

管理層討論及分析

營業額及分類業績

倉儲業務

二零零五年，倉儲業務取得良好業績。年內經濟復甦，倉儲業務的營業額大幅增加11.87%至港幣30,944,000元。現時安全貨倉及柴灣貨倉的平均倉儲率分別維持於92%及95%的高水平。毛利率因營業額增長由去年度44.22%上升至本年度47.14%，倉儲業績在未扣除法律賠償撥備前較往年上升19%。在扣除法律賠償撥備後，倉儲業務溢利仍能維持在港幣12,266,000元水平（二零零四年：港幣12,230,000元）。

投資物業

投資物業租金總收入下降8.15%至港幣50,520,000元（二零零四年：港幣55,000,000元），溢利則下跌12.94%至港幣34,192,000元（二零零四年：港幣39,273,000元）。租金收入及溢利減少之主要原因是部份物業租約期滿，空置率增加所致。投資物業平均出租率整體上下跌，租金保持平穩。

隨著地產市場復甦，投資物業估值上升，於二零零五年三月三十一日，投資物業賬面值增加港幣90,400,000元（二零零四年：港幣22,000,000元），此項資產增值於投資物業重估儲備內處理。

財務投資

本集團之財務投資錄得良好溢利增長。集團財務投資致力保固集團資本及獲取長期資本增值。年內，香港證券市場表現良好，集團錄得財務投資溢利總額港幣14,061,000元（二零零四年（重列）：港幣10,354,000元），主要包括出售買賣證券溢利港幣7,985,000元（二零零四年：港幣4,731,000元）及未變現買賣證券溢利港幣4,019,000元（二零零四年：港幣4,492,000元）。於二零零五年三月三十一日，買賣證券投資賬面值增加207%至港幣37,249,000元（二零零四年：港幣12,114,000元），而長期證券投資賬面值增加46%至港幣46,408,000元（二零零四年：港幣31,781,000元）。

財務資源及流動資金

集團之流動比率，資本負債比率及每股資產淨值不斷加強，顯示本集團之財政狀況持續改善。據刊載於第55頁五年財務摘要分析，於回顧之五年內，流動比率從二零零一年的0.41:1大幅增強至今年的1.57:1，資本負債比率由二零零一年的16.34%減低至年結日時約1.82%。每股資產淨值（按重估值計算）於五年內增值38.53%至每股港幣7.55元。於二零零五年三月三十一日，本集團之流動比率及以帶息借款總額對資產總值計算之資本負債比率分別為1.57:1（二零零四年為1.02:1）及1.82%（二零零四年為2.47%）。

管理層討論及分析

由於本集團之借貸維持在低水平及利率持續下降，本年度之利息開支創下新低至港幣242,000元（二零零四年：港幣769,000元）。於結算日，集團之銀行借貸為港幣20,000,000元（二零零四年：港幣23,787,000元），而包括作抵押用之銀行存款共港幣49,282,000元（二零零四年：港幣36,276,000元），較去年上升35.85%。

股息政策

本集團之股息政策為向股東提供較穩定的長期股息收入。在五年財務摘要中顯示過去五年內，本集團秉持穩定的股息政策，每年派發的股息超過25%之股東可分配溢利。

或然負債

本集團主要業務往來為港元，故此外匯風險極低。投資證券附帶股票市場風險，惟本集團沒有參與任何衍生工具的投機活動（因收取股息憑證而獲得的認股權證除外），所以除有關下列三項未判決訴訟外，於年結日並無重大資產負債表外債項及或然負債：

- (a) 兩宗有關本集團之訴訟仍未判決。其中一宗涉及本集團以前擁有之一物業被宣稱因損壞而引致損失，另一宗爭論關於本集團已收取之收入。
- (b) 一宗有關本集團遺失存倉貨物之訴訟仍未判決。原訟法庭已於結算日後作出裁決，本集團須作出賠償。經徵詢法律意見後，本集團現正向上訴法庭提出上訴。

董事會認為已為該等訴訟在財務報表內作出足夠撥備，最終如需作出賠償亦不會對本集團之財務狀況有重大影響。

資產抵押

本集團之銀行信貸額港幣7,200萬元（二零零四年：港幣7,900萬元）以港幣2,000萬元（二零零四年：港幣2,000萬元）之銀行存款，賬面值港幣7億9千5百萬元（二零零四年：港幣7億2千萬元）之投資物業及賬面值約港幣600萬元（二零零四年：港幣600萬元）之物業、機器及設備作抵押。