

二零零二年中期業績

長發建業有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益賬

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零二年 千港元 (未經審核)	二零零一年 千港元 (未經審核)
營業額	3	11,553	11,669
樓宇管理費		(137)	(1,013)
毛利		11,416	10,656
其他收益		1,364	105
出售一間聯營公司之收益		56,859	—
短期投資之未變現持有虧損		(51,688)	—
行政開支		(2,513)	(5,714)
撤銷重組虧損撥備		—	17,878
經營業務溢利	4	15,438	22,925
融資成本		(7,071)	(22,202)
分佔一間聯營公司虧損		(59)	(3,838)
除稅前溢利／(虧損)		8,308	(3,115)
稅項	5	(600)	—
股東應佔溢利／(虧損)淨額		7,708	(3,115)
每股盈利／(虧損)	6		
基本		0.60仙	(0.47仙)
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合權益變動表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
期初結餘－於四月一日之總權益(經審核)	127,075	(107,604)
本期溢利／(虧損)淨額(未經審核)	7,708	(3,115)
發行股份，已扣除股份發行開支(未經審核)	59,960	210,800
出售一間聯營公司時釋出儲備(未經審核)	—	(14,040)
期終結餘－於九月三十日之總權益(未經審核)	<u>194,743</u>	<u>86,041</u>

簡明綜合資產負債表

	附註	於二零零二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		350,730	350,730
長期投資	7	60,000	—
		<u>410,730</u>	<u>350,730</u>
流動資產			
短期投資	8	5,112	—
預付款項、按金及其他應收款項		1,313	1,733
應收賬款	9	3,838	3,306
現金及銀行結餘		123,808	127,096
		<u>134,071</u>	<u>132,135</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		15,764	20,761
應繳稅項		600	—
欠關連公司款項	10	60,447	91,446
計息銀行貸款及其他借款	11	25,744	8,394
		<u>102,555</u>	<u>120,601</u>
淨流動資產		<u>31,516</u>	<u>11,534</u>
總資產減流動負債		<u>442,246</u>	<u>362,264</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	11	(187,503)	(175,189)
可換股債券	12	(60,000)	(60,000)
		<u>(247,503)</u>	<u>(235,189)</u>
		<u>194,743</u>	<u>127,075</u>
股本及儲備			
股本	13	539,320	479,320
儲備		(344,577)	(352,245)
		<u>194,743</u>	<u>127,075</u>

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元 (未經審核)	二零零一年 千港元 (未經審核)
經營業務之現金流入／(流出)淨額	5,562	(48,847)
融資活動之現金流出淨額	<u>(8,850)</u>	<u>(32,659)</u>
現金及現金等值項目之減少	(3,288)	(81,506)
期初之現金及現金等值項目	<u>127,096</u>	<u>1,819</u>
期終之現金及現金等值項目	<u><u>123,808</u></u>	<u><u>(79,687)</u></u>
現金及現金等值項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	123,808	1,342
銀行透支	<u>—</u>	<u>(81,029)</u>
	<u><u>123,808</u></u>	<u><u>(79,687)</u></u>

簡明中期財務報表附註

1. 編製基準

中期財務報表乃未經審核的，但經由本公司審核委員會審閱。

未經審核簡明綜合中期財務報表（「中期報告」）乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務申報」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）而編製。編製中期報告所採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。此外，本集團已採納下列經修訂或新頒佈之會計實務準則，該等會計實務準則於二零零二年四月一日起或之後之會計期間生效。

會計實務準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
會計實務準則第11號（經修訂）	外幣換算
會計實務準則第15號（經修訂）	現金流量表
會計實務準則第34號	僱員福利

會計實務準則第1號之主要修訂為將呈列之確認損益報表更改為權益變動報表。本中期簡明綜合權益變動報表及比較數字已根據經修訂之會計實務準則呈列。

根據會計實務準則第15號（經修訂），現金流量等值項目乃利用現金流量表將期內現金流量分為經營、投資及融資活動予以呈列。截至二零零二年九月三十日止六個月之簡明現金流量表已予重列以符合本期間之呈列方式。

採納其餘經修訂及新頒佈之會計實務準則對本期或前期之業績並無重大影響。因此毋須作出往期調整。

中期財務報表之若干比較數字已予重新分類，以符合本期之呈列方式。

2. 主要業務

本集團之主要業務為於香港從事物業發展及投資。期內，本集團亦進行資訊科技、物流及天然氣等業務之策略性投資。

3. 營業額及分類資料

營業額指於本期來自投資物業所產生之租金收入總額。

截至二零零二年九月三十日止六個月之營業額及經營業務溢利貢獻均來自香港業務。

由於本集團之唯一業務乃於香港進行物業發展及投資，因此並無分別呈列業務或地區分類資料之分析。

4. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	(未經審核)	(未經審核)
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
員工成本(包括董事酬金)		
工資及薪金	198	179
公積金	7	—
	<u>205</u>	<u>179</u>
折舊	—	1
利息收入	<u>(956)</u>	<u>(77)</u>

5. 稅項

香港利得稅乃按期內來自香港之估計應課稅溢利以16%稅率(二零零一年：16%)提撥準備。

因並無出現重大時差，故並無就遞延稅項提撥準備(二零零一年：無)。

本集團之投資物業之重估並不構成時差，因此並無計算其潛在遞延稅項之金額。

6. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據截至二零零二年九月三十日止期間股東應佔溢利淨額7,708,000港元(二零零一年：虧損3,115,000港元)及期內已發行普通股加權平均數1,284,427,541股(二零零一年：660,813,187股)計算。

由於行使本公司尚未行使之購股權、尚餘可贖回可換股優先股及可換股債券於兩個期間內具有反攤薄效應，故並無呈列每股攤薄盈利／(虧損)金額。

7. 長期投資

長期投資佔一間非上市公司之股本權益30%。該公司之業務為石油氣供應及買賣(批發及罐裝)、提供管道燃氣及銷售石油氣家庭用品。

8. 短期投資

短期投資指於eCyber China Holdings Limited之284,000,000股普通股之賬面值。

9. 應收賬款

本集團設立明確信貸政策及通常給予其租客平均為30日之信貸期。應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零零二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
於1個月內	1,422	1,390
1至3個月	1,696	1,456
超過3個月	720	460
	<u>3,838</u>	<u>3,306</u>

10. 欠關連公司款項

一筆54,000,000港元之貸款(附年息3.5厘)由本集團若干投資物業總賬面值350,000,000港元之第二按揭作為抵押，須於二零零二年十月二十三日償還。

本公司於二零零二年十月償還4,480,000港元之承兌票據。承兌票據乃無抵押及按香港最優惠利率計息。

11. 計息銀行貸款及其他借款

	於二零零二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
有抵押銀行貸款	<u>198,247</u>	<u>168,583</u>
無抵押應付承兌票據	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
銀行貸款及其他借款總額	213,247	183,583
列作流動負債部份	<u>(25,744)</u>	<u>(8,394)</u>
長期部份	<u>187,503</u>	<u>175,189</u>

銀行貸款

銀行貸款須於下列期限償還：

	於二零零二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	10,744	8,394
第二年	11,140	8,710
第三至第五年(包括首尾兩年)	35,944	26,132
五年後	<u>140,419</u>	<u>125,347</u>
	<u>198,247</u>	<u>168,583</u>

銀行貸款以總值350,000,000港元之若干本集團投資物業及轉讓有關物業所提供之租金收入作抵押。

11. 計息銀行貸款及其他借款(續)

應付承兌票據

	於二零零二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	15,000	—
第二年	—	15,000
	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>

於二零零二年九月三十日，一份應付承兌票據乃無抵押，以最優惠年利率計息及須於二零零三年九月十八日償還。承兌票據已於二零零二年十一月償還。

12. 可換股債券

於二零零二年一月四日，本公司向若干獨立投資者以面值發行總本金額為60,000,000港元之可換股債券(「債券」)。債券之到期日為二零零五年一月四日(「到期日」)。債券按年率5厘附息，須於每半年於六月三十日及十二月三十一日到期支付利息。

債券之持有人(「債券持有人」)有權選擇在到期日前任何時間以換股價每股0.25港元(「換股價」)(可予調整)將全部或部分未償還本金額轉換為本公司普通股。

於發行日期屆滿12個月後任何時間，本公司有權贖回全部(但不是部分)尚未贖回債券，贖回金額為贖回之債券本金額之105%連同其應計利息。

除非先前已贖回或換股或購買及取消，本公司將於到期日贖回各可換股債券，贖回金額為尚未贖回可換股債券本金額之100%連同應計利息(由最後付息日期(包括該日)起計至到期日(不包括該日)止)。

期內，概無債券贖回或轉換為本公司普通股。

13. 股本

	於二零零二年 九月三十日		於二零零二年 三月三十一日	
	股份數目 (千股計) (未經審核)	千港元 (未經審核)	股份數目 (千股計) (經審核)	千港元 (經審核)
法定股本：				
每股面值0.25港元之普通股	<u>10,000,000</u>	<u>2,500,000</u>	<u>3,920,000</u>	<u>980,000</u>
每股面值0.25港元之「A」類 可贖回可換股優先股	<u>400,000</u>	<u>100,000</u>	<u>400,000</u>	<u>100,000</u>
每股面值0.25港元之「B」類 可贖回可換股優先股	<u>284,000</u>	<u>71,000</u>	<u>284,000</u>	<u>71,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值0.25港元之普通股 於二零零二年三月三十一日 (經審核)	<u>1,233,280</u>	<u>308,320</u>		
發行股份	<u>240,000</u>	<u>60,000</u>		
於二零零二年九月三十日 (未經審核)	<u>1,473,280</u>	<u>368,320</u>		
每股面值0.25港元之「A」類 可贖回可換股優先股 於二零零二年三月三十一日 (經審核)及 於二零零二年九月三十日 (未經審核)	<u>400,000</u>	<u>100,000</u>		
每股面值0.25港元之「B」類 可贖回可換股優先股 於二零零二年三月三十一日 (經審核)及 於二零零二年九月三十日 (未經審核)	<u>284,000</u>	<u>71,000</u>		

期內錄得下列股本變動：

- (a) 於二零零二年六月二十二日本公司舉行股東特別大會而本公司股東通過一項普通決議案，藉增設本公司股本中每股面值0.25港元之額外6,080,000,000股普通股，將本公司之法定股本由1,151,000,000港元增至2,671,000,000港元。

13. 股本（續）

- (b) 於二零零二年八月二十三日，本公司以每股0.25港元向獨立第三方發行及配發全部240,000,000股新普通股，以清償收購一項於中華人民共和國從事天然氣業務之投資之代價60,000,000港元。

14. 經營租約安排

於結算日，本集團根據於下列期限屆滿之不可撤銷經營租約具備以下最少應收租金總額：

	於二零零二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	18,810	17,678
第二至第五年(包括首尾兩年)	10,490	9,446
	29,300	27,124

經營租約應收租金指本集團於若干投資物業之應收租金。

15. 資本承擔

	於二零零二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約，但未撥備(附註)	400,000	400,000

附註：

於二零零零年九月十四日，本集團與一名獨立第三者訂立有條件買賣協議，以代價400,000,000港元收購一間於英屬處女群島註冊成立之Growing China Limited(「Growing China」)之全部已發行股本及股東貸款。Growing China之主要資產為位於中國四川省成都之多幢住宅大廈及一幢商業綜合大樓。代價340,000,000港元預期以發行及配發本公司約301,000,000股新普通股及餘額以現金60,000,000港元支付。該協議仍未成為無條件，並且訂約各方已於二零零零年十二月十九日以補充協議同意延長該協議之最後達成日期至各方書面同意之日期，並由本公司於同一日期公佈延期詳情。本公司董事會認為，除非各方均同意完成該協議，不會於本報告日期起未來十二個月內就該協議作出付款。

16. 結算日後事項

公開發售

於二零零二年十一月九日，董事宣佈本公司擬透過按本公司股東（地址列股東名冊位於香港內）每持有20股現有普通股可獲發行一股發售股份之基準以每股0.25港元之價格公開發售不少於73,664,000股發售股份（「發售股份」）之方式（「公開發售」）集資不少於18,400,000港元（未扣除開支）。本公司亦建議，發售股份之持有人將會獲發紅股，比例為每股發售股份可獲發24股紅股（「發行紅股」）。此外，董事亦宣佈，彼等有意（其中包括）將本公司股份合併，基準為每兩股已發行及未發行普通股合併為一股合併股份（「股份合併」）。公開發售所得款項淨額約17,400,000港元將用以償還部份本集團之未償還債項及用作一般營運資金。公開發售、發行紅股及股份合併之詳情載於二零零二年十一月二十七日刊發之通函。本公司已就此於二零零二年十二月十三日舉行股東特別大會，所有獲提呈之相關決議案已由本公司股東通過。公開發售連同發行紅股及股份合併現正進行，預期將分別於二零零三年一月六日及二零零三年一月八日成為無條件及生效。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零零二年九月三十日止六個月之中期股息（二零零一年：無）。

管理層討論及分析

業務回顧及未來計劃

本集團在香港從事物業發展及物業投資。本集團截至二零零二年九月三十日止六個月期間之營業額為11,600,000港元(二零零一年：11,700,000港元)，主要來自九龍彌敦道745-747號金都商場之租金收入。截至二零零二年九月三十日，已幾近全部租出金都商場，並已聘請一間專業管理公司處理金都商場之管理及租務。

於二零零二年八月五日，本集團訂立協議收購Power Insight Investments Limited 30%股權。Power Insight Investments Limited擁有東北亞能源國際(控股)有限公司之全部權益，其業務主要為石油氣供應及買賣(批發及罐裝)、管道燃氣輸送及銷售石油氣家居用品。收購代價60,000,000港元，已以每股0.25港元之價格發行240,000,000股本公司新普通股(「代價股份」)作支付。收購於二零零二年八月二十三日完成，代價股份亦於同日發行及配發。

於二零零二年八月十二日，本集團以代價56,800,000港元出售Masterful Resources Limited 49%股權(一項有關資訊科技及物流業務之投資)。代價以每股0.20港元之價格發行及配發284,000,000股光訊控股集團有限公司(「光訊」)之普通股(佔光訊經擴大股本約9.9%)之方式支付。投資於光訊(於香港聯合交易所有限公司上市)之股份不僅給予本集團機會吸納擁有資訊科技相關業務之盈利潛力，亦增加本集團投資之流通性。出售事項於二零零二年九月五日完成，錄得收益約56,859,000港元。

期內，本集團之財政狀況已獲改善，為本集團日後擴展及發展業務打下良好基礎。收購資訊科技、物流及天然氣業務為本集團業務多元化及擴闊收入來源帶來良機。董事會相信，本集團在香港和中國發掘其他有盈利潛力之投資機會，更有利於本集團擴闊收入來源，達致現有業務多元化。

流動資金及資本資源

於二零零二年九月三十日，本集團之未償還借貸約為333,700,000港元（二零零二年三月三十一日：335,000,000港元），其中有抵押銀行借貸佔198,200,000港元，無抵押應付承兌票據佔15,000,000港元，結欠關連公司貸款佔60,500,000港元，而可換股債券則佔60,000,000港元。於同日，本集團之流動資產淨額由二零零二年三月三十一日呈報之11,500,000港元增至31,500,000港元。本集團於二零零二年九月三十日之總資產與總負債分別為544,800,000港元（二零零二年三月三十一日：482,900,000港元）及350,100,000港元（二零零二年三月三十一日：355,800,000港元）。本集團於二零零二年九月三十日之負債比率（以總負債比對總資產計算）為64.3%（二零零二年三月三十一日：73.7%）。

於二零零二年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額約為123,800,000港元（二零零二年三月三十一日：127,100,000港元）

董事之證券權益

於二零零二年九月三十日，各董事及彼等之聯繫人士概無擁有根據證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第29條須載入本公司存置之登記冊，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之本公司或其任何相聯法團（定義見披露權益條例）之股本或債務證券權益或任何可認購本公司股本或債務證券之權利。

本公司於一九九九年十二月十三日舉行之股東特別大會上獲股東通過一項購股權計劃（「舊計劃」），據此，董事可酌情邀請本集團任何全職僱員，包括全職執行董事按照舊計劃規定之條款及條件接納購股權以認購本公司每股面值0.25港元之普通股。上市規則第17章已作修訂並於二零零一年九月一日起生效，就此舊計劃之若干條款須加以修改，以符合上市規則第17章之新規定。本公司於二零零二年九月十六日股東週年大會上通過決議案終止舊計劃，並採納新購股權計劃（「新計劃」）。行使價可按新計劃之條款調整。本公司按舊計劃授出之購股權不會受新計劃所影響。

截至二零零二年九月三十日，並無按新計劃授出任何購股權，而按舊計劃授予董事可認購本公司每股面值0.25港元之普通股之購股權如下：

姓名	授出日期	每股 行使價 港元	按購股權 可認購股份 之數目
楊秀中	二零零一年六月二十二日	0.25	23,590,000
廖信全	二零零一年六月二十二日	0.25	23,590,000

自授出日期起，概無行使該等購股權。

董事購入股份之權益

於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何安排以使本公司之董事、彼等各自之配偶或18歲以下之子女藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

主要股東

於二零零二年九月三十日，根據本公司遵照披露權益條例第16(1)條存置之權益登記名冊所載，下列公司擁有本公司股本10%或以上之權益：

名稱	股份數目
Regent Medal Assets Corp.	344,480,000 ^{附註1}
添發慶豐(集團)有限公司	195,250,000 ^{附註2}
TEMFAT Investments (Holdings) Limited	195,250,000 ^{附註2}

附註：

1. Regent Medal Assets Corp.全部已發行股本由陳遠明先生實益擁有。
2. TEMFAT Investments (Holdings) Limited為添發慶豐(集團)有限公司之全資附屬公司，根據披露權益條例，添發慶豐(集團)有限公司被視為擁有195,250,000股股份之權益。

除上文所披露者外，概無任何人士於本公司股本中擁有須遵照披露權益條例第16(1)條登記之權益。

購買、出售或贖回證券

於期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

僱傭及薪酬政策

於二零零二年九月三十日，本集團之員工人數合共兩名。本集團之僱員薪酬乃根據員工表現、經驗及現行業內常規而釐定。本集團為僱員設立購股權計劃，按個人表現授出以確認及獎勵其為本集團創值之貢獻。

本集團根據強制性公積金計劃條例設立界定供款強制性公積金退休計劃（「強積金計劃」），合資格員工均可參與強積金計劃。

遵守最佳應用守則

據董事會所知，本公司在截至二零零二年九月三十日止六個月期間一直遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟本公司獨立非執行董事之任期並無特定年期則除外。獨立非執行董事須根據本公司之章程細則輪席告退，惟可於本公司之股東週年大會上膺選連任。

審核委員會

本公司之審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及慣例，包括審閱未經審核中期財務報表。

承董事會命
董事
楊秀中

香港，二零零二年十二月二十日