

安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

(Stock code 股份代號: 237)

年報
2021



振萬廣場



振萬廣場位於香港第二個核心商業區(CBD2)九龍東內觀塘榮業街2號，位置得天獨厚，鄰近觀塘碼頭，海濱公園，面向啟德郵輪碼頭，180度維港景色一覽無遺。

Lu Plaza is located at 2 Wing Yip Street, Kwun Tong within the CBD2 of Hong Kong - Kowloon East. It is in the immediate proximity of the Kwun Tong Ferry Pier, Kwun Tong Promenade and Kai Tak Cruise Terminal, overlooking a spectacular 180 degree Victoria Harbour seaview.



中西日美食匯聚，
不僅環境舒適，
且各有風味。
Signature Chinese,
Western and Japanese
cuisines are housed
in a comfortable
environment.



商務中心提供優質的會議場所和多功能活動場地，並附設健身室，適合舉辦不同的會議和活動。
The LU+ Business Centre features with high quality meeting venues and multi-purpose function rooms with fully equipped and fitness space.



目錄

	頁數
公司資料	2
董事及高層管理層履歷	3
五年財務摘要	5
執行董事報告書	6
管理層討論及分析	9
企業管治報告	14
環境、社會及管治報告	28
董事會報告書	49
獨立核數師報告書	55
綜合損益及其他全面收益表	59
綜合財務狀況表	60
綜合權益變動表	61
綜合現金流量表	62
綜合財務報表附註	63
主要物業資料	114

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

李嘉士先生

梁文釗先生

溫莉玲女士 (於二零二零年十一月十六日獲委任)

顏溪俊先生 (於二零二零年八月十七日辭任)

公司秘書

梅雅美小姐

銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

MUFG Bank, Ltd.

律師

胡關李羅律師行

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

股票登記及過戶處

卓佳標準有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心54樓

重要日期

公佈末期業績

股東週年大會(「股東週年大會」)

暫停辦理股票過戶手續

末期股息及特別股息記錄日期

派發末期股息及特別股息日期

審核委員會

梁文釗先生(主席)(於二零二零年八月十七日獲委任為主席)

李嘉士先生

林明良先生

溫莉玲女士(於二零二零年十一月十六日獲委任為委員)

顏溪俊先生(於二零二零年八月十七日辭任主席及委員)

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

溫莉玲女士(於二零二零年十一月十六日獲委任為委員)

顏溪俊先生(於二零二零年八月十七日辭任委員)

投資委員會

呂榮義先生(主席)

(於二零二一年二月九日獲委任為主席及委員)

溫莉玲女士

(於二零二一年二月九日獲委任為委員)

註冊辦事處

香港

九龍觀塘

榮業街2號

振萬廣場18樓1801室

網址

<http://www.safetygodown.com>

股份代號

237

二零二一年六月二十四日

二零二一年八月十三日

i) 二零二一年八月十日及十一日(首尾兩天包括在內)
(為確定股東可出席股東週年大會及投票)

ii) 二零二一年八月二十三日及二十四日(首尾兩天包括在內)
(為確定股東可收取建議派發之股息)

二零二一年八月二十六日

二零二一年九月十日

董事及高級管理層履歷

執行董事

呂榮義先生，47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。呂先生持有工商管理碩士學位、理學(企業管理)學士及風險管理文憑，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(本公司之主要股東，根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第XV部定義)之董事及股東。呂先生為已故主席呂辛先生之子。

呂先生為本公司投資委員會主席。

非執行董事

李嘉士先生，太平紳士，61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高級合夥人，於香港大學取得法律學士學位及法律深造證書。李先生為合景泰富集團控股有限公司之獨立非執行董事及彩星集團有限公司之非執行董事，兩者均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

李先生為曾任四家香港上市公司之非執行董事，分別是石藥集團有限公司、添利工業國際(集團)有限公司、梧桐國際發展有限公司及合和實業有限公司。彼亦曾任兩家香港上市公司的獨立非執行董事，分別是中國太平洋保險(集團)股份有限公司及思捷環球控股有限公司。

李先生為聯交所上市復核委員會主席團成員、香港財務匯報局財務匯報檢討委員會召集人及成員、上訴審裁團(建築物)主席及InnoHK督導委員會非官方委員。

李先生為本公司審核委員會及薪酬及提名委員會成員。

獨立非執行董事

林明良先生，69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。

林先生為本公司薪酬及提名委員會主席及審核委員會成員。

梁文釗先生，73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、節能元件有限公司及蜆壳電業有限公司之獨立非執行董事(該三間公司於聯交所上市)。梁先生曾為維亮控股有限公司(該公司於聯交所上市)之非執行董事。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。彼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註冊會計師資格。梁先生為執業會計師並執業超過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。

梁先生為本公司審核委員會主席及薪酬及提名委員會成員。

董事及高級管理層履歷

溫莉玲女士，59歲，自二零二零年十一月十六日起出任本公司獨立非執行董事。溫女士從事金融業24年，於企業銀行、信貸研究及風險管理方面擁有豐富經驗。於退休之前，溫女士於美國友邦保險有限公司擔任高級信貸主任。溫女士持有數學學士學位及統計學碩士學位。溫女士亦獲得主修金融及會計的工商管理碩士學位。

溫女士為本公司審核委員會、薪酬及提名委員會及投資委員會成員。

高級管理層

黃慧如先生，72歲，現任本集團助理總經理。彼負責營運之整體管理。彼於一九七六年加入本集團，由一九九一年至二零一六年出任集團之柴灣貨倉主管。

黃毅先生，73歲，現任本集團助理總經理。彼負責本集團之行政管理。彼於一九七三年加入本集團。彼於一九九二年至二零一五年期間出任已故主席呂辛先生之助理。

五年財務摘要

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
綜合損益及其他全面收益表					
營業額					
貨倉營運	14,168	19,958	24,411	22,195	31,816
物業投資	91,396	96,651	93,947	85,257	79,988
財務投資	4,220	21,003	23,917	16,063	10,600
	109,784	137,612	142,275	123,515	122,404
股東應佔溢利					
貨倉營運	(758)	3,562	8,526	10,754	15,079
物業投資	58,345	63,509	66,218	58,761	58,019
財務投資	47,611	(29,042)	(4,039)	23,534	28,451
出售物業、機器及設備溢利／(虧損)	—	8	7	—	(9)
投資物業公平值增值	(232,333)	(307,600)	227,873	412,146	187,389
其他行政成本	(8,850)	(9,714)	(7,778)	(6,630)	(6,226)
除稅前溢利	(135,985)	(279,277)	290,807	498,565	282,703
稅項	(11,596)	(13,250)	(11,765)	(27,352)	(13,073)
股東應佔溢利	(147,581)	(292,527)	279,042	471,213	269,630
核心溢利	84,752	15,065	51,162	59,067	82,250
綜合財務狀況表					
資產總值	4,466,882	4,658,248	5,022,118	4,699,817	4,330,794
負債總值	(143,608)	(138,793)	(135,009)	(126,271)	(133,753)
	4,323,274	4,519,455	4,887,109	4,573,546	4,197,041
每股計					
每股盈利(虧損)(附註一)	(0.36港元)	(0.72港元)	0.69港元	1.16港元	0.67港元
每股核心盈利(附註一及二)	0.21港元	0.04港元	0.13港元	0.15港元	0.20港元
每股股息(附註一)	57港仙	5.67港仙	42.67港仙	18.67港仙	43.33港仙
派息比率(附註三)	272.38%	152.26%	337.70%	127.99%	213.40%
每股資產淨值(附註一)	10.67港元	11.16港元	12.07港元	11.29港元	10.36港元
比率					
平均股東資金回報率	-3.34%	-6.22%	5.90%	10.74%	6.18%
流動比率	21.05:1	21.91:1	22.34:1	28.75:1	18.80:1
資本負債比率(附註四)	—	—	—	—	—
市盈率(附註五)	不適用	不適用	6.72	5.01	9.37

附註：

- 計算每股(虧損)盈利、每股核心盈利、每股股息及每股資產淨值的股份數量已根據股份拆細(按下文載於第6頁「股息」一節內的定義)的影響進行了調整。
- 每股核心盈利為股東應佔溢利撇除未變現投資物業公平值變動及出售物業、機器及設備溢利／(虧損)後計算。
- 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。
- 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。
- 以該年度三月三十一日收市價為準。

執行董事報告書

本人謹此提呈安全貨倉有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年三月三十一日止年度(「期內」)之年度業績。

股息

董事會(「董事會」)決議建議派發截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息每股5港仙(二零二零年：3港仙)(按股份拆細後隨即為已發行405,000,000股本公司股份計算，股份拆細按每一股本公司現有股份拆細為三股本公司拆細股份之基準進行，生效日期為二零二零年八月十八日(「股份拆細」))，共20,250,000港元(二零二零年：12,150,000港元)及特別股息每股43港仙(二零二零年：無)，共174,150,000港元予於二零二一年八月二十六日名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之本公司股東(「股東」)，該項建議須待股東在本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上通過。擬派發之末期股息及特別股息將於二零二一年九月十日寄予各股東。連同二零二一年一月十一日已派發之中期股息每股9港仙，期內派發之股息合共為約每股57港仙(二零二零年：每股5.67港仙(經股份拆細後重列))。

董事會經常會為增強公司的溢利能力而考慮不同的投資項目或機會，但鑑於目前受疫情影響的經濟情況下，董事會預期在短期內不會落實任何重大的交易或項目。考慮本公司的健康財務狀況，特別股息是代表公司對股東的長期支持和信任的回饋。

業務回顧

於期內，本公司股東應佔虧損為147,581,000港元(二零二零年：292,527,000港元)，而本集團撇除投資物業公平值減值及出售物業、機器及設備之收益後的核心盈利為84,752,000港元(二零二零年：15,065,000港元)。

貨倉營運分部

於期內，整體倉務營運受到持續爆發的新冠肺炎疫情嚴重影響，倉儲收入及表現分別由19,958,000港元減少約29%至14,168,000港元，以及由溢利3,562,000港元減少121%至虧損758,000港元。倉儲率由58%下降至約36%，每立方米平均倉租則由79港元上漲至約92港元。

物業投資分部

於期內，本集團主要物業投資『振萬廣場』的租金收入由76,773,000港元減少約6%至72,124,000港元。『振萬廣場』平均出租率於期內下降約3%至約80%。

為吸引和留住租戶，本集團於二零二一年六月在『振萬廣場』三樓開設商務中心兼辦公空間「The LU+」。該商務中心設有多功能會議室、健身及康樂室和休息室。會議室配備高速Wi-Fi連接、液晶顯示屏、投影儀和線上會議設備，以滿足各類活動、項目、培訓、演示和商務會議需求。健身及康樂室提供泰諾健最先進的心血管和重量訓練設備。新設施旨在回應租戶在後疫情時期工作環境中的新需求，並促進租戶員工緊密協作、集思廣益、銳意創新、發揮創造力及共享精神以及取得工作與生活的平衡。

其他租金收入在期內稍微下降，錄得19,272,000港元。

執行董事報告書

財務投資分部

於期內，收入減少約80%至4,220,000港元(二零二零年：21,003,000港元)，溢利則增加約264%至47,611,000港元(二零二零年：虧損29,042,000港元)。

為加強投資組合管理，明確投資目標和指引，董事會於二零二一年二月九日成立投資委員會。投資目標仍將側重於優質股票和固定收益投資，以實現長期資本增值。

應對新冠肺炎疫情

自二零二零年初疫情初步爆發以來，本集團已採取一系列預防控制措施，以確保員工及持份者(包括租戶、客戶及鄰近社區)的安全。採取的措施包括：

- 定期進行消毒、清潔工作；
- 對確診病例所在的整個區域進行專門消毒和衛生處理工作；
- 彈性遠程工作安排；
- 工作場所內保持社交距離；
- 盡可能安排線上會議；
- 在辦公室和倉庫所有出入口設置溫度檢測；
- 向所有僱員提供口罩和消毒劑產品；
- 外遊、出現症狀或接觸確診病例後須進行自我隔離；
- 可向本公司報銷強制性檢測；及
- 借助內部溝通渠道每天向所有僱員提供最新感染情況。

展望

香港整體經濟因新冠肺炎疫情爆發而受到嚴重衝擊。二零二一年上半年，經濟雖然從低位出現一定程度的回升，但是恢復遊客入境和取消社交隔離措施是經濟復甦的關鍵決定因素。儘管如此，我們謹慎樂觀地認為，世界各國政府均有能力應對疫情的複雜情況，以審慎的態度推進平穩過渡的重回常態。全球經濟全面復甦取決於高效疫苗的成功研製和在全世界範圍內推行疫苗接種計劃，從而有效推動地方和國際旅行及跨境限制逐步放寬。

執行董事報告書

二零二零年第四季至二零二一年上半年，香港辦公室租賃市場總體形勢仍然疲弱，因受到企業業務整頓及靈活的遠程工作安排的情況下，企業普遍持保守態度和有限的擴張需求。經濟前景黯淡將繼續限制香港辦公室租金漲幅。於期內，本集團成功推行靈活的租賃談判方法，透過提供適當的優惠留住和吸引租戶。

迄今為止，「The LU+」成功吸引了近三十家公司和組織舉辦活動或會議，其中多家為商會和非牟利組織。我們預計，「The LU+」將成為『振萬廣場』引人注目的亮點，冀能吸引更多的人流及潛在租戶。

受惠於本地商業活動逐漸增多，貨倉營運業務於二零二一年四月及五月均有所回升。我們希望本財政年度之表現有所改進及錄得滿意溢利。

於二零二一年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額為約620,189,000港元，其中約331,049,000港元為定期存款，而部分結餘分配作財務投資。

本集團對整體經營環境及疫情的發展保持謹慎態度，以期迅速應對現時及日後在業務運營中所面對的挑戰。

本人謹藉此機會感謝各位董事的付出和辛勤努力。董事會對股東的信任和理解，以及員工和持份者對本集團的貢獻和一直以來的支持表示感謝。

呂榮義
執行董事

香港，二零二一年六月二十四日

管理層討論及分析

財務摘要

於截至二零二一年三月三十一日止年度(「期內」)，本集團股東應佔虧損為147,581,000港元(二零二零年：292,527,000港元)，而撇除投資物業重估虧損232,333,000港元(二零二零年：307,600,000港元)後及出售物業、機器及設備之收益為零(二零二零年：8,000港元)的核心溢利增加463%至84,752,000港元(二零二零年：15,065,000港元)。集團總收入下跌約20%至109,784,000港元(二零二零年：137,612,000港元)。

核心盈利增加之主要原因是由於期內錄得按公平值計入損益之金融資產公平值收益46,477,000港元，而去年同期錄得虧損46,590,000港元。貨倉營運溢利及物業投資分部(撇除投資物業公平值減少)分別下跌4,320,000港元及5,164,000港元。

於期內，本公司宣派股息總額共48,600,000港元(二零二零年：145,800,000港元)。於二零二一年三月三十一日，綜合股東應佔權益為4,323,274,000港元(二零二零年三月三十一日：4,519,455,000港元)及每股資產淨值為10.67港元(二零二零年三月三十一日：11.16港元(經重列))。期內每股虧損為0.36港元(二零二零年：0.72港元(經重列))。

貨倉營運分部

於期內，貨倉營運收入下跌29%至14,168,000港元(二零二零年：19,958,000港元)及分部表現下跌約121%至虧損758,000港元(二零二零年：溢利3,562,000港元)。

貨倉營運之邊際利潤減少至負5%(二零二零年：邊際利潤18%)，貨倉平均出租率由58%下跌至36%，平均倉租則上調約16%至約每立方米92港元(二零二零年：79港元)。

主要績效數據之計算方法：

- 定義與計算方法：平均使用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：貨倉之最高容量為31,100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

物業投資分部

『振萬廣場』為本集團之主要投資物業，其平均出租率於期內約為80%。『振萬廣場』之租戶包括從事消費產品、貿易、物流、資訊科技、工程以及餐飲業。

全年物業投資租金收入達91,396,000港元(二零二零年：96,651,000港元)，較去年下跌約5%。分部溢利(撇除投資物業公平值減少)為58,345,000港元(二零二零年：63,509,000港元)，較去年同期減少約8%。其中『振萬廣場』之租金(包括停車場收入)由去年之76,773,000港元增加至期內之72,124,000港元。

管理層討論及分析

於二零二一年三月三十一日，本集團投資物業公平值達3,101,400,000港元(二零二零年三月三十一日：3,351,900,000港元)，期內未變現虧損為232,333,000港元(二零二零年：307,600,000港元)，並已計入損益內。

『振萬廣場』之平均出租率由約83%下跌至今年約80%。每平方呎每月平均租金保持約17港元。

『振萬廣場』位於九龍東內的觀塘區。由於近年甲級寫字樓新增供應充足，九龍東區的租金水平仍然低迷。我們的競爭對手主要為寫字樓的業主，尤其是鄰近『振萬廣場』的物業業主。競爭因素包括地點、質素及租金等。此等競爭對我們保持穩定出租率及收取租金收入的能力均可能有重大負面影響。

主要績效數據之計算方法：

- 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
- 數據來源或所用計算方法與二零二零年相較概無變動

財務投資分部

期內財務投資業務收入下跌約80%至4,220,000港元(二零二零年：21,003,000港元)，主要由於股息收入及銀行利息收入減少。同時，錄得溢利為47,611,000港元(二零二零年：虧損29,042,000港元)，主要由於已變現及未變現收益分別為14,190,000港元及32,287,000港元(二零二零年：分別虧損24,595,000港元及虧損21,995,000港元)所致。於二零二一年三月三十一日，按公平值計入損益之金融資產為470,161,000港元(二零二零年三月三十一日：223,208,000港元)，增加約111%。

由於本集團將部份港元轉為外幣，期內錄得匯兌收益113,000港元(二零二零年：虧損19,000港元)。由於美元與港元掛鈎，於二零二一年三月三十一日，本集團之外匯風險並不重大。

營運支出

本集團營運支出主要包括員工成本、維修保養、折舊及其他行政費用，其中包括物業管理費、法律及專業費用，以及證券經紀費用等，減少約7%至23,373,000港元(二零二零年：25,102,000港元)。本年度員工成本為15,434,000港元(二零二零年：16,087,000港元)。期內折舊為22,538,000港元(二零二零年：19,320,000港元)，上升約17%，主要因部份投資物業改為自用物業而須額外計提折舊，以及新增裝修、傢私及設備之金額大幅增加。

管理層討論及分析

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充足的現金狀況。於二零二一年三月三十一日，現金及銀行結餘總額為620,189,000港元(二零二零年三月三十一日：798,077,000港元)。主要銀行存款為港元及美元存款。充足的現金儲備狀況可於不穩定時期提供保障，並讓集團可在日後遇見投資機會出現時有更多選擇。本集團具備充裕的財務資源以繼續應付日常營運。

本集團之業務主要以內部現金儲備及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淨額達87,074,000港元(二零二零年：72,496,000港元)，上升20%。於二零二一年三月三十一日，流動資產淨值為1,059,686,000港元(二零二零年三月三十一日：1,023,815,000港元)，流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)為21.05倍(二零二零年三月三十一日：21.91倍)。

於期內，本集團並無任何貸款或借貸，所以資本負債率是零。於二零二一年三月三十一日，本集團之資產淨值為4,323,274,000港元(二零二零年三月三十一日：4,519,455,000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，會督促管理層及業務團隊注意。本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

管理層認為員工是達致本集團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。安全工作場所是管理層的優先考慮事項，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，本集團提供在職培訓，並為尋求專業發展及培訓的員工提供贊助／補助。

於二零二一年三月三十一日，本集團僱用員工37名(二零二零年三月三十一日：34名)。員工成本為15,434,000港元(二零二零年：16,087,000港元)。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。

本集團明白客戶關係是業務基礎之一，故致力與客戶保持良好的關係以滿足他們當下及長期的需要。本集團為貨倉營運客戶提供高質素服務達致滿足客戶需要。物業投資方面，本集團已聘用優質物業管理公司管理主要投資物業。租戶的需要及反饋不時透過物業經理反映，以便滿足租戶需求及確保迅速回應。

管理層討論及分析

因業務性質，本集團並沒有對其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。本集團於日常業務過程中透過投標程序來甄選主要供應商或承包商。本集團管理層亦會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。

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，香港倉儲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均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，但並未盡列所有風險，除下文所述主要風險範圍外可能尚有其他風險及不確定性。

貨倉營運

國際貿易或會受到全球經濟狀況的影響，特別是中國內地、歐美及亞太地區以及香港的經濟狀況，並進而對貨倉營運造成重大影響。本集團主要從事為製造商、批發商、零售商、傳媒及印刷商和其他相關客戶提供貨倉服務，故本集團的業績取決於客戶的業務績效及其部門、市場和行業之前景。

物業投資

倘若租金水平或出租率下跌，或在簽訂續租租約或取得新租戶方面碰到困難，則本集團財務表現或會受到不利影響。管理層無法保證現有租戶會於租約到期時續租，或本集團可按相等於或高於現有租金水平取得新租戶。集團亦可能受政府部門政策變動及或整體業務環境影響而令租金收入出現變動，例如：政府如果重推工廈活化政策，則在九龍東以及其他地區的潛在商廈供應量上升，繼而令租金受壓。

財務投資

財務投資方面，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，本集團持有的上市證券的增值／減值須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。故市場或交易價格之變動對本集團之盈利可能有正面或負面之影響，管理層將密切留意整體持續投資情緒，並於必要時調整投資組合以保障本集團資產及提高股東回報。

本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103至110頁的綜合財務報表附註28。

管理層討論及分析

集團為目前及將來業務運作之融資能力

本集團現時之運作全部由內部銀行存款結餘及營運現金盈餘所融資，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。本集團對客戶之信貸政策及壞賬收回政策均已實行多年，故認為壞賬之風險不高。

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。本集團一般派付相當慷慨股息予股東。對董事會方面不構成具有法律約束力的承諾為前提，董事會將根據業績及營商環境維持派發合理之股息，但對董事方面不構成具有法律約束力的承諾。

已派發及建議派發之股息詳情請參閱本年報第6至8頁執行董事報告書一節。

資產抵押

於二零二一年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於二零二一年三月三十一日，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股東週年大會並投票之權利，本公司將於二零二一年八月十日(星期二)至二零二一年八月十三日(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股東週年大會並投票，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零二一年八月九日(星期一)下午四時三十分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54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，本公司將於二零二一年八月二十三日(星期一)至二零二一年八月二十六日(星期四)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有該建議派發之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二零二一年八月二十日(星期五)下午四時三十分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54樓，辦理登記。

企業管治報告

企業管治常規

本公司董事會(「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。

本公司於截至二零二一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(「聯交所」)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。

自二零一五年四月五日起，本公司董事會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。現時董事會共同履行董事會主席的職務，而執行董事在高級管理人員協助之下，繼續監察本集團業務及營運。

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。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(「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，董事須根據細則輪值告退及合資格重選。此外，董事須遵守法規及普通法、上市規則、《公司條例》、法律及其他監管規定(如適用)。

管治守則第E.1.2條規定董事會主席須出席週年大會。自二零一五年四月五日起，主席之職一直懸空。執行董事呂榮義先生於二零二零年八月十四日舉行之週年大會上，根據細則被選為並擔任是次會議主席。

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匯報。

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。

企業管治報告

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(「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，於截至二零二零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。

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作出獨立判斷。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聯交所網站。本年度董事會的成員名單刊載於下表。誠如本公司於二零二零年六月十九日所公佈。

自顏溪俊先生於二零二零年八月十七日辭任獨立非執行董事後，董事會由四名成員組成，包括一名執行董事、一名非執行董事和兩名獨立非執行董事。董事會並未符合上市規則第3.10(1)條所規定最少有三名獨立非執行董事之要求。因此，本公司一直積極物色合適人選擔任獨立非執行董事，以符合上市規則第3.10(1)條之規定。

於二零二零年十一月十六日，溫莉玲女士在上市規則第3.11條允許之三個月寬限期內獲委任為獨立非執行董事。因此，本公司自二零二零年十一月十六日起已遵守上市規則第3.10(1)條之規定。

董事會成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。各董事的簡介已刊載於本年報第3至4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六次董事會會議。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／年內任期內舉行會議次數	
	董事會	股東週年大會
執行董事		
呂榮義先生	6/6	1/1
非執行董事		
李嘉士先生	6/6	0/1
獨立非執行董事		
林明良先生	6/6	0/1
梁文釗先生	6/6	1/1
溫莉玲女士(於二零二零年十一月十六日獲委任)	4/4	不適用
顏溪俊先生(於二零二零年八月十七日辭任)	1/2	0/1

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。

企業管治報告

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，而本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略之執行進行監控；
- 審批中期及末期股息；
- 檢討及批准通函、代表委任表格、公告、全年及中期報告；
- 確保良好企業管治及遵守有關守則；
- 監控管理層的表现；
- 檢討及批准任何重大收購及資產出售；及
- 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條規定每年所作之獨立性確認函。董事會通過薪酬與提名委員會評估了其獨立性，並認同彼等之獨立性。

董事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，而費用由本公司承擔。

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。

本公司已提供資助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。

於截至二零二一年三月三十一日止年度內，各董事聲明已參加了培訓及各現任董事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	
	閱讀材料	出席講座／內部研討會
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		
林明良先生	✓	-
梁文釗先生	✓	✓
溫莉玲女士	✓	✓

企業管治報告

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。呂辛先生於二零一五年四月五日身故後，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，在高級管理人員協助下，執行董事會繼續監察本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，其中三名為獨立非執行董事。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

董事會已成立三個委員會，分別為薪酬及提名委員會、審核委員會和投資委員會，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、梁文釗先生以及溫莉玲女士。顏溪俊先生於二零二零年八月十七日辭任委員及溫莉玲女士於二零二零年十一月十六日獲委任為委員。

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級管理人員；審議高級管理人員的繼任安排；訂立、審議及建議本公司董事及高級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。提名程序，選拔準則及繼承計劃均列明在董事會已接納的提名政策內（「提名政策」）。董事的薪酬是按照每位董事的技能、知識及在公司事務之參與度，並取決於公司的表現及盈利能力。

根據提名政策，薪酬及提名委員會已獲委派物色具備合適資格成為董事會成員的人士，並就甄選獲提名擔任董事職位的人士作出選擇或向董事會提出建議。董事會負責最終挑選及任命新董事。

企業管治報告

薪酬及提名委員會應使用各種方法物色董事候選人，包括董事會成員、管理層及專業獵頭公司的推薦。此外，薪酬及提名委員會將考慮本公司股東正式提交的董事候選人。

薪酬及提名委員會對董事候選人的評估可能包括(但不限於) 審閱簡歷及工作經驗、個人面試以及進行背景調查。董事會將考慮薪酬及提名委員會的建議，並負責指定董事候選人以供股東在本公司股東大會上選出，或委任合適人選擔任董事以填補董事會空缺或作為額外董事會成員(在遵守章程的規限下)。

薪酬及提名委員會應考慮以下資格，作為向董事會推薦候選人成為新委任或重選董事所需的最低資格：

- 最高個人及職業操守及誠信；
- 提名人於個人領域的傑出成就及能力以及作出穩健商業判斷的能力；
- 與現有董事會相輔的技能；
- 協助及支持管理的能力以及為本公司成功作出重大貢獻；
- 了解董事會成員所需受信責任及勤勉履行該等責任所需的時間及精力投入；及
- 獨立性：獨立非執行董事候選人應符合上市規則所定「獨立性」標準，而董事會的組成符合上市規則的條文。

薪酬及提名委員會亦可考慮其認為符合本公司及其股東整體最佳利益的其他因素。

年內，薪酬及提名委員會共召開三次會議，其成員出席率如下：

成員	出席／年內任期內舉行會議次數
林明良先生(委員會主席)	3/3
李嘉士先生	3/3
梁文釗先生	3/3
溫莉玲女士(於二零二零年十一月十六日獲委任)	1/1
顏溪俊先生(於二零二零年八月十七日辭任)	0/1

企業管治報告

薪酬及提名委員會於年內的工作包括以下各項：

- (a) 就委任新董事及重新委任退任董事向董事會提出建議；
- (b) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (c) 審閱及批准集團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) 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

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。

截至二零二一年三月三十一日止年度高級管理層人員(包括執行董事)之薪酬組別如下：

薪酬組別(港元)	人數
0至1,000,000	3

董事會成員多元化政策

本公司已訂立董事會成員多元化政策，目的是為本公司董事會成員的多元化訂立方向。

董事會明白一個多元化的董事會對於提高董事會效率及企業管治的重要性。多元化的董事會包括善用董事的不同技能、行業知識和經驗、教育、背景和其他素質，而不會產生基於種族、年齡、性別或宗教的歧視。在決定最佳董事會組合時會考慮該等因素，並盡可能取得適當的平衡。

薪酬及提名委員會負責物色及提名董事候選人予董事會批准；負責評估董事會所需經驗、專業知識、技能和多元化因素的適當組合，及評估董事會所需技能所代表之程度；以及檢討董事會的有效性。

薪酬及提名委員會亦負責審查及向董事會報告有關董事會成員的多元化事宜。董事的任命將根據提名政策內的要求作出，並充分考慮所須的資格及因素對於董事會成員多元化的好處。

董事會認為董事會成員的多元化，對於本公司是一項重要的資產。

目前，薪酬及提名委員會尚未就實踐董事會成員多元化政策而訂定任何可計量目標。然而，薪酬及提名委員會將會不時考慮及檢討董事會成員多元化政策以及訂定任何可計量目標。

企業管治報告

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。梁文釗先生為委員會主席，其他成員包括林明良先生、李嘉士先生及溫莉玲女士。梁先生(審核委員會主席)擁有符合上市規則所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理的專業知識。顏溪俊先生於二零二零年八月十七日已辭任本公司審核委員會主席。緊隨顏先生辭任後，本公司獨立非執行董事梁文釗先生於二零二零年八月十七日獲委任為審核委員會主席。溫莉玲女士於二零二零年十一月十六日獲委任為審核委員會成員。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，(i)審核委員會最少須由三名非執行董事組成，(ii)必須由獨立非執行董事擔任主席，(iii)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，及(iv)大部份的審核委員會成員為獨立非執行董事。

於回顧年度內，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。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、中期及年度財務報表、監察本集團之企業管治，包括對法規與上市規則之遵守情況、審閱本集團財務匯報系統、風險管理及內部監控之工作範疇、範圍與成效、在其認為必需時委聘獨立之法律及其他顧問。

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／年內任期內舉行會議次數 舉行會議次數
梁文釗先生(於二零二零年八月十七日獲委任為主席)	2/2
李嘉士先生	2/2
林明良先生	2/2
溫莉玲女士(於二零二零年十一月十六日獲委任為委員)	1/1
顏溪俊先生(於二零二零年八月十七日辭任主席及委員)	0/1

審核委員會協助董事會履行維持有效之風險管理及內部監控系統之責任。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控系統之效益、檢討公司財務報表的完整性、準確性及公平性、向董事會呈交中期和末期財務報表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。

企業管治報告

投資委員會

投資委員會現由一名執行董事及一名獨立非執行董事組成。委員會主席由呂榮義先生擔任，另一名成員為溫莉玲女士。

成立投資委員會是為了協助董事會監督公司(i)將盈餘資金投資於金融資產及(ii)買入或出售投資物業的過程及程序。

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、董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展、本公司就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情況及在本企業管治報告中內之披露。

組織章程文件

本公司之組織章程文件可於本公司及聯交所網站查閱。

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」)為本集團二零二一年／二二年度獨立核數師的建議。推薦建議將在二零二一年八月十三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	二零二一年 港元	二零二零年 港元
中期業績審閱費	195,000	180,000
末期業績審計費	1,100,000	1,020,000
稅務諮詢服務費	163,200	132,900
內部監控評估和企業風險管理諮詢服務費	138,000	69,000
製備環境、社會及管治報告諮詢費	90,000	90,000
審計及非審計費總額	1,686,200	1,491,900

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。

企業管治報告

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55至58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風險管理及內部監控系統。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理而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。風險辨識乃依據向各部門高級管理人員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(包括但不限於)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

本集團已委聘專業機構為外聘內部審核職能(「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。

年內，內部審計職能已審查集團以下程序：

1. 支出管理；
2. 固定資產管理；
3. 符合法規；及
4. 作業系統的效能和發展。

有關的報告連同意見已呈上審核委員會及董事會，而董事會已根據意見內容作出跟進，並作出監察。

企業管治報告

管理層對風險管理之確認

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，本公司於截至二零二一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(如有)，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，所有將於二零二一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二零二一年股東週年大會(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。

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) 可以以印刷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。

企業管治報告

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。聯絡資料如下：

公司秘書
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。

有關要求：

- (i) 可以以印刷本或以電子形式寄發；
- (ii) 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。

企業管治報告

(d) 股東提名人士參選董事的程序

根據細則第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，均不得在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七日，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。

薪酬及提名委員會（如適用）將根據薪酬及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通函，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

本公司外聘梅雅美小姐為本公司之公司秘書。梅小姐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梅小姐於本公司之主要聯絡人。梅小姐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。

股息政策

董事會致力向股東提供長期相對穩定的股息收入。對董事會方面不構成具有法律約束力的承諾為前提，董事會將根據業績及營商環境維持派發令人滿意之股息。根據經營業績、營運資金、財務狀況、未來前景及資本要求，以及董事會不時認為有關的任何其他因素，股東的宣派，推薦及派付是基於管理層的建議並須待董事會批准後方可作實。未來任何宣派，建議及派付股息可能會或可能不會反映股息的歷史宣派及派付，並由董事會全權酌情決定。

企業管治報告

社會責任與服務及環境保護的政策

集團本著在創造利潤與對股東利益負責的同時，仍緊記並持之以恆履行對社會、環境及員工的社會責任，特別是注重各項慈善公益活動。包括推動和鼓勵員工參與由香港紅十字會舉辦一年一度之捐血活動；支持保良局助養「家舍贊助」計劃；響應及贊助香港公益金舉辦一系列活動，如「公益行善<折>食日」、認購「公益綠識日」地鐵票及「公益愛牙日」口腔護理用品；贊助香港中樂團「鼓王群英會」鼓樂表演；支持中英劇團項目發展，為長者、婦女、學生、精神病康復者籌辦戲劇教育及外展項目。亦與愛群社會服務處實施各項服務計劃，如舉辦持續進修中心、就業支援發展，捐款支持及義賣籌款用作「友膳飯堂」，將飯餐及餐券派送予弱勢社群及長者，除此亦幫助無依靠長者維修家居等項目。捐贈學校如聖方濟各書院、拔萃男書院、英華書院、安柱中學、林炳炎學校及公開大學等獎助學金，平板電腦、發展學校歷奇課程，亦為在疫情期間贈送多所學校可重覆使用口罩，光觸媒防疫服務等。

另外，我們亦有捐款「播道兒童之家」低收入家庭特殊成長需要的孩子，提供綜合日間院護及支援服務。

本集團亦持續推動參與環境保護；鼓勵員工回收利是封，月餅盒、電腦零件及電器等。在各辦公室實行節能及循環再用紙張和推動落實大廈綠化工作環境計劃等。

二零二零年經歷近一年的新冠肺炎疫情影響，本集團為確保同事安心工作，採取了一系列防疫措施。包括有：

1. 於二零二零年三月中開始至年底實施分二組編製上班，輪流在家工作，避免同事聚集，減低感染風險。
2. 為同事提供口罩及消毒用品。
3. 寫字樓進行納米光觸媒消毒，確保同事工作環境清潔衛生。
4. 當疫情稍為放緩，安排寫字樓同事在不同樓層上班。此舉除可以令公司盡快回復工作效率之外，更為同事減少同一時間聚集而帶來的風險。
5. 由於在疫情初期，食物供應比較緊張，先後派發白米、食油及罐頭給予同事。

本集團今年度再次榮獲香港社會服務會聯合會頒發『連續十五年或以上商界展關懷』計劃的標誌獎狀。

呂榮義
執行董事

香港，二零二一年六月二十四日

環境、社會及管治報告

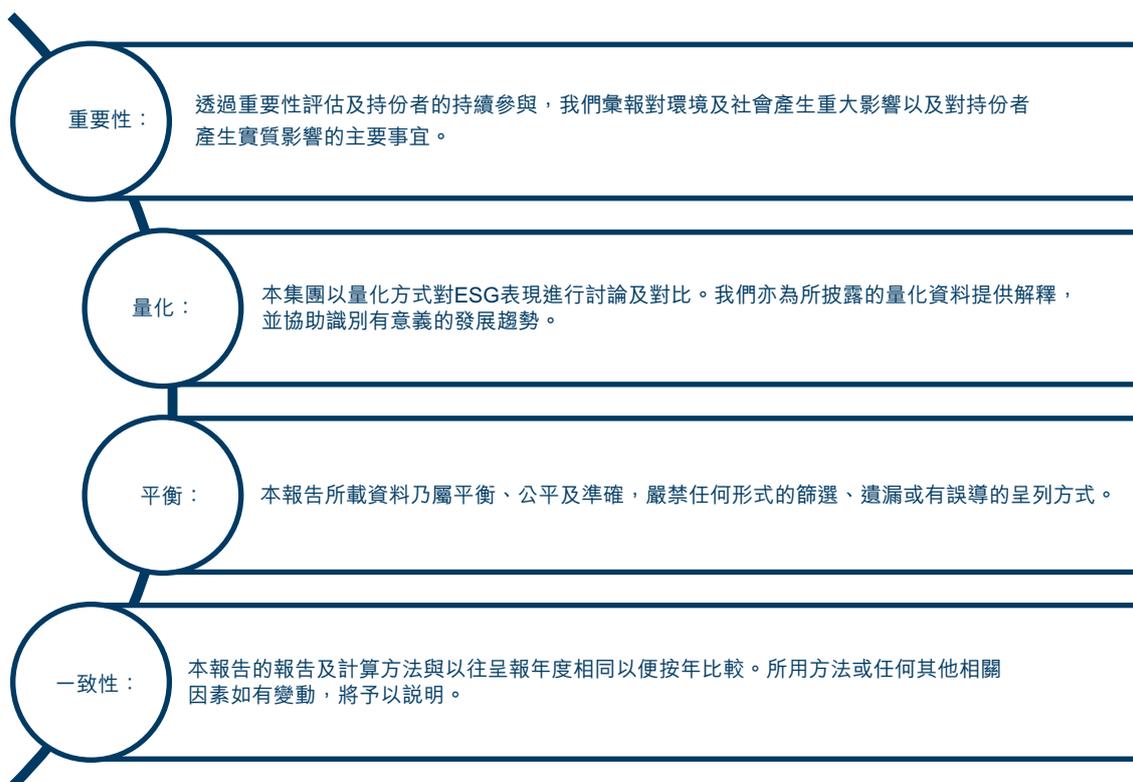
本環境、社會及管治(「ESG」)報告(「本報告」)為安全貨倉有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」或「我們」)的第四份ESG報告，當中闡述本集團的ESG策略及促進整個業務組合持續性發展的承諾。

報告範圍

本ESG報告涵括截至二零二一年三月三十一日止年度(「報告期間」)本集團兩大業務包括物業投資及貨倉經營的ESG信息。本報告重點闡述本集團內部及外部持份者所確認為重大ESG議題之政策、措施及表現。此外，有關本集團企業管治常規的詳情，載於本集團年報中的「企業管治報告」。

報告原則

本報告乃根據香港聯交所(「港交所」)主板上市規則附錄二十七所載的「環境、社會及管治報告指引」編製，並嚴格遵循披露責任以及重要性、量化、平衡及一致性報告原則以釐定本報告的內容及呈列方式。



環境、社會及管治報告

願景與策略

願景

我們致力以愛護環境及促進可持續發展的方式進行所有業務活動。本集團亦積極為環境及社會作出貢獻，為持份者及公眾創造環境保護、人文關懷及更好生活環境的價值。

使命

本集團致力於傾聽客戶及租戶的心聲，通過提供優質的物業管理服務滿足彼等的相關需求，以可持續方式發展及營運，並重視及平衡各方利益。

價值觀

追求卓越兼備綠色發展

報告確認與批准

本集團高級管理層及董事會已於二零二一年六月審閱及批准本報告，確認有關披露均如實地反映本集團在ESG的表現及貫徹ESG報告指引所載的呈報準則。

ESG方針

本集團致力於履行社會責任，在制定企業策略及實施計劃的同時兼顧可持續發展責任：

- 關注業務營運對周邊環境及自然資源的影響。
- 遵守勞動法律及法規，保障員工權益。
- 採取一切適當措施為員工提供安全的工作環境。
- 為員工提供足夠的培訓及資源，以實現可持續個人成長。

環境、社會及管治報告

ESG管治

我們擁有良好全面的ESG管治框架，由董事會帶領為日常業務中實行可持續性發展提供堅實的基礎，並確保於制定及實施集團發展策略時充分考慮持份者的利益及期望。完善的管治框架有助促進溝通及劃分團隊的角色及職責，以便妥善處理ESG事宜。本集團ESG管治團隊的架構載列如下：

角色



董事會



高級管理層



ESG工作小組

職責

董事會釐定本集團的整體ESG策略及方針，並進行年度風險評估，以監督本集團的ESG表現及確定ESG相關風險及機會。此外，董事會承擔監督責任，以確保制定適當有效的風險管理及內部監控系統處理ESG相關風險。

董事會授權主要功能部門的高級管理層制定ESG政策及程序、措施及實施方案，將業務營運與本集團的ESG及持續性發展目標結合起來。彼等還負責實施有效的風險管理及內部監控系統以應對ESG相關風險，並每年就其成效向董事會作出確認。

本集團於二零一八年設立專門的ESG工作小組處理本集團的ESG事宜。該小組由來自核心部門挑選的人員組成，均具備充份適當的ESG知識，以進行內部及外部重要性評估、與持份者進行互動、於營運中實施ESG政策及措施、計量ESG數據、參與ESG呈報等。

環境、社會及管治報告

持份者的參與

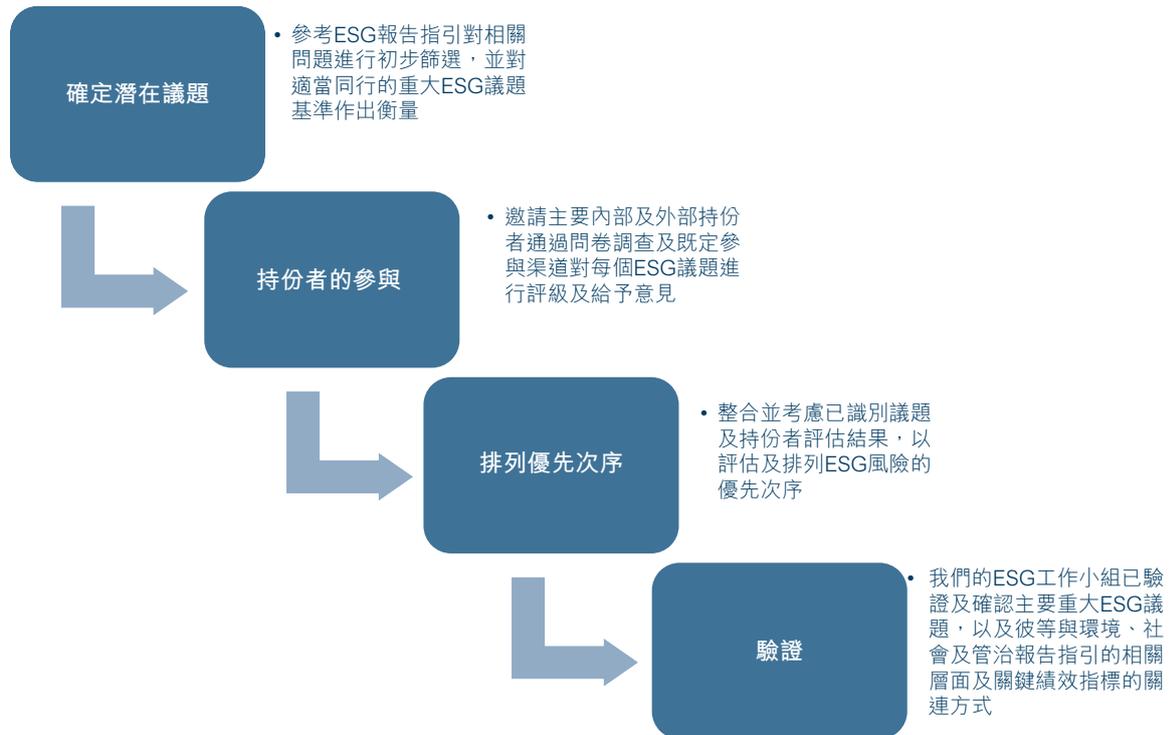
我們注重持份者的反饋意見，藉此制定均衡的持續發展策略，充分滿足持份者的需要及期望。為確定本集團的關鍵ESG事項，我們與本集團的內部及外部持份者進行溝通，並通過多種參與渠道提供了有關近期發展的最新資料。下表概述主要持份者及溝通渠道：

主要持份者群體	主要參與渠道
僱員	✓ 電郵及刊物 ✓ 僱員活動 ✓ 培訓及會議
客戶	✓ 績效考核 ✓ 公司網站 ✓ 客戶調查 ✓ 客戶服務熱線 ✓ 客戶會議
投資者及股東	✓ 股東週年大會 ✓ 公告 ✓ 年報及中期報告 ✓ 電郵
供應商及業務夥伴	✓ 業務會議 ✓ 供應商評估 ✓ 實地考察
政府及監督機構	✓ 公眾諮詢 ✓ 行業論壇
社會團體及公眾	✓ 慈善活動 ✓ 捐獻
媒體	✓ 官方網站

環境、社會及管治報告

重要性評估

為確定及處理持份者關注的主要ESG事宜，我們展開重要性評估，藉此了解業務對環境及社會的影響。我們邀請外部持份者代表及集團高級管理層評估一系列潛在重大議題的重要性。重要性評估流程載列如下：



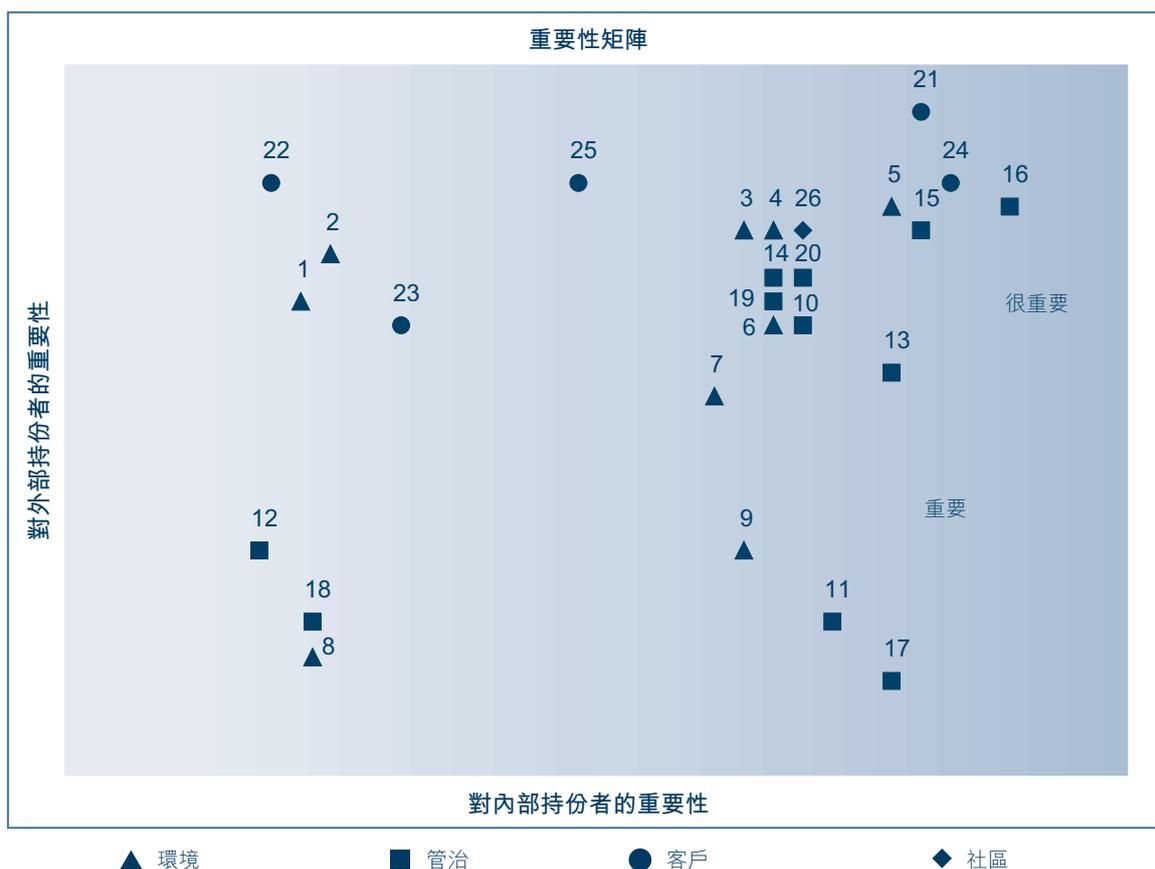
環境、社會及管治報告

重要性矩陣

以下矩陣載列已識別於報告期內對本集團而言屬重大的ESG議題。

層面	議題
環境 ▲	1. 廢氣排放 2. 溫室氣體排放 3. 無害廢物 4. 廢物處理管理 5. 能源使用 6. 用水 7. 包裝材料使用 8. 綠色裝修工程
管治 ■	9. 氣候抵禦力 10. 招聘及晉升 11. 補償及解僱 12. 工時及休息期間 13. 平等機會及多元化 14. 反歧視 15. 利益及福利 16. 工作環境健康及安全 17. 培訓及發展 18. 反童工及強制勞工 19. 供應鏈管理
客戶 ●	20. 綠色採購 21. 服務質素 22. 產品安全 23. 廣告及標籤
社區 ◆	24. 資料私隱及保護 25. 反貪污及打擊洗黑錢 26. 社區投資

環境、社會及管治報告



二零二零年的重要性評估結果表明我們的內部及外部持份者更加關注環境相關議題。同時，工作場所的健康與安全、服務質素以及資料私隱保護仍是我們的首要任務。我們將根據評估結果制定可持續發展策略並設定績效目標。

重視員工

工作環境健康及安全

本集團致力為僱員及承辦商建立及維持安全的工作環境，以提高職業安全及健康意識，並最終盡量降低業務營運的潛在風險及危害。我們亦與物業管理公司緊密合作以制定安全指標、年度安全計劃、突發事件匯報以及就安全狀況展開系統性檢查，並遵循OHSAS 18001:2007及工作場所安全監管法例及法規制定風險減輕及防範措施。例如，當涉及重工機械或高壓電力的操作，我們會聘用持牌承辦商先對設備進行檢測並作出風險評估，且僅認可僱員方可進行有關高風險操作。此外，我們舉辦內部安全培訓，並於走廊及大堂張貼宣傳海報，藉此提醒僱員關注安全事宜。

環境、社會及管治報告

日常營運方面，我們為僱員提供梯子、手推車及鏟車等必要設備，以及就使用電腦及提舉重物的正確姿勢作出安全提示，以降低潛在事故及職業疾病風險。貨倉方面，所有機械操作員均訓練有素，並須持有相關合格證明書方可擔任機械操作任務。此外，根據危險品條例，租賃協議中列明貨倉不得儲存危險貨品。

除為預防事故而提供的防護裝備外，我們還制定了《員工安全手冊》，為日常業務營運中涉及的所有任務制定了安全框架及指引，以期維護健康及安全實踐。

經過近一年的冠狀病毒引起的肺炎(COVID-19)疫情，本集團已採取一系列防疫措施，以確保同事安心工作，該等措施包括但不限於以下各項：

1. 從二零二零年三月中旬開始直至二零二零年底，我們將員工分成兩組，輪流在家辦公，避免聚集，以降低感染風險。
2. 從疫情初期開始，我們一直向員工分發口罩、消毒液等防護裝備。
3. 委聘專業團隊安排光觸媒塗層噴塗，以對辦公樓宇消毒，從而確保工作環境潔淨衛生。
4. 隨著COVID-19疫情趨於穩定，高級管理層決定恢復正常工作日程。為保持足夠的社交距離，我們安排員工在辦公樓宇的不同樓層工作。
5. 考慮到疫情初期食品供應緊張，本公司先後向員工發放白米、食用油及罐頭。

我們遵守工廠及工業經營條例、職業健康及安全條例以及其他安全相關法律法規。作為負責任的僱主，我們積極保護僱員。我們提供及維護工作環境與工作場所，將健康及安全風險降至最低。此外，我們提供充分培訓及監管，以降低發生工傷風險。報告期內，因工傷而損失三個工作日。

我們亦將貨倉營運及物業投資業務相關的安全問題納入考量。我們要求所有承辦商制定安全計劃，於履行其職責時規管其安全操作。僱員及承辦商均遵守消防安全、保潔、電力以及架空及地底設施的安全守則及指引，旨在為客戶提供最高安全標準。安全設備放置在清楚識別且易於提取的地方。我們亦制定應急預案，有助妥善應對意外事件及事故。

於報告期間，我們並無發現任何重大違反職業健康及安全相關法律法規的情況。

環境、社會及管治報告

勞工常規

僱員薪酬及福利

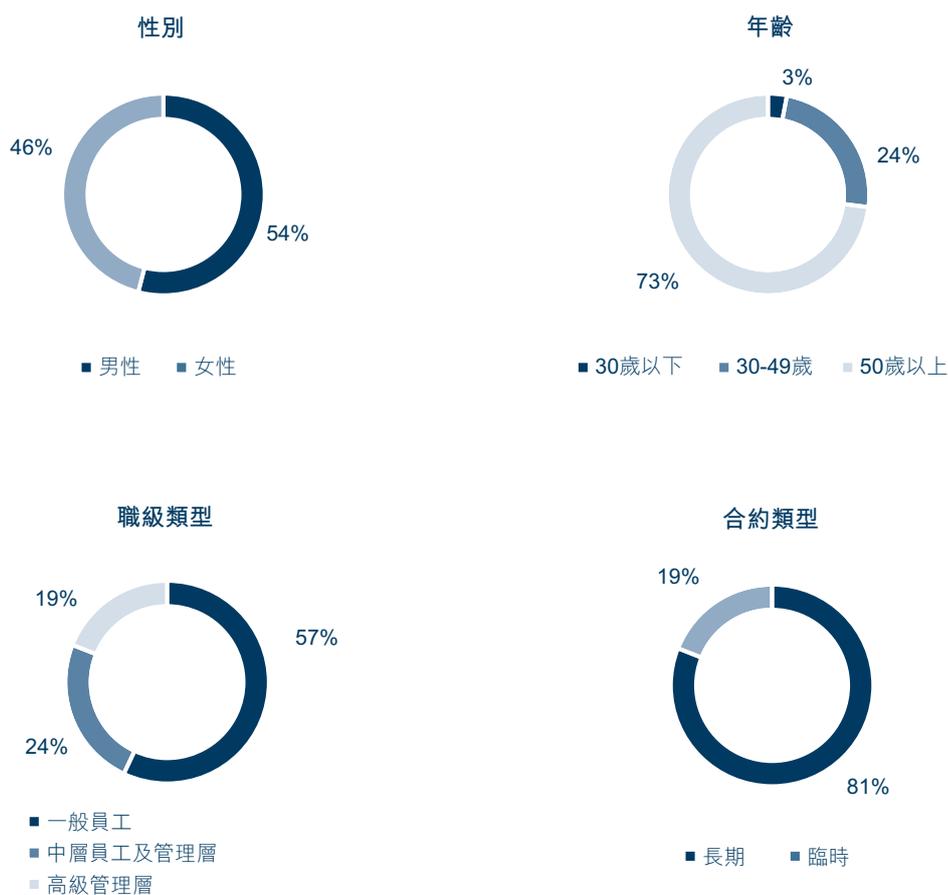
本集團為我們的員工提供具競爭力的薪酬方案，以吸引及留住彼等，因為彼等為業務成功的主要驅動因素。除提供具競爭力的薪酬外，我們亦為僱員提供強制性公積金（「強積金」）、醫療保險、長期服務獎以及婚嫁特別津貼等多項福利。

我們會每年檢討僱員薪酬。我們會根據宏觀經濟狀況、公司業績以及員工的整體表現（如資歷、工作表現、主管及管理層反饋）等多種因素作出調整。

本集團非常重視僱員福祉。我們所實施工作的時間已充分考慮到員工的身心健康，並根據有關條例支付加班薪酬。此外，僱員享有年假、事假、產假及備試假等有薪假期。

於二零二一年三月三十一日，我們共有37名僱員，詳細明細如下：¹

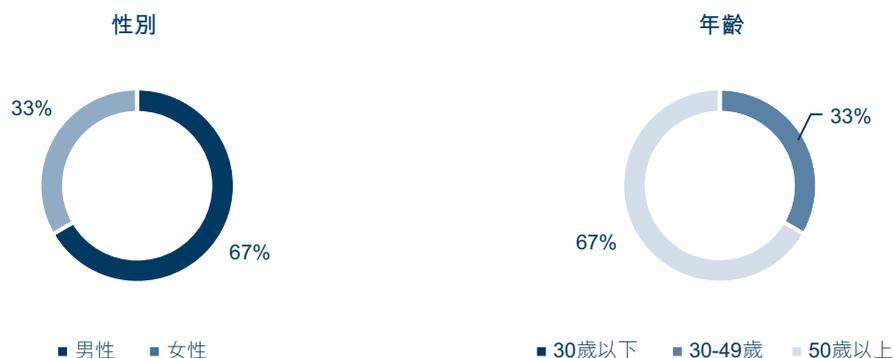
員工總數



¹ 我們改進了數據收集方法，在2021年引入了新的報告項目。因此，無法獲得2020年及2019年的表現數據。

環境、社會及管治報告

於報告期間，員工流失總數為3人，詳細明細如下：²



招聘、晉升及解僱

本集團努力吸納市場上與我們擁有相同價值觀的最優秀人才，同時盡最大努力留住現有員工，因為我們相信員工是我們業務的基礎，彼等所付出的一切努力均將獲得認可及回報。人力資源部負責人每年根據本集團的策略發展及經營需要制定人力資源計劃。該計劃由高級管理層批准。在招聘過程中，人力資源部制定了公平、公正及客觀的選拔標準，客觀地評估候選人的經驗及能力，以避免任何形式的性別、種族、年齡、宗教、懷孕、殘疾、家庭狀況或性取向偏見。

本集團已建立年度績效考核制度，以對員工的績效進行考核，而員工的晉升則以考核結果為依據，確保作出公平及公正的判斷。

僱員有權終止僱傭關係，我們遵循符合適用法律及法規的標準終止僱傭程序，以保障員工權益及避免任何潛在法律糾紛。

平等機會、多元化及反歧視

我們在招聘、晉升及轉職時對全體僱員均平等對待，且在培訓方面秉持公平及平等性原則。我們制定招聘及晉升評估程序，以評估候選人或僱員的優點、技能及經驗。我們亦致力打造一支多元化團隊，透過尊重相關差異來促進嶄新業務理念及機會，並營造創新的企業文化。

我們根據香港僱傭條例及有關性別、殘疾、家庭狀況及種族的反歧視條例制定人力資源政策及程序。人力資源部門於整個行政流程實施適當監控措施，確保遵守有關薪資、假期、休息時間及休假、其他僱傭保護以及防止歧視、騷擾及不公平對待的法律規定。我們積極保障僱員權益，並營造和諧的工作環境，倡導平等、關愛及尊重理念。於報告期間，我們並無發現任何重大違反僱傭相關法律法規的情況。

² 我們改進了數據收集方法，在2021年引入了新的報告項目。因此，無法獲得2020年及2019年的表現數據。

環境、社會及管治報告

培訓及發展

培養我們的員工對個人成就及業務成功均至關重要。因此，本集團全力支持員工的職業發展及個人發展。我們促使彼等能夠實現其職業抱負。我們進行各種內部培訓，旨在擴大全體員工的知識基礎，促進有效高效地履行其職責。然而，由於COVID-19疫情，我們推遲了所有面對面的內部培訓，以盡量減少互動及保持社交距離。待疫情穩定後，將恢復內部培訓。同時，我們鼓勵員工參加外部培訓。詳細培訓數據如下：³

僱員培訓	僱員人數	培訓總時數
性別		
男性	3	10.5
女性	2	183
職級類型		
一般員工	3	10.5
中層員工及管理層	1	168
高級管理層	1	15

除內部培訓外，我們鼓勵員工申請深造及技術課程，以進一步提高彼等的技能，從而持續為客戶提供優質的服務。我們會為僱員資助全額學費及給予所需考試假期。

抵制童工及強制勞工

作為負責任的僱主，我們一直採取明確的立場，即在我們業務營運的任何環節均不允許使用童工及強制勞工。我們認為，兒童是社會的未來支柱，不應參與任何形式的勞動。此外，每個人均應有選擇自身職業及工作環境的權利，因為人人生而自由，擁有平等的尊嚴及權利。

所有僱員均自願與本公司簽署正式僱傭合約，並擁有合資格的身份證明文件。在招聘過程中妥當核查身份資料，以確保候選人符合本地勞工法律規定的工作年齡。

我們已將我們對童工及強制勞工的承諾擴大至我們的供應鏈合作夥伴。我們的所有業務合作夥伴均應保持相同水平的標準，以確保其價值鏈中不涉及童工或強制勞工。我們與供應商定期舉行會議，以確認已採取合理措施來解決及最大程度地減少非自願勞動、債役勞動、強制勞工、奴役及勞役的風險。

我們嚴格遵守僱傭條例下的僱用兒童規例及僱用青年(工業)規例，並對於業務營運及供應鏈中僱用童工及強制勞工採取零容忍態度。於報告期間，我們並無發現任何重大違反童工及強制勞工相關法律法規的情況。

3 我們改進了數據收集方法，在2021年引入了新的報告項目。因此，無法獲得2020年及2019年的表現數據。

環境、社會及管治報告

關注社區

在創造可持續溢利及為股東利益負責的同時，我們還致力於履行社會責任，為社會創造積極的影響，並將我們的資源再投資於下一代。於報告期間，本集團捐款165,000港元，以支持多項社會投資項目。其中，我們繼續支持香港中樂團在劇院進行優質演出。我們相信藝術是保留、傳承及傳播文化的獨特媒介，演出是創造社交互動及將創造力推動至超越邊界的關鍵驅動力。

此外，COVID-19疫情為本地經濟帶來前所未有的挑戰，導致失業人數激增以及對糧食援助的需求不斷增加。為幫助紓緩該問題，我們與浸信會愛群社會服務處合作推出「開飯」計劃。該計劃旨在為有需要的人士（如露宿者及弱勢群體等）提供免費的飯盒。我們亦在振萬廣場舉辦義賣活動，以鼓勵客戶及租戶參與該項計劃。我們的努力獲香港社會服務聯會認可，並授予本集團「連續15年或以上商界展關懷」標誌。

於報告期間，我們所支持的詳細社區計劃及組織如下：

組織／活動名稱	目的及目標受益者
公益綠識日	為「醫療及保健服務」計劃籌款
二零二一年公益行善「折」食日	支持「露宿者、籠屋及板間房居民服務」
保良局－兒童之家舍贊助計劃	為有需要兒童提供住宿
二零二零／二零二一年度公益愛牙日	為有口腔健康護理需要的人士贊助口腔護理產品
播道兒童之家	於二零二零年捐款100,000港元以支持「Shine. Empower. Network. 2.0」項目，旨在為有特殊教育需要的兒童提供全面的學習及發展機會
第44樂季－鼓王群英會	贊助及支持演出，弘揚中華音樂文化
浸信會愛群社會服務處	捐贈並支持「開飯」計劃。包括向露宿者及弱勢群體在內的4,500多名受惠者派發飯盒

於二零二零年，我們成立安全貨倉義工隊，由一般員工及管理層員工組成，以彰顯我們服務於社會的承諾。展望未來，我們將組織及參與各類志願者活動，以幫助有需要的人士以及培養團隊凝聚力及精神。

環境、社會及管治報告

注重服務

服務質素及安全

本集團將客戶滿意度置於我們業務的核心。我們不懈努力提高我們的標準，為客戶／租戶提供一流的服務，並追求更高的客戶滿意度。

我們的貨倉營運系統已取得ISO9001:2015品質管理體系認證，這表明我們有能力始終如一地提供滿足客戶及適用法律法規要求的產品及服務，並通過有效應用該系統來提高客戶滿意度，包括改進系統及確保符合顧客及適用的法律法規要求的流程。為保障客戶在貨倉中的存貨安全，我們已制定並實施以下措施。

- 貨倉門鎖
- 24小時保安員
- 閉路電視
- 訪客登記及身份核對
- 在控制庫存移動方面實施嚴格的程序

就物業投資業務而言，我們繼續聘用優質的物業管理服務供應商。租戶或客戶的需要及回饋意見不時透過物業管理經理反映。我們亦定期監測租戶或客戶的滿意度，並要求我們的物業管理經理持續提升其服務質素。如租戶或客戶投訴，物業管理經理將在切實可行情況下盡快處理投訴，而投訴亦會交由多重管理人員調查。本公司將會積極改善措施，並討論現有問題的解決辦法及如何預防未來發生同類事件。所有案件均將被歸檔並進行年度審閱，以確保所有案件均按照服務標準進行處理。於報告期間，我們的貨倉業務及物業投資業務均未收到服務投訴。客戶／租戶對我們提供的優質服務感到滿意。

我們嚴格遵守服務提供(隱含條款)條例、建築物管理條例、工廠及工業經營條例以及其他服務質素及安全相關法律法規。服務供應商須確保服務質素令人滿意。貨倉及物業投資業務均遵守有關營運及安全狀況的法定規定，並會定期進行合規檢查。於報告期間，我們並無發現任何重大違反服務質素及安全相關法律法規的情況。

環境、社會及管治報告

資料私隱及保護

我們關注客戶／租戶資料的保障。我們嚴格遵守個人資料(私隱)條例(第486章)，並就我們業務營運中收集的客戶個人數據及其他機密資料的收集、訪問、存儲及處理保持明確的指導方針。我們已對營運應用條例所載的以下資料保障原則：

- 我們僅收集及保留與業務營運相關的個人資料；
- 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；
- 在未經同意時，我們將不會向任何並非本集團成員公司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；及
- 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。

為進一步保護我們的數據免受網絡攻擊，我們已在電腦中安裝標準的防病毒軟件。此外，我們要求僱員採取預防措施以防止洩露或濫用敏感資料及知識產權，包括但不限於商標及專利、個人資料及版權資料。於報告期間，我們並無發現任何重大違反資料私隱相關法律法規的情況。

反貪污及打擊洗黑錢

誠信、正直及公平乃本集團的核心價值，因此，本集團不會容忍與業務營運相關的任何形式的貪污、賄賂、敲詐、洗黑錢及其他欺詐行為。我們的員工須時刻維持最高誠信及操守水平。任何違反集團內部政策的行為將受到警告及紀律處分。

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
- 利益衝突
- 濫用公司資產
- 貸款安排
- 賭博活動

本著對建立公開和公平的工作文化的承諾，我們已為員工及所有相關第三方建立舉報機制。該機制旨在為彼等提供一個公正的平台，讓彼等提出任何與不當行為、欺詐或任何其他可能違反本集團價值的事項有關的問題。所有投訴均將得到公平對待，而調查結果(包括該人士的身份)將嚴格保密。

環境、社會及管治報告

我們嚴格遵守防止賄賂條例、競爭條例以及其他有關反貪污及打擊洗黑錢的相關法律法規。本集團及其僱員不得索取或接受任何利益以破壞、擾亂市場競爭及進行違法行為。

於報告期間，我們並無發現任何重大違反反貪污及打擊洗黑錢相關法律法規的情況。

可持續的供應鏈

供應鏈管理

本著我們以對社會及環境負責的態度來營運的承諾，我們非常重視供應鏈的可持續性。因此，我們只選擇符合我們原則的供應商及服務提供者進行合作。我們合作的物業管理公司擁有以下與環境及社會風險管理相關的認證。

- ISO 14001:2015環境管理體系認證
- OHSAS 18001:2007職業健康及安全管理最佳實踐相關認證。

我們會與物業管理公司代表定期舉行會議，以獲取環境措施更新情況，並確保所有環境政策及安全措施得以實施。此外，租賃部會委派專職人員定期視察我們的物業，以確保物業管理公司並無不當行為或管理不善。

除物業管理外，我們已為承辦商制定甄選標準清單。每名承辦商均需提供一份全面的環境管理計劃，以展示在工作期間為最大程度地減少環境影響而制定的措施。此外，需要制定工地安全計劃，以確保操作風險管理、風險緩解計劃及監控機制旨在保護工地工人及其他相關方。

同時，我們的內部指引亦要求與本集團建立可體現及履行社會責任的合作夥伴關係。例如，我們更傾向選擇有「公平貿易認證」標誌／「商界展關懷」證書的供應商。通過與該等公司的密切合作，我們能夠建立可持續的供應鏈，在為社會作出貢獻的同時實現我們的商業目標。截至二零二一年三月三十一日，我們擁有合共263家供應商，彼等且均為本地供應商。

綠色採購

本集團在經營業務的過程中倡導綠色採購，因為我們深明，選擇可持續產品可減少對環境的影響以及保障人權及勞工權利。於作出採購決定之前，我們會平衡考慮環境、成本及產品性能。以再生材料製作、不含有毒物質、可重複使用及可回收以及具有經久耐用及易於維護特點的產品一直為本集團首選。用於樓宇日常營運的物品嚴格遵守物業管理機構仲量聯行有限公司所制定的綠色採購指引。

我們會對供應商的环境及社會表現進行定期檢討。本集團相應的用戶部門將根據檢討結果以及產品質量及提供服務的及時性，對各供應商的表現進行評估。

環境、社會及管治報告

廣告及標籤

本集團的業務建基於信任及聲譽。因此，我們的營銷及銷售職能根據誠信原則運作。所有促銷及廣告材料均由高級管理層審慎審閱，以確保其公平地描述我們的服務屬性。我們嚴格遵守商品說明條例以及其他廣告及標籤相關法律法規。於報告期間，我們並無發現任何重大違反廣告及標籤相關法律法規的情況。

注重環境

作為負責任的全球公民及企業經營者，我們關注業務營運的碳足跡。我們通過一切合理的努力，遵照行業標準，採取措施降低對環境的影響。在物業投資業務方面，我們與物業管理公司合作制定了一套從電力消耗到廢物處理的政策，以展示減少碳足跡的最佳實踐。

資源管理

用電及用水

顧及到社區的長期可持續性，我們節約天然資源消耗，並致力提高資源使用效率。我們的營運消耗了無鉛汽油、電力、液化石油氣及水。

我們採取環保措施，減少資源的使用量、監察資源的使用情況及改變僱員的行為習慣。我們使用先進設備及高效技術以改善能源效益，並作為我們的可持續發展戰略的一部分。為減少資源用量及為持份者創造長期價值，我們相信該等環保舉措會為環境及持份者成就雙贏局面。

此外，我們與物業管理經理合作制定環境管理計劃，找出資源使用有待改善之處，設定能源消耗及用水改善目標，並依據內部及本地標準密切監察實施計劃的結果及成效。我們將繼續監控用電及用水量，並實施可行措施以有效使用能源及減少浪費。

於年內，振萬廣場致力環保及節約能源，被環境運動委員會嘉許為香港綠色機構之一，並獲授基礎級別節能證書。

包裝材料

貨倉營運業務會使用塑膠包裝以在運輸過程中保護客戶貨品。我們注意到使用塑膠包裝將對環境造成潛在影響。因此，我們將與客戶攜手，不斷提升員工及客戶的環保目標及目的，同時盡力尋找更加可持續的替代方案。

環境、社會及管治報告

對環境及天然資源的其他影響

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环境風險，同時採取足夠的預防性措施控制風險。如面臨重大環境風險，我們會制定相應的緩解計劃以解決問題。為提升並實行可持續發展，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，達致客戶／租戶就環境方面零投訴，為持份者建設一個綠色的環境。

排放管理

鑒於本集團的主要業務為物業投資及貨倉營運，無害廢物管理及空氣排放物控制成為我們可持續發展策略的核心部份。我們嚴格遵守空氣污染管制條例、公眾衛生及市政條例以及其他排放相關法律法規。該等條例禁止於公共場所使用高含硫量和含鉛燃料及棄置廢物。我們已實施上文「資源管理」所載的多項措施，以減少燃料使用量及妥當處理無害廢物。於報告期間，我們並無發現任何重大違反環境法律法規的情況。

廢氣及溫室氣體排放

我們業務營運的主要廢氣排放來自私家車及鏟車的使用。我們因使用無鉛汽油及液化石油氣而產生氮氧化物、硫氧化物及顆粒。我們的溫室氣體排放包括電力、汽車燃料、水資源及紙張耗用產生的排放。

為減少廢氣及溫室氣體排放，本集團於業務營運中實施若干措施。例如，貨倉使用的大部份鏟車為電動車，於運作時並無排放廢氣，而其餘鏟車則使用液化石油氣，這種燃油相對乾淨，釋放較少空氣排放物，該等鏟車獲環境保護署認可並取得NRMM標籤。有關用電、用水及紙張等其他溫室氣體排放源的控制措施，請分別參閱「用電及用水」及「廢物管理」章節。由於我們於二零一九年委聘香港生產力促進局對振萬廣場進行碳審計，我們根據審計結果制定了節能計劃，幫助我們進一步減少了振萬廣場的用電量。未來，我們將繼續尋求潛在機會，進一步提高能源效率及減少我們的碳足跡。

環境、社會及管治報告

廢物管理

鑒於我們的業務性質，於報告期間我們的營運活動並無產生重大有害廢物，因此有關有害廢物量的披露並不適用。我們的大多數非有害廢棄物均由我們的日常業務營運產生，如一般生活廢物、廢紙及卡板等。因此，我們已採取廣泛措施，從源頭減少廢物並促進我們物業的回收，例如：

- 從源頭到整個廢物管理系統的廢物產生監測。本集團會存置每月記錄，以分析及評估已實施減廢措施的成效。
- 推廣已納入我們業務營運程序並要求全體員工嚴格遵守的3R(減少、再利用及再循環)廢物管理原則。
- 採取無紙辦公策略，諸如鼓勵雙面打印及使用電子通訊渠道分享文件，藉此節省紙張用量。我們亦鼓勵員工以電子方式存置記錄，以代替紙張印刷，從而減少用紙量。
- 提供適當的設施，例如紙張及電池回收箱，以促進源頭分類及廢物回收。
- 與環保團體合辦各種活動，包括二手書及月餅盒收集活動，提高資源循環再造及再用意識。我們亦參與各種回收活動，回收利是封及月餅盒。

於報告期間，我們曾參加環境保護署舉辦的電腦及通訊產品回收計劃，以支持向租戶及振萬廣場周邊地區回收廢電腦及電器部件。得益於我們的物業管理團隊及物業管理公司的共同努力，振萬廣場獲授香港綠色組織頒發的減廢初級證書。

氣候變化

本集團深明氣候變化是一個需要我們認真關注的關鍵問題，因為其影響正在給全球所有企業帶來不可逆轉的損害，包括我們的貨倉及物業投資業務。儘管我們並非主要污染者，但我們主動設計氣候變化政策，顯示了我們對持份者在保護環境及為應對氣候變化作出貢獻的承諾。

我們的ESG工作組已確定與我們業務性質相關的氣候變化風險，彼等現在正在研究管理及解決已識別風險的方法。我們將根據全球標準及行業慣例制定策略，以破密集度較低的方法引導業務發展計劃。

我們注意到，世界各地(包括香港)出現極端天氣情況的趨勢日益明顯。為防止極端天氣帶來的物理損害及建立氣候適應能力，我們已採取涵蓋上述情況的預防措施及災害規劃。

環境、社會及管治報告

表現數據

報告項目	單位	二零二一年			二零二零年			二零一九年		
		總計	每名員工	每建築面積	總計	每名員工	每建築面積	總計	每名員工	每建築面積
能源消耗⁴										
無鉛汽油	升	3,093	83.59	0.01	3,343	95.51	0.01	3,962	107.08	0.01
電力	千瓦時	169,717	4,586.95	0.55	180,716	5,163.31	0.59	173,030	4,676.49	0.54
石油氣	千克	496	13.41	0.0016	1,440	41.14	0.0047	1,520	41.08	0.0047
用水⁵⁶										
水	立方米	756	20.43	0.0025	1,500.99	42.89	0.0049	1,099.00	29.70	0.0034
包裝材料⁷										
塑料包裝膜	千克	90			81			-		
廢氣排放⁸										
氮氧化物	千克	1.56			1.49			2.05		
硫氧化物	千克	0.05			0.05			0.06		
顆粒	千克	0.11			0.09			0.13		
溫室氣體排放⁹										
範圍1	噸	9.87	0.27	0.000032	13.40	0.38	0.000043	15.31	0.41	0.000047
範圍2	噸	62.80	1.70	0.000204	90.36	2.58	0.000293	88.25	2.39	0.000273
範圍3	噸	1.47	0.04	0.000005	6.16	0.18	0.000020	5.47	0.15	0.000017
溫室氣體總排放量	噸	74.14	2.00	0.000241	109.91	3.14	0.000356	109.03	2.95	0.000337
處置的有害／無害廢物¹⁰										
一般廢物 ¹¹	噸	19.97			14.07			22.44		
循環再用廢物¹²										
再造紙	噸	0.21			0.01			-		
再造木卡板	噸	0			8.47			-		

4 這僅涵蓋本集團直接消耗及控制的能源，不包括租戶及其他第三方的消耗。

5 由於我們物業內的所有用水均通過中央城市管道提供，因此在報告期間內我們沒有發現關於求取適用水源的問題。

6 這僅涵蓋本集團直接消耗及控制的水，不包括租戶及其他第三方的消耗。

7 我們改進了數據收集方法，在2020年引入了新的報告項目。因此，無法獲得2019年的表現數據。

8 廢氣排放乃按照港交所環境、社會及管治指引附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引計算。

9 溫室氣體總排放量乃按照港交所環境、社會及管治指引附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引計算。

10 這僅涵蓋本集團產生及控制的廢物，不包括租戶及其他第三方所產生的廢物。

11 一般廢物包括一般生活廢物、廢紙及木卡板。

12 我們改進了數據收集方法，在2020年引入了新的報告項目。因此，無法獲得2019年的表現數據。

環境、社會及管治報告

港交所環境、社會及管治報告指引內容索引

一般披露及關鍵績效指標	提述(頁碼)	備註
環境		
層面A1：排放物		
一般披露	注重環境(第43至45頁)	
關鍵績效指標A1.1	表現數據(第46頁)	
關鍵績效指標A1.2	表現數據(第46頁)	
關鍵績效指標A1.3	表現數據(第46頁)	
關鍵績效指標A1.4	表現數據(第46頁)	
關鍵績效指標A1.5	排放管理(第44頁)	
關鍵績效指標A1.6	廢物管理(第45頁)	
層面A2：資源使用		
一般披露	注重環境(第43至45頁)	
關鍵績效指標A2.1	表現數據(第46頁)	
關鍵績效指標A2.2	表現數據(第46頁)	
關鍵績效指標A2.3	用電及用水(第43頁)	
關鍵績效指標A2.4	用電及用水(第43頁)	
關鍵績效指標A2.5	表現數據(第46頁)	
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	對環境及天然資源的其他影響(第44頁)	
關鍵績效指標A3.1	對環境及天然資源的其他影響(第44頁)	
層面A4：氣候變化		
一般披露	氣候變化(第45頁)	
關鍵績效指標A4.1	氣候變化(第45頁)	
社會		
層面B1：僱傭		
一般披露	勞工常規(第36至38頁)	
關鍵績效指標B1.1	對僱員薪酬及福利(第36至37頁)	
關鍵績效指標B1.2	對僱員薪酬及福利(第36至37頁)	
層面B2：健康與安全		
一般披露	重視員工(第34至35頁)	
關鍵績效指標B2.1	不適用	報告期內未結論或未發現這種情況。
關鍵績效指標B2.2	工作環境健康及安全(第34至35頁)	
關鍵績效指標B2.3	工作環境健康及安全(第34至35頁)	

環境、社會及管治報告

一般披露及關鍵績效指標	提述(頁碼)	備註
社會		
層面B3：發展與培訓		
一般披露	培訓及發展(第38頁)	
關鍵績效指標B3.1	培訓及發展(第38頁)	
關鍵績效指標B3.2	培訓及發展(第38頁)	
層面B4：勞工準則		
一般披露	抵制童工及強制勞工(第38頁)	
關鍵績效指標B4.1	抵制童工及強制勞工(第38頁)	
關鍵績效指標B4.2	抵制童工及強制勞工(第38頁)	
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	供應鏈管理(第42頁)	
關鍵績效指標B5.1	供應鏈管理(第42頁)	
關鍵績效指標B5.2	供應鏈管理(第42頁)	
關鍵績效指標B5.3	供應鏈管理(第42頁)	
關鍵績效指標B5.4	供應鏈管理(第42頁)	
層面B6：產品責任		
一般披露	服務質素及安全(第40頁)	
關鍵績效指標B6.1	不適用	此關鍵績效指標不適用於我們目前的業務範圍。
關鍵績效指標B6.2	服務質素及安全(第40頁)	
關鍵績效指標B6.3	資料私隱及保護(第41頁)	
關鍵績效指標B6.4	不適用	此關鍵績效指標不適用於我們目前的業務範圍。
關鍵績效指標B6.5	資料私隱及保護(第41頁)	
層面B7：反貪污		
一般披露	反貪污及打擊洗黑錢(第41頁)	
關鍵績效指標B7.1	反貪污及打擊洗黑錢(第41頁)	
關鍵績效指標B7.2	反貪污及打擊洗黑錢(第41頁)	
關鍵績效指標B7.3	反貪污及打擊洗黑錢(第41頁)	
層面B8：社區投資		
一般披露	關注社區(第39頁)	
關鍵績效指標B8.1	關注社區(第39頁)	
關鍵績效指標B8.2	關注社區(第39頁)	

董事會報告書

董事會同寅謹提呈其年度報告書及本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一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投資控股及財務投資。各主要附屬公司之主要業務刊載於綜合財務報表附註31。

業績及盈利分配

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之業績刊載於第59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9港仙共36,450,000港元。董事會現建議向於二零二一年八月二十六日名列股東名冊之股東派發本年度之末期股息每股5港仙共20,250,000港元及特別股息每股43港仙共174,150,000港元。

本公司可供分派儲備

於二零二一年三月三十一日，可供分派予股東之儲備為保留溢利合共1,026,797,000港元(二零二零年：1,079,642,000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

林明良先生

梁文釗先生

溫莉玲女士(於二零二零年十一月十六日獲委任)

顏溪俊先生(於二零二零年八月十七日辭任)

按照本公司之公司組織章程細則第78及79條，李嘉士先生及梁文釗先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意重選連任。

按照本公司組織章程細則第83條，溫莉玲女士任職即將舉行之股東週年大會，並符合資格參選連任。

所有在二零二一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。

擬於應屆股東周年大會上參選連任之董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)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退任日為止。

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、黃慧如先生及黃鴻展先生。

董事之證券權益

於二零二一年三月三十一日，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	約佔本公司已發行股份百分比 ³
		家族權益	公司權益	其他權益		
呂榮義先生	28,231,260	—	70,320 ¹	13,200,000 ²	41,501,580	10.25%
林明良先生	30,000	—	—	—	30,000	0.0074%

附註：

- 一間由呂榮義先生控制100%股權之公司持有該70,320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(已故)遺產中一名遺囑執行人，因而被視為與陳觀峰女士共同擁有該13,200,000股股份之權益。
- 按於二零二一年三月三十一日本公司已發行的405,000,000股份總數計算。

除上述披露外，於二零二一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8披露外，於本年度終結時或於年內任何時間，概無任何董事在本公司或其附屬公司涉及本公司業務之重大交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

董事會報告書

董事於競爭業務之權益

年內及截至本報告日期，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），呂榮義先生被視為與本集團業務構成或可能構成競爭，因彼於兩家公司擔任董事職務，分別為KNF Investment Holdings Ltd. 和 Globetech Enterprises Limited，該兩家公司在證券投資（包括股本和債務證券投資）中擁有權益。

董事會認為本集團有能力獨立於上段所述權益繼續經營集團業務。在就財務投資業務作出決策時，呂先生在履行其作為本公司董事的職責時，已經並將繼續以本集團的最佳利益行事。

除上述披露，根據上市規則，概無本公司董事與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

管理合約

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

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

於二零二一年三月三十一日，根據證券條例第336條規定存置之主要股東名冊所載，除上文「董事之證券權益」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：

主要股東名稱	身份	擁有已發行普通股股數（好倉）		約佔本公司已發行股份百分比 ³
		直接權益	間接權益	
建南財務有限公司	實益權益	147,610,335	—	36.45%
Eargold Limited	實益權益	31,050,000	—	7.67%
Chelton Trading Limited	所控制法團的權益	—	31,050,000 ¹	7.67%
Gladiator Investments Co.	所控制法團的權益	—	31,050,000 ¹	7.67%
陳觀峰女士	實益擁有人／所控制法團的權益／受託人	8,968,500	209,859,318 ²	54.03%

附註：

- 該等股份由Eargold Limited持有。Chelton Trading Limited及Gladiator Investments Co.分別控制Eargold Limited之50%權益。因此，被視作擁有該等由Eargold Limited持有的股份。
- 於此209,859,318股中，(a)陳觀峰女士透過持有Gladiator Investments Co. (50%控制權)及Chelton Trading Limited (50%控制權)分別擁有50%之Eargold Limited的權益，因此，被視為控制Eargold Limited而所擁有31,050,000股本公司股份；(b)陳女士被視透過由其擁有38.98%之建南財務有限公司擁有147,610,335股本公司股份；(c)陳女士被視為通過由其擁有38.75%之呂辛有限公司擁有17,998,983股本公司股份；及(d)陳女士為呂辛先生(已故)遺產其中一名遺囑執行人，亦被視為與呂榮義先生共同擁有13,200,000股本公司股份。
- 按於二零二一年三月三十一日本公司已發行的405,000,000股份總數計算。

董事會報告書

主要股東(續)

除上述所披露之權益外，於二零二一年三月三十一日，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。

股票掛鈎協議

概無任何股票掛鈎協議於年內訂立或於年末生效。

關連人士交易

關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註26，該等關連人士交易並未構成上市規則中關連交易或持續關連交易及／或構成上市規則中已豁免關連交易或已豁免持續關連交易。

董事及行政總裁資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事之資料變動載列如下：

執行董事－呂榮義先生

呂先生有權就擔任投資委員會主席及成員收取額外董事袍金每年100,000港元及就每次出席會議收取4,500港元。

非執行董事－李嘉士先生

李先生於二零二零年五月十二日不再擔任中國太平洋保險(集團)股份有限公司(股份代號：2601)之獨立非執行董事。

李先生於二零二一年一月一日不再擔任思捷環球控股有限公司(股份代號：330)之獨立非執行董事及石藥集團有限公司(股份代號：1093)之非執行董事。

獨立非執行董事－梁文釗先生

梁先生於二零二零年七月二十一日辭任維亮控股有限公司(股份代號：8612)之非執行董事。

獨立非執行董事－溫莉玲女士

溫女士有權就擔任投資委員會成員收取額外董事袍金每年100,000港元及就每次出席會議收取4,500港元。

董事會報告書

主要客戶及供應商

年內，本集團最大客戶佔本集團營業額11%(二零二零年：9%)。

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額37%(二零二零年：29%)。

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。

本公司董事、其聯繫人士或任何股東(據董事會所知擁有5%以上本公司已發行股份者)於年內任何時候並無持有集團五大客戶之權益。

購買、出售或贖回股份

年內，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。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第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審閱。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及據董事所悉，本公司於截至二零二一年三月三十一日止年度內一直維持足夠公眾持股量。

捐款

年內，本集團之慈善及其他捐款合共165,000港元。

企業管治

本公司董事會致力達到及維持高水平之企業管治。於截至二零二一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14至27頁之企業管治報告內。

董事會報告書

業務審視及業績

有關本公司業務的審視及本集團年內表現的論述及分析、影響業績及財務狀況相關的重要因素(包括使用財務關鍵績效指標的分析)及集團業務的未來發展分別載於第6至8頁的執行董事報告書及第9至13頁的管理層討論及分析中。

本集團營運、業務分部的財務表現回顧、財務資源、法規遵循、與主要持份者的關係以及面對的主要風險及不確定性的情況亦載於第9至13頁的管理層討論及分析中，而社會責任及環境保護政策則刊載於第14至48頁的企業管治報告及環境、社會及管治報告中。

本年報中不同部分，載有本集團遵守對其有重大影響的相關法律及法規情況。環境、社會及管治報告亦載有各項環境政策及表現資料，和本集團與各主要業務相關人士的關係。

本年報提供的執行董事報告書、管理層討論及分析、企業管治報告以及環境、社會及管治報告中對上述議題的討論，均構成本董事會報告書的一部分。

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
執行董事

香港，二零二一年六月二十四日

獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致安全貨倉有限公司股東
(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59頁至第113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二零二一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(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二一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核準則(「香港審核準則」)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。

獨立核數師報告書

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出具意見時處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項

我們之審核如何處理關鍵審核事項

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。

於二零二一年三月三十一日，貴集團之投資物業合共3,101,400,000港元，約佔貴集團資產總額的69%。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減少合共232,333,000港元。

貴集團之投資物業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14項內披露。估值的結果取決於管理層評定之若干關鍵輸入數據，包括資本化比率、個別物業的市場租金及類似物業的市場可觀察交易。

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；
- 透過對比行業正常範圍，評估估值方法及估值所採用之假設的合理性；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、資本化比率及市場可觀察交易的相關市場信息進行比較。

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，且我們概不就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核，我們的責任為閱讀其他信息，於此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們於審核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，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們續報告有關事實。就此，我們沒有任何報告。

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佈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核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘合理預期有關錯誤陳述個別或整體可影響使用者根據該等綜合財務報表所作出的經濟決定時，則有關錯誤陳述可被視作重大。

根據香港審核準則進行審核時，我們運用專業判斷，並於整個審核過程中保持專業懷疑態度。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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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，倘合理預期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，則我們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
二零二一年六月二十四日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	5	<u>109,784</u>	<u>137,612</u>
貨倉營運收入		14,168	19,958
物業投資收入		91,396	96,651
利息收入		2,486	16,672
股息收入		1,734	4,331
其他收益及虧損		46,788	(46,271)
其他收入	7	1,701	—
匯兌收益(虧損)，淨額		113	(19)
出售物業、機器及設備之收益		—	8
投資物業公平值之減值	14	(232,333)	(307,600)
員工成本		(15,434)	(16,087)
物業、機器及設備之折舊		(22,538)	(19,320)
預期信貸虧損「(預期信貸虧損)」模式下之貿易應收款項減值虧損		(693)	(906)
預期信貸虧損模式模式下之其他應收款項減值虧損		—	(1,592)
其他費用		(23,373)	(25,102)
除稅前虧損	10	(135,985)	(279,277)
稅項	11	(11,596)	(13,250)
年內本公司股東應佔虧損		<u>(147,581)</u>	<u>(292,527)</u>
年內其他全面收益			
不會重新分類至損益之項目：			
由自用物業轉至投資物業之重估增值		—	70,673
年內本公司股東應佔全面開支總額		<u>(147,581)</u>	<u>(221,854)</u>
			(經重列)
每股虧損—基本	13	<u>(0.36港元)</u>	<u>(0.72港元)</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	3,101,400	3,351,900
物業、機器及設備	15	252,955	233,559
		<u>3,354,355</u>	<u>3,585,459</u>
流動資產			
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	17	470,161	223,208
按攤銷成本計量之債務工具	16	—	23,248
貿易及其他應收款項	18	21,421	27,689
可收回稅款		756	567
銀行存款	19	331,049	610,190
其他存款	19	41,166	26,016
銀行結餘及現金	19	247,974	161,871
		<u>1,112,527</u>	<u>1,072,789</u>
流動負債			
其他應付款項	20	35,556	30,641
應繳稅款		17,285	18,333
		<u>52,841</u>	<u>48,974</u>
流動資產淨值			
		<u>1,059,686</u>	<u>1,023,815</u>
		<u>4,414,041</u>	<u>4,609,274</u>
股本及儲備			
股本	21	178,216	178,216
儲備		4,145,058	4,341,239
本公司股東應佔權益			
		<u>4,323,274</u>	<u>4,519,455</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		15,444	18,401
遞延稅項負債	22	74,709	70,586
長期服務金撥備	23	614	832
		<u>90,767</u>	<u>89,819</u>
		<u>4,414,041</u>	<u>4,609,274</u>

第59至113頁所載之綜合財務報表已於二零二一年六月二十四日經董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

呂榮義
董事

李嘉士
董事

綜合權益變動表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	股本 千港元	物業重估 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一九年四月一日	178,216	404,034	4,304,859	4,887,109
年內虧損	—	—	(292,527)	(292,527)
由自用物業轉至投資物業之重估增值	—	70,673	—	70,673
年內全面收益(開支)總額	—	70,673	(292,527)	(221,854)
已付股息(附註12)	—	—	(145,800)	(145,800)
於二零二零年三月三十一日	178,216	474,707	3,866,532	4,519,455
年內虧損及全面開支總額	—	—	(147,581)	(147,581)
已付股息(附註12)	—	—	(48,600)	(48,600)
於二零二一年三月三十一日	178,216	474,707	3,670,351	4,323,274

綜合現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(135,985)	(279,277)
作以下調整：		
按公平值計入損益之金融資產之未變現(收益)虧損	(32,287)	21,995
出售物業、機器及設備之收益	-	(8)
投資物業公平值減值	232,333	307,600
長期服務金撥備之(減少)增加	(218)	372
匯兌差額	-	(4)
物業、機器及設備之折舊	22,538	19,320
預期信貸虧損模式模式下之貿易應收款項減值虧損	693	906
預期信貸虧損模式模式下之其他應收款項減值虧損	-	1,592
營運資金變動前之經營現金流量	87,074	72,496
貿易及其他應收款項減少(增加)	386	(7,412)
按公平值計入損益之金融資產(增加)減少	(209,477)	47,541
其他應付款項及已收長期租戶按金增加	1,850	802
已支付長期服務金	-	(118)
(用於)來自經營業務之現金	(120,167)	113,309
已付所得稅	(8,710)	(11,418)
(用於)來自經營業務之現金淨額	(128,877)	101,891
投資活動		
提取銀行存款	533,493	1,495,911
銀行存款增加	(254,352)	(1,348,517)
提取其他存款	247,399	967,976
其他存款增加	(262,549)	(909,842)
投資物業增加	(4,133)	-
購置物業、機器及設備	(19,634)	(17,626)
出售物業、機器及設備所得款項	-	8
贖回按攤銷成本計量之債務工具	23,248	-
來自投資活動之現金淨額	263,472	187,910
用於融資活動之現金		
已付股息	(48,492)	(145,471)
現金及現金等值增加淨額	86,103	144,330
於期初現金及現金等值	161,871	17,541
於期末現金及現金等值	247,974	161,871
結存現金及現金等值項目分析		
銀行結餘及現金	247,974	161,871

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

1. 一般事項

安全貨倉有限公司(「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。其最終控股方為陳觀峰女士，彼亦為本公司部份附屬公司之董事。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。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為投資控股、財務投資、物業投資及公眾貨倉營運。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. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈並對於編製於二零二零年四月一日或之後開始之年度期間之綜合財務報表強制生效之提述香港財務報告準則概念框架之修訂及以下香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂本	重大的定義
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革

除下文所述者外，於本年度應用提述香港財務報告準則概念框架之修訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本「重大的定義」之影響

本集團於本年度首次採用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本。修訂本對重大提供新定義，指出「倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地預期會對一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出之決策造成影響，則有關資料屬重大」。修訂本亦澄清，重要性視乎資料於整份財務報表中(單獨而言或與其他資料結合使用)之性質或重要性而定。

於本年度應用修訂本對綜合財務報表並無影響。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ⁵
香港財務報告準則第3號修訂本	提述概念框架 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革－第二階段 ²
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資企業之間的資產出售或投入 ⁶
香港財務報告準則第16號修訂本	與Covid-19相關的租金減免 ¹
香港財務報告準則第16號修訂本	二零二一年六月三十日後與Covid-19相關的租金減免 ³
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動負債及香港詮釋第5號之相關修訂 (二零二零年) ⁵
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號修訂本	會計政策披露 ⁵
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 ⁵
香港會計準則第12號修訂本	與單項交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ⁵
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備－作擬定用途前之所得款項 ⁴
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約－履行合約之成本 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ⁴

- 1 對二零二零年六月一日或其後開始的年度期間生效
- 2 對二零二一年一月一日或其後開始的年度期間生效
- 3 對二零二一年四月一日或其後開始的年度期間生效
- 4 對二零二二年一月一日或其後開始的年度期間生效
- 5 對二零二三年一月一日或其後開始的年度期間生效
- 6 對待定日期或其後開始的年度期間生效

除下文所述香港財務報告準則修訂本外，董事預計應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來將不會對綜合財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第16號修訂本「與Covid-19相關的租金減免」

該修訂本對二零二零年六月一日或其後開始的年度期間生效。

該修訂本引入一項新的可行權宜方法，允許承租人選擇不評估與Covid-19相關的租金減免是否構成一項租賃修訂。該可行權宜方法僅適用於滿足以下所有條件的Covid-19直接引致的租金減免：

- 租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同或少於緊接變動前租賃代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號修訂本「與Covid-19相關的租金減免」(續)

應用該可行權宜方法的承租人就租金減免產生的租賃付款變動所用的入賬方式，與其應用香港財務報告準則第16號「租賃」時就變動(倘有關變動並非租賃修改)所用的入賬方式相同。租賃付款的寬免或豁免作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債予以調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生期間於損益確認相應調整。

由於本集團不擬應用該可行權宜方法，故預期有關應用不會對本集團的財務狀況及表現產生影響。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。就編製綜合財務資料而言，倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，本綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

下述之會計政策所載，除若干投資物業及金融工具於各報告期末以公平值計量外，本綜合財務報表按歷史成本法編製。

歷史成本一般基於換取商品及服務之代價之公平值釐定。

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。於該等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「以股份為基礎之付款」範圍內以股份基礎支付之交易、根據香港財務報告準則第16號列賬之租賃交易，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「存貨」內之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」內之使用價值。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.1 綜合財務報表編製基準(續)

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。

按公平值交易之金融工具及投資物業，凡於其後期間採用不可觀察輸入數據計量公平值之估值方法，則估值方法應予以校正，以致估值方法之結果相等於交易價格。

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。

3.2 主要會計政策

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。

合併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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約的收入

本集團當(或於)完成履約責任時確認收入，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。

履約責任指可區分的商品及服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的可區分商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任之進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

否則，收入於客戶獲得可區分商品或服務控制權之時間點確認。

具多項履約責任之合約(包括分配交易價格)

就包含多於一項履約責任之合約而言，本集團按照相對獨立售價基準將交易價格分配至各履約責任。

有關各履約責任之可區分商品或服務之獨立售價於合約開始時釐定。該價格指本集團將單獨向客戶出售承諾商品或服務之價格。倘獨立售價不可直接觀察，本集團將使用適當技術進行估計，以使最終分配至任何履約責任之交易價格可反映本集團向客戶轉讓承諾商品或服務預期有權獲得之代價金額。

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

完全達成履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與該合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

作為一項可行權宜方法，倘本集團有權收取與本集團至今已完成履約價值直接對應的金額，則本集團有權按本集團有權發票的金額確認收益。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或資本升值用途之物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初始確認後，投資物業按彼等之公平值計算，經調整後不包括任何預付或應計經營租賃收入。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損計入其產生期間內之損益內。

當業主開始佔用證明用途發生變化時，將從投資物業轉移到物業、機器及設備。以公平值計量之投資物業轉為自用物業，物業之後續會計期間的認定成本為用途變更當日的公平值。

投資物業於出售時，或當該投資物業永久不再使用，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)計入物業終止確認期間之綜合損益表內。

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括租賃土地及自用物業用於生產或提供貨品或服務，或作行政用途(除下文所述在建物業、機器及設備外)，乃按成本減隨後之累計折舊及隨後之累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

作生產、供應或行政用途的在建物業、機器及設備按成本減任何已確認減值虧損計值。成本包括任何直接歸因於將資產達致使其能夠以集團管理層預期方式營運的必要地點及條件的直接成本，以及(就合資格資產而言)按本集團會計政策資本化的借貸成本。該等資產在資產可作擬定用途時按與其他物業資產相同的基準開始折舊。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、機器及設備(續)

租賃土地及樓宇的擁有權權益

當本集團就物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時相對的公平值比例分配。

在相關付款可可靠分配的情況下，入賬列為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為物業、機器及設備，惟根據公平值模式分類及入賬列為投資物業者除外。當代價無法於相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益間可靠分配時，整項物業分類為物業、機器及設備。

倘有證據顯示一項物業因更改用途而由業主自用變更為投資物業，則該項目於轉變當日賬面值與公平值之間的任何差額(包括香港財務報告準則第16號項下之相關租賃土地)，將於其他全面收益確認及於物業重估儲備中累計。當該物業隨後出售或停用時，物業重估儲備將會直接轉入保留盈餘。

折舊按估計可使用年期，以直線法撇銷資產成本(在建物業、機器及設備除外)確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在報告期末檢討，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

物業、機器及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、機器及設備項目所產生的任何損益，乃按出售所得款項與資產賬面值之差額計算，並於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、機器及設備減值

於報告期末，本集團檢討其物業、機器及設備之賬面值，以釐定該等資產是否出現蒙受減值虧損之跡象。倘存在任何有關跡象，則估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度(如有)。

物業、機器及設備可個別地估計可回收金額，當未能單獨估計某項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，倘可建立合理及一致的分配基準，則公司資產分配至相關現金產生單位，否則分配至可建立合理及一致分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額按公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流使用反映當前市場對貨幣時間價值及資產(或現金產生單位)之特定風險評估的稅前貼現率折算成現值，而估計未來現金流並未被調整。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額將少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將調減至其可收回金額。就無法以合理及一致基準分配至現金產生單位的公司資產或公司資產部分而言，本集團將現金產生單位組別的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的公司資產或公司資產部分的賬面值)與現金產生單位組別的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位或該現金產生單位組別各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可計量)及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損數額按比例分配至該單位或該現金產生單位組別其他資產。減值虧損會即時於損益內確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位或該現金產生單位組別)之賬面值將增至其經修訂估計可收回金額，惟因此已增加之賬面值不會超出資產(或現金產生單位或該現金產生單位組別)於過往年度未有確認減值虧損時之賬面值。減值虧損之撥回會即時於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文之訂約方時，方可確認。所有正常購買或出售的金融資產按交易日的基準確認及解除確認。正常購買或出售乃按市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付的金融資產買賣。

該等金融資產及金融負債初步按公平值計量(按香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」初步計量的來自客戶合約的貿易應收款項除外)。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)直接應佔之交易成本於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或從中扣除(如適用)。直接自收購按公平值計入損益之金融資產及金融負債產生之交易成本即時於損益內確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率為於金融資產或金融負債之預計年期或(如適用)較短期間內可將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部分之所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認之賬面淨值之比率。

本集團日常業務過程產生之利息／股息收入呈列為收入。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量之業務模式內持有之金融資產；及
- 合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還的本金利息。

符合以下條件之金融資產其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)：

- 目的為同時出售金融資產及收取合約現金流量之業務模式內持有之金融資產；及
- 合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還的本金利息。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，但於初步確認金融資產當日，倘股權投資並非持作買賣或亦非於香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併中收購方確認的或然代價，本集團可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列股權投資公平值之其後變動。

倘屬下列情況，則金融資產為持作買賣：

- 購入該金融資產之主要目的為於不久將來出售；或
- 於初步確認時該金融資產為本集團共同管理之已識別金融工具組合之部分，且近期實際錄得短期溢利；或
- 該金融資產為並非指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

此外，本集團可不可撤回地將需要按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量之金融資產指定為按公平值計入損益計量，倘如此可消除或顯著減少會計錯配。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產而以實際利率法確認。利息收入透過將實際利率應用於金融資產總賬面值計算，惟其後已變為信貸減值之金融資產(見下文)則除外。就其後已變為信貸減值之金融資產而言，利息收入透過將實際利率應用於自下個報告期起計之金融資產攤銷成本確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險改善，以使金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在釐定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率應用於自報告期開始時起計之金融資產總賬面值確認。

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益計量標準之金融資產將按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產乃於各報告期末按公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及損失」項目。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

本集團根據香港財務報告準則第9號「金融工具」按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就金融資產(包括按攤銷成本計量之債務工具、貿易應收款項及其他應收款項、銀行存款、其他存款及銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損數額於各報告日期更新，以反映自初步確認後信貸風險之變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期期限內發生所有可能之違約事件而導致之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件導致之全期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團之過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有之因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測之評估而作出調整。

本集團經常就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。此等資產之預期信貸虧損乃就具有重大結餘或信貸減值的債務人進行個別評估，或如沒有信用減值，則使用具有合適分組的撥備矩陣集體進行評估。

就所有其他工具而言，本集團計量與12個月預期信貸虧損等額之虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來已大幅增加，在此情況下，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃基於自初步確認起出現違約之可能性或風險是否大幅增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初步確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初步確認日期出現違約之風險。作此評估時，本集團將同時考慮合理及有理據之定量及定性資料，包括過往經驗及無須花費不必要成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外界市場指標之重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人之信貸違約掉期價格；
- 預期將導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初步確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則另當別論。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，本集團假設債務工具之信貸風險自初步確認起並無大幅增加。倘a)其違約風險偏低，b)借款人有強大能力於短期履行其合約現金流量責任，及c)較長期之經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借款人達成其合約現金流量責任之能力，則債務工具之信貸風險被釐定為偏低。當債務工具之內部或外部信貸評級為「投資級別」(根據國際通用釋義)，則本集團認為該債務工具的信貸風險偏低。

本集團定期監察識別信貸風險是否顯著上升所用標準之有效性，並酌情修訂以確保該標準能夠在款項逾期前識別信貸風險之大幅增加。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為當內部產生或獲取自外部來源之資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(未計及本集團所持任何抵押品)時，即屬發生違約事件。

不論上述，本集團認為當金融資產逾期超過90日時，即屬發生違約，除非本集團有合理及有理據之資料證明較寬鬆之違約標準更為適用則當別論。

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生一項或多項事件對金融資產之預期未來現金流量造成負面影響時，金融資產即會出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括有關以下事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期的情況)；
- (c) 借款人之貸款人因有關借款人財務困難之經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮之讓步；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 該金融資產之活躍市場因財務困難而消失。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對方處於嚴重財務困難及無實際收回款項的可能時(例如，對方已處於清盤狀態或已進行破產程序)或貿易應收款項逾期兩年以上(以較早發生者為準)，則本集團撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷之金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行。撤銷構成取消確認事件。任何其後收回在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失(即違約損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失乃基於根據前瞻性資料調整之歷史數據評估。預期信貸虧損之估計反映無偏及概率加權金額，以發生違約之風險作為加權確定金額。本集團採用撥備矩陣估計貿易應收款項的預期信貸虧損，並考慮過往信貸虧損經驗，並就不過多投入資金或精力即可獲得的前瞻性資料而作調整。

一般而言，預期信貸虧損為本集團根據合約應收之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間之差額，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入按金融資產之總賬面值計算，惟倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益中確認減值損益，但貿易及其他應收款項(透過虧損撥備賬確認相應調整)除外。

終止確認金融資產

僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或當本集團轉讓金融資產且將該資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移至另一實體，本集團終止確認金融資產。

當按攤銷成本計量之金融資產被終止確認時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

分類為債務或股本權益

債務及股本工具按合約安排之性質，以及金融負債及股本工具之定義歸類為金融負債或股本權益。

股本工具

股本工具乃某一實體經扣除其所有負債後，其資產仍有剩餘權益之任何合約。由本公司發行之股本工具按已收取之所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括其他應付款項及已收長期租戶按金)隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當及僅當本集團之責任已被解除、註銷或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額於損益確認。

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現行之匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日現行之匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日現行之匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額於其產生期間在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利／虧損不同，乃由於前者不包括於其他年度應課稅或可扣減之收入或費用，亦不包括永不須課稅或可扣減之項目。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與用於計算應課稅溢利之相應稅基之暫時差額而確認。通常所有應課稅暫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暫時性差額抵銷時方確認。倘於一項交易中，因初始確認(非因業務合併而引起)資產及負債而引致之暫時差額，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。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司投資有關的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能控制暫時差額的撥回及暫時差額於可預見未來不會撥回時則除外。與有關投資有關的可抵扣暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的利益且預計於可預見未來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末進行審閱，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於收回全部或部份資產則會予以扣減。

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(以報告期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。

就計量遞延稅項而言，採用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設透過出售全數收回，惟該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團之業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

倘有在法律上可強制執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且彼等與同一稅務機關向同一繳稅實體徵收之所得稅相關，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘其與在其他全面收益確認或直接於權益中確認之項目有關，則在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。對一項業務合併進行初步會計處理產生即期稅項或遞延稅項時，該稅務影響則計入該業務合併之會計處理。

租賃

租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂或因業務合併而產生的合約而言，本集團會於開始、修訂日期或收購日期(視適用情況而定)根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

本集團作為承租人

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃款項，減任何已收租賃優惠；
- 本集團已產生的任何初始直接成本；及
- 本集團因拆卸並移除相關資產、令所在位置恢復原貌或令相關資產恢復租賃條款及條件規定的狀態而產生的估計成本。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

除分類為投資物業及按公平值模式計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量。

本集團合理確定於租期結束時會取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自開始日期起至可使用年期結束期間折舊。在其他情況下，使用權資產以直線法於其估計可使用年期與租期兩者中的較短者折舊。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產呈列於「物業、機器及設備」中，相應相關資產(倘擁有)會於同一項目內呈列。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」呈列。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。當租賃的條款實際上將與相關資產擁有權相關的全部風險及回報轉移予承租人時，該合約分類為融資租賃。其他租賃均分類為經營租賃。

從經營租賃收取的租金收入按有關租賃年期以直線法於損益中確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內以直線法確認為開支，惟投資物業按公平值模式計量。倘租賃合約包含特定條款，規定相關資產(或其任何部分)受到非本集團及承租人所能控制事件的不利影響，致使相關資產不適合或無法使用時，可享減租或暫時免租，因特定條款引致的相關減租或暫時免租入賬列為原租賃的一部分而非租賃修訂。有關減租或暫時免租於觸發該等付款的事件或情況發生期間內於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

將代價分配至合約成分

當合約包含租賃及非租賃成分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約訂明的代價分配至租賃及非租賃成分。非租賃成分乃按相對獨立售價基準與租賃成分區分。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。就初步確認的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

本集團將經營租賃的修訂作為自修訂生效日期起計的新租賃進行入賬，並將與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款視作新租賃的部分租賃付款。

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地估計時確認撥備。

經考慮與該責任相關之風險及不確定性，確認為撥備之金額為報告期末對履行現有責任所需代價之最佳估計。倘使用估計用以清償現時責任的現金流量計算撥備，則該撥備賬面值為該等現金流量現值(倘金錢時間值的影響屬重大)。

政府補貼

政府補貼須於能合理確定本集團將遵守附帶條件及將會收到補貼時方會確認。

作為已產生開支或虧損之補償或用作為本集團提供即時財務支持而無未來相關成本之與收入相關應收政府補貼於應收期間在損益內確認。該等補貼呈列為「其他收入」。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

退休福利成本

退休福利計劃定額供款的款項於僱員提供服務而有權獲得有關供款時確認為開支。

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，以及年假)，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，按本集團預期就僱員提供截至報告日止之服務作出之估計未來現金流出之現值計量。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皆於損益內確認，惟香港財務報告準則另有規定或允許將其列入資產成本除外。

4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源

在應用本集團於附註3內詳述之會計政策時，本公司董事須對不能顯易地從其他途徑獲得其價值之各項資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他認為相關之因素而作出，惟實際結果可能有別於此等估計。

該等估計及相關假設會不時予以檢討。若會計估計之修訂僅影響對有關估計作出修訂之期間，則於當期內確認有關修訂。若有關修訂影響本期間及未來期間，則於當期及未來期間確認。

應用會計政策時所作之重要判斷

除涉及估計之重要判斷(見下文)外，下述為本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出且對綜合財務報表內所確認金額產生最重大影響之重要判斷。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

應用會計政策時所作之重要判斷(續)

投資物業之遞延稅項

為計量採用公平值模式計算之投資物業之遞延稅項，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團之投資物業並非以旨在隨時間流逝消耗投資物業所包含絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，於釐定本集團就投資物業之遞延稅項時，本公司董事認為有關採用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃透過出售全額收回之假設成立。由於本集團無須就出售投資物業之公平值變動繳納任何所得稅，故本集團並未就投資物業公平值變動確認任何遞延稅項。

估計不確定性之主要來源

下列為於報告期末有關未來之主要假設及估計不確定性之其他主要來源，極有可能招致對下個財政年度資產及負債之賬面值作出重大調整。

a. 投資物業公平值

於報告期末，基於獨立合資格專業估值師進行之估值，本集團之投資物業以總公平值3,101,400,000港元(二零二零年：3,351,900,000港元)列賬。有關估值乃參照近期市場上類似物業之交易價格及／或基於以當前市場租值及收益率為輸入數據計算之日後租金收入估計所作之折現現金流預測而作出。

在信賴有關估值報告的基礎下，本公司董事亦作出自身判斷，並信納估值假設方法及關鍵輸入數據反映計及Covid-19疫情影響後之市場現況。附註14載列有關釐定投資物業公平值所使用之投資物業賬面值、估值方法、輸入數據以及主要假設之資料。

b. 物業、機器及設備之可使用年期

管理層須釐定其賬面值為252,955,000港元(二零二零年：233,559,000港元)之物業、機器及設備之估計可使用年期及相關折舊開支。該估計乃根據類似性質及功能的物業、機器及設備實際使用年期之過往經驗而作出。倘可使用年期較先前估計年期為短，管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售之資產撇銷或撇減。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

c. 公平值計量及估值程序

本集團部份資產於財務呈報時乃以公平值計量。於估值一項資產之公平值時，本集團盡可能採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，本集團聘請第三方合資格估值師進行估值。集團管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作以建立適當估值模型之方法及輸入數據。管理層每半年向本公司董事會報告估值結果，並解釋公平值變動之原因。

本集團用以估計若干投資物業及金融工具公平值之估值方法包括應用並非源自可觀察市場數據之輸入數據。附註14及28c載列有關釐定多項資產公平值所用估值方法、輸入數據及主要假設之詳細資料。

d. 貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

具重大結餘及出現信貸減值的貿易應收款項個別評估預期信貸虧損。

此外，本集團採用可行權宜方法，利用撥備矩陣估計未作個別評估的貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率以各項債項分組的賬齡為基準，並計及本集團的歷史違約率以及毋須付出不必要成本或精力即可獲得的合理可靠前瞻性資料。於各報告日期，可觀察的歷史違約率將予重新評估，而前瞻性資料變動亦會納入考慮。

預期信貸虧損撥備對估計變動非常敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項的資料分別披露於附註28b。

5. 收入

有關金額為本年度確認之下述收入：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貨倉營運收入(附註a)	14,168	19,958
物業投資收入	91,396	96,651
股息收入	1,734	4,331
銀行利息收入	1,184	14,683
其他利息收入	1,302	1,989
	<u>109,784</u>	<u>137,612</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

5. 收入(續)

附註：

(a) 分拆本集團來自客戶合約的收入及地區市場

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
商品或服務類型(收入確認時間)：		
進出倉伏力收入(於某一時間點確認)	1,305	2,052
運輸收入及其他收入(於某一時間點確認)	603	594
倉儲服務收入(隨時間確認)	12,260	17,312
	<u>14,168</u>	<u>19,958</u>
地區市場：		
香港	<u>14,168</u>	<u>19,958</u>

就進出倉伏力收入以及運輸及其他收入與客戶訂立的合約而言，合約所載相關服務乃根據客戶指定要求提供，並無其他替代用途，且本集團在向客戶完成相關服務前對付款不具有可強制執行之權利。因此，進出倉伏力收入以及運輸及其他收入所得款項於資產的實質擁有權發生轉移之時間點確認，即服務完成而本集團現時有權獲得付款且有可能收取代價之時間點確認。

倉儲服務收入所得款項參照完全履行相關履約責任之進展情況隨時間確認，而於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益。本集團就每日提供的服務開具定額賬單。本集團選擇採取可行權宜方法，將收入確認於本集團有權開具發票之款項內。如香港財務報告準則第15號准許，分配至該等未履行合約之交易價格不作披露。

(b) 租賃

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
就經營租賃而言：		
固定之租賃付款		
物業投資收入	<u>91,396</u>	<u>96,651</u>

6. 分部資料

本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(即本公司執行董事)匯報，以作各營運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」，本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	—	證券買賣及投資

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

各營運及呈報分部之分部資料載列如下：

截至二零二一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	綜合總額 千港元
分部收入	<u>14,168</u>	<u>91,396</u>	<u>4,220</u>	<u>109,784</u>
分部(虧損)溢利	<u>(758)</u>	<u>(173,988)</u>	<u>47,611</u>	<u>(127,135)</u>
中央行政成本				<u>(8,850)</u>
除稅前虧損				<u>(135,985)</u>
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
資產				
分部資產	234,338	3,139,129	844,083	4,217,550
銀行結餘及現金				247,974
未分配之其他資產				<u>1,358</u>
綜合資產總額				<u>4,466,882</u>
負債				
分部負債	1,483	39,962	1,130	42,575
應繳稅款				17,285
遞延稅項負債				74,709
未分配之其他負債				<u>9,039</u>
綜合負債總額				<u>143,608</u>
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
其他資料				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計 量中：				
資本支出	14,538	9,229	—	23,767
物業、機器及設備之折舊	16,446	6,092	—	22,538
按公平值計入損益之金融資產公平值收益	—	—	46,477	46,477
貿易應收款項減值虧損	—	693	—	<u>693</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

截至二零二零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	綜合總額 千港元
分部收入	19,958	96,651	21,003	137,612
分部溢利(虧損)	3,562	(244,091)	(29,042)	(269,571)
中央行政成本				(9,706)
除稅前虧損				(279,277)
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
資產				
分部資產	173,385	3,435,052	886,718	4,495,155
銀行結餘及現金				161,871
未分配之其他資產				1,222
綜合資產總額				4,658,248
負債				
分部負債	1,757	39,041	1,175	41,973
應繳稅款				18,333
遞延稅項負債				70,586
未分配之其他負債				7,901
綜合負債總額				138,793
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
其他資料				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中：				
資本支出	13,032	4,594	—	17,626
物業、機器及設備之折舊	15,496	3,824	—	19,320
按公平值計入損益之金融資產公平值虧損	—	—	46,590	46,590
貿易應收款項減值虧損	—	906	—	906

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

營運分部之會計政策與附註3所述本集團會計政策相同。分部溢利／虧損指各分部所賺取之溢利／所產生之虧損，但未計入其他行政成本(包括董事袍金)、其他與核心業務無直接關係的支出及所得稅支出。這是本集團向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估之基準。

就監控分部表現及分部間資源分配：

- 除本集團之企業資產以及銀行結餘及現金外，所有資產皆分配至各營運分部；及
- 除本集團之企業負債、應繳稅款及遞延稅項負債外，所有負債皆分配至各營運分部。

主要客戶資料

來自一名客戶(物業投資分部)的收入佔本集團總營業額超過 10%，本年度為 12,261,000 港元(二零二零年：無)。

主要服務及投資收入

本集團來自主要服務及投資收入之分析於附註5中詳述。

於本年及去年本集團之全部業務及主要非流動資產皆位於及源自香港。

7. 其他收入

年內，本集團就有關COVID-19之補貼確認1,701,000港元(二零二零年：無)，其與香港政府提供之保就業計劃有關。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

8. 董事及行政總裁酬金

本年內六名(二零二零年：五名)董事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 千港元
	呂榮義 千港元	李嘉士 千港元	顏溪俊 千港元 (附註i)	林明良 千港元	梁文釗 千港元	溫莉玲 千港元 (附註ii)	
二零二一年							
董事袍金	85	287	108	287	308	148	1,223
退休金計劃供款	18	-	-	-	-	-	18
酬金總額	<u>103</u>	<u>287</u>	<u>108</u>	<u>287</u>	<u>308</u>	<u>148</u>	<u>1,241</u>

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	李嘉士 千港元	顏溪俊 千港元 (附註i)	林明良 千港元	梁文釗 千港元		
二零二零年							
董事袍金		38	264	297	264	264	1,127
退休金計劃供款		18	-	-	-	-	18
酬金總額		<u>56</u>	<u>264</u>	<u>297</u>	<u>264</u>	<u>264</u>	<u>1,145</u>

附註：

- (i) 顏溪俊先生於二零二零年八月十七日辭任。
- (ii) 溫莉玲女士於二零二零年十一月十六日獲委任。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

8. 董事及行政總裁酬金(續)

上述執行董事酬金為彼等就管理本公司及本集團事務所提供服務之酬金；非執行董事及獨立非執行董事酬金則為擔任本公司董事所提供服務之酬金。

除上述者外，於年內董事概無根據任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

本公司行政總裁一職至本年報發表當日仍然懸空。

9. 五名最高薪僱員

於本年及去年，本集團五名最高薪酬人士並無包含董事在內。該五名(二零二零年：五名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及其他福利	3,974	3,633
酌情支付的花紅	320	452
退休金計劃供款	54	51
	<u>4,348</u>	<u>4,136</u>

個別的薪酬在以下範圍內：

	二零二一年 僱員人數	二零二零年 僱員人數
零至 1,000,000 港元	4	5
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	—
	<u>5</u>	<u>5</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

10. 除稅前虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前虧損經已扣除(計入)：		
核數師酬金		
– 審計服務	1,100	1,020
– 非審計服務	586	472
投資物業租金毛收入	(91,396)	(96,651)
減：年內產生租金收入之投資物業直接經營開支	8,772	9,757
年內未產生租金收入之投資物業直接經營開支	735	1,030
租金淨收入	(81,889)	(85,864)
按公平值計入損益之金融資產公平值(收益)虧損(附註)	(46,477)	46,590

附註：金額包含在其他收益及虧損內。

11. 稅項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	7,499	8,674
過往年度撥備(多計)少計	(26)	175
遞延稅項(附註22)	7,473	8,849
本年度	4,123	4,401

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格企業實體之首二百萬港元利潤將按8.25%之稅率徵稅，而超過二百萬港元之利潤將按16.5%之稅率徵稅。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

11. 稅項(續)

本公司董事認為，於實施兩級制利得稅率制度後涉及之金額就綜合財務報表而言並不重大。香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

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(虧損)溢利對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前虧損	<u>(135,985)</u>	<u>(279,277)</u>
按本地所得稅稅率16.5%(二零二零年：16.5%)計算之稅項扣除	(22,438)	(46,081)
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	46,910	58,638
計算稅項時不需課稅之收入之稅務影響	(9,495)	(6,095)
未確認稅務虧損之稅務影響	1,182	6,097
使用以前未確認的稅務虧損之稅務影響	(4,425)	—
過往年度撥備(多計)少計	(26)	175
其他	(112)	516
本年度稅項開支	<u>11,596</u>	<u>13,250</u>

12. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
派付二零二一年度中期股息每股普通股9港仙(二零二零年：2.67港仙(經重列))	36,450	10,800
派付二零二零年度末期股息每股普通股3港仙(二零一九年：4港仙(經重列))	12,150	16,200
派付二零二零年度特別股息每股普通股：無(二零一九年：29.33港仙(經重列))	—	118,800
	<u>48,600</u>	<u>145,800</u>

本公司董事會建議派發末期股息每股5港仙，共20,250,000港元及特別股息每股43港仙，共174,150,000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。

計算每股股息的股份數量已根據如附註21所述之股份拆細的影響進行了調整。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

13. 每股虧損－基本

每股基本虧損乃根據本公司之股東應佔本年度虧損147,581,000港元(二零二零年：292,527,000港元)，並按該兩年度內已發行股份405,000,000股(二零二零年：405,000,000股(經重列))計算。計算二零二零年每股基本虧損的股份數量已根據如附註21所述之股份拆細的影響進行了調整。

由於本年度及上年度均沒有潛在攤薄的普通股股份，故並無提呈每股攤薄虧損。

14. 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
公平值		
於年初	3,351,900	3,635,100
增加	4,133	—
轉自物業、機器及設備	—	71,000
轉至物業、機器及設備	(22,300)	(46,600)
於損益中確認之公平值減值	(232,333)	(307,600)
於年末	<u>3,101,400</u>	<u>3,351,900</u>

本集團根據經營租賃出租多個辦公室、貨倉物業及停車場，每月收取租金。該等租賃一般初步為期一至五年，僅給予承租人單方面權利於初步時間之後將租賃延長。絕大多數租賃合約載有適用於承租人行使續租權之市場檢討條款。

租賃合約並無載有剩餘價值擔保及／或承租人於租賃期結束時購買物業之選擇權。

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。

去年，一項自用物業轉為投資物業，因本集團已將該物業出租予獨立第三者以賺取租金收入及／或作資本增值。因此，該自用物業的賬面值已從物業、機器及設備轉撥至投資物業。於轉撥當日之公平值71,000,000港元乃根據與本集團無關連的獨立合格專業估值師環亞物業顧問有限公司(特許測量師)進行之估值而釐定。估值乃參考類似物業近期交易價格的市場憑證而得出。該自用物業於轉撥當日之公平值與賬面值之差額70,673,000港元在物業重估儲備內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

若干投資物業已轉為物業、機器及設備，因本集團已開始自用該等物業。物業之後續會計期間的認定成本為用途變更當日的公平值。轉撥當日之公平值22,300,000 港元(二零二零年：46,600,000港元)乃根據環亞物業顧問有限公司進行之估值而釐定。估值乃參考類似物業近期交易價格的市場憑證而得出。

本集團投資物業於二零二一年三月三十一日之公平值為3,101,400,000 港元(二零二零年：3,351,900,000港元)，乃根據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於該日進行之估值而釐定。仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司(特許測量師)進行估值之董事，均為香港測量師學會會員。投資物業之公平值乃按適用之收入法及市場比較法而釐定。就收入法而言，估值乃根據採用適當資本化比率將應收租金收入資本化及回歸收益潛力而得出。就市場比較法而言，估值乃參照相關市場近期可比較銷售交易而得出。市場比較法乃以公認市場交易為最佳指標為依據，並假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

重估所產生之公平值變動虧損232,333,000港元(二零二零年：307,600,000港元)已計入綜合損益及其他全面收益表內。

所用之估值方法於過往年度並無變動。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。

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

截至二零二一年三月三十一日止年度

14. 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	不可觀察輸入數據公平值之關係		敏感度
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元				資本化率越高， 公平值越低。	資本化率越高， 公平值越高。	
位於觀塘之工業/辦公室物業 - 振萬廣場	2,490,000	2,739,000	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%(二零二零年：3.75%)，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。	市場單位租金越高， 公平值越高。	附註(a) 附註(b)
位於葵涌之工業/貨倉物業 - 安全貨倉	512,400	497,000	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%(二零二零年：4.2%)，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。	市場單位租金越高， 公平值越高。	附註(a) 附註(b)

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

截至二零二一年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備

	使用權資產 — 租賃土地 千港元	自用物業 千港元	裝修、 傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本值						
於二零一九年四月一日	101,958	145,281	26,723	1,145	—	275,107
增加	—	—	5,030	—	12,596	17,626
轉自投資物業	36,200	10,400	—	—	—	46,600
轉至投資物業	(616)	(1,016)	—	—	—	(1,632)
出售／撇銷	—	—	(15)	—	—	(15)
於二零二零年三月三十一日	137,542	154,665	31,738	1,145	12,596	337,686
增加	—	—	16,809	—	2,825	19,634
重新分類	—	—	8,704	—	(8,704)	—
轉自投資物業	14,100	8,200	—	—	—	22,300
出售／撇銷	—	—	(3,987)	—	—	(3,987)
於二零二一年三月三十一日	151,642	162,865	53,264	1,145	6,717	375,633
折舊						
於二零一九年四月一日	12,514	54,942	17,750	921	—	86,127
年內撥備	4,443	10,275	4,490	112	—	19,320
轉至投資物業	(289)	(1,016)	—	—	—	(1,305)
於出售／撇銷時對銷	—	—	(15)	—	—	(15)
於二零二零年三月三十一日	16,668	64,201	22,225	1,033	—	104,127
年內撥備	4,960	11,146	6,320	112	—	22,538
於出售／撇銷時對銷	—	—	(3,987)	—	—	(3,987)
於二零二一年三月三十一日	21,628	75,347	24,558	1,145	—	122,678
賬面值						
於二零二一年三月三十一日	130,014	87,518	28,706	—	6,717	252,955
於二零二零年三月三十一日	120,874	90,464	9,513	112	12,596	233,559

去年，本集團賬面淨值327,000港元之租賃土地及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。該租賃土地及自用物業於轉撥日之公平值71,000,000港元，70,673,000港元之估值升值撥入物業重估儲備內。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備(續)

以上物業、機器及設備(除在建工程外)按下列年率以直線法在估計可使用年內計提折舊以撇銷資產成本：

租賃土地	土地租約所餘年期
自用物業	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(年率百份之三至七)
裝修、傢俬及設備	年率百份之十至二十五
汽車	年率百份之二十五

本集團擁有多個貨倉物業，乃其貨倉設施的主要所在地。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)之註冊擁有人。本集團已預付一次性款項以收購該等物業權益。對於該等擁有的物業，其中租賃土地部分僅於付款能夠可靠分配時方另行呈列。

於二零二一年三月三十一日，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13,171,000港元(二零二零年：10,927,000港元)。

16. 按攤銷成本計量之債務工具

於二零二零年三月三十一日，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(「美元」)之無抵押優先票據(「優先票據」)。優先票據於二零二零年四月五日期滿。

17. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按公平值計量之股本投資：		
於以下地區上市：		
香港	102,668	71,510
海外	69,295	874
	<hr/>	<hr/>
	171,963	72,384
按公平值計量之非上市投資基金	75,166	111,904
按公平值計量之非上市股本工具	179,993	—
按公平值計量之非上市債務工具	41,885	38,920
按公平值計量之衍生金融工具	1,154	—
	<hr/>	<hr/>
	470,161	223,208
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

18. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項	4,613	4,226
減：信貸虧損撥備	(1,599)	(906)
	<u>3,014</u>	<u>3,320</u>
其他應收款項	2,580	4,546
遞延應收租賃款項	8,769	10,025
預付費	6,086	7,154
按金	972	2,644
	<u>21,421</u>	<u>27,689</u>

於二零二一年及二零二零年三月三十一日及二零一九年四月一日，來自客戶合約的貿易應收款項分別為1,572,000港元、2,118,000港元及3,522,000港元。

本集團之貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)按發單日期計之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
六十日內	3,008	3,044
六十一日至九十日	3	272
超過九十日	3	4
	<u>3,014</u>	<u>3,320</u>

本集團在發出發票時給予貨倉業務客戶六十日及物業租戶三十日之信貸期。

於二零二一年三月三十一日，包括於集團的貿易應收款項內有為數113,000港元(二零二零年：388,000港元)之賬戶，於報告日期已到期。本公司董事認為，基於過往經驗及相關還款記錄，已逾期但未信貸減值之貿易應收款項被視為可收回。集團沒有向其他客戶收取抵押品。

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為具有良好之信貸條件及低違約率。

有關貿易及其他應收款項減值評估之詳情載於附註28b。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

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0.05%至0.35%(二零二零年：0.05%至3.5%)。

其他存款為存於證券代理之款項，年息介乎0.001%至0.02%(二零二零年：0.001%至0.05%)。

銀行結餘乃按現行市場息率。

於報告期末，本集團有以下以外幣列值之銀行存款、其他存款以及銀行結餘及現金：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行存款、其他存款以及銀行結餘及現金列值貨幣：		
美元	497,708	668,557
歐元(「歐元」)	1,586	1,490
瑞士法郎(「瑞士法郎」)	917	900

有關銀行存款、其他存款以及銀行結餘減值評估之詳情載於附註28b。

20. 其他應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租戶按金	17,652	15,510
預收款項	2,225	2,119
應付股息	5,571	5,463
應付工資和獎金	2,484	1,256
應計費用	4,149	5,099
其他	3,475	1,194

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

21. 股本

	股份數目 '000	金額 千港元
發行及繳足股本：		
普通股，無面值		
於二零一九年四月一日及二零二零年三月三十一日	135,000	178,216
股份拆細(附註)	270,000	—
於二零二一年三月三十一日	<u>405,000</u>	<u>178,216</u>

附註：於二零二零年八月十八日，本公司以將每一股本公司股份轉換為三股本公司股份的方式將一公司股份拆細為三股本公司股份。所有股份在各方面均享有同等權益。

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
於二零一九年四月一日	66,457	(272)	66,185
自損益扣除(計入損益)	<u>4,468</u>	<u>(67)</u>	<u>4,401</u>
於二零二零年三月三十一日	70,925	(339)	70,586
自損益扣除(計入損益)	<u>4,814</u>	<u>(691)</u>	<u>4,123</u>
於二零二一年三月三十一日	<u>75,739</u>	<u>(1,030)</u>	<u>74,709</u>

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。

於二零二一年三月三十一日，本集團估計尚有未動用且可無限期結轉，可供抵銷未來溢利之稅項虧損108,942,000港元(二零二零年：124,407,000港元)。為數6,245,000港元(二零二零年：2,055,000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102,697,000港元(二零二零年：122,352,000港元)之未動用稅項虧損為遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

綜合財務報表附註

截至二零二一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。董事認為在報告日期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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
上年度餘額	832	578
增加	-	372
年內支付	-	(118)
減少	(218)	-
	<u>614</u>	<u>832</u>
餘額結轉下年度	<u>614</u>	<u>832</u>

除長期服務金撥備外，本集團由二零二零年十二月一日開始為所有僱員向強積金計劃供款，本年度之供款額為414,000港元(二零二零年：425,000港元)。

24. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃為其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債。

	應付股息 千港元
於二零一九年四月一日	5,134
非現金變動－已宣派股息(附註12)	145,800
融資現金流量變動－已付股息	<u>(145,471)</u>
於二零二零年三月三十一日	5,463
非現金變動－已宣派股息(附註12)	48,600
融資現金流量變動－已付股息	<u>(48,492)</u>
於二零二一年三月三十一日	<u>5,571</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

25. 經營租賃

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為91,396,000港元(二零二零年：96,651,000港元)。持作租賃用途之物業承諾租期介乎一個月至三年(二零二零年：一個月至四年)不等。

應收的未貼現租賃付款如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	69,545	88,671
第二年	33,007	53,850
第三年	6,552	6,705
第四年	-	16
	<u>109,104</u>	<u>149,242</u>

26. 關連人士披露

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作為呂辛先生遺產其中一名遺囑執行人身份所控制的公司收到一筆240,000港元(二零二零年：240,000港元)補償之費用。該補償之費用為分攤就佔用辦公室物業及向該關連公司提供一般行政服務產生的費用。

有關董事(即本集團主要管理人員)的酬金詳情已在附註8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／應付附屬公司款項於附註30本公司財務狀況表披露。

27. 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。本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、保留盈餘及物業重估儲備。

本集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部分，本集團管理層考慮資本成本及與已發行股本有關之風險，並將透過派發股息及發行新股調整整體資本結構。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

28. 金融工具

a. 金融工具類別

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	625,783	805,943
按公平值計入損益之金融資產	470,161	223,208
按攤銷成本計量之債務工具	-	23,248
	<u> </u>	<u> </u>
金融負債		
攤銷成本	44,626	41,824
	<u> </u>	<u> </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、銀行結餘及現金、按公平值計入損益之金融資產、按攤銷成本計量之債務工具、其他應付款項及已收長期租戶按金。金融工具之詳情已於各自的附註內披露，其相關的風險為市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列有關如何降低該等風險之政策。本集團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。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團之若干銀行及其他存款、按攤銷成本計量之債務工具及按公平值計入損益之金融資產以外幣計值，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，本集團管理層定期監控其匯兌風險，並將於必要時考慮對沖重大匯兌風險。本集團以外幣計值之貨幣資產於報告期末之賬面值如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
美元	862,534	846,206
歐元	3,099	2,364
瑞士法郎	917	900
	<u> </u>	<u> </u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

28. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

由於港元與美元掛鈎，本集團管理層認為以美元計值的金融工具所受的匯兌風險不大。

下表詳列本集團對港元兌歐元及瑞士法郎匯率上升或下降5%(二零二零年：5%)之敏感度。5%(二零二零年：5%)之敏感度為管理層對匯率可能合理變動之評估。此敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未支付貨幣項目及就外匯匯率變動5%(二零二零年：5%)對其於報告期末之換算作出調整。下表正數表示港元兌有關貨幣貶值5%(二零二零年：5%)時，年內虧損減少。倘港元兌有關貨幣升值5%(二零二零年：5%)，則會對年度之虧損產生相反但相同數額之影響，而以下結餘將為負數。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
歐元	129	99
瑞士法郎	38	38

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。

(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、其他存款及銀行結餘之可變利率(詳情見附註19)。本集團現金流量利率風險主要集中於銀行存款、其他存款及銀行結餘利率之波動。本集團亦承受固定利率的按揭銷成本計量之債務工具之公平值利率風險。

本集團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、其他存款及銀行結餘之利率風險並不重大。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

28. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

本集團之按公平值計入損益之金融資產令本集團面對股本價格風險，本集團管理層通過密切監控市場波動及持有不同風險程度之投資組合來管理該風險。本集團之股本價格風險主要集中於在聯交所、紐約證券交易所及法蘭克福證券交易所(二零二零年：聯交所、紐約證券交易所及法蘭克福證券交易所)掛牌之股本工具。此外，本集團已委派特別小組人員密切監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖有關風險。

以下之敏感度分析乃基於報告期末之股本價格風險作出。管理層認為10%(二零二零年：10%)之敏感度為有關投資股本價格可能合理之改變。

倘按公平值計入損益之金融資產之價格上升／下降10%(二零二零年：10%)，按公平值計入損益之金融資產之公平值變動將令截至二零二一年三月三十一日止年度之本集團虧損減少／增加39,258,000港元(二零二零年：18,638,000港元)。

信貸風險及減值評估

本集團所面對的信貸風險，為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之財務損失。

本集團就交易對手未能履行其責任而就各類已確認金融資產所承受之最高信貸風險乃為綜合財務狀況表上該等資產之賬面值。本集團信貸風險主要來自其按攤銷成本計量之債務工具、銀行及其他存款、銀行結餘以及貿易及其他應收款項。

按攤銷成本計量之債務工具

按攤銷成本計量之債務工具的信貸風險只屬有限，因交易對手為國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行。

銀行存款、其他存款及銀行結餘

本集團的銀行及其他存款以及銀行結餘之信貸風險只屬有限，因交易對手擁有國際信貸評級機構給予之高信貸評級。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

28. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

貿易應收款項

本集團貿易應收款項總額的37.4%(二零二零年：17%)有集中信貸風險，分別來自本集團最大客戶。

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委派團隊，負責釐定信貸額度及信貸批核手續。於接受任何新客戶前，本集團使用內部信貸評分系統評估潛在客戶之信貸質素及釐定客戶之信貸額度，並會每年審閱客戶之額度及評分。本集團亦備有其他監控過程，確保採取跟進措施以收回逾期債項。此外，貿易應收款項的預期信貸虧損乃就具有重大結餘或信貸虧損的債務人進行個別評估，或按撥備矩陣進行整體評估。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

其他應收款項

本集團的其他應收款項之信貸風險只屬有限，因交易對手並無任何逾期款項，且基於內部信貸風險評級評估得出的風險較低。

本集團之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	貿易應收款項	其他金融資產
低風險	交易對手之違約風險相當低，並無任何已逾期款項	全期預期信貸虧損－無信貸減值	12個月預期信貸虧損
監察名單	債務人經常於到期日後還款，惟通常過後悉數結算	全期預期信貸虧損－無信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	信貸風險自初始確認以來因內部資料或外部資源而大幅增加	全期預期信貸虧損－無信貸減值	全期預期信貸虧損－無信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損－信貸減值	全期預期信貸虧損－信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難，且本集團收款機會渺茫	撇銷有關金額	撇銷有關金額

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

28. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估之金融資產之信貸風險：

	附註	外部信貸評級		內部信貸評級		12個月或全期預期信貸虧損		賬面總值	
		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
								千港元	千港元
按攤銷成本計量之									
債務工具									
優先票據	16	不適用	A1	不適用	不適用	不適用	12個月預期 信貸虧損	-	23,248
按攤銷成本計量之									
金融資產									
貿易應收款項	18	不適用	不適用	附註i	附註i	全期預期 信貸虧損 (撥備矩陣)	全期預期 信貸虧損 (撥備矩陣)	3,014	3,320
其他應收款項	18	不適用	不適用	虧損 附註ii	虧損 附註ii	信貸減值 12個月預期 信貸虧損	信貸減值 12個月預期 信貸虧損	1,599	906
銀行存款	19	不適用 A1-Aa3	不適用 A1-Aa3	虧損 不適用	虧損 不適用	信貸減值 12個月預期 信貸虧損	信貸減值 12個月預期 信貸虧損	1,592	1,592
其他存款	19	Baa3-Aa2	Baa3-Aa2	不適用	不適用	12個月預期 信貸虧損	12個月預期 信貸虧損	41,166	26,016
銀行結餘	19	A1-Aa1	A1-Aa1	不適用	不適用	12個月預期 信貸虧損	12個月預期 信貸虧損	247,951	161,855

附註：

- i. 就貿易應收款項而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量全期預期信貸虧損之虧損撥備。除具有巨額未償還結餘或有信貸減值之債務人進行個別評估外，本集團使用撥備矩陣對按賬齡分析分組之該等項目釐定預期信貸虧損。

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，概無根據撥備矩陣就貿易應收款項計提減值撥備，原因為有關金額被視為微不足道。已就有信貸減值之債務人計提減值撥備1,599,000港元(二零二零年：906,000港元)。

- ii. 就其他應收款項而言，本集團按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量虧損撥備。本集團採用內部信貸風險管理，以評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加，在此情況下，本集團確認全期預期信貸虧損。已就有信貸減值之債務人計提減值撥備1,592,000港元(二零二零年：1,592,000)。考慮到交易對手之信貸質素，以及出現違約之可能性極低，餘下結餘之信貸風險有限。因此，並無就該等結餘計提減值撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

28. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表顯示按簡化方法就貿易應收款項以及就其他應收款項確認之全期預期信貸虧損(信貸減值)變動情況。

	貿易 應收款項 千港元	其他 應收款項 千港元
於二零一九年四月一日	—	—
於四月一日確認之金融工具而產生之變化		
已確認減值虧損	906	1,592
於二零二零年三月三十一日	906	1,592
於四月一日確認之金融工具而產生之變化		
已確認減值虧損	693	—
於二零二一年三月三十一日	<u>1,599</u>	<u>1,592</u>

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，並已就管理本集團之短期、中期及長期資金及流動資金需求制定適當之流動資金風險管理框架。本集團透過維持充足之營運資金及可獲取之銀行融資額管理流動資金風險，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，基於本集團可被要求之最早償還日期編製。

	免息	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至1年	29,182	23,423
1至2年	12,513	7,948
2至5年	2,931	10,453
總未折現現金流量	<u>44,626</u>	<u>41,824</u>
賬面值	<u>44,626</u>	<u>41,824</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

28. 金融工具(續)

c. 金融工具公平值計量

(i) 本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產之公平值

本集團若干金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供如何釐定該等金融資產之公平值(尤其是所用估值技術及輸入數據)之資料。

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
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元			
按公平值計入損益之金融資產					
上市之股本投資	171,963	72,384	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用
非上市之投資基金	68,646	111,904	第二級	有關投資基金根據基金之相關資產所報的贖回價值。	不適用
	6,520	–	第三級	有關投資基金根據基金之相關資產淨值。	資產淨值增加，公平值便會增加
非上市之股本工具	179,993	–	第二級	經紀／金融機構提供的報價。	不適用
非上市之債務工具	41,885	38,920	第二級	經紀／金融機構提供的報價。	不適用
衍生金融工具－認沽期權	1,154	–	第三級	布萊克－舒爾斯期權定價模型主要輸入數據：相關資產的即期匯率及波幅。	18.65%的波幅(附註)

附註：單獨使用的波幅增加將導致認沽期權的公平值計量顯著增加，反之亦然。

本集團之政策為確認截至引致轉撥之事件或情況變動日期公平值層級之間的轉入及轉出。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

28. 金融工具(續)

c. 金融工具公平值計量(續)

(i) 本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產之公平值(續)

金融資產第三級公平值計量對帳：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於期初	-	-
增加	8,091	-
於損益中之收益或虧損總額	(417)	-
於期末	<u>7,674</u>	<u>-</u>

計入損益之年內收益或虧損總額當中，虧損1,749,000港元及收益1,332,000港元分別與截至二零二一年三月三十一日止年度持有的認沽期權及按公平值計入損益之金融資產有關(二零二零年：無)。有關公平值收益或虧損計入「其他收益及虧損」。

於兩個年度，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

(ii) 本集團並非按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值

本公司董事認為，於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之其他金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。該等金融資產及金融負債的公平值乃根據基於折現現金流量分析之被普遍接受之計價模型計量。

29. 承擔

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已簽訂合約之資本開支但未於本綜合財務報表內撥備：		
— 投資物業翻新工程	419	10,073
— 購置物業、機器及設備	<u>2,760</u>	<u>7,734</u>
	3,179	17,807
為非上市投資基金出資之承擔	<u>2,561</u>	<u>-</u>
	<u>5,740</u>	<u>17,807</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

30. 本公司財務狀況表

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
物業、機器及設備	309	293
於附屬公司投資	81,883	81,883
應收附屬公司款項	321,914	365,294
	<u>404,106</u>	<u>447,470</u>
流動資產		
按公平值計入損益之金融資產	1,154	—
貿易及其他應收款項	606	644
應收附屬公司款項	806,558	865,314
銀行存款	186,042	82,160
銀行結餘及現金	92,648	89,487
	<u>1,087,008</u>	<u>1,037,605</u>
流動負債		
其他應付款項	8,334	7,257
應付附屬公司款項	120,000	62,204
應繳稅款	16,387	16,387
	<u>144,721</u>	<u>85,848</u>
流動資產淨值	<u>942,287</u>	<u>951,757</u>
	<u>1,346,393</u>	<u>1,399,227</u>
股本及儲備		
股本	178,216	178,216
保留溢利(附註)	1,167,910	1,220,755
	<u>1,346,126</u>	<u>1,398,971</u>
非流動負債		
長期服務金撥備	267	256
	<u>1,346,393</u>	<u>1,399,227</u>

本公司財務狀況表於二零二一年六月二十四日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

呂榮義
董事

李嘉士
董事

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

30. 本公司財務狀況表(續)

附註：保留溢利變動

	保留溢利 千港元
於二零一九年四月一日	1,324,196
年內溢利及年內全面收益總額	42,359
已付股息(附註12)	(145,800)
於二零二零年三月三十一日	1,220,755
年內虧損及年內全面開支總額	(4,245)
已付股息(附註12)	(48,600)
於二零二一年三月三十一日	1,167,910

31. 本公司主要附屬公司資料

於二零二一年及二零二零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/營運地點	實繳股本	本公司所佔 已發行股本面值		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
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%	證券投資
Cofine Investment Limited	英屬維爾京群島/ 香港	1 美元 普通股	100%	100%	證券投資
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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

31. 本公司主要附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記/營運地點	實繳股本	本公司所佔 已發行股本面值		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
瑞升發展有限公司	香港	1港元 普通股	100%	100%	經營迷你倉
殷華發展有限公司	香港	2港元 普通股	100%	100%	證券投資
Tonichi Investment Limited (附註)	英屬維爾京群島/ 香港	1美元 普通股	-	100%	證券投資

附註：該附屬公司乃於年內解散。

上表列舉董事認為對本集團業績或資產構成主要影響之本公司主要附屬公司。董事認為，倘詳述其他附屬公司將會導致資料詳情過於冗長。一份本公司所有附屬公司之詳細名單將夾附於下一份週年申報表。

於年末或本年度任何時間，概無附屬公司發行任何債務證券。

主要物業資料

本集團於二零二一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	租期	所持實際權益	本集團所佔 概約樓面面積 平方米	用途
香港新界葵涌國瑞路132-140號 安全貨倉全幢(地下、閣樓及 5樓及6樓A部分除外)	中期租賃	100%	338,000	工業／貨倉

(b) 位於香港之投資物業：

地址	租期	所持實際權益	本集團所佔 概約樓面面積 平方米	用途
香港九龍觀塘榮業街2號	中期租賃	100%	430,000及 191個車位	辦公室
香港新界葵涌國瑞路132-140號 安全貨倉地下、閣樓、 5樓及6樓A部分	中期租賃	100%	83,000	工業／貨倉



MY STOREY
安存迷你倉



The LU+ 商務中心開幕禮暨慈善活動日 The LU+ Business Centre Opening Ceremony and Fundraising Event



社區參與 Community Engagement

