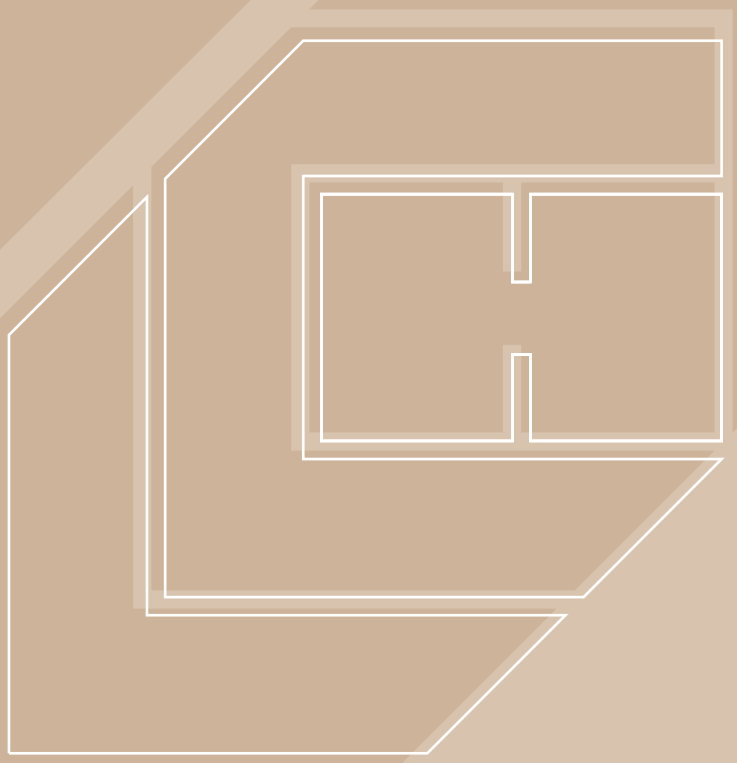
廖創興企業有限公司
Liu Chong Hing Investment Limited



2025
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*(主席兼行政總裁)*
廖金輝先生*(副主席)*
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
顏淑芬女士

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)*
廖金輝先生
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
顏淑芬女士
李偉雄先生*(秘書)*

薪酬委員會
鄭慕智博士*(主席)*
廖軍雄先生
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)*
李偉雄先生
廖澤洪先生
區錦源先生
馬鴻銘博士
李偉雄先生*(秘書)*

律師
的近律師行
何耀棣律師事務所
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
中信銀行(國際)有限公司
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
株式会社三菱UFJ銀行香港分行
王道商業銀行股份有限公司
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
佛山市三水區辦事處
西南街道建設大道8號
軒隆雅園3棟107室
電話：(86757) 8778 6929
電郵：foshan@lchi.com.cn

股東資料

財務日誌

於二零二五年八月七日

股東周年大會	：	已於二零二五年五月二十二日舉行
截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績	：	已於二零二五年八月七日公佈
股息		
中期現金股息	：	每股港幣0.11元
支付日期	：	二零二五年九月十二日
中期股息除息日	：	二零二五年八月二十九日
遞交過戶文件最後期限	：	二零二五年九月一日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	：	二零二五年九月二日至二零二五年九月四日（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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元 （未經審核）	 二零二四年 港幣千元 （未經審核）
收益	3A		
客戶合約		**350,094**	170,533
租金收入		**159,088**	155,005
利息及股息收入		**42,735**	38,148
		551,917	363,686
直接成本		**(266,177)**	(126,828)
		285,740	236,858
其他收入		**4,142**	3,124
行政及營運開支		**(216,029)**	(171,639)
其他收益及虧損	4	**(66,309)**	(362,123)
財務成本		**(70,966)**	(98,229)
所佔合營企業業績		**65,059**	(47,052)
除稅前溢利（虧損）		**1,637**	(439,061)
所得稅抵免	5	**12,080**	20,575
本期溢利（虧損）	6	**13,717**	(418,486)
本期溢利（虧損）分配於：			
本公司股東		**16,600**	(416,720)
非控股權益		**(2,883)**	(1,766)
		13,717	(418,486)
每股基本盈利（虧損）	7	**港幣0.04元**	港幣(1.10)元

簡明綜合損益表及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
本期溢利（虧損）	**13,717**	(418,486)
其他全面收入（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	**(5,894)**	(2,633)
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兑差額	**78,600**	(45,154)
所佔合營企業其他全面收入（支出）（除税後）	**4,406**	(1,464)
本期其他全面收入（支出）（除税後）	**77,112**	(49,251)
本期全面收入（支出）總額	**90,829**	(467,737)
全面收入（支出）總額分配於：		
本公司股東	**84,898**	(464,725)
非控股股東權益	**5,931**	(3,012)
	90,829	(467,737)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	**9,812,953**	9,828,109
物業、廠房及設備	9	**660,261**	653,163
使用權資產		**3,503**	6,405
合營企業投資		**578,934**	534,545
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	10	**217,838**	234,525
其他應收賬款	11	**29,993**	27,236
遞延稅項資產		**29,034**	29,034
		11,332,516	11,313,017
流動資產			
待出售發展中物業		**465,444**	462,177
待出售物業		**465,950**	644,947
存貨		**35,082**	33,702
貿易及其他應收賬款	11	**196,022**	194,098
按公平價值計入損益之金融資產	10	**23,354**	15,065
衍生金融工具		**–**	2,001
存入三個月後到期之定期銀行存款		**228,711**	192,296
銀行存款及現金		**1,919,202**	2,034,271
		3,333,765	3,578,557
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	**363,391**	442,744
租賃負債		**3,642**	5,561
合約負債		**28,143**	50,820
衍生金融工具		**2,659**	–
借款 – 於一年內到期	13	**1,134,514**	1,225,123
應付稅款		**103,552**	137,868
		1,635,901	1,862,116
流動資產淨額		**1,697,864**	1,716,441
總資產減流動負債		**13,030,380**	13,029,458

簡明綜合財務狀況表*(續)*

於二零二五年六月三十日

	附註	**二零二五年六月三十日 港幣千元 (未經審核)**	二零二四年十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
其他應付賬款	12	**93,233**	95,153
租賃負債		**–**	1,007
借款 – 於一年後到期	13	**2,132,870**	2,136,444
遞延稅項負債		**240,193**	259,240
		2,466,296	2,491,844
		10,564,084	10,537,614
股權			
股本		**381,535**	381,535
儲備		**10,145,528**	10,124,989
股權分配於：			
本公司股東		**10,527,063**	10,506,524
非控股股東權益		**37,021**	31,090
股權總額		**10,564,084**	10,537,614

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔									
	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	非控股 股東權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日(經審核)	381,535	(23,763)	2,956,817	(9,022)	9,949	90,012	8,161,262	11,566,790	37,794	11,604,584
本期虧損	–	–	–	–	–	–	(416,720)	(416,720)	(1,766)	(418,486)
按公平價值計入其他全面收益之權益工具公平價值虧損	–	–	–	(2,633)	–	–	–	(2,633)	–	(2,633)
換算海外業務所產生之匯兌差額	–	–	–	–	(43,908)	–	–	(43,908)	(1,246)	(45,154)
所佔合營企業其他全面支出	–	–	–	–	(1,464)	–	–	(1,464)	–	(1,464)
本期其他全面支出	–	–	–	(2,633)	(45,372)	–	–	(48,005)	(1,246)	(49,251)
本期全面支出	–	–	–	(2,633)	(45,372)	–	(416,720)	(464,725)	(3,012)	(467,737)
已確認為分派之股息(附註8)	–	–	–	–	–	–	(64,359)	(64,359)	–	(64,359)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	381,535	(23,763)	2,956,817	(11,655)	(35,423)	90,012	7,680,183	11,037,706	34,782	11,072,488

簡明綜合權益變動表*(續)*

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔									
	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	非控股 股東權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二五年一月一日(經審核)	381,535	(23,763)	2,956,817	(23,495)	(92,726)	90,378	7,217,778	10,506,524	31,090	10,537,614
本期溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	16,600	16,600	(2,883)	13,717
按公平價值計入其他全面收益之權益工具公平價值虧損	-	-	-	(5,894)	-	-	-	(5,894)	-	(5,894)
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	69,786	-	-	69,786	8,814	78,600
所佔合營企業其他全面收入	-	-	-	-	4,406	-	-	4,406	-	4,406
本期其他全面(支出)收入	-	-	-	(5,894)	74,192	-	-	68,298	8,814	77,112
本期全面(支出)收入	-	-	-	(5,894)	74,192	-	16,600	84,898	5,931	90,829
由累積溢利轉至法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	16	(16)	-	-	-
出售按公平價值計入其他全面收益之非上市股本證券重新分類至累積溢利之投資重估儲備	-	-	-	16,535	-	-	(16,535)	-	-	-
已確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	(64,359)	(64,359)	-	(64,359)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	381,535	(23,763)	2,956,817	(12,854)	(18,534)	90,394	7,153,468	10,527,063	37,021	10,564,084

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、二零一二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度向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、廠房及設備項下的物業轉撥為投資物業時重估所產生的儲備。

(三) 法定盈餘儲備指從本公司的中國附屬公司的累計溢利的撥款。根據中國公司法，本公司的中國附屬公司需從各自10%的稅後利潤撥款至法定盈餘儲備，直至該儲備達到該附屬公司註冊資本的50%為止。根據中國公司法的某些限制下，法定盈餘儲備可轉為新增資本。

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
經營活動所得的現金淨額	**137,708**	84,290
投資活動		
購買物業、廠房及設備	**(5,518)**	(6,205)
合營企業還款	**23,294**	40,238
從合營企業收取之股息	**1,782**	1,835
投資物業之增加	**(2,172)**	(5,507)
出售按公平價值計入其他全面收益之金融工具所得款項	**10,793**	–
出售投資物業所得款項	**4,109**	5,798
存入三個月後到期之定期銀行存款	**(286,042)**	(160,329)
放出三個月後到期之定期銀行存款	**249,627**	31,897
投資活動所用之現金淨額	**(4,127)**	(92,273)
融資活動		
新取得借款	**380,000**	1,297,000
償還借款	**(495,320)**	(263,376)
償還租賃負債	**(2,926)**	(628)
已付租賃負債利息	**(152)**	(39)
已付股息	**(64,359)**	(64,359)
已付借款利息	**(68,820)**	(87,321)
融資活動（所用）所得的現金淨額	**(251,577)**	881,277
現金及現金等值項目（減少）增加淨額	**(117,996)**	873,294
期初之現金及現金等值項目	**2,034,271**	1,156,972
外幣兑換率轉變之影響	**2,927**	(7,844)
期終之現金及現金等值項目	**1,919,202**	2,022,422

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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二零二四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。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，本公司已將截至二零二四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. 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。

截至二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度全年綜合財務報表所呈列者相同。

香港財務報告準則會計準則之修訂本的應用

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二零二五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會計準則修訂：

香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兑換性

香港財務報告準則會計準則之修訂本的應用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

本集團收入分析及客戶合約收入與分佈資訊揭露金額的調整表如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
物業發展	**215,096**	8,978
物業管理	**17,047**	16,794
貿易及製造	**40,179**	43,637
酒店經營	**77,772**	101,124
與客戶合約的收益	**350,094**	170,533
物業投資	**159,088**	155,005
財務投資		
— 利息收入	**38,155**	37,907
— 股息收入	**4,580**	241
總收益	**551,917**	363,686

截至二零二五年六月三十日止六個月

	物業投資	**物業發展**	**物業管理**	**財務投資**	**貿易及製造**	**酒店經營**	**總計**
	港幣千元	**港幣千元**	**港幣千元**	**港幣千元**	**港幣千元**	**港幣千元**	**港幣千元**
物業發展	**-**	**215,096**	**-**	**-**	**-**	**-**	**215,096**
物業管理	**-**	**-**	**17,047**	**-**	**-**	**-**	**17,047**
貿易及製造	**-**	**-**	**-**	**-**	**40,179**	**-**	**40,179**
酒店經營	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**77,772**	**77,772**
與客戶合約的收益	**-**	**215,096**	**17,047**	**-**	**40,179**	**77,772**	**350,094**
物業投資	**159,088**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**159,088**
利息收入	**-**	**-**	**-**	**38,155**	**-**	**-**	**38,155**
股息收入	**-**	**-**	**-**	**4,580**	**-**	**-**	**4,580**
分類收益	**159,088**	**215,096**	**17,047**	**42,735**	**40,179**	**77,772**	**551,917**

	物業發展	**物業管理**	**貿易及製造**	**酒店經營**	**總計**
	港幣千元	**港幣千元**	**港幣千元**	**港幣千元**	**港幣千元**
地區市場					
香港	**-**	**17,047**	**-**	**5,509**	**22,556**
中國	**215,096**	**-**	**40,179**	**-**	**255,275**
泰國	**-**	**-**	**-**	**72,263**	**72,263**
總計	**215,096**	**17,047**	**40,179**	**77,772**	**350,094**
確認收益時間					
某一時間點	**215,096**	**-**	**40,179**	**21,325**	**276,600**
隨著時間	**-**	**17,047**	**-**	**56,447**	**73,494**
總計	**215,096**	**17,047**	**40,179**	**77,772**	**350,094**

3A. 收益*(續)*

與客戶簽訂合同的收入分解*(續)*

截至二零二四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
物業發展	–	8,978	–	–	–	–	8,978
物業管理	–	–	16,794	–	–	–	16,794
貿易及製造	–	–	–	–	43,637	–	43,637
酒店經營	–	–	–	–	–	101,124	101,124
與客戶合約的收益	–	8,978	16,794	–	43,637	101,124	170,533
物業投資	155,005	–	–	–	–	–	155,005
利息收入	–	–	–	37,907	–	–	37,907
股息收入	–	–	–	241	–	–	241
分類收益	155,005	8,978	16,794	38,148	43,637	101,124	363,686

	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	–	16,794	–	42,407	59,201
中國	8,978	–	43,637	339	52,954
泰國	–	–	–	58,378	58,378
總計	8,978	16,794	43,637	101,124	170,533
確認收益時間					
某一時間點	8,978	–	43,637	21,852	74,467
隨著時間	–	16,794	–	79,272	96,066
總計	8,978	16,794	43,637	101,124	170,533

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。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
42,735	40,179	77,795	560,169	(8,252)	551,917
42,735	40,179	77,772			
–	–	23			
(19,263)	(37,548)	(76,442)	(486,316)	8,252	(478,064)
–	–	–	(77,320)	–	(77,320)
3,502	–	–	3,502	–	3,502
(4,661)	–	–	(4,661)	–	(4,661)
–	–	(45)	(137)	–	(137)
13,433	–	(65)	12,307	–	12,307
35,746	2,631	1,243	7,544	–	7,544
					65,059
					(70,966)
					1,637

3B. 分類資料*(續)*

分類收益及業績

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
截至二零二五年六月三十日止六個月			
分類收益	**159,952**	**215,096**	**24,412**
包括			
— 客戶收益	**159,088**	**215,096**	**17,047**
— 集團內交易(附註)	**864**	**–**	**7,365**
營運支出	**(86,445)**	**(247,128)**	**(19,490)**
投資物業公平價值變動虧損	**(77,320)**	**–**	**–**
按公平價值計入損益之金融資產公平價值變動收益	**–**	**–**	**–**
衍生金融工具公平價值變動虧損	**–**	**–**	**–**
出售物業、廠房及設備虧損	**(92)**	**–**	**–**
匯兑淨(虧損)收益	**(1,572)**	**552**	**(41)**
分類(虧損)溢利	**(5,477)**	**(31,480)**	**4,881**
所佔合營企業業績			
財務成本			
除税前溢利			

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
38,148	43,637	101,271	372,411	(8,725)	363,686
38,148	43,637	101,124			
–	–	147			
(17,360)	(40,741)	(123,789)	(304,068)	8,725	(295,343)
–	–	–	(334,301)	–	(334,301)
(3,150)	–	–	(3,150)	–	(3,150)
–	(75)	(141)	(216)	–	(216)
(24,155)	–	68	(24,456)	–	(24,456)
(6,517)	2,821	(22,591)	(293,780)	–	(293,780)
					(47,052)
					(98,229)
					(439,061)

3B. 分類資料*(續)*

分類收益及業績*(續)*

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
截至二零二四年六月三十日止六個月			
分類收益	156,099	8,978	24,278
包括：			
一 客戶收益	155,005	8,978	16,794
一 集團內交易(附註)	1,094	–	7,484
營運支出	(80,765)	(24,429)	(16,984)
投資物業公平價值變動虧損	(334,301)	–	–
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	–	–	–
匯兑淨收益(虧損)	214	(623)	40
分類(虧損)溢利	(258,753)	(16,074)	7,334
所佔合營企業業績			
財務成本			
除税前虧損			

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(所蒙受之虧損)。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	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
投資物業公平價值變動虧損	**(77,320)**	(334,301)
按公平價值計入損益之金融工具公平價值變動收益(虧損)	**3,502**	(3,150)
衍生金融工具公平價值變動虧損	**(4,661)**	–
匯兑淨收益(虧損)	**12,307**	(24,456)
出售物業、廠房及設備虧損	**(137)**	(216)
	(66,309)	(362,123)

5. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
(抵免)支出包括：		
本期稅項：		
香港利得稅	**3,313**	3,350
中國企業所得稅	**920**	339
英國公司稅	**–**	1,207
	4,233	4,896
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	**(6)**	(3)
中國土地增值稅	**3,682**	630
遞延稅項	**(19,989)**	(26,098)
	(12,080)	(20,575)

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。

(d) 英國國內法定稅率分別為25%。

6. 本期溢利(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
本期溢利(虧損)已扣除下列各項：		
員工成本包括董事酬金	**78,522**	82,283
物業、廠房及設備折舊	**26,228**	51,514
使用權資產折舊	**2,902**	531
與短期租賃有關的費用	**554**	1,894

7. 每股基本盈利(虧損)

本公司股東應佔每股基本盈利(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損)是根據本公司股東於期內應佔溢利(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損)為港幣16,600,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣416,720,000元)，以及於期內已發行的378,583,440股普通股(二零二四年六月三十日：378,583,440股)計算得出。

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	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
本期內已確認可分配之股息：		
宣派及已付二零二四年末期股息 — 每股港幣0.17元 (二零二四年：宣派及已付二零二三年股息每股港幣0.17元)	**64,359**	64,359
有關本期宣派之股息：		
宣派二零二五年中期股息 — 每股港幣0.11元(二零二四年：每股港幣0.11元)	**41,644**	41,644

於二零二五年八月七日，董事會通過派發每股港幣0.11元之中期現金股息(二零二四年：每股港幣0.11元)予二零二五年九月四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(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣216,000元)出售若干物業、廠房及設備，賬面總值為港幣137,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：無現金所得款項)，結果導致出售虧損港幣137,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣216,000元)，及(ii)以現金港幣4,109,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣5,798,000元)出售投資物業，賬面總值為港幣4,109,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣5,798,000元)。

此外，於本中期期間，本集團支付港幣5,518,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣6,205,000元)及港幣2,172,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣5,507,000元)以分別購置物業、廠房及設備及投資物業。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，獨立估值是由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司及戴德梁行有限公司進行。該等估值師擁有適當的專業資格及近期對類似物業進行估值的經驗。

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77,320,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：投資物業評估所得的公平價值虧損約港幣334,301,000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440,143,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣422,943,000元)的有關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。在釐定相關物業的公平價值時，本集團聘請了獨立的合資格專業估值師進行估值。該物業是以收益法及預測貼現現金流進行估值，並採用3%的增長率及10%的稅前貼現率。

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。截至二零二五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
二零二五年六月三十日			
上市股本證券	**23,354**	**329**	**23,683**
非上市股本證券	**–**	**194,280**	**194,280**
無限期資本證券	**–**	**23,229**	**23,229**
	23,354	**217,838**	**241,192**
分類為：			
於香港上市	**18,305**	**23,558**	**41,863**
於海外上市	**5,049**	**–**	**5,049**
非上市	**–**	**194,280**	**194,280**
	23,354	**217,838**	**241,192**
以作報告之用分類為：			
非流動資產			**217,838**
流動資產			**23,354**
			241,192

	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
二零二四年十二月三十一日			
上市股本證券	15,065	247	15,312
非上市股本證券	–	211,067	211,067
無期限資本證券	–	23,211	23,211
	15,065	234,525	249,590
分類為：			
於香港上市	12,408	23,458	35,866
於海外上市	2,657	–	2,657
非上市	–	211,067	211,067
	15,065	234,525	249,590
以作報告只用分類為：			
非流動資產			234,525
流動資產			15,065
			249,590

11. 貿易及其他應收賬款

	二零二五年六月三十日 港幣千元	二零二四年十二月三十一日 港幣千元
貿易應收賬款	**27,690**	34,115
租賃應收款	**7,871**	4,902
	35,561	39,017
已付保證金	**4,237**	5,271
預付賬款及其他應收賬款	**134,856**	126,993
應收增值稅	**51,361**	50,053
	226,015	221,334
流動	**196,022**	194,098
非流動	**29,993**	27,236
	226,015	221,334

已售物業的代價由買方根據買賣協定的條款支付。物業租賃賬單沒有給出信用期。租賃物業的每月租金由租戶按月預付。其他貿易客戶結算的平均信用期為30至90天。報告期末，應收賬款及租賃應收款按發票日期列示的賬齡分析如下：

	二零二五年六月三十日 港幣千元	二零二四年十二月三十一日 港幣千元
30天內	**14,366**	13,445
31至90日	**15,886**	17,086
超過90日	**5,309**	8,486
	35,561	39,017

12. 貿易及其他應付賬款

	二零二五年六月三十日港幣千元	二零二四年十二月三十一日港幣千元
貿易應付賬款	**8,810**	9,158
應付建築成本及預留保證金	**82,358**	143,607
投資物業之已收押金	**118,908**	121,321
預收租金	**8,502**	9,351
已收押金(附註)	**148,486**	147,444
其他應付賬款	**89,560**	107,016
	456,624	537,897
減：於十二個月內到期的流動負債	**(363,391)**	(442,744)
於十二個月後到期之非流動負債	**93,233**	95,153

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。

貿易應付賬款按發票日期列示的賬齡分析如下：

	二零二五年六月三十日港幣千元	二零二四年十二月三十一日港幣千元
30天內	**8,810**	9,158

13. 借款

	二零二五年六月三十日 港幣千元	二零二四年十二月三十一日 港幣千元
一 有抵押銀行借款	**2,427,746**	2,421,955
一 無抵押銀行借款	**830,000**	930,000
一 應付非控股股東款項	**9,638**	9,612
	3,267,384	3,361,567
一年內到期的金額	**294,876**	285,511
包括要求償還條款的金額	**839,638**	939,612
在流動負債下的總額	**(1,134,514)**	(1,225,123)
	2,132,870	2,136,444

於本期間，本集團取得銀行貸款約港幣380,000,000元（二零二四年六月三十日：港幣1,297,000,000元），償還銀行貸款約港幣495,320,000元（二零二四年六月三十日：港幣261,421,000元），及償還非控股股東借款約港幣零元（二零二四年六月三十日：港幣1,955,000元）。所得款項用於一般營運資金。

14. 資本承擔

	二零二五年六月三十日 港幣千元	二零二四年十二月三十一日 港幣千元
已簽約但未於簡明綜合財務表上撥備之資本開支：		
一 物業、廠房及設備／投資物業	**16,636**	22,761

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**
二零二五年六月三十日				
按公平價值計入損益之金融資產				
上市股本證券	**23,354**	**–**	**–**	**23,354**
按公平價值計入其他全面收益之權益工具				
上市股本證券	**329**	**–**	**–**	**329**
非上市股本證券	**–**	**–**	**194,280**	**194,280**
無限期資本證券	**–**	**23,229**	**–**	**23,229**
總額	**23,683**	**23,229**	**194,280**	**241,192**

	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
二零二四年十二月三十一日				
按公平價值計入損益之金融資產				
上市股本證券	15,065	–	–	15,065
按公平價值計入其他全面收益之權益工具				
上市股本證券	247	–	–	247
非上市股本證券	–	–	211,067	211,067
無限期資本證券	–	23,211	–	23,211
總額	15,312	23,211	211,067	249,590

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)

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。

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**
於二零二四年一月一日結餘(經審計)	227,113
於其他全面收益內確認之淨虧損總額	(3,622)
於二零二四年六月三十日結餘(未經審計)	223,491
於二零二五年一月一日結餘(經審計)	**211,067**
於其他全面收益內確認之淨虧損總額	**(5,995)**
出售	**(10,792)**
於二零二五年六月三十日結餘(未經審計)	**194,280**

本集團大部分投資乃根據所引述市場資料資訊或可觀察市場資料估值。本集團總資產的一小部分金融資產約1.3%(二零二四年十二月三十一日：1.4%)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，唯當將一個或多個假設轉變為合理及可能的替代假設時，相信不會對本集團的財務狀況產生重大影響。

16. 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	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
已付及應付予本公司董事或其聯屬公司的費用		
租金費用	**2,520**	1,504

本集團與關聯人士並無其他重大關聯交易。

(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	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
短期福利	**38,096**	31,214
僱員退休福利	**2,106**	2,071
	40,202	33,285

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。

17. 資產抵押

於本報告期末，下列資產已抵押予銀行，以便本集團獲授予一般銀行融資。

	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
酒店土地和建築物及其他設備	**483,960**	468,678
租賃土地及樓宇	**50,476**	51,223
投資物業	**4,495,739**	4,520,251

Deloitte. 德勤

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27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二零二五年六月三十日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、簡明綜合權益變動表和簡明綜合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中期財務資料審閱準則第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
二零二五年八月七日

中期股息

董事會議決派發二零二五年中期現金股息，每股港幣0.11元(二零二四年：每股港幣0.11元)，並定於二零二五年九月十二日(星期五)派發予二零二五年九月四日(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二零二五年九月二日(星期二)至二零二五年九月四日(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，最遲須於二零二五年九月一日(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

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團之未經審核綜合溢利約港幣13,700,000元，較去年同期虧損約港幣418,500,000元，增加約港幣432,200,000元。這項變動主要來自於投資物業公平價值虧損減少，以及所佔合營企業業績增加。

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兑淨(虧損)收益。

物業投資

整體租金收益

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團錄得約港幣159,100,000元之毛租金收益，較二零二四年同期約港幣155,000,000元增加約港幣4,100,000元，增幅為3%。

整體出租率

於二零二五年六月三十日，本集團主要投資物業之整體出租率維持83.6%。

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。截至二零二五年六月三十日止期間，創興廣場產生之租金收益約港幣30,400,000元，較二零二四年同期約港幣29,300,000元增加約港幣1,100,000元。於董事會日，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。除保留數個樓層供本集團使用外，該大廈租予創興銀行有限公司，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。

截至二零二五年六月三十日止期間，創興銀行中心產生之租金收入約港幣36,500,000元，較二零二四年同期約港幣39,600,000元減少7.8%約港幣3,100,000元。租金收入減少是由於續約時租金減少所致。

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。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。

截至二零二五年六月三十日止期間，石塘坊產生總租金收入約港幣6,800,000元，較二零二四年同期約港幣8,100,000元減少約港幣1,300,000元。於二零二五年六月三十日，商場出租率達89%，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。截至二零二五年六月三十日止期間，富慧閣獲得租金收益約港幣約港幣2,000,000元，較二零二四年同期約港幣1,600,000元增加約港幣400,000元。於董事會日，物業出租率為100%。

管理層之討論及分析*(續)*

物業投資*(續)*

香港物業*(續)*

干諾道西181–183號

位於干諾道西181–183號的物業，前身為One-Eight-One酒店及服務式住宅。本集團已於二零二四年十一月十五日起，與廣東粵海控股集團有限公司的聯營公司簽訂酒店租賃協議。該租賃協議由年度基本租金和營業額租金組成，租期為十年，將於二零三四年十一月十四日到期，可選擇續租五年。這協議不僅確保了穩定且可預測的收入，而且還減少了直接管理酒店營運的複雜情況。截至二零二五年六月三十日止期間，該酒店錄得租金收益約港幣13,200,000元。

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75%，零售單位出租率則為83%。

截至二零二五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50,800,000元，較二零二四年同期約港幣57,800,000元減少約港幣7,000,000元，下跌約12%。

鑑於寫字樓供應充裕和經濟復甦緩慢，管理層已推出多項具吸引力的策略，以挽留現有及潛在租戶，從而提升出租率及整體租金收入。

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鋪，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。截至二零二五年六月三十日止期間，經匯率換算後，本集團由該物業獲得租金收益約港幣13,000,000元，較二零二四年同期約港幣12,400,000元增加約港幣600,000元。於二零二五年六月三十日，該物業出租率為86%。

管理層之討論及分析*(續)*

物業發展

中國

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團錄得銷售收益約港幣215,100,000元，較二零二四年約港幣9,000,000元增加約港幣206,100,000元，升幅達2,290%。銷售收益升幅顯著主要是由於三水軒隆雅園新增銷售入賬。

佛山翠湖綠洲花園

位置及周邊

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並分期開發的項目。整個項目第一至第四期均已全部完成，並自二零一八年九月開始交付使用。

銷售業績

銷售入賬的住宅單位數量從二零二四年的3套增加到二零二五年的6套。此外，售出的停車位數量由二零二四年的18個增加至二零二五年的140個。

於二零二五年六月三十日，全數5,264個住宅單位(100%)及4,670個停車位中的2,457個停車位(佔53%)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、車位和零售商鋪)按目前市況出售，則管理層預計可進一步獲得總銷售收益約港幣7億元。

三水軒隆雅園

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。

管理層之討論及分析*(續)*

物業發展*(續)*

中國*(續)*

三水軒隆雅園(續)

發展現狀

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。

銷售業績

截至二零二五年六月三十日止，五座樓宇(1、2、4、6和9座)共600個住宅單位已公開發售。儘管中國房地產市場持續疲軟，我們的銷售團隊仍能取得強勁的銷售業績。

於二零二五年六月三十日，共售出483個住宅單位，佔可售單位的81%，總銷售收入約為人民幣497,200,000元。

剩餘484個住宅單位預定於二零二五年下半年發售。

酒店項目

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)

截至二零二五年六月三十日止期間，酒店錄得總收入約港幣72,300,000元，較二零二四年收益約港幣58,400,000元增加約港幣13,900,000元，未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約港幣24,700,000元。這些數據展現了二零二五年度的表現十分理想，總收入和營業利潤超出預算。這項成功不僅歸功於洲際酒店集團實施的各種市場營銷活動，也得益於酒店在提升客戶體驗方面的專注，這使其成為亞太地區評價最高的Kimpton酒店。

展望未來，酒店管理層將繼續密切監控其財務和營運表現。酒店團隊致力於實施有效的策略，以維持並進一步提升這一良好的增長勢頭。

所佔合營企業業績

在過去的幾年裡，本集團與惠理集團有限公司收購了日本的四個物流中心、澳洲的兩個商業大樓及意大利的七個物流中心。這些投資物業繼續一直維持穩定的租金收入，出租率高達90%至100%。

作為策略性決策的一部分，本集團啟動了日本物業組合的出售計劃，相關資產價值也有明顯提升。於二零二四年，集團成功出售位於北海道的一座倉庫，隨後於二零二五年再售出位於東松山及秦野的另外兩座倉庫。這些交易共帶來9,660,000,000日元(約合港幣511,000,000元)的收益。餘下的一座倉庫銷售目前尚在進行中，預計將於二零二五年第三季完成。

截至二零二五年六月三十日止期間，所佔合營企業業績由二零二四年的虧損約港幣47,100,000元，轉為二零二五年錄得約港幣65,100,000元的盈利。此次轉虧為盈是由於出售了日本的倉庫以及澳洲物業信託部分的實益權益。

展望

在二零二五年上半年，儘管利率有所下調，為企業和消費者帶來一定紓緩，全球經濟環境依然充滿挑戰。財政政策的放寬雖是正面舉措，但整體大環境仍對經濟增長及復甦構成重大壓力。有鑑於這些不確定性，管理層將維持審慎且有紀律的策略，專注於營運韌性、風險管理及長遠價值的創造。我們將持續優化業務營運，提升資產表現，致力於保障持份者利益，並在市場逐步改善時，鞏固集團於未來復甦中的競爭地位。

董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益

於二零二五年六月三十日，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	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	權益總數佔已發行股本概約百分率
廖烈智先生	好倉	24,000	–	222,475,000（附註1及2）	222,499,000	58.77%
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90,148,290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

於二零二五年六月三十日，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	90,148,290（附註2）	23.81%

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部對於二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團聘有529名員工(二零二四年六月三十日：602名)。本期間之僱員成本(包括薪金、花紅及津貼)總額約為港幣78,500,000元(二零二四年六月三十日：港幣82,300,000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，均與工作表現掛鈎。

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C1之企業管治守則(「守則」)之條文，惟下列除外。

主席及行政總裁：職責分工明確

本公司主席及行政總裁之角色尚未按守則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行政總裁之雙重職務。

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)條自二零二四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，於二零二五年七月一日由香港特別行政區政府委任為香港海運港口發展局主席。

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C3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

截至二零二五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，本公司截至二零二五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。本公司二零二五年之中期業績報告將約於二零二五年八月二十九日寄予各股東並於以上網站刊載。

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(主席兼行政總裁)、廖金輝先生(副主席)、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、唐晉森先生及顏淑芬女士。

承董事會命
廖創興企業有限公司
主席兼行政總裁
廖烈智

香港，二零二五年八月七日