



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)

截至二零零八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」)截至二零零八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二零零七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	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
收益		130,604	147,637
直接成本		(28,019)	(62,901)
毛利		102,585	84,736
其他收益		6,599	7,146
行政費用		(58,882)	(48,792)
可供交易投資之公平價值(虧損)收益		(4,541)	6,162
投資物業之公平價值收益淨額		434,103	—
出售可隨時出售投資之(虧損)收益		(14,166)	630
重估租賃土地及樓宇之(虧損)盈餘		(16,034)	48
財務成本		(48,518)	(41,024)
所佔聯營公司業績		49,090	151,851
除稅前溢利		450,236	160,757
所得稅支出	4	(103,348)	(9,871)
本期溢利		<u>346,888</u>	<u>150,886</u>
分配於：			
本公司股東		346,100	152,459
少數股東		788	(1,573)
		<u>346,888</u>	<u>150,886</u>
股息	5	<u>60,573</u>	<u>56,788</u>
每股基本盈利	6	<u>91.4仙</u>	<u>40.3仙</u>

簡明綜合資產負債表

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
投資物業	5,549,318	3,278,504
物業、廠房及設備	33,807	50,089
發展中物業	—	1,648,219
聯營公司權益	2,835,459	2,898,874
可隨時出售之投資	272,846	311,439
預付租金支出	51,807	465,111
墊付被投資公司	244,849	242,301
應收貸款－於一年後償還	103,359	60,458
	<u>9,091,445</u>	<u>8,954,995</u>
流動資產		
存貨	10,945	12,237
發展中物業	586,466	—
待出售物業	6,518	6,518
貿易及其他應收賬款	172,691	175,846
可供交易投資	6,794	11,335
預付租金支出	1,439	9,139
應收貸款－於一年內償還	10,009	11,509
存入三個月後到期之定期銀行存款	209,869	537,346
於創興銀行有限公司及 其附屬公司之銀行存款	104,906	31,448
其他銀行存款及現金	510,565	864,041
待出售資產	2,605	2,677
	<u>1,622,807</u>	<u>1,662,096</u>
流動負債		
貿易及其他應付賬款	210,435	142,163
應付稅款	12,770	10,584
借款－於一年內償還	954,190	1,520,320
	<u>1,177,395</u>	<u>1,673,067</u>
流動資產(負債)淨額	<u>445,412</u>	<u>(10,971)</u>
總資產減流動負債	<u>9,536,857</u>	<u>8,944,024</u>

簡明綜合資產負債表(續)

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 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	2,692,842	2,573,521
遞延稅項	502,411	408,529
	<u>3,195,253</u>	<u>2,982,050</u>
	<u>6,341,604</u>	<u>5,961,974</u>
資本及儲備		
股本	378,583	378,583
儲備	5,924,148	5,552,676
	<u>6,302,731</u>	<u>5,931,259</u>
本公司股東應佔權益		
少數股東權益	38,873	30,715
	<u>6,341,604</u>	<u>5,961,974</u>
股權總額	<u>6,341,604</u>	<u>5,961,974</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

簡明財務報表已按歷史成本基礎編製，惟若干按重估價值或公平值估量（倘適用）之物業及金融工具除外。

簡明財務報表所用的會計政策與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度財務報表所採用的會計政策一致。

於本中期期間，本集團首次採納了下列由香港會計師公會頒佈的新訂詮釋，此等準則均於二零零八年一月一日開始之本集團財政年度生效。

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第十一號	香港財務報告準則第二號 — 集團 及庫存股份交易 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第十二號	服務特許安排 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第十四號	香港財務報告準則第十九號 — 既定收益資產限制，融資最低要求 及兩者的相互影響 ²

¹ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

採納該等新訂詮釋對本集團現時及過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，並無過往期間調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新修訂、修正的準則及詮釋。

香港會計準則第1號（修訂）	財務報表呈交 ¹
香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（修訂）	綜合與分類財務報表 ²
香港會計準則第32&1號（修正）	可賣出的金融工具和清盤產生的責任 ¹
香港會計準則第2號（修正）	條件賦予及廢除 ¹
香港會計準則第3號（修訂）	企業合併 ²
香港會計準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第十三號	客戶忠誠體系 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

採納香港財務會計準則第3號（修訂）可能會影響併購日期在二零零九年七月一日或以後之第一個年度往後之合併會計處理。香港財務會計準則第27號（修訂）將影響母公司於子公司權益變動後並未導致失去控制權的情況下之會計處理，應以權益法入賬。

本公司董事預期，應用該等新修訂、修正的準則及詮釋對本集團的業績及財務狀況無重大影響。

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：

截至二零零八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	94,229	—	6,699	21,703	7,973	—	130,604
集團內銷售	—	—	3,037	245,571	—	(248,608)	—
總收益	<u>94,229</u>	<u>—</u>	<u>9,736</u>	<u>267,274</u>	<u>7,973</u>	<u>(248,608)</u>	<u>130,604</u>
集團內銷售乃參考市價列值。							
業績							
分類業績	<u>486,000</u>	<u>(1,459)</u>	<u>(4,718)</u>	<u>(29,655)</u>	<u>(504)</u>	<u>—</u>	<u>449,664</u>
財務成本							(48,518)
所佔聯營公司業績	51	—	—	49,039	—	—	<u>49,090</u>
除稅前溢利							450,236
所得稅支出							<u>(103,348)</u>
本期溢利							<u>346,888</u>

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	13,324	11,559	—	147,637
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>295,948</u>	<u>11,559</u>	<u>(284,927)</u>	<u>147,637</u>

集團內銷售乃參考市價列值。

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>

4. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本期稅項		
香港	2,995	3,156
中華人民共和國所得稅	<u>6,468</u>	<u>4,493</u>
	9,463	7,649
過往年度撥備不足(超額撥備)		
香港	<u>4</u>	<u>(57)</u>
	9,467	7,592
遞延稅項		
本期	117,169	2,279
稅率變動	<u>(23,288)</u>	<u>—</u>
	93,881	2,279
所得稅支出	<u>103,348</u>	<u>9,871</u>

香港利得稅乃根據各附屬公司於本期間估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。於二零零八年六月二十六日，利得稅率獲頒佈於二零零八／二零零九年課稅年度起，由17.5%調低至16.5%。相關影響已計入於二零零八年六月三十日止之本期所得稅項及遞延稅項內。

於中華人民共和國按各附屬公司應課所得稅之溢利按稅率25% (二零零七年：33%) 計算。於二零零七年三月十六日，中國國家主席令第63號頒佈〈中華人民共和國企業所得稅法〉(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中華人民共和國國務院發佈該新稅法之執行規章。於二零零八年一月一日起，根據新稅法及執行規章規定，公司稅率將由33%更改為25%。

由二零零八年一月一日起，中華人民共和國稅法要求各國內附屬公司按其向股東派發未分派之保留溢利時需預扣稅項。簡明綜合報表內並未就該等溢利之臨時差額而作出遞延稅項撥備，因為本集團足以掌控臨時差額撥回之時間，而臨時差額很可能不會於可見將來撥回。

5. 股息

截至六月三十日止六個月	
二零零八年	二零零七年
港幣千元	港幣千元

有關本期已付或宣派之股息：

二零零七年宣派及已付末期股息 — 每股港幣0.16元

(二零零七年：宣派及已付二零零六年每股港幣0.15元)

60,573	56,788
---------------	---------------

二零零八年宣派中期股息 — 每股港幣0.10元

(二零零七年：每股港幣0.12元)

37,858	45,430
---------------	---------------

於二零零八年八月十三日，董事會通過每股港幣0.10元之中期現金股息 (二零零七年：每股港幣0.12元) 將派予於二零零八年九月十九日名列股東名冊之本公司股東。

6. 每股基本盈利

本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	
二零零八年	二零零七年
港幣千元	港幣千元

本公司股東應佔本期溢利

346,100	152,459
----------------	----------------

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

董事會議決宣派二零零八年中期現金股息，每股港幣0.10元（二零零七年：每股港幣0.12元），並定於二零零八年九月二十五日派發於二零零八年九月十九日列於登記冊之股東。

股票過戶登記手續將於二零零八年九月十七日至二零零八年九月十九日（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，最遲須於二零零八年九月十六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

二零零八年上半年，本集團聯營公司創興銀行（「銀行」）錄得未經審核純利為港幣105,000,000元，較去年同期減少65%。因此，本集團所攤分之銀行利潤亦相應減少。

投資物業

於二零零八年上半年，本集團投資物業之出租率達八成以上，總租金收入上升61%至港幣94,200,000元，升幅主要來自上海創興金融中心的租金收入。

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，令其租金收入較去年同期上升9%至港幣32,000,000元。

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。此物業目前已租出93%。

臨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。該物業現已全面租出，較去年同期相比，租金收入穩定增長。

位於淺水灣之低密度洋房富慧閣，目前已租出60%單位。租金收入的下跌是由於部分物業於上半年進行翻新工程而空置。

上海，創興金融中心

該甲級辦公/商業大廈已竣工並已全面招租。截至二零零八年六月三十日止，已租出64%之辦公寫字樓及83%之商舖。

佛山住宅項目

於二零零七年，本集團透過公開拍賣以人民幣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。

該幅土地位于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。本集團擁有該項目90%之權益。

此大規模物業項目將於未來數年分期進行。第一期的項目建設將會在未來的幾個月內開始，集團預計二零零九年可開始預售。鑒于中國內地房地產市場的巨大潛力，管理層對此項目深表樂觀。

經濟型連鎖酒店項目

面對經濟型旅行住宿的巨大市場需求，本集團開發了經濟型連鎖酒店業務，進軍酒店業。已有兩間酒店於北京及上海開張，另有兩間將於明年年初開張。

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二零零八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

本公司截至二零零八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.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lchi.com.hk)上刊登。本公司二零零八年之中期業績報告將約於二零零八年八月二十七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、鄭慕智博士及唐展家先生。

承董事會命
廖烈武博士
董事總經理

香港，二零零八年八月十三日