會議，大約每季一次。於本年度，董事會舉行了兩次常規董事會會議。本集團業務活動及營運之重大事項已在上述董事會會議上作出妥善報告、討論與議決，或由董事會透過書面決議案處理迅速商業決策。

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原主席高玉貞先生未能出席二零二二年股東週年大會。獨立非執行董事尹德勝先生獲委任為大會主席，並擔任了高玉貞先生的代表，以回答股東的問題。本公司認為，連同以電子方式出席二零二二年股東週年大會的其他董事會成員，董事有足夠能力在二零二二年股東週年大會上回答問題。

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於本年度之業績。

核數師及安永會計師事務所之工作範圍

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(「安永」)與本集團之本年度綜合財務報表所載金額進行核對。安永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
執行董事、副主席兼行政總裁
王宜美

香港，二零二三年三月三十日

於本公佈日期，執行董事為崔明壽先生(主席)、王宜美先生(副主席兼行政總裁)及胡亮先生；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