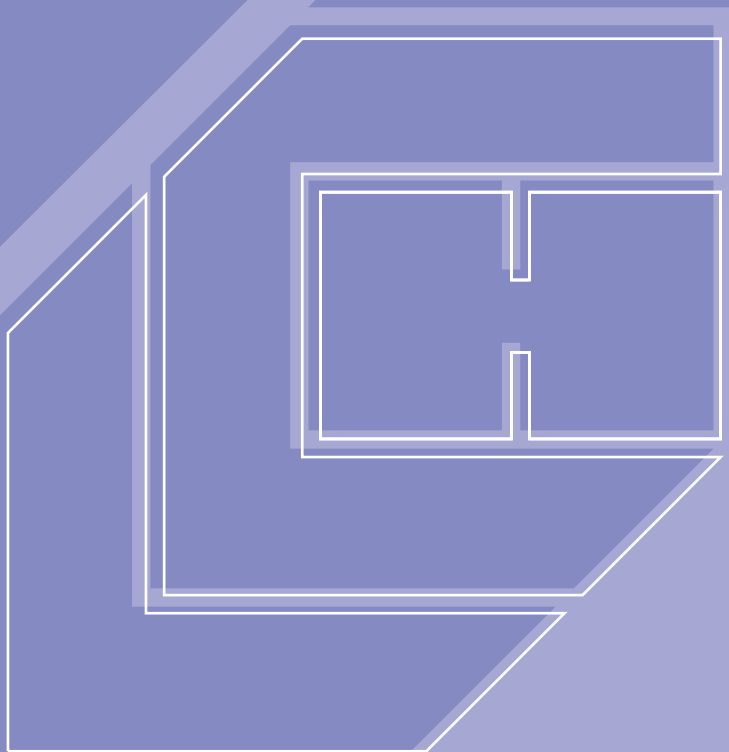


廖創興企業有限公司

Liu Chong Hing Investment Limited



2022

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

盤谷銀行
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
株式會社三菱UFJ銀行香港分行
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室
電話：(86757) 8778 6929
電郵：foshan@lchi.com.cn

股東資料

財務日誌

於二零二二年八月十一日

股東周年大會 : 已於二零二二年五月十九日舉行

**截至二零二二年六月三十日
止六個月之中期業績** : 已於二零二二年八月十一日公佈

股息

中期現金股息 : 每股港幣0.18元
支付日期 : 二零二二年九月十九日

中期股息除息日 : 二零二二年九月五日

遞交過戶文件最後期限 : 二零二二年九月六日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 : 二零二二年九月七日至二零二二年九月九日
(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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
收益	3A		
客戶合約		179,995	214,709
租金收入		156,949	149,023
利息及股息收入		39,832	26,084
		376,776	389,816
直接成本		(145,369)	(154,343)
		231,407	235,473
其他收入		16,894	5,267
行政及營運開支		(131,700)	(113,844)
其他收益及虧損	4	27,395	138,617
財務成本		(19,409)	(11,695)
所佔合營企業業績		4,387	6,401
		128,974	260,219
除稅前溢利		128,974	260,219
所得稅支出	5	(9,635)	(22,878)
		119,339	237,341
本期溢利	6	119,339	237,341
本期溢利(虧損)分配於：			
本公司股東		119,497	232,673
非控股股東權益		(158)	4,668
		119,339	237,341
每股基本盈利	7	HK\$0.32	HK\$0.61

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
本期溢利	119,339	237,341
其他全面(支出)收益		
不會重新分類至損益賬之項目：		
按公平價值計入其他全面收益之權益工具 公平價值(虧損)收益	(16,355)	190,369
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	(236,818)	32,812
所佔合營企業其他全面支出	(3,789)	(2,695)
本期其他全面(支出)收益(除稅後)	(256,962)	220,486
本期全面(支出)收益總額	(137,623)	457,827
全面(支出)收益總額分配於：		
本公司股東	(127,191)	450,610
非控股股東權益	(10,432)	7,217
	(137,623)	457,827

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

		二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	9,471,600	9,525,573
物業、廠房及設備	9	1,853,290	1,918,134
使用權資產		3,929	5,629
合營企業投資		683,664	429,555
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	10	287,479	304,639
遞延稅項資產		18,414	18,414
		12,318,376	12,201,944
流動資產			
待出售發展中物業		1,359,866	1,313,819
待出售物業		418,142	471,334
存貨		40,514	35,561
貿易及其他應收賬款	11	151,139	135,526
按公平價值計入損益之金融資產	10	18,650	17,620
存入三個月後到期之定期銀行存款		102,031	132,449
銀行存款及現金		1,726,506	1,875,619
		3,816,848	3,981,928
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	402,089	458,154
租賃負債		3,048	3,253
合約負債		6,293	9,693
借款 — 於一年內到期	13	865,028	563,845
應付稅款		179,981	186,570
		1,456,439	1,221,515
流動資產淨額		2,360,409	2,760,413
總資產減流動負債		14,678,785	14,962,357

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	105,773	107,146
租賃負債		1,130	2,663
借款 — 於一年後到期	13	1,266,074	1,295,377
遞延稅項負債		315,023	322,760
		1,688,000	1,727,946
		12,990,785	13,234,411
股權			
股本		381,535	381,535
儲備		12,531,975	12,765,169
股權分配於：			
本公司股東		12,913,510	13,146,704
非控股股東權益		77,275	87,707
股權總額		12,990,785	13,234,411

簡明綜合權益變動表

截至二零二二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
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	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

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔							非控股		
	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	股東權益 港幣千元	總計 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

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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)所得之現金淨額	(54,059)	118,363
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(14,698)	(6,360)
收購附屬公司之已付訂金	-	(123,504)
收購合營企業投資	-	(90,660)
預付合營企業	(279,131)	-
合營企業還款	22,581	35,970
已收合營企業股息	3,039	14,790
投資物業增加	(1,212)	(54,532)
購買透過其他全面收入按公平價值列賬之股本工具	-	(691)
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	-
存入三個月後到期之定期銀行存款	(46,604)	(4,807)
放出三個月後到期之定期銀行存款	74,184	9,013
投資活動所用之現金淨額	(241,036)	(220,781)
融資活動		
新取得借款	376,000	160,000
償還借款	(83,690)	(34,244)
償還租賃負債	(1,643)	(1,771)
已付租賃負債利息	(64)	(94)
已付股息	(106,003)	(94,645)
已付借款利息	(17,084)	(10,925)
融資活動所得之現金淨額	167,516	18,321
現金及現金等值項目減少淨額	(127,579)	(84,097)
期初之現金及現金等值項目	1,875,619	1,876,768
外幣兌換率轉變之影響	(21,534)	3,211
期終之現金及現金等值項目，即銀行存款及現金	1,726,506	1,795,882

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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二零二一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，本公司已將截至二零二一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。

除因應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及國際財務報告準則解釋委員會之議程決定產生的其他會計政策外，截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至二零二一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二零二二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修訂：

香港財務報告準則第3號的修訂本	對概念框架的提述
香港財務報告準則第16號的修訂本	二零二一年六月三十日之後與新冠病毒相關租金寬減
香港會計準則第16號的修訂本	物業、廠房及設備 — 作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號的修訂本	虧損合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進

本期應用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。

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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業銷售	42,580	113,460
物業管理	12,523	10,575
貿易及製造	44,088	44,469
酒店經營	80,804	46,205
與客戶合約的收益	179,995	214,709
物業投資	156,949	149,023
財務投資		
— 利息收入	22,616	21,931
— 股息收入	17,216	4,153
總收益	376,776	389,816

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
分類收益	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

3A. 收益(續)

與客戶簽訂合同的收入分解(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	-	-	10,575	-	-	-	10,575
貿易及製造	-	-	-	-	44,469	-	44,469
酒店經營	-	-	-	-	-	46,205	46,205
與客戶合約的收益	-	113,460	10,575	-	44,469	46,205	214,709
物業投資	149,023	-	-	-	-	-	149,023
利息收入	-	-	-	21,931	-	-	21,931
股息收入	-	-	-	4,153	-	-	4,153
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	
地區市場							
香港		-	10,575	-	41,366	51,941	
中國		113,460	-	44,469	4,839	162,768	
總計		113,460	10,575	44,469	46,205	214,709	
確認收益時間							
某一時間點		113,460	-	44,469	7,785	165,714	
隨著時間		-	10,575	-	38,420	48,995	
總計		113,460	10,575	44,469	46,205	214,709	

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，主要經營決策人於識別了一個位於泰國的新酒店分類，並合併為酒店經營分類。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
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

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。

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(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
截至二零二一年六月三十日止六個月			
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：集團內交易按當時市價列值。

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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
投資物業公平價值變動收益	89,948	123,665
按公平價值計入損益之金融工具公平價值變動收益	1,030	1,138
金融衍生工具公平價值變動收益	-	1,659
匯兌淨(虧損)收益	(63,088)	12,177
出售物業、廠房及設備虧損	(495)	(22)
	27,395	138,617

5. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
支出包括：		
本期稅項：		
香港利得稅	3,848	4,522
中國企業所得稅	4,639	10,853
	8,487	15,375
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(130)	(10)
中國土地增值稅	912	3,099
遞延稅項	366	4,414
	9,635	22,878

附註：

- (a) 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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	71,613	67,920
物業、廠房及設備折舊	50,660	35,774
使用權資產折舊	1,554	1,753
與短期租賃有關的費用	2,019	1,991

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 119,497,000 元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣 232,673,000 元)及本期已發行普通股 378,583,440 股(二零二一年六月三十日：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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本期內已確認可分配之股息：		
宣派及已付二零二一年末期股息 - 每股港幣 0.28 元 (二零二一年：宣派及已付二零二零年股息每股港幣 0.25 元)	106,003	94,645
有關本期宣派之股息：		
宣派二零二二年中期股息 - 每股港幣 0.18 元 (二零二一年：每股港幣 0.18 元)	68,145	68,145

於二零二二年八月十一日，董事會通過派發每股港幣 0.18 元之中期現金股息(二零二一年：每股港幣 0.18 元)予二零二二年九月九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，本集團以無現金所得款項(截至二零二一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495,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣22,000元)，結果導致出售虧損港幣495,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣22,000元)。

此外，於本中期期間，本集團支付港幣14,698,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣6,360,000元)及港幣1,212,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣54,532,000元)以分別購置物業、廠房及設備及投資物業。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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收益約港幣\$89,948,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣123,665,000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，並對賬面值為港幣1,189,053,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,216,584,000元)的有關香港酒店營運之物業、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。相關物業的公平價值採用第三級別的剩餘法按重建基礎計量。於釐定有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。用於估值相關物業的主要不可觀察輸入值包括竣工狀態的總開發價值和估計項目重建成本。

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。截至二零二二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
二零二二年六月三十日			
上市股本證券	18,650	336	18,986
非上市股本證券	-	240,756	240,756
無限期資本證券	-	46,387	46,387
	18,650	287,479	306,129
分類為：			
於香港上市	18,650	46,723	65,373
非上市	-	240,756	240,756
	18,650	287,479	306,129
以作報告之用分類為：			
非流動資產			287,479
流動資產			18,650
			306,129
二零二一年十二月三十一日			
上市股本證券	17,620	357	17,977
非上市股本證券	-	256,212	256,212
無限期資本證券	-	48,070	48,070
	17,620	304,639	322,259
分類為：			
於香港上市	17,620	48,427	66,047
非上市	-	256,212	256,212
	17,620	304,639	322,259
以作報告之用分類為：			
非流動資產			304,639
流動資產			17,620
			322,259

11. 貿易及其他應收賬款

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收賬款	33,327	37,562
租賃應收款	18,878	11,697
	52,205	49,259
已付保證金	10,711	10,396
預付賬款及其他應收賬款	88,223	75,871
	151,139	135,526

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：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	22,254	15,816
31至90日	18,525	21,180
超過90日	11,426	12,263
	52,205	49,259

12. 貿易及其他應付賬款

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款	7,548	8,264
應付建築成本及預留保證金	117,775	192,666
投資物業之已收押金	138,194	137,708
預付租金	13,497	13,662
已收押金(附註)	162,184	167,639
其他應付賬款	68,664	45,361
	507,862	565,300
減：於十二個月內到期的流動負債	(402,089)	(458,154)
	105,773	107,146

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：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	7,548	8,264

13. 借款

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內到期的金額		
— 有抵押銀行借款	1,346,144	1,369,864
— 無抵押銀行借款	776,000	479,000
— 應付非控股股東款項	8,958	10,358
	2,131,102	1,859,222
一年內到期的金額	(80,070)	(74,487)
包含要求償還條款的金額	(784,958)	(489,358)
在流動負債下的總額	(865,028)	(563,845)
	1,266,074	1,295,377

於本期間，本集團取得銀行貸款約港幣376,000,000元(二零二一年六月三十日：港幣160,000,000元)及償還銀行貸款約港幣83,690,000元(二零二一年六月三十日：港幣34,244,000元)。所借款項用於一般營運資金。

14. 資本承擔

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 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	10,866	8,565
— 承諾提供股東貸款予合營企業(附註)	—	280,512
— 其他	20,317	20,317

附註：於本期間，本集團已向合營企業墊付港幣279,131,000元。

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
二零二二年六月三十日				
按公平價值計入損益之金融資產				
上市股本證券	18,650	-	-	18,650
按公平價值計入其他全面收益之權益工具				
上市股本證券	336	-	-	336
非上市股本證券	-	-	240,756	240,756
無限期資本證券	-	46,387	-	46,387
總額	18,986	46,387	240,756	306,129

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
二零二一年十二月三十一日				
按公平價值計入損益之金融資產				
上市股本證券	17,620	-	-	17,620
按公平價值計入其他全面收益之權益工具				
上市股本證券	357	-	-	357
非上市股本證券	-	-	256,212	256,212
無限期資本證券	-	48,070	-	48,070
總額	17,977	48,070	256,212	322,259

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
於二零二一年一月一日及二零二一年六月三十日結餘	259,482
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)
於二零二二年六月三十日結餘(未經審計)	240,756

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1.5% (二零二一年十二月三十一日：1.6%)，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. 關聯人士披露事項

(A) 關聯人士披露事項

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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
短期福利	25,748	30,660
僱員退休福利	1,645	2,344
	27,393	33,004

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28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二零二二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

二零二二年八月十一日

中期股息

董事會議決派發二零二二年中期現金股息，每股港幣0.18元(二零二一年：每股港幣0.18元)，並定於二零二二年九月十九日(星期一)派發予二零二二年九月九日(星期五)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二零二二年九月七日(星期三)至二零二二年九月九日(星期五)(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，最遲須於二零二二年九月六日(星期二)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

截至二零二二年六月三十日止期間，本集團之未經審核綜合溢利約港幣119,300,000元，較二零二一年同期所得溢利約港幣237,300,000元，下跌約港幣118,000,000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減少及匯兌淨虧損所致。

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

截至二零二二年六月三十日止期間，本集團錄得約港幣156,900,000元之毛租金收益，較二零二一年同期約港幣149,000,000元上升約港幣7,900,000元，升幅為5.3%。

整體出租率

於二零二二年六月三十日，本集團主要投資物業之整體出租率維持85.2%。

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。截至二零二二年六月三十日止期間，創興廣場產生之租金收益約港幣38,100,000元，較二零二一年同期約港幣41,200,000元減少約港幣3,100,000元。於二零二二年六月三十日，該大廈之出租率為87%。

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。截至二零二二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於二零一九年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，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，服務於鄰近居民，提供眾多新品牌的零售和餐飲商店。管理層預期它將成為西區時尚且受歡迎的商場之一，將可獲取更高租金回報。

截至二零二二年六月三十日止期間，石塘坊的毛租金收入約為港幣3,500,000元。迄今為止，商場出租率為42%，停車位全部租出。儘管香港經濟放緩，零售市場困難重重，但由於商場位處西區最繁華的黃金地段，管理層及租賃團隊對商場未來的租賃充滿信心。

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。截至二零二二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，於二零二二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個停車位，於期間結算日，此物業之寫字樓出租率約為82%，零售單位出租率則為100%。截至二零二二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59,100,000元，增加約12%。

管理層繼續採取積極措施出租剩餘寫字樓單位，同時租賃團隊亦主動與租客洽談於二零二二年底到期的租約事宜。

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已交付使用。

財務和銷售業績

截至二零二二年六月三十日止期間，本集團錄得銷售收益約港幣42,600,000元，較二零二一年約港幣113,500,000元減少約港幣70,900,000元，跌幅62.5%。回顧期內銷售及確認的住宅單位數目由二零二一年的32個單位減少至二零二二年的9個單位，售出的停車位數目由二零二一年的144個減少至二零二二年的106個，溢利顯著下降。

於二零二二年六月三十日，在全數5,264個住宅單位中的5,215個單位(佔99%)及全數4,670個停車位中的2,128個停車位(佔46%)已成功售出，獲取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、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9億元。

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。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。

建築進度

迄今為止，主要大樓(第一座至第九座)的封頂工程已經完成，建築進度如期進行。除非發生任何不可預見的情況，整個項目將按計劃於二零二三年第四季度完成。

營銷

相關軟性推廣活動由二零二一年底開始展開。由於中國經濟下行和復甦緩慢，房地產交投大幅下降。因應樓市持續低迷，管理層已適當調整預售時間表。

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。

截至二零二二年六月三十日止期間，該經濟型酒店收益由二零二一年約港幣4,800,000元下跌至二零二二年約港幣3,200,000元。酒店收入減少是由於中國經濟放緩所致。

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。

截至二零二二年六月三十日止期間，酒店及餐飲業務的總收益為港幣60,700,000元，較二零二一年收益約港幣41,400,000元大幅增加約港幣19,300,000元，未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利為港幣19,900,000元。但計入折舊港幣28,900,000元後，酒店及餐飲業務錄得淨虧損港幣9,000,000元，較二零二一年淨虧損港幣16,500,000元大幅收窄。

酒店自二零二零年十二月起成為首批接待來港隔離旅客的指定隔離酒店。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，於二零二二年營業收入顯著提升。在入住率和平均房價改善的帶動下，酒店業務在回顧期間錄得高營業收入及未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利錄得正數。管理層對二零二二年下半年的酒店業務充滿信心。

管理層之討論及分析(續)

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。酒店已於二零二二年一月開業。

截至二零二二年六月三十日止期間，酒店錄得總收入港幣 16,900,000 元，但扣除折舊及財務成本後，錄得淨經營虧損港幣 29,100,000 元。酒店團隊已採取多項措施改善酒店入住率和餐飲業務，預計二零二二年下半年將獲較佳業績。

所佔合營企業業績

截至二零二二年六月三十日，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兩個寫字樓。所有倉庫和寫字樓繼續保持穩定的租金收入，出租率介乎 91%–100%。

二零二二年四月，本集團通過一家持股 50% 的合資公司認購一房地產信託基金的 50% 股份，參與在澳洲悉尼核心商業區的寫字樓投資。該房地產信託基金收購了位於悉尼 Kent Street 309 號和 321 號的兩座甲級寫字樓 50% 的業權。本集團實質間接持有該物業的 12.5%。該信託基金由 AsheMorgan 的房地產和投資經理管理。

該物業(已於二零一九年全面翻新)包括兩座商業寫字樓，總出租面積為 509,910 平方呎，每座均包括地庫停車場、地面零售商舖和地上辦公大樓。雖然這兩座建築物相互獨立，但共享同一地庫，並且以單一法定業權登記。

管理層之討論及分析(續)

所佔合營企業業績(續)

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(現金流)及長期資本升值。截至二零二二年六月三十日止期間，所佔合營企業業績由二零二一年同期約港幣6,400,000元下跌至約港幣4,400,000元。所佔合營企業業績部分受到投資三個日本倉庫的匯兌虧損影響。根據會計權益法，所佔合營企業業績指投資資產淨值份額，主要包括租金收入及投資物業重估收益。

展望

在通脹高企、經濟增長放緩及未來經濟衰退預期的情況下，香港經濟仍面臨諸多困難和不確定因素。但我們看到市場情緒強勁反彈，概因政府稍微放寬了社交距離，並推出多項具針對性的措施以促進本地消費和整體經濟活動。

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

於二零二二年六月三十日，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				
		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)	權益總數 佔已發行股本 概約百分率
			總權益	總權益		
廖烈智先生	好倉	24,000	-	210,161,000 (附註1及2)	210,185,000	55.52%
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77,834,290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

於二零二二年六月三十日，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	77,834,290 (附註2)	20.56%

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部對於二零二二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

於二零二二年六月三十日，本集團聘有597名員工(二零二一年六月三十日：457名)。本期間之僱員成本(包括薪金、花紅及津貼)總額約為港幣71,600,000元(二零二一年六月三十日：港幣67,900,000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)條自二零二一年年報報告日之後需作出之董事資料變更：

董事資料更新

鄭慕智博士，本公司獨立非執行董事，於二零二二年七月一日獲委任為香港特別行政區行政會議非官守議員，彼於二零二二年五月十八日辭任中國移動有限公司(股份代號：941)及於二零二二年六月二十一日辭任華潤啤酒(控股)有限公司(股份代號：291)獨立非執行董事一職。

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

截至二零二二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，本公司截至二零二二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。本公司二零二二年之中期業績報告將約於二零二二年九月五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)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，二零二二年八月十一日