



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)

截至二零零五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」)截至二零零五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二零零四年年報所採用之會計政策之基準而編製，惟因採用由香港會計師公會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	
		二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
持續經營業務			
收益		284,321	152,688
直接成本		(270,022)	(102,083)
毛利		14,299	50,605
其他收益		1,364	1,976
出售附屬公司收益		61,352	—
未實現之其他投資收益		—	16,096
投資物業之公平價值收益		35,000	—
重估租賃土地及樓宇之虧損		(30,000)	(20,000)
行政及其他經營費用		(73,483)	(51,391)
財務成本		(25,956)	(6,471)
所佔聯營公司溢利		87,334	79,263
除稅前溢利		69,910	70,078
所得稅支出	4	(8,602)	(22,047)
來自持續經營業務之本期溢利		61,308	48,031
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本期溢利		2,605	2,554
本期溢利		63,913	50,585
分配於：			
母公司股東		64,473	50,458
少數股東		(560)	127
		63,913	50,585
股息	5	30,287	26,501
每股基本盈利	6		
來自持續及已終止經營業務		17.0仙	13.3仙
來自持續經營業務		16.3仙	12.7仙

簡明綜合資產負債表

	二零零五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 (經審核及重列) 港幣千元
非流動資產		
投資物業	3,259,050	3,224,050
物業、廠房及設備	51,074	81,534
發展中物業	895,605	802,693
聯營公司權益	2,816,325	2,801,217
證券投資	—	438,944
可隨時出售之投資	290,000	—
持有至到期日之投資	66,281	—
預付租金支出	34,434	34,881
墊付被投資公司	209,495	264,688
應收貸款—於一年後償還	1,080	3,489
	7,623,344	7,651,496
流動資產		
存貨	9,191	8,333
待出售物業	110,913	274,380
貿易及其他應收賬款	150,031	135,384
證券投資	—	11,680
透過損益按公平價值計算之投資	3,347	—
持有至到期日之投資	7,800	—
預付租金支出	894	894
可退還稅項	944	1,070
於廖創興銀行有限公司及 其附屬公司之銀行存款	105,366	70,646
其他銀行存款及現金	405,389	183,242
	793,875	685,629
流動負債		
借款—於一年內償還	688,226	1,045,000
貿易及其他應付賬款	86,488	116,722
	774,714	1,161,722
流動資產(負債)淨額	19,161	(476,093)
總資產減流動負債	7,642,505	7,175,403
非流動負債		
借款—於一年後償還	(1,518,585)	(1,154,207)
遞延稅項	(167,776)	(161,890)
	(1,686,361)	(1,316,097)
淨資產	5,956,144	5,859,306
資本及儲備		
股本	378,583	378,583
儲備	5,552,439	5,455,029
母公司股東應佔權益	5,931,022	5,833,612
少數股東權益	25,122	25,694
股權總額	5,956,144	5,859,306

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

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

簡明財務報表與編製本集團截至二零零四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。

在本期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之多項新訂香港財務報告準則(香港財務報告準則)、香港會計準則(香港會計準則)及詮釋(下文統稱「新訂香港財務報告準則」)。該等準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。新訂香港財務報告準則之應用令收益表、資產負債表及權益變動表之呈列方式有所變動，特別是少數股東權益及應佔聯營公司稅項之呈列方式已經轉變。呈列方式之變動已追溯應用。新訂香港財務報告準則之應用導致本集團在下列範疇之會計政策出現變動，並對本會計期間或上一個會計期間之業績之呈列方式構成影響：

業務合併

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第3條「業務合併」，對協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併生效。採用香港財務報告準則第3條對本集團之主要影響概述如下：

商譽

於過往期間，在二零零一年一月一日前因收購而產生之商譽乃列作儲備項目，而在二零零一年一月一日後因收購而產生之商譽將作資本化及按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3條之相關過渡性條文。過往於資本儲備內確認之商譽港幣9,833,000元已轉入本集團於二零零五年一月一日之累積溢利內。二零零四年之比較數字不予重列。

本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於成本之部份(過往稱為「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3條之規定，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於收購成本之任何部份(「收購之折讓」)，乃即時於進行收購期間內之損益內確認。於過往期間，在二零零一年一月一日前因收購而產生之負商譽乃列作儲備項目，而在二零零一年一月一日後因收購而產生之負商譽乃列作資產減項，再按該結餘產生原因之分析轉入收益。根據香港財務報告準則第3條之相關過渡性條文，本集團對於二零零五年一月一日之所有負商譽(當中港幣440,433,000元之負商譽過往已列作資本儲備，而港幣8,670,000元之負商譽過往已包括於聯營公司權益)均不予確認，而於累積利潤作出相應增加。

金融工具

於本期間，本集團應用香港會計準則第32條「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39條「金融工具：確認及估量」。香港會計準則第32條規定追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之香港會計準則第39條，一般不允許按追溯基準確認，不予確認或估量金融資產及負債。應用香港會計準則第32條及香港會計準則第39條而引致之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及估量

本集團已應用香港會計準則第39條有關金融資產及金融負債之分類及估量之相關過渡性條文。

直至二零零四年十二月三十一日止，本集團根據會計實務準則第24條之基準處理方式對其債務及股本證券作出分類及估量。根據會計實務準則第24條，債務或股本證券投資乃列作「投資證券」、「其他投資」或「持有至到期日之投資」，以適合者為準。「投資證券」乃按成本減減值虧損（如有）估量，而「其他投資」乃按公平價值連同損益內之未變現收益或虧損估量。持有至到期日之投資乃按攤銷成本減減值虧損（如有）估量。由二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39條對其債務及股本證券作出分類及估量。根據香港會計準則第39條，金融資產乃列作「透過損益按公平價值計算之金融資產」、「可隨時出售之金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持有至到期日之金融資產」。分類乃視乎所收購之資產之目的。「透過損益按公平價值計算之金融資產」及「可隨時出售之金融資產」乃按公平價值列賬，並分別於損益及股本中確認公平價值之變動。「貸款及應收賬款」及「持有至到期日之金融資產」乃採用實質利息法按攤銷成本估量。

於二零零五年一月一日，本集團根據香港會計準則第39條之規定對其債務及股本證券作出分類及估量。於二零零五年一月一日，證券投資合共港幣450,624,000元已重新分類至可隨時出售之投資、透過損益按公平價值計算之投資及持有至到期日之投資分別為港幣380,463,000元、港幣3,880,000元及港幣66,281,000元。此外，因聯營公司應用香港會計準則第32條及香港會計準則第39條而作出港幣53,285,000元之調整，以使本集團之所佔聯營公司淨資產及累積溢利增加。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日開始，本集團就債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（以往不屬於會計實務準則第24號範圍）按照香港會計準則第39號之規定進行分類及估量。如前所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「透過損益按公平價值計算之金融資產」、「可隨時出售之金融資產」、「借款及應收賬款」或「持有至到期日之金融資產」。金融負債基本上分類為「透過損益按公平價值計算之金融負債」或「透過損益按公平價值計算之金融負債以外之其他金融負債（其他金融負債）」。「其他金融負債」乃採用實質利息法按攤銷成本持有。於二零零五年一月一日，過往資產或負債之賬面價值港幣3,193,000元已作出調整，該調整使本集團之累積利潤以及墊付予被投資公司之結餘下降。

業主自用土地租賃權益

在過往期間，業主自用租賃土地及樓宇乃計入以重估模式估量之物業、廠房及設備，而租賃土地及興建中樓宇乃計入以成本模式估量之發展中物業。在本期間，本集團已應用香港會計準則第17條「租賃」。根據香港會計準則第17條，就租賃分類而言，租賃土地及樓宇中土地及樓宇部分乃分開計算，除非租金支出無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則在該情況下，整份租賃一般作為融資租賃處理。倘租金支出能夠可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則土地租賃權益將重新分類為經營租賃項下之預付租金支出，該租金支出乃按成本列賬，並於租賃期內以直線法攤銷。此項會計政策變動已被追溯應用，而於二零零四年十二月三十一日，發展中物業港幣35,775,000元已重新分類至預付租金支出。倘租金支出無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，土地租賃權益將繼續作物業、廠房及設備或發展中物業處理。

投資物業

於本期間，本集團首次應用香港會計準則第40條「投資物業」。本集團選擇運用公平價值模式對投資物業列賬，該模式規定由投資物業之公平價值轉變所產生之收益或虧損乃直接於其產生期間之損益內確認。於過往期間，根據原先準則，投資物業乃按公開市值估量，而重估盈餘或虧損則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備之結餘不足以抵銷重估減值（在該情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部分將於收益表扣除）。倘減值之前已於收益表扣除而後產生重估增值，則相等於過往已扣除減值之增值部分將計入收益表。由二零零五年一月一日起，本集團已應用香港會計準則第40條之相關過渡性條文及選擇應用香港會計準則第40條。於二零零五年一月一日列入投資物業重估儲備之港幣246,173,000元已轉入本集團之累積溢利。

與投資物業有關之遞延稅項

於過往期間，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致之稅務影響之基礎而作出評估。於本期間，本集團已應用香港會計準則第21條「所得稅－收回經重估非折舊之資產」，該詮釋排除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現時乃按反映本集團預期收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而於各個結算日作出評估。基於香港會計準則第21條之任何特定過渡性條文，該等會計政策之變動已追溯應用。截至二零零四年一月一日，本集團之投資物業重估儲備及其他物業重估儲備分別下降港幣23,946,000元及港幣104,843,000元。

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、財務投資及銀行業務、貿易及製造業務。於本期間，本集團終止其保險業務。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：

	截至二零零五年六月三十日止六個月						已終止經營業務	
	持續經營業務							
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資及 銀行業務 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益								
外部銷售	47,317	126,976	7,184	88,216	14,628	16,531	-	300,852
集團內銷售	432	-	2,318	147,106	-	464	(150,320)	-
總收益	<u>47,749</u>	<u>126,976</u>	<u>9,502</u>	<u>235,322</u>	<u>14,628</u>	<u>16,995</u>	<u>(150,320)</u>	<u>300,852</u>
集團內銷售乃按市價列值。								
業績								
分類業績	<u>39,988</u>	<u>(61,673)</u>	<u>1,122</u>	<u>28,607</u>	<u>488</u>	<u>2,605</u>	-	11,137
財務成本								(25,956)
所佔聯營公司溢利	-	-	-	87,334	-	-	-	87,334
除稅前溢利								72,515
所得稅支出								(8,602)
本期間之溢利								<u>63,913</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月

	持續經營業務					已終止經營業務		對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資及 銀行業務 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	保險業務 港幣千元			
收益									
外部銷售	52,137	62,855	6,663	16,955	14,078	14,801	—	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>14,078</u>	<u>15,388</u>	<u>(76,019)</u>	<u>167,489</u>	

集團內銷售乃按市價列值。

業績	持續經營業務					已終止經營業務		對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分類業績	21,401	(26,705)	1,119	1,147	324	3,017			
財務成本									(6,471)
所佔聯營公司溢利	—	—	—	79,263	—	—	—	—	79,263
除稅前溢利									73,095
所得稅支出									(22,510)
本期間之溢利									<u>50,585</u>

4. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
有關持續經營業務之所得稅支出：		
香港利得稅：		
本期	2,716	10,930
遞延稅項：		
本期	5,886	11,117
	<u>8,602</u>	<u>22,047</u>
有關已終止經營業務之所得稅支出：		
香港利得稅：		
本期	—	463
有關持續及已終止經營業務之所得稅支出	<u>8,602</u>	<u>22,510</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。

5. 股息

於二零零五年四月二十七日，每股港幣0.10元之現金股息 (二零零四年：港幣0.10元) 已派予股東，作為二零零四年末期股息。

董事會議決每股港幣0.08元之中期現金股息 (二零零四年：港幣0.07元) 將派予於二零零五年九月十六日名列股東名冊之本公司股東。

6. 每股基本盈利

來自持續及已終止經營業務

母公司股東應佔每股基本盈利乃依據母公司股東應佔本期溢利港幣64,473,000元 (二零零四年：港幣50,458,000元) 及本期間已發行普通股378,583,440股 (二零零四年：378,583,440股) 計算。

來自持續經營業務

母公司股東應佔來自持續經營業務之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	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本期間母公司股東應佔本期盈利	64,473	50,458
減：來自已終止經營業務之本期盈利	(2,605)	(2,554)
用以計算來自持續經營業務之每股基本盈利之盈利	<u>61,868</u>	<u>47,904</u>

所採用之分母與上文詳述計算每股基本盈利時所採用者相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本盈利為港幣0.7仙 (二零零四年：港幣0.7仙)，乃依據來自已終止經營業務之本期溢利港幣2,605,000元 (二零零四年：港幣2,554,000元) 計算。所採用之分母與上文詳述計算每股基本盈利時所採用者相同。

中期股息

董事會議決宣派二零零五年中期現金股息，每股港幣0.08元 (二零零四年：港幣0.07元)，並定於二零零五年九月二十二日派發於二零零五年九月十六日列於登記冊之股東。

股票過戶登記手續將於二零零五年九月十二日至二零零五年九月十六日 (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，最遲須於二零零五年九月九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

銀行業務

二零零五年上半年本銀行之未經審核純利為港幣一億九千二百萬元，較去年增加港幣一千六百一十萬元，增長9.2%。

投資物業

於二零零五年上半年，本集團之投資物業維持約85%之出租率，總租金收入下降9.2%，概因本回顧期內一些主要物業進行裝修工程所致。

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。該物業現時正進行翻新，導致租金收入下降17%。

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。此物業於二零零五年初經過局部翻新後，出租率上升至99%及租金收入亦有輕微上升。

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97%。

位於淺水灣之低密度洋房富慧閣，其全部五個單位中已租出四個。

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。二零零五年上半年，共有119個單位成功售出，共產生現金收入達港幣一億二千七百萬元。另有96個單位出租，錄得月租金收入達港幣七十萬元。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。截至二零零五年六月三十日為止，第一期685個單位中之682個，以及第二期1,120個單位中之1,113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之上蓋工程已展開。該發展項目位處上海最繁盛之黃金商業地段，預計二零零六年底完成。

保險業務

於回顧期間，來自本集團保險業務之溢利較去年同期下跌13.7%。

股本結構

本集團於二零零五年六月三十日之股權總額為港幣五十九億五千六百萬元，較二零零四年十二月三十一日上升港幣九千七百萬元。股東資金增加乃由於期內純利上升港幣六千四百萬元、多項投資及重估儲備增加港幣七千萬元減已派付股息港幣三千七百萬元所致。

財務及庫務運作

管理層於流動資金及財務風險管理上一直奉行審慎政策。

銀行借款

於二零零五年六月三十日，在扣除現金及存款後本集團之綜合銀行借款為港幣十六億八千四百八十萬元，減少港幣二億四千三百四十萬元。此改善乃由於出售廣州住宅項目東湖御苑獲得現金流入淨額及出售一間附屬公司獲得現金款項所致。

資本費用

於回顧期間，本集團為上海項目支付建築成本約港幣八千三百萬元，並為若干主要出租物業支付維修及翻新費用港幣一千萬元。

銀行貸款

於二零零五年六月三十日，未償還銀行貸款總額中大約90%為無抵押貸款，其中近100%為承諾信貸。本集團在管理債務組合時，已盡量從不同來源獲取所需資金。

目前，主要之融資來源為超過13間銀行所提供之雙邊銀行貸款，該等銀行已與本公司建立長久穩固之關係。

於二零零五年六月三十日，本集團之備用承諾信貸額為港幣十億元。

資金成本

本公司之資金成本於二零零五年上半年隨著與銀行續訂數項銀行貸款而持續減少。

到期貸款及流動資金風險

本集團之到期債務組合以中期債務為主，其中超過47%債務於兩年內到期，27%債務於兩年後到期。上述還款期結構使本集團在採取再融資措施時減輕流動資金風險及增加靈活性。

風險管理

本集團之外匯風險極微。於二零零五年六月三十日，除上海項目涉及建築費用人民幣一億五千六百萬元外，接近94%之銀行借款均以港元為貨幣單位。

於二零零五年六月三十日，本集團有關廣州及上海物業發展項目之外匯風險約為港幣二十一億五千四百萬元，佔本集團資產約25.6%。

鑑於以人民幣為貨幣單位之內地物業發展項目佔本集團總資產之絕大部份，故管理層將會密切監察人民幣匯率之走勢。

然而，從東湖御苑項目獲得之現金銷售收益有助抵銷支付上海項目之建築成本所涉及之部份外匯風險。

在現時向上之利率週期環境下，妥善監管利率風險更形重要，特別是本集團絕大部份借款均按浮息基準釐定。

只要利率變動之速度及幅度於不久將來超出本集團之預期，管理層將考慮使用若干衍生工具(如利率掉期、貨幣掉期及遠期利率協議等)以對沖部份利率風險。

負債對權益比率

於二零零五年六月三十日，隨著現金狀況改善，本集團之負債對權益比率由33.1%下調至28.4%。

展望

本集團於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，本公司已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之所有條文。

遵守董事進行股份交易之標準守則

於回顧期間，全體董事確認彼等已遵守上市規則附錄10所載之董事進行股份交易標準守則之規定。

購買、出售或贖回股份

本公司及其附屬公司在截至二零零五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核

本公司截至二零零五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。

聯交所網站公佈詳盡業績

載有上市規則附錄16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(<http://www.hkex.com.hk>)刊登。

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)、廖烈武先生、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
董事總經理

香港，二零零五年八月十七日

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。