

財務報表附註

截至二零零四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、證券投資和買賣及經營公共貨倉。各附屬公司之主要業務刊載於財務報表附註第28項。

2. 採納香港財務報告準則

香港財務報告準則包括香港會計師公會批准之會計實務準則（「實務準則」）及詮釋。本年度，本集團首次採用實務準則第12條（經修訂）「所得稅」。

實施實務準則第12條（經修訂）之主要影響與遞延稅項有關。於以往年度，遞延稅項乃按收益表負債法作出部份撥備（即確認因時差而產生之負債，惟倘該等時差預期將不會於可見將來撥除外）。實務準則第12條（經修訂）規定採用資產負債表負債法，據此，除有限之例外情況外，遞延稅項乃按財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利而採用之相應稅基間所產生之所有暫時性差異予以確認。由於實務準則第12條（經修訂）並無任何特殊過渡性規定，因此該新會計政策已追溯應用，比較數字亦已相應重列。

鑑於此項會計政策變動，本集團於二零零二年四月一日之保留盈餘減少港幣4,024,000元，於二零零三年三月三十一日止年度之溢利增加港幣871,000元，而對於本年度之業績並無任何重大影響。

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。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

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。

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訂。

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

截至二零零四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。

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。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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。

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。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

4. 分類報告

業務分類

在管理上，本集團目前由二個分部組成－貨倉營運及物業投資。本集團之主要分類報告按該等分類呈報。

業務之分類報告如下：

截至二零零四年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元
營業額				
對外收入	27,660	55,000	—	82,660
業務間收入	—	5,676	(5,676)	—
總額	<u>27,660</u>	<u>60,676</u>	<u>(5,676)</u>	<u>82,660</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>—</u>	51,503
銀行利息收入				242
上市證券股息收入				996
買賣上市證券之未變現溢利				4,492
出售買賣上市證券之溢利				4,731
未分配之企業支出				(5,594)
營業溢利				<u>56,370</u>
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

截至二零零四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	綜合 千港元
資產			
分部資產	44,208	836,892	881,100
未經分配之企業資產			80,295
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>
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
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	30	—	30

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

4. 分類報告(續)

於二零零三年三月三十一日

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元 (重列)
營業額				
對外收入	26,958	57,992	—	84,950
業務間收入	—	5,676	(5,676)	—
總額	<u>26,958</u>	<u>63,668</u>	<u>(5,676)</u>	<u>84,950</u>
業務間收入是按市場價格釐定。				
分類業績	<u>10,627</u>	<u>45,336</u>	<u>—</u>	55,963
銀行利息收入				679
上市證券股息收入				1,877
買賣上市證券之未變現溢利				153
未分配之企業支出				(5,471)
營業溢利				53,201
融資成本				(2,392)
除稅前溢利				50,809
稅項				(5,189)
本年度溢利				<u>45,620</u>
		貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元 (重列)
資產				
分部資產		52,002	808,737	860,739
未經分配之企業資產				62,284
綜合資產總額				<u>923,023</u>
負債				
分部負債		16,739	24,944	41,683
未經分配之企業負債				72,587
綜合負債總額				<u>114,270</u>

財務報表附註

截至二零零四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	綜合 千港元
其他資料			
資本性開支	1,617	1,468	3,085
折舊及攤銷	3,667	451	4,118
物業、機器及設備減值虧損	300	—	300

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。

5. 其他營業收入

其他營業收入包括如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行利息收入	242	679
上市證券股息收入	996	1,877
買賣上市證券之未變現溢利	4,492	153
出售買賣上市證券之溢利	4,731	—
出售物業、機器及設備之溢利	30	—

6. 營業溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
--	--------------	--------------

營業溢利經已扣除下列各項費用：

核數師酬金	450	450
出售其他非上市證券虧損	—	35
物業、機器及設備減值虧損	—	300
法律賠償及費用撥備	4,806	200

及包括下列收益：

投資物業租金毛收入	55,000	57,992
減：直接支出	(3,573)	(4,699)
租金淨收入	51,427	53,293
長期服務金準備撥回	—	3,000

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

7. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於五年內償還之借款利息：		
銀行	724	2,268
其他	45	124
	<u>769</u>	<u>2,392</u>

8. 董事酬金

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金：		
執行董事	60	45
非執行董事	40	40
獨立非執行董事	145	140
其他報酬－執行董事		
薪金及其他酬金	3,289	8,489
退休金計劃供款	24	24
酬金總數	<u>3,558</u>	<u>8,738</u>

董事酬金之組別分析如下：

		董事人數	
由港元	至港元	二零零四年	二零零三年
0	1,000,000	5	4
1,000,001	1,500,000	1	1
2,000,001	2,500,000	1	—
7,000,001	7,500,000	—	1

9. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五名僱員中，兩名(二零零三年為兩名)為執行董事，其酬金已於附註第8項披露。另外三名(二零零三年為三名)為行政人員，其酬金分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及其他酬金	1,622	1,776
退休金計劃供款	34	36
	<u>1,656</u>	<u>1,812</u>

上述三名(二零零三年為三名)行政人員年度內每人之酬金總額皆屬不超過港幣1,000,000元之組別。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

10. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)
稅項包括：		
香港利得稅		
本年度	4,526	1,965
上年度準備多計	(449)	(105)
	<u>4,077</u>	<u>1,860</u>
遞延稅項	1,458	3,329
	<u>5,535</u>	<u>5,189</u>

本年度稅項可與根據綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	<u>55,601</u>	<u>50,809</u>
按本地所得稅稅率 17.5%計算之稅項 (二零零三年：16%)	9,730	8,129
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	293	556
計算稅項時不需課稅之收入之稅務影響	(211)	(389)
投資物業重估增值所申請的資本扣減限額之稅務影響	—	2,808
未確認可扣減之暫時差異之稅務影響	512	292
未確認稅務虧損之稅務影響	1	153
使用以前未被確認可扣減之暫時性差異之稅務影響	(3,194)	(3,441)
使用以前未被確認的稅務虧損之稅務影響	(2,464)	(2,685)
於其他司法權區營業之附屬公司之不同稅率之影響	(8)	(55)
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	(449)	(105)
其他	323	(74)
本年度稅項開支	<u>5,535</u>	<u>5,189</u>

遞延稅項負債詳情於附註第21項列出。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

11. 股息

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已派中期股息每股普通股港幣五分 (二零零三年為每股普通股港幣四分)	6,750	5,400
建議末期股息每股普通股港幣六分 (二零零三年為每股普通股港幣五分)	8,100	6,750
	<u>14,850</u>	<u>12,150</u>

董事會建議派發本年度末期股息每股港幣六分，共港幣8,100,000元。派發之末期股息須得股東在股東大會上批准。

12. 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50,066,000元(二零零三年為港幣45,620,000元)並按該兩年度內已發行之股數135,000,000股計算。

13. 投資物業

	本集團 千港元
估值	
於二零零三年四月一日	801,000
重估盈餘	22,000
於二零零四年三月三十一日	<u>823,000</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二零零四年三月三十一日之公開市場價值作出重估。重估盈餘港幣22,000,000元已直接撥入物業重估儲備內。

位於香港之投資物業賬面淨值如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
長期契約	103,000	101,000
中期契約	720,000	700,000
	<u>823,000</u>	<u>801,000</u>

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備

	於香港之 長期契約 貨倉大廈 千港元	於香港之 中期契約 貨倉大廈 千港元	於中國有 中期土地 使用權之 寫字樓及車位 千港元	租約 物業裝修、 傢俬、 裝修及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
本集團						
成本值						
於二零零三年四月一日	74,498	32,975	1,668	19,408	3,392	131,941
增加	—	—	—	569	1,363	1,932
出售	—	—	—	—	(2,219)	(2,219)
於二零零四年三月三十一日	<u>74,498</u>	<u>32,975</u>	<u>1,668</u>	<u>19,977</u>	<u>2,536</u>	<u>131,654</u>
折舊、攤銷及減值						
於二零零三年四月一日	35,855	25,854	717	17,009	3,171	82,606
本年度折舊	2,345	214	53	932	298	3,842
出售時沖銷	—	—	—	—	(2,219)	(2,219)
於二零零四年三月三十一日	<u>38,200</u>	<u>26,068</u>	<u>770</u>	<u>17,941</u>	<u>1,250</u>	<u>84,229</u>
賬面淨值						
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>
於二零零三年三月三十一日	<u>38,643</u>	<u>7,121</u>	<u>951</u>	<u>2,399</u>	<u>221</u>	<u>49,335</u>

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備(續)

	傢私、 裝修及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
本公司			
成本值			
於二零零三年四月一日	6,948	2,477	9,425
增加	66	—	66
出售	—	(2,219)	(2,219)
於二零零四年三月三十一日	<u>7,014</u>	<u>258</u>	<u>7,272</u>
折舊			
於二零零三年四月一日	6,759	2,477	9,236
本年度折舊	118	—	118
出售時沖銷	—	(2,219)	(2,219)
於二零零四年三月三十一日	<u>6,877</u>	<u>258</u>	<u>7,135</u>
賬面淨值			
於二零零四年三月三十一日	<u>137</u>	<u>—</u>	<u>137</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>189</u>	<u>—</u>	<u>189</u>

15. 附屬公司

	本公司 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份投資，成本值	31,780	31,780
借附屬公司款項	786,455	792,010
附屬公司減值虧損	818,235 (160,632)	823,790 (160,632)
	<u>657,603</u>	<u>663,158</u>

除港幣759,058,000元(二零零三年為港幣764,772,000元)及港幣3,705,000元(二零零三年為港幣3,774,000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(二零零三年分別為年息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。

各附屬公司於二零零四年三月三十一日之資料已載於財務報表之附註28。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

16. 證券投資

	作買賣用途之證券		其他證券		總額	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本集團						
證券：						
於香港上市證券市值	<u>12,114</u>	<u>12,041</u>	<u>31,781</u>	<u>13,019</u>	<u>43,895</u>	<u>25,060</u>
作匯報用途之賬面值分析：						
非流動	—	—	31,781	13,019	31,781	13,019
流動	<u>12,114</u>	<u>12,041</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,114</u>	<u>12,041</u>
	<u>12,114</u>	<u>12,041</u>	<u>31,781</u>	<u>13,019</u>	<u>43,895</u>	<u>25,060</u>
本公司						
證券：						
於香港上市證券市值	<u>12,078</u>	<u>12,041</u>	<u>31,781</u>	<u>13,019</u>	<u>43,859</u>	<u>25,060</u>
作匯報用途之賬面值分析：						
非流動	—	—	31,781	13,019	31,781	13,019
流動	<u>12,078</u>	<u>12,041</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,078</u>	<u>12,041</u>
	<u>12,078</u>	<u>12,041</u>	<u>31,781</u>	<u>13,019</u>	<u>43,859</u>	<u>25,060</u>

17. 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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
貿易應收款項				
六十日內	4,521	4,208	2,603	2,479
六十一日至九十日	133	261	85	136
超過九十日	<u>154</u>	<u>589</u>	<u>45</u>	<u>144</u>
	4,808	5,058	2,733	2,759
其他應收款項	<u>5,870</u>	<u>5,346</u>	<u>478</u>	<u>632</u>
	<u>10,678</u>	<u>10,404</u>	<u>3,211</u>	<u>3,391</u>

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

18. 銀行借貸

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款	22,500	58,000	20,000	20,000
銀行透支	1,287	3,553	520	1,665
	<u>23,787</u>	<u>61,553</u>	<u>20,520</u>	<u>21,665</u>
分析如下：				
有抵押	23,267	59,888	20,000	20,000
無抵押	520	1,665	520	1,665
	<u>23,787</u>	<u>61,553</u>	<u>20,520</u>	<u>21,665</u>

全部銀行借貸於一年內到期償還。

19. 股本

	二零零四年 及 二零零三年 股數	二零零四年 及 二零零三年 千港元
法定股本：		
每股面值港幣一元之普通股	200,000,000	200,000
發行及繳足股本：		
每股面值港幣一元之普通股	135,000,000	135,000

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				
於二零零二年四月一日	43,216	(11,085)	494,355	526,486
收益表內未確認之重估減少	—	(9,802)	—	(9,802)
是年度溢利	—	—	11,733	11,733
已付股息	—	—	(13,500)	(13,500)
	<u>43,216</u>	<u>(20,887)</u>	<u>492,588</u>	<u>514,917</u>
於二零零三年三月三十一日	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
已付股息	—	—	(13,500)	(13,500)
	<u>43,216</u>	<u>(2,125)</u>	<u>486,840</u>	<u>527,931</u>
於二零零四年三月三十一日	43,216	(2,125)	486,840	527,931

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

20. 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345,727,000元(二零零三年約為港幣351,475,000元)，分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
如上述呈報之本公司保留盈餘	486,840	492,588
減：於轉移物業至附屬公司之溢利	(141,113)	(141,113)
	<u>345,727</u>	<u>351,475</u>

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
於二零零二年四月一日			
— 原先呈列	3,339	—	3,339
— 採納實務準則第12條 (經修訂)時調整	4,024	—	4,024
— 重列	7,363	—	7,363
自收益表扣除	3,329	—	3,329
於二零零三年三月三十一日	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	<u>14,450</u>	<u>(2,300)</u>	<u>12,150</u>

於二零零四年三月三十一日，本公司擁有未動用稅項虧損港幣57,123,000元(二零零三年為港幣70,318,000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12,900,000元(二零零三年：無)予以確認。同時，本集團擁有港幣3,194,000元(二零零三年為港幣16,200,000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44,223,000元(二零零三年為港幣70,318,000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

截至二零零四年三月三十一日止年度

22. 長期服務金準備

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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
上年度餘額	5,583	8,667	4,323	5,222
本年度增加	29	206	—	—
年內支付	(318)	(290)	(183)	(99)
撥回	—	(3,000)	—	(800)
餘額結轉下年度	<u>5,294</u>	<u>5,583</u>	<u>4,140</u>	<u>4,323</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593,000元（二零零三年為港幣536,000元）。

23. 應付附屬公司之款項

該款項乃無抵押，無利息及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. 資本承擔

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已簽約購置物業、機器及設備之資本開支， 但未於財務報表內作出撥備	<u>—</u>	<u>195</u>

本公司於結算日並無重大之資本承擔。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

25. 資產抵押

本公司以港幣20,000,000元(二零零三年為港幣20,000,000元)之定期存款作為抵押，向銀行取得港幣20,000,000元(二零零三年為港幣20,000,000元)借款。

此外，本集團之銀行信貸額約港幣79,000,000元(二零零三年為港幣119,000,000元)分別由本集團賬面值港幣720,000,000元(二零零三年為港幣700,000,000元)之投資物業及港幣5,903,000元(二零零三年為港幣6,093,000元)之物業、機器及設備作抵押。

26. 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55,000,000元(二零零三年為港幣57,992,000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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	41,288	41,328
二至五年內	17,374	27,635
	<u>58,662</u>	<u>68,963</u>

於結算日，本公司並無重大之營運租約承擔。

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(二零零三年為港幣240,000元)。該等分攤之費用包括以市場價值釐定之寫字樓租金及估計之一般行政費用。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

28. 附屬公司資料

於二零零四年三月三十一日之附屬公司資料

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
Fu Hing Property Company Limited	英屬處女群島	US\$1 普通股	—	100%	並無營業
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。