

安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN CO LTD

(Stock code 股份代號: 237)

Annual Report
年報 2011

目錄

	頁數
公司資料	58
董事個人資料	59
五年財務摘要	60
主席報告書	61
管理層討論及分析	62 – 64
企業管治報告	65 – 69
董事會報告書	70 – 73
獨立核數師報告書	74
綜合全面收益表	75
財務狀況表	76
綜合股東權益變動表	77
綜合現金流量表	78
綜合財務報表附註	79 – 111
主要物業資料	112

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

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
末期股息及特別股息記錄日期
派發末期及特別股息日期

二零一一年六月二十八日
二零一一年八月九日
二零一一年八月十六日至十九日(首尾兩天包括在內)
二零一一年八月十九日
約於二零一一年八月二十九日

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

董事個人資料

執行董事

呂辛先生，92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，59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，74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，37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，72歲，自一九八九年起出任本公司非執行董事，亦為逸華有限公司及福南企業有限公司董事。呂先生曾任建南財務有限公司及香港上市公司爪哇控股有限公司董事。福南企業有限公司及建南財務有限公司均為本公司之主要股東。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，51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，65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，59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，63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

	二零一一年 千港元	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
綜合全面收益表					
營業額					
貨倉營運	22,262	17,996	23,914	26,507	30,797
物業投資	68,480	76,227	82,718	66,981	58,540
財務投資	4,872	883	3,154	6,513	5,802
	95,614	95,106	109,786	100,001	95,139
股東應佔溢利(虧損)					
貨倉營運	7,738	5,178	9,385	7,785	12,850
物業投資	52,167	63,424	71,499	56,897	49,333
財務投資	45,430	16,359	(18,207)	37,916	24,009
投資物業公平值增值(減值)	275,540	210,809	(264,075)	95,000	142,500
中央行政成本	(5,958)	(5,236)	(5,004)	(4,864)	(5,035)
註銷附屬公司時產生之溢利	-	-	-	996	-
除稅前溢利(虧損)	374,917	290,534	(206,402)	193,730	223,657
稅項	(60,168)	(46,073)	39,456	(32,047)	(36,952)
股東應佔溢利(虧損)	314,749	244,461	(166,946)	161,683	186,705
綜合財務狀況表					
資產總值	2,036,721	1,709,219	1,426,638	1,681,559	1,450,411
負債總值	(237,283)	(184,478)	(146,862)	(199,282)	(158,073)
股東資金總額	1,799,438	1,524,741	1,279,776	1,482,277	1,292,338
每股計					
每股盈利(虧損)	2.33 港元	1.81 港元	(1.24 港元)	1.20 港元	1.38 港元
每股股息	2 角 9 分	2 角 9 分	8 分	2 角 5 分	2 角 2 分
派息比率(附註一)	46.24%	57.21%	20.17%	40.51%	42.95%
每股資產淨值	11.33 港元	11.29 港元	9.48 港元	10.98 港元	9.57 港元
比率					
平均股東資金回報率	18.94%	17.43%	(12.09%)	11.65%	15.4%
流動比率	9.32 : 1	9.37 : 1	7.86 : 1	7.22 : 1	6.01 : 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。由於過去五年內均沒有任何借貸，故資本負債比率為零。

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」）截至二零一一年三月三十一日止年度業績。

股息

董事會建議派發截至二零一一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元及特別股息每股港幣一角二分，共港幣16,200,000元予於二零一一年八月十九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特別股息將約於二零一一年八月二十九日寄予各股東。連同已派發之中期股息每股港幣七分及特別股息每股港幣三分，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二角九分。

業務回顧

去年以來，由於美國推行第二輪量化寬鬆政策，歐元區部份國家的債務危機並未根本解決，加上中東和北非局勢動盪，刺激油價飆升，以至日本大地震所引致的輻射影響，均使香港處於錯綜複雜的內外經濟環境，種種因素令本港貨倉業務受抑。猶幸本集團獲多個大客戶支持，貨源較為充足，令倉儲業績平穩中向好。

物業投資方面，由於集團主要物業—振萬廣場在去年有部份大租戶約滿遷出，而尋找新租戶需時，故雖然本年度新簽租約及續租租金有所提升，但整體業績仍較去年遜色。

集團於本年內加大證券投資力度並取得可觀回報。

展望

雖然新興市場之基本經濟形勢並無變壞，但美國樓市尚待復甦，且量化寬鬆措施即將完結，預料全球幾年來超低的利率週期亦將結束，意味著或進入加息期，可能影響投資市場穩定。

然而，今年是中國「十二五」規劃開局之年，香港當可充分利用其國際化、市場化和服務業領先之優勢而把握機遇。預期內地仍會積極擴大內需，進口貨品數量勢必增加，有利香港的轉口貿易。亞洲地區的生產和需求亦持續擴張，帶動區內貿易攀升，香港自可從中受惠。此外，為應付人民幣升值及商品的異常價格波動，貿易商及廠商傾向會增加貨物庫存以減低營運風險，因而帶動本地物流倉儲業穩定向好。

隨著本地息口收緊，加上香港政府推出連串遏抑樓市之措施，物業市場走勢難料，但相信對非核心區寫字樓租務市場影響較微，振萬廣場之租務可望保持相對穩定。

集團過去曾提及研究將位於葵涌國瑞道之倉儲物業改為住宅用途，但因市場對非核心區商業單位之需求增加，故亦考慮將該項目發展改為商業用途，現正透過物業顧問公司作初步研究。另一方面，因該項目涉及用地條款，補地價問題較為複雜，料未能在短期內落實。

證券投資方面，集團當會密切留意市場風險，以確保投資組合之價值。

呂辛
主席

香港，二零一一年六月二十八日

管理層討論及分析

業績

本年度集團之業績持續表現理想。倉儲業務及財務投資均錄得增長。集團整體盈利由上年之港幣244,461,000元增加至本年之港幣314,749,000元，上升達28.75%。總營業額維持在港幣9,500萬元水平。撇除未變現投資物業之公平值變動(撇除有關遞延稅項調整)影響後的股東應佔溢利增加24%至港幣84,673,000元(二零一零年：港幣68,435,000元)。每股基本盈利上升至港幣2.33元(二零一零年：港幣1.81元)。

貨倉營運

於二零一零年，儘管全球經濟前景不明朗，香港經濟仍穩定復甦，中國國內生產總值高速增長，倉儲及物流服務的需求增加。集團倉儲業務收入增加23.71%至港幣22,262,000元，回顧期間倉儲業務的盈利率亦由去年度之28.77%提升至本年度之34.76%，盈利由去年港幣5,178,000元增至港幣7,738,000元，增長達49.44%。

年內，集團已將位於葵涌安全四倉市值達港幣105,800,000元的四層空置投資物業改為用作貨倉業務以增加倉儲量。

物業投資

近年因東九龍寫字樓供應量大增，區內租務市場競爭加劇。激烈的競爭影響集團旗艦投資物業－振萬廣場之表現，振萬廣場本年度之平均出租率降至90%以下。集團全年總租金收入為港幣68,480,000元，較去年下跌10.16%。來自租務業務的溢利減少17.75%至港幣52,167,000元。然而，集團之投資物業之淨值隨着香港物業市道暢旺而升值。於二零一一年三月三十一日，集團之投資物業組合估值為港幣1,539,254,000元(二零一零年三月三十一日：港幣1,369,375,000元)，年內確認之重估公平值增值為港幣275,540,000元(二零一零年：港幣210,809,000元)。

財務投資

本集團之財務投資回報持續可觀，回顧期間投資盈利增長177.71%，由去年盈利港幣16,359,000元增至港幣45,430,000元，回報遠高於恒生指數之10.77%增幅。

年內，集團增持買賣證券投資比重，買賣證券投資組合總值由去年港幣61,518,000元增加135.90%至港幣145,123,000元。股息收入及利息收入分別上升至港幣3,984,000元及港幣888,000元(二零一零年：港幣842,000元及港幣41,000元)。

集團在可供出售投資方面亦錄得公平值增值港幣7,198,000元(二零一零年：港幣9,873,000元)。於二零一一年三月三十一日，可供出售投資總值為港幣31,850,000元(二零一零年三月三十一日：港幣24,652,000元)。

買賣證券及可供出售投資主要為於香港上市之股份證券。本集團並無參與衍生工具或對沖金融投資。集團之外匯風險主要由銀行外幣存款產生。年內，集團從外幣存款中所取得的匯兌淨收益為港幣8,578,000元(二零一零年：港幣2,845,000元)。

管理層討論及分析

財務資源及流動資金

本集團繼續維持穩健的財務狀況。於二零一一年三月三十一日，集團之銀行存款及現金總結餘為港幣 186,060,000 元（二零一零年三月三十一日：港幣 225,529,000 元）。所有存款均存於信貸評級穩健的機構。於二零一一年三月三十一日集團之流動資金狀況以流動比率（流動資產／流動負債）計算，維持於 9.32 倍，相對於二零一零年三月三十一日為 9.37 倍。

過去幾年，集團並無銀行借貸，亦無其他貸款。股本負債比率（以計息借貸除股東權益計算）為零。列於綜合財務狀況表內之非流動負債只有遞延稅項及長期服務金撥備。集團有足夠財務資源滿足其短期投資及流動資金需求。

於二零一一年三月三十一日，股東資產淨值為港幣 1,799,438,000 元，較去年進一步增加 18.02%，每股資產淨值上升至港幣 13.33 元（二零一零年三月三十一日：港幣 11.29 元）。

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。除二零零九年金融海嘯令集團業績不理想，本集團一直向股東分發相對可觀的股息收益。管理層將根據業績及營商環境維持派發令人滿意之股息。

資產抵押

於二零一一年三月三十一日，本集團將其賬面值港幣 109,433,000 元之物業、機器及設備（二零一零年分別為港幣 93,000,000 元之投資物業及港幣 4,763,000 元之物業、機器及設備）用作抵押獲授之一般銀行信貸額港幣 69,000,000 元（二零一零年為港幣 69,000,000 元）。於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日，本集團均沒有使用該信貸額。

僱員

於二零一一年三月三十一日，本集團僱用員工 65（二零一零年三月三十一日：72）名。總員工成本維持於港幣 21,528,000 元（二零一零年：港幣 21,609,000 元）之水平。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。

本公司顧問林養德先生於本年度內榮休。林先生於六十年代加入建南行集團，一九七七年起任職安全貨倉有限公司。曾擔任本公司總經理、公司秘書等職務，亦為本集團多間附屬公司之董事。多年來，林先生工作認真負責、一絲不苟，對公司管理及發展作出重大貢獻。謹祝願林先生退休生活愉快！

本公司租務部經理邱允端先生於去年九月因病醫治無效不幸逝世。邱先生於一九八零年加入安全貨倉有限公司，其後於一九九七年在振萬廣場落成後調升為租務部經理。邱先生對物業租務工作熟悉，處事靈活，富有熱誠。他的逝世是公司及同事的莫大損失。謹向他的家人致以深切慰問！

管理層討論及分析

或然負債

於二零一一年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

暫停過戶登記

本公司將於二零一一年八月十六日(星期二)至二零一一年八月十九日(星期五)(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特別股息，持有未過戶股票者務請於二零一一年八月十五日(星期一)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。

呂榮義
董事

溫民征
董事

香港，二零一一年六月二十八日

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。

企業管治常規

截至二零一一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，惟下列守則條文第A.2.1及A.4.1條除外。

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。

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。董事會認為該規定足以達至有關守則條文之相關目標，故無意就此採取任何矯正步驟。

本公司定期檢討其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事會

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66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59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。

董事會具備本集團業務所需之適當技能和經驗。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。

董事會所作的決策類型包括以下各項：

- 制定本集團的策略性計劃和方向，以及財務目標；
- 監察管理層的表現；
- 實行及監察有效的內部監控及風險管理框架；
- 確保本公司企業管治良好，並符合適用之法律及規例。

在執行董事的領導下，管理層負責日常運作。董事會定期舉行會議，以檢討本集團整體策略之成效，並監察其經營及財務表現。

企業管治報告

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)	3/4
呂自龍	3/4
呂榮義	4/4
溫民征	4/4
非執行董事	
呂榮里	0/4
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

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。

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。其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、梁文釗先生，以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評審其是否適合出任為公司董事。董事酬金則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	1/2
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) 在二零一一年股東週年大會上向股東提呈重選呂辛先生、呂自龍先生及顏溪俊先生為本公司董事；
- (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) 董事酬金及袍金檢討。

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

審核委員會須向董事會負責，並協助董事會確保本公司擁有一套有效系統，足以履行其對外呈報財務資料之責任，及執行內部監控與遵守之規則。

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

於會議上，審核委員會特別審閱及討論：

- (i) 本集團採納之會計原則及政策；
- (ii) 截至二零一一年三月三十一日止年度之全年業績(包括業績公告)及經審核財務報表；
- (iii) 截至二零一零年九月三十日止六個月之中期業績(包括業績公告)及財務報表；
- (iv) 獨立核數師於財務審計及其他審計事宜之任何重要發現；
- (v) 管理層代表就審核或審閱本集團相關財務報表而致獨立核數師之函件；及
- (vi) 內部監控制度，包括資源是否充足、本公司之會計及財務報告、職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及有關預算。

審核委員會所提出之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。

企業管治報告

獨立核數師之薪酬

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」)為本集團二零一二年外聘核數師的建議。推薦建議將在二零一一年八月九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	二零一一年 港元	二零一零年 港元
中期業績報告審閱費	118,800	113,800
全年業績報告審計費	754,000	813,000
稅務諮詢服務費	110,000	87,700
審計及非審計服務費總額	982,800	1,014,500

問責

董事會須負責適當地監督本集團之事務，而董事知悉彼等有責任依照香港一般採納之會計準則、上市規則之規定及適用法例編製本公司之財務報表，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告，亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公告及其他財務披露資料。

有關本公司核數師發表其申報責任之聲明，詳列第74頁獨立核數師報告書內。

本集團各項業務之管理人員會向董事提供該等所需資料及說明，使彼等可就提交予董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。

內部監控

董事會承認其有責任確保內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及本公司的資產，並檢討其是否有效。

本集團擁有一個清晰之組織架構，明確劃分各營運分部經理之職責、匯報機制、權限及對年度預算所受之監管。內部監控與風險管理之範圍包括財務、營運及規則遵守事宜等各方面，監控程序旨在識別並繼而管理風險。

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之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。

董事會持續地定期檢討本公司內部監控系統是否有效，包括本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

企業管治報告

董事進行證券交易之標準守則

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之標準守則(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，於截至二零一一年三月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

與股東及投資者溝通

除向股東寄發年報、中期報告、通函及通告外，本公司亦會適時將該等有本集團業務詳盡資料之文件，刊載於聯交所及本公司自設之網站內，以供股東查閱。

本公司鼓勵股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會，藉以商討進程及事項。董事會主席及其他董事在該等會議上會解答股東提問。根據上市規則第13.39(4)條，所有將於二零一一年股東週年大會上提呈之決議案將以投票方式表決。本公司於香港之股份過戶登記處將擔任監票員進行點票，有關投票結果將由本公司按照上市規則第2.07C條的規定盡快於聯交所及本公司自設之網站內公佈。股東大會主席將確保股東於二零一一年股東週年大會(及其任何股東大會)上所作之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。

社會責任與服務

集團一如既往熱心社會公益事業，肩負社會責任，積極參與社區之慈善及環保節能等活動，包括參加香港公益金綠「識」日；香港理工大學校友會聯會植樹日；委派義工團隊於中秋節及聖誕節探訪鑽石山廣蔭老人院長者，送禮物表心意，共渡佳節時光。響應香港世界宣明會發起之「舊書義賣大行動」，讓內地山區貧困學童有書讀。另外，集團辦事處堅持實施環保節能，例如廢紙、廢物利用，調控用電量，節約用水；與此同時不斷提高員工之環保意識。

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

呂榮義
董事

溫民征
董事

香港，二零一一年六月二十八日

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」)截至二零一一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綜合財務報表附註第 32 項。

業績及盈利分配

本集團本年度之業績載於第 75 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七分共港幣 9,450,000 元及特別股息每股港幣三分共港幣 4,050,000 元。董事會現建議向於二零一一年八月十九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 元及特別股息每股港幣一角二分，共港幣 16,200,000 元，及本年儲備盈餘為港幣 275,599,000 元。

其他儲備之變動情況刊載於第 77 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

於二零一一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 573,659,000 元(二零一零年為港幣 566,202,000 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，呂辛先生、呂自龍先生及顏溪俊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。所有在二零一一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

於二零一一年三月三十一日，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	7,884	—	—	7,884	0.0058%	
呂榮義先生	7,462,420	—	23,440 ³	7,485,860	5.55%	
林明良先生	10,000	—	—	10,000	0.0074%	

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98%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Earngold 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持有50%Earngold Limited之股權。
- 呂榮義先生通過擁有一間其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，於二零一一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

於二零一一年三月三十一日，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	
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：

- 由於呂辛有限公司擁有建南財務有限公司98%之權益，呂辛有限公司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他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，於二零一一年三月三十一日，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八（二零一零年為百分之九）。

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額百分之三十（二零一零年為百分之三十三）。

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470,000元。

企業管治

本公司董事會致力維持高水平之企業管治。於截至二零一一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65至69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

呂榮義
董事

溫民征
董事

香港，二零一一年六月二十八日

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75頁至第111頁安全貨倉有限公司(「貴公司」)及附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一一年三月三十一日止年度之已審核綜合財務報表，此財務報表包括於二零一一年三月三十一日的綜合及貴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資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須按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真實而公平的財務報告，亦須實施其認為必要的內部監控，使所編製的綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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二零一一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，二零一一年六月二十八日

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	4	95,614	95,106
貨倉營運收入		22,262	17,996
物業投資收入		68,480	76,227
持作買賣投資公平值增值		33,100	12,894
利息收入		888	41
股息收入		3,984	842
其他收入		9,034	4,451
投資物業公平值增值	12	275,540	210,809
員工成本		(21,528)	(21,609)
物業、機器及設備折舊		(3,025)	(2,188)
其他費用		(13,818)	(8,929)
除稅前溢利	8	374,917	290,534
稅項	9	(60,168)	(46,073)
股東應佔溢利		314,749	244,461
其他全面收益			
可供出售投資公平值增值		7,198	9,873
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)
其他全面收益(除稅後)		7,198	11,304
股東應佔全面收益		321,947	255,765
每股盈利—基本	11	港幣 2.33 元	港幣 1.81 元

財務狀況表

二零一一年三月三十一日結算

附註	集團			公司	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
非流動資產					
投資物業	12	1,539,254	1,369,375	1,143,600	-
物業、機器及設備	13	122,006	18,305	19,216	994
投資附屬公司	14	-	-	-	30,031
應收附屬公司款項	15	-	-	-	557,627
可供出售投資	16	31,850	24,652	14,779	31,850
		1,693,110	1,412,332	1,177,595	620,502
流動資產					
持作買賣投資	17	145,123	61,518	18,726	8,246
貿易及其他應收款項	18	10,463	8,979	8,326	3,475
應收附屬公司款項	15	-	-	-	204,186
可收回稅款		1,965	861	338	-
銀行及其他存款	19	165,382	156,732	184,792	71,220
銀行結餘及現金		20,678	68,797	36,861	13,441
		343,611	296,887	249,043	300,568
流動負債					
其他應付款項	20	32,301	29,692	30,310	6,377
應付附屬公司款項	21	-	-	-	2,794
應繳稅款		4,568	2,006	1,397	638
		36,869	31,698	31,707	9,809
流動資產淨值					
		306,742	265,189	217,336	290,759
		1,999,852	1,677,521	1,394,931	911,261
股本及儲備					
股本	22	135,000	135,000	135,000	135,000
股本溢價賬及儲備	23	1,664,438	1,389,741	1,144,776	775,061
本公司股東應佔權益		1,799,438	1,524,741	1,279,776	910,061
非流動負債					
遞延稅項	24	197,863	150,423	112,857	-
長期服務金撥備	25	2,551	2,357	2,298	1,200
		200,414	152,780	115,155	1,200
		1,999,852	1,677,521	1,394,931	911,261

由第75至111頁所載之綜合財務報表已於二零一一年六月二十八日經董事會通過並由下列人士代表簽署：

呂榮義
董事

溫民征
董事

綜合股東權益變動表

截至二零一一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
於二零零九年四月一日	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
年內溢利	–	–	–	–	314,749	314,749
可供出售投資公平值增值	–	–	7,198	–	–	7,198
年內總全面收益	–	–	7,198	–	314,749	321,947
已付股息(附註10)	–	–	–	–	(47,250)	(47,250)
於二零一一年三月三十一日	135,000	43,216	17,071	63,618	1,540,533	1,799,438

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	374,917	290,534
作以下調整：		
出售物業、機器及設備所得	(140)	—
投資物業公平值增值	(275,540)	(210,809)
持作買賣投資未變現溢利	(14,387)	(9,339)
物業、機器及設備折舊	3,025	2,188
貿易應收款項減值虧損	148	57
長期服務金撥備	541	920
營運資金變動前之經營現金流量	88,564	73,551
貿易及其他應收款項增加	(1,632)	(710)
持作買賣投資增加	(69,218)	(33,453)
其他應付款項增加(減少)	2,609	(618)
長期服務金撥備減少	(347)	(861)
經營業務所得現金	19,976	37,909
已付所得稅	(11,270)	(8,704)
經營業務所得之現金淨額	8,706	29,205
投資活動		
購置物業、機器及設備	(1,146)	(2,163)
投資物業增加	(139)	(12,366)
銀行存款增加	(41,551)	—
提取銀行存款	102,559	27,310
證券代理存款(增加)減少	(69,658)	750
出售物業、機器及設備款項	360	—
投資活動(耗用)所得之淨現金	(9,575)	13,531
用於融資活動之淨現金		
已付股息	(47,250)	(10,800)
現金及現金等值(減少)增加淨額	(48,119)	31,936
於期初現金及現金等值	68,797	36,861
於期末現金及現金等值	20,678	68,797
結存現金及現金等值項目分析		
銀行結餘及現金	20,678	68,797

綜合財務報表附註

截至二零一一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／會計政策之變更

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之新頒佈及經重訂準則、修訂及詮釋（下文統稱「新頒佈及經重訂香港財務報告準則」）。

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
香港財務報告準則第3號（2008年重訂）	業務合併
香港財務報告準則第27號（2008年重訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（經修訂）	供股的分類
香港會計準則第39號（經修訂）	合資格對沖項目
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
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
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
香港—詮釋第5號	財務報表之呈報— 借款人對載有按要求即時還款條款之定期貸款之分類

除下列所述外，採用這些新頒佈及經重訂香港財務報告準則對本年度於綜合財務報表及本公司之財務狀況表及／或有關披露內之所示款額並無重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂

作為於二零零九年所頒佈之「香港財務報告準則之改進」之一部份，香港會計準則第17號「租賃」對租賃土地之分類作出修訂。於修訂香港會計準則第17號之前，本集團須將租賃土地之租約劃分為經營租賃，並於綜合財務狀況表內列作預付租賃款項。該修訂已刪除此規定，租賃土地之分類現只須根據香港會計準則第17號所載之一般原則而劃分，即租賃資產之擁有權所承擔之絕大部份風險及回報是否已轉移予承租人。

根據香港會計準則第17號之修訂本所載之過渡條文，對於二零一零年四月一日尚未到期之租賃土地，本集團須按租賃期開始時之資料重新劃分。合資格劃分為融資租賃之租賃土地已由預付租賃款項追溯重新分類至物業、機器及設備。於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日賬面值分別為港幣10,717,000元及港幣10,491,000元之預付租賃款項已據此重新劃分為物業、機器及設備。

於二零一一年三月三十一日，包括於物業、機器及設備內作融資租賃土地分類之賬面值為港幣10,264,000元。應用香港會計準則第17號之修訂對當前及以往年度所報之損益並無任何影響。

綜合財務報表附註

截至二零一一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／會計政策之變更(續)

香港會計準則第 17 號「租賃」之修訂(續)

應用香港會計準則第 17 號之修訂，對本集團財務狀況(主要為不同類型資產間之重新劃分)的影響如下：

	於二零一零年 三月三十一日 (原呈列) 千港元	調整 千港元	於二零一零年 三月三十一日 (重列) 千港元
物業、機器及設備	7,814	10,491	18,305
預付租賃款項－非流動	10,264	(10,264)	–
預付租賃款項－流動	227	(227)	–
	<u>18,305</u>	<u>–</u>	<u>18,305</u>
	於二零零九年 四月一日 (原呈列) 千港元	調整 千港元	於二零零九年 四月一日 (重列) 千港元
物業、機器及設備	8,499	10,717	19,216
預付租賃款項－非流動	10,490	(10,490)	–
預付租賃款項－流動	227	(227)	–
	<u>19,216</u>	<u>–</u>	<u>19,216</u>

應用香港會計準則第 17 號之修訂，對本集團業績(主要為不同類型費用間之重新劃分)的影響如下：

	二零一零年 三月三十一日 (原呈列) 千港元	調整 千港元	二零一零年 三月三十一日 (重列) 千港元
物業、機器及設備折舊	1,962	226	2,188
預付租賃款項攤銷	226	(226)	–

本集團及本公司並無提早應用下列已頒佈但未生效之新頒佈及經重訂準則、修訂及詮釋：

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 ¹
香港財務報告準則第 7 號(經修訂)	金融資產轉移－披露 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第 11 號	共同安排 ³
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體之權益之披露 ³
香港財務報告準則第 13 號	公平值之計量 ³

綜合財務報表附註

截至二零一一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／會計政策之變更(續)

香港會計準則第 12 號 (經修訂)	遞延稅項：相關資產之收回 ⁵
香港會計準則第 24 號 (2009 年重訂)	關連交易披露 ⁵
香港會計準則第 27 號 (2011 年重訂)	獨立財務報表 ³
香港會計準則第 28 號 (2011 年重訂)	於聯營公司及合資企業之投資 ³
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 ⁵
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 ⁶

¹ 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)。

² 於二零一一年七月一日或其後開始之期間生效。

³ 於二零一三年一月一日或其後開始之期間生效。

⁴ 於二零一二年一月一日或其後開始之期間生效。

⁵ 於二零一一年一月一日或其後開始之期間生效。

⁶ 於二零一零年七月一日或其後開始之期間生效。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引入對金融資產之分類及計量之新規定。香港財務報告準則第 9 號「金融工具」(於二零一零年十一月重訂)加入對金融負債及終止確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第 9 號，所有按香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」確認之金融資產其後以攤銷成本或公平值計量。具體地以業務模式持有以收取合約現金流為目的之債務投資，及純粹為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流之債務投資，一般於其後之會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則於其後會計期末按公平值計量。
- 金融負債方面，重大的改變與指定按公平值計入損益之金融負債有關。具體而言，根據香港財務報告準則第 9 號，對指定按公平值計入損益之金融負債，除非於其他全面收益中呈列該負債之信貸風險改變之影響會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因負債之信貸風險改變而產生金融負債公平值金額的變動，將於其他全面收益中呈列。金融負債之信貸風險產生的公平值變動其後不會重新分類至損益。在此準則之前，指定按公平值計入損益之金融負債的公平值變動，須按香港會計準則第 39 號全數於損益中呈列。

香港財務報告準則第 9 號於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效，並可提早應用。

董事預期，本集團將於截至二零一四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表內採用香港財務報告準則第 9 號，此新準則應只對本集團及本公司之可供出售投資之分類及計量有影響，但不會對本集團及本公司之金融負債有影響。

香港會計準則第 12 號「遞延稅項：相關資產之收回」之修訂主要關於根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業的遞延稅項之計量方式。於二零一一年三月三十一日，由重估投資物業所產生之遞延稅項為港幣 141,173,000 元。根據有關修訂，除非有關假定在若干情況下被否定外，為計算以公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，該投資物業之賬面值乃假定為透過銷售收回。本公司董事預期，採用香港會計準則第 12 號之修訂可能對以公平值模式計量之投資物業之已確認遞延稅項產生重大影響。

本公司董事預期應用其他新頒佈及經重訂準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表有重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一一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

本綜合財務報表由本公司及其附屬公司截至二零一一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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

關於投資物業收益的會計政策，請見以下「租賃」一段內。

出售證券於交易日確認。

金融資產的利息收入於經濟利益將可能流入本集團及收益金額能可靠地計量時確認。金融資產利息收入按時間基準經參考未償還本金及按適用之實際利率累計算。實際利率為於初次確認時將金融資產的估計未來現金收入按預期可使用年期折讓至該資產賬面淨值的利率。

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途及／或待其資本升値之物業。

投資物業於首次確認時按成本或由物業、機器及設備和預付租賃款項(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及賬面值之差額，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，均會終止確認。因終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。

折舊按物業、機器及設備項目之成本於估計可使用年期減餘值，以直線法撇銷確認。估計可使用年期、餘值及折舊方法會於各報告期末檢討，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

如投資物業因改為自用而列作物業、機器及設備時，根據本集團採用之物業、機器及設備會計政策，以轉撥當日該物業之公平值作為日後會計處理之認定成本。

物業、機器及設備於出售時，或預期繼續使用亦不會產生未來經濟效益時終止確認。出售或報廢物業、機器及設備產生的盈虧，為該資產的出售所得款項與賬面值之差額，並於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

有形資產減值及投資附屬公司

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。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一一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)

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)。

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。公平值之變動於股東權益中確認。倘該金融資產被出售或確定已減值，過往於股東權益內確認之累計收益或虧損會自股東權益中剔除，並於損益內確認(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；或
- 因財政困難導致該金融資產失去活躍市場。

對若干類別不會單獨作減值的金融資產(如應收貿易賬款)，將匯集一併評估減值。釐定應收賬款組合是否出現減值的客觀證據包括該組合過往之收款記錄、延遲付款至超過60天平均信貸期的宗數有所增加，及其所在國家或地區的經濟狀況出現與違約還款相關的明顯變動。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一一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)

金融資產之減值 (續)

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，將直接於股東權益內確認。

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。

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股東權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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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，惟須於其他全面收入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。

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，且不包括無須課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債，按結算日已實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項就本公司及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，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。

遞延稅項負債乃按附屬公司及聯營公司投資以及合營公司權益相關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。與該等投資及權益相關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，惟倘遞延稅項與在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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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綜合收益表內確認。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇元素時，除以公平值模式分類及入賬之投資物業外，本集團會根據各項元素的擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，將各部份分類為融資或經營租賃。最低租賃款項(包括一次性預付款項)按訂立租約時租賃土地部份及樓宇部份之租賃權益相對公平值之比例分配到土地及樓宇部份。若集團之租賃土地合資格分類為融資租賃，則列作物業、機器及設備入賬。

僱員福利

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款、其他退休福利及非現金性福利之成本，在有關僱員已提供服務，使其有權取得供款時作為開支扣除。

4. 營業額

本年度營業額為下述已確認的收入：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貨倉營運收入	22,262	17,996
物業投資收入	68,480	76,227
上市投資股息收入	3,984	842
利息收入	888	41
	<u>95,614</u>	<u>95,106</u>

5. 分部資料

對外呈報之資料按集團之經營業務(包括貨倉營運、物業投資及財務投資)劃分，即本集團向主要營運決策者(即公司主席)匯報，以作資源分配及評核表現的各分部資料。根據香港財務報告準則第8號「營運分部」，集團之營運及呈報分部如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

各營運及呈報分部之分部資料如下：

截至二零一一年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	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	22,262	68,480	4,872	95,614	-	95,614
業務間收入	-	4,237	-	4,237	(4,237)	-
總額	<u>22,262</u>	<u>72,717</u>	<u>4,872</u>	<u>99,851</u>	<u>(4,237)</u>	<u>95,614</u>
業務間收入按市場/折讓價格釐定。						
分部業績	<u>7,738</u>	<u>52,167</u>	<u>45,430</u>	<u>105,335</u>	<u>-</u>	<u>105,335</u>
投資物業公平值增值						275,540
中央行政成本						(5,958)
除稅前溢利						<u>374,917</u>
資產						
分部資產		127,099	1,544,265	342,709		2,014,073
銀行結餘及現金						20,678
未分配之其他資產						1,970
綜合資產總額						<u>2,036,721</u>
負債						
分部負債		7,613	25,343	11		32,967
遞延稅項負債						197,863
未分配之其他負債						6,453
綜合負債總額						<u>237,283</u>

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度(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>				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中				
資本支出	106,907*	178	-	107,085
出售物業、機器及設備所得	140	-	-	140
物業、機器及設備折舊	3,001	24	-	3,025
貿易應收款項減值	-	148	-	148
持作買賣投資公平值增值	-	-	33,100	33,100
長期服務金撥備	471	70	-	541

* 包括於年內由物業投資分部轉撥至貨倉營運分部下之物業、機器及設備之物業共港幣 105,800,000 元。

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
<i>營業額</i>						
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	17,996	80,786	883	99,665	(4,559)	95,106
業務間收入按市場／折讓價格釐定。						
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

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度(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
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				<u>1,709,219</u>
負債				
分部負債	7,929	22,539	724	31,192
遞延稅項負債				150,423
未分配之其他負債				2,863
綜合負債總額				<u>184,478</u>
				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	2,169	19	—	2,188
貿易應收款項減值	57	—	—	57
持作買賣投資公平值增值	—	—	12,894	12,894
長期服務金撥備	307	613	—	920

營運分部的會計政策與附註第3項的集團會計政策相同。分部盈虧指各分部所賺取之盈利或承受之虧損，但未計入中央行政成本、董事袍金、及其他與其核心業務無直接關係的支出及所得稅等。這是本集團向主要營運決策者，即公司主席，匯報作資源分配及評估表現之基準。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

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(二零一零年為百分之三十三)。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收入之分析於附註第4項中詳述。

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。

6. 董事酬金

本年內九名董事(二零一零年為九名)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
二零一一年										
董事袍金	60	18	30	23	20	153	133	153	153	743
其他薪酬										
薪金及其他福利	2,124	1,175	1,107	789	-	-	-	-	-	5,195
退休金計劃供款	-	24	12	-	-	-	-	-	-	36
酬金總額	<u>2,184</u>	<u>1,217</u>	<u>1,149</u>	<u>812</u>	<u>20</u>	<u>153</u>	<u>133</u>	<u>153</u>	<u>153</u>	<u>5,974</u>
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>

附註：於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止年度內並無董事放棄薪金。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

7. 僱員酬金

本集團最高薪酬五名僱員中，四名(二零一零年為四名)為執行董事，其酬金已於附註第6項披露。另外一名(二零一零年為一名)人士之酬金分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他福利	504	491
退休金計劃供款	12	12
	<u>516</u>	<u>503</u>

8. 除稅前溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利經已扣除下列費用：		
核數師酬金		
— 審計服務	754	813
— 非審計服務	229	202
貿易應收款項減值虧損(包括在其他支出)	148	57
及包括下列收益：		
投資物業租金毛收入	68,480	76,227
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(4,102)	(2,100)
租金淨收入	<u>64,378</u>	<u>74,127</u>
上市證券股息收入		
— 可供出售投資	701	637
— 持作買賣投資	3,283	205
利息收入	888	41
匯兌淨收益(包括在其他收入)	8,578	2,845
出售物業、機器及設備所得(包括在其他收入)	140	—
	<u>85,968</u>	<u>80,755</u>

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

9. 稅項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	12,702	8,775
上年度撥備少計	26	15
	<u>12,728</u>	<u>8,790</u>
遞延稅項(附註24)		
本年度	47,440	37,283
	<u>60,168</u>	<u>46,073</u>

香港利得稅乃根據該年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一零年為16.5%)計算。

本年度稅項支出可與根據綜合全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	<u>374,917</u>	<u>290,534</u>
按本地所得稅稅率16.5%計算之稅項	61,861	47,938
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	281	140
計算稅項時不需課稅之收入之稅務影響	(879)	(145)
未確認稅務虧損之稅務影響	-	34
使用以前未確認可扣減之暫時性差異之稅務影響	(691)	(702)
使用以前未確認的稅務虧損之稅務影響	(369)	(1,287)
上年度撥備少計淨額	26	15
其他	(61)	80
本年度稅項開支	<u>60,168</u>	<u>46,073</u>

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

10. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
派付二零一一年度中期股息每股普通股港幣7分 (二零一零年為每股普通股港幣4分)	9,450	5,400
派付二零一一年度特別股息每股普通股港幣3分 (二零一零年—無)	4,050	—
派付二零一零年度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
派付二零一零年度特別股息每股普通股港幣18分 (二零零九年—無)	24,300	—
	<u>47,250</u>	<u>10,800</u>
建議派發：		
末期股息—每股普通股港幣7分(二零一零年為每股普通股港幣7分)	9,450	9,450
特別股息—每股普通股港幣12分(二零一零年為每股普通股港幣18分)	16,200	24,300
	<u>25,650</u>	<u>33,750</u>

董事會建議派發本年度末期股息每股港幣七分，共港幣9,450,000元及特別股息每股港幣一角二分，共港幣16,200,000元。建議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。

11. 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盈利港幣314,749,000元(二零一零年為港幣244,461,000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。

12. 投資物業

	集團 千港元
公平值	
於二零零九年四月一日	1,143,600
增加	12,366
從物業、機器及設備轉入	2,600
公平值增加	<u>210,809</u>
於二零一零年三月三十一日	1,369,375
增加	139
轉至物業、機器及設備	(105,800)
公平值增加	<u>275,540</u>
於二零一一年三月三十一日	<u>1,539,254</u>

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

12. 投資物業(續)

本集團的主要投資物業於二零一一年三月三十一日的公平值為港幣1,515,900,000元(二零一零年為港幣1,347,400,000元)，已由與本集團無任何關連的獨立專業估值師，仲量聯行有限公司及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。

於二零一一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23,354,000元(二零一零年為港幣21,975,000元)，該等投資物業未經獨立專業估值師估值，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275,540,000元(二零一零年為港幣210,809,000元)已直接撥入綜合全面收益表內。

集團於年內已將部份投資物業改為自用，並將其轉撥至物業、機器及設備列值。該等物業在其後財政年度之認定成本為於轉變用途當日之公平值。該等物業於轉撥當日之公平值由與本集團無任何關連的獨立專業估值師，環亞物業顧問有限公司參考最近期相近物業成交價格為基礎估算，估值為港幣105,800,000元。

集團因於截至二零一零年三月三十一日止年度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。

位於香港之投資物業賬面值如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
長期契約	373,000	312,000
中期契約	1,166,254	1,057,375
	1,539,254	1,369,375

綜合財務報表附註

截至二零一一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 (重列)	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 (重列)
集團					
成本值					
於二零零九年四月一日	38,321	32,975	20,432	2,313	94,041
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	39,580	30,582	19,047	2,313	91,522
增加	–	–	725	421	1,146
從投資物業轉入	–	105,800	–	–	105,800
出售／撇銷	(220)	–	(89)	(333)	(642)
於二零一一年三月三十一日	39,360	136,382	19,683	2,401	197,826
折舊					
於二零零九年四月一日	25,681	27,134	19,918	2,092	74,825
年內折舊	1,257	190	611	130	2,188
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	26,938	25,817	18,240	2,222	73,217
年內折舊	1,202	1,130	541	152	3,025
出售／撇銷	–	–	(89)	(333)	(422)
於二零一一年三月三十一日	28,140	26,947	18,692	2,041	75,820
賬面值					
於二零一一年三月三十一日	11,220	109,435	991	360	122,006
於二零一零年三月三十一日	12,642	4,765	807	91	18,305
於二零零九年四月一日	12,640	5,841	514	221	19,216

綜合財務報表附註

截至二零一一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			
於二零零九年四月一日	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
增加	301	421	722
出售/撇銷	(55)	(333)	(388)
於二零一一年三月三十一日	4,940	421	5,361
折舊			
於二零零九年四月一日	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
年內折舊	358	105	463
出售/撇銷	(55)	(333)	(388)
於二零一一年三月三十一日	4,262	105	4,367
賬面值			
於二零一一年三月三十一日	678	316	994
於二零一零年三月三十一日	735	–	735

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

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

年率百份之二十五

汽車

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19,564,000元及港幣3,700,000元(二零一零年分別為港幣19,652,000元及港幣3,900,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

14. 投資附屬公司

	公司	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 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>

各主要附屬公司於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日之資料詳載於財務報表之附註第 32 項。

15. 附屬公司欠款

除港幣 564,412,000 元(二零一零年為港幣 556,829,000 元)及港幣 4,180,000 元(二零一零年為港幣 3,958,000 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(二零一零年為 1.5 厘)及後者為最優惠利率(二零一零年為最優惠利率)。

於二零一一年三月三十一日，管理層認為附屬公司欠款港幣 557,627,000 元(二零一零年為港幣 548,728,000 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。

附屬公司欠款之減值撥備變動

	公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於期初	22,439	22,439
還款	(8,100)	—
不能收回款項撇賬	(4,718)	—
於期末	<u>9,621</u>	<u>22,439</u>

16. 可供出售投資

	集團			公司	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
於香港上市之證券， 按市場買價之公平值	<u>31,850</u>	<u>24,652</u>	<u>14,779</u>	<u>31,850</u>	<u>24,652</u>

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

17. 持作買賣投資

	集團			公司	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
於香港上市之證券， 按市場買價之公平值	145,123	61,518	18,726	8,246	4,242

18. 貿易及其他應收款項

	集團			公司	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	4,454	3,186	3,646	2,599	1,894
減：呆壞賬撥備	(166)	(75)	(588)	-	-
	4,288	3,111	3,058	2,599	1,894
其他應收款項	3,724	3,696	3,501	-	244
預付費用及按金	2,451	2,172	1,767	876	565
	10,463	8,979	8,326	3,475	2,703

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	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
六十日內	3,940	2,823	2,873	2,461	1,683
六十一日至九十日	195	285	149	119	208
超過九十日	153	3	36	19	3
	4,288	3,111	3,058	2,599	1,894

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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

18. 貿易及其他應收款項(續)

包括於集團及公司的貿易應收款項內，分別有為數港幣348,000元(二零一零年為港幣288,000元)及港幣138,000元(二零一零年為港幣211,000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。租約一般要求租戶交付兩至三個月之按金。集團及公司沒有向其他客戶收取抵押品。

由集團管理層內部所作之評估，沒有逾期或減值之貿易應收款項均有良好之信貸條件及低違約率。

呆壞賬撥備之變動

	集團			公司	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
於期初	75	588	588	-	570
減值虧損確認	148	57	-	-	-
未能收回款項撇銷	(57)	(570)	-	-	(570)
於期末	166	75	588	-	-

19. 銀行及其他存款

	集團			公司	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
銀行存款	91,695	152,703	180,013	71,220	152,703
證券代理存款	73,687	4,029	4,779	-	-
	165,382	156,732	184,792	71,220	152,703

銀行及其他存款之可變息率為年息0.01厘至3.89厘(二零一零年為0.01厘至0.1厘)。

20. 其他應付款項

集團及公司之其他應付款項如下：

	集團			公司	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
租戶按金	22,009	20,624	22,912	-	-
遞延收入	2,593	2,092	2,154	1,944	1,411
其他	7,699	6,976	5,244	4,433	3,804
	32,301	29,692	30,310	6,377	5,215

21. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項均為無抵押品、免利息及按要求償款。

綜合財務報表附註

截至二零一一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：		
於二零一零年及二零一一年期初及期末	200,000,000	200,000
發行及繳足股本：		
於二零一零年及二零一一年期初及期末	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. 股本溢價賬及儲備

	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				
於二零零九年四月一日	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
可供出售投資公平值增值	—	7,198	—	7,198
年內溢利	—	—	54,707	54,707
年內總全面收益	—	7,198	54,707	61,905
已付股息	—	—	(47,250)	(47,250)
於二零一一年三月三十一日	43,216	17,073	714,772	775,061

截至結算日止，本公司可供派發予股東之儲備約為港幣573,659,000元（二零一零年為港幣566,202,000元），分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
如上呈報之本公司保留盈餘	714,772	707,315
減：轉移物業至附屬公司之溢利	(141,113)	(141,113)
	573,659	566,202

綜合財務報表附註

截至二零一一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	稅項虧損 千港元	總額 千港元
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
自其他全面收入扣除	283	—	—	283
於二零一零年三月三十一日	113,034	37,389	—	150,423
自損益扣除(計入損益)	44,855	2,954	(369)	47,440
由投資物業轉至物業、機器 及設備時重新分類	(16,716)	16,716	—	—
於二零一一年三月三十一日	141,173	57,059	(369)	197,863

就綜合財務狀況表之呈列方式，某些遞延稅項資產及負債已互相抵銷。以下為遞延稅項餘額為財務呈報用之分析：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
遞延稅項資產	(369)	—
遞延稅項負債	198,232	150,423
	197,863	150,423

於二零一一年三月三十一日，本集團尚有未動用且可無限期結轉，用作抵銷未來溢利之稅項虧損港幣9,738,000元(二零一零年：港幣9,647,000元)。為數港幣2,241,000元(二零一零年：無)之該等虧損已被確認遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利來源，因此並未確認其餘港幣7,497,000元(二零一零年：港幣9,647,000元)之未動用虧損確認為遞延稅項資產。基於同一理由，集團就可予扣減之港幣502,000元臨時差額(二零一零年：港幣4,691,000元)並未確認為遞延稅項資產。

於結算日或年內，本公司並無重大之遞延稅項未作出準備。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

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	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
上年度餘額	2,357	2,298	2,537	1,175	1,276
本年度增加	541	920	143	164	307
年內支付	(347)	(861)	(382)	(139)	(408)
餘額結轉下年度	<u>2,551</u>	<u>2,357</u>	<u>2,298</u>	<u>1,200</u>	<u>1,175</u>

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475,000元(二零一零年為港幣530,000元)。

26. 資產抵押

於二零一一年三月三十一日，本集團之銀行信貸額為港幣69,000,000元(二零一零年為港幣69,000,000元)，以本集團賬面值分別為港幣無(二零一零年為港幣93,000,000元)之投資物業及港幣109,433,000元(二零一零年為港幣4,763,000元)之物業、機器及設備作抵押。於二零一零年及二零一一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68,480,000元(二零一零年為港幣76,227,000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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	57,426	59,257
二至五年內	52,155	43,239
	<u>109,581</u>	<u>102,496</u>

於結算日，本公司作為承租人並無重大之營運租約承擔。

綜合財務報表附註

截至二零一一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

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。

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			公司	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
日元	-	62,468	15,840	-	62,468
澳元	41,551	-	23,862	21,076	-
美元	778	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%(二零一零年：5%)之敏感度。5%(二零一零年：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%(二零一零年：5%)之調整。下表正數表示有關貨幣升值5%(二零一零年：5%)時，年內溢利增加。倘有關貨幣匯率下跌5%(二零一零年：5%)，將對年度之溢利產生相反但相同數額之影響，表內的數字將為負數。

綜合財務報表附註

截至二零一一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)

(i) 匯兌風險(續)

	集團			公司	
	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零一一年	二零一零年
	三月三十一日	三月三十一日	四月一日	三月三十一日	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
日元	-	2,605	661	-	2,605
澳元	1,735	-	996	880	-

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風險。

(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。

此敏感度分析假設於年結日之投資在年內全年持有，並以年結日之股本價格計算。管理層認為10%（二零一零年：10%）之升跌為股本價格可能之改變。

倘持作買賣投資之股價上升／下降10%（二零一零年：10%）：

- 持作買賣投資之公平值變動將令截至二零一一年三月三十一日年度之本集團溢利將增加／減少港幣12,118,000元（二零一零年為溢利將增加／減少港幣5,137,000元）；及
- 持作買賣投資之公平值變動將令截至二零一一年三月三十一日年度之本公司溢利將增加／減少港幣689,000元（二零一零年為溢利將增加／減少港幣354,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一一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)

(iii) 價格風險

倘可供出售投資之股價上升10%(二零一零年:10%)，本集團及本公司之投資重估儲備將增加港幣3,185,000元(二零一零年為港幣2,465,000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%(二零一零年:10%)，本集團及本公司之投資重估儲備將減少港幣3,185,000元(二零一零年為港幣2,465,000元)，為可供出售投資之公平值變動之影響。

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，最大之風險額為資產負債表上所確認金融資產之相關金額，信貸風險主要來自銀行存款、貿易應收款項、其他應收款項及附屬公司欠款。資產負債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，本公司部份財務狀況良好的附屬公司之應收款項及於兩間證券代理之存款有集中的信貸風險。

本集團及本公司的銀行及其他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。

綜合財務報表附註

截至二零一一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)

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。

	集團			公司	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	免息 二零零九年 四月一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
0-1年或要求償還時	26,964	25,518	26,888	7,227	24,156
總未折現現金流量	<u>26,964</u>	<u>25,518</u>	<u>26,888</u>	<u>7,227</u>	<u>24,156</u>
賬面值	<u>26,964</u>	<u>25,518</u>	<u>26,888</u>	<u>7,227</u>	<u>24,156</u>

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。

公司及綜合財務狀況表公平值計量之確認

集團及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，這包括在可供出售投資及持作買賣投資。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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

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評估之總公平值為港幣1,539,254,000元(二零一零年為港幣1,369,375,000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下，管理層作出判斷並滿意評估之方法已反映市場現況。該等假設之有利或不利變動將導致本集團投資物業公平值有變，並於損益內調整所呈報的盈虧金額。

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122,006,000元(二零一零年為港幣18,305,000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。

c. 貿易及其他應收款項之估計減值虧損

本集團為賬面值為港幣4,288,000元(二零一零年：港幣3,111,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

32. 主要附屬公司資料

於二零一一年三月三十一日及二零一零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
			二零一一年	二零一零年	
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

本集團於二零一一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	中期契約	100%	421,000	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
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.