



**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)

中 期 報 告 2017

## 簡明綜合財務報表審閱報告

致青島控股國際有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 引言

吾等已審閱第2至第19頁所載青島控股國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，包括截至二零一七年九月三十日之簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益報表、權益變動表及現金流量表以及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料報告須按照其相關條文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第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事負責按照香港會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。吾等之責任在於根據受聘之協定條款審閱該等簡明綜合財務報表，基於吾等之審核就此達成結論，並僅向閣下全體滙報，而不作任何其他用途。吾等不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

### 審閱範圍

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。該等簡明綜合財務報表之審閱工作包括主要向財務及會計事務之負責人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港會計準則進行審核之範圍，故吾等無法保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等並不表達審核意見。

### 結論

基於吾等之審閱，吾等並無發現到任何事宜可令吾等相信簡明綜合財務報表在所有重大方面未有按照香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年十一月二十七日

## 簡明綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核 及經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	<b>1,979</b>	1,092
投資物業公平值增加(減少)	10	<b>5,000</b>	(940)
其他收入	4	<b>596</b>	361
僱員福利開支		<b>(579)</b>	(850)
其他經營開支		<b>(2,977)</b>	(2,413)
除稅前溢利(虧損)	5	<b>4,019</b>	(2,750)
稅項	6	<b>(99)</b>	(27)
持續經營業務之期內溢利(虧損)		<b>3,920</b>	(2,777)
<b>已終止業務</b>			
已終止業務之期內虧損	9	<b>-</b>	(179)
本年度溢利(虧損)		<b>3,920</b>	(2,956)
<b>其他全面收益(開支)</b>			
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
可供銷售財務資產公平值收益		<b>18</b>	220
期內全面收益(開支)總額		<b>3,938</b>	(2,736)

		截至九月三十日止六個月	
附註	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核 及經重列)	
本公司擁有人應佔期內溢利(虧損)：			
	3,920	(2,776)	
— 來自持續經營業務			
— 來自已終止業務	—	(179)	
	<b>3,920</b>	<b>(2,955)</b>	
非控股權益所佔期內虧損：			
— 來自持續經營業務	—	(1)	
	<b>3,920</b>	<b>(2,956)</b>	
下列所佔期內全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人	3,938	(2,735)	
非控股權益	—	(1)	
	<b>3,938</b>	<b>(2,736)</b>	
<b>每股盈利(虧損)</b>			
來自持續經營業務及已終止業務			
— 基本(港仙)	8 0.79	(0.59)	
來自持續經營業務			
— 基本(港仙)	8 0.79	(0.56)	

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零一七年九月三十日

	附註	於 二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		<b>26,131</b>	26,867
投資物業	10	<b>153,900</b>	148,900
可供銷售財務資產	11	<b>13,709</b>	13,691
		<b>193,740</b>	189,458
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	12	<b>2,015</b>	934
應收貸款及利息	13	<b>6,050</b>	—
可收回稅項		<b>794</b>	300
銀行結餘及現金		<b>57,036</b>	63,975
		<b>65,895</b>	65,209
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	14	<b>3,710</b>	2,779
租戶之租金按金		<b>37</b>	37
應付所得稅		<b>203</b>	162
		<b>3,950</b>	2,978
<b>流動資產淨值</b>		<b>61,945</b>	62,231
<b>總資產減流動負債</b>		<b>255,685</b>	251,689
<b>非流動負債</b>			
租戶之租金按金		<b>740</b>	740
遞延稅項負債		<b>1,096</b>	1,038
		<b>1,836</b>	1,778
		<b>253,849</b>	249,911
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	<b>49,928</b>	49,928
儲備		<b>203,921</b>	199,983
本公司擁有人應佔權益		<b>253,849</b>	249,911

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔						非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
	股本 港幣千元	增值賬 港幣千元 (附註)	投資重估 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元	總計 港幣千元		
於二零一六年四月一日(經審核)	49,928	328,931	-	(134,595)	244,264	194	244,458	
可供銷售財務資產公平值收益	-	-	220	-	220	-	220	
期內虧損	-	-	-	(2,955)	(2,955)	(1)	(2,956)	
全面(開支)收益總額	-	-	220	(2,955)	(2,735)	(1)	(2,736)	
於二零一六年九月三十日(未經審核)	<u>49,928</u>	<u>328,931</u>	<u>220</u>	<u>(137,550)</u>	<u>241,529</u>	<u>193</u>	<u>241,722</u>	
於二零一七年四月一日(經審核)	<b>49,928</b>	<b>328,931</b>	<b>(289)</b>	<b>(128,659)</b>	<b>249,911</b>	-	<b>249,911</b>	
可供銷售財務資產公平值收益	-	-	18	-	18	-	18	
期內溢利	-	-	-	3,920	3,920	-	3,920	
全面收益總額	-	-	18	3,920	3,938	-	3,938	
於二零一七年九月三十日(未經審核)	<u><b>49,928</b></u>	<u><b>328,931</b></u>	<u><b>(271)</b></u>	<u><b>(124,739)</b></u>	<u><b>253,849</b></u>	-	<u><b>253,849</b></u>	

附註：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。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所耗現金淨額	<b>(7,535)</b>	(1,218)
<b>投資業務</b>		
已收利息收入	<b>232</b>	240
已收投資收入	<b>364</b>	121
收購可供銷售財務資產	-	(13,980)
購入物業、機器及設備	-	(351)
投資業務所得(所用)現金淨額	<b>596</b>	(13,970)
現金及等同現金項目減少淨額	<b>(6,939)</b>	(15,188)
期初之現金及等同現金項目	<b>63,975</b>	127,645
期終之現金及等同現金項目， 即銀行結餘及現金	<b>57,036</b>	112,457

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

### 2. 主要會計政策

除以公平值計量之若干投資物業及若干金融工具外，簡明綜合財務報表乃按照歷史成本基準編製。

除下文所述者外，截至二零一七年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者貫徹一致。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈並與編製本集團之簡明綜合財務報表相關之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本：

香港會計準則第7號（修訂）	披露計劃
香港會計準則第12號（修訂）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進

於本中期期間應用上述香港財務報告準則之修訂本並無對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露事項造成重大影響，惟有關應用可能對截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表之披露造成影響。



### 3. 分部資料

對外呈報的分部資料乃按本集團的營運部門提供服務的基準分析，與由執行董事，即主要營運決策者（「主要營運決策者」）就資源分配及表現評估而定期審閱的內部資料一致。

有關停車場管理經營分部已於截至二零一七年三月三十一日止年度期間終止經營。下列呈報之分部資料並不包括此項已終止業務之任何金額，有關已終止業務已於附註9詳述。截至二零一六年九月三十日止期間之比較數字經已重列，以相應重新呈列本集團之分部資料。

本集團之兩個經營及可呈報分部之詳情如下：

- (i) 物業租賃：此分部主要為於香港租賃住宅及工商物業產生租金收入。
- (ii) 貸款融資：此分部向個人及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。

有關該等分部的資料呈報於下文。

**截至二零一七年九月三十日止六個月（未經審核）**

#### 持續經營業務

	分部收入 港幣千元 (附註)	分部業績 港幣千元
物業租賃	1,929	1,262
貸款融資	50	39
分部總計	<u>1,979</u>	<u>1,301</u>
投資物業公平值增加		5,000
未分配收入		596
未分配開支		<u>(2,878)</u>
除稅前溢利(持續經營業務)		<u><u>4,019</u></u>

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核及經重列)

持續經營業務

	分部收入 港幣千元 (附註)	分部業績 港幣千元
物業租賃	1,092	(354)
貸款融資	—	(3)
分部總計	<u>1,092</u>	<u>(357)</u>
投資物業公平值減少		(940)
未分配收入		361
未分配開支		<u>(1,814)</u>
除稅前虧損(持續經營業務)		<u><u>(2,750)</u></u>

附註：分部收入包括出租住宅及工商物業的租金收入及貸款融資利息。

其他分部資料

分部溢利(虧損)代表各分部所賺取之溢利(虧損)，但未分配若干其他收入、若干其他虧損、若干僱員福利開支及若干其他經營開支。此外，分部業績作除稅前分析，而應繳稅項及遞延稅項負債則分配至經營分部。此為向主要營運決策者匯報以分配資源及評估表現之基準。

## 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	
	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
持續經營業務：				
物業租賃	154,074	149,505	2,089	2,028
貸款融資	6,050	—	—	10
	<b>160,124</b>	149,505	<b>2,089</b>	2,038
已終止業務	—	—	568	588
分部總計	<b>160,124</b>	149,505	<b>2,657</b>	2,626
未分配：				
銀行結餘及現金	57,036	63,975	—	—
其他	42,475	41,187	3,129	2,130
總計	<b>259,635</b>	254,667	<b>5,786</b>	4,756

為監控分部表現及分配分部間資源：

- 所有資產均分配至經營分部，惟若干物業、機器及設備、若干總部之其他應收款項、可供銷售財務資產、可收回稅項以及銀行結餘及現金除外。
- 所有負債包括應付稅項及遞延稅項負債均分配至經營分部，惟總部之若干其他應付款項及應計費用除外。
- 投資物業分配至物業租賃分部，而投資物業之公平值變動並無向主要營運決策者呈報作為分部業績的一部分。此為向主要營運決策者匯報以分配資源及評估表現之基準。

## 地區資料

由於本集團所有收益均由於其於香港的營運產生及所有非流動資產均位於香港，故並無呈列地區資料。

4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
其他收入		
銀行利息收入	232	240
可供銷售財務資產之投資收入	364	121
	<u>596</u>	<u>361</u>

5. 除稅前溢利(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
除稅前溢利(虧損)已扣除：		
物業、機器及設備折舊	737	736

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
香港利得稅	41	27
遞延稅項	58	—
	<u>99</u>	<u>27</u>

兩個期間之香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%計算。

7. 股息

董事會不建議派付截至二零一七年九月三十日及二零一六年九月三十日止兩個期間之任何股息。

**8. 每股盈利(虧損)***持續經營業務*

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃按照以下數據計算：

每股盈利(虧損)數據計算如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利(虧損)	<b>3,920</b>	(2,955)
減：已終止業務之本年度虧損	-	(179)
計算持續經營業務每股基本盈利之盈利(虧損)	<b>3,920</b>	(2,776)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>499,276,680</b>	499,276,680

*來自持續經營業務及已終止業務*

本公司擁有人應佔來自持續經營業務及已終止業務之每股基本盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
盈利(虧損)		
計算每股基本盈利之盈利(虧損)		
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	<b>3,920</b>	(2,955)

所使用之分母與上文詳述之每股基本盈利相同。

**來自已終止業務**

截至二零一六年九月三十日止期間，已終止業務之每股基本虧損為每股港幣0.03仙，乃根據已終止業務之本年度虧損港幣179,000元及上文詳述之每股基本盈利之分母計算。

由於兩個期間並無具攤薄潛力之已發行普通股份，因此並無呈列每股攤薄虧損。

**9. 已終止業務**

於二零一六年十月六日停車場車位租約屆滿後，本集團已終止其停車場管理業務，有關業務為由附屬公司銳隆投資有限公司（「銳隆」）進行之獨立經營分部。有關終止是為維持現金流供本集團其他業務之營運。

已終止經營之停車場管理業務於截至二零一六年九月三十日止六個月之虧損載於下文。簡明綜合損益及其他全面收益報表之比較數字經已重列，以將停車場管理業務重新列作為已終止業務。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
停車場管理業務之期內虧損	-	(179)

包括於未經審核簡明綜合損益及其他全面收益報表內有關停車場管理業務於二零一六年四月一日至二零一六年九月三十日期間之業績載列如下：

	截至二零一六年 九月三十日止六個月 港幣千元 (未經審核)
收益	963
僱員福利開支	(374)
其他經營開支	(768)
除稅前虧損	(179)
稅項	-
期內虧損	(179)
已終止業務之期內虧損包括下列各項：	
核數師酬金	-
總租金收入	963
減：年內租金收入之應佔直接營運開支	(765)
	198

#### 10. 投資物業

本集團之投資物業均位於香港，投資物業之估值按瀑峰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。

截至二零一七年九月三十日止期間，重估投資物業之未變現收益港幣5,000,000元（二零一六年：未變現虧損港幣940,000元）已於損益表確認。

## 11. 可供銷售財務資產

於二零一六年六月二十九日，本公司全資附屬公司（「認購人」）訂立認購協議，據此，認購人同意認購CMBI SPC（於開曼群島註冊成立為獲豁免獨立投資組合有限公司）之亞洲債券基金獨立投資組合（「子基金」）內之A類股份，總代價為1,795,000美元（相當於約港幣13,980,000元）。子基金為該基金之獨立投資組合，由招銀國際資產管理有限公司管理。認購子基金之A類股份（相當於子基金已發行A類股份總數約8.50%）已於二零一六年七月七日完成。

該基金之目的為產生利息收入及長期資本增值，其資產淨值中最少70%投資於不同類別之固定收入證券及工具以及衍生財務工具作投資及對沖用途。子基金之資產淨值中不多於30%可能投資於未能符合上述要求之資產。

子基金之股份可按贖回價贖回，有關贖回價相當於緊接交易日期前於估值日期之每股資產淨值。在該基金之董事認為符合子基金之利息或當符合若干條件之情況下，子基金可按當前之贖回價全部或部份贖回由任何人士所持有之子基金股份。每股價格相等於子基金清算後經所產生之所有負債或或然負債調整後之每股資產淨值。

子基金並無保證或目標派息水平。子基金可全權酌情向股東申報子基金並無、部份或全部產生或收取之收入、已變現資本收益及資金。

於子基金之投資乃分類為可供銷售財務資產，並於各報告期末以經常性基準按公平值計量。於二零一七年九月三十日，可供銷售財務資產之公平值約港幣13,709,000元（二零一七年三月三十一日：港幣13,691,000元）乃參考發行金融機構所提供之報價（第二級計量）釐定。



## 12. 應收賬款及其他應收款項

	於 二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收賬款	42	467
其他應收款項、按金及預付款項	1,973	467
	<b>2,015</b>	<b>934</b>

附註：就物業租賃而言，由於業務性質，本集團一般不向此等客戶授予信貸期。已扣除呆賬撥備之物業租賃應收賬款於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下。

	於 二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收賬款之賬齡： 0 – 60日	42	467

該等應收賬款於報告日已逾期，而本集團並無就其確認任何減值虧損。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品，惟管理層認為基於該等客戶的過往及其後還款，毋須確認減值虧損。

本集團於兩個期間均無確認呆賬撥備。

13. 應收貸款及利息

	於 二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收定息貸款	6,000	-
應收貸款利息	50	-
	<b>6,050</b>	-

借款人為獨立第三方。有關款項乃由個人擔保作為抵押，並按固定年利率10%計息。本金額及利息須於貸款之授出日期起計12個月內償還。本集團管理層透過審閱借款人之財務狀況監控應收貸款及利息以將信貸風險減至最低。

14. 其他應付款項及應計費用

	於 二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
其他應付款項	1	1
應計費用	2,652	1,721
已收按金	1,057	1,057
	<b>3,710</b>	2,779

15. 股本

	股份數目 千股	金額 港幣千元
每股面值港幣0.1元之普通股		
法定：		
於二零一六年四月一日、二零一六年九月三十日、 二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日	20,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零一六年四月一日、二零一六年九月三十日、 二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日	499,277	49,928

**16. 資產抵押**

於二零一七年九月三十日，賬面總值港幣87,900,000元之投資物業已抵押予銀行作為本集團獲授信貸融資之擔保(二零一七年三月三十一日：港幣87,800,000元)。於二零一七年九月三十日，本集團有未動用銀行融資港幣48,700,000元(二零一七年三月三十一日：港幣57,000,000元)。

**17. 資本承擔**

於報告期末，本集團有下列資本承擔：

	於 二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 收購投資物業	<b>377,890</b>	—

**18. 關連人士之披露事項***主要管理人員報酬*

於報告期間之董事酬金如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	<b>240</b>	240
離職後福利	—	—
	<b>240</b>	240

## 19. 報告期後事項

### *非常重大收購位於中華人民共和國(「中國」)之物業*

於二零一七年九月六日，青島啟峰科技服務有限公司(「啟峰」，為本公司之間接全資附屬公司)與青島文融置業有限公司(為本公司之獨立第三方)訂立買賣協議以收購中國之物業(「收購事項」)，代價約為人民幣328,600,000元(相當於約港幣377,890,000元)。為就是項收購提供資金，啟峰與青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城市建設」，本公司之最終控股股東)訂立貸款協議，據此，青島城市建設同意在啟峰要求時提供不少於人民幣450,000,000元(相當於約港幣517,500,000元)之無抵押貸款。於二零一七年十月十一日，啟峰與青島城市建設訂立補充貸款協議，載列有關貸款將可於貸款協議訂立日期起計三年內，根據啟峰的實際需求可供啟峰提用，並根據首次提取貸款起，按年息率4.75厘計息。

有關收購事項之普通決議案已於二零一七年十一月六日舉行之本公司股東特別大會上正式通過。預期收購事項將於二零一七年十二月一日或之前完成。

有關上述事項之詳情於本公司日期為二零一七年九月六日及二零一七年十一月六日之公佈以及本公司日期為二零一七年十月十九日之通函披露。

### *成立項目公司及收購外觀設計專利*

於二零一七年十一月二日，本公司與呂慶東先生(「呂先生」，為本公司之獨立第三方)訂立合資協議(「該協議」)，以於中國成立項目公司，該公司將主要從事經營教育裝備業務。於同日，香港翰和教育有限公司(「香港翰和」，為本公司之間接全資附屬公司)與李鳳賢女士(「李女士」，為本公司之獨立第三方及呂先生之配偶)訂立買賣協議，據此，香港翰和同意購買及李女士同意向香港翰和出售兩項外觀設計專利，購買價為人民幣2,280,000元(相當於約港幣2,667,000元)。

項目公司之註冊資本將為人民幣72,900,000元(相當於約港幣85,293,000元)。項目公司將分別由香港翰和擁有51%，另由濟南慶東數字技術有限公司(「濟南慶東」，呂先生直接全資擁有之公司)擁有49%，並將由香港翰和與濟南慶東按彼等各自之股權比例分別注資。

香港翰和將透過下列方式進行注資，包括(i)現金人民幣34,900,000元(相當於約港幣40,833,000元)；及(ii)透過向項目公司注入資產(即上文所述之外觀設計專利)注資人民幣2,280,000元(相當於港幣2,667,000元)。香港翰和及濟南慶東之注資預計將於二零一七年十二月三十一日或之前完成。於完成後，項目公司將成為本公司之附屬公司。

有關上述事項之詳情於本公司日期為二零一七年十一月二日及二零一七年十一月二十三日之公佈披露。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息(二零一六年：無)。

## 管理層討論及分析

截至二零一七年九月三十日止六個月期間，本集團主要從事投資物業租賃及提供貸款融資業務。截至二零一七年三月三十一日止年度期間，本集團已終止停車場管理業務分部。

### 業務前景及回顧

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團錄得收益(包括本集團之持續經營業務及已終止業務)港幣1,979,000元(二零一六年：港幣2,055,000元)，當中包括租金收入港幣1,929,000元及提供貸款融資港幣50,000元。本集團錄得本公司擁有人應佔溢利(包括本集團之持續經營業務及已終止業務)港幣3,920,000元，而去年同期則錄得本公司擁有人應佔虧損港幣2,955,000元。本年度轉虧為盈主要來自本集團投資物業之公平值增加港幣5,000,000元(二零一六年：公平值減少港幣940,000元)。

展望將來，全球經濟預期將繼續充滿挑戰，營商環境可能存在不明朗因素。市場上繼續瀰漫著股票市場波動及政府對物業市場施加政策等因素。本集團繼續就不同業務分部審慎分配資源，以優化投資策略。

## 重大交易

### 提供貸款

於二零一七年八月二十九日，京卓有限公司(「京卓」或「貸款人」，為本公司間接全資附屬公司)與一間於香港註冊成立之有限公司(作為借款人)(「借款人」，為獨立第三方)及一名個人(作為擔保人)(「擔保人」，為持有借款人已發行股份60%權益之董事及股東，為獨立第三方)訂立貸款協議(「貸款協議」)，據此，貸款人同意向借款人授予一筆本金額為港幣6,000,000元之貸款(「該貸款」)，按年利率10%計息，自提取日期起計為期12個月，而擔保人就該貸款提供個人擔保，當中包括根據貸款協議到期及應付予借款人之所有款項。

根據上市規則第14章，授出貸款構成本公司之須予披露交易。有關貸款協議之詳情載於本公司日期為二零一七年八月二十九日之公佈內。

### 收購物業

於二零一七年九月六日，青島啟峰科技服務有限公司（「啟峰」，一家於中華人民共和國（「中國」）成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司）（作為買方）與青島文融置業有限公司（「賣方」，一家於中國成立之有限責任公司，為獨立第三方）訂立物業收購協議（「買賣協議」），據此，在條款及條件所規限下，啟峰已同意購買及賣方已同意出售一幢位於中國青島市市北區龍城路39號，名為「二十世紀大廈」之商用物業之部分，該物業包括(i) 地面以上之13層樓（4樓至6樓及12樓至21樓），可出售總樓面面積（「總樓面面積」）約為16,746平方米（「平方米」）；及(ii) 136個地面以下之泊車位（統稱「該物業」），購買價為人民幣328,600,000元（相當於約港幣377,890,000元）（可予調整），將以現金支付（「收購事項」）。

賣方與啟峰將簽訂青島市商品房出售合同，為青島市地方政府機關採納之標準模本（「標準買賣協議」）。賣方將會透過簽署該物業之移交清單（將會載列該物業於收購事項第二次交割日期（預期將不遲於二零一七年十二月一日）之狀況）之方式，將該物業交付予啟峰。

該物業已完成地方政府機關之最後驗收。於本中期報告日期，賣方已取得該物業之預售許可證及竣工驗收備案證。

### 該物業之潛在租約

於二零一七年九月九日，啟峰與青島國安物業管理有限責任公司（一家於中國成立之有限責任公司，為獨立第三方）（「潛在租戶」）訂立無法律約束力之租約（「租賃諒解備忘錄」）（經日期為二零一七年十月十三日有關租賃諒解備忘錄之補充無法律約束力租約（「補充租賃諒解備忘錄」）所修訂及補充），由簽訂正式租約（預期將為該物業之交付日期）起計為期五年，而潛在租戶在租賃用途不變之情況下，可分租該物業9層地面以上之樓層（包括21樓之部份）及94個地面以下之泊車位（「餘下物業」）（總樓面面積約為11,346平方米）予任何合適租戶。預期年度租金約為人民幣17,720,000元。由於潛在租戶為物業管理公司，餘下物業將由潛在租戶管理。啟峰毋須支付任何管理費。

於二零一七年九月二十六日及二零一七年九月三十日，啟峰分別與五名新潛在租戶（包括賣方）（「該等新潛在租戶」）訂立無法律約束力租約（「新租賃諒解備忘錄」），由各有關正式租約指定之起租日期起計為期五年，以租用該物業之17樓、18樓、20樓及21樓以及32個地面以下之泊車位，總樓面面積約為4,200平方米，預期總年租金約為人民幣6,821,000元。於完成收購事項（預期將於二零一七年十二月一日或之前交付）後，啟峰與潛在租戶以及啟峰與該等新潛在租戶將會分別磋商及最終協定有關租約之詳細條款（包括但不限於租約期、釐定租金收入之基礎、免租期間、租約條款及提早解約條文等），並訂立正式租約（將會具備法律約束力）。現時預期正式租約將會分別反映租賃諒解備忘錄及新租賃諒解備忘錄之條款。

收購事項符合本集團之長線發展計劃，並提供可以讓本集團進軍中國物業市場的機會，而持續的發展亦可為本集團帶來額外收益及現金流。董事會認為，進行收購事項符合本公司及本公司股東（「股東」）的整體利益。此外，經考慮（其中包括）：(i)該物業座落在中國的二線城市青島市商業中心區的黃金地段；(ii)該物業已接近發展完成的狀況及該物業尚需支出的資金金額並不重大；及(iii)買方與潛在租戶及買方與該等新潛在租戶分別訂立租賃諒解備忘錄及新租賃諒解備忘錄，董事會認為及相信收購事項在日後將會為本公司帶來穩定的現金流及收入，此事對本公司的日後發展甚為重要，而長遠而言，亦將會增強本公司之財務狀況及令本公司之收入來源更多元化。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。

股東已於二零一七年十一月六日舉行之本公司股東特別大會上批准買賣協議及據此擬進行之交易。

收購事項須待買賣協議所載之先決條件獲達成後方告完成，於本中期報告日期，收購事項尚未完成。

有關收購事項之詳情分別載於本公司日期為二零一七年九月六日及二零一七年十一月六日之公佈以及本公司日期為二零一七年十月十九日之通函內。

### 認購股份

於二零一六年六月二十九日，本公司全資附屬公司意柏發展有限公司（「意柏」）按發行價每股A類股份100.42美元認購亞洲債券基金獨立投資組合（「投資組合」）內合共17,873.64股A類股份（「A類股份」），總代價約為1,795,000美元（相等於約港幣14,000,000元）。投資組合為CMBI SPC之獨立投資組合，CMBI SPC為開放式投資公司，於二零一零年六月十一日在開曼群島成立為獲豁免獨立投資組合有限公司。投資於投資組合預期可讓本集團持有金融投資，從而為本集團帶來經濟利益，包括投資收入。

於截至二零一七年九月三十日止六個月期間，本集團已就投資於投資組合收取投資收入合共港幣364,000元（二零一六年：港幣121,000元）。

於二零一七年九月三十日，投資組合之市值約為1,769,000美元（相當於約港幣13,700,000元）（二零一七年三月三十一日：1,767,000美元（相當於約港幣13,700,000元））。董事會將不時密切監察投資組合之表現。有關認購A類股份之詳情分別載於本公司日期為二零一六年六月二十九日及二零一六年七月八日之公佈內。



## 報告期後事項

### 成立合資公司

謹此提述本公司日期為二零一七年八月十一日之公佈，內容有關啟峰與呂慶東先生（「呂先生」）就成立合資公司訂立諒解備忘錄。於二零一七年十一月二日，本公司與呂先生（為獨立第三方）訂立合資協議（「合資協議」），內容有關成立按照合資協議及正式合資協議（定義見下文）以及根據中國法例將予成立之有限責任公司（「合資公司」），該合資公司主要經營教育裝備業務。合資公司建議命名為青城翰和教育裝備有限責任公司（此名稱須待於有關的工商部門最終登記後，方可作實）。

於二零一七年十一月二日，香港翰和與濟南慶東數字技術有限公司（「合資夥伴」），於中國成立之有限責任公司，由呂先生直接全資擁有，為獨立第三方）訂立合資協議（「正式合資協議」）。正式合資協議以合資協議為基礎，並包括合資協議之重大條款。

合資公司之業務範疇當中將會包括製造及銷售帆布架、帆布框連照明設備、裝飾燈、LED（發光二極體）顯示屏、及在電腦、軟件及輔助設備、電腦網絡項目及電腦系統裝配方面進行技術開發、技術轉移、技術諮詢及技術服務，以及相關之銷售業務（就必須取得批准之項目而言，在開始業務運作之前應先取得有關政府機關之相關批准）。

由於成立合資公司涉及注入有關(i)七個軟件著作權；及(ii)九個實用新型專利之所有知識產權（全部於中國註冊登記），將會由合資夥伴根據合資協議及正式合資協議注入合資公司（「商業知識產權」），而合資公司在成立後將會成為本集團之附屬公司，因此，成立合資公司將會實際構成本公司收購商業知識產權。

合資公司之註冊資本將為人民幣72,900,000元（相當於約港幣85,293,000元）。合資公司將分別由香港翰和擁有51%，另由合資夥伴擁有49%。合資夥伴將會以向合資公司注入資產（即商業知識產權）的方式注資，有關的金額為人民幣35,720,000元（相當於約港幣41,792,000元）。香港翰和將透過下列方式進行注資：(i)人民幣34,900,000元（相當於約港幣40,833,000元）之現金；及(ii)透過向合資公司注入資產（即外觀設計專利）的方式注資人民幣2,280,000元（相當於約港幣2,667,000元）。

### 收購外觀設計專利

於二零一七年十一月二日，香港翰和與李鳳賢女士（「李女士」，為獨立第三方及為呂先生之配偶）訂立收購協議（「收購協議」），據此，香港翰和同意購買及李女士同意出售根據收購協議香港翰和將向李女士收購及根據合資協議及正式合資協議將注入合資公司之兩項外觀設計專利之所有有關知識產權（「外觀設計專利」），購買價為人民幣2,280,000元（相當於約港幣2,667,000元）。

由於本公司根據合資協議被視作收購商業知識產權，而本公司收購外觀設計專利乃經由本集團與互相關連的人士（分別為呂先生及其配偶李女士）進行，並將會注入合資公司以供合資公司藉此經營業務，因此，根據上市規則第14.22條，上述視作收購商業知識產權及收購外觀設計專利均已當作一連串的交易而綜合計算。

近年來，書法教育訓練已經根據若干中國監管規定落實為小學和中學的必修課程。中國監管機關規定把書法教育訓練課程升格為小學的必修課程。此外，中國的有關政府機關亦已於二零一七年一月二十五日頒佈「關於實施中華優秀傳統文化傳承發展工程的意見」（「意見」）。根據意見，各種形式的中華優秀傳統文化和藝術（包括書法）將會傳承及發展。預期此等中國法規的實施將會刺激市場對書法相關的產品的龐大需求，特別是小學和中學會採納必修的書法教育訓練課程。

合資公司藉着從事數碼化中國書法教育裝備的研發、製造及銷售業務以及各種其他的數碼化業務活動，將會能夠在國內捕捉上文所述的業務機會。合資公司的主要產品為數碼化中國書法教育裝備，將會是以各種已成功開發及由合資夥伴與香港翰和擁有或將會擁有的知識產權支持運作。商業知識產權及外觀設計專利是生產數碼化中文書法教育裝備所需的主要知識產權，而向合資公司注入商業知識產權及外觀設計專利有助合資公司獲得生產數碼化中國書法教育裝備以及開發合資公司業務的資源所需的核心技術。

因此，董事認為，根據合資協議及正式合資協議成立合資公司及根據收購協議收購外觀設計專利將有助本公司藉着合資夥伴及呂先生的資源、專業知識技術及／或經驗而發揮自身的能力以及有利本集團多元化發展業務及進行多元化投資。

根據上市規則第14章，成立合資公司、被視作收購商業知識產權及收購外觀設計專利構成本公司之須予披露交易。

成立合資公司及被視作收購商業知識產權須待合資協議所載之先決條件獲達成後方告完成，於本中期報告日期，成立合資公司及被視作收購商業知識產權尚未完成。

收購外觀設計專利須待收購協議所載之條件獲達成後方告完成，於本中期報告日期，收購外觀設計專利尚未完成。

有關成立合資公司、被視作收購商業知識產權及收購外觀設計專利之詳情分別載於本公司日期為二零一七年八月十一日、二零一七年十一月二日及二零一七年十一月二十三日之公佈內。

#### 提供第二筆貸款

於二零一七年十一月十日，京卓（「貸款人」）與一間於香港註冊成立之有限公司（作為借款人）（「第二名借款人」，為獨立第三方）及一名個人（作為擔保人）（「第二名擔保人」，為持有第二名借款人已發行股份約60%權益之董事及股東，為獨立第三方）訂立貸款協議（「第二份貸款協議」），據此，貸款人同意向第二名借款人授予一筆本金額為港幣6,000,000元之貸款（「第二筆貸款」），按年利率10%計息，自提取日期起計為期12個月，而第二名擔保人就第二筆貸款提供個人擔保，當中包括根據第二份貸款協議到期及應付予貸款人之所有款項。

根據上市規則第14章，授出第二筆貸款構成本公司之須予披露交易。有關第二份貸款協議之詳情載於本公司日期為二零一七年十一月十日之公佈內。

### 流動資金及財務回顧

於二零一七年九月三十日，本集團維持足夠之現金，包括銀行及現金結餘（包括定期存款）約為港幣57,000,000元（二零一七年三月三十一日：港幣64,000,000元）。於二零一七年九月三十日，本集團之資產負債比率（負債總額相對資產總值）為2.2%（二零一七年三月三十一日：1.9%），顯示本集團處於穩健水平。

### 資本架構

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本公司之已發行普通股份數目為499,276,680股。

### 資產抵押

於二零一七年九月三十日，本集團抵押市值為港幣87,900,000元（二零一七年三月三十一日：港幣87,800,000元）之若干投資物業予一間香港銀行，作為本集團獲授銀行融資之抵押。於二零一七年九月三十日，本集團有未動用銀行融資港幣48,700,000元（二零一七年三月三十一日：港幣57,000,000元）。

### 外匯風險

本集團進行之大部分業務交易均以港幣列值。本集團並無從事任何衍生金融工具或避險工具之交易。

### 或然負債

於二零一七年九月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

### 資本承擔

於二零一七年九月三十日，本集團就收購投資物業有資本承擔約港幣378,000,000元。

### 僱員

於二零一七年九月三十日，本集團有11名僱員。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。

## 董事於股份之權益

於二零一七年九月三十日，本公司董事、主要行政人員及彼等之聯繫人概無於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中，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，或已根據聯交所上市規則項下上市公司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

本公司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，自二零一三年八月二十七日起計有效十年。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。

未經本公司股東批准，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二零一三年八月二十二日之本公司已發行股份10%。未經本公司股東事先批准，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，須事先獲本公司股東批准。

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及於二零一七年九月三十日概無根據購股權計劃授出任何購股權。於本報告日期，根據購股權計劃可發行之購股權可認購本公司最多49,927,668股股份，佔本公司已發行股份總數（即499,276,680股股份）之10%。

### 董事購入股份或債券之權利

於期內任何時間，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。

於期內，並無董事獲授或行使任何購股權。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於本期間內任何時間概無訂立任何致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益之安排。此外，於期內各董事、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條存置之名冊所記錄，於二零一七年九月三十日，以下人士（本公司董事或主要行政人員或彼等之聯繫人除外）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	身分	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	344,621,633	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	344,621,633	69.02%
華青國際(控股)有限公司 (「華青國際」)	實益擁有人	344,621,633	69.02%

附註：344,621,633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二零一七年九月三十日之已發行股份總數5%或以上之權益。

## 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。本公司已應用上市規則附錄14所載企業管治守則(「企管守則」)之原則及有關守則條文，惟下文所載偏離情況除外。

企管守則之守則條文E.1.2規定，董事會主席須出席股東週年大會。本公司主席邢路正先生因須處理其他業務事宜而未能出席本公司於二零一七年九月十五日舉行之股東週年大會。

董事會將繼續不時檢討本公司之企業管治情況，並將於適當時候作出任何必需變動以符合企管守則。

### 更新董事資料

有關董事資料之變動已根據上市規則第13.51B(1)條載列如下：

本公司執行董事兼主席邢路正先生已與本公司訂立函件，將任期延長三年，由二零一七年九月十日起生效。

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已各自與本公司訂立函件，將任期延長三年，由二零一七年九月二十七日起生效。

### 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十所載之標準守則，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，並信納彼等於回顧期間內一直遵守標準守則。

### 購買、出售或贖回本公司上市股份

截至二零一七年九月三十日止六個月期間，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上市股份。





## 審核委員會

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，包括審閱截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。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報告及年報。

本集團之獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已獲委聘審閱簡明綜合財務報表。根據彼等之審閱結果，彼等並無發現任何事項導致彼等認為簡明綜合財務報表在所有重大方面未有按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

承董事會命  
青島控股國際有限公司  
執行董事兼主席  
邢路正

香港，二零一七年十一月二十七日

於本報告日期，執行董事為邢路正先生（主席）、陳明東先生（副主席）、姜毅先生（行政總裁）、王宜美先生及袁治先生；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。