



廖創興企業有限公司
LIU CHONG HING INVESTMENT LIMITED

2008 中期報告

公司資料

董事會

執行董事

廖烈文先生GBS, J.P., F.I.B.A. (董事長)

廖烈武博士LLD, MBE, J.P. (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)

李偉雄先生

非執行董事

廖烈忠醫生MBBS (Lon), MRCP (UK), F.R.C.P.(Lon)

廖駿倫先生

廖俊寧先生

獨立非執行董事

李東海博士GBM, GBS, LLD, J.P.

伍秉堅先生MSc., J.P.

鄭慕智博士GBS, OBE, LLB (HK), J.P.

唐展家先生FCA (AUST.), FCPA, FCIS

公司秘書

李偉雄先生

審核委員會

唐展家先生 (主席)

李東海博士

伍秉堅先生

鄭慕智博士

李偉雄先生 (秘書)

薪酬委員會

李東海博士 (主席)

伍秉堅先生

鄭慕智博士

唐展家先生

廖嘉慧女士 (秘書)

合資格會計師

陸智聰先生

律師

的近律師行

何耀棣律師事務所

胡百全律師事務所

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

銀行

創興銀行

荷蘭銀行

中國銀行

交通銀行

中信嘉華銀行

大新銀行

星展銀行香港分行

恒生銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

招商銀行

南洋商業銀行

上海商業銀行

渣打銀行(香港)有限公司

三菱東京UFJ銀行

永亨銀行

永隆銀行

註冊辦事處

香港中環德輔道中二十四號

創興銀行中心二十五樓

電話：(852) 3768 9038

傳真：(852) 3768 9008

廣州辦事處

中國廣州市越秀區

東湖路永勝上沙一號東湖御苑301室

電話：(8620) 8375 8993

傳真：(8620) 8375 8997

上海辦事處

中國上海市南京西路二八八號

創興金融中心三十六樓

電話：(8621) 6359 1000

傳真：(8621) 6327 6299

股東資料

財務日誌

股東週年大會 : 已於二零零八年四月三十日舉行

**截至二零零八年六月三十日止
六個月之中期業績** : 已於二零零八年八月十三日公佈

股息

中期現金股息 : 每股港幣0.10元

支付日期 : 二零零八年九月二十五日

中期股息除息日 : 二零零八年九月十二日

遞交過戶文件最後期限 : 二零零八年九月十六日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 : 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)

股票登記及轉名處 : 香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東一八三號
合和中心十七樓

股票掛牌 : 本公司股票於香港聯合交易所有限公司
掛牌買賣

股份代號 : 00194

買賣單位 : 2,000股

已發行普通股股份數目 : 378,583,440股

公司電郵地址 : info@lchi.com.hk

投資者及股東聯絡 : 致：李偉雄先生／伍玉萍小姐
香港中環德輔道中二十四號創興銀行中心二十五樓
電話：(852) 3768 9038
傳真：(852) 3768 9008
網頁：<http://www.lchi.com.hk>

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

	附註	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
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	8	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		346,888	150,886
分配於：			
本公司股東		346,100	152,459
少數股東		788	(1,573)
		346,888	150,886
股息	6	60,573	56,788
每股基本盈利	7	91.4仙	40.3仙

簡明綜合資產負債表

	附註	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	8	5,549,318	3,278,504
物業、廠房及設備	8	33,807	50,089
發展中物業	8	—	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	8	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
		9,091,445	8,954,995
流動資產			
存貨		10,945	12,237
發展中物業	8	586,466	—
待出售物業		6,518	6,518
貿易及其他應收賬款	9	172,691	175,846
可供交易投資		6,794	11,335
預付租金支出	8	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 於創興銀行有限公司及 其附屬公司之銀行存款		209,869	537,346
其他銀行存款及現金		104,906	31,448
待出售資產		510,565	864,041
		2,605	2,677
		1,622,807	1,662,096
流動負債			
貿易及其他應付賬款	10	210,435	142,163
應付稅款		12,770	10,584
借款—於一年內償還	11	954,190	1,520,320
		1,177,395	1,673,067
流動資產(負債)淨額		445,412	(10,971)
總資產減流動負債		9,536,857	8,944,024

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
	附註		
非流動負債			
借款－於一年後償還	11	2,692,842	2,573,521
遞延稅項		502,411	408,529
		3,195,253	2,982,050
		6,341,604	5,961,974
資本及儲備			
股本		378,583	378,583
儲備		5,924,148	5,552,676
本公司股東應佔權益		6,302,731	5,931,259
少數股東權益		38,873	30,715
股權總額		6,341,604	5,961,974

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔											少數股東	
	股票資本	一般儲備	特別儲備	法定儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	股本贖回儲備	匯兌儲備	累積溢利	總數	權益	總數	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零七年一月一日(經審核)	378,583	738,495	75,747	75,538	1,449,589	50,513	2,952	80,551	2,845,204	5,697,172	28,735	5,725,907	
物業重估盈餘	—	—	—	—	4	—	—	—	—	4	—	4	
可隨時出售之投之公平價值變動收益	—	—	—	—	—	1,947	—	—	—	1,947	—	1,947	
所佔聯營公司可隨時出售之投資之公平價值變動收益	—	—	—	—	—	20,740	—	—	—	20,740	—	20,740	
海外業務換算所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	3,282	—	3,282	(12)	3,270	
所佔聯營公司匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	366	—	366	—	366	
於脫權直接確認之淨收益	—	—	—	—	4	22,687	—	3,648	—	26,339	(12)	26,327	
在出售可隨時出售之投資後之儲備回撥	—	—	—	—	—	(157)	—	—	—	(157)	—	(157)	
所佔聯營公司在出售可隨時出售之投資後之儲備回撥	—	—	—	—	—	(16,192)	—	—	—	(16,192)	—	(16,192)	
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	152,459	152,459	(1,573)	150,886	
本期確認之總收益及支出	—	—	—	—	4	6,338	—	3,648	152,459	162,449	(1,585)	160,864	
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,941	2,941	
所佔聯營公司法定儲備之累積溢利轉撥	—	—	—	10,074	—	—	—	—	(10,074)	—	—	—	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(66,788)	(66,788)	—	(66,788)	
於二零零七年六月三十日(未經審核)	378,583	738,495	75,747	85,612	1,449,593	56,851	2,952	84,199	2,930,801	5,802,833	30,091	5,832,924	
物業重估盈餘	—	—	—	—	4	—	—	—	—	4	—	4	
可隨時出售之投之公平價值變動收益	—	—	—	—	—	2,642	—	—	—	2,642	—	2,642	
所佔聯營公司可隨時出售之投資之公平價值變動虧損	—	—	—	—	—	(124,967)	—	—	—	(124,967)	—	(124,967)	
海外業務換算所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	78,403	—	78,403	2,391	80,794	
所佔聯營公司匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	(147)	—	(147)	—	(147)	
於脫權直接確認之淨收益及支出	—	—	—	—	4	(122,325)	—	78,256	—	(44,065)	2,391	(41,674)	
在出售可隨時出售之投資後之儲備回撥	—	—	—	—	—	1,164	—	—	—	1,164	—	1,164	
所佔聯營公司在出售可隨時出售之投資後之儲備回撥	—	—	—	—	—	(66,738)	—	—	—	(66,738)	—	(66,738)	
所佔聯營公司可隨時出售之投資減值後之儲備回撥	—	—	—	—	—	172,840	—	—	—	172,840	—	172,840	
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	110,655	110,655	(1,767)	108,888	

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔												少數股東	
	股票資本	一般儲備	特別儲備	法定儲備	物業重估		投資重估		股本贖回	匯兌儲備	累積溢利	總數	權益	總數
					儲備	儲備	儲備	儲備						
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
本期確認之總收益及支出	—	—	—	—	4	(15,059)	—	78,256	110,655	173,856	624	174,480		
所佔聯營公司法定儲備之累積溢利轉撥	—	—	—	78,225	—	—	—	—	(78,225)	—	—	—		
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(45,430)	(45,430)	—	(45,430)		
於二零零七年十二月三十一日(經審核)	378,583	738,495	75,747	163,837	1,449,597	41,792	2,952	162,455	2,917,801	5,931,259	30,715	5,961,974		
物業重估盈餘	—	—	—	—	4	—	—	—	—	—	4	—	4	
可隨時出售之投之公平價值變動虧損	—	—	—	—	—	(13,716)	—	—	—	—	(13,716)	—	(13,716)	
所佔聯營公司可隨時出售之	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
投資之公平價值變動虧損	—	—	—	—	—	(86,366)	—	—	—	—	(86,366)	—	(86,366)	
海外業務換算所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	116,007	—	116,007	7,370	123,377		
所佔聯營公司匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	3,982	—	3,982	—	3,982		
於該項直接確認之淨收益及支出	—	—	—	—	4	(100,082)	—	119,989	—	19,911	7,370	27,281		
在出售可隨時出售之投資後之儲備回撥	—	—	—	—	—	11,294	—	—	—	11,294	—	11,294		
所佔聯營公司在出售可隨時出售	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
之投資後之儲備回撥	—	—	—	—	—	(16,980)	—	—	—	(16,980)	—	(16,980)		
所佔聯營公司可隨時出售	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
投資減值後之儲備回撥	—	—	—	—	—	71,720	—	—	—	71,720	—	71,720		
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	346,100	346,100	788	346,888		
本期確認之總收益及支出	—	—	—	—	4	(34,048)	—	119,989	346,100	432,045	8,158	440,203		
所佔聯營公司法定儲備之累積溢利轉撥	—	—	—	(17,312)	—	—	—	—	17,312	—	—	—		
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(60,573)	(60,573)	—	(60,573)		
於二零零八年六月三十日(未經審核)	378,583	738,495	75,747	146,525	1,449,601	7,744	2,952	282,444	3,220,640	6,302,731	38,873	6,341,604		

附註：

- (i) 一般儲備指本集團之聯營公司為日後發展而撥出之可供分配儲備。
- (ii) 特別儲備指本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度之期間，增持一間附屬公司所支付之代價及應佔該間附屬公司額外權益之相關資產及負債賬面值之差額。
- (iii) 為遵守香港金融管理局之要求，本集團所佔聯營公司之累積溢利港幣146,525,000元(二零零七年：港幣163,837,000元)已轉撥至法定儲備。該法定儲備可向聯營公司股權持有人分配，惟須向香港金融管理局諮詢。

簡明綜合現金流動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	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
經營業務所用之現金淨額		(39,135)	(48,221)
投資業務所得(所用)之現金淨額			
存入三個月後到期之銀行存款減少(增加)		327,477	(3,789)
收取聯營公司股息		89,571	87,624
出售可隨時出售投資所得款項		27,973	2,465
被投資公司還款		965	2,500
出售待出售資產所得款項		296	70,799
發展中物業支出		(108,274)	(145,949)
增加預付租金	8	(88,849)	(166,833)
收購一聯營公司之額外權益		(4,710)	(16,407)
購買可隨時出售之投資		(2,253)	(64,362)
預付租金按金		—	(151,200)
其他投資現金流		(2,639)	(3,465)
		239,557	(388,617)
融資業務(所用)所得之現金淨額			
償還貸款		(632,500)	(345,328)
已付利息		(51,171)	(67,976)
新取得貸款	11	175,405	673,383
附屬公司少數股東注資		—	2,941
		(508,266)	263,020

簡明綜合現金流動表 (續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	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		
現金及現金等值項目減少淨額	(307,844)	(173,818)
期初之現金及現金等值項目	895,489	615,632
外幣兌換率轉變之影響	27,826	3,270
期終之現金及現金等值項目	615,471	445,084
期終之現金及現金等值項目為：		
於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款	104,906	36,868
其他銀行存款及現金	510,565	408,216
	615,471	445,084

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

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

2. 主要會計政策 (續)

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(修訂)	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)	客戶忠誠體系 ³
— 詮釋第十三號	

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	物業發展	物業管理	財務投資	貿易及 製造業務	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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	94,229	—	9,736	267,274	7,973	(248,608)	130,604
集團內銷售乃參考市價列值。							
業績							
分類業績	486,000	(1,459)	(4,718)	(29,655)	(504)	—	449,664
財務成本							(48,518)
所佔聯營公司業績	51	—	—	49,039	—	—	49,090
除稅前溢利							450,236
所得稅支出							(103,348)
本期溢利							346,888

3. 分類資料 (續)

按業務分析 (續)

截至二零零七年六月三十日止六個月

	物業投資	物業發展	物業管理	財務投資	貿易及 製造業務	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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	58,414	55,968	10,675	295,948	11,559	(284,927)	147,637
集團內銷售乃參考市價列值。							
業績							
分類業績	42,391	10,984	(1,220)	(2,384)	159	—	49,930
財務成本							(41,024)
所佔聯營公司業績	50	—	—	151,801	—	—	151,851
除稅前溢利							160,757
所得稅支出							(9,871)
本期溢利							150,886

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	6,468	4,493
	9,463	7,649
過往年度撥備不足(超額撥備)		
香港	4	(57)
	9,467	7,592
遞延稅項		
本期	117,169	2,279
稅率變動	(23,288)	—
	93,881	2,279
所得稅支出	103,348	9,871

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. 本期溢利

	綜合	
	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
本期溢利已扣除(計入)下列項目：		
預付租金攤銷	4,587	1,635
物業、廠房及設備折舊及攤銷	5,913	5,393
出售待出售資產之虧損	33	653
所佔聯營公司稅項(已計入所佔聯營公司之業績)	12,295	25,272
向被投資公司作出非流動免息貸款之估算利息收入	(5,894)	(6,578)

上文所披露之預付租金攤銷包括就發展中物業成本作資本化之款項港幣3,867,000元(二零零七年：港幣446,000元)。

6. 股息

	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
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。

7. 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 港幣千元	二零零七年 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

8. 投資物業、物業、廠房及設備、發展中物業及預付租金變動

期內，發展中物業約港幣2,286,170,000元(二零零七年：無)峻工為自建物業時轉撥至投資物業。轉撥日之公平價值較轉撥前之賬面值高出約港幣463,277,000元(二零零七年：無)，收益已於簡明綜合收益表確認。

本集團之投資物業及租賃土地及樓宇於二零零八年六月三十日，以及自建投資物業於峻工日之公平價值由威格斯資產評估顧問有限公司(一所與本集團無關連之獨立專業估值師行)進行估值。威格斯為註冊估值師，並擁有適當資格及於近期對相關地點之類似物業進行估值之經驗。估值參考市場上類似物業之交易價格釐定。投資物業之公平價值虧損約港幣29,174,000元(二零零七年：無)已於簡明綜合收益表確認。

8. 投資物業、物業、廠房及設備、發展中物業及預付租金變動(續)

租賃土地及樓宇重估所產生之虧損約港幣16,030,000元(二零零七年：盈餘港幣52,000元)已按下列方式處理：

- (i) 虧損約港幣16,034,000元(二零零七年：盈餘港幣48,000元)已計入簡明綜合收益表；及
- (ii) 盈餘約港幣4,000元(二零零七年：港幣4,000元)已計入物業重估儲備。

其次，本集團支付土地預付租金約港幣88,849,000元(二零零七年：港幣166,833,000元)。土地預付租金約港幣533,280,000元(二零零七年：無)曾於二零零七年十二月三十一日未定用途，於期內完成了發展為可出售物業之計劃，並轉撥至發展中物業。

9. 貿易及其他應收賬款

本集團向符合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。

於二零零七年六月三十日，就中國租賃土地投標之已付按金約港幣151,200,000元(二零零八年：無)已計入其他應收賬款，而有關款項已於二零零七年六月三十日後退回。

貿易應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	8,039	10,205
31—90日	9,561	9,992
超過90日	7,636	8,912
	25,236	29,109

10. 貿易及其他應付賬款

貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	13,832	23,777
31-90日	23	238
	13,855	24,015

11. 借款

於本期間，本集團獲得銀行貸款約港幣175,405,000元（二零零七年：673,383,000元）。此類貸款按介乎2.54%至3.19%（二零零七年：4.53%至5.27%）之可變動市場利率付息，並於一至三年內分期償付。該等貸款被用作日常營運資金。

12. 資本承擔

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
就以下各項已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備：		
資本開支：		
— 物業發展開支	121,973	142,189
— 注資於一間被投資公司	139,051	24,125
	261,024	166,314
其他承擔：		
— 增加土地預付租金	—	95,200
	261,024	261,514

Deloitte.

德勤

中期財務資料審閱報告

致廖創興企業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

吾等已審閱列載於第4頁至第19頁之中期財務資料，此等中期財務資料包括廖創興企業有限公司於二零零八年六月三十日之簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收益表、權益變動表和現金流動表以及若干附註解釋。根據主板之香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上市公司必須符合上市規則中之相關規定和香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定編製中期財務資料報告。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報此等中期財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱對此等中期財務資料作出結論，並按照吾等雙方所協定之應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，吾等之報告書不可用作其他用途。吾等概不就本報告書之內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會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」進行審閱。中期財務資料審閱工作包括主要向負責財務會計事項之人員查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被識別之所有重大事項。因此吾等不會發表任何審核意見。

結論

根據吾等之審閱工作，吾等並沒有注意到任何事項，使吾等相信中期財務資料在所有重大方面並無按照香港會計準則第34號之規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零八年八月十三日

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%。

管理層討論及分析 (續)

投資物業 (續)

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%之商鋪。

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。

該幅土地位於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。鑒於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。

管理層討論及分析 (續)

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。

董事在本公司及其聯繫公司擁有之股本權益

於二零零八年六月三十日，根據證券及期貨條例第XV部第352條規定而備存之登記冊所記錄，各董事、行政總裁及其關聯人士在本公司及其相聯法團（定義見「證券及期貨條例」第XV部）的股份及相關股份中持有以下好倉／淡倉：

(I) 在本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的好倉

(甲) 本公司－廖創興企業有限公司

董事姓名	持有普通股數目				權益總數佔 已發行 股本概約 百分率
	個人權益 (實益持有)	家族權益 (配偶或18歲 以下子女 之權益)	公司權益 (受控制公司 之權益)	總權益	
廖烈文先生 董事長	4,991,200	—	171,600,000 (附註一)	176,591,200	46.65%
廖烈武博士 董事總經理	4,580,000	—	177,600,000 (附註一及二)	182,180,000	48.12%
廖烈智先生	141,668	—	216,723,064 (附註一及三)	216,864,732	57.28%
廖烈忠醫生	—	—	171,600,000 (附註一)	171,600,000	45.33%
廖駿倫先生	600,000	—	—	600,000	0.16%
伍秉堅先生	20,000	—	—	20,000	0.01%

董事在本公司及其聯繫公司擁有之股本權益 (續)

(I) 在本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的好倉 (續)

(甲) 本公司－廖創興企業有限公司 (續)

附註一： 廖烈文先生、廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生為廖氏集團有限公司之股東，該公司合共實益擁有本公司股份171,600,000股。是項股數，在各董事名下之公司權益項目內重覆。

附註二： 廖烈武博士及其關連人士為冠福有限公司之股東，該公司實益擁有本公司股份6,000,000股，並歸納在廖烈武博士名下之公司權益項目內。

附註三： 廖烈智先生及其關連人士為愛寶集團有限公司之股東，該公司實益擁有本公司股份45,123,064股，並歸納在廖烈智先生名下之公司權益項目內。

(乙) 聯營公司－創興銀行有限公司

董事姓名	持有普通股數目				權益總數佔 已發行 股本概約 百分率
	個人權益 (實益持有)	家族權益 (配偶或18歲 以下子女 之權益)	公司權益 (受控制公司 之權益)	總權益	
廖烈文先生 行政主席	3,447,928	—	243,669,628 (附註一)	247,117,556	56.81%
廖烈武博士 副主席	1,009,650	—	243,669,628 (附註一)	244,679,278	56.25%
廖烈智先生 董事總經理 兼行政總裁	313,248	—	245,932,839 (附註一及二)	246,246,087	56.61%
廖駿倫先生	60,000	—	—	60,000	0.01%

董事在本公司及其聯繫公司擁有之股本權益 (續)

(I) 在本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的好倉 (續)

(乙) 聯營公司－創興銀行有限公司 (續)

附註一：公司權益之243,669,628股股份，即下列各項：

- (i) 由本公司之全資附屬公司廖創興置業有限公司(「廖創興置業」)持有之203,669,628股股份。根據證券及期貨條例，廖烈文先生、廖烈武博士及廖烈智先生透過廖氏集團有限公司，分別被視作擁有該等股份之權益(廖氏集團有限公司為一私人公司，擁有本公司約45%已發行及繳足之股份)；及
- (ii) 由三菱東京UFJ銀行(「三菱東京」)持有之40,000,000股股份。根據一九九四年之協議，三菱東京授予廖創興置業一項優先認股權，使廖創興置業可在該協議期內任何時間行使該項優先認股權購買該等股份，並在若干情況下三菱東京必須將所有該等股份提出售予廖創興置業。根據證券及期貨條例，廖烈文先生、廖烈武博士及廖烈智先生分別透過廖氏集團有限公司擁有廖創興置業之權益，各人亦被視作擁有該等股份之權益。

附註二：由愛寶集團有限公司持有之2,263,211股股份，廖烈智先生及其聯繫人士為股東。因此，根據證券及期貨條例，廖烈智先生被視作擁有該等股份之權益。

(II) 在本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的淡倉

除上述者外，於二零零八年六月三十日，本公司任何董事、行政總裁或其關聯人士並無實益或非實益擁有本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或相關股本衍生工具權益或淡倉。

主要股東及其他人士的權益

於二零零八年六月三十日，除本公司董事或行政總裁外，下列人士於本公司之股份及相關股份中，擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊所記錄或須知會本公司之權益或淡倉如下：

主要股東名稱	身份	所持普通股 股份數目	佔已發行 股本百分比
廖氏集團有限公司	實益持有人	171,600,000 (附註一)	45.33%
愛寶集團有限公司	實益持有人	45,123,064 (附註二)	11.92%

上文所披露之權益全部均為本公司股份之好倉。

附註一：廖氏集團有限公司乃於香港註冊成立之私人公司，分別由廖烈文先生、廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生共同擁有。該等公司權益亦已於上列名為「董事在本公司及其聯繫公司擁有之股本權益」分節披露。

附註二：愛寶集團有限公司乃於香港註冊成立之私人公司，分別由廖烈智先生及其聯繫人士共同擁有。該等公司權益亦已於上列名為「董事在本公司及其聯繫公司擁有之股本權益」分節披露。

除上述所披露外，並沒有任何人士(本公司董事及行政總裁除外)就其根據證券及期貨條例第XV部份對於二零零八年六月三十日持有本公司5%或以上之股份及相關股份之權益或淡倉向本公司作出披露，或根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊內所記錄進行披露。

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二零零八年之中期業績報告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lchi.com.hk) 上刊登。

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)、廖烈武博士、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，二零零八年八月十三日