

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

截至二零二四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」)截至二零二四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二零二三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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益			
- 貨品		6,532	5,440
- 租金		5,717	5,035
收益總額	4	12,249	10,475
存貨成本		(4,342)	(4,240)
投資物業公平值減少		-	(24,271)
其他收入	4	3,108	1,293
其他收益及虧損	4	82	138
僱員福利開支		(5,383)	(6,968)
其他經營開支		(8,761)	(9,476)
融資成本	5	(13,075)	(13,297)
分佔合營企業虧損		(1,946)	(2,817)

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(18,167)</u>	<u>(43,309)</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>473</u>	<u>7,255</u>
期內其他全面收益／(虧損)，已扣稅	<u>473</u>	<u>7,255</u>
期內全面虧損總額	<u>(17,694)</u>	<u>(36,054)</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(13,925)	(30,520)
非控股權益	<u>(3,769)</u>	<u>(5,534)</u>
	<u>(17,694)</u>	<u>(36,054)</u>

中期簡明綜合財務狀況報表

二零二四年六月三十日

		二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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		41,435	42,489
投資物業	10	435,461	433,633
使用權資產		2,085	1,532
商譽		1,928	1,970
其他無形資產		11,644	10,199
於合營公司之投資		7,843	9,612
遞延稅項資產		15,422	15,349
非流動資產總值		515,818	514,784
流動資產			
存貨	11	426,969	386,798
應收賬款及其他應收款項	12	81,185	27,011
應收合營公司款項	17	154,912	160,080
按公平值計入損益之財務資產		2,070	2,058
現金及等同現金項目	13	350,684	156,267
流動資產總值		1,015,820	732,214
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	670,656	370,932
合約負債		1,850	1,736
計息銀行借款		37,482	38,435
應付最終控股公司款項		459,100	459,100
應付合營公司款項		20,000	15,000
應付所得稅		61	95
流動負債總額		1,189,149	885,298
流動負債淨值		(173,329)	(153,084)
總資產減流動負債		342,489	361,700

		二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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		-	453
計息銀行及其他借款		5,610	6,682
遞延稅項負債		1,263	1,255
		<u>6,873</u>	<u>8,390</u>
非流動負債總額			
		<u>6,873</u>	<u>8,390</u>
資產淨值		<u>335,616</u>	<u>353,310</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	81,257	81,257
儲備		198,290	212,215
		<u>279,547</u>	<u>293,472</u>
非控股權益		56,069	59,838
		<u>56,069</u>	<u>59,838</u>
權益總額		<u>335,616</u>	<u>353,310</u>

中期簡明綜合財務資料附註

二零二四年六月三十日

1. 編製基準

未經審核簡明中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2之適用披露規定以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

未經審核簡明財務報表不包括年度財務報表規定之所有資料及披露，故應與本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

2. 主要會計政策概要

本公司已採納香港會計師公會所頒佈且與其業務有關及於其自二零二三年一月一日開始之會計期間生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋。除於本未經審核中期簡明財務報表所述者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本公司之會計政策、本公司財務報表之呈列以及本期間及過往年度呈報之金額出現重大變動。

3. 分部資料

分部收益及業績

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	分部收益 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	5,717	723
生產及銷售教育設備	6,532	(4,966)
諮詢服務	-	-
貸款融資	-	-
房地產開發	-	-
	<hr/>	<hr/>
分部總計	12,249	(4,243)
	<hr/> <hr/>	
投資物業公平值減少		-
未分配收入		3,190
未分配開支		(17,015)
		<hr/>
除稅前虧損		(18,068)
		<hr/> <hr/>

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	分部收益 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)
	<hr/>	<hr/>
分部總計	10,475	(9,453)
	<hr/> <hr/>	
投資物業公平值減少		(24,271)
未分配收入		1,222
未分配開支		(16,661)
		<hr/>
除稅前虧損		(49,163)
		<hr/> <hr/>

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	
	二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業租賃	621,718	602,059	497,053	482,378
生產及銷售教育設備	65,725	63,301	7,821	12,595
諮詢服務	37,944	32,920	20,288	24,693
貸款融資	-	-	-	-
房地產開發	450,274	376,885	643,093	338,443
分部總計	1,175,661	1,075,165	1,168,255	858,109
未分配：				
現金及等同現金項目	350,684	156,267	-	-
其他	5,293	15,566	27,767	35,579
總計	1,531,638	1,246,998	1,196,022	893,688

地區資料

(a) 來自外部客戶之收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	10,882	9,112
香港	1,367	1,363
	12,249	10,475

(b) 非流動資產

	二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
中國內地	349,376	344,581
香港	<u>151,020</u>	<u>154,854</u>
	<u><u>500,396</u></u>	<u><u>499,435</u></u>

上表之非流動資產資料乃根據有關資產所在地，並不包括財務工具及遞延稅項資產。

4. 收益、其他收入、其他收益及虧損

收益

客戶合約收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益		
銷售教育設備	6,532	5,440
其他來源的收益		
投資物業經營租賃之定額付款租金收入總額	<u>5,717</u>	<u>5,035</u>
	<u><u>12,249</u></u>	<u><u>10,475</u></u>

合約客戶收益

(a) 收益資料之分類

截至二零二四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

6,532

收益確認時間點

於某一時間點轉移貨物

6,532

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

下文載列客戶合約收益與分部資料披露金額之對賬情況：

截至二零二四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	<u>6,532</u>

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	<u>5,440</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。於二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日，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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	2,365	660
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	743	499
政府補助	-	117
其他	-	17
	<u>3,108</u>	<u>1,293</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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌收益淨額	82	129
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	-	9
	<u>82</u>	<u>138</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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支：		
最終控股公司之貸款	11,598	11,983
銀行貸款	1,477	1,314
	<u>13,075</u>	<u>13,297</u>

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(計入)下列項目得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、機器及設備折舊	1,051	1,091
使用權資產折舊	567	409
無形資產攤銷	494	995
財務資產減值虧損淨額	1	-
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	(743)	(499)
政府補貼	-	(117)
匯兌收益淨額	82	(129)
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	-	(1)
已售存貨成本	<u>4,342</u>	<u>4,240</u>

7. 所得稅開支

香港

香港利得稅乃根據截至二零二四年六月三十日及二零二三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%計提撥備。

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，截至二零二四年六月三十日及二零二三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%，而截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月，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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項—香港		
過往年度撥備不足	34	141
遞延	<u>65</u>	<u>(5,995)</u>
期內稅項(抵免)／支出總額	<u><u>99</u></u>	<u><u>(5,854)</u></u>

8. 股息

於截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月並無向本公司普通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(二零二三年六月三十日：無)。

9. 每股虧損

母公司權益持有人應佔每股基本虧損乃按照以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)／盈利		
母公司普通股權持有人應佔(虧損)／溢利	<u>(14,398)</u>	<u>(37,775)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
期內已發行普通股加權平均數	<u>998,553,360</u>	<u>998,553,360</u>

本公司於該兩個期間並無潛在攤薄已發行股份。

10. 投資物業

本集團之投資物業均位於香港及中國內地。投資物業之估值按睿力評估諮詢有限公司(二零二三年六月三十日：宏展國際評估有限公司)於報告期末進行估值之基準採納收入資本化法計量。

截至二零二四年六月三十日止六個月，重估投資物業之未變現虧損為零(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣24,271,000元)已於損益表確認。有關本年六個月期間差異乃主要由於匯兌差額調整所致。

11. 存貨

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
原材料	9,361	8,401
製成品	5,738	6,156
開發中的物業	413,113	373,484
	<u>428,212</u>	<u>388,041</u>
減：存貨減值虧損	(1,243)	(1,243)
	<u>426,969</u>	<u>386,798</u>

12. 應收賬款及其他應收款項

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	9,799	7,672
減：信貸虧損撥備	(2,612)	(2,612)
	<u>7,187</u>	<u>5,060</u>
按金、預付款項及其他應收款項	73,888	18,823
減：信貸虧損撥備	(195)	(195)
	<u>73,693</u>	<u>18,628</u>
所得稅墊款	305	2,423
可收回增值稅	-	900
	<u>81,185</u>	<u>27,011</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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	2,744	2,695
1至2個月	-	40
2至3個月	304	1,362
超過3個月	4,139	963
	<u>7,187</u>	<u>5,060</u>

13. 現金及等同現金項目

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	249,343	57,599
短期銀行存款	101,341	98,668
	<u>350,684</u>	<u>156,267</u>

14. 應付賬款及其他應付款項

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	465,971	339,364
應計費用	547	6,129
其他應付款項	203,769	1,424
其他應繳稅項	369	24,015
	<u>670,656</u>	<u>370,932</u>

應付賬款於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	2,117	24,451
1至2個月	282	15,686
2至3個月	-	-
超過3個月	463,572	299,227
	<u>465,971</u>	<u>339,364</u>

15. 股本

股份

法定股本數目為20,000,000,000股。每股面值為港幣0.1元。

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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(二零二三年：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
於二零二二年一月一日(經審核)	499,276,680	39,942
供股(附註)	<u>499,276,680</u>	<u>41,315</u>
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日、 二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日 (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) 於二零二四年六月三十日，本集團抵押市值人民幣126,800,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣127,100,000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抵押，以取得香港一間銀行授出的按揭融資約人民幣36,492,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣41,490,000元)。於二零二四年六月三十日，本集團並無未動用銀行融資(二零二三年十二月三十一日：無)。
- (b) 於二零二四年六月三十日，本集團抵押賬面值達人民幣25,700,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣25,700,000元)的物業、機器及設備予中國內地一間銀行，以取得該中國內地銀行授出的按揭融資人民幣6,600,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣7,590,000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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
短期福利	<u>211</u>	<u>221</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：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
合營公司：			
貸款利息收入			
最終控股公司：			
貸款利息開支	(i)	11,598	8,964
貸款利息開支	(ii)	-	3,019
中間控股公司：			
租金收入	(iii)	117	127

(c) 與關聯方之結餘：

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
應收關聯方款項			
應收一間合營公司款項	(ii)	198,606	198,606
減值虧損淨額	(ii)	43,694	43,694
		<u>154,912</u>	<u>154,912</u>
應收另一間合營公司款項 (計入應付賬款及其他應付款項)	(ii)	37,098	3,303
		<u>192,010</u>	<u>158,215</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	115,100
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)	460,162	256,845
		<u>575,262</u>	<u>371,945</u>
非即期部分			
應付最終控股公司款項	(i)	344,000	344,000

(i) 於二零二四年六月三十日，最終控股公司之人民幣計值貸款人民幣344,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣344,000,000元)為無抵押，到期日為二零二四年十二月三十一日。該貸款按年利率4.65%(二零二三年：5.55%)計息。本公司已就截至二零二四年六月三十日止六個月確認該貸款之利息開支人民幣11,598,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣8,964,000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。於二零二四年六月三十日，已向惠州九煜提供人民幣計值貸款人民幣191,600,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣191,600,000元)，按固定年利率15%計息。惠州九煜的應收利息為人民幣7,006,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣7,006,000元)。截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司並無確認貸款利息收入(二零二三年：無)。根據貸款安排，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，人民幣191,600,000元於二零二四年六月三十日已逾期(二零二三年十二月三十一日：人民幣191,600,000元)。於二零二四年六月三十日，預期信貸虧損人民幣43,694,000元(二零二三年六月三十日：人民幣43,694,000元)按抵押品公平值及收回率進行估計。於二零二四年六月三十日，所應用的虧損率為22%(二零二三年十二月三十一日：22%)。

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，向惠州九煜提供的貸款提供資金。於二零二四年六月三十日，來自最終控股公司以人民幣計值的貸款人民幣115,100,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣115,100,000元)為無押抵，並以平均年利率4.65%(二零二三年六月三十日：5.25%)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。

於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，根據貸款合同，貸款本金為人民幣5,000,000元，貸款期限6個月。於二零二四年六月三十日，已向核建青控建設工程有限公司提供以人民幣計值的貸款人民幣5,000,000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間控股公司華青發展(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並已進一步重續，以延長到期日至二零二五年五月三十一日。本集團已就截至二零二四年六月三十日止六個月確認租金收入人民幣117,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣127,000元)，而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間控股公司未結算餘額人民幣23,000元(截至二零二三年十二月三十一日止年度：人民幣21,000元)為無抵押、免息且並無固定還款期。
- (iv) 於二零二一年六月，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告，項目預算為人民幣470,000,000元。於二零二二年一月，其宣佈建設中標單位為中國核工業中原建設有限公司(本公司的非控股股東)，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，於二零二四年六月三十日，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409,031,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣256,845,000元)。

18. 中期財務資料之批准

中期財務資料已於二零二四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二零二四年六月三十日止六個月(「本期間」)之中期股息(二零二三年六月三十日：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

截至二零二四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5,700,000元(二零二三年：人民幣5,000,000元)，佔本集團總收益之47%。

增加乃主要由於二零二四年上半年與二零二三年相比並無物業空置。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)及中國約40%的其他物業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

截至二零二四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6,500,000元(二零二三年：人民幣5,400,000元)，佔本集團總收益之53%。

增加乃由於客戶信心有所提升。然而，由於全球經濟下行，本集團的客戶已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普遍被推遲。

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。截至二零二四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(二零二三年：無)及本集團截至二零二四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，截至二零二四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押記或第二次法定押記；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(二零二三年：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永康苑南區項目(「該項目」)所在一塊土地的土地使用權。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。

於二零二四年六月三十日，該項目的建設相關成本已確認為存貨人民幣413,300,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣373,500,000元)。

財務回顧

收益及業績

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約人民幣12,200,000元(二零二三年：人民幣10,500,000元)。本集團於截至二零二四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14,400,000元(二零二三年：虧損人民幣37,780,000元)。截至二零二四年六月三十日止六個月每股虧損為人民幣1.44分(二零二三年：每股虧損人民幣3.78分)。虧損減少主要由於以下多種因素所致：(i)本集團於本期間並無錄得額外的投資物業公平值下跌，而在二零二三年同期本集團錄得投資物業的公平值下跌約人民幣24,271,000元；及(ii)本集團在本期間的收益及其他收入稍微增長。

截至二零二四年六月三十日止六個月之已售存貨成本約為人民幣4,300,000元(二零二三年：人民幣4,200,000元)。

截至二零二四年六月三十日止六個月的其他收入約為人民幣3,100,000元(二零二三年：人民幣1,300,000元)，增幅約為人民幣1,800,000元。該增加歸因於銀行利息收入及投資收入增加。

截至二零二四年六月三十日止六個月僱員福利開支約為人民幣5,400,000元(二零二三年：人民幣7,000,000元)，減幅約為人民幣1,600,000元。其與全職員工數目減少一致。

截至二零二四年六月三十日止六個月其他經營開支約為人民幣8,800,000元(二零二三年：人民幣9,500,000元)。該減少主要由於材料消耗研發費用減少約人民幣580,000元所致。

截至二零二四年六月三十日止六個月之融資成本約為人民幣13,100,000元(二零二三年：人民幣13,300,000元)，減幅約為人民幣200,000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。

截至二零二四年六月三十日止六個月所得稅開支約為人民幣99,000元(二零二三年：所得稅抵免人民幣5,900,000元)。該增加乃主要由於一間香港公司租金收入的利得稅所致。

流動資金

於二零二四年六月三十日，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1,015,820,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣732,214,000元)及0.85(二零二三年十二月三十一日：0.83)。

於二零二四年六月三十日，本集團之未償還銀行及其他借款約為人民幣43,100,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣45,100,000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。

本集團於二零二四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71%(二零二三年十二月三十一日：67%)。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

於二零二四年六月三十日，本公司之已發行普通股數目為998,553,360股(二零二三年十二月三十一日：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

於二零二四年六月三十日，本集團抵押市值人民幣126,900,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣127,100,000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。於二零二四年六月三十日，本集團亦已將成本為人民幣25,700,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣25,700,000元)的租賃土地及樓宇抵押予中國一家銀行，作為本集團獲授按揭融資額度之抵押。

於二零二四年六月三十日，本集團並無未動用銀行融資(二零二三年十二月三十一日：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。本集團並無任何外匯對沖安排，惟將繼續密切監察其外匯風險。

資本承擔

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(包括收購附屬公司)。

於二零二四年六月三十日，本集團的資本承擔包括租賃土地及樓宇以及應付合營公司的注資約人民幣28,900,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣28,900,000元)。

或然負債

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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。於二零二四年六月三十日，本集團合計聘用了103名全職僱員(二零二三年十二月三十一日：121名)。僱員及董事之酬金乃按個人表現及經驗、現有的行業慣例及現行市況以及遵守現行勞工法例釐定。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

展望二零二四年，本集團經營環境偏向於樂觀。首先是從中國宏觀形勢上看，中國政府繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，隨著一系列穩增長和救市措施的落地，中國經濟總體回升向好，房地產市場和資本市場有望復甦。其次是美聯儲有望於二零二四年下半年進入降息週期，同時香港政府通過取消對住宅物業的買賣限制刺激本港地產市場，本集團於香港的投資物業有望回穩，融資成本同時將有所降低。

最後，控股股東青島城投向本集團發出財務支持函，進一步支持本集團經營，同時加快識別任何潛在優質資產的流程，推進資產收購，逐步改善本集團主業，維護本集團市值。截止本報告／公告日期違約貸款處置工作已完成，預計出售事項將顯著降低本集團經營風險。數碼化中國書法教育裝備銷售已逐步擺脫疫情影響，有望持續改善盈利，保持增長。隨著本集團合營公司逐步展開經營，預期物業開發、建設和諮詢收入將於可預見未來迎來較大增長。

重大交易

處置貸款

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實業置地有限公司(「美樂實業置地」)(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」，本公司的間接全資附屬公司)、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)同意啟峰向惠州九煜發放本金額為人民幣195,100,000元的貸款(「貸款」)資金，其將受限於啟峰、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。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貸款提供資金。

委託貸款委託合同已經終止，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元及貸款的利息約人民幣7,006,000元。因此，於二零二三年十二月三十一日，預期信貸虧損為人民幣43,694,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣43,694,000元)按抵押品公平值及收回率進行估計。於二零二三年十二月三十一日適用的虧損率為22%(二零二二年十二月三十一日：22%)。

於二零二三年十二月二十二日，啟峰與青島城投資產管理有限公司訂立了貸款轉讓協議，據此，啟峰(作為轉讓人)已同意以人民幣155,000,000元的代價將貸款轉讓予青島城投資產管理有限公司(作為承讓人)。

於二零二四年三月二十日，該貸款處置已於本公司股東特別大會獲得批准。轉讓貸款完成後，預計本公司收到人民幣155,000,000元，用於償還其股東貸款。

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、二零二三年一月三日、二零二三年十二月二十二日及二零二四年三月二十日之公佈以及本公司日期為二零二零年六月十一日及二零二四年二月二十九日之通函。

供股所得款項用途變更

於二零二一年五月十一日本公司股東名冊上的股東每持有一股現有股份獲發一股供股股份(「供股」)，供股所得款項淨額(「所得款項淨額」)約為人民幣159,900,000元。

誠如本公司日期為二零二四年八月七日的公佈所披露，本公司已議決變更未動用所得款項淨額的用途及預期時間表。

誠如本公司日期為二零二四年八月七日的公佈所披露，於二零二四年八月七日，所得款項淨額中人民幣38,160,000元已用作清償銀行貸款，而人民幣13,500,000元已用作本集團的一般營運資金。餘下所得款項淨額仍未動用，並已存入銀行以產生穩定的利息收入。

所得款項淨額用途變更及悉數動用未動用所得款項淨額的預期時間表載列如下：

所得款項淨額的擬定用途	於	於	變更前：於	變更後：於	未動用 所得款項 淨額的 修訂分配 (人民幣 百萬元)	悉數動用 未動用所得 款項淨額的 預期時間表
	二零二三年 三月二十八日	二零二四年 八月七日	二零二四年 八月七日	二零二四年 八月七日		
	所得款項淨額 的擬定用途 (人民幣 百萬元)	所得款項淨額 的實際用途 (人民幣 百萬元)	未動用 餘額 (人民幣 百萬元)	未動用 餘額 (人民幣 百萬元)		
作為本集團的一般營運資金	15.99	13.5	2.49	2.49	2.49	不適用
投資機會	105.75	-	105.75	69.35	69.35	二零二五年 六月三十日
償還銀行貸款	38.16	38.16	-	36.4	36.4	不適用
	159.9	51.66	108.24	108.24	108.24	

(摘自本公司日期為二零二四年八月七日的公佈)

誠如上表所示，所得款項淨額中人民幣105,750,000元擬分配至投資機會。本集團一直在物色合適的投資機會。然而，鑑於目前物業市場經濟低迷及市場不確定性增加，本集團尚未就潛在機會作出最終決定。

為改善本集團的資本負債比率及降低融資成本，董事會決定動用人民幣105,750,000元中的約人民幣36,400,000元償還將於二零二四年八月到期的銀行貸款，而非允許分配作投資機會的全部所得款項繼續閒置。日後如有合適機會，本公司將採用多種融資方式(包括但不限於股東貸款)為投資活動提供資金。董事會認為，改變所得款項淨額的用途符合本集團及本公司股東的整體利益，且不會對本集團的現有業務或營運造成任何重大不利影響。本公司預期於二零二五年六月三十日前動用供股的全部所得款項淨額。

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、二零二三年三月二十八日以及二零二四年八月七日的公佈。

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C1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

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易標準守則(「**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，並信納彼等於本期間一直遵守標準守則。

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。

核數師、審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三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、副主席兼行政總裁
王宜美

香港，二零二四年八月三十日

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、趙美然女士及李雪先生。

* 僅供識別