



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)

2016年報



* 僅供識別

目錄

- 2 企業資料
- 5 主席報告書
- 8 管理層討論及分析
- 12 董事之詳細履歷
- 14 董事會報告
- 21 企業管治報告
- 30 獨立核數師報告
- 32 綜合損益及其他全面收益報表
- 33 綜合財務狀況報表
- 34 綜合權益變動表
- 35 綜合現金流量表
- 36 綜合財務報表附註
- 77 財務概要
- 78 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

Codan Services 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



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」)截至二零一六年三月三十一日止財政年度之年度報告。

面對全球金融市場波動及內地經濟增長放緩，本集團努力精簡其架構，並致力為本集團之未來發展及長遠發展戰略建立更強大之平台。

於財政年度，本公司透過出售本公司之全資附屬公司以變現通過合營企業持有的物業投資，並就有關出售募集所得款項淨額港幣29,900,000元。本公司間接持有各合營公司已發行股本之50%，該等公司並非列作本集團附屬公司入賬。該等合營企業之日常營運由合營夥伴管理，有關出售被視為變現本集團透過合營企業持有物業投資之良機。

於二零一五年十二月，為確保本集團擁有辦公室物業以促進進一步發展，本集團購買一項位於香港商業區之物業，代價為港幣25,800,000元。我們相信本集團擁有自置辦公室物業以減低本集團於香港物業市場租金波動之風險，長遠而言對本集團有利。

展望將來，經濟環境仍然充滿挑戰。在最終控股公司青島城市建設投資(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。

本人謹此代表本公司董事會(「董事會」)之董事(「董事」)對全體董事會成員、業務夥伴、股東及各員工於過往年度對本公司之支持致以衷心謝意。

主席
邢路正

香港，二零一六年六月二十一日

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、物業投資、分租停車場車位及提供貸款融資。年內，本集團之收益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

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本集團之香港物業錄得租金收入約港幣2,200,000元（二零一五年：港幣2,100,000元），佔本集團總收益之47%。儘管物業市場波動，本集團持續透過物業租賃獲得穩定收入。董事相信，物業租賃將繼續為本集團帶來正面回報。

物業投資

本集團透過合營企業持有2個香港商用物業以獲得物業增值。由於在二零一五年八月二十一日透過出售全資附屬公司而出售兩間合營公司，因此攤分合營企業溢利減少至約港幣200,000元（二零一五年：港幣500,000元）。我們相信，有關出售將對本公司及股東有利。管理層將持續監察物業市場，並於日後在機會出現時採取行動。

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。截至二零一六年三月三十一日止財政年度，由於年內終止經營若干停車場車位，因此本集團之停車場租金收入大幅減少55%至約港幣2,500,000元（二零一五年：港幣5,500,000元）。管理層預期現有情況於可見將來不會扭轉，並將致力發展其他業務。

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。在風險評估過程中考慮到本集團之信貸風險後，本集團於財政年度並無成功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。

展望

回顧本年度，全球經濟缺乏增長動力，以及復甦步伐緩慢。預期中國發展持續放緩將對全球經濟帶來不利影響。考慮到經濟環境瞬息萬變，本集團將繼續採取審慎態度並尋求可帶來溢利之投資機會，以擴大本集團之收入來源及加強本集團之盈利能力。

管理層討論及分析

財務回顧

收益及業績

截至二零一六年三月三十一日止財政年度期間，本集團錄得年度收益約港幣4,600,000元(二零一五年：港幣7,700,000元)及年度虧損約港幣11,500,000元(二零一五年溢利：港幣7,200,000元)。錄得年度虧損主要歸因於本集團投資物業之公平值虧損及香港經濟低迷令收益減少。

由於商用及工業物業市場低迷，本集團錄得投資物業之公平值減少約港幣5,700,000元(二零一五年公平值增加：港幣14,700,000元)。

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本集團之收益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溢利約港幣300,000元及來自停車場管理之虧損約港幣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。

截至二零一六年三月三十一日止年度之每股虧損為港幣2.30仙(二零一五年每股盈利：港幣1.44仙)。

股息

董事會不建議就截至二零一六年三月三十一日止年度派發股息(二零一五年：無)。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團總資產約為港幣247,000,000元(二零一五年：港幣258,300,000元)，本集團總負債約為港幣2,600,000元(二零一五年：港幣2,400,000元)。因此，本集團於二零一六年三月三十一日之資產淨值約為港幣244,400,000元(二零一五年：港幣255,900,000元)，本集團於二零一六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1.0%(二零一五年：0.9%)，表示本集團流動資金穩健。本集團擁有充裕之現金，當中包括於二零一六年三月三十一日之銀行結餘及現金及短期存款約港幣127,600,000元(二零一五年：港幣132,200,000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

於二零一六年及二零一五年三月三十一日，本公司之已發行普通股數目為499,276,680股。

資產抵押

於二零一六年三月三十一日，本集團抵押市值港幣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港幣57,000,000元(二零一五年：無)之擔保。

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

於二零一六年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債或資本承擔。

重大收購及出售附屬公司

於二零一五年八月二十一日，本公司之全資附屬公司Capital Up Holdings Limited(「賣方」)與Huge Award Limited(「買方」)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買Oasis Star Holdings Limited之全部已發行股本連同股東貸款約港幣29,866,000元，總代價為港幣29,973,000元(「出售事項」)。出售事項已於二零一五年八月二十四日完成。董事認為，出售事項可精簡本集團之營運及可讓本集團將所得款項用於開拓其他潛在的業務機會。董事會亦認為，出售事項乃本公司將其部份投資變現之良機。於本年報日期，出售事項之所得款項淨額港幣29,911,000元尚未獲動用，並存放於銀行用作本集團之一般營運資金。

有關出售事項之詳情載於本公司日期為二零一五年八月二十一日之公佈。

收購物業

於二零一五年十二月一日，本公司之間接全資附屬公司皇置投資有限公司(作為買方)與本怡有限公司(作為賣方)訂立協議，以收購位於香港夏慤道18號海富中心第1座26樓8室之物業，總代價為港幣25,800,000元(「收購事項」)。收購事項已於二零一五年十二月三十一日完成。

有關收購事項之詳情載於本公司日期為二零一五年十二月一日之公佈。

報告期後事項

於二零一六年六月二十一日，本公司之主要營業地點已更改為香港夏慤道18號海富中心第1座26樓8室。

股本變動

於二零一六年及二零一五年三月三十一日，本公司已發行的普通股股數為499,276,680股。

管理層討論及分析

僱員及環保事項

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並為員工提供培訓以提升其表現及支援其個人發展。於二零一六年三月三十一日，本集團有11名全職僱員（二零一五年：9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。

在環保方面，本集團有關主要業務的物業租賃、物業投資及提供貸款融資並無產生排放有害氣體或物質。然而，本集團分租車位之相關業務在運作過程中有一定程度涉及排放氣體或危險物質。本集團在經營停車場管理業務方面致力採用對環境影響最低之方式。

執行董事

邢路正先生(「邢先生」)，現年52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20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47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44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37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國際貿易集團副總經理。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。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。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74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60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40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51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。

董事會提呈其截至二零一六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。其主要附屬公司及合營企業之業務分別載於綜合財務報表附註29及15。

業績及撥款

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之業績載於本年報第32頁之綜合損益及其他全面收益報表。

董事不建議支付截至二零一六年三月三十一日止年度之任何末期股息(二零一五年：無)。

業務回顧

本集團截至二零一六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77頁。

儲備

本集團及本公司截至二零一六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34頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註28。

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12。

投資物業

本集團之投資物業於二零一六年三月三十一日重估，得出之重估虧損約為港幣5,700,000元(二零一五年收益：港幣14,700,000元)。

本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註13。

股本

有關本公司年內股本之詳情載於綜合財務報表附註21。

主要物業

本集團主要物業之詳情載於本年報第78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)(於二零一五年十一月二十六日獲委任為主席)
陳明東先生(副主席)(於二零一五年十一月二十六日獲委任)
姜毅先生(行政總裁)(於二零一五年十一月二十六日調任為執行董事，
並於二零一五年十二月十四日獲委任為行政總裁)
王宜美先生(於二零一五年十一月二十六日獲委任)
袁治先生(於二零一五年十一月二十六日獲委任)
張連慶先生(於二零一五年十二月十四日辭任)

非執行董事：

張鎮安先生(於二零一五年十一月二十六日調任為非執行董事且不再為主席，
並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

張連慶先生由於擬投放更多時間處理個人事務，因此已辭任行政總裁兼執行董事職務。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，邢路正先生及尹德勝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。

根據本公司之公司細則第86(2)條，陳明東先生、王宜美先生及袁治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。

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
廖信全先生
楊秀中先生

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。

於二零一四年九月十日，張鎮安先生獲委任為執行董事，並已與本公司訂立服務合約，指定任期由二零一四年九月十日起計為期三年，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。於二零一五年十一月二十六日，張鎮安先生調任為非執行董事，並已與本公司訂立委任函，指定任期由二零一五年十一月二十六日起計為期三年。

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

截至二零一六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。

董事會報告

董事於股份之權益

於二零一六年三月三十一日，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
- (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二零一六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，於二零一六年三月三十一日，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：此等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二零一六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

截至二零一六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約46.6%，而最大客戶應佔之收益則佔總收益約42.8%。本集團與五大客戶一直保持良好的業務關係。

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度無採購貿易貨品，故截至二零一六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。

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23。

環境政策及表現

本公司之環境政策及表現詳情載於本年報第11頁管理層討論及分析之「僱員及環保事項」一節。年內，本集團之業務在所有重大方面均遵守香港之現有適用環保法例及法規。

股票掛鈎協議

除本年報第17頁「購股權」一節所披露者外，截至二零一六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

截至二零一六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

截至二零一六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21至29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，本公司股份於截至二零一六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25。

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二零一六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21至29頁之企業管治報告。

核數師

截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表已由呂禮恒會計師事務所有限公司審核。截至二零一五年及二零一六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，二零一六年六月二十一日

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。

截至二零一六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，並信納彼等於截至二零一六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12至13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。於二零一五年四月一日至二零一五年十一月二十六日期間，張鎮安先生為本公司主席及邢路正先生為本公司副主席。於二零一五年四月一日至二零一五年十二月十四日期間，張連慶先生為本公司行政總裁。於二零一五年十一月二十六日，邢路正先生獲委任為本公司主席及陳明東先生獲委任為本公司副主席。於二零一五年十二月十四日，姜毅先生獲委任為本公司行政總裁。

截至二零一六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

於截至二零一六年三月三十一日止年度，新任董事於獲委任後獲發就任需知，以確保彼等適當理解本集團之業務，以及根據上市規則及相關法定及監管規定應負之職責與責任。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。

截至二零一六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
執行董事	
邢路正	✓
姜毅(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)	✓
陳明東(於二零一五年十一月二十六日獲委任)	✓
王宜美(於二零一五年十一月二十六日獲委任)	✓
袁治(於二零一五年十一月二十六日獲委任)	✓
張連慶(於二零一五年十二月十四日辭任)	—
非執行董事	
張鎮安(於二零一五年十一月二十六日由執行董事調任為非執行董事，並於二零一六年六月二十一日辭任)	—
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。截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司曾舉行五次董事會會議。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非執行董事(包括獨立非執行董事)會面。

審核委員會

截至二零一六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，即審核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(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。

審核委員會於截至二零一六年三月三十一日止年度曾舉行兩次會議。截至二零一六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二零一五年三月三十一日止年度之全年業績及截至二零一五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。

於二零一六年三月，由於修訂企管守則中有關風險管理之規定，董事會已根據審核委員會之推薦建議批准並採納審核委員會之經修訂書面職權範圍。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零一二年三月二十九日成立。截至二零一六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、趙美然女士及李雪先生為薪酬委員會成員及王殿杰先生為薪酬委員會主席。截至二零一六年三月三十一日止年度，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；
- (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。截至二零一六年三月三十一日止年度期間，提名委員會由一名執行董事(即提名委員會主席)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。由二零一五年四月一日至二零一五年十一月二十六日期間，提名委員會主席張鎮安先生於二零一五年十一月二十六日調任為非執行董事及不再為本公司提名委員會主席。於二零一五年十一月二十六日，執行董事邢路正先生獲委任為提名委員會主席。截至二零一六年三月三十一日止年度，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>。

截至二零一六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二零一五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
執行董事					
邢路正	5/5	不適用	不適用	0/0	1/1
姜毅(於二零一五年十一月二十六日調任為執行董事)	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
陳明東(於二零一五年十一月二十六日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	0/0
王宜美(於二零一五年十一月二十六日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	0/0
袁治(於二零一五年十一月二十六日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	0/0
張連慶(於二零一五年十二月十四日辭任)	4/5	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
張鎮安(於二零一五年十一月二十六日調任為非執行董事，並於二零一六年六月二十一日辭任)	4/5	不適用	不適用	1/2	1/1
獨立非執行董事					
尹德勝	4/5	2/2	2/2	2/2	1/1
王殿杰	5/5	2/2	2/2	2/2	0/1
趙美然	3/5	1/2	1/2	1/2	0/1
李雪	5/5	2/2	2/2	2/2	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。

企業管治報告

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。

公司秘書

本公司將公司秘書職能外判予外部服務公司。於二零一五年四月一日至二零一五年十二月十四日期間，本公司之主要公司聯絡人為前執行董事張連慶先生。於張先生在二零一五年十二月十四日辭任後，執行董事姜毅先生為本公司與外部服務公司之主要聯絡人。

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二零一六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

截至二零一六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。截至二零一六年三月三十一日止年度期間，為使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。張鎮安先生、王殿杰先生及趙美然女士已確認，彼等於截至二零一六年三月三十一日止年度期間並無出席任何培訓。前董事張連慶先生並無向本公司提供培訓記錄。

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

截至二零一六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460,000元及港幣63,000元。後者包括稅務服務。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30及31頁之獨立核數師報告內。

內部監控

董事會知悉其有責任確保本集團具有穩健及奏效之內部監控制度，以時刻保障本公司之資產。內部監控制度旨在透過備存妥善會計記錄以提供可靠財務資料，協助本集團實現業務目標，同時亦肯定該制度乃屬合理，但非絕對保證財務報表並無重大失實陳述或資產損失，並協助管理而非杜絕未能實現業務目標之風險。

企業管治報告

年內進行之檢討覆蓋財務及營運所有重大方面之內部監控制度之成效，包括涵蓋風險管理功能的範疇。審核委員會獲匯報自有關檢討識別之主要發現，繼而據此向董事會報告所有重要事宜及提出推薦建議（如有及如適用）。本集團另考慮在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受之培訓課程及所涉及之預算是否充足。

外聘核數師審閱本集團內部監控制度及加以記錄。外聘核數師作出的若干相關推薦建議已由本集團分階段實行，其後由董事會作出改進（如有），以進一步加強內部監控政策、程序及實務。

董事會確定，本集團整體內部監控制度於年內妥為執行。董事會日後將持續改善該制度之運作。

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)

本核數師已審核列載於第32至78頁青島控股國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零一六年三月三十一日之綜合財務狀況報表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益報表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定編製足以真實公平地反映實況之綜合財務報表以及實施董事認為必需之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

本核數師之責任是根據本核數師之審核對綜合財務報表發表意見，並按照百慕達《公司法》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序，以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以設計於有關情況下為適當的審核程序，而並非為對公司內部監控之成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策是否合適及所作出會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證能充足和適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於二零一六年三月三十一日之財務狀況以及截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一六年六月二十一日

綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	5	4,660	7,732
投資物業公平值(減少)增加	13	(5,660)	14,700
其他收入	6	440	2,348
其他收益及虧損	6	101	(1,419)
僱員福利開支		(4,595)	(4,803)
其他經營開支		(6,422)	(11,610)
應佔合營企業溢利		176	469
除稅前(虧損)溢利	7	(11,300)	7,417
稅項	8	(163)	(223)
本年度(虧損)溢利		(11,463)	7,194
其他全面(支出)收益			
其後可能重新分類至損益之項目：			
可供銷售財務資產公平值虧損		-	(290)
於出售時可供銷售財務資產公平值儲備 重新分類至損益之調整		-	1,158
本年度其他全面收益		-	868
本年度全面(開支)收益總額		(11,463)	8,062
下列所佔本年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(11,459)	7,192
非控股權益		(4)	2
		(11,463)	7,194
下列所佔本年度全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		(11,459)	8,060
非控股權益		(4)	2
		(11,463)	8,062
每股(虧損)盈利			
— 基本(港仙)	11	(2.30)	1.44

綜合財務狀況報表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	12	27,991	54
投資物業	13	90,640	96,300
於合營企業之權益	15	–	122
應收合營企業款項	15	–	29,015
		118,631	125,491
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	16	738	706
銀行結餘及現金	18	127,645	132,153
		128,383	132,859
流動負債			
其他應付款項及應計費用	19	1,511	1,418
應付所得稅		94	90
		1,605	1,508
流動資產淨值		126,778	131,351
總資產減流動負債		245,409	256,842
非流動負債			
遞延稅項負債	20	951	921
		244,458	255,921
資本及儲備			
股本	21	49,928	49,928
儲備		194,336	205,795
本公司擁有人應佔權益		244,264	255,723
非控股權益		194	198
		244,458	255,921

第32至78頁之綜合財務報表於二零一六年六月二十一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

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股 權益 港幣千元	總計 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	增值賬 港幣千元 (附註(i))	可供銷售 財務資產 公平值儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元	總計 港幣千元		
於二零一四年四月一日	49,928	143,805	255,025	(868)	(130,328)	317,562	196	317,758	
可供銷售財務資產公平值虧損 於出售時可供銷售財務資產公平值 儲備重新分類至損益之調整	-	-	-	(290)	-	(290)	-	(290)	
本年度溢利	-	-	-	1,158	7,192	7,192	2	7,194	
本年度全面收入總額	-	-	-	868	7,192	8,060	2	8,062	
削減股份溢價(附註(ii))	-	(143,805)	143,805	-	-	-	-	-	
宣派特別股息(附註(ii))	-	-	(69,899)	-	-	(69,899)	-	(69,899)	
於二零一五年三月三十一日	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	

附註：

- (i) 於二零一四年四月一日的增值賬指本公司所發行股本之面值與本公司根據一九九七年進行之集團重組所收購一間附屬公司已發行股本面值及其他儲備總和間之差額。
- (ii) 根據股東於二零一四年八月十八日舉行之本公司股東特別大會上通過之決議案，批准將股份溢價削減約港幣143,805,000元及轉撥至本公司繳入增值(「削減股份溢價」)，並批准將繳入本公司增值賬進賬額中港幣69,899,000元分派作為特別股息。

綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	(11,300)	7,417
就以下各項調整：		
折舊	374	8
利息收入	(440)	(1,555)
出售可供銷售財務資產之虧損	-	1,158
投資物業公平值減少(增加)	5,660	(14,700)
出售附屬公司之收益	(109)	-
應佔合營企業溢利	(176)	(469)
未計營運資金變動前經營現金流量	(5,991)	(8,141)
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(521)	1,296
應收貸款減少	-	7,820
其他應付款項及應計費用增加	93	386
營運(所用)所得現金	(6,419)	1,361
已付所得稅	(129)	(83)
經營業務(所用)所得現金淨額	(6,548)	1,278
投資業務		
購入物業、機器及設備	(28,311)	(51)
出售附屬公司所得款項	29,911	-
出售可供銷售財務資產所得款項	-	1,521
已收利息收入	440	1,272
投資業務所得現金淨額	2,040	2,742
融資活動所耗現金		
已付股息	-	(69,899)
現金及等同現金項目減少淨額	(4,508)	(65,879)
年初之現金及等同現金項目	132,153	198,032
年終之現金及等同現金項目， 即銀行結餘及現金	127,645	132,153

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」）青島市政府全資擁有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。本公司之最終控股公司為青島城投。

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29。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

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19號之修訂本
香港財務報告準則之修訂本

界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期
之年度改進

香港財務報告準則之修訂本

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期
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

截至二零一六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(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

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14號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁵
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 ³
香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃 ³
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 ³
香港財務報告準則(修訂)	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 ³
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 ³
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表中之權益法 ³
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 ⁴
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 ³

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效。

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，除下文所述者外，應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「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

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。

董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表所呈報之金額及作出之披露造成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號將於生效之日起取代香港會計準則第17號「租賃」。香港財務報告準則第16號將引入單一承租人會計處理模式，並要求承租人對超過12個月租期之資產及負債（低值資產除外）進行確認。具體而言，香港財務報告準則第16號要求承租人對使用租賃資產之使用權資產及支付租賃費用之租賃負債進行確認。因此，承租人應對使用權資產之折舊及租賃負債之利息進行確認，並將租賃負債之現金還款分類至本金部分和利息部分，並將其列示於現金流量表中。此外，使用權資產和租賃負債以現值進行初步確認，包括對不可撤銷租賃付款和對非固定期限租約付款（若承租人確定將延租或不終止租約）。香港財務報告準則第16號對分類為經營性租賃承租人的會計處理較此前的香港會計準則第17號有重大不同。

綜合財務報表附註

截至二零一六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（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第16號租賃（續）

香港財務報告準則第16號對於出租人之會計處理基本沿用了香港會計準則第17號之相關要求。因此，出租人仍將其租賃分類為經營性租賃或融資性租賃，並分別記錄以上兩類租賃。

董事將對應用香港財務報告準則第16號之影響進行評估。目前，在本集團詳細覆核完成之前，無法對應用香港財務報告準則第16號之影響提供合理估計。

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（「公司條例」）規定之適用披露事項。

上市規則所載有關年度賬目之披露規定已參考新香港公司條例（第622章）有關編製賬目及董事報告及審核之條文而修訂並藉此與香港財務報告準則精簡一致。因此，截至二零一六年三月三十一日止財政年度綜合財務報表內之資料呈列及披露已予更改以遵守此等新規定。有關截至二零一五年三月三十一日止財政年度之比較資料已根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。根據前公司條例或上市規則在以往須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則毋須披露之資料，在本綜合財務報表中已再無披露。

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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於合營企業之投資

合營企業屬一種共同安排，擁有該安排共同控制權之合營各方擁有分佔該共同安排淨資產之權利。共同控制權指按合約協定分享一項安排之控制權，並只在與業務相關之決策需得到分享控制權之各方一致同意時存在。

合營企業之業績與資產及負債乃按權益會計法納入該等綜合財務報表內，惟當該投資或其部分分類為持作出售時，在此情況下根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止業務予以入賬。作權益會計法用途的合營企業的財務報表乃按與本集團就同類交易及同類情況下事項的統一會計政策編製。根據權益法，於合營企業之投資初步乃按成本於綜合財務狀況報表確認，其後作出調整以確認本集團應佔該合營企業之損益及其他全面收益。當本集團應佔合營企業之虧損超出其於該合營企業之權益(包括實質上構成本集團於該合營企業之投資淨額之一部份之任何長期權益)，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。本集團僅會在其須於代表該合營企業承擔法律或推定責任，或代其支付款項之情況下，方會確認額外虧損。

於被投資公司成為一間合營企業當日，於合營企業之投資開始採用權益法入賬。於收購於合營企業之投資時，投資成本超過本集團應佔被投資公司可識別資產及負債之公平淨值之部分將確認為商譽，並計入投資賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值超過投資成本之部分，經重新評估後即時於收購投資期間在損益內確認。

按香港會計準則第39號規定以釐定是否需要就本集團於合營企業之投資確認任何減值虧損。如有必要，投資之全部賬面值乃根據香港會計準則第36號資產減值作為單獨資產，通過比較可收回金額(即使用價值及公平值減出售成本之較高者)與賬面值進行減值測試。任何確認之減值虧損屬投資賬面值之一部份。減值虧損之任何撥回乃按香港會計準則第36號確認，惟僅限於投資之可收回金額隨後增加。

3. 主要會計政策(續)

於合營企業之投資(續)

本集團自投資不再為合營公司當日起或投資(或其中一部份)被分類為持作出售時終止採用權益法。倘本集團保留於前合營公司之權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為根據香港會計準則第39號於初步確認時之公平值。合營公司於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益及出售合營公司之任何所得款項公平值間之差額，會於釐定出售該合營公司之收益或虧損時入賬。此外，本集團會將先前在其他全面收入就該合營公司確認之所有金額入賬，基準與該合營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該合營公司先前已於其他全面收入確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。本集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘本集團削減其於合營公司之所有權權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收入確認與削減所有權權益有關之收益或虧損部份重新分類至損益。

倘集團實體與本集團之合營企業進行交易(例如出售或注入資產)，僅在合營企業之權益與本集團無關之情況下，與合營企業進行交易所產生之溢利及虧損，方會於本集團之綜合財務報表中確認。

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。

財務資產利息收入於經濟利益有可能流入本集團且收入金額能夠可靠計量時確認。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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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(惟不包括在建工程)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。

在租賃付款能可靠分配的情況下，被列為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況報表中呈列為「預付租賃款項」，並於租期內按直線基準攤銷，惟根據公平值模式分類及入賬列作投資物業者除外。在租賃款項不能在土地及樓宇之間作可靠分配的情況下，全數租賃一般均被列為物業、機器及設備的融資租賃入賬。

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。

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，並按租賃年期以直線法確認作一項支出。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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。倘暫時差額乃因商譽或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及合營企業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。與該等投資及利息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。

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。

3. 主要會計政策(續)

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之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。

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(包括應收合營企業款項、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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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)

可供銷售財務資產

可供銷售財務資產乃指定為可供銷售投資或並無劃分為(a)貸款及應收款項、(b)持有至到期日之投資或(c)透過損益以公平值列賬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及海外之上市及非上市股本證券及債務工具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股權乃於各報告期末按公平值計算。可供銷售財務資產賬面值之變動於其他全面收益確認，並累計至可供銷售財務資產公平值儲備項下。當投資被出售或被決定為減值時，過往於可供銷售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)。

可供銷售股本工具之股息於本集團有權收取股息時於損益確認。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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

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工具。

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。

財務負債

財務負債包括其他應付款項，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。

租賃土地及樓宇之可使用年期

租賃土地及樓宇(包括物業、機器及設備)按其可使用年期折舊。董事根據本集團之經驗釐定其租賃土地及樓宇之估計可使用年期，並將於可使用年期與先前估計有所差異時修改折舊開支。可使用年期會定期審閱以確保其持續合適性。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

4. 重大會計判斷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)

投資物業公平值

於二零一六年三月三十一日，投資物業乃按公平值港幣90,640,000元(二零一五年：港幣96,300,000元)於綜合財務狀況報表列賬。公平值乃基於獨立機構之專業估值人士使用物業估值方法(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。

5. 分部資料

對外呈報的分部資料乃按本集團的營運部門交付或提供其貨品及服務的基準分析，其與由執行董事、主要營運決策者(主要營運決策者)就資源分配及表現評估而定期審閱的內部資料一致。

本集團之四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) 物業投資(經合營企業)：此分部主要為透過於合營企業的投資於香港持有商用物業，從物業升值中賺取收益。於本報告期間，本集團於二零一五年八月二十四日透過出售附屬公司而出售其於合營企業之權益(「出售事項」)。有關詳情載於附註17。本公司董事(「董事」)認為，本集團正就物業投資(不論是否透過合營夥伴)尋求潛在投資機會。因此，於本報告期間進行之出售事項並不視為已終止業務。
- (iii) 停車場管理：此分部主要以於香港分租停車場產生租金收入。
- (iv) 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。

5. 分部資料(續)

有關該等分部的資料呈報如下。

截至二零一六年三月三十一日止年度

	分部收入 港幣千元 (附註)	經營 溢利(虧損) 港幣千元	應佔合營 企業溢利 港幣千元	分部 業績 港幣千元
物業租賃	2,170	346	-	346
物業投資(經合營企業)	-	-	176	176
停車場管理	2,490	(407)	-	(407)
貸款融資	-	(93)	-	(93)
分部總計	<u>4,660</u>	<u>(154)</u>	<u>176</u>	<u>22</u>
未分配				<u>(11,322)</u>
除稅前虧損				<u>(11,300)</u>

截至二零一五年三月三十一日止年度

	分部收入 港幣千元 (附註)	經營 溢利(虧損) 港幣千元	應佔合營 企業溢利 港幣千元	分部 業績 港幣千元
物業租賃	2,102	879	-	879
物業投資(經合營企業)	-	-	469	469
停車場管理	5,495	(319)	-	(319)
貸款融資	135	22	-	22
分部總計	<u>7,732</u>	<u>582</u>	<u>469</u>	<u>1,051</u>
未分配				<u>6,366</u>
除稅前溢利				<u>7,417</u>

附註：分部收入包括出租住宅及工商物業的租金收入、分租停車場的租金收入及貸款融資的利息收入。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

其他分部資料

其他分部資料由主要營運決策者定期審閱，但於計算分部損益時並無包括在內。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資物業公平值(減少)增加	(5,660)	14,700

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(虧損)溢利代表各分部所(產生)賺取之(虧損)溢利，但未分配投資物業公平值(減少)增加、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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
物業租賃	90,903	96,388	1,471	1,397
物業投資(經合營企業)	—	29,137	—	—
停車場管理	—	4	400	—
貸款融資	—	—	10	—
分部總計	90,903	125,529	1,881	1,397
未分配：				
銀行結餘及現金	127,645	132,153	—	—
其他	28,466	668	675	1,032
總計	247,014	258,350	2,556	2,429

5. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

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。

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
客戶甲－物業租賃	1,993	1,956

6. 其他收入、其他收益及虧損

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他收入		
銀行利息收入	257	1,100
合營企業貸款利息收入(附註15)	183	455
提供貿易服務代理收入	—	793
	440	2,348
其他收益及虧損淨額		
出售附屬公司之收益(附註17)	109	—
出售可供銷售財務資產虧損	—	(1,158)
其他	(8)	(261)
	101	(1,419)

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

7. 除稅前(虧損)溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金：		
— 審計服務	460	650
— 非審計服務	20	20
物業、機器及設備折舊	374	8
董事酬金(附註9(a))	2,340	3,644
其他員工成本：		
— 薪金及其他福利	2,164	1,109
— 退休福利計劃供款	91	50
員工成本總額	4,595	4,803
總租金收入	(4,660)	(7,597)
減：年內產生租金收入之應佔直接營運開支 (包括於其他經營開支中)	2,901	5,076
	(1,759)	(2,521)

8. 稅項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期稅項—香港利得稅：		
本年度撥備	57	163
過往年度撥備不足	76	—
	133	163
遞延稅項(附註20)	30	60
	163	223

兩個年度之香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%計算。

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(虧損)溢利之對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利	(11,300)	7,417
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	(1,865)	1,224
應佔合營企業溢利之稅務影響	(29)	(77)
不可扣稅開支之稅務影響	1,457	515
毋須課稅收入之稅務影響	(112)	(2,618)
未確認稅項虧損之稅務影響	736	1,186
動用先前未確認之稅項虧損	(100)	(7)
過往年度撥備不足	76	-
本年度所得稅開支	163	223

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

9. 董事、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
二零一六年					
執行董事：					
邢路正先生(附註3)	-	-	-	-	-
陳明東先生(附註3)	-	-	-	-	-
(於二零一五年十一月二十六日獲委任)	-	-	-	-	-
姜毅先生(附註1及3)	-	-	-	-	-
(於二零一五年十一月二十六日調任)	-	-	-	-	-
王宜美先生(附註3)	-	-	-	-	-
(於二零一五年十一月二十六日獲委任)	-	-	-	-	-
袁治先生(附註3)	-	-	-	-	-
(於二零一五年十一月二十六日獲委任)	-	-	-	-	-
張連慶先生(附註2)	-	-	-	-	-
(於二零一五年十二月十四日辭任)	-	847	975	38	1,860
非執行董事：					
張鎮安先生(附註3)	-	-	-	-	-
(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)	-	-	-	-	-
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	847	975	38	2,340

附註：

- (1) 姜毅先生亦為本公司之主要行政人員，上文所述披露酬金包括彼作為主要行政人員身份所收取之服務酬金。
- (2) 張連慶先生亦為本公司之主要行政人員，上文所披露酬金包括彼作為主要行政人員身份所收取之服務酬金。
- (3) 已付若干執行董事及非執行董事之酬金乃由最終控股公司支付。

9. 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	退休福利 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
二零一五年				
執行董事：				
張鎮安先生 (於二零一四年九月十日獲委任)	-	-	-	-
邢路正先生 (於二零一四年九月十日獲委任)	-	-	-	-
張連慶先生(附註1) (於二零一四年九月十日獲委任)	-	564	28	592
廖信全先生 (於二零一四年九月二十七日辭任)	-	668	33	701
楊秀中先生 (於二零一四年十一月二十日辭任)	-	1,674	84	1,758
非執行董事：				
姜毅先生 (於二零一四年九月二十七日獲委任)	-	-	-	-
孔令標先生 (於二零一四年九月二十七日辭任)	-	118	6	124
獨立非執行董事：				
尹德勝先生 (於二零一四年九月二十七日獲委任)	61	-	-	61
王殿杰先生 (於二零一四年九月二十七日獲委任)	61	-	-	61
趙美然女士 (於二零一四年九月二十七日獲委任)	61	-	-	61
李雪先生 (於二零一四年九月二十七日獲委任)	61	-	-	61
吳偉雄先生 (於二零一四年九月二十七日辭任)	89	-	-	89
吳弘理先生 (於二零一四年十一月二十日辭任)	77	-	-	77
Jacobsen William Keith先生 (於二零一四年九月二十七日辭任)	59	-	-	59
	<u>469</u>	<u>3,024</u>	<u>151</u>	<u>3,644</u>

附註1：張連慶先生亦為本公司之主要行政人員，上文所披露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

截至二零一六年三月三十一日止年度

9. 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。

(b) 最高薪酬人士

本集團最高薪酬之五名人士中，一名(二零一五年：四名)為董事，彼等之酬金於上文附註9(a)披露。餘下四名(二零一五年：一名)人士之酬金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金及其他福利	1,223	490
退休福利計劃供款	43	24
	<u>1,266</u>	<u>514</u>

彼之酬金介乎以下範圍：

	二零一六年 僱員人數	二零一五年 僱員人數
不超過港幣1,000,000元	<u>4</u>	<u>1</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。

10. 股息

股東於二零一四年八月十八日舉行的本公司股東特別大會通過分派每股普通股港幣0.14元的特別現金股息(相當於約港幣69,899,000元)。

董事於兩個年度均不建議支付末期股息。

11. 每股(虧損)盈利

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
盈利：		
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利	(11,459)	7,192
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	499,276,680	499,276,680

由於在兩個年度均無已發行潛在普通股份，故並無呈列每股攤薄盈利。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

12. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	總計 港幣千元
成本			
於二零一四年四月一日	-	20	20
添置	-	51	51
於二零一五年三月三十一日	-	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
累計折舊			
於二零一四年四月一日	-	9	9
本年度撥備	-	8	8
於二零一五年三月三十一日	-	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
賬面值			
於二零一六年三月三十一日	27,895	96	27,991
於二零一五年三月三十一日	-	54	54

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)
傢俬、裝置及設備	逾五年

13. 投資物業

	總計 港幣千元
公平值	
於二零一四年四月一日	81,600
於損益確認之公平值增加	14,700
	<hr/>
於二零一五年三月三十一日	96,300
於損益確認之公平值減少	(5,660)
	<hr/>
於二零一六年三月三十一日	<u>90,640</u>

投資物業均於香港。

投資物業之估值按艾升評值諮詢有限公司(獨立於本集團之專業估值師)於兩個報告期間末進行估值之基準採納直接比較法計量。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

13. 投資物業 (續)

以下為於二零一六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
			二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元				
香港住宅物業	長期租賃	第三級	8,000	8,300	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	每平方呎價格	介乎港幣13,000元至港幣16,000元 (二零一五年：港幣14,000元至港幣17,000元)	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0% (二零一五年：-10%至5%)	調整因素越利好，公平值越高，反之亦然。
香港工商物業 (附註14)	中期租賃	第三級	82,640	88,000	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交易採用直接比較法	每平方呎價格	介乎港幣6,000元至港幣8,000元 (二零一五年：港幣6,000元至港幣8,000元)	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、樓齡、大小及景觀	調整因素介乎-10%至5% (二零一五年：-10%至10%)	調整因素越利好，公平值越高，反之亦然。
			90,640	96,300				

14. 資產抵押

於二零一六年三月三十一日，賬面總值港幣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(二零一五年：無)。於二零一六年三月三十一日，本集團有未動用銀行融資港幣57,000,000元(二零一五年：無)。

15. 於合營企業之權益／應收合營企業款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於合營企業之權益		
非上市合營企業投資之成本	-	-
應佔收購後業績及其他全面收益	-	122
	<u>-</u>	<u>122</u>
應收合營企業款項		
股東貸款(定義見下文)	-	11,157
減：超出投資成本之應佔收購後虧損	-	(342)
	<u>-</u>	<u>10,815</u>
額外貸款(定義見下文)	-	18,200
額外貸款產生之應收利息	-	306
	<u>-</u>	<u>29,321</u>
應收合營企業款項總額	-	29,321
減：額外貸款產生之應收利息(計入應收賬款及 其他應收款項)分類為流動	-	(306)
	<u>-</u>	<u>29,015</u>

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」)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

15. 於合營企業之權益／應收合營企業款項(續)

於二零一五年三月三十一日，本集團之主要合營企業包括Citi Charm及Riccini。本集團兩間合營企業於該等綜合財務報表採用權益法入賬。本集團之主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	業務結構型式	註冊成立/ 及營運地點	已發行及 實收資本詳情	本集團持有之實際股權及投票權		主要業務
				二零一六年	二零一五年	
Citi Charm Limited	註冊成立	香港	港幣2元	-	50%	物業投資
Riccini Investment Limited	註冊成立	香港	港幣2元	-	50%	物業投資

截至二零一六年三月三十一日止年度期間，本集團於二零一五年八月二十四日透過出售間接全資附屬公司Oasis Star Holdings Limited (「Oasis Star」) 予一名獨立第三方以出售合營企業。出售詳情載於附註17。

16. 應收賬款及其他應收款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收賬款	37	4
其他應收款項、按金及預付款項	701	702
	738	706

就物業租賃及停車場管理而言，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(二零一五年：停車場管理)應收賬款於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收賬款之賬齡： 0 - 60日	37	4

16. 應收賬款及其他應收款項(續)

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。

於二零一五年三月三十一日，其他應收款項、按金及預付款項港幣112,000元及港幣194,000元指分別逾期0-90日及91-365日之應收合營企業款項之應收利息。

上述賬齡分析乃根據利息到期付款日期(與收益確認日期相若)而定。為減低信貸風險，本集團管理層持續監察借貸人之還款能力。

17. 出售附屬公司

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之股權及Oasis Star結欠之股東貸款。誠如附註15所述，Oasis Star直接持有Orient Glory Investments Limited及Wealth Jade Limited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。

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(定義見附註15)	11,112
額外貸款(定義見附註15)	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)
出售負債淨額	<u>(64)</u>
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	<u>64</u>
	<u>109</u>
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)
	<u>29,911</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

18. 銀行結餘及現金

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行及手頭現金	53,818	93,403
於三個月內到期之銀行定期存款	73,827	38,750
	<u>127,645</u>	<u>132,153</u>

銀行結餘按市場年利率介乎0.01厘至0.50厘(二零一五年:0.01厘至1.61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:

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
美元(「美元」)	<u>75,579</u>	<u>75,650</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。

19. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他應付款項	13	61
應計費用	1,134	1,031
已收按金	364	326
	<u>1,511</u>	<u>1,418</u>

20. 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
於二零一四年四月一日	861
於損益扣除	<u>60</u>
於二零一五年三月三十一日	921
於損益扣除	<u>30</u>
於二零一六年三月三十一日	<u><u>951</u></u>

於二零一六年三月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為港幣34,275,000元（二零一五年：港幣30,421,000元）。由於不能估計未來溢利流，概無就有關虧損確認遞延稅項資產。根據香港現行稅務規例，稅項虧損可無限期結轉。

21. 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：		
於二零一四年四月一日、二零一五年 及二零一六年三月三十一日	<u>20,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一四年四月一日、二零一五年 及二零一六年三月三十一日	<u>499,277</u>	<u>49,928</u>

22. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

23. 財務工具

(a) 財務工具分類

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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)	<u>127,682</u>	<u>161,478</u>
財務負債		
攤銷成本	<u>-</u>	<u>1</u>

(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及其他應收款項以及銀行結餘及現金。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)及信貸風險。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18)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

於二零一六年三月三十一日，本集團因交易對方未能履行責任而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已確認財務資產之賬面值。

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信貸額、審批信貸及其他監察程序，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應收賬款及其他債務之可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。就此，董事認為本集團之信貸風險已大大減低。

23. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

本集團承受信貸風險，即交易對方於到期時或被要求還款時未能支付全數款項之風險。本集團透過定期分析借貸人及潛在借貸人償還利息及承擔資本還款責任之能力，以及在適當時候改變各個別借貸人之放貸限額，從而管理所承擔信貸風險。本集團亦透過取得抵押品以及公司及個人擔保管理部分信貸風險。

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。

除於兩個年度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。本集團透過審閱及監察交易對方之財務表現評估信貸風險，而管理層認為違約風險並不重大。

24. 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就所管理的停車場作出的最低租賃付款為港幣1,974,000元(二零一五年：港幣4,582,000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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	772	1,978
第二至第五年內(包括首尾兩年)	-	772
	772	2,750

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

24. 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2,170,000元(二零一五年:港幣2,102,000元)及港幣2,490,000元(二零一五年:港幣5,495,000元)。

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:

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	1,499	2,016
第二至第五年(包括首尾兩年)	183	1,271
	1,682	3,287

25. 退休福利計劃

自二零零零年十二月一日起,本集團亦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129,000元(二零一五年:港幣201,000元)指本集團已付或應付之強積金計劃供款。

26. 關連人士交易及結餘

關連人士交易

- (a) 於報告期間,本集團向合營企業收取利息收入港幣183,000元(二零一五年:港幣455,000元)。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本年度簽訂兩份租賃協議,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。

26. 關連人士交易及結餘(續)

關連人士交易(續)

(b) 主要管理人員報酬

本年度之董事酬金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
短期福利	2,302	3,493
離職後福利	38	151
	<u>2,340</u>	<u>3,644</u>

關連人士結餘

關連人士之尚未償還結餘詳情載於綜合財務狀況報表以及附註15。

27. 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，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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

27. 以股份支付的交易(續)

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。

28. 本公司財務狀況報表

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益		34	41
物業、機器及設備		96	54
		130	95
流動資產			
其他應收款項		385	218
銀行結餘及現金		127,450	95,865
應收附屬公司款項		137,702	173,927
		265,537	270,010
流動負債			
其他應付款項及應計費用		649	1,031
應付附屬公司款項		90,100	88,855
		90,749	89,886
流動資產淨值		174,788	180,124
		174,918	180,219
股本及儲備			
股本		49,928	49,928
儲備	(a)	124,990	130,291
		174,918	180,219

28. 本公司財務狀況報表 (續)

附註：

(a) 儲備

	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註)	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一四年四月一日	143,805	555,303	(495,486)	203,622
本年度虧損及全面開支總額	-	-	(3,432)	(3,432)
削減股份溢價	(143,805)	143,805	-	-
宣派特別股息(附註10)	-	(69,899)	-	(69,899)
於二零一五年三月三十一日 及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	-	-	(5,301)	(5,301)
於二零一六年三月三十一日	-	629,209	(504,219)	124,990

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之總和。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

29. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於二零一六年及二零一五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		
			二零一六年 %	二零一五年 %	二零一六年 %	二零一五年 %	
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	-	-	96	96	貸款融資
Concord Ocean Holdings Limited (附註)	英屬處女群島	1美元	-	100	-	-	投資控股
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
Oasis Star Holdings Limited (附註)	英屬處女群島	100美元	-	-	-	100	投資控股
Orient Glory Investments Limited (附註)	英屬處女群島	100美元	-	-	-	100	投資控股
意柏發展有限公司	香港	港幣1元	100	100	-	-	銷售代理
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
Wealth Jade Limited (附註)	英屬處女群島	100美元	-	-	-	100	投資控股
World Regal Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股

29. 主要附屬公司(續)

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。

附註：該等附屬公司已於年內出售。

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	
		二零一六年	二零一五年
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 6	5 10
		12	19

財務概要

截至二零一六年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度				二零一六年 港幣千元
	二零一二年 港幣千元 (經重列)	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	
收益	<u>8,183</u>	<u>9,338</u>	<u>9,122</u>	<u>7,732</u>	<u>4,660</u>
除稅前溢利(虧損)	10,422	(1,332)	631	7,417	(11,300)
稅項	(32)	-	134	(223)	(163)
本年度溢利(虧損)	<u>10,390</u>	<u>(1,332)</u>	<u>765</u>	<u>7,194</u>	<u>(11,463)</u>
下列所佔溢利(虧損)：					
本公司擁有人	10,362	(1,414)	713	7,192	(11,459)
非控股權益	28	82	52	2	(4)
	<u>10,390</u>	<u>(1,332)</u>	<u>765</u>	<u>7,194</u>	<u>(11,463)</u>
	於三月三十一日				
	二零一二年 港幣千元 (經重列)	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
資產總值	316,286	312,138	319,661	258,350	247,014
負債總額	(1,461)	(985)	(1,903)	(2,429)	(2,556)
	<u>314,825</u>	<u>311,153</u>	<u>317,758</u>	<u>255,921</u>	<u>244,458</u>
下列所佔權益：					
本公司擁有人	314,763	311,009	317,562	255,723	244,264
非控股權益	62	144	196	198	194
	<u>314,825</u>	<u>311,153</u>	<u>317,758</u>	<u>255,921</u>	<u>244,458</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	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%