



Annual Report  
年報 2014

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	66
董事及高層管理人員個人資料	67
五年財務摘要	68
主席報告書	69-70
管理層討論及分析	71-73
企業管治報告	74-82
董事會報告書	83-86
獨立核數師報告書	87
綜合損益及其他全面收益表	88
財務狀況表	89
綜合股東權益變動表	90
綜合現金流量表	91
綜合財務報表附註	92-127
主要物業資料	128

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

呂辛先生(主席兼常務董事)  
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

## 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  
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

## 重要日期

公佈末期業績  
股東週年大會日期  
暫停辦理股票過戶手續

末期及特別股息記錄日期  
派發末期及特別股息日期

二零一四年六月二十六日  
二零一四年八月十三日  
i) 二零一四年八月十一日至十三日(首尾兩天包括在內)  
ii) 二零一四年八月二十日至二十二日(首尾兩天包括在內)  
二零一四年八月二十二日  
約於二零一四年九月五日

# 董事及高層管理人員個人資料

## 執行董事

呂辛先生，95歲，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。呂先生現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。

溫民征先生，77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。

呂榮義先生，40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。呂先生為主席呂辛先生之子。

## 非執行董事

李嘉士先生，太平紳士，54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、中国平安保險(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，68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，62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，66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，65歲，於二零一三年三月一日起出任為本公司助理總經理。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	二零一零年 千港元
<b>綜合損益及其他全面收益表</b>					
營業額					
貨倉營運	38,560	32,752	31,150	22,262	17,996
物業投資	96,280	84,030	76,222	68,480	76,227
財務投資	4,316	2,976	4,569	4,872	883
	<b>139,156</b>	<b>119,758</b>	<b>111,941</b>	<b>95,614</b>	<b>95,106</b>
股東應佔溢利					
貨倉營運	22,258	19,090	16,615	7,738	5,178
物業投資	81,428	63,590	54,666	52,167	63,424
財務投資	(10,100)	6,787	3,891	45,430	16,359
投資物業公平值增值	132,494	754,508	251,635	275,540	210,809
其他行政成本	(4,585)	(4,863)	(5,262)	(5,958)	(5,236)
	<b>221,495</b>	<b>839,112</b>	<b>321,545</b>	<b>374,917</b>	<b>290,534</b>
除稅前溢利	221,495	839,112	321,545	374,917	290,534
稅項	(16,838)	(14,992)	(12,618)	(15,363)	(11,916)
	<b>204,657</b>	<b>824,120</b>	<b>308,927</b>	<b>359,554</b>	<b>278,618</b>
股東應佔溢利	<b>204,657</b>	<b>824,120</b>	<b>308,927</b>	<b>359,554</b>	<b>278,618</b>
<b>綜合財務狀況表</b>					
資產總值	3,136,730	2,973,523	2,176,067	2,036,721	1,709,219
負債總值	(97,385)	(92,462)	(82,208)	(82,221)	(74,221)
	<b>3,039,345</b>	<b>2,881,061</b>	<b>2,093,859</b>	<b>1,954,500</b>	<b>1,634,998</b>
股東資金總額	<b>3,039,345</b>	<b>2,881,061</b>	<b>2,093,859</b>	<b>1,954,500</b>	<b>1,634,998</b>
每股計					
每股盈利	1.52 港元	6.10 港元	2.29 港元	2.66 港元	2.06 港元
每股股息	3 角 6 分	3 角 5 分	1 元 1 角 9 分	2 角 9 分	2 角 9 分
派息比率(附註一)	67.35%	67.88%	280.41%	46.60%	57.74%
每股資產淨值	22.51 港元	21.34 港元	15.51 港元	14.48 港元	12.11 港元
比率					
平均股東資金回報率	6.91%	33.13%	15.26%	20.03%	18.34%
流動比率(附註二)	9.90:1	11.08:1	11.34:1	9.32:1	9.37:1
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。

# 主席報告書

本人欣然向股東提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四年三月三十一日止年度業績。

## 股息

董事會建議派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末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八分，共港幣24,300,000元予於二零一四年八月二十二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二零一四年九月五日寄予各股東。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四分，全年派發之股息共為每股港幣三角六分。上年度派發之股息共為每股港幣三角五分。

## 業務回顧

二零一三年下半年美國聯儲局落實縮減買債規模，並提及加息時間表，令市場走勢漸趨明朗化。不過，因退市消息引發利率上升，增加資金流向逆轉風險，金融市場波幅較大，衝擊新興市場。而內地第四季生產總值增長較遜預期，加上樓市放緩，市場憂慮經濟下行風險增加。

香港面對外圍貿易環境充滿挑戰，且本地房產市場不振，僅依賴旅遊業支撐經濟增長。然而，憑藉地緣關係以內地自由行對零售的需求抵消負面影響，從而帶動倉儲業及物流業，得以平穩過渡。

本集團貨倉仍以儲存紙類原料和內需品為主。香港整體倉儲物業供應短缺，零售業增長強勢，倉儲需求大，使本集團之倉租收入上升18%。投資物業方面，則租金收入上升15%。

金融投資方面，投資業務錄得淨虧損約港幣10,000,000元，而去年同期錄得利潤約港幣6,800,000元。

## 展望

預期美國聯儲局將繼續減少買債，但退市步伐相對溫和有序。歐盟方面，在實施超寬鬆貨幣政策、廣泛的財政調整及經進行結構性改革後，債務危機得以化解，經濟初現復甦。

國家經濟在減速中加快轉型，香港倉儲業受出口改善及內需帶動，需求預料會有所增長，可望穩中向好。

香港樓市因實施買家印花稅及加強版額外印花稅“雙辣招”見效，預期樓價將下挫一成，息口亦趨向平穩。

「振萬廣場」活化之申請已於2014年5月獲地政署批准，現與則師及環保、機電等顧問研究大廈升級及改建工程之事宜已進入有關設計最後階段，其中環保及節能效益均為重點，以達致屋宇署對改建為非工業用途大廈之法例要求。當物業在活化工程完成後，物業的價值當有所提升。

# 主席報告書

---

「振萬廣場」將升級為商業寫字樓，預料租戶類別將有所變動，在活化工程進行期間，可能暫時影響出租率及租金收入。不過，因應東九龍租務市場調整，原有租戶續租和新租租金均有平穩升幅。整體而言，對大廈租金增長仍持審慎樂觀。

位於葵涌國瑞道之貨倉物業仍與潛在買家磋商中，考慮到近期貨倉業務表現良好，若上述物業售價未能符合經濟效益，則未必出售，而可能考慮轉為翻新部份或全部面積出租，甚至改變物業用途而進行重建，一有實質方案當作適當披露。

呂辛  
主席

香港，二零一四年六月二十六日

# 管理層討論及分析

## 業績

本集團於本年度錄得股東應佔溢利港幣204,657,000元(二零一三年為港幣824,120,000元)。撇除未變現投資物業公平值增值的經常性基本溢利為港幣72,163,000元(二零一三年為港幣69,612,000元)，較去年之盈利上升3.66%。於二零一四年三月三十一日之股東應佔權益增長5.49%至港幣3,039,345,000元(二零一三年三月三十一日為港幣2,881,061,000元)。

本年度基本盈利增長主要因倉儲及物業投資業務之營業額及盈利增加帶動。本年度集團之總營業額為港幣139,156,000元(二零一三年為港幣119,758,000元)，按年增長達16.20%。

## 貨倉營運

二零一四年倉儲業務整體表現良好，收入增長17.73%至港幣38,560,000元(二零一三年為港幣32,752,000元)。倉儲業務盈利上升16.60%至港幣22,258,000元(二零一三年為港幣19,090,000元)。

本年度倉儲業務之盈利增幅主要反映倉儲租金水平提高及香港零售業興旺推動倉儲需求增加所致。

## 物業投資

本集團之物業投資業務亦有滿意增幅，物業收益於本年度增加14.58%至港幣96,280,000元(二零一三年為港幣84,030,000元)，主要由於新租約及續租約之租金水平皆錄得增長。年內，「振萬廣場」平均出租率維持於90%之水平。

物業投資業務基本盈利(不包括投資物業公平值增值)為港幣81,428,000元(二零一三年為港幣63,590,000元)，比去年盈利上升28.05%。此方面之強勁溢利增長亦反映本集團管理物業之效率及成效。

於二零一四年三月三十一日，集團之投資物業公平值總值為港幣2,667,400,000元(二零一三年三月三十一日為港幣2,534,400,000元)，公平值增值港幣132,494,000元(二零一三年為港幣754,508,000元)已於綜合損益及其他全面收益表內確認。

## 財務投資

於回顧年度，全球及本地經濟不明朗的因素下，本地股票市場變幻無常。香港股市受中國經濟放緩及聯儲局退市政策等不明朗因素影響，於年內，財務投資分部錄得港幣10,100,000元之虧損(二零一三年為溢利港幣6,787,000元)，股息及利息總收入則較去年上升45.03%至港幣4,316,000元(二零一三年為港幣2,976,000元)。於二零一四年三月三十一日，持作買賣投資組合增加至港幣89,886,000元(二零一三年三月三十一日為港幣73,769,000元)。

集團之可供出售投資錄得公平值減值港幣4,523,000元(二零一三年為公平值增值港幣8,982,000元)，已於投資重估儲備內沖銷。而以澳元為單位之持有至到期投資亦錄得匯兌虧損港幣949,000元(二零一三年為匯兌收益港幣8,000元)。

# 管理層討論及分析

## 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。本年度員工成本下跌8.20%至港幣17,600,000元(二零一三年為港幣19,171,000元)。由於沒有重大資本支出故折舊開支保持平穩。其他支出包括匯兌虧損港幣4,796,000元(二零一三年為港幣674,000元)。其他支出淨額下跌13.95%至港幣12,254,000元(二零一三年為港幣14,240,000元)，主要原因為物業維修及保養費用減少。

## 財務資源及流動資金

本集團繼續保持良好的現金狀況。於二零一四年三月三十一日，銀行及現金結餘總額為港幣230,399,000元(二零一三年為港幣208,188,000元)。經營業務所得現金淨流入為港幣64,889,000元(二零一三年為港幣89,051,000元)。於二零一四年三月三十一日，流動比率為9.90倍(二零一三年三月三十一日為11.08倍)，而非流動負債總額則維持在港幣63,735,000之低水平(二零一三年三月三十一日為港幣66,211,000元)。年內，集團無任何銀行借款。

於二零一四年三月三十一日生效的新公司條例(第622章)已廢除股份面值制度，因此，股份溢價賬中的股份溢價總值港幣43,216,000元已轉至已發行股本賬內，使發行股本增至港幣178,216,000元(二零一三年三月三十一日為港幣135,000,000元)。

於二零一四年三月三十一日，股東應佔權益增加港幣158,284,000元至港幣3,039,345,000元(二零一三年三月三十一日為港幣2,881,061,000元)，而每股資產淨值上升至港幣22.51元(二零一三年三月三十一日為港幣21.34元)，升幅為5.48%。

## 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。

## 資產抵押

於二零一四年三月三十一日，本集團並無任何資產抵押。

## 僱員

於二零一四年三月三十一日，本集團僱用員工54(二零一三年三月三十一日為61)名，下跌原因主要為部份資深員工退休所致。員工成本下跌8.20%至港幣17,600,000元(二零一三年為港幣19,171,000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。

## 或然負債

於二零一四年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

# 管理層討論及分析

## 暫停過戶登記

為確定股東享有出席大會並投票之權利，本公司將於二零一四年八月十一日(星期一)至二零一四年八月十三日(星期三)，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二零一四年八月八日(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，本公司將於二零一四年八月二十日(星期三)至二零一四年八月二十二日(星期五)，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二零一四年八月十九日(星期二)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。

呂榮義  
董事

溫民征  
董事

香港，二零一四年六月二十六日

# 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

截至二零一四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、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，於截至二零一四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三位執行董事、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，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67頁之董事個人資料內。

# 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四次董事會會議。每位董事會成員之會議出席記錄列載如下：

成員	本年度出席／舉行會議次數	
	董事會	股東週年大會
<b>執行董事</b>		
呂辛先生(主席兼常務董事)	4/4	1/1
溫民征先生	4/4	1/1
呂榮義先生	3/4	0/1
<b>非執行董事</b>		
李嘉士先生	4/4	0/1
<b>獨立非執行董事</b>		
顏溪俊先生	4/4	0/1
林明良先生	4/4	0/1
梁文釗先生	4/4	1/1

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

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

董事會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；
- 監察管理層的表现；
- 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。於截至二零一四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)

於截至二零一四年三月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

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

## 主席與行政總裁

呂辛先生目前正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」內解釋。

## 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。委員會現有五名成員包括公司主席、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。其他成員包括呂辛先生、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；訂立及審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
呂辛先生	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	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) 截至二零一四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) 截至二零一三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、本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及有關預算是否足夠。

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

年內，本公司的組織章程大綱及細則並無改動。

為使本公司章程細則與新公司條例(香港法例第622章)法定變更保持一致。董事會將於2014年股東週年大會提交決議案建議採納一套綜合所有先前及建議修訂的新章程細則以取代現有章程細則。一份載有有關採納新章程細則帶來之主要變更詳情之通函，將隨付年報一起寄發予股東。

### 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」)為本集團二零一五年度獨立核數師的建議。推薦建議將在二零一四年八月十三日舉行的股東週年大會上提呈予股東批准。

年內，德勤提供之審計及其他非審計服務已支付／應付費用如下：

服務性質	二零一四年 港元	二零一三年 港元
中期報告審閱費	130,800	126,800
末期報告審計費	820,000	791,000
稅務諮詢服務費	122,600	117,200
審計及非審計費總額	<u>1,073,400</u>	<u>1,035,000</u>

# 企業管治報告

## 問責

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

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

獨立核數師之主要職責為審核及報告財務報表，致股東之獨立核數師報告書已列載於本年報第87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。

董事會已就截至二零一四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二零一四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，所有將於二零一四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二零一四年股東週年大會（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之程序

根據於二零一四年三月三日生效的公司條例(香港法例第622章)(「新公司條例」)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。

根據新公司條例第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。

根據新公司條例第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。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) 傳閱股東週年大會(「股東週年大會」)決議之程序

根據新公司條例第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) 傳閱股東週年大會(「股東週年大會」)決議之程序(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。黃先生確認年內已取得不少於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，並提供股東可能查詢之資料。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。

# 企業管治報告

## 社會責任與服務

本集團深信實踐社會責任是企業應持續進行及作為長遠的目標，因此作為商界的一份子，本集團經營業務時亦不忘回饋社會。

集團本年再度全力贊助香港中樂團舉辦之「活力鼓令 24 式擂台賽」以推廣中華文化，也支持香港宣明會之年度「舊書回收義賣大行動」以及於中秋節及聖誕節組織員工探訪廣蔭老人院，送暖及關懷長者，並繼續參與保良局「助養兒童之家舍贊助」計劃，希望能惠及兒童和長者，做到愛老慈幼。本集團亦積極參與「奧比斯襟章」、宣明會「饑饉一餐」善舉、公益金「慈善馬拉松」及贊助公益金與港鐵公司合辦的綠「識」日活動，為有需要的人士帶來關愛和溫暖。

此外，本集團也致力保護及綠化環境，贊助及組織義工隊參加香港理工大學校友會日植樹活動。

本年再度獲得香港社會服務聯會頒發「連續十年或以上商界展關懷」標誌，以表揚本集團對履行企業社會責任的努力和肯定。

呂榮義  
董事

溫民征  
董事

香港，二零一四年六月二十六日

# 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」)截至二零一四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 32 項。

## 業績及盈利分配

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之業績刊載於第 88 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四分共港幣 5,400,000 元。董事會現建議向於二零一四年八月二十二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七分共港幣 9,450,000 元及特別股息每股港幣一角八分共港幣 24,300,000 元，及本年儲備盈餘為港幣 156,057,000 元。

其他儲備之變動情況刊載於第 90 頁之綜合股東權益變動表。

## 投資物業

本集團投資物業於年內之變動情況刊載於本綜合財務報表附註第 12 項。

## 物業、機器及設備

本集團及本公司之物業、機器及設備於年內之變動情況刊載於本綜合財務報表附註第 13 項。

## 股本

本公司股本變動情況刊載於本綜合財務報表附註第 23 項。

## 本公司可供分派儲備

於二零一四年三月三十一日本公司可供分派予股東之儲備為其保留盈餘共港幣 389,262,000 元(二零一三年為港幣 435,991,000 元)。本公司可供分派儲備詳情刊載於本綜合財務報表附註第 24 項。

## 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)

呂榮義先生

溫民征先生

# 董事會報告書

## 董事(續)

### 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，顏溪俊先生、李嘉士先生及梁文釗先生於即將舉行之股東週年大會上將輪值告退，並願意膺選連任。所有在二零一四年股東週年大會重選董事之資料，載於連同本年報寄發予股東的股東通函內。

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

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

## 董事之股份權益

於二零一四年三月三十一日，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 <sup>1</sup>	49,203,445 <sup>2</sup>	66,542,945	49.29%	
呂榮義先生	7,910,420	—	23,440 <sup>3</sup>	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，於二零一四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 28 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

於二零一四年三月三十一日，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，於二零一四年三月三十一日，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七（二零一三年為百分之九）。

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額百分之二十九（二零一三年為百分之二十九）。

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332,000元。

## 企業管治

本公司董事會致力維持高水平之企業管治。於截至二零一四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74至82頁之企業管治報告內。

## 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。

呂榮義  
董事

溫民征  
董事

香港，二零一四年六月二十六日

# 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 88 頁至第 127 頁安全貨倉有限公司(「貴公司」)及附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一四年三月三十一日止年度之已審核綜合財務報表，此財務報表包括於二零一四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前公司條例(第 32 章)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，並按照前公司條例(第 32 章)第 141 條向整體股東呈報。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 貴集團於二零一四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，並已按照前公司條例(第 32 章)妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港，二零一四年六月二十六日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	4	<b>139,156</b>	119,758
貨倉營運收入		<b>38,560</b>	32,752
物業投資收入		<b>96,280</b>	84,030
持作買賣投資公平值(減值)增值		<b>(8,790)</b>	5,653
利息收入		<b>1,080</b>	1,577
股息收入		<b>3,236</b>	1,399
其他收入及收益		<b>343</b>	461
投資物業公平值增值	12	<b>132,494</b>	754,508
員工成本		<b>(17,600)</b>	(19,171)
物業、機器及設備折舊		<b>(7,058)</b>	(7,183)
其他費用		<b>(17,050)</b>	(14,914)
除稅前溢利	8	<b>221,495</b>	839,112
稅項	9	<b>(16,838)</b>	(14,992)
本公司股東應佔溢利		<b>204,657</b>	824,120
其他全面(虧損)收益			
其後可能重新分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值(減值)增值		<b>(4,523)</b>	8,982
本公司股東應佔全面收益總額		<b>200,134</b>	833,102
每股盈利－基本	11	<b>1.52 港元</b>	6.10 港元

# 財務狀況表

二零一四年三月三十一日結算

	附註	集團		公司	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	12	2,667,400	2,534,400	–	–
物業、機器及設備	13	101,460	108,196	94	319
投資附屬公司	14	–	–	41,133	41,133
應收附屬公司款項	15	–	–	432,877	474,674
可供出售投資	16	27,391	31,914	27,391	31,914
持有至到期投資	17	7,215	8,164	–	–
		<u>2,803,466</u>	<u>2,682,674</u>	<u>501,495</u>	<u>548,040</u>
<b>流動資產</b>					
持作買賣投資	18	89,886	73,769	9,954	13,860
貿易及其他應收款項	19	10,977	8,871	602	380
應收附屬公司款項	15	–	–	228,987	94,580
可收回稅款		2,002	21	2,002	–
銀行及其他存款	20	152,824	102,497	–	61,054
銀行結餘及現金		77,575	105,691	38,830	68,710
		<u>333,264</u>	<u>290,849</u>	<u>280,375</u>	<u>238,584</u>
<b>流動負債</b>					
其他應付款項	21	29,448	23,711	3,943	4,687
應付附屬公司款項	22	–	–	56,026	8,527
應繳稅款		4,202	2,540	–	104
		<u>33,650</u>	<u>26,251</u>	<u>59,969</u>	<u>13,318</u>
<b>流動資產淨值</b>					
		<u>299,614</u>	<u>264,598</u>	<u>220,406</u>	<u>225,266</u>
		<u><b>3,103,080</b></u>	<u><b>2,947,272</b></u>	<u><b>721,901</b></u>	<u><b>773,306</b></u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	23	178,216	135,000	178,216	135,000
股本溢價賬及儲備	24	2,861,129	2,746,061	542,989	637,457
<b>本公司股東應佔權益</b>					
		<u>3,039,345</u>	<u>2,881,061</u>	<u>721,205</u>	<u>772,457</u>
<b>非流動負債</b>					
長期租戶按金		9,405	13,910	–	–
遞延稅項	25	52,444	49,255	–	–
長期服務金撥備	26	1,886	3,046	696	849
		<u>63,735</u>	<u>66,211</u>	<u>696</u>	<u>849</u>
		<u><b>3,103,080</b></u>	<u><b>2,947,272</b></u>	<u><b>721,901</b></u>	<u><b>773,306</b></u>

由第88至127頁所載之綜合財務報表已於二零一四年六月二十六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

截至二零一四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
於二零一二年四月一日	135,000	43,216	8,153	63,618	1,843,872	2,093,859
年內溢利	–	–	–	–	824,120	824,120
可供出售投資公平值增值	–	–	8,982	–	–	8,982
年內總全面收益	–	–	8,982	–	824,120	833,102
已付股息(附註10)	–	–	–	–	(45,900)	(45,900)
於二零一三年三月三十一日	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)
因新公司條例(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

註：由二零一四年三月三日起，根據新公司條例(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

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	221,495	839,112
作以下調整：		
投資物業公平值增值	(132,494)	(754,508)
持作買賣投資未變現虧損(溢利)	7,577	(3,967)
物業、機器及設備折舊	7,058	7,183
長期服務金撥備	63	1,054
匯兌損益	949	(8)
營運資金變動前之經營現金流量	104,648	88,866
貿易及其他應收款項(增加)減少	(2,106)	824
持作買賣投資(增加)減少	(23,694)	4,682
其他應付款項及長期租戶按金增加	1,232	5,248
已支付長期服務金撥備	(1,223)	(249)
經營業務所得現金	78,857	99,371
已付所得稅	(13,968)	(10,320)
經營業務所得之現金淨額	64,889	89,051
<b>投資活動</b>		
銀行存款增加	(135,149)	(40,907)
投資物業增加	(506)	(4,072)
購置物業、機器及設備	(322)	(985)
提取銀行存款	62,022	22,281
證券代理存款減少	22,800	4,603
投資活動耗用之淨現金	(51,155)	(19,080)
用於融資活動之淨現金		
已付股息	(41,850)	(45,900)
現金及現金等值(減少)增加淨額	(28,116)	24,071
於期初現金及現金等值	105,691	81,620
於期末現金及現金等值	77,575	105,691
<b>結存現金及現金等值項目分析</b>		
銀行結餘及現金	77,575	105,691

# 綜合財務報表附註

截至二零一四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32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，本集團及本公司已採用以下由香港會計師公會頒佈之新頒佈及經重訂準則、修訂及詮釋（「新頒佈及經重訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年期間香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—金融資產及金融負債之抵銷
香港財務報告準則第10號、第11號 及第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及於其他實體之權益之披露：過度指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值之計量
香港會計準則第19號（2011年重訂）	員工福利
香港會計準則第27號（2011年重訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（2011年重訂）	於聯營公司及合資企業之投資
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦生產階段之剝離成本

除以下闡述外，於本報告期間內應用新頒佈及經重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業績及財務狀況之披露，並無重大影響。

### 香港財務報告準則第13號「公平值之計量」

本集團於本年度首次採用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號就公平值計量及披露訂下單一指引，並取代先前載列於其他香港財務報告準則之相關規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣闊，適用於其他香港財務報告準則規定或准許使用公平值計量及披露的金融工具項目及非金融工具項目；惟香港財務報告準則第2號「以股份支付」範圍內以股份支付之交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量（例如就計算存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值）除外。

香港財務報告準則第13號為「公平值」作了新的定義，將公平值定義為於計量日當日在主要（或在最有利）市場之有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉讓一項負債所支付之價格。故香港財務報告準則第13號下之公平值為退場價，不論有關價格是否可以從直接觀察得到或利用另一估值方法所估計者。非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛之披露規定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四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13號「公平值之計量」(續)

香港財務報告準則第13號規定按未來適用法應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團並未按香港財務報告準則第13號之規定對二零一三年之比較年度作任何新披露(二零一四年披露請見附註第12及第30項)。除須作出額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並未對本綜合財務報表之呈報金額產生任何重大影響。

### 香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂

香港會計準則第1號之修訂引入全面收益表之新術語，把全面收益表易名為損益及其他全面收益表。香港會計準則第1號之修訂於其他全面收益一節內作出額外之披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a)以後不會重新分類至損益之項目；及(b)符合特定條件，以後可能重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配，惟有關修訂並無改變可按除稅前或除稅後基準呈列其他全面收益項目之選擇。該修訂已被追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已修改以反映有關變動。除上述呈列方式之變動外，應用香港會計準則第1號之修訂並無引致對損益、其他全面收益及全面收益總額產生任何影響。

本集團及本公司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 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號強制生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及 第12號及香港會計準則第27號	投資實體 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	收購聯合經營權益之會計安排 <sup>6</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	可接受之折舊及攤銷法之澄清 <sup>6</sup>
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產與金融負債 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	政府徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之期間生效，可提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或其後開始之期間生效。

<sup>3</sup> 可供應用—強制生效日期將於香港財務報告準則第9號之尚待確實階段確定後決定。

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 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。

<sup>6</sup> 於二零一六年一月一日或其後開始之期間生效。

本公司董事現正評估首次採用新頒佈及經重訂香港財務報告準則之影響；至目前為止，董事認為採用該等準則對綜合財務報表不會有重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 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。

主要會計政策於下文載列。

### 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根據新公司條例(第622章)第9部「帳目及審計」附表11第76至87節之過渡性安排及保留安排，按照前公司條例(第32章)條文而編製。

第9部「帳目及審計」的規定，按新公司條例(第622章)第358條，將於本公司二零一四年三月三日後開始之財政年度(即二零一四年四月一日開始之財政年度)生效。本公司董事現正評估首次應用第9部「帳目及審計」對綜合財務報表之影響。

至目前為止，董事認為未必對綜合財務報表有重大影響，僅會影響資料之呈列及披露。

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。所採用之主要會計政策概述如下：

### 財務報表編製之基礎

截至二零一四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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務報表編製之基礎 (續)

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31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。

於本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資按成本減除減值虧損列賬。附屬公司業績則按本公司於結算日已收或應收股息入賬。

### 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

截至二零一四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

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 有形資產減值及投資附屬公司

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。

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四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)

##### 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，按公平值計入損益的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）。

##### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四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)

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。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融負債及股本權益工具 (續)

#### 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。

#### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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。

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 4. 營業額

本年度營業額為下述已確認的收入：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貨倉營運收入	38,560	32,752
物業投資收入	96,280	84,030
上市投資股息收入	3,236	1,399
銀行利息收入	532	967
其他利息收入	548	610
	<u>139,156</u>	<u>119,758</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

各營運及呈報分部之分部資料如下：

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一四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
<b>資產</b>				
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				<b>3,136,730</b>
<b>負債</b>				
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				<b>97,385</b>
				分部/綜合 總額 千港元
<b>其他資料</b>				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中：				
資本支出	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

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 5. 分部資料(續)

截至二零一三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
<b>營業額</b>				
分部收入	32,752	84,030	2,976	119,758
分部盈利	19,090	63,590	6,787	89,467
投資物業公平值增值				754,508
其他行政成本				(4,863)
除稅前溢利				839,112
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
分部資產	112,977	2,536,999	217,021	2,866,997
銀行結餘及現金				105,691
可收回稅款				21
未分配之其他資產				814
綜合資產總額				2,973,523
<b>負債</b>				
分部負債	4,144	29,881	—	34,025
應繳稅款				2,540
遞延稅項負債				49,255
未分配之其他負債				6,642
綜合負債總額				92,462

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 5. 分部資料(續)

截至二零一三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	985	4,072	—	5,057
物業、機器及設備折舊	7,169	14	—	7,183
持作買賣投資公平值增值	—	—	5,653	5,653
長期服務金撥備	751	303	—	1,054

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。

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二十九(二零一三年為百分之二十九)。而該五個客戶中每名客戶於本年及去年度之營業額均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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 6. 董事及行政總裁酬金

本年內七名董事(二零一三年為七名)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
二零一四年								
董事袍金	83	25	42	199	221	199	199	968
其他薪酬								
薪金及其他福利	2,119	—	901	—	—	—	—	3,020
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>
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
二零一三年								
董事袍金	82	24	39	187	209	187	187	915
其他薪酬								
薪金及其他福利	2,119	—	847	—	—	—	—	2,966
退休金計劃供款	—	15	—	—	—	—	—	15
酬金總額	<u>2,201</u>	<u>39</u>	<u>886</u>	<u>187</u>	<u>209</u>	<u>187</u>	<u>187</u>	<u>3,896</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，於二零一四年三月三十一日及二零一三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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四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，二名(二零一三年為二名)為執行董事，其酬金已於附註第6項披露。另外三名(二零一三年為三名)人士之酬金分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他福利	1,691	1,489
退休金計劃供款	45	43
	<u>1,736</u>	<u>1,532</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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利經已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 審計服務	820	791
— 非審計服務	253	244
匯兌淨虧損	4,796	674
投資物業租金毛收入	(96,280)	(84,030)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	4,443	6,010
租金淨收入	(91,837)	(78,020)
上市證券股息收入		
— 可供出售投資	(701)	(701)
— 持作買賣投資	(2,535)	(698)
銀行利息收入	(532)	(967)
持有至到期投資利息收入	(548)	(610)

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 9. 稅項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	13,867	11,813
上年度撥備多計	(218)	(141)
	<u>13,649</u>	<u>11,672</u>
遞延稅項(附註25)		
本年度	3,189	3,320
	<u>16,838</u>	<u>14,992</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%(二零一三年為16.5%)計算。

本年度稅項支出可與根據綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	<u>221,495</u>	<u>839,112</u>
按本地所得稅稅率16.5%計算之稅項	36,547	138,453
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	1,230	1,511
計算稅項時不需課稅之收入之稅務影響	(22,508)	(125,004)
未確認稅務虧損之稅務影響	1,845	148
使用以前未確認的稅務虧損之稅務影響	(21)	(8)
上年度撥備多計淨額	(218)	(141)
其他	(37)	33
本年度稅項開支	<u>16,838</u>	<u>14,992</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 10. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
派付二零一四年度中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4分 (二零一三年為每股普通股港幣8分)	5,400	10,800
派付二零一三年度末期股息每股普通股港幣7分 (二零一二年為每股普通股港幣7分)	9,450	9,450
派付二零一三年度特別股息每股普通股港幣13分 (二零一二年為每股普通股港幣12分)	17,550	16,200
	<b>41,850</b>	<b>45,900</b>

董事會建議派發本年度末期股息每股港幣7分，共港幣9,450,000元及特別股息每股港幣18分，共港幣24,300,000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204,657,000元(二零一三年為港幣824,120,000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

	集團 千港元
公平值	
於二零一二年四月一日	1,775,820
增加	4,072
於損益中確認之公平值增值	754,508
	<hr/>
於二零一三年三月三十一日	2,534,400
增加	506
於損益中確認之公平值增值	132,494
	<hr/>
於二零一四年三月三十一日	<b>2,667,400</b>

本集團的主要投資物業於二零一四年三月三十一日的公平值為港幣2,641,000,000元(二零一三年為港幣2,534,400,000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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 12. 投資物業(續)

於二零一四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26,400,000元(二零一三年：無)，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132,494,000元(二零一三年為港幣754,508,000元)已直接撥入綜合損益及其他全面收益表內。

根據收入資本化方法，為投資物業估值時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之考慮因素包括潛在租金收入、同類物業市價、物業類別、盛行市場狀況等，幅度處於2.4%至5.5%之間；此為收入資本化方法之重要不可觀察輸入數據。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。個別單位市場租值越高，公平值亦越高，反之亦然。

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。

位於香港之投資物業賬面值如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
長期契約	764,500	744,500
中期契約	1,902,900	1,789,900
	<b>2,667,400</b>	<b>2,534,400</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 13. 物業、機器及設備

	於香港之 長期契約 貨倉大廈 千港元	於香港之 中期契約 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
<b>集團</b>					
<b>成本值</b>					
於二零一二年四月一日	39,360	136,382	20,102	2,401	198,245
增加	–	–	287	698	985
出售／撇銷	–	–	(5,815)	(431)	(6,246)
於二零一三年三月三十一日	39,360	136,382	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	39,360	136,382	14,881	2,668	193,291
<b>折舊</b>					
於二零一二年四月一日	28,408	33,996	19,254	2,193	83,851
年內折舊	268	6,072	563	280	7,183
出售／撇銷	–	–	(5,815)	(431)	(6,246)
於二零一三年三月三十一日	28,676	40,068	14,002	2,042	84,788
年內折舊	268	6,072	438	280	7,058
出售／撇銷	–	–	(15)	–	(15)
於二零一四年三月三十一日	28,944	46,140	14,425	2,322	91,831
<b>賬面值</b>					
於二零一四年三月三十一日	10,416	90,242	456	346	101,460
於二零一三年三月三十一日	10,684	96,314	572	626	108,196

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 13. 物業、機器及設備(續)

	傢私、 裝修及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>公司</b>			
<b>成本值</b>			
於二零一二年四月一日	5,353	421	5,774
增加	90	–	90
出售/撇銷	(3,846)	–	(3,846)
於二零一三年三月三十一日	1,597	421	2,018
增加	15	–	15
於二零一四年三月三十一日	1,612	421	2,033
<b>折舊</b>			
於二零一二年四月一日	4,675	210	4,885
年內折舊	358	105	463
出售/撇銷	(3,649)	–	(3,649)
於二零一三年三月三十一日	1,384	315	1,699
年內折舊	134	106	240
於二零一四年三月三十一日	1,518	421	1,939
<b>賬面值</b>			
於二零一四年三月三十一日	94	–	94
於二零一三年三月三十一日	213	106	319

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、傢私、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，本集團及本公司已完全折舊但仍然使用之物業、機器及設備之成本值分別為港幣 14,749,000 元及港幣 1,706,000 元(二零一三年分別為港幣 13,618,000 元及港幣 1,075,000 元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 14. 投資附屬公司

	公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份投資，成本值	42,882	42,882
減：已確認之減值虧損	(1,749)	(1,749)
	<u>41,133</u>	<u>41,133</u>

各主要附屬公司於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日之資料詳載於財務報表之附註第32項。

## 15. 應收附屬公司款項

除港幣434,169,000元(二零一三年為港幣476,383,000元)之借款帶息外，所有附屬公司欠款均無抵押及免息。帶息借款之息率為年息1.5厘(二零一三年為1.5厘)。

於二零一四年三月三十一日，管理層認為附屬公司欠款港幣432,877,000元(二零一三年為港幣474,674,000元)將不會於一年內償還，故將此欠款列作非流動。其餘欠款須於被要求時償還及預期於結算日十二個月內清還。

## 16. 可供出售投資

	集團及公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港上市之股本證券，公平值	<u>27,391</u>	<u>31,914</u>

## 17. 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7,215,000元(二零一三年為港幣8,164,000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。

董事認為於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，該票據賬面值與其公平值相若。

## 18. 持作買賣投資

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港上市之股本證券，公平值	<u>89,886</u>	<u>73,769</u>	<u>9,954</u>	<u>13,860</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 19. 貿易及其他應收款項

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收款項	7,484	6,064	-	-
其他應收款項	942	702	240	-
預付費用及按金	2,551	2,105	362	380
	<u>10,977</u>	<u>8,871</u>	<u>602</u>	<u>380</u>

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：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
六十日內	6,867	5,479
六十一日至九十日	612	558
超過九十日	5	27
	<u>7,484</u>	<u>6,064</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。於截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度並沒有收取貿易客戶之逾期欠款利息。呆壞賬撥備乃經參考欠款賬齡、客戶之償還能力及其經營業務之經濟環境以估計不可收回金額而作。

包括於集團的貿易應收款項內，有為數港幣617,000元(二零一三年為港幣585,000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。租約一般要求租戶交付兩至三個月之按金。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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 銀行及其他存款

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行及其他存款	135,149	62,022	-	61,054
證券代理存款	17,675	40,475	-	-
	<u>152,824</u>	<u>102,497</u>	<u>-</u>	<u>61,054</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1.65厘(二零一三年為0.01厘至3.45厘)。

於本會計期末，本集團及本公司有以下以外幣列值之銀行存款：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行存款列值貨幣：				
澳元	278	41,871	-	40,903
美元	777	777	-	-
	<u>1,055</u>	<u>42,648</u>	<u>-</u>	<u>40,903</u>

## 21. 其他應付款項

集團及公司之其他應付款項如下：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
租戶按金	18,348	11,323	-	-
預收款項	4,270	3,082	-	-
其他	6,830	9,306	3,943	4,687
	<u>29,448</u>	<u>23,711</u>	<u>3,943</u>	<u>4,687</u>

## 22. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項均為無抵押、免利息及按要求償款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 23. 股本

	股數	千港元
法定股本：		
普通股，每股港幣一元		
於二零一二年四月一日	200,000,000	200,000
年內增加(附註1)	300,000,000	300,000
	<hr/>	<hr/>
於二零一三年三月三十一日	500,000,000	500,000
於二零一四年三月三十一日(附註2)	不適用	不適用
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
發行及繳足股本：		
普通股，每股港幣一元		
於二零一二年四月一日、二零一三年三月三十一日 及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2)	—	43,216
	<hr/>	<hr/>
普通股，無面值		
於二零一四年三月三十一日	135,000,000	178,216
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 根據二零一二年八月十三日通過之普通決議案，額外增加本公司股本300,000,000股每股面值港幣一元的股份，將本公司法定股本由港幣200,000,000元增加至港幣500,000,000元。
2. 根據新公司條例(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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 24. 股本溢價賬及儲備

	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
公司				
於二零一二年四月一日	43,216	8,155	564,665	616,036
可供出售投資公平值增值	—	8,982	—	8,982
年內溢利	—	—	58,339	58,339
年內總全面收益	—	8,982	58,339	67,321
已付股息(附註10)	—	—	(45,900)	(45,900)
於二零一三年三月三十一日	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)
因新公司條例(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

附註：根據新公司條例(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。

截至結算日止，本公司可供派發予股東之儲備約為港幣389,262,000元(二零一三年為港幣435,991,000元)，分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
如上呈報之本公司保留盈餘	530,375	577,104
減：轉移物業至附屬公司之溢利	(141,113)	(141,113)
	<b>389,262</b>	<b>435,991</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 25. 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
於二零一二年四月一日	46,171	(236)	45,935
自損益扣除(計入損益)	3,332	(12)	3,320
於二零一三年三月三十一日	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

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。

於二零一四年三月三十一日，本集團尚有未動用或可無限期結轉，用作抵銷未來溢利之稅項虧損港幣22,537,000元(二零一三年為港幣11,414,000元)。為數港幣1,577,000元(二零一三年為港幣1,504,000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20,960,000元(二零一三年為港幣9,910,000元)之未動用稅項虧損為遞延稅項資產。

於結算日或年內，本公司並無其他重大之遞延稅項未作出撥備。

## 26. 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：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上年度餘額	3,046	2,241	849	1,216
本年度增加	63	1,054	—	233
年內支付	(1,223)	(249)	(153)	(31)
轉至附屬公司	—	—	—	(569)
餘額結轉下年度	1,886	3,046	696	849

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472,000元(二零一三年為港幣482,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 27. 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96,280,000元（二零一三年為港幣84,030,000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：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	70,023	71,835
二至五年內	34,458	35,052
	<u>104,481</u>	<u>106,887</u>

於結算日，本公司作為承租者並無重大之營運租約承擔。

## 28. 關連人士交易

年內，本集團及本公司向一間由本公司其中一名董事擁有股本權益，並有重大影響力之公司收回分攤費用合港幣240,000元（二零一三年為港幣240,000元）。該等分攤費用包括寫字樓租金及一般行政費用。

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。

應收／應付附屬公司款項之詳情刊載於本公司資產負債表及財務報表附註第15及22項。

## 29. 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

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 30. 金融工具

### a. 金融工具類別

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項	238,825	214,954	700,934	699,018
可供出售投資	27,391	31,914	27,391	31,914
持作買賣投資	89,886	73,769	9,954	13,860
持有至到期投資	7,215	8,164	-	-
	<u>327,317</u>	<u>327,801</u>	<u>738,279</u>	<u>744,852</u>
以攤銷成本計量之金融負債	32,754	31,030	59,969	13,214

### 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。

本集團和本公司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

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 30. 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

本集團及本公司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：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
澳元	7,493	50,035	-	40,903
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%(二零一三年為5%)之敏感度。5%(二零一三年為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%(二零一三年為5%)之調整。下表正數表示有關貨幣升值5%(二零一三年為5%)時，年內溢利增加。倘有關貨幣匯率下跌5%(二零一三年為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。

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
澳元	313	2,089	-	1,708

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

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 30. 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

本集團及本公司之可供出售投資及持作買賣投資令本集團及本公司面對股本價格風險，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。本集團及本公司之股本價格風險主要集中於在聯交所掛牌之股本工具。本公司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%(二零一三年為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%(二零一三年為10%)：

- 持作買賣投資之公平值變動將令截至二零一四年三月三十一日止年度之本集團溢利增加/減少港幣7,505,000元(二零一三年為溢利增加/減少港幣6,160,000元)；及
- 持作買賣投資之公平值變動將令截至二零一四年三月三十一日止年度之本公司溢利增加/減少港幣831,000元(二零一三年為溢利增加/減少港幣1,157,000元)。

倘可供出售投資之股價上升/下降10%(二零一三年為10%)，可供出售投資之公平值變動將令本集團及本公司之投資重估儲備將增加/減少港幣2,739,000元(二零一三為港幣3,191,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 30. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險

本集團及本公司所面對的信貸風險，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及本公司承受財務損失。

本集團及本公司的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，於二零一四年三月三十一日最大之風險額為公司及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及附屬公司欠款。公司及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。由於本集團及本公司的客戶數量相當多，故貿易應收款並無集中的信貸風險。然而，本公司因向部份財務狀況良好的附屬公司放款而有集中的信貸風險。

本集團及本公司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，並已就本集團及本公司之短期、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。

本集團及本公司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，依本集團及本公司按可被要求之最早償還日期編製。

	免息			
	集團	公司		
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至1年	23,350	17,120	59,969	13,214
1至2年	6,283	9,794	—	—
2至5年	3,121	4,116	—	—
總未折現現金流量	<u>32,754</u>	<u>31,030</u>	<u>59,969</u>	<u>13,214</u>
賬面值	<u>32,754</u>	<u>31,030</u>	<u>59,969</u>	<u>13,214</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 30. 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共港幣27,391,000元(二零一三年為港幣31,914,000元)及港幣89,886,000元(二零一三年為港幣73,760,000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。

## 31. 重要會計估量判斷及不能確定之估計之主要來源

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

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

### 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7,215,000元(二零一三年為港幣8,164,000元)。資產於本綜合財務報表附註第17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

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 31. 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

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2,667,400,000元(二零一三年為港幣2,534,400,000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101,460,000元(二零一三年為港幣108,196,000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7,484,000元(二零一三年為港幣6,064,000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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 32. 主要附屬公司資料

於二零一四年三月三十一日及二零一三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	已發行 及繳足股本	本公司所佔 已發行股本面值		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
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%	持有及經營 貨倉及物業 投資
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

本集團於二零一四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

