

未經審核中期財務報告附註

1. 主要會計政策

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20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二零零三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。截至二零零三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。核數師對彼等日期為二零零四年四月二十六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二零零三年年度財務報表所採納者相同。

中期財務報告附註內載有對了解本集團自二零零三年法定財務報表至今之財務狀況及表現至關重要之事件及交易之解釋。

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。

2. 分部資料 (續)

以下是本集團於本財務期內按經營地區之分析：

	截至二零零四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	92,767	17,833	72,097	406	312	183,415
其他收益						
— 已分配	2,209	186	118	—	—	2,513
— 未分配	—	—	—	—	542	542
總收益	<u>94,976</u>	<u>18,019</u>	<u>72,215</u>	<u>406</u>	<u>854</u>	<u>186,470</u>
分部業績	47,411	(3,590)	(7,063)	(67)	(605)	36,086
融資成本	(83)	(813)	—	—	(2,694)	(3,590)
應佔聯營公司 溢利減虧損	(1)	2,753	3,750	2,223	—	8,725
日常業務之 除稅前溢利						41,221
所得稅多計						4,126
日常業務之 除稅後溢利						45,347
少數股東權益						(13,060)
股東應佔溢利						<u>32,287</u>
折舊及攤銷	2,041	6,094	38,521	—	88	46,744

2. 分部資料（續）

	截至二零零三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	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	<u>21,483</u>	<u>12,575</u>	<u>15,077</u>	<u>811</u>	<u>2,345</u>	<u>52,291</u>
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)	—	<u>5,836</u>
日常業務之						
除稅前虧損						(15,664)
所得稅計提						<u>(1,832)</u>
日常業務之						
除稅後虧損						(17,496)
少數股東權益						<u>12,768</u>
股東應佔虧損						<u>(4,728)</u>
折舊及攤銷	2,144	13,407	13,148	—	88	28,787

本集團截至二零零四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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
售樓收入	84,979	13,224
酒店及會所業務	92,089	30,650
租金收入	3,914	3,658
已收管理費	2,433	2,757
	<u>183,415</u>	<u>50,289</u>

3. 其他(虧損)/收入淨額

其他(虧損)/收入淨額為匯兌(虧損)/收益淨額。

4. 日常業務之除稅前溢利/(虧損)

日常業務之除稅前溢利/(虧損)經扣除/(計入):

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	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零元 (二零零三年:港幣308,000元))	2,630	2,500
須於五年後償還之銀行墊款利息	905	1,310
已付欠關聯公司款項利息	55	1,573
其他借貸成本	-	365
	<u>3,590</u>	<u>5,748</u>
(b) 其他項目:		
員工成本(包括退休福利成本港幣361,000元 (二零零三年:港幣554,000元))	11,498	8,417
已售物業成本	27,171	7,469
存貨成本	10,198	5,553
折舊	46,744	28,787
上市投資之股息收入	(16)	(12)
建築成本撥備回撥至銷售成本(附註)	<u>(16,866)</u>	<u>-</u>

附註: 財務報表包括已動工之工程的建築成本撥備, 乃按董事所掌握之資料(包括獨立測量師報告(倘適用))作出估計。於截至二零零四年六月三十日止期間一物業發展項目之若干單位落成後, 董事已根據獨立測量師於二零零四年七月八日所提供之資料, 重新評估就該物業發展項目之建築成本所作撥備是否足夠, 而為數港幣16,866,000元之建築成本撥備已於截至二零零四年六月三十日止六個月之綜合損益表內回撥至銷售成本。

5. 所得稅

稅項乃按香港估計應課稅溢利以稅率17.5%（二零零三年：17.5%）計算，而海外應課稅溢利則以適用稅率計算。稅項多計／（計提）如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
本期間香港利得稅撥備	-	-
海外稅項		
— 本期間	(8,205)	(919)
— 過往期間	13,282	310
	<u>5,077</u>	<u>(609)</u>
應佔聯營公司稅項	(951)	(1,223)
	<u>4,126</u>	<u>(1,832)</u>
所得稅多計／（計提）	<u>4,126</u>	<u>(1,832)</u>

於以往年度，董事按本集團當時所掌握之資料為本集團若干附屬公司作出海外稅項撥備。於截至二零零四年六月三十日止六個月，董事重新評估該等撥備是否足夠。經評估後，合共為數港幣13,282,000元之海外稅項撥備已回撥至截至二零零四年六月三十日止六個月之損益表內。

於二零零四年六月三十日，本集團並無任何重大遞延稅項債務（二零零三年十二月三十一日：港幣零元）。

本集團未撥備遞延稅項主要包括稅項虧損之未來利益，並已被相關稅務機關同意其金額為港幣4,241,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣4,241,000元）。於二零零四年六月三十日，未經相關稅務機關同意之稅項虧損之未來利益合共港幣107,863,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣105,954,000元）。由於各稅務司法權區之稅項虧損在到期前未必有足夠應課稅溢利，故並無被確認為稅項虧損之未來利益。

稅項虧損可與隨後年度之應課稅溢利相抵銷，於該等虧損產生年度起計三至五年內抵銷或並無期限，視乎相關稅務司法權區而定。

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. 每股基本盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）按本集團股東應佔溢利港幣32,287,000元（二零零三年：虧損港幣4,728,000元）及兩個期間已發行普通股340,200,000股計算。

8. 固定資產

於二零零四年六月三十日，董事已審議本集團投資物業之賬面值並作出估計，認為該賬面值與二零零三年十二月三十一日止之賬面值並無重大差別。因此，在本期內並無確認重估盈餘或虧絀。

於二零零四年六月三十日，本集團將若干賬面值港幣368,439,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣375,388,000元）之投資物業、其他物業及一酒店物業連同其固定裝置及傢具按予數間銀行作為給予集團銀行信貸之抵押。

9. 待售物業

若干物業賬面值港幣132,667,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣135,048,000元）於二零零四年六月三十日已作抵押，以讓附屬公司取得銀行融資。

10. 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：

	二零零四年 六月三十日 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
即期	13,515	4,707
逾期1至3個月	2,671	38,497
逾期4至12個月	8	147
逾期超過12個月	-	5
	<hr/>	<hr/>
應收貨款	16,194	43,356

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。

11. 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：

	二零零四年 六月三十日 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
1個月內到期或於要求時償還	7,339	4,833
1個月後至3個月內到期	3,003	2,340
3個月後至6個月內到期	87	110
	<hr/>	<hr/>
應付貨款	10,429	7,283

12. 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：		
於二零零四年一月一日及二零零四年六月三十日	<u>340,200,000</u>	<u>340,200</u>

13. 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
於二零零三年一月一日	158,105	12,758	9,269	8,080	188	775,324	963,724
年內變動	-	-	5,555	2,847	24	-	8,426
本年度溢利	-	-	-	-	-	32,860	32,860
股息	-	-	-	-	-	(3,402)	(3,402)
於二零零三年十二月三十一日 及二零零四年一月一日	<u>158,105</u>	<u>12,758</u>	<u>14,824</u>	<u>10,927</u>	<u>212</u>	<u>804,782</u>	<u>1,001,608</u>
期內變動	-	-	(230)	-	(30)	-	(260)
本期間溢利	-	-	-	-	-	32,287	32,287
股息	-	-	-	-	-	(3,402)	(3,402)
於二零零四年六月三十日	<u>158,105</u>	<u>12,758</u>	<u>14,594</u>	<u>10,927</u>	<u>182</u>	<u>833,667</u>	<u>1,030,233</u>

股份溢價之運用受香港《公司條例》第48B條管轄。

法定儲備不可分派，按澳門商業法規定由澳門附屬公司每年溢利轉撥，數額以發行及繳足股本百分之二十為限。

本集團匯兌儲備來自外國附屬公司及聯營公司財務報表之換算。

投資物業重估及投資重估儲備之設立及處理乃採用有關重估投資物業及非貿易投資之會計政策作為依據。

14. 承擔

於二零零四年六月三十日，本集團未在財務報表中作出撥備之發展費用承擔如下：

	二零零四年 六月三十日 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
已訂立合約	66,794	29,890
已批准但未訂立合約	-	-
	<u>66,794</u>	<u>29,890</u>

15. 或然負債

- (a) 於二零零四年六月三十日，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（二零零三年十二月三十一日：港幣6,311,000元）。
- (b) 於二零零四年六月三十日，一附屬公司代物業買家向銀行作出共港幣零元（二零零三年十二月三十一日：港幣37,379,000元）之擔保。
- (c) 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海洋花園發展項目餘下工程。倘無法遵守發展進度，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，則每日罰款可增至港幣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。董事有信心該發展項目餘下工程可於二零零五年九月四日前完成。
- (d) 於二零零四年六月三十日，本公司就附屬公司及聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額分別為港幣134,624,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣182,312,000元）及港幣59,945,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣61,980,000元）。
- (e) 於二零零四年六月三十日，一附屬公司就其聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為港幣36,269,000元（加幣6,250,000元）（二零零三年十二月三十一日：港幣37,500,000元（加幣6,250,000元））。
- (f) 為撥付其附屬公司之資本開支，一中間附屬公司曾就本公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保。於二零零四年六月三十日，該附屬公司所提供之擔保金額為港幣62,200,000元（8,000,000美元）（二零零三年十二月三十一日：港幣62,024,000元（8,000,000美元））。

16. 重大關連交易

截至二零零四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」，於二零零四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) 大地與海洋發展有限公司之來往賬欠款之利息以市場利率計算。於二零零四年六月三十日，海洋發展有限公司欠大地港幣7,863,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣60,995,000元），截至二零零四年六月三十日止六個月共付利息港幣44,000元（二零零三年：港幣622,000元）。
- (b) 大地與金山之間有計息來往賬。於二零零四年六月三十日，金山欠大地港幣632,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣92,000元），截至二零零四年六月三十日止六個月，金山應付利息港幣3,000元（二零零三年：港幣3,000元）。

於二零零四年六月三十日，Ocean Place Joint Venture Company Limited（「OPJV」）、金山及湖北晴川飯店有限公司（「晴川」）按不計息來往賬結存分別欠大地港幣15,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣8,841,000元）、港幣13,620,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣31,986,000元）及港幣4,391,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣3,428,000元）。

- (c) 少數股東貸款包括欠大地之不計息貸款港幣147,333,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣141,660,000元）。
- (d) 截至二零零四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（二零零三年：港幣506,000元）。
- (e) 截至二零零四年六月三十日止六個月，海洋發展有限公司、OPJV及金山分別向大地支付管理費港幣728,000元（二零零三年：港幣728,000元）、港幣874,000元（二零零三年：港幣874,000元）及港幣120,000元（二零零三年：港幣3,120,000元）。
- (f) 金山租用大地之若干物業，於截至二零零四年六月三十日止六個月支付租金共港幣87,000元（二零零三年：港幣87,000元）。
- (g) 本公司、大地、Larch Management Incorporated及AKAA Project Management International Limited就本公司附屬公司晴川取得之定期貸款融資按共同及分別基準向銀行提供擔保。

銀行提供本金以3,800,000美元（約港幣29,640,000元）為限及為期三年之定期貸款融資須受晴川與銀行於二零零四年三月二十六日訂立之融資協議之條款及條件所制約。年利率以晴川選擇之三個月或六個月之倫敦銀行同業拆息加1.46厘計算，該選擇權將由晴川酌情行使。晴川擬選擇於付息日較低之倫敦銀行同業拆息。

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及二零零四年六月三十日止六個月並無向本公司收取管理費。

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，於截至二零零三年六月三十日及二零零四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。

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。