

Annual Report
年報 2015



安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN CO LTD

(Stock code 股份代號: 237)



Chairman Lu Sin (1924-2015)

呂辛董事長 (1924-2015)



目錄

	頁數
公司資料	71
深切悼念呂辛董事長	72
董事及高層管理人員個人資料	73
五年財務摘要	74
執行董事報告書	75-76
企業管治報告	77-84
董事會報告書	85-96
獨立核數師報告書	97
綜合損益及其他全面收益表	98
綜合財務狀況表	99
綜合股東權益變動表	100
綜合現金流量表	101
綜合財務報表附註	102-137
主要物業資料	138

公司資料

董事

執行董事

呂辛先生(主席兼常務董事)
(於二零一五年四月五日辭世)
呂榮義先生
溫民征先生

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

香港上海滙豐銀行
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

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

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)
呂辛先生(於二零一五年四月五日辭世)
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13樓1305-1306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

二零一五年六月二十五日
二零一五年八月十四日
i) 二零一五年八月十一日至十四日(首尾兩天包括在內)
ii) 二零一五年八月二十日至二十四日(首尾兩天包括在內)
二零一五年八月二十四日
約於二零一五年九月七日

深切悼念呂辛董事長

本集團創辦人、主席兼常務董事呂辛(振萬)先生，畢生致力創辦實業，幾十年來挈領集團拓展事業，業務多元化。他高瞻遠矚、運籌帷幄、決勝千里、勇於創新、厥功至偉！董事局暨集團全人對他的離世深表悼念！並決心秉承其可貴精神，將集團事業弘揚光大！

呂辛董事長在創業初期，面對有限的資源，為了事業成功，造福社會，付出無限精力。從安全倉集團的發展史就可以看出呂辛董事長心裡只有「事業」兩字。

安全貨倉有限公司成立於一九六零年，翌年在觀塘海濱道買地建安全第一倉，一九六三年七月，12萬平方呎樓面的貨倉落成即投入服務。隨後再買入位於樂業街地塊，興建二、三倉，是尖頂的單層貨倉。七十年代初再行改建為相連兩幢貨倉，共25萬平方呎。安全貨倉於一九七三年股票上市，且開始發展房地產，如興建西環安發大廈、尖沙咀安聯大廈，與爪哇公司合建半山區之珀苑豪宅，所建大廈口碑甚佳。七五年再購入葵涌國瑞道鼎大的重工業大廈，之後再加建五層，建築面積多達45萬平方呎。七八年購入柴灣地皮興建安全貨倉工業大廈及柴灣貨倉，前者作出售用途。柴灣貨倉總面積45萬平方呎，且有水位，貨倉按高效率機械操作設計。九二年又買入位於油塘第五倉，際此安全貨倉擁有逾百萬呎現代化倉位。在呂辛董事長領導下，貨倉經營管理完善，服務忠誠可靠，信譽昭著。

呂辛董事長馳騁商海，目光遠大，九三年將二、三倉重建為巍峨堂皇的55萬平方呎《振萬廣場》工貿大廈，其時，觀塘一帶仍是工業區，如今正形成高級商業區，這又是呂辛董事長敢為人先、帶領潮流的一大創舉。近年來，正進行《振萬廣場》活化工程，藉以提升物業價值及服務質素。

呂辛董事長每次均親自主持安全貨倉股東週年大會。會上他與股東們親切交流，虛心聽取意見，以作日後業務發展之參考。呂辛董事長誠摯維護股東利益，力求做到公平、公正、合理，派發股息透明度甚高，且盡量以高股息回饋股東。幾十年來，安全貨倉與香港社會息息相關，經歷金融風暴、金融海嘯，逆境中自強，以穩健著稱，深受股東的好評。

呂辛董事長關愛同事，提拔後學，不遺餘力，是位難得的好老闆，其浩然正氣，實為現代企業家之典範。

呂辛董事長熱心公益慈善事業，在香港贊助香港中樂團，播道兒童之家，廣蔭老人院、保良局、福建中學及香港公益金。助建香港希望工程基金會名下在國內的近十間希望小學。歷年來捐獻逾兩億元用於發展國內教育事業和公益事業，先後建造教學樓、校舍200多所，設立獎助學金，並協助綠化、美化校園環境及增添教室設備。

呂辛董事長生前獲委任為港事顧問、香港特別行政區第一屆政府推選委員會委員、中華全國歸國華僑聯合會顧問、福建外商企業協會名譽會長、閩港經濟發展協進會名譽會長等職銜。

呂辛董事長生前被聘為香港大學名譽院士、香港大學教研發展基金董事及其會員事務委員會委員，亦被聘為中國人民大學董事及客座教授、中國人民大學法學院朝陽法學研究中心名譽主任等高校職務。

呂辛董事長高風亮節，仁德長存！我們永遠懷念他。

振翼東亞創業香江龍蟠故里丹心永繫家國，

萬流榮神依仁儒學雨潤蒼生義德長昭典模！

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

呂辛先生，於二零一五年四月五日辭世，生前為本集團創辦人、公司主席兼常務董事，亦為建南財務有限公司主席兼常務董事及福南企業有限公司永遠常務董事，該等公司均為本公司之主要股東。呂先生亦為建南行有限公司之共同創辦人，在經營公共貨倉、地產發展、紡織工業及國際貿易方面有豐富經驗。呂先生曾任閩港經濟發展協進會名譽會長及福建省外商投資企業協會名譽會長，並曾獲委任為港事顧問、香港特別行政區第一屆政府推選委員會委員、香港大學校董會成員、香港大學教研發展基金名譽董事及其會員事務委員會成員。呂先生亦為中國社會科學院研究生院名譽教授及香港大學名譽院士。呂辛先生為執行董事呂榮義先生之父親。

呂榮義先生，41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。呂先生為已故主席呂辛先生之子。

溫民征先生，78歲，自二零零四年起出任本公司董事。溫先生自二零零四年九月二十八日至二零零六年六月十六日期間出任本公司獨立非執行董事，於二零零六年六月十六日起調任為本公司執行董事。溫先生畢業於國立台灣大學。溫先生為印尼Ramada Bintang Bali Hotel董事。溫先生由一九六一年至一九七八年受聘於建南行有限公司，一九七八年至二零零五年任ANTA Express常務董事。

非執行董事

李嘉士先生，太平紳士，55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、渝太地產集團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、中國平安保險(集團)股份有限公司及思捷環球控股有限公司。李先生亦為香港交易所上市委員會之主席、證監會(香港交易所上市)委員會委員、證監會雙重存檔事宜顧問小組成員，及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，69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City e-Solutions Ltd.(前稱城市酒店國際有限公司，該公司於香港聯合交易所上市)執行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，63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，67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之獨立非執行董事(該公司於香港聯合交易所上市)。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，66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加入本集團及於一九九一年出任柴灣貨倉主任。

五年財務摘要

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
綜合損益及其他全面收益表					
營業額					
貨倉營運	38,141	38,560	32,752	31,150	22,262
物業投資	111,347	96,280	84,030	76,222	68,480
財務投資	6,928	4,316	2,976	4,569	4,872
	156,416	139,156	119,758	111,941	95,614
股東應佔溢利					
貨倉營運	22,568	22,258	19,090	16,615	7,738
物業投資	90,168	81,428	63,590	54,666	52,167
財務投資	2,928	(10,100)	6,787	3,891	45,430
投資物業公平值增值	508,772	132,494	754,508	251,635	275,540
其他行政成本	(5,930)	(4,585)	(4,863)	(5,262)	(5,958)
除稅前溢利	618,506	221,495	839,112	321,545	374,917
稅項	(19,236)	(16,838)	(14,992)	(12,618)	(15,363)
股東應佔溢利	599,270	204,657	824,120	308,927	359,554
綜合財務狀況表					
資產總值	3,692,256	3,136,730	2,973,523	2,176,067	2,036,721
負債總值	(105,154)	(97,385)	(92,462)	(82,208)	(82,221)
股東資金總額	3,587,102	3,039,345	2,881,061	2,093,859	1,954,500
每股計					
每股盈利(虧損)	4.44 港元	1.52 港元	6.10 港元	2.29 港元	2.66 港元
每股股息	8 角 5 分	3 角 6 分	3 角 5 分	1 元 1 角 9 分	2 角 9 分
派息比率(附註一)	126.80%	67.35%	67.88%	280.41%	46.60%
每股資產淨值	26.57 港元	22.51 港元	21.34 港元	15.51 港元	14.48 港元
比率					
平均股東資金回報率	18.09%	6.91%	33.13%	15.26%	20.03%
流動比率(附註二)	13.17:1	9.90:1	11.08:1	11.34:1	9.32:1
資本負債比率(附註三)	-	-	-	-	-

附註：

- 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因投資物業公平值變動之影響後計算。
- 二零一二年之流動比率已作重列以配合本年度之呈列方式。因重列二零一二年以前之年度之數字之成本遠較重列後數據所提供之好處為多，所以不作重列。
- 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」）截至二零一五年三月三十一日止年度業績。

股息

適逢本集團成立五十五週年，董事會建議派發截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣一角，共港幣13,500,000元及特別股息每股港幣五角五分，共港幣74,250,000元予於二零一五年八月二十四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二零一五年九月七日寄予各股東。連同已派發之中期股息每股港幣七分及特別股息每股港幣一角三分，全年派發之股息共為每股港幣八角五分。上年度派發之股息共為每股港幣三角六分。

業務回顧

回顧期內，世界經濟仍處於危機後的復原，各國深層次、結構性問題尚未解決，美國經濟復甦步伐放緩，因而不急於加息。

在低息環境下，香港樓價屢創新高，間接削弱消費力。

香港倉儲業因全球進口需求增長乏力，內需不振而受影響。猶幸本集團貨倉收存貨源仍以紙類原料為主，故業績較為穩定。本年度之倉租收入略為減少，下跌1%，惟在進一步精簡架構下，成本效益獲得提升，業務利潤因此上升1%，此外，物業投資業務之租金收入上升16%，業務利潤上升11%，平穩上揚。

金融投資收入錄得61%增幅，溢利港幣2,928,000元，而去年同期則錄得虧損港幣10,100,000元。

展望

美國勞工市場進一步改善，經濟阻力在消退中，有信心通脹會升近2%的目標水平。預料聯儲局在今年下半年適當時候會開始加息，開始貨幣政策正常化過程，香港樓市可望下調。

內地大幅削減關稅，以刺激內需及催谷經濟，消費品價格將追貼本港，加上訪港旅客趨向年輕化，消費力較低，香港零售業雪上加霜，預料香港倉儲業務會受挫。

《振萬廣場》之活化工程已進入實質性階段，6月份開始按方案逐步進行改造有關工程，集團實行嚴格工程監管，強調每道工序均須符合屋宇署對改建為非工業用途物業之法例要求，預計整個活化工程將於二零一七年初完成。活化期間，可能會對租戶造成不便，出租率也可能稍為下降，為了使工程順利完成並維持出租率，將盡力令工程對租戶造成的影響減到最低。《振萬廣場》活化及轉為商業樓宇後，租客的性質也會有所轉變，租務部將會努力吸收客源，從而提高租金回報率。

執行董事報告書

就可能出售集團位於葵涌國瑞路物業，雖然集團曾多次與潛在買家進行洽談，但未能達成共識。目前，集團暫考慮將貨倉部份樓層作適當裝修并繼續經營。另外，近期亦有中介公司前來接洽，表示有客戶擬購買集團位於港島柴灣嘉業街60號之柴灣貨倉物業，集團對此正進行審慎研究。集團同時亦將繼續尋找任何其它符合經濟效益的商機，繼續務求為股東利益增值。如有任何必須予以公佈的資料，將會盡快向股東作適當披露。

弔唁

本集團創辦人及主席呂辛先生於二零一五年四月五日安息主懷，董事局仝人悼念殊深。

呂辛主席對集團的卓越貢獻董事局予以崇高的肯定，集團全體同人將秉承其遺志，將集團業務發揚光大，再創佳績。

呂榮義
董事

溫民征
董事

香港，二零一五年六月二十五日

企業管治報告

本公司致力達致及維持符合其業務及股東需要及要求之高水平企業管治，本公司已採納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所載之守則條文（「守則條文」）。本公司之企業管治原則著重高質素之董事會、有效之內部監控，以及對全體股東具透明度及問責。

企業管治

截至二零一五年三月三十一日止年度內，本公司一直遵守則條文，惟下列守則條文第A.2.1條、A.4.1條及D.1.4條除外。

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任，而呂辛先生（於二零一五年四月五日辭世）為本公司的主席兼行政總裁。呂先生乃本公司之創辦人及主要股東，具有豐富之業內經驗。董事會認為此架構不會影響董事會與管理層間權力和職權的平衡，並認為獨立非執行董事於整年內均佔董事會超過三分之一席位，足以確保權力與職權之平衡。董事會認為此架構能使本集團迅速而有效地作出及施行決定。

主席確保各董事就會議上提出的事項能得到充足的匯報，亦有責任使董事能適時取得足夠的訊息。

守則條文第A.4.1條規定非執行董事應有指定任期，惟現時所有非執行董事並無固定任期。守則條文第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。

本公司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。

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」），作為有關董事進行證券交易之操守準則。經向所有董事作出查詢後，本公司全體董事已書面確認，於截至二零一五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二位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。董事會有超過三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。董事會的成員名單刊載於下表。

在董事當中，已故呂辛先生為呂榮義先生之父親。除此之外，董事會其他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73頁之董事及高層管理人員個人資料內。

企業管治報告

董事會（續）

於本年度內，本公司舉行一次股東週年大會及五次董事會會議。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
執行董事		
呂辛先生(主席兼常務董事) (於二零一五年四月五日辭世)	0/5	0/1
溫民征先生	5/5	1/1
呂榮義先生	4/5	0/1
非執行董事		
李嘉士先生	5/5	0/1
獨立非執行董事		
顏溪俊先生	5/5	0/1
林明良先生	5/5	0/1
梁文釗先生	5/5	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。

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。

董事會所作的決策類型包括以下各項：

- 制定本集團的策略性計劃和方向，以及財務目標；
- 監察管理層的表演；
- 實行及監察有效的內部監控及風險管理框架；
- 確保本公司企業管治良好，並符合適用之法律及規例。

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。

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。於截至二零一五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。

企業管治報告

董事之培訓及專業發展(續)

於截至二零一五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
執行董事	
呂辛先生(於二零一五年四月五日辭世)	√
呂榮義先生	√
溫民征先生	√
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	√

主席與行政總裁

已故呂辛先生生前擔任本公司主席兼行政總裁兩個職位。偏離守則條文第A.2.1條之原因已於上文「企業管治守則」內解釋。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。

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。

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。

企業管治報告

董事會委員會(續)

薪酬及提名委員會(續)

年內，薪酬及提名委員會共召開二次會議，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
呂辛先生(於二零一五年四月五日辭世)	0/2
李嘉士先生	1/2
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

審核委員會須向董事會負責，並協助董事會確保本公司擁有一套有系統，足以履行其對外呈報財務資料之責任，及執行內部監控與遵守之規則。

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。

審核委員會主要職責包括檢討本集團之財務報表、內部監控及風險管理制度、審閱中期及週年年報、檢討外聘核數師之委任及監控其獨立性。

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

企業管治報告

董事會委員會(續)

審核委員會(續)

年內，審核委員會已與獨立核數師審閱及討論下列事項：

- (i) 本集團採用之會計原則及政策；
- (ii) 截至二零一五年三月三十一日止年度之全年業績(包括業績公佈)及經審核財務報表；
- (iii) 截至二零一四年九月三十日止六個月之中期業績(包括業績公佈)及財務報表；
- (iv) 獨立核數師於財務審計及其他審計事宜之任何重要發現；
- (v) 審核或審閱本集團相關財務報表而致獨立核數師之董事聲明書；及
- (vi) 內部監控制度，包括資源是否充足、本公司之會計及財務報告、職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及有關預算。

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。

組織章程文件

為使本公司現行章程細則與於二零一四年三月三日生效之新公司條例(香港法例第622章)法定變更保持一致，股東於二零一四年八月舉行的股東週年大會以特別決議案方式採納一套綜合所有先前及建議修訂的新章程細則以取代組織章程大綱及現有章程細則。新章程細則已於本公司及香港交易所網站刊載。

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」)為本集團二零一六年度獨立核數師的建議。推薦建議將在二零一五年八月十四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	二零一五年 港元	二零一四年 港元
中期報告審閱費	132,800	130,800
末期報告審計費	861,000	820,000
稅務諮詢服務費	125,000	122,600
審計及非審計費總額	1,118,800	1,073,400

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97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。

內部監控

董事會承認其有責任確保內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及本公司的資產，並檢討其是否有效。

本集團擁有一個清晰之組織架構，明確劃分各營運分部經理之職責、匯報機制、權限及對年度經費所受之監管。內部監控與風險管理之範圍包括財務、營運及規則遵守事宜等各方面，監控程序旨在識別並繼而管理風險。

內部監控系統包括界定管理架構及其相關的權限以協助集團達至其指標、保管資產以防未經授權之使用或處理、保存適當的會計記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或對外發放，並確保遵守符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理地確保無重大失實陳述或損失，並控制集團營運系統的失誤及未能達標的風險。本集團會因應集團業務及架構制定內部監控系統。

董事會持續地定期檢討本公司內部監控系統是否有效，包括本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

董事會已就截至二零一五年三月三十一日止財政年度本集團內部監控系統及風險管理之有效性進行檢討。董事會已委聘外聘顧問獨立評核本集團之內部監控系統及風險管理。董事會已接納外聘顧問所提出之建議，以提升本集團之內部監控系統及使營運風險減至最低。

董事會認為本公司有合適會計系統及足夠人力資源以履行本集團截至二零一五年三月三十一日止年度的財務報告工作，並將不時提供培訓計劃及預留撥款以進一步改善。

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。董事會主席及其他董事在該等會議上會解答股東提問。根據上市規則第13.39(4)條，所有將於二零一五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二零一五年股東週年大會（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13樓1305至1306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。本公司執行董事溫民征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

社會責任與服務詳情請參閱本年報第93頁董事會報告書業務回顧一節。

呂榮義
董事

溫民征
董事

香港，二零一五年六月二十五日

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」)截至二零一五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30項。

業績及盈利分配

本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之業績刊載於第98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港幣七分共港幣9,450,000元及特別股息每股港幣一角三分共港幣17,550,000元。董事會現建議向於二零一五年八月二十四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港幣一角共港幣13,500,000元及特別股息每股港幣五角五分共港幣74,250,000元，及本年儲備盈餘為港幣484,520,000元。

本公司可供分派儲備

於二零一五年三月三十一日，可供分派予股東之儲備為其保留盈餘共港幣419,346,000元(二零一五年：港幣389,262,000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

呂辛先生(主席兼常務董事)

(於二零一五年四月五日辭世)

呂榮義先生

溫民征先生

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，呂榮義先生及林明良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。所有在二零一五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。

董事會報告書

董事(續)

(a) 本公司董事(續)

根據本公司之章程細則，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。

(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(除呂辛先生於二零一五年四月五日辭世外)，呂辛先生、呂榮義先生及溫民征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、羅泰安先生及禰寶華先生。

董事之股份權益

於二零一五年三月三十一日，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			
呂辛先生	4,400,000	12,939,500 ¹	49,203,445 ²	66,542,945	49.29%	
呂榮義先生	7,910,420	—	23,440 ³	7,933,860	5.88%	
林明良先生	10,000	—	—	10,000	0.0074%	

附註：

- 呂辛先生被視為擁有以下本公司12,939,500股之權益：
 - 由其配偶陳觀峰女士所持有之2,589,500股本公司股份之權益；
 - 由Earngold Limited持有之10,350,000股本公司股份。由其配偶陳觀峰女士間接持有50% Earngold Limited已發行股本中之股權；
- 呂辛先生被視為擁有由以下公司所持有之合共本公司49,203,445股之權益：
 - 由建南財務有限公司持有之47,203,445股本公司股份。呂辛先生持有47.57%及其配偶陳觀峰女士持有15.19%建南財務有限公司的股權；
 - 由呂辛有限公司持有之2,000,000股本公司股份。呂辛先生持有46.50%及其配偶陳觀峰女士持有15.50%呂辛有限公司已發行股本中之股權。
- 呂榮義先生通過一其控制100%股權之公司而持有23,440股本公司股份，故被視為擁有該批股份之權益。

除上述披露外，於二零一五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。

董事會報告書

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。

董事於重要合約內之利益

除於綜合財務報表附註第 6(b) 項披露外，本公司或其任何附屬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。

主要股東

於二零一五年三月三十一日，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百分之五或以上之權益：

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	47,203,445	—	34.97%
福南企業有限公司	11,999,661	—	8.89%
Earngold Limited	10,350,000	—	7.67%

附註：呂辛先生之配偶陳觀峰女士被視為擁有合共 66,542,945 股本公司股份權益（佔約 49.29% 本公司已發行股本），當中包括上述「董事之股份權益」內所披露之其個人擁有本公司股份的權益及由呂辛先生擁有本公司股份的權益。

除上述所披露之權益外，於二零一五年三月三十一日，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百分之十二（二零一四年為百分之七）。

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額百分之三十六（二零一四年為百分之二十九）。

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（據董事會所知擁有百分之五以上本公司股本者）並無持有集團五大客戶之權益。

董事會報告書

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。

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港幣476,000元。

企業管治

本公司董事會致力維持高水平之企業管治。於截至二零一五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77至84頁之企業管治報告內。

業務回顧

公司業務

本公司於一九六零年創立，核心業務為在香港經營貨倉營運、物業投資及財務投資。目前，我們擁有三項主要物業：位於觀塘榮業街2號之振萬廣場；位於葵涌國瑞道132-140號之安全貨倉及位於柴灣嘉業街60號之柴灣貨倉。物業詳情請參閱第138頁之主要物業資料。

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，在香港經營兩幢貨倉；即位於葵涌之安全貨倉及位於柴灣之柴灣貨倉。安全貨倉有11層，總面積為421,000平方呎。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，於近兩年，其租金收入均超過集團倉儲業務收入之25%。柴灣貨倉用作經營倉儲業務的樓層只剩下八樓及地下部份地方，面積約55,000平方呎。一樓至七樓為投資物業，以經營租約出租予租戶。

董事會報告書

業務回顧(續)

貨倉營運(續)

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。

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號之振萬廣場及柴灣嘉業街60號柴灣貨倉一樓至七樓。振萬廣場所佔寫字樓樓面積430,000平方呎及超過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。柴灣貨倉一樓至七樓總樓面面積約318,500平方呎，已分層租出。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。

近年來，集團約七成之營業額由物業投資產生，並預期未來數年該等收入比率將會再提升。

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上市之證券、港幣及外幣銀行存款和其他財務產品；上市投資組合均衡地包括高息及高增長的股票；外幣銀行存款則有人民幣、澳元及日圓等；亦有投資於債券以收取利息。集團之投資目標是從風險與回報取得平衡為股東爭取最大之回報。

競爭

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。

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。

財務回顧

本年度本公司股東應佔綜合溢利大幅增長193%至港幣599,270,000元(二零一四年：港幣204,657,000元)。集團之經常性基本溢利(撇除未變現投資物業公平值增值後)為港幣90,498,000元(二零一四年：港幣72,163,000元)，急升約25.41%，而去年則上升3.66%。於二零一五年三月三十一日之股東應佔權益增加18%至港幣3,587,102,000元(二零一四年三月三十一日：港幣3,039,345,000元)。

董事會報告書

財務回顧(續)

本集團之總收入持續增長，繼上年收入上升16.20%後，本年總收入再以12.40%增長至港幣156,416,000元(二零一四年：港幣139,156,000元)，收入增加之主要原因為投資物業租金收入上升。

於二零一五年三月三十一日，本公司股份之每股資產淨值為港幣26.57元(二零一四年三月三十一日：港幣22.51元)。本年度之每股盈利錄得港幣4.44元(二零一四年：港幣1.52元)。以二零一五年三月三十一日本公司股票之市價港幣12.20元(二零一四年三月三十一日：港幣9.76元)計算，市盈率低至2.75(二零一四年三月三十一日：6.42)，且維持每年40%(以除去投資物業公平值增值後之股東應佔溢利計算)以上之可觀派息率。平均股東資金回報率(即本年度股東應佔溢利/平均股東資金)由去年6.91%上升至18.09%。

貨倉營運

外國環境不穩及環球經濟復甦步伐緩慢，拖累貨物出口表現。年內出口持續疲弱。企業為了減輕成本而減少儲存貨物，以致影響本集團之倉儲貨物來源，尤其是紙類貨源。集團倉儲營運表現平穩。年內，倉儲業務收入微跌1.09%至港幣38,141,000元(二零一四年：港幣38,560,000元)，而倉儲租金則有溫和升幅。由於實行較佳之貨倉管理令經營成本減少，毛利率增加1.45%，由57.72%增至59.17%，倉儲業務盈利因而增長1.39%至港幣22,568,000元(二零一四年：港幣22,258,000元)。

貨倉營運之績效數據

	二零一五年	二零一四年
平均出租率	64%	82%
每立方米平均倉租	港幣67元	港幣54元

- 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48,000立方米，而柴灣貨倉為12,000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二零一四年相比並無任何修改。

董事會報告書

財務回顧(續)

物業投資

本集團備有一系列不同種類之物業出租，包括工商綜合寫字樓，工廈及貨倉。集團主要投資物業是位於觀塘的振萬廣場工商綜合寫字樓物業及於柴灣之貨倉物業。整體物業市道於二零一三年放緩後，自二零一四年第二季起開始復甦。年內大部份地區之租金維持平穩。

隨著寫字樓需求不斷增加，九龍東有大量寫字樓供應，且其租金相對其他核心地區之租金有顯著折讓，促使九龍東逐步發展成為香港第三大商業中心。惟九龍東之寫字樓供應快速增加，令租金受壓，振萬廣場租金增長放緩，年內平均出租率亦微跌至85%。

貨倉物業方面，租務維持暢旺。物流業基礎穩扎及港島東貨倉供應匱乏，有助柴灣貨倉租金上漲。柴灣貨倉之租金升逾雙位數，而出租率達100%。

物業投資除卻物業公平值增值之盈利上升10.73%至港幣90,168,000元(二零一四年：港幣81,428,000元)，租金收入大升15.65%至港幣111,347,000元(二零一四年：港幣96,280,000元)。

物業投資之績效數據

	二零一五年	二零一四年
平均出租率	91%	92%
每平方呎每月平均租金收入	港幣 12.8 元	港幣 11.1 元

- 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二零一四年相比並無任何修改。

在持續低息環境及資金流動性充裕帶動下，物業價格上揚。回顧年度內，本集團錄得投資物業公平值增值港幣508,772,000元(二零一四年：港幣132,494,000元)。

隨著啟德郵輪碼頭落成，港鐵沙田至中環線將於二零二零年完成，部份政府部門計劃搬遷至九龍東，加上與其他核心地區相比租金較低等因素，本集團物業投資前景維持樂觀。

董事會報告書

財務回顧(續)

財務投資

回顧年度內，香港股票市場暢旺且波動。持久的低息環境，中央政府推出之寬鬆貨幣措施以刺激經濟平穩發展，「滬港通」啟動成功，「一帶一路」及將推出的「深港通」等的預期利好消息，成為推動恒生指數上行的重要動力。

恒生指數由二零一四年四月一日開市的22,292點，年內高點於二零一四年九月三日達25,317點，其後恒指因受投資者憂慮美國息口上升，國內經濟表現放緩以及希臘債務談判所拖累而有回落。於年結日，恒生指數收報24,900點，全年升11.70%。

本集團應對市場，把握投資機會，在嚴格管理市場風險下，積極增加證券投資比重。投資收益上漲60.52%至港幣6,928,000元(二零一四年：港幣4,316,000元)，主要為股息及利息收入增加。證券投資溢利為港幣2,479,000元(二零一四年：虧損港幣8,790,000元)。於二零一五年三月三十一日，持作買賣之證券投資組合總值港幣92,201,000元(二零一四年三月三十一日：港幣89,886,000元)，只佔本集團資產淨值2.57%(二零一四年三月三十一日：2.96%)，故其投資風險頗低。

持作長期投資用途之可供出售金融資產亦錄得公平增值港幣9,237,000元(二零一四年：減值港幣4,523,000元)，其投資市值達港幣36,628,000元(二零一四年：港幣27,391,000元)，較上年升值33.72%。

年內，美元兌澳元、日圓及人民幣等大部分主要貨幣轉強，令本集團所持有的外幣定期存款蒙受虧損。外匯虧損為港幣5,461,000元(二零一四年：港幣4,796,000元)，所有日圓外幣存款已於年內轉為港元。

營運支出

營運開支主要包括員工成本、折舊、維修保養及其他行政費用，年內，部份年長員工退休令員工成本減少1.60%至港幣17,318,000元(二零一四年：港幣17,600,000元)。本年度之其他行政費用則增加。除外匯虧損港幣5,461,000元(二零一四年：港幣4,796,000元)外，集團在投資物業維修保養費用及為活化振萬廣場所產生之專業顧問費及律師費等開支亦有所增加。

財務資源及流動資金

本集團就其業務營運採納審慎的融資及財務政策，並持續維持強健的現金狀況。於二零一五年三月三十一日，銀行及現金結餘總額增加18.89%至港幣273,913,000元(二零一四年三月三十一日：港幣230,399,000元)且並無任何銀行及其他借貸。主要銀行存款為港元存款。

本集團主要以其內部產生的強勁現金流為其營運提供資金。本年之經營業務所得現金淨流入達港幣104,628,000元(二零一四年：港幣64,889,000元)，增幅達61.24%。於二零一五年三月三十一日，淨流動資產值為港幣349,738,000元(二零一四年三月三十一日：港幣299,614,000元)，較去年上升16.73%，流動比率為13.17(二零一四年三月三十一日：9.90)。憑藉穩健的現金結餘及經常性業務所得現金淨流入，加上無任何銀行借貸，本集團有足夠的財務資源為其業務提供資金及履行任何未來可預見的資金需求。

董事會報告書

財務資源及流動資金（續）

於二零一五年三月三十一日，非流動資產總值增加18.20%至港幣3,313,776,000元（二零一四年三月三十一日：港幣2,803,466,000元），總資產淨值達港幣3,587,102,000元（二零一四年三月三十一日：港幣3,039,345,000元），而每股資產淨值於二零一五年三月三十一日為港幣26.57元（二零一四年三月三十一日：港幣22.51元）。

法規遵從

基於集團業務的性質，董事認為並無環境保護方面的任何法律或法規對集團的運作有重大的影響。

與僱員、客戶及供應商之關係

於二零一五年三月三十一日，本集團僱用員工53（二零一四年三月三十一日為54）名，下跌原因主要為部份資深員工退休所致。員工成本下跌1.60%至港幣17,318,000元（二零一四年：港幣17,600,000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。集團向員工提供各方面的培訓及以員工的績效表現和集團之業績發放花紅。本集團並無可供僱員認購之股權計劃。

關係是生意的根本，集團十分明白此原理，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。

基於業務的性質，集團雖無任何對其運作有重大影響之主要供應商，惟致力與供應商維持公平及合作的關係。

社會責任與服務及環境保護的政策

履行企業社會責任已蔚然成風。本集團一貫秉承「取諸社會，用諸社會」的宗旨，積極參與各種社會公益慈善活動及關愛弱勢社群。

集團本年度贊助香港中樂團第十二屆「香港活力鼓令24式」擂台賽事，提供場地予舉辦「外展音樂會」宣揚中國音樂藝術，並推動及鼓勵員工參與香港紅十字會捐血活動。

組織探訪廣蔭頤養院老人，並贈送節日禮物。借出「振萬廣場」單位予香港宣明會作為舊書回收站，以支持舊書回收義賣大行動，惠及國內貧困學童。積極參加宣明會「饑饉一餐」籌款，幫助飢餓兒童，參與奧比斯「世界視覺日」，捐助失明人士等。

集團十分重視日常工作上之節能減排，保護生態環境，並作出一系列措施如調節用電量、循環再用紙張、廢物回收等，亦捐助公益金舉辦之公益綠「識」日。

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。集團將再接再厲，繼續努力實踐企業社會責任，回饋社會。

董事會報告書

主要風險及不確定性

貨倉營運

中國內地極具挑戰性的經濟足以對我們的營運現金流有不利的影響。內地的經濟已趨於緩慢，對訪港旅客消費及本港的進出口已構成負面影響。需求下降已令我們的貨倉運作減少，此等情況對我們的財務狀況及營運結果均可能有負面影響。

若環球經濟放緩，產生之任何不利亞洲（尤其對中國）經濟之發展，可令本地銷費下降及國際貿易趨緩，並可能對我們的業務有負面影響。此外，若歐洲經濟下滑及把外判之生產工序轉移出中國亦可能對集團之倉儲業務構成負面影響。若中國經濟增長繼續減慢或出口減少，可能對我們的業務、財務狀況及業績有負面影響。

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。就我們所見，有些客戶為了減低物料存倉成本，減少外聘倉儲服務而自行倉儲操作。若此趨勢持續，將對本集團之倉儲業務有直接的負面影響。

物業投資

投資物業的估值及會計處理方法，可能於未來產生資產減值，從而紀錄為營運虧損。投資物業之估值由測量師／董事於年末進行，所有盈餘／虧損皆記入損益及其他全面收益表為公平值增值／減值。投資物業之市值受若干因素，諸如物業市況、利率及政治環境等影響。此等公平值增值／減值對集團當年的盈利可能有重大的影響。

振萬廣場之活化工程可能未能如期或於預算內完成。地政署已於二零一四年三月批出振萬廣場轉為非工業用途之特別豁免，工程期限三年。若改建工程未能於二零一七年三月或之前完成，政府可能中止該豁免，令集團承受重大財務損失。改建工程已於二零一五年六月開始，整項工程預期一年半完成，預算總成本為港幣192,000,000元，惟基於多項因素，諸如工程延誤、通漲、材料價格及工資上升等，實際之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。

由於九龍東之活化十分蓬勃，近年有不少新落成或活化之寫字樓出現，振萬廣場於改建後之呎租及出租率或未如理想。故活化後之振萬廣場將於租務市場面對十分嚴峻之競爭，呎租及出租率會／不會超過現今之水平。此等情況將對集團之盈利有重大之負面影響，董事將緊密監察市場發展，並於有需要時調整營運策略。

董事會報告書

主要風險及不確定性(續)

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之負面影響。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。

集團亦面對貨倉業務及物業投資業務客戶之信貸風險，因貨倉業務及出租業務均需向客戶授予信貸期，故有信貸違約之風險。

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。

年結後之重大事項

集團之主席呂辛先生痛於今年四月五日逝世，所有員工甚感悲痛，並向呂先生之家人致以深切慰問。呂先生之離世是集團的一損失，管理層會盡力經營業務。由於集團之日常運作及管理已交託予管理層多年，故呂先生之離世對集團之運作並無重大影響。

集團業務之將來可能發展

未來數年集團將專注於把振萬廣場改造為非工業用途之活化工程，預料其價值於工程完成後將提高。工程剛於二零一五年六月動工，預計為期年半，現時對完工之成本預算為港幣192,000,000元。預期改建工程費用將全數由內部資源，或如需要，加上一小筆銀行借貸協助支付。

貨倉業務是一盤穩定的生意，管理層現時無意對此作改變，我們將繼續對其有效率及有效地經營。

此外，集團將趁著現時強勁的股票市況，繼續投資盈餘現金於本港上市證券及其他財務產品上。

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75頁執行董事報告書股息一節。

資產抵押

於二零一五年三月三十一日，本集團並無任何資產抵押。

或然負債

於二零一五年三月三十一日，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，本公司將於二零一五年八月十一日(星期二)至二零一五年八月十四日(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二零一五年八月十日(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，本公司將於二零一五年八月二十日(星期四)至二零一五年八月二十四日(星期一)，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二零一五年八月十九日(星期三)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

溫民征
董事

香港，二零一五年六月二十五日

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)

本核數師已審核刊載於第98頁至第137頁安全貨倉有限公司(「貴公司」)及附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一五年三月三十一日止年度之已審核綜合財務報表，此財務報表包括於二零一五年三月三十一日的綜合及 貴公司的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，以及主要會計政策概要及其他附註資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及公司條例編製真實而公平的財務報告，亦須實施其認為必要的內部監控，使所編製的綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照公司條例向整體股東呈報。除此之外，本報表並無其他目的。我們不會就本報表之內容向其他任何人士負上或承擔任何責任。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。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監管，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監管的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作之會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們已獲得充足和恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一五年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零一五年六月二十五日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	4	156,416	139,156
貨倉營運收入		38,141	38,560
物業投資收入		111,347	96,280
持作買賣投資公平值增值(減值)		2,479	(8,790)
利息收入		2,669	1,080
股息收入		4,259	3,236
其他收入及收益		327	343
投資物業公平值增值	12	508,772	132,494
員工成本		(17,318)	(17,600)
物業、機器及設備折舊		(6,806)	(7,058)
其他費用		(25,364)	(17,050)
除稅前溢利	8	618,506	221,495
稅項	9	(19,236)	(16,838)
本公司股東應佔溢利		599,270	204,657
其他全面收益(虧損)			
其後可能重新分類至損益之 可供出售投資公平值增值(減值)		9,237	(4,523)
本公司股東應佔全面收益總額		608,507	200,134
每股盈利—基本	11	4.44 港元	1.52 港元

綜合財務狀況表

二零一五年三月三十一日結算

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
投資物業	12	3,176,400	2,667,400
物業、機器及設備	13	94,790	101,460
可供出售投資	14	36,628	27,391
持有至到期投資	15	5,958	7,215
		<u>3,313,776</u>	<u>2,803,466</u>
流動資產			
持作買賣投資	16	92,201	89,886
貿易及其他應收款項	17	10,364	10,977
可收回稅款		2,002	2,002
銀行及其他存款	18	132,484	152,824
銀行結餘及現金		141,429	77,575
		<u>378,480</u>	<u>333,264</u>
流動負債			
其他應付款項	19	26,498	29,448
應繳稅款		2,244	4,202
		<u>28,742</u>	<u>33,650</u>
流動資產淨值		<u>349,738</u>	<u>299,614</u>
		<u>3,663,514</u>	<u>3,103,080</u>
股本及儲備			
股本	20	178,216	178,216
儲備		3,408,886	2,861,129
本公司股東應佔權益		<u>3,587,102</u>	<u>3,039,345</u>
非流動負債			
長期租戶按金		18,635	9,405
遞延稅項	21	55,519	52,444
長期服務金撥備	22	2,258	1,886
		<u>76,412</u>	<u>63,735</u>
		<u>3,663,514</u>	<u>3,103,080</u>

由第98至137頁所載之綜合財務報表已於二零一五年六月二十五日經董事會通過並由下列人士代表簽署：

呂榮義
董事

溫民征
董事

綜合股東權益變動表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股本 溢價賬 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
於二零一三年四月一日	135,000	43,216	17,135	63,618	2,622,092	2,881,061
年內溢利	–	–	–	–	204,657	204,657
可供出售投資公平值減值	–	–	(4,523)	–	–	(4,523)
年內總全面(虧損)收益	–	–	(4,523)	–	204,657	200,134
已付股息(附註10)	–	–	–	–	(41,850)	(41,850)
因公司條例(第622章) 廢除股份面值之轉撥(註)	43,216	(43,216)	–	–	–	–
於二零一四年三月三十一日	178,216	–	12,612	63,618	2,784,899	3,039,345
年內溢利	–	–	–	–	599,270	599,270
可供出售投資公平值增值	–	–	9,237	–	–	9,237
年內總全面收益	–	–	9,237	–	599,270	608,507
已付股息(附註10)	–	–	–	–	(60,750)	(60,750)
於二零一五年三月三十一日	178,216	–	21,849	63,618	3,323,419	3,587,102

註：由二零一四年三月三日起，根據公司條例(第622章)法定股本及股份面值已被廢除。因此，由二零一四年三月三日起，本公司已無法定股本及股份亦無面值。

綜合現金流量表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	618,506	221,495
作以下調整：		
投資物業公平值增值	(508,772)	(132,494)
持作買賣投資未變現(溢利)虧損	(299)	7,577
物業、機器及設備折舊	6,806	7,058
貿易應收款項已確認減值	414	—
長期服務金撥備	633	63
匯兌損益	1,257	949
營運資金變動前之經營現金流量	118,545	104,648
貿易及其他應收款項減少(增加)	199	(2,106)
持作買賣投資增加	(2,016)	(23,694)
其他應付款項及長期租戶按金增加	6,280	1,232
已支付長期服務金撥備	(261)	(1,223)
經營業務所得現金	122,747	78,857
已付所得稅	(18,119)	(13,968)
經營業務所得之現金淨額	104,628	64,889
投資活動		
提取銀行存款	93,976	62,022
投資物業增加	(60,238)	(135,149)
證券代理存款(增加)減少	(13,398)	22,800
投資物業增加	(228)	(506)
購置物業、機器及設備	(136)	(322)
來自(用於)投資活動之淨現金	19,976	(51,155)
用於融資活動之淨現金		
已付股息	(60,750)	(41,850)
現金及現金等值增加(減少)淨額	63,854	(28,116)
於期初現金及現金等值	77,575	105,691
於期末現金及現金等值	141,429	77,575
結存現金及現金等值項目分析		
銀行結餘及現金	141,429	77,575

綜合財務報表附註

截至二零一五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 30 項。

本綜合財務報表以港幣呈列，港幣為本公司之功能貨幣。

2. 採用新頒佈及經重訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已採用以下由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則及詮釋。

香港財務報告準則第 10 號、第 12 號 及香港會計準則第 27 號之修訂	投資實體
香港會計準則第 32 號之修訂	抵銷金融資產與金融負債
香港會計準則第 36 號之修訂	非金融資產之可收回款項披露
香港會計準則第 39 號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 21 號	政府徵費

於本度內應用之經修訂香港財務報告準則及新詮釋對本年度或過往年度綜合財務報表內本集團之業績及財務狀況之披露，並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

2. 採用新頒佈及經重訂的香港財務報告準則(續)

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新頒佈及經重訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則之修訂	二零一零年至二零一二年期間香港財務報告準則之年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年期間香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年期間香港財務報告準則之年度改進 ¹
香港會計準則第1號之修訂	自願披露 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ¹
香港財務報告準則第10號、 第12號及香港會計準則 第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益的會計處理 ¹
香港會計準則第16號 及第38號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ¹
香港會計準則第16號 及第41號之修訂	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃－僱員供款 ²
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表中之權益法 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第14號	規管遞延帳戶 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ⁶

¹ 於二零一六年一月一日或其後開始之期間生效，可提早應用。

² 於二零一四年七月一日或其後開始之期間生效，可提早應用。

³ 除有限例外情況外，於二零一四年七月一日或其後開始之期間生效，可提早應用。

⁴ 於二零一八年一月一日或其後開始之期間生效，可提早應用。

⁵ 於二零一六年一月一日或其後開始之首份採用香港財務報告準則之年度財務報表生效，可提早應用。

⁶ 於二零一七年一月一日或其後開始之期間生效，可提早應用。

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號於二零一四年七月頒佈，建立一個單一而全面的模式供實體用作將來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所確認，向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，能反映該實體預期就交換該等貨品或服務應得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶之合同
- 步驟2：識別合同內須履行之責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：按合同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

截至二零一五年三月三十一日止年度

2. 採用新頒佈及經重訂的香港財務報告準則(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。

本公司董事現正評估應用新頒佈及經重訂的香港財務報告準則對本集團綜合財務報表之財務影響。

3. 主要會計政策

如下述之會計政策所載，除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，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。

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。

遵守聲明

本年度及其比對期間之綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例而編製。香港公司條例(第622章)第9部「帳目及審計」的規定已於本財政年度生效，因此，本綜合財務報表呈列及披露之資料有所變更。

此外，本綜合財務報表亦依循香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

所採用之主要會計政策概述如下。

財務報表編製之基礎

截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其控制之實體及附屬公司。

為編製符合香港財務報告準則之財務報表，管理層需要作各種判斷、估計及假設。該等判斷、估計及假設將影響會計政策之應用及資產、負債、收益及支出之記錄金額。此等估計及相關之假設乃基於過往經驗及於當時情況下被相信為合理之各種因素，以作為不能從其他途徑清楚顯示其賬面值之資產及負債的判斷基礎，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。

對來年有重大調整風險之估計，於附註第27項論述。

附屬公司

附屬公司指在本集團控制下之實體。本公司於以下情況獲得控制權：

- 可對受投資方行使權力；
- 因參與受投資方之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現轉變，本集團會重新評估其是否控制受投資方。在評定本公司是否有控制權時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在或影響均予考慮。

於附屬公司之投資，在取得控制當日至該控制停止當日止期間，合併於綜合財務報表中。

集團內公司間之結餘和交易，以及集團內公司間之交易所產生之任何未變現溢利，於編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間之交易所產生之未變現虧損，以處理未變現收益相同之方式抵銷，惟僅限於並無減值跡象者。

收入確認

收入乃按日常業務過程中就提供服務所收取或應收取代價的公平值計量。

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，請見以下「租賃」一段內。

出售持作買賣投資於交易日確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

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累計算。實際利率為於初次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讓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／或待其資本升値之物業。

投資物業於首次確認時按成本或由物業、機器及設備和預付租賃款項(包括所有有關的直接支出)轉撥入投資物業時之公平值計量。於首次確認後，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。

不再自用之物業、機器及設備及有關之預付租賃款項，在轉移至投資物業時之公平值及賬面值之差額，會於該物業轉移當日在物業重估儲備內確認。當該等資產日後出售或不再使用時，有關之重估儲備會直接轉撥至保留盈餘。

於投資物業出售後，或當該物業永久不再使用時，或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。因終止確認該資產所產生之盈虧(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。

物業、機器及設備

物業、機器及設備按其成本值減去累計折舊及累計減值虧損入賬。

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。

如投資物業因改為自用而列作物業、機器及設備時，根據本集團採用之物業、機器及設備會計政策，以轉撥當日該物業之公平值作為日後會計處理之認定成本。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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，或分配至據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(或現金產生單位)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

當一間集團成員成為一項金融工具合約之訂約者時，該金融資產及金融負債即在本公司及綜合財務狀況表內確認。

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。

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。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。

綜合財務報表附註

截至二零一五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)

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產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。

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
- 該金融資產為本集團管理並作短期獲利的投資組合的一部分；或
- 該金融資產乃一項未有指定及非有效的對沖工具。

於首次確認後之各結算日，按公平值計入損益之金融資產按公平值計算，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

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款額之非衍生性質且並無於活躍市場報價之金融資產。於初次確認後之每一個結算日，貸款及應收款項按實際利率法計算攤銷成本，減已識別減值虧損列賬 (請參閱以下有關金融資產之減值之會計政策)。

持有至到期投資

持有至到期投資為集團管理層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。於初次確認後之每個結算日，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

截至二零一五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被指定入此類別，或是未被分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期日之投資之非衍生類金融資產。

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。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轉變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)。

金融資產之減值

除了按公平值計入損益的金融資產外，於各結算日均會審查金融資產的減值跡象。倘有客觀憑證證明於首次確認後，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
- 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，倘客觀憑證指出資產出現減值，則減值虧損會於損益內確認。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。

綜合財務報表附註

截至二零一五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)

金融資產之減值 (續)

除了貿易應收賬款及應收附屬公司款項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，其後收回之已撇銷之金額則計入損益內。

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於被認為減值當期重新分類至損益。

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。

可供出售之股本投資之減值虧損將不會在以後期間於損益中撥回。所有減值虧損後增加的公平值，將直接於其他全面收益內確認，並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或股本權益工具。

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。由本公司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應付附屬公司款項) 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。

綜合財務報表附註

截至二零一五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

本集團只當從金融資產收取現金流量之權利期滿，或有關該金融資產所有權之大部份風險及回報轉移至其他實體時，方會終止確認該等金融資產。

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。

本集團只會在當有關合約中列明之債務獲解除、取消或期滿時終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額即確認為損益。

外幣

於編製各個別集團成員之財務報表時，以該成員功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易，均按交易日期之現行匯率以功能貨幣(即該成員經營所在主要經濟地區之貨幣)列賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目均按結算日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算。以過往成本計算之非貨幣外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。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表中所呈報之溢利淨額不同，前者不包括在其他年度課稅之收入或可扣稅之開支，且不包括無須課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債，按結算日已實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項就本公司及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，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

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債乃按附屬公司及聯營公司投資以及合營公司權益相關之應課稅臨時差額而確認，惟倘本集團可控制臨時差額之回撥及臨時差額於可見將來可能不會回撥之情況則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

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呈報期間結束時，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。

就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用之公平值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，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，而本集團或公司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。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據香港會計準則第12號的一般準則（即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式）計量。

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首次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

融資租約指將把資產擁有權相關之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約。其他租約均列為營運租約。

本集團作為出租人

從營運租約收取之租金收入按有關租約年期以直線法於損益中確認。

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營運租賃，則整份租賃均分類為營運租賃或該等以公平值模式分類及入賬之投資物業。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

截至二零一五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則會確認撥備。撥備之計量為會計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(若金錢時間價值之影響屬重大時)。

僱員福利

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非現金性福利之成本，在有關僱員已提供服務，使其有權取得供款及/或福利時，作為開支扣除。

4. 營業額

本年度營業額為下述已確認的收入：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貨倉營運收入	38,141	38,560
物業投資收入	111,347	96,280
上市投資股息收入	4,259	3,236
銀行利息收入	2,155	532
其他利息收入	514	548
	<u>156,416</u>	<u>139,156</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(即公司主席)匯報，以作資源分配及評核表現的各分部資料。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

截至二零一五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：

截至二零一五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
營業額				
分部收入	<u>38,141</u>	<u>111,347</u>	<u>6,928</u>	<u>156,416</u>
分部盈利	<u>22,568</u>	<u>90,168</u>	<u>2,928</u>	<u>115,664</u>
投資物業公平值增值				508,772
其他行政成本				(5,930)
除稅前溢利				<u>618,506</u>
	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
資產				
分部資產	99,887	3,179,823	268,447	3,548,157
銀行結餘及現金				141,429
可收回稅款				2,002
未分配之其他資產				668
綜合資產總額				<u>3,692,256</u>
負債				
分部負債	3,269	37,142	-	40,411
應繳稅款				2,244
遞延稅項負債				55,519
未分配之其他負債				6,980
綜合負債總額				<u>105,154</u>

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

截至二零一五年三月三十一日止年度(續)

	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
<i>其他資料</i>				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中：				
資本支出	136	228	-	364
物業、機器及設備折舊	6,800	6	-	6,806
貿易應收款項已確認減值	-	414	-	414
持作買賣投資公平值增值	-	-	2,479	2,479
長期服務金撥備	633	-	-	633

截至二零一四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
<i>營業額</i>				
分部收入	38,560	96,280	4,316	139,156
<i>分部盈利(虧損)</i>				
分部盈利(虧損)	22,258	81,428	(10,100)	93,586
投資物業公平值增值				132,494
其他行政成本				(4,585)
除稅前溢利				221,495

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度(續)

	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
資產				
分部資產	107,551	2,670,898	278,103	3,056,552
銀行結餘及現金				77,575
可收回稅款				2,002
未分配之其他資產				601
綜合資產總額				<u>3,136,730</u>
負債				
分部負債	4,076	31,702	—	35,778
應繳稅款				4,202
遞延稅項負債				52,444
未分配之其他負債				4,961
綜合負債總額				<u>97,385</u>
				分部／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	301	527	—	828
物業、機器及設備折舊	7,043	15	—	7,058
持作買賣投資公平值減值	—	—	(8,790)	(8,790)
長期服務金撥備	—	63	—	63

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，其他與其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，即公司主席，匯報作資源分配及評估表現之基準。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

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百分之三十六(二零一四年為百分之二十九)。本年度，最大客戶(包括貨倉營運及物業投資分部)本年度之營業額為港幣 18,897,000 元，約佔集團總收入百分之十二，其餘四個客戶各佔集團總收入少於百分之十。去年，最大五個客戶之營業額各少於集團總收入百分之十。

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

(a) 董事及行政總裁酬金

本年內七名董事(二零一四年為七名)及行政總裁之已付或應付酬金如下：

董事姓名	呂辛 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	總額 千港元
二零一五年								
董事袍金	66	24	41	208	235	211	211	996
其他薪酬								
薪金	2,119	-	884	-	-	-	-	3,003
酌情支付的花紅	-	-	65	-	-	-	-	65
退休金計劃供款	-	18	-	-	-	-	-	18
酬金總額	<u>2,185</u>	<u>42</u>	<u>990</u>	<u>208</u>	<u>235</u>	<u>211</u>	<u>211</u>	<u>4,082</u>

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

6. 董事福利及利益(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

董事姓名	呂辛 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	總額 千港元
二零一四年								
董事袍金	83	25	42	199	221	199	199	968
其他薪酬								
薪金	2,119	—	840	—	—	—	—	2,959
酌情支付的花紅	—	—	61	—	—	—	—	61
退休金計劃供款	—	15	—	—	—	—	—	15
酬金總額	<u>2,202</u>	<u>40</u>	<u>943</u>	<u>199</u>	<u>221</u>	<u>199</u>	<u>199</u>	<u>4,003</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。除上述者外，於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止年度內並無其他董事放棄薪金。

呂辛先生亦為本公司行政總裁，上述披露之董事酬金中已包括其作為行政總裁的薪酬。

(b) 董事於交易、安排及合約內之重大利益

於年內，本集團收到一筆港幣240,000元(二零一四年：港幣240,000元)由建南財務有限公司(呂辛先生為該公司之主席及常務董事，持有實質利益及有重大影響力)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。

除上述交易外，於年結日或本年度內，本公司或其附屬公司並無簽訂任何可令董事直接或間接地獲得重大利益關係之合約。

7. 僱員酬金

本集團最高薪酬五名僱員中，二名(二零一四年為二名)為執行董事，其酬金已於附註第6項披露。另外三名(二零一四年為三名)人士之酬金分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金及其他福利	1,771	1,691
退休金計劃供款	<u>45</u>	<u>45</u>
	<u>1,816</u>	<u>1,736</u>

以上酬金皆於港幣零至1,000,000元之額度內。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

8. 除稅前溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利經已扣除(計入)：		
核數師酬金		
– 審計服務	861	820
– 非審計服務	258	253
匯兌淨虧損	5,461	4,796
貿易應收款項已確認減值	414	–
投資物業租金毛收入	(111,347)	(96,280)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	7,621	4,443
租金淨收入	(103,726)	(91,837)
上市證券股息收入		
– 可供出售投資	(701)	(701)
– 持作買賣投資	(3,558)	(2,535)
銀行利息收入	(2,155)	(532)
持有至到期投資利息收入	(514)	(548)

9. 稅項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	16,164	13,867
上年度撥備多計	(3)	(218)
遞延稅項(附註21)		
本年度	3,075	3,189

香港利得稅乃根據該年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一四年為16.5%)計算。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

9. 稅項(續)

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利	618,506	221,495
按本地所得稅稅率 16.5% 計算之稅項	102,053	36,547
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	2,436	1,230
計算稅項時不需課稅之收入之稅務影響	(84,868)	(22,508)
未確認稅務虧損之稅務影響	299	1,845
使用以前未確認的稅務虧損之稅務影響	(622)	(21)
上年度撥備多計淨額	(3)	(218)
其他	(59)	(37)
本年度稅項開支	19,236	16,838

10. 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
派付二零一五年度中期股息每股普通股港幣 7 分 (二零一四年為每股普通股港幣 7 分)	9,450	9,450
派付二零一五年度特別股息每股普通股港幣 13 分 (二零一四年為每股普通股港幣 4 分)	17,550	5,400
派付二零一四年度末期股息每股普通股港幣 7 分 (二零一三年為每股普通股港幣 7 分)	9,450	9,450
派付二零一四年度特別股息每股普通股港幣 18 分 (二零一三年為每股普通股港幣 13 分)	24,300	17,550
	60,750	41,850

董事會建議派發本年度末期股息每股港幣一角，共港幣 13,500,000 元及特別股息每股港幣五角五分，共港幣 74,250,000 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港幣 599,270,000 元(二零一四年為港幣 204,657,000 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。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

12. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一三年四月一日	2,534,400
增加	506
於損益中確認之公平值增值	132,494
於二零一四年三月三十一日	2,667,400
增加	228
於損益中確認之公平值增值	508,772
於二零一五年三月三十一日	3,176,400

本集團的主要投資物業於二零一五年三月三十一日的公平值為港幣3,149,000,000元(二零一四年為港幣2,641,000,000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。仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司負責估值之董事均為香港測量師學會會員。該等估值之基礎為以適當之資本化比率資本化應收租金及可收回潛在收入。

於二零一五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港幣27,400,000元(二零一四年：港幣26,400,000元)，該等投資物業未經獨立專業估值師估值，該等估值之基礎為以適當之資本化比率資本化應收租金及可收回潛在收入。

重估公平值所產生之溢利港幣508,772,000元(二零一四年為港幣132,494,000元)已直接撥入綜合損益及其他全面收益表內。

所用之估值方法與過往年度並無變動。於估計物業之公平值時，物業之當前之使用情況為最高及最好。

集團投資物業之估值屬於公平值級別第三級，於年內並無轉撥出入該級別。

本集團所有投資物業均以營運租約租出。

投資物業按收入資本化方法估值所用之主要輸入數據為資本化比率及個別單位之市場租值。所使用之資本化比率為收入資本化方法之重要不可觀察輸入數據，所須考慮之因素包括潛在租金收入、物業類別、盛行市場狀況等。重要不可觀察輸入數據列於下表：

	資本化比率幅度	
	二零一五年	二零一四年
工業／商業樓宇	2.8%-4.3%	2.4%-4.5%
貨倉大廈	4.5%-5.5%	4.5%-5.5%
其他	4%	4%

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

12. 投資物業(續)

所用之資本化比率若大幅上升，將導致投資物業之公平值計量顯著減少，反之亦然。若個別單位之市場租值上升，公平值亦隨之上升，反之亦然。

13. 物業、機器及設備

	於香港之 貨倉大廈 千港元	租約 物業裝修、 傢俬、 裝修及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本值				
於二零一三年四月一日	175,742	14,574	2,668	192,984
增加	–	322	–	322
出售/撇銷	–	(15)	–	(15)
於二零一四年三月三十一日	175,742	14,881	2,668	193,291
增加	–	136	–	136
出售/撇銷	–	(12)	–	(12)
於二零一五年三月三十一日	175,742	15,005	2,668	193,415
折舊				
於二零一三年四月一日	68,744	14,002	2,042	84,788
年內折舊	6,340	438	280	7,058
出售/撇銷	–	(15)	–	(15)
於二零一四年三月三十一日	75,084	14,425	2,322	91,831
年內折舊	6,340	291	175	6,806
出售/撇銷	–	(12)	–	(12)
於二零一五年三月三十一日	81,424	14,704	2,497	98,625
賬面值				
於二零一五年三月三十一日	94,318	301	171	94,790
於二零一四年三月三十一日	100,658	456	346	101,460

綜合財務報表附註

截至二零一五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
租約物業裝修、傢俬、裝修及設備	年率百分之二十五
汽車	年率百分之二十五

於結算日，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港幣15,155,000元(二零一四年為港幣14,749,000元)。

14. 可供出售投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於香港上市之股本證券，公平值	<u>36,628</u>	<u>27,391</u>

15. 持有至到期投資

於結算日，本集團持有一由金融機構發出之年息7.75厘、每半年派息、本金1,000,000澳元，相等於港幣5,958,000元(二零一四年為港幣7,215,000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。

董事認為於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，該票據賬面值與其公平值相若。

16. 持作買賣投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於香港上市之股本證券，公平值	<u>92,201</u>	<u>89,886</u>

17. 貿易及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貿易應收款項	6,446	7,484
減：呆壞賬撥備	(215)	—
	<u>6,231</u>	<u>7,484</u>
其他應收款項	1,152	942
預付費用及按金	2,981	2,551
	<u>10,364</u>	<u>10,977</u>

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

17. 貿易及其他應收款項(續)

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:

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
六十日內	5,882	6,867
六十一日至九十日	184	612
超過九十日	165	5
	<u>6,231</u>	<u>7,484</u>

本集團司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。於年內並沒有對貿易客戶之逾期欠款徵收利息。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港幣349,000元(二零一四年為港幣617,000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。

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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年初	-	-
已確認減值	414	-
不能收回賬款撇除	(199)	-
	<u>215</u>	<u>-</u>

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

18. 銀行及其他存款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行存款	101,411	135,149
證券代理存款	31,073	17,675
	<u>132,484</u>	<u>152,824</u>

上述銀行存款乃用作財務投資用途。

銀行及其他存款之可變息率範圍為年息0.1厘至4.02厘(二零一四年為0.1厘至1.65厘)。

於本會計期末，本集團有以下以外幣列值之銀行存款：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行存款列值貨幣：		
澳元	690	278
人民幣	50,203	—
美元	777	777
	<u>51,670</u>	<u>1,055</u>

19. 其他應付款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
租戶按金	15,966	18,348
預收款項	3,647	4,270
其他	6,885	6,830
	<u>26,498</u>	<u>29,448</u>

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

20. 股本

	股數	千港元
發行及繳足股本：		
普通股，每股港幣一元		
於二零一三年四月一日	135,000,000	135,000
因股份面值已被廢除，故從 股本溢價賬轉撥(附註)	—	43,216
普通股，無面值		
於二零一四年三月三十一日 及二零一五年三月三十一日	135,000,000	178,216

附註：根據公司條例(第622章)，由二零一四年三月三日起所有公司法定股本及股份面值已被廢除。據此，由二零一四年三月三日起本公司已無法定股本及股份再無面值。

本公司的普通股持有人有權收取不時宣派的股息及有權在股東大會上有一股一票之投票權。所有普通股均可平均分享本公司的剩餘資產。

21. 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
於二零一三年四月一日	49,503	(248)	49,255
自損益扣除(計入損益)	3,201	(12)	3,189
於二零一四年三月三十一日	52,704	(260)	52,444
自損益扣除(計入損益)	3,083	(8)	3,075
於二零一五年三月三十一日	55,787	(268)	55,519

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。

於二零一五年三月三十一日，本集團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港幣20,627,000元(二零一四三年三月三十一日為港幣22,537,000元)。為數港幣1,624,000元(二零一四年為港幣1,577,000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，因此並未確認其餘港幣19,003,000元(二零一四年為港幣20,960,000元)之未動用稅項虧損為遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

22. 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。董事會認為在結算日所作出之提撥足以應付本集團根據規定之責任所需。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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
上年度餘額	1,886	3,046
本年度增加	633	63
年內支付	(261)	(1,223)
餘額結轉下年度	<u>2,258</u>	<u>1,886</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，本年度之供款額為港幣470,000元(二零一四年為港幣472,000元)。

23. 營運租約安排

本集團作為出租者：

年內，本集團之物業租金收入為港幣111,347,000元(二零一四年為港幣96,280,000元)，租戶之租約承諾期由六個月至三年不等。

於結算日，本集團透過不能取消之營運租約在未來可收取之最少物業租金分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	82,787	70,023
二至五年內	78,343	34,458
	<u>161,130</u>	<u>104,481</u>

24. 關連人士交易

除於附註第6(b)所披露事項外，年內本集團沒有與關連人士訂定任何交易。

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。董事及主要行政人員之薪酬由薪酬及提名委員會及／或董事會，按個別人士之表現及市場情況釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

25. 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持份者帶來最大回報。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整合體資本結構。

26. 金融工具

a. 金融工具類別

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項	281,296	238,825
可供出售投資	36,628	27,391
持作買賣投資	92,201	89,886
持有至到期投資	5,958	7,215
	<u>40,427</u>	<u>32,754</u>
以攤銷成本計量之金融負債		
	<u>40,427</u>	<u>32,754</u>

b. 財務風險管理目標及政策

本公司董事全權負責建立及監督本集團及本公司之風險管理架構。本集團及本公司已設立風險管理政策以識別及分析本集團及本公司所面對之風險、制定適當之風險限額及控制措施以監控風險及緊跟市況及本集團和本公司之業務。本集團及本公司透過培訓及管理守則與程序，已發展出一個有紀律及有建設性之控制環境，讓所有員工瞭解其角色及責任。

金融工具之詳情於各有關附註披露。與金融工具相關之風險及減低此等風險之政策於下文列載。

本集團所承受之風險或對此等風險之應對及計量，均無改變。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

26. 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及持有至到期投資以外幣存放，因而令本集團及本公司面對匯兌風險。就匯兌風險而言，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。本集團及本公司以外幣列值之貨幣資產於結算日之賬面值如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
澳元	6,648	7,493
人民幣	50,203	—
美元	777	777

由於港幣與美元掛鈎，管理層認為美元銀行存款所受的匯兌風險不大。

下表詳細載列本集團對澳元兌港元匯率上升及下降5%(二零一四年為5%)之敏感度。5%(二零一四年為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%(二零一四年為5%)之調整。下表正數表示有關貨幣升值5%(二零一四年為5%)時，年內溢利增加。倘有關貨幣匯率下跌5%(二零一四年為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。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
澳元	278	313
人民幣	2,096	—

根據管理層的意見，此敏感度分析只供參考，並不代表於本年度之匯兌風險。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

26. 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

本集團及本公司之現金流量利率風險主要源自銀行存款及附屬公司所欠的浮息借款。本集團及本公司亦面對源自附屬公司所欠的定息借款及持有至到期投資的公平值利率風險。

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及附屬公司所欠的部分浮息借款之利率風險並不重大。

(iii) 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組合來管理此風險。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該等投資的價格，並於有需要時作對沖。

下表之敏感度分析假設於年結日之投資在年內全年持有，並以年結日之股本價格計算。管理層認為10%(二零一四年為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%(二零一四年為10%)，持作買賣投資之公平值變動將令截至二零一五年三月三十一日止年度之本集團溢利增加/減少港幣7,699,000元(二零一四年為港幣7,505,000元)。

倘可供出售投資之股價上升/下降10%(二零一四年為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/減少港幣3,663,000元(二零一四為港幣2,739,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

26. 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，於二零一五年三月三十一日最大之風險額為財務狀況表上所確認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及附屬公司欠款。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及附屬公司欠款之可收回值，以確保適量之減值虧損。由於本集團的客戶數量相當多，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建立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。

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
0至1年	21,792	23,350
1至2年	9,471	6,283
2至5年	9,164	3,121
	<hr/>	<hr/>
總未折現現金流量	40,427	32,754
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
賬面值	40,427	32,754
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

26. 金融工具(續)

c. 金融工具公平值計量

分類為可供出售投資及持作買賣投資之上市股本證券分別合港幣36,628,000元(二零一四年為港幣27,391,000元)及港幣92,201,000元(二零一四年為港幣89,886,000元)之公平值乃參考活躍市場中所報價格計量。

可供出售投資及持作買賣投資之估價源自於活躍市場中相同資產所報價格(未作任何調整)，屬公平值計量中之第一級別。

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。

27. 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甚他相應的因素，惟實際結果可能有別於此等估計。

這些估計及相關的假設會被不斷檢討。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。

應用會計政策時所作之重要判斷

下述為董事於應用本集團之會計政策對在綜合財務報表內有重大影響之確認金額，除涉及估計者外所作之重要判斷。

a. 持有至到期投資

董事已檢討本集團之持有至到期投資所需之資本維護及流動資金要求，並確認本集團有明確的意願及能力持有該等資產至到期。持有至到期投資之賬面值為港幣5,958,000元(二零一四年為港幣7,215,000元)。資產於本綜合財務報表附註第15項詳述。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

27. 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(續)

b. 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，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。董事因而確定該等以公平值計量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。因此本集團無須為投資物業公平值變動確認遞延稅項，亦不必就出售位於香港之投資物業而須課稅。

不能確定之估量的主要來源

下列為有關於下一個財政年度內當資產及負債之賬面值有構成重大調整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港幣3,176,400,000元(二零一四年為港幣2,667,400,000元)。於評估公平值時，估值師會根據公開市值基準，其中包括若干評估方法，包括比照可比較的市場交易、適合的資本化比率、可收回潛在收入及重建的可能性。在信賴估值報告的基礎下，管理層作出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有變，並於損益內所呈報的盈虧金額。

b. 物業、機器及設備之可使用年期

管理層須估計面值為港幣94,790,000元(二零一四年為港幣101,460,000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。可使用年期亦可因技術改革及因應行業內的激烈競爭而有重大改變。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已技術過時或非策略性資產撇銷或撇減。

c. 貿易及其他應收款項之估計減值虧損

本集團為賬面值為港幣6,231,000元(二零一四年為港幣7,484,000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

截至二零一五年三月三十一日止年度

27. 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

集團之投資物業以公平值計量作財務報告之用。於估值一項資產之公平值時，集團盡可能應用以可從市場觀察得到的資料。若沒有第一級公平值計量數據，集團將聘請第三者合資格估價師作估值。董事與獨立專業估價師緊密合作以建立適合計價模型的技術及輸入數據。董事亦定期衡量資產之公平值波動之影響及成因。

集團用以估計投資物業公平值的方法包括應用並非源自可觀察的市場數據。綜合財務報表附註第12項已列出有關如何決定公平值所用之估值方法、輸入數據及主要假設之資料。

28. 資本承擔

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已簽訂合約之投資物業翻新工程合約資本開支 但未於本綜合財務報表作準備	115,050	—

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

29. 本公司財務狀況表

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產		
物業、機器及設備	98	94
投資附屬公司	41,133	41,133
應收附屬公司款項	387,720	432,877
可供出售投資	36,628	27,391
	<u>465,579</u>	<u>501,495</u>
流動資產		
持作買賣投資	8,862	9,954
貿易及其他應收款項	666	602
應收附屬公司款項	285,608	228,987
可收回稅款	2,002	2,002
銀行存款	10,035	—
銀行結餘及現金	25,279	38,830
	<u>332,452</u>	<u>280,375</u>
流動負債		
其他應付款項	5,769	3,943
應付附屬公司款項	30,860	56,026
	<u>36,629</u>	<u>59,969</u>
流動資產淨值	<u>295,823</u>	<u>220,406</u>
	<u>761,402</u>	<u>721,901</u>
股本及儲備		
股本	178,216	178,216
儲備(附註)	582,310	542,989
	<u>760,526</u>	<u>721,205</u>
非流動負債		
長期服務金撥備	876	696
	<u>761,402</u>	<u>721,901</u>

於二零一五年六月二十五日經董事會通過並由下列人士代表簽署：

呂榮義
董事

溫民征
董事

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

29. 本公司財務狀況表(續)

附註：儲備

	股本溢價賬 千港元	投資重估儲備 千港元	保留盈餘 千港元	總額 千港元
於二零一三年四月一日	43,216	17,137	577,104	637,457
可供出售投資公平值減值	—	(4,523)	—	(4,523)
年內虧損	—	—	(4,879)	(4,879)
年內總全面虧損	—	(4,523)	(4,879)	(9,402)
已付股息(附註10)	—	—	(41,850)	(41,850)
因公司條例(第622章)廢除 股份面值之轉撥(附註)	(43,216)	—	—	(43,216)
於二零一四年三月三十一日	—	12,614	530,375	542,989
可供出售投資公平值增值	—	9,237	—	9,237
年內溢利	—	—	90,834	90,834
年內總全面收益	—	9,237	90,834	100,071
已付股息(附註10)	—	—	(60,750)	(60,750)
於二零一五年三月三十一日	—	21,851	560,459	582,310

附註：根據公司條例(第622章)，由二零一四年三月三日起所有公司法定股本及股份面值已被廢除。據此，由二零一四年三月三日起本公司已無法定股本及股份再無面值。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

30. 主要附屬公司資料

於二零一五年三月三十一日及二零一四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	發行股本	本公司所佔 已發行股本面值		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
安全物流服務有限公司	香港	HK\$10,000,000 普通股	100%	100%	經營貨倉
志基置業有限公司	香港	HK\$500,000 普通股	100%	100%	物業投資
柴灣貨倉有限公司	香港	HK\$10,000,000 普通股	100%	100%	物業投資 及持有貨倉
Gaylake Limited	香港	HK\$1,000 普通股	100%	100%	物業投資 及持有貨倉
南寧發展有限公司	香港	HK\$2 普通股	100%	100%	物業投資
好利達投資有限公司	香港	HK\$2 普通股	100%	100%	物業投資
殷華發展有限公司	香港	HK\$2 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。詳盡附屬公司資料將會於本年度周年申報表中夾附。

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

本集團於二零一五年三月三十一日所擁有之主要物業資料如下：

(甲) 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
新界葵涌 國瑞道 132-140號 安全貨倉全幢	中期契約	100%	421,000	工業／貨倉
香港柴灣 嘉業街60號 柴灣貨倉全幢 (1至7樓除外)	長期契約	100%	121,500	貨倉

(乙) 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
九龍官塘 榮業街2號	中期契約	100%	430,000及 101個車位	工業／辦公室
香港柴灣 嘉業街60號 柴灣貨倉 1至7樓	長期契約	100%	318,500	貨倉

安全貨倉集團

SAFETY GODOWN GROUP

九龍觀塘榮業街2號振萬廣場13樓1305-1306室

Units 1305-1306, 13th Floor, Lu Plaza, 2 Wing Yip Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong.