



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 2018

* 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
- 16 董事之詳細履歷
- 18 董事會報告
- 26 企業管治報告
- 34 環境、社會及管治報告
- 39 獨立核數師報告
- 45 綜合損益及其他全面收益報表
- 47 綜合財務狀況報表
- 49 綜合權益變動表
- 50 綜合現金流量表
- 51 綜合財務報表附註
- 107 財務概要
- 108 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

非執行董事：

李少然先生

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

The background is a vibrant blue gradient. In the center, there is a stylized city skyline with various skyscrapers. Overlaid on this is a large, semi-transparent globe. The globe and the city are surrounded by faint, glowing lines and binary code (0s and 1s), suggesting a digital or technological theme. The overall aesthetic is clean, modern, and professional.



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」）截至二零一八年三月三十一日止財政年度之年度報告。

本集團於年內取得重大成就。本集團已成功進軍中華人民共和國（「中國」）青島的物業市場，並產生額外收入及現金流量供本集團之持續發展。

本集團亦成功物色到新投資機會以擴大其收入來源。於年內，本集團及其業務夥伴成立合營公司以從事研發、生產及銷售數碼化中國書法教育裝備以及多項其他數碼化業務活動。預期隨著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將帶動市場對書法相關產品產生龐大需求。

儘管全球存在不明朗因素及美國與中國之間的經貿關係日益波動帶來種種挑戰，本集團繼續物色及找尋獨特及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。

主席報告書

展望將來，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，本集團將繼續推動業務的長遠可持續發展，矢志為股東帶來穩定回報及最高股東價值。

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

二零一八年六月二十二日



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、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以及提供貸款融資。

物業租賃

截至二零一八年三月三十一日止財政年度期間，本集團位於香港及中國之物業錄得租金收入約港幣7,400,000元(二零一七年：港幣2,600,000元)，佔本集團總收益之88%。租金收入增加主要由於本集團於二零一七年十二月所收購之物業(「該物業」)產生之租金收入。有關詳情，請參閱下文「收購物業」一節。誠如本公司日期為二零一八年三月六日之公佈所披露，於二零一八年三月六日，該物業已全部租出。考慮到於截至二零一八年三月三十一日止財務年度下半年所簽訂之租賃協議，董事預期物業租賃之收益於下一個財政年度將會增加。本集團將繼續尋求優化其於香港及中國之投資物業組合。董事相信，物業租賃將繼續為本集團帶來正面回報。

生產及銷售數碼化中國書法教育裝備

於二零一七年十二月，本集團成立山東啟華教育科技有限公司(「合資公司」)，從事生產及銷售數碼化中國書法教育裝備及有關的學習和教學系統。於截至二零一八年三月三十一日止年度，銷售數碼化中國書法教育裝備帶來收益港幣500,000元(二零一七年：無)。董事會深信本集團將可把握中國所帶來之商機，而此業務分部將為本集團下一個財政年度之財務表現帶來正面貢獻之實力。



貸款融資

截至二零一八年三月三十一日止年度期間，本集團貸款融資分部帶來穩定回報，錄得收益約港幣600,000元(二零一七年：無)。

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。

管理層討論及分析

財務回顧

收益及業績

截至二零一八年三月三十一日止年度，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8,400,000元（二零一七年：港幣3,600,000元），錄得增長主要由於中國物業租賃所帶來之收益。本集團亦(i)就貸款融資所產生之利息收入錄得收益約港幣600,000元；及(ii)就生產及銷售數碼化中國書法教育裝備錄得收益約港幣500,000元。

於截至二零一八年三月三十一日止年度之售貨成本約為港幣200,000元（二零一七年：無）。

於截至二零一八年三月三十一日止年度之其他收入約為港幣2,100,000元（二零一七年：港幣1,000,000元），較去年同期增加港幣1,100,000元，主要由於代理及顧問服務協議（定義見下文）項下交易之服務費所致。

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1,900,000元（二零一七年：港幣2,000,000元），減少港幣100,000元。

於截至二零一八年三月三十一日止年度之其他經營開支（包括本集團之持續經營業務及已終止業務）約為港幣12,700,000元（二零一七年：港幣6,300,000元），較去年同期增加港幣6,400,000元，主要由於本財政年度期間進行多項交易之法律及專業費用以及其他諮詢服務費用增加約港幣4,100,000元所致。

於回顧年度之融資成本約為港幣6,900,000元（二零一七年：無）。錄得重大增長主要由於本公司之中介控股公司及最終控股公司提供無抵押貸款之應付利息增加所致。

於回顧年度之稅項約為港幣2,800,000元（二零一七年：港幣200,000元）。錄得重大增長主要由於就該物業作出遞延稅項負債撥備所致。

本集團錄得本公司擁有人應佔年度溢利約為港幣5,800,000元（二零一七年：溢利約港幣5,800,000元）。截至二零一八年三月三十一日止年度之每股盈利（包括本集團之持續經營業務及已終止業務）為港幣1.17仙（二零一七年：每股盈利為港幣1.15仙）。收益、其他收入及投資物業公平值之增加所帶來之利好影響已部份由(i)回顧年度之應付法律及專業費用增加；(ii)應付中介控股公司及最終控股公司之利息開支；及(iii)所得稅及遞延稅項增加所抵銷。

分部資料

於截至二零一八年三月三十一日止年度按業務分部劃分之本集團表現分析載於年報附註5。

股息

董事會不建議就截至二零一八年三月三十一日止年度派發任何股息（二零一七年：無）。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團總資產約為港幣792,800,000元(二零一七年：港幣254,700,000元)，本集團總負債約為港幣498,500,000元(二零一七年：港幣4,800,000元)。總資產及總負債顯著增加主要由於(i)收購該物業；及(ii)本公司之控股股東提供貸款作為收購該物業之資金所致。因此，本集團於二零一八年三月三十一日之資產淨值為港幣294,200,000元(二零一七年：港幣249,900,000元)。本集團於二零一八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62.9%(二零一七年：1.9%)。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

於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，本公司之已發行普通股數目均為499,276,680股。

資產抵押

於二零一八年三月三十一日，本集團抵押市值港幣98,500,000元(二零一七年：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擔保。於二零一八年三月三十一日，本集團有未動用銀行融資港幣48,700,000元(二零一七年：港幣57,000,000元)。

外匯風險

本集團所有資產、負債及交易主要以港幣或人民幣或美元計值。董事認為本集團並無面對任何重大外匯風險。因此，本集團並無使用任何金融工具或其他措施作為對沖用途。

或然負債及資本承擔

於二零一八年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債或資本承擔。

重大交易

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。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。

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700,000元(二零一七年：港幣500,000元)。

於二零一八年三月三十一日，投資組合之市值約為1,700,000美元(相當於約港幣13,300,000元)(二零一七年：1,800,000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。

管理層討論及分析

代理及顧問服務協議以及補充協議

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。於二零一八年三月二日，意柏及聯信訂立補充協議以修訂及補充該協議之若干條款（「補充協議」）。有關該協議及補充協議之詳情已分別載於本公司日期為二零一七年三月六日及二零一八年三月二日之公佈。根據該協議及補充協議，於截至二零一八年三月三十一日止年度，意柏已提供代理及顧問服務，而本集團就提供服務錄得收入140,000美元（相當於約港幣1,000,000元）。

提供貸款

於二零一七年八月二十九日，京卓有限公司（「京卓」，為本公司間接全資附屬公司，作為貸款人）與一間於香港註冊成立之有限公司（作為借款人）（「第一名借款人」，為獨立第三方）及一名個人（作為擔保人）（「第一名擔保人」，為持有第一名借款人已發行股份60%權益之董事及股東，為獨立第三方）訂立貸款協議（「第一份貸款協議」）。根據第一份貸款協議，京卓同意向第一名借款人授予一筆本金額為港幣6,000,000元之貸款（「第一筆貸款」），按年利率10%計息，自提取日期起計為期12個月。第一名擔保人就有關（當中包括）根據第一份貸款協議到期及應付予京卓之所有款項之第一筆貸款提供個人擔保。

有關第一份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。

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，京卓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。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京卓之所有款項。

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。

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及為獨立第三方）訂立物業收購協議（「買賣協議」）。根據買賣協議，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名為「二十世紀大廈」之商用物業之部分，購買價為人民幣328,600,000元（相當於約港幣377,900,000元）（可予調整），將以現金支付（「收購事項」）。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，位於中國青島市市北區龍城路39號。收購事項已於二零一七年十二月一日完成。

管理層討論及分析

於二零一八年三月六日，該物業已全部租出。由於進行收購事項及簽訂租賃協議，董事預期租賃該物業之收益於下一個財政年度將顯著增加。

有關收購事項之詳情已分別載於本公司日期為二零一七年九月六日、二零一七年十一月六日、二零一七年十二月一日及二零一八年三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。

成立合資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」）（為獨立第三方）訂立合資協議（「合資協議」），內容有關根據中國法例成立合資公司。於二零一七年十一月二日，本公司間接全資附屬公司香港翰和教育有限公司（「香港翰和」）與濟南慶東數字技術有限公司（「合資公司」），一家於中國成立之有限責任公司，由獨立第三方呂先生直接全資擁有）訂立合資協議（「正式合資協議」）。正式合資協議乃基於合資協議作出，並包含合資協議之主要條款。

合資公司主要經營教育裝備業務。根據合資協議，呂先生將向合資公司注入七個軟件著作權及若干實用新型專利（「商業知識產權」）。合資公司已於二零一七年十二月二十九日成立，並已於二零一八年三月開展業務。於截至二零一八年三月三十一日止年度，合資公司為本集團帶來收益港幣500,000元。

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李女士之兩項外觀設計專利（「外觀設計專利」）之所有有關知識產權，購買價為人民幣2,300,000元（相當於約港幣2,700,000元）。於二零一八年三月三十一日，收購外觀設計專利經已完成。

有關成立合資公司、根據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、二零一七年十一月二十三日及二零一八年一月二日之公佈內。

管理層討論及分析

前景及展望

展望未來，本集團預期全球經濟將保持復甦步伐，中國經濟將繼續增長。本集團之業務表現將受到人民幣波動、股市波動及政府對物業市場施加政策所影響。本集團對書法相關產品之前景抱有極大信心。合資公司自成立以來已積極參加展覽會，包括於二零一八年五月舉行的第74屆中國教育裝備展示會，以建立品牌知名度、提供產品體驗及吸引潛在客戶。本集團之銷售團隊網絡亦已加強力度於中國不同主要省份推廣本集團的產品。



儘管全球存在不明朗因素以及美國與中國之間的經貿關係日益波動，並充斥不明確變數，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。本公司承諾為股東帶來最大財富。本集團將繼續尋找投資機會，並根據本集團的投資策略專注於有利可圖的項目。

執行董事

邢路正先生(「邢先生」)，現年54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(「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22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49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46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39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41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。袁先生現任青島城投集團香港公司副總經理。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。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，擁有超過10年證券市場投資經驗。

非執行董事

李少然先生，33歲，於二零一八年六月二十二日獲委任為非執行董事。李少然先生持有曼徹斯特大學理學(金融)碩士學位。李少然先生於投資及證券行業以及行政管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一四年加入青島城投，現於青島城投之香港業務板塊任職。

董事之詳細履歷

獨立非執行董事

尹德勝先生(「尹先生」)，現年76歲，於二零一四年九月二十七日獲委任為獨立非執行董事。尹先生亦為本公司提名委員會、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及審核委員會(「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62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42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54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。

董事會提呈其截至二零一八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35。

業績及撥款

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之業績載於本年報第45至46頁之綜合損益及其他全面收益報表。

董事不建議支付截至二零一八年三月三十一日止年度之任何末期股息(二零一七年：無)。

業務回顧

本集團截至二零一八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107頁。

儲備

本集團及本公司截至二零一八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49頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註34。

本公司之可供分派儲備

本公司於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日並無根據百慕達一九八一年公司法之可供分派儲備。

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14。

投資物業

本集團之投資物業於二零一八年三月三十一日重估，得出之重估收益約為港幣18,700,000元(二零一七年收益：港幣9,600,000元)。

本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

股本

有關本公司股本於截至二零一八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26。

主要物業

本集團主要物業之詳情載於本年報第108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：

李少然先生(於二零一八年六月二十二日獲委任為非執行董事)

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

根據本公司之公司細則第87(1)條，陳明東先生、袁治先生及李雪先生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。

根據公司細則第86(2)條，李少然先生將於股東週年大會上退任，並符合資格及願意於股東週年大會上膺選連任。

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。邢路正先生已與本公司簽訂委任函，將任期由二零一七年九月十日起延長三年。

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，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，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，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。

李少然先生已獲委任為非執行董事，並與本公司簽訂委任函，任期由二零一八年六月二十二日起計為期三年。

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為期三年之委任函，自二零一四年九月二十七日起生效。彼等各自已與本公司簽訂委任函，將任期由二零一七年九月二十七日起延長三年。

除上文所披露者外，擬在本公司應屆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。

關連人士交易以及控股股東及董事於合約之權益

除(i)控股股東之財務支援(詳情載於本公司日期為二零一七年九月六日之公佈及綜合財務報表附註32)；及(ii)向董事支付酬金(均構成本公司之獲豁免關連交易)外，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。

除上文披露者外，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

截至二零一八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

於二零一八年三月三十一日，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。

董事會報告

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
- (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二零一八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最多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，於二零一八年三月三十一日，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二零一八年三月三十一日之已發行股份總數5%或以上權益。

董事會報告

主要客戶及供應商

截至二零一八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75%，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27%。本集團與五大客戶一直保持良好的業務關係。

本集團最大供應商及五大供應商所佔之採購額合共分別佔本集團於本年度採購總額之100%及100%。

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及供應商之任何權益。

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29。

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21頁「購股權」一節所披露者外，截至二零一八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

截至二零一八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

截至二零一八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。

上市證券持有人的稅務寬減及豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可獲得之任何稅務寬減或豁免。

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26至33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，本公司股份於截至二零一八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31。

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二零一八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28頁之企業管治報告。

董事會報告

核數師

截至二零一六年、二零一七年及二零一八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

香港，二零一八年六月二十二日

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。

截至二零一八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。於截至二零一八年三月三十一日止年度期間，本集團已遵守企業管治守則之規定，惟守則條文第A.1.1、A.1.3及E.1.2條除外。

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上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券之行為守則。本公司已向全體董事作出具體及合理查詢，並信納彼等於截至二零一八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

截至二零一八年三月三十一日止年度期間，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(包括於年結日後新委任之非執行董事)之詳細履歷載於本年報第16至17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。截至二零一八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。

截至二零一八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。

企業管治報告

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

於截至二零一八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。

截至二零一八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。

於截至二零一八年三月三十一日止年度各董事已接受之培訓概要載列如下：

| 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 |
|----------------|--|
| 執行董事 | |
| 邢路正 | ✓ |
| 姜毅 | ✓ |
| 陳明東 | ✓ |
| 王宜美 | ✓ |
| 袁治 | ✓ |
| 獨立非執行董事 | |
| 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。截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司曾舉行三次董事會會議。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

截至二零一八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、風險管理制度、內部監控程序、本集團內部審計職能之成效及就委任、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。

審核委員會於截至二零一八年三月三十一日止年度曾舉行兩次會議。截至二零一八年三月三十一日止年度，審核委員會已履行以下職責：

- (a) 聯同外聘核數師審閱本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期綜合財務報表，並建議董事會批准；
- (b) 審閱風險管理及涵蓋財務、企業管治、內部監控及營運職能之內部監控系統報告；及
- (c) 考慮獨立核數師之獨立性及有關本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表、本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期綜合財務報表及非核數相關服務之費用。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零一二年三月二十九日成立。截至二零一八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。截至二零一八年三月三十一日止年度期間，薪酬委員會曾舉行兩次會議。

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；

企業管治報告

- (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。

應付董事酬金乃由董事會經參考董事於本公司之職務及職責、當前市況及行業薪酬標準而釐定。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十九日成立。截至二零一八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。截至二零一八年三月三十一日止年度期間，提名委員會曾舉行兩次會議。

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

截至二零一八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、於二零一七年九月十五日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）及於二零一七年十一月六日舉行的股東特別大會（「股東特別大會」）的詳情載於下表：

| 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 | 股東特別大會 |
| 執行董事 | | | | | | |
| 邢路正 | 1/3 | 不適用 | 不適用 | 1/2 | 0/1 | 0/1 |
| 陳明東 | 2/3 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 0/1 |
| 姜毅 | 2/3 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 王宜美 | 3/3 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 袁治 | 3/3 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 伊德勝 | 3/3 | 2/2 | 2/2 | 2/2 | 1/1 | 0/1 |
| 王殿杰 | 2/3 | 1/2 | 2/2 | 2/2 | 1/1 | 0/1 |
| 趙美然 | 3/3 | 2/2 | 2/2 | 2/2 | 1/1 | 1/1 |
| 李雪 | 3/3 | 2/2 | 2/2 | 2/2 | 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。截至二零一八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，本公司之公司秘書陳鄭良先生已確認於截至二零一八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

截至二零一八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。

根據企管守則之守則條文A.1.1，董事會應定期舉行會議，及應每年最少舉行四次董事會會議，大約每季一次。於截至二零一八年三月三十一日止年度期間，董事會舉行了三次常規董事會會議。本集團業務活動及營運之所有重大事項已在三次董事會會議上作出妥善報告、討論與議決，或由董事會透過書面決議案處理迅速商業決策。

企管守則之守則條文A.1.3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。截至二零一八年三月三十一日止年度期間，為使本公司董事能夠及時就本集團之內部事宜作出決策程序，一次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之規定。

企管守則之守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會。於截至二零一八年三月三十一日止年度期間，本公司主席邢路正先生因其他事務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

截至二零一八年三月三十一日止年度內，就核數師及其聯屬公司提供之核數及非核數服務已支付／應付核數師及其聯屬公司費用如下：

| 服務性質 | 金額 (港幣千元) |
|--------------|--------------------|
| 審核服務 | 德勤•關黃陳方會計師行 1,300 |
| 審閱未經審核中期財務報表 | 德勤•關黃陳方會計師行 310 |
| 審閱初步公佈 | 德勤•關黃陳方會計師行 20 |
| 稅務顧問服務 | 德勤諮詢(香港)有限公司 47 |
| 財務顧問服務 | 德勤企業財務顧問有限公司 3,230 |
| 出任申報會計師相關服務 | 德勤•關黃陳方會計師行 1,030 |

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。

企業管治報告

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39及44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。本集團內部監控的年度審核涵蓋主要財務、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、風險處理以及監控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。

董事會已委聘外聘專業顧問檢討截至二零一八年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統。審核委員會與董事會已討論及審核檢討結果。董事會認為有關審閱充足有效。在適當情況下，已採納外聘核數師的建議，並提升風險管理及內部監控。

本集團已建立以準確及安全之方式處理及公佈內部資料之程序，以避免不當處理本集團內之內部資料。

1. 關於本報告

1.1. 報告期

本集團之本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告闡述及列出本集團於二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日期間的環境及社會績效。

1.2. 報告範疇

本環境、社會及管治報告的內容集中於本集團在香港及中華人民共和國(「中國」)的投資物業租賃、提供貸款融資及數碼化中國書法教育裝備業務。本報告顯示了本集團業務營運於實現未來可持續發展方面的環境、社會及管治績效。

1.3. 報告框架

本環境、社會及管治報告遵照上市規則附錄27所載環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治指引」)的披露規定。

關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)參考表

| 環境、社會及管治報告指引的關鍵績效指標參考 | 本報告章節內的相應關鍵績效指標 |
|-----------------------|-------------------------------------|
| A1 排放政策及合規 | 排放政策及合規 減排 溫室氣體排放 減廢 |
| A2 資源使用 | 資源節約 能源消耗—電力 耗水 |
| A3 環境及天然資源 | 排放政策及合規 資源節約 |
| B1 僱傭政策及合規 | 僱傭 |
| B2 健康與安全政策及合規 | 健康與安全 |
| B3 發展及培訓政策 | 發展及培訓 |
| B4 勞工準則政策及合規 | 僱傭 發展及培訓 |
| B5 供應鏈管理政策 | 供應鏈管理 |
| B6 產品責任政策及合規 | 產品責任及質量檢定程序 保護知識產權 消費者資料保障及私隱 |
| B7 反貪污政策及合規 | 反貪污及反洗黑錢 防範措施及舉報程序 |
| B8 社區投資政策 | 社區投資 |

環境、社會及管治報告

2. 排放政策及合規

作為一家投資主導公司，本集團並不涉及受相關環境法例及法規所規管的空氣（灰塵及殘留物）、水及噪音污染。本集團最近收購一項新業務，其涉及研究、生產及銷售數碼化中國書法教育裝備，以及各種電子業務，對本集團的整體排放並無重大影響。然而，值得一提的是隨着生產活動即將展開，本報告將列出更多需提請注意的環境相關事項。

2.1. 減排

溫室氣體（「溫室氣體」）排放

本集團所排放的溫室氣體淨總量為10.83噸二氧化碳當量（主要為二氧化碳、甲烷及一氧化氮）（二零一七年：3.21噸二氧化碳當量）。以經審核總面積1,607.61平方米（二零一七年：87.6平方米）計，能源使用的每年總排放密度為每平方米0.007噸二氧化碳當量（二零一七年：每平方米0.04噸二氧化碳當量）。逾96%溫室氣體排放源自香港及中國辦公室的耗電。本集團的節能措施包括使用節能照明裝置，以及關掉不使用的空調、照明及設備。

下表列出本集團於二零一八年三月三十一日的碳足跡。

| 範圍 | 溫室氣體排放來源 | 溫室氣體*排放量 (以噸二氧化碳當量計) | 按範圍之溫室 氣體*排放量 (以噸二氧化碳當量計) | 分佈 | 按年 變動百分比 |
|-----------|----------|-------------------------|---------------------------------|-----------------|-------------|
| 1. | 固定源 | 無 | 無 | 無 | 不適用 |
| 2. | 外購電力 | 10.49 (2.80) | 10.49 (2.80) | 96.85% (87.13%) | 275% |
| 3. | 廢紙處理 | 0.34 (0.41) | 0.34 (0.41) | 3.15% (13.72%) | -17.73% |
| | 食水處理 | 無 | | | |
| | 污水處理 | 無 | | | |
| 溫室氣體*總排放量 | | 10.83 (3.21) | | 100% | 237.35% |
| 碳排放密度 | | 0.007 (0.04) | | | -81.61% |

* 溫室氣體乃根據環境保護署及機電工程署共同出版的《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核算和報告指引》計算。

本集團的每年溫室氣體總排放量較上一個報告期增加超過2.37倍，主要由於本集團於中國濟南市開設新辦公室。排放密度顯著減少（每平方米二氧化碳當量由0.04噸減至0.007噸）乃由於營運面積增加與能源使用形成對比所致。本集團將繼續監察其能源使用成效。

2.2. 減廢

基於業務性質，廢紙是本集團產生的唯一無害廢棄物。辦公室行政的用紙量錄得71.1千克(二零一七年：86.1千克)。廢紙由辦公大樓的管理處收集作回收及棄置。本集團已預設採用雙面列印、列印時需輸入密碼防止誤印及浪費紙張。儘管本集團增設辦公室，辦公室的一般用紙重量按年相若，此結果反映本集團加強重用及回收政策方面的成效。

2.3. 資源節約

能源消耗－電力

本集團電力總消耗量為10,514千瓦時(千瓦時)(二零一七年：3,586千瓦時)，能源密度為每平方米6.54千瓦時(二零一七年：每平方米40.93千瓦時)。耗電量增加但能源密度減少主要由於增設辦公室令營運面積增加所致。因此，需持續進行監察以確保本集團的長遠能源效益。此外，即將展開的生產業務將增加電力需求，本集團將尋求更多具能源效益的設備及生產程序，以減少耗電量。

耗水

報告期內並無錄得用水量乃由於辦公室的管理費已包括供水，故本集團並無有關資料。此外，本集團相信辦公室的耗水量並不重大。然而，由於本集團收購新業務，預期下年度的總耗水量將會增加。本集團將於生產廠房積極引入節約用水措施加強用水效益，珍惜地球的寶貴天然資源。

3. 僱傭

於二零一八年三月三十一日，本集團聘用合共42名僱員(二零一七年：11名)。僱員人數增加乃由於在中國收購之新業務。隨着僱員人數增加，本集團透過建立一個充滿挑戰但和諧的工作環境，繼續培養僱員的歸屬感。年度流失率為3.5(二零一七年：0)。

本集團制定具競爭力的薪酬及福利待遇以鼓勵可持續勞動力，並提供多項額外福利，如醫療保險、一般津貼、婚假及年終花紅。本團遵守有關僱傭、童工和強制勞工準則的法例及規例。本集團嚴格遵守人力資源部門所訂立的指引，按照工作要求及應徵者的期望聘請合適人選。於報告期間，本集團並無發生任何罷工、勞資糾紛、訴訟、索賠、行政訴訟或仲裁事件。

環境、社會及管治報告

3.1. 健康與安全

本集團確認人力資源乃本集團最寶貴的資產之一，確保僱員的健康及福利至關重要。本集團遵守香港及中國的相關職業健康與安全法規，為僱員的健康及安全預防措施制訂及傳達指示及指引，為僱員維持一個健康及安全的工作環境。於報告期內並無發生任何工傷。

3.2. 發展及培訓

本集團於招聘、培訓及發展以及晉升方面為僱員提供平等機會。本集團鼓勵僱員終身學習，並為僱員提供培訓資助以提升表現，促進個人發展。本集團人力資源管理的目標是透過良好的績效考核制度及適當獎勵，獎賞及表揚表現突出的員工。本集團根據績效評核、資歷、經驗、職位及年資每年檢討薪金及薪酬。

4. 供應鏈管理

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。本集團根據招標條款及聲譽、財務可靠性、產品質素及價格穩定性等因素甄選產品和服務供應商。採購供應一般由行政部門執行，而擁有15名產品及服務供應商的認可供應商名單會定期更新及與僱員討論。本集團明白聘用能夠供應創新、優質、安全及技術先進產品以滿足本集團發展需求的策略性供應商相當重要。

5. 產品責任及質量檢定

本集團致力為客戶提供優質及負責任的服務。本集團定期監控、檢討及(如需要)更新對客戶盡職調查、記錄保存、客戶保障及僱員培訓的現有政策及程序。本集團亦投放大量資源重訂服務流程及提升客戶體驗，確保提供專業和體貼周到的服務。本集團設立客戶服務熱線以收集客戶查詢及反饋。於報告期內，於香港及中國並無有關服務質素及交付的重大投訴。

5.1. 保護知識產權

本集團已註冊多個商標及域名，因為其對本集團品牌及企業形象十分重要。本集團遵守知識產權(「知識產權」)法規的規定。於本環境、社會及管治報告日期，並無任何侵犯知識產權的重大事件，而本集團相信已採取一切合理措施，防止任何侵犯其自身知識產權及第三方知識產權。

5.2. 消費者資料保障及私隱

作為放債人牌照持有人，本集團遵守個人資料(私隱)條例，不單保護從客戶收集所得的所有個人資料，同時保護向僱員及供應商所收集的資料。根據本集團有關資料保障政策的行為守則所規定，電腦及伺服器均受密碼保護，僱員遵從指示有責任確保所有個人資料、交易機密及專有資料妥善保護。

6. 反貪污政策及反洗黑錢

為秉持及促進良好企業慣例的最高標準，以及支持誠信和問責的價值，本集團確保已遵守所有有關貪污、洗錢、勒索、欺詐活動及利益衝突的適用規則及規例，確保以誠實透明的方式進行業務。作為放債人牌照持有人，本集團按照放債人條例（「放債人條例」）制訂全面的信貸批核政策及程序，防止及偵測洗錢活動，並確保放債業務符合放債人條例。根據本集團行為守則所規定，所有董事及僱員於從事本集團業務活動時必須遵守道德規範。

6.1. 防範措施及舉報程序

本集團的行為守則規定董事及僱員須根據人力資源部門的指示填妥所需表格以申報任何利益衝突。倘發現或得悉任何懷疑異常情況、利益衝突或不當活動，必須立即向管理層申報或舉報。於報告期內，本集團已向僱員傳達訊息，確保僱員理解本集團的行為守則，而在香港及中國並無任何針對本集團的相關法律案件。

7. 社區投資

本集團承諾經營業務時在所有方面盡量減低對持份者環境及社會的潛在影響，尤其是對僱員及社區成員。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。

8. 可持續發展未來前瞻

隨著社會對環境問題、氣候變化及天然資源匱乏的問題日益關注令營運成本上漲，於香港及中國實現可持續發展依然是充滿挑戰。本集團將致力發掘更多商機，在競爭激烈的市場中拓展業務。

9. 持份者的反饋

閣下對本集團於環境、社會和管治方面的績效和方法作出的評論及反饋對本集團的持續改善相當寶貴，閣下可透過本集團官方網頁<https://www.qingdaohi.com>的「聯絡我們」連結或電郵至info@qingdaohi.com表達問題、意見及建議。

獨立核數師報告

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45至第106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二零一八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二零一八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。該等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。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

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。

於二零一八年三月三十一日，貴集團之投資物業為港幣576,250,000元，佔貴集團總資產之73%。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進行評估之按公平值列賬。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15披露。

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、復歸收益及每平方米市價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。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

收購業務所產生無形資產之估值

我們將收購業務(即教育設備業務)所產生無形資產之估值識別為關鍵審計事項，原因為相關估值將影響業務收購中所收購資產公平值之分配。

參考綜合財務報表附註27，根據估值師所進行之估值，是項收購所產生的無形資產的公平值為港幣30,150,000元。於估計是項業務收購所收購資產之公平值時，管理層於編製貼現現金流量已作出重大判斷，有關判斷需要估計主要假設及輸入數據，包括終端價值、貼現率及增長率。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們就評估收購業務所產生無形資產的步驟包括：

- 參考獨立專業估值師之資格及經驗評估其勝任能力、專業能力及客觀性；
- 向估值師瞭解估值方法、所採納的重大假設、主要輸入數據的關鍵判斷及於估值時所使用的數據；
- 委聘吾等之內部專家透過執行以下程序對估值之合理性進行評估：
 - 評估釐定可收回金額所用估值方法之合理性；
 - 參考市場及實體特定資料評估所使用貼現率之合理性；及
 - 核查估值模型所用計算方法之數學準確度；及
- 透過與管理層討論及參考我們對相關行業的瞭解評估現金流量預測及貼現現金流量模型中主要假設的合適性，包括貼現率、增長率、預算銷售及毛利率。

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。

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。

獨立核數師報告

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。

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

二零一八年六月二十二日

綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一八年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|------------------------|----|-----------------|---------------|
| 持續經營業務 | | | |
| 收入 | 5 | 8,406 | 2,628 |
| 購買製成品 | | (476) | – |
| 製成品存貨變動 | | 236 | – |
| 投資物業公平值增加 | 15 | 18,713 | 9,580 |
| 其他收入 | 6 | 2,090 | 1,037 |
| 其他收益及虧損 | 6 | 490 | (24) |
| 僱員福利開支 | | (1,943) | (1,646) |
| 其他經營開支 | | (12,718) | (5,438) |
| 融資成本 | 7 | (6,881) | – |
| 除稅前溢利 | | 7,917 | 6,137 |
| 稅項 | 8 | (2,812) | (171) |
| 持續經營業務之本年度溢利 | | 5,105 | 5,966 |
| 已終止業務 | | | |
| 已終止業務之本年度虧損 | 9 | – | (208) |
| 本年度溢利 | 10 | 5,105 | 5,758 |
| 其他全面（開支）收益 | | | |
| <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 | | (427) | (289) |
| 換算附屬公司海外業務所產生之匯兌差額 | | 1,597 | – |
| 本年度其他全面收益（開支） | | 1,170 | (289) |
| 本年度全面收益總額 | | 6,275 | 5,469 |
| 本公司擁有人應佔本年度溢利（虧損）： | | | |
| — 來自持續經營業務 | | 5,817 | 5,967 |
| — 來自已終止業務 | | – | (208) |
| 非控股權益應佔本年度虧損 | | 5,817 | 5,759 |
| — 來自持續經營業務 | | (712) | (1) |
| | | 5,105 | 5,758 |

綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一八年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|--------------------|----|---------------------|---------------|
| 下列應佔本年度全面收益（開支）總額： | | | |
| — 本公司擁有人 | | 6,613 | 5,470 |
| — 非控股權益 | | (338) | (1) |
| | | <u>6,275</u> | <u>5,469</u> |
| 每股盈利 | | | |
| 來自持續經營業務及已終止業務 | | | |
| — 基本（港仙） | 13 | <u>1.17</u> | <u>1.15</u> |
| 來自持續經營業務 | | | |
| — 基本（港仙） | 13 | <u>1.17</u> | <u>1.20</u> |

綜合財務狀況報表

於二零一八年三月三十一日

| | 附註 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|-----------------|-------|----------------|---------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 14 | 25,506 | 26,867 |
| 投資物業 | 15 | 576,250 | 148,900 |
| 商譽 | 17 | 6,513 | – |
| 無形資產 | 18 | 30,175 | – |
| 可供銷售財務資產 | 19 | 13,264 | 13,691 |
| 遞延稅項資產 | 25 | 4,182 | – |
| | | 655,890 | 189,458 |
| 流動資產 | | | |
| 存款 | 20 | 236 | – |
| 應收賬款及其他應收款項 | 21 | 19,885 | 934 |
| 應收貸款及利息 | 22 | 12,080 | – |
| 可收回稅項 | | 798 | 300 |
| 銀行結餘及現金 | 23 | 103,861 | 63,975 |
| | | 136,860 | 65,209 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | 24 | 17,536 | 2,779 |
| 租戶之租金按金 | | 319 | 37 |
| 應付最終控股公司款項 | 32(a) | 6,901 | – |
| 應付中介控股公司款項 | 32(b) | 275 | – |
| 應付所得稅 | | 802 | 162 |
| | | 25,833 | 2,978 |
| 流動資產淨值 | | 111,027 | 62,231 |
| 總資產減流動負債 | | 766,917 | 251,689 |
| 非流動負債 | | | |
| 租戶之租金按金 | | 467 | 740 |
| 遞延稅項負債 | 25 | 3,221 | 1,038 |
| 最終控股公司之貸款 | 32(a) | 430,000 | – |
| 中介控股公司之貸款 | 32(b) | 39,000 | – |
| | | 472,688 | 1,778 |
| | | 294,229 | 249,911 |

綜合財務狀況報表

於二零一八年三月三十一日

| | 附註 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|------------|----|-----------------------|-----------------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 26 | 49,928 | 49,928 |
| 儲備 | | <u>206,596</u> | <u>199,983</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | <u>256,524</u> | <u>249,911</u> |
| 非控股權益 | | <u>37,705</u> | <u>-</u> |
| | | <u>294,229</u> | <u>249,911</u> |

第45至106頁之綜合財務報表於二零一八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

截至二零一八年三月三十一日止年度

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | 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 | 非控股權益 港幣千元 | |
| 於二零一六年四月一日 | 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 |
| 收購附屬公司額外權益(附註35) | - | - | - | - | 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>-</u> | <u>(128,659)</u> | <u>249,911</u> | <u>-</u> | <u>249,911</u> |
| 可供銷售投資之公平值虧損 | - | - | (427) | - | - | (427) | - | (427) |
| 換算附屬公司海外業務所產生 之匯兌差異 | - | - | - | 1,223 | - | 1,223 | 374 | 1,597 |
| 本年度溢利(虧損) | - | - | - | - | 5,817 | 5,817 | (712) | 5,105 |
| 本年度全面(開支)收入總額 | - | - | (427) | 1,223 | 5,817 | 6,613 | (338) | 6,275 |
| 收購業務所產生(附註27) | - | - | - | - | - | - | 38,043 | 38,043 |
| 於二零一八年三月三十一日 | <u>49,928</u> | <u>328,931</u> | <u>(716)</u> | <u>1,223</u> | <u>(122,842)</u> | <u>256,524</u> | <u>37,705</u> | <u>294,229</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

截至二零一八年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|-----------------------------------|----|------------------|-----------------|
| 經營業務 | | | |
| 本年度溢利 | | 5,105 | 5,758 |
| 就以下各項調整： | | | |
| 無形資產攤銷 | | 243 | – |
| 折舊 | | 1,478 | 1,475 |
| 所得稅 | | 2,812 | 171 |
| 投資物業公平值增加 | | (18,713) | (9,580) |
| 融資成本 | | 6,881 | – |
| 銀行利息收入 | | (260) | (552) |
| 投資收入 | | (727) | (485) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 未計營運資金變動前經營現金流量 | | (3,181) | (3,213) |
| 存貨增加 | | (236) | – |
| 應收賬款及其他應收款項增加 | | (17,929) | (196) |
| 應收貸款及利息增加 | | (12,080) | – |
| 應付賬款及其他應付款項增加 | | 14,093 | 1,632 |
| 租戶之租金按金增加 | | 9 | 413 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 營運所用現金 | | (19,324) | (1,364) |
| 已付所得稅 | | (567) | (316) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 經營業務所用現金淨額 | | (19,891) | (1,680) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 投資業務 | | | |
| 購入投資物業 | | (390,863) | (48,680) |
| 收購業務 | 27 | (2,826) | – |
| 添置物業、機器及設備 | | (69) | (351) |
| 已收投資收入 | | 727 | 485 |
| 已收銀行利息 | | 260 | 552 |
| 收購可供銷售財務資產 | | – | (13,980) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 投資業務所用現金淨額 | | (392,771) | (61,974) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 融資活動 | | | |
| 最終控股公司之貸款增加 | | 411,483 | – |
| 中介控股公司之貸款增加 | | 39,000 | – |
| 已付利息 | | (2) | – |
| 收購附屬公司額外權益 | | – | (16) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 融資活動所得(所用)現金 | | 450,481 | (16) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 現金及等同現金項目增加(減少)淨額 | | 37,819 | (63,670) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 年初之現金及等同現金項目 | | 63,975 | 127,645 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 匯率變動之影響 | | 2,067 | – |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 年終之現金及等同現金項目， 即銀行結餘及現金 | | 103,861 | 63,975 |

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

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，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35。本公司於截至二零一八年三月三十一日止年度期間收購一項中國投資物業以擴展物業租賃業務（見附註15）及一項業務（見附註27）。本集團之附屬公司所從事之停車場管理業務已於截至二零一七年三月三十一日止年度期間終止經營（見附註9）。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

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 |
| 香港財務報告準則第12號（修訂） | 作為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之一部份 |

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則的修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況以及綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

香港會計準則第7號（修訂）披露計劃

本集團已在本年度首次採用該等修訂本。該等修訂本要求實體向財務報表的使用者提供披露資料，以評估融資活動產生的負債變動（包括現金及非現金變動）。此外，該等修訂本亦要求，如財務資產在過往產生現金流量或未來的現金流量計入融資活動的現金流量，則需要披露該等財務資產的變動。

具體而言，有關修訂本要求對以下事項作出披露：(i) 融資現金流量變動；(ii) 取得或失去對附屬公司或其他業務的控制權引致的變動；(iii) 匯率變動的影響；(iv) 公平值的變動；及(v) 其他變動。

此等項目的年初及年末結餘間的對賬已載列於附註36。本集團並無披露過往年度的比較資料，此做法與修訂本的過渡性安排一致。除附註36的額外披露外，應用此等修訂本對本集團綜合財務報表並無影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修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 ¹ |
| 香港財務報告準則第15號 | 客戶合同收入及相關修訂 ¹ |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 ² |
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 ⁴ |
| 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 ¹ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號 | 所得稅處理的不確定性 ² |
| 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 ¹ |
| 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 ¹ |
| 香港財務報告準則第9號(修訂) | 具有負補償的提前還款特性 ² |
| 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 ³ |
| 香港會計準則第19號(修訂) | 計劃修訂、縮減或清償 ² |
| 香港會計準則第28號(修訂) | 於聯營公司及合營公司的長期權益 ² |
| 香港會計準則第28號(修訂) | 作為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之一部分 ¹ |
| 香港會計準則第40號(修訂) | 投資物業轉讓 ¹ |
| 香港財務報告準則之修訂本 | 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 ² |

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本於可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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。
- 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。

根據本集團於二零一八年三月三十一日之財務工具及風險管理政策，本公司董事預期於初步應用香港財務報告準則第9號時將有以下潛在影響：

分類及計量

- 附註19所披露分類為按公平值列賬之可供出售財務資產之香港非上市投資：由於財務資產並不包含純粹作本金及利息付款之現金流量，本集團將按公平值計量財務資產及其後公平值損益將於損益確認。於初步應用香港財務報告準則第9號後，可供銷售投資相關之投資重估儲備港幣716,000元將於二零一八年四月一日轉撥至保留溢利內；及
- 所有其他財務資產及財務負債將繼續按與香港會計準則第39號相同之現行計量基準計量。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號財務工具(續)

減值

一般而言，本公司董事預期，應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式，將導致本集團按攤銷成本計量之財務資產及須應用香港財務報告準則第9號作出減值撥備之其他項目，須在尚未產生信貸虧損前撥備。

根據本公司董事所作評估，倘本集團應用預期信貸虧損模式，本集團於二零一八年四月一日所確認之減值虧損累計金額與於二零一八年三月三十一日根據香港會計準則第39號所確認之累計金額並無重大差異。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號客戶合同收入(續)

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。

本公司董事有意應用有限追溯法，初步應用所產生累計影響於二零一八年四月一日之年初權益結餘中確認。

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，本公司現時將前期預付租賃款項呈列為自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地相關的投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。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，並將以融資現金流量呈列。

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。

於二零一八年三月三十一日，誠如附註30所披露，本集團有不可撤銷經營租賃承擔港幣1,897,000元。初步評估顯示，該等安排將符合租賃之定義。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將會就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃符合低值或短期租賃。

此外，本集團目前將已付可退還租金按金港幣6,000元及已收可退還租金按金港幣786,000元視為香港會計準則第17號適用之租賃項下權利及責任。根據香港財務報告準則第16號租賃款項之定義，該等按金並非與使用相關資產之權利有關之付款，因此，該等按金賬面值可能調整至攤銷成本，而有關調整被視為額外租賃款項。對已付可退還租金按金之調整將計入使用權資產之賬面值。已收可退還租金按金之調整將被視為預付租賃付款。

此外，應用新規定可能導致上文所示計量、呈列及披露出現變動。

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，惟投資物業及若干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。

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。

對於按公平值交易及於其後期間使用不可觀察數據輸入計量之估值技術之財務工具及投資物業而言，估值技術會作校正，以使估值技術結果等同交易價格。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

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，包括按照本集團與非控股權益之權益比例，將本集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸屬。

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。

3. 主要會計政策(續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動(續)

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則不再確認該附屬公司之資產及負債及非控股權益(如有)。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，將根據香港會計準則第39號於其後入賬時視為初步確認之公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資之初步確認成本。

業務合併

業務收購乃採用收購法進行列賬。於業務合併時轉讓之代價按公平值計算，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權所發行之股本權益於收購日期之公平值之總和。收購相關成本通常於產生時在損益中確認。

於收購日期，其已收購可識別資產及承擔之負債按其公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計算；
- 被收購方之股份付款安排或以本集團訂立之股份付款安排取代被收購方之股份付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期(參閱下列會計政策)根據香港財務報告準則第2號「股份付款」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計算。

轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公平值(如有)的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之金額淨值之差額計算作商譽。倘若經重估後，所收購可識別資產與所承擔負債的淨值超過轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公平值(如有)總和，則差額即時於損益確認作議價收購收益。

非控股權益為現有所有權權益，授權持有人於清盤時按比例分佔有關附屬公司資產淨值，其可初步按非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認數額或公平值計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

商譽

收購一項業務所產生之商譽乃按收購業務日期(見上文會計政策)成本減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值測試而言，商譽乃被分配到本集團各現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別)，而有關單位或組別乃預期可從合併的協同效應中得益，有關單位或組別指就內部管理目的監控商譽的最低水平且不超過經營分類。

獲得商譽分配的現金產生單位(或現金產生單位組別)每年進行減值測試或每當有跡象顯示該單位可能出現減值時更為頻繁地進行減值測試。就於某一報告期間收購產生的商譽而言，獲得商譽分配的現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於該單位的賬面值，則首先分配減值虧損以減低任何商譽的賬面值，然後按該現金產生單位(或現金產生單位組別)內各項資產的賬面值所佔比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位後，商譽的應佔金額計入出售損益金額(或本集團監察商譽的現產生單位組別中的任何現金產生單位)。

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。

銷售貨品之收入於貨品交付及所有權轉移時確認。

服務收入於提供服務時確認。

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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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。

租賃土地及樓宇

本集團為包括土地及樓宇兩部份之物業權益支付款項時，本集團以各部份的擁有權所承擔的絕大部份風險及回報是否已轉移本集團，作為獨立評估其分類的依據，但當兩者均明顯為經營租賃，則全部物業入賬為經營租賃。具體而言，全部代價(包括任何一次性預付款)，以土地租賃權益和樓宇租賃權益相關公平值的比例於初始確認時分配到租賃土地及樓宇部份。

在款項不能在租賃土地及樓宇之間作可靠分配的情況下，全數物業一般當作以融資租賃持有租賃土地分類。

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。

因貨幣項目結算及重新換算產生之匯兌差額確認為產生期間之損益。

就綜合財務報表呈報方式而言，本集團之經營之資產及負債按各報告期末之匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港幣)。收入及開支項目則按期內平均匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)均計入其他全面收入並於換算儲備名目下累積計入權益(歸入非控股權益(如適用))。

收購海外業務時所產生之已收購可識別資產之商譽及公平值調整乃視為該海外業務之資產及負債處理，並按各報告期末現行之匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

借貸成本

借貸成本(不屬於建造、收購或生產合資格資產)均於產生期內於損益中確認。

退休福利成本

用以支付國營退休福利計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)之款項於僱員提供可獲取該等供款之服務時確認為開支。

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」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。此外，倘臨時差額產生於對商譽的初步確認，則不會確認遞延稅項負債。

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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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。

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在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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八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。

無形資產

於業務合併中收購的無形資產

於業務合併過程中收購之無形資產會與商譽分開確認，初始按收購日期之公平值(被視為成本)確認。

初始確認後，於業務合併中所收購的有限可使用年期的無形資產按獨立收購的無形資產相同的基準，以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。

無形資產於出售或當預期無法從使用或出售中獲得日後經濟利益時終止確認。按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算終止確認無形資產產生的收益或虧損乃於資產終止確認期內之損益中確認。

有形及無形資產(商譽除外)減值(見上文有關商譽之會計政策)

於報告期末，本集團對有限可使用年期之有形及無形資產之賬面值進行審閱，以確定該等資產是否出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則對相關資產之可收回金額進行估算，以確定減值虧損(如有)之程度。

倘若不大可能估計個別資產的可收回金額，則本集團估計資產屬於的現金產生單位的可收回金額。如分配的合理及一致基準可予識別，則公司資產亦被分配至個別現金產生單位，或於其他情況下彼等被分配至現金產生單位的最小組合，而該現金產生單位的合理及一致分配基準可予識別。

可收回金額為公平值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產(或現金產生單位)特定風險(就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整)。

3. 主要會計政策(續)

有形及無形資產(商譽除外)減值(見上文有關商譽之會計政策)(續)

倘資產(或現金產生單位)之估計可收回金額低於其賬面值，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值將減低至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可計量)及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)賬面值增至其可收回數額之經修訂估算，惟所增加之賬面值不得高於在往年並未確認資產(或現金產生單位)減值虧損時釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。存貨成本按加權平均成本法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減全部估計完成成本及進行出售之必要成本。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

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付之非衍生財務資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收貸款及利息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；或(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。

貿易及其他應收款項等獲評估為非個別減值資產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。

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)

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。倘貿易或其他應收款項被視為無法收回，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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務負債及股本工具(續)

按攤銷成本計量之財務負債

財務負債包括應付賬款及其他應付款項以及中介控股公司及最終控股公司之貸款及應付中介控股公司及最終控股公司款項，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。

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，本公司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。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

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而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為：

- (i) 本集團之香港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，本公司董事已釐定，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，本集團並無就該等香港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；及
- (ii) 本集團於中國的投資物業乃根據旨在隨著時間過去而消耗該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，在計量本集團投資物業的遞延稅項時，本公司董事認為採用公平值模式計量的投資物業的賬面金額將透過銷售全部收回的假設已被推翻。因此，本集團須就該等投資物業之租金收入繳納所得稅，並相應確認遞延稅項之公平值變動。

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

於二零一八年三月三十一日，本集團之投資物業為港幣576,250,000元(二零一七年：港幣148,900,000元)，佔本集團總資產之73%(二零一七年：58%)。本集團之投資物業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)作出之估值按公平值列賬。估值技巧及估值所使用之主要不可觀察輸入數據之詳情於附註15披露。

收購業務所產生無形資產之估值

於截至二零一八年三月三十一日止年度期間，本集團已完成收購教育設備業務(附註27)。根據獨立專業估值師所進行之估值，收購業務所產生無形資產於業務收購日期之公平值為港幣30,150,000元。於估計收購業務所產生無形資產之公平值時，管理層在編製貼現現金流量時已任作出重大判斷，有關判斷須評估主要假設及輸入數據，包括貼現率、增長率、預算銷售及毛利率。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

商譽之估計減值

釐定商譽有否減值須估計獲分配商譽之現金產生單位之可收回金額，即使用價值或公平值減出售成本之較高者。計算使用價值須本集團估計預期現金產生單位將產生之未來現金流量及合適折現率，以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或事實及情況有變導致下調未來現金，則可能出現重大減值虧損。於二零一八年三月三十一日，商譽之賬面值為港幣6,513,000元。減值審閱詳情於附註17披露。

無形資產的估計可使用年期

本集團的管理層釐定其無形資產的估計可使用年期及相關攤銷開支。此估計乃根據具有類似性質及功能的無形資產的實際可使用年期的過往經驗得出。此估計可因科技創新及競爭者對市況反應而顯著轉變。實際經濟年期可能與估計可使用年期不同。倘無形資產的實際可使用年期因商業及技術環境改變以致少於原本估計的可使用年期，有關差額將影響餘下期間的攤銷開支。

於二零一八年三月三十一日，無形資產的賬面值為港幣30,175,000元(二零一七年：無)。有關無形資產可使用年期的詳情於附註18披露。

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，其與由本公司執行董事(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。

本集團之三個可呈報業務分部之詳情如下：

- (i) 物業租賃：此分部主要以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。
- (iii) 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國書法教育裝備及相關學習和教學系統。

以下為本集團持續經營業務按經營及申報分部劃分之收益及業績分析。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

持續經營業務

| | 分部收入 港幣千元 | 分部業績 港幣千元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 物業租賃 | 7,368 | 5,184 |
| 貸款融資 | 580 | 489 |
| 生產及銷售教育設備 | 458 | (1,207) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 分部總計 | 8,406 | 4,466 |
| 投資物業公平值增加 | | 18,713 |
| 未分配收入 | | 2,090 |
| 未分配開支 | | (17,352) |
| | | <hr/> |
| 除稅前溢利(持續經營業務) | | 7,917 |

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 | 分部業績 港幣千元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 物業租賃 | 2,628 | 1,048 |
| 貸款融資 | - | (21) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 分部總計 | 2,628 | 1,027 |
| 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) |
| | | <hr/> |
| 除稅前溢利(持續經營業務) | | 6,137 |

綜合財務報表附註

截至二零一八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390,863,000元(二零一七年：港幣48,680,000元)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增加、法律及專業費用、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 | |
|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
| 持續經營業務： | | | | |
| 物業租賃 | 595,544 | 149,505 | 454,581 | 2,028 |
| 貸款融資 | 12,080 | – | 80 | 10 |
| 生產及銷售教育設備 | 41,486 | – | 40,891 | – |
| | 649,110 | 149,505 | 495,552 | 2,038 |
| 已終止業務 | – | – | – | 588 |
| | 649,110 | 149,505 | 495,552 | 2,626 |
| 分部總計 | 649,110 | 149,505 | 495,552 | 2,626 |
| 未分配： | | | | |
| 銀行結餘及現金 | 103,861 | 63,975 | – | – |
| 其他 | 39,779 | 41,187 | 2,969 | 2,130 |
| | 792,750 | 254,667 | 498,521 | 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。

上述為向主要營運決策者匯報以分配資源及評估表現之基準。

5. 分部資料(續)

地區資料

本集團之業務位於香港及中國。

以下為本集團收益於本年度按客戶及賺取租金收入之物業之所在地劃分之分析：

| | 按地區市場劃分之銷售收益 | |
|----|---------------|---------------|
| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
| 香港 | 4,462 | 2,628 |
| 中國 | 3,944 | - |
| | 8,406 | 2,628 |

以下為按資產所在地理位置劃分之非流動資產(不包括可供銷售投資及遞延稅項資產)之賬面值分析：

| | 非流動資產之賬面值 | |
|----|----------------|----------------|
| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
| 香港 | 188,898 | 175,767 |
| 中國 | 449,546 | - |
| | 638,444 | 175,767 |

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：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 客戶甲—物業租賃 | 2,310 | 2,155 |
| 客戶乙—物業租賃(附註) | 1,987 | 不適用 |
| 客戶丙—物業租賃(附註) | 1,112 | 不適用 |

附註：此客戶所貢獻之收入少於本集團截至二零一七年三月三十一日止年度總收入之10%

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 其他收入、其他收益及虧損

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 持續經營業務 | | |
| 其他收入 | | |
| 銀行利息收入 | 260 | 552 |
| 可供銷售財務資產之投資收入 | 727 | 485 |
| 代理及顧問服務收入 | 1,046 | – |
| 其他 | 57 | – |
| | <u>2,090</u> | <u>1,037</u> |
| | | |
| 其他收益及虧損淨額 | | |
| 匯兌收益（虧損）淨額 | 490 | (24) |

7. 融資成本

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|--------------------|---------------|---------------|
| 下列各項之利息開支： | | |
| 最終控股公司之貸款（附註32(a)） | 6,604 | – |
| 中介控股公司之貸款（附註32(b)） | 275 | – |
| 其他 | 2 | – |
| | <u>6,881</u> | <u>–</u> |

8. 稅項

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 持續經營業務 | | |
| 即期稅項 – 香港利得稅 | 197 | 84 |
| 即期稅項 – 中國企業所得稅（「企業所得稅」） | 490 | – |
| 遞延稅項（附註25） | 2,125 | 87 |
| | <u>2,812</u> | <u>171</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。

根據中國企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，本年度之中國附屬公司稅率為25%。

8. 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之對賬如下：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 除稅前溢利 | <u>7,917</u> | <u>5,929</u> |
| 按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項 | 1,306 | 978 |
| 不可扣稅開支之稅務影響 | 1,477 | 356 |
| 毋須課稅收入之稅務影響 | (2,034) | (1,810) |
| 未確認稅項虧損之稅務影響 | 1,581 | 674 |
| 動用先前未確認之稅項虧損 | (349) | (27) |
| 於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響 | 857 | - |
| 其他 | (26) | - |
| 本年度所得稅開支 | <u>2,812</u> | <u>171</u> |

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二零一七年三月三十一日止年度之年度虧損約為港幣208,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

9. 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：

| | 港幣千元 |
|-------------------|--------------|
| 收益 | 991 |
| 僱員福利開支 | (387) |
| 其他經營開支 | (812) |
| | <hr/> |
| 除稅前虧損 | (208) |
| 稅項 | — |
| | <hr/> |
| 期間虧損 | <u>(208)</u> |
| 已終止業務之期間虧損包括下列各項： | |
| 核數師酬金 | (20) |
| 總租金收入 | 991 |
| 減：年內租金收入之應佔直接營運開支 | (790) |
| | <hr/> |
| | <u>201</u> |

截至二零一七年三月三十一日止年度期間，除經營業務所用之港幣20,000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

截至二零一八年三月三十一日止年度

10. 本年度溢利

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 持續經營業務之本年度溢利已扣除(計入)： | | |
| 核數師酬金 | 1,300 | 522 |
| 物業、機器及設備折舊 | 1,478 | 1,475 |
| 無形資產攤銷 | 243 | — |
| 確認為開支之存貨成本 | 240 | — |
| 董事酬金(附註11(a)) | 480 | 480 |
| 其他員工成本： | | |
| —薪金及其他福利 | 1,338 | 1,121 |
| —退休福利計劃供款 | 125 | 45 |
| 員工成本總額 | 1,943 | 1,646 |
| 總租金收入 | (7,368) | (2,628) |
| 減：年內產生租金收入之應佔直接營運開支 | 95 | 145 |
| | (7,273) | (2,483) |

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

11. 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

本年度已付或應付本公司董事(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 |
|--------------|------------|---------------------|--------------|----------------------|--------------|
| 二零一八年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 邢路正先生(附註i) | - | - | - | - | - |
| 陳明東先生(附註i) | - | - | - | - | - |
| 姜毅先生(附註i及ii) | - | - | - | - | - |
| 王宜美先生(附註i) | - | - | - | - | - |
| 袁治先生(附註i) | - | - | - | - | - |
| 獨立非執行董事： | | | | | |
| 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 |
| | 480 | - | - | - | 480 |

附註：

- (i) 執行董事亦為最終控股公司之董事或僱員，並就彼等為本公司及本集團管理事務所提供之服務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。
- (ii) 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。

11. 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)

本年度已付或應付本公司董事(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 |
|--------------------------------|------------|---------------------|--------------|----------------------|--------------|
| 二零一七年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 邢路正先生(附註i) | - | - | - | - | - |
| 陳明東先生(附註i) | - | - | - | - | - |
| 姜毅先生(附註i及ii) | - | - | - | - | - |
| 王宜美先生(附註i) | - | - | - | - | - |
| 袁治先生(附註i) | - | - | - | - | - |
| 非執行董事： | | | | | |
| 張鎮安先生(附註i) (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 | 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>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>480</u> |

附註：

- (i) 執行董事及非執行董事亦為最終控股公司之董事或僱員，並就彼等為本公司及本集團管理事務所提供之服務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。
- (ii) 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從最終控股公司所收取之服務酬金。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

11. 董事、主要行政人員酬金及最高薪酬人士(續)

(b) 最高薪酬人士

本集團最高薪酬之五名人士中，兩名(二零一七年：一名)為董事，彼等之酬金於上文附註11(a)披露。餘下三名(二零一七年：四名)人士之酬金如下：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 薪金及其他福利 | 835 | 1,085 |
| 退休福利計劃供款 | 55 | 44 |
| | <u>890</u> | <u>1,129</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：

| | 二零一八年 僱員人數 | 二零一七年 僱員人數 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 不超過港幣1,000,000元 | <u>3</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。

12. 股息

於截至二零一八年三月三十一日止年度期間並無向本公司普通股東派付或擬派任何股息，而自報告期末起亦無擬派任何股息(二零一七年：無)。

13. 每股盈利

持續經營業務

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：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| 本公司擁有人應佔本年度溢利 | 5,817 | 5,759 |
| 減：已終止業務之本年度虧損 | - | (208) |
| | <u>5,817</u> | <u>5,967</u> |
| 計算持續經營業務每股基本盈利之盈利 | <u>5,817</u> | <u>5,967</u> |
| | 二零一八年 | 二零一七年 |
| 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乃根據以下數據計算：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 盈利 | | |
| 計算每股基本盈利之盈利 | | |
| 本公司擁有人應佔本年度溢利 | <u>5,817</u> | <u>5,759</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

截至二零一七年三月三十一日止年度，已終止業務之每股基本虧損為每股港幣0.05仙，乃根據已終止業務之本年度虧損港幣208,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

14. 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 |
|---------------|---------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| 成本 | | | | |
| 於二零一六年四月一日 | 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 |
| 收購業務所產生(附註27) | – | – | 48 | 48 |
| 添置 | – | – | 69 | 69 |
| 於二零一八年三月三十一日 | 28,248 | 311 | 291 | 28,850 |
| 累計折舊 | | | | |
| 於二零一六年四月一日 | 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 |
| 本年度撥備 | 1,412 | 31 | 35 | 1,478 |
| 於二零一八年三月三十一日 | 3,177 | 60 | 107 | 3,344 |
| 賬面值 | | | | |
| 於二零一八年三月三十一日 | <u>25,071</u> | <u>251</u> | <u>184</u> | <u>25,506</u> |
| 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> |

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 |

15. 投資物業

| | 總計 港幣千元 |
|--------------|----------------|
| 公平值 | |
| 於二零一六年四月一日 | 90,640 |
| 添置 | 48,680 |
| 於損益確認之公平值增加 | 9,580 |
| | <hr/> |
| 於二零一七年三月三十一日 | 148,900 |
| 添置 | 390,863 |
| 於損益確認之公平值增加 | 18,713 |
| 匯兌調整 | 17,774 |
| | <hr/> |
| 於二零一八年三月三十一日 | <u>576,250</u> |

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益乃按公平值模式計量並分類及入賬為投資用途。

投資物業均於香港及中國。

投資物業之估值按威格斯資產評估顧問有限公司(二零一七年：滌鋒評估有限公司)(獨立於本集團之專業估值公司)於二零一八年三月三十一日進行估值之基準計量。

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。本公司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

截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

以下為於二零一八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 |
|------------|---------|-----------|-----------------|---------------|---|---------------------------|------------------------------------|---------------------|
| | | | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 | | | | |
| 香港住宅 物業 | 中期租賃 | 第三級 | 11,000 | 10,100 | 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 | 2.50%(二零一七年：2.25%) | 年期收益率越高，公平值越低。 |
| | | | | | | (2) 復歸收益率 | 2.50%(二零一七年：2.50%) | 復歸收益率越高，公平值越低。 |
| | | | | | | (3) 每平方呎月租 | 港幣39元 (二零一七年：港幣33元) | 每月租金越高，公平值越高。 |
| | | | | | | (4) 每平方呎復歸租金 | 港幣39元-港幣45元 (二零一七年：港幣36元-港幣43元) | 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 | 調整因素為-5% (二零一七年：介乎-10%至3%) | 調整因素越利好，公平值越高，反之亦然。 |
| 香港工商 物業 | 中期至長期租賃 | 第三級 | 98,500 | 87,800 | 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 | 3.25%(二零一七年：2.75%) | 年期收益率越高，公平值越低。 |
| | | | | | | (2) 復歸收益率 | 3.25%至3.50%(二零一七年：3.00%) | 復歸收益率越高，公平值越低。 |
| | | | | | | (3) 每平方呎月租 | 港幣17元(二零一七年：港幣12元) | 每月租金越高，公平值越高。 |
| | | | | | | (4) 每平方呎復歸租金 | 港幣17元-港幣19元 (二零一七年：港幣12元-港幣14元) | 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 | 調整因素為0% (二零一七年：介乎-8%至4%) | 調整因素越利好，公平值越高，反之亦然。 |

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 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 |
|----------------|------|-----------|-----------------|----------------|---|-----------------------------|--|--|
| | | | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 | | | | |
| 香港商用 物業 | 中期租賃 | 第三級 | 54,000 | 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 | 2.00% (二零一七年： 2.25%) 2.00% (二零一七年： 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) 每平方米月租 | 港幣75元 (二零一七 年：港幣75元) | 每月租金越高，公平 值越高。 |
| | | | | | | (4) 每平方米復歸租 金 | 港幣69元-港幣84元 (二零一七年：港幣 51元-港幣67元) | 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 -14%至4% (二零一七年： -5%至3%) | 調整因素越利好， 公平值越高， 反之亦然。 |
| 中國商用物業 (附註) | 長期租賃 | 第三級 | 412,750 | - | 基於不可觀察輸入數據且計及對 年期收益率重大調整以承擔復歸 後的風險及現有租賃屆滿後對市 價的估計的年期及復歸法 | (1) 年期收益率 (2) 復歸收益率 | 5.50% 5.50% | 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) 每平方米市價 | 港幣21,500元 | 市價越高，公平值越 高。 |
| | | | 576,250 | 148,900 | | | | |

附註：本集團尚未取得全部房產所有權證，乃由於完成登記需要行政處理時間。本集團的中國法律顧問已確認，此不會影響本集團對物業的法定業權。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

16. 資產抵押

於二零一八年三月三十一日，賬面總值港幣98,500,000元(二零一七年：港幣87,800,000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。於二零一八年三月三十一日，本集團有未動用銀行融資港幣48,700,000元(二零一七年：港幣57,000,000元)。

17. 商譽

港幣千元

| | |
|------------------------|--------------|
| 成本 | |
| 於二零一六年四月一日及二零一七年三月三十一日 | - |
| 收購業務所產生(附註27) | 6,454 |
| 匯兌調整 | 59 |
| | <hr/> |
| 於二零一八年三月三十一日 | <u>6,513</u> |

於二零一八年三月三十一日就業務合併所收購之商譽港幣6,454,000元已於收購時分配至個別現金產生單位(「現金產生單位」)，包括生產及銷售教育設備分部之附屬公司。

於二零一八年三月三十一日的現金產生單位可收回金額的基準及彼等之主要相關假設概述如下：

教育設備業務

現金產生單位的可收回金額按所計算的使用價值釐定。使用價值乃根據管理層已審批的最近期未來五年財務預算及貼現率所編製的現金流量預測得出。計算使用價值的主要假設與貼現率、增長率及預期年內售價及直接成本的變動有關。管理層使用能反映目前市場對貨幣時間價值及現金產生單位獨有的風險所作評估的除稅前利率估計出貼現率為31.0%。售價及直接成本的變動乃根據對市場未來變動的預期釐定。管理層估計首五年期間之增長率為每年7%至14%，而超過五年期的現金流量乃根據由2%至5%的每年增長率推算，該增長率按照行業增長預測數字釐定。本公司董事認為，於二零一八年三月三十一日毋須作出減值虧損。

18. 無形資產

| | 外觀設計專利 港幣千元 |
|------------------------|----------------|
| 成本 | |
| 於二零一六年四月一日及二零一七年三月三十一日 | - |
| 收購業務所產生(附註27) | 30,150 |
| 匯兌調整 | 279 |
| | <hr/> |
| 於二零一八年三月三十一日 | 30,429 |
| | <hr/> |
| 攤銷 | |
| 於二零一六年四月一日及二零一七年三月三十一日 | - |
| 本年度撥備 | 243 |
| 匯兌調整 | 11 |
| | <hr/> |
| 於二零一八年三月三十一日 | 254 |
| | <hr/> |
| 賬面值 | |
| 於二零一八年三月三十一日 | 30,175 |
| | <hr/> <hr/> |
| 於二零一七年三月三十一日 | - |
| | <hr/> <hr/> |

外觀設計專利乃於截至二零一八年三月三十一日止年度期間購買作為收購業務之部份，並於收購日期按公平值確認，詳情載於綜合財務報表附註27。

上述無形資產乃按估計可使用年期十年採用直線法攤銷。

19. 可供銷售財務資產

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 於香港之非上市投資，按公平值 | 13,264 | 13,691 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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)(「該基金」)。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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

19. 可供銷售財務資產(續)

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或然負債調整後之每股資產淨值。

子基金並無保證或目標投資收入水平。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。於二零一八年三月三十一日，可供出售財務資產之公平值約港幣13,264,000元(二零一七年：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29(c))。

20. 存貨

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|-----|---------------|---------------|
| 製成品 | <u>236</u> | <u>-</u> |

21. 應收賬款及其他應收款項

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 應收賬款 | - | 467 |
| 按金及預付款項 | 683 | 467 |
| 可收回增值稅 | 19,202 | - |
| | <u>19,885</u> | <u>934</u> |

就物業租賃以及生產及銷售教育設備而言，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。

21. 應收賬款及其他應收款項(續)

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 應收賬款之賬齡： | | |
| 0 – 60 日 | - | 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。

本集團於兩個年度均無確認呆賬撥備。

22. 應收貸款及利息

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 應收定息貸款 | 12,000 | - |
| 應收貸款利息 | 80 | - |
| | <u>12,080</u> | <u>-</u> |

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。本集團管理層透過評核借款人之財務狀況檢討應收貸款及利息之可收回金額。

23. 銀行結餘及現金

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|----------------|----------------|---------------|
| 銀行及手頭現金 | 76,386 | 8,978 |
| 於三個月內到期之銀行定期存款 | 27,475 | 54,997 |
| | <u>103,861</u> | <u>63,975</u> |

銀行結餘按市場年利率介乎0.01厘至2.42厘(二零一七年：0.01厘至0.50厘)計息。

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：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 美元(「美元」) | <u>40,991</u> | <u>58,112</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

24. 應付賬款及其他應付款項

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 應付賬款 | 563 | — |
| 其他應付款項 | 1 | 1 |
| 其他應繳稅項 | 12,487 | — |
| 應計費用 | 3,877 | 1,721 |
| 預收款項 | 608 | 1,057 |
| | <u>17,536</u> | <u>2,779</u> |

應付賬款於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 30日內 | <u>563</u> | <u>—</u> |

25. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度已確認遞延稅項負債(資產)及有關變動之分析：

| | 無形資產 港幣千元 | 重估 投資物業 港幣千元 | 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 |
|---------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------|
| 於二零一六年四月一日 | — | — | 951 | — | 951 |
| 於損益扣除(計入) | — | — | 343 | (256) | 87 |
| 於二零一七年三月三十一日 | — | — | 1,294 | (256) | 1,038 |
| 於損益扣除(計入) | 34 | 2,033 | 314 | (256) | 2,125 |
| 收購業務所產生(附註27) | (4,217) | — | — | — | (4,217) |
| 匯兌調整 | 1 | 92 | — | — | 93 |
| 於二零一八年三月三十一日 | <u>(4,182)</u> | <u>2,125</u> | <u>1,608</u> | <u>(512)</u> | <u>(961)</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

25. 遞延稅項(續)

以下為就財務報告用途所作出遞延稅項結餘分析：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|--------|---------------|----------------|
| 遞延稅項資產 | 4,182 | - |
| 遞延稅項負債 | (3,221) | (1,038) |
| | <u>961</u> | <u>(1,038)</u> |

於二零一八年三月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為港幣53,150,000元(二零一七年：港幣43,072,000元)。已就有關虧損港幣3,100,000元(二零一七年：港幣1,550,000元)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50,050,000元(二零一七年：港幣41,522,000元)確認遞延稅項資產。根據香港現行稅務規例，稅項虧損港幣48,799,000元(二零一七年：港幣41,522,000元)可無限期結轉。中國產生之結餘港幣1,251,000元(二零一七年：無)可結轉五年。

26. 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、二零一七年 及二零一八年三月三十一日 | <u>20,000,000</u> | <u>2,000,000</u> |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零一六年四月一日、二零一七年 及二零一八年三月三十一日 | <u>499,277</u> | <u>49,928</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

27. 收購業務

於二零一七年十一月二日，本公司全資附屬公司香港翰和教育有限公司（「香港翰和」）與呂慶東先生（「呂先生」，本集團之獨立第三方）訂立合作協議，以於中國成立有限責任公司，名為山東啟華教育科技有限公司（「啟華」）。根據啟華之組織章程細則，香港翰和透過注資現金人民幣34,900,000元（約港幣43,226,000元）及向呂先生之配偶（「呂太」）收購外觀設計專利（「外觀設計專利」）而持有啟華之51%股權，於下文詳述。呂先生透過注入生產及銷售教育設備（包括若干軟件著作權及實用新型專利）業務持有啟華之49%股權。

於同日，香港翰和與呂太訂立收購協議以收購外觀設計專利，現金代價為人民幣2,280,000元（約港幣2,824,000元），如上文所述作為向啟華注資。

上述交易已於二零一八年二月一日完成，並使用收購法列作收購業務入賬，即教育設備業務。啟華主要於中國從事生產及銷售教育設備。進行收購之主要原因為擴展本集團業務及為股東增加回報。

注資

| | 港幣千元 |
|------------|----------------------|
| 現金 | 42,049 |
| 本集團未支付之注資額 | <u>4,001</u> |
| 總計 | <u><u>46,050</u></u> |

收購相關成本港幣3,011,000元已於綜合損益及其他全面收益報表之一般及行政開支內確認為本年度開支。

27. 收購業務(續)

交易所收購之可識別資產之公平值載列如下：

| | 港幣千元 |
|----------|---------------|
| 物業、廠房及設備 | 48 |
| 無形資產 | 30,150 |
| 現金及銀行結餘 | 39,223 |
| 遞延稅項產 | 4,217 |
| | <u>73,638</u> |

收購所產生商譽：

| | 港幣千元 |
|--------------|-----------------|
| 本集團之注資總額 | 46,050 |
| 本集團未支付注資額 | (4,001) |
| 非控股權益 | 38,043 |
| 所收購可識別資產之公平值 | <u>(73,638)</u> |
| 收購產生之商譽 | <u>6,454</u> |

就收購於收購日期確認之非控股權益乃參考應佔被收購方淨資產值之公平值比例，經計及本集團於收購日期之未支付注資額計算。

由於合併成本包括控制權溢價金額，故上述收購產生商譽。此外，合併之已付代價實際上已包括與業務預期協同效益、收益增長、未來市場發展及企業人力團隊等方面利益有關的金額。由於並未達致可識別無形資產的確認標準，此等利益並未於商譽外單獨確認。

是項收購所產生之商譽預期不可用作扣稅用途。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

27. 收購業務(續)

收購所產生之現金流出淨額：

| | 港幣千元 |
|-------------|--------------|
| 已付注資額 | 42,049 |
| 所收購之現金及銀行結餘 | (39,223) |
| | <u>2,826</u> |

本年度溢利包括所收購額外業務之虧損港幣1,453,000元。本年度收益包括收購業務所產生之港幣458,000元。

由於並無獨立相關賬簿及記錄記存收購前業務所產生之收益及溢利，因此並無呈列假設業務於本年度初被收購之本集團備考收益及溢利。

28. 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。

本集團之資本架構包括淨債項(包括附註32所披露之應付關聯公司款項)，減去現金及等同現金項目以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事每半年審閱資本結構。作為此審閱其中一環，本公司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以及發行新債或償還現有債項。

29. 財務工具

(a) 財務工具分類

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|----------------------|-----------------------|---------------|
| 財務資產 | | |
| 貸款及應收款項(包括現金及等同現金項目) | 115,941 | 64,442 |
| 可供銷售財務資產 | 13,264 | 13,691 |
| | <u>129,205</u> | <u>78,133</u> |
| 財務負債 | | |
| 攤銷成本 | 476,740 | 1 |

29. 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、應收貸款及利息、可供銷售財務資產、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付中介控股公司／最終控股公司款項以及中介控股公司／最終控股公司之貸款。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(貨幣風險及利率風險)、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

(i) 貨幣風險

本集團的業務中於香港進行業務之集團實體主要以港幣進行，而於中國進行業務之集團實體以人民幣進行，其功能貨幣分別為港幣及人民幣。本集團目前並無貨幣對沖政策。然而，管理層監察外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債包括於各報告期末的銀行結餘及現金以及中介控股公司之貸款，賬面值載列如下：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|--------------------|---------------|---------------|
| 資產 | | |
| 於香港進行業務之集團實體 美元 | 15,789 | 71,804 |
| 於中國進行業務之集團實體 港幣 | 31,129 | — |
| 美元 | 38,446 | — |
| 負債 | | |
| 於中國進行業務之集團實體 美元 | 39,275 | — |

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

29. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

敏感性分析

本集團的外幣風險主要集中於港幣及人民幣兌外幣之波動。

由於港幣現時與美元掛鈎，故並無呈列以港幣為功能貨幣之集團實體以美元計值財務資產之敏感性分析。管理層認為，美元匯率波動風險有限。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及減值5%(二零一七年：5%)之敏感度。所使用的敏感率為管理層就匯率之合理可能變動之評估。以下之正數顯示人民幣兌相關貨幣升值5%(二零一七年：5%)之本年度除稅後溢利之增加。倘若人民幣兌相關貨幣貶值5%(二零一七年：5%)，則對除稅後溢利造成相等及相反之影響，而下文結餘為負數。

於中國的集團實體

本年度溢利

二零一八年
港幣千元

二零一七年
港幣千元

1,515

-

(ii) 利率風險

本集團就應收定息貸款(詳情見附註22)、最終控股公司之貸款(詳情見附註32(a))及中介控股公司之貸款(詳情見附註32(b))承擔公平值利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層將密切監察利率風險，並於需要時考慮進一步使用對沖工具。

本集團亦就銀行結餘(詳情載於附註23)承受現金流量利率風險。由於所有銀行結餘屬短期，本公司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。

29. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零一八年三月三十一日，綜合財務狀況表所載本集團各財務資產之賬面值已最佳呈列本集團面臨將導致本集團蒙受財務損失之最高信貸風險。

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以及應收貸款及利息之可收回金額，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。

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等同現金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。管理層監察借貸的使用情況，並確保符合借款條款之規定。

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 | 於二零一八年 三月三十一日 之賬面值 港幣千元 |
|--------------------------|--------------|-----------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------------------------|
| 二零一八年 | | | | | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | - | 564 | - | - | - | 564 | 564 |
| 最終控股公司之貸款及 應付最終控股公司款項 | 4.75% | - | - | 20,425 | 470,850 | 491,275 | 436,901 |
| 中介控股公司之貸款及 應付中介控股公司款項 | 4.30% | - | - | 1,677 | 42,354 | 44,031 | 39,275 |
| | | <u>564</u> | <u>-</u> | <u>22,102</u> | <u>513,204</u> | <u>535,870</u> | <u>476,740</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

29. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

| | 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 其他應付款項 | - | <u>1</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1</u> | <u>1</u> |

(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 |
|--------------------------------|----------------------|-----------------|-------|-------------------------|
| | 二零一八年 三月三十一日 | 二零一七年 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13,264,000元 | 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 |

本公司董事認為，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，乃根據普遍接納定價模式按貼現現金流分析釐定。

30. 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168,000元（二零一七年：港幣772,000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：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 一年內 | 721 | - |
| 第二年至第五年（包括首尾兩年） | 1,176 | - |
| | <u>1,897</u> | <u>-</u> |

經營租賃付款指本集團就其辦公室及員工宿舍應付之租金。租期議定為一至三年，月租固定。

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7,368,000元（二零一七年：港幣2,628,000元）及港幣零元（二零一七年：港幣991,000元）。截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，停車場管理業務經已終止，進一步詳情載於附註9。

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：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|----------------|----------------|---------------|
| 一年內 | 35,195 | 3,803 |
| 第二至第五年（包括首尾兩年） | 128,341 | 4,848 |
| 超過五年 | 6,393 | - |
| | <u>169,929</u> | <u>8,651</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

31. 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。

本集團中國內地附屬公司所聘請之僱員均為中國內地政府管理國家退休福利計劃成員。本集團中國內地附屬公司須按其工資之某個百分比向該退休福利計劃供款，以撥付該項福利所需之款項。本集團於該等退休福利計劃內之唯一責任，為根據該等計劃作出指定供款。

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125,000元(二零一七年：港幣62,000元)指就退休福利計劃供款之已付或應付供款。

32. 關連人士披露

(a) 於二零一八年三月三十一日，最終控股公司之人民幣計值貸款人民幣344,000,000元(約港幣430,000,000元)為無抵押、按固定年利率4.75%計息及須於二零二零年八月三十一日償還。應付最終控股公司款項(包括截至二零一八年三月三十一日止年度之貸款利息開支人民幣5,521,000元(約港幣6,604,000元)(二零一七年：無))為無抵押、免息及須於報告期末起計一年內償還。

(b) 於二零一八年三月三十一日，中介控股公司之美元計值貸款5,000,000美元(約港幣39,000,000元)為無抵押、按固定年利率4.30%計息及須於二零二零年十二月十五日償還。應付中介控股公司款項(包括截至二零一八年三月三十一日止年度之貸款利息開支35,000美元(約港幣275,000元)(二零一七年：無))為無抵押、免息及須於報告期末起計一年內償還。

(c) 主要管理人員報酬

本年度之本公司董事酬金如下：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 短期福利 | <u>480</u> | <u>480</u> |

誠如附註11(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。

33. 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。

根據該計劃，本公司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、合夥人或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。

購股權可於本公司董事釐定之該期間（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）。行使價格由本公司董事釐定，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

截至二零一八年三月三十一日止年度

34. 本公司財務狀況報表

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|-------------|-----------------|---------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、機器及設備 | 58 | 78 |
| 於附屬公司之權益 | 255,182 | 203,825 |
| | 255,240 | 203,903 |
| 流動資產 | | |
| 其他應收款項 | 121 | 238 |
| 銀行結餘及現金 | 7,253 | 59,446 |
| | 7,374 | 59,684 |
| 流動負債 | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 2,195 | 1,043 |
| 應付附屬公司款項 | 90,987 | 89,942 |
| | 93,182 | 90,985 |
| 流動負債淨值 | (85,808) | (31,301) |
| | 169,432 | 172,602 |
| 股本及儲備 | | |
| 股本 | 49,928 | 49,928 |
| 儲備(附註a) | 119,504 | 122,674 |
| | 169,432 | 172,602 |

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 及二零一七年四月一日 | 629,209 | (506,535) | 122,674 |
| 本年度虧損及全面開支總額 | - | (3,170) | (3,170) |
| 於二零一八年三月三十一日 | 629,209 | (509,705) | 119,504 |

34. 本公司財務狀況報表(續)

附註：(續)

(a) 儲備(續)

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。

35. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於二零一八年及二零一七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 | | |
| | | | 二零一八年 % | 二零一七年 % | 二零一八年 % | 二零一七年 % | |
| 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 | 100 | 貸款融資 |
| Electronics Tomorrow Property Holdings Limited | 英屬處女群島 | 100美元 | - | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 香港翰和教育有限公司* | 香港 | 港幣1元 | - | - | 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 |
| Leading Sound Limited* | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | - | - | - | 投資控股 |
| 意柏發展有限公司 | 香港 | 港幣1元 | 100 | 100 | - | - | 投資控股 |
| Qingdao Holdings (Hong Kong) Limited | 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 |
| 青島啟峰科技服務有限公司 [^] | 中國 | 港幣 30,000,000元 | - | - | 100 | 100 | 於中國之物業投資 租賃物業 |
| 山東啟華教育科技有限公司 ^v | 中國 | 人民幣 69,670,000元 | - | - | 51 | - | 生產及銷售教育裝備 |

* 該等公司由本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度期間註冊成立。

[#] 該公司由本集團與呂先生(透過注入生產及銷售教育裝備業務)成立。詳情載於附註27。

[^] 以外商獨資企業形式於中國成立。

^v 以中外合資企業形式於中國成立。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

35. 主要附屬公司(續)

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。

於報告期末，本公司有其他對本集團並不重大的附屬公司。該等附屬公司大部份於香港營運。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 | |
|-------|-------------------|----------|----------|
| | | 二零一八年 | 二零一七年 |
| 停車場管理 | 香港 | - | 1 |
| 其他 | 香港 | 1 | - |
| | 其他 | 1 | 4 |
| | | <u>2</u> | <u>5</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

35. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表顯示擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

| 附屬公司名稱 | 註冊成立地點及主要營業地點 | 非控股權益所持 擁有權及投票權比例 | | 分配予非控股 權益之虧損 | | 累計非控股權益 | |
|--------|---------------|----------------------|-------|-----------------|----------|---------------|----------|
| | | 二零一八年 | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一七年 |
| | | | | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 啟華 | 中國 | 49% | - | <u>712</u> | <u>-</u> | <u>37,705</u> | <u>-</u> |

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要載於下文。以下的財務資料概要指集團內公司間撇銷前金額。

啟華

| | 二零一八年 三月三十一日 港幣千元 |
|------------|-------------------------|
| 流動資產 | <u>44,002</u> |
| 非流動資產 | <u>34,462</u> |
| 流動負債 | <u>(1,515)</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | <u>37,185</u> |
| 啟華之非控股權益 | <u>37,705</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

35. 主要附屬公司(續)

擁有非重大控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

啟華(續)

| | 二零一八年 二月一日至 二零一八年 三月三十一日 港幣千元 |
|-----------------|---|
| 收益 | 458 |
| 開支 | 1,911 |
| 期內虧損 | (1,453) |
| 本公司擁有人應佔虧損 | (741) |
| 啟華非控股權益應佔虧損 | (712) |
| 期內虧損 | (1,453) |
| 本公司擁有人應佔其他全面收益 | 389 |
| 啟華非控股權益應佔其他全面收益 | 374 |
| | 763 |
| 本公司擁有人應佔全面開支總額 | (352) |
| 啟華非控股權益應佔全面開支總額 | (338) |
| 期內全面開支總額 | (690) |
| | 二零一八年 二月一日至 二零一八年 三月三十一日 港幣千元 |
| 經營業務現金流出淨額 | (25) |
| 融資活動現金流入淨額 | 39,223 |
| 現金流入淨額 | 39,198 |

36. 融資活動所產生之負債之對賬

下表載列本集團因融資活動所產生負債之變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動產生之負債指已經或將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動所產生之現金流的現金流量或未來現金流量。

| | 最終控股公司 之貸款及 應付最終 控股公司款項 港幣千元 | 中介控股公司 之貸款及應付 中介控股 公司款項 港幣千元 | 應付利息 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------------|--|--|--------------|----------------|
| 於二零一七年四月一日 | - | - | - | - |
| 融資現金流量 | 411,483 | 39,000 | (2) | 450,481 |
| 利息開支 | 6,604 | 275 | 2 | 6,881 |
| 匯兌差額 | 18,814 | - | - | 18,814 |
| | <u>436,901</u> | <u>39,275</u> | <u>-</u> | <u>476,176</u> |
| 於二零一八年三月三十一日 | <u>436,901</u> | <u>39,275</u> | <u>-</u> | <u>476,176</u> |

財務概要

| | 截至三月三十一日止年度 | | | | |
|-------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|
| | 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 | 二零一八年 港幣千元 |
| 收益 | <u>9,122</u> | <u>7,732</u> | <u>4,660</u> | <u>3,619</u> | <u>8,406</u> |
| 除稅前溢利(虧損) | 631 | 7,417 | (11,300) | 5,929 | 7,917 |
| 稅項 | <u>134</u> | <u>(223)</u> | <u>(163)</u> | <u>(171)</u> | <u>(2,812)</u> |
| 本年度溢利(虧損) | <u>765</u> | <u>7,194</u> | <u>(11,463)</u> | <u>5,758</u> | <u>5,105</u> |
| 下列所佔溢利(虧損)： | | | | | |
| 本公司擁有人 | 713 | 7,192 | (11,459) | 5,759 | 5,817 |
| 非控股權益 | <u>52</u> | <u>2</u> | <u>(4)</u> | <u>(1)</u> | <u>(712)</u> |
| | <u>765</u> | <u>7,194</u> | <u>(11,463)</u> | <u>5,758</u> | <u>5,105</u> |
| | | | | | |
| | 於三月三十一日 | | | | |
| | 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 | 二零一八年 港幣千元 |
| 資產總值 | 319,661 | 258,350 | 247,014 | 254,667 | 792,750 |
| 負債總額 | <u>(1,903)</u> | <u>(2,429)</u> | <u>(2,556)</u> | <u>(4,756)</u> | <u>(498,521)</u> |
| | <u>317,758</u> | <u>255,921</u> | <u>244,458</u> | <u>249,911</u> | <u>294,229</u> |
| 下列所佔權益： | | | | | |
| 本公司擁有人 | 317,562 | 255,723 | 244,264 | 249,911 | 256,524 |
| 非控股權益 | <u>196</u> | <u>198</u> | <u>194</u> | <u>-</u> | <u>37,705</u> |
| | <u>317,758</u> | <u>255,921</u> | <u>244,458</u> | <u>249,911</u> | <u>294,229</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 |
|--|-----------------|----|-------------|-------------|
| 投資物業 | | | | |
| 香港太古城 太裕路5號安盛台 興安閣13樓E室 | 600 | 住宅 | 中期租賃 | 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 | 中期至 長期租賃 | 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 | 中期租賃 | 100% |
| 中國山東省青島市 市北區龍城路39號 「二十世紀大廈」 4樓至6樓及12樓至21樓之 全部辦公室單位及泊車位 | 179,908 | 商業 | 中期租賃 | 100% |