



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

2009 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

廖鈞慧女士 (秘書)

### 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  
中國銀行  
交通銀行  
中信嘉華銀行  
大新銀行  
星展銀行(香港)有限公司  
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  
蘇格蘭皇家銀行  
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

## 佛山辦事處

中國廣東省佛山市南海區  
羅村街道城西區地段  
翠湖綠洲一期  
電話：(86757) 8126 6688  
傳真：(86757) 8126 6669

## 股東資料

### 財務日誌

**股東週年大會** : 已於二零零九年四月二十九日舉行

**截至二零零九年六月三十日止  
六個月之中期業績** : 已於二零零九年八月十三日公佈

### 股息

中期現金股息 : 每股港幣0.08元

支付日期 : 二零零九年九月三十日

**中期股息除息日** : 二零零九年九月二十一日

**遞交過戶文件最後期限** : 二零零九年九月二十二日下午四時三十分

**暫停辦理股份過戶登記手續** : 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)

**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183號  
合和中心17樓1712-1716室

**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** : 194

**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二十三樓  
電話：(852) 3768 9050  
傳真：(852) 3768 9009  
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		<b>149,253</b>	130,604
直接成本		<b>(27,926)</b>	(28,019)
毛利		<b>121,327</b>	102,585
其他收益		<b>6,341</b>	6,599
行政費用		<b>(64,931)</b>	(58,882)
可供交易投資之公平價值收益(虧損)淨額		<b>4,156</b>	(4,541)
投資物業之公平價值收益淨額	8	<b>98,764</b>	434,103
出售可隨時出售投資之虧損		<b>—</b>	(14,166)
重估租賃土地及樓宇之盈餘(虧損)	8	<b>708</b>	(16,034)
財務成本		<b>(25,455)</b>	(48,518)
所佔聯營公司溢利		<b>76,866</b>	49,090
除稅前溢利		<b>217,776</b>	450,236
所得稅支出	4	<b>(24,685)</b>	(103,348)
本期溢利	5	<b>193,091</b>	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
<b>其他全面收益</b>			
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	6	51.2仙	91.4仙

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	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
非流動資產			
投資物業	8	<b>5,586,246</b>	5,486,449
物業、廠房及設備	8	<b>68,978</b>	71,089
聯營公司權益		<b>2,892,322</b>	2,815,218
可隨時出售之投資		<b>238,707</b>	237,221
預付租金支出	8	<b>50,438</b>	51,088
墊付被投資公司		<b>121,852</b>	118,799
應收貸款 — 於一年後償還		<b>26,542</b>	72,178
		<b>8,985,085</b>	8,852,042
流動資產			
發展中出售物業	8	<b>679,324</b>	626,694
存貨		<b>10,823</b>	10,375
待出售物業		<b>6,518</b>	6,518
貿易及其他應收賬款	9	<b>99,007</b>	92,201
可供交易投資		<b>7,672</b>	3,515
預付租金支出	8	<b>1,425</b>	1,439
應收貸款 — 於一年內償還		<b>—</b>	15,600
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		<b>394,419</b>	455,828
其他銀行存款及現金		<b>55,988</b>	39,297
待出售資產		<b>1,290</b>	1,615
		<b>1,597,618</b>	1,561,910
流動負債			
貿易及其他應付賬款	10	<b>212,594</b>	236,847
應付稅款		<b>13,941</b>	10,986
借款 — 於一年內償還	11	<b>1,404,931</b>	960,824
		<b>1,631,466</b>	1,208,657
流動(負債)資產淨額		<b>(33,848)</b>	353,253
總資產減流動負債		<b>8,951,237</b>	9,205,295

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	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	11	<b>2,116,425</b>	2,573,216
遞延稅項		<b>502,953</b>	484,540
		<b>2,619,378</b>	3,057,756
		<b>6,331,859</b>	6,147,539
資本及儲備			
股本		<b>378,583</b>	378,583
儲備		<b>5,916,168</b>	5,731,041
本公司股東應佔權益		<b>6,294,751</b>	6,109,624
少數股東權益		<b>37,108</b>	37,915
股權總額		<b>6,331,859</b>	6,147,539



## 簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔										少數股東權益 港幣千元	總數 港幣千元
	股本資本 港幣千元	一般儲備 港幣千元 (附註i)	特別儲備 港幣千元 (附註ii)	物業重估 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計溢利 港幣千元	總數 港幣千元	總數 港幣千元		
於二零零八年一月一日(經審核)	378,583	738,495	75,747	1,449,597	41,792	2,952	162,455	3,081,638	5,931,259	30,715	5,961,974	
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	346,100	346,100	788	346,888	
物業重估盈餘	—	—	—	4	—	—	—	—	4	—	4	
可隨時出售之投資 之公平價值變動虧損	—	—	—	—	(13,716)	—	—	—	(13,716)	—	(13,716)	
在出售可隨時出售之投資後 之儲備回報	—	—	—	—	11,294	—	—	—	11,294	—	11,294	
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	
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)	
所佔聯營公司在出售可隨時出售 之投資後之儲備回報	—	—	—	—	(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報	—	—	—	—	71,720	—	—	—	71,720	—	71,720	
本期全面收益總額	—	—	—	4	(34,048)	—	119,989	346,100	432,045	8,158	440,203	
已派發股息	—	—	—	—	—	—	—	(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	1,449,601	7,744	2,952	282,444	3,367,165	6,302,731	38,873	6,341,604	
本期虧損	—	—	—	—	—	—	—	(136,774)	(136,774)	(4,231)	(141,005)	
物業重估盈餘	—	—	—	36	—	—	—	—	36	—	36	
可隨時出售之投資 之公平價值變動虧損	—	—	—	—	(45,526)	—	—	—	(45,526)	—	(45,526)	
在出售可隨時出售之投資後 之儲備回報	—	—	—	—	2,872	—	—	—	2,872	—	2,872	
可隨時出售投資減值後 之儲備回報	—	—	—	—	63,701	—	—	—	63,701	—	63,701	
海外業務換算所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(11,676)	—	(11,676)	(275)	(11,951)	
所佔聯營公司匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	(600)	—	(600)	—	(600)	
所佔聯營公司可隨時出售之 投資之公平價值變動虧損	—	—	—	—	(47,115)	—	—	—	(47,115)	—	(47,115)	
所佔聯營公司在出售可隨時出售 之投資後之儲備回報	—	—	—	—	(35,003)	—	—	—	(35,003)	—	(35,003)	
所佔聯營公司可隨時出售 投資減值後之儲備回報	—	—	—	—	54,836	—	—	—	54,836	—	54,836	
本期全面收益總額	—	—	—	36	(6,235)	—	(12,276)	(136,774)	(155,249)	(4,506)	(159,755)	
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,548	3,548	
已派發股息	—	—	—	—	—	—	—	(37,858)	(37,858)	—	(37,858)	
於二零零八年十二月三十一日(經審核)	378,583	738,495	75,747	1,449,637	1,509	2,952	270,168	3,192,533	6,109,624	37,915	6,147,539	

## 簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零零九年六月三十日止六個月(續)

	本公司股東應佔										少數股東 權益 港幣千元	總數 港幣千元
	股票資本 港幣千元	一般儲備 港幣千元 (附註i)	特別儲備 港幣千元 (附註ii)	物業重估 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計溢利 港幣千元	總數 港幣千元			
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	193,973	193,973	(882)	193,091	
物業重估盈餘	—	—	—	4	—	—	—	—	4	—	4	
可隨時出售之投資 之公平價值變動虧損	—	—	—	—	(2,657)	—	—	—	(2,657)	—	(2,657)	
海外業務換算所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	2,097	—	2,097	75	2,172	
所佔聯營公司匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	(4)	—	(4)	—	(4)	
所佔聯營公司可隨時出售之 投資之公平價值變動虧損	—	—	—	—	(910)	—	—	—	(910)	—	(910)	
所佔聯營公司在出售可隨時出售 之投資後之儲備回撥	—	—	—	—	(9,628)	—	—	—	(9,628)	—	(9,628)	
所佔聯營公司可隨時出售 投資減值後之儲備回撥	—	—	—	—	21,181	—	—	—	21,181	—	21,181	
本期全面收益總額	—	—	—	4	7,986	—	2,093	193,973	204,056	(807)	203,249	
已派發股息	—	—	—	—	—	—	—	(18,929)	(18,929)	—	(18,929)	
於二零零九年六月三十日(未經審核)	378,563	738,495	75,747	1,449,641	9,495	2,952	272,261	3,367,577	6,294,751	37,108	6,331,859	

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) 特殊儲備指本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度向一間附屬公司所支付之代價與應佔該附屬公司額外權益之相關資產及負債賬面值之差額。

## 簡明綜合現金流動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得(所用)之現金淨額		<b>26,251</b>	(147,409)
投資業務所得之現金淨額			
存入三個月後到期之銀行存款減少		<b>61,409</b>	327,477
收取聯營公司股息		<b>10,401</b>	89,571
出售待出售資產所得款項		<b>250</b>	296
購買可隨時出售之投資		<b>(2,077)</b>	(2,253)
出售可隨時出售投資所得款項		—	27,973
被投資公司還款		—	965
增加預付租金	8	—	(88,849)
收購一聯營公司之額外權益		—	(4,710)
其他投資現金流		<b>(6,856)</b>	(2,639)
		<b>63,127</b>	347,831
融資業務所得之現金淨額			
償還貸款		<b>(511,265)</b>	(632,500)
已付利息		<b>(28,821)</b>	(51,171)
新取得貸款	11	<b>498,558</b>	175,405
		<b>(41,528)</b>	(508,266)

## 簡明綜合現金流動表 (續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等價項目增加(減少)淨額		<b>47,850</b>	(307,844)
期初之現金及現金等價項目		<b>348,125</b>	895,489
外幣兌換率轉變之影響		<b>1,165</b>	27,826
期終之現金及現金等價項目		<b>397,140</b>	615,471
期終之現金及現金等價項目為：			
於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款		<b>55,988</b>	104,906
其他銀行存款及現金		<b>341,152</b>	510,565
		<b>397,140</b>	615,471

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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。

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

## 2. 主要會計政策 (續)

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

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 轉讓於二零零九年七月一日或之後生效

<sup>4</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度生效

## 2. 主要會計政策 (續)

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。過往，集團以營業分類作為首要報告基準。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。而採納香港財務報告準則第8號亦不會影響分類業績之計算基準。

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。

### 3. 分類資料 (續)

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	物業發展	物業管理	財務投資	貿易及 製造業務	酒店	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	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	115,366	—	10,777	10,662	5,902	10,101	(3,555)	149,253
分類溢利	159,546	(2,063)	2,921	14,919	(1,136)	(4,267)	(3,555)	166,365
所佔聯營公司								
溢利								76,866
財務成本								(25,455)
除稅前溢利								217,776



### 3. 分類資料 (續)

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	94,229	—	9,736	21,703	7,973	(3,037)	130,604
分類溢利	460,671	(1,459)	(3,482)	(2,525)	(504)	(3,037)	449,664
所佔聯營公司							
溢利							49,090
財務成本							(48,518)
除稅前溢利							450,236

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
	6,272	9,463
過往年度撥備不足：		
香港	—	4
	6,272	9,467
遞延稅項		
本期	18,413	117,169
稅率變動	—	(23,288)
	18,413	93,881
所得稅支出	24,685	103,348

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需按其向股東派發未分派之保留溢利預扣稅項。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）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

	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
本期溢利已扣除(計入)下列項目：		
預付租金攤銷	664	4,587
物業、廠房及設備折舊	9,304	5,913
所佔聯營公司稅項(已計入所佔聯營公司之溢利)	13,464	12,295
向被投資公司作出非流動免息貸款之估算利息收入	(5,119)	(5,894)

## 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	193,973	346,100
用作計算每股基本盈利之普通股數目	378,583,440	378,583,440

## 7. 股息

	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
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。

## 8. 投資物業、物業、廠房及設備、發展中出售物業及預付租金變動

本集團之投資物業及租賃土地及樓宇於二零零九年六月三十日、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皆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估值之經驗。投資物業之公平價值收益約港幣98,764,000元(2008年：公平價值虧損約港幣29,174,000元)已於簡明綜合全面收益表確認。

租賃土地及樓宇重估產生盈餘約港幣712,000元(2008年：虧損港幣16,030,000元)，已按下列方式處理：

- (i) 盈餘約港幣708,000元(2008年：虧損港幣16,034,000元)已計入簡明綜合全面收益表的損益內；及
- (ii) 盈餘約港幣4,000元(2008年：4,000元)已計入簡明綜合全面收益表的其他全面收益內。

## 8. 投資物業、物業、廠房及設備、發展中出售物業及預付租金變動(續)

於二零零八年六月三十日止期間，發展中投資物業約港幣1,822,893,000元(二零零九年：無)落成時轉撥至投資物業。轉撥日之公平價值超過前發展中物業賬面值約港幣463,277,000元(二零零九年：無)已計入簡明綜合全面收益表的損益內。

於二零零八年六月三十日止期間，本集團支付土地預付租金約港幣88,849,000元(二零零九年：無)。土地預付租金約港幣533,280,000元(二零零九年：無)曾於二零零七年十二月三十一日未定用途，後完成了發展為可出售物業之計劃而轉撥至發展中出售物業。

## 9. 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 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 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
	<b>8,881</b>	13,199

## 10. 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 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	11,596	11,935
31至90日	—	3
	<b>11,596</b>	11,938

## 11. 借款

於本期間，本集團獲得銀行貸款約港幣498,558,000元(二零零八年：港幣175,405,000元)。此類貸款按介乎1.42%至2.98%(二零零八年：2.54%至3.19%)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

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 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：		
— 物業發展開支	461,494	448,837
— 注資於一間被投資公司	137,132	137,218
	<b>598,626</b>	586,055

# 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21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及其附屬公司於二零零九年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收益表、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

二零零九年八月十三日



## 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%。

## 管理層之討論及分析 (續)

### 投資物業 (續)

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

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。

## 董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益

於二零零九年六月三十日，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	持有普通股股份數目				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%

## 董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益 (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複。

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	持有普通股股份數目				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	—	248,018,628 (附註一)	251,466,556	57.81%
廖烈武博士 副主席	1,009,650	—	248,018,628 (附註一)	249,028,278	57.25%
廖烈智先生 董事總經理 兼行政總裁	313,248	—	250,281,839 (附註一及二)	250,595,087	57.61%
廖駿倫先生	177,000	—	—	177,000	0.04%

## 董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益 (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248,018,628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208,018,628股股份。根據證券及期貨條例，廖烈文先生、廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫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、廖烈智先生及廖烈忠醫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，於二零零九年六月三十日，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

於二零零九年六月三十日，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「董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益」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「董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益」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部份對於二零零九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。

## 根據上市規則第13.51B(1) 條之董事變更資料

以下是根據上市規則第13.51B(1)條自二零零八年年報之後需作出披露之董事變更資料：

本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會主席李東海博士已於二零零九年一月三十日起辭退蜆壳電器工業（集團）有限公司獨立非執行董事及審核委員會成員之職務。

本公司之獨立非執行董事鄭慕智博士已於二零零九年六月二十二日起辭退銀河娛樂集團有限公司非執行董事及審核委員會成員之職務。鄭博士亦自二零零九年八月一日起出任嘉華國際集團有限公司非執行董事之職務。

本公司執行董事廖坤城先生自二零零九年八月一日起每月之薪酬增加至港幣十一萬元。

除上述所披露外，根據上市規則第13.51 B(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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lchi.com.hk](http://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