

安全貨倉有限公司



SA F E T Y G O D O W N C O L T D

年 報 A N N U A L R E P O R T 2 0 0 5

必

目錄

	頁數
公司資料	50
董事個人資料	51
主席報告書	53
五年財務摘要	55
管理層討論及分析	57
企業管治及其他資料	59
董事會報告書	63
核數師報告書	67
綜合收益表	68
資產負債表	69
綜合股東權益變動表	71
綜合現金流量表	72
財務報表附註	74
主要物業資料	95

公司資料

董事會

呂 辛	主席兼常務董事
呂自龍	執行董事
呂榮里*	
李嘉士*	
顏溪俊#	
林明良#	
溫民征#	

* 非執行董事

獨立非執行董事

秘書

黃良威

銀行

香港上海滙豐銀行
中國銀行(香港)有限公司
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

註冊辦事處

香港九龍觀塘榮業街2號
振萬廣場19樓

股票登記及轉戶處

標準證券登記有限公司
香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下

網址

<http://www.safetygodown.com>

董事個人資料

執行董事

呂辛先生，86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。呂先生現任香港大學教研發展基金董事及其會員事務委員會成員以及武漢大學校董、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及香港特別行政區第一屆政府推選委員會委員及香港大學校董會成員。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之父親及非執行董事呂榮里先生之叔父。

呂自龍先生，53歲，自1990年起出任本公司執行董事，亦為建南財務有限公司董事，該公司為本公司之主要股東。呂先生在經營公共貨倉及紡織工業方面有30年以上經驗。他為主席呂辛先生之子及非執行董事呂榮里先生之堂弟。

非執行董事

呂榮里先生，66歲，自1989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。呂先生亦為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之堂兄。

李嘉士先生，45歲，自2000年起出任本公司董事。李先生自2000年7月1日至2004年9月28日期間出任為獨立非執行董事，於2004年9月28日起調任為非執行董事。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。

董事個人資料

獨立非執行董事

顏溪俊先生，59歲，自1990年起出任本公司獨立非執行董事。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）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，53歲，自2004年1月1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。

溫民征先生，68歲，自2004年9月28日起出任本公司獨立非執行董事。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1961年至1978年服務於建南行有限公司。

主席報告書

本年度溢利

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度錄得股東應佔溢利港幣45,539,000元，較上年度之港幣50,066,000元下跌9.04%。

股息

董事會建議向於二零零五年八月十二日名列股東名冊之本公司股東派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股七分，合共港幣9,450,000元。連同已派發之中期股息每股七分，全年派發之股息共為每股一角四分。上年度派發之股息共為每股一角一分。

暫停過戶登記

本公司將於二零零五年八月十日(星期三)至二零零五年八月十二日(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，持有未過戶股票者務請於二零零五年八月九日(星期二)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：香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下標準證券登記有限公司辦理登記。

業務回顧

受惠於中央政策之配合與支持，本港的零售及消費市道顯著恢復，樓市轉活，就業率逐步回揚，香港經濟穩步復甦。

國內的宏觀調控雖一度令貨物流通略為停滯，卻導致倉儲需求急增，集團的貨倉於期內長時間維持相當高之滿倉率。年初各類貨源均有相當升幅，第二季度貨流亦轉為暢順，雖然期內原材料價格居高不下，但第三季度棉花價格下降較大，加上二零零五年取消紡織成衣配額，下半年度貨物周轉率略為波動。整體而言，本年度貨倉業務收益較去年為勝，增幅達12%。

隨著經濟持續反彈，出租貨倉業務亦因房地產趨旺而需求上升，年內空置率顯著改善，租金有所增長，貨倉出租物業收益仍屬穩定。

至於集團之主要投資物業振萬廣場之租務，由於東九龍工貿寫字樓供應量日增，競爭加劇，平均出租率略為下降，整體租金收入較去年同期減少。

主席報告書

展望

來年度貨倉經營面對不明朗因素，隱憂仍多。例如於二零零五年全球紡織品配額取消後，第一季輸往歐美之紡織品數額激增，引致歐美保護主義抬頭，持續之貿易磨擦將不利於中國以及香港之出口及轉口貿易；又原材料價格升幅持續並劇烈波動，油價長期高企之影響，均不利於全球經濟，加上物流業運作模式的改變，預期貨倉業將面對更大競爭，業務增幅難以維持。

出租之貨倉物業租約於來年度亦相繼到期，續約租金可望受惠於年內貨倉物業需求之增加而有適度增長。

展望未來二、三年內東九龍仍將有大量寫字樓單位推出，對振萬廣場之租務，形成一定的壓力。有見及此，集團將透過加強維修保養工作，增添、改善設施，不斷提升大廈素質，藉以提高租務市場之競爭力及積極吸納新租戶。期望振萬廣場之出租率得以保持。

主席

呂辛

香港，二零零五年六月三十日

五年財務摘要

	2005 千港元	2004 千港元 (重列)	2003 千港元 (重列)	2002 千港元 (重列)	2001 千港元 (重列)
損益表					
營業額					
貨倉營運	30,944	27,660	26,958	36,127	57,417
物業投資	50,520	55,000	57,992	52,612	44,859
財務投資	42,223	21,226	2,556	6,893	6,487
	<u>123,687</u>	<u>103,886</u>	<u>87,506</u>	<u>95,632</u>	<u>108,763</u>
可分配溢利					
貨倉營運	12,266	12,230	10,627	10,207	17,991
物業投資	34,192	39,273	45,336	42,854	44,307
財務投資	14,061	10,354	2,674	6,571	6,566
未分配企業支出	(5,735)	(5,487)	(5,436)	(7,283)	(7,543)
	<u>54,784</u>	<u>56,370</u>	<u>53,201</u>	<u>52,349</u>	<u>61,321</u>
營業溢利	54,784	56,370	53,201	52,349	61,321
融資成本	(242)	(769)	(2,392)	(5,189)	(10,490)
	<u>54,542</u>	<u>55,601</u>	<u>50,809</u>	<u>47,160</u>	<u>50,831</u>
除稅前溢利	54,542	55,601	50,809	47,160	50,831
稅項	(9,003)	(5,535)	(5,189)	(1,921)	(6,218)
	<u>45,539</u>	<u>50,066</u>	<u>45,620</u>	<u>45,239</u>	<u>44,613</u>
可分配溢利	45,539	50,066	45,620	45,239	44,613
資產負債表					
資產總值	1,099,042	961,395	923,023	939,997	935,455
負債總值	(79,945)	(75,314)	(114,270)	(151,069)	(199,330)
	<u>1,019,097</u>	<u>886,081</u>	<u>808,753</u>	<u>788,928</u>	<u>736,125</u>
股東資金總額	1,019,097	886,081	808,753	788,928	736,125
每股計					
每股盈利	0.34港元	0.37港元	0.34港元	0.34港元	0.33港元
每股股息	1角4分	1角1分	9分	1角1分	1角2分
派息比率	41.50%	29.66%	26.63%	32.83%	36.31%
每股資產淨值	7.55港元	6.56港元	5.99港元	5.84港元	5.45港元
比率					
平均股東資金回報	4.78%	5.91%	5.71%	5.93%	6.09%
流動比率	1.57:1	1.02:1	0.61:1	0.56:1	0.41:1
資本負債比率	1.82%	2.47%	6.67%	11.49%	16.34%

五年財務摘要

附註：

- (一) 每股資產淨值乃根據資產負債表日之資產淨值及已發行股數計算。
- (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。
- (三) 根據經修訂之會計實務準則第9號「資產負債表日後事項」，本公司於結算日後擬派之股息不再確認為結算日之流動負債。二零零一年之流動負債及股東資金已予重列，以反映此項改變。
- (四) 由於董事會認為因採用實務準則第12條(經修訂)「所得稅」而須為二零零二年以前財務報告作調整是不可行，故以上二零零二年以前的財務摘要沒有就該實務準則作調整。
- (五) 派息比率乃按當年已派和建議派發之股息及相應之股東資金計算。
- (六) 為符合本年度呈列方式，二零零一年至二零零四年之財務摘要已作重新分類。

管理層討論及分析

營業額及分類業績

倉儲業務

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

投資物業

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

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

財務投資

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

財務資源及流動資金

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

管理層討論及分析

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

股息政策

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

或然負債

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

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

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

資產抵押

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

企業管治及其他資料

商業價值觀

作為一家上市公司，董事會和管理層明確到採用殷實、公開的營商手法，最符合公司的長遠利益及社會利益。因此，本公司致力遵守香港法例規定的企業管治標準，恪守香港聯合交易所「最佳應用守則」的政策。

一貫以來，公司非常注重優良、穩健及合理的企業管治制度，致力奉行企業管治的文化，培養員工具有良好的道德操守，竭誠為社會服務。

時代不斷進步，聯交所對上市公司管治要求日益提高。公司現正參照聯交所最新頒佈的「企業管治常規守則」重新整編公司於企業管治上的指引。

本人殷切希望，新修訂之指引有助於提升公司企業管治水平，保障股東利益，長遠而言，並為本公司發展奠下更鞏固的基礎。

企業管治常規

在本年度內，本公司遵守香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）所載之「最佳應用守則」，惟本公司的非執行董事並無指定任期，但根據本公司之公司組織章程細則，該等董事須於本公司之股東週年大會上輪值告退及重選連任。

聯交所取代「最佳應用守則」之「企業管治常規守則」，已於二零零五年一月一日生效。公司正釐定企業管治常規，以符合「企業管治常規守則」。

於去年之股東週年大會上通過一項特別決議案，修訂本公司之公司組織章程細則，以符合「公司條例」及「上市規則」近期作出的修訂，及作輕微文字修飾，使與現行準則更一致。

企業管治及其他資料

董事會

董事會包括兩位執行董事及五位非執行董事，其中三位為獨立非執行董事。本公司之非執行董事定期與管理層舉行會議，審視有關本集團財務報表、內部監控、遵守法規及重大事項。各董事的個人資料已刊載於本年報第51至52頁。

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，而本公司對彼等之獨立表示認同。

為確保良好的企業管治，董事會下設兩個委員會：審核委員會、薪酬及提名委員會。委員會之工作向董事會匯報。二零零四年四月至二零零五年五月期間董事會共舉行五次會議。會議議程連同會議文件盡可能在董事會議或委員會會議進行前至少四十八小時傳閱。董事會議及委員會會議記錄由公司秘書負責撰寫，並向所有董事及委員提供。各董事於上述五次董事會議的出席率載於下表：

董事	出席次數／合資格出席次數
執行董事	
呂辛先生	5/5
呂自龍先生	4/5
非執行董事	
呂榮里先生	0/5
李嘉士先生	3/5
獨立非執行董事	
顏溪俊先生	2/5
林明良先生	4/5
溫民征先生（於二零零四年九月二十八日獲委任）	3/3

為保障公司各位董事，公司已為董事購買責任保險。

董事進行證券交易

本公司已採用上市規則附錄十「上市公司董事進行證券交易的標準守則」。公司秘書會在通過公司中期業績及全年業績的董事會議日之一個月前提醒各董事不得在公佈業績前買賣本公司之證券及買賣所有本公司證券時均須遵守該標準守則。本公司所有董事確認已遵守該證券交易的標準守則。

企業管治及其他資料

審核委員會

審核委員會協助董事會履行企業管治、財務報告及企業監控責任，成員包括三位獨立非執行董事及一位非執行董事。顏溪俊先生擔任委員會主席，其他成員為林明良先生、溫民征先生及李嘉士先生。

審核委員會在二零零五年財政年度執行以下事項：

- (a) 與管理層及外聘核數師檢討二零零四年全年及二零零五年半年度財務報表；
- (b) 檢討本集團之內部監控系統；
- (c) 檢討公司有否遵守規管及法律規定。

委員會成員	出席次數／合資格出席次數
顏溪俊先生	3/3
林明良先生	2/3
溫民征先生（於二零零四年九月二十八日獲委任）	1/2
李嘉士先生	3/3

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會成員包括本集團主席呂辛先生及非執行董事李嘉士先生。

委員會職責包括委任及重新委任董事及高層管理人員；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位、薪酬及績效表現報告。

委員會成員	出席次數／合資格出席次數
呂辛先生	3/3
李嘉士先生	3/3

企業管治及其他資料

員工

本集團現有員工82名。集團十分關注員工之日常工作及福利，除經董事會下設之薪酬及提名委員會建議，合理調升員工的薪酬與獎金外，一方面建立有效勞資溝通，增加員工與公司之間及彼此之間的交流，從而提高員工對公司之歸屬感，另一方面，加強員工培訓，資助及鼓勵員工於工餘進修增值，以配合個人及公司業務發展要求，同時致力栽培有潛質之員工，吐故納新，提升人力資源素質。

社會責任與服務

集團一貫熱心社會公益事業之宗旨，繼續參與社區、學校及各種慈善活動，包括贊助香港中樂團舉辦「香港活力鼓令24式」擂台賽，弘揚中國文化藝術；與香港紅十字會合辦捐血日；與「地球之友」合辦「回收廢物」環保活動，舉行生態之旅；捐款予香港世界宣明會，救助南亞海嘯災民；員工亦參與香港理工大學舉辦之「理大校友綠化香港植樹活動」等義工活動。

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

為了創造安全及健康之環境，公司於本年度開始分階段實施五常法管理，並成為職安健綠十字會員。

主席

呂辛

香港，二零零五年六月三十日

董事會報告書

董事會同寅謹提呈其週年報告書及本集團截至二零零五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28項。

業績及盈利分配

本集團本年度之業績載於第68頁之綜合收益表內。

本年度，本公司已向股東派付中期股息每股七分，共港幣9,450,000元。董事會現建議向於二零零五年八月十二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，合共港幣9,450,000元。本年度之保留盈餘為港幣26,639,000元。

投資物業、物業、機器及設備

本集團之投資物業已於年結日重估，因重估所產生之盈餘淨額港幣90,400,000元已直接撥入投資物業重估儲備內。

年內本集團及本公司之投資物業、物業、機器及設備之變動情況分別刊載於財務報表附註第12及13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

非執行董事

呂榮里先生

黃克立先生 (於二零零四年五月一日逝世)

李嘉士先生 (於二零零四年九月二十八日調任為非執行董事)

獨立非執行董事

顏溪俊先生

林明良先生

溫民征先生 (於二零零四年九月二十八日獲委任)

董事會報告書

董事（續）

為提早採用「企業管治常規守則」之建議，使每位董事必須至少每三年一次在股東週年大會上輪值告退，本公司將於二零零五年八月十二日舉行之股東週年大會上，尋求股東批准，修訂本公司之公司組織章程細則。

按照本公司之公司組織章程細則第75條，溫民征先生於即將舉行之股東週年大會日任滿，如再度獲選，願意繼續連任。

按照本公司之公司組織章程細則第78及79條，呂榮里先生及李嘉士先生於即將舉行之股東週年大會上將輪值告退，如再度獲選，願意繼續連任。

本公司並無與擬於來年連任之本公司董事簽訂若在一年內終止須作賠償之服務合約（法例規定之賠償除外）。

本公司各非執行董事及獨立非執行董事之任期乃根據公司組織章程細則直至輪值告退為止。

董事之股份權益

於二零零五年三月三十一日，本公司各董事及其聯繫人士擁有根據香港法例第371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	擁有本公司普通股股數（好倉）			總權益	佔本公司已發行股本比率
	個人權益	家族權益	公司權益 (附註)		
呂辛先生	4,400,000	2,589,500	59,553,445	66,542,945	49%
呂自龍先生	947,884	—	—	947,884	1%
林明良先生	10,000	—	—	10,000	—

附註：由於擁有呂辛有限公司及Earngold Limited之權益，呂辛先生被視為於本公司59,553,445股股份中擁有權益。呂辛有限公司及Earngold Limited分別直接持有2,000,000股及10,350,000股本公司股份。呂辛有限公司擁有持有本公司47,203,445股股份之建南財務有限公司已發行股本三分一以上的股權。

除上述披露外，於二零零五年三月三十一日並無任何董事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。

董事會報告書

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。

董事於重要合約內之利益

除財務報表附註第27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地獲得重大利益的合約。

主要股東

於二零零五年三月三十一日，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	持普通股股數		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 (附註)	36%
建南財務有限公司	47,203,445	—	35%
福南企業有限公司	11,999,661	—	9%

附註：由於逸華有限公司擁有建南財務有限公司之權益，逸華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股之權益。

除上述所披露之權益外，於二零零五年三月三十一日，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

本集團最大五個客戶共佔本集團營業額少於百分之三十。

此外，由於本集團之業務性質關係，本集團並沒有主要供應商提供本集團之採購。

董事會報告書

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。

可供分派儲備

於二零零五年三月三十一日本公司之可供分派儲備為港幣482,755,000元。

薪酬政策

本集團之僱員薪酬政策由薪酬及提名委員會按功績、資格及表現而建立。

本公司之董事薪酬由薪酬及提名委員會根據公司業績，個別職責及表現及市場統計而定。

公眾持股量

根據本公司所得悉及董事亦知悉之公開資料，本公司年度內一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

捐款

本集團本年度之慈善及其他捐款合共港幣227,000元。

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，二零零五年六月三十日

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)

本核數師已將刊於第68頁至94頁內根據香港公認之會計原則所編製之財務報表審核完竣。

董事及核數師各自之責任

公司條例規定董事須編製真實而公正的財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹地採用合適之會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並按照公司法例第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

核數師意見之基礎

我們是按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行是次審核工作。審核工作範圍包括以抽查方式審查與財務報表內所載各數額及披露事項有關之憑證。並包括評估董事於編製該等財務報表時作出之各重大估計及判斷，及衡量究竟其所釐定之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之情況，有否貫徹地被運用及足夠地予以披露。

我們策劃及進行審核工作，均以取得一切認為必需之資料及解釋為目標，使我們能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重要之錯誤陳述，作合理之確定。於作出核數意見時，我們亦已衡量該等財務報表內所載之資料在整體上是否足夠，我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

核數師意見

我們認為上述財務報表足以真實而公正地顯示 貴公司與 貴集團於二零零五年三月三十一日結算時之財務狀況及截至該日止年度 貴集團之溢利及現金流量，並根據香港公司條例適當編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零五年六月三十日

綜合收益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	4	123,687	103,886
其他營業收入		1,369	1,358
買賣上市證券之未變現溢利		4,019	4,492
出售上市證券成本		(31,906)	(15,257)
員工費用		(19,360)	(19,491)
折舊及攤銷		(4,010)	(3,842)
其他營業費用		(19,015)	(14,776)
營業溢利	5	54,784	56,370
融資成本	6	(242)	(769)
除稅前溢利		54,542	55,601
稅項	9	(9,003)	(5,535)
本年度溢利		<u>45,539</u>	<u>50,066</u>
股息	10	<u>18,900</u>	<u>14,850</u>
每股盈利－基本	11	<u>0.34港元</u>	<u>0.37港元</u>

資產負債表

二零零五年三月三十一日結算

	附註	本集團		本公司	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產					
投資物業	12	913,400	823,000	—	—
物業、機器及設備	13	43,717	47,425	119	137
附屬公司	14	—	—	774,398	657,603
證券投資	15	46,408	31,781	46,408	31,781
		<u>1,003,525</u>	<u>902,206</u>	<u>820,925</u>	<u>689,521</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	16	8,986	10,678	3,603	3,211
證券投資	15	37,249	12,114	37,212	12,078
預付稅金		—	121	—	—
抵押銀行存款		20,000	20,000	20,000	20,000
銀行結餘及現金		29,282	16,276	9,643	216
		<u>95,517</u>	<u>59,189</u>	<u>70,458</u>	<u>35,505</u>
流動負債					
其他應付款項		25,011	25,855	5,560	6,193
法律賠償撥備	17	13,679	5,027	3,343	1,383
欠附屬公司款項		—	—	39,366	25,875
稅項撥備		2,097	3,201	758	1,800
銀行借貸	18	20,000	23,787	20,000	20,520
		<u>60,787</u>	<u>57,870</u>	<u>69,027</u>	<u>55,771</u>
流動資產淨值(負債)		<u>34,730</u>	<u>1,319</u>	<u>1,431</u>	<u>(20,266)</u>
		<u>1,038,255</u>	<u>903,525</u>	<u>822,356</u>	<u>669,255</u>

資產負債表

二零零五年三月三十一日結算

	附註	本集團		本公司	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
股本及儲備					
股本	19	135,000	135,000	135,000	135,000
儲備	20	884,097	751,081	679,586	527,931
		1,019,097	886,081	814,586	662,931
非流動負債					
遞延稅項負債	21	16,438	12,150	—	—
長期服務金撥備	22	2,720	5,294	1,694	4,140
應付附屬公司之款項	23	—	—	6,076	2,184
		19,158	17,444	7,770	6,324
		1,038,255	903,525	822,356	669,255

由第68至94頁所載之財務報表已於二零零五年六月三十日獲董事會批核並由下列人士代表簽署：

呂辛
董事

呂自龍
董事

綜合股東權益變動表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股本 溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈餘 千港元	總額 千港元
於二零零三年四月一日	135,000	43,216	174,549	(32,886)	42	488,832	808,753
未經綜合收益表內確認之							
重估增加	-	-	22,000	18,762	-	-	40,762
本年度溢利	-	-	-	-	-	50,066	50,066
股息	-	-	-	-	-	(13,500)	(13,500)
於二零零四年三月三十一日	135,000	43,216	196,549	(14,124)	42	525,398	886,081
未經綜合收益表內確認之							
重估增加	-	-	90,400	14,627	-	-	105,027
本年度溢利	-	-	-	-	-	45,539	45,539
股息	-	-	-	-	-	(17,550)	(17,550)
於二零零五年三月三十一日	<u>135,000</u>	<u>43,216</u>	<u>286,949</u>	<u>503</u>	<u>42</u>	<u>553,387</u>	<u>1,019,097</u>

綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營業務		
經營溢利	54,784	56,370
作以下調整：		
利息收入	(122)	(242)
股息收入	(2,210)	(996)
買賣上市證券之未變現溢利	(4,019)	(4,492)
出售物業、機器及設備收益	—	(30)
法律賠償撥備	8,652	4,327
折舊及攤銷	4,010	3,842
營運資金變動前之經營現金流量	61,095	58,779
貿易及其他應收款項減少(增加)	1,692	(274)
證券投資(增加)減少	(21,116)	4,419
其他應付款項減少	(844)	(9,484)
長期服務金撥備減少	(2,574)	(289)
經營業務所得現金	38,253	53,151
已收利息	122	242
投資證券股息收入	2,210	996
已付香港利得稅	(5,861)	(1,436)
退回香港利得稅	163	899
經營業務之現金流入淨額	34,887	53,852
投資活動		
購置物業、機器及設備	(302)	(1,932)
出售物業、機器及設備所得款項	—	30
用於投資活動之淨現金	(302)	(1,902)
融資活動		
償還銀行貸款	(114,500)	(289,000)
已付股息	(17,550)	(13,500)
已付利息	(242)	(769)
新增銀行貸款	112,000	253,500
用於融資活動之淨現金	(20,292)	(49,769)

綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金及現金等值項目增加	14,293	2,181
年初之現金及現金等值項目	14,989	12,808
年終之現金及現金等值項目	<u>29,282</u>	<u>14,989</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	29,282	16,276
銀行透支	—	(1,287)
	<u>29,282</u>	<u>14,989</u>

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司乃一間香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

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28項。

2. 因最近頒佈之會計準則產生之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項全新或經修訂之香港會計準則及香港財務申報準則（統稱為「新香港財務申報準則」），一般於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團於編製截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表時，並無提前採納新香港財務申報準則。

本集團已開始考慮該等新香港財務申報準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新香港財務申報準則在編製及呈報其營運業績及財政狀況時會否造成重大影響。該等新香港財務申報準則可能導致日後業績及財務狀況之編製及呈報方式有所改變。

3. 主要會計政策

除了投資物業及證券投資是以重估價值列賬外，本財務報表按歷史成本基礎編製。編製此等財務報表時所採納之主要會計政策符合香港一般認可之會計準則，概述如下：

綜合賬之基準

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。

集團內各公司間之所有重大交易及結餘已於編製綜合賬時對銷。

附屬公司

於本公司之資產負債表中，附屬公司投資乃按成本值減去任何永久減值準備後列賬。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認

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。

投資物業之租金收入按有關租約年期以直線法方式入賬。

證券買賣以交易日為基礎予以確認。

利息收入按存入本金之時間比例及適用之息率計算。

股息收入須在本集團確定有權收取股息時方予入賬。

投資物業

投資物業乃建築工程已完成之物業，並因具有投資價值而持有，有關租金收入按公平原則協商釐定。

投資物業乃按獨立的專業估值於結算日之公開市值入賬。因重估投資物業所產生之盈餘或虧損將計入或扣除於投資物業重估儲備中，如該儲備額不足以抵銷虧損時，不足之數將於收益表中扣除。倘虧損曾於先前之收益表中扣除，則其後產生之重估盈餘須將先前扣除虧損之金額在收益表中入賬。

於出售投資物業時，有關該投資物業之重估儲備結餘則轉入收益表內計算。

除非契約尚餘年期等於或少於二十年，投資物業毋須按期計提折舊費用。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、機器及設備

物業、機器及設備按其成本值減累積折舊、攤銷及任何累積減值虧損入賬。

折舊及攤銷根據成本值按估計可使用年限，採用直線法撇銷成本計算如下：

香港貨倉大廈

土地

按所餘年期攤銷

樓房

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

年率百份之二

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

出售或報廢資產時所產生之盈虧為該資產之出售所得與賬面淨值之差額，並計入收益表中。

證券投資

證券投資以交易日及成本值為初始確認基礎。

除了持有至到期日證券外，所有證券在往後結算日均以公允價值計算。

當證券作交易用途時，未變現之溢利及虧損包括在期內溢利或虧損淨額內。至於其他證券，未變現之溢利及虧損於儲備內處理，直至該證券出售或決定耗蝕時，該累積收益或虧損則包括在期內溢利或虧損淨額內。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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會有所減值。倘估計資產之可收回金額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

倘其後減值虧損逆轉，則會將資產之賬面值計入經修訂之估計可收回金額，惟已增加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。

外幣

外幣交易均按交易日的匯率結算。以外幣計算的貨幣資產及負債則按結算日的匯率換算入賬。因換算外幣而產生的損益均列入收益表內。

綜合賬目時，於海外經營的附屬公司之資產與負債均按結算日之匯率換算入賬。收支項目按有關期間之平均匯率換算。所產生的任何匯兌差額，一律列為股東權益，並轉入匯兌儲備。此等匯兌差額將於出售相關附屬公司時確認為收入或支出。

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃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，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入及開支，且不包括收益表內從未課稅及扣稅之項目。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

遞延稅項為就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就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產則按可能出現可利用暫時性差額扣稅之應課稅溢利時確認。若交易中因商譽(或負商譽)或因業務合併以外原因而首次確認之其他資產及負債而產生之暫時性差額並不影響應課稅溢利或會計溢利時，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作出檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

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扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項直接與股本權益中扣除或計入之項目相關(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)則除外。

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。

撥備

本集團在因過往事件而承擔現有推定責任時，可能須履行該項責任。於結算日，董事會為有關責任之金額作出可靠估計，並將確認撥備及有重大影響之呈報價值作出折讓。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

4. 分類報告

業務分類

財務投資於本年度分拆為本集團主要業務之一部份。因此為符合本年度呈列方式，部份列於綜合收益表、綜合現金流量表及有關附註之比較數字已重新分類。

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

業務之分類報告如下：

截至二零零五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
營業額					
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>
業務間收入是按市場價格釐定。					
分類業績	<u>12,266</u>	<u>34,192</u>	<u>14,061</u>	<u>—</u>	60,519
未分配之企業支出					(5,735)
營業溢利					54,784
融資成本					(242)
除稅前溢利					54,542
稅項					(9,003)
本年度溢利					<u>45,539</u>

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

4. 分類報告 (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	50,000	916,102	128,551	1,094,653	
未經分配之企業資產				4,389	
綜合資產總額				<u>1,099,042</u>	
負債					
分部負債	12,284	27,465	—	39,749	
未經分配之企業負債				40,196	
綜合負債總額				<u>79,945</u>	
其他資料					
資本性開支	239	63	—	302	
折舊及攤銷	<u>3,500</u>	<u>510</u>	<u>—</u>	<u>4,010</u>	
於二零零四年三月三十一日					
	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
營業額					
對外收入	27,660	55,000	21,226	—	103,886
業務間收入	—	5,676	—	(5,676)	—
總額	<u>27,660</u>	<u>60,676</u>	<u>21,226</u>	<u>(5,676)</u>	<u>103,886</u>
業務間收入是按市場價格釐定。					
分類業績	<u>12,230</u>	<u>39,273</u>	<u>10,354</u>	<u>—</u>	61,857
未分配之企業支出					(5,487)
營業溢利					56,370
融資成本					(769)
除稅前溢利					55,601
稅項					(5,535)
本年度溢利					<u>50,066</u>

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

4. 分類報告(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	44,208	836,892	79,693	960,793
未經分配之企業資產				602
綜合資產總額				<u>961,395</u>
負債				
分部負債	13,517	22,165	—	35,682
未經分配之企業負債				39,632
綜合負債總額				<u>75,314</u>
其他資料				
資本性開支	1,560	372	—	1,932
折舊及攤銷	3,124	718	—	3,842
出售物業、機器及設備之溢利	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30</u>

地域分類

由於本集團超過90%之營業額、營業溢利、資產及負債，均來自或位於香港，故無提供地域分類。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

5. 營業溢利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業溢利經已扣除下列費用：		
核數師酬金	450	450
及包括下列收益：		
投資物業租金毛收入	50,520	55,000
減：直接支出	(3,060)	(3,573)
租金淨收入	47,460	51,427
銀行利息收入	122	242
上市證券股息收入	2,210	996
出售買賣上市證券之溢利	7,985	4,731
出售物業、機器及設備之溢利	—	30

6. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於五年內償還之借款利息：		
銀行	242	724
其他	—	45

7. 董事酬金

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
袍金：		
執行董事	90	60
非執行董事	130	40
獨立非執行董事	207	145
其他報酬 — 執行董事：		
薪金及其他酬金	3,290	3,289
退休金計劃供款	24	24
酬金總數	3,741	3,558

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

7. 董事酬金(續)

董事酬金之組別分析如下：

由港元	至港元	董事人數	
		二零零五年	二零零四年
0	1,000,000	6	5
1,000,001	1,500,000	1	1
2,000,001	2,500,000	1	1
		<u>8</u>	<u>7</u>

8. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五名僱員中，兩名(二零零四年為兩名)為執行董事，其酬金已於附註第7項披露。另外三名(二零零四年為三名)為行政人員，其酬金分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他酬金	1,445	1,622
退休金計劃供款	36	34
	<u>1,481</u>	<u>1,656</u>

上述三名(二零零四年為三名)行政人員年度內每人之酬金總額皆屬不超逾由港幣零至港幣1,000,000元之組別。

9. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅		
本年度	5,219	4,526
上年度準備多計	(504)	(449)
	<u>4,715</u>	<u>4,077</u>
遞延稅項(附註第21項)	4,288	1,458
	<u>9,003</u>	<u>5,535</u>

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

9. 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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利	54,542	55,601
按本地所得稅稅率 17.5%計算之稅項	9,545	9,730
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	305	293
計算稅項時不需課稅之收入之稅務影響	(406)	(211)
投資物業重估增值所申請的資本扣減限額之稅務影響	6,589	—
未確認可扣減之暫時差異之稅務影響	—	512
未確認稅務虧損之稅務影響	1,720	1
使用以前未被確認可扣減之暫時性差異之稅務影響	(404)	(3,194)
使用以前未被確認的稅務虧損之稅務影響	(7,290)	(2,464)
於其他司法權區營業之附屬公司之不同稅率之影響	(29)	(8)
適用稅率增加導致承前遞延稅項負債增加	—	1,002
上年度準備多計	(504)	(449)
其他	(523)	323
本年度稅項開支	9,003	5,535

10. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已派中期股息每股普通股港幣七分 (二零零四年為每股普通股港幣五分)	9,450	6,750
建議末期股息每股普通股港幣七分 (二零零四年為每股普通股港幣六分)	9,450	8,100
	18,900	14,850

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。派發之末期股息須得股東在股東大會上批准。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

11. 每股盈利 — 基本

每股盈利乃根據本年度集團之股東應佔溢利港幣45,539,000元(二零零四年為港幣50,066,000元)並按該兩年度內已發行之股數135,000,000股計算。

12. 投資物業

	本集團 千港元
估值	
於二零零四年四月一日	823,000
重估盈餘	90,400
	<hr/>
於二零零五年三月三十一日	<u>913,400</u>

本集團之投資物業按營業租約形式出租，並由特許測量師仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司按二零零五年三月三十一日之公開市場價值作出重估。重估盈餘港幣90,400,000元已直接撥入投資物業重估儲備內。

位於香港之投資物業賬面淨值如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
長期契約	118,400	103,000
中期契約	795,000	720,000
	<hr/>	<hr/>
	<u>913,400</u>	<u>823,000</u>

財務報表附註

截至二零零五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	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
本集團						
成本值						
於二零零四年四月一日	74,498	32,975	1,668	19,977	2,536	131,654
增加	—	—	—	302	—	302
於二零零五年三月三十一日	<u>74,498</u>	<u>32,975</u>	<u>1,668</u>	<u>20,279</u>	<u>2,536</u>	<u>131,956</u>
折舊、攤銷及減值						
於二零零四年四月一日	38,200	26,068	770	17,941	1,250	84,229
本年度折舊	2,345	213	52	997	403	4,010
於二零零五年三月三十一日	<u>40,545</u>	<u>26,281</u>	<u>822</u>	<u>18,938</u>	<u>1,653</u>	<u>88,239</u>
賬面淨值						
於二零零五年三月三十一日	<u>33,953</u>	<u>6,694</u>	<u>846</u>	<u>1,341</u>	<u>883</u>	<u>43,717</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>36,298</u>	<u>6,907</u>	<u>898</u>	<u>2,036</u>	<u>1,286</u>	<u>47,425</u>

財務報表附註

截至二零零五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
本公司			
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	<u>7,116</u>	<u>258</u>	<u>7,374</u>
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	<u>6,997</u>	<u>258</u>	<u>7,255</u>
賬面淨值			
於二零零五年三月三十一日	<u>119</u>	<u>—</u>	<u>119</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>137</u>	<u>—</u>	<u>137</u>

14. 附屬公司

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份投資，成本值	31,780	31,780
借附屬公司款項	760,020	786,455
	<u>791,800</u>	<u>818,235</u>
減：已確認之減值虧損及免稅額	(17,402)	(160,632)
	<u>774,398</u>	<u>657,603</u>

除港幣731,042,000元(二零零四年為港幣759,058,000元)及港幣3,633,000元(二零零四年為港幣3,705,000元)之借款帶息外，所有借款均免息、無抵押及無訂明歸還條款。帶息借款之息率分別為年息0.25厘及優惠利率(二零零四年分別為年息0.25厘及優惠利率)。於結算日起計12個月內，公司不會要求償還借款，因此該款項列為非流動項目。

各主要附屬公司於二零零五年三月三十一日之資料已載於財務報表之附註第28項。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

15. 證券投資

	作買賣用途之證券		其他證券		總額	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團						
證券：						
於香港上市證券市值	37,249	12,114	46,408	31,781	83,657	43,895
作匯報用途之賬面值分析：						
非流動	—	—	46,408	31,781	46,408	31,781
流動	37,249	12,114	—	—	37,249	12,114
	37,249	12,114	46,408	31,781	83,657	43,895
本公司						
證券：						
於香港上市證券市值	37,212	12,078	46,408	31,781	83,620	43,859
作匯報用途之賬面值分析：						
非流動	—	—	46,408	31,781	46,408	31,781
流動	37,212	12,078	—	—	37,212	12,078
	37,212	12,078	46,408	31,781	83,620	43,859

16. 貿易及其他應收款項

本集團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：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易應收款項				
六十日內	4,067	4,521	2,540	2,603
六十一日至九十日	233	133	202	85
超過九十日	185	154	139	45
	4,485	4,808	2,881	2,733
其他應收款項	4,501	5,870	722	478
	8,986	10,678	3,603	3,211

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

17. 法律賠償撥備

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
上年度餘額	5,027	700	1,383	—
本年度增加	8,652	4,327	1,960	1,383
餘額結轉下年度	<u>13,679</u>	<u>5,027</u>	<u>3,343</u>	<u>1,383</u>

18. 銀行借貸

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行貸款	20,000	22,500	20,000	20,000
銀行透支	—	1,287	—	520
	<u>20,000</u>	<u>23,787</u>	<u>20,000</u>	<u>20,520</u>
分析如下：				
有抵押	20,000	23,267	20,000	20,000
無抵押	—	520	—	520
	<u>20,000</u>	<u>23,787</u>	<u>20,000</u>	<u>20,520</u>

全部銀行借貸於一年內到期償還。

19. 股本

	二零零五年 及 二零零四年 股數	二零零五年 及 二零零四年 千港元
法定股本：		
每股面值港幣一元之普通股	<u>200,000,000</u>	<u>200,000</u>
發行及繳足股本：		
每股面值港幣一元之普通股	<u>135,000,000</u>	<u>135,000</u>

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

20. 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
本公司				
於二零零三年四月一日	43,216	(20,887)	492,588	514,917
收益表內未確認之重估增加	—	18,762	—	18,762
是年度溢利	—	—	7,752	7,752
股息	—	—	(13,500)	(13,500)
於二零零四年三月三十一日	43,216	(2,125)	486,840	527,931
收益表內未確認之重估增加	—	14,627	—	14,627
是年度溢利	—	—	154,578	154,578
股息	—	—	(17,550)	(17,550)
於二零零五年三月三十一日	<u>43,216</u>	<u>12,502</u>	<u>623,868</u>	<u>679,586</u>

截至結算日止，本公司可供派發予股東之儲備約為港幣482,755,000元（二零零四年為港幣345,727,000元），分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
如上述呈報之本公司保留盈餘	623,868	486,840
減：於轉移物業至附屬公司之溢利	(141,113)	(141,113)
	<u>482,755</u>	<u>345,727</u>

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

21. 遞延稅項

以下為本匯報期間及前匯報期內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
於二零零三年四月一日	10,692	—	10,692
自收益表扣除(轉入)	2,756	(2,300)	456
稅率變動影響	1,002	—	1,002
於二零零四年三月三十一日	14,450	(2,300)	12,150
自收益表扣除(轉入)	9,688	(5,400)	4,288
於二零零五年三月三十一日	24,138	(7,700)	16,438

於二零零五年三月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損港幣56,552,000元(二零零四年為港幣57,123,000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44,000,000元(二零零四年為港幣12,900,000元)予以確認。同時，本集團擁有港幣888,000元(二零零四年為港幣3,194,000元)之可扣減暫時性差異。由於未能估計將來之溢利來源，因此並無就其餘稅項虧損港幣12,552,000元(二零零四年為港幣44,223,000元)及可扣減暫時性差異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。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

22. 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，但在賬目內已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：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
上年度餘額	5,294	5,583	4,140	4,323
本年度增加	110	29	67	—
年內支付	(2,684)	(318)	(2,513)	(183)
餘額結轉下年度	<u>2,720</u>	<u>5,294</u>	<u>1,694</u>	<u>4,140</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632,000元（二零零四年為港幣593,000元）。

23. 應付附屬公司之款項

該款項乃無抵押、無利息及無訂明歸還條款，將不會在結算日起計十二個月內被要求還款，因此該款項被列為非流動項目。

24. 資產抵押

本公司以港幣20,000,000元（二零零四年為港幣20,000,000元）之定期存款作為抵押，向銀行取得港幣20,000,000元（二零零四年為港幣20,000,000元）借款。

此外，本集團之銀行信貸額港幣72,000,000元（二零零四年為港幣79,000,000元）分別由本集團賬面值港幣795,000,000元（二零零四年為港幣720,000,000元）之投資物業及港幣5,713,000元（二零零四年為港幣5,903,000元）之物業、機器及設備作抵押。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

25. 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50,520,000元（二零零四年為港幣55,000,000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：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	29,298	41,288
二至五年內	14,844	17,374
	<u>44,142</u>	<u>58,662</u>

於結算日，本公司並無重大之營運租約承擔。

26. 等待判決的訴訟

於結算日，本集團有兩宗訴訟仍未判決。其中一宗涉及本集團以前擁有之一物業被宣稱因損壞而引致損失，另一宗爭論關於本集團已收取之收入。本集團擬對該等索償提出強烈抗辯，在未有結果前董事會認為在財務報表內已作出足夠撥備，即使集團敗訴而須作出賠償對本集團之財務狀況亦不會有重大影響。

此外，一宗有關本集團遺失存倉貨物之訴訟仍未判決。原訟法庭已於結算日後作出裁決，本集團須作出賠償。經徵詢法律意見後，本集團現正向上訴法庭提出上訴，董事會認為現階段不宜估計上訴的結果及在財務報表內已作出足夠之撥備。

27. 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（二零零四年為港幣240,000元）。該等分攤之費用包括寫字樓租金及一般行政費用皆由雙方管理層釐定。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

28. 主要附屬公司資料

於二零零五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
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(前用名稱廣富 投資有限公司)	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。

主要物業資料

本集團於二零零五年三月三十一日所擁有之物業資料如下：

(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 (8號貨櫃車位、 1樓、5樓、6樓、 7樓及部份4樓除外)	長期契約	100%	210,000	貨倉
九龍官塘 榮業街6號 5樓D2座 (包括平台)	中期契約	100%	2,810	工業

主要物業資料

(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	工業／辦公室
香港柴灣 嘉業街56號 3樓之平台及 地下之貨櫃 車位五個	長期契約	100%	6,800	平台／車位
新界葵涌 國瑞道 132-140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8號 貨櫃車位、1樓、 5樓、6樓、7樓 及部份4樓	長期契約	100%	225,000	貨倉

(丙) 位於中國大陸之有中期土地使用權之寫字樓及車位：

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
中國福建省福州市 五四路國際大廈 21樓A座及 地下之車位壹個	長期契約	100%	4,100 (不包括車位)	商業