



Annual Report  
年報 2017

安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN CO LTD

(Stock code 股份代號: 237)

# 目錄

	頁數
公司資料	82
董事及高層管理人員個人資料	83
五年財務摘要	84
執行董事報告書	85-86
企業管治報告	87-95
環境、社會及管治報告	96-100
董事會報告書	101-112
獨立核數師報告書	113-116
綜合損益及其他全面收益表	117
綜合財務狀況表	118
綜合股東權益變動表	119
綜合現金流量表	120
綜合財務報表附註	121-158
主要物業資料	159

# 公司資料

## 董事

執行董事  
呂榮義先生

非執行董事  
李嘉士先生

獨立非執行董事  
顏溪俊先生  
林明良先生  
梁文釗先生

## 公司秘書

黃良威先生

## 銀行

香港上海匯豐銀行  
中國銀行(香港)有限公司  
三菱東京UFJ銀行  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

## 律師

胡關李羅律師行

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 審核委員會

顏溪俊先生(主席)  
李嘉士先生  
林明良先生  
梁文釗先生

## 薪酬及提名委員會

林明良先生(主席)  
李嘉士先生  
梁文釗先生  
顏溪俊先生

## 註冊辦事處

香港九龍觀塘榮業街2號  
振萬廣場18樓1801室

## 股票登記及轉戶處

卓佳標準有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 網址

<http://www.safetygodown.com>

## 股份代號

237

## 重要日期

公佈末期業績  
股東週年大會日期  
暫停辦理股票過戶手續

末期及特別股息記錄日期  
派發末期及特別股息日期

二零一七年六月二十八日  
二零一七年八月十八日  
i) 二零一七年八月十五日至十八日(首尾兩天包括在內)  
ii) 二零一七年八月二十五日至二十九日(首尾兩天包括在內)  
二零一七年八月二十九日  
約於二零一七年九月十二日

# 董事及高層管理人員個人資料

## 執行董事

呂榮義先生，43歲，於二零零八年十二月十二日出任本公司之執行董事。呂先生自二零零一年七月加入本集團，於出任執行董事前為本集團之集團經理，負責本集團之日常運作。呂先生於會計、審計、財務管理及營運監控上均有廣泛經驗。呂先生持有理學（企業管理）學士、工商管理碩士學位及風險管理文憑，亦為美國會計師公會會員，曾任職會計師事務所、證券公司及上市地產公司。呂先生是建南財務有限公司之董事及股東，根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第XV部定義，建南財務有限公司是本公司之主要股東。呂先生為已故主席呂辛先生之子。

## 非執行董事

李嘉士先生，太平紳士，57歲，自二零零零年起出任本公司董事。李先生自二零零零年七月一日至二零零四年九月二十八日期間出任為本公司獨立非執行董事，於二零零四年九月二十八日起調任為本公司非執行董事。李先生為胡關李羅律師行合夥人，於香港大學取得法律學士學位及法律深造證書。李先生亦為香港多間上市公司非執行董事，包括石藥集團有限公司、添利工業國際（集團）有限公司、渝港國際有限公司及合和實業有限公司。李先生亦為多間香港上市公司之獨立非執行董事，包括合景泰富地產控股有限公司、中國太平洋保險（集團）股份有限公司及思捷環球控股有限公司。李先生曾分別於二零零四年九月至二零一六年二月期間及二零零九年六月至二零一五年六月期間為渝太地產集團有限公司之非執行董事及為中國平安保險（集團）股份有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。李先生為證券及期貨事務監察委員會（香港交易所上市）委員會成員。李先生於二零一六年七月獲委任為契諾人及香港財務匯報局財務匯報檢討委員會成員。彼由二零一二年至二零一五年期間出任聯交所上市委員會之主席。由二零零九年至二零一二年期間以及由二零零零年至二零零三年期間，彼分別出任聯交所上市委員會之副主席及成員。彼亦由二零零九年至二零一七年二月一日期間出任香港會計師公會紀律小組成員。

## 獨立非執行董事

顏溪俊先生，71歲，自一九九零年起出任本公司獨立非執行董事。顏先生亦為豐隆環球有限公司（新加坡上市公司）主席，中國玉柴國際公司（紐約上市公司）董事及豐隆國際開發有限公司董事總經理。顏先生在財務、地產發展、酒店管理及國際貿易方面有豐富經驗。

林明良先生，65歲，自二零零四年一月一日起出任本公司獨立非執行董事。林先生曾任浙江興業銀行香港分行董事總經理。

梁文釗先生，69歲，自二零零六年六月十六日起出任本公司獨立非執行董事。梁先生亦為白花油國際有限公司及節能元件有限公司之獨立非執行董事（該兩公司於香港聯合交易所上市）。梁先生於二零一七年四月二十六日獲委任為維亮控股有限公司之非執行董事（該公司正在申請將股份在聯交所創業板上市）。梁先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，於一九六九年畢業於香港工業學院（現稱香港理工大學），獲頒會計文憑，並於一九七二年取得公認會計師資格。梁先生從事執業會計師超過40年。梁先生在會計及審計方面經驗豐富，曾為多間香港上市公司籌備上市及審計，現為鄧榮祖霍熙元會計師事務所合夥人。

## 助理總經理

黃慧如先生，68歲，於二零一三年三月一日起出任本公司助理總經理。黃先生自一九七六年三月一日加入本集團及由一九九一年至二零一六年出任柴灣貨倉主任。

# 五年財務摘要

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>綜合全面收益表</b>					
<b>營業額</b>					
貨倉營運	31,816	37,456	38,141	38,560	32,752
物業投資	79,988	108,612	111,347	96,280	84,030
財務投資	10,600	7,934	6,928	4,316	2,976
	<b>122,404</b>	<b>154,002</b>	<b>156,416</b>	<b>139,156</b>	<b>119,758</b>
<b>股東應佔溢利</b>					
貨倉營運	15,079	20,354	22,568	22,258	19,090
物業投資	58,019	82,241	90,168	81,428	63,590
財務投資	28,451	21,547	2,928	(10,100)	6,787
出售物業、機器及設備(虧損)/溢利	(9)	326,574	–	–	–
投資物業公平值增值	187,389	431,651	508,772	132,494	754,508
其他行政成本	(6,226)	(9,208)	(5,930)	(4,585)	(4,863)
	<b>282,703</b>	<b>873,159</b>	<b>618,506</b>	<b>221,495</b>	<b>839,112</b>
除稅前溢利	282,703	873,159	618,506	221,495	839,112
稅項	(13,073)	(27,440)	(19,236)	(16,838)	(14,992)
	<b>269,630</b>	<b>845,719</b>	<b>599,270</b>	<b>204,657</b>	<b>824,120</b>
<b>綜合財務狀況表</b>					
資產總值	4,330,794	4,650,603	3,692,256	3,136,730	2,973,523
負債總值	(133,753)	(122,091)	(105,154)	(97,385)	(92,462)
	<b>4,197,041</b>	<b>4,528,512</b>	<b>3,587,102</b>	<b>3,039,345</b>	<b>2,881,061</b>
<b>每股計</b>					
每股盈利	2.00 港元	6.26 港元	4.44 港元	1.52 港元	6.10 港元
每股股息	1.3 港元	4.22 港元	8 角 5 分	3 角 6 分	3 角 5 分
派息比率(附註一)	213.40%	76.76%	126.80%	67.35%	67.88%
每股資產淨值	31.09 港元	33.54 港元	26.57 港元	22.51 港元	21.34 港元
<b>比率</b>					
平均股東資金回報率	6.18%	20.84%	18.09%	6.91%	33.13%
流動比率	18.80:1	32.62:1	13.17:1	9.90:1	11.08:1
資本負債比率(附註二)	–	–	–	–	–

**附註：**

- (一) 派息比率乃按當年派發股息總額，包括已派中期股息、建議派發末期股息和特別股息及股東應佔溢利撇除未變現投資物業公平值變動之影響後計算。
- (二) 資本負債比率乃按帶息借款總額對資產總值之比率計算。由於過去五年內均沒有任何借貸，故資本負債比率為零。

# 執行董事報告書

執行董事欣然向股東提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一七年三月三十一日止年度業績。

## 股息

董事會建議派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股 12 港仙，共 16,200,000 港元及特別股息每股 88 港仙，共 118,800,000 港元予於二零一七年八月二十九日名列本公司股東名冊之股東。該項建議如在即將舉行之股東週年大會上獲得通過，擬派發之末期股息及特別股息將約於二零一七年九月十二日寄予各股東。連同已派發之中期股息每股 8 港仙及特別股息每股 22 港仙，全年派發之股息共為每股 1.3 港元。上年度派發之股息共為每股 4.22 港元。

## 業務回顧

回顧期內，美國加快加息步伐，市場充滿不穩定因素，投資者多抱觀望態度。去年下半年，內地經濟基本面好轉超過預期，驅動香港股市向上；此外，香港樓市屢掀狂潮，何時逆轉，難以預料。受外圍經濟環境影響，加上近年內地物流業發展迅速，港口分流增多，兼且購物模式轉變，本港倉儲、物流業面臨激烈競爭，增長不斷放緩，前景不容樂觀。

本集團自二零一五年十二月出售柴灣貨倉，獲利 618,542,000 港元後，本年度失去柴灣貨倉貢獻的租金收入，故投資物業租金總收入下跌 26.4% 至約 80,000,000 港元；倉儲業務亦受外圍經濟之不利影響，收入在逆境中下跌 15.1% 至約 31,820,000 港元；投資業務收入 10,600,000 港元，較去年上升 33.6%，盈利 28,451,000 港元（二零一六年：收入 7,934,000 港元，分部盈利 21,547,000 港元），加上來自未變現重估投資物業公平值增值 187,389,000 港元（二零一六年：103,533,000 港元），本年度股東應佔溢利 269,630,000 港元（二零一六年：845,719,000 港元），較去年減少 576,089,000 港元。

振萬廣場活化工程原計劃於二零一七年三月完成，然而許多工程因政府以最新標準要求驗收，故需時改善。在各方努力下，主要工程已大致完工，可望於今年第三季通過驗收。至於大廈之地下商舖，租務部門正積極尋找合適的租戶。振萬廣場不久將以商業大廈的嶄新面貌展現。

# 執行董事報告書

## 展望

美國及本港利息將上升，加上政府不斷推出收緊樓宇買賣政策，令投資者卻步，樓市可望降溫。因下半年宏觀風向轉變，估計股市整體偏向中性。

原預料美國總統特朗普上台後，股市會回軟，孰料反而向上，現時樓股價格均甚高，本集團在作出新投資之決定時將會更加審慎。

中央積極推動『一帶一路』，將成為香港經濟的增長動力，本港之倉儲及物流業可利用科技優勢，提升服務質素，與內地加強合作，優勢互補，當能從中受惠。

本集團在貨倉業務發展方面，對軟件、硬件將作新的投資，以提升物流服務水準，增加客源，維持競爭力。

於完成『振萬廣場』整個活化工程後，相信投資物業租金方面也將穩步上升。

呂榮義

董事

香港，二零一七年六月二十八日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司董事會致力達致及維持高水平的企業管治，目的為其業務營運及發展提供一個架構及穩固基礎。有效的企業管治通過高度誠信，具透明度及負責任的處事態度，為企業成功作出重要貢獻，並提升股東價值。

本公司於截至二零一七年三月三十一日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「管治守則」）的全部守則條文，惟下列守則條文第A.2.1條至A.2.9條、A.4.1條、D.1.4條、E.1.2條及F.1.3條除外。

管治守則第A.2.1條至A.2.9條規定(i)董事會主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任及(ii)董事會主席及行政總裁之間職責的分工應清楚界定。

已故呂辛先生為本公司的主席兼行政總裁。在其於二零一五年四月五日辭世後，主席及行政總裁職位一直懸空及至本年報發表當日仍未填補。

董事會不時審視現時架構，若在集團內或其外物色到具適當能力及經驗之合適人選，當會委任其填補空缺。

管治守則第A.4.1條規定非執行董事應有指定任期，惟現時本公司所有非執行董事並無固定任期。

管治守則第D.1.4條規定發行人應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件，惟本公司並沒有與董事簽署正式的委任書。然而，所有本公司董事（包括非執行董事）已根據本公司之組織章程細則之輪值方式，每三年輪值告退，但可膺選連任。董事會認為該規定足以達至有關守則條文之相關目標。

管治守則第E.1.2條規定董事會主席須出席週年大會。

自主席呂辛先生去世後，主席之職一直懸空。執行董事呂榮義先生於二零一六年八月十八日舉行之週年大會上，根據本公司組織章程細則被選為是次會議主席。

管治守則第F.1.3條規定公司秘書須向董事會主席及/或行政總裁稟命。

因董事會主席及行政總裁職位懸空，故公司秘書已向執行董事接受指示。

董事會將不斷檢討及改善本公司之企業管治常規及水平，確保業務活動及決策過程受到適當及審慎之規管。

## 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採用上市規則附錄十所載有關董事進行證券交易之標準守則（以下簡稱「標準守則」），作為本公司監管全體董事買賣本公司證券的操守準則。本公司全體董事已書面確認，於截至二零一七年三月三十一日止年度期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

# 企業管治報告

## 董事會

本公司董事會現時由一位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。董事會有超過二分之一成員為獨立非執行董事，故可有效地公正判斷事務。經更新之本公司董事名單及彼等各自之角色及職能已登載於本公司及香港交易及結算所有限公司網站。本年度董事會的成員名單刊載於下表。

董事會成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。各董事的簡介及他們之間的關係已刊載於本年報第83頁之董事及高層管理人員個人資料內。

於本年度內，本公司舉行一次股東週年大會及四次董事會會議。每位董事會成員之會議出席記錄列載如下：

成員	本年度出席 / 舉行會議次數	
	董事會	股東週年大會
<b>執行董事</b>		
呂榮義先生	3/4	1/1
<b>非執行董事</b>		
李嘉士先生	4/4	0/1
<b>獨立非執行董事</b>		
顏溪俊先生	4/4	0/1
林明良先生	4/4	0/1
梁文釗先生	4/4	1/1

董事於會議日期最少三日前獲得有關會議之議程及詳盡之文件。會議記錄在會議結束後的合理時間內送交各董事審閱及存檔。

在執行董事的領導下，管理層負責日常運作。董事會定期舉行會議，以檢討本集團整體策略之成效，並監察其經營及財務表現。

董事會及管理層有明確分工。董事會之角色為提供高層次之領導與監察，而集團業務之日常管理則委派予各附屬公司之管理層負責。一般而言，董事會之職責包括：

- 制定本集團之長遠策略及對策執行進行監控；
- 審批中期及年末股息；
- 檢討及批准全年及中期報告；
- 確保良好企業管治及遵守有關守則；
- 監控管理層的表現；
- 檢討及批准任何重大收購及資產出售；
- 定期監控管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定之獨立性確認函。經核實後，本公司亦認同彼等之獨立性。

董事會具備適合本集團業務所需之技巧、經驗及多樣的觀點與角度。所有董事可透過管理層取得本集團一切準確、相關及最新之資料，且可於需要時諮詢獨立專業意見。

# 企業管治報告

## 董事之培訓及專業發展

董事能適時獲得與本集團有關之法律及法規事宜變動之最新消息。本公司亦鼓勵董事參加相關專業發展課程，持續提升及進一步加強相關知識及技能。

本公司已提供資金，鼓勵董事參加專業發展課程及研討會，以發展及更新其知識和技能。於截至二零一七年三月三十一日止年度內，已經將監管更新資料及有關修訂上市規則之資料送交董事，讓其得知有關法定規則之最新發展。

於截至二零一七年三月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關監管更新及 企業管治事宜 之閱讀材料
<b>執行董事</b>	
呂榮義先生	√
<b>非執行董事</b>	
李嘉士先生	√
<b>獨立執行董事</b>	
顏溪俊先生	√
林明良先生	√
梁文釗先生	√

## 主席與行政總裁

管治守則第A.2.1條至A.2.9條規定(i)董事會主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任及(ii)董事會主席及行政總裁之間職責的分工應清楚界定。

已故呂辛先生為本集團之創辦人，同時兼任本公司主席及行政總裁。呂辛先生身故後，主席兼行政總裁兩個職位直至本年報發表日仍然懸空。於委任新主席前，董事會將共同專注於集團之整體策略規劃及發展，並致力領導董事會之有效運作。與此同時，於委任新行政總裁前，執行董事會繼續監察集團業務及營運之日常管理工作。

## 非執行董事

董事會現時有四名非執行董事，其中三名為獨立人士。本公司所有非執行董事須至少每三年輪值告退一次。彼等提供獨立判斷，並為本集團之發展貢獻寶貴指引及意見。

## 董事會委員會

董事會已成立兩個委員會，分別為薪酬及提名委員會和審核委員會，並已書面訂明各委員會的具體職權範圍。

## 薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會於二零零四年四月成立。委員會的大部分成員為獨立非執行董事。委員會現有四名成員包括一名非執行董事及三名獨立非執行董事。委員會主席由林明良先生擔任。其他成員包括李嘉士先生、梁文釗先生以及顏溪俊先生。

# 企業管治報告

## 董事會委員會(續)

### 薪酬及提名委員會(續)

薪酬及提名委員會職責包括向董事會建議委任或續委董事或高層管理人員；審議高層管理人員的繼任安排；訂立、審議及建議本公司董事及高層管理人員的薪酬政策及待遇；及審批本集團員工職責、薪酬及績效表現報告。

新董事主要經由介紹及內部提升。董事會就被提名人士之獨立性、經驗及專長以及個人操守和承諾之服務時間等各方面評審其是否適合出任為公司董事。董事酬金則基於每名董事的專長、知識及參與公司事務及根據公司業績與盈利狀況而釐定。

年內，薪酬及提名委員會共召開兩次會議，其成員出席率如下：

成員	出席/舉行會議次數
林明良先生	2/2
李嘉士先生	2/2
梁文釗先生	2/2
顏溪俊先生	2/2

薪酬及提名委員會於年內的工作包括以下各項：

- (a) 建議重選公司董事；
- (b) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (c) 審閱及批准員工週年薪酬及花紅檢討；
- (d) 審閱及批准執行董事及高級管理人員之薪酬；及
- (e) 建議非執行董事之薪酬。

薪酬及提名委員會獲得足夠資源，包括專業意見(如需要)，以履行其職責。

### 審核委員會

審核委員會現在之成員包括三位獨立非執行董事及一位非執行董事。顏溪俊先生為委員會主席，其他成員包括林明良先生、梁文釗先生及李嘉士先生。顏先生及梁先生均持有符合上市規則的專業資格或於會計或有關財務管理方面之經驗。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，即審核委員會最少須由三名非執行董事組成，且必須由獨立非執行董事擔任主席，最少一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理經驗之獨立非執行董事，並且大部份的審核委員會成員為獨立非執行董事。

於回顧年度，審核委員會按照其職權範圍與企業管治守則履行職務及責任。由於上市規則的管治守則因加入了審核委員會風險管理功能而有所修改，載有本公司審核委員會權力及職責之審核委員會職權範圍書亦已於二零一七年六月二十一日獲董事會批准作出相應的修改，審核委員會職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

根據審核委員會職權範圍，審核委員會之職責包括監察本公司與外聘核數師之關係，審閱本集團之初步中期及年度業績報告、中期及年度財務報表、監察本集團之企業管治，包括對法定與上市規則之遵守情況、審訂本集團財務匯報系統、風險管理及內部審核職能之工作範疇、範圍與成效、在其認為必需時委聘獨立之法律及其他顧問。

# 企業管治報告

## 董事會委員會(續)

### 審核委員會(續)

審核委員會於年內共召開兩次會議，其成員出席率如下：

成員	出席/舉行會議次數
顏溪俊先生	2/2
李嘉士先生	2/2
林明良先生	2/2
梁文釗先生	2/2

審核委員會協助董事會達成維持有效之風險管理及內部監管制度之責任。委員會接收並考慮管理層之報告，包括檢討本集團風險管理及內部監管制度之效益、檢討公司財務報表的完整性、準確性及公平性、在中期和末期財務報表遞交給董事會並在股東週年大會上批准前對該等報表進行審閱、就外聘核數師的委任提供建議、以及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款。審核委員會獲提供充足資源，包括獨立會晤外聘核數師及獲得外聘核數師的意見。

審核委員會所提出之事項已交回管理層處理。審核委員會工作情況及審閱結果已向董事會報告。在年內提交董事會及管理層留意的事項，其重要性均不足以須在年報內披露。

## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載之職能。於本年度，董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定、遵守標準守則及僱員書面指引以及遵守企業管治守則方面之政策及常規，並於本企業管治報告中披露。

## 組織章程文件

本公司之組織章程文件可於本公司及香港交易所網站查閱。

年內，本公司的組織章程文件並無任何變動。

## 核數師之薪酬

董事會同意審核委員會再度聘任德勤·關黃陳方會計師行(「德勤」)為本集團二零一八年度獨立核數師的建議。推薦建議將在二零一七年八月十八日舉行的股東週年大會上提呈予股東批准。

年內，德勤提供之審計及其他非審計服務已支付/應付費用如下：

服務性質	二零一七年 港元	二零一六年 港元
中期報告審閱費	141,000	136,800
末期報告審計費	935,000	869,000
稅務諮詢服務費	132,000	155,400
製備環境、社會及管治報告費	100,000	—
有關出售柴灣貨倉通函之服務費	—	338,000
審計及非審計費總額	<u>1,308,000</u>	<u>1,499,200</u>

# 企業管治報告

## 問責

董事會須負責適當地監督本集團之事務，而董事知悉彼等有責任依照香港一般採用之會計準則、上市規則之規定及適用法例編製本公司之財務報表，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告，亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公佈及其他財務披露資料。

財務報表乃按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所知，彼等並未知悉有關事件或情況之不明朗因素會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

獨立核數師之主要職責為審核及報告財務報表，致股東之獨立核數師報告書已列載於本年報第 113 至 116 頁。本集團各項業務之管理人員向董事提供該等所需資料及說明，使彼等可就提交予董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。

## 風險管理及內部監控

### 集團風險管理

董事會有全權責任確保本集團有一套穩健及有效的內部監控系統。審核委員會負責協助董事會履行其職責。董事會明白，本集團業務承受風險為無可避免，而藉著適當的風險管理及持續風險監察，承擔風險亦能為本公司締造價值。董事會相信，經過審慎評估風險的影響及其出現的可能性後，風險是可接受。憑藉合適的風險管理與監控措施，本公司可在保護其資產及股東利益的同時亦能締造價值。系統包含制定的管理結構，如權力的限制、資產的保管以防止未經授權的使用或處置、會計記錄的保存以確保財務資料的可靠性以供內部或公佈之用、及確保有關法例及規例的遵守。系統需要設計為提供合情理但非絕對的保證以防止重大的錯誤陳述或損失，及管理就有關集團營運系統失效及未能達標的風險。

### 風險評估方針及風險辨識

董事會有全權責任評估及釐定本集團所面對之風險性質及程度，並須至少每年檢討及監察本集團應對此等風險之方針。此外，董事會負責監督管理層在風險管理及內部監控系統方面之設計、實施及監察。

年內實施之風險管理計劃乃旨在確保本集團面對之所有重大風險均已妥為辨識、評估、管理、監察及向審核委員會與董事會彙報。風險辨識乃依據高級管理人員向各部門發出之問卷調查而進行。風險主要由高級管理人員從總體風險範疇中辨識，所謂總體風險範疇即依據環境分析及外界基準、彙集在公司層面或特定業務過程層面足以對本集團構成影響之風險總彙。總體風險範疇涵蓋四個主要範疇的內在及外在風險，即策略風險、營運風險、財務風險及合規風險。進行問卷調查後即總結有關結果，從而辨識主要的風險因素。

### 風險衡量及訂出風險先後次序

第二步是風險衡量，評估各個已辨識主要風險因素之相關影響及其出現之可能性。高級管理人員其後以評分機制進一步評估該等已辨識主要風險因素，以衡量其影響及出現之可能性。除評分機制外，高級管理人員亦會副以面談或電話訪談，以評定該等已辨識主要風險因素背後之邏輯依據。

訂出風險先後次序亦即製訂風險趨勢圖，用以根據已辨識主要風險因素之影響及出現之可能性而訂出先後次序。

# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控(續)

### 風險彙報、管理及監察

風險彙報及監察為風險管理之重要一環。風險評估報告會呈交予審核委員會及董事會。風險評估報告涵蓋：(i) 本集團最主要之風險；及(ii) 將最主要風險降低至適當水平(如適用)之相應行動計劃及監控。管理層會持續進行評估以更新公司層面的風險因素並定期向董事會彙報。

### 處理及發放內幕消息

本集團藉著(其中包括)以下方法嚴格監控內幕消息之處理及發報以及確保內幕消息保持機密：

1. 限制只有少數僱員在有需要時方能取得內幕消息；
2. 提醒擁有內幕消息之僱員應透徹了解其保密責任；
3. 本集團與第三方進行重大磋商或交易時確保制訂合適的保密協議；及
4. 由指定人員處理內幕消息及向外界第三方發放。

### 內部審核職能

本集團委聘專業機構為外判內部審核職能(「內部審核職能」)，協助董事會審閱本集團內部監控系統的主要部份。根據風險評估結果，內部審核職能向管理層建議一個為期三年的內部審核計劃，此計劃已獲董事會及審核委員會審批。年內進行之內部審核檢討範圍包括：a) 按審核委員會及董事會所同意訂出審核範圍及制訂審核計劃；b) 辨識已實施之主要監控措施及釐定監控措施設計的重大漏洞，從而檢討內部監控結構的設計；c) 測試主要監控措施；及d) 向審核委員會彙報設計的主要紕漏之處並提出意見，從而改善營運程序、系統及監控之內部監控。有關的報告及意見已呈上董事會，而董事會已根據意見內容作出跟進，並會對此作出監察。

### 董事會對風險管理之確認

基於上文所述之風險管理機制及內部審核檢討，管理層向董事會確認，本公司於截至二零一七年三月三十一日止財政年度已實行有效的風險管理機制及內部監控系統。

### 與股東及投資者溝通

除向股東寄發年報、中期報告、通函及通告外，本公司亦會適時將該等有本集團業務詳盡資料之文件，刊載於聯交所及本公司自設之網站內，以供股東查閱。

本公司鼓勵股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會，藉以商討進程及事項。董事會在該等會議上會解答股東提問。根據上市規則第13.39(4)條，所有將於二零一七年股東週年大會上提呈之決議案將以投票方式表決。本公司於香港之股份過戶登記處將擔任監票員進行點票，有關投票結果將由本公司按照上市規則第2.07C條的規定盡快於聯交所及本公司自設之網站內公佈。股東大會主席將確保股東於二零一六年股東週年大會(及其任何股東大會)上所作之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。

# 企業管治報告

## 股東權利

### (a) 股東要求召開的股東大會

根據公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)第566條，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東可要求召開股東大會。

有關要求：

- (i) 必須列明大會上將予處理業務之一般性質；
- (ii) 可包含在該大會恰當地動議並擬於該大會動議之決議案文本；
- (iii) 可包括多份以類似格式編製的文件；
- (iv) 可以印本或以電子形式寄發；及
- (v) 必需經提出該要求的人士認證。

根據公司條例第567條，董事須於彼等受到該規定所規限的日期後的21日內召開股東大會，而該大會須在召開股東大會的通知的發出日期後的28日內舉行。

根據公司條例第568條，倘董事未能召開大會，要求召開大會的股東或佔全部股東總投票權一半以上的任何股東可自行召開股東大會。大會必須於董事須根據規定召開大會之日起計不超過三個月內召開大會。要求召開大會之股東如因有關董事並無妥為召開股東大會而招致任何合理開支，該等開支須由本公司償付。

### (b) 股東向董事會作出查詢之程序

股東可透過公司秘書(彼將有關查詢交由董事會處理)向董事會作出查詢。公司秘書的聯絡資料如下：

黃良威先生  
安全貨倉有限公司  
香港九龍觀塘榮業街2號  
振萬廣場18樓1801室

電郵：info@safetygodown.com.hk  
電話：(852) 2622 1100  
傳真：(852) 2598 6123

### (c) 於股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈建議

根據公司條例第615條，股東可要求本公司發出關於可在該股東週年大會上恰當地動議並擬在該股東週年大會上動議的決議案的通知。該要求須由以下成員發出：

- (i) 佔全體有權在該要求相關的股東週年大會上，就該決議案表決的股東的總表決權最少2.5%的股東，或
- (ii) 最少五十名有權在該要求相關的股東週年大會上就該決議案表決的股東。

# 企業管治報告

## 股東權利(續)

### (c) 於股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈建議(續)

有關要求：

- (i) 可以印本或以電子形式寄發；
- (ii) 須指出有待發出通知所關乎的決議案；
- (iii) 必需經提出該要求的人士認證；及
- (iv) 須於以下時間送抵本公司：該要求相關的股東週年大會舉行前的六個星期之前；或(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東週年大會的通知發出之時。

### (d) 股東提名人士參選董事的程序

根據本公司組織章程細則第82A條，一份由一位股東簽署表明其建議某人士競選之意向的通知，以及一份由該人士(「候選人」)簽署表明其願意參選之通知，均不得寄發有關選舉所召開的股東大會通告之日前，及不得遲於該股東大會舉行日期前7日，遞交至本公司註冊辦事處。

候選人須按上市規則第13.51(2)條之規定提供彼之履歷詳情。

提名委員會(如適用)將根據提名委員會的職權範圍作出檢討及向董事會就任何提名董事人選提出建議。

本公司(如適當)將向股東發出一份補充函，載有候選人之姓名及履歷詳情(如上市規則第13.51(2)條所載)，以讓股東在股東大會上作出決定。

## 公司秘書

本公司外聘黃良威先生為本公司公司秘書。黃先生具備所需之資格及經驗，並有能力履行公司秘書之職責。本公司執行董事呂榮義先生為黃先生於本公司之主要聯絡人。黃先生確認年內已獲得不少於15小時之專業訓練。

## 投資者關係

本公司之股東大會為股東及董事會提供了一個溝通平台。本公司董事將於股東大會上回答問題，並提供股東可能問詢之資料。本公司將繼續加強與投資者之溝通及關係，並就投資者之查詢盡快提供詳盡之資料。

本公司利用各種資源，與股東保持定期及適時之溝通，以確保股東充分獲悉本公司業務過程中之任何重要事項，並在知情情況下行使其當時作為股東之權利。如有任何查詢，投資者可直接致函本公司之香港註冊辦事處。

## 社會責任與服務

社會責任及服務詳情列於第110頁董事會報告業務回顧內。

呂榮義  
董事

香港，二零一七年六月二十八日

# 環境、社會及管治報告

安全貨倉有限公司(「安全貨倉」、「本公司」、「我們」)就本公司的物業投資及貨倉業務編製截至二零一七年三月三十一日止年度(「報告期間」)的環境、社會及管治報告。我們已於本環境、社會及管治報告採用主板上市規則附錄27所載的方法、報告準則及「不遵守就解釋」條文。

為釐定環境、社會及管治報告的環境、社會及管治事件的重要性及識別環境、社會及管治事件，我們已聯繫內部主要持份者及獨立物業管理公司並與其進行討論。本公司的重大環境、社會及管治事件的摘要列於下文：

## 本公司的重大環境、社會及管治事件的摘要

### A. 環境

#### A1 排放

- 廢物管理
- 排放

#### A2 資源使用

- 用電及用水

#### A3 環境及天然資源

- 裝修工程

### B. 社會

#### 僱傭及勞工常規

#### B1 僱傭

- 勞工常規

#### B2 健康與安全

- 工作環境健康及安全

#### B3 發展及培訓

- 僱員發展及培訓

#### B4 勞工準則

- 防止童工及強制勞工
- 營運慣例

#### B5 供應鏈管理

- 負責任的採購

#### B6 產品責任

- 服務質素及客戶資料私隱

#### B7 反貪污

- 反貪污及打擊洗黑錢

#### B8 社區投資

- 社區計劃、僱員義工服務及捐獻

# 環境、社會及管治報告

## A. 環境

除遵守相關的環境法例外，我們亦重視對環境的影響，並於營運時應用風險為本的環境管理。由於我們持有若干物業作營運及投資用途，我們已僱用獨立的物業管理公司評估及管理我們的物業對環境的影響。物業管理公司已就我們的物業編製「環境層面及環境影響評估報告」，以評估其影響，並推薦實施不同樓宇活動的環保控制措施，涵蓋範圍由辦公室行政至垃圾處置。我們亦鼓勵物業管理公司實施多項環境措施並監管其成效。

### A1 排放

鑒於業務性質，廢物管理及排放控制乃我們可持續發展策略的核心部份。

就廢物管理而言，我們監控廢物的來源，以及廢物的處理及處置措施，以盡量降低對環境及公眾帶來的任何有害後果。我們於業務營運程序中應用3R（「減廢；再用；循環再造」）廢物管理原則。對於在工作場地有關實施廢物管理承諾而言，我們著重提升僱員的環保意識；採用雙面印刷及鼓勵使用電子渠道分享文件，節省紙張的平均用量。此外，我們亦於工作場地強調循環再造及再用的重要性，例如設立紙張及電池回收箱、重用貨倉的貨板，以及與環保團體合辦不同的活動，包括二手書及月餅盒收集活動，提高循環再造及再用的意識。

為減少排放，我們已於貨倉實施不同類型的措施。貨倉使用的大部份鏟車為電動車，於運作時不會產生排放，而其餘的鏟車則使用液化石油氣，在燃燒過程時釋放較少的某些有害排放物。鏟車亦獲得環保署批出的標籤，確保排放得以控制。此外，我們亦使用坐地牛角扇，以改善空氣的流通及避免空氣污染物積聚於密封的空間內。

於報告期間，概無任何不遵守香港環境法律及法規的情況。

### A2 資源使用

顧及到社區的長期可持續性，我們保存天然資源，並改善資源的使用效率。因此，我們採取環保措施，減少資源的使用量（尤其是電力及水）；監察資源的使用情況；以及改變僱員的習慣。更換先進的設備及良好的技術改善能源效益是我們可持續發展的趨勢。減少資源用量及為持份者創造長期價值，我們相信該等環保措施會為環境及持份者成就雙贏局面。

為減省資源的使用，我們與獨立物業管理公司制定物業環境管理計劃，設定改善目標，例如耗電量及一般用水量，並以具體的措施以施達成目標。我們亦與物業管理公司合作，密切監察環境管理計劃的成效。

於報告期間，我們全面升級其中一項主要物業－振萬廣場所有公共空間的照明設備，改為使用更節能的裝置，例如T5 LED光管，並將振萬廣場的空調系統全面升級，由風冷改為水冷。我們亦根據機電工程署制定的「屋宇裝備裝置能源效益實務守則」為升降機進行升級。此外，我們控制若干電力裝置的運作時間，包括冷氣、裝飾照明、公共走廊及停車場的照明、淨氣風扇及抽氣扇，大幅減少非必需的耗電量。

# 環境、社會及管治報告

## A. 環境(續)

### A3 環境及天然資源

我們在作出業務決定時會考慮對環境的影響，並盡力管理與我們業務相關的環境風險，同時亦採取預防性措施控制風險。如面臨重大的環境風險，我們會制定相應的紓緩計劃以解決問題。為提升並實踐可持續發展，我們與業務夥伴及員工密切合作，制定環境風險評估及管理機制，且並無接獲租戶就環境方面的任何投訴，為持份者建設一個綠色的環境。

在振萬廣場進行翻新工程時期間，我們致力減少裝修工程產生的嘈音及異味，同時承建商亦制定了廢物管理計劃，確保翻新期間產生的所有廢物，以可接受的環保方式及符合法定及合約規定的方式在施工場地進行管理、運送及棄置。

## B. 社會

### 僱傭及勞工常規

#### B1 僱傭

我們重視僱員的權利，並盡力提升所有崗位的工作滿足感。我們已製訂僱員手冊，將有關人力資源過程的所有程序記錄在內，包括薪金及福利、解僱、聘用、工作時間及休息時間等。

我們提供具競爭力的薪酬方案以吸引及挽留人才。僱員的薪酬會根據一項系統性表現評估機制每年檢討。為改善僱員的生活水平，我們為僱員提供多項福利，包括強積金、醫療保險、長期服務獎、婚嫁及喪葬特別津貼，以及超時雙工。

本公司奉行平等工作機會的理念。聘用、升遷及培訓的機會按公開及公平的基準提供，在工作場地嚴格禁止任何形式的歧視。僱員如發現任何人士因不相關的個人特徵(如年齡、性別、種族、宗教信仰及外表)而受到不公平或不平等的對待，我們鼓勵他們私下向管理層上報任何歧視的情況。

為提升僱員的歸屬感，我們成立了由不同部門的僱員組成的康樂組，定期舉辦不同的康樂活動，例如聖誕聯歡會、遠足、文化及體育活動。

於報告期間，概無任何不遵守香港僱傭相關法律及法規的情況。

#### B2 健康與安全

僱員的健康及安全是我們優先考慮的事情。因此，除了嚴格遵守安全規例外，本公司亦實施多項措施，以保持一個安全的工作場所。

我們盡力為僱員建立安全的工作環境，並與物業管理公司緊密合作以達成目標，此外亦制定物業安全管理系統的年度計劃，以提高職業安全及健康意識，改善工作環境的安全程度。另外，本公司亦與物業管理公司合作，為物業的職業安全及健康進行風險評估，並為貨倉及辦公室的營運制定一系列安全及健康措施，例如足夠的設備(包括貨倉營運的梯子、手推車及鏟車)，以及就安全技巧及健康提示向僱員提供培訓，例如使用電腦的正確姿勢。貨倉營運方面，所有機械操作員被指派機械操作任務前必須接受適當的訓練及持有相關牌照。

於報告期間，概無任何不遵守香港安全相關法律及法規的情況。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會(續)

### B3 發展及培訓

我們積極為僱員提供充足的訓練，以確保僱員具有所需的技巧及完成指派任務的能力。我們相信僱員自我提升技能可為本公司及僱員成就雙贏局面；因此，我們透過資助學費全額及給予考試假期，支持僱員深造或報讀技術課程。

### B4 勞工準則

我們強調保障人權，任何人均不應受任何形式的強制勞工，例如虐待、脅迫、拘留及任何其他不道德或非法的手段。因此，於業務營運中，我們嚴格禁止僱用本地勞工法律界定的童工及強制勞工，而所有僱員均屬自願與本公司簽署合同，並擁有合資格的身份證明文件。如發現有任何童工或強制勞工，須向管理層匯報以作即時處理。

於報告期間，概無任何不遵守香港童工及強制勞工相關法律及法規的情況。

## 營運慣例

### B5 供應鏈管理

我們十分重視供應鏈，並會選擇與我們的企業社會責任原則一致的供應商。因此，本公司挑選的物業管理公司擁有不同的環境及社會風險管理認證，例如ISO14001的環境管理系統認證及OHSAS18001的職業健康及安全管理最佳慣例認證。除物業管理外，我們的翻新工程承建商須提供廢物管理計劃，以盡量降低翻新工程的環境影響，以及地盤安全計劃，以確保工人及一般公眾的安全，並減少意外發生的機會。

我們亦著重供應商如何實踐社會責任。因此，我們傾向選擇社會企業或有「公平貿易認證」及「商界展關懷」標誌，顯示其參與社區活動的供應商。透過選擇該等供應商，我們可藉此向背靠社區的機構提供支援。

### B6 產品責任

我們持續檢查及加強服務的質素，以向客戶提供更好的服務質素，提升客戶的滿意程度。就貨倉營運業務的客戶而言，我們提供高質素的倉儲服務及高效率的物流服務，為貨倉存貨維持安全的環境，滿足客戶的需要。保安措施包括緊鎖貨倉大門、24小時保安員、閉路電視裝置、訪客身份登記，並就貨倉的保安實施緊密的控制存貨程序。

就物業管理業務而言，我們聘用優質的物業管理公司管理主要的投資物業。租客的需要及回饋意見不時透過物業經理反映，以改善管理服務，因而可維持租客的滿意程度。如租客投訴，物業經理將處理投訴，而投訴將會交由多重管理人員調查。本公司將會設定改善措施，並討論現有問題的解決辦法及如何降低未來發生類似情況的機會。

我們關注客戶及租客資料的保障。為了執行合適的資料保障措施，我們於營運中嚴格遵守個人資料(私隱)條例及應用保障資料原則。一般的原則包括：

- 我們僅收集與進行業務相關的個人資料。
- 除非獲同意用於新目的，否則我們僅將個人資料用於收集資料的目的或直接的相關目的。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會(續)

### B6 產品責任(續)

- 在未經同意時，我們將不會向任何並非本公司成員的任何實體轉交或披露個人資料，除非屬法律要求或先前已通知者則不在此限。
- 我們設有適當的保安系統及措施，以避免未經授權接觸個人資料。

於報告期間，概無任何不遵守香港服務及資料私隱相關法律及法規的情況。

### B7 反貪污

誠信、正直及公平乃本公司的核心價值；而本公司不會容忍與業務營運相關的貪污、賄賂、敲詐、洗黑錢及其他欺詐行為。僱員於進行業務時必須遵守一切法律及法規。

以下道德指引載於僱員手冊，在不同情況下為僱員提供詳細指引：

- 索取或接受利益
- 招待
- 業務記錄
- 利益衝突
- 濫用公司資產
- 貸款安排
- 賭博活動

如僱員不遵守任何內部政策，本公司將會發出警告及採取紀律行動。

於報告期間，概無任何不遵守香港貪污相關法律及法規的情況。

### B8 社區投資

在達致業務增長的同時，我們亦履行社會責任，以回饋社區。香港社會服務聯會認可我們的貢獻，並授予「連續十年或以上商界展關懷」的標誌。

我們已贊助「香港活力鼓令24式擂台賽」十年以上，並提供總部大堂作為其「外展計劃」場地推廣中樂。此外，我們亦支持有益身心的體育活動，例如贊助每年於香港舉辦的FIVB世界女排大獎賽。本公司亦鼓勵僱員參與由紅十字會發起的捐血運動，並向香港世界宣明會借出振萬廣場單位作為書本收集中心，支持其「舊書回收義賣大行動」。此外，我們亦於中秋節及聖誕節期間組織義務探訪「廣蔭頤養院」，與長者一同慶祝佳節。

我們一直以來都熱心支持弱勢社群投入工作，購買社會企業「明愛天糧」由殘疾人士製作的月餅、向香港盲人輔導會購買紙皮箱，以及向「公平棧」購買聖誕禮物籃。我們亦參與世界宣明會「饑饉一餐」籌款計劃，關懷饑餓兒童，並參加長者安居協會舉辦的賣旗日活動。

# 董事會報告書

董事會同寅謹提呈其週年報告書及本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年三月三十一日止年度之已審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為股份投資、財務投資及經營公共貨倉。各主要附屬公司之主要業務刊載於綜合財務報表附註第31項。

## 業績及盈利分配

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之業績刊載於第117頁之綜合損益及其他全面收益表內。

本年度，本公司已向股東派付中期股息每股8港仙共10,800,000港元及特別股息每股22港仙共29,700,000港元。董事會現建議向於二零一七年八月二十九日名列股東名冊之本公司股東派發本年度之末期股息每股12港仙共16,200,000港元及特別股息每股88港仙共118,800,000港元，及本年儲備盈餘為94,130,000港元。

## 本公司可供分派儲備

於二零一七年三月三十一日，可供分派予股東之儲備為保留盈餘合共1,346,296,000港元(二零一六年：1,862,364,000港元)。

## 董事

### (a) 本公司董事

本公司在本年度內及至本報告書發表當日之董事如下：

#### 執行董事

呂榮義先生

#### 非執行董事

李嘉士先生

#### 獨立非執行董事

顏溪俊先生

林明良先生

梁文釗先生

按照本公司之公司組織章程細則第78及79條，呂榮義先生及梁文釗先生於即將舉行之股東週年大會上將輪值告退，並願意膺選連任。所有在二零一七年股東週年大會重選董事之資料，載於連同本年報寄發予股東的股東通函內。

本公司並無與擬於來年連任之董事簽訂若在一年內終止須作賠償(法例規定之賠償除外)之服務合約。

根據本公司之組織章程細則，各非執行董事及獨立非執行董事之任期至其輪值告退日為止。

# 董事會報告書

## 董事(續)

### (b) 本公司附屬公司之董事

在本年度內及截至本報告書發表當日呂榮義先生亦為本公司部份附屬公司之董事。在本年度內及截至本報告書發表當日本公司附屬公司之其他董事包括陳觀峰女士、黃毅先生、羅泰安先生、禰寶華先生(於二零一六年十月二十八日辭任)、阮素琴女士及顧菁芬女士(於二零一六年十月二十八日委任)。

### 董事之股份權益

於二零一七年三月三十一日，本公司各董事及其聯繫人士擁有根據香港法例第571章證券及期貨條例(以下簡稱《證券條例》)第352條而存置之登記冊所載或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的股份之權益如下：

董事姓名	個人權益	擁有本公司已發行普通股股數(好倉)			總權益	佔本公司已發行股本比率
		家族權益	公司權益	其他		
呂榮義先生	9,410,420	—	23,440 <sup>1</sup>	4,400,000 <sup>2</sup>	13,833,860	10.25%
林明良先生	10,000	—	—	—	10,000	0.0074%

附註：

- 一間由呂榮義先生控制100%股權之公司持有該23,440股股份，呂先生因而被視為擁有該些股份之權益。
- 呂榮義先生為呂辛先生遺產其中一名遺囑執行人，因而被視為擁有該4,400,000股股份之權益。

除上述披露外，於二零一七年三月三十一日並無任何董事、主要行政人員或其聯繫人士擁有本公司或其相聯法團(定義見證券條例第XV部)的股份或相關股份的權益或淡倉。

### 董事認購股份或債券之權利

於本年度內本公司或其任何附屬公司，並無參與任何安排，致令本公司之董事藉此獲得本公司或任何其他機構之股份或債券之利益。此外，並無董事或其配偶或其未滿18歲之子女在本年度內賦有權利可認購本公司之證券或已行使該認購權。

### 董事在交易、安排或合約中之重大權益

除於綜合財務報表附註第6(b)項披露外，本公司在本年度內訂立對本公司業務屬重大影響之任何合約中，本公司董事概無直接或間接擁有任何重大權益。

### 管理合約

年內，本公司並無簽訂或存在任何就本公司全盤或重大部份業務之管理及行政有關之合約。

# 董事會報告書

## 獲准許的彌償條文

按本公司之組織章程細則，公司當其時的每名董事、常務董事、核數師、公司秘書及其他高級人員，在獲判勝訴或獲判無罪的或藉任何根據組織章程細則提出的申請而獲法院給予寬免的民事或刑事法律程序中進行辯護所招致的任何與公司有關的法律責任，均須從公司的資產中撥付彌償。

## 主要股東

於二零一七年三月三十一日，根據證券條例第336條規定存置之登記冊所載，除上文「董事之股份權益」所披露有關董事擁有之權益外，以下股東曾知會本公司其擁有本公司已發行股份之權益：

主要股東姓名	擁有已發行普通股股數		佔本公司已發行股本比率
	直接權益	間接權益	
建南財務有限公司	49,203,445	—	36.45%
Earngold Limited	10,350,000	—	7.67%
陳觀峰女士	2,989,500	69,953,106 <sup>1</sup>	54.03%

### 附註：

- 於此69,953,106股中，(a)陳觀峰女士被視為通過由其擁有50%之Earngold Limited擁有10,350,000股本公司股份；及(b)陳女士被視為通過由其擁有38.98%之建南財務有限公司擁有49,203,445股本公司股份；及(c)陳女士被視為通過由其擁有38.75%之呂辛有限公司擁有5,999,661股本公司股份；及(d)陳女士為呂辛先生遺產其中一名遺囑執行人，亦被視為擁有4,400,000股本公司股份。

除上述所披露之權益外，於二零一七年三月三十一日，根據本公司按照證券條例第336條規定存置之主要股東名冊所載，並沒有記錄有其他人士擁有本公司已發行股份之權益或淡倉。

## 主要客戶及供應商

年內，本集團最大客戶佔本集團營業額9% (二零一六年：13%)。

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額28% (二零一六年：35%)。

此外，由於本集團之業務性質關係，本集團並沒有任何主要之採購供應商。

於本年度內本公司董事、其聯繫人士或任何股東(據董事會所知擁有5%以上本公司股本者)並無持有集團五大客戶之權益。

## 購買、出售或贖回股份

本年度內本公司或任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

# 董事會報告書

## 獨立非執行董事之委任

本公司已接獲所有獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條規定每年所作之獨立性確認函，而本公司亦認同彼等之獨立性。

## 薪酬政策

本集團之僱員薪酬政策由薪酬及提名委員會制訂，並按員工之貢獻、資歷及能力而不時檢討。

本公司董事之薪酬由薪酬及提名委員會根據公司業績、董事之個人表現及市場情況釐定。

## 公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及據董事所悉，本公司於本年度內一直維持上市規則所訂下之公眾持股量。

## 捐款

集團於本年度之慈善及其他捐款合共700,600港元。

## 企業管治

本公司董事會致力維持高水平之企業管治。於截至二零一七年三月三十一日止年度，除若干偏離外，本公司在整個年度均遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則的規定，有關本公司之企業管治施行情況及若干偏離已詳載於本年報第87至95頁之企業管治報告內。

## 業務回顧

本集團年內業務的回顧及有關未來業務發展的討論載於第85至86頁執行董事報告書。

下文載述本集團的營運、業務分部的財務表現回顧、財務資源、法規遵從、與主要持份者的關係，社會責任、環保政策以及面對的主要風險及不確定性的情況。

此等討論為董事會報告書之一部份。

## 集團業務概述

安全貨倉有限公司於一九六零年創立，核心業務為在香港經營貨倉營運、物業租賃及財務投資。目前，我們擁有兩項主要物業：位於觀塘榮業街2號之振萬廣場及位於葵涌國瑞路132-140號之安全貨倉。集團物業詳情請參閱第159頁之主要物業資料。

# 董事會報告書

## 集團業務概述 (續)

### 貨倉營運

本集團之貨倉業務主要為客戶提供公眾倉儲空間及服務。回顧年內，在香港經營兩幢貨倉；即位於葵涌國瑞路132-140號本集團的自置物業，安全貨倉，及位於柴灣嘉業街60號之柴灣貨倉（已於二零一五年十二月出售，並售後租回一年至二零一六年十二月）。安全貨倉有11層，總面積為421,000平方呎，其中有九樓層用作營運貨倉及二樓層出租予租戶。客源來自大量不同行業的公司。報紙行業一直是我們的主要客戶，其倉租收入約佔集團倉儲業務收入之20%。至於柴灣貨倉，年內只有八樓經營作貨倉業務，面積約45,000平方呎。柴灣貨倉業務於二零一六年十二月租約期滿後終止。

集團經營貨倉業務已逾50年，主力為客戶提供優質服務，建立了良好聲譽，讓集團得以保留一批客戶。集團的倉儲業務經營目標是善用集團的物業資源為股東帶來穩定的收入來源。

公眾貨倉業之競爭激烈，我們主要與其他在新界及港島之貨倉服務提供者在倉租、服務質素及效率上競爭，以爭取客戶，但此等競爭對我們出租倉位及收取倉租的能力均可能有負面的影響。

### 物業投資

本集團物業投資業務主要包括出租寫字樓、貨倉及非核心投資物業等。集團之主要投資物業包括位於觀塘榮業街2號之振萬廣場，及位於葵涌國瑞路安全貨倉地下及八樓。振萬廣場所佔寫字樓樓面面積430,000平方呎及101個車位。總括而言，振萬廣場租戶有各行各業，包括本地及國際從事製造及貿易之公司及物流企業等。安全貨倉地下及八樓總樓面面積約74,000平方呎已分層租出。大部份租約期為兩至三年。集團其餘非核心物業為貨櫃車位及工業樓宇單位。

本業務宗旨為爭取較高租金收入及出租率以增加現金流、營運淨收入、營運資金、可供分發予股東資金及其他營運計量及業績，及最終提高物業價值。

寫字樓租務市場之競爭亦為激烈，我們的競爭對手為商業物業投資者，尤其是鄰近我們的物業；競爭的因素包括地點及租金等。此等競爭對我們出租單位及收取租金的能力均可能有重大的負面影響。

### 財務投資

財務投資業務利用以上業務之營運現金盈餘投資於在本港及海外股票市場上市之證券、債券及基金、港幣及外幣銀行存款和其他財務產品；香港上市投資組合均衡地包括高息及高增長的股票；外幣銀行存款則有澳元及美元；亦有投資於債券以收取利息及基金投資。集團之投資目標是從風險與回報取得平衡並為股東爭取最大之回報。

# 董事會報告書

## 財務回顧

### 財務摘要

本集團於二零一七年財政年度之業績，一如預期，因去年出售柴灣貨倉後，貨倉業務及物業投資的利潤均比去年大幅下降。截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利下跌68.12%至269,630,000港元(二零一六年：845,719,000港元)，其中包括未變現投資物業重估溢利187,389,000港元(二零一六年：103,533,000港元)。去年的利潤亦包括出售柴灣貨倉溢利618,542,000港元。集團總收入減少20.52%至122,404,000港元(二零一六年：154,002,000港元)。

回顧年內，本公司派付股息及特別股息總額共580,500,000港元(二零一六年：117,450,000港元)。於二零一七年三月三十一日，綜合股東應佔權益為4,197,041,000港元(二零一六年三月三十一日：4,528,512,000港元)，每股資產淨值為31.09港元(二零一六年三月三十一日：33.54港元)。本年度每股盈利為2.00港元(二零一六年：6.26港元)。

### 貨倉營運

倉儲業面臨很大的挑戰。香港經濟增長乏力，全球經濟環境不穩及市場競爭加劇對香港倉儲業的增長產生不利影響。自二零一五年十二月出售柴灣貨倉後，集團只租回柴灣貨倉八樓營運一年，倉儲業務因而縮減。倉儲業務收入下跌15.06%至31,816,000港元(二零一六年：37,456,000港元)，而倉儲業務盈利減少25.92%至15,079,000港元(二零一六年：20,354,000港元)，主要由於縮減及終止柴灣貨倉營運，令收益下滑。

今年貨倉業務之淨邊際利潤減少6%至48%(二零一六年：54%)，主要是因為集團由二零一五年十二月十六日起向買家租回柴灣貨倉八樓一年，令貨倉租金支出增加。該租賃合約於二零一六年十二月十五日到期後結束。

年內，倉儲需求平穩，貨倉平均出租率由69%提升至73%，但平均倉租則下調5%至約每立方米74港元(二零一六年：78港元)，變更原因是收到較多低利潤之貨源以彌補減少的較高利潤貨源。

主要績效數據的計算方法：

- 定義與計算方法：平均出租率為已出租貨倉空間比率。每立方米平均倉租為每立方米貨倉容量之平均租值。
- 基礎數據來源：公司內部數據
- 假設：安全貨倉的最高容量為35,500立方米，而柴灣貨倉為7,000立方米
- 目的：出租率及每立方米平均倉租值為業績之關鍵要素
- 所引用之數據來源及計算方法與二零一六年相比並無任何修改

# 董事會報告書

## 財務回顧(續)

### 物業投資

九龍東經歷重大轉變，現正在邁向發展成為香港第二個中央商業區。然而，鑒於大量新商廈落成帶來更激烈的競爭，令東九龍商廈租金持續受壓。振萬廣場之活化工程自二零一五年一直進行，將其轉為高質素的商廈以保持在市場的競爭力。活化工程預計於二零一七年第三季完成。

全年物業投資租金收入達79,988,000港元(二零一六年：108,612,000港元)，較去年下跌26.35%。物業投資分部所得利潤為58,019,000港元(二零一六年：82,241,000港元)，較去年同期減少29.45%。收入及盈利減少主要由於出售柴灣貨倉令出租樓面面積減少。隨著振萬廣場活化工程將於今年稍後完成，我們相信物業投資租金收入將會有所回升。

年內，本集團以88,950,000港元購入位於觀塘海濱道181號One Harbour Square寫字樓及車位物業作長線收租用途。於二零一七年三月三十一日，集團投資物業公平值達3,081,000,000港元(二零一六年三月三十一日：2,694,200,000港元)，年內未變現公平值增值為187,389,000港元(二零一六年：103,533,000港元)，並已計入損益內。

集團主要投資物業之平均出租率由二零一六年之84%下降至今年之81%，主要因為集團在二零一五年十二月出售具有出租率100%的柴灣貨倉，這令整體出租率下降至81%，然而其餘物業出租率並無重大改變。本年度租金收入輕微上調，每月平均尺租由二零一六年之15港元微升至16港元。

### 主要績效數據的計算方法：

- 定義及計算方法：平均出租率為已出租樓面面積比率。每平方呎每月平均租金收入為每平方呎出租樓面面積之平均租金收入。
- 基礎數據來源：公司內部數據
- 目的：出租率及每平方呎每月平均租金收入為業績之關鍵要素
- 所引用之數據來源及計算方法與二零一六年相比並無任何修改

# 董事會報告書

## 財務回顧(續)

### 財務投資

儘管近年環球經濟發展令人擔憂，尤其是較早時美國加息步伐、全球前景及英國脫歐等不明朗因素，但香港股市在下半年反彈，投資者對中國經濟放緩的憂慮減少及港股成交量增加，投資氣氛改善。恒生指數於二零一七年第一季收報24,112點，較年初上升16.05%。

年內，集團出售所有持作長線投資的可供出售證券投資並錄得出售溢利19,782,000港元(二零一六年：62,206,000港元)。然而，持作買賣的證券投資組合則增加。於二零一七年三月三十一日，持作買賣證券投資增加至313,621,000港元(二零一六年三月三十一日：197,684,000港元)，上升58.65%。

持作買賣投資之公平值變動收益為46,962,000港元(二零一六年：虧損22,790,000港元)。持作買賣投資組合主要是在香港股票市場上市的證券。衍生金融工具的公平值損失為39,384,000港元(二零一六年：21,721,000港元)。衍生金融工具包括恒生指數期貨及期權及以美元計價的參與票據。財務投資收入包括利息及股息收入。年內，利息收入上升19.69%至3,367,000港元(二零一六年：2,813,000港元)，主要為銀行存款利息，而股息收入上升41.24%至7,233,000港元(二零一六年：5,121,000港元)。

回顧年內，集團為了降低外匯風險，把其歐元存款轉至美元存款，因而錄得外匯虧損6,220,000港元(二零一六年：983,000港元)，並以23,239,000港元購入年息率3%以美元計價無抵押的優先債券。由於港元與美元掛鈎，於二零一七年三月三十一日本集團之外匯風險並不重大。

### 營運支出

營運開支主要包括員工成本、維修保養及其他行政費用，其中包括物業管理費，證券經紀費用等。同時，因售後租回柴灣貨倉八樓，所以這兩年需要支付貨倉租金，其他費用因而增加11.58%至35,996,000港元(二零一六年：32,261,000港元)。本年度員工成本大幅減少31.51%，由18,550,000港元縮減至12,705,000港元，主要原因是去年出售柴灣貨倉後發放一次性特別花紅給董事及員工。

# 董事會報告書

## 流動資金及財務資源

本集團繼續堅持審慎的財務管理政策，並維持強健的現金狀況。於二零一七年三月三十一日，現金及銀行結餘總額為792,478,000港元(二零一六年三月三十一日：1,634,474,000港元)，主要銀行存款為港元及美元存款。強健的現金狀況可於艱鉅時期提供保障，並讓集團於日後投資時有更多選擇。本集團具備充裕的財務資源以應付其日常營運。

本集團之業務主要以其強健之經營現金流入提供資金。營運資金變動前之經營業務所得現金流入達75,211,000港元(二零一六年：97,237,000港元)跌幅22.65%，主要由於出售柴灣貨倉令貨倉收入及租金收入減少。於二零一七年三月三十一日，流動資產淨值為1,064,010,000港元(二零一六年：1,799,370,000港元)，流動比率(按流動資產除以流動負債計算)為18.80倍(二零一六年三月三十一日：32.62倍)。

全年內，本集團並無任何貸款或借貸，資本負債率是零。雖然過往幾年來持續派發可觀股息予股東，集團之資產淨值仍維持在高水平。於二零一七年三月三十一日，集團之資產淨值為4,197,041,000港元(二零一六年三月三十一日：4,528,512,000港元)。

## 法規遵從

本集團的主要業務及不動產均在香港。集團已制定合規程序，確保遵從適用法例、規則及規例，尤其是對貨倉營運及物業投資行業有重大影響者。在對貨倉營運及物業投資有影響的適用法例、規則及規例不時出現轉變時，會提請有關員工及業務團隊注意。集團亦致力保障個人資料的安全。於收集及處理該等資料時，本集團遵守個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署發出的指引。

## 與僱員、客戶及供應商之關係

集團認為員工是達致可持續業務增長的關鍵，並致力為所有員工提供安全、不受騷擾的工作環境，並在僱傭、獎勵管理、培訓及職業發展方面提供平等機會。工作場所安全是集團的優先考慮事項，確保員工在履行職務時遵從健康及安全措施，減少工傷損失。集團已設立公平有效的表現評核制度及獎勵花紅計劃，激勵及獎勵各級員工盡展所長及達成業務績效目標。在員工個人持續發展方面，集團提供在職培訓，並為尋求個人發展及學習的員工提供贊助/補助。

於二零一七年三月三十一日，本集團僱用員工37(二零一六年三月三十一日為44)名。員工成本減少31.51%至12,705,000港元(二零一六年：18,550,000港元)，原因是去年出售柴灣貨倉後，發放一次性特別花紅。本集團之薪酬政策乃根據工作之性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現而定期檢討。本集團並無可供僱員認購之股權計劃。

# 董事會報告書

## 與僱員、客戶及供應商之關係(續)

集團明白客戶關係是生意基礎的道理，故會與客戶保持密切的關係以滿足他們當下及長期的需要。集團為倉儲業務客戶提供高質素物流服務，滿足客戶需要。物業投資業務方面，集團聘用優質物業管理公司管理主要投資物業。租戶的需要及意見不時透過物業經理反映，以便改進管理服務，保持租戶的滿意度。

因業務性質，本集團並沒有對運作有重大影響之供應商。然而，本集團仍致力與供應商保持公平及合作之關係。集團業務的主要供應商或承包商透過投標程序甄選。集團管理層定期檢討採購及投標程序，確保該等程序以公平公開方式進行。

## 社會責任與服務及環境保護的政策

本集團以熱誠服務大眾為本，致力履行社會責任，於多方面推動各種非牟利之體育、文化及關愛社群等公益慈善活動，積極構建可持續發展平台。

本年度，文化藝術方面：繼續贊助中樂團第14屆『香港活力鼓令24式』擂台賽事；提供總部大堂予其舉辦『外展音樂會』；於體育運動方面：連續數年贊助世界女排大獎賽在香港舉行及贊助公益金舉辦的『公益慈善馬拉松』；鼓勵員工參與香港紅十字會捐血活動；提供『振萬廣場』單位予香港宣明會作為舊書義賣回收站；組織員工在住節探訪廣蔭頤養院；捐助長者安居服務協會；為更多老人家提供『平安鐘』服務；支持保良局助養『兒童之家舍贊助計劃』；參與公益金行善『折』食日，藉以支援『露宿者籠屋及板間房居民』服務。

集團積極推廣環保，鼓勵員工及租戶回收利是封、衣物、舊電腦及電器。此外，集團在旗下辦公室堅持節約能源措施及循環再用紙張。節約能源及綠化是集團的優先考慮事項，特別是在振萬廣場的活化項目。

本集團再度榮獲香港社會服務聯會「連續十年或以上商界展關懷」標誌。

## 主要風險及不確定性

總括而言，集團的所有不動產均位於香港，集團的大部份收入亦來自香港。因此，香港及物業市場的整體狀況、利率變動及香港的政治及法律情況可對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。本集團業務的特定主要風險於下文論述，其並未盡列所有風險，且所述主要風險範圍可能尚有其他風險及不確定性。

# 董事會報告書

## 主要風險及不確定性(續)

### 貨倉營運

全球經濟狀況，特別是中國內地、歐洲及亞太地區的經濟狀況，可影響國際貿易並繼而對倉儲業務造成重大影響。由於我們主要為製造商、零售商、報紙及印刷商和其他客戶，沿其供應鏈提供貨倉服務以滿足客戶需求，故我們的業績取決於客戶的業務表現及其市場和行業之發展。

### 物業投資

倘若租金或出租率下跌，或在簽訂續租租約或取得新租戶方面有困難，則集團財務表現或會受到重大不利影響。集團無法保證現有租戶會於租約到期時續租，或集團可按相等於或高於現有租金另覓租戶。

振萬廣場之活化工程原計劃於二零一七年三月完成。主要工程已大致完成，但有些改善工程因為須要以現時標準要求驗收，需較長時間才可完成。基於多項因素，諸如工程延誤、通脹、材料價格及工資上升等，最終成本可能較預算為多。此等情況均可能對集團之盈利及現金流有重大之負面影響，董事將緊密監察工程進展，並於有需要時採取補救措施。

### 財務投資

財務投資方面，上市證券投資組合之市價變動可能對集團之盈利有重大影響。按香港財務報告準則，集團持作買賣投資之公平值增值/減值，不論其是否已售出，均須記入損益及其他全面收益表內。故股票價格之變動對集團之盈利可能有正面或負面之影響，董事將密切留意股票市場，並調整投資組合以提高股東回報。

集團於日常業務過程中承受與利率、外幣、股票價格、流動資金及信貸風險有關的金融風險。有關該等風險及相關管理政策詳情，請參閱第149至153頁的財務報表附註27。

### 集團為目前及將來業務運作之融資能力

集團現時之運作全部由內部銀行結餘及營運現金盈餘融資，並無銀行借貸。管理層預期無需任何銀行借貸以維持集團現時及未來之運作。集團對客戶之信貸政策及壞賬收回政策均已行之有年，故認為壞賬之風險不高。

# 董事會報告書

## 股息政策

本集團之股息政策是為股東提供較穩定之長期股息收入。在過往十年，集團均派付相當可觀股息予股東。管理層將根據業績及營商環境維持派發令人滿意之股息。

已派發及建議派發之股息詳情請參閱本年報第85頁執行董事報告書一節。

## 資產抵押

於二零一七年三月三十一日，本集團並無任何資產抵押。

## 或然負債

於二零一七年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 暫停過戶登記

為確定股東享有出席大會並投票之權利，本公司將於二零一七年八月十五日(星期二)至二零一七年八月十八日(星期五)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席大會並投票，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零一七年八月十四日(星期一)下午四時正前送抵本公司之過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記。

為確定股東享有收取建議派發末期股息及特別股息之權利，本公司將於二零一七年八月二十五日(星期五)至二零一七年八月二十九日(星期二)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有該末期股息及特別股息，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零一七年八月二十四日(星期四)下午四時正前送抵本公司之過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記。

## 核數師

於即將舉行之股東週年大會上，將會提出繼續委任德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

## 承董事會命

呂榮義  
董事

香港，二零一七年六月二十八日

# 獨立核數師報告書

# Deloitte.

# 德勤

致安全貨倉有限公司全體股東  
(在香港註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師已審核列載於第 117 頁至第 158 頁安全貨倉有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之已綜合財務報表，此綜合財務報包括於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合股東權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。我們就該等準則下承擔的責任在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分中闡述。根據香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(「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，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們就整體綜合財務報表進行審核及形成意見時處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審核事項

### 投資物業之估值

由於投資物業估值之結餘對綜合財務報表整體而言屬重大，以及於釐定公平值時涉及之重大判斷，我們將投資物業之估值視為關鍵審核事項。

於二零一七年三月三十一日，貴集團之投資物業合共3,081,000,000港元，約佔貴集團資產總額的71%。年內，於綜合損益及其他全面收益表內確認之投資物業公平值增加合共187,389,000港元。

貴集團之投資物業主要根據獨立專業合資格估值師進行之估值按公平值列賬。有關估值所用之方法、重要假設及主要輸入數據詳情於綜合財務報表附註第12項內披露。估值的結果取決於獨立專業合資格估值師評定之若干關鍵輸入數據，包括個別物業的資本化率和市場租金。

### 其他信息

貴公司董事須對其他信息承擔責任。其他信息包括年報中所包含的信息，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並不涵蓋其他信息，且我們不對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資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與財務報表或我們在審計過程中所瞭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，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 我們之審核如何處理關鍵審核事項

我們等就有關評估投資物業價值所執行之程序包括：

- 評估獨立專業合資格估值師之勝任能力、專業能力及客觀性；
- 了解獨立專業合資格估值師的估值流程和方法、物業市場表現、所採用的重大假設、重要判斷領域及用作估值之主要輸入數據；
- 評估估值方法及通過與行業指標比較，評估估值所應用假設的合理性；及
- 為評估於估值中所用之關鍵輸入數據的合理性，與鄰近其他類似物業的市場單位租金及資本化比率的相關市場信息進行比較。

# 獨立核數師報告書

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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的披露規定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的擬備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。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用），以及採用持續經營會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止營運，或別無其他實際可行的方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標乃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，並出具包括我們意見的核數師報告，並按照香港公司條例第405條僅向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。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綜合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核的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及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，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，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。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，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。倘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，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。

# 獨立核數師報告書

- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大不足之處。

我們亦向治理層提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及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，我們確定該等對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如合理預期倘於我們的報告中註明某事項所造成的負面後果超過所產生的公眾利益，我們因此決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為姜道蔚。

德勤·關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港  
二零一七年六月二十八日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	4	<b>122,404</b>	154,002
貨倉營運收入		<b>31,816</b>	37,456
物業投資收入		<b>79,988</b>	108,612
出售可供出售投資溢利		<b>19,782</b>	62,206
利息收入		<b>3,367</b>	2,813
股息收入		<b>7,233</b>	5,121
其他收益及損失		<b>8,994</b>	(43,758)
出售物業、機器及設備(虧損)溢利		<b>(9)</b>	326,574
投資物業公平值增值	12	<b>187,389</b>	431,651
員工成本		<b>(12,705)</b>	(18,550)
物業、機器及設備折舊		<b>(7,156)</b>	(6,705)
其他費用		<b>(35,996)</b>	(32,261)
除稅前溢利	8	<b>282,703</b>	873,159
稅項	9	<b>(13,073)</b>	(27,440)
本公司股東應佔溢利		<b>269,630</b>	845,719
其他全面(虧損)收益			
其後不會分類至損益之項目：			
由自用物業轉至投資物業之重估增值		–	214,389
其後可能分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值增值		–	16,830
於出售可供出售投資時撥回之投資重估儲備		<b>(20,601)</b>	(18,078)
年內其他全面(虧損)收益		<b>(20,601)</b>	213,141
本公司股東應佔全面收益總額		<b>249,029</b>	1,058,860
每股盈利—基本	11	<b>2.00 港元</b>	6.26 港元

# 綜合財務狀況表

二零一七年三月三十一日結算

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	3,081,000	2,694,200
物業、機器及設備	13	87,708	76,963
可供出售投資	14	–	23,155
持有至到期投資	15	23,239	–
衍生金融工具	16	15,049	–
		<u>3,206,996</u>	<u>2,794,318</u>
<b>流動資產</b>			
持有至到期投資	15	–	5,946
持作買賣投資	17	313,621	197,684
貿易及其他應收款項	18	17,095	16,962
可收回稅款		604	1,219
銀行存款	19	563,534	834,146
其他存款	19	13,763	114,988
銀行結餘及現金	19	215,181	685,340
		<u>1,123,798</u>	<u>1,856,285</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	20	58,883	44,084
應繳稅款		905	12,831
		<u>59,788</u>	<u>56,915</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>1,064,010</u>	<u>1,799,370</u>
		<u><b>4,271,006</b></u>	<u><b>4,593,688</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	21	178,216	178,216
儲備		4,018,825	4,350,296
<b>本公司股東應佔權益</b>			
		<u>4,197,041</u>	<u>4,528,512</u>
<b>非流動負債</b>			
長期租戶按金		13,499	9,162
遞延稅項負債	22	60,054	55,053
長期服務金撥備	23	412	961
		<u>73,965</u>	<u>65,176</u>
		<u><b>4,271,006</b></u>	<u><b>4,593,688</b></u>

由第 117 至 158 頁所載之綜合財務報表已於二零一七年六月二十八日經董事會通過並由下列人士代表簽署：

呂榮義  
董事

顏溪俊  
董事

# 綜合股東權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	股本 千港元	投資 重估儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	保留盈餘 千港元	總額 千港元
於二零一五年四月一日	178,216	21,849	63,618	3,323,419	3,587,102
年內溢利	–	–	–	845,719	845,719
於出售物業時釋出	–	–	(62,186)	62,186	–
由自用物業轉至投資物業之估值增值	–	–	214,389	–	214,389
可供出售投資公平值增值	–	16,830	–	–	16,830
於出售可供出售投資時釋出	–	(18,078)	–	–	(18,078)
年內總全面(虧損)收益	–	(1,248)	152,203	907,905	1,058,860
已付股息(附註10)	–	–	–	(117,450)	(117,450)
於二零一六年三月三十一日	178,216	20,601	215,821	4,113,874	4,528,512
年內溢利	–	–	–	269,630	269,630
於出售可供出售投資時釋出	–	(20,601)	–	–	(20,601)
年內總全面(虧損)收益	–	(20,601)	–	269,630	249,029
已付股息(附註10)	–	–	–	(580,500)	(580,500)
於二零一七年三月三十一日	178,216	–	215,821	3,803,004	4,197,041

# 綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	282,703	873,159
作以下調整：		
出售物業、機器及設備虧損(溢利)	9	(326,574)
投資物業公平值增值	(187,389)	(431,651)
出售可供出售投資溢利	(19,782)	(62,206)
持作買賣投資未變現(溢利)虧損	(7,434)	37,795
物業、機器及設備折舊	7,156	6,705
衍生金融工具未變現虧損	451	–
貿易應收款項已確認減值	–	2
長期服務金撥備之撥回	(527)	(5)
匯兌差額	24	12
營運資金變動前之經營現金流量	75,211	97,237
貿易及其他應收款項增加	(133)	(6,600)
持作買賣投資增加	(108,503)	(143,278)
其他應付款項及長期租戶按金增加	19,136	8,113
已支付長期服務金	(22)	(1,292)
用於經營業務之現金	(14,311)	(45,820)
已付所得稅	(19,383)	(16,536)
用於經營業務之現金淨額	(33,694)	(62,356)
<b>投資活動</b>		
出售投資物業所得	–	1,197,118
出售物業、機器及設備所得	–	336,531
出售可供出售投資所得	22,336	74,431
提取銀行存款	816,589	60,238
銀行存款增加	(545,977)	(792,973)
其他存款減少(增加)	101,225	(83,915)
投資物業增加	(199,411)	(67,267)
購置物業、機器及設備	(17,910)	(446)
持有至到期投資贖回	5,922	–
購買持有至到期投資	(23,239)	–
購買衍生金融工具	(15,500)	–
來自投資活動之淨現金	144,035	723,717
用於融資活動之淨現金		
已付股息	(580,500)	(117,450)
現金及現金等值(減少)增加淨額	(470,159)	543,911
於期初現金及現金等值	685,340	141,429
於期末現金及現金等值	215,181	685,340
結存現金及現金等值項目分析		
銀行結餘及現金	215,181	685,340

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 1. 一般事項

本公司為於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地址已在年報之「公司資料」內披露。

本公司之主要業務為股份投資、財務投資及經營公共貨倉。各主要附屬公司之主要業務刊載於財務報表附註第31項。

本綜合財務報表以港幣（「港元」）呈列，港幣為本公司之功能貨幣。

## 2. 採用新頒佈及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

本集團於本年度首次採用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第1號修訂本	披露主動性
香港會計準則第16號及第38號修訂本	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及第41號修訂本	農業：生產性植物
香港財務報告準則修訂本	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則第10號、第12號 及香港會計準則第28號修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號修訂本	收購共同經營權益的會計法

於本年度內應用香港財務報告準則修訂本對本年度或過往年度綜合財務報表內本集團之綜合財務表現與狀況及/或有關披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及香港財務報告準則修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新頒佈及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號修訂本	於香港財務報告準則第4號「保險合約」下應用 香港財務報告準則第9號「金融工具」 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注入 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號修訂本	披露主動性 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第40號修訂本	轉撥投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定期日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 2. 採用新頒佈及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入了有關金融資產、金融負債之分類及計量、一般對沖會計法，以及金融資產的減值要求的新規定。

香港財務報告準則第9號中適用於本集團之主要規定為：

- 所有屬香港財務報告準則第9號範疇內之已確認金融資產，其後均須按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流之債務投資，以及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流之債務投資，一般均於其後之會計期間結算日按攤銷成本計量。至於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式下持有之債務工具，以及按合約條款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益計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後之會計期間結算日按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷地選擇在其他全面收益中呈列股權投資(並非持作交易)之公平值變動，並只在損益賬中確認股息收入。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各結算日計量預期信貸虧損及相關變動，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方確認信貸虧損。

根據本集團於二零一七年三月三十一日之金融工具及風險管理政策，將來應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量產生重大影響。本集團之可供出售金融投資，包括目前按成本扣除減值列賬之金融投資，未來將按公平值通過損益賬計量，或指定為按公平值計入其他全面收益列賬之方式計量(須符合指定標準)。此外，預期信貸虧損模式可能導致就本集團以攤銷成本計量之金融資產尚未發生之信貸虧損提早計提撥備。

### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15條制定一個單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收入入賬。香港財務報告準則第15號於生效後，將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收入確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體確認來自向客戶轉讓所承諾貨品或服務的收入金額，應能反映實體預期就交換該等貨品或服務所獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶訂立的合約
- 步驟2：識別合約內須履行之責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：按合約內須履行之責任分配交易價格
- 步驟5：當(或於)實體履行責任時確認收入

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 2. 採用新頒佈及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本(續)

### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(續)

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收入，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

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號有關識別履約責任、委託人與代理人之考量，與及授權應用指引之澄清。

本公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致更多披露事項，但不會對相關報告期間所確認之收入的時間及金額造成重大影響。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別租賃安排，以及對出租人及承租人的會計處理方法引入一個統一模式。香港財務報告準則第16號於生效後，將取代香港會計準則第17號「租賃」以及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號以是否存在由客戶控制的已識別資產，來區分租賃合約與服務合約。承租人之會計處理方法不再有經營租賃與融資租賃之區分，據此承租人須就所有租賃確認資產使用權及相應之負債，惟短期租賃及低價值資產租賃則除外。

資產使用權初始按成本計量並隨後按成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就其相應之租賃負債重新計量而調整。租賃負債初始按當日尚未支付的租賃款項之現值計量。隨後，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作出調整。就現金流分類而言，本集團目前將有關自用租賃土地或投資物業的預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款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款項將分配為本金及利息的部分，並呈列為融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團(作為承租人)已確認融資租賃安排的資產和相關融資租賃負債及土地使用權之預付租賃款項。應用香港報告準則第16號可能導致該等資產在分類上之可能變動，取決於本集團是否單獨呈列資產使用權，或在呈列相應相關資產(若有關資產由集團擁有)之同一項目呈列。

相比承租人的會計處理方法，香港財務報告準則第16號大致繼承香港會計準則第17號的出租人會計處理規定，並且繼續要求出租人將其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號規定作出更詳盡之披露。

除以上外，本公司董事認為應用其他新頒佈及經修訂的香港財務報告準則對本集團綜合財務報表之財務表現與狀況及／或披露並沒有重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表亦包括聯合交易所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）規定之適用披露。

如下述之會計政策所載，除投資物業及若干金融工具於各報告期末以公平值計量外，本綜合財務報表以歷史成本為編製基礎。

歷史成本一般為換取商品及服務之代價的公平值。

公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否由可直接觀察或其他估值方法所得。於估計資產或負債之公平值時，若市場參與者於定價日計量該資產或負債時可能會考慮到之特性，本集團亦將加以考慮。於本綜合財務報表內計量及/或披露之公平值均按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號內以股份基礎支付之交易、屬於香港會計準則第17號內之租賃交易，及與公平值類似，但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號內之可變現淨值或香港會計準則第36號內之使用價值。

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

此外，就財務報告而言，根據公平值計量的輸入數據之可觀察程度及其對整體計量之重要性程度，公平值計量分為第一、二及三級，說明如下：

- 第一級輸入數據乃於計量日可於活躍市場中相同之資產或負債所得之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關的，除屬第一級之報價外，可直接或間接由觀察獲得的資料；及
- 第三級輸入數據乃根據資產或負債的不可觀察輸入數據。

所採用之主要會計政策概述如下：

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之公司及附屬公司之財務報表。倘本公司符合以下情況，則取得控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力以其權力影響其回報。

倘事項及狀況顯示上文列示三項控制元素之一項或多項有變，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 綜合基準 (續)

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方之相關業務時，本公司即對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權的數量相比其他投票權持有人所持投票權的數量及分佈情況；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 任何額外事實及情況，顯示於需要作出決定時，本集團目前能夠或不能夠掌控相關業務 (包括於過往股東會議上的投票模式)。

綜合附屬公司由本集團對附屬公司擁有控制權開始，並於本集團失去對附屬公司的控制權時終止。特別是對於年內所收購或出售的附屬公司，其收入及支出將由本集團獲得控制權日起，直至本集團終止控制該附屬公司當日止，計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益的每一項目均由本公司股東及非控股權益分佔。即使導致非控股權益出現赤字結餘，附屬公司之全面收益總額亦由本公司股東及非控股權益分佔。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，以符合本集團之會計政策。

本集團內所有成員公司之間交易的有關資產及負債、權益、收入、支出及現金流動均於綜合時全數對銷。

### 本集團於現有附屬公司所佔權益之變動

本集團於附屬公司之所佔權益變動若無導致本集團失去對有關附屬公司之控制權，則按權益交易入賬。本集團權益相關的組成部分 (包括儲備) 及非控股權益之賬面值將作出調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額 (相關權益組成部分經重新歸屬後) 與及已付或已收代價之公平值間之差額直接於權益內確認，並歸屬於本公司股東。

本集團於失去對附屬公司之控制權時之收益或虧損於損益內確認，並按 (i) 所收代價之公平值及任何保留權益之公平值的總額與 (ii) 本公司股東應佔該附屬公司之資產 (包括商譽) 及負債之賬面值間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有金額，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所訂明/允許而重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資的公平值，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) 初步確認於聯營公司或合資企業投資之成本。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 收入確認

收益按已收或應收代價的公允價值計量。收益扣除估計的客戶折扣、回扣及其他類似折價而減少。

當收益能可靠地計量，而未來經濟利益可能流入本集團，且已達成下文所述本集團各項業務的特定標準，則確認為收益。

倉租收益於貨倉設施及服務被使用時確立，以應計方式入賬。

關於投資物業收益的會計政策，詳見以下「租賃」一段內。

出售持作買賣投資於交易日確認。

金融資產的利息收入於經濟利益將可能流入本集團及收益金額能可靠地計量時確認。金融資產利息收入按時間基準經參考未償還本金及按適用之實際利率計算。實際利率為於初始確認時將金融資產的估計未來現金收入按預期可使用年期折現至該資產賬面淨值的利率。

股息收入在收取股息之權利確定時方予入賬。

### 投資物業

投資物業乃持有作出租用用途及/或待其資本升值之物業。

投資物業於初始確認時按成本(包括所有有關的直接支出)入賬。於初始確認後，投資物業按公平值入賬。公平值變動所產生的收益或虧損直接確認於當年之損益內。

倘有證據顯示物業、廠房及設備項目因業主自用改變而成為投資物業，則該項目於轉變當日多出之公平值(包括相關之預付租賃款項)，將於其他全面收益確認及於物業重估儲備中累計。當該資產隨後出售或停用時，有關重估儲備將會直接轉入保留盈餘。

於投資物業出售時，或當該物業永久不再使用，且預期該物業不會於將來出售時產生經濟效益時，均會終止確認。因終止確認物業所產生之盈虧(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)於當年計入損益內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 物業、機器及設備

物業、機器及設備於綜合財務狀況表內按其成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊按物業、機器及設備項目之成本於估計可使用年期減餘值，以直線法撇銷確認。估計可使用年期、餘值及折舊方法會於各報告期末檢討，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

物業、機器及設備於出售時，或預期繼續使用亦不會產生未來經濟效益時終止確認。出售或報廢物業、機器及設備產生的盈虧，為該資產的出售所得款項與賬面值之差額，並於損益內確認。

### 有形資產減值

於報告期末，本集團會評檢其資產之賬面值，釐定是否有任何跡象顯示該等資產已減值虧損。若有該等跡象，則須估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損之程度(若有)。當不可能估計個別資產之可收回金額時，本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘有可識別的合理及一貫之分配基準，則企業資產亦分配至個別現金產生單位，或分配至可識別的合理及一貫之分配基準下最小組別之現金產生單位。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，將估計未來現金流量，以可反映現時市場對時間值及該資產特有之風險的評估(未來現金流量之估計並無就此作調整)之稅前貼現率，貼現至其現值。

倘一項資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值，該資產(或現金產生單位)之賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損於其後撥回，該資產(或現金產生單位)之賬面值將增加至其經修訂估計可收回金額，惟經增加的賬面值不能超過該資產於過往年度若無確認減值虧損時之金額。撥回減值虧損即時確認為收入。

### 金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文之一方，金融資產及金融負債將被確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)時應佔之直接交易成本，於初步確認時加入或抵銷該項金融資產或金融負債之公平值。因獲得按公平值計入損益之金融資產或金融負債時應佔之直接交易成本，即時於損益中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產

本集團及本公司之金融資產可分為以下四個類別之一：包括以按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項、持有至到期投資及可供出售金融資產。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於初始確認時釐定。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收之金融資產買賣。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或較短期間 (倘合適) 對預期之未來現金收入 (包括所有支付或所收取構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓) 進行準確折現之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基礎確認。

#### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產指持作買賣金融資產。一項金融資產於下列情況下被視為持作買賣：

- 購買該金融資產時之主要目的為於不久將來出售；或
- 於初始確認時，該金融資產是作為本集團整合管理的已識別金融工具組合的一部分，且有近期實際短線套利模式；或
- 該金融資產乃一金融衍生工具，但並未被指定為一有效的對沖工具。

按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而公平值之變動於產生之期間直接確認於損益內。確認於損益中的淨收益或虧損並不包括自金融資產所賺取之任何股息或利息。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項 (包括貿易及其他應收款項、銀行及其他存款、銀行結餘及現金) 乃利用實際利息法按攤銷成本扣除任何減值虧損計量 (見下文金融資產減值之會計政策)。

#### 持有至到期投資

持有至到期投資為集團有意並有能力持有至到期，且有固定或可確定之付款及固定到期日之非衍生性質金融資產。於初始確認後，持有至到期投資按實際利率法計算攤銷之成本，減已識別減值虧損列賬 (請參閱以下有關金融資產減值之會計政策)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售、或非歸類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項、或持有至到期之投資之非衍生工具。

本集團持有並分類為可供出售金融資產，且有活躍之市場買賣之股本證券，於各會計期末以公平值計量。有關可供出售貨幣金融資產因以實際利息法計算利息收入引致之賬面值變動於損益確認。可供出售之股本投資之股息收入，在收取股息之權利確定時於損益內確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動於其他全面收益內確認，並累計於投資重估儲備內。當該投資被出售或確認減值時，先前累計於投資重估儲備內之收益或虧損，則被撥入損益內(請參閱以下有關金融資產之減值之會計政策)。

##### 金融資產減值

本集團於報告期末會審查金融資產的減值跡象，按公平值計入損益的金融資產除外。倘有客觀憑證證明於初始確認後，因一項或多項事故令該金融資產之估計未來現金流量減少，該金融資產即已減值。

就可供出售之股本投資而言，其公平值大幅或長期下跌並低於其成本，即可考慮為減值之客觀憑證。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀憑證包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期支付利息或本金；或
- 借貸人可能破產或財務重組。

對若干類別不會單獨作減值的金融資產(如應收貿易賬款)，將匯集一併評估減值。釐定應收賬款組合是否出現減值的客觀證據包括該組合過往之收款記錄、延遲付款至超過60天平均信貸期的宗數有所增加，及其所在國家或地區的經濟狀況出現與違約還款相關的明顯變動。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，確認之減值據資產賬面值與按原本實際利率法計算之估計未來現金流量之折現值的差額計算。

除了貿易應收賬款之賬面值透過撥備賬目調減外，所有金融資產之減值虧損直接於其賬面值減除。撥備賬目之賬面值變動於損益中確認。倘貿易應收賬款被認為不能收回，該賬款乃和其撥備對銷，其後收回之已撤銷之金額則計入損益內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

當可供出售金融資產被認為已減值，較早前於其他全面收益確認之累計收益或虧損重新分類至損益。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，如在隨後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則將透過損益撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過假若沒有發生減值時之攤銷成本。

就可供出售之股本投資而言，以往已確認於損益內之減值虧損金額不會於損益中回撥。其後任何公平值的增加將直接於其他全面收益確認及累計於投資重估儲備內。

#### 金融負債及股本權益工具

由集團成員發行之金融負債及股本權益工具，根據所訂立之合約實質內容及按金融負債及股本權益工具之定義歸類為金融負債及股本權益工具。

#### 股本權益工具

股本權益工具乃任何可佔有本集團於扣除其所有負債後剩餘之資產權益之合約。由本集團發行之股本權益工具按已收取之款項扣除直接發行成本入賬。

#### 金融負債

金融負債 (包括其他應付款項及長期租戶按金) 其後採用實際利率法按攤銷成本列賬。

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本及於有關期間內攤分利息開支的方法。實際利率乃透過按金融負債預計年期，或適當的較短期間精確折現預期未來現金支付 (包括所有組成實際利率的已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折現) 至初始確認的賬面值之息率。

#### 衍生金融工具

衍生產品於訂立衍生工具合約日初始按公平值入賬，期後於報告期末按公平值重新計量，盈虧將即時計入損益內；除非被指定作為對沖工具，則計入損益之時間取決於對沖關係之性質。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 終止確認

當從資產收取現金流量之權利屆滿，或金融資產已予轉讓及資產之全部重大風險及回報之擁有權轉讓予其他實體，本集團把金融資產終止確認。

當一項金融資產被終止確認時，其賬面值與已收及應收之代價總值之差額，連同先前於其他全面收益及股東權益中確認之累積盈虧，即確認為損益。

本集團於及只於有關本集團合約內之指定條款責任被解除、取消或期滿時將金融負債終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差異於損益中確認。

#### 外幣

在編製各個別集團公司之財務報表時，以該公司功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行的交易按交易當日之匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值之日期之匯率重新換算。以外幣之歷史成本計值之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌損益，於產生期間在損益中確認。期內重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額計入損益，惟須於其他全面收益直接確認盈虧之非貨幣項目，因重新換算所產生之匯兌損益會直接於其他全面收益中確認。

#### 稅項

稅項指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所報「除稅前溢利」不同因收入或費用可能於其他年度課稅或扣減，又或無須課稅或不能扣減。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表上之資產及負債賬面值及其於計算應課稅溢利時相應稅基之差額而確認。通常所有應課稅臨時差額均被確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於有應課稅溢利可與可抵扣臨時性差額抵銷時方確認。倘於一項交易中，因商譽或初始確認其他資產及負債(非因業務合併而引起)而引致之臨時差額，若不影響應課稅溢利及會計溢利，則不會被確認為遞延稅項資產及負債。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 稅項 (續)

除非本集團可控制有關暫時性差異的回撥及暫時性差異在可見將來都不會回撥，否則將就投資附屬公司相關的應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差異所產生的遞延稅項資產僅在動用暫時性差異利益時有足夠的應課稅溢利且預期在可見將來其將被撥回時，方可確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率（以呈報期間結束前已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於報告期末預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

就公平值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值。但若投資物業是可以折舊的，而本集團以一個透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益，而非透過出售形式收回其賬面值的商業模式持有該物業，此假設則被駁回。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項與在其他全面收益確認或直接在權益中確認之項目有關，則在此情況下，遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項乃由於初始列賬一項業務合併而產生，該稅務影響則計入此業務合併之會計處理。

### 租賃

融資租約指把絕大部份與資產擁有權相關之風險及回報轉嫁予承租人之租約。其他租約均列為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

從經營租賃收取之租金收入按有關租約年期以直線法於損益中確認。

#### 本集團作為承租人

經營租賃付款（包括收購經營租賃土地的成本）乃於租期按直線法確認為開支，惟另有系統基準更能代表所消耗租賃資產經濟利益的時間模式除外。經營租賃產生的或然租金於產生時確認為當期開支。

#### 租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇元素時，本集團會根據各項元素的擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，將各部份分類為融資或經營租賃；除非該兩項元素均清晰地屬經營租賃，則整份租賃均分類為經營租賃。最低租賃款項（包括一次性預付款項）按訂立租約時租賃土地部份及樓宇部份之租賃權益相對公平值之比例分配到土地及樓宇部份。若集團之租賃土地合資格分類為融資租賃，則分類為物業、機器及設備。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任(法定或推定)，而本集團可能須履行該項責任，且有關責任涉及之金額能可靠估計時會確認撥備。

確認為撥備之計量為報告期末對履行現有責任(包括考慮該與責任相關之風險及不確定性)所需開支之最佳估計。當以現金流為撥備作計量時，該等現金流之折現值即為撥備之賬面值(若金錢之時間價值影響屬重大時)。

### 短期及其他長期僱員福利

當僱員提供服務時，短期僱員福利按預期將支付的未貼現福利金額確認。除非另有香港財務報告準則規定或允許將僱員福利列入資產成本，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

僱員之應計福利(例如工資及薪金、年假及病假)，於扣除任何已付的金額後，確認為負債。

其他長期僱員福利負債的確認，按本集團估計在截至報告日止就僱員提供的服務所估計之未來現金流出的現值計量。任何因服務成本、利息和重新計量所產生的負債賬面價值變動計入當期損益，除非另有香港財務報告準則要求或允許將其列入資產成本。

## 4. 收入

金額為本年度下述已確認的收入：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貨倉營運收入	31,816	37,456
物業投資收入	79,988	108,612
上市投資股息收入	7,233	5,121
銀行利息收入	3,083	2,382
其他利息收入	284	431
	<u>122,404</u>	<u>154,002</u>

## 5. 分部資料

集團之營運資料按經營業務(包括貨倉營運、物業投資及財務投資)劃分，並向主要營運決策者(即執行董事)匯報，以作各分部之資源分配及表現評核。根據香港財務報告準則第8號「營運分部」，集團之營運及呈報分部如下：

貨倉營運	—	經營貨倉
物業投資	—	投資物業租賃
財務投資	—	證券投資和買賣

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 5. 分部資料(續)

各營運及呈報分部之分部資料如下：

截至二零一七年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
分部收入	31,816	79,988	10,600	122,404
分部盈利	15,079	58,019	28,451	101,549
出售物業、機器及設備虧損				(9)
投資物業公平值增值				187,389
其他行政成本				(6,226)
除稅前溢利				282,703
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
分部資產	77,802	3,106,384	930,201	4,114,387
銀行結餘及現金				215,181
可收回稅款				604
未分配之其他資產				622
綜合資產總額				4,330,794
<b>負債</b>				
分部負債	2,474	31,612	24,149	58,235
應繳稅款				905
遞延稅項負債				60,054
未分配之其他負債				14,559
綜合負債總額				133,753
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	分部/綜合 總額 千港元
<b>其他資料</b>				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中：				
資本支出	2,946	214,374	-	217,320
物業、機器及設備折舊	6,995	161	-	7,156
衍生金融工具公平值減值	-	-	39,384	39,384
持作買賣投資公平值增值	-	-	(46,962)	(46,962)
長期服務金撥備之撥回	(476)	(51)	-	(527)

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 5. 分部資料(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
分部收入	37,456	108,612	7,934	154,002
分部盈利	20,354	82,241	21,547	124,142
出售物業、機器及設備溢利				326,574
投資物業公平值增值				431,651
其他行政成本				(9,208)
除稅前溢利				873,159
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
分部資產	84,771	2,700,443	1,176,764	3,961,978
銀行結餘及現金				685,340
可收回稅款				1,219
未分配之其他資產				2,066
綜合資產總額				4,650,603
<b>負債</b>				
分部負債	3,374	41,838	497	45,709
應繳稅款				12,831
遞延稅項負債				55,053
未分配之其他負債				8,498
綜合負債總額				122,091
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	分部/綜合 總額 千港元
<b>其他資料</b>				
其金額已包括在分部損益 或分部資產之計量中：				
資本支出	446	67,267	—	67,713
物業、機器及設備折舊	6,700	5	—	6,705
貿易應收款項已確認減值	2	—	—	2
衍生金融工具公平值減值	—	—	21,721	21,721
持作買賣投資公平值減值	—	—	22,790	22,790
長期服務金撥備之撥回	(5)	—	—	(5)

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 5. 分部資料(續)

營運分部的會計政策與附註第3項的集團會計政策相同。分部損益指各分部所賺取之盈利或承受之虧損，但未計入投資物業公平值增值及其他行政成本(包括董事袍金)，其他與核心業務無直接關係的支出等。這是本集團向主要營運決策者，即執行董事，匯報作資源分配及評估表現之基準。

就監控分部表現及分部間資源分配：

- 除集團總部之企業資產、銀行結餘及現金及應收稅款外，所有資產皆分配至各營運分部；及
- 除集團總部之企業負債、應繳稅款及遞延稅項外，所有負債皆分配至各營運分部。

主要客戶資料

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額28%(二零一六年：35%)。本年度，最大客戶(包括貨倉營運及物業投資分部)之營業額為11,395,000港元，約佔集團總收入9%(二零一六年：13%)，其餘四個客戶於本年度及去年度各佔集團總收入少於8%。

主要服務及投資收入

集團來自主要服務及投資收入之分析於附註第4項中詳述。

本年及去年度內集團之全部業務及主要非流動資產皆位於及源自香港。

## 6. 董事福利及利益

董事及行政總裁酬金

本年內五名董事(二零一六年：六名)及行政總裁之已付或應付酬金如下：

董事姓名	執行董事	非執行董事	獨立非執行董事			總額
	呂榮義 千港元 (附註)	李嘉士 千港元	顏溪俊 千港元	林明良 千港元	梁文釗 千港元	
二零一七年						
董事袍金	41	233	261	233	233	1,001
其他薪酬						
薪金	-	-	-	-	-	-
酌情支付的花紅	-	-	-	-	-	-
退休金計劃供款	18	-	-	-	-	18
酬金總額	<u>59</u>	<u>233</u>	<u>261</u>	<u>233</u>	<u>233</u>	<u>1,019</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 6. 董事福利及利益(續)

### 董事及行政總裁酬金(續)

董事姓名	執行董事		非執行董事	獨立非執行董事			總額 千港元
	呂榮義 千港元 (附註)	溫民征 千港元	李嘉士 千港元	顏溪俊 千港元	林明良 千港元	梁文釗 千港元	
二零一六年							
董事袍金	61	–	239	263	239	236	1,038
其他薪酬							
薪金	–	360	–	–	–	–	360
酌情支付的花紅	–	68	388	388	388	388	1,620
退休金計劃供款	18	–	–	–	–	–	18
酬金總額	<u>79</u>	<u>428</u>	<u>627</u>	<u>651</u>	<u>627</u>	<u>624</u>	<u>3,036</u>

附註：呂榮義先生自二零一一年十月開始放病假及自願提出暫停支薪。目前他已逐漸恢復健康並已回復履行部分職務。

上述執行董事酬金主要關於管理本公司及本集團之事宜；非執行董事之酬金則主要為擔任本公司董事之酬金。

呂辛先生為本公司前行政總裁。呂辛先生於二零一五年四月五日離世後，行政總裁一職至本年報發表當日仍然懸空。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 7. 僱員酬金

本集團最高薪酬五名僱員中，沒有董事(二零一六年：一名獨立非執行董事，於附註第6項披露)在內。該五名(二零一六年：四名)人士之酬金如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及其他福利	3,059	2,405
酌情支付的花紅	229	714
退休金計劃供款	36	36
	<u>3,324</u>	<u>3,155</u>

以上酬金皆於零至1,000,000港元之額度內。

## 8. 除稅前溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利經已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 審計服務	935	869
— 非審計服務	373	630
匯兌淨虧損	6,220	983
貿易應收款項已確認減值	—	2
投資物業租金毛收入	(79,988)	(108,612)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	8,858	9,316
租金淨收入	(71,130)	(99,296)
上市證券股息收入		
— 可供出售投資	—	(701)
— 持作買賣投資	(7,233)	(4,420)
銀行利息收入	(3,083)	(2,382)
持有至到期投資利息收入	(284)	(431)
衍生金融工具公平值減值(附註)	39,384	21,721
持作買賣投資公平值(增值)減值(附註)	(46,962)	22,790
	<u>(46,962)</u>	<u>22,790</u>

附註：金額包含在其他收益及損失內

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 9. 稅項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	8,160	27,902
上年度撥備(多計)少計	(88)	4
	<u>8,072</u>	<u>27,906</u>
遞延稅項(附註22)		
本年度	5,001	(466)
	<u>13,073</u>	<u>27,440</u>

香港利得稅乃根據該年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一六年：16.5%)計算。於截至二零一六年三月三十一日止年度內，因出售物業而產生之結餘課稅額87,630,000港元所引致之所得稅支出14,459,000港元已被確認。

本年度稅項支出可與根據綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利	<u>282,703</u>	<u>873,159</u>
按本地所得稅稅率16.5%(二零一六年：16.5%)計算之稅項	46,646	144,071
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	2,217	2,656
計算稅項時不需課稅之收入之稅務影響	(35,936)	(136,976)
未確認稅務虧損之稅務影響	764	7,478
使用以前未確認的稅務虧損之稅務影響	(675)	(37)
出售物業時結餘課稅額之稅務影響	-	14,459
出售物業時遞延稅項負債回撥	-	(3,436)
過往年度撥備(多計)少計淨額	(88)	4
其他	145	(779)
本年度稅項開支	<u>13,073</u>	<u>27,440</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 10. 股息

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
派付二零一七年度中期股息每股普通股8港仙 (二零一六年：每股普通股7港仙)	10,800	9,450
派付二零一七年度特別股息每股普通股22港仙 (二零一六年：每股普通股15港仙)	29,700	20,250
派付二零一六年度末期股息每股普通股12港仙 (二零一五年：每股普通股10港仙)	16,200	13,500
派付二零一六年度特別股息每股普通股3.88港元 (二零一五年：每股普通股55港仙)	523,800	74,250
	<b>580,500</b>	<b>117,450</b>

董事會建議派發本年度末期股息每股12港仙，共16,200,000港元及特別股息每股88港仙，共118,800,000港元。建議派發之末期股息及特別股息須待股東在即將舉行之股東週年大會上通過。

## 11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度集團之股東應佔溢利269,630,000港元(二零一六年：845,719,000港元)，並按該兩年度內已發行之股數135,000,000股計算。

由於本年度及上年度均沒有潛在攤薄的股份，所以沒有提呈每股攤薄盈利。

## 12. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一五年四月一日	3,176,400
由物業、機器及設備轉入	216,000
增加	67,267
出售	(1,197,118)
於損益中確認之公平值增值	431,651
	<hr/>
於二零一六年三月三十一日	2,694,200
增加	199,411
於損益中確認之公平值增值	187,389
	<hr/>
於二零一七年三月三十一日	<b>3,081,000</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 12. 投資物業(續)

本集團之所有物業權益均以經營租約持有，藉以賺取租金或達致資本增值。該等物業權益均以公平值模式計量，並分類為投資物業及按此入賬。

本集團的投資物業於二零一七年三月三十一日的公平值為3,052,800,000港元(二零一六年：2,694,200,000港元)，已由與本集團無任何關連的獨立專業估值師，仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司進行估值。

於二零一七年三月三十一日經由本公司董事確定公平值的本集團其他投資物業總值為28,200,000港元(二零一六年並無由本公司董事確定)。該等投資物業未經獨立專業估值師估值。

重估公平值所產生之溢利187,389,000港元(二零一六年：431,651,000港元)已列入綜合損益及其他全面收益表內。

在確定相關投資物業的公平值，集團聘請第三方合資格估值師作估值。管理層與獨立專業合資格估值師緊密合作以建立適合計價模型的方法及輸入數據。管理層每半年向公司董事會報告估值結果，並解釋公平值變動之原因。

所用之估值方法與過往年度並無改變。於估計物業之公平值時，物業當時之使用情況為最高及最好。

於二零一六年三月三十一日止年度，集團出售一物業予獨立第三方，並附有由二零一五年十二月十六日起，以市場租金每月540,000港元租回該物業部份，為期一年並可以市場租金續租一年之租約。租金之釐訂是由買方及本公司參照市場相類物業租予第三方之租金訂定。租賃於二零一六年十二月終止，不再續約。

下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定主要投資物業的公平值(特別是所用的估值方法及關鍵輸入數據)，以及公平值計量所劃分之公平值等級(第一至第三級)的資料。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 12. 投資物業(續)

於綜合財務 狀況表之本集團 所持投資物業	公平值		公平值 等級	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平值 之關係	敏感度
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元					
位於觀塘之 工業/辦公室 物業—振萬廣場	2,527,000	2,372,000	第三級	收益資本化法：  主要輸入數據：  (i) 資本化率 (ii) 市場單位租金	資本化率為4.2% (二零一六年：4.3%)， 因素包括租金收入潛力的 資本化，物業性質，現行 市場情況。  市場單位租金，因素包括物業 間的直接市場可比性。	資本化率越高， 公平值越低。  市場租金越高， 公平值越高。	附註(a)
位於葵涌之 工業/貨倉 物業—安全貨倉	240,000	212,000	第三級	收益資本化法：  主要輸入數據：  (i) 資本化率 (ii) 市場單位租金	資本化率為5.3% (二零一六年：6.0%)， 因素包括租金收入潛力的 資本化，物業性質，現行 市場情況。  市場單位租金，因素包括物業 間的直接市場可比性。	資本化率越高， 公平值越低。  市場租金越高， 公平值越高。	附註(a)
位於觀塘之 辦公室物業 —One Harbour Square	193,800	—	第二級	基於市場上可獲得附近 類似物業銷售證據的直接 比較方法	不適用	不適用	

附註：

- (a) 不可觀察輸入數據的重大變化會導致明顯更高或更低的公平值計量。  
 (b) 沒有任何跡象表明任何輕微的不可觀察輸入數據變化會導致明顯更高或更低的公平值計量。

於年內並無轉撥出入第三級。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 13. 物業、機器及設備

	於香港 租賃土地 及樓宇之 貨倉大廈 千港元	裝修、 傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>成本值</b>				
於二零一五年四月一日	175,742	15,005	2,668	193,415
轉至投資物業時之重估升值	214,389	–	–	214,389
轉至投資物業	(221,487)	–	–	(221,487)
增加	–	446	–	446
出售/撇銷	(39,360)	(171)	(420)	(39,951)
於二零一六年三月三十一日	129,284	15,280	2,248	146,812
增加	14,826	3,084	–	17,910
出售/撇銷	–	(1,396)	–	(1,396)
於二零一七年三月三十一日	144,110	16,968	2,248	163,326
<b>折舊</b>				
於二零一五年四月一日	81,424	14,704	2,497	98,625
轉至投資物業	(5,487)	–	–	(5,487)
年內折舊	6,235	299	171	6,705
出售/撇銷	(29,403)	(171)	(420)	(29,994)
於二零一六年三月三十一日	52,769	14,832	2,248	69,849
年內折舊	6,142	1,014	–	7,156
出售/撇銷	–	(1,387)	–	(1,387)
於二零一七年三月三十一日	58,911	14,459	2,248	75,618
<b>賬面值</b>				
於二零一七年三月三十一日	85,199	2,509	–	87,708
於二零一六年三月三十一日	76,515	448	–	76,963

於截至二零一六年三月三十一日止年度內，賬面值1,611,000港元之自用物業之分類由租與獨立第三方之經營租賃開始時轉至投資物業。該自用物業於轉撥日之公平值總值216,000,000港元，214,389,000港元之估值升值撥入物業重估儲備內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 13. 物業、機器及設備(續)

以上物業、機器及設備根據直線法按下列年率折舊：

位於香港之土地及/或貨倉大廈	按樓宇之可使用年期或土地租約所餘年期 (以較短者為準)攤銷
裝修、傢俬及設備	年率百分之二十五
汽車	年率百分之二十五

於二零一七年三月三十一日，本集團已完全折舊但仍然使用之物業、機器及設備之成本值為10,115,000港元(二零一六年：12,148,000港元)。

## 14. 可供出售投資

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於香港上市之股本證券，公平值	-	23,155

年內，本集團出售所有賬面值合共23,155,000港元之權益性證券(在出售前以公平值計量)。出售可供出售投資之溢利19,782,000港元於本年度損益中確認。

## 15. 持有至到期投資

於二零一七年三月三十一日，本集團持有一由金融機構發出之年息3%、每半年派息、本金3,000,000美元，折合23,239,000港元之無抵押優先票據。該票據於二零二零年四月五日期滿。

於二零一六年三月三十一日，本集團持有一由金融機構發出之年息7.75%、每半年派息、本金1,000,000澳元，折合5,946,000港元之無抵押優先票據。該票據於二零一六年十一月二十三日期滿。

董事認為於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日，該等票據賬面值與其公平值相若。

## 16. 衍生金融工具

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產：		
參與票據	15,049	-

年內，本集團購入由倫敦高盛國際與瑞銀集團香港分行發行，與木星全球基金掛鈎之美元參與票據。

參與票據之主要條款如下：

本金	到期日	最低贖回	參與率
2,000,000美元	二零二零年二月十日	100%	150%

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 17. 持作買賣投資

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於香港上市之股本證券，公平值	<b>313,621</b>	197,684

## 18. 貿易及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應收款項	<b>5,648</b>	6,896
減：呆壞賬撥備	<b>-</b>	-
	<b>5,648</b>	6,896
其他應收款項	<b>2,490</b>	3,342
預付費用及按金	<b>8,957</b>	6,724
	<b>17,095</b>	16,962

本集團之貿易應收款項按發單日期(與收入確認日期接近)計之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
六十日內	<b>4,872</b>	6,100
六十一日至九十日	<b>322</b>	535
超過九十日	<b>454</b>	261
	<b>5,648</b>	6,896

本集團給予貨倉業務客戶六十日及物業租戶三十日之信貸期。接受新客戶前，本集團會評估該客戶的授信度，並且每年檢討一次。

根據開戶合約、倉單及租賃合約，本集團有權向倉儲租戶及物業租戶收取逾期欠款利息。呆壞賬撥備乃經參考欠款賬齡、客戶之償還能力及其經營業務之經濟環境以估計不可收回金額而作。

包括於集團的貿易應收款項內有為數776,000港元(二零一六年：796,000港元)之賬戶，於年結日拖欠賬款由1至60日不等，集團並未為此等應收款項作減值虧損撥備。本公司董事認為此等應收款項之客戶信貸良好，之前未有欠租記錄，並已繳交兩至三個月按金作保證。集團沒有向其他客戶收取抵押品。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 18. 貿易及其他應收款項(續)

由集團管理層內部所作之評估，沒有逾期或減值之貿易應收款項均有良好之信貸條件及低違約率。

呆壞賬撥備變動

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初	-	215
收回欠款	-	(100)
已確認減值	-	2
不能收回賬款撇除	-	(117)
年末	-	-

## 19. 銀行存款/其他存款/銀行結餘及現金

銀行存款乃用作財務投資用途。

銀行存款之可變息率範圍為年息0.01%至5.68%(二零一六年:0.01%至6.79%)。

於報告期末，本集團有以下以外幣列值之銀行存款：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行存款列值貨幣：		
澳元	1,166	1,153
美元	481,580	207,395
歐元	-	87,758

其他存款為存於證券代理之款項，年息0.1%(二零一六年:0.1%至1.3%)。

銀行結餘之可變息率範圍為市場利率。

## 20. 其他應付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
租戶按金	14,591	16,856
預收款項	3,491	4,771
購買無抵押優先票據之應付款項	23,239	-
其他	17,562	22,457

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 21. 股本

	股數	金額 千港元
發行及繳足股本：		
普通股，無面值		
於二零一五年四月一日、二零一六年三月三十一日 及二零一七年三月三十一日	135,000,000	178,216

本公司的普通股持有人有權收取不時宣派的股息及在股東大會上有每股一票之投票權。所有普通股均可平均分享本公司的剩餘資產。

## 22. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往年度集團已確認之主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零一五年四月一日	55,787	(268)	55,519
自損益扣除(計入損益)	2,978	(8)	2,970
出售物業時撥回	(3,436)	—	(3,436)
於二零一六年三月三十一日	55,329	(276)	55,053
自損益扣除(計入損益)	5,009	(8)	5,001
於二零一七年三月三十一日	60,338	(284)	60,054

就綜合財務狀況表之呈列方式，以上遞延稅項資產及負債已互相抵銷。

於二零一七年三月三十一日，本集團估計尚有未動用且可無限期結轉，用作抵銷未來溢利之稅項虧損71,837,000港元(二零一六年：71,255,000港元)。為數1,715,000港元(二零一六年：1,669,000港元)之該等虧損已被確認為遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利來源，因此並未確認其餘70,122,000港元(二零一六年：69,586,000港元)之未動用稅項虧損為遞延稅項資產。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 23. 長期服務金撥備

在參加強積金計劃之前，本集團並無正式之退休金計劃，但每年會在賬目內提撥長期服務金撥備。董事認為在結算日所作出之提撥足以應付本集團所需承擔之責任。有關該項撥備之數目，每年均作檢討及適當調整。

長期服務金撥備在本年度之變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
上年度餘額	961	2,258
本年度撥回	(527)	(5)
年內支付	(22)	(1,292)
餘額結轉下年度	<u>412</u>	<u>961</u>

除長期服務金撥備外，本集團由二零零零年十二月一日開始為所有僱員作強制性公積金供款，本年度之供款額為406,000港元(二零一六年：482,000港元)。

## 24. 經營租賃

本集團作為出租者：

年內，本集團之物業租金收入為79,988,000港元(二零一六年：108,612,000港元)，租戶之租約承諾期由一個月至五年不等。

於報告期末，本集團透過不能取消之經營租賃在未來可收取之最少物業租金分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	66,237	61,436
二至五年內	60,601	44,158
	<u>126,838</u>	<u>105,594</u>

本集團作為承租人：

於報告期末，本集團不能取消之經營租賃在未來應付之最少物業租金分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	—	4,950

經營租賃租金為集團部份貨倉所付租金，平均租約期為一年，租金於二零一六年三月三十一日止年度內訂立租約當日確定。於二零一七年三月三十一日沒有未付的租賃承擔。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 25. 關連人士交易

於年內，本集團及本公司從一間被視為由陳觀峰女士（已故呂辛主席之配偶）和本公司之執行董事呂榮義先生控制的公司收到一筆240,000港元（二零一六年：240,000港元）回撥之費用。該回撥之費用包括分攤辦公室及提供予該關連公司之一般行政服務。

本集團之主要管理層皆為董事。董事酬金詳情已在附註第6項披露。董事之薪酬由薪酬及提名委員會按個別人士之表現及市場情況釐定。

應收/應付附屬公司款項之詳情刊載於附註第30項本公司財務狀況表。

## 26. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體成員可持續經營，同時透過優化權益結構為股東帶來最大回報。集團之整體資本管理策略與去年相同。

本集團之資本結構由本公司股東應佔權益組成，包括已發行股本、保留盈餘及其他儲備。

本集團管理層定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，本集團管理層會考慮資金成本及與已發行股本有關之風險，並透過派發股息及發行新股以調節整體資本結構。

## 27. 金融工具

### a. 金融工具類別

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項	800,616	1,644,712
可供出售投資	—	23,155
持作買賣投資	313,621	197,684
持有至到期投資	23,239	5,946
衍生金融工具	15,049	—
	<u>1,152,535</u>	<u>1,871,507</u>
<b>以攤銷成本計量之金融負債</b>	<u>66,678</u>	<u>46,718</u>

### b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、銀行及其他存款、銀行結餘、可供出售投資、持作買賣投資、衍生金融工具、持有至到期投資、其他應付款項及租戶按金。金融工具之詳情已載於各自的附註內，其相關的風險為市場風險（匯兌風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。有關降低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，確保能及時有效地採取適當措施。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 27. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險

##### (i) 匯兌風險

本集團之部份銀行存款、衍生金融工具及持有至到期投資以外幣存放，因而令本集團面對匯兌風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層對有關匯兌風險密切監控，並將於必要時考慮對沖重大匯兌風險。本集團以外幣列值之貨幣資產於報告期末之賬面值如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
澳元	1,166	7,099
美元	519,868	207,395
歐元	-	87,758

由於港幣與美元掛鈎，管理層認為美元金融工具所受的匯兌風險不大。

下表詳細載列本集團對澳元及歐元兌港元匯率上升及下降5%(二零一六年：5%)之敏感度。5%(二零一六年：5%)之敏感度為管理層對匯率可能變動之評估。此敏感度分析僅包括於年底以外幣列值之貨幣項目及年底之外幣匯率變動5%(二零一六年：5%)之調整。下表正數表示有關貨幣升值5%(二零一六年：5%)時，年內溢利增加。倘有關貨幣匯率下跌5%(二零一六年：5%)，將對年度之溢利產生相反但相同數額之影響，表內的數字將為負數。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
澳元	49	296
歐元	-	3,664

管理層認為，敏感度分析不能代表內在外幣風險，因為年末風險無法反映年內風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 27. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險

本集團的現金流量利率風險主要集中於銀行存款之可變利率(詳情見附註第19項)。本集團亦承受固定利率的持有至到期投資之公平值利率風險。

管理層密切監控現金流量利率風險及公平值利率風險，並於有需要時採取適當行動。

縱觀現時低利率環境，管理層認為銀行存款之利率風險並不重大。

##### (iii) 其他價格風險

本集團之可供出售投資及持作買賣投資令本集團面對股本價格風險，管理層密切留意市場波動及以持有不同風險程度之投資來管理此風險。本集團之股本價格風險主要集中於在聯交所掛牌之股本工具。本集團已委派一小組密切留意價格風險，並於有需要時作對沖。

以下之敏感度分析披露報告期末之股本價格風險。管理層認為10%(二零一六年：10%)之升跌為股本價格可能之改變。

倘持作買賣投資之股價上升/下降10%(二零一六年：10%)，持作買賣投資之公平值變動將令截至二零一七年三月三十一日止年度之本集團溢利增加/減少26,187,000港元(二零一六年：16,507,000港元)。

倘可供出售投資之股價上升/下降10%(二零一六年：10%)，可供出售投資之公平值變動將令本集團之投資重估儲備將增加/減少零港元(二零一六年：2,316,000港元)。

倘衍生金融工具之股價上升/下降10%(二零一六年：10%)，衍生金融工具之公平值變動將令截至二零一七年三月三十一日止年度之本集團溢利增加/減少1,257,000港元(二零一六年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 27. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險

本集團所面對的信貸風險，為當金融工具合約的交易對手未能履行其責任而令本集團承受財務損失。

本集團之信貸風險為集團各類金融資產之交易對手不能履行其責任，於二零一七年三月三十一日最大之風險額為綜合財務狀況表上所確認各項金融資產之相關金額。信貸風險主要來自持有至到期投資、銀行及其他存款、銀行結餘、貿易及其他應收款項。綜合財務狀況表上之金額已扣除根據賬齡、對客戶的信貸評級及還款能力和管理層過往的經驗及對客戶所在之經濟環境的評估所作之減值虧損。管理層不時檢討重大的貿易應收款項之可收回值，以確保適量之減值虧損。由於本集團的客戶數量甚多，故貿易應收款並無集中的信貸風險。

本集團的銀行及其他存款之信貸風險只屬有限，因交易對手均屬信貸評級良好。

#### 流動資金風險

本公司董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就本集團之短期、中期及長期資金及流動資金之情況制定適當之流動資金風險管理架構。本集團透過維持適當之流動資金及銀行信貸額以管理流動資金風險，並持續監察預算及實際現金流量及比較金融資產及負債之資料。

本集團之非衍生工具金融負債之尚餘合約到期時間之詳情如下表所載。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，依本集團按可被要求之最早償還日期編製。

	免息	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0至1年	53,180	37,556
1至2年	3,937	5,179
2至5年	9,561	3,983
總未折現現金流量	<u>66,678</u>	<u>46,718</u>
賬面值	<u>66,678</u>	<u>46,718</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 27. 金融工具(續)

### c. 金融工具公平值計量

本集團若干金融資產及金融負債於報告期末按公平值計量。下表提供有關此等金融資產的公平值如何釐定(尤其是所採用的估值方法及輸入數據)的資料。

金融資產	於三月三十一日 之公平值		公平值層級	估值方法及 主要輸入數據	重大的不可 觀察輸入數據
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元			
上市之可供出售投資	-	23,155	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用
上市之持作買賣投資	313,621	197,684	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用
衍生金融工具之參與 票據	15,049	-	第三級	貼現現金流量。未來現金流量 是根據概率調整後的基金價格 和波動率進行估計，反映個別 交易對手的信貸風險。	該基金價格之波 動率。(附註)

附註：單獨使用的波動率的增加將導致參與票據的公平值計量增加，反之亦然。

董事認為，於財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。列於第三級公平值計量之金融資產及金融負債的公平值經以基於折現現金流量分析，被普遍接受之計價模型計量。

於本年度及過往年度，第一級與第二級公平值計量之間並無轉撥。

## 28. 重要會計估量判斷及不能確定之估計之主要來源

在應用本集團於附註第3項內詳述的會計政策時，董事須對不能顯易地從其他途徑得到其價值的各項資產及負債作出判斷、估計及假設。這些估計及相關的假設乃基於過去之經驗及其他相應的因素，惟實際結果可能有別於此等估計。

這些估計及相關之假設會被不斷檢討。若修訂之估計只影響當期，便在當期內確認。若該修訂影響本期間及將來期間，修訂會於當期及將來期間確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 28. 重要會計估量判斷及不能確定之估計之主要來源(續)

### 應用會計政策時所作之重要判斷

下述為董事對在綜合財務報表內有重大影響之確認金額的會計政策，除涉及估計者外所作之重要判斷。

### 投資物業之遞延稅項

為計量本集團採用公平值模式持有之投資物業的遞延稅項，公司董事已檢討本集團之投資物業組合，並得出結論，此等投資物業之商業模式非為經使用該等物業，由此獲得其所包含的絕大部分經濟利益。公司董事因而確定該等以公平值決定的投資物業之賬面值乃透過出售形式收回之假設沒有被駁回。本集團無須為投資物業公平值變動確認遞延稅項，亦不必就出售之投資物業公平值變動而須課稅。

### 不能確定之估量的主要來源

下列為於報告期末，對資產及負債之賬面值，於翌年有構成重大調整可能之未來及其他不能確定之估量的主要來源之假設。

#### a. 投資物業公平值

於結算日，本集團之投資物業經由獨立專業估值師及公司董事評估之總公平值為3,081,000,000港元(二零一六年：2,694,200,000港元)。於評估公平值時，估值師會參照近期市場上類似物業的交易價格及/或基於以當前市場租值及投資收益所作之折現現金流推算。在信賴估值報告的基礎下，管理層判斷、並滿意評估之方法已反映市場現況。有利或不利於該等假設之變動將導致本集團投資物業公平值，及於損益內所呈報的盈虧金額有所改變。

#### b. 物業、機器及設備之可使用年期

管理層須估計面值為87,708,000港元(二零一六年：76,963,000港元)之物業、機器及設備之可使用年期及有關之折舊開支。該估量乃根據對性質及功能相似的物業、機器及設備實際使用年期的過往經驗而作出。倘可使用年期較之前的估計年期為短，管理層會提高折舊開支，及將已報廢或出售的資產撇銷或撇減。

#### c. 貿易及其他應收款項之估計減值虧損

本集團為賬面值為5,648,000港元(二零一六年：6,896,000港元)之貿易應收款項評估其可收回性。當有跡象顯示應收款餘額不能收回時，即作呆壞賬準備。呆壞賬之識別乃根據客戶過往之信貸記錄及現行市場情況所作的判斷與估計。當發現原先的估計有偏差時，該差異將對應收款項的賬面值及當期之呆壞賬費用產生影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 28. 重要會計估量判斷及不能確定之估計之主要來源(續)

不能確定之估量的主要來源(續)

### d. 公平值計量與估值程序

集團有部份資產以公平值計量。於估值一項資產之公平值時，集團盡可能應用可從市場觀察得到的資料。若沒有第一級公平值計量數據，集團將聘請第三方合資格估價師作估值。管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作以建立適合計價模型的方法及輸入數據。管理層每半年向公司董事會報告估值結果，並解釋公平值變動之原因。

集團用以估計若干投資物業及金融工具公平值的方法包括應用並非源自可觀察的市場數據。附註第12項已列出有關如何決定若干投資物業公平值所用之估值方法、輸入數據及主要假設之資料。附註第27(c)項提供有關釐定金融工具公平值之估值方法及輸入數據的詳細資料。

## 29. 資本承擔

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已簽訂合約之資本開支但未於本綜合財務報表作準備：		
— 投資物業翻新工程	36,283	124,601
— 購置物業、機器及設備	3,976	—
	<u>40,259</u>	<u>124,601</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 30. 本公司財務狀況表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	1,941	125
投資附屬公司	42,882	41,133
應收附屬公司款項	513,448	415,455
可供出售投資	—	23,155
	<u>558,271</u>	<u>479,868</u>
<b>流動資產</b>		
持作買賣投資	4,160	5,244
貿易及其他應收款項	622	2,066
應收附屬公司款項	1,119,154	1,048,136
銀行存款	4,566	163,145
銀行結餘及現金	23,791	547,433
	<u>1,152,293</u>	<u>1,766,024</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	13,999	8,033
應付附屬公司款項	30,762	35,455
	<u>44,761</u>	<u>43,488</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,107,532</u>	<u>1,722,536</u>
	<u>1,665,803</u>	<u>2,202,404</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	178,216	178,216
儲備(附註)	1,487,409	2,024,078
	<u>1,665,625</u>	<u>2,202,294</u>
<b>非流動負債</b>		
長期服務金撥備	178	110
	<u>1,665,803</u>	<u>2,202,404</u>

於二零一七年六月二十八日經董事會通過並由下列人士代表簽署：

呂榮義  
董事

顏溪俊  
董事

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 30. 本公司財務狀況表(續)

附註：儲備

	投資重估儲備 千港元	保留盈餘 千港元	總額 千港元
於二零一五年四月一日	21,849	560,459	582,308
於出售可供出售投資時釋出	(18,078)	–	(18,078)
可供出售投資公平值增值	16,830	–	16,830
年內溢利	–	1,560,468	1,560,468
年內總全面(虧損)收益	(1,248)	1,560,468	1,559,220
已付股息(附註10)	–	(117,450)	(117,450)
於二零一六年三月三十一日	20,601	2,003,477	2,024,078
於出售可供出售投資時釋出	(20,601)	–	(20,601)
年內溢利	–	64,432	64,432
年內總全面(虧損)收益	(20,601)	64,432	43,831
已付股息(附註10)	–	(580,500)	(580,500)
於二零一七年三月三十一日	–	1,487,409	1,487,409

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 31. 主要附屬公司資料

於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日之主要附屬公司資料：

公司名稱	註冊成立/ 登記地點	實繳股本	本公司所佔 已發行股本面值		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
安全物流服務有限公司	香港	10,000,000 港元 普通股	100%	100%	經營貨倉
志基置業有限公司	香港	500,000 港元 普通股	100%	100%	物業投資
柴灣貨倉有限公司	香港	10,000,000 港元 普通股	100%	100%	物業投資及持有貨倉
Gaylake Limited	香港	1,000 港元 普通股	100%	100%	物業投資及持有貨倉
南寧發展有限公司	香港	2 港元 普通股	100%	100%	物業投資
好利達投資有限公司	香港	2 港元 普通股	100%	100%	物業投資
宏目企業有限公司	香港	1 港元 普通股	100%	—	物業投資
殷華發展有限公司	香港	2 港元 普通股	100%	100%	證券投資

董事會認為提供所有附屬公司資料詳情過於冗長，故此上表僅將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。一份詳細本公司附屬公司名單將夾附於下一份周年申報表。

所有附屬公司於本年度內或於本年度結算日皆無發出債務證券。

# 主要物業資料

本集團於二零一七年三月三十一日所擁有之主要物業資料如下：

(a) 位於香港之工業/貨倉樓宇：

地址	契約期限	集團所佔 權益	集團所佔 樓面面積 平方呎	用途
香港新界葵涌 國瑞路 132-140 號 安全貨倉全幢 (地下及 8 樓除外)	中期契約	100%	347,000	工業/貨倉

(b) 位於香港之投資物業：

地址	契約期限	集團所佔 權益	集團所佔 樓面面積 平方呎	用途
香港九龍觀塘 榮業街 2 號	中期契約	100%	430,000 及 101 個車位	工業/辦公室
香港新界葵涌 國瑞路 132-140 號 安全貨倉 地下及 8 樓	中期契約	100%	74,000	工業/貨倉
One Harbour Square 香港九龍觀塘 海濱道 181 號	中期契約	100%	18,314 及 8 個車位	辦公室

安全貨倉集團

**SAFETY GODOWN GROUP**

香港九龍觀塘榮業街2號振萬廣場18樓1801室

Unit 1801, 18/F., Lu Plaza, 2 Wing Yip Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong.