

賬目附註

一、主要會計政策

編製賬目時所採納的主要會計政策詳列如下：

(甲) 編製賬目之基準

賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製並符合香港會計師公會所發出之會計準則。除載於下列會計政策，投資物業按公平價值列載外，賬目編製乃根據歷史成本常規法編製。

香港會計師公會新頒佈及修訂多項香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」），該等準則於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效。

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度的綜合帳目並無提早採用該等新香港財務報告準則。本集團已開始評估採用該等新香港財務報告準則的影響，但現時未能說明該等新香港財務報告準則對其經營業績及財政狀況會否造成重大影響。

(乙) 綜合基準

綜合賬包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之賬目。附屬公司乃指本集團控制其董事會組成成份或控制過半數之投票權或持有過半數已發行股本之公司。

年內購入或出售的附屬公司之業績則由購入或截至出售日止計算於綜合損益表。

所有集團內公司之間的重大交易與結餘均已在綜合賬目對銷。

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得與集團應佔該公司資產淨值兩者之差額，並算入之前並未在綜合損益表內扣除或確認之未攤銷商譽或負商譽或已在儲備計算之商譽／負商譽。

少數股東權益乃集團以外股東在附屬公司經營業績及淨資產的權益。

在公司之資產負債表內，投資附屬公司乃以成本值減去減值撥備記賬。附屬公司之業績乃按已收及應收股息入賬。

一、主要會計政策(續)

(丙) 商譽

商譽是指收購附屬公司或業務之資產淨值所付買價超出收購當日本集團應佔資產淨值之公平值之差額。

於二零零一年一月一日前產生之收購商譽已於儲備中撇銷。於二零零一年一月一日或以後由收購而產生之商譽乃計入無形資產並以直線法按其估計可使用年期攤銷。

若顯示有減值跡象，商譽之賬面值(包括已於儲備撇銷之商譽)須作評估並立即調低至可收回金額。該減值虧損於綜合損益表內確認。

(丁) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業乃土地樓房權益，而該等土地樓房之建築及發展均已完竣，並持作投資用途，而任何租金收入均按公平原則磋商。

投資物業為租約年期尚餘二十年以上者每年由獨立專業估值師估值。估值是以有關個別物業之公開市值為計算基準，而土地與樓房則不設分開列值，所得估值乃包括於年結賬目內。增值部份撥入投資物業重估儲備，減值部份首先以整個投資物業組合為基礎與先前增值部份對銷，其後則從損益賬支銷。以往曾於經營溢利支銷之減值，若其後重估時出現增值，則增值部份最高按以往支銷之減值額撥回經營溢利。

出售投資物業時，重估儲備中與先前估值有關之部分自投資物業重估儲備中撥入損益賬。

(ii) 發展中物業

發展中物業為投資於尚未完成的土地及樓房。投資以成本或賬面值(由投資物業轉撥至本項作重新發展之固定資產)記賬，當中包括已支出之發展及建築費用、利息支出及其他因發展而花費的直接成本減任何減值虧損。

由投資物業轉撥至本項作重新發展之資產之賬面金額，相等於該資產於其原有項目下所記錄之金額。當該資產出售或回撥至投資物業時，任何於轉撥時所凍結之投資物業重估儲備皆回撥至綜合損益賬或解除凍結。

一、主要會計政策(續)

(丁) 固定資產(續)

(iii) 其他物業

其他物業按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

(iv) 其他固定資產

其他固定資產，包括機器及設備、傢具、租賃物業裝修、車輛及遊艇，均按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

(v) 折舊

投資物業為租約年期尚餘二十年或以下者，將按所餘年期提撥折舊。

發展中物業不予折舊。

樓房以直線法分四十年折舊，以撇銷其已減累減值虧損之成本。土地以直線法按其剩餘租約年期折舊。

其他固定資產於購入當年首先折舊百分之二十，其後折舊則按每年百分之十至二十以餘額遞減法計算。

主要成本實際作還原固定資產到正常運作情況下納入損益賬內。裝修乃資本化及按集團估計可使用年期作折舊計算。

(vi) 減值虧損及出售利益或虧損

於每個結算日均會考慮其內部及外間資料，以評估是否有跡象顯示包括在發展中物業、其他物業、其他固定資產內之資產是否出現減值。若顯示該等跡象，則對該資產之可收回金額予以估計及其有關已確認減值虧損會引致資產值調低至可收回金額。該減值虧損於損益表內確認。

出售投資物業以外之固定資產所得的利益或虧損為出售現金淨額與有關資產賬面值之差額，並納入損益賬內。

一、主要會計政策(續)

(戊) 投資證券

投資證券按成本減減值虧損準備列出。

每項證券投資之賬面值均在資產負債表結算日作出檢討，從而評估其公平值會否降至低於賬面值。如價值下降並非短期性，其賬面值將調低至其公平值，該減值虧損會確認為損益賬內之支出。

在引致撇減的情況及事項不再存在，並有令人信服的憑證顯示新的情況及事項將會在可見將來持續下去時，便會於損益賬內撥回就投資證券的減值虧損。

(己) 供轉售之土地樓房

供轉售之土地樓房以成本及可變現淨值，兩者中較低者列賬。成本包括土地成本、土地發展開支、專業顧問費及撥充資本之利息。可變現淨值按預計出售所獲款額扣除預估銷售開支計算。

(庚) 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值兩者較低者及按先進先出法計算入賬。可變現淨值乃估計的出售收款減預算的銷售支出。

(辛) 應收賬款

應收賬款可收回情況存疑時即作撥備。於資產負債表上列出之應收賬款為扣除撥備後之淨額。

(壬) 現金及現金等價物

現金及現金等價物於資產負債表以成本記載。於現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金，於投資日起計三個月內期滿之現金投資及銀行透支。

(癸) 撥備

撥備乃於本集團因過往事件引致現今之法律或推定承擔而可能需要付出經濟效益以解決承擔及能對此作出可靠估計時確認。倘集團預計撥備可被補償，則確認為獨立資產，惟只可在補償能實質確定時確認。

一、主要會計政策(續)

(子) 收入的確認

集團依以下基準確認收益：

(i) 租金收益

租金收益於租約期內以直線法入賬。

(ii) 房地產代理佣金與管理收費

房地產代理佣金與管理收費按應計制入賬。

(iii) 股息收益

股息收益在集團可收取股息之權利獲確定時入賬。

(iv) 出售商品收入

銷貨收入在風險及擁有權轉讓時(一般與送貨予客戶及所有權轉換之時間相同)入賬。

(v) 出售投資收益

出售投資收益在投資之所有權轉至買方時入賬。

(vi) 出售物業收益

出售物業收益按買賣合約成交日期或有關項目完成日期即發出入伙紙當日，以兩者中較遲者入賬。

(vii) 利息收益

利息收益在考慮未償還本金及適用利率後按時間比例基準入賬。

(丑) 退休保障成本

集團就退休保障計劃(其性質為界定供款計劃並惠及香港所有僱員)於支付時作開支入賬。計劃中之資產由獨立行政之基金保管，與集團資產分開。

一、主要會計政策 (續)

(寅) 借貸成本

為發展需頗長時間籌備以作預定用途或出售之物業而融資之借貸成本均撥充資本，並計入發展中物業之成本內。

集資成本直接由籌備長期銀行貸款所致，包括經辦費，法律費用及其他有關成本，遞延及按貸款期攤銷。

其他所有借貸成本則於產生之年度內在損益賬支銷。

(卯) 經營租賃

資產擁有權之絕大部份得益及風險實質地由出租公司保留之租約，皆作為經營租賃入賬。

(i) 用作經營租賃的資產

本集團以經營租賃出租資產，則有關的資產按性質列入資產負債表。經營租賃所產生的收入則根據上文附註一(子)(i)所載本集團確認收入的政策確認。

為賺取經營租賃收入而產生之直接成本遞延入賬，並按租期及租賃收入確認之比例分配。

(ii) 經營租賃費用

本集團透過經營租賃使用資產，則根據經營租賃之租金在扣除從出租公司所收取之任何優惠後，按租期以直線法在綜合損益賬扣除。

(辰) 外幣換算

以外幣進行之交易，按交易日期之匯率折算。資產負債表結算日以外幣結算之貨幣資產與負債則按當日之匯率折算。由此產生之外匯差額均撥入綜合損益賬計算。

以外幣結算之海外附屬公司資產負債表按資產負債表結算日之匯率折算，而其損益表則以平均率折算。匯兌差額一概作為儲備變動入賬。

一、主要會計政策 (續)

(巳) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司之短暫時差而撥備，但假若可以控制時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(午) 或然負債及或然資產

或然負債乃對於過往事項潛在責任，及若其存在需要通過一宗或多宗本集團控制範圍以外之不確定未來事項之發生或不發生才能證實。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確認為資產。

二、營業額、收入及分項資料

(甲) 集團主要業務為投資控股、物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理。本年度確認之收入如下：

	2004	2003
	港元	港元
營業額		
繼續營運		
物業租賃	155,357,421	167,119,035
物業銷售	12,800,000	10,450,000
物業有關服務	8,687,645	9,940,013
股息收益	21,243,130	1,061,303
出售上市證券投資	—	11,320,109
	<u>198,088,196</u>	<u>199,890,460</u>
結束營運		
高爾夫產品銷售	5,419,752	12,964,126
	<u>203,507,948</u>	<u>212,854,586</u>

(乙) 經營租賃約定

集團租出投資物業及供轉售之土地樓房，一般租期為一至十年之間。

於二零零四年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃應收款總額如下：

	集團		公司	
	2004	2003	2004	2003
	港元	港元	港元	港元
第一年內	124,703,000	135,366,000	9,429,000	8,118,000
第二至第五年內	120,685,000	130,130,000	10,433,000	2,122,000
五年後	13,565,000	19,865,000	—	—
	<u>258,953,000</u>	<u>285,361,000</u>	<u>19,862,000</u>	<u>10,240,000</u>

(丙) 根據本集團之內部財務報告，集團選擇業務分項為主要報告形式及區域分項為次選報告形式。本集團繼續營運之四種主要業務分項為物業租賃、物業銷售、物業有關服務及其他投資，經營地分別位於香港及北美。

區域分項之間並無銷售。

二、營業額、收入及分項資料(續)

主要報告形式－業務分項

2004

	繼續營運				結束營運	
	物業租賃	物業銷售	物業有關服務	其他投資	高爾夫 產品銷售	集團
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
營業額						
總收入	155,357,421	12,800,000	13,016,462	21,243,130	5,419,752	207,836,765
分項間之收入	—	—	(4,328,817)	—	—	(4,328,817)
外界收入	155,357,421	12,800,000	8,687,645	21,243,130	5,419,752	203,507,948
分項業績	87,062,753	8,550,492	4,506,396	21,243,130	(11,463,119)	109,899,652
未分配收入						1,819,046
未分配成本						(36,253,988)
經營溢利						75,464,710
財務費用						(15,415,596)
除稅前溢利						60,049,114
稅項						(5,401,910)
除稅後溢利						54,647,204
少數股東權益						(1,798,136)
股東應佔溢利						52,849,068
分項資產	2,187,724,691	115,927,509	8,593,671	42,945,032	1,391,925	2,356,582,828
未分配資產						193,871,302
總資產						2,550,454,130
分項負債	413,582,202	1,310,478	10,555,356	36,400	2,865,306	428,349,742
未分配負債						122,968,797
少數股東權益						73,754,807
						625,073,346
資本性支出						
—分項	9,696,548	—	—	—	19,305	9,715,583
—未分配						4,134,990
折舊及攤銷						
—分項	860,170	—	—	—	145,954	1,006,124
—未分配						5,209,513
減值損失	—	—	—	—	905,564	905,564
撥備	26,139	—	—	—	6,871,972	6,898,111
計入投資物業之 重估盈餘淨額 (列入儲備)	212,943,662	—	—	—	—	212,943,662

二、營業額、收入及分項資料(續)

主要報告形式－業務分項

2003

	繼續營運				結束營運	
	物業租賃	物業銷售	物業有關服務	其他投資	高爾夫 產品銷售	集團
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
營業額						
總收入	167,119,035	10,450,000	13,083,236	12,381,412	12,964,126	215,997,809
分項間之收入	—	—	(3,143,223)	—	—	(3,143,223)
外界收入	167,119,035	10,450,000	9,940,013	12,381,412	12,964,126	212,854,586
分項業績	106,218,968	5,732,110	5,828,252	4,280,691	(14,390,859)	107,669,162
未分配收入						13,447,086
未分配成本						(40,326,328)
經營溢利						80,789,920
財務費用						(19,396,660)
除稅前溢利						61,393,260
稅項						(12,823,529)
除稅後溢利						48,569,731
少數股東權益						(6,089,412)
股東應佔溢利						42,480,319
分項資產	1,975,285,509	115,510,663	9,009,815	36,888,983	9,958,722	2,146,653,692
未分配資產						197,740,075
總資產						2,344,393,767
分項負債	360,070,828	2,263,725	9,053,784	36,404	1,096,742	372,521,483
未分配負債						201,822,580
少數股東權益						70,879,270
遞延收益						1,819,046
						647,042,379
資本性支出						
—分項	14,171,863	—	—	—	603,119	14,774,982
—未分配						2,489,801
折舊及攤銷						
—分項	941,037	—	—	—	2,050,960	2,991,997
—未分配						4,666,111
減值損失	—	—	—	3,153,963	3,228,819	6,382,782
撥備	45,673	—	—	—	2,602,942	2,648,615
計入投資物業之 重估虧絀淨額 (列入儲備)	(128,732,431)	—	—	—	—	(128,732,431)

二、營業額、收入及分項資料(續)

次選報告形式－區域分項

	2004			
	營業額	分項業績	總資產	資本性支出
	港元	港元	港元	港元
香港				
繼續營運	148,852,507	96,515,640	2,098,567,505	11,712,840
北美				
繼續營運	49,235,689	24,847,131	450,494,700	2,118,698
結束營運	5,419,752	(11,463,119)	1,391,925	19,305
	<u>203,507,948</u>	<u>109,899,652</u>	<u>2,550,454,130</u>	<u>13,850,843</u>
	2003			
	營業額	分項業績	總資產	資本性支出
	港元	港元	港元	港元
香港				
繼續營運	149,089,311	95,816,037	2,003,759,537	16,275,464
北美				
繼續營運	50,801,149	26,243,984	330,675,508	386,200
結束營運	12,964,126	(14,390,859)	9,958,722	603,119
	<u>212,854,586</u>	<u>107,669,162</u>	<u>2,344,393,767</u>	<u>17,264,783</u>

三、結束營運

於二零零四年六月二十一日，本公司董事會通過議案准許結束一間於美國註冊成立之全資附屬公司 Montgomery Golf Corporation (「MGC」)之業務。MGC主要從事分銷高爾夫球有關產品。

已反映於綜合賬目內之MGC營業額、業績、現金流量及淨資產如下：

	2004	2003
	港元	港元
營業額	5,419,752	12,964,126
銷售成本及營運費用	(9,105,335)	(21,523,224)
減值損失及撥備	(7,777,536)	(5,831,761)
本年度虧損	<u>(11,463,119)</u>	<u>(14,390,859)</u>
營運現金(流出)／流入淨額	(65,013)	167,957
投資現金流出淨額	<u>(19,305)</u>	<u>(608,907)</u>
總現金流出淨額	<u>(84,318)</u>	<u>(440,950)</u>
	於二零零四年 十二月三十一日	於二零零三年 十二月三十一日
	港元	港元
固定資產	—	1,032,221
流動資產	<u>1,391,925</u>	<u>8,926,501</u>
總資產	1,391,925	9,958,722
總負債	<u>(2,865,306)</u>	<u>(1,098,742)</u>
淨(負債)／資產	<u>(1,473,381)</u>	<u>8,861,980</u>

四、經營溢利

	2004	2003
	港元	港元
經營溢利經計入及扣除下列收支項目：		
收入		
租金總收益		
— 投資物業	138,686,920	153,322,110
— 供轉售之土地樓房	16,670,501	13,796,925
股息收益		
— 上市證券投資	843,130	1,061,304
— 非上市證券投資	20,400,000	—
利息收益	112,710	336,614
出售投資物業收益，包括投資物業重估儲備變現	8,550,492	3,274,605
出售上市投資收益	—	6,373,350
遞延收益變現(附註二十二)	1,819,046	13,447,086
支出		
商譽攤銷與減值		
— 結束營運	—	4,843,229
核數師酬金	1,724,313	2,041,384
銷售成本		
— 結束營運	2,746,232	7,368,876
供轉售土地樓房之銷售成本	—	4,292,495
折舊		
— 繼續營運	6,069,683	5,607,148
— 結束營運	145,954	436,550
投資證券減值	—	3,153,963
其他固定資產減值		
— 結束營運	905,564	—
出售其他固定資產虧損	99,376	238,074
出售一間附屬公司虧損	185	—
租務開支		
— 投資物業	36,024,283	31,986,288
— 供轉售之土地樓房	3,912,509	4,259,142
土地樓房營業租約之租金		
— 繼續營運	1,304,465	1,359,485
— 結束營運	1,477,022	1,297,694
呆賬撥備		
— 繼續營運	26,139	45,673
— 結束營運	596,248	28,942
存貨撥備		
— 結束營運	6,275,724	2,574,000
員工開支(附註五)		
— 繼續營運	21,929,380	22,336,284
— 結束營運	1,123,411	7,683,905

五、員工開支(董事酬金除外)

	2004	2003
	港元	港元
薪酬	22,471,809	29,370,540
退休保障開支(註)	580,982	649,649
	<u>23,052,791</u>	<u>30,020,189</u>

註：

集團為香港所有合資格之僱員，供款予強制性公積金計劃(「強積金計劃」)(其性質為界定供款)。僱主與僱員均需向強積金計劃供款。強積金計劃下之資產由獨立行政機構管理，並與集團資產分開持有。

六、財務費用

	2004	2003
	港元	港元
利息支出		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	15,044,575	19,607,981
— 毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	127,280	—
其他附帶借貸成本	971,424	665,402
	<u>16,143,279</u>	<u>20,273,383</u>
已於發展中物業資本化之數額	(727,683)	(876,723)
	<u>15,415,596</u>	<u>19,396,660</u>

七、董事及高層管理人員酬金

董事酬金

本年度付予公司董事之酬金總額分析如下：

	2004	2003
	港元	港元
袍金	533,400	321,400
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	15,344,275	15,714,390
花紅	2,079,372	2,079,372
強積金計劃供款	60,000	60,000
	<u>18,017,047</u>	<u>18,175,162</u>

七、董事及高層管理人員酬金(續)

董事酬金(續)

酬金範圍	董事數目	
	2004	2003
港幣0元－港幣1,000,000元	8	6
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	1	1
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	1	—
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	—	1
港幣10,000,001元－港幣10,500,000元	—	1
港幣10,500,001元－港幣11,000,000元	1	—
	12	10
	12	10

集團於本年度支付予非執行董事之袍金為港幣424,000元(二零零三年：港幣212,000元)。

上表包括了集團五名最高薪酬人員其中四名(二零零三年：四名)。

高層管理人員酬金

尚未包括在上述董事酬金內之其餘一名(二零零三年：一名)集團五名最高薪酬人員之酬金總額詳情如下：

	2004	2003
	港元	港元
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	3,314,253	3,273,120
花紅	447,484	473,520
強積金計劃供款	12,000	12,000
	3,773,737	3,758,640
	3,773,737	3,758,640
酬金範圍	人員數目	
	2004	2003
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	1	1
	1	1

集團於本年內並無給予董事或五名最高薪酬人員任何酬金促使加入集團或作為加入集團時之誘因，或作為賠償職務損失。於本年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

八、稅項

香港利得稅準備按本年度估計應課稅溢利依稅率百分之十七點五(二零零三年：百分之十七點五)計算。估計海外附屬公司本年度無應課稅溢利，故無須提撥海外稅務準備(二零零三年：無)。

綜合損益賬內之稅項支銷如下：

	2004	2003
	港元	港元
當年		
當年撥備	5,924,432	6,967,744
上年度撥備(超額)／不足額	(1,473,126)	94,826
遞延(附註二十一)	950,604	5,760,959
	<u>5,401,910</u>	<u>12,823,529</u>

本集團除稅前溢利之稅項與採用香港(即本公司經營地)稅率，而計算出之理論值之間存有差異，其差額詳列如下：

	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利	<u>60,049,114</u>	<u>61,393,260</u>
按稅率17.5%(二零零三年：17.5%)計算	10,508,595	10,743,821
無須課稅之收入	(5,359,951)	(4,208,925)
不可扣稅之支出	805,805	1,089,909
由稅務虧損及暫時差異引致之遞延稅項不確認部份	1,394,493	5,209,040
其他國家不同稅率之影響	(473,906)	(3,258,922)
由於稅率提高而產生之期初		
遞延稅項負債淨額之增加	—	3,153,780
上年度撥備(超額)／不足額	(1,473,126)	94,826
稅項支出	<u>5,401,910</u>	<u>12,823,529</u>

九、股東應佔溢利

列入本公司賬內之股東應佔溢利為港幣21,574,901元(二零零三年：港幣8,690,644元)。

十、股息

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	港元	港元
已派中期股息每股普通股港幣五仙 (二零零三年：港幣四點五仙)	14,383,484	12,945,143
擬派末期股息每股普通股港幣六仙 (二零零三年：港幣五仙)	<u>17,260,181</u>	<u>14,383,484</u>
	<u><u>31,643,665</u></u>	<u><u>27,328,627</u></u>

註：

於二零零五年四月四日舉行之會議上，董事宣佈派發末期股息每股普通股港幣六仙。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零五年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

十一、每股盈利

每股盈利乃按是年度股東應佔溢利港幣52,849,068元(二零零三年：港幣42,480,319元)及發行普通股287,669,676(二零零三年：287,669,676)股計算。

截至二零零四年十二月三十一日並沒有潛在具攤薄性普通股，因此本年無呈列攤薄後的每股溢利(2003：無)。

十二、固定資產

集團

	位於香港之租賃土地樓房			海外永久業權土地樓房		共計
	投資物業	發展中物業	其他物業	投資物業	其他固定資產	
	港元	港元	港元	港元	港元	
成本或估值						
於二零零四年一月一日	1,476,735,000	258,232,082	96,632,459	312,000,000	59,282,866	2,202,882,407
添置	555,260	6,791,424	—	2,118,698	4,385,461	13,850,843
出售	(7,792,620)	—	—	—	(4,811,692)	(12,604,312)
出售一間附屬公司	(1,015,000)	—	—	—	—	(1,015,000)
重估盈餘	98,842,360	—	—	114,101,302	—	212,943,662
於二零零四年十二月三十一日	<u>1,567,325,000</u>	<u>265,023,506</u>	<u>96,632,459</u>	<u>428,220,000</u>	<u>58,856,635</u>	<u>2,416,057,600</u>
累積折舊及減值損失						
於二零零四年一月一日	—	—	19,829,989	—	40,768,576	60,598,565
本年度折舊	—	—	2,302,589	—	3,913,048	6,215,637
出售	—	—	—	—	(3,644,326)	(3,644,326)
減值支銷	—	—	—	—	905,564	905,564
於二零零四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,132,578</u>	<u>—</u>	<u>41,942,862</u>	<u>64,075,440</u>
賬面淨值						
於二零零四年十二月三十一日	<u>1,567,325,000</u>	<u>265,023,506</u>	<u>74,499,881</u>	<u>428,220,000</u>	<u>16,913,773</u>	<u>2,351,982,160</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>1,476,735,000</u>	<u>258,232,082</u>	<u>76,802,470</u>	<u>312,000,000</u>	<u>18,514,290</u>	<u>2,142,283,842</u>
上述資產於二零零四年十二月三十一日之成本或估值分析如下：						
成本	—	175,023,506	96,632,459	—	58,856,635	330,512,600
一九九八年專業估值(註)	—	90,000,000	—	—	—	90,000,000
二零零四年專業估值	<u>1,567,325,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>428,220,000</u>	<u>—</u>	<u>1,995,545,000</u>
	<u>1,567,325,000</u>	<u>265,023,506</u>	<u>96,632,459</u>	<u>428,220,000</u>	<u>58,856,635</u>	<u>2,416,057,600</u>
上述資產於二零零三年十二月三十一日之成本或估值分析如下：						
成本	—	168,232,082	96,632,459	—	59,282,866	324,147,407
一九九八年專業估值(註)	—	90,000,000	—	—	—	90,000,000
二零零三年專業估值	<u>1,476,735,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>312,000,000</u>	<u>—</u>	<u>1,788,735,000</u>
	<u>1,476,735,000</u>	<u>258,232,082</u>	<u>96,632,459</u>	<u>312,000,000</u>	<u>59,282,866</u>	<u>2,202,882,407</u>

註：

於二零零四年十二月三十一日，賬面金額為港幣90,000,000元(二零零三年：港幣90,000,000元)之發展中物業是在一九九九年從投資物業轉撥。此賬面金額相等於該物業於一九九八年十二月三十一日所記錄之估值金額。

十二、固定資產(續)

公司

	位於香港之 租賃土地樓房		共計
	投資物業	其他固定資產	
	港元	港元	港元
成本或估值			
於二零零四年一月一日	125,500,000	7,262,019	132,762,019
添置	—	137,903	137,903
出售	—	(19,034)	(19,034)
重估盈餘	30,500,000	—	30,500,000
於二零零四年十二月三十一日	<u>156,000,000</u>	<u>7,380,888</u>	<u>163,380,888</u>
累積折舊			
於二零零四年一月一日	—	4,785,501	4,785,501
本年度折舊	—	344,808	344,808
出售	—	(3,905)	(3,905)
於二零零四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>5,126,404</u>	<u>5,126,404</u>
賬面淨值			
於二零零四年十二月三十一日	<u>156,000,000</u>	<u>2,254,484</u>	<u>158,254,484</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>125,500,000</u>	<u>2,476,518</u>	<u>127,976,518</u>
上述資產於二零零四年十二月三十一日 之成本或估值分析如下：			
成本	—	7,380,888	7,380,888
二零零四年專業估值	<u>156,000,000</u>	<u>—</u>	<u>156,000,000</u>
	<u>156,000,000</u>	<u>7,380,888</u>	<u>163,380,888</u>
上述資產於二零零三年十二月三十一日 之成本或估值分析如下：			
成本	—	7,262,019	7,262,019
二零零三年專業估值	<u>125,500,000</u>	<u>—</u>	<u>125,500,000</u>
	<u>125,500,000</u>	<u>7,262,019</u>	<u>132,762,019</u>

十二、固定資產(續)

(甲) 本集團之若干投資及發展中物業賬面淨值合共港幣1,495,574,000元(二零零三年：港幣1,452,092,000元)已抵押予財務機構，作為本集團獲得信貸融資之擔保。信貸融資合共港幣621,419,000元(二零零三年：港幣672,751,000元)，其中於二零零四年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣434,123,000元(二零零三年：港幣478,741,000元)。

(乙) 本集團及本公司座落香港之投資物業於二零零四年十二月三十一日由獨立專業估值師AA Property Services Limited按公開市值基準估值。

(丙) 本集團之海外投資物業於二零零四年十二月三十一日由獨立專業估值師Martorana Bohegian & Company之Mr. David K Bohegian(評值協會會員)按公開市值基準估值。

(丁) 在投資物業、發展中物業以及其他物業之權益按其賬面淨值分析如下：

	集團		公司	
	2004	2003	2004	2003
	港元	港元	港元	港元
位於香港：				
租賃年期五十年或以上	318,445,000	303,925,000	12,000,000	10,500,000
租賃年期為 十至五十年之間	1,588,403,387	1,507,844,552	144,000,000	115,000,000
位於香港以外：				
永久業權	428,220,000	312,000,000	—	—
	<u>2,335,068,387</u>	<u>2,123,769,552</u>	<u>156,000,000</u>	<u>125,500,000</u>

(戊) 於二零零四年十二月三十一日，在建築過程中之借貸成本已於發展中物業資本化之總額為港幣3,451,000元(二零零三年：港幣2,724,000元)。

十三、附屬公司

	2004	2003
	港元	港元
非上市股份，按成本減港幣71,260,684元 (二零零三年：港幣69,952,257元)之撥備	57,639,884	58,948,309
附屬公司欠款減港幣186,973,407元 (二零零三年：港幣187,416,618元)之撥備	636,851,055	648,230,804
	694,490,939	707,179,113
欠附屬公司款項	(2,651,681)	(3,766,378)
	<u>691,839,258</u>	<u>703,412,735</u>

於二零零四年十二月三十一日主要附屬公司之詳情載於賬目附註二十九。董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。

十四、投資證券

	集團		公司	
	2004	2003	2004	2003
	港元	港元	港元	港元
股本證券，成本值				
香港上市	18,811,062	16,038,285	12,649	12,649
減：撥備	(3,215,533)	(3,215,533)	—	—
	15,595,529	12,822,752	12,649	12,649
非上市(註)	12,000,012	12,000,012	—	—
貸款予接受投資公司(註)	11,999,988	5,999,988	—	—
	39,595,529	30,822,752	12,649	12,649
上市投資之市值	26,740,737	19,311,169	124,020	91,393

註：

非上市證券投資為持有長江流域創業有限公司及長江流域創業II有限公司(「長江流域集團」)之百分之十二之權益。長江流域集團主要從事投資於貨櫃碼頭、生化、無線電通訊監測系統及其他高科技工業。貸款予接受投資公司均無抵押，免息及須於二零一零年償還。

十五、存貨

於二零零四年十二月三十一日，存貨之帳面值以可變現淨值列賬之金額如下：

	集團	
	2004	2003
	港元	港元
成品、零件及配件	6,275,724	3,796,000
撥備	(6,275,724)	(2,574,000)
	—	1,222,000

十六、應收賬款及預付款項

	集團		公司	
	2004	2003	2004	2003
	港元	港元	港元	港元
業務應收賬(註)	1,279,781	1,927,618	—	—
預付款項與按金	17,382,610	14,309,773	546,159	744,199
	<u>18,662,391</u>	<u>16,237,391</u>	<u>546,159</u>	<u>744,199</u>

註：

業務應收賬為租金及管理費應收款與出售物業及高爾夫產品銷售應收款。銷售均以記賬方式進行，集團並無除數期給予業務應收賬。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之業務應收賬之賬齡分析如下：

	集團	
	2004	2003
	港元	港元
即期	369,239	925,154
三十一至六十日	160,602	670,504
六十一至九十日	90,090	54,296
超過九十日	659,850	277,664
	<u>1,279,781</u>	<u>1,927,618</u>

十七、銀行結存及現金

	集團		公司	
	2004	2003	2004	2003
	港元	港元	港元	港元
銀行結存及現金(註甲)	28,298,812	37,447,913	1,311,978	5,087,440
有限制銀行存款(註乙)	990,223	—	990,223	—
	<u>29,289,035</u>	<u>37,447,913</u>	<u>2,302,201</u>	<u>5,087,440</u>

註：

(甲) 該數額包括銀行結存及現金港幣8,880,360元(二零零三年：港幣8,287,534元)，為集團代第三者管理樓宇而信託持有。

(乙) 若干銀行存款已抵押予財務機構，作為本公司獲得透支信貸之擔保。

十八、應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	2004	2003	2004	2003
	港元	港元	港元	港元
業務應付賬(註)	4,475,091	3,603,091	449,490	463,330
其他應付賬	20,862,866	17,205,499	1,818,456	2,437,277
應計費用	7,082,106	6,187,574	445,000	2,863,938
	<u>32,420,063</u>	<u>26,996,164</u>	<u>2,712,946</u>	<u>5,764,545</u>

註：

於二零零四年十二月三十一日，業務應付賬之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2004	2003	2004	2003
	港元	港元	港元	港元
即期	3,172,691	2,553,193	440,336	463,330
三十一至六十日	20,471	42,530	8,108	—
六十一至九十日	153,501	26,972	—	—
超過九十日	1,128,428	980,396	1,046	—
	<u>4,475,091</u>	<u>3,603,091</u>	<u>449,490</u>	<u>463,330</u>

十九、短期銀行貸款及透支

本集團及本公司之短期銀行貸款及透支分別約港幣13,708,000元(二零零三年：港幣59,922,000元)及港幣零元(二零零三年：港幣4,890,000元)，均以集團若干物業(附註十二)及此等物業之租金收益作抵押。

二十、長期銀行貸款

	集團	
	2004	2003
	港元	港元
銀行貸款—有抵押		
— 須於五年內悉數償還	291,203,341	414,819,156
— 毋須於五年內悉數償還	142,919,400	—
	<u>434,122,741</u>	<u>414,819,156</u>
列為流動負債之一年內應還額	(77,054,249)	(223,319,156)
	<u>357,068,492</u>	<u>191,500,000</u>
本集團之長期負債將於以下期間到期償還：		
— 一年內	77,054,249	223,319,156
— 第二年內	27,739,239	32,500,000
— 第三至五年內(包括首尾兩年)	203,150,846	159,000,000
— 五年後	126,178,407	—
	<u>434,122,741</u>	<u>414,819,156</u>

本集團之長期銀行貸款是以若干投資及發展中物業(附註十二)及此等物業之租金收益作抵押。

二十一、遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫差異按主要稅率17.5%(二零零三年：17.5%)作全數撥備。

遞延稅項負債淨值之變動如下：

	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	37,289,319	31,528,360
遞延稅項在綜合損益賬支銷(附註八)	950,604	5,760,959
於十二月三十一日	<u>38,239,923</u>	<u>37,289,319</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅務虧損作確認。於二零零四年十二月三十一日，本集團之海外附屬公司按美國聯邦及州際所得稅法規定可結轉下年度而未確認之稅務虧損分別為港幣282,686,000元(二零零三年：港幣262,765,000元)及港幣75,583,000元(二零零三年：港幣73,075,000元)，可用以扣減未來課稅收入。在美國聯邦及州際所得稅務虧損中，港幣38,281,000元(二零零三年：港幣30,240,000元)之稅務虧損將於二零二五年(二零零三年：二零二四年)屆滿。本公司及其香港附屬公司有未確認之稅務虧損為港幣63,709,000元(二零零三年：港幣64,779,000元)，將與未來課稅收入抵銷，此稅務虧損並無期限。

年內遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

遞延稅項資產

	稅務虧損		加速會計折舊		共計	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於一月一日	2,358,686	3,003,451	322,986	312,908	2,681,672	3,316,359
於綜合損益賬 (支銷)/撥回	(40,665)	(644,765)	(61,368)	10,078	(102,033)	(634,687)
於十二月三十一日	<u>2,318,021</u>	<u>2,358,686</u>	<u>261,618</u>	<u>322,986</u>	<u>2,579,639</u>	<u>2,681,672</u>

遞延稅項負債

	加速稅項折舊	
	2004	2003
	港元	港元
於一月一日	(39,970,991)	(34,844,719)
於綜合損益賬支銷	(848,571)	(5,126,272)
於十二月三十一日	<u>(40,819,562)</u>	<u>(39,970,991)</u>

二十一、遞延稅項(續)

當遞延稅項關於同一徵稅地區時，而能確立法定權利後，遞延所得稅資產與遞延所得稅負債可互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在綜合資產負債表內列賬：

	集團	
	2004	2003
	港元	港元
遞延稅項資產	261,618	322,986
遞延稅項負債	(38,501,541)	(37,612,305)
	<u>(38,239,923)</u>	<u>(37,289,319)</u>

二十二、遞延收益

於一九九七年，集團與有關連公司(該等公司當時由公司董事馬清偉先生及馬清強女士所擁有)進行若干交易，主要原因為可使用美國附屬公司結轉自過往年度的稅務虧損。按此交易該等附屬公司已使用之稅務虧損約為12,000,000美元(相等約港幣98,000,000元)，有關稅表在一九九九年及二零零零年呈交美國稅務局。

上述交易為集團帶來之現金收益淨額約港幣22,700,000元，已在過去年度之綜合資產負債表內並列為遞延收益。年內，港幣1,800,000元(二零零三年：港幣13,400,000元)之遞延收益已確認為集團收入，此乃截至二零零四年十二月三十一日止年度，集團剩餘之變現應收現金收益淨額。

二十三、股本

	2004	2003
	港元	港元
法定股本：		
400,000,000股普通股每股面值港幣一元	<u>400,000,000</u>	<u>400,000,000</u>
發行及繳足股本：		
287,669,676股普通股每股面值港幣一元	<u>287,669,676</u>	<u>287,669,676</u>

二十四、儲備

集團

	投資物業 重估儲備	股份溢價	滙兌儲備	保留盈餘	共計
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零四年 一月一日	768,987,123	129,651,602	7,235,563	503,807,424	1,409,681,712
換算附屬公司賬目 而出現之滙兌差額	—	—	(220,977)	—	(220,977)
投資物業重估 盈餘淨額減去 少數股東權益 所佔部份	208,726,362	—	—	—	208,726,362
出售投資物業 而變現之 重估儲備	(3,543,112)	—	—	—	(3,543,112)
出售一間附屬公司 而變現之重估儲備	(1,014,977)	—	—	—	(1,014,977)
本年度溢利	—	—	—	52,849,068	52,849,068
股息	—	—	—	(28,766,968)	(28,766,968)
於二零零四年 十二月三十一日	<u>973,155,396</u>	<u>129,651,602</u>	<u>7,014,586</u>	<u>527,889,524</u>	<u>1,637,711,108</u>
代表：					
儲備	973,155,396	129,651,602	7,014,586	510,629,343	1,620,450,927
二零零四年 擬派末期股息 (附註十)	—	—	—	17,260,181	17,260,181
	<u>973,155,396</u>	<u>129,651,602</u>	<u>7,014,586</u>	<u>527,889,524</u>	<u>1,637,711,108</u>
於二零零三年 一月一日	897,392,872	129,651,602	6,939,169	488,655,732	1,522,639,375
換算附屬公司賬目 而出現之滙兌差額	—	—	296,394	—	296,394
投資物業重估 虧絀淨額減去 少數股東權益 所佔部份	(126,387,347)	—	—	—	(126,387,347)
出售投資物業 而變現之 重估儲備	(2,018,402)	—	—	—	(2,018,402)
本年度溢利	—	—	—	42,480,319	42,480,319
股息	—	—	—	(27,328,627)	(27,328,627)
於二零零三年 十二月三十一日	<u>768,987,123</u>	<u>129,651,602</u>	<u>7,235,563</u>	<u>503,807,424</u>	<u>1,409,681,712</u>
代表：					
儲備	768,987,123	129,651,602	7,235,563	489,423,940	1,395,298,228
二零零三年 擬派末期股息	—	—	—	14,383,484	14,383,484
	<u>768,987,123</u>	<u>129,651,602</u>	<u>7,235,563</u>	<u>503,807,424</u>	<u>1,409,681,712</u>

二十四、儲備(續)

公司

	投資物業 重估儲備	股份溢價	保留盈餘	共計
	港元	港元	港元	港元
於二零零四年一月一日	116,700,942	129,651,602	286,312,662	532,665,206
投資物業重估盈餘	30,500,000	—	—	30,500,000
本年度溢利	—	—	21,574,901	21,574,901
股息	—	—	(28,766,968)	(28,766,968)
於二零零四年十二月三十一日	<u>147,200,942</u>	<u>129,651,602</u>	<u>279,120,595</u>	<u>555,973,139</u>
代表：				
儲備	147,200,942	129,651,602	261,860,414	538,712,958
二零零四年擬派末期股息 (附註十)	—	—	17,260,181	17,260,181
	<u>147,200,942</u>	<u>129,651,602</u>	<u>279,120,595</u>	<u>555,973,139</u>
於二零零三年一月一日	117,200,942	129,651,602	304,950,645	551,803,189
投資物業重估虧絀	(500,000)	—	—	(500,000)
本年度溢利	—	—	8,690,644	8,690,644
股息	—	—	(27,328,627)	(27,328,627)
於二零零三年十二月三十一日	<u>116,700,942</u>	<u>129,651,602</u>	<u>286,312,662</u>	<u>532,665,206</u>
代表：				
儲備	116,700,942	129,651,602	271,929,178	518,281,722
二零零三年擬派末期股息	—	—	14,383,484	14,383,484
	<u>116,700,942</u>	<u>129,651,602</u>	<u>286,312,662</u>	<u>532,665,206</u>

二十五、或然負債

	集團		公司	
	2004	2003	2004	2003
	港元	港元	港元	港元
為附屬公司取得信貸融資而 向銀行作出之擔保	—	—	304,911,000	332,991,000
其他擔保	957,000	957,000	957,000	957,000
	<u>957,000</u>	<u>957,000</u>	<u>305,868,000</u>	<u>333,948,000</u>

二十六、承擔

(甲) 資本承擔

集團於二零零四年十二月三十一日，在發展中物業和其他固定資產之資本承擔如下：

	集團	
	2004	2003
	港元	港元
已訂合約但未撥備		
— 發展中物業	26,996,000	4,437,000
— 其他固定資產	—	222,000
	<u>26,996,000</u>	<u>4,659,000</u>

(乙) 經營租約承擔

於二零零四年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	集團		公司	
	2004	2003	2004	2003
	港元	港元	港元	港元
土地樓房				
第一年內	511,000	1,897,000	511,000	783,000
第二至第五年內	—	2,416,000	—	199,000
	<u>511,000</u>	<u>4,313,000</u>	<u>511,000</u>	<u>982,000</u>

二十七、綜合現金流量表附註

(甲) 經營溢利與營運現金流入淨額對賬表

	2004	2003
	港元	港元
經營溢利	75,464,710	80,789,920
遞延收益變現	(1,819,046)	(13,447,086)
商譽攤銷及減值	—	4,843,229
固定資產折舊及減值	7,121,201	6,043,698
出售投資物業收益	(8,550,492)	(3,274,605)
出售其他固定資產虧損	99,376	238,074
出售一間附屬公司虧損	185	—
利息及股息收益	(21,355,840)	(1,397,918)
出售上市證券投資收益	—	(6,373,350)
存貨撥備	6,275,724	2,574,000
投資證券減值撥備	—	3,153,963
營運資金變動前之經營溢利	57,235,818	73,149,925
供轉售土地樓房(增加)/減少	(439,253)	3,640,678
存貨減少	814,126	499,124
應收賬款及預付款項(增加)/減少	(2,425,000)	11,434,806
租金及其他訂金減少	(191,025)	(1,465,674)
應付賬款及應計費用增加/(減少)	1,749,838	(8,079,326)
營運現金流入淨額	<u>56,744,504</u>	<u>79,179,533</u>

(乙) 出售一間附屬公司

	2004
	港元
淨資產變現：	
投資物業	1,015,000
供轉售之土地樓房	59,662
	<u>1,074,662</u>
重估儲備變現	(1,014,977)
出售一間附屬公司虧損	(185)
	<u>59,500</u>
代表：	
現金	<u>59,500</u>

二十七、綜合現金流量表附註(續)

(丙) 年內融資變動分析

	短期及 長期銀行貸款	少數股東權益
	港元	港元
於二零零三年一月一日	490,357,479	79,075,459
融資之現金流出淨額	(16,538,323)	(11,940,516)
本年度溢利中少數股東權益所佔部份	—	6,089,412
投資物業重估虧絀中少數股東權益所佔部份	—	(2,345,084)
	<u>473,819,156</u>	<u>70,879,271</u>
於二零零三年十二月三十一日	473,819,156	70,879,271
於二零零四年一月一日	473,819,156	70,879,271
融資之現金流出淨額	(25,696,415)	(3,139,900)
本年度溢利中少數股東權益所佔部份	—	1,798,136
投資物業重估盈餘中少數股東權益所佔部份	—	4,217,300
	<u>448,122,741</u>	<u>73,754,807</u>
於二零零四年十二月三十一日	448,122,741	73,754,807

二十八、賬目通過

本年度賬目已於二零零五年四月四日由董事會通過。

二十九、 主要附屬公司

於二零零四年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司如下，董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。Montgomery Lands, Incorporated、Central Financial Management Company Inc及 MLI Business Management, Inc.，此等公司均於美國註冊及經營，其他所有下列附屬公司皆在香港註冊及經營。

名稱	持有發行股本百分率				普通股股本		業務性質
	本公司直接持有		附屬公司持有		股份數量	每股面值	
	2004	2003	2004	2003			
保利登有限公司	100	100	—	—	10,000	港幣一元	戊
寶源通有限公司	100	100	—	—	1,000	港幣一元	甲
Central Financial Management Company Inc	—	—	100	100	10,000	一美元	丁
致豪置業有限公司	100	100	—	—	100	港幣一百元	甲、乙、庚
致寧置業有限公司	100	100	—	—	421,290	港幣一元	戊
Etrema Company Limited	100	100	—	—	1,000	港幣一元	乙
豐洲投資有限公司	100	100	—	—	1,070,030	港幣一元	甲、庚
金海洋有限公司	100	100	—	—	531,510	港幣一元	甲
錦長置業有限公司	75	75	—	—	1,200,000	港幣一元	甲、戊
錦中實業有限公司	100	100	—	—	1,149,430	港幣一元	甲、庚
錦恒有限公司	95	95	—	—	5,000	港幣一百元	甲
錦耀有限公司	100	100	—	—	73,000	港幣一元	甲
利生安置業有限公司	100	100	—	—	915,960	港幣一元	甲
MLI Business Management, Inc	—	—	100	100	1,000	一美元	辛
大億利企業有限公司	100	100	—	—	1,190,840	港幣一元	甲、戊、庚
Montgomery Lands, Incorporated	—	—	100	100	20,000	一美元	甲
安亞企業有限公司	65	65	—	—	100,000	港幣一元	甲
Pentacontinental Land Investment Company Limited	53.6	53.6	—	—	2,000,000	港幣一元	甲、戊
Satvision Limited	100	100	—	—	1,000	港幣一元	甲
大豐置業有限公司	65	65	—	—	1,400,000	港幣一元	甲、戊
大地財務有限公司	100	100	—	—	100,000	港幣一元	丙
大生凍房倉庫有限公司	58	58	—	—	5,600,000	港幣一元	戊
大生地產代理有限公司	100	100	—	—	100,000	港幣一元	丁、戊
大生(早禾居)有限公司	—	—	100	100	100	港幣一元	丁
TSE (Kam Yuen Mansion) Limited	—	—	100	100	1,000	港幣一元	丁
大生建築工程有限公司	100	100	—	—	2	港幣一元	甲
百誠實業有限公司	100	100	—	—	2	港幣一元	戊
興國投資有限公司	100	100	—	—	2	港幣一元	己

主要業務：

甲 = 物業租賃
乙 = 物業發展
丙 = 財務
丁 = 房地產管理及代理

戊 = 投資控股
己 = 汽車租賃
庚 = 物業銷售
辛 = 管理服務