



# 廖創興企業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份編號：194)

## 中期業績截至二零零四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」)截至二零零四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二零零三年年報所採用之會計政策之基準而編製。

### 簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零零四年	二零零三年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額		167,489	125,270
直接成本		(113,867)	(38,343)
毛利		53,622	86,927
其他經營收益		1,976	1,264
未實現之其他投資收益		16,096	27,685
行政及其他經營費用	4	(71,391)	(38,772)
出售投資物業虧損		—	(61,423)
經營溢利	3及5	303	15,681
財務成本		(6,471)	(28,674)
所佔聯營公司業績		93,346	76,130
除稅前溢利		87,178	63,137
稅項	6	(36,593)	(23,089)
除稅後溢利		50,585	40,048

少數股東權益		(127)	607
本期溢利		<u>50,458</u>	<u>40,655</u>
股息	7	<u>26,501</u>	<u>22,715</u>
每股基本盈利	8	<u>13.3 仙</u>	<u>10.7 仙</u>

附註：

### 1. 編製基準

簡明財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及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二零零三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。

### 3. 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：

截至二零零四年六月三十日止六個月

	財務						對銷	綜合
	物業投資	物業發展	物業管理	銀行業務	保險業務	貿易及製造業務		
	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
收益								
外部銷售	52,137	62,855	6,663	16,955	14,801	14,078	-	167,489
集團內銷售	432	-	2,318	72,682	587	-	(76,019)	-
總收益	<u>52,569</u>	<u>62,855</u>	<u>8,981</u>	<u>89,637</u>	<u>15,388</u>	<u>14,078</u>	<u>(76,019)</u>	<u>167,489</u>

集團內銷售乃按市價列值

業績

分類業績	<u>21,401</u>	<u>(26,705)</u>	<u>1,119</u>	<u>1,147</u>	<u>3,017</u>	<u>324</u>	-	303
財務成本								(6,471)
所佔聯營公司業績	-	-	-	93,346	-	-	-	93,346
除稅前溢利								87,178
稅項								(36,593)
除稅後溢利								<u>50,585</u>

截至二零零三年六月三十日止六個月

	財務投資及					對銷	綜合
	物業投資	物業管理	銀行業務	保險業務	貿易及製造業務		
	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
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	<u>56,777</u>	<u>9,635</u>	<u>106,175</u>	<u>15,108</u>	<u>13,578</u>	<u>(76,003)</u>	<u>125,270</u>

集團內銷售乃按市價列值

**業績**

分類業績	<u>(13,335)</u>	<u>2,583</u>	<u>25,344</u>	<u>2,322</u>	<u>(1,233)</u>	<u>-</u>	15,681
財務成本							(28,674)
所佔聯營公司業績	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76,130</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	76,130
除稅前溢利							63,137
稅項							<u>(23,089)</u>
除稅後溢利							<u>40,048</u>

附註：截至二零零三年六月三十日止六個月由物業發展業務所產生之收益及業績微不足道。

**4. 行政及其他經營費用**

在本期間，本集團之董事根據使用現狀重估包括在物業、廠房及設備內之租約土地及物業之公開市場價值為約港幣五千六百九十九萬五千元，而其重估虧損約港幣五百六十六萬六千元算入在其他物業重估儲備內，而約港幣二千萬元則算入在收益表之內。

**5. 經營溢利**

	<b>截至六月三十日止六個月</b>	
	<b>二零零四年</b>	<b>二零零三年</b>
	<b>港幣千元</b>	<b>港幣千元</b>

經營溢利已扣除（計入）下列項目：

折舊及攤銷	<u>3,836</u>	<u>2,574</u>
投資收入	<u>(22,424)</u>	<u>(47,116)</u>
出售投資之實現虧損（溢利）	<u>2,348</u>	<u>(4,316)</u>

## 6. 稅項

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

支出包括：

香港利得稅：

本期

**11,393**

9,891

遞延稅項：

本期

**11,117**

1,934

由於稅率增加引起

-

1,365

**11,117**

3,299

本公司及其附屬公司應佔稅項

**22,510**

13,190

應佔聯營公司稅項

**14,083**

9,899

**36,593**

23,089

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零三年：17.5%) 計算。

## 7. 股息

於二零零四年四月二十九日，每股港幣0.1元之現金股息 (二零零三年：每股港幣0.06元) 已派予股東，作為二零零三年末期股息。

董事會議決每股港幣0.07元之中期現金股息 (二零零三年：每股港幣0.06元) 將派予於二零零四年九月十七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50,458,000元 (二零零三年：港幣40,655,000元) 及年內已發行股份378,583,440股 (二零零三年：378,583,440股) 計算。

### 中期股息

董事會議決派發截至二零零四年中期現金股息，每股港幣0.07元 (二零零三年：每股港幣0.06元)，並定於二零零四年九月二十一日派發於二零零四年九月十七日列於登記冊之股東。

股票過戶登記手續將於二零零四年九月十三日至九月十七日(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，最遲須於二零零四年九月十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

由於全球經濟持續向好，香港經濟亦應於本年度步入佳景。消費意欲轉趨旺盛及物業市道改善，為經濟締造美好前景。雖然息口可能上升，但本公司預期不會對本地經濟造成重大影響。隨著中國平穩增長，本公司深信將有美好的前景。

## 銀行業務

二零零四年上半年本銀行之未經審核純利為港幣一億七千五百八十六萬元，較去年增加港幣二千八百二十四萬元，增長19%。

## 投資物業

於二零零四年上半年，本集團之投資物業一直維持約90%之高出租率，但總租金收入因租金調整下降7.5%。

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81%。

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81%。

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96%。

位於淺水灣之富慧閣低密度洋房單位，全部五個單位其中四個已租出。

廖創興銀行大廈重建工程已進行，預期二零零六年落成。

## 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，總建築面積逾1,500,000平方呎。截至二零零四年上半年止，已售出389個單位另112個單位作服務式公寓出租。

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。截至二零零四年六月三十日為止，第一期685個單位中之676個，以及第二期1,120個單位中之1,062個已售出。本集團擁有此項發展之10%權益。

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進行地庫工程。該發展項目位處上海最繁盛之黃金商業地段，預計二零零六年內完成。

### **保險業務**

於本期間，本集團保險業務之溢利較去年同期上升30%，而營業額亦上升2%。

### **股本結構**

本集團於二零零四年六月三十日之股東資金為港幣五十八億六千萬元，較二零零三年十二月三十一日上升港幣五千萬元。

### **財務及庫務運作**

於二零零四年六月三十日，本集團之綜合債務淨額（即銀行貸款減現金及銀行存款）為港幣二十億六千一百萬元。銀行貸款增加，乃由於增加對雅賢有限公司之股權權益，該公司擁有95%上海商業項目之權益。於結算日，本集團仍然維持低債務與資本比率。

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。財務成本因市場低利率及本集團資金成本重整後得以減少超過77%。

### **展望**

本集團於來年將繼續物色具潛力之商機，並採取審慎及多元化之發展策略。

### **購買、出售或贖回股份**

本公司及其附屬公司在截至二零零四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**

本公司於截至二零零四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。

### 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期賬項，已經由本公司的核數師及審核委員會作出審閱。

### 聯交所網站公佈詳盡業績

載有上市規則附錄十六第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  
廖烈武  
董事總經理

香港，二零零四年八月十七日

請同時參閱本公佈於經濟日報二零零四年八月十八日刊登的內容。