



Qingdao Holdings International Limited
青島控股國際有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：499)

2023

中期報告



中期簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益			
-貨品		5,440	6,614
-租金		5,035	13,773
收入總額	4	10,475	20,387
存貨成本		(4,240)	(4,132)
投資物業公平值減少		(24,271)	(1,497)
其他收入	4	1,293	13,916
其他收益及虧損	4	138	2,588
財務資產減值虧損淨額		-	(1,369)
僱員福利開支		(6,968)	(7,316)
其他經營開支		(9,476)	(8,144)
融資成本	5	(13,297)	(11,773)
分佔合營企業虧損		(2,817)	(817)
除稅前(虧損)/溢利	6	(49,163)	1,843
所得稅抵免/(開支)	7	5,854	(1,532)
期內(虧損)/溢利		(43,309)	311
下列人士應佔：			
母公司擁有人		(37,775)	3,120
非控股權益		(5,534)	(2,809)
		(43,309)	311
母公司普通股權持有人應佔每股 (虧損)/盈利			
- 基本(人民幣分)	9	(3.78)	0.31
- 攤薄(人民幣分)	9	(3.78)	0.31

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	(43,309)	311
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	7,255	8,103
期內其他全面收益/(虧損)，已扣稅	7,255	8,103
期內全面(虧損)/收益總額	(36,054)	8,414
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(30,520)	11,223
非控股權益	(5,534)	(2,809)
	(36,054)	8,414

中期簡明綜合財務狀況報表

二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		43,291	43,904
投資物業	10	440,995	460,875
使用權資產		403	812
商譽		1,970	1,970
其他無形資產		11,583	12,578
於合營公司之投資		1,100	3,918
遞延稅項資產		7,833	5,058
非流動資產總值		507,175	529,115
流動資產			
存貨	11	313,198	228,920
應收賬款及其他應收款項	12	10,836	12,351
應收合營公司款項	17	158,215	154,912
按公平值計入損益之財務資產		2,202	2,133
現金及等同現金項目	13	155,103	173,011
流動資產總值		639,554	571,327
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	274,168	187,707
合約負債		359	1,271
計息銀行借款		42,797	42,361
應付最終控股公司款項		115,100	115,100
應付所得稅		286	140
流動負債總額		432,710	346,579
流動資產淨值		206,844	224,748
總資產減流動負債		714,019	753,863

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租戶之租金按金		438	445
計息銀行及其他借款		6,492	7,095
最終控股公司之貸款		344,000	344,000
遞延稅項負債		748	3,928
非流動負債總額		351,678	355,468
資產淨值		362,341	398,395
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	81,257	81,257
儲備		226,468	256,988
非控股權益		307,725	338,245
權益總額		54,616	60,150
權益總額		362,341	398,395

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔						總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	增值賬* 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零二二年一月一日 (經審核)	81,257	381,270**	(9,378)	(68,726)**	384,873	65,460	450,333
期內溢利/(虧損)	-	-	-	3,120	3,120	(2,809)	311
其他全面收益	-	-	8,103	-	8,103	-	8,103
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	8,103	3,120	11,223	(2,809)	8,414
於二零二二年六月三十日 (未經審核)	81,257	381,720**	(1,275)**	(65,606)**	396,096	62,651	458,747

	母公司擁有人應佔						總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	增值賬* 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零二三年一月一日 (經審核)	81,257	382,880**	6,365**	(132,257)**	338,245	60,150	398,395
期內虧損	-	-	-	(37,775)	(37,775)	(5,534)	(43,309)
其他全面收益	-	-	7,255	-	7,255	-	7,255
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	7,255	(37,775)	(30,520)	(5,534)	(36,054)
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	81,257	382,880**	13,620**	(170,032)**	307,725	54,616	362,341

* 增值賬指本公司所發行股本之面值與本公司根據一九九七年進行之先前集團重組所收購一間附屬公司已發行股本面值及其他儲備總和間之差額以及被收購公司所發行股本之面值與二零二一年已發行股本總面值及其他儲備之間的差額。

** 此等儲備賬包括中期簡明綜合財務狀況表中綜合其他儲備人民幣226,468,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣256,988,000元）。

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金流量淨額	(13,760)	(2,227)
投資活動		
已收投資收入	499	470
墊付應收貸款	-	(3,500)
購入按公平值計入損益的財務資產淨額	-	(1,420)
向合營企業注資	-	(3,000)
出售物業、機器及設備項目所得款項	-	54
購入物業、機器及設備項目	(29)	(1,919)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	470	(9,315)
融資活動		
償還最終控股公司貸款利息	(5,578)	(10,793)
償還銀行借款	(495)	(495)
租賃付款之本金部份	(877)	(870)
租賃付款之利息部份	(52)	(24)
已付利息	(1,296)	(956)
融資活動所用現金流量淨額	(8,298)	(13,138)
現金及等同現金項目減少淨額	(21,588)	(24,680)
期初之現金及等同現金項目	173,011	232,777
匯率變動之影響淨額	3,680	7,124
期終之現金及等同現金項目	155,103	215,011

中期簡明綜合財務資料附註

二零二三年六月三十日

1. 編製基準

截至二零二三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，且應與本集團截至二零二二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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已就編製本集團簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，有關準則於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及 二零二二年二月的香港財務報告 準則第17號之修訂本)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂本 香港會計準則第12號之修訂本	會計估計的定義 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露產生重大影響。

3. 分部資料

分部收入及業績

截至二零二三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	5,035	1,647
生產及銷售教育設備	5,440	(6,437)
諮詢服務	—	(4,632)
貸款融資	—	(22)
房地產開發	—	(9)
分部總計	<u>10,475</u>	<u>(9,453)</u>
投資物業公平值減少		(24,271)
未分配收入		1,222
未分配開支		<u>(16,661)</u>
除稅前虧損		<u>(49,163)</u>

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>
投資物業公平值減少		(1,497)
未分配收入		13,658
未分配開支		<u>(12,522)</u>
除稅前溢利		<u><u>1,843</u></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	
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業租賃	601,269	617,150	467,709	463,968
生產及銷售教育設備	67,236	69,655	9,808	13,370
諮詢服務	10,590	10,326	9,534	10,704
貸款融資	-	-	14	27
房地產開發	295,968	213,550	257,500	175,091
分部總計	975,063	910,681	744,565	663,160
未分配：				
現金及等同現金項目	155,103	173,011	-	-
其他	16,563	16,750	39,823	38,887
總計	1,146,729	1,100,442	784,388	702,047

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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	9,112	18,771
香港	1,363	1,616
	10,475	20,387

(b) 非流動資產

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	中國內地	345,853
香港	153,489	154,411
	499,342	524,057

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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入		
銷售教育設備	5,440	6,614
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	5,035	13,773
	10,475	20,387

合約客戶收益

(a) 收益資料之分類

截至二零二三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	5,440
收益確認時間點	
於某一時間點轉移貨物	5,440

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	6,614
------	-------

收益確認時間點

於某一時間點轉移貨物	6,614
------------	-------

下文載列客戶合約收益與分部資料披露金額之對賬情況：

截至二零二三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	5,440
------	-------

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
------	-------

(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

銷售教育設備履約責任在交付商品時達成，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。於二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日，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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	660	386
按公平值計入損益之財務資產之 投資收入	499	470
貸款利息	-	12,555
政府補助	117	411
其他	17	94
	1,293	13,916

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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌收益淨額	129	2,772
按公平值計入損益之財務資產之公平值 變動所產生之收益／(虧損)·淨額	9	(184)
	138	2,588

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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
利息開支：		
最終控股公司之貸款	11,983	10,793
銀行貸款	1,314	956
租賃負債	-	24
	13,297	11,773

6. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
物業、機器及設備折舊	1,091	733
使用權資產折舊	409	410
無形資產攤銷	995	1,218
財務資產減值虧損淨額	-	1,369
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	(499)	(470)
政府補貼	(117)	(411)
匯兌收益淨額	(129)	(2,772)
按公平值計入損益之財務資產之 公平值變動(收益)/虧損淨額	(1)	184
已售存貨成本	4,240	4,132

7. 所得稅開支

香港

香港利得稅乃根據截至二零二三年六月三十日及二零二二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，截至二零二三年六月三十日及二零二二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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－香港 過往年度撥備不足	141	—
即期稅項－中國內地 過往年度超額撥備	—	(8)
遞延	(5,995)	1,540
期內稅項(抵免)/支出總額	(5,854)	1,532

8. 股息

於截至二零二三年六月三十日及二零二二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(二零二二年六月三十日：無)。

9. 每股(虧損)/盈利

母公司權益持有人應佔每股基本(虧損)/盈利乃按照以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
(虧損)/ 盈利		
母公司普通股權持有人應佔(虧損)/ 溢利	(37,775)	3,120

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
股份數目		
期內已發行普通股加權平均數	998,553,360	998,553,360

10. 投資物業

本集團之投資物業均位於香港及中國內地。投資物業之估值按宏展國際評估有限公司(二零二二年六月三十日：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。

截至二零二三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24,271,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,497,000元)已於損益表確認。

11. 存貨

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
原材料	13,596	12,111
製成品	7,060	6,897
開發中的物業	292,784	210,132
減：存貨減值虧損	(242)	(220)
	313,198	228,920

12. 應收賬款及其他應收款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	7,538	7,522
減：信貸虧損撥備	(1,462)	(1,462)
	6,076	6,060
按金、預付款項及其他應收款項	2,295	3,932
減：信貸虧損撥備	(195)	(195)
	2,100	3,737
所得稅墊款	2,423	2,423
可收回增值稅	237	131
	10,836	12,351

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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	2,871	4,738
1至2個月	9	-
超過3個月	3,196	1,322
	6,076	6,060

13. 現金及等同現金項目

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	71,436	173,011
短期銀行存款	83,667	—
	155,103	173,011

14. 應付賬款及其他應付款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	256,903	176,098
應計費用	4,249	4,624
其他應付款項	12,349	5,889
其他應繳稅項	667	1,096
	274,168	187,707

應付賬款於報告期末按發票日呈列之賬齡分析載列如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	652	174,813
1至2個月	9,183	1,016
2至3個月	-	26
超過3個月	247,068	243
	256,903	176,098

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。

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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 (二零二二年：998,553,360股)普通股	81,257	81,257

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(經審核)	499,276,680	39,942
供股(附註)	499,276,680	41,315
於二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日、 二零二二年十二月三十一日及 二零二三年六月三十日(未經審核)	998,553,360	81,257

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) 於二零二三年六月三十日，本集團抵押市值人民幣135,995,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣136,675,000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41,490,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣40,454,000元)，以取得香港一間銀行授出的按揭融資。於二零二三年六月三十日，本集團並無未動用銀行融資(二零二二年十二月三十一日：無)。
- (b) 於二零二三年六月三十日，本集團抵押賬面值達人民幣25,325,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣25,630,000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7,590,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣8,085,000元)。

17. 關連人士之披露事項

(a) 主要管理人員報酬

於報告期間之董事酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	221	199

(b) 於報告期間，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	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
合營公司：			
貸款利息收入			
最終控股公司：			
貸款利息開支	(i)	8,964	8,261
貸款利息開支	(ii)	3,019	2,532
中間控股公司：			
租金收入	(iii)	127	114

(c) 與關聯方之結餘：

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收關聯方款項			
應收一間合營公司款項	(ii)	198,606	177,600
減值虧損淨額	(ii)	43,694	1,776
		<u>154,912</u>	<u>175,824</u>
應收另一間合營公司款項	(ii)	3,303	—
		<u>158,215</u>	<u>175,824</u>
應付關聯方款項			
即期部分			
應付最終控股公司款項	(ii)	115,100	130,100
應付一家附屬公司非控股股東 款項(計入貿易及其他應付款 項)	(iv)	256,845	—
		<u>371,945</u>	<u>130,100</u>
非即期部分			
應付最終控股公司款項	(i)	344,000	344,000

附註：

- (i) 於二零二三年六月三十日，最終控股公司之人民幣計值貸款人民幣344,000,000元（二零二二年十二月三十一日：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%計息並自二零二三年四月一日起修改為按5.55%計息（二零二二年：4.75%）。本公司已就截至二零二三年六月三十日止六個月確認該貸款之利息開支人民幣8,964,000元（截至二零二二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，其將根據貸款合同的條款，由啟峰提供資金，貸期為2年。於二零二三年六月三十日，已向惠州九煜提供人民幣計值貸款人民幣191,600,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣191,600,000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（二零二二年十二月三十一日：無）。截至二零二三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零元（二零二二年：人民幣12,555,000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。

應收一間合營公司總結餘中，金額人民幣191,600,000元截至二零二三年六月三十日已逾期（二零二二年十二月三十一日：人民幣191,600,000元）。於二零二三年六月三十日，預期信貸虧損人民幣43,694,000元（二零二二年六月三十日：人民幣1,776,000元）按抵押品公平值及收回率進行估計。於二零二三年六月三十日，所應用的虧損率為22%（二零二二年十二月三十一日：1%）。

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，向惠州九煜提供的貸款提供資金。於二零二三年六月三十日，來自最終控股公司以人民幣計值的貸款人民幣115,100,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣115,100,000元）為無押抵，並以平均年利率5.25%（二零二二年六月三十日：3.85%）計息。該貸款於二零二二年十二月二十四日到期，並須按要求償還。

二零二三年五月十七日，本公司間接非全資附屬公司核建青控開發建設有限公司與本集團合營企業核建青控建設工程有限公司訂立貸款協議，根據貸款協議，提供本金額最高為人民幣5,000,000元的貸款，貸款期限6個月。於二零二三年六月三十日，核建青控建設工程有限公司提取人民幣貸款金額人民幣3,300,000元，年利率為10%。

- (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，以延長到期日期至二零二四年五月三十一日。本集團已就截至二零二三年六月三十日止六個月確認租金收入人民幣127,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣114,000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（截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣21,000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（本公司的間接非全資附屬公司）發佈永康苑安置房項目的建設招標公告，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訂立建設項目合約，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，於二零二三年六月三十日，應付中國核工業中原建設有限公司的貿易應付款項為人民幣256,845,000元（二零二二年：人民幣174,582,000元）。

18. 財務工具之公平值及公平值等級

本集團之財務工具的賬面值與其公平值合理相若。

管理層已評估，現金及等同現金項目、應收賬款、計入其他應收款項之財務資產、應收貸款及利息、應付賬款以及計入其他應付款項之財務負債的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具的短期性質所致。

本集團管理層負責釐定計量財務工具公平值的政策及程序。於每個報告日期，管理層分析財務工具價值的變動，並釐定估值所採用的主要輸入數據，與審核委員會每年兩次就中期及年度財務報告討論估值過程及結果。

財務資產及負債的公平值乃按有關工具在雙方自願進行的即期交易（強迫或清算銷售除外）中可交換的金額入賬。以下為用於估算公平值的方法及假設：

計息銀行借貸、最終控股公司之貸款及應付款項及應付一間中介控股公司款項的公平值已透過貼現預期未來現金流並使用具相似條款、信貸風險及剩餘期限之工具的利率計算。於二零二三年六月三十日因本集團就計息銀行借貸、最終控股公司之貸款及應付款項的自身不履約風險所產生的公平值變動獲評估為並不重大。

本集團投資中國內地銀行所發行的理財產品。本集團已透過使用貼現現金流估值模型根據具相似條款及風險之工具的市場利率估算該等非上市投資的公平值。

本集團亦投資一間香港金融機構所發行的非上市投資，其公平值乃經參考該發行金融機構提供的報價而釐定。

公平值等級

下列各表說明本集團財務工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產

於二零二三年六月三十日

	公平值計量使用			總計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大無法觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
	按公平值計入損益之財務資產	-	2,202	

於二零二二年十二月三十一日

活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	公平值計量使用		總計 人民幣千元
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大無法觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
	-	2,133	

按公平值計量之負債：

於截至二零二三年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，及第三級並無任何轉入或轉出(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

披露公平值之負債：

於二零二三年六月三十日

活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	公平值計量使用		總計 人民幣千元
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大無法觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
	-	49,289	
-	459,100	-	459,100
-	508,389	-	508,389

於二零二二年十二月三十一日

	公平值計量使用			總計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大無法觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
計息銀行借款	-	48,539	-	48,539
最終控股公司之貸款	-	459,100	-	459,100
	-	507,639	-	507,639

19. 中期財務資料之批准

中期財務資料已於二零二三年八月二十二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二零二三年六月三十日止六個月(「本期間」)之任何中期股息(二零二二年六月三十日：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。

投資物業租賃

截至二零二三年六月三十日止六個月，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5,000,000元(二零二二年：人民幣13,800,000元)，佔本集團總收入之48%。

二零二三年上半年業績受到不利影響，由於中國地方當局施加的監管規定，二零二三年上半年免除了租金收入約人民幣3,000,000元。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)及該投資物業的約40%於相應租賃協議於二零二三年三月初到期後空置。

生產及銷售數碼化中國書法教育裝備

截至二零二三年六月三十日止六個月，生產及銷售數碼化中國書法教育裝備產生收益人民幣5,400,000元(二零二二年：人民幣6,600,000元)，佔本集團收入總額52%。

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，且本分部經營所在營商環境狀況於二零二三年上半年仍未完全恢復。由於客戶信心減弱，彼等於訂立銷售合約時更為謹慎，且我們在教室安裝數碼化中國書法教育裝備的工程被推遲。

貸款融資

本集團的放債業務乃透過其全資附屬公司進行，主要乃通過向其客戶提供有擔保及無擔保貸款來開展貸款融資業務。透過本公司管理層的業務及社會網絡，本公司物色企業客戶及擁有個人財富的個人客戶。於進行放債程序前，本公司會根據其信貸政策及程序評估該等潛在客戶的信貸。本集團通過在貸款審批、貸款續期、貸款補足、貸款追收、貸款合規、監察及反洗黑錢等方面秉持全面有效的政策及審慎的程序，並成功取得平衡。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的貸款融資業務並無錄得任何收益(二零二二年：無)及本集團截至二零二三年六月三十日止六個月並無批出任何新貸款。所有應收貸款於二零二零年初結清，截至二零二三年六月三十日止六個月並無未償還應收貸款。

作為內部監控系統的一部分，本集團於其正在營運的貸款融資業務中實施信貸風險評估程序。本集團在授出任何貸款前進行充足且大量估值及背景核實工作。本集團取得土地查冊報告、銀行物業估值報告及估值審查，包括但不限於有價證券、非上市證券及物業或土地的首次法定抵押或第二次法定抵押；確定客戶的財務狀況，包括審閱個別客戶的收入／資產證明及企業客戶的財務資料；及對客戶進行訴訟調查以及信貸調查。貸款條款乃參考多個因素釐定，包括客戶要求；客戶的信貸評估結果，包括客戶的定期收入是否足以支付貸款分期還款；抵押品價值；各客戶的過往收款記錄及相關的前瞻性資料。

本集團亦實施監察貸款還款及收回之程序對貸款償還及可收回性進行監察，當中涉及本集團財務部門進行的財務分析，如比較及未償還貸款，以及質押資產的估值審查，並至少每月向執行董事匯報。如有拖欠貸款的情況，我們會先發出標準催款函。倘並無收到滿意回覆，我們將指示律師發出正式法律催款函。其後，可在適當情況下提出正式法律程序。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。

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(二零二二年：無)。諮詢服務主要向從事中國省級政府選定的城鎮化新區物業建設及發展的開發商提供。

物業開發

本集團已通過本公司間接非全資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永康苑南區項目(「該項目」)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。

於二零二三年六月三十日，該項目的建設相關成本已確認為存貨人民幣292,800,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣210,000,000元)。

財務回顧

收益及業績

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約人民幣10,500,000元(二零二二年：人民幣20,400,000元)。本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得母公司股權持有人應佔虧損約人民幣37,780,000元(二零二二年：溢利人民幣3,100,000元)。截至二零二三年六月三十日止六個月每股虧損為人民幣3.78分(二零二二年：盈利人民幣0.31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減少；及(ii)截至二零二三年六月三十日止六個月，由於惠州市九煜置業有限公司違反合同，未確認應收合營公司貸款的利息收入(截至二零二二年六月三十日止六個月的利息收入：人民幣12,600,000元)。

截至二零二三年六月三十日止六個月之已售存貨成本約為人民幣4,200,000元(二零二二年：人民幣4,100,000元)。

截至二零二三年六月三十日止六個月的其他收入約為人民幣1,300,000元(二零二二年：人民幣13,900,000元)，大幅減少約人民幣12,600,000元。該減少歸因於未確認貸款(定義見下文)利息收入以及銀行利息收入及投資收入人民幣1,300,000元。

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以及下文「重大交易 - 1. 提供貸款」一節。另外，由於本集團於惠州九煜持有49%股權，董事會預期本集團將透過向惠州九煜的業務營運提供資金而受惠於惠州九煜的長期業務發展。因此，董事會認為，貸款將不劃分為本集團貸款融資業務的一部分。董事會認為，違約事件並不影響本集團的正常運作。

截至二零二三年六月三十日止六個月僱員福利開支約為人民幣7,000,000元(二零二二年：人民幣7,300,000元)，即減少約人民幣300,000元。

截至二零二三年六月三十日止六個月其他經營開支約為人民幣9,500,000元(二零二二年：人民幣8,100,000元)。該增加主要由於預期經濟活動復甦，推廣中文書法教育設備的營銷費用增加。

截至二零二三年六月三十日止六個月之融資成本約為人民幣13,300,000元(二零二二年：人民幣11,800,000元)，相當於增加人民幣1,500,000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。融資成本增加歸因於利率增加。

截至二零二三年六月三十日止六個月所得稅抵免約為人民幣5,900,000元(二零二二年：所得稅開支人民幣1,500,000元)。該增加乃主要由於本期間二十世紀大廈公平值下跌導致遞延稅項負債減少。

流動資金

於二零二三年六月三十日，流動資產總值及流動比率(流動資產總值／流動負債總額)分別為約人民幣639,554,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣571,327,000元)及1.48(二零二二年十二月三十一日：1.65)。

於二零二三年六月三十日，本集團之未償還銀行及其他借款約為人民幣49,300,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣49,500,000元)。我們的業務需要大量營運資金，主要用於支付購買原材料、建築及收購物業及土地使用權的資本開支以及產品開發成本。我們過往主要以營運所得現金及第三方金融機構借款滿足營運資金及其他資本需求。

本集團於二零二三年六月三十日之資產負債比率(淨負債與淨負債加權益之和之比率)為63%(二零二二年十二月三十一日：57%)。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

於二零二三年六月三十日，本公司之已發行普通股數目為998,553,360股(二零二二年十二月三十一日：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

於二零二三年六月三十日，本集團抵押市值人民幣136,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣136,700,000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。於二零二三年六月三十日，本集團亦已將成本為人民幣25,300,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣25,600,000元)的租賃土地及樓宇抵押予中國一家銀行，作為本集團獲得抵押融資的擔保。

於二零二三年六月三十日，本集團並無未動用銀行融資(二零二二年十二月三十一日：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外匯風險。

資本承擔

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團並無與收購附屬公司有關的資本承擔。

於二零二三年六月三十日，本集團與租賃土地及樓宇以及應付合營公司的注資有關的資本承擔約人民幣28,900,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣28,900,000元)。

或然負債

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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。於二零二三年六月三十日，本集團合計聘用了126名全職僱員(二零二二年十二月三十一日：119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

中國及香港幾乎所有行業的經濟穩定均受封鎖政策復甦緩慢的影響。由於經濟復甦乏力加之二零二三年上半年的消費明顯保守，我們的業務增長進展緩慢。董事對本集團於二零二三年下半年的業務將逐步復甦持審慎樂觀態度。

董事會現正就違約事件(定義見下文)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其股東(「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銷售網絡。

此外，董事認為出售該項目(定義見下文)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。

提供貸款之理由及符合本集團業務戰略

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。由於本集團於惠州九煜持有49%股權，董事會預期本集團將通過為惠州九煜的業務營運提供資金而受益於惠州九煜的長期業務發展，此舉亦符合本公司的業務戰略。

委託貸款合同的主要條款載列如下：

日期：	二零二零年五月七日
訂約方：	(i) 啟峰
	(ii) 青島城鄉建設小額貸款公司(作為貸款代理)
	(iii) 惠州九煜(作為借款方)
本金：	人民幣195,100,000元

利率：	每年15%。應計利息須每半年支付一次
期限：	自委託貸款合同項下的提款日期(包括當日)起計兩年
提款的先決條件：	提取委託貸款須受限於(其中包括)於本公司股東特別大會上獲董事會及獨立股東批准進行委託貸款安排項下擬進行的交易以及提供青島城鄉建設小額貸款公司要求索取的其他文件及資料
手續費：	手續費將為委託貸款金額的0.3%，須每年支付一次。手續費須由惠州九煜分別於提款日期及提款日期第一週年後五個營業日內支付
所得款項用途：	用於支付收購、發展及營運土地及位於土地的在建物業項目的開支
償還本金：	惠州九煜須於委託貸款期限屆滿前償還本金

違約利息： 倘惠州九煜未能(i)償還本金；或(ii)於規定時限內支付利息，青島城鄉建設小額貸款公司將按相當於利率150%的利率收取違約利息，而違約利息將按日計息，直至惠州九煜悉數償還逾期款項為止

倘惠州九煜未能將委託貸款用於所得款項的特定用途，青島城鄉建設小額貸款公司有權暫停任何委託貸款的提款，宣佈過往提取的全部或部分委託貸款到期應付，並就違約款項按相當於利率100%的利率收取違約利息

倘青島城鄉建設小額貸款公司暫停提取委託貸款，並宣佈要求惠州九煜即時還款，則青島城鄉建設小額貸款公司於收取惠州九煜的還款後(經扣除收取貸款過程中產生的任何開支)，須將還款金額轉讓予啟峰

提早付款： 惠州九煜可在啟峰及青島城鄉建設小額貸款公司同意下，於期限屆滿前提早償還本金

抵押： 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。

於本報告日期，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。

應收貸款減值

基於惠州九煜原本業務計劃，惠州九煜計劃透過土地物業銷售所得款項於二零二二年十二月前償還貸款的本金額及利息。然而，由於中國政府因爆發COVID-19疫情實施限制措施，土地物業的建設進度押後及放緩。因此，惠州九煜未有如原本計劃般獲取預售許可證，而土地物業於本報告日期尚未開始銷售。因此，惠州九煜未能透過土地物業預售所得款項償還貸款。此外，鑒於中國房地產市場下行，預期即便土地物業獲得預售許可證且惠州九煜開始預售，土地物業售價亦會低於原本預期，惠州九煜可能無法產生充足所得款項以悉數償還貸款。

減值評估之基礎

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。本公司已根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)就貸款減值評估考慮香港財務報告準則第9號所載預期信貸虧損評估。本公司委聘獨立第三方估值師評估應收貸款的預期信貸虧損及貸款抵押品的價值。估值師採用一般方法對委託貸款安排的預期信貸虧損進行估值(「預期信貸虧損法」)。根據預期信貸虧損法，預期信貸虧損的估值基於以下公式：

$$\text{ECL(預期信貸虧損)} = \text{EAD} \times \text{PD} \times \text{LGD}$$

PD(違約概率)：違約概率及借款人未能償還貸款的可能性。本公司將就借款人的財務報表進行盡職調查，並考慮借款人所處的宏觀經濟環境及最新資料。借款人的還款記錄亦將獲考慮：

LGD(違約損失率)：違約損失率及根據合約應付本公司的現金流量與本公司預期收取的現金流量之間的預期現金不足情況。本公司將考慮就貸款質押的抵押品的價值(如有)；及

EAD(違約風險)：貸款在違約風險下的餘額，包括本金及利息。

此外，估值師亦採用情景分析法得出預期信貸虧損結果，估值師對基準、樂觀及悲觀情景採用不同權重百分比，並根據上述假設計算加權平均預期信貸虧損。

本公司認為，於二零二三年六月三十日貸款處於金融工具減值第三階段。因此，於二零二三年六月三十日，由獨立第三方估值師評估的預期信貸虧損人民幣43,694,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣43,694,000元)根據抵押品公平值及回收率估算。二零二三年六月三十日適用的虧損率為22%(二零二二年：1%)。

跟進行動

本集團已與惠州九煜就償還安排持續磋商及討論，竭力達致商業上可行的償付計劃。於本報告日期，本集團已向惠州九煜發出三份償付通知函，要求即時償還貸款及貸款利息。本集團已聘請獨立第三方估值師進行(i)相關貸款的預期信貸虧損估值；及(ii)相關貸款抵押品估值。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，本公司間接擁有的附屬公司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)。承建商持有核建青控開發建設有限公司(「核建青控」)30%股權，而本公司持有核建青控51%股權。因此，根據上市規則，承建商為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建築合約項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

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」)。該建築工程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(如適用)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，蚌埠市政府已表明有意收購該項目。

更多詳情請參閱本公司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公佈。

終止非常重大收購事項、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。

於本報告日期，除已於截至二零二二年十二月三十一日止年度用於償還銀行貸款的人民幣38,160,000元及已於截至二零二三年六月三十日止六個月用作本集團一般營運資金的人民幣13,500,000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。

於有關期間，有關所得款項淨額用途之詳情載列如下：

所得款項淨額的擬定用途	所得款項 淨額擬定用途 (如日期為 二零二二年 六月三十日 公佈所述)	截至二零二二年 年報日期所得 款項淨額 實際用途 (人民幣百萬元)	於二零二二年 年報日期 所得款項 淨額結餘 (人民幣百萬元)	自二零二二年 年報日期 至本報告日期 的變動淨額 (人民幣百萬元)	於本報告日期 所得款項 淨額結餘 (人民幣百萬元)
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
作為本集團一般營運資金 投資機會	15.99 143.91 (相當於所得 款項淨額的90%)	11.14 零	4.85 105.75	(2.36) -	2.49 105.75
償還銀行貸款	不適用	38.16 (附註)	不適用	-	不適用

附註：

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增加本公司的中國附屬公司註冊資金。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的效率及效益及整體財務狀況，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股東的整體利益。本公司預期於二零二三年十二月三十一日之前動用所有供股所得款項淨額。

詳情請參閱本公司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公佈。

董事於股份之權益

於二零二三年六月三十日，董事或本公司主要行政人員及其聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份中，擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之任何權益及淡倉，或已記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊內之任何權益及淡倉，或已根據聯交所證券上市規則(「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」)規定另行知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

購股權計劃

股東於二零一三年八月二十二日舉行之本公司股東週年大會上有條件採納購股權計劃(「購股權計劃」)，並於二零一三年八月二十七日起生效。購股權計劃之主要目的為向董事及合資格參與者提供獎勵。購股權計劃將自二零一三年八月二十七日起至二零二三年八月二十六日十年內有效。根據購股權計劃，董事可全權酌情邀請任何屬於下列類別之參與者接納可認購本公司股份之購股權：(i)本集團或本集團持有權益之公司或該公司之附屬公司(「聯屬公司」)任何董事、僱員、顧問、專業人士、客戶、供應商、代理、合夥人或諮詢人或承辦商；或(ii)任何信託或任何全權信託(其受益人或全權對象包括本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、顧問、專業人士、客戶、供應商、代理、合夥人或諮詢人或承辦商)之受託人；或(iii)本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、顧問、專業人士、客戶、供應商、代理、合夥人、諮詢人或承辦商實益擁有之公司。

除非經股東批准，根據購股權計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司於二零一三年八月二十二日之已發行股份10%。未經股東事先批准，任何個別人士於一年內可能獲授購股權所涉及之股份數目，不得超過本公司不時已發行股份之1%。於截至授出日期(包括該日在內)止任何12個月期間內向主要股東或獨立非執行董事授出涉及超過本公司已發行股份0.1%或總值超過港幣5,000,000元之股份之購股權，須事先獲股東批准。購股權須於授出日期起計14日內接納，並須就每份購股權支付港幣1元之代價。購股權可於授出購股權日期起至由董事決定及通知之日期(倘董事並無作任何決定，則為購股權失效之日或授出日期起計十週年之日(以較早者為準))止期間內隨時行使。行使價由董事釐定，惟不會低於(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日之本公司股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值(以較高者為準)。自採納購股權計劃以來概無根據購股權計劃授出任何購股權。於本報告日期，根據購股權計劃尚未授出之購股權獲行使而可予發行之最高股份數目為49,927,668股股份，相當於本公司已發行股份總數(即998,553,360股普通股份)5%。

董事購入股份或債券之權利

除本報告第50頁「購股權計劃」一節所披露者外，於截至二零二三年六月三十日止六個月任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，可讓董事藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。此外，截至二零二三年六月三十日止六個月，各董事、彼等之配偶或18歲以下子女概無擁有任何可認購本公司股份之權利，亦無行使任何該等權利。

主要股東

就本公司董事及主要行政人員所知，就本公司根據證券及期貨條例第336條存置之名冊顯示，於二零二三年六月三十日，以下人士(本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士除外)於本公司股份及相關股份中擁有以下權益及淡倉(如有)：

於本公司股份之權益

好倉

名稱	身份	所持股份數目 (附註)	佔本公司已發行 股份總數 概約百分比
青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投」)	受控制法團權益	689,243,266	69.02%
華青發展(控股)集團有限公司 (「華青控股」)	受控制法團權益	689,243,266	69.02%
華青國際(控股)有限公司 (「華青國際」)	實益擁有人	689,243,266	69.02%

附註： 689,243,266股本公司股份由華青國際持有，華青國際為華青控股全資擁有之附屬公司，而華青控股由青島城投全資擁有。根據證券及期貨條例，青島城投及華青控股被視為於華青國際所持本公司股份中擁有權益。

除上文披露者外，本公司並無獲知會任何其他佔本公司於二零二三年六月三十日之已發行股份總數5%或以上權益。

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。本公司於本期間已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。

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，並信納彼等於本期間一直遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市股份

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

期後事項

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。

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。本報告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
崔明壽

香港，二零二三年八月二十二日

於本報告日期，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；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