

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)

截至二零一一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」)截至二零一一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二零一零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	
		二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
收益		177,762	165,347
直接成本		<u>(46,121)</u>	<u>(37,642)</u>
毛利		131,641	127,705
投資收益		977	815
其他收益		17,769	7,518
行政及營運費用		(81,227)	(75,001)
可供交易投資之公平價值虧損		(28)	(1,267)
公平價值增加：			
— 於本期出售之投資物業		99,948	—
— 其他投資物業		28,633	133,853
重估租賃土地及樓宇價值增加		141	118
出售一間附屬公司之收益	5	51,304	—
財務成本		(29,214)	(22,323)
所佔聯營公司溢利		<u>198,476</u>	<u>93,433</u>
除稅前溢利		418,420	264,851
所得稅支出	4	<u>(25,637)</u>	<u>(32,497)</u>
本期溢利		<u>392,783</u>	<u>232,354</u>

簡明綜合全面收益表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	港幣千元	港幣千元
其他全面收益		
換算所產生之匯兌差額	42,709	21,892
可隨時出售投資之公平價值增加	36,379	3,797
重估租賃土地及樓宇價值增加	717	1,354
所佔聯營公司其他全面收益	495	3,757
其他全面收益相關之所得稅	(185)	(571)
	<u>80,115</u>	<u>30,229</u>
本期其他全面收益(除稅後)	<u>80,115</u>	<u>30,229</u>
本期全面收益總額	<u>472,898</u>	<u>262,583</u>
本期溢利分配於：		
本公司股東	390,988	232,700
非控股股東權益	1,795	(346)
	<u>392,783</u>	<u>232,354</u>
本期全面收益總額分配於：		
本公司股東	469,966	261,635
非控股股東權益	2,932	948
	<u>472,898</u>	<u>262,583</u>
每股基本盈利	6 <u>港幣1.03元</u>	<u>港幣0.62元</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 附註 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
投資物業	5,843,051	6,099,456
物業、廠房及設備	49,145	52,871
預付租金支出	29,076	29,522
聯營公司權益	3,283,287	3,158,365
可隨時出售之投資	344,242	297,372
墊付被投資公司	173,974	121,964
應收貸款—於一年後到期	66,300	42,900
	<u>9,789,075</u>	<u>9,802,450</u>
流動資產		
發展中出售物業	1,254,556	1,118,029
存貨	12,118	11,088
待出售物業	6,518	6,518
貿易及其他應收賬款	8 119,997	85,761
可隨時出售之投資	39	957
可供交易投資	8,701	8,729
預付租金支出	893	893
應收貸款—於一年內到期	15,600	53,040
存入三個月後到期之銀行定期存款 於創興銀行有限公司及其附屬公司 之銀行存款	94,807	104,068
其他銀行存款及現金	138,788	126,623
待出售資產	242,692	338,776
	<u>—</u>	<u>100</u>
	<u>1,894,709</u>	<u>1,854,582</u>
流動負債		
貿易及其他應付賬款	9 162,853	180,708
遞延收入	302,077	134,898
應付稅款	15,526	11,600
借款—於一年內到期	1,119,637	1,854,297
	<u>1,600,093</u>	<u>2,181,503</u>
流動資產(負債)淨額	<u>294,616</u>	<u>(326,921)</u>
總資產減流動負債	<u>10,083,691</u>	<u>9,475,529</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
借款—於一年後到期	1,991,189	1,807,033
遞延稅項	580,670	572,774
	2,571,859	2,379,807
	7,511,832	7,095,722
資本及儲備		
股本	378,583	378,583
儲備	7,098,804	6,685,626
本公司股東應佔權益	7,477,387	7,064,209
非控股股東權益	34,445	31,513
股權總額	7,511,832	7,095,722

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準則第34號「中期財務報告」而編製。

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。

截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一零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及經修訂準則及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

- 二零一零年香港財務報告準則之改進
- 香港會計準則第24號(二零零九年修訂)關連人士之披露
- 香港會計準則第32號(修訂本)供股分類
- 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
- 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

於本中期期間採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等簡明綜合財務報表之呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露資料構成任何重大影響。

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。下列於截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合財務報表獲授權頒佈後頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則：

香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重惡性通脹及就首次採納人士 撤銷固定日期 ¹
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ³
香港會計準則第19號(二零一一年修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年修訂)	投資聯營公司及合營企業 ²

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

五項有關綜合賬目、聯合安排及披露之新訂或經修訂準則由香港會計師公會於二零一一年六月三十日後頒佈，適用於二零一三年一月一日起會計年度，可以提早採納，惟所有該等新訂或經修訂準則須於同一時間提早應用。本公司董事預期，本集團將根據該等新訂或經修訂準則之生效日期於本集團綜合財務報表應用，而其潛在影響詳述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表與綜合財務報表有關之部分。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目之唯一基準為控制權。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象，(b)自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利，及(c)能夠運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況的處理方法加入詳細指引。整體而言，應用香港財務報告準則第10號須作出大量判斷。應用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再綜合計入其若干投資對象賬目，而綜合計入過往未曾綜合計入之投資對象賬目。本公司董事正在評核採納此項準則對綜合賬目之影響。

除上文披露者外，本公司董事預期，應用該等新訂或經修訂準則及詮釋不會對本集團業績及財務狀況構成任何重大影響。

3. 分類資料

向本公司董事會，即主要經營決策人，就資源分配及評核分類表現所呈報之分類資料，乃按所提供的銷售和服務作為分析基準。

按香港財務報告準則第8號本集團之業務及呈報分類匯報如下：

- 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

分類收益與業績

以下為按業務分類之本集團本期收益與業績：

截至二零一一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	呈報分類 總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
外部銷售	133,721	—	6,963	6,177	10,953	19,948	177,762	—	177,762
集團內銷售	—	—	3,513	—	—	—	3,513	(3,513)	—
總額	<u>133,721</u>	<u>—</u>	<u>10,476</u>	<u>6,177</u>	<u>10,953</u>	<u>19,948</u>	<u>181,275</u>	<u>(3,513)</u>	<u>177,762</u>
分類溢利(虧損)	<u>202,209</u>	<u>(4,342)</u>	<u>(2,396)</u>	<u>5,903</u>	<u>201</u>	<u>(3,721)</u>	<u>197,854</u>	<u>—</u>	<u>197,854</u>
出售附屬公司之收益									51,304
財務成本									(29,214)
所佔聯營公司溢利									198,476
除稅前溢利									<u>418,420</u>

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	呈報分類 總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
外部銷售	123,139	—	7,270	6,800	7,699	20,439	165,347	—	165,347
集團內銷售	—	—	3,609	—	—	—	3,609	(3,609)	—
總額	<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									93,433
除稅前溢利									<u>264,851</u>

分類溢利(虧損)指在未計入出售附屬公司之收益、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	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
本期稅項：		
香港	5,432	3,846
中華人民共和國企業所得稅	7,679	4,788
	<u>13,111</u>	<u>8,634</u>
過往年度撥備不足：		
香港	—	47
中華人民共和國企業所得稅	4,630	—
	<u>4,630</u>	<u>47</u>
	<u>17,741</u>	<u>8,681</u>
遞延稅項：		
本期	7,896	23,816
所得稅支出	<u>25,637</u>	<u>32,497</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%（二零一零年：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%（二零一零年：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，自二零零八年一月一日起，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7,446,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣5,331,000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. 出售一間附屬公司

於二零一一年五月二十三日，本集團簽訂買賣協議，出售所持有之海昌發展有限公司100%股本權益，海昌發展有限公司於中國持有投資物業。出售旨在為本集團拓展其他業務籌措資金。出售已於二零一一年五月二十三日完成，本集團於當日不再擁有任何海昌發展有限公司股份。

海昌發展有限公司於本期及上期之溢利分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
本期溢利	<u>110,300</u>	<u>14,517</u>

海昌發展有限公司於出售日期之資產淨額如下：

	港幣千元
售出資產淨額	367,391
出售收益	51,304
	<u>418,695</u>
總代價	<u>418,695</u>
支付方式：	
現金	<u>418,695</u>
出售產生之現金流入：	
已收總現金代價	<u>418,695</u>

海昌發展有限公司之現金流量：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
經營業務所得現金流淨額	2,665	870
投資活動所用現金流淨額	(3,703)	—
融資活動所得之現金流淨額	—	119
	<u>(1,038)</u>	<u>989</u>

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	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
本公司股東應佔本期溢利	<u>390,988</u>	<u>232,700</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>

7. 股息

截至六月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
港幣千元 港幣千元

有關本期確認派發之股息：

二零一零年宣派及已付末期股息—每股港幣0.15元

(二零一零年：宣派及已付二零零九年每股港幣0.10元)

56,788

37,858

有關本期宣派之股息：

二零一一年宣派中期股息—每股港幣0.12元

(二零一零年：每股港幣0.10元)

45,430

37,858

於二零一一年八月十日，董事會通過派發每股港幣0.12元之中期現金股息(二零一零年：每股港幣0.10元)予於二零一一年九月二十二日名列股東名冊之本公司股東。

8. 貿易及其他應收賬款

二零一一年 二零一零年
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

7,772

10,849

建築成本保證金

35,125

13,991

其他存款、預付賬款及應收賬款

77,100

60,921

119,997

85,761

本集團向貿易客戶(不包括銷售物業客戶)提供平均30-90日之信貸期。銷售物業客戶之銷售金額則按買賣合約結算。

貿易應收賬款依發票日期之賬齡分析如下：

二零一一年 二零一零年
六月三十日 十二月三十一日
港幣千元 港幣千元

30日內

2,461

3,984

31至90日

3,245

4,243

超過90日

2,066

2,622

7,772

10,849

9. 貿易及其他應付賬款

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元
貿易應付賬款	21,042	10,565
應付建築成本	20,653	22,691
投資物業之已收押金及預收租金	87,317	74,416
其他應付賬款	33,841	73,036
	<u>162,853</u>	<u>180,708</u>

截至本報告期止之貿易應付賬款之信貸期均在三十日之內。

中期股息

董事會議決派發二零一一年中期現金股息，每股港幣0.12元(二零一零年：每股港幣0.10元)，並定於二零一一年九月二十九日派發予二零一一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二零一一年九月二十日至二零一一年九月二十二日(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，最遲須於二零一一年九月十九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

二零一一年上半年，本集團從事銀行業務之聯營公司創興銀行有限公司(「銀行」)錄得未經審核純利港幣409,000,000元，較二零一零年同期增加111%。因此，本集團攤分之除稅後銀行利潤亦相應增加。

投資物業

整體業績

二零一一年上半年，本集團投資物業持續錄得平穩增長，總租金收入由港幣123,100,000元上升至港幣133,700,000元，增加港幣10,600,000元，增幅9%。

香港物業

創興廣場

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，提供零售及娛樂用地共184,000平方呎。二零一一年上半年，該物業租金收入錄得13%增長，於二零一一年六月三十日，該物業之出租率達97%。

創業商場

創業商場位於德輔道西402-404號，提供零售娛樂用地面積45,000平方呎。於回顧期間，該商場維持97%出租率，租金收入穩定。

滙港中心

屬甲級商廈之滙港中心，位於干諾道西181-183號，臨近西區海底隧道，提供可出租寫字樓面積逾140,000平方呎。二零一一年上半年，該商廈出租率一直維持100%，租金收入維持穩定。

富慧閣

富慧閣位處淺水灣道94號，提供五個低密度豪華住宅單位，於回顧期間，出租率達100%。

中國物業

上海創興金融中心

上海創興金融中心位於上海市黃浦區南京西路288號。該甲級寫字樓／商廈於二零零七年落成，提供超過510,000平方呎的寫字樓及商業出租面積。於二零一一年六月三十日，寫字樓及商業出租率分別達87%及100%，租金收入錄得16%增長。

出售廣州創興廣場

於二零一一年五月二十三日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價人民幣350,000,000元(或約港幣418,700,000元)出售海昌發展有限公司(「海昌」)之股本。海昌為投資控股公司，其主要資產為持有廣州創興廣場。交易已完成且本集團已收訖現金代價。於出售完成後，本集團錄得收益約港幣51,300,000元，而銷售收益已用作一般營運資金。

佛山翠湖綠洲

於二零零七年，本集團以現金代價人民幣476,000,000元從政府土地拍賣購入佛山一幅佔地逾260,000平方米之地塊。該綜合發展項目將分期發展。第一期發展將於上述土地興建十二幢六至十五層優質住宅單位，提供847個住宅單位，面積由55平方米至350平方米不等，另提供約8,800平方米零售及商業面積以及約6,000平方米獨立會所，如計入其他康樂設施面積及主要建於地庫的1,246個車位，總建築面積逾181,000平方米。

於二零一一年六月三十日，已成功出售合共389套單位，產生現金收益人民幣296,000,000元。售出單位佔第一期單位總數的46%或首批預售單位總數的61%。

經濟型酒店項目

於回顧期間，本集團繼續經營多家經濟型酒店，其中兩家位於上海、一家位於北京及一家位於廣州。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：

主席及董事總經理：職責分工明確

本公司主席及董事總經理之角色尚未按守則A.2.1予以區分。董事會認為，是項安排符合本公司最佳利益，因鑒於本集團業務性質要求具備豐富市場經驗，而廖烈武博士於物業及銀行業務均累積豐富經驗，故廖烈武博士應繼續身兼主席及董事總經理之雙重職務。

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。雖然本公司之非執行董事及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。

守則A4.2規定每名董事應輪值退任，至少三年一次。根據現有之本公司組織章程細則規定，所有董事均須輪值告退，唯董事總經理根據本公司組織章程細則第107條毋須輪值退任。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料變更

以下是根據上市規則第13.51B(1)條自二零一零年年報之後需作出之董事資料變更：

董事資料更新

鄭慕智博士，本公司之獨立非執行董事，已於二零一一年五月十七日起辭任中國遠洋控股股份有限公司獨立非執行董事之職務。

許榮泉先生，本公司之獨立非執行董事，已於二零一一年五月二十五日起調任為非執行董事。

董事薪酬

由於二零一一年度董事薪酬已於二零一一年五月四日舉行之股東週年大會會議上獲股東審閱及批准，故董事之薪酬截至二零一一年十二月三十一日止年度將有所更改。二零一一年度主席酬金由港幣120,000元更改為港幣150,000元；而每位獨立非執行董事酬金由港幣100,000元更改至港幣150,000元；及每位非執行董事及其餘董事酬金由港幣70,000元更改至港幣100,000元。

除上述所披露外，根據上市規則第13.51B(1)條，並無其他資料需要作出披露。

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二零一一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，本公司截至二零一一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香港交易所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lchi.com.hk)上刊登。本公司二零一一年之中期業績報告將約於二零一一年八月二十六日寄予各股東並於以上網站上刊載。

董事會

於本公告日期，董事會成員包括以下執行董事：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(亦為廖烈忠醫生之替代董事)及李偉雄先生；以下非執行董事：廖烈忠醫生、廖駿倫先生、廖俊寧先生及許榮泉先生；及以下獨立非執行董事：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，二零一一年八月十日