

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 1. 一般事項

本公司為於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地址已在年報之公司資料內披露。

財務報表以港幣呈列，港幣為本公司之功能貨幣。

本公司之主要業務為股份投資、經營公共貨倉及財務投資。各主要附屬公司之主要業務刊載於財務報表附註第35項。

## 2. 採用新香港財務報告準則／會計政策之變動

於本年度，本集團及本公司首次應用香港會計師公會頒佈之若干新香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(下文統稱「新香港財務報告準則」)，該等準則適用於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間。採用新香港財務報告準則導致本集團之會計政策在下列範疇有改變，影響本會計期間或以往會計期間之業績編製及呈列方式。

### 業主自用之土地租賃權益

在以往年度，業主自用租賃土地及樓宇歸入物業、機器及設備，並以成本值模式入賬。於本會計年度，本集團則應用香港會計準則第17號「租賃」；根據此會計準則，租賃之土地及樓宇應根據租賃類別分別入賬，若租賃款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，則一概以融資租賃方式處理。若能就租賃款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地之租賃權益則重新分類為營運租約下之預付租賃款項，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷。此項會計政策之變更已追溯應用，比較數字已作重列(財務影響請參閱附註第3項)。若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，則土地租賃權益將繼續作物業、機器及設備入賬。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 2. 採用新香港財務報告準則／會計政策之變動（續）

### 投資物業

於本年度，本集團應用香港會計準則第40號「投資物業」，並選擇將投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業之公平值變動所產生之利益或虧損，直接確認於產生盈虧之年度內。在以往年度，根據原先準則投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧損撥入或扣除於投資物業重估儲備內，除非儲備結餘少於重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額將自收益表中扣除。若早前自收益表扣除減值而其後重估出現升值，則該項升值將列入收益表內，惟以早前於收益表中扣除之減值數額為限。本集團已應用香港會計準則第40號之過渡性規定，並選擇追溯應用香港會計準則第40號。比較數字已重列（財務影響請參閱附註第3項）。

### 與投資物業有關之遞延稅項

於以往年度，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據出售物業可收回之賬面值評估。於本年度，本集團採用香港詮釋常務委員會詮釋第21號「所得稅－重估之不可折舊資產之收回」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響現時根據本集團預期於每一結算日有關物業可收回之方式計算。由於香港詮釋常務委員會詮釋第21號並無任何具體過渡性規定，此項會計政策之變更已追溯應用，比較數字亦已重列（財務影響請參閱附註第3項）。

### 金融工具

於本年度，本集團及本公司應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定追溯應用。於二零零五年一月一日或其後開始之會計年度生效之香港會計準則第39號，基本上不允許按追溯基準確認、終止確認或計量金融資產及負債。應用香港會計準則第32號對本年度及過往年度之金融工具在財務報表上之表達並無重大影響。本集團及本公司已就香港會計準則第39號所界定之金融資產範圍內，應用香港會計準則第39號有關分類及計量之過渡性規定，其主要影響綜合如下：

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 2. 採用新香港財務報告準則／會計政策之變動(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產及金融負債之分類及計量

截至二零零五年三月三十一日，本集團及本公司根據會計實務準則第24號「證券投資的會計處理」為其股份證券投資分類及計量，類別有「買賣證券投資」和「非買賣證券投資」，均以公平值計量。「買賣證券投資」之未變現損益呈列於產生損益當年之收益表中，而「非買賣證券投資」之未變現損益則呈列於權益中，直至該等證券售出或經釐定出現減值，屆時，過往於權益確認之累計利益或虧損將計入該期間之損益。由二零零五年四月一日起本集團及本公司按照香港會計準則第39號為股份證券投資分類及計量，將「非買賣證券投資」及「買賣證券投資」分別歸類為「可供出售投資」及「持作買賣投資」並按照過渡規定計量該等投資。「可供出售投資」及「持作買賣投資」均按公平值列賬，而有關公平值之變動分別於權益及損益中確認。這項會計政策變更對本期及過往之損益並無影響。

#### 仍未生效之最新準則或詮釋

於本財務報告通過之日，本集團及本公司並未提早應用下列已頒佈但未生效之新會計準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等會計準則、修訂或詮釋對本集團及本公司之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	「股本披露」 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(經修訂)	「精算盈虧、集團計劃及披露」 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(經修訂)	「海外業務投資淨額」 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	「預測集團內交易之現金流量對沖會計處理法」 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	「公平價值列值之選擇權」 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(經修訂)	「財務擔保合約」 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	「礦產資源之勘探及評估」 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	「金融工具：披露」 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第4號	「釐定一項安排是否包含租賃性質」 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第5號	「來自解除、復原及環境修復基金 所產生權益之權利」 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第6號	「參與特定市場－廢棄電力及電子 設備－所產生之負債」 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「在惡性通貨膨脹之 經濟環境下之財務報告」應用重列方法 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範疇 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第9號	「重估嵌入式衍生工具」 <sup>6</sup>

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 2. 採用新香港財務報告準則／會計政策之變動(續)

仍未生效之最新準則或詮釋(續)

- 1 於二零零七年一月一日或其後開始之期間生效。
- 2 於二零零六年一月一日或其後開始之期間生效。
- 3 於二零零五年十二月一日或其後開始之期間生效。
- 4 於二零零六年三月一日或其後開始之期間生效。
- 5 於二零零六年五月一日或其後開始之期間生效。
- 6 於二零零六年六月一日或其後開始之期間生效。

## 3. 會計政策變更之影響摘要

在附註第2項敘述之會計政策變更構成之影響綜合如下：

(a) 對本集團本期及過往之損益影響：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業之公平值增加	133,600	90,400
與投資物業有關之遞延稅項增加	(23,380)	(17,022)
	<u>110,220</u>	<u>73,378</u>

根據項目性質劃分之分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業之公平值增加	133,600	90,400
稅項增加	(23,380)	(17,022)
	<u>110,220</u>	<u>73,378</u>

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 3. 會計政策變更之影響摘要 (續)

(b) 對二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日之資產負債表影響概述如下：

	於 二零零五年 三月 三十一日 (原先呈列) 千港元		香港會計 準則 第17號 千港元		香港會計 準則 第40號 千港元		香港詮釋 二零零五年 常務委員 會詮釋 第21號 千港元		於 二零零五年 三月 三十一日 (重列) 千港元		於 二零零五年 四月 一日 (重列) 千港元	
	香港會計 準則 第17號 千港元	香港會計 準則 第40號 千港元	香港會計 準則 第40號 千港元	香港會計 準則 第40號 千港元	香港詮釋 二零零五年 常務委員 會詮釋 第21號 千港元	香港會計 準則 第39號 千港元	香港會計 準則 第39號 千港元	香港會計 準則 第39號 千港元	香港會計 準則 第39號 千港元	香港會計 準則 第39號 千港元	香港會計 準則 第39號 千港元	
<b>集團</b>												
物業、機器及設備	43,717	(22,598)	-	-	-	-	21,119	-	21,119	-	21,119	
預付租賃款項												
- 非流動部份	-	22,157	-	-	-	-	22,157	-	22,157	-	22,157	
- 流動部份	-	441	-	-	-	-	441	-	441	-	441	
非買賣證券投資	46,408	-	-	-	-	-	46,408	(46,408)	-	-	-	
可供出售投資	-	-	-	-	-	-	-	46,408	46,408	-	46,408	
買賣證券投資	37,249	-	-	-	-	-	37,249	(37,249)	-	-	-	
持作買賣投資	-	-	-	-	-	-	-	37,249	37,249	-	37,249	
遞延稅項負債	(16,438)	-	-	-	(49,932)	(66,370)	(66,370)	-	(66,370)	-	(66,370)	
<b>對資產及負債影響之總額</b>	<b>110,936</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(49,932)</b>	<b>61,004</b>	<b>-</b>	<b>61,004</b>	<b>-</b>	<b>61,004</b>	<b>-</b>	<b>61,004</b>	
保留盈餘	553,387	-	286,949	(49,932)	790,404	-	790,404	-	790,404	-	790,404	
投資物業重估儲備	286,949	-	(286,949)	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>對權益影響之總額</b>	<b>840,336</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(49,932)</b>	<b>790,404</b>	<b>-</b>	<b>790,404</b>	<b>-</b>	<b>790,404</b>	<b>-</b>	<b>790,404</b>	
<b>公司</b>												
非買賣證券投資	46,408	-	-	-	-	-	46,408	(46,408)	-	-	-	
可供出售投資	-	-	-	-	-	-	-	46,408	46,408	-	46,408	
買賣證券投資	37,212	-	-	-	-	-	37,212	(37,212)	-	-	-	
持作買賣投資	-	-	-	-	-	-	-	37,212	37,212	-	37,212	
<b>對資產影響之總額</b>	<b>83,620</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>83,620</b>	<b>-</b>	<b>83,620</b>	<b>-</b>	<b>83,620</b>	<b>-</b>	<b>83,620</b>	

(c) 於二零零四年四月一日對本集團股東權益之影響為投資物業重估儲備減少港幣196,549,000元，而保留盈餘增加港幣163,639,000元。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策

除以下載列之會計政策所闡述之若干物業及金融工具以公平值計量外，本財務報表以歷史成本為編製基礎。

本財務報表按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務報表亦依循香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之披露規定。本財務報表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。

集團內之所有交易及結餘於編製綜合賬時對銷。

### 附屬公司投資

於本公司之資產負債表中，附屬公司投資乃按成本值減去永久減值準備後列賬。附屬公司的業績按該公司於年度內所收取之股息或應收股息為基準入賬。

### 收入確認

收入按日常業務過程中就提供服務所收取或應收取代價（若有折扣已扣除）的公平值計量。

倉租收益於貨倉設施及服務被使用時確立，以應計方式入賬。

證券買賣於交易日確認。

金融資產之利息收入以實際利率（即按金融資產之預期可使用年期實際折現估計其未來現金收入至賬面淨值之息率）按時間比例計算確認。

股息收入在收取股息之權利確定時方予入賬。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 投資物業

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公平值入賬。公平值變動所產生的收益或虧損直接確認於當年之損益表內。

投資物業於出售後或在投資物業永久不再使用時或預期出售之物業不會產生未來經濟利益時被取消確認。取消確認資產所產生之盈虧(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)於取消確認年度內在收益表內確認。

### 物業、機器及設備

物業、機器及設備按其成本值減折舊及已確認減值虧損入賬。

折舊根據成本值按估計可使用年限，採用直線法撇銷成本計算。

於物業、機器及設備出售後或當預計不會因持續使用而產生未來經濟效益時，該項物業、機器及設備將被取消確認。因取消確認資產而產生之盈虧(按該項資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於當年計入收益表內。

### 減值

於結算日，本集團審核有形資產之賬面值，釐定是否有跡象顯示該等資產已減值。倘估計資產之可收回金額低於賬面值，其賬面值將降至可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

倘其後減值虧損逆轉，該資產之賬面值將增至經修訂之估計可收回金額，惟增加後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。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具

金融資產及金融負債於一個集團成員成為該金融工具合約之訂約者時在資產負債表確認。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)而直接應佔之交易成本，於初步確認時計入該項金融資產或金融負債之公平值內。因獲得按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本，即時於損益確認。

### 金融資產

本集團之金融資產分為以下三個類別：持作買賣的金融資產、貸款及應收款項和可供出售金融資產。所有日常買賣之金融資產確認及不再確認以交易日為基準。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。各類金融資產所採用之會計政策載列於下文。

#### 持作買賣的金融資產

於首次確認後之各個結算日，持作買賣的金融資產乃按公平值計算，公平值之變動於產生期間直接確認為損益。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款額之非衍生性質金融資產，且並無活躍市場可報價。於初次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收款項、應收附屬公司款項、已抵押銀行存款及銀行存款)採用實際利息法計算之攤銷成本，減已識別減值虧損列賬。倘客觀證據證明資產出現減值，按資產賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額計算減值虧損，並於損益表內確認。當資產之可收回金額增加可客觀地與確認減值後所發生之事件聯繫，則減值虧損之逆轉於該事件發生後之期間撥回，惟該資產於撥回減值後之賬面值不得超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產須為非衍生項目，且未被指定或劃分為其他金融資產類別(根據香港會計準則第39號之類別)。於首次確認後各結算日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動於股東權益確認，直至該金融資產被出售或決定有所減值，屆時過往於股東權益確認之累計收入或虧損會自股東權益剔除，並於損益賬確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益賬確認。可供出售之股權投資之減值虧損逆轉將不會於以後期間撥回損益賬。

#### 金融負債及股本權益

由集團成員發行之金融負債及股本權益工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之合約。本公司發行之股本權益工具以籌集所得之款項(經扣除直接發行費用)列賬。

金融負債(包括其他應付款、應付附屬公司款項，及銀行借貸)於初始確認後，以實際利率方法攤銷成本列賬。

#### 外幣

於編製各個別集團成員之財務報表時，以該成員功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易，均按交易日期之現行匯率以功能貨幣(即該成員經營所在主要經濟地區之貨幣)列賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目均按結算日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算。以外幣過往成本計算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，於產生期間在損益中確認。期內重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入收益表，惟若須重新換算者為非貨幣項目，且其盈虧須於股東權益直接確認，相關匯兌差額亦會直接於股東權益中確認。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 外幣(續)

就呈列綜合財務報告而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目則以年內之平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波動，則將採用交易日之匯率換算。所產生匯兌差額均確認為股東權益之獨立部份(匯兌儲備)。當該項海外業務出售時相關之換算差額在損益表中確認。

### 稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所呈報之溢利淨額不同，由於前者不包括在其他年度課稅之收入或可扣稅之開支，且不包括收益表內從未課稅及扣稅之項目。本集團就流動稅項之負債按結算日已實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基差額而須支付或收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會確認所有應課稅暫時差額，而遞延稅項資產則於可利用臨時性差額扣稅之應課稅溢利可能出現時方確認。倘於一項交易中，因業務合併以外原因初始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於收益表中處理，惟倘遞延稅項與直接於股東權益中處理之項目相關遞延稅項亦會於股東權益中處理。

### 租賃

融資租約指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約。而其他租約均列為營業租約。

租金收入按有關租約年期以直線法於收益表內確認。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 退休福利成本

界定供款退休計劃之供款於到期時在收益表中扣除。

### 借貸成本

因取得、建造或生產合資格資產而直接產生之借貸成本乃撥作該等資產之部份成本。當資產已大致上可用作擬定用途或銷售時，該等借貸成本將不再撥作資本。指定貸款尚未運用於合資格資產前作短暫投資而產生之投資收入乃於可作資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於發生時確認為期間之開支。

### 撥備

本集團為可能因過往事件而產生現有責任結算清償作撥備。於結算日，董事會最可能估計有關責任之金額，若影響重大，亦會作折讓處理。

## 5. 分類報告

### 業務分類

在管理上，本集團目前由三個分部組成－貨倉營運、物業投資及財務投資。本集團之主要分類報告按該等分類呈報。

主要業務如下：

- 貨倉營運 — 經營貨倉
- 物業投資 — 投資物業租賃
- 財務投資 — 證券投資和買賣

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 5. 分類報告(續)

業務分類(續)

業務之分類報告如下：

截至二零零六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	沖銷 千港元	綜合 千港元
收入					
對外收入	30,769	51,816	59,817	—	142,402
業務間收入	—	5,676	—	(5,676)	—
總額	<u>30,769</u>	<u>57,492</u>	<u>59,817</u>	<u>(5,676)</u>	<u>142,402</u>
業務間收入按市場價格釐定。					
分類業績	<u>12,514</u>	<u>177,267</u>	<u>17,802</u>	<u>—</u>	207,583
未分配之企業支出					(6,417)
融資成本					<u>(134)</u>
除稅前溢利					201,032
稅項					<u>(33,605)</u>
股東應佔溢利					<u>167,427</u>

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 5. 分類報告 (續)

業務分類 (續)

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
分部資產	49,898	1,052,477	157,779	1,260,154
未分配之企業資產				11,995
綜合資產總額				<u>1,272,149</u>
<b>負債</b>				
分部負債	12,065	25,494	—	37,559
未分配之企業負債				97,717
綜合負債總額				<u>135,276</u>
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
<b>其他資料</b>				
資本性支出	453	319	—	772
物業、機器及設備折舊	<u>3,109</u>	<u>405</u>	<u>—</u>	<u>3,514</u>

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 5. 分類報告(續)

業務分類(續)

於二零零五年三月三十一日(重列)

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元
收入					
對外收入	30,944	50,520	42,223	—	123,687
業務間收入	—	5,676	—	(5,676)	—
總額	<u>30,944</u>	<u>56,196</u>	<u>42,223</u>	<u>(5,676)</u>	<u>123,687</u>
業務間收入按市場價格釐定。					
分類業績	<u>12,266</u>	<u>124,592</u>	<u>14,061</u>	<u>—</u>	150,919
未分配之企業支出					(5,735)
融資成本					<u>(242)</u>
除稅前溢利					144,942
稅項					<u>(26,025)</u>
股東應佔溢利					<u>118,917</u>

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 5. 分類報告 (續)

### 業務分類 (續)

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
分部資產	50,000	916,102	128,551	1,094,653
未分配之企業資產				<u>4,389</u>
綜合資產總額				<u><u>1,099,042</u></u>
<b>負債</b>				
分部負債	12,284	27,465	—	39,749
未分配之企業負債				<u>90,128</u>
綜合負債總額				<u><u>129,877</u></u>
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
<b>其他資料</b>				
資本性支出	239	63	—	302
物業、機器及設備折舊	<u>3,059</u>	<u>510</u>	<u>—</u>	<u>3,569</u>

### 地域分類

由於本集團超過90%之收入、除稅前溢利、資產及負債，均來自或位於香港，故無提供地域分類。

## 6. 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於五年內償還之銀行貸款利息	<u>134</u>	<u>242</u>

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 7. 董事酬金

七位董事(二零零五年為七位)之已付或應付酬金如下：

董事姓名	呂辛 千港元	呂自龍 千港元	呂榮里 千港元	李嘉士 千港元	顏溪俊 千港元	林明良 千港元	溫民征 千港元	總額 千港元
二零零六年								
董事袍金	60	30	20	110	80	80	110	490
其他薪酬								
薪金及其他福利	2,119	1,171	—	—	—	—	—	3,290
退休金計劃供款	—	24	—	—	—	—	—	24
酬金總額	<u>2,179</u>	<u>1,225</u>	<u>20</u>	<u>110</u>	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>110</u>	<u>3,804</u>
二零零五年								
董事袍金	60	30	20	110	80	80	47	427
其他酬金								
薪金及其他福利	2,119	1,171	—	—	—	—	—	3,290
退休金計劃供款	—	24	—	—	—	—	—	24
酬金總額	<u>2,179</u>	<u>1,225</u>	<u>20</u>	<u>110</u>	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>47</u>	<u>3,741</u>

## 8. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位僱員中，兩位(二零零五年為兩位)為執行董事，其酬金已於附註第7項披露。另外三位(二零零五年為三位)為行政人員，其酬金分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他酬金	1,438	1,445
退休金計劃供款	<u>36</u>	<u>36</u>
	<u>1,474</u>	<u>1,481</u>

上述三位(二零零五年為三位)行政人員年度內每人之酬金總額皆不超過港幣1,000,000元。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 9. 除稅前溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利經已扣除下列費用：		
核數師酬金	650	450
及包括下列收益：		
投資物業租金毛收入	51,816	50,520
減：年內產生租金收入之投資物業之 直接經營開支	(4,520)	(3,060)
租金淨收入	47,296	47,460
上市證券股息收入		
— 可供出售投資／非買賣證券投資	1,605	1,531
— 持作買賣投資／買賣證券投資	799	679
出售買賣上市證券之溢利	9,761	7,985
利息收入	1,828	122

## 10. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
稅項包括：		
香港利得稅		
本年度	5,747	5,219
上年度準備多計	(597)	(504)
遞延稅項(附註第28項)	5,150	4,715
	28,455	21,310
	33,605	26,025

香港利得稅乃根據該兩年度之估計應課稅溢利，按稅率17.5%計算。

於其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區通行稅率計算。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 10. 稅項 (續)

本年度稅項可與根據綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
除稅前溢利	<u>201,032</u>	<u>144,942</u>
按本地所得稅稅率17.5%計算之稅項(二零零五年為17.5%)	35,181	25,365
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	367	207
計算稅項時不需課稅之收入之稅務影響	(691)	(406)
未確認稅務虧損之稅務影響	60	1,447
使用以前未被確認可扣減之暫時性差異之稅務影響	(13)	(404)
使用以前未被確認的稅務虧損之稅務影響	(671)	—
於其他司法權區營業之附屬公司之不同稅率之影響	(57)	(29)
上年度準備多計	(597)	(504)
其他	26	349
本年度稅項開支	<u>33,605</u>	<u>26,025</u>

## 11. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已付：		
年內已付中期股息－每股普通股港幣七分 (二零零五年為每股普通股港幣七分)	9,450	9,450
二零零五年度通過及於二零零六年派付之末期股息 －每股普通股港幣七分	9,450	—
二零零四年度通過及於二零零五年派付之末期股息 －每股普通股港幣六分	—	8,100
	<u>18,900</u>	<u>17,550</u>
建議派發：		
末期股息－每股普通股港幣七分 (二零零五年為每股普通股港幣七分)	9,450	9,450
特別股息－每股普通股港幣二分 (二零零五年：無)	2,700	—
	<u>12,150</u>	<u>9,450</u>

董事會建議派發本年度末期股息每股港幣七分及特別股息每股港幣二分，共港幣12,150,000元。派發之末期股息及特別股息須待股東在即將舉行之股東週年大會上通過。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 12. 每股盈利－基本

每股基本盈利乃根據本年度集團之股東應佔溢利港幣167,427,000元(二零零五年為港幣118,917,000元－重列)並按該兩年度內已發行之股數135,000,000股計算。

會計政策變更對每股基本盈利產生之影響(於附註第2項詳述)列表如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
調整前匯報數字	0.42	0.34
會計政策變更產生之調整(參閱附註第3項)	0.82	0.54
匯報／重列	<u>1.24</u>	<u>0.88</u>

由於本年度及上年度均沒有潛在攤薄的股份，所以沒有提呈每股攤薄盈利。

## 13. 投資物業

	集團 千港元
公平值	
於二零零四年四月一日	823,000
公平值增加	<u>90,400</u>
於二零零五年三月三十一日	913,400
公平值增加	<u>133,600</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>1,047,000</u>

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 13. 投資物業(續)

本集團於二零零六年三月三十一日以公平值入賬的投資物業由與本集團無任何關連的獨立專業估值師，仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司於當日進行估值。仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司均為香港測量師學會會員，擁有合適的資格及於近期重估有關地區相近物業估值的經驗。該等估值均遵守香港測量師學會物業估值準則，並參照市場相近物業的交易價格。重估公平值之變更所產生之淨收益港幣133,600,000元已直接撥入綜合收益表內。

本集團所有投資物業均以營運租約租出。

位於香港之投資物業賬面淨值如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
長期契約	149,000	118,400
中期契約	898,000	795,000
	<u>1,047,000</u>	<u>913,400</u>

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 14. 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	租約 物業裝修、 傢俬、 裝修及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>集團</b>						
<b>成本值</b>						
於二零零四年四月一日						
– 原先呈列	74,498	32,975	1,668	19,977	2,536	131,654
– 會計政策改變產生的影響 (附註第2項)	(26,886)	–	–	–	–	(26,886)
– 重列	47,612	32,975	1,668	19,977	2,536	104,768
增加	–	–	–	302	–	302
於二零零五年三月三十一日	47,612	32,975	1,668	20,279	2,536	105,070
匯兌調整	–	–	46	–	–	46
增加	–	–	–	772	–	772
撇除	–	–	–	(113)	–	(113)
於二零零六年三月三十一日	47,612	32,975	1,714	20,938	2,536	105,775
<b>折舊</b>						
於二零零四年四月一日						
– 原先呈列	38,200	26,068	770	17,941	1,250	84,229
– 會計政策改變產生之影響 (附註第2項)	(3,847)	–	–	–	–	(3,847)
– 重列	34,353	26,068	770	17,941	1,250	80,382
本年度折舊	1,904	213	52	997	403	3,569
於二零零五年三月三十一日	36,257	26,281	822	18,938	1,653	83,951
匯兌調整	–	–	15	–	–	15
本年度折舊	1,904	213	52	942	403	3,514
撇除沖銷	–	–	–	(113)	–	(113)
於二零零六年三月三十一日	38,161	26,494	889	19,767	2,056	87,367
<b>賬面值</b>						
於二零零六年三月三十一日	9,451	6,481	825	1,171	480	18,408
於二零零五年三月三十一日	11,355	6,694	846	1,341	883	21,119

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 14. 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
公司			
成本值			
於二零零四年四月一日	7,014	258	7,272
增加	102	—	102
於二零零五年三月三十一日	7,116	258	7,374
增加	237	—	237
於二零零六年三月三十一日	7,353	258	7,611
折舊			
於二零零四年四月一日	6,877	258	7,135
本年度折舊	120	—	120
於二零零五年三月三十一日	6,997	258	7,255
本年度折舊	115	—	115
於二零零六年三月三十一日	7,112	258	7,370
賬面值			
於二零零六年三月三十一日	241	—	241
於二零零五年三月三十一日	119	—	119

以上物業、機器及設備折舊均根據其成本值按估計可使用年限以直線法撇銷：

位於香港土地及樓宇內之貨倉大廈

按樓宇之可使用年期或土地租約所餘年期  
(以較短者為準)攤銷

位於中國有中期土地使用權  
之寫字樓及車位

按樓宇之可使用年期或土地租約所餘年期  
(以較短者為準)攤銷

租約物業裝修、傢俬、裝修及設備  
汽車

年率百分之二十五  
年率百分之二十五

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 15. 預付租賃款項

預付租賃款項為持有香港長期契約之租賃土地作權益匯報用之分析如下：

	集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
流動資產	441	441
非流動資產	21,716	22,157
	<u>22,157</u>	<u>22,598</u>

## 16. 投資附屬公司

	公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
非上市股份投資，成本值	31,780	31,780
減：已確認之減值虧損	(1,749)	(1,749)
	<u>30,031</u>	<u>30,031</u>

各主要附屬公司於二零零六年三月三十一日之資料詳載於財務報表之附註第35項。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 17. 非買賣證券投資／買賣證券投資

於二零零五年三月三十一日本集團及本公司之非買賣證券投資及買賣證券投資詳情如下。於二零零五年四月一日應用香港會計準則第39號，本集團及本公司之非買賣證券及買賣證券已分別重新歸類為可供出售投資及持作買賣投資。

	非買賣證券 千港元	買賣證券 千港元
<b>集團</b>		
證券：		
於香港上市證券市值	<u>46,408</u>	<u>37,249</u>
作匯報用之賬面值分析：		
非流動	46,408	—
流動	<u>—</u>	<u>37,249</u>
	<u>46,408</u>	<u>37,249</u>
<b>公司</b>		
證券：		
於香港上市證券市值	<u>46,408</u>	<u>37,212</u>
作匯報用之賬面值分析：		
非流動	46,408	—
流動	<u>—</u>	<u>37,212</u>
	<u>46,408</u>	<u>37,212</u>

## 18. 可供出售投資

於二零零五年四月一日應用香港會計準則第39號，本集團及本公司之非買賣證券投資港幣46,408,000元已歸類為可供出售投資。於二零零六年三月三十一日本集團及本公司之可供出售投資如下：

	集團 千港元	公司 千港元
於香港上市證券，公平值按市場買價	<u>69,189</u>	<u>67,287</u>

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 19. 持作買賣投資

於二零零五年四月一日應用香港會計準則第39號，本集團及本公司之買賣證券投資分別為港幣37,249,000元及港幣37,212,000元，已歸類為持作買賣投資。於二零零六年三月三十一日本集團及本公司之持作買賣投資如下：

	集團 千港元	公司 千港元
於香港上市證券，公平值按市場買價	<u>24,673</u>	<u>24,670</u>

## 20. 貿易及其他應收款項

本集團及本公司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：

	集團		公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應收款項				
六十日內	4,777	4,067	3,072	2,540
六十一日至九十日	708	233	230	202
超過九十日	183	185	81	139
	<u>5,668</u>	<u>4,485</u>	<u>3,383</u>	<u>2,881</u>
其他應收款項	<u>9,143</u>	<u>4,501</u>	<u>4,899</u>	<u>722</u>
	<u>14,811</u>	<u>8,986</u>	<u>8,282</u>	<u>3,603</u>

董事認為貿易及其他應收款項之賬面值與公平值相若。

## 21. 附屬公司欠款

除港幣701,943,000元(二零零五年為港幣731,042,000元)及港幣3,621,000元(二零零五年為港幣3,633,000元)之借款帶息外，所有借款均無抵押、免息及可隨時要求償還。帶息借款之息率分別為前者年息0.25厘及後者優惠利率(二零零五年分別為年息0.25厘及優惠利率)。董事會認為附屬公司欠款與公平值相若。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 22. 其他金融資產

其他金融資產包括已抵押銀行存款、銀行存款及現金。於二零零五年已抵押銀行存款包括本集團持有原定到期日為三個月或以下之存款可變息率由年息0.1厘至0.7厘。銀行存款及現金包括本集團持有之現金及原定到期日為三個月或以下之存款可變息率由年息1厘至4厘（二零零五年為1厘至2厘）。董事會認為已抵押銀行存款、銀行存款及現金之賬面值與公平值相若。

## 23. 法律賠償撥備

	集團		公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
上年度餘額	13,679	5,027	3,343	1,383
撥備增加	651	8,652	651	1,960
本年度使用	(651)	—	(150)	—
撥備轉回	(4,007)	—	—	—
餘額結轉下年度	<u>9,672</u>	<u>13,679</u>	<u>3,844</u>	<u>3,343</u>

有關法律賠償資料詳載於附註第32項。

## 24. 銀行借貸

於二零零五年銀行貸款以本集團之現金作抵押，其平均實際年息率為0.4%至1%及，須於一年內償還。

董事會認為銀行貸款之賬面值與公平值相若。

## 25. 其他金融負債

其他金融負債包括其他應付款項及應付附屬公司款項。應付附屬公司款項均為無抵押、免息及可隨時要求償還。董事會認為應付款項及應付附屬公司款項之賬面值與公平值相若。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 26. 股本

	二零零六年 及 二零零五年 股數	二零零六年 及 二零零五年 千港元
法定股本：		
每股面值港幣一元之普通股	200,000,000	200,000
發行及繳足股本：		
每股面值港幣一元之普通股	135,000,000	135,000

## 27. 儲備

	股本溢價賬 千港元	投資重估儲備 千港元	保留盈餘 千港元	總額 千港元
公司				
於二零零四年四月一日	43,216	(2,125)	486,840	527,931
直接在股東權益中確認之重估增值	—	14,627	—	14,627
本年度溢利	—	—	154,578	154,578
已付股息	—	—	(17,550)	(17,550)
於二零零五年三月三十一日	43,216	12,502	623,868	679,586
直接在股東權益中確認之重估增值	—	18,370	—	18,370
本年度溢利	—	—	14,942	14,942
已付股息	—	—	(18,900)	(18,900)
於二零零六年三月三十一日	43,216	30,872	619,910	693,998

截至結算日止，本公司可供派發予股東之儲備約為港幣478,797,000元（二零零五年為港幣482,755,000元），分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
如上呈報之本公司保留盈餘	619,910	623,868
減：轉移物業至附屬公司之溢利	(141,113)	(141,113)
	478,797	482,755

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 28. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度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
於二零零四年四月一日			
— 原先呈列	14,450	(2,300)	12,150
— 會計政策改變產生之影響(附註第3項)	40,110	(7,200)	32,910
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
— 重列	54,560	(9,500)	45,060
自收益表扣除	19,510	1,800	21,310
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零五年三月三十一日	74,070	(7,700)	66,370
自收益表扣除	26,579	1,876	28,455
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	<u>100,649</u>	<u>(5,824)</u>	<u>94,825</u>

於二零零六年三月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損港幣42,017,000元(二零零五年為港幣56,552,000元)可用作抵銷將來溢利。遞延稅項資產已就該等稅項虧損港幣33,280,000元(二零零五年為港幣44,000,000元)予以確認。由於未能估計將來之溢利，因此並無就其餘稅項虧損港幣8,737,000元(二零零五年為港幣12,552,000元)確認為遞延稅項資產。同時，本集團擁有港幣814,000元(二零零五年為港幣888,000元)之可扣減暫時性差異，基於同一理由並無就其差異確認為遞延稅項。

於結算日或年內，本公司並無重大之遞延稅項未作出準備。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 29. 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：

	集團		公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
上年度餘額	2,720	5,294	1,694	4,140
本年度增加	—	110	—	67
年內支付	(749)	(2,684)	(196)	(2,513)
餘額結轉下年度	<u>1,971</u>	<u>2,720</u>	<u>1,498</u>	<u>1,694</u>

除長期服務金計劃外，本集團由二零零零年十二月一日開始已為僱員作出強制性公積金供款，本年度之供款額為港幣637,000元（二零零五年為港幣632,000元）。

## 30. 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。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 31. 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51,816,000元（二零零五年為港幣50,520,000元），租戶之租約承諾期由六個月至三年不等。

於結算日，本集團透過不能取消之經營租約在未來可收取之最少物業租金分析如下：

	集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	48,136	29,298
二至五年內	29,634	14,844
	<u>77,770</u>	<u>44,142</u>

於結算日，本公司作為承租人並無重大之營運租約承擔。

## 32. 等待判決的訴訟

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。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 33. 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（二零零五年為港幣240,000元）。該等分攤費用包括寫字樓租金及一般行政費用。

本集團最高級管理層包括三位（二零零五年為兩位）執行董事。董事酬金詳情已在附註第7項披露。董事及高級行政人員之薪酬由薪酬及提名委員會及／或董事會按個別人士之表現及市場情況釐定。

## 34. 財務風險管理目標及政策

本集團及本公司之主要金融工具包括證券投資、貿易及其他應收款項、抵押之銀行存款、銀行結餘及現金、其他應付款項及銀行借貸。該等金融工具相關之風險及減低風險之政策載列如下。

### 信貸風險

集團及公司的信貸風險為集團各類金融資產之交易對手不能履行其責任，最大之風險額為在二零零六年三月三十一日之資產負債表上所確認之相關金額，而最主要的信貸風險來自貿易應收款。資產負債表上之金額已扣除管理層根據帳齡、客戶的信貸評級、經驗及對當下經濟環境的評估所作之減值虧損。管理層不時檢討重大的貿易應收款之可收回值，並於有需要時為其作適量之減值虧損。

集團之信貸風險在地理分佈上主要集中於香港，並涵括相當數量之交易對手及顧客。

集團的銀行存款之信貸風險甚小，因為大部分交易對手為銀行或信貸評級高之機構。

### 匯兌風險

集團的金融資產及金融負債以港幣，即集團之功能貨幣為主，故此管理層認為集團之匯兌風險並不顯著。

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 34. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 利率風險

集團之利率風險主要在銀行貸款及銀行存款方面。集團之公平值利率風險有限。因為銀行貸款及銀行存款之利率均可變更。管理層監控集團現金流量利率風險，並於有需要時採取行動。

### 價格風險

集團之可供出售投資及持作買賣投資令集團面對證券價格風險，管理層密切留意市場波動及以持有不同風險程度之投資組合來管理此風險。

## 35. 主要附屬公司資料

於二零零六年三月三十一日之主要附屬公司資料

公司名稱	註冊成立/ 登記地點	發行股本	本公司所佔已發行 股本面值/註冊股本權益		主要業務
			直接持有	間接持有	
志基置業有限公司	香港	HK\$500,000 普通股	100%	—	物業投資
柴灣貨倉有限公司	香港	HK\$10,000,000 普通股	100%	—	持有及經營 貨倉及 物業投資
東亞(福建)房地產 開發有限公司*	中國 大陸	US\$1,619,394 已繳股本	—	100%	物業投資
Gaylake Limited	香港	HK\$1,000 普通股	100%	—	物業投資 及持有 貨倉
南寧發展有限公司	香港	HK\$2 普通股	100%	—	物業投資

# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 35. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立／ 登記地點	發行股本	本公司所佔已發行 股本面值／註冊股本權益		主要業務
			直接持有	間接持有	
好利達投資有限公司	香港	HK\$2 普通股	100%	—	物業投資
安聯發展有限公司	香港	HK\$100,000 普通股	100%	—	物業投資
殷華發展有限公司	香港	HK\$2 普通股	100%	—	證券投資
安全倉(中國)發展 有限公司	香港	HK\$2 普通股	100%	—	股份投資
廣富企業服務有限公司	香港	HK\$2 普通股	100%	—	並無營業

\* 東亞(福建)房地產開發有限公司為一外商獨資企業。

所有附屬公司於本年度內或於本年度結算日皆無發出債務證券。