

安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN CO LTD

(Stock code 股份代號: 237)

Annual Report
年報 2010

目錄

	頁數
公司資料	54
董事個人資料	55
五年財務摘要	56
主席報告書	57 - 59
企業管治報告	60 - 64
董事會報告書	65 - 68
獨立核數師報告書	69
綜合全面收益表	70
財務狀況表	71
綜合股東權益變動表	72
綜合現金流量表	73
財務報表附註	74 - 103
主要物業資料	104

公司資料

董事

執行董事

呂辛先生(主席兼常務董事)
呂自龍先生
呂榮義先生
溫民征先生

非執行董事

呂榮里先生
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

黃良威先生

銀行

香港上海滙豐銀行
中國銀行(香港)有限公司
三菱東京UFJ銀行

律師

胡關李羅律師行

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

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

呂辛先生(主席)
李嘉士先生
林明良先生
梁文釗先生

註冊辦事處

香港九龍觀塘榮業街2號
振萬廣場13樓1305-1306室

股票登記及轉戶處

卓佳標準有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

網址

<http://www.safetygodown.com>

股份代號

237

重要日期

公佈末期業績
股東週年大會日期
暫停辦理股票過戶手續
末期股息及五十周年特別股息記錄日期
派發末期股息及五十周年特別股息日期

二零一零年六月二十九日
二零一零年八月十日
二零一零年八月六日至十日(首尾兩天包括在內)
二零一零年八月十日
約於二零一零年八月十九日

董事個人資料

執行董事

呂辛先生，91歲，本集團創辦人、公司主席兼常務董事，亦為建南財務有限公司主席兼常務董事及福南企業有限公司永遠常務董事，該等公司均為本公司之主要股東。呂先生亦為建南行有限公司之共同創辦人，在經營公共貨倉、地產發展、紡織工業及國際貿易方面有45年以上經驗。呂先生現任閩港經濟發展協進會名譽會長及福建省外商投資企業協會名譽會長，並曾獲委任為港事顧問、香港特別行政區第一屆政府推選委員會委員、香港大學校董會成員、香港大學教研發展基金名譽董事及其會員事務委員會成員。呂先生亦為中國社會科學院研究生院名譽教授及香港大學名譽院士。呂辛先生為執行董事呂自龍先生及呂榮義先生之父親及非執行董事呂榮里先生之叔父。

呂自龍先生，58歲，自一九九零年起出任本公司執行董事。呂先生曾任本公司主要股東建南財務有限公司董事。呂先生在經營公共貨倉及紡織工業方面有30年以上經驗。呂先生為主席呂辛先生之子，非執行董事呂榮里先生之堂弟及執行董事呂榮義先生之兄長。

溫民征先生，73歲，自二零零四年起出任本公司董事。溫先生自二零零四年九月二十八日至二零零六年六月十六日期間出任本公司獨立非執行董事，於二零零六年六月十六日起調任為本公司執行董事。溫先生畢業於國立台灣大學。溫先生為印尼 Ramada Bintang Bali Hotel 董事。溫先生由一九六一年至一九七八年受聘於建南行有限公司，一九七八年至二零零五年任 ANTA Express 常務董事。

呂榮義先生，36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集團經理，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。呂先生持有理學(企業管理)學士、工商管理碩士學位及風險管理文憑，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。呂先生為主席呂辛先生之子，非執行董事呂榮里先生之堂弟及執行董事呂自龍先生之胞弟。

非執行董事

呂榮里先生，71歲，自一九八九年起出任本公司非執行董事，亦為逸華有限公司、福南企業有限公司及建南財務有限公司董事，該等公司均為本公司之主要股東。呂先生曾任香港上市公司爪哇控股有限公司董事。呂先生在地產發展及國際貿易方面有35年以上經驗。呂先生為本公司主席呂辛先生之侄兒及執行董事呂自龍先生和呂榮義先生之堂兄。

李嘉士先生，50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。李先生亦為香港多間上市公司非執行董事，包括中國製藥集團有限公司、添利工業國際(集團)有限公司、渝港國際有限公司，渝太地產集團有限公司、港通控股有限公司及合和實業有限公司。李先生亦為兩間香港上市公司之獨立非執行董事，包括合景泰富地產控股有限公司及中国平安保險(集團)股份有限公司。李先生亦為香港交易所上市委員會之副主席。

獨立非執行董事

顏溪俊先生，64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City e-Solutions Ltd.(前稱城市酒店國際有限公司，該公司於香港聯合交易所上市)執行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。

林明良先生，58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。

梁文釗先生，62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及蜆壳電器工業(集團)有限公司(至二零一零年五月十八日止)之獨立非執行董事(該等公司於香港聯合交易所上市)。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。

五年財務摘要

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
綜合全面收益表					
營業額					
貨倉營運	17,996	23,914	26,507	30,797	30,769
物業投資	76,227	82,718	66,981	58,540	51,816
財務投資	883	3,154	6,513	5,802	4,232
	95,106	109,786	100,001	95,139	86,817
股東應佔溢利(虧損)					
貨倉營運	5,178	9,385	7,785	12,850	12,514
物業投資	63,424	71,499	56,897	49,333	43,667
財務投資	16,359	(18,207)	37,916	24,009	17,802
投資物業公平值增值(減值)	210,809	(264,075)	95,000	142,500	133,600
中央行政成本	(5,236)	(5,004)	(4,864)	(5,035)	(6,417)
註銷附屬公司時產生之溢利	-	-	996	-	-
融資成本	-	-	-	-	(134)
	290,534	(206,402)	193,730	223,657	201,032
除稅前溢利(虧損)	290,534	(206,402)	193,730	223,657	201,032
稅項	(46,073)	39,456	(32,047)	(36,952)	(33,605)
	244,461	(166,946)	161,683	186,705	167,427
綜合財務狀況表					
資產總值	1,709,219	1,426,638	1,681,559	1,450,411	1,272,149
負債總值	(184,478)	(146,862)	(199,282)	(158,073)	(135,276)
	1,524,741	1,279,776	1,482,277	1,292,338	1,136,873
每股計					
每股盈利(虧損)	1.81 港元	(1.24 港元)	1.20 港元	1.38 港元	1.24 港元
每股股息	2 角 9 分	8 分	2 角 5 分	2 角 2 分	1 角 6 分
派息比率(附註一)	57.21%	20.17%	40.51%	42.95%	37.76%
每股資產淨值	11.29 港元	9.48 港元	10.98 港元	9.57 港元	8.42 港元
比率					
平均股東資金回報率	17.43%	(12.09%)	11.65%	15.4%	15.9%
流動比率	9.37:1	7.86:1	7.22:1	6.01:1	3.01:1
資本負債比率(附註二)	-	-	-	-	-

附註：

- (一) 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溢利撇除因投資物業公平值變動之影響及相應之遞延稅項調整後計算。
- (二) 資本負債比率乃按帶息借款總額對資產總值之比率計算。

主席報告書

本人欣然向股東提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零年三月三十一日止年度業績。

股息

董事會建議派發截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣七分，共港幣9,450,000元及五十周年特別股息每股港幣一角八分，共港幣24,300,000元予於二零一零年八月十日名列本公司股東名冊之股東。該項建議如在即將舉行之股東週年大會上獲得通過，擬派發之末期股息及五十周年特別股息將約於二零一零年八月十九日寄予各股東。連同已派發之中期股息每股港幣四分，全年派發之股息共為每股港幣二角九分。上年度派發之股息共為每股港幣八分。

業務回顧

回顧期內，雖然全球經濟邁向復甦，但美國仍處於高失業率和建築開支疲弱下的溫和增長。換言之，美國經濟在勞工市場、商用物業等若干環節仍相當脆弱。龐大的歐美消費市場復甦緩慢。工廠出現產能過剩，加上商品價格長期高企，引致香港之出口貿易頻率減低，倉儲需求持續減少，影響貨倉業務未能與經濟同步回暖。猶幸中國內需刺激經濟恢復高增長，對外貿易表現強勁，令集團倉務業績彼此消長，在上半年相對穩定。

集團物業的出租率得益於房產旺市及舊租戶的支持，尚能保持較滿意水平，而財務投資由於股匯市場波動，利息超低，表現一般。

展望

正當全球經濟復甦面擴大時，卻遇歐洲債務危機惡化，造成歐元沖擊金融體系。美國中期經濟復甦緩慢乏力，意味超低息口仍將維持一段長時間。此外，環球經濟還需面對美國政府退市的隱憂，波動難免，預料進出口貿易將會表現反覆，貨倉及物流營運業務將受到拖累。

中央政府連環對國內房市場出招調控樓市，香港亦然。市場觀望氣氛濃，物業租務市場疲態逐漸顯現，租價受壓，加上東九龍一帶活化工廈改變用途，引致寫字樓租盤大增，競爭激烈，振萬廣場之出租率將難以維持較高水平，租金收入將會減少。本集團除積極招租，提高物業管理素質外，將以審慎態度致力提高其物業的樓宇價值，如翻新物業作出租用途，以保持集團業績。另者，為了充分發揮本集團物業發展潛力及提高其價值，本集團考慮將其中位於葵涌的安全貨倉改作住宅用途，目前正委託專業顧問公司進行可行性研究中。

主席報告書

管理層討論及分析

業績

二零一零年本集團錄得利潤港幣 244,461,000 元，而二零零九年則為虧損港幣 166,946,000 元，本年度之純利主要來自投資物業公平值增值港幣 210,890,000 元（二零零九年：公平值減值港幣 264,075,000 元）。若撇除投資物業公平值變動及相關遞延稅項影響，本年度集團之股東應佔溢利應為港幣 68,435,000 元（二零零九年：溢利港幣 53,557,000 元），較去年提升 28%。

本年度集團之營業額大部份來自投資物業租金收入及貨倉營運收入。全年之總營業額較上年下跌 13.37% 至港幣 95,106,000 元（二零零九年：港幣 109,786,000 元）。

投資物業

儘管本年度香港之物業價格普遍上漲，但寫字樓租務市場仍未恢復至金融海嘯前水平。於本年度續約及訂立新約時的租金普遍較兩年前的水平為低。振萬廣場的租金收入亦因受東九龍寫字樓供應增加的影響，令出租率及租金下降。受惠於長期租戶支持下，本年度投資物業總租金收入僅較二零零九年度下調 7.85% 至港幣 76,227,000 元。來自物業投資業務的溢利為港幣 63,424,000 元，而去年則為港幣 71,499,000 元。該等數字不包括投資物業公平值增值港幣 210,809,000 元（二零零九年：公平值減值港幣 264,075,000 元）。

於年內，本集團增購投資物業總額共港幣 12,366,000 元作收租之用。

貨倉營運

金融危機後，全球經濟從困境中緩慢地復甦，製造業及貿易市場收縮，影響經本地之出口及轉口貿易。貨倉營運收入因而減少 24.75% 至港幣 17,996,000 元。來自倉儲業務之溢利於本年度下跌 44.83% 至港幣 5,178,000 元，上年度之溢利為港幣 9,385,000 元。

財務投資

本年內，恒生指數回升 56% 至二零一零年三月三十一日之 21,239 點。集團於財務投資回報方面增長至港幣 16,359,000 元，去年投資虧損為港幣 18,207,000 元。

除了持作買賣投資公平值增值港幣 12,894,000 元外，本集團亦在可供出售投資方面錄得公平值增值港幣 9,873,000 元（二零零九年：公平值減值港幣 18,218,000 元），該等盈虧在綜合全面收益表中確認為其他全面收益。關於會計處理的詳情，請參閱經審核財報表附註第 3 項「主要會計政策」。

於年內，本集團擴大其證券投資組合，持作買賣投資由上年度的總面值港幣 4,242,000 元增加至結算日之港幣 61,518,000 元，於結算日之面值內含未變現公平值增值港幣 9,339,000 元（二零零九年：未變現公平值減值港幣 6,312,000 元）。

集團於本年內亦從外幣銀行存款錄得兌換收益達港幣 2,845,000 元（二零零九年：兌換虧損港幣 2,654,000 元）。

主席報告書

財務資源及流動資金

截至二零一零年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為港幣225,529,000元(二零零九年：港幣221,653,000元)，其中包括用作財務投資的銀行存款港幣156,732,000元(二零零九年：港幣184,792,000元)。所有存款存於信貸評級穩健的銀行。截至二零一零年三月三十一日，集團之流動比率為9.37倍(二零零九年：7.86倍)。集團於本年內並無任何借貸，顯示集團充裕的流動資產狀況。本年度源自經營業務所得之現金淨額達港幣29,205,000元(二零零九年：港幣47,229,000元)。

截至結算日，股東資金總額為港幣1,524,741,000元，較去年港幣1,279,776,000元上升19.14%，主要因為投資物業公平值增值及集團日常營運所得之溢利所致。

經營開支

經營開支主要包括員工成本及其他營運開支。年內總開支維持在港幣32,726,000元(二零零九年：港幣35,547,000元)，若撇除去年包括在其他支出內之兌換虧損港幣2,654,000元，於本年及去年之總開支相對穩定。

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。去年金融海嘯發生前，本集團一直向股東分發相對可觀的股息收益。然而，為了確保集團財務穩健，管理層須於上年度削減股息。管理層將根據業績及營商環境回復派發較高股息。

資產抵押

於二零一零年三月三十一日，本集團之有抵押銀行信貸額為港幣69,000,000元(二零零九年為港幣69,000,000元)，以本集團賬面值分別為港幣93,000,000元(二零零九年為港幣80,500,000元)之投資物業及港幣4,763,000元(二零零九年為港幣4,953,000元)之物業、機器及設備作抵押。截至二零零九年三月三十一日及截至二零一零年三月三十一日之兩年內，本集團均沒有使用該信貸額。

僱員

截至二零一零年三月三十一日，本集團僱用員工72(二零零九年：74)名。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。集團向員工提供各方面的培訓及以員工的績效表現和集團之業績發放花紅。本集團並無可供僱員認購之股權計劃。

或然負債

截至二零一零年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

暫停過戶登記

本公司將於二零一零年八月六日(星期五)至二零一零年八月十日(星期二)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票過戶手續。為確保收取應享有之末期股息及五十周年特別股息，持有未過戶股票者務請於二零一零年八月五日(星期四)下午四時前，將有關股票連同過戶文件送達本公司之股票登記處：香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳標準有限公司辦理登記。

主席

呂辛

香港，二零一零年六月二十九日

企業管治報告

本公司董事會及管理層認同良好的企業管治常規之重要性及益處，並已施行若干企業管治及披露常規，力求提高透明度及問責水平。本公司將不斷致力於提升企業管治作為本身企業文化之一部份。

截至二零一零年三月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)建議之守則條文，惟守則條文第A.2.1及A.4.1條除外，原因於下文詳釋。

董事會

董事會肩負領導及監控全公司之責任，並為公司提供方向及監督，以促進公司之業務。本公司管理層以行政總裁為首，負責集團的日常營運。

本公司董事會由四位執行董事、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。董事會成員三分之一為獨立非執行董事，故可有效地公正判斷事務。董事會的成員名單刊載於第60頁董事會會議欄目內。各董事的簡介及他們之間的關係已刊載於本年報第55頁之董事個人資料內。

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。經核實後，本公司亦認同彼等之獨立性。

守則條文第A.4.1條規定非執行董事應有指定任期。所有非執行董事並無固定任期乃與守則條文第A.4.1條偏離。然而，所有董事(包括非執行董事)已根據本公司之組織章程細則之輪值方式，每三年輪值告退，但可膺選連任。

各董事概無與本公司或其附屬公司訂立或建議訂立任何服務合約，亦無與本公司訂立任何本公司不可於一年內無償(法定賠償除外)終止的服務合約。

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。

本公司已為董事及高層職員提供適合的董事及高級職員責任保險計劃。

董事會會議

本年度共開會四次，各董事的出席記錄如下：

成員	出席／舉行會議次數
執行董事	
呂辛(主席兼常務董事)	4/4
呂自龍	4/4
溫民征	4/4
呂榮義	4/4
非執行董事	
呂榮里	1/4
李嘉士	4/4
獨立非執行董事	
顏溪俊	4/4
林明良	4/4
梁文釗	4/4

企業管治報告

董事會會議(續)

董事就會議議程的事項商議。公司秘書為董事提供專業意見及服務以確保符合董事會會議程序及有關條例和規則。

正式的會議通知於普通董事會會議日期前至少 14 天發出或於特別會議前的合理時間內發出。

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。

主席及行政總裁

守則條文 A.2.1 規定主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。

呂辛先生為本公司的主席兼行政總裁。呂先生乃為本公司之創辦人及主要股東，具有豐富之業內經驗。董事會認為此架構不會影響董事會與管理層間權力和職權的平衡，並認為獨立非執行董事於整年內均佔董事會至少三分之一席位，足以確保權力與職權之平衡。董事會認為此架構能使本集團迅速而有效地作出及施行決定。

主席確保各董事就會議上提出的事項能得到充足的匯報，亦有責任使董事能適時取得足夠的訊息。

薪酬及提名委員會

本公司已設立薪酬及提名委員會，並以書面訂明具體的職權範圍，清楚釐定委員會職權和責任。委員會的大部分成員為獨立非執行董事。成員包括公司主席呂辛先生、兩名獨立非執行董事林明良先生及梁文釗先生，與及非執行董事李嘉士先生。

委員會職責包括向董事會建議委任或續委董事或高層管理人員；審議高層管理人員的繼任安排；訂立及審議本公司董事及高層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考慮他是否適合出任為公司董事。董事酬金基於每名董事的專長、知識及參與公司事務及根據公司業績與盈利狀況而釐定。

年內，薪酬及提名委員會共召開二次會議，其成員出席率如下：

成員	出席／舉行會議次數
呂辛	2/2
李嘉士	2/2
林明良	2/2
梁文釗	2/2

企業管治報告

薪酬及提名委員會(續)

薪酬及提名委員會就下列的提議作出考慮，並向董事會提出建議：

- (a) 在二零一零年股東週年大會上向股東提呈重選溫民征先生、呂榮里先生及林明良先生為本公司董事；
- (b) 評核本公司獨立非執行董事的獨立性；
- (c) 員工週年薪酬及花紅檢討；及
- (d) 董事袍金及酬金檢討。

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。

審核委員會

董事會負責就如何應用財務匯報及內部監控原則，及如何維持與本公司核數師適當的關係，作出正規及具透明度的安排。

審核委員會主要職責包括檢討本集團之財務報表、內部監控及風險管理制度、審閱中期及週年年報、檢討核數師之委任及監控其獨立性。

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。顏先生及梁先生均持有符合上市規則規定的專業資格或於會計或有關財務管理方面之經驗。

審核委員會於年內共召開二次會議，其成員出席率如下：

成員	出席／舉行會議次數
顏溪俊	2/2
李嘉士	2/2
林明良	2/2
梁文釗	2/2

審核委員會會議記錄於會議結束後的合理時間內送交各成員提出意見及存檔。

委員會內並無成員為負責審核本公司現時賬目的核數公司的前任合夥人，並於終止成為該公司合夥人日期起計一年內加入委員會。

審核委員會於年內已進行下列工作：

- (i) 審閱並與管理層及外聘核數師討論截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核財務報表及截至二零一零年三月三十一日止年度經審核的財務報表；
- (ii) 檢討集團的內部監控及風險管理程序；
- (iii) 與外聘核數師檢討會計準則之發展，並評估對本集團財務報表之影響；

企業管治報告

審核委員會(續)

- (iv) 檢討並考慮委聘核數師的條款，包括評估其獨立性及客觀性；及
- (v) 檢討公司有否遵守企業管治守則。

審核委員會所提出的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。

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」)為本集團二零一一年度外聘核數師的建議。推薦建議將在二零一零年八月十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	二零一零年 港元	二零零九年 港元
中期報告審閱費	113,800	112,800
末期報告審計費	813,000	698,000
稅務諮詢服務費	87,700	74,000
審計及非審計費總額	<u>1,014,500</u>	<u>884,800</u>

責任承擔及核數

董事確認就根據公司條例編製賬目為其職責，該等賬目須真實與公平地反映本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度之財務狀況、溢利及現金流量，董事按持續經營為基準編製賬目，已選取合適會計政策及貫徹應用，並根據上市規則之要求及按法例規定提供適當之披露。

有關本公司核數師發表其申報責任之聲明，詳列於第69頁獨立核數師報告書內。

內部監控

內部監控系統包括界定管理架構及其相關的權限以協助集團達至其指標、保管資產以防未經授權之使用或處理、保存適當的會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並確保遵守符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理地確保無重大失實陳述或損失，並控制集團營運系統的失誤及未能達標的風險。本集團會因應集團業務及架構制定內部監控系統。

年內，集團對其內部監控系統及各方面的風險管理進行按年檢討。該檢討包括有關財務、業務運作及法規之監控與風險管理之功能，亦會考慮有關財務匯報功能的人力資源、素質、經驗及其培訓是否恰當。董事會確定於本年度內本集團之整體內部監控制度有效地發揮其功能，並將持續改善該制度之運作。

企業管治報告

董事進行證券交易的標準守則

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的標準守則(以下簡稱「標準守則」)，作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向所有董事作出查詢後，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。

投資者關係

本公司致力促進與機構及私人投資者的雙向溝通。股東週年大會為主席及董事可與股東直接會面的主要場合。本公司會在股東週年大會舉行前最少21日向股東發出股東週年大會通函，載列每項提呈決議案的詳情、表決程序(包括要求及進行投票的程序)及其他有關資料。通常大部份董事均會出席股東週年大會，股東可在會上向董事局提問。

社會責任與服務

集團一貫本着熱心社會公益事業之宗旨，繼續參與多項社區、慈善及環保節能活動，包括響應香港世界宣明會發起的「舊書義賣大行動」，讓貧困的孩童有書讀；參加香港公益金綠「識」日；集團辦公室採取各種環保和節能措施，例如廢紙循環再用，調控燈光、冷氣之用電量等，同時仍時刻不忘向員工及客戶樹立“綠色生活”的概念，從而進一步提高環保意識。

由於本集團的努力，再度榮獲香港社會服務聯會頒贈「5 Years Plus 商界展關懷」標誌，籍以表揚本集團盡社會公民責任，為社會發展作出的貢獻。

主席
呂辛

香港，二零二零年六月二十九日

董事會報告書

董事會同寅謹提呈其週年報告書及本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零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股份投資、財務投資及經營公共貨倉。各主要附屬公司之主要業務刊載於財務報表附註第32項。

業績及盈利分配

本集團本年度之業績載於第70頁之綜合全面收益表內。

本年度，本公司已向股東派付中期股息每股港幣四分，共港幣5,400,000元。董事會現建議向於二零一零年八月十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港幣七分，共港幣9,450,000元及五十周年特別股息每股港幣一角八分，共港幣24,300,000元及本年儲備盈餘為港幣205,311,000元。

其他儲備之變動情況刊載於第72頁之綜合股東權益變動表。

投資物業

本集團投資物業於年內之變動情況刊載於財務報表附註第12項。

物業、機器及設備

本集團及本公司之物業、機器及設備於年內之變動情況刊載於財務報表附註第13項。

本公司可供分派儲備

於二零一零年三月三十一日本公司可供分派予股東之儲備為其保留盈餘合港幣566,202,000元(二零零九年為港幣566,657,000元)。本公司可供分派儲備詳情刊載於財務報表附註第23項。

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

呂辛先生(主席兼常務董事)

呂自龍先生

呂榮義先生

溫民征先生

非執行董事

呂榮里先生

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

董事會報告書

董事(續)

按照本公司之公司組織章程細則第78及79條，溫民征先生、呂榮里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。所有在二零一零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。

本公司並無與擬於來年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。

董事之股份權益

於二零一零年三月三十一日，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	佔本公司已發行股本比率
		家族權益	公司權益			
呂辛先生	4,400,000	2,589,500 ¹	59,553,445 ²	66,542,945	49.29%	
呂自龍先生	947,884	—	—	947,884	0.70%	
呂榮義先生	6,522,420	—	23,440 ³	6,545,860	4.85%	
林明良先生	10,000	—	—	10,000	—	

附註：

- 呂辛先生被視為擁有由其配偶陳觀峰女士所持有之2,589,500股本公司股份之權益。
- 呂辛先生被視為擁有由以下公司所持有之合共本公司59,553,445股之權益：
 - 由建南財務有限公司持有之47,203,445股本公司股份，因呂辛先生擁有70%呂辛有限公司的股權，而呂辛有限公司持有63.27%建南財務有限公司的股權；
 - 由呂辛有限公司持有之2,000,000股本公司股份，因呂辛先生擁有70%呂辛有限公司之股權；及
 - 由Eargold Limited持有之10,350,000股本公司股份，因呂辛先生及其配偶陳觀峰女士間接合共持有50%Eargold Limited之股權。
- 呂榮義先生通過一其擁有100%股權之公司而持有23,440股本公司股份之權益，故被視為擁有該批股份。

除上述披露外，於二零一零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。

董事會報告書

董事於重要合約內之利益

除財務報表附註第28項披露外，本公司或其任何附屬公司在本年度內並無簽訂任何可令本公司董事直接或間接獲得重大利益的合約。

主要股東

於二零一零年三月三十一日，根據證券條例第336條規定存置之登記冊所載，除上文「董事之股份權益」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百分之五或以上之權益：

主要股東姓名	擁有已發行普通股股數		佔本公司已發行股本比率
	直接權益	間接權益	
逸華有限公司	2,007,628	47,203,445 ¹	36.45%
呂辛有限公司	2,000,000	47,203,445 ¹	36.45%
建南財務有限公司	47,203,445	—	34.97%
福南企業有限公司	11,999,661	—	8.89%
Earngold Limited	10,350,000	—	7.67%

附註：

- 由於逸華有限公司及呂辛有限公司分別擁有建南財務有限公司34.73%及63.27%之權益，逸華有限公司及呂辛有限公司均被視為擁有該等由建南財務有限公司持有之47,203,445股本公司股份之權益。
- 如上述「董事之股份權益」內所披露，呂辛先生之配偶陳觀峰女士被視為擁有由其個人及呂辛先生所持有合共66,542,945股或49%本公司股份權益。

除上述所披露之權益外，於二零一零年三月三十一日，本公司並未獲通知有其他人士擁有本公司之有關權益或淡倉。

主要客戶及供應商

年內，本集團最大客戶佔本集團營業額百分之九（二零零九年為百分之八）。

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額百分之三十三（二零零九年為百分之三十）。

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%以上本公司股本者）並無持有集團前五大客戶之權益。

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。

董事會報告書

獨立非執行董事之委任

本公司已接獲所有獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。

本公司之董事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釐定。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及據董事所悉，本公司一直維持上市規則所訂下之公眾持股量。

捐款

集團於本年度之慈善及其他捐款合共港幣316,000元。

企業管治

本公司董事會致力維持高水平之企業管治。於截至二零一零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常規守則的規定，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60至64頁之企業管治報告書內。

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

主席

呂辛

香港，二零一零年六月二十九日

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致安全貨倉有限公司全體股東
(在香港註冊成立之有限公司)

本核數師已審核刊載於第 70 頁至第 103 頁安全貨倉有限公司(「貴公司」)及附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一零年三月三十一日止年度之已審核財務報表，此財務報表包括於二零一零年三月三十一日的綜合及本公司的財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合股東權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司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編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監管，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港公司條例第 141 條向整體股東呈報。除此之外，本報表並無其他目的。我們不會就本報表之內容向其他任何人士負上或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程式以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監管，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監管的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作之會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們已獲得充足和恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零一零年六月二十九日

綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	4	95,106	109,786
貨倉營運收入		17,996	23,914
物業投資收入		76,227	82,718
投資溢利(虧損)			
持作買賣投資公平值增值(減值)		12,894	(10,871)
可供出售投資減值虧損		–	(7,568)
利息收入		41	2,071
股息收入		842	1,083
其他收入		4,451	1,873
投資物業公平值增值(減值)	12	210,809	(264,075)
員工成本		(21,609)	(20,263)
物業、機器及設備折舊		(1,962)	(1,902)
預付租賃款項攤銷		(226)	(227)
其他費用		(8,929)	(13,155)
除稅前溢利(虧損)	8	290,534	(206,402)
稅項	9	(46,073)	39,456
股東應佔溢利(虧損)		244,461	(166,946)
其他全面收益(支出)			
可供出售投資公平值增值(減值)		9,873	(18,218)
從自用物業轉入投資物業時之重估增值		1,714	–
從自用物業轉入投資物業時之重估增值之遞延稅項		(283)	–
在損益中確認之可供出售投資減值虧損		–	7,568
因稅率變動對重估增值之遞延稅項影響		–	745
其他全面收益(支出)(除稅後)		11,304	(9,905)
股東應佔全面收益(支出)		255,765	(176,851)
每股盈利(虧損)–基本	11	1.81 港元	(1.24 港元)

財務狀況表

二零一零年三月三十一日結算

	附註	集團		公司	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產					
投資物業	12	1,369,375	1,143,600	-	-
物業、機器及設備	13	7,814	8,499	735	301
預付租賃款項	14	10,264	10,490	-	-
投資附屬公司	15	-	-	30,031	30,031
應收附屬公司款項	19	-	-	548,728	575,987
可供出售投資	16	24,652	14,779	24,652	14,779
		1,412,105	1,177,368	604,146	621,098
流動資產					
預付租賃款項	14	227	227	-	-
持作買賣投資	17	61,518	18,726	4,242	3,953
貿易及其他應收款項	18	8,979	8,326	2,703	2,749
應收附屬公司款項	19	-	-	101,488	60,816
可收回稅款		861	338	-	-
銀行存款	20	156,732	184,792	152,703	179,923
銀行結餘及現金	20	68,797	36,861	58,258	33,218
		297,114	249,270	319,394	280,659
流動負債					
其他應付款項	21	29,692	30,310	5,215	5,433
應付附屬公司款項	21	-	-	20,472	9,060
應繳稅款		2,006	1,397	1,272	-
		31,698	31,707	26,959	14,493
流動資產淨值					
		265,416	217,563	292,435	266,166
		1,677,521	1,394,931	896,581	887,264
股本及儲備					
股本	22	135,000	135,000	135,000	135,000
儲備	23	1,389,741	1,144,776	760,406	750,988
本公司股東應佔權益		1,524,741	1,279,776	895,406	885,988
非流動負債					
遞延稅項	24	150,423	112,857	-	-
長期服務金撥備	25	2,357	2,298	1,175	1,276
		152,780	115,155	1,175	1,276
		1,677,521	1,394,931	896,581	887,264

由第70至103頁所載之財務報表已於二零一零年六月二十九日經董事會通過並由下列人士代表簽署：

呂辛
董事

溫民征
董事

綜合股東權益變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股本 溢價賬 千港元	投資 重估儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	保留盈餘 千港元	總額 千港元
於二零零八年四月一日	135,000	43,216	10,650	61,442	1,231,969	1,482,277
年內虧損	—	—	—	—	(166,946)	(166,946)
可供出售投資公平值減值	—	—	(18,218)	—	—	(18,218)
在損益中確認之可供出售投資 減值虧損	—	—	7,568	—	—	7,568
因稅率變動對重估增值之 遞延稅項影響	—	—	—	745	—	745
年內總全面(支出)收益	—	—	(10,650)	745	(166,946)	(176,851)
已付股息(附註10)	—	—	—	—	(25,650)	(25,650)
於二零零九年三月三十一日	135,000	43,216	—	62,187	1,039,373	1,279,776
年內溢利	—	—	—	—	244,461	244,461
可供出售投資公平值增值	—	—	9,873	—	—	9,873
從自用物業轉入投資物業時之 重估增值	—	—	—	1,714	—	1,714
從自用物業轉入投資物業時 之重估增值之遞延稅項	—	—	—	(283)	—	(283)
年內總全面收益	—	—	9,873	1,431	244,461	255,765
已付股息(附註10)	—	—	—	—	(10,800)	(10,800)
於二零一零年三月三十一日	135,000	43,216	9,873	63,618	1,273,034	1,524,741

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	290,534	(206,402)
作以下調整：		
投資物業公平值(增值)減值	(210,809)	264,075
持作買賣投資公平值(增值)減值	(9,339)	6,312
可供出售投資減值虧損	—	7,568
物業、機器及設備折舊	1,962	1,902
預付租賃款項攤銷	226	227
貿易應收款項減值虧損	57	—
長期服務金撥備	920	143
營運資金變動前之經營現金流量	73,551	73,825
貿易及其他應收款項增加	(710)	(460)
持作買賣投資增加	(33,453)	(13,982)
其他應付款項減少	(618)	(832)
長期服務金撥備減少	(861)	(382)
經營業務所得現金	37,909	58,169
已付所得稅	(8,704)	(10,940)
經營業務所得之現金淨額	29,205	47,229
投資活動		
購置物業、機器及設備	(2,163)	(387)
購置投資物業	(12,366)	(35,475)
銀行存款減少	28,060	22,585
投資活動所得(耗用)之淨現金	13,531	(13,277)
用於融資活動之現金		
已付股息	(10,800)	(25,650)
現金及現金等值增加淨額	31,936	8,302
於期初現金及現金等值	36,861	28,559
於期末現金及現金等值	68,797	36,861
結存現金及現金等值項目分析		
銀行結餘及現金	68,797	36,861

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

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。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股份投資、財務投資及經營公共貨倉。各主要附屬公司之主要業務刊載於財務報表附註第32項。

財務報表以港幣呈列，港幣為本公司之功能貨幣。

2. 採用新頒佈及經重訂的香港財務報告準則

於本年度，本集團及本公司已採用以下由香港會計師公會頒佈並已生效之修訂及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（經修訂）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進， 除於二零零九年七月一日或其後開始之期間生效的 香港財務報告準則第5號之修訂外
香港財務報告準則（經修訂）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進， 涉及香港會計準則第39號第80段之修訂
香港會計準則第1號（二零零七年重訂）	財務報告之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年重訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（經修訂）	可沽金融工具及於清盤時產生之責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（經修訂）	投資於附屬公司、共同控制實體或 聯營公司之成本
香港財務報告準則第2號（經修訂）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（經修訂）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則第39號（經修訂）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建築合約
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	境外業務投資淨額對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓

除下列所述外，採用這些新香港財務報告準則對本集團及本公司於本會計期間及以往會計期間之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號（二零零七年重訂）「財務報告之呈列」引入了若干詞彙變更及財務報表之格式及內容變動。

香港財務報告準則第8號「營運分部」為一項披露準則，並無導致本集團之分部界定（見附註第5項）需重新釐定，亦無改變分部損益、分部資產及分部負債之計量基準。

香港財務報告準則第7號「金融工具：披露—改進金融工具披露之修訂」，擴大按公平值計量之金融工具對相關公平值計量方法之披露規定。按修訂之過渡條文，集團無須為擴大之披露要求提供可比較資料。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

2. 採用新頒佈及經重訂的香港財務報告準則(續)

本集團及本公司並無提早採用下列已頒佈但未生效之新訂或重訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(經修訂)	二零零八年香港財務報告準則之改進， 有關香港財務報告準則第5號之修訂部份 ¹
香港財務報告準則(經修訂)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則(經修訂)	二零一零年香港財務報告準則之改進 ³
香港會計準則第24號(重訂)	關連交易披露 ⁴
香港會計準則第27號(重訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(經修訂)	供股的分類 ⁵
香港會計準則第39號(經修訂)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納者之額外豁免 ⁶
香港財務報告準則第1號(經修訂)	香港財務報告準則第7號對首次採納者之披露之豁免限制 ⁸
香港財務報告準則第2號(經修訂)	集團現金結算之股權支付交易 ⁶
香港財務報告準則第3號(重訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(經修訂)	最低資本要求之預付款項 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向股東分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁸

¹ 於二零零九年七月一日或其後開始之期間生效。

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或其後開始之期間生效(按適用情況而定)。

³ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或其後開始之期間生效(按適用情況而定)。

⁴ 於二零一一年一月一日或其後開始之期間生效。

⁵ 於二零一零年二月一日或其後開始之期間生效。

⁶ 於二零一零年一月一日或其後開始之期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或其後開始之期間生效。

⁸ 於二零一零年七月一日或其後開始之期間生效。

採用香港財務報告準則第3號(重訂)「業務合併」或會影響本集團於二零一零年四月一日或其後所收購之業務的會計合併處理。香港會計準則第27號(重訂)將影響本集團於附屬公司所擁有權益發生變動時之會計處理。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入對金融資產之分類及計量之新規定，並將於本集團二零一三年四月一日起之財政年度生效，並可提前應用。該準則規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產將按攤銷成本或公平值計量。特別是就(i)根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有；及(ii)僅為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流量之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團及本公司金融資產之分類及計量。

此外，作為於二零零九年所頒佈「香港財務報告準則之改進」之部份，香港會計準則第17號「租賃」中有關租賃土地之劃分已作出修訂。有關修訂將於本集團二零一零年四月一日起之財政年度生效，並可提前應用。於修訂香港會計準則第17號之前，承租人須歸類租賃土地為經營租賃，並於綜合財務狀況表列作預付租賃款項。有關修訂已刪除此規定，並要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則而劃分，即根據出租人或承租人就租賃資產之擁有權所承擔之風險及回報為基準。應用香港會計準則第17號之修訂可能影響本集團租賃土地之劃分及計量。

本公司董事預期應用其他新訂及重訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團及本公司的財務報表及財務狀況有重大影響。

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

如下述之會計政策所載，除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，本綜合財務報表以歷史成本為編製基礎。

遵守聲明

本綜合財務報表按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製，並依循上市規則之披露規定。本財務報表所採用之主要會計政策概述如下：

財務報表編製之基礎

集團綜合財務報表由本公司及其附屬公司截至二零二零年三月三十一日止年度之財務報表組成。

為編製符合香港財務報告準則之財務報表，管理層需要作各種判斷、估算及假設。該等判斷、估算及假設將影響會計政策之應用及資產、負債、收益及支出之記錄金額。此等估算及相關之假設乃基於過往經驗及於當時情況下被相信為合理之各種因素，以作為不能從其他途徑清楚顯示其賬面值之資產及負債的判斷基礎，惟實際結果可能有別於此等估算。

這些估算及相關之假設會被不斷檢討。若修訂之會計估算只影響當期，便在當期內確認。若該修訂影響本期間及將來期間，修訂會於當期及將來期間確認。

對來年有重大風險調整之影響之估計，在附註31論述。

附屬公司

附屬公司指在本集團控制下之個體。控制權之存在基於集團能操控其財政及營運政策，並可從其活動中取得利益。在評定本集團是否有控制權時，目前可行使的潛在投票權均予考慮。

於附屬公司之投資，在取得控制當日至該控制停止當日止期間，合併於綜合財務報表中。

集團內公司間之結餘和交易，以及集團內公司間之交易所產生之任何未變現溢利，於編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間之交易所產生之未變現虧損，以處理未變現收益相同之方式抵銷，惟僅限於並無減值跡象者。

於本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資按成本減除減值虧損列賬。附屬公司業績則按本公司於結算日已收或應收股息入賬。

收入確認

收入乃按日常業務過程中就提供服務所收取或應收取代價的公平值計量。

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。

投資物業之收益，請見於以下標題「租賃」之會計政策。

出售證券於交易日確認。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

金融資產之利息收入以實際利率，即按金融資產之預計年期確當地折現其未來之估計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。

投資物業

投資物業乃持有作出租用用途及／或待其資本升值之物業。

投資物業於首次確認時按成本或由物業、機器及設備(包括所有有關的直接支出)轉撥入投資物業時之公平值計量。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內。

不再自用之物業、機器及設備及有關之預付租賃款項，在轉移至投資物業時之公平值超過賬面值之金額，會於該物業轉移當日在物業重估儲備內確認。當該等資產日後出售或不再使用時，有關之重估儲備會直接轉撥至保留盈餘。

於投資物業出售後，或當該物業永久不再使用時，或預期該物業不會於將來出售時產生經濟效益時，均會停止確認。因停止確認該資產所產生之盈虧(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)於當年計入損益內。

物業、機器及設備

物業、機器及設備按其成本值減去累計折舊及累計減值虧損入賬。

物業、機器及設備之折舊，經考慮其估計剩餘價值後，以直線法在估計可使用年內內撇銷其成本。

物業、機器及設備會於出售後，或當預計縱使繼續使用亦不會產生未來經濟效益時被停止確認。因停止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)於當年計入損益內。

有形資產減值

於各結算日，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該資產於過往年度並無減值虧損之賬面值。減值虧損逆轉隨即確認為收入。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

當一間集團成員成為一項金融工具合約之訂約者時，該金融資產及金融負債即在本公司及綜合財務狀況表內確認。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)時應佔之直接交易成本，於初步確認時加入或抵銷該項金融資產或金融負債之公平值。因獲得按公平值計入損益之金融資產或金融負債時應佔之直接交易成本，即時於損益中確認。

金融資產

本集團及本公司之金融資產可分為以下三個類別之一：包括(i)公平值計入損益之金融資產，(ii)貸款及應收款項，及(iii)可供出售金融資產。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或較短期間(倘合適)對預期之未來現金收入(包括所有支付或所收取構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)進行準確折現之利率。

債務工具之收益以實際利率法確認。

按公平值計入損益之金融資產

公平值計入損益之金融資產指持作買賣金融資產。一項金融資產於下列情況下被視為持作買賣：

- 購買該金融資產時之主要目的為於不久將來出售；或
- 該金融資產為本集團管理並作短期獲利的投資組合的一部分；或
- 該金融資產乃一項未有指定及非有效的對沖工具。

於首次確認後之各結算日，按公平值計入損益之金融資產按公平值計算，而公平值之變動於產生之期間直接確認於損益內。確認於損益中的淨收益或虧損並不包括金融資產所賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款額之非衍生性質且並無於活躍市場報價之金融資產。於初次確認後之每一個結算日，貸款及應收款項按實際利率法計算攤銷成本，減已識別減值虧損列賬(請參閱以下有關金融資產之減值之會計政策)。

財務報表附註

截至二零一零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)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定入此類別，或是未被分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期日之投資之非衍生類金融資產。

於首次確認後之各結算日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動於其他全面收益確認及於投資重估儲備中累積，倘該金融資產被出售或確定已減值，過往於投資重估儲備中累積之累計收益或虧損會於損益內列賬（請參閱以下有關金融資產之減值之會計政策）。

金融資產之減值

除了按公平值計入損益的金融資產外，於各結算日審查金融資產的減值跡象。倘有客觀憑證證明於首次確認後，因一項或多項事故令該金融資產之估計未來現金流量減少，該金融資產即已減值。

就可供出售之股本投資而言，其公平值大幅或長期下跌並低於其成本，即可考慮為減值之客觀憑證。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀憑證包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 拖欠或逾期支付利息或本金；或
- 借貸人可能破產或財務重組。

若干類別的金融資產（如應收貿易賬款）而言，對經評估為不會單獨出現減值的資產，將彙集具有相似信貸風險特點的金融資產，一併評估減值。釐定應收賬款組合是否出現減值的客觀證據包括該組合本集團及本公司過往之收款記錄、延遲付款至超過平均信貸期的宗數增加，及其所在國家或地區的經濟狀況出現與違約還款有相互關係的變動。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘客觀憑證指出資產出現減值，則減值虧損會於損益內確認。確認之減值據資產賬面值與按原本實際利率法計算之估計未來現金流量之折現值的差額計算。

除了貿易應收賬款及應收附屬公司款項之賬面值透過撥備賬目調減外，所有金融資產之減值虧損直接於其賬面值減除。撥備賬目之賬面值變動於損益中確認。倘貿易應收賬款被認為不能收回，該賬款乃和其撥備對銷，其後收回之已撇銷之金額則計入損益內。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，如在隨後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則較早前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過假若沒有發生減值時之攤銷成本。

可供出售之股本投資之減值虧損將不會在以後期間於損益中撥回。所有減值虧損後增加的公平值，將直接於其他全面收益內確認。

財務報表附註

截至二零一零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

由集團成員發行之金融負債及股本權益工具，根據所訂立之合約實質內容及按金融負債及股本權益工具之定義歸類。

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)之任何合約。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本及於有關期間內攤分利息開支的方法。實際利率乃透過按金融負債預計年期或較短期間精確折現預期未來現金支付的息率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本列賬。

股本權益工具

由本公司發行之股本權益工具按所收取之款項扣除直接發行成本入賬。

終止確認

當從金融資產收取現金流之權利屆滿或金融資產被轉讓以及本集團已將有關金融資產所有權之大部分風險及回報轉讓時，該金融資產將被終止確認。當一項金融資產被終止確認時，其賬面值與已收及應收之代價總值連同直接於其他全面收益中累積之盈虧的差額乃確認為損益。

當有關合約中列明之債務獲解除、取消或屆滿時，金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額即確認為損益。

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。以過往成本計算之非貨幣外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損益，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之匯兌差額計入損益，惟須於其他全面收益直接確認盈虧之非貨幣項目，因重新換算所產生之匯兌損益會直接於其他全面收益中確認。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項

稅項指即期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。應課稅溢利與綜合全面收益表中所呈報之溢利淨額不同，前者不包括在其他年度課稅之收入或可扣稅之開支，且不包括收益表內無須課稅或扣稅之項目。本集團及本公司之即期稅項負債，按結算日已實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表上之資產及負債賬面值及其於計算應課稅溢利時相應稅基之差額而確認。通常所有應課稅臨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臨時性差額抵銷時方確認。倘於一項交易中，因商譽或初始確認其他資產及負債（非因業務合併而引起）而引致之臨時差額，若既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。

遞延稅項負債乃按投資於附屬公司所產生之應課稅臨時差額而確認，惟倘本集團可控制臨時差額之回撥及臨時差額於可見將來可能不會回撥之情況則除外。與該等投資之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

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（以呈報期間結束前已頒佈或實際上已頒佈之稅率（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及本公司於呈報期間結束時，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。遞延稅項於損益表中確認，惟倘遞延稅項與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，遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

租賃

融資租約指將把資產擁有權相關之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約。其他租約均列為營運租約。

本集團作為出租人

從營運租約收取之租金收入按有關租約年期以直線法於損益內確認。

租賃土地及樓宇

就租賃的分類而言，租賃土地及樓宇中之土地及樓宇部分，應分別獨立考慮。除以公平值列值的投資物業外，若能可靠地在土地及樓宇間作出分配，於土地之租賃權益會被列為營運租約下之預付租賃款項，以成本入賬，並在租賃期內於損益中攤銷。若無法可靠地在土地及樓宇之間作出分配，則將整個租賃列作物業、機器及設備入賬。

僱員福利

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款計劃之供款及非現金性福利之成本，均在有關僱員提供服務之年度內以應計基準計提。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

4. 營業額

本年度營業額為下述已確認的收入：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貨倉營運收入	17,996	23,914
物業投資收入	76,227	82,718
上市投資股息收入	842	1,083
利息收入	41	2,071
	<u>95,106</u>	<u>109,786</u>

5. 分部資料

集團已於二零零九年四月一日開始採用香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號是一項披露準則，按該準則，營運分部之界定乃基於集團內部日常為資源分配及評估表現而向主要營運決策者匯報的內容劃分。反觀前準則香港會計準則第14號「分部報告」，規定以風險及回報界定兩類分部（即業務分部及區域分部）。應用香港財務報告準則第8號與香港會計準則第14號分部界定準則相比，並無改變集團之分部界定。

與往年度一樣，外向呈報之分部資料按集團之經營業務劃分，即貨倉營運、物業投資及財務投資。本集團按該等分部資料向主要營運決策者，即公司主席，匯報各分部的資源分配及評核表現。根據香港財務報告準則第8號，集團之營運分部如下：

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

營運分部之分部資料如下：

截至二零一零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	分部總額 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外收入	17,996	76,227	883	95,106	—	95,106
業務間收入	—	4,559	—	4,559	(4,559)	—
總額	<u>17,996</u>	<u>80,786</u>	<u>883</u>	<u>99,665</u>	<u>(4,559)</u>	<u>95,106</u>

業務間收入按市場／折讓價格釐定。

財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	分部總額 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元
分部業績	5,178	63,424	16,359	84,961	-	84,961
投資物業公平值增值						210,809
中央行政成本						(5,236)
除稅前溢利						290,534
稅項						(46,073)
股東應佔溢利						244,461
		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
資產						
分部資產		22,525	1,374,134	242,902		1,639,561
銀行結餘及現金						68,797
未分配之其他資產						861
綜合資產總額						1,709,219
負債						
分部負債		7,929	22,539	724		31,192
遞延稅項						150,423
未分配之其他負債						2,863
綜合負債總額						184,478
		貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元		分部/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		2,146	12,383	-		14,529
物業、機器及設備折舊		1,943	19	-		1,962
預付租賃款項攤銷		226	-	-		226
貿易應收款項減值		57	-	-		57
持作買賣投資公平值增值		-	-	9,339		9,339
長期服務金撥備		307	613	-		920

財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

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	分部總額 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外收入	23,914	82,718	3,154	109,786	–	109,786
業務間收入	–	5,676	–	5,676	(5,676)	–
總額	23,914	88,394	3,154	115,462	(5,676)	109,786
業務間收入按市場/折讓價格釐定。						
分部業績	9,385	71,499	(18,207)	62,677	–	62,677
投資物業公平值減值						(264,075)
中央行政成本						(5,004)
除稅前虧損						(206,402)
稅項						39,456
股東應佔虧損						(166,946)
		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
資產						
分部資產		23,077	1,148,065	218,297		1,389,439
銀行結餘及現金						36,861
未分配之其他資產						338
綜合資產總額						1,426,638
負債						
分部負債		8,176	23,816	–		31,992
遞延稅項						112,857
未分配之其他負債						2,013
綜合負債總額						146,862

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	分部／綜合 總額 千港元
<i>其他資料</i>				
<i>其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中</i>				
資本支出	387	35,475	—	35,862
物業、機器及設備折舊	1,808	94	—	1,902
預付租賃款項攤銷	227	—	—	227
持作買賣投資公平值減值	—	—	6,312	6,312
長期服務金撥備	143	—	—	143
可供出售投資減值虧損	—	—	7,568	7,568

營運分部的會計政策與附註第3項的集團會計政策相同。應用香港財務報告準則第8號對分部收入及分部盈利計量方法沒有改變。分部盈虧指各分部所賺取之盈利或承受之虧損，但未計入投資物業公平值變動、與其核心業務無直接關係的中央行政成本、董事薪酬、部份其他收入及其他支出，與及財務費用及所得稅等。這是向主要營運決策者，即公司主席，匯報作資源分配及評估表現之基準。

應用香港財務報告準則第8號並未有改變分部資產及分部負債的計算基準。就監控分部表現及分部間資源分配：

- 除集團總部之企業資產、其他應收款項及應收稅款外，所有資產皆分配至各營運分部；及
- 除集團總部之企業負債、其他應付款項、應繳稅款及遞延稅項外，所有負債皆分配至各營運分部。

主要客戶資料

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額百分之三十三(二零零九年為百分之三十)。而該五個客戶中每名客戶於本年及去年度之營業額均少於集團總收入百分之十。

主要服務及投資收入

集團來自主要服務及投資之收入分析於附註第4項中詳述。

由於本年及去年度內集團之全部業務及非流動資產皆位於及源自香港，本財務報表並不呈報地區分部資料。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 董事酬金

本年內九名董事(二零零九年為九名)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	呂榮義 千港元	溫民征 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	梁文釗 千港元	總額 千港元
二零一零年										
董事袍金	59	18	24	18	15	134	114	134	134	650
其他薪酬										
薪金及其他福利	2,119	1,170	728	728	-	-	-	-	-	4,745
退休金計劃供款	-	24	12	-	-	-	-	-	-	36
酬金總額	<u>2,178</u>	<u>1,212</u>	<u>764</u>	<u>746</u>	<u>15</u>	<u>134</u>	<u>114</u>	<u>134</u>	<u>134</u>	<u>5,431</u>
二零零九年										
董事袍金	69	15	6	15	15	126	109	129	129	613
其他薪酬										
薪金及其他福利	2,119	1,170	152	728	-	-	-	-	-	4,169
退休金計劃供款	-	24	3	-	-	-	-	-	-	27
酬金總額	<u>2,188</u>	<u>1,209</u>	<u>161</u>	<u>743</u>	<u>15</u>	<u>126</u>	<u>109</u>	<u>129</u>	<u>129</u>	<u>4,809</u>

附註：

- 於二零一零年三月三十一日止年度內並無董事放棄薪金。
- 於二零零九年三月三十一日止年度，為了舒緩金融危機對營運的壓力，四名執行董事中之三名董事，即呂辛先生、溫民征先生及呂榮義先生願意放棄一個月薪金。呂自龍先生因個人理由沒有參與此安排。

7. 僱員酬金

本集團最高薪酬五名僱員中，四名(二零零九年為三名)為執行董事，其酬金已於附註第6項披露。另外一名(二零零九年為兩名)人士之酬金分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他福利	491	879
退休金計劃供款	12	24
	<u>503</u>	<u>903</u>

上述一名(二零零九年為兩名)僱員於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

截至二零一零年三月三十一日止年度

8. 除稅前溢利(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利(虧損)經已扣除下列費用：		
核數師酬金		
– 審計服務	813	698
– 非審計服務	202	187
貿易應收款項減值虧損(包括在其他支出)	57	–
匯兌淨虧損(包括在其他支出)	–	2,654
及包括下列收益：		
投資物業租金毛收入	76,227	82,718
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(2,100)	(1,844)
租金淨收入	74,127	80,874
上市證券股息收入		
– 可供出售投資	637	892
– 持作買賣投資	205	191
利息收入	41	2,071
匯兌淨收益(包括在其他收入)	2,845	–

9. 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
稅項支出(多計)包括：		
香港利得稅		
本年度	8,775	8,567
上年度撥備少計(多計)	15	(269)
	8,790	8,298
遞延稅項(附註24)		
本年度	37,283	(39,279)
稅率變動之影響	–	(8,475)
	37,283	(47,754)
	46,073	(39,456)

香港利得稅乃根據該年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零九年為16.5%)計算。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

9. 稅項(續)

本年度稅項支出(多計)可與根據綜合全面收益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下:

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利(虧損)	290,534	(206,402)
按本地所得稅稅率 16.5% 計算之稅項(二零零九年為 16.5%)	47,938	(34,056)
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	140	1,374
計算稅項時不需課稅之收入之稅務影響	(145)	(517)
未確認稅務虧損之稅務影響	34	1,234
未確認可扣減之暫時性差異之稅務影響	—	1,210
使用以前未確認可扣減之暫時性差異之稅務影響	(702)	(12)
使用以前未確認的稅務虧損之稅務影響	(1,287)	(8)
稅率變動之影響	—	(8,475)
上年度撥備少計(多計)	15	(269)
其他	80	63
本年度稅項開支(多計)	46,073	(39,456)

10. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
派付二零一零年度中期股息每股普通股港幣 4 分 (二零零九年為每股普通股港幣 4 分)	5,400	5,400
派付二零零九年度末期股息每股普通股港幣 4 分 (二零零八年為每股普通股港幣 7 分)	5,400	9,450
派付二零零九年度特別股息—無 (二零零八年為每股普通股港幣 8 分)	—	10,800
	10,800	25,650
建議派發:		
末期股息—每股普通股港幣 7 分(二零零九年為每股普通股港幣 4 分)	9,450	5,400
五十周年特別股息—每股普通股港幣 1 角 8 分(二零零九年—無)	24,300	—
	33,750	5,400

董事會建議派發本年度末期股息每股港幣 7 分，共港幣 9,450,000 元及五十周年特別股息每股港幣 1 角 8 分，共港幣 24,300,000 元。建議派發之末期股息及五十周年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

截至二零一零年三月三十一日止年度

11. 每股盈利(虧損) – 基本

每股基本盈利(虧損)乃根據本年度集團之股東應佔盈利港幣244,461,000元(二零零九年為股東應佔虧損港幣166,946,000元)，並按該兩年度內已發行之股數135,000,000股計算。

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(虧損)。

12. 投資物業

	集團 千港元
公平值	
於二零零八年四月一日	1,372,200
增加	35,475
公平值減少	(264,075)
	<hr/>
於二零零九年三月三十一日	1,143,600
增加	12,366
從物業、機器及設備轉入	2,600
公平值增加	210,809
	<hr/>
於二零一零年三月三十一日	<u>1,369,375</u>

本集團的主要投資物業於二零一零年三月三十一日的公平值為港幣1,347,400,000元(二零零九年為港幣1,143,600,000元)，已由與本集團無任何關連的獨立專業估值師，仲量聯行有限公司或環亞物業顧問有限公司進行估值。仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司負責估值之董事均為香港測量師學會會員。該等估值乃參考最近期相近物業成交價格及/或以近期市場租金及回報率所估計之將來租金收入之預計現金流之折現為基礎估算。

於二零一零年三月三十一日經由本公司董事確定公平值的本集團投資物業總值為港幣21,974,000元(二零零九年為無)，該等投資物業未經獨立專業估值師估值，而估值乃參考最近期相近物業成交價格及/或以近期市場租金及回報率所估計之將來租金收入之預計現金流之折現為基礎估算。

重估公平值所產生之溢利港幣210,809,000元(二零零九年為虧損港幣264,075,000元)已直接撥入綜合全面收益表內。

集團因於年內已將部份自用物業出租予第三者以作收租之用，故把該等自用物業轉為投資物業。因此，該等自用物業之賬面值於二零零九年四月十六日已從物業、機器及設備轉為投資物業列賬。該等自用物業於轉變入賬類別當日之賬面值與公平值之差額合港幣1,714,000元(二零零九年為無)已於物業重估儲備內確認。

本集團所有投資物業均以營運租約租出。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

12. 投資物業(續)

位於香港之投資物業賬面值如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
長期契約	312,000	265,500
中期契約	1,057,375	878,100
	1,369,375	1,143,600

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	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
集團					
成本值					
於二零零八年四月一日	24,492	32,975	20,759	2,126	80,352
增加	—	—	200	187	387
撇銷	—	—	(527)	—	(527)
於二零零九年三月三十一日	24,492	32,975	20,432	2,313	80,212
增加	1,259	—	904	—	2,163
轉至投資物業	—	(2,393)	—	—	(2,393)
撇銷	—	—	(2,289)	—	(2,289)
於二零一零年三月三十一日	25,751	30,582	19,047	2,313	77,693
折舊					
於二零零八年四月一日	21,589	26,920	19,867	1,962	70,338
年內折舊	980	214	578	130	1,902
撇銷	—	—	(527)	—	(527)
於二零零九年三月三十一日	22,569	27,134	19,918	2,092	71,713
年內折舊	1,031	190	611	130	1,962
轉至投資物業而沖銷	—	(1,507)	—	—	(1,507)
撇銷	—	—	(2,289)	—	(2,289)
於二零一零年三月三十一日	23,600	25,817	18,240	2,222	69,879
賬面值					
於二零一零年三月三十一日	2,151	4,765	807	91	7,814
於二零零九年三月三十一日	1,923	5,841	514	221	8,499

財務報表附註

截至二零一零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
公司			
成本值			
於二零零八年四月一日	6,505	333	6,838
增加	53	–	53
撇銷	(462)	–	(462)
於二零零九年三月三十一日	6,096	333	6,429
增加	887	–	887
撇銷	(2,289)	–	(2,289)
於二零一零年三月三十一日	4,694	333	5,027
折舊			
於二零零八年四月一日	6,133	166	6,299
年內折舊	208	83	291
撇銷	(462)	–	(462)
於二零零九年三月三十一日	5,879	249	6,128
年內折舊	369	84	453
撇銷	(2,289)	–	(2,289)
於二零一零年三月三十一日	3,959	333	4,292
賬面值			
於二零一零年三月三十一日	735	–	735
於二零零九年三月三十一日	217	84	301

以上物業、機器及設備根據直線法按下列年率折舊：

位於香港之土地及／或貨倉大廈
租約物業裝修、傢俬、裝修及設備
汽車

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
年率百份之二十五
年率百份之二十五

於結算日，本集團及本公司已完全折舊但仍然使用之物業、機器及設備之成本值分別為港幣19,652,000元及港幣3,900,000元(二零零九年分別為港幣20,071,000元及港幣5,503,000元)。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

14. 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之權益，作匯報用之分析如下：

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
預付租賃款項分類如下：		
流動資產	227	227
非流動資產	10,264	10,490
	<u>10,491</u>	<u>10,717</u>

15. 投資附屬公司

	公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
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>

各主要附屬公司於二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日之資料詳載於財務報表之附註第32項。

16. 可供出售投資

	集團		公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港上市之證券，按市場買價之公平值	<u>24,652</u>	<u>14,779</u>	<u>24,652</u>	<u>14,779</u>

17. 持作買賣投資

	集團		公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港上市之證券，按市場買價之公平值	<u>61,518</u>	<u>18,726</u>	<u>4,242</u>	<u>3,953</u>

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

18. 貿易及其他應收款項

	集團		公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收款項	3,186	3,646	1,894	2,782
減：呆壞賬撥備	(75)	(588)	—	(570)
	<u>3,111</u>	<u>3,058</u>	<u>1,894</u>	<u>2,212</u>
其他應收款項	3,696	3,501	244	14
預付費用及按金	2,172	1,767	565	523
	<u>8,979</u>	<u>8,326</u>	<u>2,703</u>	<u>2,749</u>

本集團及本公司之貿易應收款項按發單日期計之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
六十日內	2,823	2,873	1,683	2,027
六十一日至九十日	285	149	208	149
超過九十日	3	36	3	36
	<u>3,111</u>	<u>3,058</u>	<u>1,894</u>	<u>2,212</u>

本集團及本公司給予貨倉業務客戶六十日及物業租戶三十日之信貸期。本集團通常會預發帳單予物業租務的客戶。

雖然根據開戶合約、倉單及租賃合約，本集團及本公司有權向倉儲租戶及物業租戶收取逾期欠款利息，但這兩年內並沒有對貿易客戶未清償之欠款徵收利息。呆壞賬撥備乃經參考欠款賬齡、客戶之償還能力及其經營業務之經濟環境以估計不可收回金額而作。

接受新客戶前，本集團會評估該客戶的授信度，並且每年檢討一次。

包括於集團及公司的貿易應收款項內，分別有為數港幣288,000元(二零零九年為港幣185,000元)及港幣211,000元(二零零九年為港幣185,000元)之賬戶，於年結日拖欠賬款由1至60日不等，集團及公司並未為此等應收款項作減值虧損撥備。物業租戶須繳付二至三個月按金作為履行租約之保證。集團及公司沒有向客戶收取抵押品。

沒有逾期或減值之貿易應收款項應可全部收回。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

18. 貿易及其他應收款項(續)

呆壞賬撥備之變動

	集團		公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於期初	588	588	570	570
減值虧損確認	57	-	-	-
未能收回款項撇銷	(570)	-	(570)	-
於期末	<u>75</u>	<u>588</u>	<u>-</u>	<u>570</u>

19. 附屬公司欠款

除港幣556,829,000元(二零零九年為港幣584,087,000元)及港幣3,958,000元(二零零九年為港幣3,766,000元)之借款帶息外,所有附屬公司欠款均無抵押及免息。帶息借款之息率分別為前者年息1.5厘(二零零九年為1.5厘)及後者為最優惠利率(二零零九年為最優惠利率)。

於二零一零年三月三十一日之附屬公司欠款賬面值已扣除累計減值虧損港幣22,438,667元(二零零九年為港幣22,438,667元)。年內並無為附屬公司欠款作撥備(二零零九年撥備為港幣6,785,396元)。

於二零一零年三月三十一日,管理層認為附屬公司欠款港幣548,728,000元(二零零九年為港幣575,987,000元)將不會於一年內償還,故將此欠款列作非流動。其餘欠款須於被要求時償還及預期於結算日十二個月內清還。

20. 銀行存款/銀行結餘及現金

銀行存款/銀行結餘及現金之可變息率為年息0.01厘至0.1厘(二零零九年為0.01厘至7厘)。

21. 金融負債

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。集團及公司之其他應付款項如下:

	集團		公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
租戶按金	20,624	22,912	-	-
遞延收入	2,092	2,154	1,411	1,754
其他	6,976	5,244	3,804	3,679
	<u>29,692</u>	<u>30,310</u>	<u>5,215</u>	<u>5,433</u>

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

22. 股本

	股數	千港元
普通股，每股港幣一元		
法定股本：		
於二零零九年及二零一零年期初及期末	200,000,000	200,000
發行及繳足股本：		
於二零零九年及二零一零年期初及期末	135,000,000	135,000

本公司的普通股持有人有權收取不時宣派的股息及有權在股東大會上有一股一票之投票權。所有普通股均可平均分享本公司的剩餘資產。

23. 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				
於二零零八年四月一日	43,216	18,220	691,234	752,670
可供出售投資公平值減值	—	(18,218)	—	(18,218)
年內溢利	—	—	42,186	42,186
年內總全面(支出)收益	—	(18,218)	42,186	23,968
已付股息	—	—	(25,650)	(25,650)
於二零零九年三月三十一日	43,216	2	707,770	750,988
可供出售投資公平值增值	—	9,873	—	9,873
年內溢利	—	—	10,345	10,345
年內總全面收益	—	9,873	10,345	20,218
已付股息	—	—	(10,800)	(10,800)
於二零一零年三月三十一日	43,216	9,875	707,315	760,406

截至結算日止，本公司可供派發予股東之儲備約為港幣566,202,000元(二零零九年為港幣566,657,000元)，分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
如上呈報之本公司保留盈餘	707,315	707,770
減：轉移物業至附屬公司之溢利	(141,113)	(141,113)
	566,202	566,657

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

24. 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及有關變動：

	投資物業 公平值調整 千港元	投資物業之 稅項折舊與 物業、機器 及設備之稅項 折舊超逾賬面 折舊之數 千港元	總額 HK\$' 000
於二零零八年四月一日	128,192	33,164	161,356
(計入損益)自損益扣除	(42,273)	2,994	(39,279)
稅率變動之影響			
- 計入損益	(6,580)	(1,895)	(8,475)
- 計入其他全面支出	(745)	-	(745)
於二零零九年三月三十一日	78,594	34,263	112,857
自損益扣除	34,157	3,126	37,283
自其他全面收益扣除	283	-	283
於二零一零年三月三十一日	<u>113,034</u>	<u>37,389</u>	<u>150,423</u>

於二零一零年三月三十一日，本集團可無限期結轉及用作抵銷將來溢利之未動用稅項虧損合港幣9,572,000元(二零零九年為港幣17,372,000元)。由於難以估計將來之溢利，故並無將此稅項虧損確認為遞延稅項資產。基於同一原因，集團沒有對另外合港幣3,671,000元(二零零九年為港幣7,925,000元)之可扣減暫時性差異作遞延稅項確認。

於結算日或年內，本公司並無重大之遞延稅項未作出準備。

25. 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，每年均作檢討及適當調整。

長期服務金撥備在本年度之變動如下：

	集團		公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上年度餘額	2,298	2,537	1,276	1,625
本年度增加	920	143	307	33
年內支付	(861)	(382)	(408)	(382)
餘額結轉下年度	<u>2,357</u>	<u>2,298</u>	<u>1,175</u>	<u>1,276</u>

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

25. 長期服務金撥備(續)

除長期服務金撥備外，本集團由二零零零年十二月一日開始為所有僱員作強制性公積金供款，本年度之供款額為港幣530,000元(二零零九年為港幣579,000元)。

26. 資產抵押

於二零一零年三月三十一日，本集團之銀行信貸額為港幣69,000,000元(二零零九年為港幣69,000,000元)，以本集團賬面值分別為港幣93,000,000元(二零零九年為港幣80,500,000元)之投資物業及港幣4,763,000元(二零零九年為港幣4,953,000元)之物業、機器及設備作抵押。於二零零九年及二零一零年三月三十一日當日均沒有使用該信貸額。

27. 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76,227,000元(二零零九年為港幣82,718,000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營運租約在未來可收取之最少物業租金分析如下：

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	59,257	66,907
二至五年內	43,239	51,438
	<u>102,496</u>	<u>118,345</u>

於結算日，本公司作為承租人並無重大之營運租約承擔。

28. 關連人士交易

年內，本集團及本公司向一間由本公司其中一名董事擁有股本權益，並有重大影響力之公司收回分攤費用合港幣240,000元(二零零九年為港幣240,000元)。該等分攤費用包括寫字樓租金及一般行政費用。

本集團之主要管理層皆為董事。董事酬金詳情已在附註第6項披露。董事及主要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。

應收／應付附屬公司款項之詳情刊載於本公司財務狀況表及財務報表附註第19及21項。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

29. 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。

本集團之資本結構包括本公司權益持有人應佔權益之已發行股本、儲備及保留盈餘。

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

本集團之資本管理目標及政策於年內並無轉變。

30. 金融工具

a. 金融工具類別

	集團		公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項	232,336	228,212	863,315	852,170
可供出售投資	24,652	14,779	24,652	14,779
持作買賣投資	61,518	18,726	4,242	3,953
	<u>318,506</u>	<u>261,717</u>	<u>892,209</u>	<u>870,902</u>
攤銷成本之金融負債				
	<u>25,518</u>	<u>26,888</u>	<u>24,156</u>	<u>12,674</u>

在本集團日常運作中，金融工具面對市場、信貸及流動資金風險，本集團已運用下文(b)段詳述之財務管理政策及應用以減輕此等風險。

b. 財務風險管理目標及政策

本公司董事全權負責建立及監督本集團及本公司之風險管理架構。本集團及本公司已設立風險管理政策以識別及分析本集團及本公司所面對之風險、制定適當之風險限額及控制措施以監控風險及緊跟市況及本集團和本公司之業務。本集團冀透過培訓及管理守則與程序，發展一個有紀律及有建設性之控制環境，讓所有員工瞭解其角色及責任。

金融工具之詳情於各有關附註披露。與金融工具相關之風險及減低此等風險之政策於下文列載。

本集團和本公司所承受之風險及對此等風險之應對與量度，均無改變。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

30. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 匯兌風險

本集團及本公司之部份銀行存款以外幣存放，因而令本集團及本公司面對外匯風險。就外幣風險而言，本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層對有關外匯風險密切監控，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。本集團及本公司以外幣列值之貨幣資產於結算日之賬面值如下：

	集團 資產		公司 資產	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
日元	62,468	15,840	62,468	15,840
澳元	-	23,862	-	23,862
美元	778	777	-	-

由於港幣與美元掛鈎，管理層認為美元銀行存款所受的外匯風險不大。

下表詳細載列本集團對外幣兌港元匯率上升及下降5%(二零零九年：5%)之敏感度。5%(二零零九年：5%)之敏感度為管理層對匯率可能變動之評估。此敏感度分析僅包括於年底以外幣列值之貨幣項目及年底之外幣匯率變動5%(二零零九年：5%)之調整。下表正數表示有關貨幣升值5%(二零零九年：5%)時，年內虧損減少/溢利增加。倘有關貨幣匯率下跌5%(二零零九年：5%)，將對年度之虧損/溢利產生相反但相同數額之影響，表內的數字將為負數。

	本集團及本公司			
	受日元之影響		受澳元之影響	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利增加/虧損減少	2,605	661	-	996

根據管理層的意見，此敏感度分析只供參考並不代表於本年度有外匯利息風險。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

30. 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

本集團及本公司之現金流量利率風險主要源自銀行存款及附屬公司所欠的部分浮息借款。

管理層密切監控集團現金流量利率風險，並於有需要時採取行動。

縱觀現時低利率之經濟環境，管理層認為銀行存款及附屬公司所欠的部分浮息借款之利率風險並不重大。

(iii) 價格風險

本集團及本公司之可供出售投資及持作買賣投資令本集團及本公司面對股本價格風險，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。本集團及本公司之股本價格風險主要集中於在香港聯合交易所有限公司掛牌之股本工具。本公司已委派一小組密切留意該等投資的價格，並於有需要時作對沖。

以下的敏感度分析根據於年結日之股本價格之風險釐定。

倘持作買賣投資之股價上升/下降10%(二零零九年:10%):

- 持作買賣投資之公平值變動將令截至二零一零年三月三十一日止年度之本集團溢利增加/減少港幣5,137,000元(二零零九年為虧損將減少/增加港幣1,564,000元);及
- 持作買賣投資之公平值變動將令截至二零一零年三月三十一日止年度之本公司溢利增加/減少港幣354,000元(二零零九年為溢利將增加/減少港幣330,000元)。

倘可供出售投資之股價上升10%(二零零九年:10%)，本集團及本公司之投資重估儲備將增加港幣2,465,000元(二零零九年為港幣1,478,000元)，為可供出售投資之公平值變動之影響。

倘可供出售投資之股價下降10%(二零零九年:10%):

- 可供出售投資之公平值變動將令於二零一零年三月三十一日本集團及本公司之投資重估儲備減少港幣2,465,000元;及
- 可供出售投資之公平值變動將令截至二零零九年三月三十一日止年度之本集團及本公司虧損增加港幣1,478,000元。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

30. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團及本公司所面對的信貸風險，為當金融工具合約的其中一方，因未能履行其責任而令本集團及本公司承受財務損失。

本集團及本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，最大之風險額為本公司及綜合財務狀況表上所確認金融資產之賬面值，信貸風險主要來自貿易應收款項、其他應收款項及附屬公司欠款。本公司及綜合財務狀況表上之金額已扣除根據賬齡、對客戶的信貸評級及還款能力和管理層過往的經驗及對客戶所在之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項及附屬公司欠款之可收回值，以確保適量之減值虧損。由於本集團及本公司的客戶數量相當多，故貿易應收款並無集中的信貸風險。然而，部份財務狀況良好的附屬公司應收款項有集中的信貸風險。

本集團及本公司的銀行存款之信貸風險只屬有限，因管理層認為交易對手均為信貸評級良好。

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，並已就本集團及本公司之短期、中期及長期資金及流動資金之要求建立適當之流動資金風險管理架構。本集團透過維持適當之流動資本、銀行信貸額以管理流動資金風險，並持續監察預算及實際現金流量。

本集團及本公司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，依本集團及本公司按可要求之最早償還日期編製。

	免息			
	集團	集團	公司	公司
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0-1年或要求償還時	25,518	26,888	24,156	12,674
總未折現現金流量	<u>25,518</u>	<u>26,888</u>	<u>24,156</u>	<u>12,674</u>
賬面值	<u>25,518</u>	<u>26,888</u>	<u>24,156</u>	<u>12,674</u>

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

30. 金融工具(續)

c. 公平值

金融資產及負債的公平值以下列方式釐定：

- 對具備標準條款及條件，並於交投活躍之市場買賣之金融資產之公平值，參考市場買入報價釐定。
- 對其他金融資產及金融負債之公平值，以基於折現現金流量分析之公認定價模式釐定。

董事認為，於財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本公司及綜合財務狀況表公平值計量之確認

本集團及本公司所有於初始確認後以公平值計量的金融工具皆列為第一級公平值計量，這包括集團及公司可供出售投資、集團持作買賣投資及公司持作買賣投資，分別為港幣24,652,000元、港幣61,581,000元及港幣4,242,000元的上市證券。第一級公平值計量指根據同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)所得之公平值。

31. 重要會計估計

估計之評估會不斷地進行，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括在目前情況下對未來事件之合理預期。

以下所披露之估計及假設對財務報表確認之金額有重大之影響。

不能確定之估計的主要來源

a. 投資物業公平值

於結算日，本集團之投資物業經由獨立專業估值師及公司董事評估之總公平值為港幣1,369,375,000元(二零零九年為港幣1,143,600,000元)。於評估公平值時，估值師會根據公開市值基準，其中包括若干評估方法，包括比照可比較的市場交易、適合的資本化比率、可收回潛在收入及重建的可能性。在信賴估值報告的基礎上，管理層作出判斷並滿意評估之方法已反映市場現況。有利或不利於該等假設之變動將導致本集團投資物業公平值有變，並相應調整於損益內呈報所得的盈虧金額。

b. 物業、機器及設備之可使用年期

管理層須估計面值為港幣7,814,000元(二零零九年為港幣8,499,000元)之物業、機器及設備之可使用年期及有關之折舊開支。該估計乃根據對性質及功能相似的物業、廠房及設備實際使用年期的過往經驗而作出。可使用年期亦可因技術改革及因應行業內的激烈競爭而有重大改變。倘可使用年期較之前的估計年期為短，管理層會提高折舊開支，及將已報廢或出售的已技術過時或非策略資產撇銷或撇減。

財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

31. 重要會計估計(續)

不能確定之估計的主要來源(續)

c. 貿易應收款項之估計減值虧損

本集團為賬面值為港幣3,111,000元(二零零九年：港幣3,058,000元)之貿易應收款項評估其可收回性。當有跡象顯示應收款餘額不能收回時，即作呆壞賬準備。呆壞賬之識別乃根據客戶過往之信貸記錄及現行市場情況所作的判斷與估計。當發現原先的估計有偏差時，該差異將對應收款項的賬面值及當期之呆壞賬費用產生影響。

32. 主要附屬公司資料

於二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日之主要附屬公司資料：

公司名稱	註冊成立/ 登記地點	發行股本	本公司所佔 已發行股本面值		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
志基置業有限公司	香港	HK\$500,000 普通股	100%	100%	物業投資
柴灣貨倉有限公司	香港	HK\$10,000,000 普通股	100%	100%	持有及經營 貨倉及物業投資
Gaylake Limited	香港	HK\$1,000 普通股	100%	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%	100%	物業投資
好利達投資有限公司	香港	HK\$2 普通股	100%	100%	物業投資
殷華發展有限公司	香港	HK\$2 普通股	100%	100%	證券投資
廣富企業服務有限公司	香港	HK\$2 普通股	100%	100%	股份投資

附註：

1. 董事會認為提供所有附屬公司資料詳情過於冗長，故此上表僅將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。
2. 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。

主要物業資料

本集團於二零一零年三月三十一日所擁有之主要物業資料如下：

(甲) 位於香港之工業／貨倉樓宇：

地址	契約期限	集團所佔 權益	集團所佔 樓面面積 平方呎	用途
新界葵涌 國瑞道 132-140號 安全貨倉全幢 (1樓、2樓、4樓 及5樓除外)	中期契約	100%	271,578	工業／貨倉
香港柴灣 嘉業街60號 柴灣貨倉全幢 (1至7樓除外)	長期契約	100%	121,500	貨倉

(乙) 位於香港之投資物業：

地址	契約期限	集團所佔 權益	集團所佔 樓面面積 平方呎	用途
九龍官塘 榮業街2號	中期契約	100%	430,000及 101個車位	工業／辦公室
新界葵涌 國瑞道 131-140號 安全貨倉1樓、 2樓、4樓及5樓	中期契約	100%	149,422	工業／貨倉
香港柴灣 嘉業街60號 柴灣貨倉 1至7樓	長期契約	100%	318,500	貨倉

安全貨倉有限公司
SAFETY GODOWN CO LTD

九龍觀塘榮業街2號振萬廣場13樓1305-1306室

Units 1305-1306, 13th Floor, Lu Plaza, 2 Wing Yip Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong.