

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團錄得總營業額港幣142,400,000元，與上年度總額港幣123,700,000元比較，上升15.1%。營業額增加主要因為本集團在財務投資活動增多，持作買賣用途之證券營業額佔全年總營業額為42%（二零零五年為34.1%）。

集團之除稅前溢利為港幣201,000,000元，較去年錄得之溢利港幣144,900,000元，上升38.7%。

貨倉營運

隨著去年貨倉業務之營業額大幅增長11.9%後，本年度之貨倉業務收益與去年度相若，維持在港幣30,800,000元水平（二零零五年為港幣30,900,000元）。本年度，貨倉業務表現平穩，平均倉儲率持續保持在高水平，貨倉業務溢利增加2%至港幣12,500,000元（二零零五年為港幣12,300,000元）。

物業投資

物業投資租金收入總額為港幣51,800,000元（二零零五年為港幣50,500,000元），較去年增長2.6%。租金收入增加是由於振萬廣場錄得穩定的出租率及租金水平輕微上調所致。根據專業估值評估，本集團於結算日錄得物業增值港幣133,600,000元（二零零五年為港幣90,400,000元），該增值額已在收益表內列賬。本年投資物業溢利上升42.3%至港幣177,300,000元（二零零五年為港幣124,600,000元）。投資物業繼續為集團帶來穩定之收入，除物業估值增值及其他非經常性收入及開支外，物業投資溢利仍有溫和的增長。

本集團之投資物業主要包括寫字樓、工業大廈及貨倉。於二零零六年三月三十一日，投資物業之賬面值為港幣1,047,000,000元（二零零五年三月三十一日為港幣913,400,000元）。全部投資物業均位於香港，詳情請參閱本報告第128頁。

財務投資

本集團在財務投資回報的表現持續強勁，投資組合繼續取得良好溢利增長，為本集團帶來可觀的收入。本年度的買賣證券投資溢利達港幣17,800,000元，較往年之溢利港幣14,100,000元增長達26.6%。買賣證券投資總額為港幣59,800,000元（二零零五年為港幣42,200,000元）。

本集團之財務投資致力維持本集團資本及保證提供長期投資回報。本集團已為其財務投資管理制定一套嚴謹的投資指引及政策。

管理層討論及分析

財務投資 (續)

於年結日，持作買賣用途之證券投資總額為港幣24,700,000元(二零零五年三月三十一日為港幣37,200,000元)，佔本集團之總資產少於2%(二零零五年三月三十一日為3.4%)。投資組合主要包括香港上市證券。本集團並沒有任何期貨、期權或其他衍生工具之投資活動。年內持作長線投資而非買賣之證券投資已按照新會計準則重列為「可供出售投資」。可供出售投資於今年增值49.1%至港幣69,200,000元(二零零五年為港幣46,400,000元)，包括在投資重估儲備內確認之未變現溢利為港幣18,800,000元。去年，錄得之未變現溢利為港幣14,600,000元，增幅達46%。可供出售投資總額佔本集團總資產為5.4%(二零零五年為4.2%)。

財務資源及流動資金

於結算日，本集團的流動資產為港幣115,800,000元，與上年度港幣95,900,000元比較，增加20.7%。現金結存合共為港幣75,800,000元(二零零五年三月三十一日為港幣49,300,000元)，而持作買賣用途之證券投資總值為港幣24,700,000元(二零零五年三月三十一日為港幣37,200,000元)。於該日之總流動負債為港幣38,500,000元(二零零五年三月三十一日為港幣60,800,000元)。本集團之流動比率為流動負債之3.01倍(二零零五年三月三十一日為1.58倍)。

於二零零六年三月三十一日，本集團並無任何銀行借貸，集團之業務經費主要來自其經營活動所產生的現金。本年度，經營業務之現金流入淨額達港幣70,000,000元(二零零五年為34,900,000元)及融資活動產生之現金流出額為港幣39,000,000元(二零零五年為港幣20,300,000元)，其中主要包括於年初償還銀行貸款淨額港幣20,000,000元(二零零五年為港幣2,500,000元)及年內派付之股息合共18,900,000元(二零零五年為17,600,000元)。

於二零零六年三月三十一日，本公司之股東資金總額為港幣1,136,900,000元(二零零五年三月三十一日為港幣969,200,000元)，而每股資產淨值為港幣8.42元(二零零五年三月三十一日為港幣7.18元)，增值17.3%。

財務風險與管理

本集團之收入以港幣為主，現金及證券投資均主要以港元持有，因此本集團面對匯率波動的風險較低。可供出售投資及持作買賣用途之證券投資均受市場價格變動所影響。本集團會密切注意市況變動及其對該等證券投資的影響，以減低價格變動的風險，本集團將保持一貫的審慎及嚴謹之投資策略以管理財務及投資風險。

管理層討論及分析

股息政策

本公司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%之可分配溢利。

或然負債

於二零零五年三月三十一日，本集團仍有下列三宗訴訟未判決，其中一宗訴訟於年中已解決，兩宗則在二零零六年三月三十一日仍未解決。

- (a) 於年中已解決之訴訟涉及本集團以前擁有之一物業被宣稱因損壞而引致損失。該訴訟已庭外和解，本集團亦已全數支付索償。
- (b) 一宗涉及爭論本集團已收取收入之訴訟仍未判決。結算日後該宗訴訟已庭外和解，本集團已全數支付索償。董事會認為在財務報表內已作出足夠撥備。
- (c) 另一宗有關本集團遺失存倉貨物之訴訟仍未判決。法庭於二零零五年四月作出裁決，本集團須作出賠償。經徵詢法律意見後，本集團向上訴法庭提出上訴。於結算日後，上訴法庭維持法庭的判決，本集團亦已全數支付索償。董事會認為在財務報表內已作出足夠撥備。

資產抵押

於去年三月三十一日，本集團以港幣20,000,000元之定期存款作為抵押，向銀行取得港幣20,000,000元貸款。於二零零六年三月三十一日已償還銀行貸款，並取消抵押。

此外，本集團之銀行信貸額港幣72,000,000元（二零零五年為港幣72,000,000元）分別由本集團賬面值港幣898,000,000元（二零零五年為港幣795,000,000元）之投資物業及港幣5,523,000元（二零零五年為港幣5,713,000元）之物業、機器及設備作抵押。於二零零六年三月三十一日並沒有使用該信貸額。