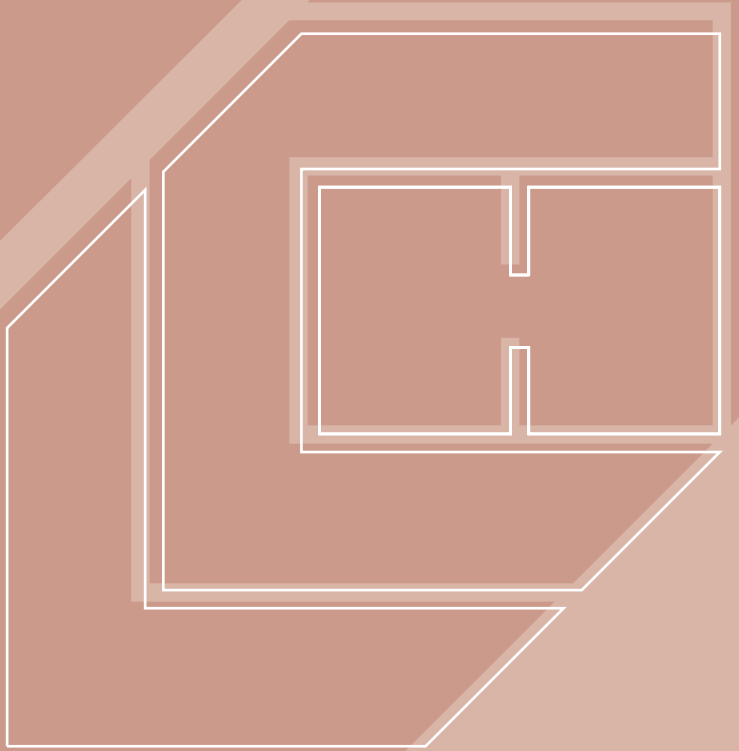




廖創興企業有限公司

Liu Chong Hing Investment Limited



2023

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)
李偉雄先生
廖軍堡先生
廖澤洪先生
廖軍雄先生

非執行董事

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

執行管理委員會

廖烈智先生(主席)
廖金輝先生
李偉雄先生
廖軍堡先生
廖澤洪先生
廖軍雄先生

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
田少娟女士(秘書)

企業管治委員會

廖金輝先生(主席)
區錦源先生
馬鴻銘博士
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
註冊公眾利益實體核數師

銀行

盤谷銀行
法國巴黎銀行香港分行
創興銀行有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
株式會社三菱UFJ銀行香港分行
南洋商業銀行有限公司
華僑銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
大華銀行有限公司

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 7723
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

佛山南海區辦事處

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

佛山三水區辦事處

中國廣東省
佛山市三水區
西南街道張邊路9號
三水廣場3座1638-1639
電話：(86757) 8778 6929
電郵：foshan@lchi.com.cn

股東資料

財務日誌

於二零二三年八月十日

股東周年大會 : 已於二零二三年五月二十五日舉行

**截至二零二三年六月三十日
止六個月之中期業績** : 已於二零二三年八月十日公佈

股息

中期現金股息 : 每股港幣0.11元
支付日期 : 二零二三年九月十五日

中期股息除息日 : 二零二三年九月一日

遞交過戶文件最後期限 : 二零二三年九月四日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 : 二零二三年九月五日至二零二三年九月七日
(首尾兩天包括在內)

股份過戶登記處 : 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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
收益	3A		
客戶合約		195,388	179,995
租金收入		145,745	156,949
利息及股息收入		31,451	39,832
		372,584	376,776
直接成本		(145,308)	(145,369)
		227,276	231,407
其他收入		9,776	16,894
行政及營運開支		(166,376)	(131,700)
其他收益及虧損	4	(268,067)	27,395
財務成本		(58,773)	(19,409)
所佔合營企業權益		9,092	4,387
		(247,072)	128,974
除稅前(虧損)溢利		(247,072)	128,974
所得稅抵免(支出)	5	19,906	(9,635)
		(227,166)	119,339
本期(虧損)溢利	6	(227,166)	119,339
本期(虧損)溢利分配於：			
本公司股東		(229,444)	119,497
非控股股東權益		2,278	(158)
		(227,166)	119,339
每股基本(虧損)盈利	7	港幣(0.61)元	港幣0.32元

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
本期(虧損)溢利	(227,166)	119,339
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	(6,959)	(16,355)
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	(133,908)	(236,818)
所佔合營企業其他全面支出	(1,485)	(3,789)
本期其他全面支出(除稅後)	(142,352)	(256,962)
本期全面支出總額	(369,518)	(137,623)
全面支出總額分配於：		
本公司股東	(365,450)	(127,191)
非控股股東權益	(4,068)	(10,432)
	(369,518)	(137,623)

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	9,582,213	9,480,355
物業、廠房及設備	9	1,791,893	1,821,467
使用權資產		913	2,307
合營企業投資		567,507	571,262
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	10	268,861	275,820
遞延稅項資產		16,898	16,898
		12,228,285	12,168,109
流動資產			
待出售發展中物業		1,468,954	1,474,233
待出售物業		311,242	355,918
存貨		37,626	32,994
貿易及其他應收賬款	11	154,513	148,474
按公平價值計入損益之金融資產	10	17,139	18,866
存入三個月後到期之定期銀行存款		31,124	37,264
銀行存款及現金		1,427,049	1,596,788
		3,447,647	3,664,537
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	418,528	381,153
租賃負債		1,048	2,433
合約負債		1,589	8,401
借款 — 於一年內到期	13	2,247,203	992,230
應付稅款		138,323	140,691
		2,806,691	1,524,908
流動資產淨額		640,956	2,139,629
總資產減流動負債		12,869,241	14,307,738

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
其他應付賬款	12	59,088	106,385
租賃負債		-	71
借款 - 於一年後到期	13	303,926	1,216,090
遞延稅項負債		291,472	325,203
		654,486	1,647,749
		12,214,755	12,659,989
股權			
股本		381,535	381,535
儲備		11,776,672	12,217,838
股權分配於：			
本公司股東		12,158,207	12,599,373
非控股股東權益		56,548	60,616
股權總額		12,214,755	12,659,989

簡明綜合權益變動表

截至二零二三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	總計	
	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	匯兌儲備 港幣千元	法定盈餘 儲備 港幣千元 (附註三)				累積溢利 港幣千元
於二零二二年一月一日(經審核)	381,535	13,915	2,956,817	23,059	500,508	88,539	9,182,331	13,146,704	87,707	13,234,411
本期溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	119,497	119,497	(158)	119,339
按公平價值計入其他全面收益 之權益工具公平價值虧損	-	-	-	(16,355)	-	-	-	(16,355)	-	(16,355)
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	(226,544)	-	-	(226,544)	(10,274)	(236,818)
所佔合營企業其他全面支出	-	-	-	-	(3,789)	-	-	(3,789)	-	(3,789)
本期其他全面支出	-	-	-	(16,355)	(230,333)	-	-	(246,688)	(10,274)	(256,962)
本期全面(支出)收益總額	-	-	-	(16,355)	(230,333)	-	119,497	(127,191)	(10,432)	(137,623)
出售權益工具時重新分類至 累計溢利之投資重估儲備	-	-	-	(702)	-	-	702	-	-	-
已確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	(106,003)	(106,003)	-	(106,003)
於二零二二年六月三十日 (未經審核)	381,535	13,915	2,956,817	6,002	270,175	88,539	9,196,527	12,913,510	77,275	12,990,785

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二三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	
	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	匯兌儲備 港幣千元	法定盈餘 儲備 港幣千元 (附註三)	累積溢利 港幣千元			總計 港幣千元
於二零二三年一月一日(經審核)	381,535	13,915	2,956,817	(5,658)	69,192	89,639	9,093,933	12,599,373	60,616	12,659,989
本期(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	(229,444)	(229,444)	2,278	(227,166)
按公平價值計入其他全面收益 之權益工具公平價值虧損	-	-	-	(6,959)	-	-	-	(6,959)	-	(6,959)
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	(127,562)	-	-	(127,562)	(6,346)	(133,908)
所佔合營企業其他全面支出	-	-	-	-	(1,485)	-	-	(1,485)	-	(1,485)
本期其他全面支出	-	-	-	(6,959)	(129,047)	-	-	(136,006)	(6,346)	(142,352)
本期全面支出總額	-	-	-	(6,959)	(129,047)	-	(229,444)	(365,450)	(4,068)	(369,518)
已確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	(75,716)	(75,716)	-	(75,716)
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	381,535	13,915	2,956,817	(12,617)	(59,855)	89,639	8,788,773	12,158,207	56,548	12,214,755

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) 物業重估儲備指以往年度從物業、廠房及設備項下之物業轉撥為投資物業時所產生之儲備。
- (三) 法定盈餘儲備指從本公司的中國附屬公司的累積溢利的撥款。根據中國公司法，本公司的中國附屬公司須從各自的10%稅後利潤撥款至法定盈餘儲備，直至該儲備達到該子公司註冊資本的50%為止。根據中國公司法的某些限制，法定盈餘儲備可轉為新增資本。

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得(所用)之現金淨額		57,181	(54,059)
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(34,142)	(14,698)
預付合營企業		-	(279,131)
合營企業還款		9,410	22,581
已收合營企業股息		1,952	3,039
投資物業增加		(1,148)	(1,212)
出售按公平價值計入其他全面收益之權益工具 所得款項		-	805
出售投資物業所得款項		3,299	-
收購附屬公司產生之現金淨流出	16	(425,286)	-
存入三個月後到期之定期銀行存款		(25,159)	(46,604)
放出三個月後到期之定期銀行存款		31,107	74,184
投資活動所用之現金淨額		(439,967)	(241,036)
融資活動			
新取得借款		377,834	376,000
償還借款		(28,648)	(83,690)
償還租賃負債		(1,428)	(1,643)
已付租賃負債利息		(25)	(64)
已付股息		(75,716)	(106,003)
已付借款利息		(55,803)	(17,084)
融資活動所得之現金淨額		216,214	167,516
現金及現金等值項目減少淨額		(166,572)	(127,579)
期初之現金及現金等值項目		1,596,788	1,875,619
外幣兌換率轉變之影響		(3,167)	(21,534)
期終之現金及現金等值項目，即銀行存款及現金		1,427,049	1,726,506

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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。

簡明綜合財務報表以本公司之功能貨幣港幣呈列。

此中期業績公告所載用作比較的財務資料是摘錄自截至二零二二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。根據《香港公司條例》(「公司條例」)第436條規定而披露的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，本公司已將截至二零二二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。

除因應用新訂及經修訂香港財務報告準則而產生的額外會計政策外，截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所應用的會計政策及計算方法與本集團編製截至二零二二年十二月三十一日止年度全年綜合財務報表所遵照者相同。

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二零二三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則新訂及經修訂本：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月 香港財務報告準則第17號修訂本)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅務變革 – 第二支柱規則範本

除下述情況外，本期應用新訂及經修訂香港財務報告準則及議程決定並無對本集團於本期及過往期間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. 主要會計政策(續)

應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本會計政策披露的影響

本集團將應用自二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效的香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本會計政策披露，編制本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表。

香港會計準則第1號修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」該詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮時，會計政策資料可合理預期會影響一般財務報表主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使金額並不重大，但由於相關交易的性質、其他事件或情況，會計政策資料可能仍屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得隱瞞重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」(「實務報告」)亦予以修訂，以闡述實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關會計政策的資料對其財務報表而言是否屬重大。實務報告已加入指引及實例。

本期應用修訂對簡明綜合財務報表並無重大影響，但預計將影響本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表中披露的本集團會計政策。

3A. 收益

與客戶簽訂合同的收入分解

本集團收入的分析和與客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業銷售	54,862	42,580
物業管理	14,034	12,523
貿易及製造	36,030	44,088
酒店經營	90,462	80,804
與客戶合約的收益	195,388	179,995
物業投資	145,745	156,949
財務投資		
— 利息收入	18,474	22,616
— 股息收入	12,977	17,216
總收益	372,584	376,776

3A. 收益(續)

與客戶簽訂合同的收入分解(續)

截至二零二三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	總計 港幣千元
物業銷售	-	54,862	-	-	-	-	54,862
物業管理	-	-	14,034	-	-	-	14,034
貿易及製造	-	-	-	-	36,030	-	36,030
酒店經營	-	-	-	-	-	90,462	90,462
與客戶合約的收益	-	54,862	14,034	-	36,030	90,462	195,388
物業投資	145,745	-	-	-	-	-	145,745
利息收入	-	-	-	18,474	-	-	18,474
股息收入	-	-	-	12,977	-	-	12,977
分類收益	145,745	54,862	14,034	31,451	36,030	90,462	372,584

	物業發展 港幣千元	物業管理 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
地區市場					
香港	-	14,034	-	37,352	51,386
中國	54,862	-	36,030	5,481	96,373
泰國	-	-	-	47,629	47,629
總計	54,862	14,034	36,030	90,462	195,388
確認收益時間					
某一時間點	54,862	-	36,030	14,697	105,589
隨著時間	-	14,034	-	75,765	89,799
總計	54,862	14,034	36,030	90,462	195,388

3A. 收益(續)

與客戶簽訂合同的收入分解(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 港幣千元	貿易及製造 港幣千元	酒店經營 港幣千元	總計 港幣千元
物業銷售	-	42,580	-	-	-	-	42,580
物業管理	-	-	12,523	-	-	-	12,523
貿易及製造	-	-	-	-	44,088	-	44,088
酒店經營	-	-	-	-	-	80,804	80,804
與客戶合約的收益	-	42,580	12,523	-	44,088	80,804	179,995
物業投資	156,949	-	-	-	-	-	156,949
利息收入	-	-	-	22,616	-	-	22,616
股息收入	-	-	-	17,216	-	-	17,216
總收益	156,949	42,580	12,523	39,832	44,088	80,804	376,776
		物業發展 港幣千元	物業管理 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	
地區市場							
香港	-	-	12,523	-	60,741	73,264	
中國	42,580	-	-	44,088	3,162	89,830	
泰國	-	-	-	-	16,901	16,901	
總計		42,580	12,523	44,088	80,804	179,995	
確認收益時間							
某一時間點	42,580	-	-	44,088	10,462	97,130	
隨著時間	-	-	12,523	-	70,342	82,865	
總計	42,580	-	12,523	44,088	80,804	179,995	

3B. 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質作為分析基準。於本期間，主要經營決策人識別了一個位於英國的新地域物業投資分類，並合併於物業投資分類。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其他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 — 酒店管理及經營和餐飲業務

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	分類總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
31,451	36,030	90,730	382,239	(9,655)	372,584
31,451	36,030	90,462			
-	-	268			
(17,298)	(32,533)	(118,469)	(311,563)	9,655	(301,908)
-	-	-	(235,929)	-	(235,929)
(1,727)	-	-	(1,727)	-	(1,727)
-	(75)	(2,685)	(3,029)	-	(3,029)
(15,271)	-	(1,846)	(27,382)	-	(27,382)
(2,845)	3,422	(32,270)	(197,391)	-	(197,391)
					9,092
					(58,773)
					(247,072)

3B. 分類資料(續)

分類收益及業績

以下為按呈報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
截至二零二三年六月三十日止六個月			
分類收益	147,862	54,862	21,304
包括：			
— 客戶收益	145,745	54,862	14,034
— 集團內交易(附註)	2,117	-	7,270
營運支出	(89,948)	(38,327)	(14,988)
投資物業公平價值變動虧損	(235,929)	-	-
按公平價值計入損益之金融資產公平價值變動虧損	-	-	-
出售物業、廠房及設備虧損	(4)	(265)	-
匯兌淨收益(虧損)	1,359	(11,795)	171
分類(虧損)溢利	(176,660)	4,475	6,487
所佔合營企業業績			
財務成本			
除稅前虧損			

附註：集團內交易按當時市價列值。

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	分類總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
39,832	44,088	81,185	388,387	(11,611)	376,776
39,832	44,088	80,804			
-	-	381			
(19,249)	(41,565)	(100,100)	(271,786)	11,611	(260,175)
-	-	-	89,948	-	89,948
1,030	-	-	1,030	-	1,030
-	(43)	(452)	(495)	-	(495)
(36,846)	-	(6,481)	(63,088)	-	(63,088)
(15,233)	2,480	(25,848)	143,996	-	143,996
					4,387
					(19,409)
					128,974

3B. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

以下為按呈報分類之本集團收益及業績分析。(續)

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元
截至二零二二年六月三十日止六個月			
分類收益	160,208	42,580	20,494
包括：			
— 客戶收益	156,949	42,580	12,523
— 集團內交易(附註)	3,259	—	7,971
營運支出	(65,157)	(31,087)	(14,628)
投資物業公平價值變動收益	89,948	—	—
按公平價值計入損益之金融資產公平價值變動收益	—	—	—
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	—
匯兌淨收益(虧損)	243	(20,257)	253
分類溢利(虧損)	185,242	(8,764)	6,119
所佔合營企業業績 財務成本			
除稅前溢利			

附註：集團內交易按當時市價列值。

分類虧損／溢利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蒙受之虧損／賺取之溢利。此外，本集團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無審閱本集團呈報分類資產及負債以作表現評估及資源分配用途，故本集團並未將總資產資料列為分類資料的一部分。

4. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
投資物業公平價值變動(虧損)收益	(235,929)	89,948
按公平價值計入損益之金融工具公平價值變動(虧損)收益	(1,727)	1,030
匯兌淨虧損	(27,382)	(63,088)
出售物業、廠房及設備虧損	(3,029)	(495)
	(268,067)	27,395

5. 所得稅(抵免)支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
(抵免)支出包括：		
本期稅項：		
香港利得稅	2,832	3,848
中國企業所得稅	1,964	4,639
	4,796	8,487
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(36)	(130)
中國企業所得稅	(3,453)	-
	(3,489)	(130)
中國土地增值稅	3,170	912
遞延稅項	(24,383)	366
	(19,906)	9,635

附註：

- 香港利得稅按兩個年度估計應課稅溢利的16.5%計算。
- 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%。
- 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。
- 泰國和英國國內法定稅率分別為20%和25%。

6. 本期(虧損)溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本期(虧損)溢利已扣除下列各項：		
員工成本包括董事酬金	76,871	71,613
物業、廠房及設備折舊	49,568	50,660
使用權資產折舊	1,347	1,554
與短期租賃有關的費用	2,028	2,019

7. 每股基本(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本(虧損)盈利乃依據分配於本公司股東的本期虧損港幣229,444,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：分配於本公司股東的本期溢利港幣119,497,000元)及本期已發行普通股378,583,440股(二零二二年六月三十日：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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本期內已確認可分配之股息：		
宣派及已付二零二二年末期股息 — 每股港幣0.20元 (二零二二年：宣派及已付二零二一年股息每股港幣0.28元)	75,716	106,003
有關本期宣派之股息：		
宣派二零二三年中期股息 — 每股港幣0.11元 (二零二二年：每股港幣0.18元)	41,644	68,145

於二零二三年八月十日，董事會通過派發每股港幣0.11元之中期現金股息(二零二二年：每股港幣0.18元)予二零二三年九月七日名列股東名冊之本公司股東。

9. 物業、廠房及設備及投資物業

於本中期期間，本集團(i)以無現金所得款項(截至二零二二年六月三十日止六個月：無現金所得款項)出售若干物業、廠房及設備，賬面總值為港幣3,029,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣495,000元)，結果導致出售虧損港幣3,029,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣495,000元)，及(ii)以現金港幣3,299,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無現金所得款項)出售投資物業，賬面總值為港幣3,299,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

此外，於本中期期間，本集團支付港幣34,142,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣14,698,000元)及港幣1,148,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣1,212,000元)以分別購置物業、廠房及設備及投資物業。此外，如附註16所載，本集團透過收購附屬公司而收購投資物業約港幣425,248,000元。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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合資格專業估值師，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租出單位的市場租值(按適用者)得出。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及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虧損約港幣235,929,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：投資物業評估所得的公平價值收益約港幣89,948,000元)已直接於損益賬中確認。

減值評估

本集團管理層認為存在減值跡象，並對賬面值分別為港幣1,148,148,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,154,123,000元)及港幣433,331,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣444,888,000元)的有關香港及泰國酒店營運之物業、廠房及設備進行了減值評估。本集團管理層根據公平價值減處置成本估計資產所屬的現金產生單位的使用價值。香港的酒店採用剩餘法按重建基礎計量。估值中使用的主要不可觀察輸入值包括竣工時的總開發價值及估計項目重建成本。而泰國的另一家酒店則採用收益法及預測貼現現金流進行衡量，增長率為3%，稅前貼現率為10%。

根據評估結果，本集團管理層確定，按公平價值減去處置成本計算，可收回的金額高於其賬面價值。截至二零二三年六月三十日止六個月毋需確認減值。

10. 按公平價值計入其他全面收益之權益工具及按公平價值計入損益之金融資產

	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	總計 港幣千元
二零二三年六月三十日			
上市股本證券	17,139	244	17,383
非上市股本證券	-	223,763	223,763
無限期資本證券	-	44,854	44,854
	17,139	268,861	286,000
分類為：			
於香港上市	17,139	45,098	62,237
非上市	-	223,763	223,763
	17,139	268,861	286,000
以作報告之用分類為：			
非流動資產			268,861
流動資產			17,139
			286,000
二零二二年十二月三十一日			
上市股本證券	18,866	259	19,125
非上市股本證券	-	233,966	233,966
無限期資本證券	-	41,595	41,595
	18,866	275,820	294,686
分類為：			
於香港上市	18,866	41,854	60,720
非上市	-	233,966	233,966
	18,866	275,820	294,686
以作報告之用分類為：			
非流動資產			275,820
流動資產			18,866
			294,686

11. 貿易及其他應收賬款

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收賬款	29,279	39,138
租賃應收款	12,414	5,673
	41,693	44,811
已付保證金	9,898	15,323
預付賬款及其他應收賬款	51,490	42,147
應收增值稅	51,432	46,193
	154,513	148,474

買家按買賣合約應付有關銷售物業之代價。租客每月預付有關出租物業之每月租金。其他貿易客戶則於平均30-90日之信貸期還款。貿易應收賬款及租賃應收款於本報告期末依發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	23,018	16,775
31至90日	10,999	18,677
超過90日	7,676	9,359
	41,693	44,811

12. 貿易及其他應付賬款

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款	9,034	9,599
應付建築成本及預留保證金	80,943	136,570
投資物業之已收押金	133,420	130,582
預收租金	12,330	11,597
已收押金(附註)	148,657	153,433
其他應付賬款	93,232	45,757
	477,616	487,538
減：於十二個月內到期的流動負債	(418,528)	(381,153)
	59,088	106,385

附註：金額代表從分包商處收取的可退還押金，以確保其表現有利於本集團的建築合同的履行。

12. 貿易及其他應付賬款(續)

貿易應付賬款的賬齡以發票日期分析如下：

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	9,034	9,599

13. 借款

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
— 有抵押銀行借款	1,496,585	1,301,793
— 無抵押銀行借款	1,050,000	900,000
— 應付非控股股東款項	4,544	6,527
	2,551,129	2,208,320
一年內到期的金額	(17,505)	(85,703)
包含要求償還條款及因違反契諾而需按要求償還的金額	(2,229,698)	(906,527)
在流動負債下的總額	(2,247,203)	(992,230)
	303,926	1,216,090

於本期間，本集團取得銀行貸款約港幣377,834,000元(二零二二年六月三十日：港幣376,000,000元)，償還銀行貸款約港幣26,665,000元(二零二二年六月三十日：港幣83,690,000元)及償還非控股股東借款約港幣1,983,000元。所借款項用於一般營運資金。

於報告期末，若干銀行貸款約港幣1,475,153,000元(二零二二年十二月三十一日：無)因違反契諾而須按要求償還。該原還款期限超過一年之金額中包括約港幣1,103,448,000元(二零二二年十二月三十一日：無)已由非流動負債重新分類至流動負債。發現違約情況後，本公司董事已通知貸款人並開始就貸款條款進行重新協商。截至批准發佈簡明合併財務報表之日，協商及豁免仍在進行中。本公司董事有信心與貸款人的磋商最終將取得圓滿結果。無論如何，如果貸款人要求立即償還貸款，本公司董事相信有足夠的替代融資來源以確保本集團的持續經營不會受到威脅。

14. 資本承擔

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 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：		
— 投資物業	4,841	5,049
— 其他	20,317	20,317

15. 金融工具公平價值計量

公平價值計量和估值過程

管理層定期檢討，以確定適當的公平價值計量及估值過程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，本集團聘用獨立合資格專業估值師或其他服務供應商進行估值。管理層與外聘合資格估值師密切合作，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。

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基於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)觀察得到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。

本集團的金融資產按周期計量其公平價值

	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
二零二三年六月三十日				
按公平價值計入損益之金融資產				
上市股本證券	17,139	-	-	17,139
按公平價值計入其他全面 收益之權益工具				
上市股本證券	244	-	-	244
非上市股本證券	-	-	223,763	223,763
無限期資本證券	-	44,854	-	44,854
總額	17,383	44,854	223,763	286,000

15. 金融工具公平價值計量(續)

公平價值計量和估值過程(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
二零二二年十二月三十一日				
按公平價值計入損益之金融資產				
上市股本證券	18,866	-	-	18,866
按公平價值計入其他全面 收益之權益工具				
上市股本證券	259	-	-	259
非上市股本證券	-	-	233,966	233,966
無限期資本證券	-	41,595	-	41,595
總額	19,125	41,595	233,966	294,686

在本期間，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。

歸類為可供出售投資的永久資本債券的公平價值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手上獲得的價格加以比較，以令永久資本債券的指示性價格更貼近現實。估價模式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。

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香港投資物業的市場價值，及考慮其缺乏市場性而作出折扣。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租出單位的市場租值(按適用者)得出。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整後採用。

本公司之董事認為本集團於簡明綜合財務報表內以攤銷成本入賬的其他金融資產及金融負債之賬面值與其公平價值相若。

15. 金融工具公平價值計量(續)

金融資產第三級別公平價值計量的調節

	非上市股本證券 港幣千元
於二零二二年一月一日結餘(經審計)	256,212
於其他全面收益內確認之淨虧損總額	(15,456)
	<hr/>
於二零二二年六月三十日結餘(未經審計)	240,756
	<hr/>
於二零二三年一月一日結餘(經審計)	233,966
於其他全面收益內確認之淨虧損總額	(10,203)
	<hr/>
於二零二三年六月三十日結餘(未經審計)	223,763

本集團大部分投資乃根據所述市場資料或可觀察市場數據估值。佔本集團總資產的一小部分金融資產約1.4%(二零二二年十二月三十一日:1.5%)，乃根據本集團第三級別投資估算及入賬。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。

16. 收購附屬公司

於二零二三年四月六日，本公司間接全資附屬公司Premium Realty Company Limited及Bliss Alliance Global Limited(統稱「買方」)與Ascot Real Estate Investments GP LLP、Aviva Life & Pensions UK Limited和PSP Jessica Trustee Limited(統稱為「賣方」)訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售，買方同意購買Barratt House Unit Trust、Barratt House Nominee 1 Limited和Barratt House Nominee 2 Limited(統稱為「附屬公司」)的全部權益，而持有位於英國倫敦W1牛津街341-349號Barratt House物業的合法所有權，代價為44,000,520英鎊(相當於約港幣426,805,000元)。

緊隨訂立買賣協議後，隨即於二零二三年四月六日完成交易。交易完成後，公司通過買方而持附屬公司100%的股權。

本集團選擇根據香港財務報告準則第3號企業合併應用選擇性集中測試，並將該物業被視為單一可識別資產。因此，本集團確定收購的總資產(不包括現金和現金等值項目)的大部分公平價值都集中在單一可識別資產中，並得出結論認為，所收購的活動和資產不是一項業務。

16. 收購附屬公司(續)

在收購日確認的資產和負債

	港幣千元
投資物業	425,248
其他應收款	2,723
銀行結餘及現金	1,519
其他應付賬	(2,685)
	426,805
收購附屬公司產生的現金流出淨額：	
以現金支付的代價	426,805
減：銀行結餘及取得的現金	(1,519)
	425,286

17. 關聯人士披露事項

(A) 關聯人士交易

本集團並無與關聯人士訂立重大交易。

(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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
短期福利	26,796	25,748
僱員退休福利	1,744	1,645
	28,540	27,393

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。

18. 資產抵押

於報告期末，下列資產已抵押予銀行，以便本集團獲授予一般銀行融資。

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
酒店土地和建築物下的永久業權土地	491,347	552,112
租賃土地及樓宇	53,464	54,211
投資物業	4,739,816	4,986,720

19 報告期後事項

於二零二三年七月十日，本集團與惠理集團有限公司的全資附屬公司Value Partners Asia Pacific Real Estate Limited成立一合營企業，名為Golden Partners Investment Limited(「Golden Partners」)，分別由本集團佔50%，及Value Partners Asia Pacific Real Estate Limited佔50%。Golden Partners成立後，雙方同意各出資7,000,000歐元的股東貸款，以收購Cromwell Italy Urban Logistic Fund已發行單位總數的50%，該基金在意大利北部擁有7個物流資產，總代價為13,084,000歐元，(等值約港幣112,297,000元)。這些單位的收購已於二零二三年七月二十七日完成。



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

本核數師已審閱第4至第30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二零二三年六月三十日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。本核數師之責任是根據審閱之結果，對此等簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方所協定之應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，本報告書不可用作其他用途。本核數師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

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」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，所以不能保證本核數師會注意到在審核中可能會被識別之所有重大事項。因此本核數師不會發表任何審核意見。

結論

根據本核數師之審閱工作，本核數師並無發現任何事項，使本核數師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

二零二三年八月十日

中期股息

董事會議決派發二零二三年中期現金股息，每股港幣0.11元(二零二二年：每股港幣0.18元)，並定於二零二三年九月十五日(星期五)派發予二零二三年九月七日(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二零二三年九月五日(星期二)至二零二三年九月七日(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，最遲須於二零二三年九月四日(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

截至二零二三年六月三十日止期間，本集團之未經審核綜合虧損約港幣227,200,000元，較二零二二年同期所得溢利約港幣119,300,000元，下跌約港幣346,500,000元。該變動主要是由於去年同期錄得的投資物業公平價值收益轉為本期內錄得的投資物業公平價值虧損所致。儘管如此，本集團的整體財務狀況依然穩健。重估赤字是非現金和未實現的項目。

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虧損及匯兌淨虧損。

物業投資

整體租金收益

截至二零二三年六月三十日止期間，本集團錄得約港幣145,700,000元之毛租金收益，較二零二二年同期約港幣156,900,000元下降約港幣11,200,000元，跌幅為7.1%。

整體出租率

於二零二三年六月三十日，本集團主要投資物業之整體出租率維持80%。

管理層之討論及分析(續)

物業投資(續)

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。截至二零二三年六月三十日止期間，創興廣場產生之租金收益約港幣27,200,000元，較二零二二年同期約港幣38,100,000元減少約港幣10,900,000元。租金收入減少是由於對現有租戶的租金優惠以及新租約和續約時租金減少所致。於二零二三年六月三十日，該大廈之出租率為73%。

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。除保留數個樓層供本集團使用外，該大廈於二零一九年二月十九日起租予創興銀行有限公司，為期五年，每月租金為港幣7,980,000元。

截至二零二三年六月三十日止期間，創興銀行中心產生之租金收益約港幣47,900,000元，管理層相信該租約可為本集團帶來穩定及良好的租金回報。

於二零二三年三月二十四日，創興銀行有限公司行使其選擇權，將租約續期五年，由二零二四年二月十九日至二零二九年二月十八日，每月租金為港幣6,080,000元，減少約23.8%。考慮到本集團的長遠利益，管理層同意續租。

管理層經與創興銀行持續磋商和討論，確認創興銀行是本集團的長期戰略合作夥伴。考慮到該租戶的強大財務背景、周邊寫字樓供應以及未來經濟發展等因素，管理層深信所做出的決定可確保本集團長遠成功和具競爭力。

管理層之討論及分析(續)

物業投資(續)

香港物業(續)

石塘坊

石塘坊(前稱為創業商場)位於德輔道西402-404號，該商場於二零一九年進行翻新，改造成一個年輕時尚的社區購物中心，為當地社區提供眾多新品牌的零售服務和餐飲商店。翻新後，管理層預期它將成為西區時尚且受歡迎的商場之一，並能帶來更高租金回報。

截至二零二三年六月三十日止期間，石塘坊產生總租金收益約港幣6,200,000元，較二零二二年同期約港幣3,500,000元增加約港幣2,700,000元。於二零二三年六月三十日，商場出租率達67%，停車場已全部租出。

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。截至二零二三年六月三十日止期間，富慧閣獲得租金收益約港幣3,300,000元，在租金對銷後錄得淨租金收益約港幣1,700,000元，於二零二三年六月三十日，該物業已全部租出。

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個停車位，於期間結算日，此物業之寫字樓出租率約為74%，零售單位出租率則為100%。

截至二零二三年六月三十日止期間，經匯率換算後，該寫字樓錄得租金收益約港幣50,900,000元，較二零二二年同期約港幣59,100,000元減少14%約港幣8,200,000元。

鑑於寫字樓市場供過於求和經濟復甦緩慢，管理層已推出一系列新的吸引措施以保留現有和新租戶。

管理層之討論及分析(續)

物業投資(續)

英國物業

倫敦牛津街341-349號 Barratt House

於二零二三年四月六日，本集團完成收購位於英國倫敦牛津街341-349號名為Barratt House的商業物業，交易通過收購澤西島物業單位信託100%的單位，以及兩家在英國註冊成立並持有該物業產權的代名人公司而完成。該物業提供七層的工作空間，總面積為16,200平方呎，其中包括地下室、地面和一樓的主要零售商舖，面積為5,894平方呎，以及四層已翻新的辦公室，面積為8,244平方呎。由收購日至二零二三年六月三十日止期間，本集團由該物業獲得租金收益約港幣5,500,000元。於二零二三年六月三十日，該物業出租率為100%。

鑑於優越的地理位置、良好的租戶組合、強大的折扣價值和長遠的重建潛力，管理層認為此次的收購是一項不錯的投資。

物業發展

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。

財務和銷售業績

截至二零二三年六月三十日止期間，本集團錄得銷售收益約港幣54,900,000元，較二零二二年約港幣42,600,000元增加約港幣12,300,000元，增幅29%。回顧期內已售出及確認的住宅單位數目由二零二二年的9個增加至二零二三年的18個，售出的停車位數目由二零二二年的106個減少至二零二三年的49個，開發溢利有所增加。

於二零二三年六月三十日，在全數5,264個住宅單位中的5,238個單位(佔99%)及全數4,670個停車位中的2,331個停車位(佔50%)已成功售出，獲取累計銷售收益約港幣60億元。若所有未售物業(包括住宅單位、車位和零售商舖)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7億元。

管理層之討論及分析(續)

物業發展(續)

三水軒隆雅園

於二零一九年，本集團以一間間接全資附屬公司新軒投資有限公司透過公開土地拍賣方式，以現金代價人民幣775,500,000元購入佛山市三水區一幅地塊。該地塊的面積約為33,670平方米，容積率為3.2倍，樓面價為每平方米人民幣7,198元。

位置及周邊

該發展項目位於北江新區，周邊配套設施成熟，坐擁北江小學、新動力廣場、北江鳳凰公園、三水人民醫院和三水汽車站等。前往廣三高速只需15分鐘車程、前往三水高鐵站—三水南站只需20分鐘車程，距離三水地鐵4號線僅2.1公里，與廣州和佛山市緊密相連。

項目設計

該住宅開發項目命名軒隆雅園，將建設為9幢31層高的住宅公寓，面積分別為88、98及108平方米的三種典型戶型。根據3.2倍的容積率和30%綠化率，該項目提供了1,084個住宅單位，可開發面積超過108,000平方米。若包括地面約1,461平方米的零售和商業區域以及主要分佈在地庫一層的874個停車位，可開發的總面積超過142,000平方米。

建築、市場及銷售

整體建築工程已於二零二二年底完成。銷售中心、示範單位及配套工程將於二零二三年八月投入使用，市場調研和軟性推廣活動已經展開，預計於二零二三年十月下旬進行第一期公開發售。

酒店項目

中國

經濟型酒店

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。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，只營運廣州酒店。

截至二零二三年六月三十日止期間，該經濟型酒店收益由二零二二年約港幣3,200,000元上升至二零二三年約港幣5,500,000元。管理層相信，隨著中國旅遊業全面開放，該酒店在二零二三年將表現更好。

管理層之討論及分析(續)

酒店項目(續)

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(前稱滙港中心)，現已改建成為一間擁有 182 間客房的酒店及服務式公寓。在二零一九年十二月二日獲得酒店牌照後，酒店已全面營運。除了提供 182 間客房(房間面積從 330 平方呎到 1,152 平方呎)外，其他設施還包括天御居、兩間餐廳、海濱會(行政貴賓室)、健身室以及各種各樣的服務和設施。

截至二零二三年六月三十日止期間，酒店及餐飲業務的總收益約港幣 37,400,000 元，較二零二二年收益約港幣 60,700,000 元減少約港幣 23,300,000 元，產生約港幣 2,700,000 元的未計利息、稅項、折舊及攤銷前虧損。但計入折舊約港幣 29,400,000 元後，酒店及餐飲業務錄得淨虧損約港幣 32,100,000 元。

餐飲方面，新餐廳「The Praya」已於二零二三年五月三十一日在酒店三樓開業。The Praya 以傳統中式美食的現代風格為特色，為客人帶來創新口味。我們期望透過高品質的用餐體驗，新餐廳可為酒店提高聲譽以及客戶忠誠度，為酒店創造更多業務。

管理層預期隨着香港整體經濟及旅遊業的恢復，酒店業務將得到改善。

泰國

KIMPTON KITALAY SAMUI

於二零二一年，本集團透過收購於泰國註冊成立的 Choengmon Real Estate Company Limited 的全部已發行股本，投資於泰國蘇梅島的酒店物業。

酒店位於蘇梅島東北部，坐落於崇文海灘沿岸。該土地以永久土地業權契據持有，土地面積為 29,588 平方米。酒店由 21 間泳池別墅和 117 間高級客房和套房組成，總建築面積超過 22,098 平方米。其他配套設施包括主接待樓、大堂酒吧、大堂酒廊、一間提供全日餐飲的餐廳、一間海濱特色餐廳、游泳池、水療中心、健身中心及瑜伽室、兒童樂園以及適合用作婚宴或行政會議的多功能場地。酒店自二零二二年一月起全面營運。

管理層之討論及分析(續)

酒店項目(續)

泰國(續)

KIMPTON KITALAY SAMUI(續)

截至二零二三年六月三十日止期間，酒店錄得總收入約港幣47,700,000元，產生約港幣15,200,000元的未計利息、稅項、折舊及攤銷前溢利。數據反映二零二三年的業績非常正面，總收入和營業利潤超出預算。這一成功歸功於亞太區市場的重新開放和洲際酒店集團各種營銷活動的實施。展望未來，酒店管理層將密切監察財務和經營業績。酒店團隊則不時採取適當措施以維持此良好態勢。

所佔合營企業業績

於二零二三年六月三十日，本集團與惠理集團有限公司(「惠理集團」)收購了日本的四個物流中心及澳洲的兩個商業物業項目。所有這些物流中心和商業物業繼續保持穩定的租金收入，出租率介乎94%-100%。

管理層認為所有合營項目將為本集團帶來穩定的租金回報及長期資本增值。截至二零二三年六月三十日止期間，所佔合營企業業績由二零二二年約港幣4,400,000元上升至二零二三年約港幣9,100,000元。所佔業績上升主要是來自新收購的物業租金收入以及投資物業的公平價值溢利所致。

新合營企業投資

二零二三年七月，本集團聯同惠理集團參與一項新的合營項目，收購Cromwell Italy Urban Logistics Fund 50%的權益，該基金持有意大利北部七個物流中心。實際上，本集團間接持有物業25%的業權。這七處房產分佈在意大利北部最大的城市和主要物流中心附近，包括米蘭、博洛尼亞、威尼托和都靈。所有物業全部出租予DHL集團系內公司，租期長達10年以上。此次注資的形式為向新成立的合營公司提供股東貸款，金額為7,000,000歐元(約港幣61,400,000元)。管理層預期物流組合的擴張及地域多元化將為集團帶來額外效益。

管理層之討論及分析(續)

展望

在利率持續上升及經濟增長放緩的情況下，未來香港經濟仍面臨諸多困難和不確定因素。在零售和房地產市場反彈以及中國遊客和投資者逐漸增加的推動下，我們對本地消費和整體商業活動逐漸恢復充滿信心。管理層將繼續專注於現有業務，通過提升營運效率和資產增值來改善整體財務表現，我們也會謹慎尋找其他投資機會。

董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益

於二零二三年六月三十日，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	
廖烈智先生	好倉	24,000	-	214,765,000 (附註1及2)	214,789,000	56.73%
廖金輝先生	好倉	2,756,867	-	-	2,756,867	0.73%

附註：

1. 廖烈智先生為廖氏集團有限公司之主要股東，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82,438,290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

於二零二三年六月三十日，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	82,438,290 (附註2)	21.77%

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。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部對於二零二三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

於二零二三年六月三十日，本集團聘有 633 名員工（二零二二年六月三十日：597 名）。本年間之僱員成本（包括薪金、花紅及津貼）總額約為港幣 76,900,000 元（二零二二年六月三十日：港幣 71,600,000 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，均與工作表現掛鉤。

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，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 C.2.1 予以區分。董事會認為，是項安排符合本公司最佳利益，鑒於本集團業務性質要求具備豐富市場經驗，而廖烈智先生於物業及銀行界均擁有豐富經驗，故廖烈智先生應繼續身兼主席及董事總經理之雙重職務。

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

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本公司及其附屬公司並無購買、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，本公司截至二零二三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。本公司二零二三年之中期業績報告將約於二零二三年九月一日寄予各股東並於以上網站刊載。

董事會

於本報告日期，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)、李偉雄先生、廖軍堡先生、廖澤洪先生及廖軍雄先生；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，二零二三年八月十日