

安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

(Stock code 股份代號: 237)

年報
2020

目錄

	頁數
公司資料	2
董事及高級管理層履歷	3
五年財務摘要	5
執行董事報告書	6
管理層討論及分析	9
企業管治報告	14
環境、社會及管治報告	28
董事會報告書	42
獨立核數師報告書	47
綜合損益及其他全面收益表	51
綜合財務狀況表	52
綜合股東權益變動表	53
綜合現金流量表	54
綜合財務報表附註	55
主要物業資料	104

公司資料

董事

執行董事

呂榮義先生

非執行董事

李嘉士先生

獨立非執行董事

顏溪俊先生

林明良先生

梁文釗先生

公司秘書

梅雅美小姐

銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

MUFG Bank, Ltd.

律師

胡關李羅律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

重要日期

公佈末期業績

股東週年大會

暫停辦理股票過戶手續

末期股息記錄日期

派發末期股息日期

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

股票登記及過戶處

卓佳標準有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心54樓

網址

<http://www.safetygodown.com>

股份代號

237

二零二零年六月二十六日

二零二零年八月十四日

i) 二零二零年八月十一日至十四日(首尾兩天包括在內)(為確定股東可出席股東週年大會及投票)

ii) 二零二零年八月二十四日至二十七日(首尾兩天包括在內)(為確定股東可收取建議派發之末期股息)

二零二零年八月二十七日

二零二零年九月十一日

董事及高級管理層履歷

執行董事

呂榮義先生，46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總經理，負責本集團之日常運作。呂先生於會計、審計、財務管理及營運監控上均有廣泛經驗。呂先生持有工商管理碩士學位、理學(企業管理)學士及風險管理文憑，亦為美國會計師公會會員，曾任職會計師事務所、證券公司及上市地產公司。呂先生是建南財務有限公司(本公司之主要股東，根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第XV部定義)之董事及股東。呂先生為已故主席呂辛先生之子。

非執行董事

李嘉士先生，太平紳士，60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。李先生亦為香港兩間上市公司非執行董事，分別是石藥集團有限公司及彩星集團有限公司。李先生亦為兩間香港上市公司之獨立非執行董事，分別是合景泰富地產控股有限公司及思捷環球控股有限公司。

李先生曾為梧桐國際發展有限公司(前稱「渝港國際有限公司」)(二零零四年九月至二零一九年四月)、合和實業有限公司(二零零四年九月至二零一九年五月三日)、添利工業國際(集團)有限公司(二零零四年九月至二零一九年九月)及中國太平洋保險(集團)股份有限公司(二零一五年十一月至二零二零年五月)之非執行董事。合和實業有限公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市至二零一九年五月三日。梧桐國際發展有限公司、添利工業國際(集團)有限公司及中國太平洋保險(集團)股份有限公司均為聯交所上市之公司。

李先生是聯交所上市覆核委員會四名主席之一及香港財務匯報局財務匯報檢討委員會召集人及成員。彼亦為上訴審裁團(建築物)主席及InnoHK督導委員會非官方委員。

李先生為本公司審核委員會及薪酬及提名委員會成員。

獨立非執行董事

顏溪俊先生，74歲，自一九九零年起出任本公司獨立非執行董事。顏先生亦為豐隆環球有限公司(新加坡上市公司)主席，中國玉柴國際公司(紐約上市公司)董事及豐隆國際開發有限公司董事總經理。顏先生在財務、地產發展、酒店管理及國際貿易方面有豐富經驗。

顏先生為本公司審核委員會之主席及薪酬及提名委員會成員。

林明良先生，68歲，自二零零四年一月一日起出任本公司獨立非執行董事。林先生曾任浙江興業銀行香港分行董事總經理。

林先生為本公司薪酬及提名委員會主席及審核委員會成員。

董事及高級管理層履歷

梁文釗先生，72歲，自二零零六年六月十六日起出任本公司獨立非執行董事。梁先生亦為白花油國際有限公司、節能元件有限公司及蜆壳電業有限公司之獨立非執行董事(該三間公司於聯交所上市)。梁先生於二零一七年四月二十六日獲委任為維亮控股有限公司之非執行董事。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。

梁先生為本公司審核委員會及薪酬及提名委員會成員。

高級管理層

黃慧如先生，71歲，現任本集團總經理助理。他負責營運的整體管理。黃先生於一九七六年加入本集團，由一九九一年至二零一六年出任柴灣貨倉的主管。

黃毅先生，72歲，現任本集團總經理助理。他負責本集團的行政管理。黃先生於一九七三年加入本集團。黃先生於一九九二年至二零一五年期間出任已故主席呂辛先生助理。

五年財務摘要

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
綜合損益及其他全面收益表					
營業額					
貨倉營運	19,958	24,411	22,195	31,816	37,456
物業投資	96,651	93,947	85,257	79,988	108,612
財務投資	21,003	23,917	16,063	10,600	7,934
	137,612	142,275	123,515	122,404	154,002
股東應佔(虧損)溢利					
貨倉營運	3,562	8,526	10,754	15,079	20,354
物業投資	63,509	66,218	58,761	58,019	82,241
財務投資	(29,042)	(4,039)	23,534	28,451	21,547
出售物業、機器及設備溢利(虧損)	8	7	—	(9)	326,574
投資物業公平值(減值)增值	(307,600)	227,873	412,146	187,389	431,651
其他行政成本	(9,714)	(7,778)	(6,630)	(6,226)	(9,208)
	(279,277)	290,807	498,565	282,703	873,159
除稅前(虧損)溢利	(279,277)	290,807	498,565	282,703	873,159
稅項	(13,250)	(11,765)	(27,352)	(13,073)	(27,440)
	(292,527)	279,042	471,213	269,630	845,719
股東應佔(虧損)溢利					
	(292,527)	279,042	471,213	269,630	845,719
核心溢利					
	15,065	51,162	59,067	82,250	87,494
綜合財務狀況表					
資產總值	4,658,248	5,022,118	4,699,817	4,330,794	4,650,603
負債總值	(138,793)	(135,009)	(126,271)	(133,753)	(122,091)
	4,519,455	4,887,109	4,573,546	4,197,041	4,528,512
每股計					
每股(虧損)盈利	(2.17港元)	2.07港元	3.49港元	2.00港元	6.26港元
每股核心盈利(附註一)	0.11港元	0.38港元	0.44港元	0.61港元	0.65港元
每股股息	3港仙(附註二)	1.28港元	56港仙	1.3港元	4.22港元
派息比率(附註三)	80.61%	337.70%	127.99%	213.40%	76.76%
每股資產淨值	33.48港元	36.20港元	33.88港元	31.09港元	33.54港元
比率					
平均股東資金回報率	-6.22%	5.90%	10.74%	6.18%	20.84%
流動比率	21.91:1	22.34:1	28.75:1	18.80:1	32.62:1
資本負債比率(附註四)	—	—	—	—	—
市盈率(附註五)	不適用	6.72	5.01	9.37	3.02

附註：

- 每股核心盈為股東應佔(虧損)溢利撇除未變現投資物業公平值變動及出售物業、機器及設備溢利(虧損)後計算。
- 本公司董事會建議在股份拆細(按下文載於第6頁「建議股份拆細」一節內的定義)後派發末期股息每股3港仙(如股份拆細並不生效,則相等於每股9港仙)。建議派發之末期股息須待股東在股東週年大會上通過。
- 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(虧損)溢利撇除未變現投資物業公平值變動之影響後計算。
- 資本負債比率乃按帶息借款總額對資產總值之比率計算。由於過去五年內均沒有任何借貸,故五年的資本負債比率皆為零。
- 以該年度三月三十一日收市價為準。

執行董事報告書

本人謹此向股東提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年三月三十一日止年度(「期內」)業績。

建議股份拆細

董事會(「董事會」)建議按每一股本公司現有股份拆細為三股本公司拆細股份之基準進行股份拆細(「股份拆細」)，建議生效日期為二零二零年八月十八日。股份拆細的更多詳情在公司日期為二零二零年六月二十六日的公告及在與本年報一併寄給股東的通函中披露。

股息

董事會決議建議在股份拆細後派發截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息每股3港仙(如股份拆細並不生效，則相等於每股9港仙(二零一九年：12港仙))，共12,150,000港元(二零一九年：16,200,000港元)予於二零二零年八月二十七日名列本公司股東名冊之股東，該項建議須待股東在本公司即將舉行之股東週年大會上通過，擬派發之末期股息將於二零二零年九月十一日寄予各股東。按股份拆細生效後隨即為已發行之405,000,000股本公司股份計算，連同已派發之中期股息大約每股2.67港仙(按股份拆細生效後隨即為已發行405,000,000股本公司股份計算)，期內派發之股息合共為大約每股5.67港仙，(或相等於按股份拆細生效前本公司已發行股份總數135,000,000股計算的每股17港仙(二零一九年：每股1.28港元))。

業務回顧

本集團是由先董事長呂辛(振萬)先生所創辦，其經營宗旨「為服務社會，服務工商界」。集團設立於1960年，擁有六十年的悠久歷史，今年恰逢創建六十週年。

於期內，本集團股東應佔虧損為292,527,000港元(二零一九年：溢利279,042,000港元)，而撇除投資物業公平值減值後的核心理盈為15,065,000港元(二零一九年：51,162,000港元)。

貨倉營運分部

由於二零一九年六月起在香港發生的社會事件，加上二零二零年第一季度全球爆發的新冠肺炎疫情，集團上年度倉務經營受到嚴重影響。整體倉儲率由77%降至約58%，而倉儲收入由24,411,000港元減少約18%至19,958,000港元。

為共同應對疫情迅速蔓延所帶來的影響，集團於二零二零年二月為倉儲客戶提供了收費折扣。

物業投資分部

於期內，『振萬廣場』租金收入總數微升約1%至76,773,000港元；而連同其他出租物業，整體投資物業租金收入增加3%至96,651,000港元(二零一九年：93,947,000港元)。『振萬廣場』平均出租率於期內為83%，下降約2%。

執行董事報告書

面對二零二零年一月尾突如其來的新冠疫情爆發，本集團與物業管理公司聯手，致力採取最高水平的衛生保健及工作場所健康措施，包括(i)強制執行就所有公共區域和公共設施的日常清潔及消毒衛生準則，(ii)在建築物所有入口安排全天候安全防護和體溫檢測，(iii)經常對空調所有通風設備的過濾器進行清潔及消毒，及(iv)在通風口安裝紫外線消毒設施。此外，『振萬廣場』的所有公共區域和本公司的工作地方均已噴灑光觸媒噴劑，這種高科技納米保護劑具有抗菌、消毒、防霉及分解甲醛的作用。本集團竭力確保僱員及租客的衛生、安全及健康狀況。

自二零一九年初開始經濟氛圍因中美貿易糾紛已呈現疲弱之勢態，接著香港發生社會事件，在此背景下全球又爆發大流行病，引致香港以及全世界的整體營商環境雪上加霜。在此前所未有艱困時期，本集團租戶無疑亦受到影響，因此二零二零年三月，我們主動向租戶提供租金優惠以減輕其財務負擔及困擾。

財務投資分部

期內因受全球經濟環境不穩定及世界各地爆發新冠疫情所影響，財務投資表現錄得虧損為29,042,000港元(二零一九年：虧損4,039,000港元)。

鑒於疫情持續時間不確定，同時中美兩大經濟體之間的貿易糾紛一觸即發，預期二零二零年金融市場並不樂觀。管理層將密切關注有關情況發展，並以保守的投資策略審慎管理投資組合。

展望

儘管香港疫情最近情況似乎漸趨穩定，但遊客缺乏、店舖關閉、零售業務拓展有限及消費者實體惠顧次數減少引致寫字樓及零售租務活動受到嚴重影響。考慮到香港寫字樓方面的租賃需求情況不斷變化，我們預期即使疫情結束，工作場地從核心區撤離及／或整合安排亦將作為一項成本節約措施及資源調整而成為許多企業的常態，以鞏固中長期財務狀況從而渡過難關。加上東九龍物業市場供過於求，包括原機場舊址啟德發展區、觀塘及九龍灣商貿區，而本集團主要投資物業『振萬廣場』則位於觀塘，當區整體租金水平預料不可避免將受到壓制。相應的重大租賃決定傾向延遲就算沒有取消的話。無論潛在或現有租戶的拓展或搬遷計劃卻相當慎重小心，甚至採取觀望態度。因此，本公司管理層仍將靈活處理新租務及續租事宜。

董事會深知疫情對香港所有商業與公眾活動的影響，亦了解財務困擾對所有商業持份者的影響。為發揚本公司已故創辦人呂辛先生畢生堅守的企業文化及公司使命，致力為香港社會及工商界作出貢獻，董事會決定向集團租戶提供各種租金優惠並向倉儲客戶給予折扣，冀能提供一定程度上之緩解以協助其渡過此前所未有的危機時期。

本集團計劃於二零二零年第四季度左右針對個人和家庭倉儲需求推出迷你倉服務。該設施包括智能卡24/7自由進出、閉路電視保安系統、免費Wi-Fi以及溫控環境，及有不同大小的儲存空間可供選擇。

執行董事報告書

預期疫情可能會持續一段時間且繼續對全球商業活動造成干擾。事實上，影響的規模及程度是前所未有的，並且波及世界各地。經濟或許不會立即復甦，各國政府或需較長時間方能使經濟好轉，而這持續時間很可能超過預期。董事會將繼續密切關注局勢發展，同時採取適當的風險管理及內控措施，必要時亦將調整集團的業務策略及經營方式。於二零二零年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額為798,077,000港元，其中約610,190,000港元為港元及美元定期存款，而部分結餘審慎分配作財務投資，包括股票、債券及信託基金。基於本集團財務實力穩健，控制政策有效，董事會相信集團業務仍會正常運營，並繼續帶動股東價值增長。

今年正值本公司成立六十週年。董事會謹借此機會對全體員工及持份者一直以來的辛勤付出、貢獻及支持表示感謝。由於全球及本地經濟持續不明朗，加之政治不確定性增加，未來將會困難重重，故二零二零年依舊會充滿挑戰。尤其是二零二零年下半年可能至為關鍵，因為第二波大流行病的威脅可能會出現，而中美或將恢復第二輪貿易談判。這些未知因素將會決定全球是否會陷入長期經濟衰退的出現。因此，主要依賴政府採取積極刺激措施推動經濟持續復甦的情況不會如預期般快速到來。故此，董事會將認真評估當前的發展情況及新冠疫情後的新常態，並審視及重新制定整體發展策略及實施方案。董事會將一如既往盡力保持本集團的長期競爭力及盈利能力。

呂榮義
執行董事

香港，二零二零年六月二十六日

管理層討論及分析

財務摘要

於截至二零二零年三月三十一日止年度(「期內」)，本集團股東應佔虧損為292,527,000港元(二零一九年：溢利279,042,000港元)，而撇除投資物業重估虧損307,600,000港元(二零一九年：溢利227,873,000港元)及出售物業、機器及設備之收益8,000港元(2019: 7,000港元)後的核心溢利下跌71%至15,065,000港元(二零一九年：51,162,000港元)。集團總收入下跌3%至137,612,000港元(二零一九年：142,275,000港元)。

核心溢利下跌之主要原因主要由於期內錄得持作買賣投資公平值虧損46,590,000港元，而去年同期錄得虧損19,783,000港元。貨倉營運溢利及物業投資分部分別下跌4,964,000港元及2,709,000港元。

於期內，本公司派付股息總額共145,800,000港元(二零一九年：75,600,000港元)。於二零二零年三月三十一日，綜合股東應佔權益為4,519,455,000港元(二零一九年三月三十一日：4,887,109,000港元)及每股資產淨值為33.48港元(二零一九年三月三十一日：36.20港元)。期內每股虧損為2.17港元(二零一九年：每股盈利為2.07港元)。

貨倉營運分部

於期內，集團貨倉營運收入下跌18%至19,958,000港元(二零一九年：24,411,000港元)及分部溢利下跌58%至3,562,000港元(二零一九年：8,526,000港元)。

貨倉營運之邊際利潤減少至18%(二零一九年：35%)，貨倉平均出租率(二零一九年：總容量為31,600立方米)由69%下跌至58%，平均倉租則上調7%至約每立方米79港元(二零一九年：74港元)。

預計香港公眾貨倉業之業務競爭仍為激烈，本集團將繼續維持自身各項競爭優勢來保持持續增長。

主要績效數據之計算方法：

- 定義與計算方法：平均使用率為已出租貨倉空間比率。每立方米平均倉租為每立方米貨倉容量之平均租值。
- 基礎數據來源：公司內部數據
- 假設：貨倉之最高容量為31,100立方米(二零一九年度為31,600立方米)
- 目的：出租率及每立方米平均倉租值為業績之關鍵要素

物業投資分部

『振萬廣場』為本集團之主要投資物業，其平均出租率於期內約為83%。『振萬廣場』之租戶包括從事消費產品、貿易、物流、資訊科技、工程以及餐飲業。

全年物業投資租金收入達96,651,000港元(二零一九年：93,947,000港元)，較去年上升3%。分部溢利為63,509,000港元(二零一九年：66,218,000港元)，較去年同期減少4%。其中『振萬廣場』之租金(包括停車場收入)由去年之76,274,000港元增加至期內之76,773,000港元。

管理層討論及分析

於二零二零年三月三十一日，本集團投資物業公平值達3,351,900,000港元(二零一九年三月三十一日：3,635,100,000港元)，期內公平值虧損為307,600,000港元(二零一九年：增值為227,873,000港元)，並已計入損益內。

本集團主要投資物業之平均出租率由86%下跌至今年之83%。每平方呎每月平均租金由16港元輕微上升至17港元。

『振萬廣場』位於九龍東內之觀塘區。由於近年九龍東充足之新甲級寫字樓供應量，九龍東寫字樓租務市場競爭激烈。我們的競爭對手主要為寫字樓的業主，尤其是鄰近『振萬廣場』辦公物業的業主。競爭因素包括地點、質量及租金等。此等競爭對我們提高出租率及收取租金收入的能力均可能有重大的負面影響。

主要績效數據之計算方法：

- 定義及計算方法：平均出租率為已出租樓面面積比率。每平方呎每月平均租金收入為每平方呎出租樓面面積之平均租金收入。
- 基礎數據來源：公司內部數據
- 目的：出租率及每平方呎每月平均租金收入為業績之關鍵要素
- 數據來源或所用計算方法與二零一九年相較概無變動

財務投資分部

期內，由於全球疫情突發蔓延，全球金融市場出現拋售潮，不僅抹去所有未變現累計溢利，期內亦錄得重大虧損。預計投資環境將受到外部因素影響，尤其中美貿易摩擦加劇所引發之緊張局勢及相應報復措施以及疫情之持續發展。

期內財務投資業務收入下跌約12%至21,003,000港元(二零一九年：23,917,000港元)，主要由於股息收入減少。同時，錄得虧損為29,042,000港元(二零一九年：虧損4,039,000港元)，主要由於已變現及未變現虧損分別為24,595,000港元及21,995,000港元所致。於二零二零年三月三十一日，持作買賣證券投資為223,208,000港元(二零一九年三月三十一日：292,744,000港元)，減少24%。

由於期內本集團將部份港元轉為外幣，錄得虧損19,000港元(二零一九年：虧損4,537,000港元)。由於美元與港元掛鈎，於二零二零年三月三十一日，本集團之外匯風險並不重大。

營運支出

本集團營運支出主要包括員工成本、維修保養、折舊及其他行政費用，其中包括物業經紀佣金、物業管理費及證券經紀費用等，增加6%至25,102,000港元(二零一九年：23,755,000港元)。本年度員工成本為16,087,000港元(二零一九年：15,493,000港元)。其中額外撥出約184,000港元作為中期及全年業績表現掛鈎花紅，主要是用作激勵員工士氣及表現。期內折舊為19,320,000港元(二零一九年：16,283,000港元)，上升19%，主要因部份投資物業用途改為自用，因而須額外計提折舊。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團繼續堅持審慎的財務管理政策並維持充足的現金狀況。於二零二零年三月三十一日，現金及銀行結餘總額為798,077,000港元(二零一九年三月三十一日：859,275,000港元)。主要銀行存款為港元及美元存款。充足的現金儲備狀況可於動蕩時期提供保障，並讓集團可在日後遇見投資機會出現時有更多選擇。本集團具備充裕的財務資源以繼續應付日常營運。

本集團之業務主要以內部現金儲備及經營現金流入提供資金。營運資金變動前之經營業務所得現金流入淨額達72,496,000港元(二零一九年：85,067,000港元)，下跌15%。於二零二零年三月三十一日，流動資產淨值為1,023,815,000港元(二零一九年三月三十一日：1,122,210,000港元)，流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)為21.91倍(二零一九年三月三十一日：22.34倍)。

於期內，本集團並無任何貸款或借貸，所以資本負債率是零。於二零二零年三月三十一日，本集團之資產淨值為4,519,455,000港元(二零一九年三月三十一日：4,887,109,000港元)。

法規遵從

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

與僱員、客戶及供應商之關係

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

於二零二零年三月三十一日，本集團僱用員工34名(二零一九年三月三十一日：37名)。員工成本為16,087,000港元(二零一九年：15,493,000港元)。本集團之薪酬政策乃根據工作之性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現而定期檢討。本集團並無可供僱員認購之股權計劃。

本集團明白客戶關係是生意基礎的道理，故會與客戶保持良好的關係以滿足他們當下及長期的需要。本集團為倉儲營運客戶提供高質素服務，滿足客戶需要。物業投資方面，本集團已聘用優質物業管理公司管理主要投資物業。租戶的需要及反饋不時透過物業經理反映，以便滿足租戶需求及確保迅速回應。

管理層討論及分析

因業務性質，本集團並沒有對其運作有重大影響之供應商。然而，本集團仍致力與供應商保持公平及合作之關係。本集團於日常業務過程中透過投標程序來甄選主要供應商或承包商。本集團管理層亦會定期檢討採購及投標程序，確保該等程序以公平公開方式進行。

主要風險及不確定性

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

貨倉營運

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

物業投資

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

財務投資

財務投資方面，投資組合之市價變動可能對集團之盈利有重大影響。按香港財務報告準則，本集團持有的上市證券的增值／減值須作買賣投資之公平值增值／減值，不論其是否已售出，均須記入損益及其他全面收益表內。故市場或交易價格之變動對本集團之盈利可能有正面或負面之影響，管理層將密切留意整體持續投資情緒，並於必要時調整投資組合以保障本集團資產及提高股東回報。

本集團於日常業務過程中承受與利率、外幣、股票價格、流動資金及信貸風險有關的金融風險。有關該等風險及相關管理政策詳情，請參閱第94至100頁的綜合財務報表附註27。

管理層討論及分析

集團為目前及將來業務運作之融資能力

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

股息政策

本集團之股息政策是為股東提供較穩定之長期股息收入。在過往十年，本集團均派付相當可觀股息予股東。對董事會方面不構成具有法律約束力的承諾為前提，董事會將根據業績及營商環境維持派發合理之股息，但對董事方面不構成具有法律約束力的承諾。已派發及建議派發之股息詳情請參閱本年報第6至8頁執行董事報告書一節。

資產抵押

於二零二零年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

暫停過戶登記

為確定股東享有出席股東週年大會並投票之權利，本公司將於二零二零年八月十一日(星期二)至二零二零年八月十四日(星期五)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會並投票，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零二零年八月十日(星期一)下午四時三十分前送抵本公司之過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記。

為確定股東享有收取建議派發末期股息之權利，本公司將於二零二零年八月二十四日(星期一)至二零二零年八月二十七日(星期四)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有該末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零二零年八月二十一日(星期五)下午四時三十分前送抵本公司之過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記。

企業管治報告

企業管治常規

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

本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「管治守則」）的全部守則條文，惟下列守則條文第A.2.1條至A.2.9條、A.4.1條、D.1.4條、E.1.2條及F.1.3條除外。

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

自二零一五年四月五日起，本公司董事會主席及行政總裁職位一直懸空及至本年報發表當日仍未填補。董事會不時審視現時架構，若在集團內或其外物色到具適當能力及經驗之合適人選，當會委任其填補空缺。現時董事會共同履行董事會主席的職務，而執行董事在高級管理人員協助之下，繼續監察本集團業務及營運。

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

管治守則第D.1.4條規定發行人應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件，惟本公司並沒有與董事簽署正式的委任書。然而，董事須根據細則輪值告退任及合資格重選。此外，董事須遵守法規及普通法、上市規則、《公司條例》、法律及其他監管規定（如適用）。

管治守則第E.1.2條規定董事會主席須出席週年大會。自二零一五年四月五日起，主席之職一直懸空。執行董事呂榮義先生於二零一九年八月十六日舉行之週年大會上，根據細則被選為並擔任是次會議主席。

管治守則第F.1.3條規定公司秘書須向董事會主席及／或行政總裁稟命。因董事會主席及行政總裁職位懸空，故公司秘書已向執行董事匯報。

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

企業管治報告

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採用上市規則附錄十所載有關董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為本公司監管全體董事買賣本公司證券的操守準則。本公司全體董事已書面確認，於截至二零二零年三月三十一日止年度期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事會

本公司董事會現時由一位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。董事會有超過二分之一成員為獨立非執行董事故可有效地公正判斷事務。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聯交所網站。本年度董事會的成員名單刊載於下表。誠如本公司於二零二零年六月十九日所公佈，顏溪俊先生已提出辭任本公司獨立非執行董事，自二零二零年八月十七日生效。

董事會成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。各董事的簡介已刊載於本年報第3至4頁之董事及高層管理人員個人資料內。

於本年度內，本公司舉行一次股東週年大會及五次董事會會議。每位董事會成員之會議出席記錄列載如下：

成員	本年度出席／舉行會議次數	
	董事會	股東週年大會
執行董事		
呂榮義先生	5/5	1/1
非執行董事		
李嘉士先生	5/5	0/1
獨立非執行董事		
顏溪俊先生	5/5	0/1
林明良先生	5/5	0/1
梁文釗先生	5/5	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。

企業管治報告

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

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

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定之獨立性確認函。董事會通過薪酬與提名委員會評估了其獨立性，並認同彼等之獨立性。

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

董事之培訓及專業發展

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

本公司已提供資金，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。於截至二零二零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。

於截至二零二零年三月三十一日止年度內，各董事聲明已參加了培訓及接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關監管更新及企業管治事宜	
	閱讀材料	出席講座／內部研討會
執行董事		
呂榮義先生	✓	✓
非執行董事		
李嘉士先生	✓	✓
獨立非執行董事		
顏溪俊先生	✓	✓
林明良先生	✓	-
梁文釗先生	✓	✓

企業管治報告

主席與行政總裁

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

已故呂辛先生為本集團之創辦人，同時兼任本公司主席及行政總裁。呂辛先生於二零一五年四月五日身故後，主席兼行政總裁兩個職位直至本年報發表日仍然懸空。於委任新主席前，董事將共同專注於集團之整體策略規劃及發展，並致力領導董事會之有效運作。與此同時，於委任新行政總裁前，在高級管理人員協助下，執行董事會繼續監察本集團業務及營運之日常管理工作。

非執行董事

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

董事會委員會

董事會已成立兩個委員會，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。誠如本公司於二零二零年六月十九日所公佈，顏溪俊先生已提出辭任本公司薪酬及提名委員會成員，自二零二零年八月十七日生效。

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

新董事主要經由介紹及內部提升。董事會就被提名人士之獨立性、經驗及專長以及個人操守和承諾之服務時間等各方面評審其是否適合出任為公司董事。提名程序，選拔準則及繼承計劃均列明在董事會已接納的提名政策內（「提名政策」）。董事的薪酬是按照每位董事的技能、知識及在公司事務之參與度，並取決於公司的表現及盈利能力。

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

企業管治報告

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

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

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

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

薪酬及提名委員會亦可考慮其認為符合本公司及其股東整體最佳利益的其他因素。

年內，薪酬及提名委員會共召開一次會議，其成員出席率如下：

成員	出席／舉行會議次數
林明良先生(委員會主席)	1/1
李嘉士先生	1/1
梁文釗先生	1/1
顏溪俊先生	1/1

企業管治報告

薪酬及提名委員會於年內的工作包括以下各項：

- (a) 建議重選退任董事；
- (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。

截至二零二零年三月三十一日止年度高級管理層人員(包括執行董事)之薪酬組別如下：

薪酬組別(港元)	人數
0至1,000,000	3

執行董事自二零一一年十月起自願提出暫停支薪。根據上市規則附錄十六須就董事酬金以及五名最高薪酬僱員披露之進一步詳情分別載於綜合財務報表附註7及8。

董事會成員多元化政策

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

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

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

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

董事會認為董事會成員的多元化，對於本公司是一項重要的資產。

企業管治報告

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

審核委員會

審核委員會現在之成員包括三位獨立非執行董事及一位非執行董事。顏溪俊先生為委員會主席，其他成員包括林明良先生、梁文釗先生及李嘉士先生。顏先生及梁先生均擁有符合上市規則所規定的適當專業資格或於會計或相關財務管理的專業知識。誠如本公司於二零二零年六月十九日所公佈，顏溪俊先生已提出辭任本公司審核委員會主席，自二零二零年八月十七日生效。緊隨顏先生辭任後，本公司獨立非執行董事梁文釗先生已獲委任為審核委員會主席，並由二零二零年八月十七日生效。

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

於回顧年度，審核委員會按照其職權範圍與企業管治守則履行職務及責任。審核委員會職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

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

審核委員會於年內共召開兩次會議，其成員出席率如下：

成員	出席／舉行會議次數
顏溪俊先生(委員會主席)	2/2
李嘉士先生	2/2
林明良先生	2/2
梁文釗先生	2/2

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

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

企業管治報告

企業管治職能

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

組織章程文件

本公司之組織章程文件可於本公司及聯交所網站查閱。

年內，本公司的組織章程文件並無任何變動。

核數師之薪酬

董事會同意審核委員會再度聘任德勤·關黃陳方會計師行（「德勤」）為本集團二零二零年／二零二一年度獨立核數師的建議。推薦建議將在二零二零年八月十四日舉行的股東週年大會上提呈予股東批准。

年內，德勤提供之審計及其他非審計服務已支付／應付費用如下：

服務性質	二零二零年	二零一九年
	三月三十一日	三月三十日
	止年度	止年度
	港元	港元
中期業績審閱費	180,000	141,000
末期業績審計費	1,020,000	1,000,000
稅務諮詢服務費	132,900	126,800
內部監控評估和企業風險管理諮詢服務	69,000	—
製備環境、社會及管治報告諮詢費	90,000	90,000
審計及非審計費總額	<u>1,491,900</u>	<u>1,357,800</u>

問責

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

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。

企業管治報告

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47至50頁。本集團各項業務之管理人員向董事提供該等所需資料及說明，使彼等可就提交予董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。

風險管理及內部監控

集團風險管理

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

風險評估方針及風險辨識

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

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

風險衡量及訂出風險先後次序

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

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

企業管治報告

風險彙報、管理及監察

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

處理及發放內幕消息

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

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

內部審核職能

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

年內，內部審計職能已審查集團以下程序：

1. 資金管理；
2. 業務發展管理；
3. 人力資源管理；及
4. 銷售管理。

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

企業管治報告

管理層對風險管理之確認

基於上文所述之風險管理機制及內部審核檢討，管理層向董事會確認，本公司於截至二零二零年三月三十一日止財政年度已實行有效的風險管理機制及內部監控系統。

與股東溝通

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

本公司鼓勵股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會(如有)，藉以商討進程及事項。董事會在該等會議上會解答股東提問。根據上市規則第13.39(4)條，所有將於二零二零年股東週年大會上提呈之決議案將以投票方式表決。本公司之股份過戶登記處將擔任監票員進行點票，有關投票結果將由本公司按照上市規則第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二零二零年股東週年大會(及其任何股東大會)上所作之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。

股東權利

(a) 股東要求召開的股東大會

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

有關要求：

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

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

企業管治報告

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

(b) 股東向董事會作出查詢之程序

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

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

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

(c) 於股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈建議

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

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

有關要求：

- (i) 可以以印刷本或以電子形式寄發；
- (ii) 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。

企業管治報告

(d) 股東提名人士參選董事的程序

根據細則第82A條，一份由一位股東簽署表明其建議某人士競選之意向的通知，以及一份由該人士（「候選人」）簽署表明其願意參選之通知，均不得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

本公司外聘梅雅美小姐為本公司公司秘書。梅小姐具備所需之資格及經驗，並有能力履行公司秘書之職責。本公司執行董事呂榮義先生為梅小姐於本公司之主要聯絡人。梅小姐確認年內已獲得不少於15小時之專業訓練。

投資者關係

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

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

股息政策

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

企業管治報告

社會責任與服務及環境保護的政策

本集團多年來一直秉承「關愛社會、服務社群」之精神，以實際行動將愛心傳遞到社會中。與全體員工共同致力履行企業社會責任回饋社會，向持續發展的目標邁進。

本集團一如既往熱心參與公益慈善事業，包括推動鼓勵員工參與由香港紅十字會舉辦之一年一度捐血活動；保良局助養兒童「家舍贊助」計劃，支持長者安居協會「愛，平安」商界參與計劃及基督教勵行會舉辦之二人三足勵同行慈善步行活動。響應及贊助香港公益金舉行之一系列活動，包括「香港公益金慈善馬拉松」、「公益行善<折>食日」、認購「公益綠識」日地鐵票及「公益愛牙日」口腔護理用品。本集團亦贊助香港中樂團「銀影留聲」演奏會，以及繼續贊助香港排球總會舉辦之世界女排聯賽香港站比賽等。

除此之外，本集團每年兩次組織員工在佳節攜帶禮物探訪觀塘廣蔭頤養院長者，支持慈善機構「明愛天糧包餅工房」購買月餅禮盒送贈予集團員工及客戶。

本集團亦持之以恆推動參與環境保護；鼓勵員工回收利是封，月餅盒、電腦零件及電器等。在各辦公室實行節能及循環再用紙張和推動落實大廈綠化工作環境計劃，「振萬廣場」每年均提供場地予「世界宣明會」作為舊書義賣回收分發中心。

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

呂榮義
執行董事

香港，二零二零年六月二十六日

環境、社會及管治報告

關於本報告

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

報告準則

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

重要性： 透過重要性評估及持份者的持續參與，我們彙報對經濟、環境及社會產生重大影響以及對持份者產生實質影響的主要事宜。

量化： 本集團以量化方式對ESG表現進行討論及對比。我們亦為所披露的量化資料提供解釋，並協助識別有意義的發展趨勢。

平衡： 我們確保本報告載列的ESG匯報程序及資料平衡、公平及準確，嚴禁任何形式的篩選、遺漏或有誤導的呈列方式。

一致性： 本報告的報告及計算方法與以往呈報年度相同以便按年比較。所用方法或任何其他相關因素如有變動，將予以說明。

港交所於二零一九年十二月宣佈對環境、社會及管治報告指引進行修訂。新規定(包括環境目標及社會關鍵績效指標披露事宜)於二零二零年七月一日或之後開始的財政年度生效。我們已仔細審查更新的上市規則，並正建立更為全面的數據收集和報告機制以便能在來年作出披露。

報告範圍

本ESG報告涵括截至二零二零年三月三十一日止年度(「報告期間」)本集團兩大業務包括物業投資及貨倉經營的ESG信息。本報告重點闡述本集團內部及外部持份者所確認為重大ESG議題之政策、措施及表現。此外，有關本集團企業管治常規的詳情，載於本集團年報中的「企業管治報告」。

報告確認與批准

本集團高級管理層及董事會已於二零二零年六月審閱及批准本報告，確認有關披露均如實地反映本集團在ESG的表現及貫徹ESG報告指引所載的呈報準則。

環境、社會及管治報告

ESG方針

本集團致力對持份者帶來正面影響並對環境及社會作出經得起時間考驗的廣泛貢獻。為此，我們必須將環境及社會考慮事項融入集團管理策略，維持高標準的企業管治框架。我們處理重要議題、ESG風險及機遇，以確保為員工、客戶、租戶及業務夥伴創造價值。此方面工作任重道遠，但我們保證制定可持續發展策略，提升可持續發展報告並促進環境及社會表現。

ESG管治

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

角色



董事會

責任

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



高級管理層

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



ESG工作小組

本集團於二零一七年設立專門的ESG工作小組處理本集團的ESG事宜。該小組由來自核心部門挑選的人員組成，均具備充份適當的ESG知識，以與持份者進行互動、於營運中實施ESG政策及措施、計量ESG數據、參與ESG呈報等。

環境、社會及管治報告

持份者的參與

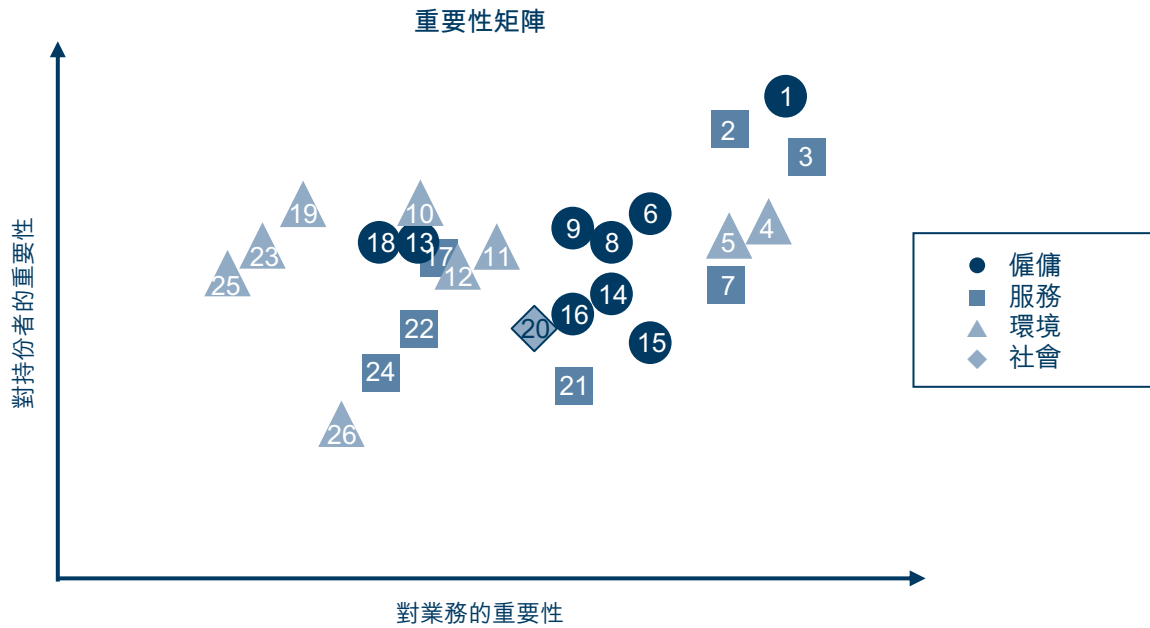
我們注重持份者的反饋意見，藉此制定均衡的持續發展策略，充分滿足持份者的需要及期望。為收集持份者的意見，我們積極透過以下列出的多種渠道主動與持份者聯繫，包括但不限於我們的員工、客戶、投資者、供應商、政府、媒體及公眾：

相關持份者	參與方式
僱員	<ul style="list-style-type: none">電郵及刊物培訓及會議僱員活動績效考核
客戶	<ul style="list-style-type: none">公司網站客服服務熱線客戶調查客戶會議
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none">股東週年大會年度及中期報告公告電郵
供應商及業務夥伴	<ul style="list-style-type: none">業務會議實地考察供應商評估
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none">公眾諮詢行業論壇
社會團體及公眾	<ul style="list-style-type: none">慈善活動捐獻
媒體	<ul style="list-style-type: none">官方網站

重要性評估

為確定及處理持份者關注的主要ESG事宜，我們展開重要性評估，藉此了解業務對環境及社會的影響。我們邀請外部持份者代表及集團高級管理層評估一系列潛在重大議題的重要性。根據量化及定性的回覆，並經管理層審閱核證後，我們已確認二十六項重大ESG議題於本報告內討論。

環境、社會及管治報告



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

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

環境、社會及管治報告

重視員工

工作環境健康及安全

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

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

自二零一九年年底以來，冠狀病毒引起的肺炎(COVID-19)疫情蔓延為全世界人民的健康及安全帶來重大風險。我們已評估COVID-19對集團業務的影響以及集團對此風險的脆弱性。為應對有關風險，我們已即時採取適當的緩解措施。我們將員工福祉置於首位，就此採取多項預防措施確保員工及工作場所安全，當中包括：

- 收集過去14天員工的旅行記錄資料，以確定有無受疫情影響地區的旅行經歷；
- 推遲差旅活動；
- 實施輪班工作制，靈活安排工作地點及時間，以避免人群聚集；
- 員工及來訪者須進行體溫檢測方可進入辦公室；
- 為員工提供口罩及酒精類洗手液；
- 員工如有呼吸道症狀，須待在家中、向其主管報告並及時就醫；
- 對辦公區域進行深入清潔及消毒並聘請專業團隊進行光觸媒消毒。

我們明白COVID-19風險將持續存在，因此會積極監察並更新措施，確保為所有人提供一個健康、安全的環境。

我們遵守工廠及工業經營條例、職業健康及安全條例以及其他安全相關法律法規。作為負責任的僱主，我們積極保護僱員。我們提供及維護工作環境、機械及系統，將健康及安全風險降至最低。此外，我們提供充分指導、培訓及監管，以降低發生工傷風險。有賴採取上述措施，於報告期間，我們並無發現任何重大違反職業健康及安全相關法律法規的情況。

環境、社會及管治報告

勞工常規

僱員薪酬及福利

我們相信僱員是我們成功的主要動力，因而提供具競爭力的薪酬方案以吸引及挽留人才。僱員的薪酬乃根據市場趨勢、公司表現以及系統性表現評估機制(包括有關資歷、經驗、工作表現及責任等評估標準)每年進行檢討。此外，我們為僱員提供多項福利，包括強制性公積金(「強積金」)、醫療保險、長期服務獎以及婚嫁特別津貼。

本集團非常重視僱員福祉。我們所實施工作的時間，是充分考慮到員工的身心健康，並根據有關條例支付加班薪酬。此外，僱員享有年假、事假、產假及備試假等有薪假期。本集團已制定僱員手冊，當中列載所有人力資源政策，包括僱員薪酬及福利、解僱、聘用、工時及休息時間等，以供全體員工參考。

招聘、晉升及解僱

我們希望吸納與我們擁有相同理念的優秀人才。年度人力資源計劃配合我們的策略發展及營運需要。我們採納公正客觀的甄選標準及系統性面試程序，挑選合適人才。新入職員工須經過試用期，以確保其表現令人滿意。此外，僱員有權終止僱傭關係。我們遵循符合適用法律及法規的標準終止僱傭程序，以保障員工權益及避免任何潛在法律糾紛。

平等機會、多元化及反歧視

我們在招聘、晉升及轉職時對全體僱員均平等對待，且在培訓方面秉持公平及平等性原則。我們制定招聘及晉升評估程序，以評估候選人或僱員的優點、技能及經驗，並嚴禁任何針對年齡、性別、種族、宗教信仰及身體特徵等的歧視。我們亦致力打造一支多元化團隊，透過尊重相關差異來促進嶄新意念及營造創新之企業文化。

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

環境、社會及管治報告

培訓及發展

本集團持續支持僱員的職業及個人發展，我們相信有關舉措將為雙方帶來利益。因此，我們積極為僱員提供充足培訓，確保僱員具備所需技巧及知識。有關培訓包括入職培訓課程、技術研討會及在職培訓，旨在擴大全體員工的知識基礎，促進有效高效地履行其職責。如有需要，我們透過資助全額學費及給予所需考試假期，支持僱員深造或報讀技術課程。

反童工及強制勞工

我們倡導人權，並認為任何人均不應受任何形式的強制勞動，例如虐待、脅迫、拘留或任何其他不道德或非法律理由。因此，於業務營運中，我們嚴格禁止僱用本地勞工法律界定的童工及強制勞工。所有僱員均自願與本公司簽署正式僱傭合同，並擁有合格的身份證明文件。在招聘過程中妥當核查身份資料，以確保候選人達致本地勞工法律規定的工作年齡。

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

注重服務

服務質素及安全

我們持續致力加強服務質素，提升客戶的滿意程度。我們的貨倉營運已取得ISO9001:2015品質管理系統認證。就貨倉業務的客戶而言，我們提供優質的倉儲服務及高效率的物流服務，為客戶存貨維持安全的環境，滿足客戶的需要。保安措施包括穩固的貨倉門鎖、24小時保安員、透過閉路電視裝置進行監控、訪客身份登記，並為貨倉保安目的，在控制庫存移動方面實施嚴格的程序。

就物業投資業務而言，我們繼續聘用優質的物業管理服務供應商。業戶的需要及回饋意見不時透過物業管理經理反映。我們亦定期監測業戶的滿意度，並要求我們的物業管理經理持續提升其服務質素。如業戶或客戶投訴，物業管理經理將處理投訴，而投訴亦會交由多重管理人員調查。本公司將會積極改善措施，並討論現有問題的解決辦法及如何預防未來發生同類事件。

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

環境、社會及管治報告

在應對COVID-19方面，我們對保護客戶、租戶及業務夥伴的健康與安全同樣重視。我們於振萬廣場入口附近安裝熱成像儀以檢測大廈訪客的體溫。振萬廣場及貨倉的公共區域(包括通道、大廳、電梯控制面板)均定期用光觸媒消毒並用按1:99比例稀釋的家用漂白劑清洗。我們亦與物業管理公司合作，提醒租戶在此情況下提高個人衛生及採取一切必要的預防措施保護自身及他人。

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

資料私隱及保護

我們關注客戶資料的保障。我們於營運中嚴格遵守個人資料(私隱)條例及應用以下保障資料原則：

- 我們僅收集及保留與業務營運相關的個人資料；
- 除非獲同意用於新目的，否則我們僅將個人資料用於收集資料的目的或直接的相關目的；
- 在未經同意時，我們將不會向任何並非本集團成員公司的任何實體轉交或披露個人資料，除非屬法律要求或先前已通知者則不在此限；及
- 我們設有適當的保安系統及措施，以避免未經授權接觸個人資料。

此外，我們要求僱員採取必要的預防措施以防止洩露或濫用敏感資料及知識產權，包括但不限於商標及專利、個人資料及版權資料。有賴採取上述措施，於報告期間，我們並無發現任何重大違反資料私隱相關法律法規的情況。

反貪污及打擊洗黑錢

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

以下道德指引載於僱員手冊，在不同情況下為僱員提供詳細指引：

- 索取或接受利益
- 招待
- 利益衝突
- 濫用公司資產

環境、社會及管治報告

- 貸款安排
- 賭博活動

我們嚴格遵守防止賄賂條例、競爭條例以及其他有關反貪污及打擊洗黑錢的相關法律法規。本集團及其僱員不得索取或接受任何利益以破壞、擾亂市場競爭及進行違法行為。我們設立舉報渠道，以供舉報潛在欺詐行為。有賴採取上述措施，於報告期間，我們並無發現任何重大違反反貪污及打擊洗黑錢相關法律法規的情況。

可持續的供應鏈

供應鏈管理

我們深知供應鏈對業務營運至關重要，並僅選擇與我們的企業社會責任原則一致的供應商進行合作。我們挑選的物業管理公司擁有不同的環境及社會風險管理認證，例如ISO 14001:2015環境管理系統認證及OHSAS 18001:2007職業健康及安全管理最佳實踐相關認證。除物業管理外，我們的裝修工程承建商須提供完善的廢物管理計劃，以盡量降低裝修工程所產生廢棄物的環境影響，以及制定工地安全計劃，以確保工人及公眾安全，從而減少意外發生的可能性。我們亦著重供應商在履行社會責任方面的表現。因此，我們傾向選擇社會企業或有「公平貿易認證」及「商界展關懷」標誌，顯示其參與社區活動的供應商。透過選擇該等供應商，我們可藉此向扶持社區的機構提供支援，進而間接為社會作出貢獻。

綠色採購

作為企業公民，我們深知自身在推動綠色採購方面的作用。我們鼓勵使用對環境產生較少不利影響的環保產品。於作出採購決定之前，我們會平衡考慮環境、成本及產品性能。以再生材料製作、不含有毒物質、可重複使用及可回收以及具有經久耐用及易於維護特點的產品一直為本集團首選。

廣告及標籤

我們秉持誠信原則經營營銷及銷售業務。我們根據內部政策設計推廣及廣告材料，並經相關主管人員審閱後方予刊發，以確保並無失實或不確資料誤導客戶。我們維持較高信譽度，致力提供與說明及標籤一致的服務，藉此贏取客戶及公眾信任。我們嚴格遵守商品說明條例以及其他廣告及標籤相關法律法規。有關規例旨在加強對客戶保障及禁止商家對消費者作出不良營商手法。有賴採取上述措施，於報告期間，我們並無發現任何重大違反廣告及標籤相關法律法規的情況。

環境、社會及管治報告

注重環境

除遵守相關環境法例外，我們深知業務營運環境影響的重要性，並於營運時採取基於風險的環境管理。由於我們持有若干物業作營運及投資用途，我們已僱用獨立物業管理公司評估及管理我們的物業對環境的影響。物業管理公司已就我們的物業編製《環境層面及環境影響評估報告》，以評估其環境影響，並建議實施不同的環保控制措施，涵蓋辦公室行政管理到垃圾處置。我們亦鼓勵物業管理公司實施多項環境措施並監管其成效。

資源管理

用電及用水

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

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

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

於年內，振萬廣場致力環保、節約能源，被環境運動委員會嘉許為香港綠色機構之一，並榮獲基礎級別節能證書。響應全球環保行動，我們亦支持二零二零年三月舉行的地球一小時，將振萬廣場大堂及外牆燈光關閉一小時。

包裝材料

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

對環境及天然資源的其他影響

我們在作出業務決定時會考慮對環境的影響，並盡力管理與我們業務相關的環境風險，同時採取預防性措施控制風險。如面臨重大環境風險，我們會制定相應的緩解計劃以解決問題。為提升並實行可持續發展，我們與業務夥伴及員工密切合作，制定環境風險評估及管理機制，達致業戶就環境方面零投訴，為持份者建設一個綠色的環境。

環境、社會及管治報告

排放管理

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

廢氣及溫室氣體排放

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

為減少廢氣及溫室氣體排放，本集團於業務營運中實施若干措施。例如，貨倉使用的大部份鏟車為電動車，於運作時並無排放廢氣，而其餘鏟車則使用液化石油氣，這種燃油相對乾淨，釋放較少空氣排放物，該等鏟車獲環境保護署認可並取得NRMM標籤。有關用電、用水及紙張等其他溫室氣體排放源的控制措施，請分別參閱「用電及用水」及「廢物管理」章節。於報告期間，我們委聘香港生產力促進局對振萬廣場進行碳評估，旨在計量實際排放至大氣中的溫室氣體排放量，以識別可改善的範圍，降低溫室氣體排放及提高能源效率。

廢物管理

鑒於我們的業務性質，於報告期間我們的營運活動並無產生重大有害廢物，因此有關有害廢物量的披露並不適用。另一方面，於報告期間業務營運直接產生及處理的無害廢物為一般生活廢物、廢紙及卡板。

為盡量減少產生的廢物及對環境的影響，我們密切監控廢物來源乃至整個廢物管理系統。本集團亦將3Rs（「減廢、再用及循環再造」）廢物管理原則納入我們的業務營運程序，並要求全體員工嚴格遵守。

由於紙張被識別為我們所產生廢物的主要來源，我們採取無紙辦公策略，諸如鼓勵雙面打印及使用電子通訊渠道分享文件，藉此節省紙張用量。我們亦鼓勵員工以電子方式存置記錄，以代替紙張印刷，從而減少廢紙量。

此外，我們於工作場所強調循環再造及再用的重要性，例如設立紙張及電池回收箱、重用貨倉的卡板，以及與環保團體合辦各種活動，包括二手書及月餅盒收集活動，提高資源循環再造及再用意識。我們亦參與各種回收活動，回收利是封及月餅盒。於報告期間，我們曾參加環境保護署舉辦的電腦及通訊產品回收計劃，以支持向振萬廣場租戶回收廢電腦及電器部件。

環境、社會及管治報告

業務營運的環境影響

綠色裝修工程

對旗下物業進行裝修工程時，我們致力在噪音、氣味及廢物管理方面對承辦商實施嚴格管控，以符合法定及合約規定。我們要求承辦商須確保施工過程中產生的所有廢物，根據廢物處置條例於現場進行妥善管理以及運送並棄置至指定地點。

氣候抵禦力

氣候變化已逐漸影響大氣狀況及人類的生存環境。發展氣候抵禦力對企業預料、準備及應對極端天氣事件及危險趨勢等氣候相關風險而言至關重要。我們不斷審視自身在適應氣候變化過程中所起的作用及所處的位置，並採取多種方法減少碳排放。此外，我們已採納氣候適應計劃，以滿足氣候負荷下樓宇及設備維護需要。我們還制定災難恢復計劃，以解決惡劣天氣事件導致的斷電、水浸及其他災害以及保護每個人的安全與健康。

關注社區

社區計劃、僱員義工服務及捐獻

在達致業務增長的同時，我們亦履行社會責任，以回饋社區。本集團積極參與慈善活動，並已獲「香港社會服務聯會」認可我們的貢獻，獲頒「連續15年或以上商界展關懷」標誌。

於報告期間，我們支持的社區計劃及組織如下：

組織／活動名稱	目的及目標受益者
公益綠識日	為「醫療及保健服務」計劃籌款
公益慈善馬拉松－半馬拉松及十公里賽	支持該項活動以提升「復康及善導服務」
公益行善「折」食日	支持「露宿者、籠屋及板間房居民服務」
FIVB世界女排聯賽香港區賽事	支持在香港舉辦國際賽事
長者安居協會－「愛•平安」商界參與計劃	支持對有需要長者的24小時緊急援助及關懷服務計劃
香港宣明會－「舊書回收義賣大行動」	為宣明會在中國廣西省及陝西省的兒童教育項目籌款
保良局－兒童之家舍贊助計劃	為有需要兒童提供住宿
香港華人基督教聯會	贊助長者春節聚餐

環境、社會及管治報告

組織／活動名稱	目的及目標受益者
基督教勵行會－2人3足勵同行慈善步行	支持香港貧困兒童以及青海省孤兒及殘障兒童的福利服務
香港紅十字會輸血服務－捐血活動	組織兩場捐血活動以提高捐血意識
香港華人基督教聯合會－探訪廣蔭老人院	組織探訪長者，與長者共慶聖誕節及中秋節
明愛天糧包餅工房－購買月餅禮盒	支持該烘焙工房培訓及僱用殘障人士
公益愛牙日	為有口腔健康護理需要的人士贊助口腔護理產品
播道兒童之家	捐款以支持為貧困家庭提供兒童關懷及家庭支持的「Shine. Empower.Network. 2.0」項目
香港中樂團－銀影留聲演奏會	推動中國樂曲文化

推動藝術及文化發展

我們認為，藝術、文化及傳統遺產乃建立社會互動及促進無界限創造的主要驅動力。為了社會福祉，本集團致力保存藝術並鼓勵文化交流。於二零一九年四月，我們邀請香港中樂團為振萬廣場帶來一場精彩的經典音樂表演。現場演奏會透過知名流行歌曲集合，以有趣、獨特而身臨其境的管弦樂體驗將我們的租戶、客戶及訪客匯聚一堂。此外，我們繼續支持香港中樂團在劇院進行優質演出。我們為以懷舊的電影及電視劇主題曲作為主題的「銀影留聲」演奏會提供贊助。為創建多元包容型社區，我們期待組織更多社區活動，使我們的城市成為更宜居之所。

環境、社會及管治報告

表現數據

報告項目	單位	二零二零年			二零一九年			二零一八年		
		總計	每名員工	辦公室及貨倉的每建築面積	總計	每名員工	辦公室及貨倉的每建築面積	總計	每名員工	辦公室及貨倉的每建築面積
能源消耗										
無鉛汽油	升	3,343	95.51	0.01	3,962	107.08	0.01	3,989	113.97	0.01
電力	千瓦時	180,716	5,163.31	0.59	173,030	4,676.49	0.54	199,754	5,707.26	0.62
液化石油氣	千克	1,440	41.14	0.00	1,520	41.08	0.00	2,320	66.29	0.01
用水¹										
水	立方米	1,500.99	42.89	0.00	1,099.00	29.70	0.00	894.00	25.54	0.00
溫室氣體排放²										
範圍1	噸二氧化碳	13.40	0.38	0.000043	15.31	0.41	0.000047	17.8	0.51	0.000055
範圍2	噸二氧化碳	90.36	2.58	0.000293	88.25	2.39	0.000273	101.87	2.91	0.000315
範圍3	噸二氧化碳	6.16	0.18	0.000020	5.47	0.15	0.000017	5.48	0.16	0.000017
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳	109.91	3.14	0.000356	109.03	2.95	0.000337	125.15	3.58	0.000387
廢氣排放³										
氮氧化物	千克			1.49			2.05			2.36
硫氧化物	千克			0.05			0.06			0.06
顆粒	千克			0.09			0.13			0.14
處置的有害/無害廢物										
一般廢物 ⁴	噸			14.07			22.44			25.96
循環再用廢物⁵										
再造紙	噸			0.01			-			-
再造木卡板	噸			8.47			-			-
包裝材料⁵										
塑料包裝膜	千克			81			-			-

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

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

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

4 一般廢物包括一般生活廢物、廢紙及木卡板。

5 我們為於二零二零年引入新的報告項目加強數據收集方法，故無二零一九年及二零一八年績效統計資料。

董事會報告書

董事會同寅謹提呈其年度報告書及本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年三月三十一日止年度之已審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股及財務投資。各主要附屬公司之主要業務刊載於綜合財務報表附註30。

業績及盈利分配

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之業績刊載於第51頁之綜合損益及其他全面收益表內。

本年度，按股份拆細生效後隨即為發行之405,000,000股本公司股份計算，本公司已向股東派付中期股息大約每股2.67港仙(或相等於按股份拆細(即按每一股本公司已發行現有股份拆細為三股本公司拆細股份之基準進行股份拆細(「股份拆細」))在二零二零年八月十八日生效前本公司已發行股份總數135,000,000股計算的每股8港仙)，共10,800,000港元。董事會現建議按股份拆細後向於二零二零年八月二十七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3港仙(如股份拆細並不生效，則相等於每股9港仙)，共12,150,000港元。

本公司可供分派儲備

於二零二零年三月三十一日，可供分派予股東之儲備為保留溢利合共1,079,642,000港元(二零一九年：1,183,083,000港元)。

董事

(a) 本公司董事

本公司在本年度內及至本報告書發表當日之董事如下：

執行董事

呂榮義先生

非執行董事

李嘉士先生

獨立非執行董事

顏溪俊先生

林明良先生

梁文釗先生

誠如本公司於二零二零年六月十九日所公佈，顏溪俊先生已提出辭任本公司獨立非執行董事，自二零二零年八月十七日生效。

按照本公司之公司組織章程細則第78及79條，呂榮義先生及林明良先生於即將舉行之股東週年大會上將輪值告退，並願意膺選連任。所有在二零二零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。

本公司並無與擬於應屆股東週年大會上連任之董事簽訂若在一一年內終止須作賠償(法例規定之賠償除外)之服務合約。

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

董事會報告書

董事(續)

(b) 本公司附屬公司之董事

在本年度內及截至本報告書發表當日，呂榮義先生亦為本公司部份附屬公司之董事。在本年度內及截至本報告書發表當日本公司附屬公司之其他董事包括陳觀峰女士、黃毅先生、羅泰安先生(於二零一九年八月二十七日辭任)、顧菁芬女士(於二零一九年八月二十七日辭任)、黃慧如先生及黃鴻展先生。

董事之證券權益

於二零二零年三月三十一日，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	佔本公司已發行股份比率 ³
		家族權益	公司權益	其他權益		
呂榮義先生	9,410,420	—	23,440 ¹	4,400,000 ²	13,833,860	10.25%
林明良先生	10,000	—	—	—	10,000	0.0074%

附註：

- 一間由呂榮義先生控制100%股權之公司持有該23,440股股份，呂先生因而被視為擁有該些股份之權益。
- 呂榮義先生為呂辛先生(已故)遺產其中一名遺囑執行人，因而被視為與陳觀峰女士共同擁有該4,400,000股股份之權益。
- 按於二零二零年三月三十一日本公司已發行的135,000,000股份總數計算。

除上述披露外，於二零二零年三月三十一日並無任何董事、主要行政人員或其聯繫人士擁有本公司或其相聯法團(定義見證券條例第XV部)的股份或相關股份的權益或淡倉。

董事認購股份或債券之權利

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

董事在交易、安排或合約中之重大權益

除於綜合財務報表附註7披露外，本公司在本年度內訂立對本公司業務屬重大影響之任何合約中，本公司董事概無直接或間接擁有任何重大權益。

董事會報告書

董事在構成競爭業務中權益

董事於競爭業董事在構成競爭業務中權益

年內及截至本報告日期，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），概無本公司董事於被視為與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

管理合約

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

獲准許的彌償條文

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

主要股東

於二零二零年三月三十一日，根據證券條例第336條規定存置之登記冊所載，除上文「董事之證券權益」所披露有關董事擁有之權益外，以下股東曾知會本公司其擁有本公司已發行股份之權益：

主要股東名稱	身份	擁有已發行普通股股數(好倉)		佔本公司 已發行股份比率 ³
		直接權益	間接權益	
建南財務有限公司	實益權益	49,203,445	—	36.45%
Earngold Limited	實益權益	10,350,000	—	7.67%
Chelton Trading Limited	所控制法團的權益	—	10,350,000 ¹	7.67%
Gladiator Investments Co.	所控制法團的權益	—	10,350,000 ¹	7.67%
陳觀峰女士	實益擁有人／所控制法團的 權益／受託人	2,989,500	69,953,106 ²	54.03%

附註：

- 該等股份由Earngold Limited持有。Chelton Trading Limited及Gladiator Investments Co.分別控制Earngold Limited之50%權益。因此，被視作擁有該等由Earngold Limited持有的股份。
- 於此69,953,106股中，(a)陳觀峰女士透過持有Gladiator Investments Co.(50%控制權)及Chelton Trading Limited(50%控制權)分別擁有50%之Earngold Limited的權益，因此，被視為控制Earngold Limited而所擁有10,350,000股本公司股份；(b)陳女士被視透過由其擁有38.98%之建南財務有限公司擁有49,203,445股本公司股份；(c)陳女士被視為透過由其擁有38.75%之呂辛有限公司擁有5,999,661股本公司股份；及(d)陳女士為呂辛先生(已故)遺產其中一名遺囑執行人，亦被視為與呂榮義先生共同擁有4,400,000股本公司股份。
- 按於二零二零年三月三十一日本公司已發行的135,000,000股份總數計算。

董事會報告書

主要股東(續)

除上述所披露之權益外，於二零二零年三月三十一日，根據本公司按照證券條例第336條規定存置之主要股東名冊所載，並沒有記錄有其他人士擁有本公司已發行股份之權益或淡倉。

股票掛鈎協議

概無任何股票掛鈎協議於本年度內達成或於年末生效。

關連人士交易

關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註25，該等關連人士交易並未構成上市規則中關連交易或持續關連交易及／或構成上市規則中已豁免關連交易或已豁免持續關連交易。

董事及行政總裁資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事之資料變動載列如下：

獨立非執行董事—梁文釗先生

於二零二零年六月二日，由梁先生為獨立非執行董事的蜆壳電業有限公司在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：2381)。

主要客戶及供應商

年內，本集團最大客戶佔本集團營業額9%(二零一九年：9%)。

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額29%(二零一九年：26%)。

此外，由於本集團之業務性質關係，本集團並沒有任何主要之採購供應商。

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

購買、出售或贖回股份

本年度內本公司或任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定每年所作之獨立性確認函，而本公司亦認同彼等之獨立性。

薪酬政策

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

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

董事會報告書

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及據董事所悉，本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度內一直維持維持足夠公眾持股量。

捐款

集團於本年度之慈善及其他捐款合共363,000港元。

企業管治

本公司董事會致力達到及維持高水平之企業管治。於截至二零二零年三月三十一日止年度，除若干偏離外，本公司在整個年度均遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則的規定，有關本公司之企業管治施行情況及若干偏離已詳載於本年報第14至27頁之企業管治報告內。

業務審視及業績

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

本集團營運、業務分部的財務表現回顧、財務資源、法規遵循、與主要持份者的關係以及面對的主要風險及不確定性的情況亦載於第9至13頁的管理層討論及分析中，而社會責任及環境保護政策則刊載於第14至41頁的企業管治報告及環境、社會及管治報告中。

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

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

核數師

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

承董事會命

呂榮義

執行董事

香港，二零二零年六月二十六日

獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致安全貨倉有限公司股東
(在香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審核列載於第51頁至第103頁安全貨倉有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之已綜合財務報表，此綜合財務報包括於二零二零年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合股東權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而中肯地反映 貴集團於二零二零年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥為編製。

意見的基礎

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

獨立核數師報告書

關鍵審核事項

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

關鍵審核事項

我們之審核如何處理關鍵審核事項

投資物業之估值

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

於二零二零年三月三十一日，貴集團之投資物業合共3,351,900,000港元，約佔貴集團資產總額的72%。年內，於綜合損益及其他全面收益表內確認之投資物業公平值減少合共307,600,000港元。

貴集團之投資物業根據獨立專業合資格估值師進行之估值按公平值列賬。有關估值所用之方法、重要假設及主要輸入數據詳情於綜合財務報表附註第13項內披露。估值的結果取決於管理層評定之若干關鍵輸入數據，包括個別物業的資本化率和市場租金。

我們等就有關評估投資物業價值所執行之程序包括：

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

其他信息

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

我們對綜合財務報表作出的意見並不涵蓋其他信息，且我們概不就其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任為閱讀其他信息，於此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們於審核過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們續報告有關事實。就此，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告書

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並按照香港公司條例第405條僅向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘合理預期有關錯誤陳述個別或整體可影響使用者根據該等綜合財務報表所作出的經濟決定時，則有關錯誤陳述可被視作重大。

根據香港審核準則進行審核時，我們運用專業判斷，並於整個審核過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。

獨立核數師報告書

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

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

我們亦向治理層提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定該等對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期於我們的報告中註明某事項所造成的負面後果超過所產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為姜道蔚。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零二零年六月二十六日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	5	<u>137,612</u>	<u>142,275</u>
貨倉營運收入		19,958	24,411
物業投資收入		96,651	93,947
利息收入		16,672	16,866
股息收入		4,331	7,051
其他收益及虧損		(46,271)	(19,280)
匯兌虧損，淨額		(19)	(4,537)
出售物業、機器及設備之收益		8	7
投資物業公平值之(減值)增值	13	(307,600)	227,873
員工成本		(16,087)	(15,493)
物業、機器及設備之折舊		(19,320)	(16,283)
貿易應收款項之減值虧損		(906)	—
其他應收款項之減值虧損		(1,592)	—
其他費用		(25,102)	(23,755)
除稅前(虧損)溢利	9	(279,277)	290,807
稅項	10	(13,250)	(11,765)
年內本公司股東應佔(虧損)溢利		<u>(292,527)</u>	<u>279,042</u>
年內其他全面收益			
不會重新分類至損益之項目：			
由自用物業轉至投資物業之重估增值		70,673	110,121
年內本公司股東應佔全面(開支)收益總額		<u>(221,854)</u>	<u>389,163</u>
每股(虧損)盈利—基本	12	<u>(2.17港元)</u>	<u>2.07港元</u>

綜合財務狀況表

二零二零年三月三十一日結算

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	3,351,900	3,635,100
物業、機器及設備	14	233,559	188,980
按攤銷成本計量之債務工具	15	—	23,244
		<u>3,585,459</u>	<u>3,847,324</u>
流動資產			
持作買賣投資	16	223,208	292,744
按攤銷成本計量之債務工具	15	23,248	—
貿易及其他應收款項	17	27,689	22,775
可收回稅款		567	—
銀行存款	18	610,190	757,584
其他存款	18	26,016	84,150
銀行結餘及現金	18	161,871	17,541
		<u>1,072,789</u>	<u>1,174,794</u>
流動負債			
其他應付款項	19	30,641	32,249
應繳稅款		18,333	20,335
		<u>48,974</u>	<u>52,584</u>
流動資產淨值			
		<u>1,023,815</u>	<u>1,122,210</u>
		4,609,274	4,969,534
股本及儲備			
股本	20	178,216	178,216
儲備		4,341,239	4,708,893
本公司股東應佔權益			
		<u>4,519,455</u>	<u>4,887,109</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		18,401	15,662
遞延稅項負債	21	70,586	66,185
長期服務金撥備	22	832	578
		<u>89,819</u>	<u>82,425</u>
		4,609,274	4,969,534

第51至103頁所載之綜合財務報表已於二零二零年六月二十六日經董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

呂榮義
董事

李嘉士
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	股本 千港元	物業重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一八年四月一日	178,216	293,913	4,101,417	4,573,546
年內溢利	–	–	279,042	279,042
由自用物業轉至投資物業之重估增值	–	110,121	–	110,121
年內全面收益總額	–	110,121	279,042	389,163
已付股息(附註11)	–	–	(75,600)	(75,600)
於二零一九年三月三十一日	178,216	404,034	4,304,859	4,887,109
年內虧損	–	–	(292,527)	(292,527)
由自用物業轉至投資物業之重估增值	–	70,673	–	70,673
年內全面收益(開支)總額	–	70,673	(292,527)	(221,854)
已付股息(附註11)	–	–	(145,800)	(145,800)
於二零二零年三月三十一日	178,216	474,707	3,866,532	4,519,455

綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	(279,277)	290,807
作以下調整：		
持作買賣投資未變現虧損	21,995	5,694
出售物業、機器及設備之收益	(8)	(7)
投資物業公平值減值(增值)	307,600	(227,873)
長期服務金撥備之增加	372	166
匯兌差額	(4)	(3)
物業、機器及設備之折舊	19,320	16,283
貿易應收款項之減值虧損	906	–
其他應收款項之減值虧損	1,592	–
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	72,496	85,067
貿易及其他應收款項(增加)減少	(7,412)	5,831
持作買賣投資減少	47,541	85,781
其他應付款項及已收長期租戶按金增加	802	3,194
已支付長期服務金	(118)	–
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之現金	113,309	179,873
已付所得稅	(11,418)	(5,133)
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之淨現金	101,891	174,740
	<hr/>	<hr/>
投資活動		
提取銀行存款	1,495,911	3,521,692
銀行存款增加	(1,348,517)	(3,967,372)
提取其他存款	967,976	522,305
其他存款增加	(909,842)	(321,175)
投資物業增加	–	(13,027)
購置物業、機器及設備	(17,626)	(5,335)
出售物業、機器及設備所得款項	8	7
	<hr/>	<hr/>
來自(用於)投資活動之淨現金	187,910	(262,905)
	<hr/>	<hr/>
用於融資活動之現金		
已付股息	(145,471)	(75,464)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值增加(減少)淨額	144,330	(163,629)
	<hr/>	<hr/>
於期初現金及現金等值	17,541	181,170
	<hr/>	<hr/>
於期末現金及現金等值	161,871	17,541
	<hr/>	<hr/>
結存現金及現金等值項目分析		
銀行結餘及現金	161,871	17,541
	<hr/>	<hr/>

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

1. 一般事項

安全貨倉有限公司(「本公司」)為於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其最終控股方為陳觀峰女士，彼亦為本公司附屬公司之董事。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地址已在年報之「公司資料」內披露。

本公司之主要業務為投資控股及財務投資。各主要附屬公司之主要業務刊載於財務報表附註第30項。

本綜合財務報表以港幣(「港元」)呈列，港幣為本公司之功能貨幣。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團於本年度首次採用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號修訂本	具負補償之預付款項特性
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則修訂本	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進

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

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃之定義

本集團選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而無對於先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義，以評估合約是否包括租賃。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

租賃之定義(續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡性條文，本集團毋須對本集團作為出租人之租賃作出任何過渡調整，惟須由首次應用日期起按香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，且並未重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用日期後開始且與現有租賃合約項下相同相關資產有關的新租賃合約按猶如現有租賃於二零一九年四月一日修訂之方式入賬。應用有關準則對本集團於二零一九年四月一日的綜合財政狀況表並無影響。然而，自二零一九年四月一日起，有關修訂後的經修訂租期的租賃付款於延長後的租期內按直線基準確認為收入。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租賃按金被視為獲應用香港會計準則第17號的租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，有關按金並非與使用權資產相關的付款，並已作出調整以反映過渡的貼現影響。有關的調整金額被視為並不重大。
- (c) 自二零一九年四月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(「香港財務報告準則第15號」)，將合約訂明的代價分配至各租賃及非租賃成分。分配基準變動並無對本集團本年度的綜合財務報表造成任何重大影響。

作為承租人

於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將物業、機器及設備內租賃土地的賬面值89,444,000港元重新分類為使用權資產。

根據本公司董事的評估，除若干物業、機器及設備之重新分類外，作為出租人及承租人香港財務報告準則第16號過渡對本集團於二零一九年四月一日的綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒布但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第16號修訂本	與Covid-19相關的租金減免 ⁵
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號修訂本	重大的定義 ⁴
香港會計準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革 ⁴

1 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

2 於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的收購日期的業務合併與資產收購生效。

3 於待定期日或以後開始之年度期間生效。

4 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

5 於二零二零年六月一日或以後開始之年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，二零一八年頒布了經修訂財務報告概念框架。其相應修訂「提述香港財務報告準則概念框架之修訂」將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂香港財務報告準則外，本公司董事預計應用所有新訂香港財務報告準則於可預見未來將不會對綜合財務報表產生任何重大影響。

二零一八年財務報告概念框架(「新框架」)及提述香港財務報告準則概念框架之修訂

新框架：

- 重新引入監管及審慎等字眼；
- 引入以權利為重點的新資產定義及可能較其取代的定義更為廣泛的新負債定義，但並無改變區分負債與權益工具之方式；
- 討論過往成本及現值的計量方法，並就如何為特定資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現的主要計量指標為損益，並且僅於特殊情況下才會使用其他全面收益，及僅用於資產或負債現值變動所產生的收入或開支；及
- 討論不確定性、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已作出後續修訂，使若干香港財務報告準則的提述獲更新為新框架，而若干香港財務報告準則仍然會提述該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。除仍然提述該框架先前版本之特定準則外，本集團將於其生效日期依據新框架釐定會計政策，特別是並無按會計準則處理之交易、事件或情況。

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布之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

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

歷史成本一般基於換取商品及服務之代價之公平值釐定。

公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否由可直接觀察或其他估值方法所得。於估計資產或負債之公平值時，若市場參與者於定價日計量該資產或負債時可能會考慮到之特性，本集團亦將加以考慮。於該等綜合財務報表內計量及／或披露之公平值均按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內以股份基礎支付之交易、根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年四月一日起)或香港會計準則第17號(應用香港財務報告準則第16號之前)列賬之租賃交易，及與公平值類似，但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號「存貨」內之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」內之使用價值。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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

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

所採用之主要會計政策概述如下。

綜合基準

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

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

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

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

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，以符合本集團之會計政策。

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

來自客戶合約的收入

本集團當(或於)完成履約責任時確認收入，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約的收入(續)

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

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

否則，收入於客戶獲得可區分商品或服務控制權之時間點確認。

具多項履約責任之合約(包括分配交易價格)

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

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

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或資本升值用途之物業。

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

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

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括樓宇、租賃土地及用於生產或提供貨品或服務、或出於行政目的使用之建築(除下文所述在建物業、機器及設備外)，乃按成本減隨後之累計折舊及隨後之累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、機器及設備(續)

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

租賃土地及樓宇的擁有權權益

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

在相關付款可靠分配的情況下，入賬列為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」(於應用香港財務報告準則第16號後)或「物業、機器及設備」(於應用香港財務報告準則第16號前)，惟根據公平值模式分類及入賬列為投資物業者除外。當代價無法於相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益間可靠分配時，整項物業分類為物業、機器及設備。

倘有證據顯示一項物業因更改用途而由業主自用變更為投資物業，則該項目於轉變當日賬面值與公平值之間的任何差額(包括香港財務報告準則第16號項下之相關租賃土地或香港會計準則第17號項下之預付租賃款項)，將於其他全面收益確認及於物業重估儲備中累計。當該物業隨後出售或停用時，有關重估儲備將會直接轉入保留盈餘。

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

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

物業、機器及設備減值

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

物業、機器及設備可個別地估計可收回金額，當未能單獨估計某項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確認合理及一致之分配基準時，公司資產亦可分配至單個現金產生單位，或另行分配至可確認合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、機器及設備減值(續)

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

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

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

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

金融工具

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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

本集團日常業務過程產生之利息／股息收入呈列為收入。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

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

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

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

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，但於初步應用香港財務報告準則第9號「金融工具」／初步確認金融資產當日，倘股權投資並非持作買賣或亦非於香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併中收購方確認的或然代價，本集團可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列股權投資公平值之其後變動。

倘屬下列情況，則金融資產為持作買賣：

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

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

金融資產之分類及其後計量(續)

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

(i) 攤銷成本及利息收入

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

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

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

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

金融資產減值

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

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

本集團經常就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。此等資產之預期信貸虧損乃使用具有合適分組的撥備矩陣集體進行評估。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

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

(i) 信貸風險大幅增加

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

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

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

(ii) 違約定義

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

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

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生一個或多個事件對金融資產之預期未來現金流量產生不利影響時，金融資產即會出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括有關以下事件之可觀察數據：

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

(iv) 撇銷政策

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失(即違約損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失乃基於根據前瞻性資料調整之歷史數據評估。預期信貸虧損之估計反映無偏及概率加權金額，以發生違約之風險作為加權確定金額。

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

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在之情況，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具之性質(即本集團之貿易及其他應收款項各自被評估為一個單獨組別。銀行存款、其他存款及銀行結餘按個別基準評估預期信貸虧損)；
- 逾期狀況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 可用之外部信用評級。

分組工作經管理層定期檢討，以確保各組成份繼續具備類似信貸風險特性。

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

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

終止確認金融資產

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零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

分類為債務或股本權益

債務及股本權益工具按合約安排之性質，以及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。

股本權益工具

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

按攤銷成本計量之金融負債

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

終止確認金融負債

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

外幣

在編製各個別集團公司之財務報表時，以該公司功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行的交易按交易當日現行之匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日現行之匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日現行之匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額於其產生期間在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利／虧損不同，乃由於前者不包括於其他年度應課稅或可扣減之收入或費用，亦不包括永不須課稅或可扣減之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已頒布或實際頒布之稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表上之資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基之暫時差額而確認。通常所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於有應課稅溢利可與可抵扣暫時性差額抵銷時方確認。倘於一項交易中，因初始確認(非因業務合併而引起)資產及負債而引致之暫時差額，若不影響應課稅溢利及會計溢利，則不會被確認為遞延稅項資產及負債。

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

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

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率(以報告期結束前已頒布或實際上已頒布之稅率(及稅法)為基準)計算。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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

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

租賃

租賃的定義(於根據附註2所述過渡安排應用香港財務報告準則第16號後)

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

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

本集團作為承租人(於根據附註2所述過渡安排應用香港財務報告準則第16號後)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(於根據附註2所述過渡安排應用香港財務報告準則第16號後)(續)

使用權資產(續)

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

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

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

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

來自本集團日常業務過程的利息及租金收入呈列為收入。

本集團作為出租人(於根據附註2所述過渡安排應用香港財務報告準則第16號後)

將代價分配至合約成分

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

可退回租賃按金

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(於根據附註2所述過渡安排應用香港財務報告準則第16號後)(續)

租賃修訂

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

撥備

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

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

退休福利成本

退休福利計劃定額供款的款項於僱員提供服務而有權獲得有關供款時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

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

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

其他長期僱員福利負債的確認，按本集團預期就僱員提供截至報告日止之服務作出之估計未來現金流出之現值計量。任何因服務成本、利息和重新計量所產生的負債賬面價值變動皆於損益內確認，惟香港財務報告準則另有規定或允許將其列入資產成本除外。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

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

應用會計政策時所作之重要判斷

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

投資物業之遞延稅項

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

估計不確定性之主要來源

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

a. 投資物業公平值

於報告期末，基於獨立合資格專業估值師進行之估值，本集團之投資物業以總公平值3,351,900,000港元(二零一九年：3,635,100,000港元)列賬。有關估值乃參照近期市場上類似物業之交易價格及／或基於以當前市場租值及收益率為輸入數據計算之日後租金收入估計所作之折現現金流預測而作出。在信賴有關估值的基礎下，管理層亦作出自身判斷，並信納估值方法反映市場現況。該等假設之有利或不利變動將導致本集團投資物業公平值出現變動及就於損益賬內呈報的盈虧金額作出相應調整。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

b. 物業、機器及設備之可使用年期

管理層須釐定其賬面值為233,559,000港元(二零一九年：188,980,000港元)之物業、機器及設備之估計可使用年期及相關折舊開支。該估計乃根據類似性質及功能物業、機器及設備實際使用年期之過往經驗而作出。倘可使用年期較先前估計年期為短，管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售之資產撇銷或撇減。

c. 公平值計量及估值程序

本集團部份資產於財務呈報時乃以公平值計量。於估值一項資產之公平值時，本集團盡可能採用可從市場觀察得到的資料。若沒有第一級公平值計量數據，本集團聘請第三方合資格估值師進行估值。管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作以建立適當估值模型之方法及輸入數據。管理層每半年向本公司董事會報告估值結果，並解釋公平值變動之原因。

本集團用以估計若干投資物業及金融工具公平值之估值方法包括應用並非源自可觀察市場數據之輸入數據。附註13載列有關釐定若干投資物業公平值所用估值方法、輸入數據及主要假設之詳細資料。

d. 信貸減值貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

信貸減值貿易及其他應收款項會個別評估預期信貸虧損。預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失(即違約損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失乃基於根據前瞻性資料調整之歷史數據評估。

預期信貸虧損撥備對估計變動非常敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易及其他應收款項的資料分別披露於附註27及17。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 收入

有關金額為本年度確認之下述收入：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貨倉營運收入(附註a)	19,958	24,411
物業投資收入	96,651	93,947
上市投資股息收入	4,331	7,051
銀行利息收入	14,683	16,189
其他利息收入	1,989	677
	<u>137,612</u>	<u>142,275</u>

附註：

(a) 貨倉營運收入總額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
進出倉伏力收入	2,052	2,538
運輸收入及其他收入	594	552
倉儲服務收入	17,312	21,321
貨倉營運收入總額	<u>19,958</u>	<u>24,411</u>

(b) 分拆本集團來自客戶合約的收入及地區市場

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
商品或服務類型(收入確認時間)：		
進出倉伏力收入(於某一時間點確認)	2,052	2,538
運輸收入及其他收入(於某一時間點確認)	594	552
倉儲服務收入(隨時間確認)	17,312	21,321
	<u>19,958</u>	<u>24,411</u>
地區市場：		
香港	<u>19,958</u>	<u>24,411</u>

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 收入(續)

附註：(續)

(C) 租賃

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就經營租賃而言：		
固定或取決於指數或比率之租賃付款		
物業投資收入	<u>96,651</u>	<u>93,947</u>

概無(二零一九年：無)租賃收入來自於並非取決於指數或比率之可變租賃付款。

6. 分部資料

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

貨倉營運	– 經營貨倉
物業投資	– 投資物業租賃
財務投資	– 證券買賣及投資

各營運及呈報分部之分部資料載列如下：

截至二零二零年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	<u>19,958</u>	<u>96,651</u>	<u>21,003</u>	<u>137,612</u>
分部溢利(虧損)	<u>3,562</u>	<u>63,509</u>	<u>(29,042)</u>	<u>38,029</u>
投資物業公平值減值				<u>(307,600)</u>
中央行政成本				<u>(9,706)</u>
除稅前虧損				<u>(279,277)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度(續)

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
資產				
分部資產	173,385	3,435,052	886,718	4,495,155
銀行結餘及現金				161,871
未分配之其他資產				1,222
綜合資產總額				<u>4,658,248</u>
負債				
分部負債	1,757	39,041	1,175	41,973
應繳稅款				18,333
遞延稅項負債				70,586
未分配之其他負債				7,901
綜合負債總額				<u>138,793</u>
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
其他資料				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中：				
資本支出	13,032	4,594	—	17,626
物業、機器及設備之折舊	15,496	3,824	—	19,320
持作買賣投資公平值虧損	—	—	46,590	46,590
貿易應收款項減值虧損	—	906	—	906

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	<u>24,411</u>	<u>93,947</u>	<u>23,917</u>	<u>142,275</u>
分部溢利(虧損)	<u>8,526</u>	<u>66,218</u>	<u>(4,039)</u>	70,705
投資物業公平值增值				227,873
中央行政成本				<u>(7,771)</u>
除稅前溢利				<u>290,807</u>
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
資產				
分部資產	175,720	3,665,746	1,160,852	5,002,318
銀行結餘及現金				17,541
未分配之其他資產				<u>2,259</u>
綜合資產總額				<u>5,022,118</u>
負債				
分部負債	2,580	37,149	171	39,900
應繳稅款				20,335
遞延稅項負債				66,185
未分配之其他負債				<u>8,589</u>
綜合負債總額				<u>135,009</u>
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
其他資料				
其金額已包括在分部損益或分部資產 之計量中：				
資本支出	242	5,093	—	5,335
物業、機器及設備之折舊	13,310	2,973	—	16,283
持作買賣投資公平值虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,783</u>	<u>19,783</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

就編製分部資料所採用的會計政策披露於附註3。分部溢利／虧損指各分部所賺取之溢利／所產生之虧損，但未計入投資物業公平值增值／減值、其他行政成本(包括董事袍金)、其他與核心業務無直接關係的支出及所得稅支出。這是本集團向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估之基準。

就監控分部表現及分部間資源分配：

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

主要客戶資料

本集團五大客戶共佔本集團總營業額29%(二零一九年：26%)。本年度，最大客戶(計入貨倉營運及物業投資分部)之營業額為12,615,000港元(二零一九年：12,634,000港元)，佔本集團總營業額9%(二零一九年：9%)，其餘四名客戶於本年各佔本集團總營業額不足8%(二零一九年：9%)。

主要服務及投資收入

本集團來自主要服務及投資收入之分析於附註5中詳述。

於本年及去年本集團之全部業務及主要非流動資產皆位於及源自香港。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

7. 董事及行政總裁酬金

本年內五名(二零一九年：五名)董事及行政總裁之已付或應付酬金如下：

董事姓名	執行董事	非執行董事	獨立非執行董事			總額 千港元
	呂榮義 千港元 (附註)	李嘉士 千港元	顏溪俊 千港元	林明良 千港元	梁文釗 千港元	
二零二零年						
董事袍金	38	264	297	264	264	1,127
其他薪酬						
薪金	—	—	—	—	—	—
酌情支付的花紅	—	—	—	—	—	—
退休金計劃供款	18	—	—	—	—	18
酬金總額	<u>56</u>	<u>264</u>	<u>297</u>	<u>264</u>	<u>264</u>	<u>1,145</u>
董事姓名	執行董事	非執行董事	獨立非執行董事			總額 千港元
	呂榮義 千港元 (附註)	李嘉士 千港元	顏溪俊 千港元	林明良 千港元	梁文釗 千港元	
二零一九年						
董事袍金	32	229	280	249	249	1,039
其他薪酬						
薪金	—	—	—	—	—	—
酌情支付的花紅	—	—	—	—	—	—
退休金計劃供款	18	—	—	—	—	18
酬金總額	<u>50</u>	<u>229</u>	<u>280</u>	<u>249</u>	<u>249</u>	<u>1,057</u>

附註：呂榮義先生自二零一一年十月起告病假並自願同意暫停支薪。目前彼已逐漸康復並已恢復履行部分職務。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

7. 董事及行政總裁酬金(續)

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

除上述者外，於年內董事概無根據任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

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

8. 五名最高薪僱員

於本年及去年，本集團五名最高薪酬人士並無包含董事在內。該五名(二零一九年：五名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金及其他福利	3,633	3,123
酌情支付的花紅	452	492
退休金計劃供款	51	36
	<u>4,136</u>	<u>3,651</u>

彼等各自之酬金皆於零至1,000,000港元之額度內。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

9. 除稅前(虧損)溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前(虧損)溢利經已扣除(計入)：		
核數師酬金		
– 審計服務	1,020	1,000
– 非審計服務	472	358
折舊	19,320	16,283
匯兌虧損，淨額	19	4,537
投資物業租金毛收入	(96,651)	(93,947)
減：年內產生租金收入之投資物業直接經營開支	9,757	8,253
年內未產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,030	635
租金淨收入	(85,864)	(85,059)
上市投資股息收入		
– 持作買賣投資	(4,331)	(7,051)
銀行利息收入	(14,683)	(16,189)
按攤銷成本計量之債務工具利息收入	(1,989)	(677)
持作買賣投資公平值減值(附註)	46,590	19,783

附註：金額包含在其他收益及虧損內。

10. 稅項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	8,674	9,715
過往年度撥備少計(多計)	175	(185)
遞延稅項(附註21)	8,849	9,530
本年度	4,401	2,235

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

10. 稅項(續)

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

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

本年度稅項支出可與根據綜合損益及其他全面收益表之除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前(虧損)溢利	<u>(279,277)</u>	<u>290,807</u>
按本地所得稅率16.5%(二零一九年：16.5%)計算之稅項(計入)扣除	(46,081)	47,983
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	58,638	2,037
計算稅項時不需課稅之收入之稅務影響	(6,095)	(42,759)
未確認稅務虧損之稅務影響	6,097	4,700
使用以前未確認的稅務虧損之稅務影響	—	(22)
過往年度撥備少計(多計)	175	(185)
其他	516	11
本年度稅項開支	<u>13,250</u>	<u>11,765</u>

11. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
派付二零二零年度中期股息每股普通股8港仙 (二零一九年：每股普通股28港仙)	10,800	37,800
派付二零一九年度末期股息每股普通股12港仙 (二零一八年：每股普通股28港仙)	16,200	37,800
派付二零一九年度特別股息每股普通股88港仙(二零一八年：無)	118,800	—
	<u>145,800</u>	<u>75,600</u>

本公司董事會建議在股份拆細(按載於第6頁的執行董事報告的「建議股份拆細」一節內的定義)後派發末期股息每股3港仙(如股份拆細並不生效，則相等於每股9港仙)，共12,150,000港元。建議派發之末期股息須待股東在即將舉行之股東週年大會上通過。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

12. 每股基本(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本公司股東應佔本年度虧損292,527,000港元(二零一九年：溢利279,042,000港元)，並按該兩年度內已發行股份135,000,000股(二零一九年：135,000,000股)計算。

由於本年度及上年度均沒有潛在攤薄的普通股股份，故並無提呈每股攤薄(虧損)盈利。

13. 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
公平值		
於年初	3,635,100	3,398,200
增加	—	13,027
轉自物業、機器及設備	71,000	123,000
轉至物業、機器及設備	(46,600)	(127,000)
於損益中確認之公平值(減值)增值	(307,600)	227,873
於年末	<u>3,351,900</u>	<u>3,635,100</u>

本集團根據經營租賃出租多個辦公室、貨倉物業及停車場，每月收取租金。該等租賃一般初步為期一至四年，有權單方面將租賃期延長至授予承租人的初步時間之後。絕大多數租賃合約載有適用於承租人行使續租權之市況檢討條款。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團並無因租賃安排而面臨外幣風險。租賃合約並無載有剩餘價值擔保或承租人於租賃期結束時購買物業之選擇權。

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

年內，一項自用物業轉為投資物業，因本集團已將該物業出租予獨立第三者以賺取租金收入及／或作資本增值。因此，該自用物業的賬面值已從物業、機器及設備轉撥至投資物業。於轉撥當日之公平值71,000,000港元(二零一九年：123,000,000港元)乃根據與本集團無關連的獨立合格專業估值師環亞物業顧問有限公司(特許測量師)進行之估值而釐定。估值乃參考類似物業近期交易價格的市場憑證而得出。該自用物業於轉撥當日之公平值與賬面值之差額70,673,000港元(二零一九年：110,121,000港元)在物業重估儲備內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

13. 投資物業(續)

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

本集團投資物業於二零二零年三月三十一日之公平值為3,351,900,000港元(二零一九年：3,635,100,000港元)，乃根據與本集團無任何關連的獨立專業估值師，仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司於該日進行之估值而釐定。仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司(特許測量師)進行估值之董事，均為香港測量師學會會員。投資物業之公平值乃按適用之收入法或市場比較法而釐定。就收入法而言，估值乃根據採用適當資本化比率將應收租金收入資本化及回歸收益潛力而得出。就市場比較法而言，估值乃參照相關市場近期可比較銷售交易而得出；此項方法乃以公認市場交易為最佳指標為依據，並假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

重估所產生之公平值變動虧損307,600,000港元(二零一九年：227,873,000港元)已計入綜合損益及其他全面收益表內。

本集團釐定投資物業公平值時，聘請獨立合格專業估值師進行估值。管理層與獨立合格專業估值師密切合作，為計價模型確定適當的方法及輸入數據。管理層每半年向本公司董事會呈報估值報告及調查結果，解釋投資物業公平值變動的原因。

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

13. 投資物業(續)

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

於綜合財務狀況表之本集團所持投資物業	公平值		公平值等級	估值方法及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元				公平值之關係	敏感度
位於觀塘之工業/辦公室物業 – 振萬廣場	2,739,000	3,014,000	第三級	收益資本化法： 主要輸入數據： (i) 資本化率 (ii) 市場單位租金	資本化率為3.75%(二零一九年：3.6%)，因素包括租金收入潛力的資本化，物業性質，現行市場情況。	資本化率越高，公平值越低。	附註(a)
					市場單位租金，因素包括物業間的直接市場可比性。	市場單位租金越高，公平值越高。	附註(b)
位於葵涌之工業/貨倉物業 – 安全貨倉	497,000	453,000	第三級	收益資本化法： 主要輸入數據： (i) 資本化率 (ii) 市場單位租金	資本化率為4.2%(二零一九年：4%)，因素包括租金收入潛力的資本化，物業性質，現行市場情況。	資本化率越高，公平值越低。	附註(a)
					市場單位租金，因素包括物業間的直接市場可比性。	市場單位租金越高，公平值越高。	附註(b)

附註：

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

於年內並無轉撥出入第三級。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備

	使用權資產 — 租賃土地 千港元	自用物業 千港元	裝修、 傢私及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本值						
於二零一八年四月一日	—	141,739	21,388	2,696	—	165,823
增加	—	—	5,335	—	—	5,335
轉自投資物業	—	127,000	—	—	—	127,000
轉至投資物業	—	(21,500)	—	—	—	(21,500)
出售／撇銷	—	—	—	(1,551)	—	(1,551)
於二零一九年三月三十一日	—	247,239	26,723	1,145	—	275,107
於應用香港財務報告準則 第16號後調整	101,958	(101,958)	—	—	—	—
於二零一九年四月一日(經重列)	101,958	145,281	26,723	1,145	—	275,107
增加	—	—	5,030	—	12,596	17,626
轉自投資物業	36,200	10,400	—	—	—	46,600
轉至投資物業	(616)	(1,016)	—	—	—	(1,632)
出售／撇銷	—	—	(15)	—	—	(15)
於二零二零年三月三十一日	137,542	154,665	31,738	1,145	12,596	337,686
折舊						
於二零一八年四月一日	—	63,538	14,118	2,360	—	80,016
年內撥備	—	12,539	3,632	112	—	16,283
轉至投資物業	—	(8,621)	—	—	—	(8,621)
於撇銷時對銷	—	—	—	(1,551)	—	(1,551)
於二零一九年三月三十一日	—	67,456	17,750	921	—	86,127
於應用香港財務報告準則 第16號後調整	12,514	(12,514)	—	—	—	—
於二零一九年四月一日(經重列)	12,514	54,942	17,750	921	—	86,127
年內撥備	4,443	10,275	4,490	112	—	19,320
轉至投資物業	(289)	(1,016)	—	—	—	(1,305)
於出售／撇銷時對銷	—	—	(15)	—	—	(15)
於二零二零年三月三十一日	16,668	64,201	22,225	1,033	—	104,127
賬面值						
於二零二零年三月三十一日	120,874	90,464	9,513	112	12,596	233,559
於二零一九年三月三十一日	—	179,783	8,973	224	—	188,980

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備(續)

年內，本集團賬面淨值327,000港元(二零一九年：12,879,000港元)之自用物業(包括相關的租賃土地)之分類由租與獨立第三方之經營租賃開始時轉至投資物業。該自用物業於轉撥日之公平值71,000,000港元(二零一九年：123,000,000港元)，70,673,000港元(二零一九年：110,121,000港元)之估值升值撥入物業重估儲備內。

以上物業、機器及設備(除在建工程外)根據直線法按下列年率折舊：

租賃土地	土地租約所餘年期
自用物業	按樓宇之可使用年期或土地租約所餘年期(以較短者為準)攤銷(年率百份之三至七)
裝修、傢俬及設備	年率百份之二十五
汽車	年率百份之二十五

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

於二零二零年三月三十一日，本集團已完全折舊但仍然使用之物業、機器及設備之成本值為10,927,000港元(二零一九年：8,880,000港元)。

15. 按攤銷成本計量之債務工具

於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，本集團持有一由金融機構發出之年息3%、每半年派息、本金3,000,000美元(「美元」)之無抵押優先票據(「票據」)。票據於二零二零年四月五日期滿。

董事認為於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，該等票據賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

16. 持作買賣投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按公平值計量之股本投資：		
於以下地區上市：		
香港	71,510	73,286
瑞士	—	18,185
英國	—	2,071
美國	—	50,501
德國	874	—
	<u>72,384</u>	<u>144,043</u>
按公平值計量之非上市投資基金	111,904	110,591
按公平值計量之非上市債務工具	38,920	38,110
	<u>223,208</u>	<u>292,744</u>

17. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收款項	4,226	5,899
減：信貸虧損撥備	(906)	—
	<u>3,320</u>	<u>5,899</u>
其他應收款項	4,546	5,020
預付費用及按金	19,823	11,856
	<u>27,689</u>	<u>22,775</u>

於二零二零年及二零一九年三月三十一日及二零一八年四月一日，來自客戶合約的貿易應收款項分別為2,118,000港元、3,522,000港元及2,426,000港元。

本集團之貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)按發單日期計之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
三十日內	2,313	4,428
三十一日至六十日	731	1,393
六十一日至九十日	272	71
超過九十日	4	7
	<u>3,320</u>	<u>5,899</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

17. 貿易及其他應收款項(續)

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。

於二零二零年三月三十一日，包括於集團的貿易應收款項內有為數388,000港元(二零一九年：85,000港元)之賬戶，於報告日期已到期。在逾期結餘中，零港元(二零一九年：7,000港元)已逾期90日或以上但不被視為違約。本公司董事認為，基於過往經驗及相關還款記錄，已逾期但未減值之貿易應收款項被視為可收回。集團沒有向其他客戶收取抵押品。

由集團管理層內部所作之評估，既無逾期或減值之貿易應收款項被評估為具有良好之信貸條件及低違約率。

有關貿易及其他應收款項減值評估之詳情載於附註27(b)。

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0.05%至3.5%(二零一九年：0.1%至3.25%)。

其他存款為存於證券代理之款項，年息介乎0.001%至0.05%(二零一九年：0.01%至0.79%)。

銀行結餘乃按現行市場息率。

於報告期末，本集團有以下以外幣列值之銀行存款、其他存款以及銀行結餘及現金：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行存款、其他存款以及銀行結餘及現金列值貨幣：		
美元	668,557	605,408
歐元(「歐元」)	1,490	—
瑞士法郎(「瑞士法郎」)	900	—

本集團對銀行存款、其他存款以及銀行結餘進行減值評估，並認為交易對手違約之可能性極低，故並無就信貸虧損計提撥備。

有關銀行存款、其他存款以及銀行結餘減值評估之詳情載於附註27(b)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

19. 其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租戶按金	15,510	18,154
預收款項	2,119	2,830
應付股息	5,463	5,134
其他	7,549	6,131
	<u>30,641</u>	<u>32,249</u>

20. 股本

	股數 千股	金額 千港元
發行及繳足股本：		
普通股，無面值		
於二零一八年四月一日、二零一九年三月三十一日及 二零二零年三月三十一日	<u>135,000</u>	<u>178,216</u>

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

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
於二零一八年四月一日	64,241	(291)	63,950
自損益扣除	<u>2,216</u>	<u>19</u>	<u>2,235</u>
於二零一九年三月三十一日	66,457	(272)	66,185
自損益扣除(計入損益)	<u>4,468</u>	<u>(67)</u>	<u>4,401</u>
於二零二零年三月三十一日	<u>70,925</u>	<u>(339)</u>	<u>70,586</u>

就綜合財務狀況表之呈列方式，以上遞延稅項資產及負債已互相抵銷。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

21. 遞延稅項負債(續)

於二零二零年三月三十一日，本集團估計尚有未動用且可無限期結轉，用作抵銷未來溢利之稅項虧損124,407,000港元(二零一九年：87,051,000港元)。為數2,055,000港元(二零一九年：1,650,000港元)之該等虧損已被確認為遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利來源，因此並未確認其餘122,352,000港元(二零一九年：85,401,000港元)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。董事認為在結算日所作出之提撥足以應付本集團所需承擔之責任。有關該項撥備之數目，每年均作檢討及適當調整。

長期服務金撥備在本年度之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上年度餘額	578	412
增加	372	166
年內支付	(118)	—
餘額結轉下年度	<u>832</u>	<u>578</u>

除長期服務金撥備外，本集團由二零二零年十二月一日開始為所有僱員向強積金計劃供款，本年度之供款額為425,000港元(二零一九年：410,000港元)。

23. 融資活動產生之負債對賬

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

	應付股息 千港元
於二零一八年四月一日	4,998
非現金變動－已宣派股息(附註11)	75,600
融資現金流量變動－已付股息	<u>(75,464)</u>
於二零一九年三月三十一日	5,134
非現金變動－已宣派股息(附註11)	145,800
融資現金流量變動－已付股息	<u>(145,471)</u>
於二零二零年三月三十一日	<u>5,463</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

24. 經營租賃

本集團作為出租者

年內賺取之物業租金收入為96,651,000港元(二零一九年：93,947,000港元)。持作租賃用途之物業承諾租期介乎一個月至四年(二零一九年十個月至五年)不等。

租賃應收最低租金如下：

	二零二零年 千港元
一年內	88,671
第二年	53,850
第三年	6,705
第四年	16
	<hr/>
	149,242
	<hr/> <hr/>

於報告期末，本集團已就出租物業根據不能取消經營租賃與租戶訂立日後最低租金之合約，其到期日如下：

	二零一九年 千港元
一年內	79,617
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	87,650
	<hr/>
	167,267
	<hr/> <hr/>

25. 關連人士披露

於年內，本集團及本公司從一間被視為由陳觀峰女士(已故呂辛主席之配偶)和本公司之執行董事呂榮義先生作為呂辛先生遺產其中一名遺囑執行人身份所控制的公司收到一筆240,000港元(二零一九年：240,000港元)之開支報銷。該報銷費用為分攤就佔用辦公室物業及向該關連公司提供一般行政服務產生的費用。

有關董事(即本集團主要管理人員)的酬金詳情已在附註7披露。董事之薪酬由薪酬及提名委員會按個別人士之表現及市場情況釐定。

應收／應付附屬公司款項於附註29本公司財務狀況表披露。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

26. 資本風險管理

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

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

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

27. 金融工具

a. 金融工具類別

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	805,943	870,194
持作買賣投資	223,208	292,744
按攤銷成本計量之債務工具	23,248	23,244
	<u>1,052,400</u>	<u>1,186,182</u>
金融負債		
攤銷成本	41,824	42,234
	<u>41,824</u>	<u>42,234</u>

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、銀行及其他存款、銀行結餘及現金、持作買賣投資、按攤銷成本計量之債務工具、其他應付款項及已收長期租戶按金。金融工具之詳情已於各自的附註內披露，其相關的風險為市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。下文載列有關如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，確保能及時有效地採取適當措施。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團之若干銀行及其他存款、按攤銷成本計量之債務工具及持作買賣投資以外幣計值，因而令本集團面對匯兌風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層定期監控其匯兌風險，並將於必要時考慮對沖重大匯兌風險。本集團以外幣計值之貨幣資產於報告期末之賬面值如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
歐元	2,364	—
美元	846,206	850,032
瑞士法郎	900	—

由於港元與美元掛鈎，管理層認為以美元計值的金融工具所受的匯兌風險不大。

下表詳列本集團對港元兌歐元及瑞士法郎匯率上升或下降5% (二零一九年：5%)之敏感度。5% (二零一九年：5%)之敏感度為管理層對匯率可能合理變動之評估。此敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未支付貨幣項目及就外匯匯率變動5% (二零一九年：5%)對其於報告期末之換算作出調整。下表正數表示港元兌有關貨幣貶值5% (二零一九年：5%)時，年內虧損減少 (二零一九年：溢利增加)。倘港元兌有關貨幣升值5% (二零一九年：5%)，則會對年度之虧損產生相反但相同數額之影響，而以下結餘將為負數。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
歐元	99	—
瑞士法郎	38	—

管理層認為，敏感度分析不能代表內在外幣風險，因為年末風險無法反映年內風險。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團的現金流量利率風險主要集中於銀行存款之可變利率(詳情見附註18)。本集團現金流量利率風險主要集中於銀行存款利率之波動。本集團亦承受固定利率的按攤銷成本計量之債務工具之公平值利率風險。

管理層密切監控現金流量利率風險及公平值利率風險，並於有需要時採取適當行動。

縱觀現時低利率環境，管理層認為銀行存款之利率風險並不重大。

(iii) 其他價格風險

本集團之持作買賣投資令本集團面對股本價格風險，管理層通過密切監控市場波動及持有不同風險程度之投資組合來管理該風險。本集團之股本價格風險主要集中於在聯交所、紐約證券交易所及法蘭克福證券交易所(二零一九年：聯交所、紐約證券交易所及瑞士證券交易所及倫敦證券交易所)掛牌之股本工具。此外，本集團已委派特別小組人員密切監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖有關風險。

以下之敏感度分析乃基於報告期末之股本價格風險作出。管理層認為10%(二零一九年：10%)之敏感度為有關投資股本價格可能合理之改變。

倘持作買賣投資之價格上升/下降10%(二零一九年：10%)，持作買賣投資之公平值變動將令截至二零二零年三月三十一日止年度之本集團虧損(二零一九年：溢利)減少/增加18,638,000港元(二零一九年：增加/減少24,444,000港元)。

信貸風險及減值評估

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

按攤銷成本計量之債務工具

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

銀行存款、其他存款及銀行結餘

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

貿易應收款項

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委派團隊，負責釐定信貸額度及信貸批核手續。於接受任何新客戶前，本集團使用內部信貸評分系統評估潛在客戶之信貸質素及釐定客戶之信貸額度，並會每年審閱客戶之額度及評分。本集團亦備有其他監控過程，確保採取跟進措施以收回逾期債項。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號「金融工具」後根據預期信貸虧損模式，對貿易結餘(個別地或以撥備矩陣為基準)進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

其他應收款項

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

本集團之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估之金融資產之信貸風險敞口：

	附註	外部信貸評級		內部信貸評級		12個月或全期預期信貸虧損		賬面總值	
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
						二零二零年	二零一九年	千港元	千港元
按攤銷成本計量之									
債務工具									
優先票據	15	A1	A2	不適用	不適用	12個月預期 信貸虧損	12個月預期 信貸虧損	23,248	23,244
按攤銷成本計量之									
金融資產									
貿易應收款項	17	不適用	不適用	附註i	附註i	全期預期 信貸虧損 (撥備矩陣)	全期預期 信貸虧損 (撥備矩陣)	3,320	5,899
其他應收款項	17	不適用	不適用	附註ii	附註ii	信貸減值 12個月預期 信貸虧損	不適用 12個月預期 信貸虧損	906	-
銀行存款	18	A1 - Aa3	A1 - Aa2	不適用	不適用	信貸減值 12個月預期 信貸虧損	不適用 12個月預期 信貸虧損	1,592	-
其他存款	18	Baa3 - Aa2	Baa3 - Aa2	不適用	不適用	12個月預期 信貸虧損	12個月預期 信貸虧損	26,016	84,150
銀行結餘	18	A1 - Aa1	A1 - Aa1	不適用	不適用	12個月預期 信貸虧損	12個月預期 信貸虧損	161,855	17,523

附註：

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

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，概無根據撥備矩陣就貿易應收款項計提減值撥備，原因為有關金額被視為微不足道。已就有信貸減值之債務人計提減值撥備906,000港元(二零一九年：無)。

- ii. 就其他應收款項而言，本集團按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量虧損撥備。本集團採用內部信貸風險管理，以評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加，在此情況下，本集團確認全期預期信貸虧損。已就有信貸減值之債務人計提減值撥備1,592,000港元(二零一九年：無)。考慮到交易對手之信貸質素，以及出現違約之可能性極低，餘下結餘之信貸風險有限。因此，並無就該等結餘計提減值撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

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

	貿易應收款項 千港元	其他應收款項 千港元
於二零一八年四月一日及二零一九年三月三十一日	—	—
已確認減值虧損	906	1,592
於二零二零年三月三十一日	<u>906</u>	<u>1,592</u>

截至二零二零年三月三十一日止年度貿易及其他應收款項虧損撥備之變動乃由於為數分別906,000港元(二零一九年：無)及1,592,000港元(二零一九年：無)之賬戶發生違約並被視為信貸減值所致。

流動資金風險

本公司董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就管理本集團之短期、中期及長期資金及流動資金需求制定適當之流動資金風險管理框架。本集團透過維持充足之營運資金及可獲取之銀行融資額管理流動資金風險，並持續監察預算及實際現金流量及比較金融資產及負債之資料。

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

	免息	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至1年	23,423	26,571
1至2年	7,948	7,553
2至5年	10,453	8,110
未折現現金流量總額	<u>41,824</u>	<u>42,234</u>
賬面值	<u>41,824</u>	<u>42,234</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

c. 金融工具公平值計量

(i) 本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產之公平值

本集團若干金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供有關該等金融資產的公平值如何釐定(尤其是所採用的估值方法及輸入數據)的資料。

金融資產	於三月三十一日 之公平值		公平值層級	估值方法及 主要輸入數據	重大的不可 觀察輸入數據
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元			
持作買賣投資					
上市之股本投資	72,384	144,043	第一級	於活躍市場的交易 報價。	不適用
非上市之投資基金	111,904	110,591	第二級	有關投資基金根據基 金之相關資產所報的 贖回價值。	不適用
非上市之債務工具	38,920	38,110	第二級	經紀/金融機構提供 的報價。	不適用

於年內，第一級及第二級與第三級之間並無轉撥。

(ii) 本集團並非按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值

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

28. 資本承擔

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已簽訂合約之資本開支但未於本綜合財務報表作準備：		
— 投資物業翻新工程	10,073	14,554
— 購置物業、機器及設備	7,734	567
	<u>17,807</u>	<u>15,121</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

29. 本公司財務狀況表

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
物業、機器及設備	293	1,036
於附屬公司投資	81,883	81,882
應收附屬公司款項	365,294	414,899
	<u>447,470</u>	<u>497,817</u>
流動資產		
貿易及其他應收款項	644	575
應收附屬公司款項	865,314	1,044,766
銀行存款	82,160	55,000
銀行結餘及現金	89,487	10,913
	<u>1,037,605</u>	<u>1,111,254</u>
流動負債		
其他應付款項	7,257	7,947
應付附屬公司款項	62,204	82,064
應繳稅款	16,387	16,387
	<u>85,848</u>	<u>106,398</u>
流動資產淨值	<u>951,757</u>	<u>1,004,856</u>
	<u>1,399,227</u>	<u>1,502,673</u>
股本及儲備		
股本	178,216	178,216
保留溢利(附註)	1,220,755	1,324,196
	<u>1,398,971</u>	<u>1,502,412</u>
非流動負債		
長期服務金撥備	256	261
	<u>1,399,227</u>	<u>1,502,673</u>

本公司財務狀況表於二零二零年六月二十六日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

呂榮義
董事

李嘉士
董事

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

29. 本公司財務狀況表(續)

附註：保留溢利變動

	保留溢利 千港元
於二零一八年四月一日	1,400,247
年內虧損及年內全面支出總額	(451)
已付股息(附註11)	(75,600)
	<hr/>
於二零一九年三月三十一日	1,324,196
年內溢利及年內全面收益總額	42,359
已付股息(附註11)	(145,800)
	<hr/>
於二零二零年三月三十一日	<u>1,220,755</u>

30. 本公司主要附屬公司資料

於二零二零年及二零一九年三月三十一日之主要附屬公司資料：

公司名稱	註冊成立/ 登記/營運地點	實繳股本	本公司所佔 已發行股本面值		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
安全物流服務有限公司	香港	10,000,000港元 普通股	100%	100%	經營貨倉
志基置業有限公司	香港	500,000港元 普通股	100%	100%	物業投資
柴灣貨倉有限公司	香港	10,000,000港元 普通股	100%	100%	證券投資
Evertime Resources Limited (附註i)	英屬維爾京群島/ 香港	1美元 普通股	—	100%	證券投資
Foshan Investment Limited (附註i)	英屬維爾京群島/ 香港	1美元 普通股	—	100%	證券投資
Gaylake Limited	香港	1,000港元 普通股	100%	100%	物業投資及持有貨倉

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

30. 本公司主要附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記/營運地點	實繳股本	本公司所佔 已發行股本面值		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
南寧發展有限公司	香港	2港元 普通股	100%	100%	物業投資
好利達投資有限公司	香港	2港元 普通股	100%	100%	物業投資
殷華發展有限公司	香港	2港元 普通股	100%	100%	證券投資
Tonichi Investment Limited	英屬維爾京群島/ 香港	1美元 普通股	100%	100%	證券投資
Cofine Investment Limited (附註ii)	英屬維爾京群島/ 香港	1美元 普通股	100%	—	證券投資

附註：

- i. 該附屬公司乃於年內解散。
- ii. 該附屬公司乃於年內新註冊成立。

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

於年末或本年度任何時間，概無附屬公司發行任何債務證券。

31. 報告期後事項

新型冠狀病毒引發的肺炎疫情(或稱COVID-19)將對全球經濟造成嚴重但仍不確定之潛在影響。對新冠疫情所帶來影響之擔憂加劇會使公司盈利及全球經濟前景受壓。

COVID-19產生之負面影響主要取決於疫情之發展情況及持續時間。經濟狀況未來如有不利變化，將對本集團之財務狀況及業績產生不利影響，而財務影響將於本集團重新計量其金融資產及投資物業之公平值以及重新評估金融資產之預期信貸虧損時反映在本集團未來財務報表內。本集團將持續監察有關發展及市況波動情況。

主要物業資料

本集團於二零二零年三月三十一日所擁有之主要物業資料如下：

(a) 位於香港之工業／貨倉樓宇：

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

(b) 位於香港之投資物業

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