



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

# LIU CHONG HING

中期報告2014

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)

廖烈智先生 (董事總經理兼行政總裁)

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,

A.P. (Architect), MHKIoD

#### 獨立非執行董事

鄭慕智博士 GBS, OBE, LLB (HK), J.P.

唐展家先生 FCA (AUST.), FCPA, FCIS

區錦源先生

馬鴻銘博士 PhD, BBS

鄭毓和先生 (委任生效日期為

二零一四年三月七日)

### 公司秘書

李偉雄先生

### 審核委員會

唐展家先生 (主席)

鄭慕智博士

許榮泉先生

區錦源先生

馬鴻銘博士

鄭毓和先生

李偉雄先生 (秘書)

### 提名委員會

廖烈武博士 (主席)

鄭慕智博士

唐展家先生

許榮泉先生

區錦源先生

馬鴻銘博士

李偉雄先生 (秘書)

### 薪酬委員會

鄭慕智博士 (主席)

唐展家先生

許榮泉先生

區錦源先生

馬鴻銘博士

廖鈞慧女士 (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  
司力達律師事務所

### 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  
澳新銀行集團有限公司  
中信銀行(國際)有限公司  
瑞士信貸銀行股份有限公司香港分行  
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  
南洋商業銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
株式會社三菱東京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 8071

### 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  
獅山鎮羅村社會管理處  
貴隆路一號  
翠湖綠洲一期  
電話：(86757) 6386 0888  
傳真：(86757) 6386 2218

## 股東資料

### 財務日誌

於二零一四年八月八日

股東週年大會	:	已於二零一四年四月二十二日舉行
截至二零一四年六月三十日止 六個月之中期業績	:	已於二零一四年八月八日公佈
<b>股息</b>		
中期現金股息	:	每股港幣0.15元
支付日期	:	二零一四年九月二十四日
中期股息除息日	:	二零一四年九月十二日
遞交過戶文件最後期限	:	二零一四年九月十五日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	:	二零一四年九月十六日至二零一四年 九月十八日(首尾兩天包括在內)
股份登記及轉名處	:	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號舖
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

## 簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營</b>			
收益		<b>267,958</b>	197,297
直接成本		<b>(63,289)</b>	(52,176)
		<b>204,669</b>	145,121
其他收入		<b>5,894</b>	5,476
行政及營運開支		<b>(85,737)</b>	(70,922)
其他收益及虧損	5	<b>144,477</b>	96,055
財務成本		<b>(43,023)</b>	(49,093)
所佔合營企業業績		<b>(92)</b>	58
		<b>226,188</b>	126,695
除稅前溢利		<b>226,188</b>	126,695
所得稅支出	6	<b>(16,438)</b>	(15,816)
		<b>209,750</b>	110,879
持續經營本期溢利		<b>209,750</b>	110,879
<b>已終止經營</b>			
已終止經營本期溢利	7	<b>2,983,607</b>	272,721
		<b>3,193,357</b>	383,600
本期溢利	8	<b>3,193,357</b>	383,600

## 簡明綜合損益表(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
分配於本公司股東的本期溢利			
— 來自持續經營		<b>205,403</b>	109,955
— 來自已終止經營		<b>1,963,335</b>	135,113
		<b>2,168,738</b>	245,068
分配於非控股股東權益的本期溢利			
— 來自持續經營		<b>4,347</b>	924
— 來自已終止經營		<b>1,020,272</b>	137,608
		<b>1,024,619</b>	138,532
		<b>3,193,357</b>	383,600
每股基本盈利			
— 來自持續及已終止經營	9	港幣 <b>5.73</b> 元	港幣 0.65 元
— 來自持續經營	9	港幣 <b>0.54</b> 元	港幣 0.29 元

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
本期溢利	<b>3,193,357</b>	383,600
其他全面(支出)收益		
其後可能重新分類至損益賬之項目：		
換算所產生之匯兌差額	<b>(52,794)</b>	76,677
可供出售投資之公平價值虧損	<b>(71,262)</b>	(46,105)
關於可供出售投資公平價值變動之所得稅	-	11,873
因出售可供出售投資導致重新分類到損益賬之金額	<b>(40,958)</b>	(38,130)
關於出售可供出售投資之所得稅	-	8
所佔聯營公司其他全面支出	-	(230)
因出售附屬公司導致重新分類調整轉撥至損益賬之金額	<b>(90,376)</b>	-
	<b>(255,390)</b>	4,093
其後不會重新分類至損益賬之項目：		
將物業、廠房及設備轉撥至投資物業時的重新估值收益	<b>1,469,601</b>	-
本期其他全面收益(除稅後)	<b>1,214,211</b>	4,093
本期全面收益總額	<b>4,407,568</b>	387,693
全面收益總額分配於：		
本公司股東	<b>3,416,101</b>	275,049
非控股股東權益	<b>991,467</b>	112,644
	<b>4,407,568</b>	387,693

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	<b>7,649,741</b>	5,962,913
物業、廠房及設備	11	<b>103,205</b>	303,522
發展中物業		<b>712,931</b>	702,200
合營企業之投資		<b>2,676</b>	2,768
證券投資	12	<b>663,383</b>	424,541
墊付被投資公司		<b>129,040</b>	193,424
遞延稅項資產		<b>680</b>	680
		<b>9,261,656</b>	7,590,048
<b>流動資產</b>			
待出售發展中物業		<b>813,403</b>	642,547
待出售物業		<b>573,756</b>	590,967
存貨		<b>18,538</b>	18,467
貿易及其他應收賬款	13	<b>151,322</b>	113,929
證券投資	12	<b>41,890</b>	20,004
存入三個月後到期之定期銀行存款		<b>1,691,895</b>	122,620
其他銀行存款及現金		<b>1,270,887</b>	465,682
		<b>4,561,691</b>	1,974,216
分類為待出售資產	7	<b>-</b>	84,876,561
		<b>4,561,691</b>	86,850,777
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	14	<b>348,061</b>	212,665
應付稅款		<b>10,126</b>	5,413
借款 — 於一年內到期	15	<b>567,118</b>	1,833,774
		<b>925,305</b>	2,051,852



## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
分類為待出售資產之相關負債	7	-	77,214,362
		<b>925,305</b>	79,266,214
流動資產淨額		<b>3,636,386</b>	7,584,563
總資產減流動負債		<b>12,898,042</b>	15,174,611
<b>非流動負債</b>			
借款 — 於一年後到期	15	<b>1,960,125</b>	1,948,402
遞延稅項負債		<b>213,815</b>	209,887
		<b>2,173,940</b>	2,158,289
		<b>10,724,102</b>	13,016,322
<b>股權</b>			
股本		<b>381,535</b>	378,583
儲備		<b>10,320,541</b>	8,739,736
股權分配於：			
本公司股東		<b>10,702,076</b>	9,118,319
非控股股東權益		<b>22,026</b>	3,898,003
<b>股權總額</b>		<b>10,724,102</b>	13,016,322

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔							總計	非控股股東	
	股本 港幣千元	特殊儲備 港幣千元 (附註一)	物業重估 儲備 港幣千元 (附註二)	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	累積溢利 港幣千元		總計 港幣千元	權益 港幣千元
於二零一三年一月一日	378,583	13,915	1,711,859	248,665	2,952	499,882	5,740,424	8,586,270	3,686,759	12,293,029
本期溢利	-	-	-	-	-	-	245,068	245,068	138,532	383,600
換算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	73,132	-	73,132	3,545	76,677
可供出售投資之公平價值虧損	-	-	-	(10,895)	-	-	-	(10,895)	(35,210)	(46,105)
關於可供出售投資公平價值變動之 所得稅	-	-	-	5,960	-	-	-	5,960	5,913	11,873
因出售可供出售投資導致重新分類到 損益賬之金額	-	-	-	(38,105)	-	-	-	(38,105)	(25)	(38,130)
關於出售可供出售投資之所得稅	-	-	-	4	-	-	-	4	4	8
所佔聯營公司其他全面支出	-	-	-	(115)	-	-	-	(115)	(115)	(230)
本期其他全面收益	-	-	-	(43,151)	-	73,132	-	29,981	(25,888)	4,093
本期全面收益總額	-	-	-	(43,151)	-	73,132	245,068	275,049	112,644	387,693
已確認為分派之股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(68,145)	(68,145)	-	(68,145)
支付非控股股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(75,825)	(75,825)
於二零一三年六月三十日(未經審核)	378,583	13,915	1,711,859	205,504	2,952	573,014	5,917,347	8,803,174	3,733,578	12,536,752
本期溢利	-	-	-	-	-	-	298,392	298,392	143,744	442,136
換算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	15,080	-	15,080	23,770	38,850
可供出售投資之公平價值收益	-	-	-	68,168	-	-	-	68,168	33,188	101,356
關於可供出售投資公平價值變動之 所得稅	-	-	-	(5,702)	-	-	-	(5,702)	(5,657)	(11,359)
因出售可供出售投資導致重新分類到 損益賬之金額	-	-	-	(23,410)	-	-	-	(23,410)	(763)	(24,173)
關於出售可供出售投資之所得稅	-	-	-	127	-	-	-	127	126	253
所佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	348	-	-	-	348	346	694
本期其他全面收益	-	-	-	39,531	-	15,080	-	54,611	51,010	105,621
本期全面收益總額	-	-	-	39,531	-	15,080	298,392	353,003	194,754	547,757
已確認為分派之股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(37,658)	(37,658)	-	(37,658)
支付非控股股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,329)	(30,329)
於二零一三年十二月三十一日(經審核)	378,583	13,915	1,711,859	245,035	2,952	588,094	6,177,881	9,118,319	3,898,003	13,016,322

## 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔								非控股股東 權益	總計 港幣千元
	股本 港幣千元	特殊儲備 港幣千元 (附註一)	物業重估 儲備 港幣千元 (附註二)	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	累積溢利 港幣千元	總計 港幣千元		
本期溢利	-	-	-	-	-	-	2,168,738	2,168,738	1,024,619	3,193,357
換算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(37,654)	-	(37,654)	(15,140)	(52,794)
可供出售投資之公平價值虧損	-	-	-	(53,250)	-	-	-	(53,250)	(18,012)	(71,262)
因出售可供出售投資導致重新分類到 損益賬之金額	-	-	-	(40,968)	-	-	-	(40,968)	-	(40,968)
出售附屬公司(附註7)	-	-	-	(68,406)	-	(21,970)	-	(90,376)	-	(90,376)
將物業、廠房及設備轉撥至投資物業時的 重新估值收益(附註11)	-	-	1,469,601	-	-	-	-	1,469,601	-	1,469,601
本期其他全面收益	-	-	1,469,601	(162,614)	-	(59,624)	-	1,247,363	(33,152)	1,214,211
本期全面收益總額	-	-	1,469,601	(162,614)	-	(59,624)	2,168,738	3,416,101	991,467	4,407,568
根據新的香港公司條例廢除面值時 所作轉撥(附註三)	2,952	-	-	-	(2,952)	-	-	-	-	-
出售附屬公司	-	-	(224,643)	-	-	-	224,643	-	(3,893,588)	(3,893,588)
已確認身分之派之股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(1,832,344)	(1,832,344)	-	(1,832,344)
非控股股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(973,856)	(973,856)
於二零一四年六月三十日(未經審核)	381,535	13,915	2,956,817	82,421	-	528,470	6,738,918	10,702,076	22,026	10,724,102

附註：

- (一) 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及截至二零一二年十二月三十一日止年度向一間附屬公司所支付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。
- (二) 物業重估儲備指物業、廠房及設備項下的物業轉撥為投資物業後重估所產生的儲備。
- (三) 在新香港公司條例開始實施當日(即二零一四年三月三日)起，本公司並無法定股本，其股份亦無面值。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
包括已終止經營之經營活動所得(所用)之現金淨額	<b>4,703,755</b>	(2,972,120)
<b>投資活動</b>		
來自失去附屬公司控制權之現金流出淨額	<b>(13,814,839)</b>	-
購入持至到期日之證券	-	(12,987,556)
可供出售投資增加	<b>(123,261)</b>	(555,474)
購買物業、廠房及設備	<b>(567,648)</b>	(18,763)
存入三個月後到期之定期銀行存款增加	<b>(1,327,516)</b>	(102,817)
購買投資物業	<b>(1,671,422)</b>	-
被投資公司償還款項	<b>64,500</b>	100,000
贖回持至到期日之證券所得款項	<b>1,087,711</b>	11,030,602
出售及贖回可供出售投資所得款項	<b>45,438</b>	72,590
收取可供出售投資及持至到期日證券之利息	<b>37,018</b>	170,783
收取創興銀行集團之股息	<b>992,617</b>	-
收取聯營公司之股息	-	4,200
出售投資物業所得款項	-	3,927
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>3,146</b>	199
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>(15,274,256)</b>	(2,282,309)
<b>融資活動</b>		
新取得借款	<b>457,051</b>	200,257
償還借款	<b>(1,717,370)</b>	(259,300)
已付股息	<b>(1,128,179)</b>	(143,970)
已付借款利息	<b>(49,101)</b>	(54,697)
已付借貸資本利息	<b>(11,673)</b>	(31,806)
<b>融資活動所用之現金淨額</b>	<b>(2,449,272)</b>	(289,516)

## 簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
現金及現金等值項目減少淨額	<b>(13,019,773)</b>	(5,543,945)
期初之現金及現金等值項目	<b>14,322,810</b>	15,382,661
外幣兌換率轉變之影響	<b>(32,150)</b>	(3,374)
期終之現金及現金等值項目	<b>(1,270,887)</b>	9,835,342
期終之現金及現金等值項目，即：		
原定到期日三個月或以內之通知及短期存款	-	6,489,238
現金及存放銀行及其他財務機構結餘	<b>1,270,887</b>	4,043,359
原定到期日三個月或以內之存放於銀行及 其他財務機構款項	-	827,166
原定到期日三個月或以內之外匯基金票據	-	49,999
原定到期日三個月或以內之存放於銀行及 其他財務機構存款及結餘	-	(1,574,420)
	<b>1,270,887</b>	9,835,342

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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(「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,截至二零一四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二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致。

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之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)新訂詮釋及準則修訂,與本集團簡明綜合財務報表的編製過程有關:

香港財務報告準則第10號(修訂本)	投資實體
及第12號(修訂本)以及	
香港會計準則第27號(修訂本)	
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)	徵費
—詮釋第21號	

於本中期期間,採納香港財務報告準則新訂詮釋及準則修訂對此等簡明綜合財務報表所呈報金額及/或此等簡明綜合財務報表所列披露並無重大影響。

### 3. 分類資料

本公司向執行董事，即主要經營決策人（「主要經營決策人」），就資源分配或評核分類表現而呈報之分類資料，乃按營運單位所提供的銷售和服務性作為分析基準。概無合計主要經營決策人識別之業務分類以達成本集團之呈報分類。

按香港財務報告準則第8號本集團的業務及呈報分類如下：

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 — 磁性產品製造及銷售
6. 酒店經營 — 酒店經營及管理

一個透過創興銀行有限公司及其附屬公司（「創興銀行」，統稱「創興銀行集團」）進行的金融服務營運的業務分類於截至二零一三年十二月三十一日止年度重新分類為已終止經營業務。下文呈報的分類資料並不包括該等已終止經營業務的任何數額，已終止經營業務的進一步詳情載於附註7。

### 3. 分類資料(續)

#### 分類收益與業績

以下為按呈報及業務分類之本集團持續經營之收益及業績分析。

	物業投資	物業發展	物業管理	財務投資	貿易及製造	酒店經營	總計	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	港幣千元
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>									
分類收益	166,887	12,883	11,929	34,310	22,998	23,860	272,867	(4,909)	267,958
包括：									
— 客戶收益	166,679	12,883	7,506	34,032	22,998	23,860			
— 集團內交易(附註)	208	-	4,423	278	-	-			
營運支出	(48,270)	(13,245)	(7,829)	(33,781)	(21,779)	(23,739)	(148,643)	5,511	(143,132)
按公平價值計入損益之金融工具 之公平價值變動之虧損	-	-	-	(1,461)	-	-	(1,461)	-	(1,461)
匯兌淨收益(虧損)	(171)	124	62	(30,973)	-	(9)	(30,967)	-	(30,967)
出售可供出售投資之收益	-	-	-	48,672	-	-	48,672	-	48,672
投資物業公平價值變動之收益	44,074	-	-	-	-	-	44,074	-	44,074
首次確認可供出售投資之收益	-	-	-	84,159	-	-	84,159	-	84,159
分類溢利(虧損)	162,520	(238)	4,162	100,926	1,219	112	268,701	602	269,303
財務成本									(43,023)
所佔合營企業業績									(92)
持續經營除稅前溢利									226,188

附註：集團內銷售按當時市價列值。



### 3. 分類資料 (續)

#### 分類收益與業績 (續)

以下為按呈報及業務分類之本集團持續經營之收益及業績分析。

	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 港幣千元	酒店經營 港幣千元	總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一三年六月三十日									
止六個月(經重列)									
分類收益	132,600	5,185	8,191	9,872	22,253	24,598	202,699	(5,402)	197,297
包括：									
– 客戶收益	132,359	5,185	4,513	8,389	22,253	24,598			
– 集團內交易(附註)	241	-	3,678	1,483	-	-			
營運支出	(58,456)	(6,151)	(11,748)	(1,300)	(21,544)	(26,481)	(125,680)	8,058	(117,622)
按公平價值計入損益之金融工具									
– 之公平價值變動之收益	-	-	-	2,019	-	-	2,019	-	2,019
匯兌淨收益(虧損)	(662)	1,995	(112)	3,898	-	-	4,919	-	4,919
出售物業、廠房及設備淨虧損	-	(293)	-	(271)	-	-	(564)	-	(564)
出售可供出售投資之收益	-	-	-	43,863	-	-	43,863	-	43,863
投資物業公平價值變動之收益	45,818	-	-	-	-	-	45,818	-	45,818
分類溢利(虧損)	119,100	736	(3,669)	58,081	709	(1,883)	173,074	2,656	175,730
財務成本									(49,093)
所佔合營企業之業績									58
持續經營除稅前溢利									126,695

附註：集團內銷售按當時市價列值。

分類溢利／虧損指在未計入所佔合營企業業績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業務分類賺取之收益獲分配至各業務分類。本集團已按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。

由於主要經營決策人並不就評核表現及資源分配，審閱本集團呈報分類的資產及負債，本集團並無在分類資料中收錄總資產資料。

#### 4. 金融工具公平價值計量

##### 本集團的金融資產按周期計量其公平價值

本集團部份金融資產及金融負債在每個報告期末以公平價值計量。下表提供有關金融資產及金融負債如何計量其公平價值(尤以估價技術及輸入變數)，以及根據公平價值計量可觀察輸入變數的程度，提供將公平價值計量以公平價值架構的第一至第三級別分類的資料。

- 第一級別公平價值計量是指由活躍市場上相同資產或負債的標價(不做任何調整)得出的公平價值計量；
- 第二級別公平價值計量是指由除第一級別所含標價之外，可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察的資產或負債輸入變數得出的公平價值計量；及
- 第三級別公平價值計量是指由包含以不可觀察市場資料為依據的資產或負債輸入變數(不可觀察輸入變數)的估價技術得出的公平價值計量。

	公平價值架構			
	第一級別 港幣千元	第二級別 港幣千元	第三級別 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零一四年六月三十日</b>				
<b>按公平價值計入損益之金融資產</b>				
持作買賣用途之非衍生金融資產	<b>10,405</b>	-	-	<b>10,405</b>
指定按公平價值計入損益之 金融資產	-	<b>41,653</b>	-	<b>41,653</b>
<b>可供出售金融資產</b>				
上市股本證券	<b>247,133</b>	-	-	<b>247,133</b>
上市債務證券	<b>1,164</b>	-	-	<b>1,164</b>
非上市股本證券	-	-	<b>340,063</b>	<b>340,063</b>
投資基金	-	-	<b>64,855</b>	<b>64,855</b>
<b>總額</b>	<b>258,702</b>	<b>41,653</b>	<b>404,918</b>	<b>705,273</b>

#### 4. 金融工具公平價值計量(續)

本集團的金融資產按周期計量其公平價值(續)

	公平價值架構			總額 港幣千元
	第一級別 港幣千元	第二級別 港幣千元	第三級別 港幣千元	
<b>二零一三年十二月三十一日</b>				
<b>按公平價值計入損益之金融資產</b>				
持作買賣用途之非衍生金融資產	11,042	–	–	11,042
指定按公平價值計入損益之 金融資產	–	27,215	–	27,215
<b>可供出售金融資產</b>				
上市股本證券	473	–	–	473
上市債務證券	1,164	–	–	1,164
非上市股本證券	–	–	293,765	293,765
投資基金	–	–	110,886	110,886
總額	12,679	27,215	404,651	444,545

於兩期間內，第一、第二及第三級別之間概無發生任何轉移。

上市股本證券乃參考在相關交易所中引述所得的公開市場買入價釐定公平價值。

歸類為可供出售證券的債務證券之公平價值，乃根據經銷商及經紀人所提供的指示性價格釐定。此外，本集團將指示性價格與從定價服務供應商獲得的價格以及與利用如折現現金流量等估價模式計算所得的價值加以比較，以令債務證券的指示性價格更貼近現實。估價模式所使用的主要輸入變數為利率數據，該數據在報告期末時可以觀測得出。估價模式的目標是達致可反映金融工具在報告日期時市場參與者以公平磋商所得價格的公平價值估算。

指定為按公平價值計入損益的金融資產的結構性產品的公平價值，是採用貼現現金流分析計算，其利率報價乃根據報告期末觀察得到的。

#### 4. 金融工具公平價值計量(續)

本集團的金融資產按周期計量其公平價值(續)

確定投資基金的公平價值是採用市場法的估值技術，其中包括不獲觀察市場價格或利率支持的一些假設。估算投資基金的價值所用的輸入變數，包括原來的成交價，近期交易及市場多個相同或相似的工具，完成或等待第三方交易相關投資。

確定非上市股本證券的公平價值是參考相關資產的市場價值，主要包括所投資公司持有的投資物業的市場價值。物業估值主要運用比較法，假設該物業交吉出售獲利而作出的物業估值。比較是根據與可比性物業相類似的物業在類似的位置實現的實際銷售價格而定。

本集團董事認為在簡明綜合財務報表中以攤銷成本記賬的金融資產及金融負債賬面值與其公平價值相吻合。

##### 金融資產第三級別的公平價值計量的調節

	指定 按公平價值 計入損益之 金融資產 港幣千元	可供 出售投資 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一四年一月一日結餘	-	404,651	404,651
於其他全面收益內確認之淨收益總額	-	82,759	82,759
購買	-	420	420
到期/出售	-	(37,724)	(37,724)
退還注資	-	(45,188)	(45,188)
於二零一四年六月三十日結餘	-	404,918	404,918

#### 4. 金融工具公平價值計量(續)

金融資產第三級別的公平價值計量的調節(續)

	指定 按公平價值 計入損益之 金融資產 港幣千元	可供 出售投資 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日結餘	419,101	404,595	823,696
於損益賬內確認之淨虧損總額	(493)	-	(493)
於其他全面收益內確認之淨收益總額	-	29,204	29,204
購買	-	21,803	21,803
到期/出售	(418,608)	(66,608)	(485,216)
退還注資	-	(2,271)	(2,271)
於二零一三年六月三十日結餘	-	386,723	386,723

其他全面收益內包含港幣82,759,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：收益港幣29,204,000元)，與於報告期末持有的可供出售投資有關。

佔本集團簡明綜合財務狀況表中總資產的一小部份金融資產約2.9%(二零一三年十二月三十一日：0.4%)，乃根據第三級別投資估算及入賬。雖然此估價對估計假設相當敏感，惟當一個或多個假設轉變至合理及可能的代替假設時，相信不會對本集團的財務狀況造成重大影響。

##### 公平價值計量和評估過程

管理層定期檢討，以確定適當的公平價值計量的估值技術和輸入變數。

本集團估計資產或負債的公平價值是採用可用之市場觀察數據。當第一級別輸入變數不可用，本集團便聘用第三方合資格估值師或其他服務供應商進行估值。管理層與合資格的外部估值師密切合作，建立適當的估值技術和輸入樣板。相關管理團隊定期向本公司的董事會報告資產和負債的公平價值波動的調查結果並解釋原因。

用於確定各項資產和負債的公平價值的估值技術和輸入變數的信息於上文披露。

## 5. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營</b>		
首次確認可供出售投資之收益	<b>84,159</b>	-
出售可供出售投資之收益	<b>48,672</b>	43,863
投資物業公平價值變動之收益	<b>44,074</b>	45,818
匯兌淨(虧損)收益	<b>(30,967)</b>	4,919
按公平價值計入損益之金融工具 之公平價值變動之(虧損)收益	<b>(1,461)</b>	2,019
出售物業、廠房及設備之淨虧損	-	(564)
	<b>144,477</b>	96,055

## 6. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營</b>		
本期稅項		
香港	<b>7,779</b>	7,616
海外稅項	<b>4,731</b>	1,393
遞延稅項	<b>3,928</b>	6,807
所得稅支出	<b>16,438</b>	15,816

香港利得稅乃根據兩個期間估計應課稅溢利按稅率 16.5% (截至二零一三年六月三十日止六個月：16.5%) 計算。

於其他司法權區產生稅項按有關司法權區之現行稅率計算。

## 7. 已終止經營／出售附屬公司

於二零一三年十月二十五日，本集團與越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)(獨立於本集團的第三方)訂立不可撤銷承諾協議，據此，本集團同意接納出售最多218,359,628股本集團持有之創興銀行股份(佔創興銀行已發行股本約50.2%)之要約。創興銀行集團的業務為提供銀行及相關金融服務。創興銀行集團所涉及預計將於二零一三年十二月三十一日之後的十二個月內出售的資產及負債已分類為待出售之出售組合，並於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表內獨立呈列。

出售167,951,210股創興銀行股份一事已於二零一四年二月完成。同日，本集團以代價港幣2,230,000,000元收購了一項創興銀行集團自用物業，創興銀行集團繼而就向本集團出售物業所得收益宣派特別股息港幣1,960,732,000元。完成出售事項後，本集團仍然持有50,408,418股創興銀行股份(佔創興銀行已發行股本約11.59%)，按公平價值重新計量並分類為可供出售投資。

本期及先前中期期間的來自已終止經營之溢利如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
金融服務業務本期溢利	<b>92,451</b>	272,721
出售金融服務業務收益	<b>2,891,156</b>	-
	<b>2,983,607</b>	272,721

## 7. 已終止經營／出售附屬公司(續)

本期及先前中期期間的金融服務業務業績如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
利息收入	<b>248,502</b>	761,171
利息支出	<b>(93,968)</b>	(284,880)
利息收入淨額	<b>154,534</b>	476,291
費用及佣金收入	<b>36,051</b>	140,228
費用及佣金支出	<b>(9,716)</b>	(34,351)
費用及佣金收入淨額	<b>26,335</b>	105,877
按公平價值計入損益之金融工具之 公平價值變動淨虧損	-	(116,056)
公平價值對沖之淨虧損	<b>(31,600)</b>	(262)
其他營運收入	<b>58,208</b>	224,310
營運支出	<b>(92,007)</b>	(358,555)
	<b>115,470</b>	331,605
貸款及墊付減值準備	<b>(5,352)</b>	(17,592)
出售物業及設備淨收益(虧損)	<b>749</b>	(978)
出售可供出售證券淨收益	-	51
投資物業公平價值變動之收益	-	1,910
出售投資物業之收益	-	2,327
所佔聯營公司溢利	-	8,348
除稅前溢利	<b>110,867</b>	325,671
所得稅支出	<b>(18,416)</b>	(52,950)
本期溢利	<b>92,451</b>	272,721



## 7. 已終止經營／出售附屬公司(續)

出售當日創興銀行集團的淨資產如下：

	港幣千元
庫存現金及短期資金	19,849,649
存放同業及其他財務機構於一至十二個月內到期之款項	7,761,022
衍生金融資產	157,264
按公平價值計入損益之金融資產	92,301
可供出售證券	5,567,497
持至到期證券	7,239,011
貸款及其他賬項	44,065,070
應收稅款	463
聯營公司權益	199,436
投資物業	136,575
物業及設備	631,519
預付土地租賃費用	2,397
遞延稅項資產	2,972
商譽	50,606
出售創興銀行中心之應收代價	2,230,000
同業及其他財務機構存款及結餘	(1,478,698)
於回購協議下出售之金融資產	(1,423,816)
客戶存款	(71,757,965)
存款證	(663,688)
衍生金融負債	(141,909)
其他賬項及應付費用	(876,837)
出售創興銀行中心之應付特別股息	(1,960,732)
應付稅款	(80,924)
借貸資本	(1,801,057)
遞延稅項負債	(9,662)
<b>出售資產淨值</b>	<b>7,790,494</b>
已收現金代價	5,994,178
出售資產淨值	(7,790,494)
非控股股東權益	3,893,588
就出售創興銀行集團產生之交易成本	(234,089)
從累積匯兌儲備及投資重估儲備重新分類至損益賬	90,376
留存創興銀行集團股份之公平價值，分類為可供出售投資	937,597
<b>出售創興銀行集團收益</b>	<b>2,891,156</b>

## 7. 已終止經營／出售附屬公司(續)

	港幣千元
收款方式：	
出售創興銀行集團所收現金	5,994,178
出售事項產生的現金流出淨額：	
收取現金代價總額	5,994,178
被出售之銀行結餘及現金	(19,809,017)
	<u>(13,814,839)</u>

來自創興銀行集團之現金流量：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營活動所得(所用)之現金淨額	<b>4,927,708</b>	(2,973,323)
投資活動所得(所用)之現金淨額	<b>1,001,262</b>	(2,322,821)
融資活動所用之現金淨額	<b>(11,673)</b>	(107,631)
	<b>5,917,297</b>	(5,403,775)

## 8. 本期溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
來自持續經營之期內溢利為		
員工成本連同董事酬金	<b>33,830</b>	30,401
核數師酬金	<b>763</b>	688
物業、廠房及設備折舊	<b>5,607</b>	6,351
土地及樓宇經營租約之租金	<b>9,012</b>	9,234

## 9. 每股基本盈利

### 來自持續及已終止經營

本公司股東應佔每股基本盈利乃依據分配於本公司股東的本期溢利港幣2,168,738,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣245,068,000元)及本期已發行普通股378,583,440股(二零一三年六月三十日：378,583,440股)計算。

### 來自持續經營

本公司股東應佔每股基本盈利乃依據分配於本公司股東的本期溢利港幣205,403,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣109,955,000元)及本期已發行普通股378,583,440股(二零一三年六月三十日：378,583,440股)計算。

### 來自已終止經營

本公司股東應佔每股基本盈利為港幣5.19元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣0.36元)，乃依據本期溢利港幣1,963,335,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣135,113,000元)及本期已發行普通股378,583,440股(二零一三年六月三十日：378,583,440股)計算。

兩期內均無任何潛在普通股，因此攤薄每股盈利不作呈報。

## 10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本期內已確認可分配之股息：		
宣派及已付二零一三年末期股息 — 每股港幣0.18元 (二零一三年：宣派及已付二零一二年股息 每股港幣0.18元)	<b>68,145</b>	68,145
因完成出售創興銀行集團而宣派及已付特別現金股息 — 每股港幣2.80元(二零一三年：港幣零元)	<b>1,060,034</b>	—
以實物分派形式派發之特別股息(附註)	<b>704,165</b>	—
	<b>1,832,344</b>	68,145
有關本期宣派之股息：		
宣派二零一四年中期股息 — 每股港幣0.15元 (二零一三年：每股港幣0.10元)	<b>56,788</b>	37,858

## 10. 股息(續)

附註：於二零一四年四月二十二日舉行之股東週年大會，決議通過以實物分派形式宣派特別股息，就每10股本公司已發行股本派發1股創興銀行已發行股本。本期內確認分派合共37,858,344股創興銀行股份，總市值為港幣704,165,000元。

於二零一四年八月八日，董事會通過派發每股港幣0.15元之中期現金股息(二零一三年：每股港幣0.10元)予二零一四年九月十八日名列股東名冊之本公司股東。

## 11. 投資物業／物業、廠房及設備變動

於本期間，因應創興銀行集團的經營租約開始生效，本集團將賬面值為港幣201,821,000元之自用物業轉撥至投資物業。自用物業於轉撥日期的公平價值達港幣1,671,422,000元，所導致的重估收益港幣1,469,601,000元計入期內物業重估儲備之中。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，獨立估值是由威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)進行。威格斯為與本集團並無關連之獨立專業估值師行，對在相關地點類似物業進行估值擁有適當的專業資格及近期經驗。

估值以直接比較法及收益資本化法(按適用者)得出。於估值中，物業所有可租出單位的市場租值乃參考可租出單位達到的租值以及鄰近類似物業的其他租用情況評估所得。當中所用的資本化比率乃經參考估值師就該地區的類似物業觀察所得的收益率，再經根據估值師所知就相對應物業有關的特定因素調整後採用。

投資物業評估所得的公平價值變動收益約港幣44,074,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣47,728,000元)已直接於損益賬中確認。

## 12. 證券投資

	附註	按公平價值計入損益 之金融資產			總額 港幣千元
		持作 買賣用途 港幣千元	指定按 公平價值列賬 港幣千元	可供 出售投資 港幣千元	
<b>二零一四年六月三十日</b>					
股本證券：					
香港上市		10,405	-	246,355	256,760
海外上市		-	-	778	778
非上市	(a)	10,405	-	247,133	257,538
		-	-	340,063	340,063
		10,405	-	587,196	597,601
債務證券：					
結構性工具	(b)	-	41,653	-	41,653
其他債務證券	(c)	-	-	1,164	1,164
— 上市		-	-	1,164	1,164
		-	41,653	1,164	42,817
投資基金：	(d)	-	-	64,855	64,855
總額：					
香港上市		10,405	-	246,355	256,760
海外上市		-	-	1,942	1,942
非上市		-	41,653	404,918	446,571
		10,405	41,653	653,215	705,273
按發行人分類：					
銀行及其他財務機構		7,790	41,653	66,019	115,462
企業		2,615	-	587,196	589,811
		10,405	41,653	653,215	705,273
上市證券市值：					
香港上市		10,405	-	246,355	256,760
海外上市		-	-	1,942	1,942
		10,405	-	248,297	258,702
分類為：					
非流動資產					663,383
流動資產					41,890
					705,273

## 12. 證券投資(續)

附註	按公平價值計入損益 之金融資產			可供 出售投資 港幣千元	總額 港幣千元
	持作 買賣用途 港幣千元	指定按 公平價值列賬 港幣千元			
<b>二零一三年十二月三十一日</b>					
股本證券：					
香港上市	11,042	–	–	–	11,042
海外上市	–	–	473	–	473
非上市	11,042	–	473	–	11,515
(a)	–	–	293,765	–	293,765
	11,042	–	294,238	–	305,280
債務證券：					
結構性工具	–	27,215	–	–	27,215
其他債務證券	–	–	1,164	–	1,164
– 上市	–	–	1,164	–	1,164
	–	27,215	1,164	–	28,379
投資基金：	–	–	110,886	–	110,886
總額：					
香港上市	11,042	–	–	–	11,042
海外上市	–	–	1,637	–	1,637
非上市	–	27,215	404,651	–	431,866
	11,042	27,215	406,288	–	444,545
按發行人分類：					
銀行及其他財務機構	7,780	27,215	112,050	–	147,045
企業	3,262	–	294,238	–	297,500
	11,042	27,215	406,288	–	444,545
上市證券市值：					
香港上市	11,042	–	–	–	11,042
海外上市	–	–	1,637	–	1,637
	11,042	–	1,637	–	12,679
分類為：					
非流動資產					424,541
流動資產					20,004
					444,545

## 12. 證券投資 (續)

附註：

- (a) 於二零一四年六月三十日，本集團所持有的分類為可供出售投資的非上市股本證券約為港幣340,063,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣293,765,000元)。這些股本證券以報告期末的公平價值入賬，並沒有作任何減值。
- (b) 於二零一四年六月三十日，本集團所持有結構性存款港幣41,653,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣27,215,000元)之到期日介乎二零一四年至二零一五年(二零一三年十二月三十一日：二零一三年至二零一五年)，其息率按票面利率、倫敦銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加浮動邊際利潤之利率計息。該等結構性存款為指定按公平價值計入損益之金融資產。
- (c) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，於香港以外上市的債務證券包含一份固定年利率為9.5%並將於二零一四年十二月二十四日到期的債權證。
- (d) 該等投資基金乃投資於在亞太區註冊成立之私營實體所發行的非上市股本證券。有關投資於報告期末按公平價值計量。自報告期末以來於自願清盤前營運期少於十二個月之投資基金於簡明綜合財務狀況表內乃分類為流動資產。本集團承擔就該等投資基金按預定資本額注資之責任，而該等基金之已變現收益或虧損乃於損益賬內確認。截至二零一四年六月三十日止六個月，該等投資基金已向本集團退還港幣45,188,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣2,271,000元)之注資，可於須作出額外注資時動用，惟以預定資本額為限。

### 13. 貿易及其他應收賬款

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收賬款	<b>15,941</b>	15,373
保證金	<b>49,297</b>	18,965
其他應收賬款及預付賬款	<b>86,084</b>	79,591
	<b>151,322</b>	113,929

本集團的信貸政策容許向貿易客戶(不包括物業銷售客戶)提供平均30-90日之信貸期。物業銷售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：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<b>6,507</b>	5,451
31至90日	<b>6,269</b>	6,352
超過90日	<b>3,165</b>	3,570
	<b>15,941</b>	15,373



#### 14. 貿易及其他應付賬款

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款	<b>7,337</b>	4,601
應付建築成本	<b>68,187</b>	58,181
投資物業之已收押金及預收租金	<b>138,367</b>	98,147
物業銷售預收賬款	<b>100,514</b>	–
其他應付賬款	<b>33,656</b>	51,736
	<b>348,061</b>	212,665

於報告期末，貿易應付賬款為港幣7,337,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣4,601,000元)，其賬齡為30日(二零一三年十二月三十一日：30日)內。

#### 15. 借款

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
於一年內到期欠款		
– 銀行借款	<b>545,300</b>	1,811,715
– 應付合營企業款項	<b>1,627</b>	1,886
– 應付非控股股東款項	<b>20,191</b>	20,173
	<b>567,118</b>	1,833,774
於一年後到期欠款		
– 銀行借款	<b>1,960,125</b>	1,948,402
	<b>2,527,243</b>	3,782,176

## 15. 借款(續)

於本期間，本集團取得銀行貸款約港幣457,033,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,304,243,000元)及償還銀行貸款約港幣1,751,703,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,250,581,000元)。於二零一四年六月三十日，所有銀行貸款均為浮息借款，按香港銀行同業拆息或中國人民銀行提供的現行利率加邊際利潤計息。實際利率介乎每年2.05%至7.38%(二零一三年十二月三十一日：1.87%至6.60%)，並須於一至五年的期間內分期償還。所借款項用於一般營運資金。

## 16. 資本承擔

	本集團					
	持續經營		已終止經營		總計	
	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
已簽約但未於綜合財務報表上 撥備之資本開支：						
— 物業、廠房及設備	-	-	-	7,049	-	7,049
— 投資基金的資本貢獻	<b>82,870</b>	83,290	-	-	<b>82,870</b>	83,290

## 17. 關聯人士披露事項

### (a) 關聯人士交易

於期內，除附註7所述之創興銀行集團物業轉讓外，本集團並無與關聯人士有其他重大交易。

### (b) 關聯人士之結餘

於報告期末，本集團與關聯人士之重大結欠情況如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
借予聯營公司之貸款	-	11,503
借予主要管理人員及其家屬之貸款	-	507,899
聯營公司之銀行存款	-	110,166
主要管理人員及其家屬之銀行存款	-	786,463

### (c) 主要管理人員酬金

於期內，本集團主要管理人員之薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
短期福利	19,031	50,063
僱員退休福利	947	3,182
	<b>19,978</b>	<b>53,245</b>

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按個人表現及市場趨勢釐定。

# 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34頁所載廖創興企業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，此等財務報表包括於二零一四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損益表、簡明綜合損益及全面收益表、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

二零一四年八月八日

## 中期股息

董事會議決派發二零一四年中期現金股息，每股港幣0.15元(二零一三年：每股港幣0.10元)，並定於二零一四年九月二十四日派發予二零一四年九月十八日列於登記冊之本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

股份過戶登記手續將於二零一四年九月十六日(星期二)至二零一四年九月十八日(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，最遲須於二零一四年九月十五日(星期一)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處：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

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司及其附屬公司(「本集團」)之綜合溢利約港幣3,193,400,000元，其中來自已終止經營之溢利約港幣2,983,600,000元，而來自持續經營所得溢利約港幣209,800,000元(每股基本盈利港幣0.54元)，較二零一三年約港幣110,900,000元(每股基本盈利港幣0.29元)增加約89.2%。

## 持續經營

收益主要指從物業投資、物業發展、物業管理、財務投資、貿易及製造以及酒店經營所產生的收益。

其他收入是指主要收益以外的各個雜項收入。

其他收益及虧損主要包括首次確認可供出售投資之收益、出售可供出售投資之收益、投資物業公平價值變動之收益、匯兌淨虧損及按公平價值計入損益之金融工具之公平價值變動之虧損。

## 已終止經營

已終止經營指創興銀行集團截至出售日的經營業績。它包括由二零一四年一月一日至二零一四年二月十四日的經營溢利港幣92,500,000元及出售創興銀行股份而產生的出售收益港幣2,891,100,000元。

## 管理層之討論及分析 (續)

### 出售創興銀行股份

二零一三年十月二十五日，越秀金融控股有限公司(「要約人」)宣佈作出自願有條件現金部分要約(與本公司二零一三年十二月四日致股東通函的定義一致)，向創興銀行合資格股東收購最多326,250,000股創興銀行股份(佔公告當日創興銀行已發行股份的75%)，要約價為每股創興銀行股份港幣35.69元。

要約人同時宣佈創興銀行與本公司(創興銀行控股股東)達成物業協議，內容有關物業轉讓及租賃。物業轉讓之完成，須待廖創興置業有限公司(「廖創興置業」)根據部分要約條款收妥由要約人全數支付廖創興置業不可撤銷承諾股份的全數代價，方可作實。

一旦部分要約成為無條件後，每位創興銀行股東：

1. 將就創興銀行股東有效接受部分要約並得到要約人根據部分要約承購，收到創興銀行股份每股港幣35.69元之現金；
2. 將就創興銀行股東於在冊登記日所持有之創興銀行股份，收到特別中期現金股息每股港幣4.5195元。

部份要約於二零一四年二月十四日完成，本集團共售出167,951,210股創興銀行股份，錄得總現金款項淨額約港幣5,994,200,000元及出售創興銀行股份所得收益約港幣2,891,100,000元。本集團仍繼續持有50,408,418股創興銀行股份，佔創興銀行已發行股本的11.59%。

由於本集團向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)作出承諾，須減少餘下創興銀行股份以保持創興銀行股份的公眾持股量在法定最低水平，本公司宣布以實物分派形式派發創興銀行的股份。因此，就每10股(以完整倍數計)本公司股份派發1股創興銀行股份計算，本集團將派發合共37,858,344股創興銀行股份予本公司股東。股份分派於二零一四年四月底進行。分派股份後，本集團仍然持有12,550,074股創興銀行股份，佔創興銀行股本權益2.89%。

## 管理層之討論及分析(續)

### 出售創興銀行股份(續)

於二零一四年五月八日，根據株式會社三菱東京UFJ銀行與廖創興置業簽署的相互解除契約，株式會社三菱東京UFJ銀行以零代價將合共4,847,871股創興銀行股份轉讓予廖創興置業。所有轉讓文件已於二零一四年五月九日完成。股份轉讓後，並在董事會會議舉行日期，本集團持有17,397,945股創興銀行股份，佔創興銀行已發行股本的4%。

### 創興銀行中心

完成出售創興銀行股份後，本公司隨即以現金代價總額港幣2,230,000,000元收購創興銀行中心，即創興銀行以往的總部，地址為中環德輔道中二十四號。創興銀行收到的全數銷售所得款項淨額以特別股息之形式已派付予在冊登記日的既有股東。因此，本集團已收到特別股息約港幣986,800,000元。

根據本公司與創興銀行訂立的租賃協議，除將數層留為本公司自用外，整幢樓宇已租予創興銀行，為期五年另加可重續五年的選擇權，每年租金(不包括管理費、政府地租及差餉、服務費)約港幣67,900,000元。此安排可使本集團的投資物業組合更為壯大及增加往後年度的經常性租金收益。

### 實物分派

緊隨出售創興銀行股份後，本公司於二零一四年四月三十日向創興銀行股東合共派發了37,858,344股創興銀行股份。根據二零一四年五月七日(創興銀行股份恢復買賣日期)的收市價每股港幣18.60元計算，實物分派的總價值達港幣704,000,000元。



## 管理層之討論及分析 (續)

### 物業投資

#### 整體租金收益

截至二零一四年六月三十日止期間，本集團錄得港幣166,700,000元之毛租金收益，較二零一三年增加26%。主要來自創興銀行中心租金收益增加港幣24,700,000元及上海創興金融中心租金收益增加港幣8,200,000元。

#### 整體出租率

於二零一四年六月三十日，本集團主要投資物業之整體出租率繼續維持於91%。如果計入佛山翠湖綠洲花園的商舖租賃面積，則整體出租率下降至84%。

### 香港物業

#### 創興廣場

位於旺角彌敦道601號之創興廣場，樓高二十層，為廣受歡迎之銀座式零售商業大廈，提供逾182,000平方呎零售及娛樂用地。截至二零一四年六月三十日止期間，創興廣場業績理想，租金收益約港幣51,500,000元，出租率達88%。

#### 創興銀行中心

創興銀行中心位於中環德輔道中24號，為樓高二十六層之甲級寫字樓。除保留幾個樓層供本公司自用外，其餘辦公樓層出租予創興銀行有限公司，租期5年，從二零一四年二月十九日起租，每月租金港幣5,660,000元。截至二零一四年六月三十日止期間，該大廈錄得租金收益共約港幣24,600,000元。

#### 創業商場

創業商場位於德輔道西402-404號，提供逾54,000平方呎之零售及商業用地。截至二零一四年六月三十日止期間，該零售及商業購物中心產生租金收益港幣9,600,000元，出租率為81%。

#### 富慧閣

富慧閣位於淺水灣道94號，為一低密度樓宇，提供五個豪華住宅單位，各單位面積逾4,100平方呎。截至二零一四年六月三十日止期間，富慧閣錄得租金收益港幣2,800,000元，於二零一四年六月三十日出租率為60%。

## 管理層之討論及分析(續)

### 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36層高甲級寫字樓／商廈於二零零八年落成，提供超過516,000平方呎出租寫字樓及商用樓面面積，以及198個出租停車位。截至二零一四年六月三十日止期間，該大廈租金收益港幣75,000,000元，增加12%。於本期間末，寫字樓大廈出租率為91%，商用及零售樓面則全部租出。

### 物業發展

#### 香港

##### 滙港中心

滙港中心位於香港干諾道西181-183號，為樓高28層之甲級寫字樓大廈，毗鄰西區海底隧道，提供出租寫字樓面積逾140,000平方呎。管理層計劃翻新滙港中心為悠閒式酒店。本集團已獲城市規劃委員會同意將現有用途更改為酒店用途。有關建築和室內設計正在制定中。

##### 新界大埔

本集團購入新界大埔區一幅佔地262,000平方呎之地塊。就該幅土地的未來發展，管理層已開始研究重新規劃，並擬尋求更改土地用途。

#### 中國

##### 佛山翠湖綠洲花園

於二零零七年，本集團通過政府土地拍賣以現金代價人民幣476,000,000元購入佛山羅村一幅佔地超過260,000平方米之地塊。該綜合發展項目將分期發展。第一期發展已興建十二幢樓高六至十四層之住宅單位，提供847套住宅單位，面積由55至400平方米不等，另提供約8,600平方米零售及商用面積以及面積約6,800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181,000平方米。

## 管理層之討論及分析 (續)

### 物業發展 (續)

#### 中國 (續)

##### 佛山翠湖綠洲花園 (續)

第一期發展已於二零一一年完成，並於二零一一年十二月取得竣工驗收證明。於二零一四年六月三十日，已成功售出合共430套住宅單位(佔單位總數的51%)，產生現金收益約人民幣328,000,000元。此外，亦成功售出175個停車位(佔車位總數的16%)，產生現金收益約人民幣22,000,000元。

##### 佛山雅麗豪庭

自二零一三年六月起，本集團繼續進行二期雅麗豪庭建設。第二期發展計劃興建12幢樓高14層之住宅樓宇，提供1,542個住宅單位，發展面積超過145,000平方米。如果計入零售和商用面積約2,100平方米、其他輔助設施約3,500平方米及主要建於地庫的1,196個停車位，二期總發展面積超過191,000平方米。二期住宅單位僅提供了三種面積為60、90和120平方米的典型戶型。

本集團於二零一四年一月開始二期雅麗豪庭的預售，共推售第13至17座、20座及22座，面積約66,392平方米，提供超過716個住宅單位(主要是90平方米戶型)。由於戶型及物業質素廣受歡迎，銷售反應令人滿意。於二零一四年八月八日董事會會議日，已成功售出合共474個住宅單位，佔預售單位總數的64%，收回銷售所得款項約人民幣268,000,000元。

### 經濟型酒店項目

本集團自二零零八年起開始經營經濟型酒店業務。於二零一三年，本集團繼續經營四家經濟型酒店，兩家位於上海、一家位於北京及一家位於廣州。該等經濟型酒店全部均由漢庭管理並以漢庭之品牌名稱經營。於本期間末，總收益由二零一三年約港幣24,600,000元減少3%至二零一四年約港幣23,800,000元。入住率及平均房價維持穩定。

### 展望未來

本集團將繼續尋求在未來一年裡的投資機會，並採取審慎及多元化之發展。

## 董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益

於二零一四年六月三十日，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、行政總裁及其聯繫人士在本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例「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

#### 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	公司權益		
		(配偶或18歲 以下子女 之權益)	(受控制公司 之權益)	總權益	
廖烈武博士 主席	795,600	-	138,326,710 (附註一及二)	139,122,310	36.75%
廖烈智先生 董事總經理兼行政總裁	141,668	-	178,081,332 (附註一及三)	178,223,000	47.08%
廖金輝先生 副董事總經理	6,230,000	-	-	6,230,000	1.65%
廖烈忠醫生	-	-	132,326,710 (附註一)	132,326,710	34.95%

## 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)

#### 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132,326,710股。是項股數，在各董事名下之公司權益項目內重複。

附註二：廖烈武博士及其聯繫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：廖烈智先生及其聯繫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45,754,622股，並歸納在廖烈智先生名下之公司權益項目內。

### (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，於二零一四年六月三十日，本公司任何董事、行政總裁或其聯繫人士並無實益或非實益擁有本公司或其任何相聯法團(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的權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士的權益

於二零一四年六月三十日，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	132,326,710 (附註一)	34.95%
愛寶集團有限公司	實益持有人	45,754,622 (附註二)	12.09%

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部對於二零一四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

守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之職位應予區分，並不應由同一人兼任。於二零一四年二月二十六日，本公司董事會宣佈廖烈武博士由該日起不再出任本公司董事總經理。廖博士將繼續留任董事會主席，而廖烈智先生獲委任為本公司董事總經理兼行政總裁。因此已符合守則條文項下職責明確分工的規定。

### 委任、重選及罷免：至少每三年輪值退任一次

守則條文A.4.2規定每名董事應至少每三年輪值退任一次。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) 條自二零一三年年報日之後需作出之董事資料變更：

### 董事資料更新

**廖烈武博士**，本公司之主席，於二零一四年二月二十六日起辭任本公司董事總經理之職務及已於二零一四年二月十四日起辭任創興銀行有限公司主席兼常務董事之職務。

**廖烈智先生**，本公司之執行董事，於二零一四年二月二十六日起調任為本公司董事總經理兼行政總裁之職務及已於二零一四年二月十四日起辭任創興銀行有限公司副主席兼董事總經理之職務。

**廖俊寧先生**，本公司之非執行董事，已於二零一四年二月十四日起辭任創興銀行有限公司常務董事之職務。

**廖坤城先生**，本公司之執行董事，已於二零一四年二月十四日起辭任創興銀行有限公司非常務董事之職務。

**鄭毓和先生**獲委任為本公司獨立非執行董事，於二零一四年三月七日生效。

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。

### 遵守上市公司董事進行證券交易的標準守則

於回顧期間，所有董事確認已遵守上市規則附錄 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二零一四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，本公司截至二零一四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](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.lchi.com.hk](http://www.lchi.com.hk)) 上刊登。本公司二零一四年之中期業績報告將約於二零一四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）、廖烈智先生（董事總經理兼行政總裁）、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：鄭慕智博士、唐展家先生、區錦源先生、馬鴻銘博士及鄭毓和先生。

承董事會命  
廖烈武博士  
主席

香港，二零一四年八月八日