



中期業績截至二零零二年六月三十日止六個月

廖創興企業有限公司（「本公司」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。中期財務報告乃符合二零零一年年報所採用之會計政策之基準而編製，除其後採納香港會計師公會頒佈之新公佈及修訂之會計實務準則而更改之會計政策外。

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 (未經審核) 港幣千元
營業額	3	141,896	145,787
直接成本	4	(43,570)	(35,866)
毛利		98,326	109,921
其他收益		823	1,911
未實現之其他投資收益		12,099	17,166
行政費用		(44,201)	(36,489)
經營溢利	3&5	67,047	92,509
財務成本		(28,805)	(30,141)
所佔聯營公司業績		82,266	107,557
除稅前溢利		120,508	169,925
稅項	6	(22,022)	(30,030)
除稅後溢利		98,486	139,895
少數股東權益		4,416	637
本期溢利		102,902	140,532
股息	7	37,894	37,903
每股基本盈利	8	27.2仙	37.1仙

簡明綜合資產負債表

		二 零 零 二 年 六 月 三 十 日 (未 經 審 核) 附 註 港 幣 千 元	二 零 零 一 年 十 二 月 三 十 一 日 (經 審 核) 港 幣 千 元
非 流 動 資 產			
投資物業		2,623,849	2,623,849
物業、廠房及設備		28,485	30,215
發展中物業		2,538,511	2,701,144
於聯營公司之權益		2,621,764	2,605,159
證券投資		334,896	321,088
墊付被投資公司		649,564	690,145
		<u>8,797,069</u>	<u>8,971,600</u>
流 動 資 產			
存貨		10,425	12,195
待出售物業		6,506	6,506
貿易及其他應收賬款	9	168,676	123,857
證券投資		3,112	20,785
於廖創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款		23,408	70,808
其他銀行存款及現金		369,220	212,804
		<u>581,347</u>	<u>446,955</u>
流 動 負 債			
借款－於一年內償還		1,002,120	853,974
貿易及其他應付賬款	10	176,884	149,418
稅項撥備		11,208	1,382
		<u>1,190,212</u>	<u>1,004,774</u>
流 動 負 債 淨 額		<u>(608,865)</u>	<u>(557,819)</u>
總 資 產 減 流 動 負 債		<u>8,188,204</u>	<u>8,413,781</u>
非 流 動 負 債			
借款－於一年後償還		<u>(2,352,938)</u>	<u>(2,318,922)</u>

少數股東權益	<u>(15)</u>	<u>(4,152)</u>
淨資產	<u>5,835,251</u>	<u>6,090,707</u>
資本及儲備		
股本	378,943	378,943
儲備	<u>5,456,308</u>	<u>5,711,764</u>
股東資金	<u>5,835,251</u>	<u>6,090,707</u>

附註：

1. 編製基準

簡明財務報表已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條中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表已按歷史成本慣例編製，惟若干物業及證券投資則以重估值列賬。簡明財務報表與編製本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用之會計政策一致，惟以下所述者除外。

於本期間，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之若干新訂及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）以致採納新訂及經修訂之會計政策。採納這些會計實務準則引致現金流動表之格式有所改變。但對本會計期間或以往期間之業績並無重大影響。故此，並不需作往年調整。

3. 營業額及分類資料

本集團根據業務及地區分析之營業額及經營溢利如下：

按業務分析

本集團目前從事五項業務－物業投資、物業管理、財務投資及銀行業務、保險業務、貿易及製造業務，本集團乃按該等業務呈報其主要分類資料。

截至二零零二年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資及 銀行業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	製造業務 港幣千元	貿易及 對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益							
外部銷售	63,336	7,929	43,914	12,855	13,862	-	141,896
集團內銷售	521	2,244	48,547	658	-	(51,970)	-
總收益	<u>63,857</u>	<u>10,173</u>	<u>92,461</u>	<u>13,513</u>	<u>13,862</u>	<u>(51,970)</u>	<u>141,896</u>
集團內銷售乃按市價列值							
業績							
分類業績	<u>51,348</u>	<u>2,910</u>	<u>10,878</u>	<u>2,462</u>	<u>(551)</u>	<u>-</u>	<u>67,047</u>
財務成本 所佔聯營 公司業績	-	-	82,266	-	-	-	(28,805)
除稅前溢利							120,508
稅項							<u>(22,022)</u>
除稅後溢利							<u>98,486</u>

截至二零零一年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資及 銀行業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	製造業務 港幣千元	貿易及 對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益							
外部銷售	64,555	8,362	40,374	14,761	17,735	-	145,787
集團內銷售	448	2,225	90,851	578	-	(94,102)	-
總收益	<u>65,003</u>	<u>10,587</u>	<u>131,225</u>	<u>15,339</u>	<u>17,735</u>	<u>(94,102)</u>	<u>145,787</u>
集團內銷售乃按市價列值							
業績							
分類業績	<u>52,486</u>	<u>3,151</u>	<u>31,850</u>	<u>3,201</u>	<u>1,821</u>	<u>-</u>	<u>92,509</u>

財務成本							(30,141)
所佔聯營 公司業績	—	—	107,557	—	—	—	107,557
除稅前溢利							169,925
稅項							(30,030)
除稅後溢利							<u>139,895</u>

按地區分析

	營業額		分類業績	
	截至六月三十日止六個月 二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港	134,755	136,159	68,602	91,876
中國大陸	7,141	9,628	(1,555)	633
	<u>141,896</u>	<u>145,787</u>		
經營溢利			<u>67,047</u>	<u>92,509</u>

4. 直接成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
直接成本已(扣除)計入：		
發展中物業之減值	(325,506)	—
來自以上物業之重估儲備轉出	<u>325,506</u>	<u>—</u>

5. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
經營溢利已扣除（計入）下列項目：		
折舊及攤銷	<u>1,998</u>	<u>2,309</u>
投資收入	<u>(21,773)</u>	<u>(36,256)</u>
出售投資（溢利）虧損	<u>(4,762)</u>	<u>1,572</u>

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅：		
本公司及其附屬公司	7,845	10,092
聯營公司	<u>13,949</u>	<u>19,094</u>
	<u>21,794</u>	<u>29,186</u>
海外利得稅：		
本公司及其附屬公司	—	765
聯營公司	<u>228</u>	<u>79</u>
	<u>228</u>	<u>844</u>
	<u>22,022</u>	<u>30,030</u>

香港利得稅乃根據本期間估計溢利按稅率16%計算。

其他司法權區產生之稅項按有關司法權區實行之稅率計算。

7. 股息

於二零零二年四月二十六日，每股港幣0.10元之股息（二零零一年：每股港幣0.21元）已派予股東，作為二零零一年末期股息。

董事已決定每股港幣0.10元之中期股息（二零零一年：每股港幣0.10元）應派予於二零零二年九月十三日名列股東名冊之本公司股東。

8. 每股基本盈利

每股基本盈利乃依據本期溢利港幣102,902,000元（二零零一年：港幣140,532,000元）及年內已發行股份378,943,440股（二零零一年：加權平均數379,025,440股）計算。

9. 貿易及其他應收賬款

本集團實施一項控制信貸政策，向符合其信貸評估之貿易客戶提供30至90日之平均信貸期。計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款港幣38,877,000元（二零零一年十二月三十一日：港幣64,480,000元）之賬齡分析如下：

	二零零二年 六月三十日 港幣千元	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
本期	26,614	53,927
超過30日	4,200	4,366
超過60日	8,063	6,187
	<u>38,877</u>	<u>64,480</u>

其他應收賬款包括已付訂金，預付款及列於其他賬款內應收一前附屬公司之流動部份。

10. 貿易及其他應付賬款

計入貿易及其他應付賬款之貿易應付賬款為港幣25,914,000元（二零零一年十二月三十一日：港幣25,711,000元），其賬齡分析如下：

	二零零二年 六月三十日 港幣千元	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
本期	16,142	15,457
超過30日	4,857	7,697
超過60日	4,915	2,557
	<u>25,914</u>	<u>25,711</u>

11. 資本承擔

	二零零二年 六月三十日 港幣千元	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
就已訂約但未於簡明財務報表撥備 之物業發展資本開支	71,240	180,079
就注資於一間被投資公司之已訂約但未於 簡明財務報表撥備之資本開支	67,438	83,087
就投資物業之裝修工程之已訂約但未於 簡明財務報表撥備之資本開支	—	191
	<u>138,678</u>	<u>263,357</u>

中期股息

董事會議決派發截至二零零二年中期股息，每股港幣0.10元（二零零一年：每股港幣0.10元），並定於二零零二年九月十八日派發於二零零二年九月十三日列於登記冊之股東。

股票過戶登記手續將於二零零二年九月九日至九月十三日（首尾兩天包括在內）暫停辦理。股東如欲獲派中期股息，請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零零二年九月六日下午四時前送達本公司股票過戶處：香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓，辦理過戶登記手續。

管理層之討論及回顧

由於去年美國經濟調頭回落，復遭受恐怖襲擊事件，嚴重影響全球經濟發展，雖經聯邦儲備局十一次減息，僅能拖慢衰退步伐，未能即時扭轉頹勢。踏入二零零二年，本港經濟緊隨外圍市況持續放緩，地產及股市之走勢每況愈下，失業率屢創新高，通貨緊縮情況未見改善，一般投資及消費意欲薄弱，營商環境呈現下滑，銀行業之經營除長期面臨競爭激烈之因素外，更受制於嚴峻之呆壞帳趨升問題，業界普遍對本年度之盈利前景不表樂觀。

銀行業務

二零零二年上半年度本集團之聯營機構廖創興銀行之業績表現參差，未經審核之本期純利為港幣（下同）一億六千一百零三萬八千元，比去年同期減少20.4%；而客戶存款及貸款予客戶總額分別錄得3.17%及7.03%之升幅，總資產亦微增1.2%至四百零三億九千二百萬元。

物業投資及發展

投資物業

樓價持續下調及超低利率之刺激明顯僅對一手新樓盤帶來間歇性之承接力，二手物業轉售情況未見踴躍。整體銷售及租金指數雖然繼續緩步下跌，惟本集團投資物業之出租情況及發展物業之銷售成績卻有上佳表現。

位於九龍旺角中心區之創興廣場提供184,000平方呎零售及消閒面積，為區內飲食零售及消閒之主要座標，雖然零售業經營環境艱苦，但於今年上半年，此物業已全部100%租出。

位於香港西區心臟地帶之創業商場一向頗受租戶歡迎，所提供41,000平方呎零售面積。於二零零二年首六個月之出租率維持在83%左右。

位於干諾道西181號之高級商廈匯港中心樓高二十八層，提供寫字樓面積達140,000平方呎。該海景物業鄰近西區海底隧道入口，交通便利，出租率高逾95%。

位於淺水灣94號之富慧閣為六個單位之低密度洋房，本集團擁有其中五個單位，現時已全部租出。

位於香港德輔道中24號之廖創興銀行大廈，為本集團之旗艦物業。現已計劃重新發展，有關工程可望在明年全面展開。

發展物業

本集團位於廣州市東山區東湖路之豪宅項目東湖御苑已於二零零一年底落成。此項物業建築面積為1,500,000平方呎，提供844個豪華住宅單位及300個停車位。此發展項目由去年底開始預售，至今共售出125個單位。

本集團與信德集團有限公司、新鴻基地產發展有限公司及新世界發展有限公司合作發展之薄扶林道寶翠園項目。第二期工程已於本年四月完成，至目前為止已售出683個單位，約佔第二期全部單位之61%，連同第一期已售出89%之597個單位，共為合作公司提供逾九十一億元之售樓收入。

被譽為新界沙田最尊貴住宅地段之九肚山皓朗山莊重建項目，共興建14座獨立及18座半獨立式豪華洋房，每戶附設獨立花園，另配備泳池及會所設施。全部工程已於今年中落成，銷售工作隨即展開，至今已售出逾半單位。

本集團位於上海南京西路之甲級商用辦公大樓發展項目已完成地基工程，上蓋工程將於年底展開。該物業位處上海最繁盛之黃金商業地段，可提供594,000平方呎之商業及辦公面積。

物業管理

本集團除管理本身之物業外，亦積極從事公眾物業管理業務。本集團目前管理遍佈香港、九龍及新界十多個發展項目。由於業內競爭甚為激烈，上半年度營業額比前退減5.2%。

保險業務

本集團之保險業務於今年面對經濟萎縮之不利環境下，盈利較去年同期下降23.1%。在經濟條件未有改善跡象前，預期保險業於本年度餘下時間將維持緩慢之發展勢頭。

股本結構

本集團於二零零二年六月三十日之股東資金為五十八億三千五百萬元，與截至二零零一年十二月三十一日止年度比較，減少二億五千五百萬元。

財務及庫務運作

於二零零二年六月三十日，本集團之綜合債務淨額（即銀行貸款減現金及銀行存款）為港幣二十五億二千一百九十九萬二千元。總銀行貸款增加乃用於多項發展項目。

然而，於結算日，本集團仍然繼續維持低債務與資本比率。

由於目前市道仍然呆滯，投資氣候未見明朗，短期內本集團將暫緩發展新項目，直至手頭上現成計劃完成為止，預料一俟皓朗山莊、寶翠園及廣州住宅項目全部套現後，銀行借貸總額將大幅減低。

在此上半年會計年度期間，管理層繼續重整現有銀行借貸，並成功節省利息開支。

展望

目前，全球注視之美國經濟正於谷底徘徊，金融市場受到會計帳目醜聞及反恐備戰之困擾，短期內仍難消除，影響本港經濟暫時亦難言復甦，惟國內經濟繼續處於高速增長期，可為本港提供大量週邊商機，在逆市中倘能善用機遇，終能雲開見日。本集團將採取穩中求進之策略，繼續為股東爭取最佳利益。

購買、出售或贖回股份

本公司及其附屬公司在二零零二年六月三十日止之六個月內並無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

最佳應用守則

本公司於截至二零零二年六月三十日止期間內，均已遵守及披露有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則所需規定。

聯交所網站公佈詳盡業績

載有上市規則第46(1)至46(6)段規定之所有資料之詳盡業績公佈，將盡快在聯交所網站刊登。

承董事會命
董事總經理
廖烈武
謹啟

香港，二零零二年八月十九日

「請同時參閱本公布於經濟日報及信報刊登的內容。」