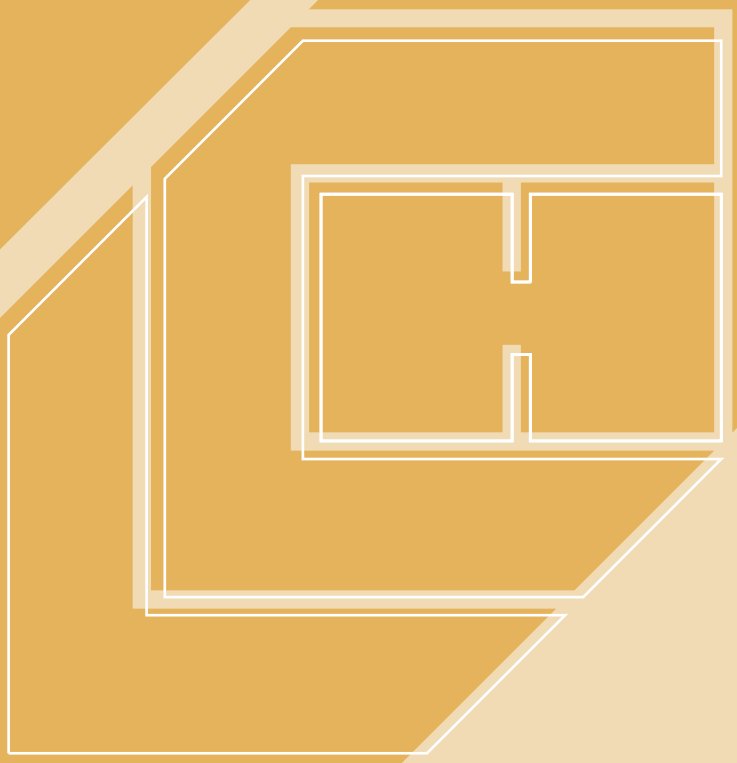
廖創興企業有限公司
Liu Chong Hing Investment Limited



2026
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*(主席兼聯席行政總裁)*
廖金輝先生*(副主席)*
曾殿科先生*(聯席行政總裁)*
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), FCA & FCPA (Canada), 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
曾殿科先生
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
瑞士銀行
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

於二零二六年八月十三日

股東周年大會	：	已於二零二六年五月二十一日舉行
截至二零二六年六月三十日止六個月之中期業績	：	已於二零二六年八月十三日公佈
股息		
中期現金股息	：	每股港幣0.11元
支付日期	：	二零二六年九月十六日
中期股息除息日	：	二零二六年九月二日
遞交過戶文件最後期限	：	二零二六年九月三日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	：	二零二六年九月四日至二零二六年九月八日（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

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 港幣千元 （未經審核）	 二零二五年 港幣千元 （未經審核）
收益	3A		
客戶合約		**254,830**	350,094
租金收入		**156,356**	159,088
利息及股息收入		**30,771**	42,735
		441,957	551,917
直接成本		**(191,776)**	(266,177)
		250,181	285,740
其他收入		**3,044**	4,142
行政及營運開支		**(189,472)**	(216,029)
其他收益及虧損	4	**(188,088)**	(66,309)
財務成本		**(57,742)**	(70,966)
所佔合營企業業績		**(6,845)**	65,059
除税前（虧損）溢利		**(188,922)**	1,637
所得税（支出）抵免	5	**(110,526)**	12,080
本期（虧損）溢利	6	**(299,448)**	13,717
本期（虧損）溢利分配於			
本公司股東		**(269,386)**	16,600
非控股權益		**(30,062)**	(2,883)
		(299,448)	13,717
每股基本（虧損）盈利	7	**港幣(0.71)元**	港幣0.04元

簡明綜合損益表及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期(虧損)溢利	**(299,448)**	13,717
其他全面(支出)收入		
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	**(3,492)**	(5,894)
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	**142,763**	78,600
所佔合營企業的其他全面收入(除税後)	**2,974**	4,406
本期其他全面收入(除税後)	**142,245**	77,112
本期全面(支出)收入總額	**(157,203)**	90,829
全面(支出)收入總額分配於		
本公司股東	**(132,229)**	84,898
非控股股東權益	**(24,974)**	5,931
	(157,203)	90,829

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	**二零二六年六月三十日 港幣千元 (未經審核)**	二零二五年十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	**9,711,081**	9,831,358
物業、廠房及設備	9	**581,258**	618,469
使用權資產		**9,889**	2,751
合營企業投資		**430,029**	441,102
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	10	**185,909**	189,401
遞延稅項資產		**29,509**	29,509
		10,947,675	11,112,590
流動資產			
待出售發展中物業		**343,872**	326,070
待出售物業		**445,639**	522,817
存貨		**40,100**	36,944
貿易及其他應收賬款	11	**255,314**	212,298
按公平價值計入損益之金融資產	10	**35,704**	33,059
衍生金融工具		**–**	415
存入三個月後到期之定期銀行存款		**240,052**	364,603
銀行存款及現金		**1,502,263**	1,765,933
		2,862,944	3,262,139
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	**346,945**	351,982
租賃負債		**6,104**	2,077
合約負債		**14,351**	47,961
衍生金融工具		**–**	2,603
借款 – 於一年內到期	13	**753,562**	913,100
應付稅款		**15,947**	84,842
		1,136,909	1,402,565
流動資產淨額		**1,726,035**	1,859,574
總資產減流動負債		**12,673,710**	12,972,164

簡明綜合財務狀況表*(續)*

於二零二六年六月三十日

	附註	**二零二六年六月三十日 港幣千元 (未經審核)**	二零二五年十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
其他應付賬款	12	**85,765**	80,096
租賃負債		**3,843**	740
借款 – 於一年後到期	13	**2,033,748**	2,066,366
遞延稅項負債		**176,380**	229,426
		2,299,736	2,376,628
		10,373,974	10,595,536
股權			
股本		**381,535**	381,535
儲備		**9,991,259**	10,187,847
股權分配於：			
本公司股東		**10,372,794**	10,569,382
非控股股東權益		**1,180**	26,154
股權總額		**10,373,974**	10,595,536

簡明綜合權益變動表

截至二零二六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兑差額	–	–	–	–	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

簡明綜合權益變動表*(續)*

截至二零二六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
於二零二六年一月一日(經審核)	381,535	(23,763)	2,980,557	(17,841)	51,280	90,800	7,106,814	10,569,382	26,154	10,595,536
本期虧損	-	-	-	-	-	-	(269,386)	(269,386)	(30,062)	(299,448)
按公平價值計入其他全面收益之權益工具公平價值虧損	-	-	-	(3,492)	-	-	-	(3,492)	-	(3,492)
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	137,675	-	-	137,675	5,088	142,763
所佔合營企業其他全面收入	-	-	-	-	2,974	-	-	2,974	-	2,974
本期其他全面(支出)收入	-	-	-	(3,492)	140,649	-	-	137,157	5,088	142,245
本期全面(支出)收入	-	-	-	(3,492)	140,649	-	(269,386)	(132,229)	(24,974)	(157,203)
由累積溢利轉至法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	108	(108)	-	-	-
已確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	(64,359)	(64,359)	-	(64,359)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	381,535	(23,763)	2,980,557	(21,333)	191,929	90,908	6,772,961	10,372,794	1,180	10,373,974

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、二零一二年十二月三十一日止年度及二零二三年十二月三十一日止年度向一間附屬公司所支付代價與應佔該附屬公司額外權益之相關資產及負債賬面值之差額。

(二) 物業重估儲備指以往年度從物業、廠房及設備項下的物業轉撥為投資物業時所產生的儲備。

(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，法定盈餘儲備可轉為新增資本。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
經營活動（所用）所得之現金淨額	**(143,852)**	137,708
投資活動		
購買物業、廠房及設備	**(3,529)**	(5,518)
合營企業還款	**5,034**	23,294
從合營企業收取之股息	**2,168**	1,782
投資物業之增加	**(313)**	(2,172)
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	**34,476**	4,109
存入三個月後到期之定期銀行存款	**(870,804)**	(286,042)
放出三個月後到期之定期銀行存款	**996,355**	249,627
投資活動所得（所用）之現金淨額	**163,387**	(4,127)
融資活動		
新取得借款	**70,000**	380,000
償還借款	**(250,169)**	(495,320)
償還租賃負債	**(2,952)**	(2,926)
租賃負債利息	**(154)**	(152)
已付股息	**(64,359)**	(64,359)
已付借款利息	**(56,651)**	(68,820)
融資活動所用的現金淨額	**(304,285)**	(251,577)
現金及現金等值項目減少淨額	**(284,750)**	(117,996)
期初之現金及現金等值項目	**1,765,933**	2,034,271
外幣兑換率轉變之影響	**21,080**	2,927
期終之現金及現金等值項目	**1,502,263**	1,919,202

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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二零二五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，本公司已將截至二零二五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。

截至二零二六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二零二五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。

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二零二六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9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具之分類與衡量之修正
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然電力之合約
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則年度改進（第11冊）

本期應用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

與客戶簽訂合約的收入分解

本集團收入分析及客戶合約收入與分類資料所披露金額的調整表如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
物業發展	**126,590**	215,096
物業管理	**17,550**	17,047
貿易及製造	**36,946**	40,179
酒店經營	**73,744**	77,772
與客戶合約的收益	**254,830**	350,094
物業投資	**156,356**	159,088
財務投資		
— 利息收入	**26,122**	38,155
— 股息收入	**4,649**	4,580
總收益	**441,957**	551,917

截至二零二六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	**–**	**126,590**	**–**	**–**	**–**	**–**	**126,590**
物業管理	**–**	**–**	**17,550**	**–**	**–**	**–**	**17,550**
貿易及製造	**–**	**–**	**–**	**–**	**36,946**	**–**	**36,946**
酒店經營	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**73,744**	**73,744**
與客戶合約的收益	**–**	**126,590**	**17,550**	**–**	**36,946**	**73,744**	**254,830**
物業投資	**156,356**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**156,356**
利息收入	**–**	**–**	**–**	**26,122**	**–**	**–**	**26,122**
股息收入	**–**	**–**	**–**	**4,649**	**–**	**–**	**4,649**
分類收益	**156,356**	**126,590**	**17,550**	**30,771**	**36,946**	**73,744**	**441,957**

	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	**–**	**17,550**	**–**	**–**	**17,550**
中國	**126,590**	**–**	**36,946**	**–**	**163,536**
泰國	**–**	**–**	**–**	**73,744**	**73,744**
總計	**126,590**	**17,550**	**36,946**	**73,744**	**254,830**
確認收益時間					
某一時間點	**126,590**	**–**	**36,946**	**16,090**	**179,626**
隨著時間	**–**	**17,550**	**–**	**57,654**	**75,204**
總計	**126,590**	**17,550**	**36,946**	**73,744**	**254,830**

3A. 收益(*續*)
與客戶簽訂合約的收入分解(*續*)
截至二零二五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	–	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 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	–	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

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
30,771	36,946	73,744	449,712	(7,755)	441,957
30,771	36,946	73,744			
–	–	–			
(16,837)	(35,400)	(63,495)	(385,959)	7,755	(378,204)
–	–	–	(191,281)	–	(191,281)
(3,047)	–	–	(3,047)	–	(3,047)
–	–	(3)	(99)	–	(99)
4,868	–	48	6,339	–	6,339
15,755	1,546	10,294	(124,335)	–	(124,335)
					(57,742)
					(6,845)
					(188,922)

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
截至二零二六年六月三十日止六個月			
分類收益	**156,582**	**126,590**	**25,079**
包括：			
一 客戶收益	**156,356**	**126,590**	**17,550**
一 集團內交易(附註)	**226**	**–**	**7,529**
營運支出	**(95,602)**	**(154,323)**	**(20,302)**
投資物業公平價值變動虧損	**(191,281)**	**–**	**–**
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	**(96)**	**–**	**–**
匯兑淨(虧損)收益	**(1,511)**	**3,186**	**(252)**
分類(虧損)溢利	**(131,908)**	**(24,547)**	**4,525**
財務成本			
所佔合營企業業績			
除税前虧損			

附註： 集團內交易按當時市價列值。

財務投資 港幣千元	貿易及製造 港幣千元	酒店經營 港幣千元	分類總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
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
					(70,966)
					65,059
					1,637

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
截至二零二五年六月三十日止六個月			
分類收益	159,952	215,096	24,412
包括：			
一 客戶收益	159,088	215,096	17,047
一 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
財務成本			
所佔合營企業業績			
除税前溢利			

附註： 集團內交易按當時市價列值。

分類(虧損)溢利指在未計入所佔合營企業業績及財務成本之情況下各分類(所蒙受之虧損)所賺取之溢利。此外，本集團之行政成本已按個別呈報分類賺取之收益獲分配至各呈報分類。本集團已按此分類方法向主要經營決策人呈報，並用作資源分配及評核分類表現。

由於主要經營決策人並無審閱本集團呈報分類資產及負債以作表現評估及資源分配用途，故本集團並未將總資產資料列為分類資料的一部分。

4. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
投資物業公平價值變動虧損	**(191,281)**	(77,320)
按公平價值計入損益之金融工具公平價值變動(虧損)收益	**(3,047)**	3,502
衍生金融工具公平價值變動虧損	**–**	(4,661)
匯兑淨收益	**6,339**	12,307
出售物業、廠房及設備虧損	**(99)**	(137)
	(188,088)	(66,309)

5. 所得税支出(抵免)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
支出(抵免)包括：		
本期税項：		
香港利得税	**2,962**	3,313
中國企業所得税	**126**	920
	3,088	4,233
過往年度超額撥備：		
香港利得税	**(3)**	(6)
中國土地增值税	**166,228**	3,682
遞延税項	**(58,787)**	(19,989)
	110,526	(12,080)

附註：

(a) 香港利得税按兩個年度估計應課税溢利的16.5%計算。

(b) 按中華人民共和國企業所得税法及企業所得税法實施細則，中國附屬公司税率為25%。

(c) 根據中國税法及規則的相關規定，本集團已預提中國土地增值税。具體土地增值税負債須待物業發展項目完成後由税務機關釐定，而税務機關可能不同意本集團計算土地增值税撥備所採用之基準。於本中期期間，本集團就若干中國物業發展項目，已向相關税務機關繳交土地增值税。

6. 本期(虧損)溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
本期(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：		
員工成本包括董事酬金	**76,674**	78,522
物業、廠房及設備折舊	**22,450**	26,228
使用權資產折舊	**2,944**	2,902
待出售物業之減值虧損轉回淨額(包括在「直接成本」)	**(62,231)**	(95,240)
與短期租賃有關的費用	**483**	554

7. 每股基本盈利(虧損)

本公司股東應佔每股虧損(截至二零二五年六月三十日止六個月：盈利)乃依據分配於本公司股東的本期虧損(截至二零二五年六月三十日止六個月：溢利)港幣269,386,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣16,600,000元)及本期已發行普通股378,583,440股(二零二五年六月三十日：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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
期內已確認可分配之股息：		
宣派及已付二零二五年末期股息一 每股港幣0.17元 (二零二五年：宣派及已付二零二四年股息每股港幣0.17元)	**64,359**	64,359
有關本期宣派之股息：		
宣派二零二六年中期股息 一 每股港幣0.11元(二零二五年：每股港幣0.11元)	**41,644**	41,644

於二零二六年八月十三日，董事會通過派發每股港幣0.11元之中期現金股息(二零二五年：每股港幣0.11元)予二零二六年九月八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(截至二零二五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99,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣137,000元)，結果導致出售虧損港幣99,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣137,000元)，及(ii)以現金港幣34,476,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣4,109,000元)出售投資物業，賬面總值為港幣34,476,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣4,109,000元)。

此外，於本中期期間，本集團支付港幣3,529,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣5,518,000元)及港幣313,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣2,172,000元)以分別購置物業、廠房及設備及投資物業。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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關物業的特定因素調整後採用。

投資物業之公平價值減少約港幣191,281,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約港幣77,320,000元)已直接於損益中確認。

本集團管理層認為物業、廠房及設備不存在任何減值跡象。截至二零二六年六月三十日止六個月並無確認減值。

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
二零二六年六月三十日			
上市股本證券	**35,704**	**279**	**35,983**
非上市股本證券	**–**	**185,630**	**185,630**
	35,704	**185,909**	**221,613**
分類為：			
於香港上市	**22,133**	**279**	**22,412**
於海外上市	**13,571**	**–**	**13,571**
非上市	**–**	**185,630**	**185,630**
	35,704	**185,909**	**221,613**
以作報告只用分類為：			
非流動資產			**185,909**
流動資產			**35,704**
			221,613

	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
二零二五年十二月三十一日			
上市股本證券	33,059	428	33,487
非上市股本證券	–	188,973	188,973
	33,059	189,401	222,460
分類為：			
於香港上市	21,381	428	21,809
於海外上市	11,678	–	11,678
非上市	–	188,973	188,973
	33,059	189,401	222,460
以作報告只用分類為：			
非流動資產			189,401
流動資產			33,059
			222,460

11. 貿易及其他應收賬款

	二零二六年六月三十日 港幣千元	二零二五年十二月三十一日 港幣千元
貿易應收賬款	**30,723**	33,457
租賃應收款	**12,746**	10,652
	43,469	44,109
已付保證金	**3,265**	3,502
預付賬款及其他應收賬款	**142,893**	112,801
應收增值稅	**65,687**	51,886
	255,314	212,298

買家按買賣合約應付有關銷售物業之代價。出租物業的賬單沒有信貸期。租客需預付月租。其他貿易客戶一般於30至90日之平均信貸期內結清賬款。

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：

	二零二六年六月三十日 港幣千元	二零二五年十二月三十一日 港幣千元
30天內	**12,851**	11,956
31至90日	**15,079**	14,603
超過90日	**15,539**	17,550
	43,469	44,109

12. 貿易及其他應付賬款

	二零二六年 六月三十日 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款	**9,164**	9,013
應付建築成本及預留保證金	**45,747**	47,161
投資物業之已收押金	**120,307**	118,451
預收租金	**7,772**	10,128
已收押金(附註)	**157,187**	151,166
其他應付賬款	**92,533**	96,159
	432,710	432,078
減：於十二個月內到期的流動負債	**(346,945)**	(351,982)
於十二個月後到期之非流動負債	**85,765**	80,096

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約的履行。

貿易應付賬款的賬齡以發票日期分析如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	**9,164**	9,013

13. 借款

	二零二六年六月三十日 港幣千元	二零二五年十二月三十一日 港幣千元
一 有抵押銀行借款	**2,127,457**	2,369,761
一 無抵押銀行借款	**650,000**	600,000
一 應付非控股股東款項	**9,853**	9,705
	2,787,310	2,979,466
一年內到期的金額	**93,708**	303,395
包括按要求償還條款的金額	**659,854**	609,705
在流動負債下的總額	**753,562**	913,100
	2,033,748	2,066,366

於本期間，本集團取得銀行貸款約港幣70,000,000元（二零二五年六月三十日：港幣380,000,000元），償還銀行貸款約港幣249,931,000元（二零二五年六月三十日：港幣495,320,000元），及償還非控股股東借款約港幣238,000元（二零二五年六月三十日：無）。所得款項用於一般營運資金。

14. 資本承擔

	二零二六年六月三十日 港幣千元	二零二五年十二月三十一日 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	**15,256**	18,676

15. 金融工具公平價值計量

公平價值計量和估值過程

管理層定期進行檢討，以釐定公平價值計量及估值程序所採用之適當估值技術及輸入數據。

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。

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**
二零二六年六月三十日				
按公平價值計入損益之金融資產				
上市股本證券	**35,704**	**–**	**–**	**35,704**
按公平價值計入其他全面收益之權益工具				
上市股本證券	**279**	**–**	**–**	**279**
非上市股本證券	**–**	**–**	**185,630**	**185,630**
總額	**35,983**	**–**	**185,630**	**221,613**

	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	33,059	–	–	33,059
衍生金融資產	–	415	–	415
按公平價值計入其他全面收益之權益工具				
上市股本證券	428	–	–	428
非上市股本證券	–	–	188,973	188,973
金融負債				
衍生金融負債	–	2,603	–	2,603
總額	33,487	3,018	188,973	225,478

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。

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調整後採用。

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價值計量的調節

	非上市股本證券 **港幣千元**
於二零二五年一月一日結餘(經審核)	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(未經審核)	194,280
於二零二六年一月一日結餘(經審核)	**188,973**
於其他全面收益內確認之淨虧損總額	**(3,343)**
於二零二六年六月三十日結餘(未經審核)	**185,630**

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%(二零二五年十二月三十一日：1.3%)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	
	二零二六年	二零二五年
	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	**2,543**	2,520

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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
短期福利	**42,705**	38,096
僱員退休福利	**2,303**	2,106
	45,008	40,202

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。

	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
酒店土地及樓宇以及其他設備	**381,252**	411,652
租賃土地及樓宇	**48,983**	49,730
投資物業	**4,438,338**	4,476,852

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二零二六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
二零二六年八月十三日

中期股息

董事會議決派發二零二六年中期現金股息，每股港幣0.11元(二零二五年：每股港幣0.11元)，並定於二零二六年九月十六日(星期三)派發予二零二六年九月八日(星期二)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二零二六年九月四日(星期五)至二零二六年九月八日(星期二)(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，最遲須於二零二六年九月三日(星期四)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

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司及其附屬公司錄得未經審核綜合虧損約港幣299,400,000元，而二零二五年同期則錄得未經審核綜合溢利約港幣13,700,000元，減少約港幣313,100,000元。

有關變動主要源於投資物業公平價值虧損，該等虧損屬未變現及非現金性質，以及中國稅務機關就佛山住宅項目評定的中國土地增值稅。該稅項乃就已售住宅單位繳付的一次性款項，預期不會就該等單位再次產生。管理層將繼續審慎控制成本，密切監察市場狀況，並檢討本集團之資產組合及業務策略，以維持長遠價值。

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。

其他收入是指本集團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。

管理層之討論及分析*(續)*

物業投資

整體租金收益

截至二零二六年六月三十日止期間，本集團錄得約港幣156,400,000元之毛租金收益，較二零二五年同期約港幣159,100,000元減少約港幣2,700,000元，輕微下跌1.7%。

整體出租率

於二零二六年六月三十日，本集團主要投資物業之整體出租率維持88%。

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。截至二零二六年六月三十日止期間，創興廣場產生之毛租金收益約港幣28,300,000元，較二零二五年約港幣30,400,000元減少約港幣2,100,000元。於二零二六年六月三十日，出租率為96%。

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。截至二零二六年六月三十日止期間，創興銀行中心錄得租金收入約港幣36,500,000元，與二零二五年同期錄得的金額一致。

管理層視創興銀行為本集團的長期策略合作夥伴。鑑於該租戶具備雄厚的財務實力、周邊寫字樓供應情況，以及未來經濟發展前景等因素，管理層深信續訂租約將確保本集團的長遠成功和具競爭力。

管理層之討論及分析*(續)*

物業投資*(續)*

香港物業*(續)*

石塘坊

石塘坊(前稱為創業商場)位於德輔道西402–404號，該商場於二零一九年進行翻新，轉型為服務區內居民的社區購物中心，引入眾多新的零售品牌和餐飲店。

截至二零二六年六月三十日止期間，石塘坊產生總租金收入約港幣7,000,000元，較二零二五年同期約港幣6,800,000元增加約港幣200,000元。於二零二六年六月三十日，商場出租率達91%，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。截至二零二六年六月三十日止期間，富慧閣獲得租金收益約港幣2,400,000元，較二零二五年同期約港幣2,000,000元增加約港幣400,000元。於二零二六年六月三十日，該物業錄得100%出租率。

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。截至二零二六年六月三十日止期間，該酒店錄得租金收益約港幣14,600,000元，較二零二五年同期港幣13,200,000元增加港幣1,400,000元，增幅為11%。

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81%，零售單位出租率則為94%。

管理層之討論及分析*(續)*

物業投資*(續)*

中國物業*(續)*

上海創興金融中心(續)

截至二零二六年六月三十日止期間，上海創興金融中心的人民幣租金收益較二零二五年同期減少4%。然而，由於人民幣兑港幣升值，經換算後的租金收益較二零二五年約港幣50,800,000元增加1.6%至約港幣51,600,000元。

二零二六年上半年，上海房地產市場仍然疲弱，租賃需求低迷，租金及出租率持續受壓。儘管上海物業市場前景不明朗，管理層將繼續採取積極的租賃及租戶挽留策略，密切監察市場狀況，並尋求合適租戶，以維持該物業的長遠價值。

英國物業

倫敦牛津街341–349號Barratt House

Barratt House位於英國倫敦牛津街341–349號，樓高七層，總面積16,200平方呎，包括地庫、地面和一樓的約7,956平方呎的零售商鋪，以及上方四層8,244平方呎的翻新辦公室。

截至二零二六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9,900,000元，較二零二五年同期約港幣13,000,000元減少約港幣3,100,000元。於二零二六年六月三十日，該物業出租率為86%。

物業發展

中國

截至二零二六年六月三十日止期間，本集團錄得銷售收益約港幣126,600,000元，較二零二五年約港幣215,100,000元減少約港幣88,500,000元，跌幅41%。

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。

管理層之討論及分析*(續)*

物業發展*(續)*

中國*(續)*

佛山翠湖綠洲花園(續)

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

翠湖綠洲花園所有住宅單位已於二零二五年售罄。截至二零二六年六月三十日止期間，銷售收益僅來自停車位的銷售，共售出46個停車位，而二零二五年同期則售出140個停車位。

截至二零二六年六月三十日，全數5,264個住宅單位(100%)及4,670個停車位中的2,499個(佔54%)均已售出，累計銷售收益約港幣62億元。管理層預計，若所有剩餘車位及零售商鋪按目前市況出售，則可額外獲得銷售收益約港幣5億元。

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里，與廣州和佛山市緊密相連。

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818個停車位，可開發的總面積超過142,000平方米。

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)

銷售業績

截至二零二六年六月三十日止，七座樓宇共844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。

於二零二六年六月三十日，共售出680個住宅單位，佔可售單位的81%，總銷售收入約為人民幣690,700,000元。

剩餘240個住宅單位預定於二零二六年下半年陸續發售。

酒店經營

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。

截至二零二六年六月三十日止期間，酒店錄得總收入約港幣73,700,000元，較二零二五年約港幣72,300,000元增加約港幣1,400,000元，未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約港幣25,500,000元。儘管酒店業務因中東衝突引致的預訂取消而受到輕微影響，酒店業績仍較二零二五年同期有所提升。這反映酒店團隊在推動收益、維持服務質素及提升整體賓客體驗方面所做的持續努力。

展望未來，酒店管理團隊將繼續密切監察其財務及營運表現。酒店團隊致力實施有效策略，以維持並進一步提升此強勁增長勢頭。

管理層之討論及分析*(續)*

所佔合營企業業績

過去數年，本集團與惠理集團有限公司收購了日本的四個倉庫、澳洲的兩幢商業大廈及意大利的七個物流中心。日本的四個倉庫已於二零二四年及二零二五年出售。餘下澳洲的商業物業及意大利的物流中心持續產生穩定的租金收入，出租率介乎95%至100%。

截至二零二六年六月三十日止期間，本集團應佔合營企業虧損為港幣6,800,000元，而二零二五年同期則錄得收益港幣65,100,000元。所佔業績主要包括扣除支出後的租金收入，投資物業公平值變動及匯兑損益。

展望

二零二六年上半年，在經濟復甦不均衡及主要物業市場持續面對結構性壓力的情況下，營商環境仍然充滿挑戰。儘管如此，本集團繼續維持核心業務的穩定營運，並將繼續專注於加強租賃措施、提升資產表現及改善營運效率。憑藉嚴謹的財務管理及積極主動的資產管理方針，本集團對其應對市場挑戰、把握合適機遇及為股東維持長遠價值的能力保持審慎樂觀。

董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益

於二零二六年六月三十日，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	–	222,759,000（附註1及2）	222,783,000	58.85%
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90,432,290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

於二零二六年六月三十日，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	90,432,290（附註2）	23.89%

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部對於二零二六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

於二零二六年六月三十日，本集團聘有507名員工（二零二五年六月三十日：529名）。本期間之僱員成本（包括薪金、花紅及津貼）總額約為港幣76,700,000元（二零二五年六月三十日：港幣78,500,000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《企業管治守則》守則條文C.2.1予以區分。於回顧期內，廖烈智先生截至二零二六年五月三日兼任本公司主席及行政總裁。自二零二六年五月四日起，曾殿科先生獲委任為本公司聯席行政總裁，而廖烈智先生亦調任為聯席行政總裁，並繼續擔任主席。

董事會認為，現行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，而廖先生於物業及銀行界均擁有豐富經驗及專業知識，曾先生協助廖先生共同監督本集團業務、日常管理及整體營運。董事會相信，此安排既維持策略領導連貫性，又能加強本集團的管理能力及營運監督。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料變更

以下為根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變更及更新：

董事資料更新

馬鴻銘博士於二零二六年四月十日辭任佳寧娜集團控股有限公司副主席，並由執行董事調任為非執行董事。

顏淑芬女士於二零二五年五月三十一日獲委任為大新金融集團有限公司提名及薪酬委員會成員。

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

截至二零二六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，本公司截至二零二六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」進行審閱，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。本公司二零二六年之中期報告將約於二零二六年九月二日寄予各股東並於以上網站刊載。

董事會

於本報告日期，本公司之董事會成員包括執行董事：廖烈智先生(主席兼聯席行政總裁)、廖金輝先生(副主席)、曾殿科先生(聯席行政總裁)、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
主席兼聯席行政總裁
廖烈智

香港，二零二六年八月十三日