

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司乃一間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上市。

本公司之主要業務為股份投資及經營公共貨倉。各附屬公司之主要業務刊載於財務報表附註第30項。

2. 採納會計實務準則

在本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之多項全新及經修訂之會計實務準則。採納該等會計實務準則令本集團之會計政策出現多項變動。經修訂之會計政策載於附註第3項內。此外，全新及經修訂之會計實務準則所提出之額外或經修訂之披露規定，已在本財務報表中採納。上年度之比較金額經已重列，令呈報方式一致。

採納此等全新或經修訂之會計實務準則令本集團下列之會計政策出現變動，並影響本年度及去年的數字及披露資料。

分類呈報

本集團已將辨別須呈報分類之基準更改至會計實務準則第26條「分類呈報」所規定者。截至二零零一年三月三十一日止年度所披露之分類資料已作出修訂，並按統一方式呈報。

在結算日後建議派付或宣派之股息

根據會計實務準則第9條(修訂本)「結算日後事項」之規定，於結算日後所建議派付或宣派之股息不會在結算日確認為負債，但會在財務報表附註中披露。該項會計政策之變動已追溯應用至以往期間。此項變動令本集團及本公司於二零零零年四月一日及二零零一年三月三十一日之股東資金總額分別增加港幣18,900,000元及港幣9,450,000元。

由於會計實務準則第9條(修訂本)「結算日後事項」已作修訂，會計實務準則第18條「收益」亦因而修訂。故此，投資公司於結算日後所建議派付或宣派之股息在結算日不會被本公司確認為收入。該項會計政策之變動已追溯應用至以往期間。此項會計政策變更令本公司於二零零一年三月三十一日之股東資金總額減少港幣12,000,000元。

租賃

在本年度，本集團採納會計實務準則第14條(修訂本)「租賃」，附註第28項內就本集團經營租賃安排所披露的資料經已修訂，以符合會計實務準則第14條(修訂本)之規定。若干比較金額經已重列，令呈報方式一致。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計原則

除投資物業及證券投資以重估價值列賬外，本財務報表按歷史成本基礎編製。編製此等財務報表時所採納之主要會計政策符合香港一般認可之會計準則，概述如下：

綜合賬之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止之財務報表。

年內收購或出售之附屬公司業績於收購生效之日起或截至出售生效之日止計入綜合收益表內。

集團內各公司間之所有重大交易及結餘已於編製綜合賬時對銷。

附屬公司

於本公司之資產負債表中，附屬公司投資乃按成本值減去任何永久減值準備後列賬。

營業額

營業額代表年度內來自貨倉營運及毛租金之已收及應收收入。

收入確認

倉租收益於收受該租金之權利成立時，以應計方式入賬。

進出倉伙力費收入於有關之服務已完成時入賬。

投資物業之租金收入(包括預收租金)按有關租約年期以直線法方式入賬。

利息收入按存入本金之時間比例及適用之息率計算。

股息收入須在本集團接受股息之權利被確認後方予入賬。

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本值減去折舊、攤銷及任何已辨認之減值虧損列於賬中。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計原則(續)

物業、機器及設備(續)

出售或報廢資產時所產生之盈虧為該資產之出售收益與賬面淨值之差額，並列於收益表中。

物業、機器及設備之折舊及攤銷按估計可使用年期並經計入其估計殘值以直線法撇除其成本，其年率如下：

香港貨倉大廈

| | |
|----|-----------------------------------|
| 土地 | 按所餘年期攤銷 |
| 樓房 | 按樓宇之可使用年期或土地租約及土地使用權之年期(以較短者為準)攤銷 |

位於中國有中期土地使用權

| | |
|----------|--------|
| 之寫字樓及車位 | 百份之二 |
| 傢俬、裝修及設備 | 百份之二十五 |
| 汽車 | 百份之二十五 |

投資物業

投資物業乃建築工程已完成之物業，並因具有投資價值而持有，有關租金收入按正常非關連基礎而訂定。

投資物業乃按經專業評估於資產負債表結算日之公開市場值入賬。因重估投資物業所產生之盈餘或虧損將從投資物業重估儲備中入賬或扣除，如該儲備額並未足以抵銷虧損，虧損餘額將於收益表中扣除。倘虧損曾於先前之收益表中扣除，則其後產生之重估盈餘須將先前扣除虧損之金額在收益表中入賬。

於出售投資物業時，有關該投資物業之重估儲備結餘則轉入收益表內計算。

投資物業毋須按期計提折舊費用，但若尚餘年期等於或少於二十年，則其折舊將以其當時賬面值按契約所餘之年期計提。

證券投資

證券投資以交易日為基礎獲得確認，最初並以成本計算。

除了持有至到期日證券外，所有證券在往後結算日均以公允價值計算。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計原則(續)

證券投資(續)

當證券作交易用途時，未變現之溢利及虧損包括在期內溢利或虧損淨額內。至於其他證券，未變現之溢利及虧損於儲備內處理，直至該證券出售或決定耗蝕，而累積收益或虧損則包括在期內溢利或虧損淨額內。

減值

於各結算日，本集團審核有形及無形資產之賬面值，釐定是否有跡象顯示該等資產會有所減值。倘估計資產之可收回金額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。但若該資產是基於某些會計實務準則的規定而重估，減值虧損則會於該會計實務準則所指定的重估儲備內扣減。

倘其後減值虧損逆轉，則會將資產之賬面值增至經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過假設資產於過往年度並無減值虧損而計算之賬面值。減值虧損逆轉隨即確認為收入。但若該資產是基於某些會計實務準則的規定而重估，減值虧損逆轉則會於該會計實務準則所指定的重估儲備內增加。

外幣

以外幣計算之交易按交易日期之匯率進行換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債之結算則按結算日之匯率進行換算。匯兌盈虧概撥入收益表內處理。

於綜合賬內以外幣為單位之附屬公司之賬目按結算日之匯率進行換算。一切匯兌差額概撥入儲備賬內處理。

稅項

稅項按年度之業績並就毋須課稅或不獲寬減之項目作出調整後計算。部份收入及支出項目因在稅務及財務報表上採用不同會計期間而引致時間差距，如時差因素在稅務上之影響有可能在可見將來確定為稅項負債或資產，則用負債法計算並以遞延稅項形式列入財務報表。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計原則 (續)

現金等值項目

現金等值項目為短期及變現能力高之投資，該等投資均可隨時兌換為已知數額之現金，且自購入之日起計三個月內到期，減去銀行提供須由提供之日起計三個月內償還之銀行墊款。

4. 分類報告

業務分類

在管理上，本集團目前由兩個分部組成－貨倉營運及物業投資。本集團之分類報告乃按該等分部呈報。

業務分類之資料呈報如下：

截至二零零二年三月三十一日止年度

| | 貨倉營運 千港元 | 物業投資 千港元 | 其他 千港元 | 沖銷 千港元 | 綜合 千港元 |
|----------------|---------------|---------------|-------------|----------------|----------------|
| 收益 | | | | | |
| 對外收益 | 36,127 | 52,612 | — | — | 88,739 |
| 業務間收益 | — | 6,516 | — | (6,516) | — |
| 收益總額 | <u>36,127</u> | <u>59,128</u> | <u>—</u> | <u>(6,516)</u> | <u>88,739</u> |
| 分類業績 | <u>10,207</u> | <u>42,854</u> | <u>(35)</u> | <u>—</u> | <u>53,026</u> |
| 銀行利息收入 | | | | | 1,338 |
| 證券投資股息收入 | | | 3,209 | | 3,209 |
| 證券投資之未變現溢利淨額 | | | 1,601 | | 1,601 |
| 出售證券投資之已變現溢利淨額 | | | 458 | | 458 |
| 未能分配之企業支出 | | | | | <u>(7,283)</u> |
| 營業溢利 | | | | | 52,349 |
| 融資成本 | | | | | <u>(5,189)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | 47,160 |
| 稅項 | | | | | <u>(1,921)</u> |
| 本年度溢利 | | | | | <u>45,239</u> |

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

4. 分類報告(續)

於二零零二年三月三十一日

資產負債表

| | 貨倉營運 千港元 | 物業投資 千港元 | 其他 千港元 | 綜合 千港元 |
|-----------|-------------|-------------|-----------|----------------|
| 資產 | | | | |
| 分類資產 | 88,799 | 769,537 | 31,979 | 890,315 |
| 未能分配之企業資產 | | | | 49,682 |
| 綜合資產總額 | | | | <u>939,997</u> |
| 負債 | | | | |
| 分類負債 | 17,137 | 21,965 | 20 | 39,122 |
| 未能分配之企業負債 | | | | 111,947 |
| 綜合負債總額 | | | | <u>151,069</u> |

其他資料

| | 貨倉營運 千港元 | 物業投資 千港元 | 綜合 千港元 |
|-------|-------------|-------------|-----------|
| 資產增加 | | 256 | 1,068 |
| 折舊及撇銷 | | 5,792 | 6,143 |

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

4. 分類報告(續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

| | 貨倉營運 千港元 | 物業投資 千港元 | 其他 千港元 | 沖銷 千港元 | 綜合 千港元 |
|----------------|---------------|---------------|-------------|-----------------|-----------------|
| 收益 | | | | | |
| 對外收益 | 57,417 | 44,859 | — | — | 102,276 |
| 業務間收益 | — | 11,676 | — | (11,676) | — |
| 收益總額 | <u>57,417</u> | <u>56,535</u> | <u>—</u> | <u>(11,676)</u> | <u>102,276</u> |
| 分類業績 | <u>17,991</u> | <u>44,307</u> | <u>(68)</u> | <u>—</u> | 62,230 |
| 銀行利息收入 | | | | | 2,505 |
| 證券投資股息收入 | | | 2,778 | | 2,778 |
| 證券投資之未變現溢利淨額 | | | 789 | | 789 |
| 出售證券投資之已變現溢利淨額 | | | 562 | | 562 |
| 未能分配之企業支出 | | | | | <u>(7,543)</u> |
| 營業溢利 | | | | | 61,321 |
| 融資成本 | | | | | <u>(10,490)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | 50,831 |
| 稅項 | | | | | <u>(6,218)</u> |
| 本年度溢利 | | | | | <u>44,613</u> |

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

4. 分類報告(續)

於二零零一年三月三十一日

資產負債表

| | 貨倉營運 千港元 | 物業投資 千港元 | 其他 千港元 | 綜合 千港元 |
|-----------|-------------|-------------|-----------|----------------|
| 資產 | | | | |
| 分類資產 | 108,144 | 728,639 | 37,780 | 874,563 |
| 未能分配之企業資產 | | | | 60,892 |
| 綜合資產總額 | | | | <u>935,455</u> |
| 負債 | | | | |
| 分類負債 | 19,303 | 19,926 | 23 | 39,252 |
| 未能分配之企業負債 | | | | 160,078 |
| 綜合負債總額 | | | | <u>199,330</u> |

其他資料

| | 貨倉營運 千港元 | 物業投資 千港元 | 綜合 千港元 |
|-------|-------------|-------------|-----------|
| 資產增加 | | 122 | 152 |
| 折舊及撇銷 | | 6,465 | 6,806 |

地域分類

由於本集團超過90%之營業額、營業溢利、資產及負債，均來自或位於香港，故無提供地域分類。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 營業溢利

| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 營業溢利經已扣除下列各項費用： | | |
| 核數師酬金 | 476 | 631 |
| 及包括下列收益： | | |
| 銀行利息收入 | 1,338 | 2,505 |
| 有牌價證券投資股息收入 | 3,209 | 2,778 |
| 出售物業、機器及設備之溢利 | 62 | 85 |
| 投資物業租金毛收入 | 52,612 | 44,859 |
| 減：直接支出 | (3,906) | (6,075) |
| 租金淨收入 | 48,706 | 38,784 |

6. 融資成本

| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
|-------------------|--------------|---------------|
| 利息： | | |
| 須於五年內償還之銀行借款及透支利息 | 4,978 | 10,490 |
| 須於五年內償還之其他借款利息 | 211 | — |
| | <u>5,189</u> | <u>10,490</u> |

7. 董事酬金

| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 袍金 | | |
| 執行董事 | 45 | 70 |
| 非執行董事 | 55 | 70 |
| 獨立非執行董事 | 140 | 100 |
| 其他報酬 | | |
| 執行董事 | | |
| 薪金及其他酬金 | 3,949 | 4,018 |
| 表現獎金 | — | 358 |
| 強制性公積金 | 24 | — |
| 酬金總數 | <u>4,213</u> | <u>4,616</u> |

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

7. 董事酬金(續)

董事酬金之組別分析如下：

| | | 董事人數 | |
|-----------|-----------|-------|-------|
| 由港元 | 至港元 | 二零零二年 | 二零零一年 |
| 0 | 1,000,000 | 5 | 6 |
| 1,000,001 | 1,500,000 | 1 | 1 |
| 1,500,001 | 2,000,000 | — | — |
| 2,000,001 | 2,500,000 | — | — |
| 2,500,001 | 3,000,000 | 1 | 1 |

8. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五名僱員中，兩名(二零零一年為兩名)為執行董事，其酬金已於以上附註第7項披露。另外三名(二零零一年為三名)為行政人員，其酬金分析如下：

| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 薪金及其他酬金 | 1,659 | 1,765 |
| 表現獎金 | — | 83 |
| 強制性公積金 | 24 | — |
| | <u>1,683</u> | <u>1,848</u> |

上述三名(二零零一年為三名)行政人員年度內每人之酬金總額皆屬不超逾港幣1,000,000元之組別。

9. 稅項

| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 稅項包括： | | |
| 本年度香港利得稅 | 2,396 | 7,419 |
| 上年度準備多計 | (84) | (1,091) |
| | <u>2,312</u> | <u>6,328</u> |
| 遞延稅項撥回(附註第21項) | (391) | (110) |
| | <u>1,921</u> | <u>6,218</u> |

香港利得稅乃根據本年度預計應課稅溢利，以百分之十六計算(二零零一年為百分之十六)。

本年度之遞延稅項詳情於附註第21項列出。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

10. 股息

| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| 已派二零零二年中期股息每股港幣五分 (二零零一年為每股港幣五分) | 6,750 | 6,750 |
| 已派二零零一年末期股息每股港幣七分 (二零零零年為每股港幣一角四分) | 9,450 | 18,900 |
| | <u>16,200</u> | <u>25,650</u> |

董事會建議派發末期股息每股港幣六分，共港幣8,100,000元。派發之末期股息須得股東在股東大會上批准。

11. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度集團之股東應佔溢利港幣45,239,000元(二零零一年為港幣44,613,000元)，並按該兩年度內已發行之股數135,000,000股計算。

12. 投資物業

| | 本集團 千港元 |
|--------------|----------------|
| 於二零零一年四月一日 | 723,000 |
| 由物業、機器及設備轉入 | 11,322 |
| 重估盈餘 | 29,278 |
| | <u>763,600</u> |
| 於二零零二年三月三十一日 | <u>763,600</u> |

本集團之投資物業由專業估值行仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司按二零零二年三月三十一日之公開市場價值作出重估。重估盈餘淨額港幣29,278,000元已直接撥入物業重估儲備內。

位於香港之投資物業賬面淨值如下：

| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
|------|----------------|----------------|
| 長期契約 | 19,600 | 3,000 |
| 中期契約 | 744,000 | 720,000 |
| | <u>763,600</u> | <u>723,000</u> |

本集團之投資物業以營業租賃方式租出。

財務報表附註

截至二零零二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 | 於中國有 中期土地 使用權之 寫字樓及車位 千港元 | 傢俬、 裝修及設備 千港元 | 汽車 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------|----------------|
| 本集團 | | | | | | |
| 成本值 | | | | | | |
| 於二零零一年四月一日 | 152,396 | 57,021 | 1,687 | 16,728 | 3,146 | 230,978 |
| 增加 | — | — | — | 1,068 | — | 1,068 |
| 出售 | — | — | (19) | (381) | — | (400) |
| 轉至投資物業 | (12,283) | (24,046) | — | — | — | (36,329) |
| 於二零零二年三月三十一日 | <u>140,113</u> | <u>32,975</u> | <u>1,668</u> | <u>17,415</u> | <u>3,146</u> | <u>195,317</u> |
| 折舊 | | | | | | |
| 於二零零一年四月一日 | 63,927 | 44,866 | 301 | 15,786 | 3,146 | 128,026 |
| 本年度折舊 | 5,000 | 315 | 64 | 764 | — | 6,143 |
| 出售時撇除 | — | — | (1) | (381) | — | (382) |
| 轉至投資物業 | (5,455) | (19,552) | — | — | — | (25,007) |
| 於二零零二年三月三十一日 | <u>63,472</u> | <u>25,629</u> | <u>364</u> | <u>16,169</u> | <u>3,146</u> | <u>108,780</u> |
| 賬面淨值 | | | | | | |
| 於二零零二年三月三十一日 | <u>76,641</u> | <u>7,346</u> | <u>1,304</u> | <u>1,246</u> | <u>—</u> | <u>86,537</u> |
| 於二零零一年三月三十一日 | <u>88,469</u> | <u>12,155</u> | <u>1,386</u> | <u>942</u> | <u>—</u> | <u>102,952</u> |

財務報表附註

截至二零零二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 |
|--------------|---------------------|-----------|-----------|
| 本公司 | | | |
| 成本值 | | | |
| 於二零零一年四月一日 | 6,637 | 2,477 | 9,114 |
| 增加 | 256 | — | 256 |
| 於二零零二年三月三十一日 | 6,893 | 2,477 | 9,370 |
| 折舊 | | | |
| 於二零零一年四月一日 | 6,067 | 2,477 | 8,544 |
| 是年度折舊 | 386 | — | 386 |
| 於二零零二年三月三十一日 | 6,453 | 2,477 | 8,930 |
| 賬面淨值 | | | |
| 於二零零二年三月三十一日 | 440 | — | 440 |
| 於二零零一年三月三十一日 | 570 | — | 570 |

14. 附屬公司

| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 非上市附屬公司投資成本值 | 31,780 | 31,780 |
| 借附屬公司款項 | 807,522 | 813,312 |
| | 839,302 | 845,092 |
| 附屬公司虧損準備 | (160,632) | (160,632) |
| | 678,670 | 684,460 |

除港幣779,450,000元(二零零一年為港幣771,841,000元)及港幣3,839,000元(二零零一年為港幣3,839,000元)之借款帶息外，所有借款均免息、無抵押及無訂明歸還條款。帶息借款之息率由年息0.25厘至2.5厘及優惠利率不等(二零零一年為年息3厘及優惠利率)。

有關各附屬公司之資料已載於財務報表之附註第30項。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

15. 證券投資

| | 為交易而 持有之證券 | | 其他證券 | | 總值 | |
|--------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零二年 | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零一年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 本集團 | | | | | | |
| 證券 | | | | | | |
| 於香港上市 | 9,123 | 9,410 | 22,821 | 28,335 | 31,944 | 37,745 |
| 非上市 | — | — | 35 | 35 | 35 | 35 |
| | <u>9,123</u> | <u>9,410</u> | <u>22,856</u> | <u>28,370</u> | <u>31,979</u> | <u>37,780</u> |
| 上市證券市值 | <u>9,123</u> | <u>9,410</u> | <u>22,821</u> | <u>28,335</u> | <u>31,944</u> | <u>37,745</u> |
| 本公司 | | | | | | |
| 證券 | | | | | | |
| 於香港上市 | 9,123 | 6,236 | 22,821 | 9,657 | 31,944 | 15,893 |
| 上市證券市值 | <u>9,123</u> | <u>6,236</u> | <u>22,821</u> | <u>9,657</u> | <u>31,944</u> | <u>15,893</u> |

16. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶六十日之信貸期。

本集團及本公司應收款項之賬齡分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
| 六十日內 | 3,547 | 6,031 | 1,782 | 2,813 |
| 六十一日至九十日 | 277 | 429 | 228 | 412 |
| 超過九十日 | 483 | 335 | 303 | 310 |
| | <u>4,307</u> | <u>6,795</u> | <u>2,313</u> | <u>3,535</u> |
| 其他應收賬款 | 3,892 | 4,036 | 1,162 | 1,180 |
| | <u>8,199</u> | <u>10,831</u> | <u>3,475</u> | <u>4,715</u> |

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

17. 銀行借貸

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
| 銀行貸款 | 104,000 | 141,000 | 30,000 | 30,000 |
| 銀行透支 | 3,991 | 11,883 | 1,765 | 800 |
| | <u>107,991</u> | <u>152,883</u> | <u>31,765</u> | <u>30,800</u> |
| 減：一年內到期之款項 見於流動負債下 | <u>(87,991)</u> | <u>(152,883)</u> | <u>(31,765)</u> | <u>(30,800)</u> |
| 一年後到期之款項 | <u>20,000</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 代表： | | | | |
| 有抵押 | 106,226 | 152,083 | 30,000 | 30,000 |
| 無抵押 | 1,765 | 800 | 1,765 | 800 |
| | <u>107,991</u> | <u>152,883</u> | <u>31,765</u> | <u>30,800</u> |

18. 股本

| | 二零零二年 及二零零一年 股數 | 二零零二年 及二零零一年 千港元 |
|----------------------|-----------------------|------------------------|
| 法定股本： 每股面值港幣一元 | <u>200,000,000</u> | <u>200,000</u> |
| 發行及繳足股本： 每股面值港幣一元 | <u>135,000,000</u> | <u>135,000</u> |

於二零零一年及二零零二年度內，本公司之股本並無任何變動。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

19. 儲備

| | 股本溢價賬 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 保留盈餘 千港元 | 總值 千港元 |
|--------------|---------------|-------------|----------------|----------------|
| 本集團 | | | | |
| 於二零零零年四月一日 | | | | |
| — 如之前所呈列 | 43,216 | 39 | 393,834 | 437,089 |
| — 前年調整 (附註2) | — | — | 18,900 | 18,900 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| — 重列 | 43,216 | 39 | 412,734 | 455,989 |
| 匯兌變更 | — | 3 | — | 3 |
| 是年度溢利 | — | — | 44,613 | 44,613 |
| 股息 | — | — | (25,650) | (25,650) |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 於二零零一年三月三十一日 | 43,216 | 42 | 431,697 | 474,955 |
| 是年度溢利 | — | — | 45,239 | 45,239 |
| 股息 | — | — | (16,200) | (16,200) |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 於二零零二年三月三十一日 | <u>43,216</u> | <u>42</u> | <u>460,736</u> | <u>503,994</u> |
| 本公司 | | | | |
| 於二零零零年四月一日 | | | | |
| — 如之前所呈列 | 43,216 | — | 452,762 | 495,978 |
| — 前年調整 (附註2) | — | — | 18,900 | 18,900 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| — 重列 | 43,216 | — | 471,662 | 514,878 |
| 是年度溢利 | — | — | 45,179 | 45,179 |
| 股息 | — | — | (25,650) | (25,650) |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 於二零零一年三月三十一日 | 43,216 | — | 491,191 | 534,407 |
| 是年度溢利 | — | — | 19,364 | 19,364 |
| 股息 | — | — | (16,200) | (16,200) |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 於二零零二年三月三十一日 | <u>43,216</u> | <u>—</u> | <u>494,355</u> | <u>537,571</u> |

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

19. 儲備 (續)

| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
|----------------|----------------|----------------|
| (甲) 集團盈利保留於： | | |
| 本公司 | | |
| 資產負債表上重列之餘額 | 494,355 | 491,191 |
| 減：出售物業予附屬公司之盈利 | (141,113) | (141,113) |
| | <u>353,242</u> | <u>350,078</u> |
| 附屬公司 | 107,494 | 81,619 |
| | <u>460,736</u> | <u>431,697</u> |

(乙) 截至結算日止，本公司可供派發予股東之儲備約為港幣353,242,000元(二零零一年約為港幣350,078,000元)。

20. 重估儲備

| | 投資物業 千港元 | 證券投資 千港元 | 總值 千港元 |
|--------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 本集團 | | | |
| 於二零零零年四月一日 | 144,466 | (6,874) | 137,592 |
| 重估虧損 | (726) | (10,696) | (11,422) |
| 於二零零一年三月三十一日 | 143,740 | (17,570) | 126,170 |
| 重估增加(虧損) | 29,278 | (5,514) | 23,764 |
| 於二零零二年三月三十一日 | <u>173,018</u> | <u>(23,084)</u> | <u>149,934</u> |
| | | | 證券投資 千港元 |
| 本公司 | | | |
| 於二零零零年四月一日 | | | (1,715) |
| 重估虧損 | | | (3,654) |
| 於二零零一年三月三十一日 | | | (5,369) |
| 重估虧損 | | | (5,716) |
| 於二零零二年三月三十一日 | | | <u>(11,085)</u> |

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

21. 遞延稅項

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
| 年初之餘額轉來 | 3,730 | 3,840 | — | — |
| 撥回損益賬(附註9) | (391) | (110) | — | — |
| 年末之餘額結轉 | <u>3,339</u> | <u>3,730</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

於結算日，已撥備及未撥備之遞延稅項主要項目如下：

| | 已撥備 | | 未撥備 | |
|--------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
| 本集團 | | | | |
| 因下列原因而產生時間差異之稅務影響： | | | | |
| 稅務免稅額較折舊之(超額)不足 | (3,339) | (3,730) | 660 | 1,289 |
| 稅項虧損 | — | — | 13,929 | 15,855 |
| 其他時間差異 | — | — | 1,354 | 1,502 |
| | <u>(3,339)</u> | <u>(3,730)</u> | <u>15,943</u> | <u>18,646</u> |

| | 已撥備 | | 未撥備 | |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
| 本公司 | | | | |
| 因下列原因而產生的時間差異之稅務影響： | | | | |
| 稅務免稅額較折舊之不足 | — | — | 75 | 85 |
| 其他時間差異 | — | — | 790 | 898 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>865</u> | <u>983</u> |

因未能肯定在可見將來可於稅務虧損中獲益，故由稅務虧損所產生之遞延稅項並未在財務報表中確認。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

21. 遞延稅項(續)

本年度未撥備之遞延稅項(提撥)抵免如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
| 因下列原因而產生時間 差異之稅務影響： | | | | |
| 稅務免稅額較折舊之 (超額)不足 | (629) | 133 | (10) | 144 |
| 稅項虧損 | (1,926) | 1,377 | — | — |
| 其他時間差異 | (148) | 342 | (108) | 153 |
| | <u>(2,703)</u> | <u>1,852</u> | <u>(118)</u> | <u>297</u> |

由於出售投資物業及非為交易而持有之證券投資的盈利不會產生稅務負債，因此，該等重估不會構成稅務上的時差，故並未為重估投資物業或非為交易而持有之證券投資所產生之盈餘作出遞延稅項準備。

22. 應付附屬公司之款項

該款項乃無抵押，無利息及將不會在結算日起計十二個月內被要求還款，因此該款被列為非流動項目。

23. 經營溢利與來自經營業務之現金流入淨額之對賬

| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 除稅前溢利 | 47,160 | 50,831 |
| 利息支出 | 5,189 | 10,490 |
| 利息收入 | (1,338) | (2,505) |
| 股息收入 | (3,209) | (2,778) |
| 折舊 | 6,143 | 6,806 |
| 出售物業、機器及設備溢利 | (62) | (85) |
| 證券投資之未變現溢利淨額 | (1,601) | (789) |
| 出售證券投資之已變現溢利淨額 | (458) | (562) |
| 貿易及其他應收款項之減少(增加) | 2,632 | (355) |
| 應付款項之(減少)增加 | (246) | 671 |
| 欠董事款項減少 | — | (6) |
| 來自經營業務之現金流入淨額 | <u>54,210</u> | <u>61,718</u> |

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

24. 本年度融資變動分析

| | 銀行貸款 千港元 |
|-------------------|---------------|
| 二零零零年及二零零一年四月一日結餘 | — |
| 新銀行貸款 | 60,000 |
| 償還 | (20,000) |
| 二零零二年三月三十一日結餘 | <u>40,000</u> |

25. 或然負債

於結算日，本集團及本公司之下列或然負債並未在財務報表中作出撥備：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
| 作為公共事業設施按金之擔保 | 982 | 982 | 103 | 103 |
| 為附屬公司之銀行借款所作出的擔保 | — | — | — | 10,000 |
| | <u>982</u> | <u>982</u> | <u>103</u> | <u>10,103</u> |

26. 資產抵押

本公司以港幣30,000,000元(二零零一年為港幣35,000,000元)之定期存款作為抵押，向銀行取得港幣30,000,000元(二零零一年為港幣30,000,000元)短期借款。

此外，本集團之銀行信貸額港幣139,000,000元(二零零一年為港幣152,083,000元)分別由本集團賬面值港幣744,000,000元(二零零一年為港幣720,000,000元)及港幣6,294,000元(二零零一年為港幣13,078,000元)之投資物業與物業、機器及設備作抵押。

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

27. 長期服務金

在參加強積金計劃之前本集團並無正式之退休金計劃，但在賬目內已提撥長期服務金準備。董事會認為在結算日所作出之提撥足以應付本集團根據僱傭條例規定之責任所需。有關該項準備之數目，每年均進行檢討，並作出適當之修訂。

該項長期服務金準備在本年度之變動如下：

| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 上年度餘額 | 8,845 | 8,126 |
| 本年度增加 | 475 | 1,658 |
| 年內支付 | (653) | (939) |
| 餘額結轉下年度 | <u>8,667</u> | <u>8,845</u> |

除為長期服務金作準備外，本集團由二零零零年十二月一日開始已為某些僱員作出強制性公積金供款，本年度之供款額為港幣681,000元（二零零一年為港幣251,000元）。

28. 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52,612,000元（二零零一年為港幣44,859,000元），租戶之租約承諾期由半年至兩年不等。

於結算日，本集團透過不能取消之經營租約在未來可收取之最少物業租金收入分析如下：

| | 本集團 | |
|-------|---------------|---------------|
| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
| 一年內 | 45,604 | 29,948 |
| 二至五年內 | <u>25,470</u> | <u>18,765</u> |
| | <u>71,074</u> | <u>48,713</u> |

財務報表附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

29. 關連人士交易

年內，本集團向由一董事擁有股本權益之公司收回分攤費用港幣240,000元（二零零一年為港幣240,000元）。該等分攤之費用包括以市場價值釐定之寫字樓租金及估計之一般行政費用。

30. 附屬公司資料

| 公司名稱 | 註冊成立/ 登記地點 | 股本類別 | 發行 普通股股本 | 本公司所佔已發行 普通股權益 | | 主要業務 |
|-------------------------------------|---------------|------|-------------------|-------------------|------|----------------------|
| | | | | 直接持有 | 間接持有 | |
| 志基置業有限公司 | 香港 | 普通股 | HK\$500,000 | 100% | — | 物業投資 |
| 柴灣貨倉有限公司 | 香港 | 普通股 | HK\$10,000,000 | 100% | — | 投資及經營 貨倉及物業 投資 |
| Gaylake Limited | 香港 | 普通股 | HK\$1,000 | 100% | — | 投資貨倉 及物業 |
| Fu Hing Property Company Limited | 英屬處女 群島 | 普通股 | US\$1 | — | 100% | 並無營業 |
| 安聯發展有限公司 | 香港 | 普通股 | HK\$100,000 | 100% | — | 物業投資 及證券 投資 |
| 安全倉(中國)發展 有限公司 | 香港 | 普通股 | HK\$2 | 100% | — | 股份投資 |
| 南寧發展有限公司 | 香港 | 普通股 | HK\$2 | 100% | — | 物業投資 |
| 東亞(福建)房地產 開發有限公司 | 中國 大陸 | 已繳股本 | 人民幣 9,300,078元 | — | 100% | 物業投資 |
| 殷華發展有限公司 | 香港 | 普通股 | HK\$2 | 100% | — | 並無營業 |
| 廣富投資有限公司 | 香港 | 普通股 | HK\$2 | 100% | — | 並無營業 |

附註：

所有附屬公司於本年度內或於本年度結算日皆無借入資本。