

截至二零零三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」)截至二零零三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二零零二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	
		二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核及重列) 港幣千元
營業額	3	125,270	141,896
直接成本	4	(38,343)	(43,570)
毛利		86,927	98,326
其他經營收益		1,264	823
未實現之其他投資收益		27,685	12,099
行政及其他經營費用		(38,772)	(44,201)
出售投資物業虧損		(61,423)	—
經營溢利	3 及 5	15,681	67,047
財務成本		(28,674)	(28,805)
所佔聯營公司業績		76,130	82,266
除稅前溢利		63,137	120,508
稅項	6	(23,089)	(22,673)
除稅後溢利		40,048	97,835
少數股東權益		607	4,416
本期溢利		40,655	102,251
股息	7	22,715	37,894
每股基本盈利	8	10.7 仙	27.0 仙

中期業績報告 2003

截至二零零三年六月三十日止六個月

簡明綜合資產負債表

		二零零三年 六月三十日 (未經審核)	二零零二年 十二月三十一日 (經審核及重列) (附註2)
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
投資物業		2,714,353	2,873,849
物業、廠房及設備		30,996	28,871
發展中物業		2,049,000	2,005,758
聯營公司投資		2,601,977	2,606,528
證券投資		380,130	328,418
墊付被投資公司		512,073	606,605
應收貸款－於一年後償還		18,947	20,843
		8,307,476	8,470,872
流動資產			
存貨		7,276	8,968
待出售物業		6,506	6,506
貿易及其他應收賬款	9	161,188	115,307
證券投資		2,062	1,746
於廖創興銀行有限公司及 其附屬公司之銀行存款		28,967	66,150
其他銀行存款及現金		482,435	269,362
		688,434	468,039
流動負債			
借款－於一年內償還	10	1,350,000	1,144,617
貿易及其他應付賬款	11	259,001	259,998
稅項撥備		10,763	6,052
		1,619,764	1,410,667
流動負債淨額		(931,330)	(942,628)
總資產減流動負債		7,376,146	7,528,244
非流動負債			
借款－於一年後償還		(1,661,918)	(1,873,415)
遞延稅項		(17,854)	(14,555)
		(1,679,772)	(1,887,970)
少數股東權益		(18,632)	(19,246)
淨資產		5,677,742	5,621,028
資本及儲備			
股本		378,583	378,583
儲備		5,299,159	5,242,445
股東資金		5,677,742	5,621,028

簡明綜合權益變動表

截至二零零二年六月三十日止六個月

	股票 資本	資本 儲備	一般 儲備	內部 儲備	投資物業 重估儲備	其他物業 重估儲備	投資 重估儲備	股本 贖回儲備	匯兌 儲備	股息 儲備	累積溢利	總數
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零二年一月一日												
— 原本數額	378,943	430,600	704,047	79,448	596,433	2,030,612	11,550	2,592	(8,219)	37,894	1,826,807	6,090,707
— 前期調整 (附註2)	-	-	-	-	-	(51,411)	-	-	-	-	2,573	(48,838)
重列數額	378,943	430,600	704,047	79,448	596,433	1,979,201	11,550	2,592	(8,219)	37,894	1,829,380	6,041,869
佔聯營公司投資												
重估盈餘	-	-	-	-	-	-	2,537	-	-	-	-	2,537
海外業務換算產生之												
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	422	-	-	422
佔聯營公司匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	83	-	-	83
於收益表中未確認的												
淨收益及虧損	-	-	-	-	-	-	2,537	-	505	-	-	3,042
將重估盈餘計入												
收益表	-	-	-	-	(323,506)	-	-	-	-	-	-	(323,506)
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102,251	102,251
宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,894	(37,894)	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,894)	-	(37,894)
於二零零二年六月三十日	378,943	430,600	704,047	79,448	272,927	1,979,201	14,087	2,592	(7,714)	37,894	1,893,737	5,785,762
佔聯營公司投資												
重估虧損	-	-	-	-	-	-	(9,910)	-	-	-	-	(9,910)
佔聯營公司投資物業												
重估虧損	-	-	-	-	-	(5,829)	-	-	-	-	-	(5,829)
重估淨(虧損)盈餘	-	-	-	-	(84,575)	7	-	-	-	-	-	(84,568)
海外業務換算產生之												
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(521)	-	-	(521)
佔聯營公司												
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(73)	-	-	(73)
於收益表中未確認的												
淨收益及虧損	-	-	-	-	(84,575)	(5,822)	(9,910)	-	(594)	-	-	(100,901)

中期業績報告 2003

截至二零零三年六月三十日止六個月

	股票 資本	資本 儲備	一般 儲備	內部 儲備	投資物業 重估儲備	其他物業 重估儲備	投資 重估儲備	股本 贖回儲備	匯兌 儲備	股息 儲備	累計溢利	總數
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,638)	(24,638)
宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,715	(22,715)	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,894)	-	(37,894)
註銷購回本身股份	(360)	-	-	-	-	-	-	360	-	-	(1,301)	(1,301)
於二零零二年 十二月三十一日	378,583	430,600	704,047	79,448	188,352	1,973,379	4,177	2,952	(8,308)	22,715	1,845,083	5,621,028
佔聯營公司稅率變動產 生之遞延稅項	-	-	-	-	-	(4,715)	-	-	-	-	-	(4,715)
佔聯營公司投資 重估盈餘	-	-	-	-	-	-	2,238	-	-	-	-	2,238
海外業務換算產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	-	-	(9)
佔聯營公司 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(33)	-	-	(33)
於收益表中未確認的 淨收益及虧損	-	-	-	-	-	(4,715)	2,238	-	(42)	-	-	(2,519)
將出售之重估儲備 撥出	-	-	-	-	41,293	-	-	-	-	-	-	41,293
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,655	40,655
宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,715	(22,715)	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,715)	-	(22,715)
於二零零三年 六月三十日	378,583	430,600	704,047	79,448	229,645	1,968,664	6,415	2,952	(8,350)	22,715	1,863,023	5,677,742

截至二零零三年六月三十日止六個月

簡明綜合現金流動表

截至二零零三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流入(使用)淨額	2,563	(153,170)
投資業務之現金流入淨額	240,534	128,057
融資業務之現金(使用)流入淨額	(66,324)	133,567
現金及現金等值項目淨增加	176,773	108,454
期初之現金及現金等值項目	334,645	281,853
外幣兌換率轉換之影響	(16)	701
期末之現金及現金等值項目	511,402	391,008
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行存款	511,402	392,628
銀行透支	—	(1,620)
	511,402	391,008

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二零零二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，惟下述採納會計實務準則第12條（經修訂）「所得稅」（「會計準則第12條（經修訂）」）之影響除外。

所得稅

於本期間，本集團已採納會計準則第12條（經修訂）。會計準則第12條（經修訂）之最主要影響為有關遞延稅項方面。於過往年度，本公司乃使用收益表負債法為遞延稅項作出部份撥備，即負債乃根據所產生之時差確認，除非該等時差預期於可預見之將來不能收回。會計準則第12條（經修訂）規定須採納資產負債表負債法，在有限度之限制下，根據財務報表內資產與負債賬面值與計算應課稅溢利所採用之相應稅基之間之一切時差確認遞延稅項。由於會計準則第12條（經修訂）並無任何具體之過渡性規定，新會計政策已予追溯應用。二零零二年之比較數字已相應地重列。於二零零二年一月一日之期初累計溢利增加港幣2,600,000元，乃因會計政策改變對二零零二年以前期間之業績所產生之累積影響。本集團其他物業重估儲備於二零零二年一月一日之結餘減少港幣51,400,000元，乃就本集團物業於該日之重估盈餘所確認之遞延稅項負債。此項會計政策之改變對本期、前期及截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績影響微不足道。

3. 營業額及分類資料

按業務分析

本集團目前從事六項業務—物業投資、物業發展、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：

	截至二零零三年六月三十日止六個月						綜合 港幣千元
	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	
收益							
外部銷售	56,345	7,318	33,493	14,536	13,578	—	125,270
集團內銷售	432	2,317	72,682	572	—	(76,003)	—
總收益	56,777	9,635	106,175	15,108	13,578	(76,003)	125,270
集團內銷售乃按市價列值							
業績							
分類業績	(13,335)	2,583	25,344	2,322	(1,233)	—	15,681
財務成本							(28,674)
所佔聯營 公司業績	—	—	76,130	—	—	—	76,130
除稅前溢利							63,137
稅項							(23,089)
除稅後溢利							40,048

中期業績報告 2003

截至二零零三年六月三十日止六個月

	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
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	63,857	10,173	92,461	13,513	13,862	(51,970)	141,896
集團內銷售乃按市價列值							
業績							
分類業績	51,348	2,910	10,878	2,462	(551)	—	67,047
財務成本							(28,805)
所佔聯營 公司業績	—	—	82,266	—	—	—	82,266
除稅前溢利							120,508
稅項							(22,673)
除稅後溢利							97,835

附註：本期及前期由物業發展業務所產生之收益及業績微不足道。

4. 直接成本

	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
直接成本已(扣除)計入：		
發展中物業之減值	—	(323,506)
來自以上物業之重估儲備轉出	—	323,506

5. 經營溢利

	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
經營溢利已扣除(計入)下列項目：		
折舊及攤銷	2,574	1,998
投資收入	(19,430)	(21,773)
出售投資之實現溢利	(4,316)	(4,762)

6. 稅項

	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
支出包括：		
香港利得稅：		
本期	9,891	7,845
遞延稅項：		
本期	1,934	1,719
由於稅率增加引起	1,365	—
	3,299	1,719
本公司及其附屬公司應佔稅項	13,190	9,564
應佔聯營公司稅項	9,899	13,109
	23,089	22,673

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零二年：16%)計算。利得稅率自二零零三／零四年課稅年度起增加。

7. 股息

於二零零三年四月二十四日，每股港幣0.06元之現金股息(二零零二年：每股港幣0.10元)已派予股東，作為二零零二年末期股息。

董事已決定每股港幣0.06元之中期現金股息(二零零二年：每股港幣0.10元)應派予於二零零三年九月十一日名列股東名冊之本公司股東。

中期業績報告 2003

截至二零零三年六月三十日止六個月

8. 每股基本盈利

每股基本盈利乃依據本期溢利港幣40,655,000元(二零零二年：港幣102,251,000元)及年內已發行股份378,583,440股(二零零二年：加權平均數378,943,440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41,745,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣55,206,000元)之賬齡分析如下：

	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
本期	26,002	42,255
超過30日	5,015	6,101
超過60日	10,728	6,850
	41,745	55,206

10. 借款

於本會計期間，本集團獲得及續借銀行貸款共港幣528,000,000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。

11. 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28,710,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣44,139,000元)，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
本期	21,335	33,460
超過30日	1,117	8,367
超過60日	6,258	2,312
	28,710	44,139

12. 資本承擔

	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
就已訂約但未於簡明財務報表撥備 之物業發展資本開支	26,700	54,900
就注資於一間被投資公司已訂約但未於 簡明財務報表撥備之資本開支	75,500	77,000
	102,200	131,900

中期股息

董事會議決派發截至二零零三年中期現金股息，每股港幣0.06元（二零零二年：每股港幣0.10元），並定於二零零三年九月十八日派發於二零零三年九月十一日列於登記冊之股東。

股東過戶登記手續將於二零零三年九月八日至九月十一日（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，最遲須於二零零三年九月五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。

管理層討論及分析

持續去年之經濟表現，二零零三年至今仍為香港困難之一年。失業率創新高、消費意欲疲弱及非典型肺炎只是上半年困擾香港的部分主要負面因素。雖然我們仍寄望經濟於本年餘下時間能夠逐步改善，但香港面對經濟結構轉型的隱憂卻揮之不去。由於九十年代物價及工資均大幅飆升，香港雖經歷五年通縮後，仍然為世界上消費指數最高城市之一。世界級城市擁有的各種優勢，令其高昂消費變得物有所值。儘管香港一直希望躋身世界級城市之列，但事實上仍有距離。除非倫敦及紐約等真正世界級城市之生活水平及營商成本急升，從而令香港相比之下較為廉宜，否則香港繼續奉行聯繫滙率制度將會令痛苦的經濟調整過程延續下去，直至香港的競爭力重現為止。毋庸置疑，香港是上一世紀中之一項經濟奇蹟，而現在之挑戰是要令此奇蹟不滅。

銀行業務

二零零三年上半年本銀行之未經審核純利為港幣一億四千七百六十二萬元，較去年減少港幣一千五百七十七萬元，跌幅為9%。

投資物業

於二零零三年上半年，本集團之投資物業一直維持84.7%之高出租率。儘管如此，經濟疲弱，加上非典型肺炎之打擊，令減租變得無可避免。總租金收入因此下降11%。

位於九龍旺角心臟地帶之創興廣場提供184,000平方呎零售及消閒場所，為區內飲食娛樂活動之主要地標。該物業現時之出租率為78%。

位於西區心臟地帶之創業商場面積達41,000平方呎，為區內之主要購物中心。此物業現時之出租率達85%。

鄰近西區海底隧道出口，樓高二十八層之甲級海景寫字樓匯港中心提供寫字樓面積140,000平方呎。該物業現時之出租率為92%。

位於淺水灣之富慧閣六個低密度洋房單位，現已全部租出。

廖創興銀行大廈已展開重建工程，預期約數年後落成。

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，建有844套豪華寓所及300個車位，總建築面積為1,500,000平方呎。截至二零零三年上半年止，已售出超過250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寶翠園項目繼續發售。截至二零零三年七月三十一日為止，第一期685個單位中之644個，以及第二期1,120個單位中之869個已售出。本集團擁有此項發展之10%權益。

本集團位於沙田九肚山貴重地段之皓朗山莊豪宅重建項目，儘管住宅銷售市道下調，銷情仍然暢旺。於本期內再售出多9套洋房。

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。該發展項目位處上海最繁盛之黃金商業地段，可提供約600,000平方呎之優質商業及辦公面積。

於回顧期間內，本集團亦已出售位於九龍廣華街之投資物業。

物業管理

本集團除管理本身之物業外，亦積極從事其他物業管理業務。本集團目前物業管理業務遍佈香港、九龍及新界達十多幢樓宇。

保險業務

由於經濟疲弱，本集團保險業務之溢利較去年同期下跌5.7%，然而營業額卻上升13%。

股本結構

本集團於二零零三年六月三十日之股東資金為港幣五十六億八千萬，較二零零二年十二月三十一日上升港幣五千六百七十萬元。

財務及庫務運作

於二零零三年六月三十日，本集團之綜合債務淨額（即銀行貸款減現金及銀行存款）為港幣二十億四千九百四十萬元。銀行貸款下降，乃由於多項發展項目提供之現金收入所致。於結算日，本集團仍然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，短期內本集團將暫停進行任何新投資項目，直至大部分現有項目已完成為止。我們預期，於完成發售寶翠園及廣州東湖御苑後，總銀行貸款將會大為降低。

於回顧期間內，管理層繼續重整其現有銀行貸款，並成功節省若干利息開支。

展望

美國經濟是否持續復甦，現時仍未有定論。在缺乏具建設性消息之情況下，香港經濟於短期內難望扭轉劣勢。至於中國經濟則仍然處於高增長期，可為本港提供大量商機，在逆市中尚能善用機遇，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截至二零零三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

於二零零三年六月三十日，根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條而於本公司設立之董事權益登記冊內記載各董事及行政總裁及其聯繫人士實益持有本公司之股本如下：

(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	7,580,000	—	174,600,000 (附註一及二)	182,180,000
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	2,299,460	—	—	2,299,460

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：廖烈武先生及其關連人士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，並歸納在廖烈武先生名下之公司權益項目內。

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

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	103,000	—	236,233,628 (附註一)	236,336,628
廖駿倫先生	60,000	—	—	600,000

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。根據披露權益條例，廖烈文、廖烈武、廖烈智及廖烈忠諸位先生透過廖氏集團有限公司，分別被當作擁有該等股份之權益（廖氏集團有限公司為一私人公司，擁有本公司約45%已發行及繳足之股份）；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。根據披露權益條例，廖烈文、廖烈武、廖烈智及廖烈忠諸位先生分別透過廖氏集團有限公司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，根據披露權益條例，廖烈智先生被當作擁有該等股份之權益。

除上述所列外，根據披露權益條例第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營公司之股本。

主要股東權益

根據披露權益條例第16(1)條設立之主要股東名冊內顯示，於二零零三年六月三十日，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，惟上述董事在本公司及其聯繫公司擁有之股本權益項內所透露除外。

最佳應用守則

本公司於截至二零零三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
廖烈武
董事總經理

香港，二零零三年八月十四日