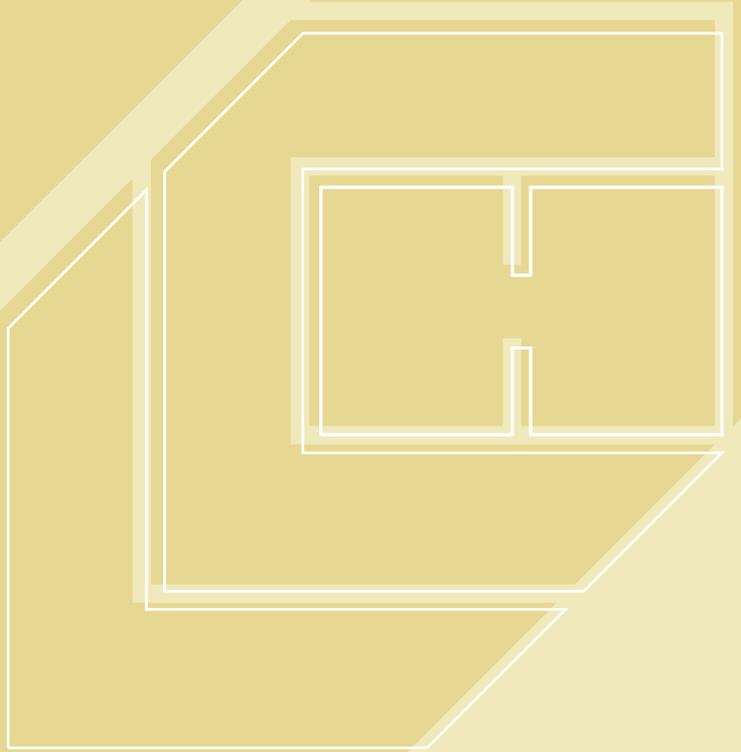




廖創興企業有限公司

Liu Chong Hing Investment Limited



2019

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)

(於二零一九年七月十一日逝世)

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
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
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
株式会社三菱UFJ銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
大華銀行有限公司香港分行

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
電話：(86757) 6386 0888
傳真：(86757) 6386 2218
電郵：foshan@lchi.com.cn

股東資料

財務日誌

於二零一九年八月八日

股東周年大會	:	已於二零一九年五月十六日舉行
截至二零一九年六月三十日止 六個月之中期業績	:	已於二零一九年八月八日公佈
股息		
中期現金股息	:	每股港幣0.22元
支付日期	:	二零一九年九月十三日
中期股息除息日	:	二零一九年八月三十日
遞交過戶文件最後期限	:	二零一九年九月二日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	:	二零一九年九月三日至二零一九年九月五日 (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	3A		
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
		821,023	461,637
直接成本		(411,306)	(167,642)
		409,717	293,995
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	4	92,275	201,662
財務成本		(17,739)	(11,839)
所佔合營企業業績		10,989	38,614
除稅前溢利		392,948	439,300
所得稅支出	5	(82,566)	(29,675)
本期溢利	6	310,382	409,625
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
		310,382	409,625
每股基本盈利	7	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 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
本期溢利	310,382	409,625
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	(66)	-
本期其他全面支出(除稅後)	(17,478)	(60,547)
本期全面收益總額	292,904	349,078
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	11,069	4,355
	292,904	349,078

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	9	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	10	582,070	584,607
遞延稅項資產		31,469	31,469
		11,108,034	10,979,464
流動資產			
土地使用權訂金	11	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	12	245,645	88,667
合約成本		38,493	20,305
證券投資	10	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
		3,797,480	3,534,057
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	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	14	1,416,387	867,818
		2,066,048	1,789,676
流動資產淨額		1,731,432	1,744,381
總資產減流動負債		12,839,466	12,723,845

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
	331,214	326,777
	12,508,252	12,397,068
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	12,508,252	12,397,068

簡明綜合權益變動表

截至二零一九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	
於二零一八年一月一日(經審核)	381,535	13,915	2,956,817	64,523	339,731	-	8,043,168	11,799,689	39,186	11,838,875
本期溢利	-	-	-	-	-	-	403,714	403,714	5,911	409,625
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)
換算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	(34,465)	-	-	(34,465)	(1,556)	(36,021)
本期其他全面支出	-	-	-	(24,526)	(34,465)	-	-	(58,991)	(1,556)	(60,547)
本期全面(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										
導致重新分類到累積溢利之										
投資重估儲備	-	-	-	1,339	-	-	(1,339)	-	-	-
已確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	(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	41,336	305,266	-	8,286,538	11,985,407	43,541	12,028,948
本期溢利	-	-	-	-	-	-	610,553	610,553	27,744	638,297
按公平價值計入其他全面收益之										
權益工具公平價值虧損	-	-	-	(34,836)	-	-	-	(34,836)	-	(34,836)
換算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	(145,057)	-	-	(145,057)	(6,375)	(151,432)
所佔合營企業其他全面支出	-	-	-	-	(6)	-	-	(6)	-	(6)
本期其他全面支出	-	-	-	(34,836)	(145,063)	-	-	(179,899)	(6,375)	(186,274)
本期全面(支出)收益總額	-	-	-	(34,836)	(145,063)	-	610,553	430,654	21,369	452,023
因出售按公平價值計入										
其他全面收益之權益工具										
導致重新分類到累積溢利之										
投資重估儲備	-	-	-	(22,006)	-	-	22,006	-	-	-
由累積溢利轉至法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	29,062	(29,062)	-	-	-
已確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	(83,288)	(83,288)	-	(83,288)
支付非控股股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(615)	(615)
於二零一八年十二月三十一日 (經審核)	381,535	13,915	2,956,817	(15,506)	160,203	29,062	8,806,747	12,332,773	64,295	12,397,068

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一九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	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	298,180	298,180	12,202	310,382
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)	-	-	-	(2,887)	-	(2,887)
換算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	(13,392)	-	-	(13,392)	(1,133)	(14,525)
所佔合營企業其他全面支出	-	-	-	-	(66)	-	-	(66)	-	(66)
本期其他全面支出	-	-	-	(2,887)	(13,458)	-	-	(16,345)	(1,133)	(17,478)
本期全面(支出)收入總額	-	-	-	(2,887)	(13,458)	-	298,180	281,835	11,069	292,904
由累積溢利轉至法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	32,853	(32,853)	-	-	-
已確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	(181,720)	(181,720)	-	(181,720)
於二零一九年六月三十日 (經審核)	381,535	13,915	2,956,817	(18,393)	146,745	61,915	8,890,354	12,432,888	75,364	12,508,252

附註：

- (一) 特殊儲備指本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十二月三十一日止年度向一間附屬公司所支付代價與應佔該附屬公司額外權益之相關資產及負債賬面值之差額。
- (二) 物業重估儲備指物業、廠房及設備項下的物業轉撥為投資物業後重估所產生的儲備。
- (三) 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 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (經審核)
經營活動(所用)所得之現金淨額	(605,902)	622,218
投資活動		
按公平價值計入其他全面收益之權益工具之增加	-	(221)
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
購買物業、廠房及設備	(5,587)	(3,940)
合營企業還款	12,125	3,465
投資物業增加	(3,984)	(3,767)
發展中物業增加	(33,034)	(36,186)
存放存入三個月後到期之定期銀行存款	(830,066)	(718,762)
提取存入三個月後到期之定期銀行存款	341,449	513,804
投資活動所用之現金淨額	(519,097)	(242,998)
融資活動		
新取得借款	872,461	-
償還借款	(318,532)	(274,386)
償還租賃負債	(2,359)	-
已付股息	(181,720)	(159,005)
已付借款利息	(17,533)	(19,294)
融資活動所得(所用)之現金淨額	352,317	(452,685)
現金及現金等值項目減少淨額	(772,682)	(73,465)
期初之現金及現金等值項目	2,368,804	1,966,500
外幣兌換率轉變之影響	(6,022)	(13,189)
期終之現金及現金等值項目	1,590,100	1,879,846
即：		
銀行存款及現金	1,713,095	2,001,411
受限制銀行存款	(122,995)	(121,565)
	1,590,100	1,879,846

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，本期應用新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。

2. 主要會計政策(續)

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。

2. 主要會計政策(續)

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(續)

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(續)

作為承租人(續)

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。除被分類為投資物業並按公平價值模式計量外，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不符合投資物業定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業定義的使用權資產呈列於「投資物業」中。

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。

2. 主要會計政策(續)

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(續)

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(續)

作為承租人(續)

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。

2. 主要會計政策(續)

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(續)

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(續)

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)一詮釋第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。

2. 主要會計政策(續)

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(續)

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(續)

作為承租人(續)

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 港幣千元
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－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	10,937
按以下類別進行分析	
流動	3,086
非流動	7,851
	10,937

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。

2. 主要會計政策(續)

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(續)

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(續)

作為出租人

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。

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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業發展		
— 物業銷售	281,211	173,692
— 室內裝修服務	270,802	—
物業管理	11,179	10,333
貿易及製造	34,521	42,679
酒店經營	7,077	5,745
來自客戶合約的收益	604,790	232,449
物業投資	173,424	182,842
財務投資		
— 利息收入	27,041	22,139
— 股息收入	15,768	24,207
總收益	821,023	461,637

3A. 收益(續)

截至二零一九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	-	281,211	-	-	-	-	281,211
室內裝修服務	-	270,802	-	-	-	-	270,802
物業管理	-	-	18,442	-	-	-	18,442
貿易及製造	-	-	-	-	34,521	-	34,521
酒店經營	-	-	-	-	-	7,077	7,077
集團內交易對銷	-	-	(7,263)	-	-	-	(7,263)
與客戶合約的收益	-	552,013	11,179	-	34,521	7,077	604,790
物業投資	175,547	-	-	-	-	-	175,547
利息收入	-	-	-	27,041	-	-	27,041
股息收入	-	-	-	15,768	-	-	15,768
集團內交易對銷	(2,123)	-	-	-	-	-	(2,123)
分類收益	173,424	552,013	11,179	42,809	34,521	7,077	821,023

	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	-	11,179	-	-	11,179
中國	552,013	-	34,521	7,077	593,611
總計	552,013	11,179	34,521	7,077	604,790
確認收益時間					
某一時間點	281,211	-	34,521	-	315,732
隨著時間	270,802	11,179	-	7,077	289,058
總計	552,013	11,179	34,521	7,077	604,790

3A. 收益(續)

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	總計 港幣千元
物業銷售	-	173,692	-	-	-	-	173,692
物業管理	-	-	16,956	-	-	-	16,956
貿易及製造	-	-	-	-	42,679	-	42,679
酒店經營	-	-	-	-	-	5,745	5,745
集團內交易對銷	-	-	(6,623)	-	-	-	(6,623)
與客戶合約的收益	-	173,692	10,333	-	42,679	5,745	232,449
物業投資	184,965	-	-	-	-	-	184,965
利息收入	-	-	-	22,139	-	-	22,139
股息收入	-	-	-	24,207	-	-	24,207
集團內交易對銷	(2,123)	-	-	-	-	-	(2,123)
分類收益	182,842	173,692	10,333	46,346	42,679	5,745	461,637
		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		-	10,333	-	-	10,333	
中國		173,692	-	42,679	5,745	222,116	
總計		173,692	10,333	42,679	5,745	232,449	
確認收益時間							
某一時間點		173,692	-	42,679	-	216,371	
隨著時間		-	10,333	-	5,745	16,078	
總計		173,692	10,333	42,679	5,745	232,449	

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，概無將已識別之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 — 物業銷售及室內裝修服務
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	分類總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
42,809	34,521	7,077	830,409	(9,386)	821,023
42,809	34,521	7,077			
-	-	-			
(19,542)	(31,957)	(5,799)	(522,986)	9,386	(513,600)
-	-	-	93,516	-	93,516
3,852	-	-	3,852	-	3,852
(2,836)	-	-	(2,836)	-	(2,836)
-	-	-	(322)	-	(322)
(806)	-	-	(1,935)	-	(1,935)
23,477	2,564	1,278	399,698	-	399,698
					10,989
					(17,739)
					392,948

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
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
包括：			
— 客戶收益	173,424	552,013	11,179
— 集團內交易(附註)	2,123	-	7,263
營運支出	(72,255)	(383,003)	(10,430)
投資物業公平價值變動收益	93,516	-	-
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虧損	-	-	-
出售物業、廠房及設備虧損	-	(322)	-
匯兌淨(虧損)收益	(665)	(483)	19
分類溢利	196,143	168,205	8,031
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
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)
-	-	-	(14)	-	(14)
1,260	-	-	(1,969)	-	(1,969)
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(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	—	—	—
出售物業、廠房及設備虧損	—	(14)	—
匯兌淨收益(虧損)	296	(3,566)	41
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。

分類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賺取之溢利。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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業公平價值變動收益	93,516	208,766
按公平價值計入損益之金融工具公平價值變動收益(虧損)	3,852	(211)
金融衍生工具公平價值變動虧損	(2,836)	(4,910)
匯兌淨虧損	(1,935)	(1,969)
出售物業、廠房及設備虧損	(322)	(14)
	92,275	201,662

5. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
支出包括：		
本期稅項：		
香港利得稅	7,333	7,911
中國企業所得稅	56,530	15,348
	63,863	23,259
股息預扣稅	15,777	-
過往期間(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(30)	-
中國企業所得稅	200	140
	170	140
中國土地增值稅	10,694	4,200
遞延稅項	(7,938)	2,076
	82,566	29,675

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。

6. 本期溢利

	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
期內溢利已扣除下列各項：		
員工成本連同董事酬金	62,658	48,863
物業、廠房及設備折舊	7,694	5,727
使用權資產折舊	2,291	-
土地及樓宇經營租約之租金	1,938	3,814

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。

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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)	181,720	159,005
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)	83,288	83,288

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。

9. 投資物業變動

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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93,516,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣208,766,000)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
二零一九年六月三十日			
上市股本證券	18,615	228,917	247,532
非上市股本證券	-	302,312	302,312
永久資本債券	-	50,841	50,841
	18,615	582,070	600,685
分類為：			
香港上市	18,615	279,758	298,373
非上市	-	302,312	302,312
	18,615	582,070	600,685
以作報告之用分類為：			
非流動資產			582,070
流動資產			18,615
			600,685
二零一八年十二月三十一日			
上市股本證券	14,814	227,198	242,012
非上市股本證券	-	306,289	306,289
結構性產品	7,749	-	7,749
永久資本債券	-	51,120	51,120
	22,563	584,607	607,170
分類為：			
香港上市	14,814	278,318	293,132
非上市	7,749	306,289	314,038
	22,563	584,607	607,170
以作報告之用分類為：			
非流動資產			584,607
流動資產			22,563
			607,170

11. 土地使用權訂金

於二零一九年六月三十日，已支付訂金人民幣387,750,000元(約為港幣440,775,000元)用以收購位於中國佛山的一幅土地的使用權，土地面積約為33,670平方米。本公司董事預期將於適當時候獲得相關土地使用權證。

12. 貿易及其他應收賬款

	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(附註)	211,395	49,889
	245,645	88,667

附註：於二零一九年六月三十日，有關向中國當局收購土地使用權的保證金港幣162,500,000元已計入其他應收款項。該等金額沒有利息，並已隨後退還予本集團。

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
	23,902	23,535

13. 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
	520,077	244,799

13. 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	8,449	7,985

14. 借款

	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
於一年內到期欠款		
— 有抵押銀行借款	1,097,397	789,453
— 無抵押銀行借款	300,000	30,000
— 應付非控股股東款項	18,990	48,365
	1,416,387	867,818

於本期間，本集團取得銀行貸款約港幣872,461,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣51,716,000元)及償還銀行貸款約港幣295,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣413,212,000元)。所借款項用於一般營運資金。

15. 資本承擔

	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
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	23,126	28,006
— 其他	19,259	19,609

16. 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。

	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
二零一九年六月三十日				
按公平價值計入損益之金融資產				
上市股本證券	18,615	-	-	18,615
按公平價值計入其他全面收益之權益工具				
上市股本證券	228,917	-	-	228,917
非上市股本證券	-	-	302,312	302,312
永久資本債券	-	50,841	-	50,841
總額	247,532	50,841	302,312	600,685
按公平價值計入損益之金融負債				
金融衍生工具	-	10,213	-	10,213

	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	14,814	-	-	14,814
結構性工具	-	7,749	-	7,749
按公平價值計入其他全面收益之權益工具				
投資基金	227,198	-	-	227,198
非上市股本證券	-	-	306,289	306,289
永久資本債券	-	51,120	-	51,120
總額	242,012	58,869	306,289	607,170
按公平價值計入損益之金融負債				
金融衍生工具	-	7,470	-	7,470

16. 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)

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。

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。

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

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。

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
於二零一九年一月一日結餘	306,289
其他綜合收益確認的淨虧損總額	(3,977)
於二零一九年六月三十日結餘	302,312
於二零一八年一月一日結餘	342,230
其他綜合收益確認的淨收益總額	2,503
購買	221
出售	(2,609)
於二零一八年六月三十日結餘	342,345

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2.0% (二零一八年十二月三十一日：2.1%)，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. 金融工具公平價值計量(續)

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。

17. 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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已支付及應付予本公司或其附屬公司董事的租賃／費用 償還租賃負債／租賃費用	450	450
建築和其他諮詢服務費	672	-

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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
短期福利	24,693	23,976
僱員退休福利	1,725	1,440
	26,418	25,416

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32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二零一九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

二零一九年八月八日

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%。

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。

管理層之討論及分析(續)

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。工程現已大致完成，酒店已於二零一九年三月取得入伙紙。當獲得酒店牌照後，酒店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16億元。

管理層之討論及分析(續)

物業發展(續)

中國(續)

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。

董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益

於二零一九年六月三十日，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

持有普通股股份數目

董事姓名	好倉／淡倉	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	權益總數佔 已發行股本 概約百分率
		個人權益 (實益持有)					
廖烈智先生	好倉	24,000	—	200,597,000 (附註1及2)	200,621,000	52.99%	
廖金輝先生	好倉	2,756,867	—	—	2,756,867	0.72%	
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68,270,290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

於二零一九年六月三十日，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	68,270,290 (附註2)	18.03%

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部對於二零一九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

於二零一九年六月三十日，本集團聘有467名員工(二零一八年六月三十日：480名)。本期之僱員成本(包括薪金、花紅及津貼)總額約為港幣62,600,000元(二零一八年六月三十日：港幣48,800,000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。

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