



Annual Report
年報 2016

安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN CO LTD

(Stock code 股份代號: 237)

目錄

	頁數
公司資料	68
董事及高層管理人員個人資料	69
五年財務摘要	70
執行董事報告書	71-72
企業管治報告	73-80
董事會報告書	81-92
獨立核數師報告書	93
綜合損益及其他全面收益表	94
綜合財務狀況表	95
綜合股東權益變動表	96
綜合現金流量表	97
綜合財務報表附註	98-131
主要物業資料	132

公司資料

董事

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(於二零一五年八月十五日辭世)

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)
李嘉士先生
梁文釗先生
顏溪俊先生

註冊辦事處

香港九龍觀塘榮業街2號
振萬廣場18樓1801室

股票登記及轉戶處

卓佳標準有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心22樓

網址

<http://www.safetygodown.com>

股份代號

237

二零一六年六月二十八日
二零一六年八月十八日
i) 二零一六年八月十五日至十八日(首尾兩天包括在內)
ii) 二零一六年八月二十五日至二十九日(首尾兩天包括在內)
二零一六年八月二十九日
約於二零一六年九月九日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

呂榮義先生，42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。

非執行董事

李嘉士先生，太平紳士，56歲，自二零零零年起出任本公司董事。李先生自二零零零年七月一日至二零零四年九月二十八日期間出任為本公司獨立非執行董事，於二零零四年九月二十八日起調任為本公司非執行董事。李先生為胡關李羅律師行合夥人，於香港大學取得法律學士學位及法律深造證書。李先生亦為香港多間上市公司非執行董事，包括石藥集團有限公司、添利工業國際(集團)有限公司、渝港國際有限公司及合和實業有限公司。李先生亦為多間香港上市公司之獨立非執行董事，包括合景泰富地產控股有限公司、中國太平洋保險(集團)股份有限公司及思捷環球控股有限公司。李先生曾分別於二零零四年九月至二零一六年二月期間及二零零九年六月至二零一五年六月期間為渝太地產集團有限公司之非執行董事及為中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。此外，李先生由二零一二年至二零一五年七月期間出任聯交所上市委員會之主席及由二零零九年至二零一二年期間及由二零零零年至二零零三年期間，彼分別出任聯交所上市委員會之副主席及成員。李先生亦為證監會(香港交易所上市)委員會委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，70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，64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，68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)。梁先生於二零一五年十二月四日獲委任為World Super Limited之董事(該公司正在申請創業板上市)。梁先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，於一九六九年畢業於香港工業學院(現稱香港理工大學)，獲頒會計文憑，並於一九七二年取得公認會計師資格。梁先生從事執業會計師超過40年。梁先生在會計及審計方面經驗豐富，曾為多間香港上市公司籌備上市及審計，現為鄧榮祖霍熙元會計師事務所合夥人。

助理總經理

黃慧如先生，67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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
綜合全面收益表					
營業額					
貨倉營運	37,456	38,141	38,560	32,752	31,150
物業投資	108,612	111,347	96,280	84,030	76,222
財務投資	7,934	6,928	4,316	2,976	4,569
	<u>154,002</u>	<u>156,416</u>	<u>139,156</u>	<u>119,758</u>	<u>111,941</u>
股東應佔溢利					
貨倉營運	20,354	22,568	22,258	19,090	16,615
物業投資	82,241	90,168	81,428	63,590	54,666
財務投資	21,547	2,928	(10,100)	6,787	3,891
出售物業、機器及設備溢利	326,574	—	—	—	—
投資物業公平值增值	431,651	508,772	132,494	754,508	251,635
其他行政成本	(9,208)	(5,930)	(4,585)	(4,863)	(5,262)
	<u>873,159</u>	<u>618,506</u>	<u>221,495</u>	<u>839,112</u>	<u>321,545</u>
除稅前溢利	873,159	618,506	221,495	839,112	321,545
稅項	(27,440)	(19,236)	(16,838)	(14,992)	(12,618)
	<u>845,719</u>	<u>599,270</u>	<u>204,657</u>	<u>824,120</u>	<u>308,927</u>
股東應佔溢利	845,719	599,270	204,657	824,120	308,927
綜合財務狀況表					
資產總值	4,650,603	3,692,256	3,136,730	2,973,523	2,176,067
負債總值	(122,091)	(105,154)	(97,385)	(92,462)	(82,208)
	<u>4,528,512</u>	<u>3,587,102</u>	<u>3,039,345</u>	<u>2,881,061</u>	<u>2,093,859</u>
股東資金總額	4,528,512	3,587,102	3,039,345	2,881,061	2,093,859
每股計					
每股盈利(虧損)	6.26 港元	4.44 港元	1.52 港元	6.10 港元	2.29 港元
每股股息	4.22 港元	8 角 5 分	3 角 6 分	3 角 5 分	1.19 港元
派息比率(附註一)	80.67%	126.80%	67.35%	67.88%	280.41%
每股資產淨值	33.54 港元	26.57 港元	22.51 港元	21.34 港元	15.51 港元
比率					
平均股東資金回報率	20.84%	18.09%	6.91%	33.13%	15.26%
流動比率(附註二)	32.62:1	13.17:1	9.90:1	11.08:1	11.34:1
資本負債比率(附註三)	—	—	—	—	—

附註：

- (一) 派息比率乃按當年派發股息總額，包括已派中期股息、建議派發末期股息和特別股息及股東應佔溢利撇除未變現投資物業公平值變動之影響後計算。
- (二) 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。
- (三) 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」）截至二零一六年三月三十一日止年度業績。

股息

董事會建議派發截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣一角二分，共港幣16,200,000元及特別股息每股港幣3.88元，共港幣523,800,000元予於二零一六年八月二十九日名列本公司股東名冊之股東。該項建議如在即將舉行之股東週年大會上獲得通過，擬派發之末期股息及特別股息將約於二零一六年九月九日寄予各股東。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五分，全年派發之股息共為每股港幣4.22元。上年度派發之股息共為每股港幣八角五分。

業務回顧

本年度內本港、美國及中國的經濟均有放緩跡象，美國經濟一六年首季只有0.5%增長，中國增長率則跌至低於7%，而且未來下行壓力趨增，經濟前景不無隱憂。本港經濟亦受牽連而增長乏力，加上自一五年中以來股市下跌影響，以及旅遊及零售業出現萎縮，本港之貿易物流及其他輔助的工商業亦多有不同程度的負面影響。整體地產市道，除個別貴重物業之外，亦面對價格及租金的壓力。

本集團本年度之租金收入下跌2.46%至港幣108,612,000元，主要因期內出售柴灣貨倉物業以及主要投資物業振萬廣場因活化工程影響所致。若非因大廈活化工程影響，租金收入應可增加。

貨倉業務方面，雖然經濟大氣候並不明朗，尚幸集團與客戶保持良好關係，而且收費公道，收入僅輕微下跌1.8%至港幣37,456,000元。

投資業務盈利為港幣21,547,000元。

本年度股東應佔溢利為港幣845,719,000元，較去年增加港幣246,449,000元。溢利增加的原因，主要是出售柴灣貨倉的額外盈利。若扣除出售柴灣貨倉的盈利及投資物業重估增值，集團核心盈利為港幣102,071,000元，較去年增加港幣11,573,000元。

出售柴灣貨倉

集團於二零一五年十一月簽署買賣合約，向Apollo Luck Limited以港幣1,550,000,000元出售本集團全資附屬公司柴灣貨倉有限公司名下，位於柴灣嘉業街之柴灣貨倉物業。出售事項令集團錄得共港幣618,542,000元收益，其中港幣292,118,000元為投資物業公平值增值及港幣326,424,000元為出售物業、機器及設備溢利。交易已於二零一五年十二月完成。有關出售柴灣貨倉交易之通函已於二零一五年十二月三十日刊載並寄發予股東。集團當時認為，考慮到美國將會加息，可能對地產價格的影響，出售決定乃屬恰當，以讓投資價值得以釋放。

特別股息

鑑於出售柴灣貨倉錄得大額非經常性收益，董事會決定派發特別股息，每股港幣3.88元，連同末期股息港幣0.12元，本年度末期分派共每股港幣4.00元，總額港幣540,000,000元。以酬謝回饋股東多年來支持。該等股息將在股東大會批准有關議案後派發。

執行董事報告書

展望

目前全球經濟面臨較多不明確因素，無論是發達國家或發展中國家均面對增長放緩甚至衰退的難題。原本美國預期今年內會有較大幅度加息，但最近的疲弱經濟數據似乎會令加息速度放慢。儘管如此，在已經甚低的利率情況下低息對經濟可以起的作用令人懷疑：資產市場方面，特別是已經偏高之股市及樓市，在各國央行不斷推出或繼續實行量化寬鬆影響下，前景甚不明朗。本港經濟，特別是受制於聯繫率及中國經濟增長減速的因素，未來一段時間預料仍會比較波動。上週揭盅的英國公投脫歐，勢必令全球經濟更加波動。

展望二零一六至一七年度本集團之業績，在出售柴灣貨倉物業後，租金收入將會減少約港幣30,000,000元，而振萬廣場活化工程仍在積極施工階段，租金收入未能即時提升，因此整體租金會較本年度為低。貨倉收入在本港經濟放緩的前提下亦難以樂觀。投資收益亦面對金融市場波動而難寄予厚望，集團計劃把出售柴灣貨倉所得，於派發末期股息後，將部分投放在債券及房地產信託基金，希望可以收取穩定收入以彌補減少的租金收入，而其餘資金將積極物色投資機會。本集團相信未來一段時間全球經濟仍會波動，股市及樓市可能會有較大幅度升跌，給予集團趁低吸納優質項目的良機。

悼念

本集團執行董事溫民征先生，不幸於去年8月15日與世長辭。溫先生追隨先董事長呂辛先生凡半世紀，多年來鞠躬盡瘁，勞心勞力，忠心耿耿，對集團建樹良多。溫先生逝世是集團莫大損失，在此，謹代表集團全人向溫先生家人致以最摯誠衷心的慰問。

致謝

最後感謝集團董事局全人的遠見及指導，全體管理層及員工同僚的忠心努力不懈，客戶及供應商的支持、幫忙，令集團得以繼續發展，茁壯成長。集團將秉承創辦人先董事長呂辛先生的遺願，將公司做大做強，發揚光大！

呂榮義

董事

香港，二零一六年六月二十八日

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

截至二零一六年三月三十一日止年度內，本公司一直遵守守則條文，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。

守則條文第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的角色與責任。

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

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

守則條文第A.4.1條規定非執行董事應有指定任期，惟現時本公司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，所有本公司董事（包括非執行董事）已根據本公司之組織章程細則之輪值方式，每三年輪值告退，但可膺選連任。董事會認為該規定足以達至有關守則條文之相關目標。

守則條文第E.1.2條規定董事會主席須出席週年大會。

自主席呂辛先生去世後，主席之職一直懸空。執行董事呂榮義先生於二零一五年八月十四日舉行之週年大會上，根據本公司組織章程細則被選為是次會議主席。

守則條文第F.1.3條規定公司秘書須向董事會主席及／或行政總裁稟命。

因董事會主席及行政總裁職位懸空，故公司秘書已向執行董事接受指示。

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

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，於截至二零一六年三月三十一日止年度期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

企業管治報告

董事會

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

董事會成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。各董事的簡介及他們之間的關係已刊載於本年報第69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八次董事會會議。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		
呂榮義先生	8/8	1/1
呂辛先生(於2015年4月5日辭世)	不適用	不適用
溫民征先生(於2015年8月15日辭世)	2/2	0/1
非執行董事		
李嘉士先生	8/8	0/1
獨立非執行董事		
顏溪俊先生	8/8	0/1
林明良先生	8/8	0/1
梁文釗先生	7/8	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；
- 監察管理層的表現；
- 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。

企業管治報告

董事之培訓及專業發展

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

本公司已提供資金，鼓勵董事參加專業發展課程及研討會，以發展及更新其知識和技能。於截至二零一六年三月三十一日止年度內，已經將監管更新資料及有關修訂上市規則之資料送交董事，讓其得知有關法定規則之最新發展。

於截至二零一六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	
呂榮義先生	√
非執行董事	
李嘉士先生	√
獨立執行董事	
顏溪俊先生	√
林明良先生	√
梁文釗先生	√

主席與行政總裁

守則條文第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的角色與責任。

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

非執行董事

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

董事會委員會

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

薪酬及提名委員會

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

企業管治報告

董事會委員會(續)

薪酬及提名委員會(續)

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

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

年內，薪酬及提名委員會共召開三次會議，其成員出席率如下：

成員	出席／舉行會議次數
林明良先生	3/3
李嘉士先生	3/3
梁文釗先生	3/3
顏溪俊先生	3/3

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	1/2
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) 截至二零一六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) 截至二零一五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

本公司之組織章程文件可於本公司及香港聯合交易所有限公司網站查閱。

年內，本公司的組織章程文件並無任何變動。

核數師之薪酬

董事會同意審核委員會再度聘任德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)為本集團二零一七年度獨立核數師的建議。推薦建議將在二零一六年八月十八日舉行的股東週年大會上提呈予股東批准。

年內，德勤提供之審計及其他非審計服務已支付／應付費用如下：

服務性質	二零一六年 港元	二零一五年 港元
中期報告審閱費	136,800	132,800
末期報告審計費	869,000	861,000
稅務諮詢服務費	155,400	125,000
有關出售柴灣貨倉通函之服務費	338,000	—
審計及非審計費總額	1,499,200	1,118,800

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93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。

董事會已就截至二零一六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二零一六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，所有將於二零一六年股東週年大會上提呈之決議案將以投票方式表決。本公司於香港之股份過戶登記處將擔任監票員進行點票，有關投票結果將由本公司按照上市規則第2.07C條的規定盡快於聯交所及本公司自設之網站內公佈。股東大會主席將確保股東於二零一六年股東週年大會（及其任何股東大會）上所作之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。

企業管治報告

股東權利

(a) 股東要求召開的股東大會

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

有關要求：

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

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

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

(b) 股東向董事會作出查詢之程序

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

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

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

(c) 於股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈建議

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

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

企業管治報告

股東權利(續)

(c) 於股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈建議(續)

有關要求：

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

(d) 股東提名人士參選董事的程序

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

候選人須按上市規則第13.51(2)條之規定提供彼之履歷詳情。

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

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

投資者關係

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

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

社會責任與服務

社會責任與服務詳情請參閱本年報第90至91頁董事會報告書業務回顧一節。

呂榮義
董事

香港，二零一六年六月二十八日

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」)截至二零一六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

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之業績刊載於第94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五分共港幣20,250,000元。董事會現建議向於二零一六年八月二十九日名列股東名冊之本公司股東派發本年度之末期股息每股港幣一角二分共港幣16,200,000元及特別股息每股港幣3.88元共港幣523,800,000元，及本年儲備盈餘為港幣276,019,000元。

本公司可供分派儲備

於二零一六年三月三十一日，可供分派予股東之儲備為其保留盈餘共港幣1,862,364,000元(二零一五年：港幣419,346,000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

(於二零一五年八月十五日辭世)

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，李嘉士先生及顏溪俊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。所有在二零一六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及溫民征先生於二零一五年八月十五日辭世外)，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

於二零一六年三月三十一日，本公司各董事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本公司股份之權益如下：

董事姓名	個人權益	擁有本公司已發行普通股股數(好倉)			總權益	佔本公司已發行股本比率
		家族權益	公司權益	其他		
呂榮義先生	7,910,420	—	23,440 ¹	59,603,106 ²	67,536,966	50.03%
林明良先生	10,000	—	—	—	10,000	0.0074%

附註：

- 一間由呂榮義先生控制100%股權之公司持有該23,440股股份，而呂先生被視為擁有該些股份之權益。
- 呂榮義先生為呂辛先生遺產其中一名遺囑執行人，因此被視為擁有59,603,106股(其中49,203,445股由建南財務有限公司持有)股份之權益。

除上述披露外，於二零一六年三月三十一日並無本公司任何董事或主要行政人員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、其母公司或其母公司之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。

董事會報告書

管理合約

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

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、秘書及其他高級人員，在獲判勝訴或獲判無罪的或藉任何根據章程細則提出的申請而獲法院給予寬免的民事或刑事法律程序中進行辯護所招致的任何與公司有關的法律責任，均須從公司的資產中撥付彌償。

主要股東

於二零一六年三月三十一日，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	49,203,445	—	36.45%
Earngold Limited	10,350,000	—	7.67%
陳觀峰女士	2,589,500	69,953,106 ¹	53.74%

附註：

- 於此69,953,106股股份中，(a)10,350,000股股份由Earngold Limited持有，而陳觀峰女士因擁有Earngold Limited之50%股權而被視為擁有該10,350,000股股份；及(b)因陳女士為呂辛先生遺產其中一名遺囑執行人，而被視為擁有59,603,106股股份。上述(b)點提及之59,603,106股股份中，49,203,445股股份通過建南財務有限公司持有。

除上述所披露之權益外，於二零一六年三月三十一日，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十三(二零一五年為百分之十二)。

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額百分之三十五(二零一五年為百分之三十六)。

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718,000元。

企業管治

本公司董事會致力維持高水平之企業管治。於截至二零一六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73至80頁之企業管治報告內。

業務回顧

本集團年內業務的回顧及有關未來業務發展的討論載於第71至72頁執行董事報告書。

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

此等討論為董事會報告書之一部份。

董事會報告書

回顧

安全貨倉有限公司於一九六零年創立，核心業務為在香港經營貨倉營運、物業租賃及財務投資。目前，我們擁有兩項主要物業：位於觀塘榮業街2號之振萬廣場及位於葵涌國瑞路132-140號之安全貨倉。位於柴灣嘉業街60號之柴灣貨倉已於二零一五年十一月出售予一名與本集團無關連的第三方。集團物業詳情請參閱第132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；即位於葵涌國瑞路132-140號之安全貨倉及位於柴灣嘉業街60號之柴灣貨倉（已於二零一五年十一月出售）。安全貨倉有11層，總面積為421,000平方呎，其中有九樓層用作營運貨倉及二樓層出租予租戶。客源來自大量不同行業的公司。報紙行業一直是我們的主要客戶，於本年，其租金收入約佔集團倉儲業務收入之20%。柴灣貨倉用作經營倉儲業務的樓層為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。

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

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

物業投資

本集團物業投資業務主要包括出租寫字樓、貨倉及非核心投資物業等。集團之主要投資物業包括位於觀塘榮業街2號之振萬廣場，位於葵涌國瑞路安全貨倉地下及八樓及柴灣嘉業街60號柴灣貨倉一樓至七樓（已於二零一五年十一月出售）。振萬廣場所佔寫字樓樓面面積430,000平方呎及101個車位。總括而言，振萬廣場租戶有各行各業，包括本地及國際從事製造及貿易之公司及物流企業等。安全貨倉地下及八樓總樓面面積約74,000平方呎及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。

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。

董事會報告書

回顧(續)

財務投資

財務投資業務利用以上業務之營運現金盈餘投資於在本港及海外股票市場上市之證券、港幣及外幣銀行存款和其他財務產品；香港上市投資組合均衡地包括高息及高增長的股票；外幣銀行存款則有歐元、人民幣、澳元及美元等；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。

財務回顧

本年度本集團股東應佔經審核綜合溢利上升41.12%至港幣845,719,000元(二零一五年：上升193%至港幣599,270,000元)。該溢利包括未變現投資物業公平增值港幣139,533,000元，去年同期則為港幣508,772,000元。集團之基本溢利(撇除未變現投資物業公平值變動之影響)為港幣706,186,000元，急升680.33%，而去年則為港幣90,498,000元。溢利增加主要由於本年度出售柴灣貨倉錄得收益港幣618,542,000元。由於全球經濟增長的情況，本集團之總收入輕微減少1.54%至港幣154,002,000元(二零一五年：港幣156,416,000元)。

於二零一六年三月三十一日之股東應佔權益增加26.24%至港幣4,528,512,000元(二零一五年三月三十一日：港幣3,587,102,000元)，本公司股份之每股資產淨值為港幣33.54元(二零一五年三月三十一日：港幣26.57元)。本年度之每股盈利錄得港幣6.26元(二零一五年：港幣4.44元)。以二零一六年三月三十一日本公司股票之收市價港幣18.92元(二零一五年三月三十一日：港幣12.20元)計算，市盈率為3.02(二零一五年三月三十一日：2.75)。

貨倉營運

回顧年度內，香港經濟面對挑戰及不穩定的外圍環境。大部份發達經濟體狀況脆弱，香港貨物出口惡化。貨物及貿易流量仍然呆滯。外圍經濟長期疲弱對貨倉業務造成影響。鑑於全球經濟放緩及美國可能再加息，董事會決定出售柴灣貨倉物業，釋放集團投資的價值。

年內，集團已按代價港幣1,550,000,000元，出售賬面值約港幣915,000,000元的位於香港柴灣嘉業街60號之柴灣貨倉，並確認出售收益港幣618,542,000元。

董事會報告書

財務回顧(續)

貨倉營運(續)

於出售前，在柴灣貨倉的賬目中，柴灣貨倉一樓至七樓列為投資物業，而該貨倉的地下、八樓及其餘部份列為物業、機器及設備。因此出售收益港幣618,542,000元亦分為兩部份於第94頁的綜合損益及其他全面收益表中列報。下文所示為有關明細：

	千港元
出售柴灣貨倉一樓至七樓的投資物業公平值增值	292,118
集團其餘投資物業的未變現公平值增值	139,533
	<hr/>
綜合損益及其他全面收益表所示投資物業公平值增值	431,651
	<hr/>
出售柴灣貨倉地下、八樓及其餘部份的收益	326,424
出售其他物業、機器及設備的收益	150
	<hr/>
綜合損益及其他全面收益表所示出售物業、機器及設備收益	326,574
	<hr/>

倉儲業務收入由港幣38,141,000元下降1.8%至港幣37,456,000元，倉儲業務盈利減少9.81%至港幣20,354,000元。收入及盈利減少主要由於出售柴灣貨倉，倉儲收入因而減少。營運支出增加是由於貨倉租金開支有所增加，原因為集團從買方租回柴灣貨倉的八樓，以維持倉儲業務，由二零一五年十二月中完成出售日期起計為期一年。集團過往將柴灣貨倉的地下及八樓用於倉儲業務。

位於葵涌的貨倉一部份已租予第三方，以收取租金收入。由於貨倉容量減少，集團貨倉的平均出租率按年計由64%上升至69%。由於倉租上升及貨源有所改變，平均倉租亦跳升至港幣78元(二零一五年：港幣67元)。

主要績效數據的計算方法：

- 定義與計算方法：平均出租率為已出租貨倉空間比率。每立方米平均倉租為每立方米貨倉容量之平均租值。
- 基礎數據來源：公司內部數據
- 假設：安全貨倉的最高容量為35,500至43,500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二零一五年相比並無任何修改

董事會報告書

財務回顧(續)

物業投資

回顧年度內，香港物業市場仍然處於整固狀態，成交量大跌，住宅物業價格下降。住宅單位及店舖租金下跌，而寫字樓租金則維持強勢。

租金收入減少2.46%至港幣108,612,000元(二零一五年：港幣111,347,000元)。租金收入減少主要由於出售柴灣貨倉所致。振萬廣場寫字樓平均租金上升至每平方呎約港幣16元(二零一五年：約港幣15元)，整體平均出租率下降至約76.5%(二零一五年：85%)。集團將不時調整其物業投資的物業組合及貨倉物業的用途，並提升現有投資物業，以提高集團的經常性收入。

振萬廣場之活化工程自二零一五年六月起一直進行，將其轉為非工業用途，提升物業質素。預期活化工程於二零一七年初完成。

於年結日，本集團擁有投資物業組合約港幣2,694,200,000元，主要為寫字樓及工業樓宇，並錄得公平值增值港幣431,651,000元(二零一五年：港幣508,772,000元)。該公平值增值包括出售柴灣貨倉的投資物業部份的已變現增值港幣292,118,000元(二零一五年：未變現公平值增值港幣119,000,000元)。

集團投資物業的平均出租率由二零一五年91%下降至本年度84%。出租率下降主要由於出售柴灣貨倉，該貨倉於出售前完全租出。於二零一五年十二月出售柴灣貨倉，拉低了整體平均出租率至80%以下，儘管該等物業的出租率並無重大變動。每平方呎每月平均租金收入由二零一五年港幣12.9元上升至港幣15元，乃由於年內租金上升所致。

主要績效數據的計算方法：

- 定義及計算方法：平均出租率為已出租樓面面積比率。每平方呎每月平均租金收入為每平方呎出租樓面面積之平均租金收入。
- 基礎數據來源：公司內部數據
- 目的：出租率及每平方呎每月平均租金收入為業績之關鍵要素
- 所引用之數據來源及計算方法與二零一五年相比並無任何修改

財務投資

年內，受到全球經濟前景低迷、憂慮美國再加息及商品價格急挫的影響，中國股市急升驟跌，香港股市亦大幅波動。恒生指數於二零一五年四月上升至七年高位28,442點，其後於二零一五年夏季大幅調整，於二零一六年初低見18,319點。於二零一六年三月三十一日，恒生指數收報20,776點，於回顧期間下跌16.75%。

在市波動市況下，本集團於年內減少其投資組合中可供出售投資的比重，並錄得出售收益港幣62,206,000元。年內，可供出售投資亦錄得公平值增值港幣16,830,000元(二零一五年：港幣9,237,000元)，於其他全面收入確認，並於投資重估儲備內累計。包括利息收入及股息收入的財務投資收入增加14.52%至港幣7,934,000元。而持作買賣投資工具則錄得公平值減值港幣44,511,000元(二零一五年：公平值增值港幣2,479,000元)。

董事會報告書

財務回顧(續)

財務投資(續)

於年末，持作買賣證券投資增加至港幣197,684,000元(二零一五年：港幣92,201,000元)。可供出售投資及持作買賣投資包括在香港及海外股票市場上市的證券。

年內，美元兌澳元、歐元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983,000元(二零一五年：港幣5,461,000元)。

營運支出

營運開支主要包括員工成本、維修保養及其他行政費用，本年度員工成本增加7.11%至港幣18,550,000元(二零一五年：港幣17,318,000元)。年內，集團部份營運支出有所增加，包括貨倉租金開支(因租回柴灣貨倉八樓)、向為本集團投資物業引介租戶的物業代理支付的佣金，以及就買賣上市投資向證券經紀支付的費用。

流動資金及財務資源

本集團繼續堅持審慎的財務管理政策，並維持強健的現金狀況。於二零一六年三月三十一日，現金及銀行結餘總額增加496.71%至港幣1,634,474,000元(二零一五年三月三十一日：港幣273,913,000元)，包括出售柴灣貨倉所得款項港幣1,550,000,000元，集團並無任何貸款或借貸。主要銀行存款為港元存款。強健的現金狀況可於艱鉅時期提供保障，並讓集團於日後投資時有更多選擇。

未計營運資金變動前之經營業務所得現金流入減少17.97%至港幣97,237,000元(二零一五年：港幣118,545,000元)，主要由於出售柴灣貨倉，導致貨倉收入及租金收入減少。於二零一六年三月三十一日，淨流動資產值為港幣1,799,370,000元(二零一五年三月三十一日：港幣349,738,000元)，流動比率為32.62倍(二零一五年三月三十一日：13.17倍)。穩健的經常性收入為集團未來發展提供穩固財務基礎。

法規遵從

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

董事會報告書

與僱員、客戶及供應商之關係

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

於二零一六年三月三十一日，本集團僱用員工44(二零一五年三月三十一日為53)名，人數減少的原因主要為部份資深員工退休及集團業務重組所致。員工成本增加7.11%至港幣18,550,000元(二零一五年：港幣17,318,000元)，成本增加的原因是年內發放一次性特別花紅。本集團之薪酬政策乃根據工作之性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現而定期檢討。本集團並無可供僱員認購之股權計劃。

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。集團為倉儲業務客戶提供高質素物流服務，滿足客戶需要。物業投資業務方面，集團聘用優質物業管理公司管理主要投資物業。租戶的需要及意見不時透過物業經理反映，以便改進管理服務，保持租戶的滿意度。

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

社會責任與服務及環境保護的政策

安全貨倉集團不單高度重視企業及社會的和諧發展，亦銳意提升競爭力。集團致力於企業持續發展，並同時積極履行社會責任，回饋社會。

年內，集團繼續贊助香港中樂團第十三屆「香港活力鼓令24式」擂台賽事，於總部大堂提供場地予舉辦「外展音樂會」宣揚中國音樂藝術。此外，集團一直支持健康的體育活動，例如贊助在香港舉行的一年一度的世界女排大獎賽。

集團鼓勵員工參與香港紅十字會捐血活動。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。此外，集團於中秋節及聖誕節組織義工探訪廣蔭老人院，與長者共慶佳節。透過向社企明愛「天糧」購買由殘疾人士製作的月餅，向香港盲人輔導會購買紙箱及向「細味公平」購買聖誕禮籃，集團積極支持弱勢人士就業。集團亦鼓勵員工參加宣明會「饑饉一餐」籌款，幫助飢餓兒童，以及參加長者安居服務協會舉辦的賣旗日。

董事會報告書

社會責任與服務及環境保護的政策(續)

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

本集團再度榮獲香港社會服務聯會「連續十年或以上商界展關懷」標誌。

主要風險及不確定性

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

貨倉營運

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

物業投資

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

振萬廣場之活化工程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181,000,000元，惟基於多項因素，諸如工程延誤、通脹、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。

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125至128頁的財務報表附註26。

董事會報告書

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。

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71至72頁執行董事報告書一節。

資產抵押

於二零一六年三月三十一日，本集團並無任何資產抵押。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，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，本公司將於二零一六年八月十五日(星期一)至二零一六年八月十八日(星期四)，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二零一六年八月十二日(星期五)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，本公司將於二零一六年八月二十五日(星期四)至二零一六年八月二十九日(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二零一六年八月二十四日(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

香港，二零一六年六月二十八日

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致安全貨倉有限公司全體股東
(在香港註冊成立之有限公司)

本核數師已審核刊載於第94頁至第131頁安全貨倉有限公司(「貴公司」)及附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一六年三月三十一日止年度之已審核綜合財務報表，此財務報表包括於二零一六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，並按照香港《公司條例》第405條僅向整體股東呈報。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 貴集團於二零一六年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，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，二零一六年六月二十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	4	154,002	156,416
貨倉營運收入		37,456	38,141
物業投資收入		108,612	111,347
持作買賣投資公平值(減值)增值		(44,511)	2,479
出售可供出售投資溢利		62,206	—
利息收入		2,813	2,669
股息收入		5,121	4,259
其他收入及收益		753	327
出售物業、機器及設備溢利		326,574	—
投資物業公平值增值	12	431,651	508,772
員工成本		(18,550)	(17,318)
物業、機器及設備折舊		(6,705)	(6,806)
其他費用		(32,261)	(25,364)
除稅前溢利	8	873,159	618,506
稅項	9	(27,440)	(19,236)
本公司股東應佔溢利		845,719	599,270
其他全面收益(虧損)			
其後不會分類至損益之項目：			
由自用物業轉至投資物業之重估增值		214,389	—
其後可能分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值增值		16,830	9,237
於出售可供出售投資時撥回之投資重估儲備		(18,078)	—
年內其他全面收益		213,141	9,237
本公司股東應佔全面收益總額		1,058,860	608,507
每股盈利—基本	11	6.26 港元	4.44 港元

綜合財務狀況表

二零一六年三月三十一日結算

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
投資物業	12	2,694,200	3,176,400
物業、機器及設備	13	76,963	94,790
可供出售投資	14	23,155	36,628
持有至到期投資	15	—	5,958
		<u>2,794,318</u>	<u>3,313,776</u>
流動資產			
持有至到期投資	15	5,946	—
持作買賣投資	16	197,684	92,201
貿易及其他應收款項	17	16,962	10,364
可收回稅款		1,219	2,002
銀行存款	18	834,146	101,411
其他存款	18	114,988	31,073
銀行結餘及現金	18	685,340	141,429
		<u>1,856,285</u>	<u>378,480</u>
流動負債			
其他應付款項	19	44,084	26,498
應繳稅款		12,831	2,244
		<u>56,915</u>	<u>28,742</u>
流動資產淨值			
		<u>1,799,370</u>	<u>349,738</u>
		<u>4,593,688</u>	<u>3,663,514</u>
股本及儲備			
股本	20	178,216	178,216
儲備		4,350,296	3,408,886
本公司股東應佔權益			
		<u>4,528,512</u>	<u>3,587,102</u>
非流動負債			
長期租戶按金		9,162	18,635
遞延稅項	21	55,053	55,519
長期服務金撥備	22	961	2,258
		<u>65,176</u>	<u>76,412</u>
		<u>4,593,688</u>	<u>3,663,514</u>

由第94至131頁所載之綜合財務報表已於二零一六年六月二十八日經董事會通過並由下列人士代表簽署：

呂榮義
董事

顏溪俊
董事

綜合股東權益變動表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	股本 千港元	投資 重估儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	保留盈餘 千港元	總額 千港元
於二零一四年四月一日	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
年內溢利	–	–	–	845,719	845,719
於出售物業時釋出	–	–	(62,186)	62,186	–
由自用物業轉至投資物業之重估增值	–	–	214,389	–	214,389
可供出售投資公平值增值	–	16,830	–	–	16,830
於出售可供出售投資時釋出	–	(18,078)	–	–	(18,078)
年內總全面(虧損)收益	–	(1,248)	152,203	907,905	1,058,860
已付股息(附註10)	–	–	–	(117,450)	(117,450)
於二零一六年三月三十一日	178,216	20,601	215,821	4,113,874	4,528,512

綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	873,159	618,506
作以下調整：		
出售物業、機器及設備溢利	(326,574)	–
投資物業公平值增值	(431,651)	(508,772)
出售可供出售投資溢利	(62,206)	–
持作買賣投資未變現虧損(溢利)	37,795	(299)
物業、機器及設備折舊	6,705	6,806
貿易應收款項已確認減值	2	414
長期服務金(撥回)撥備	(5)	633
匯兌損益	12	1,257
營運資金變動前之經營現金流量	97,237	118,545
貿易及其他應收款項(增加)減少	(6,600)	199
持作買賣投資增加	(143,278)	(2,016)
其他應付款項及長期租戶按金增加	8,113	6,280
已支付長期服務金撥備	(1,292)	(261)
經營業務(用於)所得現金	(45,820)	122,747
已付所得稅	(16,536)	(18,119)
經營業務(用於)所得之現金淨額	(62,356)	104,628
投資活動		
出售投資物業所得	1,197,118	–
出售物業、機器及設備所得	336,531	–
出售可供出售投資所得	74,431	–
提取銀行存款	60,238	93,976
銀行存款增加	(792,973)	(60,238)
證券代理存款增加	(83,915)	(13,398)
投資物業增加	(67,267)	(228)
購置物業、機器及設備	(446)	(136)
來自投資活動之淨現金	723,717	19,976
用於融資活動之淨現金		
已付股息	(117,450)	(60,750)
現金及現金等值增加淨額	543,911	63,854
於期初現金及現金等值	141,429	77,575
於期末現金及現金等值	685,340	141,429
結存現金及現金等值項目分析		
銀行結餘及現金	685,340	141,429

綜合財務報表附註

截至二零一六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. 採用新頒佈及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新頒佈及經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則（統稱「新頒佈及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第19號之修訂 香港財務報告準則之修訂	界定福利計劃－僱員供款 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
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

於本年度內應用上述之新頒佈及經修訂香港財務報告準則對本年度或過往年度綜合財務報表內本集團之財務表現與狀況及／或有關披露並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	規管遞延帳戶 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ³
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁵
香港會計準則第1號之修訂	自願披露 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 ⁴
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
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號來自客戶合約 的收入之明釋 ³
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

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。

³ 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。

⁴ 開始生效期間之日期待定。

⁵ 於二零一九年一月一日或其後開始之期間生效，可提早應用。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

2. 採用新頒佈及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號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

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。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於生效日起將取代香港會計準則第17號「租賃」。香港財務報告準則第16號引入單一的承租人會計處理模式，除於相關的資產價值甚低之情況外，規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產之折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金及利息部分，並於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債於期初按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與根據其前身香港會計準則第17號就分類為經營租賃的租賃所採用的承租人會計處理方法存在重大差異。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理之規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並按不同的會計方法處理。

董事現正評估應用此兩則新香港財務報告準則對綜合財務報表的影響；惟直至本集團完成詳細檢討前，實難以對應用該等新香港財務報告準則的影響作出合理的估算。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

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

新公司條例(第622章)有關編製帳目、董事會報告書及審計之規定於本公司截至二零一六年三月三十一日之財政年度生效。此外，上市規則有關年度帳目之披露要求已按照新公司條例更改及已簡化並與香港財務報告準則趨同。故此，截至二零一六年三月三十一日之綜合財務報表內資料之呈列及披露已遵照新規定作出修改。截至二零一五年三月三十一日財政年度之比較資料已按照新規定呈列或披露。之前根據前公司條例或上市規則須披露但根據新公司條例或經修訂上市規毋須披露的比較資料，在本綜合財務報表中經已刪去。

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

歷史成本一般為換取商品及服務之代價的公平值。

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

所採用之主要會計政策概述如下：

財務報表編製之基礎

截至二零一六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

截至二零一六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／或待其資本升值之物業。

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

截至二零一六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

截至二零一六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。

按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而公平值之變動於產生之期間直接確認於損益內。確認於損益中的淨收益或虧損並不包括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(包括貿易應收款項、其他應收款項、銀行及其他存款以及銀行結餘及現金)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

截至二零一六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，於各報告期末以公平值計量。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，於報告期末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

截至二零一六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及股本權益工具。

股本權益工具

股本權益工具乃任何可佔有本集團於扣除其所有負債後剩餘之資產權益之合約。由本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長期租戶按金) 其後採用實際利率法按攤銷成本列賬。

實際利率法

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。於報告期末，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，按報告期末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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項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 (以呈報告期末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對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式預期所產生之稅務結果。

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。

本集團作為承租人

營運租約之應付租金於相關租約期內按直線法於損益內確認。倘訂立營運租約時可獲得租賃優惠，該等租賃優惠被確認為負債。累計之租賃優惠以直線法沖減租金支出予以確認。

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

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任(法定或推定)，而本集團可能須履行該項責任，且有關責任涉及之金額能可靠估計時會確認撥備。撥備之計量為報告期末對履行現有責任(包括考慮該與責任相關之風險及不確定性)所需開支之最佳估計。當以現金流為撥備作計量時，該等現金流之折現值即為撥備之賬面值(若金錢之時間價值影響屬重大時)。

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收入：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貨倉營運收入	37,456	38,141
物業投資收入	108,612	111,347
上市投資股息收入	5,121	4,259
銀行利息收入	2,382	2,155
其他利息收入	431	514
	<u>154,002</u>	<u>156,416</u>

5. 分部資料

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六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：

截至二零一六年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
營業額				
分部收入	<u>37,456</u>	<u>108,612</u>	<u>7,934</u>	<u>154,002</u>
分部盈利	<u>20,354</u>	<u>82,241</u>	<u>21,547</u>	<u>124,142</u>
出售物業、機器及設備溢利				326,574
投資物業公平值增值				431,651
其他行政成本				(9,208)
除稅前溢利				<u>873,159</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	84,771	2,700,443	1,176,764	3,961,978
銀行結餘及現金				685,340
可收回稅款				1,219
未分配之其他資產				2,066
綜合資產總額				<u>4,650,603</u>
負債				
分部負債	3,374	41,838	497	45,709
應繳稅款				12,831
遞延稅項負債				55,053
未分配之其他負債				8,498
綜合負債總額				<u>122,091</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

截至二零一六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	446	67,267	-	67,713
物業、機器及設備折舊	6,700	5	-	6,705
貿易應收款項已確認減值	2	-	-	2
持作買賣投資公平值減值	-	-	44,511	44,511
長期服務金撥回	(5)	-	-	(5)

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
<i>營業額</i>				
分部收入	38,141	111,347	6,928	156,416
<i>分部盈利</i>				
分部盈利	22,568	90,168	2,928	115,664
<i>投資物業公平值增值</i>				
其他行政成本				508,772
				(5,930)
<i>除稅前溢利</i>				
				618,506

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

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	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>
				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	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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

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三十五(二零一五年為百分之三十六)。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20,236,000元，約佔集團總收入百分之十三(二零一五年為百分之十二)，其餘四個客戶各佔集團總收入少於百分之十。

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

本年內六名董事(二零一五年為七名)及行政總裁之已付或應付酬金如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零一六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	執行董事		非執行董事		獨立非執行董事			總額 千港元
	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	
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>

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，於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度內並無其他董事放棄薪金。

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

呂辛先生亦為本公司行政總裁，上述披露之董事酬金包括其於截至二零一五年三月三十一日止年度作為行政總裁的酬金。呂辛先生於二零一五年四月五日離世後，行政總裁一職至本年報發表當日仍然懸空。

(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(二零一五年為港幣240,000元)由建南財務有限公司(由呂榮義先生(本公司之執行董事)作為已故呂辛先生的遺囑執行人身份所控制)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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

7. 僱員酬金

本集團最高薪酬五名僱員中，一名(二零一五年為二名執行董事)為獨立非執行董事，其酬金已於附註第6項披露。另外四名(二零一五年為三名)人士之酬金分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他福利	2,405	1,771
酌情支付的花紅	714	—
退休金計劃供款	36	45
	<u>3,155</u>	<u>1,816</u>

以上酬金皆於港幣零至1,000,000元之額度內。

8. 除稅前溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利經已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 審計服務	869	861
— 非審計服務	630	258
匯兌淨虧損	983	5,461
貿易應收款項已確認減值	2	414
投資物業租金毛收入	(108,612)	(111,347)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	9,316	7,621
租金淨收入	(99,296)	(103,726)
上市證券股息收入		
— 可供出售投資	(701)	(701)
— 持作買賣投資	(4,420)	(3,558)
銀行利息收入	(2,382)	(2,155)
持有至到期投資利息收入	(431)	(514)

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

9. 稅項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	27,902	16,164
上年度撥備少計(多計)	4	(3)
	<u>27,906</u>	<u>16,161</u>
遞延稅項(附註21)		
本年度	(466)	3,075
	<u>27,440</u>	<u>19,236</u>

香港利得稅乃根據該年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一五年為16.5%)計算。年內，因出售物業而產生之結餘課稅額港幣87,630,000元所引致之所得稅支出合港幣14,459,000元已被確認。

本年度稅項支出可與根據綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	<u>873,159</u>	<u>618,506</u>
按本地所得稅稅率16.5%(2015年：16.5%)計算之稅項	144,071	102,053
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	2,656	2,436
計算稅項時不需課稅之收入之稅務影響	(136,976)	(84,868)
未確認稅務虧損之稅務影響	7,478	299
使用以前未確認的稅務虧損之稅務影響	(37)	(622)
出售物業時結餘課稅額之稅務影響	14,459	—
出售物業時遞延稅項負債回撥	(3,436)	—
上年度撥備少計(多計)淨額	4	(3)
其他	(779)	(59)
本年度稅項開支	<u>27,440</u>	<u>19,236</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

10. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
派付二零一六年度中期股息每股普通股港幣7分 (二零一五年為每股普通股港幣7分)	9,450	9,450
派付二零一六年度特別股息每股普通股港幣15分 (二零一五年為每股普通股港幣13分)	20,250	17,550
派付二零一五年度末期股息每股普通股港幣10分 (二零一四年為每股普通股港幣7分)	13,500	9,450
派付二零一五年度特別股息每股普通股港幣55分 (二零一四年為每股普通股港幣18分)	74,250	24,300
	<u>117,450</u>	<u>60,750</u>

董事會建議派發本年度末期股息每股港幣一角二分，共港幣16,200,000元及特別股息每股港幣3.88元，共港幣523,800,000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845,719,000元(二零一五年為港幣599,270,000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。

12. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一四年四月一日	2,667,400
增加	228
於損益中確認之公平值增值	<u>508,772</u>
於二零一五年三月三十一日	3,176,400
由物業、機器及設備轉入	216,000
增加	67,267
出售	(1,197,118)
於損益中確認之公平值增值	<u>431,651</u>
於二零一六年三月三十一日	<u>2,694,200</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

12. 投資物業(續)

本集團的投資物業於二零一六年三月三十一日的公平值為港幣2,694,200,000元(二零一五年為港幣3,149,000,000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。

因本集團所有之投資物業經由獨立專業估值師估值，於二零一六年三月三十一日並無本集團之投資物業之公平值估值由本公司董事確定。於去年，經由本公司董事確定之公平值總值為港幣27,400,000元，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431,651,000元(二零一五年為港幣508,772,000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。

於二零一六年三月三十一日止年度，集團出售一物業予第三方，並附有由二零一五年十二月十六日起以市場租金每月港幣540,000元租回部份該物業為期一年之租約，並可以市場租金續租一年之條件。租金之釐訂是由買方及本公司參照市場相類物業租予第三方之租金訂定。

本集團之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。所使用之資本化法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	
	二零一六年	二零一五年
工業／商業樓宇	2.9% – 4.3%	2.8% – 4.3%
貨倉大廈	6%	4.5% – 5.5%
其他	4%	4%

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

13. 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				
於二零一四年四月一日	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
轉至投資物業時之重估增值	214,389	–	–	214,389
轉至投資物業	(221,487)	–	–	(221,487)
增加	–	446	–	446
出售／撇銷	(39,360)	(171)	(420)	(39,951)
於二零一六年三月三十一日	129,284	15,280	2,248	146,812
折舊				
於二零一四年四月一日	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
轉至投資物業	(5,487)	–	–	(5,487)
年內折舊	6,235	299	171	6,705
出售／撇銷	(29,403)	(171)	(420)	(29,994)
於二零一六年三月三十一日	52,769	14,832	2,248	69,849
賬面值				
於二零一六年三月三十一日	76,515	448	–	76,963
於二零一五年三月三十一日	94,318	301	171	94,790

年內，賬面值港幣 1,611,000 元之自用物業之分類由租與第三方之營運租約開始時轉至投資物業。該自用物業公平值總值港幣 216,000,000 元，港幣 214,389,000 元之重估增值已撥入物業重估儲備內。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

13. 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	年率百份之二十五
汽車	年率百份之二十五

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12,148,000元(二零一五年為港幣15,155,000元)。

14. 可供出售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於香港上市之股本證券，公平值	<u>23,155</u>	<u>36,628</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5,946,000元(二零一五年為港幣5,958,000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。

董事認為於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，該票據賬面值與其公平值相若。

16. 持作買賣投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於香港上市之股本證券，公平值	<u>197,684</u>	<u>92,201</u>

17. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收款項	6,896	6,446
減：呆壞賬撥備	—	(215)
	<u>6,896</u>	<u>6,231</u>
其他應收款項	3,342	1,152
預付費用及按金	6,724	2,981
	<u>16,962</u>	<u>10,364</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
六十日內	6,100	5,882
六十一日至九十日	535	184
超過九十日	261	165
	<u>6,896</u>	<u>6,231</u>

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

根據開戶合約、倉單及租賃合約，本集團有權向倉儲租戶及物業租戶收取逾期欠款利息。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796,000元(二零一五年為港幣349,000元)之賬戶，於報告期末拖欠賬款由1至60日不等，集團並未為此等應收款項作減值虧損撥備。本公司董事認為此等應收款項之客戶信貸良好，之前未有欠租記錄，並已繳交兩至三個月按金作保證。集團沒有向其他客戶收取抵押品。

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年初	215	-
收回欠款	(100)	-
已確認減值	2	414
不能收回賬款撇除	(117)	(199)
年末	<u>-</u>	<u>215</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

18. 銀行存款／其他存款／銀行結餘及現金

銀行存款乃用作財務投資用途。

銀行存款之可變息率範圍為年息0.01厘至6.79厘(二零一五年為0.01厘至4.02厘)。

於報告期末，本集團有以下以外幣列值之銀行存款：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行存款列值貨幣：		
澳元	1,153	690
人民幣	—	50,203
美元	207,395	777
歐元	87,758	—

其他存款為存於證券代理之款項，其可變息率範圍為年息0.1厘至1.3厘(二零一五年為0.1厘至1.65厘)。

銀行結餘之息率為主要市場息率。

19. 其他應付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
租戶按金	16,856	15,966
預收款項	4,771	3,647
其他	22,457	6,885

20. 股本

	股數	千港元
發行及繳足股本：		
普通股，無面值		
於二零一四年四月一日、二零一五年三月三十一日 及二零一六年三月三十一日	135,000,000	178,216

本公司的普通股持有人有權收取不時宣派的股息及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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

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
於二零一四年四月一日	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
自損益扣除(計入損益)	2,978	(8)	2,970
出售物業時撥回	(3,436)	—	(3,436)
於二零一六年三月三十一日	55,329	(276)	55,053

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。

於二零一六年三月三十一日，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66,708,000元(二零一五年為港幣21,566,000元)。為數港幣1,669,000元(二零一五年為港幣1,624,000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65,039,000元(二零一五年為港幣19,942,000元)之未動用稅項虧損為遞延稅項資產。

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。董事會認為在報告期末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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上年度餘額	2,258	1,886
本年度(撥回)撥備	(5)	633
年內支付	(1,292)	(261)
餘額結轉下年度	961	2,258

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482,000元(二零一五年為港幣470,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

23. 營運租約

本集團作為出租者：

年內，本集團之物業租金收入為港幣 108,612,000 元（二零一五年為港幣 111,347,000 元），租戶之租約承諾期由六個月至三年不等。

於報告期末，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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	61,436	82,787
二至五年內	44,158	78,343
	<u>105,594</u>	<u>161,130</u>

本集團作為承租人：

於報告期末，本集團不能取消之營運租約在未來應付之最少物業租金分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	4,950	—

營運租約租金為集團部份寫字樓應付租金，平均租約期為一年（二零一五年：無），租金於訂立租約當日確定。

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。

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節整體資本結構。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

26. 金融工具

a. 金融工具類別

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項	1,644,712	281,296
可供出售投資	23,155	36,628
持作買賣投資	197,684	92,201
持有至到期投資	5,946	5,958
	<u>1,871,497</u>	<u>416,083</u>
以攤銷成本計量之金融負債	<u>46,718</u>	<u>40,427</u>

b. 財務風險管理目標及政策

本公司董事對建立及監督本集團之風險管理架構承擔全部責任。本集團已設立風險管理政策以識別及分析本集團所面對之風險、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之業務。本集團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。

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，因而令本集團面對匯兌風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層對有關匯兌風險密切監控，並將於必要時考慮對沖重大匯兌風險。本集團以外幣列值之外幣資產於報告期末之賬面值如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
澳元	7,099	6,648
人民幣	—	50,203
美元	207,395	777
歐元	87,758	—
	<u>292,252</u>	<u>57,628</u>

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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)

(i) 匯兌風險(續)

下表詳細載列本集團對澳元兌港元匯率上升及下降5%(二零一五年為5%)之敏感度。5%(二零一五年為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各報告期末以外幣列值之貨幣項目及外幣匯率變動5%(二零一五年為5%)之調整。下表正數表示有關貨幣升值5%(二零一五年為5%)時，年內溢利增加。倘有關貨幣匯率下跌5%(二零一五年為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。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
澳元	296	278
人民幣	-	2,096
歐元	3,664	-

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。

(ii) 利率風險

本集團之現金流量利率風險主要源自浮息的銀行存款。本集團亦面對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報告期末之投資在年內全年持有，並以報告期末之股本價格計算。管理層認為10%(二零一五年為10%)之升跌為股本價格可能之改變。

綜合財務報表附註

截至二零一六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)

(iii) 價格風險(續)

倘持作買賣投資之股價上升/下降10%(二零一五年為10%)，持作買賣投資之公平值變動將令截至二零一六年三月三十一日止年度之本集團溢利增加/減少港幣16,507,000元(二零一五年為港幣7,699,000元)。

倘可供出售投資之股價上升/下降10%(二零一五年為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2,316,000元(二零一五為港幣3,663,000元)。

信貸風險

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

本集團之信貸風險為集團各類金融資產之交易對手不能履行其責任，於二零一六年三月三十一日最大之風險額為綜合財務狀況表上所確認金融資產之相關金額。信貸風險主要來自持有至到期投資、銀行及其他存款、銀行結餘、貿易及其他應收款項。綜合財務狀況表上之金額已扣除根據賬齡、對客戶的信貸評級及還款能力和管理層過往的經驗及對客戶所在之經濟環境的評估所作之減值虧損。管理層不時檢討重大的貿易應收款項之可收回值，以確保適量之減值虧損。由於本集團的客戶數量甚多，故貿易應收款並無集中的信貸風險。

本集團的銀行及其他存款之信貸風險只屬有限，因交易對手均屬信貸評級良好。

流動資金風險

本公司董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就本集團之短期、中期及長期資金及流動資金之情況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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0至1年	37,556	21,792
1至2年	5,179	9,471
2至5年	3,983	9,164
總未折現現金流量	<u>46,718</u>	<u>40,427</u>
賬面值	<u>46,718</u>	<u>40,427</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

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23,155,000元(二零一五年為港幣36,628,000元)及港幣197,684,000元(二零一五年為港幣92,201,000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量之主要來源

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

這些估計及相關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

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

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5,946,000元(二零一五年為港幣5,958,000元)。資產於本綜合財務報表附註第15項詳述。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

27. 重要會計估量判斷及不能確定之估量之主要來源(續)

不能確定之估量的主要來源

下列為有關於報告期末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2,694,200,000元(二零一五年為港幣3,176,400,000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76,963,000元(二零一五年為港幣94,790,000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。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6,896,000元(二零一五年為港幣6,231,000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。

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。董事與獨立專業估值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

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	<u>124,601</u>	<u>115,050</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

29. 本公司財務狀況表

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
物業、機器及設備	125	98
投資附屬公司	41,133	41,133
應收附屬公司款項	415,455	387,720
可供出售投資	23,155	36,628
	<u>479,868</u>	<u>465,579</u>
流動資產		
持作買賣投資	5,244	8,862
貿易及其他應收款項	2,066	666
應收附屬公司款項	1,048,136	285,608
可收回稅款	—	2,002
銀行存款	163,145	10,033
銀行結餘及現金	547,433	25,279
	<u>1,766,024</u>	<u>332,450</u>
流動負債		
其他應付款項	8,033	5,769
應付附屬公司款項	35,455	30,860
	<u>43,488</u>	<u>36,629</u>
流動資產淨值	<u>1,722,536</u>	<u>295,821</u>
	<u>2,202,404</u>	<u>761,400</u>
股本及儲備		
股本	178,216	178,216
儲備(附註)	2,024,078	582,308
	<u>2,202,294</u>	<u>760,524</u>
非流動負債		
長期服務金撥備	110	876
	<u>2,202,404</u>	<u>761,400</u>

於二零一六年六月二十八日經董事會通過並由下列人士代表簽署：

呂榮義
董事

顏溪俊
董事

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

29. 本公司財務狀況表(續)

附註：儲備

	投資重估儲備 千港元	保留盈餘 千港元	總額 千港元
於二零一四年四月一日	12,612	530,375	542,987
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	21,849	560,459	582,308
於出售可供出售投資時釋出	(18,078)	–	(18,078)
可供出售投資公平值增值	16,830	–	16,830
年內溢利	–	1,560,468	1,560,468
年內總全面(虧損)收益	(1,248)	1,560,468	1,559,220
已付股息(附註10)	–	(117,450)	(117,450)
於二零一六年三月三十一日	20,601	2,003,477	2,024,078

30. 主要附屬公司資料

於二零一六年三月三十一日及二零一五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
			二零一六年	二零一五年	
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。一份詳細本公司附屬公司名單將夾附於下一份周年申報表。

所有附屬公司於本年度內或於本年度結算日皆無發出債務證券。

主要物業資料

本集團於二零一六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
香港新界葵涌 國瑞路 132-140 號 安全貨倉全幢 (地下及 8 樓除外)	中期契約	100%	347,000	工業／貨倉

(b) 位於香港之投資物業：

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

安全貨倉集團

SAFETY GODOWN GROUP

香港九龍觀塘榮業街2號振萬廣場18樓1801室

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