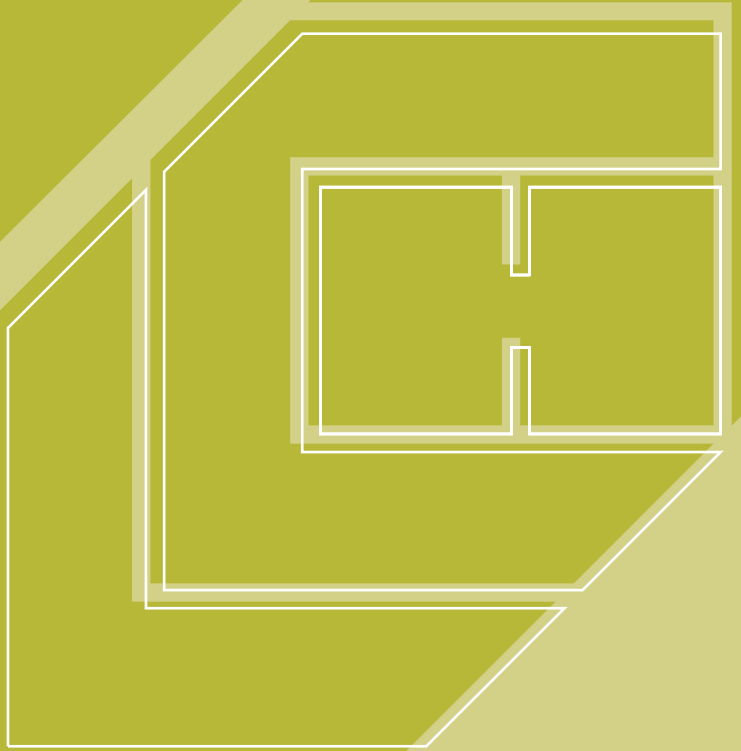




廖創興企業有限公司

Liu Chong Hing Investment Limited



2021

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

#### 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

### 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

### 執行管理委員會

廖烈智先生(主席)

廖金輝先生

李偉雄先生

### 律師

的近律師行  
何耀棟律師事務所  
胡百全律師事務所

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師

### 銀行

澳新銀行香港分行  
創興銀行有限公司  
瑞士信貸銀行股份有限公司香港分行  
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  
株式会社三菱UFJ銀行  
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  
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

於二零二一年八月五日

<b>股東周年大會</b>	:	已於二零二一年五月二十日舉行
<b>截至二零二一年六月三十日止 六個月之中期業績</b>	:	已於二零二一年八月五日公佈
<b>股息</b>		
中期現金股息	:	每股港幣0.18元
支付日期	:	二零二一年九月十日
<b>中期股息除息日</b>	:	二零二一年八月二十七日
<b>遞交過戶文件最後期限</b>	:	二零二一年八月三十日下午四時三十分
<b>暫停辦理股份過戶登記手續</b>	:	二零二一年八月三十一日至二零二一年九月二日 (首尾兩天包括在內)
<b>股份登記及轉名處</b>	:	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716室
<b>股票掛牌</b>	:	本公司股票於香港聯合交易所有限公司 掛牌買賣
<b>股份代號</b>	:	00194
<b>買賣單位</b>	:	2,000股
<b>已發行普通股股份數目</b>	:	378,583,440股
<b>公司電郵地址</b>	:	info@lchi.com.hk
<b>投資者及股東聯絡</b>	:	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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
收益	3A		
客戶合約		<b>214,709</b>	197,370
租金收入		<b>149,023</b>	156,620
利息及股息收入		<b>26,084</b>	35,158
		<b>389,816</b>	389,148
直接成本		<b>(154,343)</b>	(163,858)
		<b>235,473</b>	225,290
其他收入		<b>5,267</b>	11,407
行政及營運開支		<b>(113,844)</b>	(109,020)
其他收益及虧損	4	<b>138,617</b>	(71,171)
財務成本		<b>(11,695)</b>	(26,359)
所佔合營企業業績		<b>6,401</b>	10,513
除稅前溢利		<b>260,219</b>	40,660
所得稅支出	5	<b>(22,878)</b>	(19,429)
本期溢利	6	<b>237,341</b>	21,231
本期溢利分配於：			
本公司股東		<b>232,673</b>	17,375
非控股股東權益		<b>4,668</b>	3,856
		<b>237,341</b>	21,231
每股基本盈利	7	<b>港幣0.61元</b>	港幣0.05元

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
本期溢利	<b>237,341</b>	21,231
其他全面收益(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 公平價值收益(虧損)	<b>190,369</b>	(76,316)
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	<b>32,812</b>	(87,203)
所佔合營企業其他全面支出	<b>(2,695)</b>	(347)
本期其他全面收益(支出)(除稅後)	<b>220,486</b>	(163,866)
本期全面收益(支出)總額	<b>457,827</b>	(142,635)
全面收益(支出)總額分配於：		
本公司股東	<b>450,610</b>	(141,648)
非控股股東權益	<b>7,217</b>	(987)
	<b>457,827</b>	(142,635)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	9	9,213,227	9,000,490
物業、廠房及設備	10	1,366,475	1,395,632
使用權資產		5,080	5,879
合營企業權益		378,524	334,918
證券投資	11	659,607	468,547
已付訂金	12	123,504	—
存入三個月後到期之定期銀行存款		49,153	48,598
遞延稅項資產		20,608	20,608
		<b>11,816,178</b>	11,274,672
<b>流動資產</b>			
待出售發展中物業		1,114,408	1,014,408
待出售物業		532,787	584,077
存貨		31,557	25,753
貿易及其他應收賬款	13	139,570	80,924
證券投資	11	21,736	20,598
存入三個月後到期之定期銀行存款		58,313	62,350
銀行存款及現金		1,795,882	1,876,768
		<b>3,694,253</b>	3,664,878
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	14	443,531	399,334
租賃負債		1,360	2,710
合約負債		11,425	771
金融衍生工具		149	1,808
應付稅款		43,272	33,370
借款 — 於一年內到期	15	606,632	480,469
		<b>1,106,369</b>	918,462
流動資產淨額		<b>2,587,884</b>	2,746,416
總資產減流動負債		<b>14,404,062</b>	14,021,088

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款	14	<b>108,549</b>	98,116
租賃負債		<b>4,023</b>	3,487
借款 — 於一年後到期	15	<b>994,604</b>	993,376
遞延稅項負債		<b>268,321</b>	260,726
		<b>1,375,497</b>	1,355,705
		<b>13,028,565</b>	12,665,383
<b>股權</b>			
股本		<b>381,535</b>	381,535
儲備		<b>12,552,097</b>	12,196,132
股權分配於：			
本公司股東		<b>12,933,632</b>	12,577,667
非控股股東權益		<b>94,933</b>	87,716
<b>股權總額</b>		<b>13,028,565</b>	12,665,383



## 簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔						累積溢利 港幣千元	總計 港幣千元	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)	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)				
於二零二零年一月一日(經審核)	381,535	13,915	2,956,817	(28,502)	69,485	61,018	8,939,767	12,394,035	76,185	12,470,220
本期溢利	-	-	-	-	-	-	17,375	17,375	3,856	21,231
按公平價值計入其他全面收益 之權益工具公平價值虧損	-	-	-	(76,316)	-	-	-	(76,316)	-	(76,316)
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	(82,360)	-	-	(82,360)	(4,843)	(87,203)
所佔合營企業其他全面支出	-	-	-	-	(347)	-	-	(347)	-	(347)
本期其他全面支出	-	-	-	(76,316)	(82,707)	-	-	(159,023)	(4,843)	(163,866)
本期全面(支出)收益總額	-	-	-	(76,316)	(82,707)	-	17,375	(141,648)	(987)	(142,635)
由累積溢利轉至法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	17,768	(17,768)	-	-	-
已確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	(143,862)	(143,862)	-	(143,862)
已付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,400)	(13,400)
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	381,535	13,915	2,956,817	(104,816)	(13,222)	78,786	8,795,512	12,108,525	61,798	12,170,323

## 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔							非控股股東權益		
	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	總計 港幣千元	
於二零二一年一月一日(經審核)	381,535	13,915	2,956,817	(125,983)	388,688	85,674	8,877,021	12,577,667	87,716	12,665,383
本期溢利	-	-	-	-	-	-	232,673	232,673	4,668	237,341
按公平價值計入其他全面收益 之權益工具公平價值收益	-	-	-	190,369	-	-	-	190,369	-	190,369
換算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	30,263	-	-	30,263	2,549	32,812
所佔合營企業其他全面支出	-	-	-	-	(2,695)	-	-	(2,695)	-	(2,695)
本期其他全面收益	-	-	-	190,369	27,568	-	-	217,937	2,549	220,486
本期全面收益總額	-	-	-	190,369	27,568	-	232,673	450,610	7,217	457,827
由累積溢利轉至法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	915	(915)	-	-	-
已確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	(94,645)	(94,645)	-	(94,645)
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	381,535	13,915	2,956,817	64,386	416,256	86,589	9,014,134	12,933,632	94,933	13,028,565

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在往年轉撥為投資物業後重估所產生的儲備。
- (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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所得之現金淨額</b>	<b>118,363</b>	25,499
<b>投資活動</b>		
購買物業、廠房及設備	(6,360)	(3,008)
收購附屬公司之已付訂金	(123,504)	-
收購合營企業投資	(90,660)	-
合營企業投資還款	35,970	18,503
已收合營企業股息	14,790	-
投資物業增加	(54,532)	(21,781)
購入透過其他全面收入按公平價值列賬之股本工具	(691)	-
存入三個月後到期之定期銀行存款	(4,807)	(74,093)
放出三個月後到期之定期銀行存款	9,013	13,284
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>(220,781)</b>	(67,095)
<b>融資活動</b>		
新取得借款	160,000	178,000
償還借款	(34,244)	(117,281)
償還租賃負債	(1,771)	(2,339)
已付租賃負債利息	(94)	(206)
已付股息	(94,645)	(157,262)
已付借款利息	(10,925)	(26,200)
<b>融資活動所得(所用)之現金淨額</b>	<b>18,321</b>	(125,288)
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>	<b>(84,097)</b>	(166,884)
<b>期初之現金及現金等值項目</b>	<b>1,876,768</b>	2,039,861
<b>外幣兌換率轉變之影響</b>	<b>3,211</b>	(8,841)
<b>期終之現金及現金等值項目，即銀行存款及現金</b>	<b>1,795,882</b>	1,864,136

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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二零二零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：

根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司已將截至二零二零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。

截至二零二一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二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表相同。

#### 應用經修訂香港財務報告準則

本集團於本中期間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二零二一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號修訂本	新冠病毒相關租金寬減
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革 – 第二階段

本期應用香港財務報告準則標準中有關概念框架之提述的修訂及經修訂香港財務報告準則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。

### 3A. 收益

#### 與客戶簽訂合同的收入分解

本集團收入的分析及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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業發展		
— 物業銷售	113,460	141,769
— 室內裝修服務	-	2,170
物業管理	10,575	10,718
貿易及製造	44,469	29,204
酒店經營	46,205	13,509
<b>與客戶合約的收益</b>	<b>214,709</b>	197,370
物業投資	149,023	156,620
財務投資		
— 利息收入	21,931	27,925
— 股息收入	4,153	7,233
<b>總收益</b>	<b>389,816</b>	389,148

### 3A. 收益(續)

截至二零二一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	-	113,460	-	-	-	-	113,460
物業管理	-	-	17,259	-	-	-	17,259
貿易及製造	-	-	-	-	44,469	-	44,469
酒店經營	-	-	-	-	-	46,542	46,542
集團內交易對銷	-	-	(6,684)	-	-	(337)	(7,021)
與客戶合約的收益	-	113,460	10,575	-	44,469	46,205	214,709
物業投資	152,361	-	-	-	-	-	152,361
利息收入	-	-	-	21,931	-	-	21,931
股息收入	-	-	-	4,153	-	-	4,153
集團內交易對銷	(3,338)	-	-	-	-	-	(3,338)
分類收益	149,023	113,460	10,575	26,084	44,469	46,205	389,816

	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
<b>地區市場</b>					
香港	-	10,575	-	41,366	51,941
中國	113,460	-	44,469	4,839	162,768
<b>總計</b>	<b>113,460</b>	<b>10,575</b>	<b>44,469</b>	<b>46,205</b>	<b>214,709</b>
<b>確認收益時間</b>					
某一時間點	113,460	-	44,469	7,785	165,714
隨著時間	-	10,575	-	38,420	48,995
<b>總計</b>	<b>113,460</b>	<b>10,575</b>	<b>44,469</b>	<b>46,205</b>	<b>214,709</b>

### 3A. 收益(續)

截至二零二零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	-	141,769	-	-	-	-	141,769
室內裝修服務	-	2,170	-	-	-	-	2,170
物業管理	-	-	16,655	-	-	-	16,655
貿易及製造	-	-	-	-	29,204	-	29,204
酒店經營	-	-	-	-	-	14,097	14,097
集團內交易對銷	-	-	(5,937)	-	-	(588)	(6,525)
與客戶合約的收益	-	143,939	10,718	-	29,204	13,509	197,370
物業投資	159,661	-	-	-	-	-	159,661
利息收入	-	-	-	27,925	-	-	27,925
股息收入	-	-	-	7,233	-	-	7,233
集團內交易對銷	(3,041)	-	-	-	-	-	(3,041)
分類收益	156,620	143,939	10,718	35,158	29,204	13,509	389,148
		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	
<b>地區市場</b>							
香港		-	10,718	-	11,095	21,813	
中國		143,939	-	29,204	2,414	175,557	
<b>總計</b>		143,939	10,718	29,204	13,509	197,370	
<b>確認收益時間</b>							
某一時間點		141,769	-	29,204	7,678	178,651	
隨著時間		2,170	10,718	-	5,831	18,719	
<b>總計</b>		143,939	10,718	29,204	13,509	197,370	

### 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
26,084	44,469	46,542	400,175	(10,359)	389,816
26,084	44,469	46,205			
-	-	337			
(16,721)	(41,862)	(63,713)	(273,279)	10,359	(262,920)
-	-	-	123,665	-	123,665
1,138	-	-	1,138	-	1,138
1,659	-	-	1,659	-	1,659
-	-	(22)	(22)	-	(22)
9,962	-	-	12,177	-	12,177
22,122	2,607	(17,193)	265,513	-	265,513
					6,401
					(11,695)
					260,219

### 3B. 分類資料(續)

#### 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
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月</b>			
分類收益	152,361	113,460	17,259
包括：			
— 客戶收益	149,023	113,460	10,575
— 集團內交易(附註)	3,338	-	6,684
營運支出	(67,343)	(70,312)	(13,328)
投資物業公平價值變動收益	123,665	-	-
按公平價值計入損益之金融資產公平價值變動收益	-	-	-
金融衍生工具公平價值變動收益	-	-	-
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	-
匯兌淨(虧損)收益	(2,193)	4,469	(61)
分類溢利(虧損)	206,490	47,617	3,870
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	分類總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
35,158	29,204	14,097	398,714	(9,566)	389,148
35,158	29,204	13,509			
-	-	588			
(22,316)	(28,324)	(65,614)	(271,037)	9,566	(261,471)
-	-	-	(51,132)	-	(51,132)
(1,937)	-	-	(1,937)	-	(1,937)
807	-	-	807	-	807
-	-	-	(56)	-	(56)
(5,639)	-	-	(18,853)	-	(18,853)
6,073	880	(51,517)	56,506	-	56,506
					10,513
					(26,359)
					40,660

### 3B. 分類資料(續)

#### 分類收益及業績(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
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月</b>			
分類收益	159,661	143,939	16,655
包括：			
— 客戶收益	156,620	143,939	10,718
— 集團內交易(附註)	3,041	—	5,937
營運支出	(65,621)	(79,557)	(9,605)
投資物業公平價值變動虧損	(51,132)	—	—
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收益	—	—	—
出售物業、廠房及設備虧損	(56)	—	—
匯兌淨(虧損)收益	(3,490)	(9,818)	94
分類溢利(虧損)	39,362	54,564	7,144
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。

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。

### 3B. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債

以下為按呈報分類之本集團資產及負債分析：

#### 分類資產

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
物業投資	9,403,043	9,256,391
物業發展	2,598,397	2,379,134
物業管理	4,193	2,171
財務投資	1,661,308	1,486,354
貿易及製造	105,883	104,029
酒店經營	1,338,475	1,355,945
分類資產總額	15,111,299	14,584,024
合營企業權益	378,524	334,918
遞延稅項資產	20,608	20,608
綜合資產	15,510,431	14,939,550

#### 分類負債

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
物業投資	220,294	195,432
物業發展	272,087	229,257
物業管理	2,802	2,857
財務投資	1,225	2,929
貿易及製造	8,905	11,007
酒店經營	63,724	64,744
分類負債總額	569,037	506,226
應付稅款	43,272	33,370
借款	1,601,236	1,473,845
遞延稅項負債	268,321	260,726
綜合負債	2,481,866	2,274,167

為監察分類表現及於分類間分配資源，除合營企業的權益及遞延稅項資產外，所有資產均分配至業務分類，而除應付稅款、借款及遞延稅項負債外，所有負債均分配至業務分類。

#### 4. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資物業公平價值變動收益(虧損)	123,665	(51,132)
按公平價值計入損益之金融工具公平價值變動收益(虧損)	1,138	(1,937)
金融衍生工具公平價值變動收益	1,659	807
匯兌淨收益(虧損)	12,177	(18,853)
出售物業、廠房及設備虧損	(22)	(56)
	<b>138,617</b>	<b>(71,171)</b>

#### 5. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本期稅項：		
香港利得稅	4,522	5,202
中國企業所得稅	10,853	14,266
	<b>15,375</b>	<b>19,468</b>
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(10)	-
中國土地增值稅	3,099	3,586
遞延稅項		
本期	2,850	(13,282)
股息預扣稅	1,564	9,657
	<b>4,414</b>	<b>(3,625)</b>
	<b>22,878</b>	<b>19,429</b>

## 5. 所得稅支出(續)

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。

## 6. 本期溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本期溢利已扣除下列各項：		
員工成本包括董事酬金	67,920	69,526
物業、廠房及設備折舊	35,774	35,840
使用權資產折舊	1,753	2,444
與短期租賃有關的費用	1,991	1,486

## 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232,673,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣17,375,000元)及本期已發行普通股378,583,440股(二零二零年六月三十日：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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本期內已確認可分配之股息：		
宣派及已付二零二零年末期股息 — 每股港幣 0.25 元 (二零二零年：宣派及已付二零一九年股息每股港幣 0.38 元)	94,645	143,862
有關本期宣派之股息：		
宣派二零二一年中期股息 — 每股港幣 0.18 元 (二零二零年：每股港幣 0.15 元)	68,145	56,788

於二零二一年八月五日，董事會通過派發每股港幣 0.18 元之中期現金股息(二零二零年：每股港幣 0.15 元)予二零二一年九月二日名列股東名冊之本公司股東。

## 9. 投資物業

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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，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。

在估計物業公平價值時，物業的最高及最佳用途為其目前用途。

投資物業評估所得的公平價值變動收益約港幣 123,665,000 元(截至二零二零年六月三十日止六個月：虧損約港幣 51,132,000 元)已直接於損益賬中確認。

## 10. 物業、廠房及設備

本集團管理層總結出存在減值跡象，並對賬面值為港幣 1,233,088,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 1,273,480,000 元)的有關酒店營運之物業、廠房及設備進行了減值評估。本集團管理層按公平價值減銷售成本估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。相關物業在重建基礎上使用剩餘法按第三層級的公平價值計量。於釐定相關物業之公平價值時，本集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。用於對相關物業進行估值的主要不可觀察輸入數據包括竣工狀態的總開發價值及估計項目重建成本。

根據評估結果，本集團管理層確定，按公平價值減銷售成本計算，現金產生單位可收回金額是高於其賬面價值。截至二零二一年六月三十日止期末確認減值。



## 11. 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
<b>二零二一年六月三十日</b>			
上市股本證券	21,736	351,253	372,989
非上市股本證券	–	259,482	259,482
無限期資本證券	–	48,872	48,872
	<b>21,736</b>	<b>659,607</b>	<b>681,343</b>
分類為：			
於香港上市	21,736	400,125	421,861
非上市	–	259,482	259,482
	<b>21,736</b>	<b>659,607</b>	<b>681,343</b>
以作報告之用分類為：			
非流動資產			659,607
流動資產			21,736
			<b>681,343</b>
<b>二零二零年十二月三十一日</b>			
上市股本證券	20,598	161,548	182,146
非上市股本證券	–	259,482	259,482
無限期資本證券	–	47,517	47,517
	<b>20,598</b>	<b>468,547</b>	<b>489,145</b>
分類為：			
於香港上市	20,598	209,065	229,663
非上市	–	259,482	259,482
	<b>20,598</b>	<b>468,547</b>	<b>489,145</b>
以作報告之用分類為：			
非流動資產			468,547
流動資產			20,598
			<b>489,145</b>

## 12. 已付訂金

於二零二一年六月三十日，本集團已支付訂金 496,000,000 泰銖（約港幣 123,504,000 元）以收購 Choengmon Real Estate Company Limited 的全部已發行股本。該公司為泰國蘇梅島東北部一永久業權土地的持有人。該土地目前正興建為度假村，以供日後酒店營運。

是次收購事項須達成購股協議規定的先決條件，預計將於二零二一年十一月完成，相關細節已在本公司二零二一年六月一日發佈的公告中披露。

## 13. 貿易及其他應收賬款

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收賬款	29,356	30,663
已付保證金	8,822	8,481
可抵扣增值稅	45,801	2,523
預付賬款及其他應收賬款	55,591	39,257
	<b>139,570</b>	80,924

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。貿易應收賬款於本報告期末依發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
30 日內	9,569	10,096
31 至 90 日	15,263	11,949
超過 90 日	4,524	8,618
	<b>29,356</b>	30,663

## 14. 貿易及其他應付賬款

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款	7,831	6,283
應付建築成本及預留保證金	205,612	168,933
投資物業之已收押金及預收租金	139,169	124,238
已收押金(附註)	164,718	170,523
預付租金	3,637	4,330
其他應付賬款	31,113	23,143
	<b>552,080</b>	497,450
減：於十二個月內到期的流動負債	<b>(443,531)</b>	(399,334)
於十二個月後到期之非流動負債	<b>108,549</b>	98,116

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。

貿易應付賬款的賬齡以發票日期分析如下：

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	7,831	6,283

## 15. 借款

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
有抵押銀行借款	1,018,660	1,029,059
無抵押銀行借款	571,000	432,000
應付非控股股東款項	11,576	12,786
	<b>1,601,236</b>	1,473,845
減：在流動負債下一年內到期的金額	<b>(606,632)</b>	(480,469)
	<b>994,604</b>	993,376

於本期間，本集團取得銀行貸款約港幣160,000,000元(二零二零年六月三十日：港幣178,000,000元)及償還銀行貸款約港幣34,244,000元(二零二零年六月三十日：港幣117,281,000元)。所借款項用於一般營運資金。

## 16. 資本承擔

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 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／投資物業	16,831	61,409
— 其他	20,479	20,479

## 17. 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)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			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>二零二一年六月三十日</b>				
<b>按公平價值計入損益之金融資產</b>				
上市股本證券	21,736	-	-	21,736
<b>按公平價值計入其他全面收益之權益工具</b>				
上市股本證券	351,253	-	-	351,253
非上市股本證券	-	-	259,482	259,482
無限期資本證券	-	48,872	-	48,872
總額	372,989	48,872	259,482	681,343
<b>按公平價值計入損益之金融負債</b>				
衍生金融工具	-	149	-	149

## 17. 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
<b>二零二零年十二月三十一日</b>				
<b>按公平價值計入損益之金融資產</b>				
上市股本證券	20,598	-	-	20,598
<b>按公平價值計入其他全面收益之權益工具</b>				
上市股本證券	161,548	-	-	161,548
非上市股本證券	-	-	259,482	259,482
無限期資本證券	-	47,517	-	47,517
總額	182,146	47,517	259,482	489,145
<b>按公平價值計入損益之金融負債</b>				
衍生金融工具	-	1,808	-	1,808

在此期間，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。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。

交叉貨幣掉期合約及遠期外匯合約的公平價值，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。

## 17. 金融工具公平價值計量(續)

### 金融資產第三級別公平值計量的調節

	非上市股本證券 港幣千元
於二零二一年一月一日及二零二一年六月三十日結餘	<b>259,482</b>
於二零二零年一月一日結餘	291,681
其他綜合收益確認的淨虧損總額	(10,380)
於二零二零年六月三十日結餘	281,301

本集團大部分投資乃根據所引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1.7% (二零二零年十二月三十一日：1.7%)，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。

## 18. 關聯人士披露事項

### 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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
短期福利	<b>30,660</b>	24,302
僱員退休福利	<b>2,344</b>	1,727
	<b>33,004</b>	26,029

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

本核數師已審閱第4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二零二一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

二零二一年八月五日

## 中期股息

董事會議決派發二零二一年中期現金股息，每股港幣0.18元(二零二零年：每股港幣0.15元)，並定於二零二一年九月十日(星期五)派發予二零二一年九月二日(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二零二一年八月三十一日(星期二)至二零二一年九月二日(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，最遲須於二零二一年八月三十日(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室，辦理過戶登記手續。

## 管理層之討論及分析

截至二零二一年六月三十日止期間，本集團之未經審核綜合溢利約港幣237,300,000元，較二零二零年同期所得溢利約港幣21,200,000元，上升約港幣216,100,000元。該變動主要是由於回顧期內錄得的投資物業公平價值變動收益及匯兌淨收益上升所致。

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。

### 物業投資

#### 整體租金收益

截至二零二一年六月三十日止期間，本集團錄得約港幣149,000,000元之毛租金收益，較二零二零年約港幣156,600,000元下降約港幣7,600,000元，跌幅為4.9%。

#### 整體出租率

於二零二一年六月三十日，本集團主要投資物業之整體出租率維持在83%。



## 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。截至二零二一年六月三十日止期間，創興廣場產生之租金收益約港幣41,200,000元，較二零二零年同期約港幣47,000,000元減少約港幣5,800,000元。於二零二一年六月三十日，該大廈之出租率為82%。

##### 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。截至二零二一年六月三十日止期間，創興銀行中心錄得租金收益共約港幣47,900,000元。除保留數個樓層供本集團使用外，本公司與創興銀行有限公司新訂立一個五年期的固定租約，每月租金由港幣5,660,000元增加至港幣7,980,000元，增幅41%。管理層相信新租約可為本集團帶來穩定及良好的租金回報。

##### 石塘坊

石塘坊(前稱為創業商場)位於德輔道西402-404號。於二零一九年，管理層決定重新翻新該商場，以期獲取更高租金回報。現代新穎的設計理念可吸引更多時尚零售商舖及餐飲店落戶，並將成為該全新購物中心的主題。待翻新後，管理層預計它將成為西區時尚潮流的購物中心。

此商場已於二零二一年第一季度基本完成建設，並已由屋宇署進行檢查。租賃團隊正在積極尋找準租戶，並計劃在二零二一年第四季度全面營運。餐飲將是石塘坊的主要租戶，其他潛在租戶將是零售、電訊、個人護理和美容、日常生活、超市、雜貨／酒窖和便利店。

##### 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。截至二零二一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，於二零二一年六月三十日之出租率為100%。

## 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，於中期期末日，此物業之寫字樓出租率約為76%，零售單位出租率則為100%。截至二零二一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52,800,000元，減少約4.3%。

儘管浦西地區寫字樓供應過剩，以及前所未有的新冠病毒疫情大流行對中國經濟造成不利影響，管理層將致力提高該寫字樓之出租率。

### 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。

#### 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交付使用。

### 財務和銷售業績

截至二零二一年六月三十日止期間，本集團錄得銷售收益約港幣113,500,000元，其中32套住宅單位和144個停車位已出售並在綜合損益表中確認。

於二零二一年六月三十日，在全數5,264個住宅單位中的5,203個單位(佔99%)及全數4,670個停車位中的1,815個停車位(佔39%)已成功售出，獲得總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、停車位和零售商舖)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10億元。

## 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，本集團透過一間間接全資附屬公司新軒投資有限公司以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。綜合考慮佛山公共資源中心設定之最低競標條件、當時市場價值以及地塊鄰近區域之位置及發展潛力後，董事會認為該地塊之購入價屬公平合理。

#### 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

該住宅開發項目名為軒隆雅園，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105,000平方米。若包括地面約1,315平方米的零售和商業區域以及主要分佈在地庫一層的918個停車位，可開發的總面積超過143,000平方米。

#### 建築

基坑支護工程於二零二一年四月已經完成，除非發生任何不可預見的情況，否則整個項目將按計劃於二零二三年第四季度完成並交付使用。在董事會會議召開之日，包括地下室和上蓋、電梯、機電工程、園林和建築設計在內的主要合同均已分判予不同的承包商和設計院。地下室工程大致完成，1-9座主樓上蓋工程亦已展開。施工進度如期進行。

#### 營銷

營銷團隊已準備好市場方案，相關營銷活動將隨著物業的預售而展開。

## 管理層之討論及分析(續)

### 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，只維持營運廣州酒店。

截至二零二一年六月三十日止期間，該經濟型酒店收益由二零二零年約港幣2,400,000元上升至二零二一年約港幣4,800,000元。隨著中國加強對新冠病毒傳播的控制，商業活動迅速恢復。因此，廣州酒店的入住率在二零二一年四月已回復到85%。然而，廣州自二零二一年五月開始出現新冠病毒變種病例，廣州和佛山的多個城市因此被封鎖，酒店業務再度受到嚴重影響。

#### 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)，現已改建成為一間擁有183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183間客房(房間面積由330平方尺到1,080平方尺)外，其他設施還包括兩間餐廳、海濱會(行政貴賓室)、健身室、多功能室以及各種各樣的服務和設施。

截至二零二一年六月三十日止期間，酒店及餐飲業務的總收益為港幣41,400,000元，較二零二零年同期約港幣11,100,000元增加約港幣30,300,000元。在計入折舊港幣30,100,000元後，酒店及餐飲業務錄得淨虧損港幣16,500,000元，而二零二零年同期則錄得淨虧損港幣50,800,000元。

自二零二零年十二月起，該酒店成為指定的隔離酒店之一，專門接待抵港需要隔離的客人。由於優質的服務和良好的用餐體驗，酒店成為受歡迎的酒店品牌之一，於二零二一年營業收入顯著提升，在入住率和平均每日房價改善的帶動下，酒店業務在整個期間其營業收入及未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)均錄得正數。管理層對二零二一年下半年的酒店業務充滿信心。

## 管理層之討論及分析(續)

### 所佔合營企業業績

自二零一七年起，本集團與同一合資夥伴在日本收購三個倉庫及在澳洲收購了一個廠房。截至二零二一年六月三十日止期間，所有倉庫及廠房均繼續保持穩定的租金收入，出租率為100%。

本集團於二零一八年以澳幣11,500,000元購入位於阿德萊德的廠房，在持有該廠房2.5年後，以現金代價澳幣18,800,000元出售給第三方，增幅63%。該銷售合同於二零二零年十二月簽訂，交易於二零二一年初完成。

於二零二一年二月，本集團透過認購一個房地產信託基金的15%股權，參與了在澳洲布里斯班的寫字樓投資項目，該信託基金收購了位於布里斯班Ann Street 310號的一幢21層高翻新的甲級寫字樓。該信託基金由AsheMorgan出任房地產和投資經理。

該寫字樓可出租面積為198,000平方呎，已全部出租給昆士蘭州政府和安聯集團這兩個主要租戶，在7.5年的未到期租賃期內，其年租金增長率為3.5–3.75%。

該物業的購入價格為澳幣210,000,000元。鑑於穩定的租金回報和債務槓桿投資結構，管理層認為該投資將為集團提供可觀的投資回報。

管理層認為所有合營投資項目將為本集團帶來穩定的租金收入和物業的長期升值回報。根據會計權益法，所佔合營企業業績約為港幣6,400,000元，指佔投資資產淨值的份額，主要包括租金收入及投資物業估值收益。

## 管理層之討論及分析(續)

### 海外投資

#### 股權收購

本集團決定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，以投資於泰國蘇梅島的酒店物業。

#### 豪華海濱度假村

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、適合用作婚宴或行政會議的多功能場地。

#### 收購價

於二零二一年六月一日，本集團以 2,480,000,000 泰銖，約港幣 620,000,000 元（包括股東貸款及銀行貸款，可予調整）的收購價與賣方訂立購股協議。金額為 496,000,000 泰銖（約港幣 123,500,000 元）的 20% 訂金已於簽署購股協議當日支付予賣方。餘款將於交易完成後支付。交易完成時間將不遲於二零二一年六月一日簽署購股協議之日起十八個月。

#### 投資考量

管理層認為收購事項為本集團的投資良機，以繼續執行其多元化投資的策略。鑒於對疫情後的泰國旅遊業持樂觀態度，該投資有助提升其在國際酒店業的曝光率及經驗，有利於本集團物業開發及投資業務的持續穩定增長。

## 董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益

於二零二一年六月三十日，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	-	206,247,000 (附註1及2)	206,271,000	54.48%
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，在廖烈智先生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73,920,290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

於二零二一年六月三十日，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	73,920,290 (附註2)	19.52%

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部對於二零二零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

於二零二一年六月三十日，本集團聘有457名員工(二零二零年六月三十日：470名)。本期間之僱員成本(包括薪金、花紅及津貼)總額約為港幣67,900,000元(二零二零年六月三十日：港幣69,500,000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。



## 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A.2.1予以區分。董事會認為，是項安排符合本公司最佳利益，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。

## 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)條自二零二零年年報報告日之後需作出之董事資料變更：

### 董事資料更新

鄭毓和先生，本公司獨立非執行董事，於二零二一年八月二日辭任金榜集團控股有限公司(股份代號：172)獨立非執行董事一職。金榜集團控股有限公司的上市地位於同日被香港聯合交易所有限公司取消。

除上述所披露外，根據上市規則第13.51B(1)條，並無其他資料需要作出披露。

## 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

截至二零二一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，本公司截至二零二一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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lchi.com.hk](http://www.lchi.com.hk))上刊登。本公司二零二一年之中期業績報告將約於二零二一年八月二十七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，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)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，二零二一年八月五日