

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)

截至二零一零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」)截至二零一零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二零零九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	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
收益		165,347	149,253
直接成本		(37,642)	(27,926)
毛利		127,705	121,327
投資收益		815	5,119
其他收益		7,518	1,222
行政及營運費用		(75,001)	(64,931)
可供交易投資之公平價值(虧損)收益		(1,267)	4,156
投資物業之公平價值收益		133,853	98,764
重估租賃土地及樓宇之盈餘		118	708
財務成本		(22,323)	(25,455)
所佔聯營公司溢利		93,433	76,866
除稅前溢利		264,851	217,776
所得稅支出	4	(32,497)	(24,685)
本期溢利		232,354	193,091

簡明綜合全面收益表 (續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
其他全面收益			
對外業務換算所產生之匯兌差額		21,892	2,172
可隨時出售投資之公平價值收益 (虧損)		3,797	(2,657)
重估租賃土地及樓宇盈餘		1,354	4
所佔聯營公司其他全面收益：			
對外業務換算所產生之匯兌差額		1,132	(4)
可隨時出售投資：			
公平價值改變		1,748	2,040
出售及減值之重新分類調整		877	11,553
所得稅		(571)	(2,950)
本期其他全面收益 (稅後)		<u>30,229</u>	<u>10,158</u>
本期全面收益總額		<u>262,583</u>	<u>203,249</u>
本期溢利分配於：			
本公司股東		232,700	193,973
非控股股東權益		(346)	(882)
		<u>232,354</u>	<u>193,091</u>
全面收益總額分配於：			
本公司股東		261,635	204,056
非控股股東權益		948	(807)
		<u>262,583</u>	<u>203,249</u>
每股基本盈利	5	<u>港幣61.5仙</u>	<u>港幣51.2仙</u>

簡明綜合財務狀況表

		二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核 並經重列) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業		5,928,059	5,772,823
物業、廠房及設備		67,770	71,550
預付租金支出		29,969	30,415
聯營公司權益		3,017,500	2,919,424
可隨時出售之投資		265,791	276,798
墊付被投資公司		121,677	122,288
應收貸款 — 於一年後償還		15,600	37,440
		<u>9,446,366</u>	<u>9,230,738</u>
流動資產			
發展中出售物業		909,117	762,286
存貨		10,015	10,816
待出售物業		6,518	6,518
貿易及其他應收賬款	7	111,709	77,412
可供交易投資		3,563	4,830
預付租金支出		893	893
應收貸款 — 於一年內償還		62,818	25,378
存入三個月後到期之定期銀行存款		52,784	263,312
於創興銀行有限公司及 其附屬公司之銀行存款		193,762	61,503
其他銀行存款及現金		450,436	370,642
待出售資產		49	268
		<u>1,801,664</u>	<u>1,583,858</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	181,707	220,612
應付稅款		13,731	11,660
借款 — 於一年內償還		1,845,751	1,206,341
		<u>2,041,189</u>	<u>1,438,613</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(239,525)</u>	<u>145,245</u>
總資產減流動負債		<u>9,206,841</u>	<u>9,375,983</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核 並經重列) 港幣千元
非流動負債		
借款 — 於一年後償還	1,925,501	2,343,184
遞延稅項	550,291	526,475
	<u>2,475,792</u>	<u>2,869,659</u>
	<u>6,731,049</u>	<u>6,506,324</u>
資本及儲備		
股本	378,583	378,583
儲備	6,318,867	6,095,090
	<u>6,697,450</u>	<u>6,473,673</u>
本公司股東應佔權益	6,697,450	6,473,673
非控股股東權益	33,599	32,651
	<u>6,731,049</u>	<u>6,506,324</u>
股權總額	<u>6,731,049</u>	<u>6,506,324</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。

在編製簡明綜合財務報表時，本公司董事已充分審慎考慮本集團未來之流動資金，於二零一零年六月三十日本集團流動負債淨額約港幣239,525,000元。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，相信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

除以重估價值或公平價值（倘適用）計算之若干物業及金融工具外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團截至二零零九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，惟下列情況除外。

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及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	修訂香港財務報告準則第5號，部份完善二零零八年香港財務報告準則
香港財務報告準則（修訂本）	完善2009年香港財務報告準則
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納人士之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算之以股代款交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

本集團採用香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」主要適用於合併日期在二零一零年一月一日或之後的合併業務。香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」主要適用於日期在二零一零年一月一日或之後取得或喪失對附屬公司的控股而引起之股東權益變化之會計處理。

由於本中期期間並無任何業務適用上述香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂），採用香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及香港財務報告準則其後的修訂本對本集團本期及以往會計期間之綜合財務報表並無產生任何影響。

本集團未來業績將可能因採用香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及香港財務報告準則其後的修訂本而有所影響。

除非下文所述，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團本期及以往會計期間之綜合財務報表構成重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂

二零零九年頒佈之《香港財務報告準則》的完善部分，對香港會計準則第17號「租賃」有關租賃土地之分類要求作出了修訂。香港會計準則第17號修訂前，承租人須將租賃土地歸類為經營租約，並在綜合財務狀況表內列為預付租金支出。有關修訂本已經刪除該要求。修訂本要求將租賃土地按照香港會計準則第17號之一般原則歸類，即根據與租約資產所有權相關之風險和報酬歸於承租人。

因應採用香港會計準則第17號修訂本「租賃」，本集團對於暫未決定用途的租賃土地權益重新分類，將一筆於二零零九年一月一日約為港幣21,000,000元之預付租金支出重新分類為投資物業。該重新分類產生的影響詳列如下。

	投資物業 港幣千元	預付租金支出 港幣千元
於二零零九年一月一日 (原先列值)	5,486,449	52,527
會計政策變動之影響	20,325	(20,325)
於二零零九年一月一日 (經重列)	<u>5,506,774</u>	<u>32,202</u>
於二零零九年十二月三十一日 (原先列值)	5,752,981	51,150
會計政策變動之影響	19,842	(19,842)
於二零零九年十二月三十一日 (經重列)	<u>5,772,823</u>	<u>31,308</u>

有關會計政策變動對本集團所呈報過往年度或本期之業績並無重大影響，故未重列過往年度之業績。

此外，本集團以約港幣43,485,000元購入一聯營公司約0.7%的額外權益。該項會計政策處理如下：

對聯營公司額外權益的收購按收購成本入賬，其餘超出收購成本部份，按本集團所佔淨資產分配於該項額外權益計算，在收購日確認為商譽。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋：

香港財務報告準則 (修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士之披露 ⁴
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股分類 ²
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納香港財務報告準則第7號之披露對比較數字之有限度豁免 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 (修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具撇減金融負債 ³

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日 (如適用) 或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進金融資產分類及計量之新規定，將由二零一三年一月一日起生效，並允許提早應用。該準則規定香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產按攤銷成本或公平價值計量，特別是就(i)以業務模式持有以收取合約現金流量為目的之債務投資，及(ii)純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流量之債務投資，則一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平價值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產之分類及計量。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。

3. 分類資料

下文之本集團營業分類乃基於就資源分配及表現評估而向主要經營決策人報告之資料而作出：

- 1 物業投資 — 物業投資及租賃
- 2 物業發展 — 物業發展及銷售
- 3 物業管理 — 提供物業管理服務
- 4 財務投資 — 證券及其他金融工具的交易及投資
- 5 貿易及製造業務 — 磁性產品製造及銷售
- 6 酒店經營 — 酒店經營及管理

以上分類之資料呈報如下。

分類收益與溢利

該等業務的本期收益與溢利之分類資料呈報如下：

截至二零一零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	酒店經營 港幣千元	分類總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
外部銷售收益	123,139	—	7,270	6,800	7,699	20,439	165,347	—	165,347
集團內銷售收益	—	—	3,609	—	—	—	3,609	(3,609)	—
總收益	<u>123,139</u>	<u>—</u>	<u>10,879</u>	<u>6,800</u>	<u>7,699</u>	<u>20,439</u>	<u>168,956</u>	<u>(3,609)</u>	<u>165,347</u>
分類溢利(虧損)	<u>201,232</u>	<u>(8,862)</u>	<u>(1,876)</u>	<u>5,602</u>	<u>(602)</u>	<u>(1,753)</u>	<u>193,741</u>	<u>—</u>	<u>193,741</u>
財務成本									(22,323)
所佔聯營公司 溢利									<u>93,433</u>
除稅前溢利									<u>264,851</u>

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	酒店經營 港幣千元	分類總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
外部銷售收益	115,366	—	7,222	10,662	5,902	10,101	149,253	—	149,253
集團內銷售收益	—	—	3,555	—	—	—	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>152,808</u>	<u>(3,555)</u>	<u>149,253</u>
分類溢利(虧損)	<u>159,546</u>	<u>(2,063)</u>	<u>(634)</u>	<u>14,919</u>	<u>(1,136)</u>	<u>(4,267)</u>	<u>166,365</u>	<u>—</u>	<u>166,365</u>
財務成本									(25,455)
所佔聯營公司 溢利									<u>76,866</u>
除稅前溢利									<u>217,776</u>

分類溢利(虧損)指在未計入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／蒙受之虧損。此外，財務投資分類替其他分類代付所涉及之行政成本已按個別呈報分類賺取之收益獲分配至各呈報分類。本集團已以此分類方法向主要經營決策人呈報，並用作資源分配及評核分類表現。

集團內銷售按當時市價列值。

4. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本期稅項：		
香港	3,846	4,147
中華人民共和國企業所得稅	4,788	2,125
	8,634	6,272
過往年度撥備不足：		
香港	47	—
	8,681	6,272
遞延稅項：		
本期	23,816	18,413
所得稅支出	32,497	24,685

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% (二零零九年：16.5%) 計算。

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% (二零零九年：25%) 計算。

中華人民共和國企業所得稅法及企業所得稅法實施細則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3,655,000元 (二零零九年六月三十日：港幣1,307,000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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本公司股東應佔本期溢利	232,700	193,973
用作計算每股基本盈利之普通股數目	378,583,440	378,583,440

6. 股息

截至六月三十日止六個月	
二零一零年	二零零九年
港幣千元	港幣千元

有關本期已付或宣派之股息：

二零零九年宣派及已付末期股息 — 每股港幣0.10元

(二零零九年：宣派及已付二零零八年每股港幣0.05元)

37,858

18,929

二零一零年宣派中期股息 — 每股港幣0.10元

(二零零九年：每股港幣0.08元)

37,858

30,287

於二零一零年八月十一日，董事會通過派發每股港幣0.10元之中期現金股息(二零零九年：每股港幣0.08元) 予於二零一零年九月二十二日名列股東名冊之本公司股東。

7. 貿易及其他應收賬款

二零一零年	二零零九年
六月三十日	十二月三十一日
港幣千元	港幣千元

貿易應收賬款

9,165

6,671

建築成本保證金

41,168

11,416

其他存款、預付賬款及應收賬款

61,376

59,325

111,709

77,412

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：

二零一零年	二零零九年
六月三十日	十二月三十一日
港幣千元	港幣千元

30日內

3,769

3,961

31至90日

2,833

1,640

超過90日

2,563

1,070

9,165

6,671

8. 貿易及其他應付賬款

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款	12,596	9,957
應付建築成本	27,369	65,902
投資物業之已收押金及預收租金	69,014	64,308
其他應付賬款	72,728	80,445
	<u>181,707</u>	<u>220,612</u>

截至本報告期止之貿易賬款之信貸期均在三十日之內。

中期股息

董事會議決派發二零一零年中期現金股息，每股港幣0.10元（二零零九年：每股港幣0.08元），並定於二零一零年九月三十日派發予二零一零年九月二十二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二零一零年九月二十日至二零一零年九月二十二日（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，最遲須於二零一零年九月十七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

二零一零年上半年，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一億九千三百萬元，較去年同期增加20%。因此，本集團所攤分之銀行利潤亦相應增加。

投資物業

二零一零年上半年，本集團投資物業持續錄得平穩增長，總租金收入上升7%至港幣一億二千三百萬元。

位處九龍旺角心臟地帶之創興廣場，樓高二十層，為廣受歡迎之銀座式零售／商業大廈，提供零售娛樂用地共184,000平方呎，出租率達97%，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95%。

屬甲級商廈之滙港中心，臨近西區海底隧道。於二零一零年上半年，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

於二零零七年底落成之甲級寫字樓，提供寫字樓出租面積413,000平方呎及商業出租面積103,000平方呎。於二零一零年六月三十日，寫字樓及商業出租率分別達91%及100%。租金收入增加15%至港幣五千三百萬元。

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。該綜合發展項目擬分期發展，第一期建築工程已展開，並預期明年年底竣工。

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，並於二零零九年下半年於廣州開設另一間酒店。酒店之經營收入及入住率均持續提升。

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二零一零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，本公司截至二零一零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。本公司二零一零年之中期業績報告將約於二零一零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：廖烈武博士(主席兼董事總經理)、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：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
主席兼董事總經理

香港，二零一零年八月十一日