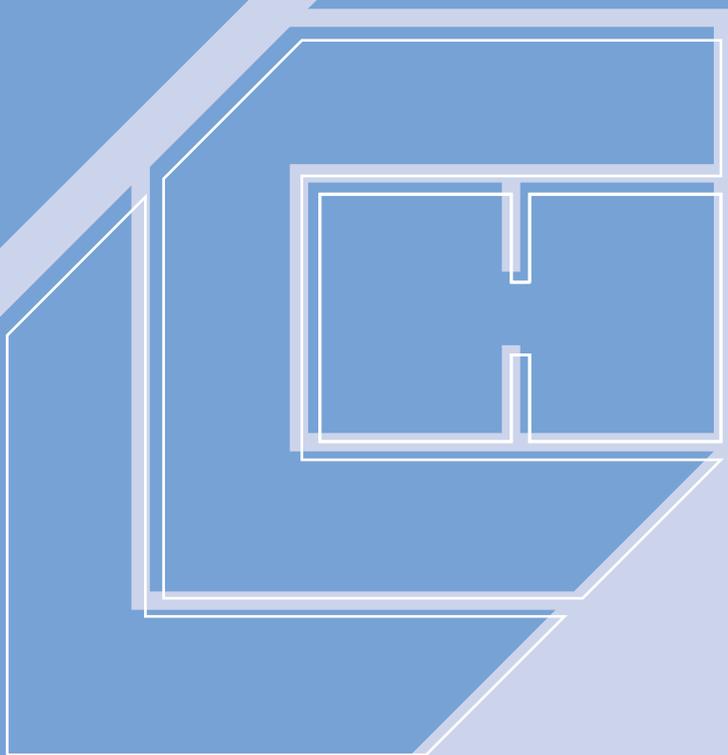




廖創興企業有限公司

Liu Chong Hing Investment Limited



2018

中期報告

股份代號：00194

公司資料

董事會

執行董事

廖烈智先生

(主席、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)

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 GBM, GBS, OBE, LLB (HK), J.P.

區錦源先生

馬鴻銘博士 PhD, BBS, J.P.

鄭毓和先生

Msc (Econ), BA (Hons), CPA (Canada), CA, FCA, FCPA,

CPA (Practising)

唐晉森先生

CA(Aust), CPA (Practising), CFE

公司秘書

李偉雄先生

審核委員會

鄭毓和先生(主席)

鄭慕智博士

區錦源先生

唐晉森先生

李偉雄先生(秘書)

提名委員會

廖烈智先生(主席)

許榮泉先生

鄭毓和先生

區錦源先生

馬鴻銘博士

唐晉森先生

李偉雄先生(秘書)

薪酬委員會

鄭慕智博士(主席)

許榮泉先生

馬鴻銘博士

鄭毓和先生

廖鈞慧女士(秘書)

企業管治委員會

廖坤城先生(主席)

區錦源先生

馬鴻銘博士

廖金輝先生

李偉雄先生

執行管理委員會

廖烈智先生(主席)

廖金輝先生

廖坤城先生

李偉雄先生

律師

的近律師行
何耀棣律師事務所
胡百全律師事務所
周卓如律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

銀行

澳新銀行集團有限公司
中信銀行(國際)有限公司
創興銀行有限公司
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
華僑永亨銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
株式会社三菱UFJ銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
大華銀行有限公司
永隆銀行有限公司

註冊辦事處

香港
德輔道中二十四號
創興銀行中心二十三樓
電話：(852) 2983 7777
傳真：(852) 2983 7725
電郵：info@lchi.com.hk

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
電郵：guangzhou@lchi.com.cn

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
電郵：shanghai@lchi.com.cn

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城西區地段
貴隆路一號
翠湖綠洲花園一期
電話：(86757) 6386 0888
傳真：(86757) 6386 2218
電郵：foshan@lchi.com.cn

股東資料

財務日誌

於二零一八年八月八日

股東周年大會 : 已於二零一八年五月十五日舉行

**截至二零一八年六月三十日止
六個月之中期業績** : 已於二零一八年八月八日公佈

股息

中期現金股息 : 每股港幣0.22元
支付日期 : 二零一八年九月十四日

中期股息除息日 : 二零一八年八月三十一日

遞交過戶文件最後期限 : 二零一八年九月三日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 : 二零一八年九月四日至二零一八年九月六日
(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 : 00194

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／陳曉瑩小姐
香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十三樓
電話：(852) 2983 7779
傳真：(852) 2983 7723
網頁：<http://www.lchi.com.hk>

簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收益	3A	461,637	512,199
直接成本		(167,642)	(222,610)
		293,995	289,589
其他收入		7,949	3,170
行政及營運開支		(91,081)	(91,424)
其他收益及虧損	4	201,662	165,647
財務成本		(11,839)	(10,708)
所佔合營企業業績		38,614	-
除稅前溢利		439,300	356,274
所得稅支出	5	(29,675)	(27,407)
本期溢利	6	409,625	328,867
本期溢利分配於：			
本公司股東		403,714	319,726
非控股股東權益		5,911	9,141
		409,625	328,867
每股基本盈利	7	港幣 1.07 元	港幣 0.84 元

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
本期溢利	409,625	328,867
其他全面(支出)收益		
不會重新分類至損益賬之項目：		
按公平價值計入其他全面收益之權益工具公平價值虧損	(24,526)	-
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	(36,021)	113,955
可供出售投資之公平價值收益	-	27,725
因可供出售投資減值虧損導致重新分類到損益賬之投資重估儲備	-	30,579
本期其他全面(支出)收益(除稅後)	(60,547)	172,259
本期全面收益總額	349,078	501,126
全面收益總額分配於：		
本公司股東	344,723	486,802
非控股股東權益	4,355	14,324
	349,078	501,126

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	8,580,423	8,392,900
物業、廠房及設備		123,836	125,804
發展中物業		1,243,192	1,207,006
合營企業投資		227,359	192,210
證券投資	10	655,705	690,486
長期應收借款		1,126	4,763
遞延稅項資產		3,850	3,850
		10,835,491	10,617,019
流動資產			
待出售發展中物業		782,598	659,998
待出售物業		444,773	555,975
存貨		28,275	26,949
貿易及其他應收賬款	11	180,076	115,285
證券投資	10	24,398	16,793
金融衍生工具		-	26
可收回稅項		49,951	20,706
存入三個月後到期之定期銀行存款		564,754	359,796
其他銀行存款及現金		2,001,411	2,162,588
		4,076,236	3,918,116
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	554,474	1,001,766
應付稅款		47,867	100,005
借款 — 於一年內到期	13	145,477	383,655
合約負債		990,831	-
金融衍生工具		400	-
		1,739,049	1,485,426
流動資產淨額		2,337,187	2,432,690
總資產減流動負債		13,172,678	13,049,709

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
向租戶收取之租賃按金		63,527	98,597
借款 — 於一年後到期	13	825,727	864,345
金融衍生工具		5,300	790
遞延稅項負債		249,176	247,102
		1,143,730	1,210,834
		12,028,948	11,838,875
股權			
股本		381,535	381,535
儲備		11,603,872	11,418,154
股權分配於：			
本公司股東		11,985,407	11,799,689
非控股股東權益		43,541	39,186
股權總額		12,028,948	11,838,875

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔								非控股 股東權益 港幣千元	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)	按公平價值 計入其他 全面收益之 儲備/投資 重估儲備 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	總計 港幣千元		
於二零一七年一月一日	381,535	13,915	2,956,817	46,134	104,919	7,420,590	10,923,910	(974)	10,922,936	
本期溢利	-	-	-	-	-	319,726	319,726	9,141	328,867	
換算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	108,772	-	108,772	5,183	113,955	
可供出售投資之公平價值收益	-	-	-	27,725	-	-	27,725	-	27,725	
因可供出售投資減值虧損導致 重新分類到損益賬之投資重估儲備	-	-	-	30,579	-	-	30,579	-	30,579	
本期間其他全面收益	-	-	-	58,304	108,772	-	167,076	5,183	172,259	
本期間全面收益總額	-	-	-	58,304	108,772	319,726	486,802	14,324	501,126	
已確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	(113,575)	(113,575)	-	(113,575)	
於二零一七年六月三十日(未經審核)	381,535	13,915	2,956,817	104,438	213,691	7,626,741	11,297,137	13,350	11,310,487	
本期溢利	-	-	-	-	-	425,162	425,162	19,787	444,949	
換算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	126,040	-	126,040	6,049	132,089	
可供出售投資之公平價值收益	-	-	-	10,214	-	-	10,214	-	10,214	
因可供出售投資減值虧損導致 重新分類到損益賬之投資重估儲備	-	-	-	9,281	-	-	9,281	-	9,281	
本期間其他全面收益	-	-	-	19,495	126,040	-	145,535	6,049	151,584	
本期間全面收益總額	-	-	-	19,495	126,040	425,162	570,697	25,836	596,533	
已確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	(68,145)	(68,145)	-	(68,145)	
於二零一七年十二月三十一日(經審核)	381,535	13,915	2,956,817	123,933	339,731	7,983,758	11,799,689	39,186	11,838,875	

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔								非控股 股東權益 港幣千元	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)	按公平價值 計入其他 全面收益之 儲備/投資 重估儲備 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	總計 港幣千元		
本期溢利	-	-	-	-	-	403,714	403,714	5,911	409,625	
換算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	(34,465)	-	(34,465)	(1,556)	(36,021)	
按公平價值計入其他全面收益之 權益工具公平價值虧損	-	-	-	(24,526)	-	-	(24,526)	-	(24,526)	
本期間其他全面支出	-	-	-	(24,526)	(34,465)	-	(58,991)	(1,556)	(60,547)	
本期間全面(支出)收益總額	-	-	-	(24,526)	(34,465)	403,714	344,723	4,355	349,078	
因出售按公平價值計入其他全面收益 之權益工具導致按公平價值計入其他 全面收益之儲備重新分類到累積溢利 已確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	1,339	-	(1,339)	-	-	-	
	-	-	-	-	-	(159,005)	(159,005)	-	(159,005)	
於二零一八年六月三十日(未經審核)	381,535	13,915	2,956,817	100,746	305,266	8,227,128	11,985,407	43,541	12,028,948	

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。

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得之現金淨額	622,218	478,401
投資活動		
購買		
— 按公平價值計入其他全面收益之權益工具	(221)	—
— 可供出售投資	—	(258)
購買物業、廠房及設備	(3,940)	(3,749)
合營企業投資還款	3,465	—
投資物業增加	(3,767)	(18,722)
發展中物業增加	(36,186)	(105,375)
出售按公平價值計入其他全面收益之權益工具所得款項	2,609	—
存放存入三個月後到期之定期銀行存款	(718,762)	(45,501)
提取存入三個月後到期之定期銀行存款	513,804	346,021
投資活動(所用)所得之現金淨額	(242,998)	172,416
融資活動		
新取得借款	—	382
償還借款	(274,386)	(34,628)
已付股息	(159,005)	(113,575)
已付借款利息	(19,294)	(22,769)
融資活動所用之現金淨額	(452,685)	(170,590)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(73,465)	480,227
期初之現金及現金等值項目	1,966,500	1,041,446
外幣兌換率轉變之影響	(13,189)	16,942
期終之現金及現金等值項目	1,879,846	1,538,615
即：		
其他銀行存款及現金	2,001,411	1,676,853
減：其他銀行存款中的受限制銀行存款	(121,565)	(138,238)
	1,879,846	1,538,615

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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(「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。

此中期業績公告所載用作比較的財務資料是摘錄自截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，但該等資料並不構成本公司當年的法定年度綜合財務報表。關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司已將截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處。

本公司的獨立核數師已就該等綜合財務報表提交報告。報告中獨立核數師並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條的陳述。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具按公平價值計量。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致的會計政策變動外，截至二零一八年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表使用的會計政策及計算方法與下列編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表相同。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於當前中期過渡期間，本集團已首次應用以下於二零一八年一月一日當日或之後的年度期間強制生效的香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則的年度改進的一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉移

新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋已根據各自標準及修訂的相關過渡條文應用，導致下述會計政策、呈報金額及/或披露變動。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收入的會計政策影響及變動

本集團已於本中期間首次採納香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。香港財務報告準則第15號適用於所有客戶合約，香港會計準則第17號租賃範圍內的租賃除外。

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致會計政策的主要變動

香港財務報告準則第15號引入確認收入時的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶之合約
- 步驟2：識別合約內之履約義務
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：按合約內履約義務分配交易價格
- 步驟5：當(或於)本集團滿足履約義務時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，當(或於)滿足履約義務時，本集團確認收入，即於特定履約義務的相關商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認。

履約義務指不同的商品及服務(或一組商品或服務)或不同的商品及大致相同的服務。

控制權隨時間轉移，而倘滿足以下其中一項標準，則收入乃參照完全滿足相關履約義務的進展情況而隨時間確認：

- 隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團之履約創建或強化一資產，該資產於創建或強化之時即由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。

否則，收入於客戶獲得商品或服務控制權的時間點確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取對價(或已可自客戶收取對價)，而須轉讓商品或服務予客戶之義務。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收入的會計政策影響及變動(續)

2.1.2 初始應用香港財務報告準則第15號產生的影響概要

下表載列對於二零一八年一月一日簡明綜合財務狀況表內確認入賬的金額所作的調整。未受變動影響的項目並無載入。

	附註	之前呈報於 二零一七年 十二月三十一日 的賬面值 港幣千元	重新分類 港幣千元	按照香港財務報告 準則第15號計量 於二零一八年 一月一日的 賬面值 港幣千元
流動負債				
貿易及其他應付賬款	(a)	1,001,766	(475,327)	526,439
合約負債	(a)	-	475,327	475,327

附註：

- (a) 於二零一八年一月一日，之前計入貿易及其他應付賬款的已售物業預收客戶的押金港幣475,327,000元已重新分類為合約負債。

下表概列應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年六月三十日簡明綜合財務狀況表內各受影響的項目。未受變動影響的項目並無載入。

	附註	已呈報 港幣千元	調整 港幣千元	並無應用 香港財務報告準則 第15號的金額 港幣千元
流動負債				
貿易及其他應付賬款	(a)	554,474	990,831	1,545,305
合約負債	(a)	990,831	(990,831)	-

附註：

- (a) 於二零一八年六月三十日，計入貿易及其他應付賬款的已售物業預收客戶的押金港幣990,831,000元已重新分類為合約負債。

除上述者外，應用香港財務報告準則第15號對於簡明綜合財務報表確認入賬收益的時間及金額並無重大影響。

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動

於當前期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則相關的相應修訂。香港財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債的分類和計量，(2)金融資產的預期信用損失(「預期信用損失」)及(3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求(包括減值)，並無對已於二零一八年一月一日終止確認的金融工具應用相關要求。二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值差額於期初累計溢利及權益的其他組成部分確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製之比較資料具可比性。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動

金融資產分類及計量

與客戶簽訂合約產生的貿易應收款項初步根據香港財務報告準則第15號計量。

屬香港財務報告準則第9號範圍的所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平價值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量的非上市股權投資。

符合下列條件之債務投資工具其後按攤銷成本計量：

- 金融資產以目的為持有金融資產以收取合約現金流量之商業模式持有；及
- 金融資產之合約條款導致於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金利息。

指定為按公平價值計入其他全面收益之權益工具

於首次應用／初步確認日期，本集團可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，指定權益工具之投資為按公平價值計入其他全面收益類別。

指定為按公平價值計入其他全面收益之權益工具的初步投資按公平價值加交易成本計量。其後，權益工具按公平價值計量，其公平價值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認並於按公平價值計入其他全面收益儲備累計；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售股本投資之損益，並將轉撥至累計溢利。

按公平價值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或按公平價值計入其他全面收益或指定為按公平價值計入其他全面收益標準計量的金融資產按公平價值計入損益計量。

按公平價值計入損益之金融資產於各報告期末按公平價值計量，將在損益內確認任何公平價值收益或虧損。於損益確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

本公司董事根據二零一八年一月一日的事實及情況，審閱及評估本集團於該日的金融資產。本集團金融資產的分類及計量變動及其影響詳見附註2.2.2。

預期信用損失模式項下之減值

本集團根據香港財務報告準則第9號就發生減值之金融資產確認預期信用損失的虧損撥備(包括貿易應收款項)。預期信用損失的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信用風險的變化。

存續期預期信用損失指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信用損失。相反，12個月預期信用損失(「12個月預期信用損失」)將預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信用損失部分。評估乃根據本集團的歷史信用虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。該等資產的預期信用損失對大額結餘的債務人進行單獨評估及／或使用具有適當分組的提列矩陣進行集體評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信用損失，除非自初始確認後信用風險顯著增加，本集團確認存續期預期信用損失。是否應確認存續期預期信用損失的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動(續)

預期信用損失模式項下之減值(續)

信用風險顯著增加

於評估自初始確認後信用風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定性和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信用風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信用風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估的結果如何，當合約付款逾期超過30天，本集團假定信用風險自初始確認以來已顯著增加，除非本集團有合理且可支持的資料證明另有實情。

本集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

預期信用損失之計量及確認

預期信用損失之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，預期信用損失為根據合約應付本集團至所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之有效利率貼現)。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

於二零一八年一月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號之規定，使用無需付出不必要成本或能力而可得之合理且可支持的資料審閱及評估本集團現有的財務資產是否存在減值。基於本公司董事的評估，本集團於二零一八年一月一日並無確認重大減值。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動(續)

2.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述

下表載列於初始應用之日二零一八年一月一日根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號的金融資產分類及計量(包括減值)。

	附註	可供出售投資 港幣千元	指定為 按公平價值 計入損益的 金融資產 港幣千元	根據香港會計 準則第39號/ 香港財務報告 準則第9號 按公平價值計入 損益的金融資產 港幣千元	按公平價值 計入其他 全面收益的 權益工具 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日					
期末結餘					
— 香港會計準則第39號		682,849	7,737	-	-
首次應用香港財務報告準則 第9號產生之影響：					
重新分類					
從可供出售投資	(a)	(682,849)	-	-	682,849
從指定為按公平價值計入損益	(b)	-	(7,737)	7,737	-
於二零一八年一月一日期初結餘		-	-	7,737	682,849

附註：

(A) 可供出售投資

從可供出售權益投資重新分類至按公平價值計入其他全面收益

本集團選擇將先前根據香港會計準則第39號分類為可供出售之所有股權投資的公平價值變動於其他全面收益中列賬。該等投資並非持作交易，且預計於可預見未來不會出售。於首次應用香港財務報告準則第9號之日，港幣682,849,000元已從可供出售投資重新分類至指定為按公平價值計入其他全面收益之權益工具。與先前以公平價值列賬之該等投資相關的公平價值收益港幣123,933,000元繼續於按公平價值計入其他全面收益儲備中累計。

(B) 按公平價值計入損益及/或指定為按公平價值計入損益的金融資產

於初始應用之日，由於根據香港財務報告準則第9號，以公平價值基準評估其表現的金融資產組合須按公平價值計入損益計量，本集團不再將該等金融資產指定為按公平價值計入損益計量。因此，該等投資的公平價值港幣7,737,000元由指定為按公平價值計入損益的金融資產重新分類之按公平價值計入損益的金融資產。

其餘投資為須根據香港財務報告準則第9號分類為按公平價值計入損益的持作買賣的股本證券及衍生工具。應用香港財務報告準則第9號對該等資產確認的金額並無影響。

除上文所述者外，於當前中期間應用香港財務報告準則及詮釋的其他修訂對該等簡明綜合財務報表內呈報的金額及/或該等簡明綜合財務報表內所載的披露並無造成重大影響。

3A. 收益

以下為按本集團的收益分析：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
物業投資	182,842	177,064
物業發展	173,692	261,436
物業管理	10,333	9,634
財務投資		
— 利息收入	22,139	16,368
— 股息收入	24,207	6,940
貿易及製造	42,679	35,365
酒店經營	5,745	5,392
	461,637	512,199

截至二零一八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 港幣千元	酒店經營 港幣千元
地區市場						
香港	106,397	-	10,333	30,648	-	-
中華人民共和國(以下簡稱「中國」)	76,445	173,692	-	15,698	42,679	5,745
總額	182,842	173,692	10,333	46,346	42,679	5,745
確認收益的時間						
某一時間點	-	173,692	-	24,207	42,679	-
隨著時間	182,842	-	10,333	22,139	-	5,745
總額	182,842	173,692	10,333	46,346	42,679	5,745

3B. 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。主要經營決策人於釐定本集團之可呈報分類時，概無將已識別的任何營運分類作合併處理。

按香港財務報告準則第8號業務分類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

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
46,346	42,679	5,745	470,383	(8,746)	461,637
46,346	42,679	5,745			
-	-	-			
(12,040)	(39,803)	(5,616)	(259,520)	8,746	(250,774)
-	-	-	208,766	-	208,766
(211)	-	-	(211)	-	(211)
(4,910)	-	-	(4,910)	-	(4,910)
1,260	-	-	(1,969)	-	(1,969)
-	-	-	(14)	-	(14)
30,445	2,876	129	412,525	-	412,525
					38,614
					(11,839)
					439,300

3B. 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
截至二零一八年六月三十日止六個月			
分類收益	184,965	173,692	16,956
包括：			
— 客戶收益	182,842	173,692	10,333
— 集團內交易(附註)	2,123	-	6,623
營運支出	(63,045)	(129,375)	(9,641)
投資物業公平價值變動收益	208,766	-	-
按公平價值計入損益之金融資產公平價值變動虧損	-	-	-
金融衍生工具公平價值變動虧損	-	-	-
匯兌淨收益(虧損)	296	(3,566)	41
出售物業、廠房及設備虧損	-	(14)	-
分類溢利	330,982	40,737	7,356
所佔合營企業業績			
財務成本			
除稅前溢利			

附註：集團內銷售按當時市價列值。

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
23,308	35,365	5,392	520,378	(8,179)	512,199
23,308	35,365	5,392			
-	-	-			
(6,007)	(32,924)	(5,185)	(319,043)	8,179	(310,864)
-	-	-	183,218	-	183,218
2,732	-	-	2,732	-	2,732
(30,579)	-	-	(30,579)	-	(30,579)
604	-	(8)	10,276	-	10,276
(9,942)	2,441	199	366,982	-	366,982
					(10,708)
					356,274

3B. 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
截至二零一七年六月三十日止六個月			
分類收益	179,128	261,436	15,749
包括：			
— 客戶收益	177,064	261,436	9,634
— 集團內交易(附註)	2,064	—	6,115
營運支出	(72,642)	(191,950)	(10,335)
投資物業公平價值變動收益	183,218	—	—
按公平價值計入損益之金融資產公平價值變動收益	—	—	—
可供出售投資之減值虧損確認	—	—	—
匯兌淨(虧損)收益	(1,447)	11,257	(130)
分類溢利(虧損)	288,257	80,743	5,284

財務成本

除稅前溢利

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，本集團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. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資物業公平價值變動收益	208,766	183,218
按公平價值計入損益之金融工具公平價值變動(虧損)收益	(211)	2,732
金融衍生工具公平價值變動虧損	(4,910)	-
可供出售投資之減值虧損確認	-	(30,579)
匯兌淨(虧損)收益	(1,969)	10,276
出售物業、廠房及設備虧損	(14)	-
	201,662	165,647

5. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
支出包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	7,911	8,843
中國企業所得稅	15,348	7,071
	23,259	15,914
過往年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	-	(10)
中國企業所得稅	140	-
	140	(10)
中國土地增值稅	4,200	6,317
遞延稅項	2,076	5,186
	29,675	27,407

附註：

- 香港利得稅乃根據兩個期間估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。
- 按中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施細則，中國附屬公司稅率為25%。
- 根據中國稅法及規則的相關規定，本集團已預提中國土地增值稅。具體土地增值稅額取決於稅局根據物業投資項目的竣工程度而定，稅局有可能不認同本集團對土地增值稅撥備的計算基準。

6. 本期溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
期內溢利已扣除下列各項：		
員工成本連同董事酬金	48,863	45,369
物業、廠房及設備折舊	5,727	5,326
土地及樓宇經營租約之租金	3,814	3,103

7. 每股基本盈利

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403,714,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣319,726,000元)及本期已發行普通股378,583,440股(二零一七年六月三十日：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。

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本期內已確認可分配之股息：		
宣派及已付二零一七年末期股息 — 每股港幣0.42元 (二零一七年：宣派及已付二零一六年股息每股港幣0.30元)	159,005	113,575
有關本期宣派之股息：		
宣派二零一八年中期股息 — 每股港幣0.22元 (二零一七年：每股港幣0.18元)	83,288	68,145

於二零一八年八月八日，董事會通過派發每股港幣0.22元之中期現金股息(二零一七年：每股港幣0.18元)予二零一八年九月六日名列股東名冊之本公司股東。

9. 投資物業變動

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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。

估值以直接比較法乃參考相同地區及狀態的類似物業的市場價格或參考可出租單位達到的租值以及鄰近類似物業的租用情況以資本化物業所有可出租單位的市場租值(按適用者)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208,766,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣183,218,000)已直接於損益賬中確認。

10. 證券投資

	按公平價值計入 損益之金融資產 港幣千元	按公平價值計入 其他全面收益之 權益工具 港幣千元	總額 港幣千元
二零一八年六月三十日			
上市股本證券	16,472	261,914	278,386
非上市股本證券	-	262,922	262,922
結構性工具	7,747	-	7,747
投資基金	-	79,423	79,423
無限期資本證券	-	51,625	51,625
	24,219	655,884	680,103
分類為：			
香港上市	16,472	313,539	330,011
非上市	7,747	342,345	350,092
	24,219	655,884	680,103
以作報告之用分類為：			
非流動資產			655,705
流動資產			24,398
			680,103

	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	
二零一七年十二月三十一日				
上市股本證券	16,693	-	288,380	305,073
非上市股本證券	-	-	269,922	269,922
結構性工具	-	7,737	-	7,737
投資基金	-	-	72,308	72,308
無限期資本證券	-	-	52,239	52,239
	16,693	7,737	682,849	707,279
分類為：				
香港上市	16,693	-	340,619	357,312
非上市	-	7,737	342,230	349,967
	16,693	7,737	682,849	707,279
以作報告之用分類為：				
非流動資產				690,486
流動資產				16,793
				707,279

11. 貿易及其他應收賬款

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收賬款	30,020	24,990
已付保證金	42,919	27,751
應收借款	6,706	9,347
預付賬款及其他應收賬款	100,431	53,197
	180,076	115,285

本集團的信貸政策容許向貿易客戶(不包括按買賣合約付款之物業銷售)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條款結算。貿易應收賬款依發票日期之賬齡分析如下:

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	8,501	9,089
31至90日	16,032	13,859
超過90日	5,487	2,042
	30,020	24,990

12. 貿易及其他應付賬款

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款	10,784	8,828
應付建築成本及預留保證金	447,065	445,909
投資物業之已收押金及預收租金	75,753	41,278
物業銷售預收賬款	-	475,327
其他應付賬款	20,872	30,424
	554,474	1,001,766

貿易應付賬款的賬齡以發票日期分析如下:

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	10,784	8,828

13. 借款

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
於一年內到期欠款		
— 銀行借款	98,206	336,682
— 應付非控股股東款項	47,271	46,973
	145,477	383,655
於一年後到期欠款		
— 銀行借款	825,727	864,345
	971,204	1,248,000

於本期間，本集團並無取得銀行貸款(二零一七年十二月三十一日：港幣193,406,000元)及償還銀行貸款約港幣274,386,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣162,250,000元)。所借款項用於一般營運資金。

14. 資本承擔

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
已簽約但未於簡明綜合財務報表上撥備之資本開支：		
— 物業、廠房及設備／發展中物業／投資物業	27,337	38,953
— 投資基金的資本貢獻	22,845	22,870

15. 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在每個報告期末以公平價值計量。下表提供有關金融資產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。

15. 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			
	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
二零一八年六月三十日				
按公平價值計入損益之金融資產				
上市股本證券	16,472	-	-	16,472
結構性工具	-	7,747	-	7,747
按公平價值計入其他全面收益之權益工具				
上市股本證券	261,914	-	-	261,914
非上市股本證券	-	-	262,922	262,922
投資基金	-	-	79,423	79,423
無限期資本證券	-	51,625	-	51,625
總額	278,386	59,372	342,345	680,103
按公平價值計入損益之金融負債				
金融衍生工具	-	5,700	-	5,700

	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
二零一七年十二月三十一日				
按公平價值計入損益之金融資產				
上市股本證券	16,693	-	-	16,693
結構性工具	-	7,737	-	7,737
金融衍生工具	-	26	-	26
可供出售金融資產				
上市股本證券	288,380	-	-	288,380
非上市股本證券	-	-	269,922	269,922
投資基金	-	-	72,308	72,308
無限期資本證券	-	52,239	-	52,239
總額	305,073	60,002	342,230	707,305
按公平價值計入損益之金融負債				
金融衍生工具	-	790	-	790

於兩個期間內，第一、第二及第三級別之間概無發生任何轉移。

15. 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)

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。

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位於香港的投資物業的市場價值及考慮缺乏市場價值情況下的折讓。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。

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。

無限期資本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。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。

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。

金融衍生工具指交叉貨幣掉期合約及遠期外匯合約，其公平價值是根據報價利率和日元兌港幣匯率得到的適用的收益曲線預計及貼現未來現金流來計算的，其報價匯率乃根據報告期末觀察得到的。

本公司董事認為在簡明綜合財務報表中以攤銷成本記賬的本集團之其他金融資產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

	按公平價值計入其他 全面收益之權益工具 港幣千元
於二零一八年一月一日結餘	342,230
於其他全面收益內確認之淨收益總額	2,503
購買	221
出售	(2,609)
於二零一八年六月三十日結餘	342,345
	可供出售投資 港幣千元
於二零一七年一月一日結餘	334,646
於其他全面收益內確認之淨收益總額	1,100
購買	258
於二零一七年六月三十日結餘	336,004

15. 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)

本集團大部份的投資價值是根據市場的標價或可觀察的市場數據而釐定。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2.3%(二零一七年十二月三十一日:2.4%)，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。

16. 關聯人士披露事項

(a) 關聯人士交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已支付及應付予本公司或其附屬公司董事的費用 租金費用	450	3,186
建築和其他諮詢服務費	-	420

本集團並無與關聯人士有其他重大交易。

(b) 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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
短期福利	23,976	31,161
僱員退休福利	1,440	1,486
	25,416	32,647

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。



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29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二零一八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、簡明綜合損益及其他全面收益表、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

二零一八年八月八日

中期股息

董事會議決派發二零一八年中現金股息，每股港幣0.22元（二零一七年：每股港幣0.18元），並定於二零一八年九月十四日（星期五）派發予二零一八年九月六日（星期四）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二零一八年九月四日（星期二）至二零一八年九月六日（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，最遲須於二零一八年九月三日（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

截至二零一八年六月三十日止期間，本公司及其附屬公司（「本集團」）之未經審核綜合溢利約港幣409,600,000元，較二零一七年同期所得溢利約港幣328,900,000元，上升約港幣80,700,000元。

物業投資

整體租金收益

截至二零一八年六月三十日止期間，本集團錄得約港幣182,800,000元之毛租金收益，較二零一七年約港幣177,100,000元增加約港幣5,700,000元，增幅為3.2%。

整體出租率

於二零一八年六月三十日，本集團主要投資物業之整體出租率持續維持於約90%。

香港物業

創興廣場

創興廣場，位處旺角彌敦道601號，為樓高二十層之銀座式零售／商業大廈，提供逾182,000平方呎零售及商業用地。截至二零一八年六月三十日止期間，創興廣場產生之租金收益約港幣57,100,000元，較二零一七年約港幣60,700,000元減少約港幣3,600,000元。該大廈於二零一八年六月三十日之出租率持續維持約92%。該租金收入輕微下跌主要是租約續期引起。

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。除保留數層供本集團自用外，其餘公樓層出租予創興銀行有限公司，租期固定為五年，並可續期五年。截至二零一八年六月三十日止期間，該大廈錄得租金收益共約港幣34,000,000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。截至二零一八年六月三十日止期間，該零售及商業購物中心產生之租金收益約港幣10,400,000元，相較二零一七年同期上升3.6%。於二零一八年六月三十日，出租率約70%。

富慧閣

富慧閣位於淺水灣道94號，為一低密度豪宅，本集團持有五個住宅單位，各單位出租面積逾4,100平方呎。截至二零一八年六月三十日止期間，富慧閣錄得租金收益約港幣1,900,000元。

管理層之討論及分析(續)

物業投資(續)

中國物業

上海創興金融中心

此國內旗艦物業座落於上海黃浦區南京西路288號，是一座36層高的甲級商業大廈，地點極具策略優勢，可飽覽對面人民廣場之優美景觀。該物業提供寫字樓及商業總樓面面積逾516,000平方呎及198個車位，於二零一八年六月三十日，此物業之寫字樓出租率約為86%，商業單位出租率則為100%。本物業截至二零一八年六月三十日止期間，產生租金收益總額約港幣75,500,000元，上升約12%。

物業發展

香港

ONE-EIGHT-ONE酒店及服務式公寓

位處干諾道西181-183號的原寫字樓(前稱為滙港中心)，現正改建成為一間擁有183間客房的酒店及服務式公寓。重建工程進入最後階段，預計酒店將於二零一八年第三季取得入伙紙。總改建費用包括專業費用約為港幣525,800,000元，所有支出均由內部資源撥付。

中國

佛山翠湖綠洲花園

該綜合發展項目位處佛山市南海區羅村貴隆路1號，交通便捷，距離佛山金融區不足半小時車程，而距離新佛山西站不足5分鐘車程。

發展現狀

佛山住宅項目是一個綜合發展、分期開發的項目。現時第一期、第二期和第三期已發展完成。第四期已於二零一六年第三季度開始施工，計劃於二零一八年完成。

財務和銷售業績

截至二零一八年六月三十日止期間，本集團錄得銷售收入約港幣173,700,000元，較二零一七年同期收入約港幣261,400,000元下降約港幣87,700,000元，減幅約33.6%。變動主要是由於期內收入確認減少。

佛山翠湖綠洲花園(第一期)

於二零一八年八月八日，共成功售出790個住宅單位(佔單位總數的93%)及405個停車位(佔停車位總數的36%)，總銷售收益分別約人民幣724,300,000元及人民幣57,300,000元。

佛山雅麗豪庭(第二期和第三期)

於二零一八年八月八日，第二期總數共售出全部1,542個住宅單位及487個停車位(佔停車位總數的44%)，產生總銷售收益分別約人民幣932,300,000元及人民幣70,600,000元。

第三期總數共售出全部1,498個住宅單位及184個停車位(佔停車位總數的15%)，產生總銷售收益分別約人民幣1,130,800,000元及人民幣30,100,000元。

管理層之討論及分析(續)

物業發展(續)

中國(續)

佛山雅麗豪庭(第四期)

第四期發展項目計劃興建11幢樓高14層之住宅樓宇，提供1,377個住宅單位，發展面積超過156,000平方米。另提供零售商業面積約5,900平方米、其他輔助設施約7,700平方米及主要建於地庫的1,227個停車位，四期總發展面積超過216,000平方米。住宅單位提供了四種面積分別為90、100、130和140平方米的典型戶型。建築工程已於二零一六年第三季度開展。於二零一八年八月八日，共成功售出1,081個住宅單位(佔推售單位總數的90%)，產生總銷售收益約人民幣1,450,400,000元。

若佛山項目所有剩餘(未售)物業(包括住宅單位、零售商舖和停車位)按目前市況出售，則本集團預計可進一步獲得總銷售收益約港幣20億元。

經濟型酒店項目

本集團自二零零八年起，開始於上海、北京及廣州經營經濟型酒店業務。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。截至二零一八年六月三十日止期間，酒店總收益由二零一七年約港幣5,400,000元上升約6%至二零一八年約港幣5,700,000元。鑒於本集團調整投資策略，於二零一六年已出售上海和北京的經濟型酒店，只維持營運廣州酒店。

投資日本倉庫

於二零一七年十一月，本集團收購一間於日本實益擁有兩間倉庫的公司已發行股本的50%。管理層認為，該投資由於擁有良好的管理團隊，優質的租戶以及因2020年東京奧運急速發展的物流業務，將為集團帶來穩定的租金回報及長遠升值。該項目的總投資額約港幣191,000,000元。截至二零一八年六月三十日止期間，這些倉庫所產生的租金收入約395,000,000日元(約港幣27,800,000元)。而根據會計權益法，所佔合營企業業績約為港幣38,600,000元，佔該項投資資產淨值的50%，其中包括租金收入及資產重估收益。

董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益

於二零一八年六月三十日，董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益，或根據證券及期貨條例第352條已記入本公司所存置登記冊之權益，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則已知會本公司及聯交所之權益如下：

在本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的權益

本公司 — 廖創興企業有限公司

董事姓名	好倉/淡倉	持有普通股份數目			總權益	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)		
廖烈智先生	好倉	24,000	-	196,297,000 (附註1及2)	196,321,000	51.85%
廖金輝先生	好倉	2,570,000	-	-	2,570,000	0.67%
廖烈忠醫生	好倉	-	-	132,326,710 (附註1)	132,326,710	34.95%

附註：

1. 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。
2. 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63,970,290股，並歸納在廖烈智先生名下之公司權益項目內。

主要股東及其他人士的權益

於二零一八年六月三十日，就本公司所知，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益：

主要股東名稱	好倉/淡倉	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	好倉	實益持有人	132,326,710 (附註1)	34.95%
愛寶集團有限公司	好倉	實益持有人	63,970,290 (附註2)	16.89%

附註：

1. 廖氏集團有限公司乃於香港註冊成立之私人公司，擁有人包括廖烈智先生及廖烈忠醫生。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。
2. 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(本公司董事或行政總裁除外)就其根據證券及期貨條例第XV部對於二零一八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。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團聘有480名員工(二零一七年六月三十日：448名)。本年間之僱員成本(包括薪金、花紅及津貼)總額約為港幣48,800,000元(二零一七年六月三十日：港幣45,300,000元)。

經薪酬委員會考慮及建議，本集團薪酬政策相比市場僱員薪酬水平是合理及有競爭性的。僱員總薪酬包括基本工資及花紅制度，均與工作表現掛鈎。

股份期權計劃

本公司股份期權計劃(「該計劃」)已於二零一二年五月九日通過及實行，並取代舊有的股份期權計劃，主要原因是為激勵各董事及合資格僱員，該計劃將於二零二二年五月八日屆滿。根據該計劃，本公司可提供期權給予合資格僱員，包括向本公司及其附屬公司之董事授予股份，以認購本公司股票。此外，本公司可於任何時間，經董事會同意向任何合資格第三者提供股份期權。

根據該計劃，在沒有獲得本公司股東事先批准下，股份期權可授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之10%。而在沒有獲得本公司股東事先批准下，有關授予任何個別人士之期權，所授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之1%。

該股份期權可於授出日至授出日期起計第五周年之任何時間內予以行使。行使價由本公司董事釐訂，惟不低於本公司股份於授出日之本公司股份面值、於授出日前五個交易日之平均收市價或授出當日之收市價之較高者。

該計劃獲採納以來，本公司並無據此授出期權。

企業管治守則

於回顧期間，本公司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。

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二零一八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。

未經審核中期財務報告的審閱

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，本公司截至二零一八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，並發出未經修訂之審閱報告。

於網站發佈業績

載有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。本公司二零一八年之中期業績報告將約於二零一八年八月三十日寄予各股東並於以上網站上刊載。

董事會

於本中期報告日期，董事會成員包括執行董事：廖烈智先生(主席、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；非執行董事：廖烈忠醫生及許榮泉先生；及獨立非執行董事：鄭慕智博士、區錦源先生、馬鴻銘博士、鄭毓和先生及唐晉森先生。

承董事會命
廖創興企業有限公司
主席、董事總經理兼行政總裁
廖烈智

香港，二零一八年八月八日