安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN CO LTD

年報 ANNUAL REPORT 2008

Stock Code 股份代號：237

目錄

	頁數
公司資料	66
董事個人資料	67 - 68
主席報告書	69 - 70
五年財務摘要	71
管理層討論及分析	72 - 76
企業管治報告	77 - 82
董事會報告書	83 - 87
獨立核數師報告書	88
綜合收益表	89
資產負債表	90
綜合股東權益變動表	91
綜合現金流量表	92
財務報表附註	93 - 126
主要物業資料	127 - 128

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
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

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

股份代號

237

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19樓

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

重要日期

公佈末期業績	二零零八年七月十一日
股東周年大會日期	二零零八年八月二十二日
暫停辦理股票過戶手續	二零零八年八月二十日至二十二日(首尾兩天包括在內)
末期股息記錄日期	二零零八年八月二十二日
派發末期股息日期	約於二零零八年八月二十九日

董事個人資料

執行董事

呂辛先生，89歲，本集團創辦人（定義如下）、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主席兼永遠常務董事，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。呂先生現任中國人民大學校董、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、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之父親及非執行董事呂榮里先生之叔父。

呂自龍先生，56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，他為主席呂辛先生之子及非執行董事呂榮里先生之堂弟。

溫民征先生，71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。

非執行董事

呂榮里先生，69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之堂兄。

董事個人資料

李嘉士先生，48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、合和實業有限公司及大福證券集團有限公司。李先生亦為另一間香港上市公司合景泰富地產控股有限公司之獨立非執行董事。

獨立非執行董事

顏溪俊先生，62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，56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，60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獨立非執行董事(該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37年，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。

主席報告書

本年度溢利

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度錄得股東應佔溢利港幣161,683,000元，較上年度之港幣186,705,000元減少13.4%。

股息

董事會建議派發截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣七分及特別股息每股港幣八分，合共港幣20,250,000元予於二零零八年八月二十二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，擬派末期及特別股息將約於二零零八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中期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五分。上年度派發之股息共為每股港幣二角二分。

暫停過戶登記

本公司將於二零零八年八月二十日（星期三）至二零零八年八月二十二日（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及特別股息，持有未過戶股票者務請於二零零八年八月十九日（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。

業務回顧

貨倉營運

零七年上半年度，中美經濟繼續增長，特別是中國經濟保持強勁而健康的發展態勢，促進香港商機，就業市場活躍，工作階層收入改善，市民生活質素持續改善，香港經濟狀況仍然穩健，惠及本集團之貨倉業務。

下半年度，因美國次按危機接連爆發，衍生出其他經濟問題，國際信貸市場緊縮，樓價及金融資產價格跌勢未止，引致歐美減少中國產品入口。內地亦因石油和原材料價格上升，加重廠商生產成本，人民幣升值，政府實行從緊貨幣政策，加強調控力度對付通脹，廠商減少接單，香港倉儲業受壓。

主席報告書

此外，柴灣貨倉繼續增加對外出租面積，減少自營業務，因而本集團之倉租收益與去年比較，有所下降。

投資物業

由於柴灣貨倉擴大對外出租面積，物業租金收益相應增加。集團主要投資物業振萬廣場全年度均保持九成以上的出租率，新租及續租租金亦受惠於租務市場利好環境而逐步調升，今年集團物業租金收益比去年錄得一定增幅。

展望

貨倉營運

由於歐美經濟明顯放緩，投資市場波動甚大，利率走勢向上，國際油價飆升，本港出口將再受一定打擊。而內地商品價格上漲，通脹壓力續增，廠商無可避免地受成本上漲所影響而更謹慎地接受訂單，加上香港物流業又受珠三角地區影響及海峽兩岸即將全面實施三通，預料經香港轉口貨物需求下滑，成為倉儲業務的負面因素。因此，對新年度之貨倉前景仍需抱審慎態度。然而，本集團為適應新的形勢，除進一步改善倉儲環境，提高服務素質外，亦會探討其他經營模式，希望能保持穩定之業績。

投資物業

由於受人民幣不斷升值，國內新勞動法出台等不明朗因素影響，廠家經營壓力大增，展望來年工貿大廈之租務未必能如今年暢旺。加上08/09年度東九龍多幢商廈相繼落成，寫字樓供應量遽然增加，對振萬廣場的租務必將構成壓力。集團當因應情況，改善及加強大廈硬件建設，提高租務競爭力，穩定原有租戶，開拓新客源，以期為集團提供穩定的租金收入。

主席
呂辛

香港，二零零八年七月十一日

五年財務摘要

	二零零八年 *千港元*	二零零七年 *千港元*	二零零六年 *千港元*	二零零五年 *千港元*	二零零四年 *千港元*
綜合收益表					
營業額					
貨倉營運	26,507	30,797	30,769	30,944	27,660
物業投資	66,981	58,540	51,816	50,520	55,000
財務投資	6,513	5,802	4,232	2,332	21,226
	100,001	95,139	86,817	83,796	103,886
股東應佔溢利					
貨倉營運	7,785	12,850	12,514	12,266	12,230
物業投資	151,897	191,833	177,267	124,592	39,273
財務投資	37,916	24,009	17,802	14,061	10,354
未分配企業支出	(4,864)	(5,035)	(6,417)	(5,735)	(5,487)
註銷附屬公司溢利	996	–	–	–	–
融資成本	–	–	(134)	(242)	(769)
除稅前溢利	193,730	223,657	201,032	144,942	55,601
稅項	(32,047)	(36,952)	(33,605)	(26,025)	(5,535)
股東應佔溢利	161,683	186,705	167,427	118,917	50,066
綜合資產負債表					
資產總值	1,681,559	1,450,411	1,272,149	1,099,042	961,395
負債總值	(199,282)	(158,073)	(135,276)	(129,877)	(75,314)
股東資金總額	1,482,277	1,292,338	1,136,873	969,165	886,081
每股計					
每股盈利	1.20港元	1.38港元	1.24港元	0.88港元	0.37港元
每股股息	2角5分	2角2分	1角6分	1角4分	1角1分
派息比率*(附註二)*	40.51%	42.95%	37.76%	41.50%	29.66%
每股資產淨值	10.98港元	9.57港元	8.42港元	7.18港元	6.56港元
比率					
平均股東資金回報率	11.65%	15.4%	15.9%	12.8%	5.91%
流動比率	7.22:1	6.01:1	3.01:1	1.58:1	1.02:1
資本負債比率*(附註三)*	–	–	–	1.82%	2.47%

附註：

(一) 二零零五年至二零零八年數字已依據現時適用會計準則而編列。但二零零四年的數字沒依據現時適用會計準則而作出重列，因此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。

(二) 為符合往年一致比較，二零零五年至二零零八年之派息比率乃按當年派發股息總額，包括已派中期股息及中期特別股息(如有)和建議派發末期及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。

(三) 資本負債比率乃按結算日帶息借款總額對資產總值之比率計算。

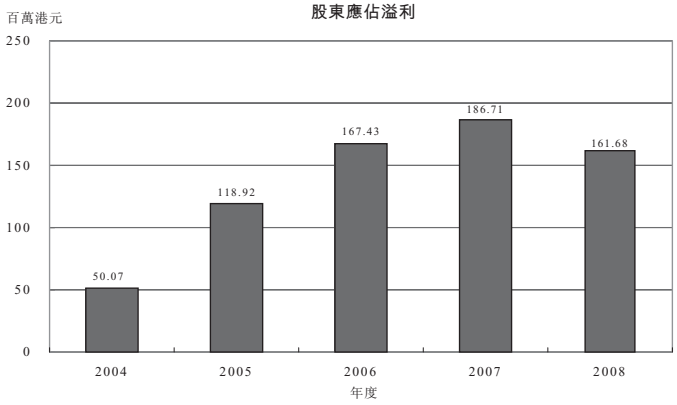
管理層討論及分析

綜合財務業績

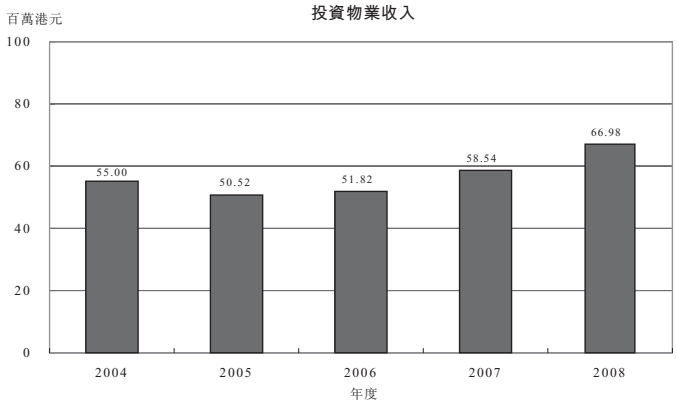
截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團錄得總收益港幣100,001,000元，較上年度錄得的港幣95,139,000元，增加5.11%或港幣4,862,000元。該增長大部分是因為本年度之投資物業租金收入上升。

集團盈利及分部業績

集團本年度除稅前溢利為港幣193,730,000元，較上年度港幣223,657,000元減少13.38%或港幣29,927,000元，主要由於投資物業公平值增值較上年度減少港幣47,500,000元。若撇除投資物業公平值增值，本年度之稅前盈利為港幣98,730,000元，較上年度錄得之港幣81,157,000元，上升21.65%或港幣17,573,000元。



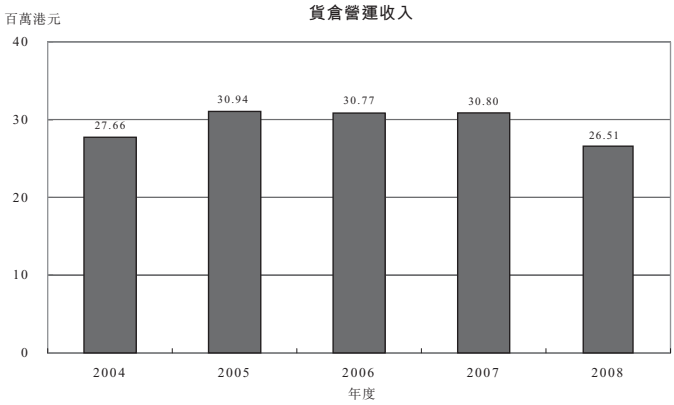
隨著二零零四年至二零零七年之強勁增長，本年度之股東應佔溢利調整至港幣161,683,000元。調整主要原因為投資物業公平值增值下降。



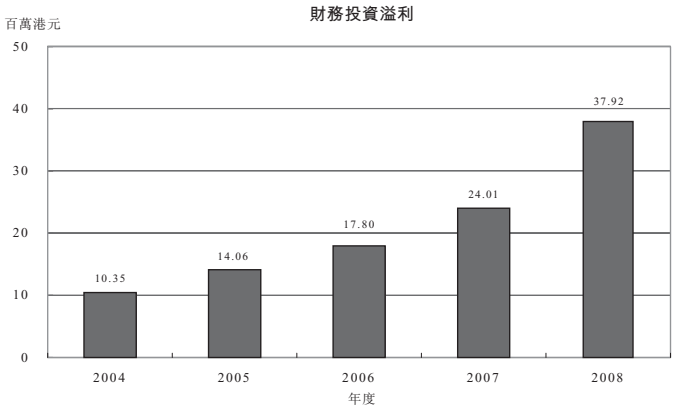
投資物業收入佔集團整體收入最大比例。本年度物業租金收入總額港幣66,981,000元，較去年錄得之港幣58,540,000元增加14.42%。物業分部（撇除投資物業公平值增值後）之盈利為港幣56,897,000元，較去年之港幣49,333,000元上升15.33%。

管理層討論及分析

集團盈利及分部業績(續)



二零零七年下半年，倉儲業受到美國房屋及信貸市場危機以及食品和燃料價格高漲的衝擊。由於市場狀況變化，本集團已將部分柴灣貨倉倉位改作出租物業用途，為集團增加租金收入。因此，倉儲收入較去年下降13.93%而分部盈利則較去年減少39.42%。



二零零七年，香港股票市場暢旺，集團之財務投資因而受惠。投資分部盈利增長達57.92%至港幣37,916,000元。整年間，集團堅守嚴謹的投資管理政策，自信貸危機出現，本集團已採取更審慎的投資態度以減低因股市波動所受的影響。

年內，本集團出售部分可供出售證券投資，為集團帶來港幣11,419,000元的淨收益(二零零七年為港幣10,986,000元)。於二零零八年三月三十一日，本集團所持之可供出售證券投資組合之市值由去年港幣45,669,000元減少27.75%至港幣32,997,000元。持作買賣之證券投資組合之市值亦由去年港幣21,519,000元減少48.62%至港幣11,056,000元，主要由於出售部分組合內之證券及證券價格變化所致。

除證券投資外，本集團亦於外幣存款獲得港幣8,823,000元(二零零七年：無)之匯兑收益。該收益已載入綜合收益表內之其他收入項目。

管理層討論及分析

經營開支

本集團之經營開支總額為港幣35,726,000元（二零零七年為港幣35,377,000元），與去年同期相若。員工成本總額為港幣21,487,000元，較上年度錄得之港幣20,294,000元上升5.88%。年內由於本集團並無銀行借貸，故無利息支出。

財務狀況

於二零零八年三月三十一日，本集團之資產淨值為港幣1,482,277,000元，即每股資產淨值為港幣10.98元，較上年底上升14.70%或港幣189,939,000元。集團之流動比率全年均保持高水平，於二零零八年三月三十一日，流動比率為7.22倍，較上年同日之6.01倍上升20%。

於年結日，集團流動資產總額上升至港幣255,631,000元，較上年的總額港幣177,791,000元，增加達43.78%。銀行存款及現金總額達港幣235,936,000元，較去年底上升63.39%。

本集團之流動負債總額維持在港幣35,389,000元之低水平（二零零七年為港幣29,562,000元）。年內，集團並無銀行借貸。營運資金主要來自經營業務所得之現金。本年經營業務所得之現金淨額達港幣98,855,000元（二零零七年為港幣66,569,000元）。

管理層討論及分析

股息政策

本公司之股息政策為向股東提供較穩定的長期股息收入，為求達到每年派發的股息不少於集團當年於撇除投資物業公平值變動及相應之遞延稅項調整後溢利的25%。按上述經調整溢利計算的股息比率如下：

	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年
每股股息	**25分**	22分	16分	14分	11分
派息比率	**40.51%**	42.95%	37.76%	41.50%	29.66%

資產抵押

於二零零八年三月三十一日，本集團之銀行信貸額為港幣72,000,000元（二零零七年為港幣72,000,000元），以本集團賬面值分別為港幣1,078,700,000元（二零零七年為港幣1,015,000,000元）之投資物業及港幣5,143,000元（二零零七年為港幣5,333,000元）之物業、機器及設備作抵押。於二零零七年及二零零八年三月三十一日當日均沒有使用該信貸額。

僱員

於二零零八年三月三十一日，本集團僱用員工78人。截至二零零八年三月三十一日止年度，員工總開支約為港幣21,487,000元（二零零七年為港幣20,294,000元），佔本集團總營業支出60.14%（二零零七年為57.36%。）。本集團之薪酬政策根據工作之性質、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盈利發放花紅。本集團並無僱員認購股權計劃。

管理層討論及分析

財務風險與管理

本集團之部分貨幣資產以外幣列值，故而令本集團面對外匯風險。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。

集團之可供出售投資及持作買賣投資令集團面對股本價格風險，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。本集團之股本價格風險主要集中於在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)掛牌之地產類股本工具。管理層已委派一員工小組密切留意該等投資的價格，並於有需要時作對沖。

董事認為由於本集團無積聚之貿易應收賬款及帶息貸款。同時只與信貸評級良好的對手方進行投資及現金交易，因此本集團並無重大信貸風險、流動資金風險或利率風險。

或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團沒有任何重大或然負債。

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。

截至二零零八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(「企業管治守則」)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。

本公司董事會由三位執行董事、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。董事會成員超過三分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78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67至68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，且可於需要時咨詢獨立專業意見。

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。

企業管治報告

董事會會議

董事會每年最少開會四次，在有需要時亦會舉行額外董事會會議，大部份董事都會親身或透過電子通訊積極參與。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
非執行董事	
呂榮里	0/4
李嘉士	3/4
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超過三分之一席位，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一次會議，其成員出席率如下：－

成員	出席／舉行會議次數
呂辛	1/1
李嘉士	1/1
林明良	1/1
梁文釗	1/1

年內，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) 在二零零八年股東週年大會上向股東提呈重選呂辛先生、溫民征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) 二零零八年所有員工週年薪酬檢討；

(d) 高級行政人員花紅；

(e) 員工成本預算；及

(f) 董事袍金及審核委員會和薪酬及提名委員會成員的酬金。

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。

企業管治報告

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。

審核委員會於年內舉行兩次會議，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	1/2
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) 審閱和建議批准截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核財務報表；

(ii) 審閱並與管理層及外聘核數師討論截至二零零八年三月三十一日止年度經審核的財務報表;

(iii) 檢討集團的內部監控及風險管理程序；

(iv) 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；

(v) 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

(vi) 檢討公司有否遵守企業管治守則。

審核委員會(續)

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2009年度外聘核數師的建議。推薦建議將在二零零八年八月二十二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	二零零八年 *港元*	二零零七年 *港元*
中期報告審閱費	**110,000**	103,000
末期報告審計費	**698,000**	670,000
税務咨詢服務費	**74,000**	70,500
審計及非審計費總額	**882,000**	843,500

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允地反映本公司及本集團於截至二零零八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88頁獨立核數師報告書內。

內部監控

遵照上市規則第C.2條，董事會須對集團的內部監控系統負責並有責任檢討該制度的有效性。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。

企業管治報告

內部監控(續)

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，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。

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，在二零零八年三月三十一日止年度，本公司董事均有遵守標準守則中所要求的標準。

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；支持員工參加香港世界宣明會「饑饉一餐」活動；參與奧比斯襟章日籌款活動及探訪老人院舍。

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。

本公司亦為職安健綠十字會員。

主席
呂辛

香港，二零零八年七月十一日

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」)截至二零零八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、經營公共貨倉及財務投資。各主要附屬公司之主要業務刊載於財務報表附註第33項。

業績及盈利分配

本集團本年度之業績載於第89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港幣七分，共港幣9,450,000元及中期特別股息每股港幣三分，共港幣4,050,000元。董事會現建議向於二零零八年八月二十二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，共港幣9,450,000元及特別股息每股港幣八分，共港幣10,800,000元，及保留本年餘下之盈餘港幣127,933,000元。

其他儲備之變動情況刊載於第91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、機器及設備於年內的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

於二零零八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550,121,000元(二零零七年為港幣546,395,000元)。本公司可供分派儲備詳情刊載於財務報表附註第24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
溫民征先生

董事(續)

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

按照本公司之公司組織章程細則第78及79條，呂辛先生、溫民征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。所有在二零零八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。

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

於二零零八年三月三十一日，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	擁有本公司已發行普通股股數(好倉) 個人權益	家族權益 *(附註1)*	公司權益 *(附註2)*	總權益	佔本公司已發行股本比率
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：

1. 呂辛先生被視為擁有由其配偶陳觀峰女士所持有2,589,500股本公司股份之權益。

董事之股份權益(續)

2. 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：

(i) 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；

(ii) 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

(iii) 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共持有50% Earngold Limited之股權。

除上述披露外，於二零零八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。

董事於重要合約內之利益

除財務報表附註第29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

於二零零八年三月三十一日，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：

	擁有已發行普通股股數		佔本公司已
主要股東姓名	直接權益	間接權益	發行股本比率
逸華有限公司	2,007,628	47,203,445*(附註1)*	36%
呂辛有限公司	2,000,000	47,203,445*(附註1)*	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%
Earngold Limited	10,350,000	–	8%

主要股東(續)

附註：

1. 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。

2. 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，於二零零八年三月三十一日，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總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向本集團提供採購。

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。

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上市規則第3.13條(「上市規則」)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按員工之貢獻、資歷及能力而制訂及不時作出檢討。

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。

董事會報告書

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174,000元。

企業管治

本公司董事會致力維持高水平之企業管治。於截至二零零八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已詳載於本年報第77至82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
呂辛
主席

香港，二零零八年七月十一日

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89頁至第126頁安全貨倉有限公司(「本公司」)及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年三月三十一日止年度之已審核財務報表，此財務報表包括於二零零八年三月三十一日的資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、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　貴集團於二零零八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，二零零八年七月十一日

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	4	100,001	95,139
貨倉營運收入		26,507	30,797
物業投資收入		66,981	58,540
投資溢利			
持作買賣投資公平值增值		11,404	7,730
出售可供出售投資溢利		11,419	10,986
利息收入		5,049	2,975
股息收入		1,464	2,827
其他收入		11,632	2,679
投資物業公平值增值		95,000	142,500
員工成本		(21,487)	(20,294)
物業、機器及設備折舊		(2,827)	(3,595)
預付租賃款項攤銷		(412)	(441)
其他費用		(11,000)	(11,047)
除稅前溢利	8	193,730	223,657
稅項	9	(32,047)	(36,952)
股東應佔溢利		161,683	186,705
股息	10		
已付		33,750	21,600
建議派發		20,250	20,250
每股盈利－基本	11	1.20港元	1.38港元

資產負債表

二零零八年三月三十一日結算

	附註	集團 二零零八年 千港元	集團 二零零七年 千港元	公司 二零零八年 千港元	公司 二零零七年 千港元
非流動資產					
投資物業	12	1,372,200	1,189,500	–	–
物業、機器及設備	13	10,014	16,176	539	654
預付租賃款項	14	10,717	21,275	–	–
投資附屬公司	15	–	–	30,031	30,031
可供出售投資	16	32,997	45,669	32,997	45,669
		1,425,928	1,272,620	63,567	76,354
流動資產					
預付租賃款項	14	227	441	–	–
持作買賣投資	17	11,056	21,519	11,056	21,515
貿易及其他應收款項	18	7,866	10,359	3,328	3,230
應收附屬公司款項	19	–	–	622,531	683,467
可收回稅款		546	1,074	–	1,068
銀行結餘及現金	20	235,936	144,398	229,587	117,926
		255,631	177,791	866,502	827,206
流動負債					
其他應付款項	22	31,142	27,909	5,507	5,313
應付附屬公司款項	22	–	–	32,476	9,758
應繳稅款		4,247	1,653	2,791	–
		35,389	29,562	40,774	15,071
流動資產淨值		220,242	148,229	825,728	812,135
		1,646,170	1,420,849	889,295	888,489
股本及儲備					
股本	23	135,000	135,000	135,000	135,000
儲備	24	1,347,277	1,157,338	752,670	751,813
		1,482,277	1,292,338	887,670	886,813
非流動負債					
遞延稅項	25	161,356	126,236	–	–
長期服務金撥備	26	2,537	2,275	1,625	1,676
		163,893	128,511	1,625	1,676
		1,646,170	1,420,849	889,295	888,489

由第89至126頁所載之財務報表已於二零零八年七月十一日獲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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	股本	股本溢價賬	投資重估儲備	物業重估儲備	匯兑儲備	保留盈餘	總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零零六年四月一日	135,000	43,216	19,323	–	403	938,931	1,136,873
確認之重估增值	–	–	754	–	–	–	754
匯兑差額	–	–	–	–	592	–	592
直接在股東權益中確認之收入	–	–	754	–	592	–	1,346
本年度溢利	–	–	–	–	–	186,705	186,705
因出售可供出售投資而轉入損益	–	–	(10,986)	–	–	–	(10,986)
年內確認總(支出)收入	–	–	(10,232)	–	592	186,705	177,065
已付股息	–	–	–	–	–	(21,600)	(21,600)
於二零零七年三月三十一日	135,000	43,216	9,091	–	995	1,104,036	1,292,338
確認之重估增值	–	–	12,978	–	–	–	12,978
從自用物業轉入投資物業時之重估增值	–	–	–	74,475	–	–	74,475
從自用物業轉入投資物業時之重估增值之遞延稅項	–	–	–	(13,033)	–	–	(13,033)
直接在股東權益中確認之收入	–	–	12,978	61,442	–	–	74,420
本年度溢利	–	–	–	–	–	161,683	161,683
因出售可供出售投資而轉入損益	–	–	(11,419)	–	–	–	(11,419)
因註銷海外附屬公司而撥回	–	–	–	–	(995)	–	(995)
年內確認總收入(支出)	–	–	1,559	61,442	(995)	161,683	223,689
已付股息	–	–	–	–	–	(33,750)	(33,750)
於二零零八年三月三十一日	135,000	43,216	10,650	61,442	–	1,231,969	1,482,277

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	二零零八年 *千港元*	二零零七年 *千港元*
經營業務		
除稅前溢利	193,730	223,657
作以下調整：		
利息收入	(5,049)	(2,975)
投資物業公平值增值	(95,000)	(142,500)
持作買賣投資公平值增值	(4,290)	(2,715)
出售可供出售投資溢利	(11,419)	(10,986)
法律賠償撥回	–	(727)
物業、機器及設備折舊	2,827	3,595
預付租賃款項攤銷	412	441
貿易應收款項減值虧損	61	–
出售物業、機器及設備溢利	(313)	(84)
註銷附屬公司溢利	(996)	–
長期服務金撥備	778	410
營運資金變動前之經營現金流量	80,741	68,116
貿易及其他應收款項減少	2,431	4,452
持作買賣證券減少	14,753	5,869
其他應付款項增加	3,235	1,550
法律賠償撥備減少	–	(8,945)
長期服務金撥備減少	(516)	(106)
經營業務所得現金	100,644	70,936
已收利息	5,049	2,975
已付所得稅	(6,838)	(7,342)
經營業務所得之現金淨額	98,855	66,569
投資活動		
購置物業、機器及設備	(334)	(1,340)
購買可供出售投資	–	(1,140)
出售可供出售投資所得	25,650	25,414
出售物業、機器及設備所得	1,117	105
用於投資活動所得之淨現金	26,433	23,039
用於融資活動之淨現金		
已付股息	(33,750)	(21,600)
現金及現金等值增加淨額	91,538	68,008
於期初現金及現金等值	144,398	75,842
匯兑差異之影響	–	548
於期末現金及現金等值 等於銀行結餘及現金	235,936	144,398

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

1. 一般事項

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

本公司之主要業務為股份投資、經營公共貨倉及財務投資。各主要附屬公司之主要業務刊載於財務報表附註第33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，本集團及本公司首次採用以下香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於本集團及本公司於二零零七年四月一日開始之會計期間。

香港會計準則第1號（經修訂）	「資本披露」
香港財務報告準則第7號	「金融工具：披露」
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	「香港財務報告準則第2號之範疇」
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	「重估內含衍生工具」
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	「中期財務報告及減值」
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	「香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易」

上述的新香港財務報告準則並未有對本會計期間財務報表採用之會計政策造成重大改變。但因採用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及經修訂之香港會計準則第1號「資本披露」而新增之披露詳列如下：

採用香港財務報告準則第7號，本財務報表對集團金融工具的重要性及由該等金融工具產生之風險性質及範圍之披露，較以往香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」之要求為多。這些披露分佈於本財務報表各處，尤其是附註31。

香港會計準則第1號之修訂，新增有關資本水平之資料和本集團及本公司管理資本之目標、政策及過程之披露。這些新披露已刊載於附註30。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂對金融工具之歸類、確認及確認金額之計量並無重大影響。

2. 採用新頒佈及經重訂的香港財務報告準則(續)

採用其他新香港財務報告準則對本會計期間或以往會計期間編製及呈列之財務報表並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

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及經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事正評估潛在影響及直至至結算日期認為採用該等新準則、修訂或詮釋將不會對本集團及本公司之業績及財務狀況產生重大影響。

香港會計準則第1號(經重訂)	「財務報告之呈列」[1]
香港會計準則第23號(經重訂)	「借貸成本」[1]
香港會計準則第27號(經重訂)	「綜合及獨立財務報告」[2]
香港會計準則第32號及第1號(經修訂)	「可沽金融工具及清盤時之責任」[1]
香港財務報告準則第2號(經修訂)	「歸屬條件及註銷」[1]
香港財務報告準則第3號(經重訂)	「業務合併」[2]
香港財務報告準則第8號	「營運分部」[1]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	「服務特許權安排」[3]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	「客戶忠誠計劃」[4]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	「香港會計準則第19號－界定利益資產之規限、最低供款規定及其相互關係」[3]

[1] 於二零零九年一月一日或其後開始之期間生效。
[2] 於二零零九年七月一日或其後開始之期間生效。
[3] 於二零零八年一月一日或其後開始之期間生效。
[4] 於二零零八年七月一日或其後開始之期間生效。

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，本財務報表以歷史成本為編製基礎。

依從規定陳述書

本財務報表按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則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：

3. 主要會計政策(續)

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二零零八年三月三十一日止年度之財務報表組成。

為編製此等符合香港財務報告準則之財務報表，管理層需要作判斷、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，以作為不能從其他明顯的方式去判斷資產及負債之賬面值之基礎，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32論述。

附屬公司

附屬公司指本集團控制其財政及營運政策，並可從其活動中取得利益之實體。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，在綜合財務報表中綜合入賬。

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。

於本公司之資產負債表內，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之股息入賬。

3. 主要會計政策(續)

商譽

商譽乃指業務合併之成本超出本集團於被收購公司所佔之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之差額。

商譽以成本減除累計減值虧損列值，並以現金產生單位為基礎，每年進行減值測試。

本集團於被收購公司所佔之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值若超出業務合併之成本，其差額即時於損益表中確認。

於出售現金產生單位時，所有相關之購入商譽一併於出售盈虧中計算。

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，請參閱以下標題「租賃」之會計政策。

證券買賣於交易日確認。

金融資產之利息收入以實際利率(即按金融資產之預期可使用年期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表內。

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

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產生經濟利益時，均被取消確認。因取消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)於當年計入綜合收益表內。

物業、機器及設備

物業、機器及設備按其成本值減折舊及以累計減值虧損入賬。

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期內撇銷其成本。

物業、機器及設備於出售後，或當預計縱使繼續使用亦不會產生未來經濟效益時，該項物業、機器及設備將被取消確認。因取消確認資產而產生之盈虧(按該項資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於當年計入綜合收益表內。

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資產於過往年度並無因減值虧損而計算之賬面值。減值虧損逆轉隨即確認為收入。

3. 主要會計政策(續)

金融工具

金融資產及金融負債於一間集團成員成為該金融工具合約之訂約者時在資產負債表確認。金融資產及金融負債初步按公平值計算。在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)時而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而應佔之直接交易成本，即時於損益中確認。

金融資產

本集團之金融資產可分為以下三個類別之一：包括(i)於損益賬按公平值處理的金融資產，(ii)貸款及應收款項，及(iii)可供出售的金融資產。所有日常買賣之金融資產於交易日確認或終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

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期使用年期，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。

於損益賬按公平值處理之金融資產

於損益賬按公平值處理之金融資產包括持作買賣金融資產。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，於損益賬按公平值處理之金融資產乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生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。

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

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款額之非衍生性質，且並無活躍市場可報價之金融資產。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之攤銷成本，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指定非衍生項目，或未有分類為於損益賬按公平值處理的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期日之投資。

於首次確認後之各結算日，可供出售之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決定有所減值，屆時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

除了於損益按公平值處理的金融資產外，於各結算日評估金融資產的減值指標。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，若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。

就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組合過往之收款記錄、延遲付款至超過平均信貸期的數目增加，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系的變動。

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，並按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。

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)

除了貿易應收賬款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賬撥回，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於以後期間於損益中撥回。所有於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

由集團實體發行之金融負債及股本權益工具，根據所訂立之合約按實質內容及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

實際利率法為一種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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本權益(續)

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，其資產賬面值與已收及應收之代價總值之差額及直接於股東權益中之累積盈虧乃於損益表中確認。

當有關合約中列明之責任獲解除、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於損益表中確認。

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兑差額，於產生期間在損益中確認。期內重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兑差額計入收益表，惟因須於股東權益直接確認盈虧之非貨幣項目，重新換算所產生之匯兑差額會直接於股東權益中確認。

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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

税項

税項指即期應付税項及遞延税項之總額。

即期應付税項按本年度應課税溢利計算。應課税溢利與綜合收益表中所呈報之溢利淨額不同，由於前者不包括在其他年度課税之收入或可扣税之開支，且不包括無須課税或扣税之項目。本集團之即期税項負債，按結算日已實施或大致實施之税率計算。

遞延税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税溢利時相應税基之差額而確認，並以資產負債表負債法處理。通常所有應課税臨時差額均會被確認為遞延税項負債，而遞延税項資產則於可利用臨時性差額扣税之應課税溢利可能出現時方確認。倘於一項交易中，因業務合併以外原因初始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課税溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延税項資產及負債。

遞延税項負債乃按因附屬公司投資而引致之應課税臨時差額而確認，惟倘本集團可控制臨時差額回撥及臨時差額好有可能不會於可見將來回撥之情況則除外。

遞延税項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用税率計算。遞延税項於損益表中處理，惟倘遞延税項與直接於股東權益中處理之項目相關，該遞延税項亦會於股東權益中處理。

租賃

本集團作為出租人

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

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。

3. 主要會計政策(續)

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。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經營租賃下之預付租賃款項，以成本入賬，並在租賃期內於損益賬中以直線法攤銷。若租賃之支出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。若延遲付款或結算，且其影響屬重大時，其金額會以現值列賬。

撥備及或然負債

當本集團或本公司因過去事件而須承擔法定或推定責任，且能可靠地估計因履行該責任而流出之經濟利益時，則會就該不確定時間或款額之責任作撥備。倘貨幣之時值重大，則撥備會以預期履行責任所需支出之現值入賬。

倘不大可能有經濟利益流出，或其數額未能可靠地估計，則該責任將列作或然負債披露，除非經濟利益流出之機會極微，則作別論。潛在責任(其存在與否將完全視乎一個或多個未來事件之發生與否)亦會列作或然負債披露，除非經濟利益流出之機會極微，則作別論。

4. 營業額

本年度營業額為下述已確認的收入：

	二零零八年 *千港元*	二零零七年 *千港元*
貨倉營運收入	**26,507**	30,797
物業投資收入	**66,981**	58,540
上市證券股息收入	**1,464**	2,827
利息收入	**5,049**	2,975
	100,001	95,139

5. 分部資料

分部為本集團所從事提供服務(業務分部)或在某一特定經濟環境(地域分部)內提供服務之可區別組成部分，而每個分部所承受之風險及回報均與其他分部有所不同。

根據本集團之內部財務報告制度，本集團已選擇以業務分部資料作為主要呈報方式。由於本集團多於90%之業務位於及源自香港，本財務報表並不呈報地域分部資料。

業務分部

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

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 – 證券投資和買賣及銀行存款

業務之分部報告如下：

截至二零零八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	26,507	66,981	6,513	–	100,001
業務間收入	–	5,676	–	(5,676)	–
總額	26,507	72,657	6,513	(5,676)	100,001

業務間收入按市場／折讓價格釐定。

分部業績	7,785	151,897	37,916	–	197,598
未分配之企業支出					(4,864)
註銷附屬公司溢利					996
除稅前溢利					193,730
稅項					(32,047)
股東應佔溢利					161,683

5. 分部資料(續)

業務分部(續)

	貨倉營運	物業投資	財務投資	綜合
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
資產				
分部資產	25,338	1,375,685	251,430	1,652,453
未分配之企業資產				29,106
綜合資產總額				1,681,559
負債				
分部負債	8,436	24,897	–	33,333
未分配之企業負債				165,949
綜合負債總額				199,282

	貨倉營運	物業投資	財務投資	綜合
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
其他資料				
資本性支出	296	38	–	334
物業、機器及設備折舊	2,703	124	–	2,827
預付租賃款項攤銷	412	–	–	412
貿易應收款項已確認之減值虧損	61	–	–	61

5. 分部資料(續)

業務分部(續)

截至二零零七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	30,797	58,540	5,802	–	95,139
業務間收入	–	5,676	–	(5,676)	–
總額	30,797	64,216	5,802	(5,676)	95,139

業務間收入按市場／折讓價格釐定。

分部業績	12,850	191,833	24,009	–	228,692
未分配之企業支出					(5,035)
除稅前溢利					223,657
稅項					(36,952)
股東應佔溢利					186,705

5. 分部資料(續)

業務分部(續)

	貨倉營運	物業投資	財務投資	綜合
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
資產				
分部資產	41,713	1,196,026	204,013	1,441,752
未分配之企業資產				8,659
綜合資產總額				1,450,411
負債				
分部負債	8,283	21,635	–	29,918
未分配之企業負債				128,155
綜合負債總額				158,073

	貨倉營運	物業投資	財務投資	綜合
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
其他資料				
資本性支出	1,319	21	–	1,340
物業、機器及設備折舊	3,350	245	–	3,595
預付租賃款項攤銷	441	–	–	441

6. 董事酬金

八位董事(二零零七年為八位)之已付或應付酬金如下：

董事姓名	呂辛	呂自龍	溫民征	呂榮里	李嘉士	顏溪俊	林明良	梁文釗	總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
二零零八年									
董事袍金	63	30	30	20	119	86	119	119	586
其他薪酬									
薪金及其他福利	2,119	1,170	728	–	–	–	–	–	4,017
退休金計劃供款	–	24	–	–	–	–	–	–	24
酬金總額	2,182	1,224	758	20	119	86	119	119	4,627
二零零七年									
董事袍金	60	30	30	20	110	80	110	87	527
其他薪酬									
薪金及其他福利	2,119	1,170	532	–	–	–	–	–	3,821
退休金計劃供款	–	24	–	–	–	–	–	–	24
酬金總額	2,179	1,224	562	20	110	80	110	87	4,372

7. 僱員酬金

本集團最高薪酬五名僱員中，三名(二零零七年為三名)為執行董事，其酬金已於附註第6項披露。另外二位(二零零七年為二位)人士之酬金分析如下：

	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*
薪金及其他福利	1,162	875
退休金計劃供款	24	24
	1,186	899

上述二名(二零零七年為二名)僱員於年度內每人之酬金總額皆不超逾港幣1,000,000元。

8. 除稅前溢利

	二零零八年 *千港元*	二零零七年 *千港元*
除稅前溢利經已扣除下列費用：		
核數師酬金	690	658
貿易應收款項已確認之減值虧損	61	–
及包括下列收益：		
投資物業租金毛收入	66,981	58,540
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(1,800)	(2,590)
租金淨收入	65,181	55,950
上市證券股息收入		
–可供出售投資	1,058	1,767
–持作買賣投資	406	1,060
出售物業、機器及設備溢利	313	84
註銷附屬公司溢利	996	–
非於損益表中按公平值處理的金融資產利息收入	5,049	2,975
匯兌淨收益	8,823	–

9. 稅項

	二零零八年 *千港元*	二零零七年 *千港元*
稅項包括：		
香港利得稅		
本年度	8,838	5,490
上年度準備（多計）少計	(36)	51
中國企業所得稅		
以往年度撥備少計	1,158	–
	9,960	5,541
遞延稅項（附註第25項）	22,087	31,411
	32,047	36,952

香港利得稅乃根據該兩年度之估計應課稅溢利，按稅率17.5%計算。

於中國產生之稅項乃按有關司法權區通行稅率計算。

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：

	二零零八年 *千港元*	二零零七年 *千港元*
除稅前溢利	193,730	223,657
按本地所得稅稅率17.5%計算之稅項(二零零七年為17.5%)	33,903	39,140
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	422	381
計算稅項時不需課稅之收入之稅務影響	(3,724)	(2,690)
未確認稅務虧損之稅務影響	173	136
使用以前未被確認可扣減之暫時性差異之稅務影響	(13)	(13)
使用以前未被確認的稅務虧損之稅務影響	–	(92)
於其他司法權區營業之附屬公司之不同稅率之影響	353	(74)
上年度準備少計，淨額	1,122	51
其他	(189)	113
本年度稅項開支	32,047	36,952

10. 股息

	二零零八年 *千港元*	二零零七年 *千港元*
派付二零零八年度中期股息每股普通股港幣7分 (二零零七年為每股普通股港幣7分)	9,450	9,450
派付二零零八年度中期特別股息每股普通股港幣3分 (二零零七年：無)	4,050	–
派付二零零七年度末期股息每股普通股港幣7分 (二零零六年為每股普通股港幣7分)	9,450	9,450
派付二零零七年度特別股息每股普通股港幣8分 (二零零六年為每股普通股港幣2分)	10,800	2,700
	33,750	21,600
建議派發：		
末期股息 – 每股普通股港幣7分 (二零零七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8分 (二零零七年為每股普通股港幣8分)	10,800	10,800
	20,250	20,250

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元及特別股息每股港幣8分，共港幣10,800,000元。建議派發之末期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溢利港幣161,683,000元（二零零七年為港幣186,705,000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	
於二零零六年四月一日	1,047,000
公平值增加	142,500
於二零零七年三月三十一日	1,189,500
從物業、機器及設備及預付租賃款項轉入	87,700
公平值增加	95,000
於二零零八年三月三十一日	1,372,200

年內，集團把部分自用物業轉變為投資物業，以作收租及／或資本增值之用。因此，該等自用物業之賬面值已從物業、機器及設備和預付租賃款項轉為投資物業列賬。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共港幣74,475,000元已於物業重估儲備內確認。

本集團的投資物業於二零零八年三月三十一日的公平值，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，擁有合適的資格及於近期重估有關地區相近物業估值的經驗。該等估值均遵守香港測量師學會物業估值準則，並參照市場相近物業的交易價格。重估公平值所產生之淨收益港幣95,000,000元（二零零七年為港幣142,500,000元）已直接撥入綜合收益表內。

本集團所有投資物業均以營運租約租出。

位於香港之投資物業賬面淨值如下：

	二零零八年 *千港元*	二零零七年 *千港元*
長期契約	**293,500**	174,500
中期契約	**1,078,700**	1,015,000
	1,372,200	1,189,500

13. 物業、機器及設備

	於香港之長期契約貨倉大廈	於香港之中期契約貨倉大廈	於中國有中期土地使用權之寫字樓及車位	租約物業裝修、傢俬、裝修及設備	汽車	總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
集團						
成本值						
於二零零六年四月一日	47,612	32,975	1,714	20,938	2,536	105,775
匯兑調整	–	–	77	10	18	105
增加	–	–	–	1,007	333	1,340
撇除／出售	–	–	–	(799)	(504)	(1,303)
於二零零七年三月三十一日	47,612	32,975	1,791	21,156	2,383	105,917
增加	–	–	–	334	–	334
撇除／出售	–	–	(1,791)	(731)	(257)	(2,779)
轉至投資物業	(23,120)	–	–	–	–	(23,120)
於二零零八年三月三十一日	24,492	32,975	–	20,759	2,126	80,352
折舊						
於二零零六年四月一日	38,161	26,494	889	19,767	2,056	87,367
匯兑調整	–	–	33	10	18	61
本年度折舊	1,904	213	52	987	439	3,595
撇除／出售沖銷	–	–	–	(799)	(483)	(1,282)
於二零零七年三月三十一日	40,065	26,707	974	19,965	2,030	89,741
本年度折舊	1,779	213	14	633	188	2,827
撇除／出售沖銷	–	–	(988)	(731)	(256)	(1,975)
轉至投資物業	(20,255)	–	–	–	–	(20,255)
於二零零八年三月三十一日	21,589	26,920	–	19,867	1,962	70,338
賬面值						
於二零零八年三月三十一日	2,903	6,055	–	892	164	10,014
於二零零七年三月三十一日	7,547	6,268	817	1,191	353	16,176

13. 物業、機器及設備(續)

	傢私、裝修及設備	汽車	總額
	千港元	*千港元*	*千港元*
公司			
成本值			
於二零零六年四月一日	7,353	258	7,611
增加	352	333	685
撇除／出售	(768)	(258)	(1,026)
於二零零七年三月三十一日	6,937	333	7,270
增加	188	–	188
撇除	(620)	–	(620)
於二零零八年三月三十一日	6,505	333	6,838
折舊			
於二零零六年四月一日	7,112	258	7,370
本年度折舊	189	83	272
撇除／出售沖銷	(768)	(258)	(1,026)
於二零零七年三月三十一日	6,533	83	6,616
本年度折舊	220	83	303
撇除沖銷	(620)	–	(620)
於二零零八年三月三十一日	6,133	166	6,299
賬面值			
於二零零八年三月三十一日	372	167	539
於二零零七年三月三十一日	404	250	654

以上物業、機器及設備根據直線法按下列年率折舊：

位於香港之貨倉大廈	按樓宇之可使用年期或土地租約所餘年期(以較短者為準)攤銷
位於中國有中期土地使用權之寫字樓及車位	按樓宇之可使用年期或土地租約所餘年期(以較短者為準)攤銷
租約物業裝修、傢俬、裝修及設備	年率百份之二十五
汽車	年率百份之二十五

於結算日，本集團已完全折舊但仍然使用之物業、機器及設備之成本值約為港幣20,356,000元(二零零七年為港幣19,179,000元)。

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	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*
預付租賃款項分類如下：		
流動資產	227	441
非流動資產	10,717	21,275
	10,944	21,716

年內，本集團若干預付租賃款項已轉移至投資物業。

15. 投資附屬公司

	公司	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	*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)
	30,031	30,031

各主要附屬公司於二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日之資料詳載於財務報表之附註第33項。

16. 可供出售投資

	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於香港上市之證券，按市場買價之公平值	32,997	45,669	32,997	45,669

17. 持作買賣投資

	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於香港上市之證券，按市場買價之公平值	11,056	21,519	11,056	21,515

18. 貿易及其他應收款項

	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
貿易應收款項	4,197	5,255	3,322	3,202
減：呆壞賬撥備	(588)	(550)	(570)	(532)
	3,609	4,705	2,752	2,670
其他應收款項	2,680	4,066	95	73
預付費用及按金	1,577	1,588	481	487
	7,866	10,359	3,328	3,230

本集團及本公司之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
六十日內	3,112	4,269	2,255	2,468
六十一日至九十日	426	102	426	68
超過九十日	71	334	71	134
	3,609	4,705	2,752	2,670

本集團及本公司給予貨倉業務客戶六十日之信貸期。本集團通常會預發帳單予投資物業業務的客戶。

集團沒有對貿易客戶未清償之欠款計算利息，但參考欠款賬齡、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作呆壞賬撥備。

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的貿易應收款項內，分別有為數港幣497,000元(二零零七年為港幣436,000元)及港幣497,000元(二零零七年為港幣202,000元)之賬戶，於年結日拖欠賬款由0至60日不等，此等賬戶之平均賬齡為79日(二零零七年為98日)。集團及公司沒有向客戶收取抵押品。

18. 貿易及其他應收款項(續)

呆壞賬撥備之變動

	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於期初	550	748	532	532
減值虧損確認	61	–	61	–
未能收回款項撇除	(23)	(198)	(23)	–
於期末	588	550	570	532

19. 附屬公司欠款

除港幣620,247,000元(二零零七年為港幣665,137,000元)及港幣3,658,000元(二零零七年為港幣3,652,000元)之借款帶息外，所有借款均無抵押、免息及於一年內償還。帶息借款之息率分別為前者年息0.25厘(二零零七年為0.25厘)及後者優惠利率(二零零七年為優惠利率)而實際利率為7.15厘(二零零七年為7.75厘)。

20. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團持有之現金及原定到期日為三個月或以下之存款，可變息率由年息0.1厘至4厘(二零零七年為2厘至4厘)。

21. 法律賠償撥備

	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
上年度餘額	–	9,672	–	3,844
本年度使用	–	(8,945)	–	(3,464)
撥備轉回	–	(727)	–	(380)
餘額結轉下年度	–	–	–	–

22. 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無抵押、免息及可隨時要求償還。

23. 股本

	股數	千港元
普通股，每股港幣一元		
法定股本：		
於二零零七年及二零零八年期初及期末	200,000,000	200,000
發行及繳足股本：		
於二零零七年及二零零八年期初及期末	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。所有普通股均可平等分享本公司的剩餘資產。

24. 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				
於二零零六年四月一日	43,216	30,872	619,910	693,998
直接在股東權益中確認之重估增值	–	157	–	157
因出售可供出售投資而轉入損益	–	(9,940)	–	(9,940)
本年度溢利	–	–	89,198	89,198
年內已確認（支出）收入總額	–	(9,783)	89,198	79,415
已付股息	–	–	(21,600)	(21,600)
於二零零七年三月三十一日	43,216	21,089	687,508	751,813
直接在股東權益中確認之重估增值	–	12,978	–	12,978
因出售可供出售投資而轉入損益	–	(15,847)	–	(15,847)
本年度溢利	–	–	37,476	37,476
年內已確認（支出）收入總額	–	(2,869)	37,476	34,607
股息	–	–	(33,750)	(33,750)
於二零零八年三月三十一日	43,216	18,220	691,234	752,670

24. 儲備(續)

截至結算日止，本公司可供派發予股東之儲備約為港幣550,121,000元(二零零七年為港幣546,395,000元)，分析如下：

	二零零八年 *千港元*	二零零七年 *千港元*
如上呈報之本公司保留盈餘	**691,234**	687,508
減：轉移物業至附屬公司之溢利	**(141,113)**	(141,113)
	550,121	546,395

25. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往年度確認之主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	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*
於二零零六年四月一日	73,596	27,053	(5,824)	94,825
自收益表扣除	24,938	3,246	3,227	31,411
於二零零七年三月三十一日	98,534	30,299	(2,597)	126,236
自收益表扣除	16,625	2,865	2,597	22,087
自股東權益扣除	13,033	–	–	13,033
於二零零八年三月三十一日	128,192	33,164	–	161,356

於二零零八年三月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損港幣9,974,000元(二零零七年為港幣23,826,000元)，可無限期結轉及用作抵銷將來溢利，並已確認其中港幣零元(二零零七年為港幣14,840,000元)之稅項虧損為遞延稅項資產，由於未能估計將來之溢利，故並無確認其餘稅項虧損港幣9,974,000元(二零零七年為港幣8,986,000元)為遞延稅項資產。基於同一理由，集團沒有對另外合港幣667,000元(二零零七年為港幣714,000元)之可扣減暫時性差異，確認為遞延稅項。

於結算日或年內，本公司並無重大之遞延稅項未作出準備。

26. 長期服務金撥備

在參加強積金計劃之前，本集團並無正式之退休金計劃，但每年會在賬目內提撥長期服務金準備。董事會認為在結算日所作出之提撥足以應付本集團根據規定之責任所需。有關該項準備之數目，每年均進行檢討，並作適當調整。

長期服務金撥備在本年度之變動如下：

	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
上年度餘額	2,275	1,971	1,676	1,498
本年度增加	778	410	357	270
年內支付	(516)	(106)	(408)	(92)
餘額結轉下年度	2,537	2,275	1,625	1,676

除作長期服務金撥備外，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606,000元（二零零七年為港幣615,000元）。

27. 資產抵押

於二零零八年三月三十一日，本集團之銀行信貸額為港幣72,000,000元（二零零七年為港幣72,000,000元），以本集團賬面值分別為港幣1,078,700,000元（二零零七年為港幣1,015,000,000元）之投資物業及港幣5,143,000元（二零零七年為港幣5,333,000元）之物業、機器及設備作抵押。於二零零七年及二零零八年三月三十一日當日均沒有使用該信貸額。

28. 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66,981,000元（二零零七年為港幣58,540,000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	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*
一年內	63,140	44,389
二至五年內	54,131	28,009
	117,271	72,398

於結算日，本公司作為承租人並無重大之營運租約承擔。

29. 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(二零零七年為港幣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資產負債表及財務報表附註第19及22項。

30. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體可持續經營，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其整體資本結構。

本集團之資本管理目標及政策於年內並無轉變。

31. 金融工具

a. 金融工具類別

	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
金融資產				
貸款及應收款項	**242,225**	153,169	**854,965**	804,136
可供出售投資	**32,997**	45,669	**32,997**	45,669
持作買賣投資	**11,056**	21,519	**11,056**	21,515

	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
攤銷成本之金融負債	**26,125**	22,586	**35,937**	12,948

31. 金融工具(續)

a. 金融工具類別(續)

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，本集團已運用於下文(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。本集團旨在透過培訓及管理之準則與程序，發展一個有紀律及有建設性之控制環境，讓所有僱員瞭解彼等之角色及責任。

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) 匯兑風險

本集團及本公司之部分銀行結餘以外幣列值，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		負債	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
日元	**39,075**	–	–	–
澳元	**14,282**	–	–	–
美元	**3,375**	3,240	–	–

	公司			
	資產		負債	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
日元	**39,075**	–	–	–
澳元	**14,282**	–	–	–

31. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 匯兑風險(續)

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兑港元匯率上升及下降5%之敏感度。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%之調整。下表正數表示有關貨幣升值5%時，年內溢利增加。倘有關貨幣匯率下跌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。

	本集團及本公司			
	對日元之影響		對澳元之影響	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
年內溢利增加	1,955	–	714	–

(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。由於銀行存款之利率可變更，以及附屬公司欠款只屬短期，集團之公平值利率風險只屬有限。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。

以下的利率敏感度分析根據結算日之計息銀行存款之利率風險釐定。10基點的增加或減少代表管理層對利率可能出現的合理變動的評估。

倘利率上升／下跌10基點，且其他所有變量保持不變，則集團／公司截至二零零八年三月三十一日止年度之溢利將分別上升／減少港幣207,000元(二零零七年為上升／減少港幣125,000元)及上升／減少港幣207,000元(二零零七年為上升／減少港幣117,000元)，主要因為本集團及公司的浮息銀行存款面對的利率風險所致。

31. 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

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地產類股本工具。本公司已委派一員工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。

倘各股本工具之股價上升／下降10%：

- 截至二零零八年三月三十一日之本集團／本公司溢利將增加／減少港幣1,106,000元(二零零七年為港幣2,152,000元)，為持作買賣之投資之公平值變動之影響；及

- 本集團／本公司之投資重估儲備將增加／減少港幣3,300,000元(二零零七年為港幣4,567,000元)，為可供出售投資之公平值變動之影響。

信貸風險

集團及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之相關金額，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。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當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，並於有需要時為其作適量之減值虧損。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，應收附屬公司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，因為大部分交易對手為信貸評級高之銀行或機構。

31. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本公司董事會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框架。本集團透過維持適當之流動資本、銀行信貸額，並透過持續監察預算及實際現金流量，對流動資金風險加以管理。

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要求之最早償還日期編製。

	免息			
	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
0-1年	12,628	14,082	35,937	12,948
1-2年	8,968	6,909	–	–
2-5年	4,529	1,595	–	–
總未折現現金流量	26,125	22,586	35,937	12,948
賬面值	26,125	22,586	35,937	12,948

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，使用有關現行市場交易之價格或利率，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。

32. 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。

不確定估計之主要來源

a. 物業、機器及設備之可使用年期

管理層估計物業、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。

b. 貿易及其他應收款項之估計減值虧損

本集團評估貿易及其他應收款項之可收回性，為呆壞賬減值，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。當預期的結果與原先的估計有差異時，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。

33. 主要附屬公司資料

於二零零八年三月三十一日及二零零七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 二零零八年 *(附註1)*	二零零七年 *(附註1)*	主要業務
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
東亞(福建)房地產開發有限公司 (附註2)	中國	US$1,619,394 已繳股本	–	100%	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
安聯發展有限公司	香港	HK$100,000 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
安全倉(中國)發展有限公司	香港	HK$2 普通股	100%	100%	股份投資
廣富企業服務有限公司	香港	HK$2 普通股	100%	100%	並無營業

附註：

1. 除東亞(福建)房地產開發有限公司的股本權益間接持有外，本公司直接持有上述公司的股本權益。

2. 東亞(福建)房地產開發有限公司為一全資外商企業並已於年內註銷。

3. 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

本集團於二零零八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 （1至7樓除外）	長期契約	100%	121,500	貨倉
九龍觀塘 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
九龍觀塘榮業街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19樓

19th Floor, Lu Plaza, 2 Wing Yip Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong.