



# 廖創興企業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：194)

## 截至二零零七年六月三十日止六個月中期業績

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」)截至二零零七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二零零六年年報所採用之會計政策的基準而編製，惟因採用由香港會計師公會期後頒佈之多項新訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋而引起會計政策之改變除外。

### 簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
收益		148,267	137,839
直接成本		(62,901)	(103,398)
毛利		85,366	34,441
其他收益		7,146	10,060
可供交易投資之公平價值收益		6,162	1,655
投資物業之公平價值收益		—	2,600
重估租賃土地及樓宇之盈餘		48	—
行政及其他費用		(48,792)	(41,678)
財務成本		(41,024)	(31,787)
所佔聯營公司業績		151,851	113,970
除稅前溢利		160,757	89,261
所得稅支出	4	(9,871)	(3,080)
本期溢利		<u>150,886</u>	<u>86,181</u>
分配於：			
母公司股東		152,459	87,181
少數股東		(1,573)	(1,000)
		<u>150,886</u>	<u>86,181</u>
股息	5	<u>56,788</u>	<u>45,430</u>
每股基本盈利	6	<u>40.3仙</u>	<u>23.0仙</u>

## 簡明綜合資產負債表

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
投資物業	3,214,549	3,214,549
物業、廠房及設備	48,555	50,431
發展中物業	1,478,560	1,305,213
聯營公司權益	2,807,783	2,722,235
可隨時出售之投資	339,102	267,603
預付租金支出	195,683	33,095
墊付被投資公司	140,831	143,802
應收貸款－於一年後償還	58,481	66,281
	<u>8,283,544</u>	<u>7,803,209</u>
流動資產		
存貨	11,119	9,950
待出售物業	25,210	64,276
貿易及其他應收賬款	235,588	70,097
可供交易投資	9,010	4,368
預付租金支出	3,504	894
應收貸款－於一年內償還	13,486	5,686
於創興銀行有限公司及 其附屬公司之銀行存款	36,868	91,281
三個月以上至到期之銀行定期存款	375,509	371,720
其他銀行存款及現金	408,216	524,351
待出售資產	4,855	76,307
	<u>1,123,365</u>	<u>1,218,930</u>
流動負債		
貿易及其他應付賬款	134,661	190,408
應付稅款	12,616	9,450
借款－於一年內償還	882,290	722,932
	<u>1,029,567</u>	<u>922,790</u>
流動資產淨額	<u>93,798</u>	<u>296,140</u>
總資產減流動負債	<u>8,377,342</u>	<u>8,099,349</u>

## 簡明綜合資產負債表(續)

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
借款－於一年後償還	2,150,578	1,981,881
遞延稅項	393,840	391,561
	<u>2,544,418</u>	<u>2,373,442</u>
淨資產	<u>5,832,924</u>	<u>5,725,907</u>
資本及儲備		
股本	378,583	378,583
儲備	5,424,250	5,318,589
	<u>5,802,833</u>	<u>5,697,172</u>
母公司股東應佔權益	5,802,833	5,697,172
少數股東權益	30,091	28,735
	<u>5,832,924</u>	<u>5,725,907</u>
股權總額	<u>5,832,924</u>	<u>5,725,907</u>

附註：

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34條「中期財務報告」而編製。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟若干按重估價值或公平價值估量（倘適用）之物業及金融工具除外。

簡明綜合財務報表與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止之年度財務報表所採用之會計政策一致。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會新香港財務報告準則，此等準則均於二零零七年一月一日開始之本集團財政年度生效。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號高通脹經濟體系中的財務 報告之重新列賬法 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	重新評估內置衍生工具 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>

1 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效

5 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效

採納該等新香港財務報告準則對本集團現時及過往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。因此，並無確認過往期間調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂準則或詮釋。

香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團 及庫存股份交易 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	服務特許安排 <sup>3</sup>

1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期，應用該等準則、修訂或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 分類資料

#### 按業務分析

本集團目前從事五項業務－物業投資、物業發展、物業管理、財務投資、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：

#### 截至二零零七年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 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	58,414	55,968	8,372	13,954	11,559	—	148,267
集團內銷售	—	—	2,303	282,624	—	(284,927)	—
總收益	<u>58,414</u>	<u>55,968</u>	<u>10,675</u>	<u>296,578</u>	<u>11,559</u>	<u>(284,927)</u>	<u>148,267</u>
集團內銷售乃按市價列值。							
業績							
分類業績	<u>42,391</u>	<u>10,984</u>	<u>(1,220)</u>	<u>(2,384)</u>	<u>159</u>	<u>—</u>	49,930
財務成本							(41,024)
所佔聯營公司業績	50	—	—	151,801	—	—	<u>151,851</u>
除稅前溢利							160,757
所得稅支出							<u>(9,871)</u>
本期溢利							<u>150,886</u>

截至二零零六年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 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	49,500	55,758	5,919	12,360	14,302	—	137,839
集團內銷售	—	—	2,134	394,107	—	(396,241)	—
總收益	<u>49,500</u>	<u>55,758</u>	<u>8,053</u>	<u>406,467</u>	<u>14,302</u>	<u>(396,241)</u>	<u>137,839</u>

集團內銷售乃按市價列值。

業績							
分類業績	<u>36,111</u>	<u>(25,957)</u>	<u>(1,304)</u>	<u>(1,698)</u>	<u>(74)</u>	<u>—</u>	7,078
財務成本							(31,787)
所佔聯營公司業績	49	—	—	113,921	—	—	<u>113,970</u>
除稅前溢利							89,261
所得稅支出							<u>(3,080)</u>
本期溢利							<u>86,181</u>

#### 4. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本期稅項		
香港	3,156	2,735
中華人民共和國所得稅	<u>4,493</u>	<u>—</u>
	<b>7,649</b>	2,735
過往年度超額撥備		
香港	<u>(57)</u>	<u>—</u>
	<b>7,592</b>	2,735
遞延稅項		
本期	<u>2,279</u>	<u>345</u>
所得稅支出	<u><b>9,871</b></u>	<u>3,080</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

於其他司法權區產生之稅項按各附屬公司應課中華人民共和國所得稅之溢利按稅率33%計算。

## 5. 股息

**截至六月三十日止六個月**  
**二零零七年**      **二零零六年**  
**港幣千元**      **港幣千元**

有關本期已付或宣派之股息：

二零零六年宣派及已付末期股息 — 每股港幣0.15

(二零零六年：宣派及已付二零零五年每股港幣0.12)

**56,788**      **45,430**

二零零七年宣派中期股息 — 每股港幣0.12

(二零零六年：每股港幣0.10)

**45,430**      **37,858**

於二零零七年四月二十六日，每股港幣0.15元之現金股息(二零零六年：每股港幣0.12元)已派予股東，作為二零零六年末期股息。

董事會議決每股港幣0.12元之中期現金股息(二零零六年：每股港幣0.10元)將派予於二零零七年九月十四日名列股東名冊之本公司股東。

## 6. 每股基本盈利

母公司股東應佔每股基本盈利乃依據以下資料計算：

**截至六月三十日止六個月**  
**二零零七年**      **二零零六年**  
**港幣千元**      **港幣千元**

母公司股東應佔本期溢利

**152,459**      **87,181**

用作計算每股基本盈利之普通股數目

**378,583,440**      **378,583,440**

## 中期股息

董事會議決宣派二零零七年中期現金股息，每股港幣0.12元（二零零六年：每股港幣0.10元），並定於二零零七年九月二十日派發於二零零七年九月十四日列於登記冊之股東。

股票過戶登記手續將於二零零七年九月十二日至二零零七年九月十四日（首尾兩天包括在內）暫停辦理。股東如欲獲派中期股息，請將購入之所有股票及填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零零七年九月十一日下午四時三十分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

### 銀行業務

二零零七年上半年銀行之未經審核純利為港幣300,700,000元，較去年增加港幣51,900,000元，增長20.9%。

### 投資物業

於二零零六年上半年，本集團之投資物業維持約88%之出租率，較去年同期輕微增加。總租金收入上升18%至港幣58,400,000元。

位於九龍旺角心臟地帶之創興廣場提供183,000平方呎零售及消閒場所，為區內飲食娛樂活動之主要地標。該物業已完成全面翻新工程，現時所有空置單位正待招租。該物業之租金收入較去年同期上升11%。

位於西區心臟地帶之創業商場面積達45,000平方呎，為區內之主要購物中心。此物業目前全面租出。

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。該物業現租出96%，租金收入較去年同期上升7%。

位於淺水灣之低密度洋房富慧閣，全部單位目前已租出，租金收入亦因而較去年增加一倍。

## 發展物業

### 上海，創興金融中心

該甲級辦公／商業大廈預計二零零七年九月落成。待取得所有政府部門聯合簽發的樓宇竣工驗收證明後，該大廈即可於本年底交付投入使用。

截至本報告日期止，該大廈3層商業裙樓的所有商用面積已悉數租出，另超逾三分之一的寫字樓面積亦已獲國際知名的跨國公司承租，為本集團帶來可觀的租金收入。

### 佛山住宅項目

於二零零七年一月，本集團已透過公開拍買以人民幣476,000,000元的現金代價從佛山市國土資源局競投得一幅土地。

該幅土地位於佛山市南海區羅村城西區，地盤面積256,107平方米。按2.3之地積比率計算，可建總面積逾700,000平方米。樓面價估計為每平方米人民幣808元。

根據該物業的發展及規劃需求，此綜合發展項目將包括住宅、商店、商用面積、幼稚園、停車場及公眾娛樂設施。截至二零零七年六月三十日，本集團已就土地出讓金支付人民幣142,800,000元之第一期付款。本集團擁有該項目90%之權益。

經完成詳細市場研究後，本集團已委聘一間知名建築公司為此項目制定整體發展計劃。

此大規模物業項目將於未來數年分階段進行。鑒於區內物業市場發展迅速，管理層對此項目深表樂觀。

## 展望

本集團來年將繼續物色具潛力之投資商機，並採取審慎及多元化之發展策略。

### 遵從企業管治常規守則

於回顧期間，本公司已遵從上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之所有條文。

### 遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

於回顧期間，全體董事確認彼等已遵守上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則之規定。

## 購買、出售或贖回股份

本公司及其附屬公司在截至二零零七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。

## 未經審核中期賬目的審閱

本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核中期賬目，已經由本公司之核數師－德勤關黃陳方會計師行及本公司之審核委員會作出審閱。

## 於網站發佈業績

此載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則指定之有關資料之業績公告已於聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)) 及本公司網站 ([www.lchi.com.hk](http://www.lchi.com.hk)) 上刊登。本公司二零零七年之中期業績報告將約於二零零七年八月二十二日寄予各股東並於以上網站上刊載。

## 董事會

於本公告日期，本公司之董事會成員包括執行董事：廖烈文先生 (董事長)、廖烈武博士、廖烈智先生、廖金輝先生及李偉雄先生；非執行董事：廖烈忠醫生、廖駿倫先生、廖俊寧先生及廖坤城先生 (廖烈忠醫生之替代董事)；及獨立非執行董事：李東海博士、伍秉堅先生、鄭慕智先生及唐展家先生。

承董事會命  
**廖烈武博士**  
董事總經理

香港，二零零七年八月九日