



## 1. 編製基準

簡明財務報表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。

### 外幣

會計實務準則修訂版第11條「外幣換算」規定，剔除收益表中海外業務匯兌換算按本期末市場匯率計算，而改以按本期平均匯率計算。於集團的綜合報表中，其資產及負債主要以資產負債表當日的匯率結算，收益及費用項目則以本期平均匯率結算。如有任何匯兌差額產生，則視為權益而列入集團的匯兌儲備內。此匯兌差額亦會於本期被列為收益或費用處理。上述會計政策的變化並未對本期或以往各會計期間的結果產生任何實質影響。



## 現金流動表

於本期間，本集團根據會計實務準則第15條（經修訂）「現金流動表」之規定作出調整，現金流動分類由以往的五個方面重新歸類為三個方面－經營業務、投資業務及融資業務。利息及股息在過往會計期間被作為個別項目獨立列出，現則分別列入經營業務及融資業務。由收益項目稅收中產生的現金流動被視為經營業務，除非此項目已清楚註明為投資或融資業務。海外經營業務產生的現金流動按現金流動表當日的匯率重新換算，而非按資產負債表當日的匯率換算。

### 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。



該等業務之分類資料呈報如下：

	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	貿易及 製造業務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>收益</b>							
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)	-
<b>總收益</b>	<b>63,857</b>	<b>10,173</b>	<b>92,461</b>	<b>13,513</b>	<b>13,862</b>	<b>(51,970)</b>	<b>141,896</b>
集團內銷售乃按市價列值							
<b>業績</b>							
分類業績	51,348	2,910	10,878	2,462	(551)	-	67,047
財務成本 所佔聯營 公司業績	-	-	82,266	-	-	-	(28,805)
除稅前溢利 稅項							120,508 (22,022)
除稅後溢利							98,486

	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	貿易及 製造業務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>收益</b>							
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)	-
<b>總收益</b>	<b>65,003</b>	<b>10,587</b>	<b>131,225</b>	<b>15,339</b>	<b>17,735</b>	<b>(94,102)</b>	<b>145,787</b>
集團內銷售乃按市價列值							
<b>業績</b>							
分類業績	52,486	3,151	31,850	3,201	1,821	-	92,509
財務成本 所佔聯營 公司業績	-	-	107,557	-	-	-	(30,141)
除稅前溢利 稅項							169,925 (30,030)
除稅後溢利							139,895

## 按地區分析

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

#### 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		<b>(323,506)</b>
來自以上物業之重估儲備轉出		<b>323,506</b>

## 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	<u>7,845</u>	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	<u>—</u>	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. 借款

於本會計期間,本集團獲得及續借銀行貸款共港幣875,000,000元。此類貸款按市場利率付息,並於一至三年內分期償付。該等貸款被用作日常營運資金。

## 12. 或然負債

於上一年結算日提及,本集團向一家銀行就授予一間被投資公司之銀行信貸作出之擔保共港幣70,000,000元已經撤銷。

## 13. 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。

## 董事在本公司及其聯繫公司擁有之股本權益

於二零零二年六月三十日，根據證券（公開權益）條例（「證券權益條例」）第29條記載於本公司設立之董事權益登記冊內各董事及行政總裁實益持有本公司及其聯繫公司之股本如下：

### (甲) 本公司

董事姓名	持有普通股數目			
	個人權益	家族權益	公司權益	權益總額
廖烈文先生 董事長	4,991,200	—	171,600,000 (附註一)	176,591,200
廖烈武先生 董事總經理	7,416,000	—	174,600,000 (附註一及二)	182,016,000
廖烈智先生	141,668	—	216,864,222 (附註一及三)	217,005,890
范培德先生	24,000	—	—	24,000
伍秉堅先生	36,000	—	—	36,000
廖烈忠先生	—	—	171,600,000 (附註一)	171,600,000
廖駿倫先生	600,000	—	—	600,000
廖金輝先生	2,244,607	—	—	2,244,607

附註一：廖烈文、廖烈武、廖烈智及廖烈忠諸位先生為廖氏集團有限公司之股東，該公司合共實益擁有本公司股份171,600,000股。是項股數，在各董事名下重覆。

附註二：廖烈武先生為冠福有限公司之股東，該公司實益擁有本公司股份3,000,000股。

附註三：廖烈智先生及其有關人士為愛寶集團有限公司之股東，該公司實益擁有本公司股份45,264,222股，並歸納在廖烈智先生名下之公司權益項目內。

## (乙) 聯營公司

廖創興銀行有限公司

董事姓名	持有普通股數目			
	個人權益	家族權益	公司權益	權益總額
廖烈文先生 行政主席	3,447,928	—	236,233,628 (附註一)	239,681,556
廖烈武先生 副主席	1,009,650	—	236,233,628 (附註一)	237,243,278
廖烈智先生 董事總經理兼 行政總裁	313,248	—	238,496,839 (附註一及二)	238,810,087
范培德先生	1,200	—	—	1,200
廖烈忠先生	173,000	—	236,233,628 (附註一)	236,406,628
廖駿倫先生	60,000	—	—	60,000



附註一：公司權益之**236,233,628**股股份，即下列各項：

- (i) 由本公司之全資附屬公司廖創興置業有限公司（「廖創興置業」）持有之**196,233,628**股股份。根據證券權益條例，廖烈文、廖烈武、廖烈智及廖烈忠諸位先生分別被當作擁有該等股份之權益；及
- (ii) 由株式會社東京三菱銀行（「東京三菱銀行」）持有之**40,000,000**股股份。根據一九九四年之協議，東京三菱銀行授予廖創興置業一項優先認股權，使廖創興置業可在該協議期內任何時間行使該項優先認股權購買該等股份，並在若干情況下東京三菱銀行必須將所有該等股份提出售予廖創興置業。根據證券權益條例，透過廖烈文、廖烈武、廖烈智及廖烈忠諸位先生分別擁有廖創興置業之權益，亦被視為擁有該等股份之權益。

附註二：由愛寶集團有限公司持有之**2,263,211**股股份，廖烈智先生及其聯繫人士為股東。因此，根據證券權益條例，廖烈智先生被當作擁有該等股份之權益。

除上述所列外，根據證券（公開權益）條例第**29**條記載於本公司設立之董事權益登記冊內各董事或行政總裁並無實益持有本公司及其聯繫公司之股本。

## 主要股東權益

根據證券（公開權益）條例第**16(1)**條設立之主要股東名冊內顯示，除上述董事在本公司所擁有之股本權益外，於二零零二年六月三十日，本公司並無其他股東持有本公司已發行股本百分之十或以上權益。



## 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。

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