



## 中期報告 2019



**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)



## 中期簡明綜合損益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	<b>28,277</b>	28,093
購買製成品		<b>(8,935)</b>	(8,999)
製成品存貨變動		<b>1,932</b>	2,064
投資物業公平值變動		<b>(2,400)</b>	1,196
其他收入	4	<b>578</b>	1,128
其他收益及虧損	4	<b>7,128</b>	3,414
僱員福利開支		<b>(3,490)</b>	(2,601)
其他經營開支		<b>(9,083)</b>	(8,787)
融資成本	5	<b>(10,392)</b>	(10,625)
除稅前溢利	6	<b>3,615</b>	4,883
所得稅開支	7	<b>(276)</b>	(1,566)
期內溢利		<b>3,339</b>	3,317

## 中期簡明綜合全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
<b>其他全面(開支)收益</b>			
將不會重新分類至損益之項目：			
將財務報表由功能貨幣換算為 呈列貨幣之匯兌差額		<b>(18,949)</b>	(9,622)
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算附屬公司海外業務所產生之匯兌差額		<b>6,404</b>	24
<b>期內全面開支總額</b>		<b>(9,206)</b>	(6,281)
下列所佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		<b>3,829</b>	1,899
非控股權益		<b>(490)</b>	1,418
		<b>3,339</b>	3,317
下列所佔期內全面開支總額：			
本公司擁有人		<b>(6,339)</b>	(4,092)
非控股權益		<b>(2,867)</b>	(2,189)
		<b>(9,206)</b>	(6,281)
<b>每股盈利</b>			
— 基本(港仙)	9	<b>0.76</b>	0.38

## 中期簡明綜合財務狀況報表

於二零一九年九月三十日

	附註	於 二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 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	10	<b>23,906</b>	24,688
投資物業	11	<b>522,855</b>	546,479
使用權資產		<b>1,148</b>	–
商譽		<b>5,725</b>	6,058
無形資產		<b>22,515</b>	25,239
按公平值計入損益之財務資產		<b>13,207</b>	13,122
遞延稅項資產		<b>3,149</b>	3,530
非流動資產總額		<b>592,505</b>	619,116
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>17,579</b>	15,647
應收賬款及其他應收款項	12	<b>17,297</b>	20,790
應收貸款及利息	13	<b>11,871</b>	11,821
按公平值計入損益之財務資產		<b>4,427</b>	–
銀行結餘及現金		<b>71,446</b>	71,375
		<b>122,620</b>	119,633
分類為持作銷售之出售組別資產	14	<b>–</b>	4,003
流動資產總值		<b>122,620</b>	123,636
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	15	<b>6,667</b>	5,017
合約責任		<b>5,671</b>	162
租戶之租金按金		<b>208</b>	219
應付最終控股公司款項		<b>–</b>	4,169
應付中介控股公司款項		<b>–</b>	276
計息銀行及其他借貸		<b>770</b>	–
應付所得稅		<b>121</b>	154
流動負債總額		<b>13,437</b>	9,997
流動資產淨值		<b>109,183</b>	113,639
總資產減流動負債		<b>701,688</b>	732,755

	附註	於 二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租戶之租金按金		<b>298</b>	819
遞延稅項負債		<b>3,596</b>	3,712
最終控股公司之貸款		<b>378,022</b>	400,000
中介控股公司之貸款		-	39,150
計息銀行及其他借貸		<b>39,904</b>	-
非流動負債總額		<b>421,820</b>	443,681
資產淨值		<b>279,868</b>	289,074
<b>資本及儲備</b>			
股本	16	<b>49,928</b>	49,928
儲備		<b>196,991</b>	203,330
本公司擁有人應佔權益		<b>246,919</b>	253,258
非控股權益		<b>32,949</b>	35,816
		<b>279,868</b>	289,074

## 中期簡明綜合權益變動表

	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	匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	小計 港幣千元		
於二零一八年四月一日(經審核)	49,928	328,931	(716)	1,223	(122,842)	256,524	37,705	294,229
採用新準則之影響	-	-	716	-	(975)	(259)	-	(259)
於二零一八年四月一日(經重列)	49,928	328,931	-	1,223	(123,817)	256,265	37,705	293,970
期內溢利	-	-	-	-	1,899	1,899	1,418	3,317
其他全面開支	-	-	-	(5,991)	-	(5,991)	(3,607)	(9,598)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	(5,991)	1,899	(4,092)	(2,189)	(6,281)
於二零一八年九月三十日(未經審核)	<u>49,928</u>	<u>328,931</u>	<u>-</u>	<u>(4,768)</u>	<u>(121,918)</u>	<u>252,173</u>	<u>35,516</u>	<u>287,689</u>
於二零一九年四月一日(經審核)	<b>49,928</b>	<b>328,931</b>	-	<b>(11,319)</b>	<b>(114,282)</b>	<b>253,258</b>	<b>35,816</b>	<b>289,074</b>
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	<b>3,829</b>	<b>3,829</b>	<b>(490)</b>	<b>3,339</b>
其他全面開支	-	-	-	<b>(10,168)</b>	-	<b>(10,168)</b>	<b>(2,377)</b>	<b>(12,545)</b>
期內全面收益總額	-	-	-	<b>(10,168)</b>	<b>3,829</b>	<b>(6,339)</b>	<b>(2,867)</b>	<b>(9,206)</b>
於二零一九年九月三十日(未經審核)	<u><b>49,928</b></u>	<u><b>328,931</b></u>	<u>-</u>	<u><b>(21,487)</b></u>	<u><b>(110,453)</b></u>	<u><b>246,919</b></u>	<u><b>32,949</b></u>	<u><b>279,868</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。

## 中期簡明綜合現金流量表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量淨額	<b>18,427</b>	239
投資活動		
已收利息收入	<b>211</b>	415
已收投資收入	<b>366</b>	366
出售投資物業項目之所得款項	<b>4,003</b>	—
購入物業、機器及設備	<b>(99)</b>	(343)
投資活動所得現金流量淨額	<b>4,481</b>	438
融資活動		
新增借貸	<b>39,776</b>	—
償還中介控股公司貸款	<b>(40,052)</b>	—
償還最終控股公司貸款	<b>(12,920)</b>	—
購買按公平值計入損益之財務資產	<b>(4,545)</b>	—
租賃付款之本金部份	<b>(496)</b>	—
租賃付款之利息部份	<b>(24)</b>	—
已付利息	<b>(358)</b>	—
融資活動所用現金流量淨額	<b>(18,619)</b>	—
現金及等同現金項目增加淨額	<b>4,289</b>	677
期初之現金及等同現金項目	<b>71,375</b>	103,861
匯率變動之影響淨額	<b>(4,218)</b>	(8,861)
期終之現金及等同現金項目	<b>71,446</b>	95,677





## 中期簡明綜合財務資料附註

### 1. 編製基準

截至二零一九年九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，且應與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表一併閱讀。

### 2. 會計政策及披露之變動

除採納於二零一九年四月一日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」）外，編製中期簡明綜合財務資料所採用之會計政策與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表應用者一致。

香港財務報告準則第9號（修訂）	<i>具有負補償之提前還款特性</i>
香港財務報告準則第16號	<i>租賃</i>
香港會計準則第19號（修訂）	<i>計劃修訂、縮減或清償</i>
香港會計準則第28號（修訂）	<i>於聯營公司及合營公司之長期權益</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	<i>所得稅處理之不確定性</i>
二零一五年至二零一七年週期 之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文就香港財務報告準則第16號*租賃*所闡釋外，新訂及經修訂準則與編製本集團中期簡明綜合財務資料並不相關。香港財務報告準則第16號之性質及影響說明如下：

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號*租賃*、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號*釐定安排是否包括租賃*、香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第15號*經營租賃— 優惠*及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第27號*評估涉及租賃法律形式交易的內容*。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人在單一資產負債表模式中計算所有租賃。香港財務報告準則第16號下的出租人會計處理大致沿用香港會計準則第17號下的會計處理方式。出租人將繼續使用香港會計準則第17號所載的相若分類原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團（作為出租人）的租賃並無任何財務影響。

本集團透過採用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，初次應用日期為二零一九年四月一日。根據該方法，該準則已獲追溯應用，而初次採納該準則的累計影響為對二零一九年四月一日保留盈利期初結餘的調整，而比較資料並未重述，且繼續根據香港會計準則第17號予以呈報。





有關過往會計政策變動的性質及影響以及所應用的過渡選擇的進一步詳情載列如下：

#### **作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃**

##### *採納香港財務報告準則第16號的影響性質*

根據評估租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團，本集團（作為承租人）先前將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團對所有租賃採用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及短期租賃（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。於開始日期後，租賃負債按攤餘成本計量，而利息開支則採用實際利率法計量。

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平值計量。

##### *過渡的影響*

於二零一九年四月一日的租賃負債按餘下租賃付款的現值確認，使用二零一九年四月一日的增量借款利率貼現，並計入計息銀行及其他借貸。

使用權資產按租賃負債金額計量，並就任何與緊接二零一九年四月一日前於財務狀況表確認的租賃相關的預付或應計租賃付款金額作出調整。所有該等資產於該日期均已根據香港會計準則第36號作出減值評估。本集團選擇於財務狀況表中獨立呈列使用權資產。

就先前計入投資物業並按公平值計量的租賃土地及樓宇（為持作賺取租金收入及／或資本增值）而言，本集團已於二零一九年四月一日繼續將其計入投資物業，並繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。



於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租賃期自初次應用日期起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期／終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租賃期

於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	增加(減少) 港幣千元 (未經審核)
<hr/>	
資產	
使用權資產增加	1,637
應收賬款及其他應收款項減少	(168)
	<hr/>
資產總額增加	<u>1,469</u>
負債	
計息銀行及其他借貸增加	1,469
	<hr/>
負債總額增加	<u>1,469</u>

於二零一九年四月一日之租賃負債與於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔之對賬載列如下：

	港幣千元 (未經審核)
於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔	2,433
於二零一九年四月一日的加權平均增量借貸利率	4.75%
於二零一九年四月一日的已貼現經營租賃承擔	2,278
減：與短期租賃及餘下租賃期於二零一九年三月三十一日或之前屆滿的該等租賃相關的承擔	809
於二零一九年四月一日的租賃負債	<u>1,469</u>

於中期簡明綜合財務狀況及損益表確認之金額

本集團使用權資產及租賃負債之賬面值及期內變動載列如下：

	<u>使用權資產</u>	
	<u>租賃土地 及樓宇 港幣千元</u>	<u>租賃負債 港幣千元</u>
於二零一九年四月一日	1,637	1,469
折舊費用	(399)	-
利息開支	-	29
付款	-	(520)
匯兌調整	(90)	(80)
於二零一九年九月三十日	<u>1,148</u>	<u>898</u>



### 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。

本集團之三個經營及可呈報分部之詳情如下：

- (i) 物業租賃：此分部主要為租賃住宅及工商物業產生租金收入。
- (ii) 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。
- (iii) 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。

截至二零一九年九月三十日止六個月（未經審核）

#### 分部

	分部收入 港幣千元	分部業績 港幣千元
物業租賃	15,819	13,736
生產及銷售教育設備	11,858	(983)
貸款融資	600	582
分部總計	<u>28,277</u>	<u>13,335</u>
投資物業公平值減少		(2,400)
未分配收入		578
未分配開支		(7,898)
除稅前溢利		<u>3,615</u>

截至二零一八年九月三十日止六個月(未經審核)

分部

	分部收入 港幣千元	分部業績 港幣千元
物業租賃	15,967	13,553
生產及銷售教育設備	11,526	298
貸款融資	600	586
分部總計	28,093	14,437
投資物業公平值增加		1,196
未分配收入		1,128
未分配開支		(11,878)
除稅前溢利		4,883

#### 其他分部資料

分部溢利代表各分部所賺取之溢利，但未分配其他收入、若干其他收益及虧損、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	
	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業租賃	<b>534,456</b>	560,023	<b>383,053</b>	410,492
生產及銷售教育設備	<b>55,672</b>	55,483	<b>49,787</b>	40,962
貸款融資	<b>11,871</b>	12,080	<b>-</b>	100
分部總計	<b>601,999</b>	627,586	<b>432,840</b>	451,554
未分配：				
銀行結餘及現金	<b>71,446</b>	71,375	<b>-</b>	-
其他	<b>41,680</b>	43,791	<b>2,417</b>	2,124
總計	<b>715,125</b>	742,752	<b>435,257</b>	453,678

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、按公平值計入損益之財務資產（「按公平值計入損益之財務資產」）、銀行結餘及現金以及分類為持作銷售之資產除外。
- 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。

上述分配為向主要營運決策者匯報以分配資源及評估分部表現之基準。

#### 地區資料

以下為本集團收益於期內按客戶及賺取租金收入之物業之所在地劃分之分析：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
中國內地	<b>25,671</b>	26,485
香港	<b>2,606</b>	1,608
	<b>28,277</b>	28,093

#### 4. 其他收入、其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	<b>211</b>	415
按公平值計入損益之財務資產之投資收入	<b>366</b>	366
其他	<b>1</b>	347
	<b>578</b>	1,128
<b>其他收益及虧損，淨額</b>		
匯兌收益淨額	<b>7,012</b>	3,844
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動	<b>116</b>	(430)
	<b>7,128</b>	3,414





## 5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
借貸之利息	10,363	10,625
租賃之利息	29	—
	<b>10,392</b>	<b>10,625</b>

## 6. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
除稅前溢利已扣除：		
物業、機器及設備折舊	834	739
使用權資產折舊	399	—
無形資產攤銷	1,383	1,698
就下列各項確認減值虧損：		
— 應收賬款	—	8

## 7. 所得稅開支

香港利得稅乃根據兩個期間於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%撥備。

中國內地之應課稅溢利之稅項乃按適用中國公司所得稅(「公司所得稅」)率計算。中國附屬公司於兩個期間末之稅率為25%。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
香港利得稅		
— 即期稅項	—	60
— 撥備不足	—	463
	—	523
中國公司所得稅(「公司所得稅」)	<b>57</b>	487
遞延稅項	<b>219</b>	556
	<b>276</b>	1,566

## 8. 股息

於截至二零一九年九月三十日及二零一八年九月三十日止兩個期間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(二零一八年九月三十日：無)。



## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按照以下數據計算：

盈利數據計算如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利之盈利	<b>3,829</b>	1,899
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
<b>股份數目：</b>		
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

## 10. 物業、機器及設備

期內，本集團以總成本港幣99,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：港幣343,000元)購買物業、機器及設備項目，及並無出售物業、機器及設備項目(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

## 11. 投資物業

本集團之投資物業均位於香港及中國內地。投資物業之估值按威格斯資產評估顧問有限公司(二零一八年九月三十日：威格斯資產評估顧問有限公司)於報告期末進行估值之基準採納收入資本化法計量。

截至二零一九年九月三十日止期間，重估投資物業之未變現虧損港幣2,400,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：未變現收益港幣1,196,000元)已於損益表確認。

## 12. 應收賬款及其他應收款項

	於 二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收賬款	<b>1,692</b>	1,928
減：信貸虧損撥備	<b>(71)</b>	(71)
	<b>1,621</b>	1,857
按金、預付款項及其他應收款項	<b>4,140</b>	5,456
可收回增值稅	<b>11,536</b>	13,477
	<b>17,297</b>	20,790

本集團給予其貿易客戶的信貸期一般介乎貨到支付現金至90日。

下列為應收賬款扣除信貸虧損撥備之賬齡分析，乃根據於各報告期末之發票日期呈列。

	於 二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收賬款之賬齡：		
1個月內	<b>387</b>	—
1至2個月	<b>237</b>	367
2至3個月	<b>136</b>	—
超過3個月	<b>861</b>	1,490
	<b>1,621</b>	1,857



### 13. 應收貸款及利息

	於 二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收定息貸款	12,000	12,000
應收貸款利息	130	80
	<b>12,130</b>	12,080
減：信貸虧損撥備	(259)	(259)
	<b>11,871</b>	11,821

借款人為於香港註冊成立之私人公司及獨立於本集團。有關貸款於報告期末起計一年內償還，由借款人之股東提供之個人擔保作為抵押，並按固定年利率10%計息。利息須按月或按季支付。

### 14. 分類為持作銷售資產

於二零一九年三月，本公司董事議決出售兩個分類為投資物業之停車位，並簽訂臨時買賣協議。該等投資物業預期將於十二個月內出售，已分類為持作銷售資產，並於綜合財務狀況報表中獨立呈列。於本期間已完成出售停車位，代價為港幣4,003,000元。

### 15. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款於報告期末按發票日之賬齡分析載列如下：

	於 二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付賬款		
1個月內	2,092	490
1至2個月	6	97
2至3個月	105	37
超過3個月	52	213
	<b>2,255</b>	837
應計費用	3,526	2,977
其他應付款項	1	2
其他應繳稅項	885	969
預收款項	-	232
	<b>6,667</b>	5,017

### 16. 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：		
於二零一八年四月一日、二零一八年九月三十日、 二零一九年四月一日及二零一九年九月三十日	20,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零一八年四月一日、二零一八年九月三十日、 二零一九年四月一日及二零一九年九月三十日	499,277	49,928



## 17. 資產抵押

於二零一九年九月三十日，本集團抵押市值港幣157,800,000元（二零一九年三月三十一日：港幣96,203,000元）之若干投資物業予一間香港銀行，作為本集團獲授該銀行授出的按揭融資約港幣39,776,000元及未動用銀行融資港幣60,000,000元之擔保（二零一九年三月三十一日：本集團有未動用銀行融資港幣57,000,000元）。

## 18. 關連人士之披露事項

### 主要管理人員報酬

於本期間之董事酬金如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	<b>340</b>	240

## 19. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團之金融工具（賬面值與公平值合理相若者除外）之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>財務資產</b>				
按公平值計入損益之財務資產	<b>17,634</b>	13,122	<b>17,634</b>	13,122

	賬面值		公平值	
	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>財務負債</b>				
計息銀行及其他借貸	<b>40,674</b>	-	<b>40,674</b>	-



### 公平值等級

下列各表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

#### 按公平值計量之資產：

於二零一九年九月三十日

	公平值計量使用			總計 港幣千元
	活躍市場 報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大無法觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
按公平值計入損益之 財務資產	-	<b>17,634</b>	-	<b>17,634</b>

於二零一九年三月三十一日

	公平值計量使用			總計 港幣千元
	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大無法觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
按公平值計入損益之 財務資產	-	<b>13,211</b>	-	<b>13,211</b>

#### 按公平值計量之負債：

於報告期末，計息銀行及其他借貸按攤銷成本計量，其已披露公平值分類為第二級。

## 20. 報告期後事項

於二零一九年十一月十五日，本公司間接全資附屬公司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，內容有關成立合營公司(「合營公司」)。合營公司將主要於中國從事項目建設業務。

合營公司之註冊資本為人民幣100,000,000元，將由股東以現金注資。合營公司將分別由青島(香港)持有51%權益、中核中原持有30%權益及中國華東持有19%權益。於成立合營公司後，其將成為本公司之附屬公司。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月十五日及二零一九年十一月二十六日之公佈。

## 21. 中期財務資料之批准

中期財務資料已於二零一九年十一月二十六日經本公司董事會批准及授權刊發。



## 中期股息

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）不宣派截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息（二零一八年：無）。

## 管理層討論及分析

本集團主要從事(i)投資物業租賃；(ii)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；及(iii)提供貸款融資服務業務。

### 投資物業租賃

截至二零一九年九月三十日止六個月期間，本集團取得穩定回報，並錄得來自租賃位於中國及香港投資物業之租金收入約港幣15,800,000元（二零一八年：港幣16,000,000元）。

### 生產及銷售數碼化中國書法教育裝備

截至二零一九年九月三十日止六個月期間，生產及銷售數碼化中國書法教育裝備產生收益約港幣11,900,000元（二零一八年：港幣11,500,000元）。本集團已投放龐大資金研發及革新數碼化中國書法教育裝備，並於此項業務分部奠定穩固基礎。本集團預期將於下半年推出更多個性化產品，從而提升其市場領導地位及擴大市場份額。

### 貸款融資

截至二零一九年九月三十日止六個月期間，本集團之貸款融資業務取得穩定回報，錄得收益約港幣600,000元（二零一八年：港幣600,000元）。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經營此業務分部，以避免潛在信貸風險。



## 財務回顧

### 收益及業績

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約港幣28,300,000元（二零一八年：港幣28,100,000元），較去年同期增加約港幣200,000元。

於截至二零一九年九月三十日止六個月之售貨成本約為港幣7,000,000元（二零一八年：港幣6,900,000元）。

截至二零一九年九月三十日止六個月之員工福利開支約為港幣3,500,000元（二零一八年：港幣2,600,000元），相當於增加約港幣900,000元。該增加主要由於生產及銷售數碼化中國書法教育裝備聘請更多員工。

截至二零一九年九月三十日止六個月，換算以各集團實體功能貨幣以外貨幣列值之貨幣項目所產生之匯兌收益約為港幣7,000,000元（二零一八年：港幣3,800,000元）。錄得未變現收益主要由於人民幣兌美元及港幣貶值及本集團之功能貨幣於二零一八年四月一日起由港幣更改為人民幣所致。

截至二零一九年九月三十日止六個月之其他經營開支約為港幣9,100,000元（二零一八年：港幣8,800,000元），較截至二零一八年九月三十日止六個月增加約港幣300,000元。

於截至二零一九年九月三十日止六個月之融資成本約為港幣10,400,000元（二零一八年：港幣10,600,000元）。融資成本包括本公司之中介控股公司及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。

截至二零一九年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔期內溢利約為港幣3,800,000元（二零一八年：港幣1,900,000元）及每股盈利為港幣0.76仙（二零一八年：港幣0.38仙）。錄得增長主要由於匯兌收益增加，惟部份由投資物業之公平值減少約港幣2,400,000元所抵銷。



### 流動資金

於二零一九年九月三十日，本公司之總資產約為港幣715,100,000元（二零一九年三月三十一日：港幣742,800,000元），本集團之總負債約為港幣435,300,000元（二零一九年三月三十一日：港幣453,700,000元）。

因此，本公司於二零一九年九月三十日之資產淨值為港幣279,900,000元（二零一九年三月三十一日：港幣289,100,000元）。

本公司於二零一九年九月三十日之資產負債比率（即總負債與總資產之比率）為60.9%（二零一九年三月三十一日：61.1%）。本集團相信其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

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，本公司之已發行普通股數目均為499,276,680股。

### 資產抵押

於二零一九年九月三十日，本集團抵押市值港幣157,800,000元（二零一九年三月三十一日：港幣96,200,000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。於二零一九年九月三十日，本集團有未動用銀行融資港幣60,000,000元（二零一九年三月三十一日：本集團有未動用銀行融資港幣57,000,000元）。

### 外匯風險

本集團之財務報表以港幣呈列。本集團主要以港幣、人民幣及美元進行業務交易。於截至二零一九年九月三十日止六個月，人民幣兌港元及美元貶值。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人民幣外匯風險。

### 或然負債及資本承擔

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債或資本承擔。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團有69名僱員。董事及本集團僱員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，董事及本集團僱員亦獲發表現掛鈎花紅及享有其他員工福利。



## 展望

二零一九年是充滿挑戰的一年，籠罩著（其中包括）中美緊張局勢及香港社會動盪所帶來的不確定性。本集團將密切監察該等負面因素對其租賃業務之影響。

展望將來，由於中國的中學及小學學生必修中國書法教育訓練，本集團對中國書法教育相關產品之前景感到樂觀。同時，本集團正計劃於財政年度下半年推出個性化書法教育相關產品，以擴大收入來源。由於本集團之目標市場主要為中國，因此本集團預計此業務分部將不會受到中美緊張局勢或其他外部不確定性或金融市場波動之不利影響。

本集團將繼續物色及尋求有利可圖的投資機會，以擴大本集團的收入來源及加強本集團的業務前景。本公司承諾為股東帶來最大財富。



## 報告期後事項及須予披露交易之補充資料

於二零一九年十一月十五日，本公司間接全資附屬公司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」)，內容有關成立合營公司(「合營公司」)。合營公司將於中國從事經營多項業務，包括但不限於市區重建及發展、園區建設及管理、市政設施建設及管理、材料採購、股權投資及資本配置、樓宇建設、市政工程、道路建設、電力安裝及工程、環保工程及其他土木工程、諮詢及設計(須經中國地方政府批准)。

中核中原之最終實益擁有人為中國核工業集團有限公司，一家由中央政府直接管理之國有企業。

作為補充資料，中國華東之最終實益擁有人為丁軍先生(「丁先生」)。丁先生為一名於中國樓宇建築及公共設施行業擁有豐富經驗之企業家。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中核中原、中國華東及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，訂立合營協議構成本公司之須予披露交易，詳情載於本公司日期為二零一九年十一月十五日及二零一九年十一月二十六日之公佈內。

## 董事於股份之權益

於二零一九年九月三十日，本公司董事或主要行政人員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、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」）之任何權益或淡倉，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

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。購股權計劃將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499,276,680股普通股份)10%。

### 董事購入股份或債券之權利

除本報告第28頁及29頁「購股權」一節所披露者外，於截至二零一九年九月三十日止六個月期間任何時間，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，於截至二零一九年九月三十日止六個月期間，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，於二零一九年九月三十日，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二零一九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。本公司於截至二零一九年九月三十日止六個月期間已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則之守則條文。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料之變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
李雪先生	獲委任為瑞誠(中國)傳媒集團有限公司之獨立非執行董事(一家於聯交所主板上市之公司，股份代號：1640)，由二零一九年十月二十二日起生效。

除上述變動外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 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，並信納彼等於截至二零一九年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

截至二零一九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。

## 核數師、審核委員會及審閱中期報告

德勤·關黃陳方會計師行(「德勤」)已辭任本公司之核數師職務，由二零一九年十一月十九日起生效。安永會計師事務所已獲委任為本公司之新核數師，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，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月十九日及二零一九年十一月二十六日之公佈。



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。審核委員會亦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以及審閱本集團的中期報告及年報。本中期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  
邢路正

香港，二零一九年十一月二十六日

於本報告日期，執行董事為邢路正先生(主席)、姜毅先生(行政總裁)、王宜美先生及袁治先生；非執行董事為李少然先生；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