



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

LIU CHONG HING

中期報告2012

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)

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)

提名委員會

廖烈武博士(主席)

鄭慕智博士

伍秉堅先生

唐展家先生

許榮泉先生

李偉雄先生(秘書)

企業管治委員會

廖烈武博士(主席)

鄭慕智博士

唐展家先生

廖金輝先生

廖坤城先生

李偉雄先生

律師

的近律師行
何耀棟律師事務所
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
澳盛銀行集團有限公司
中國銀行(香港)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
上海浦東發展銀行股份有限公司
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
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
環市東路三三九號A附樓18A房
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
翠湖綠洲一期
電話：(86757) 8126 6688
傳真：(86757) 8126 6669

股東資料

財務日誌

於二零一二年八月八日

股東週年大會 : 已於二零一二年五月九日舉行

截至二零一二年六月三十日止
六個月之中期業績 : 已於二零一二年八月八日公佈

股息

中期現金股息 : 每股港幣0.10元

支付日期 : 二零一二年九月二十七日

中期股息除息日 : 二零一二年九月十四日

遞交過戶文件最後期限 : 二零一二年九月十七日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 : 二零一二年九月十八日至二零一二年
九月二十日(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

簡明綜合全面收益表

截至二零一二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	9	—	99,948
— 其他投資物業	9	101,551	28,633
重估租賃土地及樓宇價值收益	9	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	(5,135)	(19,940)
本期溢利	6	239,551	398,874

簡明綜合全面收益表(續)

截至二零一二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)
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	9	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)
本期其他全面(支出)收益(除稅後)		(1,074)	80,115
本期全面收益總額		238,477	478,989
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
		239,551	398,874
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
		238,477	478,989
每股基本盈利	7	港幣\$0.64元	港幣\$1.05元

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	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)
非流動資產			
投資物業	9	5,559,134	6,138,076
物業、廠房及設備	9	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
		9,695,803	10,192,523
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	10	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 於創興銀行有限公司及其附屬公司 之銀行存款		74,714	10,079
其他銀行存款及現金		173,163	146,916
		442,688	396,826
		2,620,637	1,808,180
流動負債			
貿易及其他應付賬款	11	251,785	316,897
應付稅款		35,020	29,055
借款 — 於一年內到期	12	1,827,804	1,298,377
		2,114,609	1,644,329
流動資產淨額		506,028	163,851
總資產減流動負債		10,201,831	10,356,374

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一二年六月三十日

	附註	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	12	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

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								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	總計		
	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
於二零一一年一月一日(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
調整(見附註2)	—	—	261,366	—	—	—	158,412	419,778	—	419,778
於二零一一年一月一日(重列)	378,583	75,747	1,711,859	110,532	2,952	375,757	4,828,557	7,483,987	31,513	7,515,500
本期溢利	—	—	—	—	—	—	397,079	397,079	1,795	398,874
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	397,079	476,057	2,932	478,989
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(未經審核及重列)	378,583	75,747	1,712,576	145,873	2,952	418,677	5,168,848	7,903,256	34,445	7,937,701
本期溢利	—	—	—	—	—	—	203,292	203,292	(4,619)	198,673
本期其他全面收益(支出)	—	—	343	(52,359)	—	77,959	4,209	30,152	3,114	33,266
本期全面收益(支出)總額	—	—	343	(52,359)	—	77,959	207,501	233,444	(1,505)	231,939
已確認為分派之股息	—	—	—	—	—	—	(45,430)	(45,430)	—	(45,430)
於二零一一年十二月三十一日(經審核及重列)	378,583	75,747	1,712,919	93,514	2,952	496,636	5,330,919	8,091,270	32,940	8,124,210
本期溢利	—	—	—	—	—	—	241,178	241,178	(1,627)	239,551
本期其他全面收益(支出)	—	—	69	24,455	—	(25,807)	—	(1,283)	209	(1,074)
本期全面收益(支出)總額	—	—	69	24,455	—	(25,807)	241,178	239,895	(1,418)	238,477
增購一間附屬公司之權益	—	(66,284)	—	—	—	—	—	(66,284)	(26,492)	(92,776)
已確認為分派之股息	—	—	—	—	—	—	(68,145)	(68,145)	—	(68,145)
於二零一二年六月三十日(重列)	378,583	9,463	1,712,988	117,969	2,952	470,829	5,503,952	8,196,736	5,030	8,201,766

附註： 特殊儲備指就於截至二零零四年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止期間增購一間附屬公司之權益所支付代價與有關附屬公司額外權益應佔之相關資產及負債賬面值兩者間之差額。

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得之現金淨額		27,421	111,001
投資業務(所用)所得之現金淨額			
收取一間聯營公司之股息		74,740	73,864
於結構性存款到期時提取		15,619	—
投資基金注資退款		7,588	—
存入三個月後到期之 銀行存款(增加)減少		(64,635)	9,261
增加投資物業		(36,801)	—
增加可隨時出售之投資		(25,778)	(7,308)
墊付被投資公司		(5,000)	(53,200)
購入物業、廠房及設備		(2,844)	(1,431)
出售一間附屬公司	5	—	418,695
出售投資物業所得款項		—	21,645
出售待出售資產所得款項		—	541
		(37,111)	462,067

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
融資活動所得(所用)之現金淨額			
新取得借款	12	794,593	186,639
償還借款		(499,134)	(747,335)
增購一間附屬公司權益		(87,843)	—
已付股息		(68,145)	(56,788)
已付利息		(53,575)	(34,966)
		85,896	(652,450)
現金及現金等值項目增加(減少) 淨額		76,206	(79,382)
期初之現金及現金等值項目		543,742	465,399
外幣兌換率轉變之影響		(4,097)	(4,537)
期終之現金及現金等值項目		615,851	381,480
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		173,163	138,788
其他銀行存款及現金		442,688	242,692
		615,851	381,480

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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。

2. 主要會計政策(續)

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內及物業重估儲備確認。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稅務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。

2. 主要會計政策(續)

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	15,309	6,091

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
	11,657,032	4,308	11,661,340	11,995,725	4,978	12,000,703
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
	4,561,310	(415,470)	4,145,840	4,298,117	(421,624)	3,876,493
資產淨值的影響	7,095,722	419,778	7,515,500	7,697,608	426,602	8,124,210
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	7,095,722	419,778	7,515,500	7,697,608	426,602	8,124,210

2. 主要會計政策(續)

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	0.64	1.05

3. 分類資料 (續)

分類收益與業績 (續)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	貿易及						呈報分類		綜合 港幣千元 (經重列)
	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	製造業務 港幣千元	酒店經營 港幣千元	總計 港幣千元	對銷 港幣千元	
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	133,721	—	10,476	6,177	10,953	19,948	181,275	(3,513)	177,762
分類溢利(虧損)	202,209	(4,342)	(2,396)	5,903	201	(3,721)	197,854	—	197,854
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)									198,870
除稅前溢利									418,814

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。

3. 分類資料(續)

分類資產

以下為按呈報分類之本集團資產及負債分析：

	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 (經重列)
物業投資	5,891,362	6,364,069
物業發展	1,790,024	1,108,576
物業管理	2,011	1,636
財務投資	4,532,983	4,422,501
貿易及製造業務	73,722	74,638
酒店經營	25,701	28,673
分類資產總額	12,315,803	12,000,093
遞延稅項資產	637	610
綜合資產	12,316,440	12,000,703

4. 所得稅支出

	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 (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
	6,458	13,111
過往年度撥備不足：		
中華人民共和國企業所得稅	—	4,630
	6,458	17,741
遞延稅項	(1,323)	2,199
所得稅支出	5,135	19,940

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：

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 港幣千元
本期溢利	110,300

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

5. 出售一間附屬公司(續)

海昌發展有限公司之現金流量：

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 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	(3,703)
現金流淨額	(1,038)

6. 本期溢利

	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 (經重列)
本期溢利已扣除(計入)下列項目：		
預付租金攤銷	—	446
物業、廠房及設備折舊	6,798	6,925
所佔聯營公司稅項(已計入所佔聯營公司之溢利)	24,200	34,789
匯兌虧損(收益)淨額	201	(10,775)

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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
本公司股東應佔本期溢利	241,178	397,079
用作計算每股基本盈利之普通股數目	378,583,440	378,583,440

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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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)	68,145	56,788
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)	37,858	45,430

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。

9. 投資物業、物業、廠房及設備之變動

本集團之投資物業、租賃土地及樓宇於二零一二年六月三十日及二零一一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會員。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101,551,000元(二零一一年：港幣28,633,000元)已直接計入溢利或虧損。在本期間，投資物業增加港幣36,801,000元(二零一一年：無)。

於截至二零一二年六月三十日止期間，由於本集團已獲政府批准將位於香港一幅價值港幣702,200,000元的土地重新發展為住宅項目發售，故將該項投資物業轉撥至待出售發展中物業。有關物業於轉撥當日的賬面值與其公平價值相若。

就本集團因出售海昌發展有限公司(附註5)而出售之投資物業，其公平價值增加港幣99,948,000元已計入截至二零一一年六月三十日止期間之溢利或虧損。

租賃土地及樓宇重估盈餘約港幣78,000元(二零一一年：港幣858,000元)已按下列方式處理：

- (i) 盈餘約港幣9,000元(二零一一年：港幣141,000元)確認為收入；及
- (ii) 盈餘約港幣69,000元(二零一一年：港幣717,000元)已計入物業重估儲備。

10. 貿易及其他應收賬款

	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	61,466	70,263
	113,617	135,204

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
	14,635	28,157

11. 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
	251,785	316,897

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794,593,000元(二零一一年：港幣186,639,000元)，並償還銀行貸款約港幣499,134,000元(二零一一年：港幣747,335,000元)。於二零一二年六月三十日，此類貸款按介乎每年0.98%至8.28%(二零一一年：0.66%至5.90%)之浮動市場利率計息，須於一至四年內分期償付。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
就向投資基金注資而已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的資本開支	163,250	179,252

Deloitte.

德勤

簡明綜合財務報表審閱報告

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

吾等已審閱第4頁至第24頁所載廖創興企業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之簡明綜合財務報表，此等財務報表包括於二零一二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。香港聯合交易所有限公司之主板證券上市規則規定，必須遵守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」之規定就中期財務資料編製報告。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報此等簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱對此等簡明綜合財務報表作出結論，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。簡明綜合財務報表之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，吾等並無發現任何事項，使吾等相信簡明綜合財務報表在所有重大方面並非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

二零一二年八月八日

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登記處：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號舖，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71,300,000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。

管理層之討論及分析 (續)

投資物業 (續)

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%。

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。

董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益

於二零一二年六月三十日，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 百分比
	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 主席兼董事總經理	795,600	—	171,840,189	172,635,789	45.60%
			(附註一及二)		
廖烈智先生	141,668	—	210,963,253	211,104,921	55.76%
			(附註一及三)		
廖金輝先生 副董事總經理	3,320,400	—	—	3,320,400	0.87%
廖烈忠醫生	—	—	165,840,189	165,840,189	43.81%
			(附註一)		
廖駿倫先生	3,479,905	—	—	3,479,905	0.92%
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165,840,189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			
廖烈武博士 主席	1,002,450	—	253,543,628 (附註一)	254,546,078	58.52%
廖烈智先生 董事總經理兼 行政總裁	313,248	—	255,806,839 (附註一及二)	256,120,087	58.88%
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 253,543,628 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 213,543,628 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 43.81% 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，於二零一二年六月三十日，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

於二零一二年六月三十日，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	165,840,189 (附註一)	43.81%
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部對於二零一二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

於本中期報告日，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