

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：00194)

截至二零一九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」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
收益	3		
客戶合約		604,790	232,449
租金收入		173,424	182,842
利息及股息收入		42,809	46,346
		<u>821,023</u>	<u>461,637</u>
直接成本		(411,306)	(167,642)
		<u>409,717</u>	<u>293,995</u>
其他收入		7,286	7,949
行政及營運開支		(109,580)	(91,081)
其他收益及虧損		92,275	201,662
財務成本		(17,739)	(11,839)
所佔合營企業業績		10,989	38,614
		<u>392,948</u>	<u>439,300</u>
除稅前溢利			
所得稅支出	4	(82,566)	(29,675)
		<u>310,382</u>	<u>409,625</u>
本期溢利		<u>310,382</u>	<u>409,625</u>
本期溢利分配於：			
本公司股東		298,180	403,714
非控股股東權益		12,202	5,911
		<u>310,382</u>	<u>409,625</u>
每股基本盈利	5	港幣0.79元	港幣1.07元

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期溢利	<u>310,382</u>	<u>409,625</u>
其他全面支出		
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	(2,887)	(24,526)
其後可能重新分類至損益賬之項目：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	(14,525)	(36,021)
所佔合營企業其他全面支出	<u>(66)</u>	<u>-</u>
本期其他全面支出(除稅後)	<u>(17,478)</u>	<u>(60,547)</u>
本期全面收益總額	<u>292,904</u>	<u>349,078</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	281,835	344,723
非控股股東權益	<u>11,069</u>	<u>4,355</u>
	<u>292,904</u>	<u>349,078</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		8,787,689	8,701,400
物業、廠房及設備		123,467	124,079
發展中物業		1,277,956	1,244,922
使用權資產		13,598	—
合營企業投資		291,785	292,987
證券投資		582,070	584,607
遞延稅項資產		31,469	31,469
		<u>11,108,034</u>	<u>10,979,464</u>
流動資產			
土地使用權訂金		440,775	—
待出售物業		777,652	860,707
存貨		26,141	29,900
貿易及其他應收賬款	7	245,645	88,667
合約成本		38,493	20,305
證券投資		18,615	22,563
可收回稅款		30,100	33,458
存入三個月後到期之定期銀行存款		506,964	18,347
銀行存款及現金		1,713,095	2,460,110
		<u>3,797,480</u>	<u>3,534,057</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	520,077	244,799
租賃負債		5,314	—
合約負債		41,969	539,128
金融衍生工具		734	218
應付稅款		81,567	137,713
借款—於一年內到期		1,416,387	867,818
		<u>2,066,048</u>	<u>1,789,676</u>
流動資產淨額		<u>1,731,432</u>	<u>1,744,381</u>
總資產減流動負債		<u>12,839,466</u>	<u>12,723,845</u>

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零一九年六月三十日

	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	57,830	56,105
租賃負債	8,422	—
金融衍生工具	9,479	7,252
遞延稅項負債	255,483	263,420
	<u>331,214</u>	<u>326,777</u>
	<u>12,508,252</u>	<u>12,397,068</u>
股權		
股本	381,535	381,535
儲備	12,051,353	11,951,238
股權分配於：		
本公司股東	12,432,888	12,332,773
非控股股東權益	75,364	64,295
股權總額	<u>12,508,252</u>	<u>12,397,068</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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。

此中期業績公告所載用作比較的財務資料是摘錄自截至二零一八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，本公司已將截至二零一八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

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，若干物業及金融工具按公平價值(倘適用)計量。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則導致會計政策改變外，截至二零一九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下列編製本集團截至二零一八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

本集團於本中期期間已就編製本集團簡明綜合財務報表首次採用以下由香港會計師公會頒佈並於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之新訂立香港財務申報準則及修訂：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	稅項處理不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償性的提早還款
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	在聯營公司和合資企業的長期權益
香港財務報告準則之修訂	二零一五至二零一七年週期之年度改進

除下文所述者外，本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及/或該等簡明綜合財務報表所載之披露事項構成任何重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關的詮釋。

2.1.1. 應用香港財務報告準則第16號產生的主要會計政策變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團會於開始或修訂日期根據國際財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

作為可行權宜方法，倘本集團合理預期對財務報表造成的影響與組合中的各項租賃並無重大差異時，則具類似特徵的租賃按租賃組合基準入賬。

本集團亦應用可行權宜方法不將非租賃組成部分與租賃組成部分分開，而將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

租賃土地及樓宇

就包括租賃土地及樓宇部分的物業權益付款而言，當付款無法於租賃土地與樓宇部分之間可靠地進行分配時，整項物業獲呈列為本集團物業、廠房及設備。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬，初步按公平值計量。初始確認時對公平值作出的調整被視為額外租賃付款且計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何已收租賃優惠；
- 視乎指數或比率而定的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定將予行使購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

稅項

就本集團對租賃交易確認使用權資產及相關租賃負債的遞延稅項計量而言，本集團首先釐定減稅是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就租賃交易中租賃負債應佔的減稅而言，本集團將香港會計準則第12號*所得稅*的規定獨立應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初始確認豁免，與使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異於租賃期初始確認時不予確認。

作為出租人

將代價分配至合約組成部分

自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號*客戶合約收入*，將合約訂明的代價分配至租賃組成部分及非租賃組成部分。非租賃組成部分乃以相對獨立售價基準與租賃組成部分區分開來。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號*金融工具*入賬，初步按公平值計量。隨後，對公平值作出的調整被視為額外租賃付款。

租賃修訂

本集團將修訂經營租賃視為自修訂生效日期起計的新租賃，並考慮與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款，作為新租賃的部分租賃付款。

2.1.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號釐定安排是否包含租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並將初始應用該準則的累計影響於初始應用日期(即二零一九年一月一日)確認。於初始應用日期的任何差額已於年初累積溢利確認，且並無重列比較資料。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於初始應用日期起計十二個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 於初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率；及
- iv. 根據於初始應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

本集團於二零一九年一月一日確認租賃負債港幣10,937,000元及使用權資產港幣10,937,000元。

為以間接方法呈報截至二零一九年六月三十日止六個月經營活動所產生的現金流量，營運資金的變動已根據上文調整者於二零一九年一月一日的期初財務狀況表計算。

對先前分類為經營租賃之租賃負債時，本集團已應用於初始應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均增量借款利率為3.3%。

	於 二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租約承擔	29,680
租賃負債按遞增借款利率進行貼現	25,966
減：確認豁免一短期租賃	(15,029)
於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號確認 與經營租賃有關的租賃負債	<u>10,937</u>
按以下類別進行分析	
流動	3,086
非流動	<u>7,851</u>
	<u>10,937</u>

附註：

- (a) 於二零一九年一月一日的使用權資產賬面值與應用香港財務報告準則第16號時確認的土地及樓宇的經營租賃有關。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已付可退回租賃按金視為香港會計準則第17號所應用租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號下租賃款項的定義，該等按金並非與使用相關資產權利有關的款項，並須作出調整以反映於過渡時的貼現影響。然而，於初始應用日期(即二零一九年一月一日)對現值作出的調整並不重大。

作為承租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但須自初始應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，已訂立但於初始應用日期後開始與現有租賃合約項下相同的相關資產有關的新租賃合約會被視作猶如現有租賃合約已於二零一九年一月一日獲修訂。有關應用對本集團於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表並無構成影響。然而，自二零一九年一月一日起，修訂後的經修訂租賃期有關的租賃付款於經延長租賃期內按直線法基準確認為收入。
- (b) 採用香港財務報告準則第16號前，本集團將已收可退回租賃按金視為香港會計準則第17號所應用租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號下租賃款項的定義，該等按金並非與使用權資產有關的款項，並須作出調整以反映貼現影響。

3. 分類資料

本公司向執行董事，即主要經營決策人，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號營運分類本集團之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—酒店管理及經營

分類收益及業績

以下為按呈報及業務分類之本集團收益及業績分析。

	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
截至二零一九年六月三十日止六個月									
分類收益	175,547	552,013	18,442	42,809	34,521	7,077	830,409	(9,386)	821,023
包括：									
— 客戶收益	173,424	552,013	11,179	42,809	34,521	7,077			
— 集團內交易(附註)	2,123	-	7,263	-	-	-			
營運支出	(72,255)	(383,003)	(10,430)	(19,542)	(31,957)	(5,799)	(522,986)	9,386	(513,600)
投資物業公平價值變動收益	93,516	-	-	-	-	-	93,516	-	93,516
按公平價值計入損益之金融資產									
公平價值變動收益	-	-	-	3,852	-	-	3,852	-	3,852
金融衍生工具公平價值變動虧損	-	-	-	(2,836)	-	-	(2,836)	-	(2,836)
出售物業、廠房及設備虧損	-	(322)	-	-	-	-	(322)	-	(322)
匯兌淨(虧損)收益	(665)	(483)	19	(806)	-	-	(1,935)	-	(1,935)
分類溢利	<u>196,143</u>	<u>168,205</u>	<u>8,031</u>	<u>23,477</u>	<u>2,564</u>	<u>1,278</u>	<u>399,698</u>	<u>-</u>	<u>399,698</u>
所佔合營企業業績									10,989
財務成本									<u>(17,739)</u>
除稅前溢利									<u>392,948</u>

附註：集團內銷售按當時市價列值。

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	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
截至二零一八年六月三十日止六個月									
分類收益	184,965	173,692	16,956	46,346	42,679	5,745	470,383	(8,746)	461,637
包括：									
— 客戶收益	182,842	173,692	10,333	46,346	42,679	5,745			
— 集團內交易(附註)	2,123	-	6,623	-	-	-			
營運支出	(63,045)	(129,375)	(9,641)	(12,040)	(39,803)	(5,616)	(259,520)	8,746	(250,774)
投資物業公平價值變動收益	208,766	-	-	-	-	-	208,766	-	208,766
按公平價值計入損益之金融資產									
— 公平價值變動虧損	-	-	-	(211)	-	-	(211)	-	(211)
金融衍生工具公平價值變動虧損	-	-	-	(4,910)	-	-	(4,910)	-	(4,910)
出售物業、廠房及設備虧損	-	(14)	-	-	-	-	(14)	-	(14)
匯兌淨收益(虧損)	296	(3,566)	41	1,260	-	-	(1,969)	-	(1,969)
分類溢利	<u>330,982</u>	<u>40,737</u>	<u>7,356</u>	<u>30,445</u>	<u>2,876</u>	<u>129</u>	<u>412,525</u>	<u>-</u>	<u>412,525</u>
所佔合營企業業績									38,614
財務成本									<u>(11,839)</u>
除稅前溢利									<u>439,300</u>

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. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
支出包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	7,333	7,911
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	<u>56,530</u>	<u>15,348</u>
	<u>63,863</u>	<u>23,259</u>
股息預扣稅	<u>15,777</u>	<u>–</u>
過往年度(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(30)	–
中國企業所得稅	<u>200</u>	<u>140</u>
	<u>170</u>	<u>140</u>
中國土地增值稅	<u>10,694</u>	<u>4,200</u>
遞延稅項	<u>(7,938)</u>	<u>2,076</u>
	<u><u>82,566</u></u>	<u><u>29,675</u></u>

附註：

- (a) 於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過了「二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案」(「條例草案」)，該條例草案引入了雙層利得稅稅率制度。該法案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於次日在憲報刊登。根據雙層利得稅制度，合資格集團實體的首二百萬港元利潤將按8.25%徵稅，而超過二百萬港元的利潤則須按16.5%徵稅。不符合雙層利得稅稅率制度的集團實體的利潤將繼續按16.5%的固定稅率徵稅。

本公司董事認為，實施雙層利得稅制度所涉及的金額與簡明綜合財務報表並無重大關係。香港利得稅按兩個年度估計應課稅溢利的16.5%計算。

- (b) 按中華人民共和國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%。
- (c) 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。具體土地增值稅負債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。

5. 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298,180,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣403,714,000元)及本期已發行普通股378,583,440股(二零一八年六月三十日：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。

6. 股息

截至六月三十日止六個月	
二零一九年	二零一八年
港幣千元	港幣千元

本期內已確認可分配之股息：

宣派及已付二零一八年末期股息—每股港幣0.48元
(二零一八年：宣派及已付二零一七年
股息每股港幣0.42元)

<u>181,720</u>	<u>159,005</u>
----------------	----------------

有關本期宣派之股息：

宣派二零一九年中期股息—每股港幣0.22元
(二零一八年：每股港幣0.22元)

<u>83,288</u>	<u>83,288</u>
---------------	---------------

於二零一九年八月八日，董事會通過派發每股港幣0.22元之中期現金股息(二零一八年：每股港幣0.22元)予二零一九年九月五日名列股東名冊之本公司股東。

7. 貿易及其他應收賬款

二零一九年	二零一八年
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

23,902

23,535

已付保證金

9,144

10,015

應收借款

1,204

5,228

預付賬款及其他應收賬款

211,395

49,889

245,645

88,667

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：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	7,151	7,307
31至90日	9,570	12,660
超過90日	7,181	3,568
	<u>23,902</u>	<u>23,535</u>

8. 貿易及其他應付賬款

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款	8,449	7,985
應付建築成本及預留保證金	407,758	129,195
投資物業之已收押金及預收租金	82,425	81,743
其他應付賬款	21,445	25,876
	<u>520,077</u>	<u>244,799</u>

貿易應付賬款的賬齡以發票日期分析如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>8,449</u>	<u>7,985</u>

中期股息

董事會議決派發二零一九年中期現金股息，每股港幣0.22元(二零一八年：每股港幣0.22元)，並定於二零一九年九月十三日(星期五)派發予二零一九年九月五日(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二零一九年九月三日(星期二)至二零一九年九月五日(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，最遲須於二零一九年九月二日(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

截至二零一九年六月三十日止期間，本集團之未經審核綜合溢利約港幣310,400,000元，較二零一八年同期所得溢利約港幣409,600,000元，下降約24%。該變動主要是由於回顧期內錄得的物業重估收益減少港幣115,300,000元所致。

收益主要指來自物業投資、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投資物業公平價值變動收益及匯兌淨收益(虧損)。

物業投資

整體租金收益

截至二零一九年六月三十日止期間，本集團錄得約港幣173,400,000元之毛租金收益，較二零一八年約港幣182,800,000元下降約港幣9,400,000元，跌幅為5.1%。

整體出租率

於二零一九年六月三十日，本集團主要投資物業之整體出租率維持於88.7%。

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。截至二零一九年六月三十日止期間，創興廣場產生之租金收益約港幣58,900,000元，較二零一八年同期約港幣57,100,000元增加約港幣1,800,000元。該租金收入上升主要是租約續期引起。於董事會會議日，該大廈之出租率為100%。

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，其餘辦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。租約的續期正在磋商中。

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。截至二零一九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約港幣8,900,000元，相較二零一八年同期下跌14.5%。管理層已決定翻新物業以獲得更高的租金回報。所有租戶已收到租約解除通知書，並已於二零一九年六月底搬出。建造工程預計於二零一九年第三季度開始，並將在十八個月內完成。

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，各單位面積逾4,100平方呎。截至二零一九年六月三十日止期間，富慧閣獲得租金收益約港幣3,500,000元(租金對銷後錄得約港幣1,900,000元)，於二零一九年六月三十日之出租率為100%。

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，於中期期末日，此物業之寫字樓出租率約為78%，零售單位出租率則為100%。截至二零一九年六月三十日止期間，產生之租金收益由二零一八年同期約港幣75,500,000元，下跌約13%至二零一九年約港幣65,700,000元。

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。工程現已大至完成，酒店已將於二零一九年三月取得入伙紙。當獲得酒店牌照後，酒店將預計在二零一九年第三季度開業並全面運營。

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。整個項目包括第一至第四期已全部發展完成，並於二零一八年九月已交付使用。

財務和銷售業績

截至二零一九年六月三十日止期間，本集團錄得銷售收入約港幣552,000,000元，該收入主要來自第四期銷售及裝修收益，出售其中199個住宅單位並在綜合損益表中確認。

於董事會會議日，總數5,264個住宅單位中的5,087個住宅單位(佔97%)及總數4,669個停車位中的1,194個停車位(佔26%)已成功售出，獲得總累計銷售收益約港幣54億元。

若所有未售物業(包括住宅單位、停車位和零售商鋪)按目前市況出售，則管理層預計可進一步獲得總銷售收益約港幣16億元。

收購三水地區的土地使用權

於二零一九年五月十五日，本集團透過一間間接全資附屬公司新軒投資有限公司以現金代價人民幣775,500,000元透過公開土地拍賣方式購入佛山市三水區一幅地塊。該地塊的面積約為33,670.06平方米，容積率為3.2倍，樓面價為每平方米人民幣7,198元。

經考慮佛山公共資源中心設定之最低投標條件、現行市況以及購入地塊之位置及發展潛力後，管理層認為購入地塊之代價屬公平合理。管理層現正積極研究不同設計和建築方案。

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。截至二零一九年六月三十日止期間，酒店總收益由二零一八年約港幣5,700,000元上升約24%至二零一九年約港幣7,100,000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。

所佔合營企業業績

繼二零一七年的投資後，本集團於二零一八年期間續與同一合資夥伴，共同在日本收購一個倉庫(現時共有三個倉庫)，及在澳洲收購了一個廠房。管理層認為該投資將為集團帶來穩定的租金回報以及物業的長期升值。而根據會計權益法，所佔合營企業業績約為港幣11,000,000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。

企業管治守則

於回顧期間，本公司基本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。

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)條自二零一八年年報報告日之後需作出之董事資料變更：

董事資料更新

董事會沉痛宣佈，本公司非執行董事廖烈忠醫生於二零一九年七月十一日逝世。

鄭慕智博士，本公司獨立非執行董事，於二零一九年五月一日起，辭任開達集團有限公司的非執行董事。

馬鴻銘博士，本公司獨立非執行董事，於二零一九年六月二十八日起，獲委任為佳寧娜集團控股有限公司的副主席。

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。

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二零一九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，本公司截至二零一九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

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)及本公司網站(www.lchi.com.hk)上刊登。本公司二零一九年之中期業績報告將約於二零一九年八月三十日寄予各股東並於以上網站上刊載。

董事會

於本公告日期，本公司之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)、廖坤城先生及李偉雄先生；非執行董事：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，二零一九年八月八日