



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)



年報

2017



\* 僅供識別

## 目錄

- 2 企業資料
- 4 主席報告書
- 8 管理層討論及分析
- 14 董事之詳細履歷
- 16 董事會報告
- 23 企業管治報告
- 31 環境、社會及管治報告
- 36 獨立核數師報告
- 40 綜合損益及其他全面收益報表
- 41 綜合財務狀況報表
- 42 綜合權益變動表
- 43 綜合現金流量表
- 44 綜合財務報表附註
- 89 財務概要
- 90 主要物業附表



## 董事會

### 執行董事：

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  
袁治先生

### 獨立非執行董事：

尹德勝先生  
王殿杰先生  
趙美然女士  
李雪先生

## 審核委員會

李雪先生(主席)  
尹德勝先生  
王殿杰先生  
趙美然女士

## 薪酬委員會

王殿杰先生(主席)  
尹德勝先生  
趙美然女士  
李雪先生

## 提名委員會

邢路正先生(主席)  
尹德勝先生  
王殿杰先生  
趙美然女士  
李雪先生

## 公司秘書

陳儼良先生



# 企業資料

## 授權代表

姜毅先生  
陳鄭良先生

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 總辦事處

香港  
夏慤道18號  
海富中心1座  
26樓8室

## 主要股份登記及過戶總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 香港股份登記及過戶分處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 股份代號

香港聯交所：499

## 網站

<http://www.qingdaohi.com>

# 主席報告書





各位股東：

本人欣然提呈青島控股國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年三月三十一日止財政年度之年度報告。

儘管全球不明朗因素及中國內地經濟去槓桿化持續帶來具挑戰的營商環境，本集團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。

於財政年度，本集團認購亞洲債券基金獨立投資組合(「投資組合」)的A類股份。董事會認為認購投資組合將有助本集團透過投資組合持有金融投資，從而預期產生額外投資收入為本集團帶來經濟利益，亦將有助本集團更有效分配財務資源。

於財政年度期間收購位於香港島力寶中心的投資物業有利本集團擴闊及更多元化投資物業組合的優質資產，加強本集團的收入基礎及提升本集團的資金增值潛力。董事會認為，收購事項為本公司帶來投資良機，就中長線而言將可改善本公司的業務表現。

# 主席報告書

展望將來，經濟環境仍然充滿挑戰。在最終控股股東青島城市建設投資(集團)有限責任公司的支持下，本集團將整合現有資源且穩健推進現有業務，並尋求新投資商機以擴大收入來源及提升盈利能力，務求為股東長遠帶來最大的財富。

最後，本人謹此對全體股東、業務夥伴及往來銀行對本集團的持續支持致以衷心謝意。本人亦謹此感謝各董事、管理團隊及各員工的忠誠服務及為本集團的成功所作出的貢獻。

主席  
邢路正

二零一七年六月二十二日



# 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及提供貸款融資業務。本集團亦從事停車場管理業務，有關業務已於本財政年度終止經營。年內，本集團之收益(包括本集團之持續經營業務及已終止業務)主要來自投資物業租賃及分租位於香港的停車場車位。

### 物業租賃

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團位於香港之物業錄得租金收入約港幣2,600,000元(二零一六年：港幣2,200,000元)，佔本集團總收益(包括本集團之持續經營業務及已終止業務)之73%。租金收入增加主要由於在二零一七年一月收購完成之新物業所收取之租金。有關詳情，請參閱下文「收購物業」一節。

香港物業市場升勢持續，本集團繼續尋求優化其投資物業組合。董事相信，物業租賃將繼續為本集團帶來正面回報。

### 貸款融資

鑑於經濟環境充滿挑戰，本集團繼續審慎管理信貸風險。基於本集團在風險評估過程中考慮到面臨之信貸風險，本集團於截至二零一七年三月三十一日止財政年度並無向客戶授予任何貸款。本集團將繼續致力發展貸款融資以使其收入來源更多元化。

### 停車場管理

由於經營成本高企，停車場管理業務於多年來未能帶來整體正面溢利。截至二零一七年三月三十一日止財政年度，由於在二零一六年十月六日終止停車場管理業務，因此本集團之停車場租金收入進一步減少60%至約港幣1,000,000元(二零一六年：港幣2,500,000元)。

為維持現金流供本集團其他業務之營運，我們已於二零一六年十月終止停車場管理業務。

### 展望

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。市場上瀰漫著人民幣貶值、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。

本公司承諾為股東帶來最大財富。本集團繼續尋求投資機會，並配合本集團之投資策略重點發展高收益項目。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 收益及業績

截至二零一七年三月三十一日止財政年度期間，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）約港幣3,600,000元（二零一六年：港幣4,700,000元）及來自本集團之持續經營業務及已終止業務之溢利約港幣5,800,000元（二零一六年：虧損港幣11,500,000元）。年度業績轉虧為盈主要歸因於本集團投資物業之公平值收益港幣9,600,000元（二零一六年：公平值減少港幣5,700,000元）。

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團之收益（包括本集團之持續經營業務及已終止業務）主要來自物業租賃之租金收入及停車場管理。本集團錄得來自物業租賃之收益約港幣1,000,000元（二零一六年：港幣300,000元）及來自停車場管理之虧損約港幣200,000元（二零一六年：港幣400,000元）。本集團日後將在合適時機積極使其業務分類更多元化，為本集團之持續發展加強收入來源。

於回顧年度之僱員福利開支（包括本集團之持續經營業務及已終止業務）約為港幣2,000,000元（二零一六年：港幣4,600,000元），較去年同期減少57%，錄得減少主要由於董事酬金減少約港幣1,900,000元。

截至二零一七年三月三十一日止年度之每股溢利（包括本集團之持續經營業務及已終止業務）為港幣1.15仙（二零一六年：每股虧損港幣2.30仙）。

### 股息

董事會不建議就截至二零一七年三月三十一日止年度派發任何股息（二零一六年：無）。

### 流動資金及財務資源

於二零一七年三月三十一日，本集團總資產約為港幣254,700,000元（二零一六年：港幣247,000,000元），本集團總負債約為港幣4,800,000元（二零一六年：港幣2,600,000元）。因此，本集團於二零一七年三月三十一日之資產淨值約為港幣249,900,000元（二零一六年：港幣244,400,000元），本集團於二零一七年三月三十一日之資產負債比率（即總負債與總資產之比率）為1.9%（二零一六年：1.1%），表示本集團流動資金穩健。截至二零一七年三月三十一日止財政年度期間，本集團認購若干股份及收購一項物業（詳情請參閱「收購物業」及「認購股份」章節），本集團仍擁有充裕之現金，當中包括於二零一七年三月三十一日之銀行結餘及現金及短期存款約港幣64,000,000元（二零一六年：港幣127,600,000元），本集團相信其充裕現金資源可使其履行承諾及應付現時營運資金需要。

## 資本架構

於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日，本公司之已發行普通股數目為499,276,680股。

## 資產抵押

於二零一七年三月三十一日，本集團抵押市值港幣87,800,000元(二零一六年：港幣82,600,000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擔保。於二零一七年三月三十一日，本集團有未動用銀行融資港幣57,000,000元(二零一六年：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。

## 或然負債及資本承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債或資本承擔。

## 重大收購

### 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。

於年內，本集團已就投資於投資組合收取投資收入合共港幣500,000元。

於二零一七年三月三十一日，投資組合之市值約為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。

### 收購物業

於二零一六年十一月十一日，本公司之間接全資附屬公司皇置投資有限公司(作為買方)與豐捷投資有限公司(作為賣方)(獨立第三方)訂立臨時協議，以收購位於香港金鐘道89號力寶中心2座18樓1805室之辦公室物業(「該物業」)，總代價為港幣44,400,000元(「收購事項」)。該物業已租予一名獨立第三方，租期直至二零一八年十一月十五日為止。收購事項已於二零一七年一月十一日完成。

進行收購事項有利本集團擴闊及更多元化投資物業組合之優質資產，加強本集團之收入基礎及提升本集團之資本增值潛力。董事會認為，收購事項為本公司帶來投資良機，就中長線而言將可改善本公司之業務表現。

有關收購事項之詳情載於本公司日期為二零一六年十一月十一日之公佈。

# 管理層討論及分析

## 其他業務活動

### 代理及顧問服務協議

於二零一七年三月六日，意柏（作為服務供應商）與聯信國際有限公司（「聯信」）（作為接受服務方）訂立代理及顧問服務協議（「該協議」），內容有關意柏向聯信提供代理及顧問服務。意柏將提供代理及顧問服務，當中包括(i)就聯信之融資提供代理及顧問服務；(ii)協助聯信編製相關貸款申請文件予潛在貸款人；及(iii)就潛在貸款人對聯信之背景、財務狀況、市場信譽及還款能力進行貸款申請評估提供有關聯信之資料（統稱「代理及顧問服務」）。由二零一七年三月六日起至二零一八年三月五日止十二個月期間，聯信將提供最少一次成功之融資服務，而該融資金額將不能低於9,000,000美元。倘意柏未能協助聯信取得有關貸款，服務費將於該協議屆滿日期後三個營業日內全數退還予聯信。意柏已向聯信收取服務費140,000美元（相當於約港幣1,000,000元）。

董事會認為，由於本集團可透過提供代理及顧問服務產生之收入提升其盈利能力，該協議將對本集團有利。

有關該協議之詳情已載於本公司日期為二零一七年三月六日之公佈內。

### 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。於二零一七年三月三十一日，本集團有合共11名全職僱員（二零一六年：11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。

### 執行董事

邢路正先生(「邢先生」)，現年53歲，於二零一四年九月十日獲委任為副主席兼執行董事。於二零一五年十一月二十六日，彼獲委任為董事會主席及提名委員會主席，並已辭任董事會副主席職務。邢先生在金融投資及企業管理方面積逾21年經驗。邢先生曾任中國光大銀行青島分行市北支行行長、青島華通國有資本運營(集團)有限責任公司副總經理及總會計師。彼現任青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投」)之董事長。彼亦為華青發展(控股)集團有限公司(「華青控股」)及華青國際(控股)有限公司(「華青國際」)之董事。本公司之控股股東華青國際為華青控股之全資附屬公司，而華青控股則由青島城投全資擁有。

陳明東先生(「陳先生」)，現年48歲，於二零一五年十一月二十六日獲委任為副主席兼執行董事。陳先生為中國註冊會計師協會非執業會員，彼現任青島城投之董事兼總經理。陳先生曾任青島市財政局副局長，彼在政府投融資及企業管理方面積逾20年經驗。

姜毅先生(「姜先生」)，現年45歲，於二零一四年九月二十七日獲委任為非執行董事。姜先生於二零一五年十一月二十六日由非執行董事調任為執行董事。彼於二零一五年十二月十四日獲委任為行政總裁。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。姜先生於中國海洋大學管理學院會計學專業畢業，並擁有管理學博士學位。彼現為青島城投之總會計師。彼現亦為華青控股及華青國際之董事。

王宜美先生(「王先生」)，現年38歲，於二零一五年十一月二十六日獲委任為執行董事。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。王先生現任青島城投集團香港公司總經理。彼亦為華青控股及華青國際董事。本公司之控股股東華青國際為華青控股之全資附屬公司，而華青控股則由青島城投全資擁有。王先生畢業於中國海洋大學工商管理專業，獲碩士學位。彼先後從事行政管理、證券及投資等，具有豐富的實踐經驗。

袁治先生(「袁先生」)，現年40歲，於二零一五年十一月二十六日獲委任為執行董事。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。袁先生於中國海洋大學經濟學院國民經濟學專業畢業，獲得經濟學碩士學位，擁有15年證券市場投資經驗。彼現任職於青島城投之全資子公司青島城鄉社區建設融資擔保公司。

## 董事之詳細履歷

### 獨立非執行董事

尹德勝先生（「尹先生」），現年75歲，於二零一四年九月二十七日獲委任為獨立非執行董事。尹先生亦為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會之成員。彼於二零零八年至二零零九年出任香港中華廠商聯合會會長。彼現為香港中華廠商聯合會永遠名譽會長、香港品牌發展局創局主席、青島市政協常委及香港青島總會創會會長。尹先生積極服務社會，曾歷任包括貿易諮詢委員會委員、香港生產力促進局理事、香港勞工顧問委員會委員、香港特別行政區政府（「香港特區政府」）中央政策組成員、香港貿易發展局理事以及創新科技署委員等職務。彼於二零零三年獲香港特區政府頒發銅紫荊星章、二零零七年獲委任為太平紳士及二零零九年獲香港特區政府頒發銀紫荊星章。

王殿杰先生（「王先生」），現年61歲，於二零一四年九月二十七日獲委任為獨立非執行董事。王先生亦為薪酬委員會之主席及提名委員會及審核委員會之成員。王先生曾任職於交通部直屬經營之青島遠洋運輸公司，現為祥龍（集團）國際有限公司董事長，並兼任香港山東商會會長、山東省僑商協會副會長、山東省海外聯誼會副會長及山東省政協常委。

趙美然女士（「趙女士」），現年41歲，於二零一四年九月二十七日獲委任為獨立非執行董事。趙女士亦為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會之成員。趙女士為青島企業家，從事商貿及物流等行業，在企業管理方面具有豐富經驗。趙女士畢業於上海大學，現為青島金諾拍賣行董事長、青島誠琨商貿有限公司董事長及美國洛杉磯旅遊假期有限公司總經理。趙女士於二零一零年至今擔任青島市紅十字會微塵基金常務理事。

李雪先生（「李先生」），現年52歲，於二零一四年九月二十七日獲委任為獨立非執行董事。李先生亦為審核委員會之主席及提名委員會及薪酬委員會之成員。李先生擁有經濟學碩士資格，長期從事審計理論和實務研究工作，在審計基本理論、環境審計理論等方面取得了較豐富的研究成果。彼現為中國海洋大學管理學院會計學系教授及碩士生導師，並擔任中國海洋大學管理學院審計與管理諮詢研究所所長兼任青島理工大學琴島學院會計系主任。李先生亦為中國會計學會理事、中國審計學會會員及中國註冊會計師協會會員。



董事會提呈其截至二零一七年三月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司作為投資控股公司行事，並提供企業管理服務。其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註30。

## 業績及撥款

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之業績載於本年報第40頁之綜合損益及其他全面收益報表。

董事不建議支付截至二零一七年三月三十一日止年度之任何末期股息(二零一六年：無)。

## 業務回顧

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的業務回顧已於本年報之管理層討論及分析闡述。

## 五年財務概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產及負債概要載於本年報第89頁。

## 儲備

本集團及本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之儲備變動詳情，分別載於本年報第42頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註29。

## 物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註13。

## 投資物業

本集團之投資物業於二零一七年三月三十一日重估，得出之重估收益約為港幣9,600,000元(二零一六年：虧損港幣5,700,000元)。

本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

## 股本

有關本公司股本於截至二零一七年三月三十一日止年度期間之詳情載於綜合財務報表附註22。

## 主要物業

本集團主要物業之詳情載於本年報第90頁。

# 董事會報告

## 董事

於年內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

### 執行董事：

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  
袁治先生

### 非執行董事：

張鎮安先生(於二零一六年六月二十一日辭任)

### 獨立非執行董事：

尹德勝先生  
王殿杰先生  
趙美然女士  
李雪先生

由於張鎮安先生擬分配更多時間進行個人事務，因此已辭任本公司非執行董事職務。

根據本公司之公司細則第87(1)條，姜毅先生、王殿杰先生及趙美然女士將於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。

於本報告日期，本公司附屬公司董事會之在任董事如下：

姜毅先生  
王宜美先生  
袁治先生

## 董事服務合約

執行董事邢路正先生已與本公司訂立服務協議，自二零一四年九月十日起計指定為期三年，可由任何一方發出三個月之書面通知或以支付代通知金終止有關合約。

於二零一四年九月二十七日，姜毅先生獲委任為非執行董事，並已與本公司簽訂委任函，指定任期由二零一四年九月二十七日起計為期三年。於二零一五年十一月二十六日，姜毅先生調任為執行董事，並已與本公司訂立服務合約，指定任期由二零一五年十一月二十六日起計為期三年，且可由任何一方發出三個月之書面通知或以支付代通知金終止有關合約。

執行董事陳明東先生、王宜美先生及袁治先生已與本公司訂立服務合約，指定任期由二零一五年十一月二十六日起計為期三年，且可由任何一方發出三個月之書面通知或以支付代通知金終止有關合約。

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各自與本公司簽訂指定為期三年之委任函，自二零一四年九月二十七日起生效。

除上文所披露者外，擬在應屆本公司股東週年大會重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不作補償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

## 關連人士交易及董事於合約之權益

除向董事支付的酬金(構成獲豁免關連交易)外，本公司概無於財務報表披露之其他關連人士交易須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)之規定披露為關連交易。

概無任何本公司或其任何附屬公司參與訂立，於年底或年內任何時間仍屬有效，且董事於當中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

本公司確認其已遵守上市規則之披露規定。

## 管理合約

截至二零一七年三月三十一日止年度，並無訂立或存在與本集團業務全部或任何重大部分有關之管理及行政合約。

## 董事於股份之權益

於二零一七年三月三十一日，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地採納於二零一三年八月二十七日生效之購股權計劃(「購股權計劃」)。

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

## 董事會報告

- (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股份總數不得超過本公司於二零一三年八月二十二日已發行股份之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。購股權可於提呈購股權日期起至由董事會決定及通知之日期(倘董事會並無作任何決定，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，惟不會低於下列最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)本公司股份緊接授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

自採納購股權計劃以來及於二零一七年三月三十一日概無根據購股權計劃授出購股權。於報告日期，根據購股權計劃可發行可認購49,927,668股本公司股份(相當於本公司已發行股份總數(即499,276,680股股份)之10%)之購股權。

### 董事購入股份或債券之權利

於年內任何時間，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。

於年內，董事概無獲授或行使購股權。

除上文所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，可讓本公司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，董事或彼等之配偶或18歲以下之子女於年內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。

## 主要股東權益

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，於二零一七年三月三十一日，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三月三十一日之已發行股份總數5%或以上權益。

## 主要客戶及供應商

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團五大客戶應佔之收益合共佔本集團總收益(包括本集團之持續經營業務及已終止業務)約73%，而最大客戶應佔之收益則佔總營業額(包括本集團之持續經營業務及已終止業務)約60%。本集團與五大客戶一直保持良好的業務關係。

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度無採購貿易貨品，故截至二零一七年三月三十一日止年度無主要產品供應商。

本公司董事、彼等之聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股份總數5%以上之任何股東概無擁有本集團五大客戶之任何權益。

# 董事會報告

## 與僱員之關係

本集團僱員為本集團之最重要資產及持份者之一，彼等之貢獻及支持一直為本集團帶來重要價值。本集團根據行業標準及僱員之個別表現定期檢討補償及福利政策，並提供其他額外福利、強制性公積金及購股權以挽留忠誠僱員，旨在組成一支專業的員工及管理團隊，為公司達致不同層面的成功。

## 主要風險及不確定性

主要財務風險載於綜合財務報表附註24。

## 環境政策及成效

有關本公司環境政策及成效討論之詳情載於本年報「環境、社會及管治報告」一節內。

## 股票掛鈎協議

除本年報第18頁「購股權」一節所披露者外，截至二零一七年三月三十一日止年度期間，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 許可彌償規定

根據本公司之公司細則，就董事、秘書及其他高級職員以及本公司當時之各核數師於各自之辦公室或其他相關地點就履行職務所作出、發生、忽略或相關之任何行為而將可能招致或蒙受之任何訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，彼等有權從本公司之資產及溢利中獲得彌償及補償。

本公司已就本公司董事及其他高級職員可能招致之訴訟辯護而引致之所有相關損失及責任安排投保。

## 遵守法律及法規

截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司概不知悉任何因未有遵守任何相關法律及法規而對本公司產生重大影響之情況。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

## 先買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關先買權之條文，即並無規定本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股份。

## 企業管治

有關本公司之企業管治原則及常規之詳情載於本年報第23至30頁。

## 充足公眾持股量

根據本公司所獲公開資料及據董事所知，本公司股份於截至二零一七年三月三十一日止年度內及截至本年報日期一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

## 退休福利計劃

本集團為其僱員設立強制性公積金計劃。有關公積金計劃詳情載於綜合財務報表附註26。

## 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條發出之年度獨立身分確認，並認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 審核委員會

本公司審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表，並與本公司管理層討論審核、內部監控、風險管理制度及財務申報事宜。有關本公司審核委員會組成之資料載於本年報第23至30頁之企業管治報告。

## 核數師

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。

本公司將於股東週年大會提呈一項決議案，以重新委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

代表董事會簽署

執行董事兼行政總裁  
姜毅

二零一七年六月二十二日

# 企業管治報告

董事會肩負為本公司股東創造價值及帶來最大回報，同時履行企業責任之使命。因此，本公司矢志提升及保持平衡兼優良之企業管治。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司已實施企業管治常規，以遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企管守則」）之所有規定，惟於本報告稍後章節詳述之若干不符合情況除外。

## 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的標準守則，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，並信納彼等於截至二零一七年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

## 董事會

董事會須向股東負責，而全體董事則共同負責制訂本集團之業務策略方針、設定管理目標、監察其表現及評估管理策略之效益。

### 董事

目前，董事會由九名董事組成，包括五名執行董事及四名獨立非執行董事。各董事之詳細履歷載於本年報第14至15頁。董事會的組合甚為均衡，每名董事均具備與本集團業務營運及發展有關之豐富知識、經驗及／或專長。全體董事均知悉彼等對股東須共同及個別承擔的責任，且一直審慎、有技巧及勤勉盡責地履行彼等的職責，因而對本集團的業績作出寶貴貢獻。

本公司主席及行政總裁之職位由不同人士擔任，以確保權力及職權平衡。截至二零一七年三月三十一日止年度，邢路正先生為本公司主席及姜毅先生為本公司行政總裁。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條內有關委任至少三名獨立非執行董事（其中最少一名獨立非執行董事須具備適當專業會計資格或相關財務管理專長）之規定。董事會已接獲各獨立非執行董事之年度獨立身分確認書，並認為全體獨立非執行董事就上市規則第3.13條所載指引而言均屬獨立。

董事會各成員之間並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。



## 董事會的職責

董事會定期按照各營運部門議定的目標及財務預算，檢討各營運部門的表現，並且行使多項保留權力，包括但不限於：

- 制訂長期策略；
- 設定管理目標；
- 批准公佈，包括中期及年度財務報表；
- 制訂股息及其他重要政策；
- 批准重大借貸及庫務政策；及
- 評估及進行主要收購、出售事項、成立合營企業及進行資本交易。

董事負責編製本公司各財政年度的財務報表，並確保該等財務報表真實及公平反映本集團於該段期間的事務狀況、業績及現金流量。董事亦負責確保時刻妥善備存能準確反映本集團財務狀況的會計記錄。

全體董事可全面取得本集團之準確、相關及最新資料，且可於彼等認為需要時取得獨立專業意見。

## 董事之持續專業發展

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司向董事提供本集團業務表現之定期更新。董事獲得有關出任董事之職責以及本集團之操守、業務活動及發展的最新資料。每名董事均清楚其根據上市規則及相關法定規定應負之職責及責任。董事應參與適當之持續專業發展，以增進及重溫彼等之知識及技能，確保彼等對董事會作出知情恰當的貢獻。

截至二零一七年三月三十一日止年度，已向董事提供相關資料，包括有關規例之最新消息，以供彼等參考及研究。

# 企業管治報告

根據董事所提供記錄，董事已接受之培訓概述如下：

董事	有關企業管治、規例發展及其他相關主題的培訓／閱讀材料
<b>執行董事</b>	
邢路正	✓
姜毅	✓
陳明東	✓
王宜美	✓
袁治	✓
<b>非執行董事</b>	
張鎮安 (於二零一六年六月二十一日辭任)	—
<b>獨立非執行董事</b>	
尹德勝	✓
王殿杰	✓
趙美然	✓
李雪	✓

## 董事會會議

董事會會議議程之事項經諮詢董事後釐定，而董事均可取得意見及服務，以確保遵守董事會會議程序以及所有適用規則及規例。各定期會議召開前須發出最少14日正式通知。就特別會議方面，則發出合理通知。截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司曾舉行六次董事會會議。除常規董事會會議外，本公司主席會於本公司執行董事避席之情況下與本公司獨立非執行董事會面。

## 審核委員會

截至二零一七年三月三十一日止年度期間，審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即尹德勝先生、王殿杰先生、趙美然女士及李雪先生（審核委員會主席）。具有上市規則規定之合適專業資格及經驗的李雪先生為審核委員會主席。

審核委員會負責審閱本集團的財務資料、監管本集團的財務申報及風險管理制度及內部監控程序、就委任、續聘及／或罷免外聘核數師向董事會提供建議，其中包括批准外聘核數師的酬金及聘用條款。

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，以及監督本集團的審核及財務申報程序及風險管理及內部監控制度，包括審閱本集團的中期及年度報告。

審核委員會於截至二零一七年三月三十一日止年度曾舉行兩次會議。截至二零一七年三月三十一日止年度，審核委員會已聯同外聘核數師審閱截至二零一六年三月三十一日止年度之全年業績及截至二零一六年九月三十日止六個月未經審核之中期業績，其後方推薦董事會批准該等業績。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零一二年三月二十九日成立。截至二零一七年三月三十一日止年度期間，薪酬委員會由四名獨立非執行董事組成，即尹德勝先生、王殿杰先生（薪酬委員會主席）、趙美然女士及李雪先生。截至二零一七年三月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議。

薪酬委員會之職責包括：

- (a) 就本公司全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構，以及設立正規而具透明度之薪酬政策制訂程序，向董事會提出建議；
- (b) 因應董事會所訂企業方針及目標而審閱及批准管理層之薪酬建議；
- (c) 向董事會建議個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇，包括實物福利、退休金權利及賠償金額（如喪失或終止職務或委任之任何賠償）；
- (d) 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議；
- (e) 考慮可資比較公司支付之薪酬、須付出之時間及職責，以及本集團內職位之僱用條件；
- (f) 審閱及批准就喪失或終止職務或委任向執行董事及高級管理層支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；而倘未能與合約條款一致，則須確保賠償公平及不致過多；
- (g) 審閱及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；而倘未能與合約條款一致，則須確保賠償合理適當；及
- (h) 確保董事或彼等任何聯繫人不得參與釐定本身之薪酬。

# 企業管治報告

## 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十九日成立。截至二零一七年三月三十一日止年度期間，提名委員會由一名執行董事邢路正先生(提名委員會主席)及四名獨立非執行董事(即提名委員會成員尹德勝先生、王殿杰先生、趙美然女士及李雪先生)組成。截至二零一七年三月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議。

提名委員會之職責包括：

- (a) 至少每年檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- (b) 物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議；
- (c) 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- (d) 就委任或重新委任董事以及董事(尤其是主席及主要行政人員)繼任計劃之有關事宜向董事會提出建議。

提名委員會設有一項關於董事會成員多元化之政策(「該政策」)。根據該政策，於檢討董事會成員多元化時，董事會將考慮(包括但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資等因素。提名委員會會物色具備合適資格、預期可為董事會運作帶來正面貢獻以及符合該政策所述準則之新董事，並推薦予董事會或股東，以批准有關人選填補董事會空缺或將其委任為額外董事。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之書面職權範圍載於聯交所網站：<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站：<http://www.qingdaohi.com>。

# 企業管治報告

截至二零一七年三月三十一日止年度，各董事出席董事會會議、董事會委員會會議及於二零一六年九月八日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）的詳情分別載於下表：

董事會成員	出席／合資格出席會議次數				
	董事會會議	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
<b>執行董事</b>					
邢路正	6/6	不適用	不適用	1/1	0/1
姜毅	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
陳明東	5/6	不適用	不適用	不適用	0/1
王宜美	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
袁治	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
張鎮安(於二零一六年六月二十一日辭任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>					
尹德勝	6/6	2/2	1/1	1/1	0/1
王殿杰	6/6	2/2	1/1	1/1	0/1
趙美然	6/6	1/2	1/1	1/1	0/1
李雪	6/6	2/2	1/1	1/1	1/1

## 企業管治職能

董事會負責履行下文所載之企業管治職責：

- (a) 制定及審閱本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 審閱及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 審閱及監察本公司政策及常規遵從法例及監管規定之情況；
- (d) 制定、審閱及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 審閱本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告之披露。

## 董事及高級人員之責任保險及彌償

為彌償本公司董事及高級人員因執行及履行職責所產生或與此有關之所有成本、費用、損失、開支及負債，本公司已就此安排投保。

# 企業管治報告

## 公司秘書

本公司將公司秘書職能外判予外部服務公司。截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司之主要公司聯絡人為執行董事姜毅先生。

根據上市規則第3.29條，由外聘服務供應商委派之公司秘書陳鄭良先生已確認於截至二零一七年三月三十一日止年度曾接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東之權利

倘要求召開股東特別大會，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司實繳股本不少於十分之一之股東，有權隨時向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理書面要求內指定之任何事務，而該等會議須於有關要求發出後兩個月內舉行。倘董事會未能於接獲有關要求後二十一日內召開會議，發出要求者可按照一九八一年百慕達公司法第74(3)條之規定自行召開會議。詳情請參閱本公司之公司細則。

股東可隨時以書面方式經以下渠道向董事會提出查詢及關注事項：

董事會  
青島控股國際有限公司  
香港夏懿道18號  
海富中心1座26樓8室  
電郵：info@qingdaohi.com

股東亦可於本公司股東大會向董事會直接提問。

## 本公司組織章程文件之變動

截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無重大變動。

## 偏離企業管治常規守則

本公司一直遵守企管守則，惟下述偏離情況除外。

企管守則之守則條文A.1.3條規定應就常規董事會會議發出最少14日之通知，讓全體董事有機會出席。截至二零一七年三月三十一日止年度期間，為使本公司董事能夠及時反應及就本集團之投資機會及內部事宜作出迅速的決策程序，若干董事會會議之通知期少於14日。董事會日後將竭盡所能符合企管守則之守則條文A.1.3條之規定。

企管守則之守則條文A.6.5條規定，全體董事均須進行持續專業發展，以增進並更新其知識及技能，並須向發行人提交彼等所接受培訓之記錄。有關規定旨在確保各董事在知情情況下董事會作出切合需要的貢獻。截至本公佈日期，全體董事已出席培訓課程或閱覽有關企業管治及規例之資料，藉以參與持續專業發展。前非執行董事張鎮安先生並無向本公司提供培訓記錄。

企管守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。截至二零一七年三月三十一日止年度之本公司主席邢路正先生因其他業務事項未能出席本公司於二零一六年九月八日舉行之股東週年大會。

董事會將繼續不時檢討本公司的企業管治狀況，並將於適當時間為遵守企管守則而作出任何必需變動。

## 外聘核數師

截至二零一七年三月三十一日止年度，外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行就提供之審核服務及非審核服務收取酬金分別約港幣510,000元及港幣247,000元。後者包括稅務服務、審閱初步公佈及審閱未經審核中期業績。審核費用總額已獲董事會及審核委員會批准。

審核委員會已建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，並已獲董事會同意，惟有關委任須待股東在應屆股東週年大會上批准後方可作實。

## 財務報告

董事瞭解彼等須負責編製本集團之綜合財務報表。董事之職責為監督各財政期間綜合財務報表之編製情況，以真實公平反映本集團事務狀況以及該期間之業績及現金流量。董事須確保本集團之綜合財務報表遵循法律規定及適用會計準則，有關調整及估算均審慎、公平及合理地作出，且綜合財務報表乃按持續經營基準編製。董事亦明瞭須及時刊發本集團之綜合財務報表。

獨立核數師就其對本集團綜合財務報表之申報責任作出之聲明載於本年報第36及39頁之獨立核數師報告內。

## 風險管理及內部監控

董事會知悉其有責任確保本公司維持穩健有效的風險管理及內部監控制度。本集團內部監控制度的設計及設立旨在確保保障資產不會在未經許可下使用或處置、依從及遵守相關規則及法規、根據相關會計準則及監管申報規定備存可靠的財務及會計記錄，以及適當地識別及管理可能影響本集團表現的主要風險。本集團內部監控的審核涵蓋主要財務、營運及合規監控及風險管理職能。內部監控制度僅可合理而非絕對保證並無重大失實陳述或損失，其訂立旨在管理而非杜絕未能實現業務目標的風險。

本集團的風險管理框架包括風險識別、風險評估、風險處理以及控制及檢討有關措施的成效。風險管理框架乃按三級風險管理法的指引進行。於第一道防線，業務單位負責識別、評估及監察與各項業務或交易有關的風險。作為第二道防線，管理層界定規則組合及模型、提供技術支援、開發新制度及監督組合管理，並確保風險處於可接受範圍之內及第一道防線為有效。作為最後一道防線，本公司審核委員會在外聘專業顧問（其每年為本集團進行內部審核工作）的專業建議及意見下透過持續檢查及監控確保第一道防線及第二道防線有效運作。

除了由外聘專業顧問所進行的風險管理及內部監控檢討外，外聘核數師亦評估若干主要風險管理及內部監控是否足夠有效，作為其法定審計的一部分。在適當情況下，會採納外聘核數師的建議，並提升風險管理及內部監控。

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

本報告乃青島控股國際有限公司(連同其附屬公司統稱「本集團」)於香港首次編製及刊發之環境、社會及管治(「ESG」)報告。本集團將於本報告中闡述及強調本集團於業務營運中對環境及社會作出之努力及表現。

## 本報告的範圍及報告期

本集團的主要業務為投資物業的租賃及提供貸款融資。本集團的業務營運主要於香港進行，其客戶主要為承租本集團物業的租客。於報告期間並無積極進行貸款融資業務。除另有說明者外，本ESG報告的內容涵蓋二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日止期間。

## ESG的願景及使命

本集團著重保護環境，並且高瞻遠矚，致力將ESG因素納入其業務營運中。本集團於作出決策過程中，會認真考慮對持份者有利及減低長遠風險的環境因素。因此，業務得以持續發展及取得溢利，為投資者及股東提供穩健及長遠的回報。

## 持份者的參與

持份者的期望、需要及回饋對本集團未來的發展至關重要。本集團積極與持份者建立關係、溝通及交流，確保維持持久及長遠的關係基礎。於報告期內通過持份者參與活動，本集團可透過直接及透明的方式與持份者交流集團發展情況，並同時瞭解彼等的意見及期望。

## (A) 環保表現

本集團主要從事投資業務，有關業務並不涉及國家法例法規所監管任何類別生產相關空氣、水及土地污染。本集團的總辦事處位於香港，於當中進行銷售、人力資源及行政活動，佔地87.6平方米。於報告期間，本集團已根據香港適用環保法例及法規符合所需環保規定。

### (i) 排放、自然資源的使用及廢棄物產生

為了於本ESG報告中提供有意義的資訊，本集團披露其營運所產生的碳排放量。碳排放量是指溫室氣體(「GHG」)的直接和間接排放總量，並以二氧化碳(「CO<sub>2</sub>」)的排放量作當量表示。

本集團營運中的排放主要來自總辦事處進行行政工作所使用的電力、用水及紙張。此外，本集團於報告期間並無產生有害廢棄物。



## 溫室氣體排放

於報告期內，本集團的營運排放3.21噸二氧化碳當量（「tCO<sub>2</sub>-eq」）GHG（主要為二氧化碳、甲烷和一氧化氮）。就總營運面積87.6平方米而言，能源使用所產生的每年總排放密度為每平方米0.059 tCO<sub>2</sub>-eq。

範圍	排放來源	GHG* 排放量 (以tCO <sub>2</sub> -eq計)	按範圍劃分的GHG* 排放量 (以tCO <sub>2</sub> -eq計)	分配率
1	固定源	不適用	不適用	不適用
	移動源	不適用		
	製冷劑	不適用		
2	購買的電力	2.80	2.80	87.13%
	購買的能源	不適用		
3	廢紙處理	0.41	0.41	12.87%
	清水處理	0.00		
	污水處理	0.00		
	<b>GHG*總排放量</b>		<b>3.21</b>	<b>100%</b>

\* GHG乃根據環保署及機電工程署聯合出版的「香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的審計和報告指引」計算。

GHG總排放量超過87%來自範圍2的排放：間接電力消耗，2.80 tCO<sub>2</sub>-eq的GHG排放量來自總辦事處的電器包括照明裝置、空調及辦公室設備的電力消耗。

範圍3的GHG排放包括使用清水及污水處理，以及廢紙處理產生的甲烷排放。本報告並無包括於香港因使用清水及污水處理所產生的GHG排放，而於報告期間的紙張使用主要來自辦公室的普通用紙。已使用的合共86.1公斤紙張相當於產生0.41 tCO<sub>2</sub>-eq的GHG排放。集團正實踐紙張循環再用及回收，惟於報告期內並無計入回收總量，因此並無報告相關的GHG減除。

GHG乃根據環保署及機電工程署聯合出版的「香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的審計和報告指引」計算。

# 環境、社會及管治報告

## (ii) 自然資源的使用

本集團營運中使用電力、水及紙張產品，並無產生有害廢棄物，然而，於報告期間透過使用紙張產品產生無害廢棄物。

### 電力

本集團的總用電量為3,586.00千瓦時(「kWh」)，能源密度為每平方米40.93kWh。本集團明白節約能源的重要性，因此會關掉不使用區域的照明及空調以及不使用的設備。

### 水

由於耗水量計入大廈管理費內，而大廈管理處並無提供用量數據，因此於報告期內並無計入總辦事處的總耗水量。然而，由於水是地球上最寶貴的自然資源，本集團一直珍惜用水。

## (iii) 環境及廢棄物的產生

### 使用紙張及廢棄物的產生

本集團營運中所產生的無害廢棄物包括辦公室用紙及辦公室的其他固體廢物。誠如上一節所討論，於報告期內共使用了86.1公斤紙張。集團已實踐雙面列印以減少耗紙量，而大廈管理處亦會回收部份廢紙，惟目前並無一套有系統的廢紙回收計劃，對所回收的數量未能計算及監測。為減少堆填區處理的廢紙，集團將實施一套有系統的回收計劃，以提升回效益及減少日後產生的廢棄物。

### 綠色建築、綠色辦公室

隨著環保意識日益提高，香港多幢樓宇已實施綠色建築、綠色辦公室概念。由於本集團之主要業務為租賃物業，其將採取及設立更有系統的環保政策收集GHG排放數據，以符合樓宇建築材料或廢物管理的碳排放量披露。此外，為符合綠色建築認證的室內空氣質素(「IAQ」)測試，監測物業室內環境可能產生的空氣排放亦非常重要。例如，使用低／零揮發性的有機化合物(「VOC」)油漆、無甲醛傢俱或無氬氣石材將會影響室內環境的IAQ。本集團將考慮制定指引，要求對租賃物業的IAQ實施更有系統的計劃及監察。

## (B) 社會績效

### (i) 僱傭

於二零一七年三月三十一日，本集團僱用合共11名(二零一六年：11名)僱員。本集團明白人力資源乃其最寶貴的資產，提供具競爭力及和諧的工作環境可加強僱員的歸屬感。僱員及董事的薪酬乃根據彼等的學歷、行業經驗、工作表現、現時行業慣例及當前市況，按照有關勞工法例及法規而釐定。除基本薪金待遇，例如遣散費、強制性公積金、員工補償保險、醫療保險、年假及病假外，亦提供額外酬金及福利，例如績效花紅及其他福利待遇。

### (ii) 僱員健康及工作安全

本集團關心僱員福祉和工作安全，並已遵守香港法例第509章「職業安全及健康條例」和香港法例第282章「員工補償條例」的規定。本集團已就僱員健康及安全程序制定及傳達具體說明和指引，為僱員保持健康和安全的環境。管理層亦負責僱員的整體健康和安全的成效，確保工作安全。於報告期間，本集團並無發生勞動爭議事故、勞資糾紛、訴訟、索賠、行政訴訟或有關針對本集團勞資糾紛的仲裁。

職業健康和安資料	
因工作關係而死亡	0
因工傷而休假>3日	0
因工傷而休假<3日	0
因工傷損失工作日數	0
工傷率	0

### (iii) 僱員發展和培訓

本集團鼓勵僱員終身學習，並為僱員提供培訓以提升表現，促進個人發展。本集團人力資源管理的目標是透過良好績效考核制度及適當獎賞，獎勵及表揚表現突出的員工。本集團將根據績效評核、資歷、經驗、職位及年資每年檢討薪金及薪酬。

### (iv) 勞工準則

在就業管理方面，本集團遵守香港法例第57章「僱傭條例」，於業務營運中並無雇用童工或強制勞工。招聘程序嚴格遵守本集團的人力資源管理指引，採用工作申請表格收集求職者的個人、教育及就業資料，並對所有就業相關的所需資料進行核實，根據工作要求及候選人對健康及可持續發展工作的期望聘用合適及正確的候選人。

## 環境、社會及管治報告

### (v) 平等機會

本集團在招聘、培訓和發展、工作晉升、薪酬及福利方面為僱員提供平等機會。僱員不會因性別、種族、宗教、年齡、婚姻狀況、懷孕或適用法例所禁止的任何其他歧視，而受到歧視或剝削。

### (vi) 供應鏈管理

#### 採購政策

本集團的採購政策是確保產品和服務是以誠實、具競爭力、公平和透明的方式採購，以提供物有所值的服務。本集團根據產品和服務供應商的聲譽、財務可靠性、產品質素、價格穩定性及市場接受程度等因素進行評估。採購供應一般由行政部門執行，而認可供應商名單會定期更新及傳達予僱員。

### (vii) 資料保障政策

就董事所深知，本集團一直遵守香港個人資料(私隱)條例。本公司的電腦和伺服器均受到登入密碼所保護，僱員有責任確保資料獲妥善和安全地收集、儲存和處理，並須承擔不當使用的風險。本集團嚴格遵守資料收集、披露、使用、保留和儲存的規定以確保資料的完整性和安全性。

### (viii) 反貪污和反欺詐

為促進良好企業慣例的最高標準、支持誠信和問責的價值及以誠實透明的方式進行業務，本集團的公司秘書確保已遵守有關貪污、欺詐活動、利益衝突、違規行為和不道德行為的所有適用規則及規例。董事會會議記錄由公司秘書保存，並可於合理通知情況下隨時查閱。

### (ix) 社區投資

儘管本集團於報告期間並無參與任何慈善或社區活動，其承諾所進行的業務不會對持份者，尤其是其僱員及社區成員造成重大環境及社會影響。本集團將尋求機會於日後參與慈善或社區活動，以促進香港社區的發展。

## 可持續發展的未來

本集團已根據環境、社會及管治報告指引(上市規則附錄27)進行ESG匯報，所有於報告期內可用的資料均已載入本報告內。本集團致力持續改進ESG相關慣例及策略的管理、計量及監察系統的發展及程序，以促使更理想的可持續業務增長。

## 持份者的意見回饋

本集團歡迎持份者就本集團於環境、社會和管治方面的效益和處理方法提供評論及回饋，並可透過本集團官方網頁<http://qingdaohi.com>的「聯絡我們」連結提交問題、意見及建議。

# Deloitte.

## 德勤

致青島控股國際有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第40至第88頁青島控股國際有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況報表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是指根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 投資物業之估值

我們將投資物業之估值識別為關鍵審計事項，原因為投資物業之結餘對綜合財務報表整體之重要性，及釐定進行估值時所使用輸入數據涉及之判斷。

於二零一七年三月三十一日，貴集團之投資物業為港幣149,000,000元，佔貴集團總資產之58%。誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團之投資物業乃根據獨立專業估值公司(「估值師」)使用涉及對市場作出若干假設之物業估值技術對該等物業進行評估之按公平值列賬。投資物業之公平值乃使用收入資本化法得出。有關估值技術及進行估值時所使用之主要無法觀察輸入數據詳情於綜合財務報表附註14披露。

### 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們就評估投資物業公平值合適性的步驟包括：

- 瞭解管理層對投資物業估值之監控；
- 評估估值師之勝任能力、專業能力及客觀性；
- 評估估值範圍、估值中重大假設、關鍵判斷及主要輸入數據之合適性，及根據可得之市場數據及我們對香港房地產行業之知識評估方法之合適性；及
- 以相關市場資訊之租金、定期收益及復歸收益之詳細資料作為基準抽樣檢測進行估值時所使用之來源數據之合理性。

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照百慕達公司法第90條的規定僅向全體成員出具包括我們意見的核數師報告。除此之外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就我們報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則本行應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是葉超然。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

二零一七年六月二十二日



# 綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	2,628	2,170
投資物業公平值增加(減少)	14	9,580	(5,660)
其他收入	6	1,037	440
其他收益及虧損	6	(24)	101
僱員福利開支		(1,646)	(3,848)
其他經營開支		(5,438)	(4,272)
應佔合營企業溢利		—	176
除稅前溢利(虧損)		6,137	(10,893)
稅項	7	(171)	(163)
持續經營業務之本年度溢利(虧損)		5,966	(11,056)
<b>已終止業務</b>			
已終止業務之本年度虧損	8	(208)	(407)
本年度溢利(虧損)	9	5,758	(11,463)
<b>其他全面開支</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虧損		(289)	—
本年度其他全面開支		(289)	—
本年度全面收益(開支)總額		5,469	(11,463)
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)：			
—來自持續經營業務		5,967	(11,052)
—來自已終止業務		(208)	(407)
		5,759	(11,459)
非控股權益應佔本年度虧損			
—來自持續經營業務		(1)	(4)
		5,758	(11,463)
下列應佔本年度全面收益(開支)總額：			
—本公司擁有人		5,470	(11,459)
—非控股權益		(1)	(4)
		5,469	(11,463)
<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)	12	1.15	(2.30)
來自持續經營業務			
—基本(港仙)	12	1.20	(2.21)

# 綜合財務狀況報表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	13	26,867	27,991
投資物業	14	148,900	90,640
可供銷售財務資產	16	13,691	—
		<b>189,458</b>	118,631
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	17	934	738
可收回稅項		300	—
銀行結餘及現金	19	63,975	127,645
		<b>65,209</b>	128,383
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	20	2,779	1,147
租戶之租金按金		37	364
應付所得稅		162	94
		<b>2,978</b>	1,605
<b>流動資產淨值</b>		<b>62,231</b>	126,778
<b>總資產減流動負債</b>		<b>251,689</b>	245,409
<b>非流動負債</b>			
租戶之租金按金		740	—
遞延稅項負債	21	1,038	951
		<b>1,778</b>	951
		<b>249,911</b>	244,458
<b>資本及儲備</b>			
股本	22	49,928	49,928
儲備		199,983	194,336
本公司擁有人應佔權益		<b>249,911</b>	244,264
非控股權益		—	194
		<b>249,911</b>	244,458

第40至88頁之綜合財務報表於二零一七年六月二十二日經董事會批准及授權刊載，並由下列人士代表董事會簽署：

邢路正  
董事

姜毅  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 本公司擁有人應佔

	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	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年四月一日	49,928	328,931	-	(123,136)	255,723	198	255,921
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(11,459)	(11,459)	(4)	(11,463)
於二零一六年三月三十一日	49,928	328,931	-	(134,595)	244,264	194	244,458
可供銷售投資公平值虧損	-	-	(289)	-	(289)	-	(289)
本年度溢利(虧損)	-	-	-	5,759	5,759	(1)	5,758
本年度全面(開支)收入總額	-	-	(289)	5,759	5,470	(1)	5,469
收購所屬公司額外權益(附註30)	-	-	-	177	177	(193)	(16)
於二零一七年三月三十一日	<u>49,928</u>	<u>328,931</u>	<u>(289)</u>	<u>(128,659)</u>	<u>249,911</u>	<u>-</u>	<u>249,911</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。

# 綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
<b>經營業務</b>			
本年度溢利(虧損)		<b>5,758</b>	(11,463)
就以下各項調整：			
所得稅		<b>171</b>	163
折舊		<b>1,475</b>	374
利息收入		<b>(552)</b>	(440)
投資收入		<b>(485)</b>	–
投資物業公平值(增加)減少		<b>(9,580)</b>	5,660
出售附屬公司之收益		–	(109)
應佔合營企業溢利		–	(176)
		<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前經營現金流量		<b>(3,213)</b>	(5,991)
應收賬款及其他應收款項增加		<b>(196)</b>	(521)
其他應付款項及應計費用增加		<b>2,045</b>	93
		<hr/>	<hr/>
營運所用現金		<b>(1,364)</b>	(6,419)
已付所得稅		<b>(316)</b>	(129)
		<hr/>	<hr/>
<b>經營業務所用現金淨額</b>		<b>(1,680)</b>	(6,548)
		<hr/>	<hr/>
<b>投資業務</b>			
購入投資物業		<b>(48,680)</b>	–
收購可供銷售財務資產		<b>(13,980)</b>	–
添置物業、機器及設備		<b>(351)</b>	(28,311)
出售附屬公司所得款項	18	–	29,911
已收投資收入		<b>485</b>	–
已收利息		<b>552</b>	440
		<hr/>	<hr/>
<b>投資業務(所用)現金淨額</b>		<b>(61,974)</b>	2,040
		<hr/>	<hr/>
<b>融資活動所用現金</b>			
收購附屬公司額外權益		<b>(16)</b>	–
		<hr/>	<hr/>
<b>現金及等同現金項目減少淨額</b>		<b>(63,670)</b>	(4,508)
		<hr/>	<hr/>
<b>年初之現金及等同現金項目</b>		<b>127,645</b>	132,153
		<hr/>	<hr/>
<b>年終之現金及等同現金項目， 即銀行結餘及現金</b>		<b>63,975</b>	127,645
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 1. 概覽

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（「華青國際」），該公司為國有企業並由中華人民共和國（「中國」）青島市政府控制之青島城市建設投資（集團）有限責任公司（「青島城投」）之間接全資附屬公司。

綜合財務報表以本公司功能貨幣港幣（「港幣」）呈列。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註30。本集團之附屬公司亦從事停車場管理業務，有關業務已於本年度終止經營（見附註8）。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則修訂本

本集團於本年度首次採納下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第11號（修訂）	收購共同經營權益之會計法
香港會計準則第1號（修訂）	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂）	澄清可接納之折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號（修訂）	農業：生產性植物
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（修訂）	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或此等綜合財務報表中所載披露事項並無重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂)	香港財務報告準則第4號「保險合同」與香港 財務報告準則第9號「財務工具」之應用 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 之資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號(修訂)	披露計劃 <sup>4</sup>
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 <sup>4</sup>
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業轉讓 <sup>1</sup>
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 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效。

本公司董事(「董事」)預期，除下文所述者外，應用上述新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 香港財務報告準則第9號財務工具

香港財務報告準則第9號引入了有關財務資產、財務負債、一般對沖會計法的分類及計量新要求及財務資產的減值要求。

與本集團有關之香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 香港財務報告準則第9號範圍內的所有已確認財務資產，其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是，目的為收取合約現金流的業務模式內所持有，且合約現金流僅為本金及尚未償還本金利息付款的債項投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售財務資產之業務模式中持有，以及合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，一般以按公平值計入其他全面收入列賬之方式計量。所有其他債項投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣)的其後公平值變動，而一般僅於損益確認股息收入。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則修訂本（續）

### 香港財務報告準則第9號財務工具（續）

- 就財務資產的減值而言，香港財務報告準則第9號規定之預期信貸虧損模式與香港會計準則第39號項下之已產生信貸虧損模式相反。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

根據本集團於二零一七年三月三十一日之財務工具及風險管理政策，將來應用香港財務報告準則第9號會對本集團財務資產之分類及計量造成重大影響。本集團的可供銷售財務資產將按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量。此外，預期信貸虧損模式可能導致就本集團以攤銷成本計量之財務資產尚未產生之信貸虧損提前計提撥備。然而，在本集團進行詳細審查之前，對香港財務報告準則第9號之影響作出合理估計並不切實際。

### 香港財務報告準則第15號客戶合同收入

香港財務報告準則第15號已頒布並建立了一個單一的綜合模型，以供實體把來自客戶合同的收入入賬。當香港財務報告準則第15號生效時，將取代現時沿用的收入確認指引包括香港會計準則第18號收入，香港會計準則第11號建築合約及相關的詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則乃一個實體應確認收入以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映實體預期交換該等貨品或服務而應得的代價。具體來說，該準則引入了五步法來確認收入：

- 第1步：確定與一個客戶的合同
- 第2步：確定合同內的履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合同內的履約義務
- 第5步：當實體符合履約義務時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，當一個實體符合履約義務時確認收入，即當貨品或服務按特定的履約義務轉移並由客戶「控制」時。更為規範的指引已加入香港財務報告準則第15號內以茲處理特別的情況。此外，香港財務報告準則第15號亦要求較廣泛的披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關履約責任之識別、主事人與代理人之考慮，以及牌照申請指引。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致更多披露，然而，本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號將不會對個別報告期間所確認收益之時間性及金額有重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為租賃安排的識別以及出租人及承租人的會計處理引入一套全面模型。香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃款項(非當日支付)的現值初步計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。就現金流量分類而言，本公司現時將經營租賃款項分類為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將被分配為本金及利息部分，並將分別以融資及經營現金流量呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一七年三月三十一日，誠如附註25所披露，本集團並無不可撤銷之經營租賃承擔。本公司董事預期於日後應用香港會計準則第16號可能導致更多披露。然而，本公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第16號項將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露事項。

誠如下文所載之會計政策所闡釋，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干投資物業及財務工具於各報告期末以公平值計量則除外。

歷史成本一般根據貨物及服務交換所得代價之公平值計算。



### 3. 主要會計政策(續)

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付之價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債之公平值時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量和／或披露的公平值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量(例如，香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)除外。

非財務資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制之實體及其附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止綜合入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益報表內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 綜合賬目基準(續)

本公司擁有人及非控股權益應佔損益及其他全面收益各組成部分。本公司擁有人及非控股權益應佔附屬公司之全面收入總額，即使由此引致非控股權益結餘為負數。

附屬公司之財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時予以全數對銷。

### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

倘本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動並無導致本集團失去對該附屬公司之控制權，則此權益變動將會以股本交易入賬。本集團之權益相關部分(包括儲備)及非控股權益之賬面值乃作出調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。重新歸屬相關權益部分後之經調整非控股權益金額與已支付或已收取代價之公平值間之任何差額乃直接於權益確認，並歸於本公司擁有人。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則有關收益或虧損於損益確認，其金額按(i)所收取代價之公平值與任何保留權益之公平值之總額及(ii)本公司擁有人應佔附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債之賬面值之差額計算。先前就該附屬公司於其他全面收益確認之款額，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定／許可重新分類至損益或轉撥至權益的另一類別)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將被視為根據香港會計準則第39號項下(如適用)於初步確認時之於聯營公司或合營企業之投資成本。

## 3. 主要會計政策(續)

### 收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。收入因估計客戶退貨、回扣及其他類似撥備而減少。

收益金額可可靠地計量；倘未來經濟利益流入本集團且當本集團各業務達成特定標準時，方會確認收益，概述如下。

投資收入於投資者收取款項之權利確立時確認。

利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，有關利率乃將估計未來所收現金按財務資產估計可使用年期準確折現計算至該資產於首次確認時之賬面淨值之比率。

本集團對確認經營租賃收入之會計政策，闡述於以下租賃會計政策。

### 物業、機器及設備

持作生產或提供貨品或服務或作行政管理用途的物業、機器及設備(包括租賃土地(列作融資租賃)及樓宇)乃於綜合財務狀況報表內按成本減其後之累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃以直線法在物業、機器及設備項目之估計可使用年期內撇銷其成本減其剩餘價值後確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均於各報告期末予以檢討，而估計之任何變動之影響則預先入賬。

物業、機器及設備項目於出售或預期不會自持續使用資產產生未來經濟利益時終止確認。因出售或不再使用一項物業、機器及設備而產生之任何盈虧乃按出售所得款項與該項資產之賬面值之差額計算，並於損益中確認。

### 租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部份，本集團根據對附於各部份擁有權的絕大部份風險及回報是否已轉移本集團之評估，分別將各部份的分類評定為融資或經營租賃，倘兩個部份均屬於經營租賃，則整項租賃被分類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一筆過預付款項)於租賃訂立時按租賃土地部份及樓宇部份中的租賃權益相對公平值比例於土地與樓宇部份間分配。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 投資物業

投資物業為持有作賺取租金及／或資本增值的物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。初步確認後，投資物業按其公平值計量。投資物業公平值變動產生的得益或虧損計入產生期間的損益。

投資物業於出售時，或當投資物業永遠不再使用，或預計出售該物業不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何得益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業期間計入損益。

### 租賃

當租賃條款將涉及擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，該租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於收益報表確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值。除投資物業按公平值模型計量外，有關成本按租賃年期以直線基準確認為開支。

#### 本集團作為承租人

經營租賃款項於租期按直線法確認為開支。

### 外幣

編製各集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行的交易乃按於交易日期當時之匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以當日之匯率重新換算。以公平值列賬及以外幣列值之非貨幣項目會按確定公平值當日之匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目之匯兌差額會於產生期間在損益中確認。

### 退休福利成本

用以支付強制性公積金計劃之款項於僱員提供可獲取該等供款之服務時確認為開支。

## 3. 主要會計政策(續)

### 短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將有關福利納入資產成本，則作別論。

在扣除已經支付的任何金額後，對僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

就其他長期僱員福利確認的負債按本集團就僱員截至報告期所提供服務預期將支付的估計未來現金流出的現值計量。由服務成本、利息及重新計量產生的負債賬面值的任何變動於損益確認，惟另一項香港財務報告準則規定或允許將其計入資產成本的情況則除外。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅收入或可扣減收支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅之項目，故與綜合損益及其他全面收益報表所列之「除稅前溢利(虧損)」不同。本集團就本期稅項之責任乃按於報告期末已制定或大致上已制定之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表所列資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用有關稅基之暫時差額予以確認。遞延稅項負債一般須就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般於有可能取得應課稅溢利而可利用可扣減暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額乃因首次確認對應課稅溢利或會計溢利並無影響之交易之其他資產及負債(業務合併除外)而產生，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額確認，惟本集團可控制暫時差額的撥回及暫時差額可能未必於可見將來撥回之情況除外。與該等投資有關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利以動用暫時差額之利益及預期將於可見將來撥回時確認。

於各報告期末會檢討遞延稅項資產之賬面值，當應課稅溢利不再足以抵銷所有或部份將予收回之資產時將予調低。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項資產及負債乃以截至報告期末已制定或實際制定之稅率(及稅法)為基礎，按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於報告期末收回或結算資產及負債之賬面值而可能產生之稅項結果。

就按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產之計量而言，該等物業之賬面值乃假定為可透過銷售悉數收回，除非此假定被推翻則作別論。倘投資物業為可予折舊，且持有之商業模式乃旨在隨時間而非透過銷售而消耗該投資物業內之絕大部分經濟利益，則此項假定即被推翻。

本期及遞延稅項於損益內確認，惟倘其與在其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則在此情況下，本期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘本期或遞延稅項乃因就業務合併初步列賬而產生，則稅務影響會計入業務合併之列賬中。

### 財務工具

當集團實體成為工具訂約條文之訂約方時，確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債首次按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(按公平值計入損益之財務資產或財務負債除外)而直接應佔之交易成本於首次確認時，按適用情況計入或扣自該項財務資產或財務負債之公平值。

### 財務資產

本集團之財務資產分為貸款及應收款項以及可供銷售(「可供銷售」)財務資產。有關分類取決於財務資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及剔除確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。

### 實際利率法

實際利率法乃計算債務工具的攤銷成本及按相關期間攤分利息收入的方法。實際利率為可準確透過債務工具之估計可使用年期或適當時按較短期間將估計未來現金收入(包括已支付或收取屬實際利息主要部份之全部費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)折算至於首次確認時之賬面淨值之比率。

利息收入就債務工具而言按實際利息基準確認。

## 3. 主要會計政策(續)

### 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為在活躍市場上並無報價而具有固定或待定付款之非衍生財務資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項以及銀行結餘及現金)以實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

利息收入乃使用實際利率確認，惟確認利息影響不大的短期應收款項除外。

##### 可供銷售財務資產

可供銷售財務資產乃指定為可供銷售或並無劃分為(a)貸款及應收款項、(b)持有至到期日之投資或(c)按公平值計入損益之財務資產之非衍生工具。本集團於初始確認該等項目時指定若干香港之非上市投資為可供銷售財務資產。

本集團所持分類為可供銷售財務資產之投資乃於各報告期末按公平值計算。可供銷售財務資產之投資收入於本集團有權收取收入時於損益確認。可供銷售財務資產賬面值之變動於其他全面收益確認，並累計至投資重估儲備項下。當投資被出售或被決定為減值時，過往於投資儲備內確認之累計收益或虧損會於損益重新分類(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

##### 財務資產之減值

於各報告期末，財務資產獲評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示財務資產之預期未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即對該財務資產確認減值。

就可供銷售股本投資而言，證券之公平值大幅或長期下跌至低於其成本將被視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，客觀減值證據包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或逾期償還利息或本金等違約行為；或
- 借貸人有可能面臨破產或財務重組。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

##### 財務資產之減值(續)

貿易及其他應收款項等獲評估為非個別減值之若干財務資產類別，需進一步按整體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期次數增加，以及與應收款項逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本列賬之財務資產而言，所確認減值虧損為資產賬面值與按財務資產之原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益確認。倘應收賬款或應收貸款被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益內。

當可供銷售財務資產被視為出售減值時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損於有關期間被分類至損益。

對於按攤銷成本計量之財務資產而言，如在往後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟該投資於減值獲撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之攤銷成本。

就可供銷售股本投資而言，先前於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。出現減值虧損後之公平值增幅於其他全面收益確認，並於公平值儲備項目累計。就可供銷售債務投資而言，倘投資公平值上升客觀上與確認減值虧損後發生之事項有關連，則減值虧損於其後透過損益撥回。



## 3. 主要會計政策(續)

### 財務工具(續)

#### 財務負債及股本工具

由集團實體發行之債務及股本工具按合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為證明實體扣除其所有負債後實體資產剩餘權益之任何合約。本集團所發行股本工具乃按已收所得款項確認，並扣除直接發行成本。

#### 按攤銷成本計量之財務負債

財務負債包括其他應付款項及租戶之租金按金，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算財務負債的攤銷成本及按相關期間攤分利息開支的方法。實際利率為可準確透過財務負債之估計可使用年期或適當時按較短期間將估計未來支付之現金(包括已支付或收取屬實際利息主要部份之全部費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)折算至於首次確認時之賬面淨值之比率。

利息開支乃按實際利率法確認。

#### 終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將財務資產擁有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會終止確認財務資產。

於終止確認財務資產時，資產賬面值與已收或應收代價及已於其他全面收益確認並於權益累計之累計溢利或虧損之總和之差額，將於損益確認。

本集團於且僅於其責任已解除、註銷或屆滿時終止確認財務負債。已終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 財務工具(續)

#### 有形資產減值

於報告期末，本集團管理層須審閱其有限使用年期之有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則須估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團管理層會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理且貫徹的分攤基準，則亦會攤分企業資產至個別現金產生單位，或以其他方式攤分至可識別合理且貫徹分攤基準的最小現金產生單位組別中。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映現時市場對金錢時間值及該資產(其估計未來現金流量未予調整)特有風險評估的除稅前折現率折現至其現值。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值時，資產(或現金產生單位)之賬面值須調低至其可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損先予以分配，以減少任何商譽(倘適用)之賬面值，其後根據單位內各項資產之賬面值按比例分配至其它資產。一項資產之賬面值不會減至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零之間之最高者。原已另行分配至該資產之減值虧損金額按比例分配至單位內其他資產。減值虧損即時於損益內確認。

倘日後撥回減值虧損，有關資產(或現金產生單位)之賬面值須增加至其經重新估計之可收回金額，惟增加之賬面值不得超出倘有關資產(或現金產生單位)並無於過往年度確認任何減值虧損所應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時在損益中確認。

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策時，董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際業績可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響目前及未來期間，則於目前及未來期間確認。

### 應用會計政策時的重大判斷

以下為管理層於應用本集團之會計政策過程中所作出，且對於綜合財務報表確認之金額有最重大影響之重大判斷(涉及估計者除外(見下文))。

#### 投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業並非根據目標為隨時間消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益之商業模式持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，董事已釐定，採用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃全部透過出售而收回之假設並無被推翻。因此，本集團並無就投資物業公平值變動確認任何遞延稅項，原因是本集團於出售其投資物業時毋須繳納任何所得稅。

### 估計不明朗因素之主要來源

以下為有關未來之主要假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源，乃對下個財政年度之資產之賬面值造成大幅調整有重大風險。

#### 投資物業公平值

於二零一七年三月三十一日，投資物業乃按公平值港幣148,900,000元(二零一六年：港幣90,640,000元)於綜合財務狀況報表列賬。公平值乃基於獨立專業估值公司使用物業估值方法(包括若干市況假設)對該等物業所進行之估值而作出。該等假設之有利或不利變動或會改變本集團投資物業之公平值以及就綜合損益及其他全面收益報表所呈報盈虧金額作出之相應調整。有關公平值計量之詳情載於附註14。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 5. 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其服務的基準分析，其與由執行董事（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本年度終止經營。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8詳述。截至二零一六年三月三十一日止年度之比較數字經已重列，以相應重新呈列本集團之分部資料。

本集團之兩個可呈報業務分部之詳情如下：

- (i) 物業租賃：此分部主要以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。本集團管理層擬繼續經營此項業務，而本集團一直於兩個年度尋求潛在業務商機。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 5. 分部資料(續)

有關該等分部的資料呈報如下。

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 持續經營業務

	分部收入 港幣千元 (附註)	經營 溢利(虧損) 港幣千元	分部 業績 港幣千元
物業租賃	2,628	1,048	1,048
貸款融資	-	(21)	(21)
分部總計	<u>2,628</u>	<u>1,027</u>	<u>1,027</u>
投資物業公平值增加			9,580
未分配收入			1,037
未分配開支			(5,507)
除稅前溢利(持續經營業務)			<u>6,137</u>

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 持續經營業務

	分部收入 港幣千元 (附註)	經營 溢利(虧損) 港幣千元	分部 業績 港幣千元
物業租賃	2,170	346	346
貸款融資	-	(93)	(93)
分部總計	<u>2,170</u>	<u>253</u>	253
投資物業公平值減少			(5,660)
攤佔合營企業溢利			176
未分配收入			541
未分配開支			(6,203)
除稅前虧損(持續經營業務)			<u>(10,893)</u>

附註：分部收入包括出租住宅及工商物業的租金收入。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 5. 分部資料(續)

### 其他分部資料

年內，租賃物業分部相關之非流動資產增加港幣48,680,000元(二零一六年：無)已計入分部資產計量內。

呈報分部之會計政策與附註3所述本集團會計政策一致。分部溢利(虧損)代表各分部所賺取之溢利(產生之虧損)，但未分配投資物業公平值減少、若干其他收入、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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
持續經營業務：				
物業租賃	149,505	90,903	2,028	1,471
貸款融資	—	—	10	10
	<b>149,505</b>	90,903	<b>2,038</b>	1,481
已終止業務	—	—	588	400
分部總計	<b>149,505</b>	90,903	<b>2,626</b>	1,881
未分配：				
銀行結餘及現金	63,975	127,645	—	—
其他	41,187	28,466	2,130	675
總計	<b>254,667</b>	247,014	<b>4,756</b>	2,556

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，惟其他應付款項與總部之若干應計費用除外。
- 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本集團之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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 5. 分部資料(續)

### 地區資料

由於本集團所有收益均由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。

### 有關主要客戶之資料

來自佔本集團本年度總收益超過10%之客戶之收益分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
客戶甲—物業租賃	<u>2,155</u>	<u>1,993</u>

## 6. 其他收入、其他收益及虧損

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
其他收入		
銀行利息收入	552	257
可供銷售財務資產之投資收入	485	—
合營企業貸款利息收入	—	183
	<u>1,037</u>	<u>440</u>
其他收益及虧損淨額		
出售附屬公司之收益(附註18)	—	109
其他	(24)	(8)
	<u>(24)</u>	<u>101</u>

## 7. 稅項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
即期稅項—香港利得稅：		
本年度撥備	84	57
過往年度撥備不足	—	76
	<u>84</u>	<u>133</u>
遞延稅項(附註21)	<u>87</u>	<u>30</u>
	<u>171</u>	<u>163</u>

兩個年度之香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 7. 稅項(續)

本年度稅項支出與綜合損益及其他全面收益報表所示之除稅前溢利(虧損)之對賬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)	<u>5,929</u>	<u>(11,300)</u>
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	978	(1,865)
應佔合營企業溢利之稅務影響	-	(29)
不可扣稅開支之稅務影響	356	1,457
毋須課稅收入之稅務影響	(1,810)	(112)
未確認稅項虧損之稅務影響	674	736
動用先前未確認之稅項虧損	(27)	(100)
過往年度撥備不足	-	76
本年度所得稅開支	<u>171</u>	<u>163</u>

## 8. 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之本年度虧損載於下文。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 二零一七年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 港幣千元
停車場管理業務之本年度虧損	<u>(208)</u>	<u>(407)</u>



# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 8. 已終止業務(續)

包括於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十月六日期間之業績載列如下：

	截至 二零一六年 十月六日 止期間 港幣千元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 港幣千元
收益	991	2,490
僱員福利開支	(387)	(747)
其他經營開支	(812)	(2,150)
除稅前虧損	(208)	(407)
稅項	-	-
期間／年度虧損	<u>(208)</u>	<u>(407)</u>
已終止業務之期間／年度虧損包括下列各項：		
核數師酬金	(20)	(20)
總租金收入	991	2,490
減：年內租金收入之應佔直接營運開支	(790)	(2,865)
	<u>201</u>	<u>(375)</u>

年內，除經營業務所用之港幣20,355元(二零一六年：港幣2,655元)外，銳隆並無為本集團帶來任何現金流。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 9. 本年度溢利(虧損)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務之本年度溢利(虧損)已扣除(計入)：		
核數師酬金：		
— 審計服務	490	440
— 非審計服務	20	20
物業、機器及設備折舊	1,475	374
董事酬金(附註10(a))	480	2,340
其他員工成本：		
— 薪金及其他福利	1,121	1,451
— 退休福利計劃供款	45	57
員工成本總額	1,646	3,848
總租金收入	(2,628)	(2,170)
減：年內產生租金收入之應佔直接營運開支	145	36
	<b>(2,483)</b>	<b>(2,134)</b>

## 10. 董事及主要行政人員酬金及最高薪酬人士

### (a) 董事及主要行政人員酬金

本年度已付或應付董事(包括主要行政人員)之酬金詳情如下：

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
<b>二零一七年</b>					
<b>執行董事：</b>					
邢路正先生(附註1)	-	-	-	-	-
陳明東先生(附註1)	-	-	-	-	-
姜毅先生(附註1及2)	-	-	-	-	-
王宜美先生(附註1)	-	-	-	-	-
袁治先生(附註1)	-	-	-	-	-
<b>非執行董事：</b>					
張鎮安先生(附註1) (於二零一六年六月二十一日辭任)	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事：</b>					
尹德勝先生	120	-	-	-	120
王殿杰先生	120	-	-	-	120
趙美然女士	120	-	-	-	120
李雪先生	120	-	-	-	120
	<b>480</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>480</b>

附註：

- (1) 執行董事及非執行董事亦為最終控股公司之董事或僱員，並從最終控股公司收取酬金。並無合理基準以劃撥任何金額予本集團。
- (2) 姜毅先生亦為本公司之主要行政人員，其酬金包括彼作為主要行政人員身份所收取之服務酬金。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 10. 董事、主要行政人員酬金及最高薪酬人士(續)

### (a) 董事及主要行政人員酬金(續)

本年度已付或應付董事(包括主要行政人員)之酬金詳情如下:

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
二零一六年					
<b>執行董事:</b>					
邢路正先生(附註1)	-	-	-	-	-
陳明東先生(附註1)	-	-	-	-	-
(於二零一五年十一月二十六日獲委任)	-	-	-	-	-
姜毅先生(附註1及2)	-	-	-	-	-
(於二零一五年十一月二十六日調任)	-	-	-	-	-
王宜美先生(附註1)	-	-	-	-	-
(於二零一五年十一月二十六日獲委任)	-	-	-	-	-
袁治先生(附註1)	-	-	-	-	-
(於二零一五年十一月二十六日獲委任)	-	-	-	-	-
張連慶先生(附註3)	-	847	975	38	1,860
(於二零一五年十二月十四日辭任)	-	-	-	-	-
<b>非執行董事:</b>					
張鎮安先生(附註1)	-	-	-	-	-
(於二零一五年十一月二十六日調任)	-	-	-	-	-
(於二零一六年六月二十一日辭任)	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事:</b>					
尹德勝先生	120	-	-	-	120
王殿杰先生	120	-	-	-	120
趙美然女士	120	-	-	-	120
李雪先生	120	-	-	-	120
	<u>480</u>	<u>847</u>	<u>975</u>	<u>38</u>	<u>2,340</u>

附註:

- (1) 執行董事及非執行董事亦為最終控股公司之董事或僱員，並從最終控股公司收取酬金。並無合理基準以劃撥任何金額予本集團。
- (2) 姜毅先生亦為本公司之主要行政人員，其酬金包括彼作為主要行政人員身份所收取之服務酬金。
- (3) 張連慶先生亦為本公司之主要行政人員，其酬金包括彼作為主要行政人員身份所收取之服務酬金。

## 10. 董事、主要行政人員酬金及最高薪酬人士(續)

### (a) 董事及主要行政人員酬金(續)

上文所述執行董事之酬金主要為彼等就管理本公司及本集團事務所收取之服務酬金。

上文所述非執行董事及獨立非執行董事之酬金主要為彼等作為本公司董事身份所收取之服務酬金。

年內並無有關董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金之安排。

### (b) 最高薪酬人士

本集團最高薪酬之五名人士中，一名(二零一六年：一名)為董事，彼等之酬金於上文附註10(a)披露。餘下四名(二零一六年：四名)人士之酬金如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
薪金及其他福利	1,085	1,223
退休福利計劃供款	44	43
	<u>1,129</u>	<u>1,266</u>

並非本公司董事且其酬金介乎以下範圍內之最高薪人士人數如下：

	二零一七年 僱員人數	二零一六年 僱員人數
不超過港幣1,000,000元	<u>4</u>	<u>4</u>

於兩個年度內，本集團並無向五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

## 11. 股息

董事不建議就兩個年度派付末期股息。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 12. 每股盈利(虧損)

### 持續經營業務

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃按照以下數據計算：

盈利(虧損)數據計算如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	5,759	(11,459)
減：已終止業務之本年度虧損	(208)	(407)
計算持續經營業務每股基本盈利之盈利(虧損)	<u>5,967</u>	<u>(11,052)</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>499,276,680</u>	<u>499,276,680</u>

### 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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
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)	<u>5,759</u>	<u>(11,459)</u>

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

已終止業務之每股基本虧損為每股港幣0.05仙(二零一六年：每股港幣0.09仙)，乃根據已終止業務之本年度虧損港幣208,000元(二零一六年：港幣407,000元)及上文詳述之每股基本盈利之分母計算。

由於兩個年度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盈利。

## 13. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本</b>				
於二零一五年四月一日	–	–	71	71
添置	28,248	–	63	28,311
於二零一六年三月三十一日	28,248	–	134	28,382
添置	–	311	40	351
於二零一七年三月三十一日	28,248	311	174	28,733
<b>累計折舊</b>				
於二零一五年四月一日	–	–	17	17
本年度撥備	353	–	21	374
於二零一六年三月三十一日	353	–	38	391
本年度撥備	1,412	29	34	1,475
於二零一七年三月三十一日	1,765	29	72	1,866
<b>賬面值</b>				
於二零一七年三月三十一日	<u>26,483</u>	<u>282</u>	<u>102</u>	<u>26,867</u>
於二零一六年三月三十一日	<u>27,895</u>	<u>–</u>	<u>96</u>	<u>27,991</u>

上述物業、機器及設備項目以直線法折舊如下：

租賃土地及樓宇	20年或按土地相關租期(以較短者為準)
租賃物業裝修	10年或按相關租期(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	逾五年

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 14. 投資物業

	總計 港幣千元
公平值	
於二零一五年四月一日	96,300
於損益確認之公平值減少	<u>(5,660)</u>
於二零一六年三月三十一日	90,640
添置	48,680
於損益確認之公平值增加	<u>9,580</u>
於二零一七年三月三十一日	<u><u>148,900</u></u>

投資物業均於香港。

投資物業之估值按滙鋒評估有限公司(二零一六年：艾升評估諮詢有限公司)(獨立於本集團之專業估值公司)於二零一七年三月三十一日進行估值之基準採納收入資本化法(二零一六年：直接比較法)計量。由於本公司所持有之物業之市場交易數目有限，本集團管理層認為使用收入資本化法得出公平值屬合適。本集團管理層亦認為，根據就其他物業所使用之兩個方法計算，公平值並無重大差異。

管理層與合資格外部估值師緊密合作，以建立模式適用的估值技術及輸入數據。董事會成員每半年討論投資物業公平值出現的波動。

於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳使用值為其現時之使用值。



# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 14. 投資物業(續)

以下為於二零一七年三月三十一日投資物業估值所用主要輸入數據：

類別	租賃年期	公平值 層級	於三月三十一日 之公平值		估值技術	主要無法觀察 輸入數據	範圍或加權 平均數	無法觀察輸入數據與 公平值之關係
			二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元				
香港住宅 物業	長期租賃	第三級	10,100	8,000	於應用調整因素以反映有關 物業之狀況及地點後根據 同類物業之平均市場可觀察 租金價值採用收入資本化法  (二零一六年：於應用調整 因素以反映有關物業之狀況 及地點後根據同類物業之 平均市場可觀察交易採用 直接比較法)	(1) 年期收益率	2.25%	年期收益率越高，公 平值越低。
						(2) 復歸收益率	2.50%	復歸收益率越高，公 平值越低。
						(3) 每平方呎月租	港幣28元	每月租金越高，公平 值越高。
						(4) 每平方呎復歸 租金	港幣36元-港幣43元	復歸租金越高，公平 值越高。
					(二零一六年：每平方呎價格)	(二零一六年： 介乎港幣13,000元 至港幣16,000元)	(二零一六年： 每平方呎價格越 高，公平值越高， 反之亦然。)	
					地點及狀況 調整因素， 包括物業樓層 及大小	調整因素介乎 -10%至3% (二零一六年： -10%至0%)	調整因素越利好， 公平值越高， 反之亦然。	

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 14. 投資物業(續)

類別	租賃年期	公平值 層級	於三月三十一日 之公平值		估值技術	主要無法觀察 輸入數據	範圍或加權 平均數	無法觀察輸入數據與 公平值之關係
			二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元				
香港工商 物業	中期租賃	第三級	87,800	82,640	於應用調整因素以反映有關物業之狀況及地點後根據同類物業之平均市場可觀察租金價值採用收入資本化法	(1) 年期收益率 (2) 復歸收益率	2.75% 3.00%	年期收益率越高，公平值越低。 復歸收益率越高，公平值越低。
					(二零一六年：於應用調整因素以反映有關物業之狀況及地點後根據同類物業之平均市場可觀察交易採用直接比較法)	(3) 每平方呎月租 (4) 每平方呎復歸租金	港幣12元 港幣12元–港幣14元	每月租金越高，公平值越高。 復歸租金越高，公平值越高。
						地點及狀況調整因素，包括物業樓層、樓齡、大小及景觀	調整因素介乎-8%至4% (二零一六年：-10%至5%)	(二零一六年：每平方呎價格越高，公平值越高，反之亦然。)
香港商用 物業	長期租賃	第三級	51,000	-	於應用調整因素以反映有關物業之狀況及地點後根據同類物業之平均市場可觀察租金價值採用收入資本化法	(1) 年期收益率 (2) 復歸收益率	2.25% 2.50%	年期收益率越高，公平值越低。 復歸收益率越高，公平值越低。
						(3) 每平方呎月租 (4) 每平方呎復歸租金	港幣48元 港幣51元–港幣67元	每月租金越高，公平值越高。 復歸租金越高，公平值越高。
						地點及狀況調整因素，包括物業樓層及大小	調整因素介乎-5%至3%	調整因素越利好，公平值越高，反之亦然。
			<u>148,900</u>	<u>90,640</u>				

## 15. 資產抵押

於二零一七年三月三十一日，賬面總值港幣87,800,000元(二零一六年：港幣82,640,000元)之投資物業已抵押予一間銀行作為本集團獲授一般銀行融資之擔保。於二零一七年三月三十一日，本集團有未動用銀行融資港幣57,000,000元(二零一六年：港幣57,000,000元)。

## 16. 可供銷售財務資產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於香港之非上市投資，按公平值	<b>13,691</b>	-

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分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。於二零一七年三月三十一日，可供出售財務資產之公平值約港幣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(附註24(c))。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 17. 應收賬款及其他應收款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收賬款	467	37
按金及預付款項	467	701
	<u>934</u>	<u>738</u>

就物業租賃及停車場管理業務而言，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（二零一六年：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。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收賬款之賬齡： 0 – 60日	<u>467</u>	<u>37</u>

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。

本集團於兩個年度均無確認呆賬撥備。

## 18. 出售附屬公司

根據本公司於二零一二年十二月十七日之公佈，本公司全資附屬公司Wealth Jade Limited（「Wealth Jade」）與一名獨立第三方（「第三方」）訂立兩項股東協議（「合營企業協議」）以成立兩間合營企業，即Citi Charm Limited（「Citi Charm」）及Riccini Investments Limited（「Riccini」）（統稱「合營企業公司」），旨在購入香港兩項非住宅物業（「物業」）。根據合營企業協議，物業之購買價其中60%以銀行按揭融資提供，而餘下40%則由合營企業公司按50/50之比例出資的免息股東貸款（「股東貸款」）提供。倘合營企業公司無法籌措任何銀行按揭融資，Wealth Jade將提供額外融資，上限為物業之購買價60%，利息按現行市場利率計算（「額外貸款」）。

於二零一五年八月二十一日，本公司全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售本公司間接全資附屬公司Oasis Star Holdings Limited（「Oasis Star」）之股權及Oasis Star結欠之股東貸款。Oasis Star直接持有Orient Glory Investments Limited及Wealth Jade之100%股權及間接持有Citi Charm及Riccini之50%股權，現金代價為港幣29,973,000元。合營公司主要於香港從事物業投資及持有兩項非住宅物業。於二零一五年八月二十四日，本集團已完成是項出售，而現金代價已獲悉數償付。

## 18. 出售附屬公司(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度，失去控制權之附屬公司之資產及負債之分析：

	港幣千元
股東貸款，扣除應佔超出投資成本之收購後虧損	11,112
額外貸款	18,200
額外貸款產生之應收利息	490
Oasis Star結欠之股東貸款	(29,866)
	<hr/>
出售負債淨額	(64)
	<hr/> <hr/>
出售附屬公司之收益：	
就股權及股東貸款已收之現金代價	29,973
轉讓Oasis Star結欠之股東貸款	(29,866)
交易成本	(62)
出售負債淨額	64
	<hr/>
	109
	<hr/> <hr/>
出售所產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	29,973
有關出售之已付開支	(62)
	<hr/>
	29,911
	<hr/> <hr/>

## 19. 銀行結餘及現金

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行及手頭現金	8,978	53,818
於三個月內到期之銀行定期存款	54,997	73,827
	<hr/>	<hr/>
	63,975	127,645
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

銀行結餘按市場年利率介乎0.01厘至0.50厘(二零一六年：0.01厘至0.50厘)計息。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 19. 銀行結餘及現金(續)

以相關集團實體功能貨幣以外貨幣列值之本集團銀行結餘及現金如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
美元(「美元」)	<u>58,112</u>	<u>75,579</u>

集團實體各自的功能貨幣為港元。本集團面對的美元貨幣風險有限，乃由於港元與美元掛鈎。

## 20. 其他應付款項及應計費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
其他應付款項	1	—
應計費用	1,721	1,134
預收款項	1,057	13
	<u>2,779</u>	<u>1,147</u>

## 21. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往年度已確認遞延稅項負債及有關變動之分析：

	加速稅項折舊 港幣千元	已確認 稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年四月一日	921	—	921
於損益扣除	30	—	30
於二零一六年三月三十一日	951	—	951
於損益扣除(計入)	343	(256)	87
於二零一七年三月三十一日	<u>1,294</u>	<u>(256)</u>	<u>1,038</u>

於二零一七年三月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為港幣40,901,000元(二零一六年：港幣35,430,000元)。已就有關虧損港幣1,550,000元(二零一六年：無)確認遞延稅項資產。由於不能估計未來溢利流，概無就餘下未動用稅項虧損港幣39,351,000元(二零一六年：港幣35,430,000元)確認遞延稅項資產。根據香港現行稅務規例，稅項虧損可無限期結轉。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 22. 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：		
於二零一五年四月一日、二零一六年 及二零一七年三月三十一日	<u>20,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一五年四月一日、二零一六年 及二零一七年三月三十一日	<u>499,277</u>	<u>49,928</u>

## 23. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團各實體將可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團整體策略與去年維持不變。

本集團之資本結構包括現金及等同現金項目以及本公司擁有人應佔權益（由已發行股本及儲備組成）。

董事每半年審閱資本結構。作為此審閱其中一環，董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。為平衡其整體資本結構，本集團可能考慮支付股息及增加股本。

## 24. 財務工具

### (a) 財務工具分類

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>財務資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及等同現金項目)	<b>64,442</b>	127,682
可供銷售財務資產	<b>13,691</b>	—
	<u><b>78,133</b></u>	<u>127,682</u>
<b>財務負債</b>		
攤銷成本	<b>777</b>	364
	<u><b>777</b></u>	<u>364</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 24. 財務工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團主要財務工具包括應收賬款、可供銷售財務資產、銀行結餘及現金以及租戶之租金按金。此等財務工具之詳情於相關附註披露。與此等財務工具相關之風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險，確保能夠適時及有效地實行適當措施。

#### 市場風險

##### 利率風險

本集團就銀行結餘(詳情載於附註19)承受現金流量利率風險。

由於所有銀行結餘屬短期，董事認為本集團承受之現金流量利率風險有限，故並無呈列敏感度分析。

##### 信貸風險

於二零一七年三月三十一日，除了其賬面值最能代表面對之最高信貸風險之財務資產外，令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險源自綜合財務狀況報表所載相關財務資產之賬面值。

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已委派小組負責釐定監察程序，確保跟進收回逾期債務之情況。此外，本集團會於報告期末檢討各個別貿易債務之可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大減低。

由於交易對方為具有國際評級機構賦予高信貸評級的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

除了存放於多間高信貸評級銀行之流動資金之信貸風險集中情況外，本集團概無面對任何重大集中信貸風險。



## 24. 財務工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團管理層監察現金及現金等值項目並將之維持在管理層視為適當的水平，以撥付本集團營運所需，減少現金流波動所造成之影響。

下表詳列本集團之財務負債的餘下合約到期情況。該表乃根據本集團可能被要求還款之最早日期以及財務負債之未貼現現金流量而編製。

	加權平均 實際利率	應要求或 少於一個月 港幣千元	一至三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	於二零一七年 三月三十一日 之賬面值 港幣千元
二零一七年 租戶之租金按金	-	-	-	37	740	777	777
二零一六年 租戶之租金按金	-	-	-	364	-	364	364

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 24. 財務工具 (續)

### (c) 公平值計量

本集團之可供銷售財務資產乃於各報告期末按公平值計量。下表提供如何釐定此項財務資產公平值之資料。

財務資產	於下列日期之公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	二零一七年 三月三十一日	二零一六年 三月三十一日		
於綜合財務狀況報表分類為可供銷售 財務資產之非上市投資	港幣13,691,000元	-	第2級	公平值乃參考發行金融機構 所報之價格釐定

董事認為，於綜合財務報表確認按攤銷成本計量之其他財務資產及財務負債之賬面值與彼等之公平值相若。

## 25. 經營租賃

### 本集團作為承租人

於本年度，本集團根據經營租賃作出的最低租賃付款為港幣772,000元(二零一六年：港幣1,974,000元)。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃須於下列年期支付之未來最低租賃付款承擔如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	-	772

經營租賃付款指本集團就所管理之辦公室及停車場應付之租金。平均租期議定為二至三年，月租固定。有關租賃已於截至二零一七年三月三十一日止年度終止。

## 25. 經營租賃(續)

### 本集團作為出租人

年內賺取之物業及停車場租金收入分別約為港幣2,628,000元(二零一六年：港幣2,170,000元)及港幣991,000元(二零一六年：港幣2,490,000元)。年內，停車場管理業務經已終止，進一步詳情載於附註8。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租賃付款與租戶訂約：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	3,803	1,499
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,848	183
	<b>8,651</b>	<b>1,682</b>

## 26. 退休福利計劃

自二零零零年十二月一日起，本集團為香港僱員參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。有關強積金計劃資產與本集團資產分開管理，並由一名獨立受託人控制之基金持有。

根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須各自按規例所註明特定比率向計劃供款，本集團於強積金計劃之唯一責任為向該計劃作出所規定供款。於綜合損益及其他全面收益報表中扣除之強積金計劃供款，乃指本集團按該計劃規例所註明特定比率向基金已付或應付之供款。並無任何沒收供款可用作扣減往後年度之應付供款。

年內，於綜合損益及其他全面收益報表扣除之總成本約港幣62,000元(二零一六年：港幣129,000元)指本集團已付或應付之強積金計劃供款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 27. 關連人士交易

(a) 截至二零一六年三月三十一日止年度期間，本集團向合營企業收取利息收入港幣183,000元(二零一七年：無)。此外，本公司(作為租戶)分別與中介控股公司及同系附屬公司於截至二零一六年三月三十一日止年度期間簽訂兩份租賃協議，內容有關若干物業。根據該等協議，本公司獲授權利可使用有關物業，並須支付相關樓宇之管理費、公用開支及差餉，惟毋須支付任何租金。截至二零一五年十二月三十一日，該等物業已由本集團用作其辦公室。

### (b) 主要管理人員報酬

本年度之董事酬金如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
短期福利	480	2,302
離職後福利	—	38
	<u>480</u>	<u>2,340</u>

誠如附註10(a)所詳述，由於執行董事及非執行董事亦為最終控股公司之董事或僱員，因此支付予彼等之酬金由最終控股公司承擔。並無合理基準以劃撥任何金額予本集團。

## 28. 以股份支付的交易

根據股東於本公司日期為二零一三年八月二十二日之股東週年大會上通過之普通決議案，購股權計劃(「該計劃」)已獲批准。於二零一三年八月二十七日採納該計劃。

該計劃之目的為向董事及合資格人士的貢獻提供獎勵。該計劃自採納該計劃日期起計有效十年。該計劃將於二零二三年八月二十七日到期。

## 28. 以股份支付的交易（續）

根據該計劃，董事可酌情向以下各方授出購股權：(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。

所授出之購股權須於授出日起計14日內接納。在未取得本公司股東批准之情況下，該計劃項下可授出之購股權所涉及之最高股份數目，於任何時間均不得超過本公司已發行股本之10%。在未取得本公司股東批准之情況下，於任何一個年度就已授予及可能授予任何個人之購股權而已發行及將予發行之股份數目，於任何時間均不得超過本公司已發行股份之1%。倘向主要股東或獨立非執行董事授出之購股權超過本公司股本0.1%或總值超過港幣5,000,000元，根據上市規則之規定必須事先獲本公司股東批准。

購股權可於董事釐定之該期間（該期間將由發行有關購股權起計10年內，並包括購股權可予行使前必須持有之最短期限（如有）內行使。購股權可在毋須作出初期付款之情況下授出（就每次授出購股權支付港幣1元作為代價除外）。行使價格由董事釐定，並將不低於下述三項中之最高者(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

自採納該計劃以來，概無根據該計劃授出購股權。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 29. 本公司財務狀況報表

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
應收附屬公司款項		<b>203,825</b>	137,879
物業、機器及設備		<b>78</b>	96
		<b>203,903</b>	137,975
流動資產			
其他應收款項		<b>238</b>	385
銀行結餘及現金		<b>59,446</b>	127,450
		<b>59,684</b>	127,835
流動負債			
其他應付款項及應計費用		<b>1,043</b>	649
應付附屬公司款項		<b>89,942</b>	90,100
		<b>90,985</b>	90,749
流動(負債)資產淨值		<b>(31,301)</b>	37,086
		<b>172,602</b>	175,061
股本及儲備			
股本		<b>49,928</b>	49,928
儲備	(a)	<b>122,674</b>	125,133
		<b>172,602</b>	175,061

## 29. 本公司財務狀況報表(續)

附註：

(a) 儲備

	繳入盈餘 港幣千元 (附註)	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年四月一日	629,209	(498,918)	130,291
本年度虧損及全面開支總額	-	(5,158)	(5,158)
於二零一六年三月三十一日 及二零一六年四月一日	629,209	(504,076)	125,133
本年度虧損及全面開支總額	-	(2,459)	(2,459)
於二零一七年三月三十一日	<u>629,209</u>	<u>(506,535)</u>	<u>122,674</u>

附註：本公司之繳入增值指於集團重組生效當日一間前附屬公司之綜合股東資金與根據一九九七年進行之先前集團重組發行之本公司股本面額間之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，繳入增值亦可供分派予股東。然而，在下列情況下，公司不得自繳入增值宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 公司當時或於作出派付後將會無法償還到期負債；或
- (b) 公司資產之可變現價值會因而低於其負債、已發行股本及股份溢價賬(如有)之總和。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 30. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於二零一七年及二零一六年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/登記/ 成立/營運地點	已發行及繳足 股份/註冊資本	本公司所持 已發行股份/ 註冊資本百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零一七年 %	二零一六年 %	二零一七年 %	二零一六年 %	
Capital Scope Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股
Capital Up Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股
京卓有限公司	香港	港幣50元	-	-	100	96	貸款融資
Electronics Tomorrow Property Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	-	-	100	100	投資控股
Issegon Company Limited	香港	港幣300,000元	-	-	100	100	物業投資及 物業租賃
Jumbo Light Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股
銳隆投資有限公司	香港	港幣1元	100	100	-	-	停車場管理
意柏發展有限公司	香港	港幣1元	100	100	-	-	投資控股
皇置投資有限公司	香港	港幣1元	-	-	100	100	物業投資及物業租賃
World Regal Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股

以上所有附屬公司之主要經營地點俱位於香港。

於報告期末或年內任何時間，各附屬公司概無任何尚未償還之債務證券。

截至二零一七年三月三十一日止年度期間，本集團向非控股股東收購京卓有限公司之額外4%股權，總代價為港幣16,000元。有關收購事項已列作權益交易入賬，而已付代價港幣16,000元與應佔已收購非控制權益賬面值港幣193,000元之間的差額港幣177,000元已計入累計虧損內。



## 30. 主要附屬公司(續)

於報告期末，本公司附屬公司之組成如下。該等附屬公司全部於香港營運。該等附屬公司之主要業務概述如下：

主要業務	註冊成立／成立 之國家／地點	附屬公司數目	
		二零一七年	二零一六年
物業租賃	香港	2	2
停車場管理	香港	1	1
貸款融資	香港	1	1
其他	香港 其他	2 7	2 6
		<u>13</u>	<u>12</u>

## 財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	<u>9,338</u>	<u>9,122</u>	<u>7,732</u>	<u>4,660</u>	<u>3,619</u>
除稅前(虧損)溢利	(1,332)	631	7,417	(11,300)	5,929
稅項	<u>-</u>	<u>134</u>	<u>(223)</u>	<u>(163)</u>	<u>(171)</u>
本年度(虧損)溢利	<u>(1,332)</u>	<u>765</u>	<u>7,194</u>	<u>(11,463)</u>	<u>5,758</u>
下列所佔(虧損)溢利：					
本公司擁有人	(1,414)	713	7,192	(11,459)	5,759
非控股權益	<u>82</u>	<u>52</u>	<u>2</u>	<u>(4)</u>	<u>(1)</u>
	<u>(1,332)</u>	<u>765</u>	<u>7,194</u>	<u>(11,463)</u>	<u>5,758</u>
	於三月三十一日				
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產總值	312,138	319,661	258,350	247,014	254,667
負債總額	<u>(985)</u>	<u>(1,903)</u>	<u>(2,429)</u>	<u>(2,556)</u>	<u>(4,756)</u>
	<u>311,153</u>	<u>317,758</u>	<u>255,921</u>	<u>244,458</u>	<u>249,911</u>
下列所佔權益：					
本公司擁有人	311,009	317,562	255,723	244,264	249,911
非控股權益	<u>144</u>	<u>196</u>	<u>198</u>	<u>194</u>	<u>-</u>
	<u>311,153</u>	<u>317,758</u>	<u>255,921</u>	<u>244,458</u>	<u>249,911</u>

## 主要物業附表

地點	概約建築面積 (平方呎)	用途	租賃年期	本集團之 擁有權
<b>投資物業</b>				
香港太古城 太裕路5號安盛台 興安閣13樓E室	600	住宅	長期租賃	100%
香港九龍 紅磡鶴翔街1號 維港中心1座 9樓03至07號工場、地下車位L48號及 地庫車位P45號	16,225	工商	中期租賃	100%
香港金鐘道89號力寶中心 2座18樓1805室之辦公室	1,930	商業	長期租賃	100%