

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)

截至二零一二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」)截至二零一二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二零一一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

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|-------------------------|----------------------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 收益 | 180,058 | 177,762 |
| 直接成本 | (38,963) | (46,121) |
| 毛利 | 141,095 | 131,641 |
| 投資收益 | 1,280 | 977 |
| 其他收益 | 5,921 | 17,769 |
| 行政及營運費用 | (79,522) | (81,204) |
| 銷售及推廣費用 | (194) | (23) |
| 可供交易投資之公平價值收益(虧損) | 553 | (28) |
| 公平價值收益： | | |
| — 於本期出售之投資物業 | — | 99,948 |
| — 其他投資物業 | 101,551 | 28,633 |
| 重估租賃土地及樓宇價值收益 | 9 | 141 |
| 出售一間附屬公司之收益 | 5 | 51,304 |
| 財務成本 | (53,575) | (29,214) |
| 所佔聯營公司溢利 | 127,568 | 198,870 |
| 除稅前溢利 | 244,686 | 418,814 |
| 所得稅支出 | 4 | (19,940) |
| 本期溢利 | 239,551 | 398,874 |

簡明綜合全面收益表(續)

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|-------------------------|----------------|
| | 二零一二年 | 二零一一年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 附註 | (未經審核) | (未經審核) |
| | | (經重列) |
| 其他全面(支出)收益 | | |
| 所佔聯營公司其他全面收益 | 30,589 | 495 |
| 可隨時出售投資之公平價值(虧損)收益 | (2,684) | 36,379 |
| 重估租賃土地及樓宇價值收益 | 69 | 717 |
| 換算所產生之匯兌差額 | (23,817) | 42,709 |
| 其他全面(支出)收益相關之所得稅 | (5,231) | (185) |
| | <u>(1,074)</u> | <u>80,115</u> |
| 本期其他全面(支出)收益(除稅後) | | |
| 本期全面收益總額 | <u>238,477</u> | <u>478,989</u> |
| 本期溢利分配於： | | |
| 本公司股東 | 241,178 | 397,079 |
| 非控股股東權益 | (1,627) | 1,795 |
| | <u>239,551</u> | <u>398,874</u> |
| 本期全面收益總額分配於： | | |
| 本公司股東 | 239,895 | 476,057 |
| 非控股股東權益 | (1,418) | 2,932 |
| | <u>238,477</u> | <u>478,989</u> |
| 每股基本盈利 | 6 <u>港幣0.64元</u> | <u>港幣1.05元</u> |

簡明綜合財務狀況表

| | 二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核) (經重列) |
|--------------------------|----------------------------------|--|
| | 附註 | |
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | 5,559,134 | 6,138,076 |
| 物業、廠房及設備 | 40,803 | 45,016 |
| 聯營公司權益 | 3,419,091 | 3,340,905 |
| 可隨時出售之投資 | 333,319 | 319,963 |
| 墊付被投資公司 | 321,703 | 312,209 |
| 結構性存款—於一年後到期 | 21,116 | 35,744 |
| 遞延稅項資產 | 637 | 610 |
| | <u>9,695,803</u> | <u>10,192,523</u> |
| 流動資產 | | |
| 發展中出售物業 | 1,152,085 | 452,382 |
| 待出售物業 | 601,931 | 605,717 |
| 存貨 | 15,801 | 14,693 |
| 貿易及其他應收賬款 | 8 113,617 | 135,204 |
| 可隨時出售之投資 | 23 | 226 |
| 可供交易投資 | 7,686 | 7,139 |
| 結構性存款—於一年內到期 | 38,929 | 38,998 |
| 存入三個月後到期之 銀行定期存款 | 74,714 | 10,079 |
| 於創興銀行有限公司及 其附屬公司之銀行存款 | 173,163 | 146,916 |
| 其他銀行存款及現金 | 442,688 | 396,826 |
| | <u>2,620,637</u> | <u>1,808,180</u> |
| 流動負債 | | |
| 貿易及其他應付賬款 | 9 251,785 | 316,897 |
| 應付稅款 | 35,020 | 29,055 |
| 借款—於一年內到期 | 1,827,804 | 1,298,377 |
| | <u>2,114,609</u> | <u>1,644,329</u> |
| 流動資產淨額 | <u>506,028</u> | <u>163,851</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>10,201,831</u> | <u>10,356,374</u> |

簡明綜合財務狀況表(續)

| | 二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核) (經重列) |
|------------------|----------------------------------|--|
| 非流動負債 | | |
| 借款—於一年後到期 | 1,826,968 | 2,057,771 |
| 遞延稅項 | 173,097 | 174,393 |
| | 2,000,065 | 2,232,164 |
| | 8,201,766 | 8,124,210 |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 378,583 | 378,583 |
| 儲備 | 7,818,153 | 7,712,687 |
| 本公司股東應佔權益 | 8,196,736 | 8,091,270 |
| 非控股股東權益 | 5,030 | 32,940 |
| 股權總額 | 8,201,766 | 8,124,210 |

附註：

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會製訂之香港會計準則第34號「中期財務報告」及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。

除下文所述者外，截至二零一二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二零一一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。

將投資物業轉撥至待出售發展中物業

在將投資物業轉撥至待出售發展中物業（以旨在出售而動工發展為憑證）時，該物業於轉撥當日之公平價值與其過往賬面值兩者間之任何差額於損益中確認。有關物業在日後入賬時以其於改變用途當日之公平價值視為成本。

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經修訂香港財務報告準則。

- 香港財務報告準則第7號（修訂本）金融工具：披露—金融資產轉讓；及
- 香港會計準則第12號（修訂本）遞延稅項：收回相關資產。

除下文所述者外，於本中期期間應用上述經修訂香港財務報告準則並無對該等簡明綜合財務報表呈報之金額及／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。

香港會計準則第12號（修訂本）遞延稅項—收回相關資產

根據香港會計準則第12號（修訂本）遞延稅項：收回相關資產，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號投資物業利用公平價值模式計量之投資物業被假定透過銷售收回，除非該假定在若干情況下被駁回。

本集團利用公平價值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號（修訂本），董事審閱本集團於香港及中國的投資物業，並總結本集團持有香港投資物業之業務模式，並非旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益。但於中國持有投資物業之業務模式，則旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益。故此，香港會計準則第12號（修訂本）所載假設只就於中國的投資物業被駁回。

由於應用香港會計準則第12號（修訂本），本集團未能確認位於香港之投資物業之公平價值變動所產生任何遞延稅項，此乃由於本集團毋須就出售該等投資物業繳納任何所得稅。過往，本集團按結算日時預期收回投資物業的賬面值對稅務產生的影響，來確認投資物業之公平價值變動所產生的遞延稅項。

於應用香港會計準則第12號(修訂本)時，本集團繼續按有關物業之全部賬面值均透過使用而收回之基準，確認因中國投資物業之公平價值出現變動而產生之遞延稅項。

香港會計準則第12號(修訂本)已追溯應用，故本集團於二零一一年十二月三十一日之遞延稅項負債及聯營公司權益分別減少港幣421,624,000元及增加港幣4,978,000元，相應調整已於累計溢利及物業重估儲備內確認。此外，採用該等修訂本令本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之所得稅支出及所佔聯營公司溢利分別減少港幣14,999,000元(二零一一年：港幣5,697,000元)及增加港幣310,000元(二零一一年：港幣394,000元)。因此，截至二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月之溢利分別增加港幣15,309,000元及港幣6,091,000元。

上述會計政策變動之影響概要

以下為上述會計政策變動對本期間及過往期間業績，按簡明綜合全面收益表所列項目之分項影響：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 所佔聯營公司溢利增加 | 310 | 394 |
| 所得稅支出減少 | 14,999 | 5,697 |
| 期內溢利增加 | <u>15,309</u> | <u>6,091</u> |

以下為上述會計政策變動對本集團於上期期首及上財政年度之年結，即二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之財務狀況之影響：

| | 於 二零一一年 一月一日 港幣千元 (初列) | 調整 港幣千元 | 於 二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列) | 於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (初列) | 調整 港幣千元 | 於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列) |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|---|------------------|---|
| 資產 | | | | | | |
| 於聯營公司權益 | 3,158,365 | 4,308 | 3,162,673 | 3,335,927 | 4,978 | 3,340,905 |
| 其他資產 | 8,498,667 | — | 8,498,667 | 8,659,798 | — | 8,659,798 |
| | <u>11,657,032</u> | <u>4,308</u> | <u>11,661,340</u> | <u>11,995,725</u> | <u>4,978</u> | <u>12,000,703</u> |
| 負債 | | | | | | |
| 遞延稅項 | 572,774 | (415,470) | 157,304 | 596,017 | (421,624) | 174,393 |
| 其他負債 | 3,988,536 | — | 3,988,536 | 3,702,100 | — | 3,702,100 |
| | <u>4,561,310</u> | <u>(415,470)</u> | <u>4,145,840</u> | <u>4,298,117</u> | <u>(421,624)</u> | <u>3,876,493</u> |
| 資產淨值的影響 | <u>7,095,722</u> | <u>419,778</u> | <u>7,515,500</u> | <u>7,697,608</u> | <u>426,602</u> | <u>8,124,210</u> |
| 資本及儲備 | | | | | | |
| 股本 | 378,583 | — | 378,583 | 378,583 | — | 378,583 |
| 物業重估儲備 | 1,450,493 | 261,366 | 1,711,859 | 1,451,553 | 261,366 | 1,712,919 |
| 累積溢利 | 4,670,145 | 158,412 | 4,828,557 | 5,165,683 | 165,236 | 5,330,919 |
| 其他儲備 | 564,988 | — | 564,988 | 668,849 | — | 668,849 |
| 非控股股東權益 | 31,513 | — | 31,513 | 32,940 | — | 32,940 |
| 權益的影響 | <u>7,095,722</u> | <u>419,778</u> | <u>7,515,500</u> | <u>7,697,608</u> | <u>426,602</u> | <u>8,124,210</u> |

以下為上述會計政策變動對本集團於本期間及過往期間之每股基本盈利之影響：

對每股基本盈利之影響

| | 截至六月三十日止六個月 二零一二年 港元 | 二零一一年 港元 |
|----------------------------------|----------------------------|-------------|
| 調整前每股基本盈利 | 0.60 | 1.03 |
| 因會計政策轉變而就下列項目 作出調整： | | |
| 一就投資物業之遞延稅項應用香港會計準則 第12號(修訂本) | 0.04 | 0.02 |
| 現呈報之每股基本盈利 | <u>0.64</u> | <u>1.05</u> |

3. 分類資料

集團向執行董事，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，乃按營運單位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之收益與業績：

截至二零一二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 |
|----------|----------------|-----------------|----------------|--------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|
| 分類收益 | | | | | | | | | |
| 外部銷售 | 133,086 | — | 4,775 | 7,477 | 10,479 | 24,241 | 180,058 | — | |
| 集團內銷售 | — | — | 3,504 | — | — | — | 3,504 | (3,504) | |
| 總額 | <u>133,086</u> | <u>—</u> | <u>8,279</u> | <u>7,477</u> | <u>10,479</u> | <u>24,241</u> | <u>183,562</u> | <u>(3,504)</u> | <u>180,058</u> |
| 分類溢利(虧損) | <u>180,999</u> | <u>(12,097)</u> | <u>(2,889)</u> | <u>6,609</u> | <u>(58)</u> | <u>(1,871)</u> | <u>170,693</u> | <u>—</u> | <u>170,693</u> |
| 財務成本 | | | | | | | | | (53,575) |
| 所佔聯營公司溢利 | | | | | | | | | <u>127,568</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | <u>244,686</u> |

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 (經重列) |
|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------|-----------------------|
| 分類收益 | | | | | | | | | |
| 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(經重列) | | | | | | | | | <u>198,870</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | <u><u>418,814</u></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 | |
|--------------|----------------|---------------|
| | 二零一二年 | 二零一一年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | (經重列) | |
| 本期稅項： | | |
| 香港 | 6,003 | 5,432 |
| 中華人民共和國企業所得稅 | 455 | 7,679 |
| | <u>6,458</u> | <u>13,111</u> |
| 過往年度撥備不足： | | |
| 中華人民共和國企業所得稅 | — | 4,630 |
| | <u>6,458</u> | <u>17,741</u> |
| 遞延稅項 | <u>(1,323)</u> | <u>2,199</u> |
| 所得稅支出 | <u>5,135</u> | <u>19,940</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%(二零一一年：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%(二零一一年：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11,389,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣9,687,000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 |
|------|--------------------------------------|
| 本期溢利 | <u>110,300</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 | <u>51,304</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 港幣千元 |
|-------------|--------------------------------------|
| 經營業務所得現金流淨額 | 2,665 |
| 投資活動所得現金流淨額 | <u>(3,703)</u> |
| 現金流淨額 | <u>(1,038)</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 | |
|------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一二年 | 二零一一年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | | (經重列) |
| 本公司股東應佔本期溢利 | <u>241,178</u> | <u>397,079</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> |

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。

7. 股息

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---------------|---------------|
| | 二零一二年 | 二零一一年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 有關本期確認派發之股息： | | |
| 二零一一年宣派及已付末期股息—每股港幣0.18元 (二零一一年：宣派及已付二零一零年每股港幣0.15元) | <u>68,145</u> | <u>56,788</u> |
| 有關本期宣派之股息： | | |
| 二零一二年宣派中期股息—每股港幣0.10元 (二零一一年：每股港幣0.12元) | <u>37,858</u> | <u>45,430</u> |

於二零一二年八月八日，董事會通過派發每股港幣0.10元之中期現金股息(二零一一年：每股港幣0.12元)予於二零一二年九月二十日名列股東名冊之本公司股東。

8. 貿易及其他應收賬款

| | 二零一二年 | 二零一一年 |
|----------------|----------------|----------------|
| | 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 | 14,635 | 28,157 |
| 建築成本保證金 | 37,516 | 36,784 |
| 其他存款、預付賬款及應收賬款 | <u>61,466</u> | <u>70,263</u> |
| | <u>113,617</u> | <u>135,204</u> |

本集團向貿易客戶(不包括銷售物業客戶)提供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，一般為合約日起60天內。

貿易應收賬款依發票日期之賬齡分析如下：

| | 二零一二年 六月三十日 港幣千元 | 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 |
|--------|------------------------|------------------------------|
| 30日內 | 3,941 | 2,836 |
| 31至90日 | 3,256 | 3,082 |
| 超過90日 | 7,438 | 22,239 |
| | <u>14,635</u> | <u>28,157</u> |

9. 貿易及其他應付賬款

| | 二零一二年 六月三十日 港幣千元 | 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 |
|----------------|------------------------|------------------------------|
| 貿易應付賬款 | 10,920 | 10,829 |
| 應付建築成本 | 141,041 | 199,415 |
| 投資物業之已收押金及預收租金 | 80,950 | 84,032 |
| 其他應付賬款 | 18,874 | 22,621 |
| | <u>251,785</u> | <u>316,897</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

董事會議決派發二零一二年中期現金股息，每股港幣0.10元(二零一一年：每股港幣0.12元)，並定於二零一二年九月二十七日派發予二零一二年九月二十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二零一二年九月十八日星期二至二零一二年九月二十日星期四(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，最遲須於二零一二年九月十七日星期一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

二零一二年上半年，本集團旗下從事銀行業務之聯營公司創興銀行有限公司(「銀行」)錄得未經審核純利約港幣260,000,000元，較二零一一年同期減少36%。因此，本集團分佔銀行之除稅後利潤減少約港幣71,000,000元，由二零一一年之約港幣198,900,000元減至二零一二年之約港幣127,600,000元。

若撇除於二零一一年六月就雷曼兄弟迷你債券回購計劃之回撥共港幣235,000,000元，銀行利潤則增加49%，由約港幣175,000,000元增加至約港幣260,000,000元。

投資物業

整體業績

本集團之核心租賃業務持續錄得平穩增長。二零一二年上半年，本集團自其投資物業錄得總租金收入約港幣133,100,000元。

上海創興金融中心及旺角創興廣場之租金收入均有增加(分別上升10%及16%)，但增幅因廣州創興廣場(該物業錄得年租金收入逾港幣20,000,000元，已於二零一一年五月出售)之租金收入下跌而被局部抵銷。另由於干諾道西181-183號滙港中心進行重新發展，所有租戶已於二零一二年五月前遷出該寫字樓大廈，進一步影響本集團之租金收入。

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。二零一二年上半年，該物業之租金收入錄得16%增長，於二零一二年六月三十日之出租率達96%。

創業商場

創業商場位於德輔道西402-404號，提供零售及娛樂設施逾73,400平方呎。於回顧期間，該商場維持96%出租率，租金收入增長10%。

滙港中心

甲級寫字樓滙港中心位於干諾道西181-183號，毗鄰西區海底隧道入口，提供寫字樓面積逾200,000平方呎。二零一二年上半年，該商廈一直維持100%出租率，為本集團提供穩定租金收入。

管理層已決定重新發展該寫字樓大廈，以盡量發揮該物業之潛力及提升股東價值。

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，於回顧期間之出租率達60%。

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平方呎的出租寫字樓及商用樓面面積。於二零一二年六月三十日，寫字樓及商用樓面之出租率分別達87%及100%，租金收入增加10%。

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256,107平方米之地塊。該綜合發展項目將分期發展。第一期發展工程將興建十二幢樓高六至十五層之高級住宅單位，提供1,367套住宅單位，面積由55平方米至400平方米不等，另提供約8,721平方米零售及商用面積以及佔地約5,861平方米之獨立會所，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181,706平方米。

本集團截至二零一二年六月三十日止合共售出399套單位，產生現金收益約人民幣303,000,000元。所售出單位佔第一期推售之單位總數的48%。第一期發展項目已完成，而單位已於二零一一年年底交付予買家。

管理層預期針對內地物業市場持續實施之收緊政策將不會於短期內放寬，定必拖慢該住宅項目之銷售進度。

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。所有酒店在業務收入、入住率及平均房租各方面均有增長。

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。

遵守企業管治守則

於回顧期間，本公司大體上已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之企業管治守則(「守則」)之條文，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)條自二零一一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，已於二零一二年四月二十三日起辭任香港交易及結算所有限公司獨立非執行董事之職務。

董事薪酬

由於二零一二年度董事薪酬已於二零一二年五月九日舉行之股東週年大會會議上獲股東審閱及批准，故董事之薪酬截至二零一二年十二月三十一日止年度將有所更改。二零一二年度主席酬金由港幣150,000元更改為港幣200,000元；而每位獨立非執行董事及兼負委員會職務之非執行董事酬金由港幣150,000元更改至港幣200,000元；及每位執行董事酬金由港幣100,000元更改至港幣150,000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二零一二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，本公司截至二零一二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，並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。本公司二零一二年之中期業績報告將約於二零一二年八月二十四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，二零一二年八月八日