



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

LIU CHONG HING

中期報告2011

股份代號：194

公司資料

榮譽主席

廖烈文先生 GBS, J.P., F.I.B.A.

董事會

執行董事

廖烈武博士 LLD, MBE, J.P.

(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)

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

許榮泉先生 BES. M. Arch, HKIA, RIBA, ARAIA,

MRAIC, Assoc. AIA, Registered Architect,

AP (Architect)

(調任生效日期為

二零一一年五月二十五日)

獨立非執行董事

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)

伍秉堅先生

鄭慕智博士

許榮泉先生

李偉雄先生(秘書)

薪酬委員會

鄭慕智博士(主席)

伍秉堅先生

唐展家先生

許榮泉先生

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

創興銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
香港花旗銀行
中信銀行國際有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司
上海商業銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
三菱東京UFJ銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
蘇格蘭皇家銀行
永亨銀行有限公司
永隆銀行有限公司

註冊辦事處

香港德輔道中二十四號
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負一層
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3105室
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
羅村街道城西區貴隆路一號
翠湖綠洲花園一期
電話：(86757) 8126 6688
傳真：(86757) 8126 6669

股東資料

財務日誌

於二零一一年八月十日

股東週年大會 : 已於二零一一年五月四日舉行

截至二零一一年六月三十日止
六個月之中期業績 : 已於二零一一年八月十日公佈

股息

中期現金股息 : 每股港幣0.12元

支付日期 : 二零一一年九月二十九日

中期股息除息日 : 二零一一年九月十六日

遞交過戶文件最後期限 : 二零一一年九月十九日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 : 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)

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

截至二零一一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		(46,121)	(37,642)
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	9	99,948	—
— 其他投資物業	9	28,633	133,853
重估租賃土地及樓宇價值增加	9	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		198,476	93,433
除稅前溢利		418,420	264,851
所得稅支出	4	(25,637)	(32,497)
本期溢利	6	392,783	232,354

簡明綜合全面收益表(續)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 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	9	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)
本期其他全面收益(除稅後)		80,115	30,229
本期全面收益總額		472,898	262,583
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)
		392,783	232,354
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
		472,898	262,583
每股基本盈利	7	港幣 1.03 元	港幣 0.62 元

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	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
非流動資產			
投資物業	9	5,843,051	6,099,456
物業、廠房及設備	9	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
		9,789,075	9,802,450
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	10	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		94,807	104,068
於創興銀行有限公司及 其附屬公司之銀行存款		138,788	126,623
其他銀行存款及現金		242,692	338,776
待出售資產		—	100
		1,894,709	1,854,582
流動負債			
貿易及其他應付賬款	11	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	12	1,119,637	1,854,297
		1,600,093	2,181,503
流動資產(負債)淨額		294,616	(326,921)
總資產減流動負債		10,083,691	9,475,529

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一一年六月三十日

	附註	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	12	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

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔							總計	非控股股東權益	總計
	股本	特殊儲備	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			
	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
於二零一零年一月一日	378,583	75,747	1,449,668	50,824	2,952	277,996	4,237,903	6,473,673	32,651	6,506,324
本期溢利	—	—	—	—	—	—	232,700	232,700	(346)	232,354
本期其他全面收益	—	—	1,354	5,851	—	21,730	—	28,935	1,294	30,229
本期全面收益總額	—	—	1,354	5,851	—	21,730	232,700	261,635	948	262,583
已確認為分派之股息	—	—	—	—	—	—	(37,858)	(37,858)	—	(37,858)
於二零一零年六月三十日(未經審核)	378,583	75,747	1,451,022	56,675	2,952	299,726	4,432,745	6,697,450	33,599	6,731,049
本期溢利	—	—	—	—	—	—	275,258	275,258	(4,719)	270,539
本期其他全面收益	—	—	(529)	53,857	—	76,031	—	129,359	2,633	131,992
本期全面收益總額	—	—	(529)	53,857	—	76,031	275,258	404,617	(2,086)	402,531
已確認為分派之股息	—	—	—	—	—	—	(37,858)	(37,858)	—	(37,858)
於二零一零年十二月三十一日(經審核)	378,583	75,747	1,450,493	110,532	2,952	375,757	4,670,145	7,064,209	31,513	7,095,722
本期溢利	—	—	—	—	—	—	390,988	390,988	1,795	392,783
本期其他全面收益	—	—	717	35,341	—	42,920	—	78,978	1,137	80,115
本期全面收益總額	—	—	717	35,341	—	42,920	390,988	469,966	2,932	472,898
已確認為分派之股息	—	—	—	—	—	—	(56,788)	(56,788)	—	(56,788)
於二零一一年六月三十日(未經審核)	378,583	75,747	1,451,210	145,873	2,952	418,677	5,004,345	7,477,387	34,445	7,511,832

附註：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。

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得(所用)之現金淨額		111,001	(170,690)
投資業務所得之現金淨額			
出售一間附屬公司	5	418,695	—
收取一間聯營公司之股息		73,864	42,028
出售投資物業所得款項		21,645	—
存入三個月後到期之 銀行存款減少		9,261	210,528
墊付被投資公司		(53,200)	—
增加可隨時出售之投資		(7,308)	—
購入物業、廠房及設備		(1,431)	(2,037)
出售可隨時出售投資所得款項		—	17,822
出售待出售資產所得款項		541	562
於聯營公司之投資增加		—	(43,485)
		462,067	225,418
融資活動(所用)所得之現金淨額			
償還借款		(747,335)	(946,709)
已付股息		(56,788)	(37,858)
已付利息		(34,966)	(26,513)
新取得借款	12	186,639	1,166,432
		(652,450)	155,352

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	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
附註		
現金及現金等值項目(減少)		
增加淨額	(79,382)	210,080
期初之現金及現金等值項目	465,399	432,145
外幣兌換率轉變之影響	(4,537)	1,973
期終之現金及現金等值項目	381,480	644,198
期終之現金及現金等值項目，即：		
於創興銀行有限公司及 其附屬公司之銀行存款	138,788	193,762
其他銀行存款及現金	242,692	450,436
	381,480	644,198

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一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準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具以重估價值或公平價值(倘適用)計算外,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」)。

- 二零一零年頒佈之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號以股本工具撤減金融負債

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。

2. 主要會計政策(續)

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，反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 (續)

分類收益與業績 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	貿易及						呈報分類		綜合
	物業投資	物業發展	物業管理	財務投資	製造業務	酒店經營	總計	對銷	
	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
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	123,139	—	10,879	6,800	7,699	20,439	168,956	(3,609)	165,347
分類溢利(虧損)	201,232	(8,862)	(1,876)	5,602	(602)	(1,753)	193,741	—	193,741
財務成本									(22,323)
所佔聯營公司溢利									93,433
除稅前溢利									264,851

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 港幣千元	二零一零年 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
	13,111	8,634
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	—
	4,630	47
	17,741	8,681
遞延稅項：		
本期	7,896	23,816
所得稅支出	25,637	32,497

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 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本期溢利	110,300	14,517

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
總代價	418,695
支付方式：	
現金	418,695
出售產生之現金流入：	
已收總現金代價	418,695

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 港幣千元	二零一零年 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)	—
融資活動所得現金流淨額	—	119
現金流淨額	(1,038)	989

6. 本期溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本期溢利已扣除(計入)下列項目：		
預付租金攤銷	446	446
物業、廠房及設備折舊	6,925	6,595
所佔聯營公司稅項(已計入所佔聯營公司之溢利)	35,183	16,873
匯兌收益淨額	(10,775)	(4,487)

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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本公司股東應佔本期溢利	390,988	232,700
用作計算每股基本盈利之普通股數目	378,583,440	378,583,440

因上述兩個期間內均無發行普通股，故此每股攤薄盈利不作呈報。

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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末期股息每股港幣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)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。

9. 投資物業、物業、廠房及設備變動

本集團之投資物業、租賃土地及樓宇於二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日之公平價值均由威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)(一所與本集團並無關連之獨立專業估值師行)進行估值。威格斯之董事為註冊估值師學會成員。估值乃參考市場上相同地點及狀況類似物業之交易價格釐定。投資物業之公平價值增加約港幣28,633,000元(二零一零年：港幣133,853,000元)已直接計入溢利或虧損。

就本集團因出售海昌發展有限公司而出售之投資物業，其公平價值增加港幣99,948,000元已計入溢利或虧損。

租賃土地及樓宇重估盈餘約港幣858,000元(二零一零年：港幣1,472,000元)已按下列方式處理：

- (i) 盈餘約港幣141,000元(二零一零年：港幣118,000元)已計入收入；及
- (ii) 盈餘約港幣717,000元(二零一零年：港幣1,354,000元)已計入物業重估儲備。

10. 貿易及其他應收賬款

	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 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
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

11. 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
	162,853	180,708

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。

12. 借款

於本期間，本集團獲得銀行貸款約港幣186,639,000元(二零一零年：港幣1,166,432,000元)。於二零一一年六月三十日，此類貸款按介乎每年0.63%至1.98%(二零一零年：0.48%至2.14%)之市場淨息計息，並於一至三年內分期償付。該等貸款被用作日常營運資金。

13. 資本承擔

	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
就以下各項已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的資本開支：		
— 物業發展開支	141,859	230,368
— 向投資基金注資	147,227	152,977
	289,086	383,345

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20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(「本公司」)及其附屬公司於二零一一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量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

二零一一年八月十日

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，本集團獲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%。

管理層之討論及分析(續)

投資物業(續)

香港物業(續)

創業商場

創業商場位於德輔道西402-404號，提供零售及娛樂用地面積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。

管理層之討論及分析(續)

投資物業(續)

中國物業(續)

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元通過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套住宅單位，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。

董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益

於二零一一年六月三十日，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：

- (ii) 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				
	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)	權益總數佔 已發行 股本概約 百分比
		總權益	總權益		
廖烈武博士 主席兼董事總經理	4,580,000	—	177,600,000	182,180,000	48.12%
			(附註一及二)		
廖烈智先生	141,668	—	216,723,064	216,864,732	57.28%
			(附註一及三)		
廖烈忠醫生	—	—	171,600,000	171,600,000	45.33%
			(附註一)		
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	總權益		
廖烈武博士 主席	1,009,650	—	251,040,628	252,050,278	57.94%
廖烈智先生 董事總經理兼 行政總裁	313,248	—	253,303,839	253,617,087	58.30%
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)

(II) 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251,040,628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211,040,628股股份。根據證券及期貨條例，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銀行有限公司(「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。

(III) 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，於二零一一年六月三十日，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

於二零一一年六月三十日，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，廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生分別為該公司股東。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部對於二零一一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：

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A.4.2 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 條則毋須輪值退任。

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日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本公司非執行董事。

廖俊寧先生，本公司之非執行董事，已於二零一一年七月二十九日起辭任無縫綠色中國(集團)有限公司獨立非執行董事兼核數委員會及薪酬委員會成員之職務。

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 13.51 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