

未經審核中期財務報告附註

1. 主要會計政策

(a) 編製基準

本中期財務報告未經審核，惟已經由畢馬威會計師事務所依據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報表的委聘」而進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第22頁。

本中期財務報告乃依據香港聯合交易所有限公司主板上市規則之規定，包括遵守由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務申報」規定而編製。

載入中期報告中有關截至二零零二年十二月三十一日止財政年度之財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟法定財務報表乃由此等財務報表推算得出。截至二零零二年十二月三十一日止年度之法定財務報表於本公司之註冊辦事處可供查閱。核數師於彼等日期為二零零三年四月十七日之報告中對該等財務報表並無保留意見。

編製中期財務報告所採納之會計政策與二零零二年年末財務報表所採納者相同，惟本集團已採納會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」。採納該經修訂會計實務準則對本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之財務業績並無重大影響。

(b) 利得稅

期內利得稅包括現期和遞延稅項。除與直接權益有關之項目外，所得稅均於綜合損益賬內確認。

現期稅項是根據年內應課稅收入，按結算日所通行或實際上通行之稅率計算之預期應付稅項，並就以往期間之應付稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債乃分別源自財務申報用資產與負債面值及其相對之稅基金額間之可扣減或應徵稅之暫時差異。遞延稅項資產亦可由未用稅損及未用稅收抵免所產生。

除若干有限特別情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（以基於可動用資產部分可能計算得出之未來應課稅溢利為限）乃予確認。有限特別情況指源於稅務上之不可扣減商譽，視作遞延收入負商譽，無關會計或應課稅溢利之資產與負債初次確認之暫時差異；及有關投資附屬公司所產生的暫時差異，而就此而言（如屬應課稅差異），僅指本集團能控制復歸之時間性之情況，且該差異有可能不會於可見未來復歸；或（如屬可扣減差異）除非有可能於未來復歸。

所計提的遞延稅項金額，乃按照資產與負債賬面值之預期變現或結算方式，以其於結算日所通行或實際上通行之稅率計算。遞延稅項資產與負債概不獲貼現。

1. 主要會計政策 (續)

(b) 利得稅 (續)

遞延稅項資產之賬面值會於各結算日檢討並予撇減，但僅以不再可能有足夠應課稅可利用相關稅務優惠為限。如有可能出現足夠應課稅溢利，則此種撇減將被撥回。

當派付相關股息之責任確立時，源於派息之額外利得稅乃予確認。

只有當本公司或本集團擁有沖銷現期之稅項資產及現期稅項負債之法律權利，且符合以下額外條件，現期及遞延稅項資產與負債方可沖銷：

- (i) 就現期稅項資產與負債而言，本公司或本集團計劃以淨額方式償還，或同時變現資產及償還負債；或
- (ii) 就遞延稅項資產與負債而言，如指同一個稅務機關就以下方面所徵收之利得稅：
 - 同一繳稅單位；或
 - 不同繳稅單位，於各預期將有可觀遞延稅項負債或資產償還或回收之未來期間計劃以淨額方式或同時變現及償還之方式變現現期稅項資產及償還現期稅項負債。

(c) 會計政策之變動

於本期間，集團採納了會計實務準則第12號（經修訂）「利得稅」。實行會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響乃在於遞延稅項上。於過往期間，遞延稅項只按收益表之負債法作出部分計提，即負債乃就時差確認（不計預期將於可見將來付歸之時差）。會計實務準則第12號（經修訂）規定採納資產負債表之負債法，據此，除有限之特別情況外，遞延稅項乃就財務報表中資產與負債賬面值與用以計算應課稅溢利之相關稅基金額間之所有暫時差異予以確認。

由於會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特定過渡性要求，新會計政策之運用須予追溯處理。然而，由於採納新會計政策對本集團截至二零零三年六月三十日止期間及之前之財務業績並無重大影響，故此並無作出與前期有關之調整。

2. 分部資料

分部指本集團於某特定經濟環境下（地區分部）提供產品或服務，或按所提供產品或服務（業務分部）而劃分之可識別部份，其所承擔的風險及回報有別於其他分部。

由於管理層認為作出營運及財務決策時與地區分部資料較為切合情況，故選擇以資產所在地的地區分部資料為主要申報格式列出。本集團業務營運地主要在澳門、中華人民共和國（「中國」）、越南、加拿大及以資產所在地分類的其他市場。

分部收入及開支包括該分部直接應佔項目以及按合理基準分配於該分部的項目。分部收入及開支乃以集團內公司間交易予以對銷前釐定，作為綜合賬目的一部份，惟屬同一分部集團企業之間的交易則除外。

以下是本公司及其附屬公司於本財務期內按經營地區之分析：

	截至二零零三年六月三十日止六個月（港幣千元）					總額
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	
營業額	21,313	12,575	15,077	811	513	50,289
其他收益						
— 已分配	170	-	-	-	-	170
— 未分配	-	-	-	-	1,832	1,832
總收益	21,483	12,575	15,077	811	2,345	52,291
分部業績	6,802	(13,103)	(12,502)	(134)	3,185	(15,752)
融資成本	(672)	(2,604)	(1,512)	-	(960)	(5,748)
應佔聯營公司						
溢利減虧損	(16)	3,706	2,464	(318)	-	5,836
日常業務之						
除稅前虧損						(15,664)
稅項計提						(1,832)
日常業務之						
除稅後虧損						(17,496)
少數股東權益						12,768
股東應佔虧損						(4,728)
折舊及攤銷	2,144	13,407	13,148	-	88	28,787

2. 分部資料 (續)

	截至二零零二年六月三十日止六個月 (港幣千元)					
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	總額
營業額	88,457	17,066	4,723	797	6,230	117,273
其他收益						
— 已分配	551	—	—	—	—	551
— 未分配	—	—	—	—	800	800
總收益	<u>89,008</u>	<u>17,066</u>	<u>4,723</u>	<u>797</u>	<u>7,030</u>	<u>118,624</u>
分部業績	23,145	(10,876)	(2,502)	20	2,585	12,372
融資成本	(1,371)	(3,173)	—	—	(839)	(5,383)
應佔聯營公司						
溢利減虧損	(6)	3,670	4,729	2,566	—	<u>10,959</u>
日常業務之						
除稅前溢利						17,948
稅項多計						<u>3,259</u>
日常業務之						
除稅後溢利						21,207
少數股東權益						<u>224</u>
股東應佔溢利						<u><u>21,431</u></u>
折舊及攤銷	2,114	13,051	4,303	—	1	19,469

本集團截至二零零三年六月三十日止六個月按業務分類之營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
售樓收入	13,224	85,395
租金收入	3,658	3,967
酒店及會所業務	30,650	25,295
已收管理費	2,757	2,616
	<u><u>50,289</u></u>	<u><u>117,273</u></u>

3. 其他收入淨額

截至二零零三年六月三十日止六個月之其他收入淨額為匯兌收益淨額。

4. 日常業務之除稅前（虧損）／溢利

日常業務之除稅前（虧損）／溢利經扣除／（計入）：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
(a) 融資成本：		
須於五年內償還之銀行透支及其他墊款利息（已扣除撥充作發展中物業資本之利息港幣307,508元（二零零二年：港幣1,905,000元））	3,810	3,095
已付欠關聯公司款項利息	1,573	1,934
其他借貸成本	365	354
	<u>5,748</u>	<u>5,383</u>
(b) 其他項目：		
員工成本（包括退休福利成本港幣553,911元（二零零二年：港幣360,000元））	8,417	6,913
已售物業成本	7,469	55,621
存貨成本	5,553	3,135
折舊及攤銷	28,787	19,469
上市投資之股息收入	(12)	(7)
	<u>(12)</u>	<u>(7)</u>

5. 稅項

稅項乃按香港估計應課稅溢利以稅率17.5%（二零零二年：16%）計算，而海外應課稅溢利則以適用稅率計算。稅項（計提）／多計如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
本期間香港利得稅撥備	-	-
海外稅項		
— 本期間	(919)	(4,794)
— 過往期間	310	9,580
	<u>(609)</u>	<u>4,786</u>
應佔聯營公司稅項	(1,223)	(1,527)
稅項（計提）／多計	<u>(1,832)</u>	<u>3,259</u>

6. 股息

於中期期終後宣派之中期股息並無列作中期期終日之負債。

7. 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利按本集團股東應佔虧損港幣4,728,000元(二零零二年:溢利港幣21,431,000元)及兩個期間發行340,200,000股普通股計算。

8. 固定資產*投資物業*

於二零零三年六月三十日,董事會已審議本集團投資物業之賬面值並作出估計,認為該賬面值與二零零二年十二月三十一日止之賬面值並無重大差別。因此,在本期間內並無確認重估盈餘或虧絀。

9. 應收貨款及其他應收賬款

應收貨款及其他應收賬款包括應收業務賬戶欠款(已扣除呆壞賬之特定準備),其賬齡分析如下:

	二零零三年 六月三十日 港幣千元	二零零二年 十二月三十一日 港幣千元
即期	2,975	3,034
逾期1至3個月	4,170	20,186
逾期4至12個月	236	-
逾期超過12個月	166	7
	<u>7,547</u>	<u>23,227</u>
應收貨款	<u>7,547</u>	<u>23,227</u>

債項於發票日期起計30日內到期。逾期超過三個月之應收貨款須於給予任何進一步信貸前繳付所有尚未償還之餘額。

10. 應付貨款及其他應付賬款

應付貨款及其他應付賬款包括應付業務賬戶款項,其賬齡分析如下:

	二零零三年 六月三十日 港幣千元	二零零二年 十二月三十一日 港幣千元
1個月內到期或於要求時償還	2,579	4,304
1個月後至3個月內到期	1,402	-
3個月後至6個月內到期	204	-
	<u>4,185</u>	<u>4,304</u>
應付貨款	<u>4,185</u>	<u>4,304</u>

11. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
法定股本：		
每股面值港幣一元普通股	<u>500,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零三年一月一日及二零零三年六月三十日	<u>340,200,000</u>	<u>340,200</u>

12. 儲備金

	股份溢價 港幣千元	法定儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	收益儲備 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零二年一月一日	158,105	12,758	11,428	8,080	44	750,411	940,826
年內變動	-	-	(2,159)	-	144	-	(2,015)
本年度溢利	-	-	-	-	-	28,315	28,315
股息	-	-	-	-	-	(3,402)	(3,402)
	<u>158,105</u>	<u>12,758</u>	<u>9,269</u>	<u>8,080</u>	<u>188</u>	<u>775,324</u>	<u>963,724</u>
於二零零二年十二月三十一日及二零零三年一月一日	158,105	12,758	9,269	8,080	188	775,324	963,724
期內變動	-	-	8,567	-	(36)	-	8,531
本期間虧損	-	-	-	-	-	(4,728)	(4,728)
	<u>158,105</u>	<u>12,758</u>	<u>17,836</u>	<u>8,080</u>	<u>152</u>	<u>770,596</u>	<u>967,527</u>

13. 承擔

於二零零三年六月三十日，本集團未在財務報表中作出準備之發展費用承擔如下：

	二零零三年 六月三十日 港幣千元	二零零二年 十二月三十一日 港幣千元
已訂立合約	<u>83,737</u>	91,906
已批准但未訂立合約	-	93,396
	<u>83,737</u>	<u>185,302</u>

14. 或然負債

- (a) 於二零零三年六月三十日，一附屬公司之往來銀行就發展中物業向澳門特區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共港幣6,311,000元（二零零二年十二月三十一日：港幣6,311,000元）。
- (b) 依據於二零零三年八月二十九日與澳門特區政府訂立之經修訂協議，金山發展有限公司（「金山」）須於二零零五年九月四日前完成發展項目餘下各期工程。倘未能如期完成，則該附屬公司每延遲工程一日可被罰款港幣4,854元，如延遲超過90日，則每日罰款會增至港幣9,709元。倘延遲日數達180日，則澳門特區政府有權終止全部或部份協議，並收回所批出之劃定土地及其上已完成之工程，而該附屬公司無權要求賠償。董事會確認發展項目餘下各期工程可於二零零五年九月四日前完成。
- (c) 於二零零三年六月三十日，本公司就附屬公司及聯營公司取得之銀行信貸分別向銀行作出港幣183,017,000元（23,515,000美元）（二零零二年十二月三十一日：港幣183,017,000元（23,515,000美元））及港幣59,976,000元（加幣10,330,000元）（二零零二年十二月三十一日：港幣51,495,000元（加幣10,330,000元））之擔保。
- (d) 於二零零三年六月三十日，一附屬公司就另一聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出港幣38,523,000元（加幣6,635,000元）（二零零二年十二月三十一日：港幣33,075,000元（加幣6,635,000元））之擔保。
- (e) 為撥付其附屬公司之資本開支，一中間附屬公司就本公司所取得之銀行信貸向銀行作出擔保。於二零零三年六月三十日，該附屬公司作出港幣62,264,000元（8,000,000美元）（二零零二年十二月三十一日：港幣零元）之擔保。

15. 重大關連交易

截至二零零三年六月三十日止六個月，本公司若干附屬公司按照一般商業條款與大地置業有限公司（「大地」，於二零零三年六月三十日持有本公司已發行股份45%之公司）進行以下交易：

- (a) 大地與本集團若干附屬公司之間有來往賬。本集團欠大地款項合共港幣88,147,000元（二零零二年十二月三十一日：港幣114,204,000元）。

本集團若干附屬公司欠大地款項除港幣65,602,000元（二零零二年十二月三十一日：港幣92,014,000元）按市場利率計息外，其餘欠款乃不計息。本集團截至二零零三年六月三十日止六個月應付利息為港幣625,000元（二零零二年：港幣1,075,000元）。

- (b) 少數權益股東貸款包括欠大地之不計息貸款港幣136,990,000元（二零零二年十二月三十一日：港幣128,889,000元），另港幣41,419,000元（二零零二年十二月三十一日：港幣38,336,000元）為計息貸款。本集團截至二零零三年六月三十日止六個月應付利息共港幣948,000元（二零零二年：港幣859,000元）。

15. 重大關連交易（續）

- (c) 截至二零零三年六月三十日止六個月，金山出租若干物業予大地，並收取租金收入（已扣除開支）港幣506,000元（二零零二年：港幣506,000元）。
- (d) 截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團若干附屬公司向大地支付管理費合共港幣4,722,000元（二零零二年：港幣1,602,000元）。
- (e) 金山租用大地之若干物業，截至二零零三年六月三十日止六個月支付租金共港幣87,000元（二零零二年：港幣90,000元）。

Kansas Holdings Limited為本公司提供行政管理服務。截至二零零三年六月三十日止六個月並無向本公司收取管理費（二零零二年：港幣零元）。

Keck Seng Realty Investment Pte Limited出任本公司在新加坡之物業管理及銷售代理。截至二零零三年六月三十日止六個月並無向本公司收取管理費或代理費（二零零二年：港幣零元）。

由於何建源先生、何建福先生及何建昌先生為Kansas Holdings Limited、Keck Seng Realty Investment Pte Limited及大地之主要股東及董事，故此在上述安排有利益關係。