

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。

於本年度，本集團採納由香港會計師公會頒佈新訂之會計實務準則第12號「所得稅」，並於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效。

採納此等新訂會計實務準則第12號構成集團在遞延稅項的會計政策上有所改變。對集團會計政策在遞延稅項上之改變與影響，詳載於下列賬目附註一(巳)。

(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綜合損益賬。

(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綜合損益賬內。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。該減值虧損於綜合損益表內確認。

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，並納入綜合損益賬內。

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低至低於賬面值。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綜合損益賬內之支出。

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，便會於綜合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、銀行通知存款、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) 出售證券投資收益

出售證券投資收益在證券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。

一、主要會計政策(續)

(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。

(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綜合損益賬支銷。

(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。

往年度，遞延稅項乃因應就課稅而計算之盈利與賬目所示之盈利兩者間之時間差，根據預期於可預見將來支付或可收回之負債及資產而按現行稅率計算。採納新訂之會計實務準則第12號構成遞延稅項會計政策之變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合經改變之政策。

如賬目附註二十四所詳述，二零零二年及二零零三年一月一日之年初保留盈利已分別減少港幣28,761,104元及港幣31,528,360元，為未撥備遞延稅項負債淨額。截至二零零二年十二月三十一日止年度之盈利已減少港幣2,767,256元。

(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、房地產管理及代理與銷售高爾夫產品。本年度確認之收入如下：

	2003	2002
	港元	港元
營業額		
物業租賃	167,119,035	182,701,990
物業銷售	10,450,000	8,000,000
物業有關服務	9,940,013	10,027,818
高爾夫產品銷售	12,964,126	7,934,828
股息收益	1,061,303	1,170,391
出售上市證券投資	11,320,109	—
	<u>212,854,586</u>	<u>209,835,027</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，一般租期為二至十年之間。

於二零零三年十二月三十一日，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	
	2003	2002	2003	2002
	港元	港元	港元	港元
第一年內	135,366,000	138,505,000	8,118,000	7,837,000
第二至第五年內	130,130,000	133,752,000	2,122,000	5,863,000
五年後	19,865,000	6,561,000	—	—
	<u>285,361,000</u>	<u>278,818,000</u>	<u>10,240,000</u>	<u>13,700,000</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。本集團共經營四種主要業務分項分別為物業租賃、物業銷售、物業有關服務及高爾夫產品銷售，經營地位於香港及北美。

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

	2003					集團
	物業租賃	物業銷售	物業有關服務	高爾夫 產品銷售	其他	
	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	12,964,126	12,381,412	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	12,964,126	12,381,412	212,854,586
分項業績	106,218,968	5,732,110	5,828,252	(14,390,859)	4,280,691	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	9,958,722	36,888,983	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	1,096,742	36,404	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	—	—	—	3,228,819	3,153,963	6,382,782
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)

主要報告形式－業務分項

2002

	物業租賃	物業銷售	物業有關服務	高爾夫 產品銷售	其他	集團
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
營業額						
總收入	182,701,990	8,000,000	13,364,249	7,934,828	1,170,391	213,171,458
分項間之 收入	—	—	(3,336,431)	—	—	(3,336,431)
外界收入	182,701,990	8,000,000	10,027,818	7,934,828	1,170,391	209,835,027
分項業績	121,059,497	3,433,333	5,735,694	(7,669,946)	(1,329,611)	121,228,967
未分配收入						7,416,401
未分配成本						(46,143,409)
經營溢利						82,501,959
財務費用						(21,955,535)
除稅前溢利						60,546,424
稅項						(9,185,102)
除稅後溢利						51,361,322
少數股東權益						(2,631,457)
股東應佔溢利						48,729,865
分項資產	2,108,215,746	133,060,262	6,788,900	18,482,514	33,804,200	2,300,351,622
未分配資產						198,188,249
總資產						2,498,539,871
分項負債	393,944,397	5,014,574	8,151,870	1,479,985	57,582	408,648,408
未分配負債						185,240,821
少數股東權益						79,075,459
遞延收益						15,266,132
						688,230,820
資本性支出						
—分項	4,764,839	—	—	722,077	—	5,486,916
—未分配						5,050,155
折舊及攤銷						
—分項	1,499,222	—	5,857	1,729,522	—	3,234,601
—未分配						5,107,214
計入投資物業之 重估虧絀淨額 (列入儲備)	135,248,471	—	—	—	—	135,248,471

二、營業額、收入及分項資料(續)

次選報告形式－區域分項

	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	149,089,311	95,816,037	2,003,759,537	16,275,464
北美	63,765,275	11,853,125	340,634,230	989,319
	<u>212,854,586</u>	<u>107,669,162</u>	<u>2,344,393,767</u>	<u>17,264,783</u>
	2002			
	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	140,355,451	89,591,498	2,095,652,019	8,971,994
北美	69,479,576	31,637,469	402,887,852	1,565,077
	<u>209,835,027</u>	<u>121,228,967</u>	<u>2,498,539,871</u>	<u>10,537,071</u>

三、經營溢利

	2003	2002
	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	153,322,110	163,098,297
－供轉售之土地樓房	13,796,925	19,603,693
上市證券投資股息收益	1,061,304	1,170,389
利息收益	336,614	682,985
出售投資物業收益，包括投資物業重估儲備變現	3,274,605	—
出售上市投資收益	6,373,350	—
遞延收益確認(附註二十二)	13,447,086	7,416,401
支出		
商譽攤銷與減值	4,843,229	1,614,410
核數師酬金	2,041,384	1,972,067
銷售成本	7,368,876	5,143,442
供轉售土地樓房之銷售成本	4,292,495	4,566,667
折舊	6,043,698	6,727,405
投資證券減值	3,153,963	—
出售其他固定資產虧損	238,074	508,495
租務開支		
－投資物業	31,986,288	29,109,142
－供轉售之土地樓房	4,259,142	3,682,683
土地樓房營業租約之租金	2,657,179	2,563,416
呆賬撥備	74,615	2,537,632
存貨撥備	2,574,000	—
員工開支(附註四)	30,020,189	33,397,105

四、員工開支

	2003	2002
	港元	港元
薪酬(董事酬金除外)	29,370,540	32,607,079
退休保障開支(註)	649,649	790,026
	<u>30,020,189</u>	<u>33,397,105</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。

五、財務費用

	2003	2002
	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	19,607,981	19,486,663
— 毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	—	2,941,697
其他附帶借貸成本	665,402	615,327
	<u>20,273,383</u>	<u>23,043,687</u>
已於發展中物業資本化之數額	(876,723)	(1,088,152)
	<u>19,396,660</u>	<u>21,955,535</u>

六、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：

	2003	2002
	港元	港元
袍金	321,400	321,400
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	15,714,390	15,918,920
花紅	2,079,372	2,079,372
強積金計劃供款	60,000	60,000
	<u>18,175,162</u>	<u>18,379,692</u>

六、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	
	2003	2002
港幣0元－港幣1,000,000元	6	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2,500,001元－港幣3,000,000元	1	1
港幣10,000,001元－港幣10,500,000元	1	1
	<u>10</u>	<u>10</u>

集團於本年度支付予獨立非執行董事之袍金為港幣212,000元(二零零二年：港幣212,000元)。

上表包括了集團五名最高薪酬人員其中四名(二零零二年：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(二零零二年：一名)集團五名最高薪酬人員之酬金總額詳情如下：

	2003	2002
	港元	港元
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	3,273,120	3,293,870
花紅	473,520	452,870
強積金計劃供款	12,000	12,000
	<u>3,758,640</u>	<u>3,758,740</u>

酬金範圍	人員數目	
	2003	2002
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	<u>1</u>	<u>1</u>

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。

七、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(二零零二年：百分之十六)計算。於二零零三年，政府將二零零三年／二零零四年財政年度的利得稅率由百分之十六提高至百分之十七點五。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(二零零二年：無)。

計入綜合損益賬內之稅項如下：

	2003	2002
	港元	港元
當年		
當年撥備	6,967,744	6,418,174
上年度撥備不足額／(超額)	94,826	(328)
遞延(附註二十一)	5,760,959	2,767,256
	<u>12,823,529</u>	<u>9,185,102</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：

	2003	2002
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利	<u>61,393,260</u>	<u>60,546,424</u>
按稅率17.5%(二零零二年：16%)計算	10,743,821	9,687,428
無須課稅之收入	(4,208,925)	(1,368,419)
不可扣稅之支出	1,089,909	834,800
由稅務虧損及暫時差異引致之遞延稅項不確認部份	5,209,040	(1,840,870)
其他國家不同稅率之影響	(3,258,922)	1,872,491
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	—
上年度撥備不足額／(超額)	94,826	(328)
稅項支出	<u>12,823,529</u>	<u>9,185,102</u>

八、股東應佔溢利

列入本公司賬內之股東應佔溢利為港幣8,690,644元(二零零二年：港幣63,169,967元)。

九、 股息

	2003	2002
	港元	港元
已派中期股息每股普通股港幣四點五仙 (二零零二年：港幣六仙)	12,945,143	17,260,181
擬派末期股息每股普通股港幣五仙 (二零零二年：港幣五仙)	14,383,484	14,383,484
	<u>27,328,627</u>	<u>31,643,665</u>

註：

於二零零四年三月三十一日舉行之會議上，董事宣佈派發末期股息每股普通股港幣五仙。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零四年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

十、 每股盈利

每股盈利乃按是年度股東應佔溢利港幣42,480,319元(二零零二年：港幣48,729,865元)及發行普通股287,669,676(二零零二年：287,669,676)股計算。

十一、 商譽

	2003	2002
	港元	港元
成本		
一月一日及十二月三十一日	<u>8,072,049</u>	<u>8,072,049</u>
累積攤銷及減值支出		
一月一日	3,228,820	1,614,410
攤銷支出	1,614,410	1,614,410
減值支出	3,228,819	—
	<u>8,072,049</u>	<u>3,228,820</u>
賬面淨值		
十二月三十一日	<u>—</u>	<u>4,843,229</u>

註：

收購商譽是指於二零零一年從第三者購買有關高爾夫球訓練業務及數碼影視設備和軟件時，所付買價港幣9,605,162元超出收購之資產淨值港幣1,533,113元之差額。商譽以直線法按其估計可使用年期為五年攤銷並已在年內完全減值。

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						
二零零三年一月一日	1,576,110,000	244,965,930	96,480,660	343,200,000	59,123,615	2,319,880,205
添置	237,929	13,266,152	151,799	363,299	3,245,604	17,264,783
出售	(2,443,797)	—	—	—	(3,086,353)	(5,530,150)
重估虧絀	(97,169,132)	—	—	(31,563,299)	—	(128,732,431)
二零零三年 十二月三十一日	<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>
累積折舊						
二零零三年一月一日	—	—	17,527,401	—	38,642,756	56,170,157
本年度折舊	—	—	2,302,588	—	3,741,110	6,043,698
出售	—	—	—	—	(1,615,290)	(1,615,290)
二零零三年 十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,829,989</u>	<u>—</u>	<u>40,768,576</u>	<u>60,598,565</u>
賬面淨值						
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>
二零零二年 十二月三十一日	<u>1,576,110,000</u>	<u>244,965,930</u>	<u>78,953,259</u>	<u>343,200,000</u>	<u>20,480,859</u>	<u>2,263,710,048</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>
上述資產於二零零二年 十二月三十一日 之成本或估值分析如下：						
成本	—	154,965,930	96,480,660	—	59,123,615	310,570,205
一九九八年 專業估值(註)	—	90,000,000	—	—	—	90,000,000
二零零二年專業估值	<u>1,576,110,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>343,200,000</u>	<u>—</u>	<u>1,919,310,000</u>
	<u>1,576,110,000</u>	<u>244,965,930</u>	<u>96,480,660</u>	<u>343,200,000</u>	<u>59,123,615</u>	<u>2,319,880,205</u>

註：

於二零零三年十二月三十一日，賬面金額為港幣90,000,000元(二零零二年：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	
成本或估值			
二零零三年一月一日	126,000,000	8,346,384	134,346,384
添置	—	207,652	207,652
出售	—	(1,292,017)	(1,292,017)
重估虧絀	(500,000)	—	(500,000)
二零零三年十二月三十一日	<u>125,500,000</u>	<u>7,262,019</u>	<u>132,762,019</u>
累積折舊			
二零零三年一月一日	—	5,012,553	5,012,553
本年度折舊	—	391,265	391,265
出售	—	(618,317)	(618,317)
二零零三年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>4,785,501</u>	<u>4,785,501</u>
賬面淨值			
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>
二零零二年十二月三十一日	<u>126,000,000</u>	<u>3,333,831</u>	<u>129,333,831</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>
上述資產於二零零二年十二月三十一日 之成本或估值分析如下：			
成本	—	8,346,384	8,346,384
二零零二年專業估值	<u>126,000,000</u>	<u>—</u>	<u>126,000,000</u>
	<u>126,000,000</u>	<u>8,346,384</u>	<u>134,346,384</u>

十二、固定資產(續)

- (甲) 本集團之若干投資物業賬面淨值合共港幣1,452,092,000元(二零零二年：港幣1,536,526,000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672,751,000元(二零零二年：港幣675,528,000元)，其中於二零零三年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣478,741,000元(二零零二年：港幣496,800,000元)。
- (乙) 本集團及本公司座落香港之投資物業於二零零三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二零零三年十二月三十一日由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	
	2003	2002	2003	2002
	港元	港元	港元	港元
位於香港：				
租賃年期五十年或以上	303,925,000	312,500,000	10,500,000	11,000,000
租賃年期為 十至五十年之間	1,507,844,552	1,587,529,189	115,000,000	115,000,000
位於香港以外：				
永久業權	312,000,000	343,200,000	—	—
	<u>2,123,769,552</u>	<u>2,243,229,189</u>	<u>125,500,000</u>	<u>126,000,000</u>

十三、附屬公司

	2003	2002
	港元	港元
非上市股份，按成本減港幣69,952,257元 (二零零二年：港幣71,359,056元)之撥備	58,948,309	57,642,717
附屬公司欠款減港幣187,416,618元 (二零零二年：港幣187,986,868元)之撥備	648,230,804	685,597,609
欠附屬公司款項	707,179,113 (3,766,378)	743,240,326 (18,992,970)
	<u>703,412,735</u>	<u>724,247,356</u>

二零零三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	
	2003	2002	2003	2002
	港元	港元	港元	港元
股本證券，成本值				
香港上市	16,038,285	18,541,399	12,649	12,649
海外上市	—	2,443,631	—	71,632
	<u>16,038,285</u>	<u>20,985,030</u>	<u>12,649</u>	<u>84,281</u>
減：撥備	(3,215,533)	(61,570)	—	(9,312)
	<u>12,822,752</u>	<u>20,923,460</u>	<u>12,649</u>	<u>74,969</u>
非上市(註)	12,000,012	12,000,000	—	—
貸款予接受投資公司(註)	5,999,988	—	—	—
	<u>30,822,752</u>	<u>32,923,460</u>	<u>12,649</u>	<u>74,969</u>
上市投資之市值	<u>19,311,169</u>	<u>25,099,886</u>	<u>91,393</u>	<u>185,804</u>

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不同行業，包括科技、生化、環保及集裝箱碼頭。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

於二零零三年十二月三十一日，存貨以可變現淨值列賬之金額為港幣1,222,000元(二零零二年：無)。

十六、應收賬款及預付款項

	集團		公司	
	2003	2002	2003	2002
	港元	港元	港元	港元
業務應收賬(註)	1,927,618	13,403,811	—	—
預付款項與按金	14,309,773	14,268,386	744,199	1,002,416
	<u>16,237,391</u>	<u>27,672,197</u>	<u>744,199</u>	<u>1,002,416</u>

十六、應收賬款及預付款項(續)

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，集團並無賒數期給予業務應收賬。

於二零零三年十二月三十一日，業務應收賬之賬齡分析如下：

	集團	
	2003	2002
	港元	港元
即期	925,154	11,750,274
三十一至六十日	670,504	700,950
六十一至九十日	54,296	669,244
超過九十日	277,664	283,343
	<u>1,927,618</u>	<u>13,403,811</u>

十七、銀行結存及現金

本集團銀行結存及現金港幣8,287,534元(二零零二年：港幣7,408,413元)，為集團代第三者管理樓宇而信託持有之款額。

十八、應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	2003	2002	2003	2002
	港元	港元	港元	港元
業務應付賬(註)	3,603,091	2,842,938	463,330	435,792
其他應付賬	17,205,499	20,537,760	2,437,277	2,452,485
應計費用	6,187,574	8,707,753	2,863,938	6,548,471
	<u>26,996,164</u>	<u>32,088,451</u>	<u>5,764,545</u>	<u>9,436,748</u>

註：

於二零零三年十二月三十一日，業務應付賬之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2003	2002	2003	2002
	港元	港元	港元	港元
即期	2,553,193	1,500,921	463,330	416,962
三十一至六十日	42,530	105,042	—	18,010
六十一至九十日	26,972	—	—	—
超過九十日	980,396	1,236,975	—	820
	<u>3,603,091</u>	<u>2,842,938</u>	<u>463,330</u>	<u>435,792</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59,922,000元(二零零二年：港幣62,443,000元)及港幣4,890,000元(二零零二年：港幣5,115,000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	
	2003	2002
	港元	港元
銀行貸款－有抵押		
－ 須於五年內悉數償還	414,819,156	339,857,479
－ 毋須於五年內悉數償還	—	94,500,000
	<u>414,819,156</u>	<u>434,357,479</u>
列為流動負債之一年內 應還額	(223,319,156)	(29,276,800)
	<u>191,500,000</u>	<u>405,080,679</u>
本集團之長期負債將於以下期間到期償還：		
－ 一年內	223,319,156	29,276,800
－ 第二年內	32,500,000	213,580,679
－ 第三至五年內(包括首尾兩年)	159,000,000	161,500,000
－ 五年後	—	30,000,000
	<u>414,819,156</u>	<u>434,357,479</u>

本集團之長期銀行貸款是以若干物業(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%(二零零二年：16%)作全數撥備。

遞延稅項負債之變動如下：

	2003	2002
	港幣千元	港幣千元
一月一日	31,528,360	28,761,104
遞延稅項在綜合損益賬支銷(附註七)	<u>5,760,959</u>	<u>2,767,256</u>
十二月三十一日	<u>37,289,319</u>	<u>31,528,360</u>

二十一、遞延稅項(續)

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。於二零零三年十二月三十一日，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262,765,000元(二零零二年：港幣242,000,000元)及港幣73,075,000元(二零零二年：港幣53,000,000元)。此等稅務虧損不包括附註二十二所披露之交易涉及之款項約12,000,000美元(約港幣98,000,000元)。餘下之稅務虧損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30,240,000元(二零零二年：港幣15,220,000元)之稅務虧損將於二零二四年(二零零二年：二零二二年)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64,779,000元(二零零二年：港幣61,803,000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	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
一月一日	3,003,451	4,013,796	312,908	269,299	3,316,359	4,283,095
於綜合損益賬作為 (支出)/收入	(644,765)	(1,010,345)	10,078	43,609	(634,687)	(966,736)
十二月三十一日	<u>2,358,686</u>	<u>3,003,451</u>	<u>322,986</u>	<u>312,908</u>	<u>2,681,672</u>	<u>3,316,359</u>

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		共計	
	2003	2002	2003	2002
	港元	港元	港元	港元
一月一日	(34,844,719)	(33,044,199)	(34,844,719)	(33,044,199)
於綜合損益賬作為支出	(5,126,272)	(1,800,520)	(5,126,272)	(1,800,520)
十二月三十一日	<u>(39,970,991)</u>	<u>(34,844,719)</u>	<u>(39,970,991)</u>	<u>(34,844,719)</u>

二十一、遞延稅項(續)

遞延稅項結餘主要為非流動項目。當有法定權利則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。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	
	2003	2002
	港元	港元
遞延稅項資產	322,986	468,611
遞延稅項負債	(37,612,305)	(31,996,971)
	<u>(37,289,319)</u>	<u>(31,528,360)</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。

上述交易預計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，約港幣13,400,000元(二零零二年：港幣7,400,000元)之遞延收益已確認為集團收入，此乃按截至二零零三年十二月三十一日止年度，集團可變現應收現金收益淨額計算。

二十三、股本

	2003	2002
	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
二零零三年 一月一日， 如前呈報	897,392,872	129,651,602	6,939,169	520,184,092	1,554,167,735
採納會計實務準則 第12號之影響 (附註一(已))	—	—	—	(31,528,360)	(31,528,360)
二零零三年 一月一日， 經重列	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)
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 (附註九)	—	—	—	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)

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
二零零二年 一月一日， 如前呈報	1,030,826,088	129,651,602	6,939,169	506,084,029	1,673,500,888
採納會計實務 準則第12條 之影響 (附註一(已))	—	—	—	(28,761,104)	(28,761,104)
二零零二年 一月一日， 經重列	1,030,826,088	129,651,602	6,939,169	477,322,925	1,644,739,784
投資物業重估 虧絀淨額減去 少數股東權益 所佔部份	(133,433,216)	—	—	—	(133,433,216)
本年度溢利	—	—	—	48,729,865	48,729,865
股息	—	—	—	(37,397,058)	(37,397,058)
二零零二年 十二月三十一日	<u>897,392,872</u>	<u>129,651,602</u>	<u>6,939,169</u>	<u>488,655,732</u>	<u>1,522,639,375</u>
代表：					
儲備	897,392,872	129,651,602	6,939,169	474,272,248	1,508,255,891
二零零二年 擬派末期股息 (附註九)	—	—	—	14,383,484	14,383,484
	<u>897,392,872</u>	<u>129,651,602</u>	<u>6,939,169</u>	<u>488,655,732</u>	<u>1,522,639,375</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
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)
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 (附註九)	—	—	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>
二零零二年一月一日	117,200,942	129,651,602	279,177,736	526,030,280
本年度溢利	—	—	63,169,967	63,169,967
股息	—	—	(37,397,058)	(37,397,058)
二零零二年十二月三十一日	<u>117,200,942</u>	<u>129,651,602</u>	<u>304,950,645</u>	<u>551,803,189</u>
代表：				
儲備	117,200,942	129,651,602	290,567,161	537,419,705
二零零二年擬派末期股息 (附註九)	—	—	14,383,484	14,383,484
	<u>117,200,942</u>	<u>129,651,602</u>	<u>304,950,645</u>	<u>551,803,189</u>

二十五、或然負債

	集團		公司	
	2003	2002	2003	2002
	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	—	—	332,991,000	345,272,000
其他擔保	957,000	1,181,000	957,000	1,181,000
	<u>957,000</u>	<u>1,181,000</u>	<u>333,948,000</u>	<u>346,453,000</u>

二十六、承擔

(甲) 資本承擔

集團於二零零三年十二月三十一日，在發展中物業和其他固定資產之資本承擔如下：

	集團	
	2003	2002
	港元	港元
已訂合約但未撥備		
— 發展中物業	4,437,000	16,046,000
— 其他固定資產	222,000	—
	<u>4,659,000</u>	<u>16,046,000</u>

(乙) 經營租約承擔

於二零零三年十二月三十一日，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	
	2003	2002	2003	2002
	港元	港元	港元	港元
土地樓房				
第一年內	1,897,000	1,975,000	783,000	889,000
第二至第五年內	2,416,000	4,313,000	199,000	982,000
	<u>4,313,000</u>	<u>6,288,000</u>	<u>982,000</u>	<u>1,871,000</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

	2003	2002
	港元	港元
經營溢利	80,789,920	82,501,959
遞延收益確認	(13,447,086)	(7,416,401)
商譽攤銷及減值	4,843,229	1,614,410
折舊	6,043,698	6,727,405
出售投資物業收益	(3,274,605)	—
出售其他固定資產之虧損	238,074	508,495
利息及股息收益	(1,397,918)	(1,853,374)
出售上市證券投資收益	(6,373,350)	—
存貨撇減	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	73,149,925	82,082,494
供轉售土地樓房減少	3,640,678	3,064,459
存貨減少／(增加)	499,124	(7,491,718)
應收賬款及預付款項減少／(增加)	11,434,806	(5,099,790)
租金及其他訂金減少	(1,465,674)	(113,359)
應付賬款及應計費用減少	(8,079,326)	(1,406,191)
營運現金流入淨額	<u>79,179,533</u>	<u>71,035,895</u>

(乙) 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
二零零二年一月一日結餘	490,796,137	84,976,257
融資之現金流出淨額	(438,658)	(6,717,000)
本年度溢利中少數股東權益所佔部份	—	2,631,457
投資物業重估虧絀中少數股東權益所佔部份	—	(1,815,255)
二零零二年十二月三十一日結餘	<u>490,357,479</u>	<u>79,075,459</u>
二零零三年一月一日結餘	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)
二零零三年十二月三十一日結餘	<u>473,819,156</u>	<u>70,879,271</u>

二十八、 賬目通過

本年度賬目已於二零零四年三月三十一日由董事會通過。

二十九、 主要附屬公司

二零零三年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司如下。Montgomery Lands, Incorporated、Central Financial Management Company Inc.、MLI Business Management, Inc.及Montgomery Golf Corporation，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	
	2003	2002	2003	2002			
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
GYB Properties, Inc. [GYB] (註乙)	—	—	—	80	750,000	一美仙	戊
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 Golf Corporation	—	—	100	100	500,000	無面值	壬
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

二十九、 主要附屬公司(續)

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	
	2003	2002	2003	2002			
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

壬 = 銷售高爾夫球數碼影視設備及練習軟件

註：

(甲) 上表詳列本集團主要附屬公司，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。

(乙) 於一九九九年四月八日，GYB之董事會及股東批准一項將GYB全面清盤的計劃(「計劃」)。按計劃，GYB及其全資附屬公司Yerba Buena Properties, Inc.及Goldman Investments Incorporated將全面清盤及解散。

於過去年度，GYB已分派為數9,000,000美元(約港幣70,200,000元)予GYB之少數股東(「少數股東」)，即由公司董事馬清偉先生所擁有之公司，作為中期清盤分配。在年內，為數953,000美元(約港幣7,433,000元)亦在完成GYB清盤前，分派予該少數股東。

清盤已於年內完成。