

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零九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」)截至二零零九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二零零八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。

簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
收益		149,253	130,604
直接成本		(27,926)	(28,019)
毛利		121,327	102,585
其他收益		6,341	6,599
行政費用		(64,931)	(58,882)
可供交易投資之公平價值收益(虧損)淨額		4,156	(4,541)
投資物業之公平價值收益淨額		98,764	434,103
出售可隨時出售投資之虧損		—	(14,166)
重估租賃土地及樓宇之盈餘(虧損)		708	(16,034)
財務成本		(25,455)	(48,518)
所佔聯營公司溢利		76,866	49,090
除稅前溢利		217,776	450,236
所得稅支出	4	(24,685)	(103,348)
本期溢利		193,091	346,888

簡明綜合全面收益表 (續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
其他全面收益			
重估租賃土地及樓宇盈餘		4	4
可隨時出售之投資：			
公平價值變動		(2,657)	(13,716)
計入出售損益之虧損重新分類調整		—	11,294
海外業務換算所產生之匯兌差額		2,172	123,377
所佔聯營公司其他全面收益：			
海外業務換算所產生之匯兌差額		(4)	3,982
可隨時出售之投資：			
公平價值變動		(910)	(86,366)
計入出售溢利或虧損之收益重新分類調整		(9,628)	(16,980)
計入減值溢利或虧損之虧損重新分類調整		21,181	71,720
本期其他全面收益		10,158	93,315
本期全面收益總額		203,249	440,203
本期溢利分配於：			
本公司股東		193,973	346,100
少數股東		(882)	788
		193,091	346,888
全面收益總額分配於：			
本公司股東		204,056	432,045
少數股東		(807)	8,158
		203,249	440,203
每股基本盈利	5	51.2仙	91.4仙

簡明綜合財務狀況表

		二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業		5,586,246	5,486,449
物業、廠房及設備		68,978	71,089
聯營公司權益		2,892,322	2,815,218
可隨時出售之投資		238,707	237,221
預付租金支出		50,438	51,088
墊付被投資公司		121,852	118,799
應收貸款 — 於一年後償還		26,542	72,178
		<u>8,985,085</u>	<u>8,852,042</u>
流動資產			
發展中出售物業		679,324	626,694
存貨		10,823	10,375
待出售物業		6,518	6,518
貿易及其他應收賬款	7	99,007	92,201
可供交易投資		7,672	3,515
預付租金支出		1,425	1,439
應收貸款 — 於一年內償還		—	15,600
存入三個月後到期之定期銀行存款		394,419	455,828
於創興銀行有限公司及 其附屬公司之銀行存款		55,988	39,297
其他銀行存款及現金		341,152	308,828
待出售資產		1,290	1,615
		<u>1,597,618</u>	<u>1,561,910</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	212,594	236,847
應付稅款		13,941	10,986
借款 — 於一年內償還		1,404,931	960,824
		<u>1,631,466</u>	<u>1,208,657</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(33,848)</u>	<u>353,253</u>
總資產減流動負債		<u>8,951,237</u>	<u>9,205,295</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 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	2,116,425	2,573,216
遞延稅項	502,953	484,540
	<u>2,619,378</u>	<u>3,057,756</u>
	<u>6,331,859</u>	<u>6,147,539</u>
資本及儲備		
股本	378,583	378,583
儲備	5,916,168	5,731,041
	<u>6,294,751</u>	<u>6,109,624</u>
本公司股東應佔權益	37,108	37,915
少數股東權益	<u>37,108</u>	<u>37,915</u>
股權總額	<u>6,331,859</u>	<u>6,147,539</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。

於二零零九年六月三十日，本集團流動負債淨額約港幣33,848,000元，因此，在編製簡明綜合財務報表時，本公司董事已充分審慎考慮公司未來之流動資金。本集團現有之資源、可動用銀行貸款及未來經營業務之現金流量均令人滿意，本集團具備充裕資金足以應付未來可預見之到期債項。因此，簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

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、修訂的準則及詮釋（「新及修訂準則」），此等準則均於二零零九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(2007年修訂)	財務報表之呈報方式
香港會計準則第23號(2007年修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可售之金融工具和清盤產生的責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制個體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	條件賦予及廢除
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	隱性衍生工具
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第13號	顧客忠誠體系
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第15號	房地產建築協議
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額
香港財務報告準則(修訂本)	完善2008年發布的準則，於2009年7月1日或以後開始的會計年度生效之香港財務報告準則第5號除外
香港財務報告準則(修訂本)	完善2009年發布的準則，關於對香港會計準則第39號第80段的修訂

香港會計準則第1號(2007年修訂)作出了一系列理念轉變，包括修訂簡明綜合財務報表項目，導致一系列呈報方式及披露的改變。香港財務報告準則第8號按分類及評核其表現以分配公司資源為目的，要求經營分類應與公司內部呈報的財務信息同一基準界定及披露。而前準則，香港會計準則第14號「分類報告」，是以風險及接近回報方式按營業性質及地域性界定兩組分類資料。過往年度，本集團乃按客戶的區域性作為經營分類的主要呈報方式，與按香港會計準則第14號規定所作的分類呈報（詳見附註3）相比較，本集團採納香港財務報告準則第8號後，無需重新界定及呈報分類。採納「新訂及修訂準則」將不會對本集團業績及財務狀況構成重大影響，因此，並無需就任何過往年度之業績及財務狀況作出調整。

本集團並無提早採納下列已頒布但尚未生效之新訂或修訂、修正的準則及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	完善2008年發布的香港財務報告準則第5號之修正 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	完善2009年發布之修正 ²
香港會計準則第27號(2008年修訂)	綜合及分類財務報表 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	企業以現金支付股權交易 ⁴
香港財務報告準則第3號(2008年修訂)	企業合併 ¹
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第18號	來自顧客之資產轉讓 ³

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 適用於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日之後開始之年度期間生效之修正

³ 轉讓於二零零九年七月一日或之後生效

⁴ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度生效

應用香港財務報告準則第3號(2008年修訂)或會影響併購日期在二零一零年一月一日或之後首個會計年度本集團之業務合併會計處理。香港會計準則第27號(2008年修訂)將影響本集團於附屬公司不涉及權益損失之權益變動會計處理。不涉及權益損失之權益變動會作資本儲備變動處理。

本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分類資料

本集團採納了於二零零九年一月一日生效的香港財務報告準則第8號「營業分類」。香港財務報告準則第8號要求營業分類參考內部報告對本集團之構成要素作分類，本集團執行董事並定期作檢討，從而作出資源分配及評核分類表現。相反，其前準則，香港會計準則第14號「分類報告」，要求以風險及回報，從營業性質及地區兩方面界定兩組分類資料。集團內部向主要管理人員所呈報的報告只供參考。與採納香港會計準則第14號比較，採納香港財務報告準則第8號不會導致集團重新界定其呈報分類。

於二零零八年六月三十日止期間，集團從事五項業務 — 物業投資、物業發展、物業管理、財務投資及貿易及製造。於二零零八年第三季，集團投入經濟型酒店項目。因此，截至二零零九年六月三十日止期間，集團從事六項業務。

該等業務的除稅前溢利之分類資料呈報如下：

截至二零零九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	酒店 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
外部銷售	115,366	—	7,222	10,662	5,902	10,101	—	149,253
集團內銷售	—	—	3,555	—	—	—	(3,555)	—
總收益	<u>115,366</u>	<u>—</u>	<u>10,777</u>	<u>10,662</u>	<u>5,902</u>	<u>10,101</u>	<u>(3,555)</u>	<u>149,253</u>
分類溢利	<u>159,546</u>	<u>(2,063)</u>	<u>2,921</u>	<u>14,919</u>	<u>(1,136)</u>	<u>(4,267)</u>	<u>(3,555)</u>	166,365
所佔聯營公司 溢利								76,866
財務成本								<u>(25,455)</u>
除稅前溢利								<u>217,776</u>

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
外部銷售	94,229	—	6,699	21,703	7,973	—	130,604
集團內銷售	—	—	3,037	—	—	(3,037)	—
總收益	<u>94,229</u>	<u>—</u>	<u>9,736</u>	<u>21,703</u>	<u>7,973</u>	<u>(3,037)</u>	<u>130,604</u>
分類溢利	<u>460,671</u>	<u>(1,459)</u>	<u>(3,482)</u>	<u>(2,525)</u>	<u>(504)</u>	<u>(3,037)</u>	449,664
所佔聯營公司 溢利							49,090
財務成本							<u>(48,518)</u>
除稅前溢利							<u>450,236</u>

分類溢利指在無分配所佔聯營公司溢利及財務成本之情況下各分類所賺取之溢利。本集團已以此分類方法向本集團執行董事呈報，並用作資源分配及評核分類表現。

4. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本期稅項：		
香港	4,147	2,995
中華人民共和國企業所得稅	2,125	6,468
	<u>6,272</u>	<u>9,463</u>
過往年度撥備不足：		
香港	—	4
	<u>6,272</u>	<u>9,467</u>
遞延稅項		
本期	18,413	117,169
稅率變動	—	(23,288)
	<u>18,413</u>	<u>93,881</u>
所得稅支出	<u>24,685</u>	<u>103,348</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% (二零零八年：16.5%) 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企業所得稅之溢利按稅率25% (二零零八年：25%) 計算。

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港幣1,307,000元 (二零零八年：港幣1,740,000元) 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. 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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本公司股東應佔本期溢利	<u>193,973</u>	<u>346,100</u>
用作計算每股基本盈利之普通股數目	<u>378,583,440</u>	<u>378,583,440</u>

6. 股息

截至六月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
港幣千元 港幣千元

有關本期已付或宣派之股息：

二零零八年宣派及已付末期股息 — 每股港幣0.05元

(二零零八年：宣派及已付二零零七年每股港幣0.16元)

18,929 60,573

二零零九年宣派中期股息 — 每股港幣0.08元

(二零零八年：每股港幣0.10元)

30,287 37,858

於二零零九年八月十三日，董事會通過每股港幣0.08元之中期現金股息(二零零八年：每股港幣0.10元)將派予於二零零九年九月二十五日名列股東名冊之本公司股東。

7. 貿易及其他應收賬款

本集團的信貸政策向符合其信貸評估之貿易客戶(不包括銷售物業客戶)提供平均30-90日之信貸期。銷售物業應收款項乃根據買賣協議之條款收取。

於結算日，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

二零零九年 二零零八年
六月三十日 十二月三十一日
港幣千元 港幣千元

30日內

5,019

5,717

31至90日

1,527

2,312

超過90日

2,335

5,170

8,881

13,199

8. 貿易及其他應付賬款

於結算日，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

二零零九年 二零零八年
六月三十日 十二月三十一日
港幣千元 港幣千元

30日內

11,596

11,935

31至90日

—

3

11,596

11,938

中期股息

董事會議決宣派二零零九年中期現金股息，每股港幣0.08元（二零零八年：每股港幣0.10元），並定於二零零九年九月三十日派發予二零零九年九月二十五日列於登記冊之股東。

截止過戶日期

股票過戶登記手續將於二零零九年九月二十三日至二零零九年九月二十五日（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，最遲須於二零零九年九月二十二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183號合和中心17樓1712-1716室，辦理過戶登記手續。

管理層之討論及分析

銀行業務

二零零九年上半年，本集團從事銀行業務之聯營公司創興銀行（「銀行」）錄得未經審核純利港幣一億六千一百萬元，較去年同期增加53%。因此，本集團所攤分之銀行利潤亦相應增加。

投資物業

二零零九年上半年，本集團投資物業之出租率持續攀升，總租金收入上升22%至港幣一億一千五百四十萬元。

位處九龍旺角心臟地帶之創興廣場，為廣受歡迎之銀座式零售／商業大廈，提供184,000平方呎零售娛樂用地，樓高二十層，出租率達89%，租金收入維持穩定。

位於西區之創業商場，零售娛樂用地面積為45,000平方呎。此物業出租率達94%。

屬甲級商廈之滙港中心，臨近西區海底隧道。於二零零九年上年半，該商廈出租率一直維持100%。

位處淺水灣之富慧閣為低層豪華單位住宅物業，出租率達80%。

上海創興金融中心

該甲級寫字樓已於二零零七年底落成，提供寫字樓出租面積356,000平方呎及商業出租面積51,000平方呎。於二零零九年六月三十日，寫字樓及商業出租率分別達83%及100%。租金收入增加43%至港幣四千六百萬元。

佛山翠湖綠洲

本集團於二零零七年透過公開拍賣以代價人民幣四億七千六百萬元購入佛山一幅地塊。本集團擬於四至五年內分期開發此項目。第一期建築工程已展開，預期將於本年底進行預售。

經濟型酒店項目

本集團由二零零八年底開始於上海及北京分別經營兩間及一間經濟型酒店，酒店之收入及經營業績均有所改善。本集團預期於二零零九年下半年於廣州開設另一間酒店。

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。

遵守企業管治常規守則

於回顧期間，本公司一直遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14之企業管治常規守則（「守則」）條文，惟下列除外：

董事會成員委任、重選及罷免

守則A.4.1規定非執行董事應有特定任期，惟可予以重選。雖然本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，但本公司所有董事須根據本公司組織章程細則第99條，至少每三年輪值退任一次。

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，所有董事確認已遵從上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則之所有條文。

購買、出售或贖回股份

本公司及其附屬公司在截至二零零九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

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納的會計政策及準則，並已討論審計、內部監控及財務報告，包括審閱未經審核之中期財務報告等。再者，本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據由香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」所查閱，而發出沒有保留意見之審閱報告。

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。本公司二零零九年之中期業績報告將約於二零零九年八月二十八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(董事總經理)、廖烈智先生、廖金輝先生(副董事總經理)；廖坤城先生(廖烈忠醫生之替代董事)及李偉雄先生；非執行董事：廖烈忠醫生、廖駿倫先生及廖俊寧先生；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，二零零九年八月十三日