

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 廖創興企業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00194)

## 截至二零二一年六月三十日止六個月中期業績

廖創興企業有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

### 簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

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

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期溢利	<u>237,341</u>	<u>21,231</u>
其他全面收益(支出)		
不會重新分類至損益賬之項目：		
按公平價值計入其他全面收益之權益工具		
公平價值收益(虧損)	190,369	(76,316)
其後可能重新分類至損益賬之項目：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	32,812	(87,203)
所佔合營企業其他全面支出	<u>(2,695)</u>	<u>(347)</u>
本期其他全面收益(支出)(除稅後)	<u>220,486</u>	<u>(163,866)</u>
本期全面收益(支出)總額	<u>457,827</u>	<u>(142,635)</u>
全面收益(支出)總額分配於：		
本公司股東	450,610	(141,648)
非控股股東權益	<u>7,217</u>	<u>(987)</u>
	<u>457,827</u>	<u>(142,635)</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		9,213,227	9,000,490
物業、廠房及設備		1,366,475	1,395,632
使用權資產		5,080	5,879
合營企業權益		378,524	334,918
證券投資		659,607	468,547
已付訂金		123,504	–
存入三個月後到期之定期銀行存款		49,153	48,598
遞延稅項資產		20,608	20,608
		<u>11,816,178</u>	<u>11,274,672</u>
<b>流動資產</b>			
待出售發展中物業		1,114,408	1,014,408
待出售物業		532,787	584,077
存貨		31,557	25,753
貿易及其他應收賬款	7	139,570	80,924
證券投資		21,736	20,598
存入三個月後到期之定期銀行存款		58,313	62,350
銀行存款及現金		1,795,882	1,876,768
		<u>3,694,253</u>	<u>3,664,878</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	8	443,531	399,334
租賃負債		1,360	2,710
合約負債		11,425	771
金融衍生工具		149	1,808
應付稅款		43,272	33,370
借款—於一年內到期		606,632	480,469
		<u>1,106,369</u>	<u>918,462</u>
流動資產淨額		<u>2,587,884</u>	<u>2,746,416</u>
總資產減流動負債		<u>14,404,062</u>	<u>14,021,088</u>

簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款	8	108,549	98,116
租賃負債		4,023	3,487
借款—於一年後到期		994,604	993,376
遞延稅項負債		268,321	260,726
		<u>1,375,497</u>	<u>1,355,705</u>
		<u>13,028,565</u>	<u>12,665,383</u>
<b>股權</b>			
股本		381,535	381,535
儲備		12,552,097	12,196,132
<b>股權分配於：</b>			
本公司股東		12,933,632	12,577,667
非控股股東權益		94,933	87,716
<b>股權總額</b>		<u>13,028,565</u>	<u>12,665,383</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

此中期業績公告所載用作比較的財務資料是摘錄自截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，但該等資料並不構成本公司當年的法定年度綜合財務報表。關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司已將截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處。

本公司的獨立核數師已就該等綜合財務報表提交報告。報告中獨立核數師並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條的陳述。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，若干物業及金融工具按公平價值(倘適用)計量。

截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與下列編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表相同。

### 應用經修訂香港財務報告準則

本集團於本中期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二零二一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16號修訂本  
香港財務報告準則第9號、  
香港會計準則第39號、  
香港財務報告準則第7號、  
香港財務報告準則第4號  
及香港財務報告準則第16號修訂本

新冠病毒相關租金寬減  
利率基準改革—第二階段

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。

### 3. 分類資料

本公司向執行董事，即主要經營決策人，就資源分配或評核分類表現而呈報之分類資料，乃按營運單位所提供的銷售和服務性作為分析基準。主要經營決策人於釐定本集團之可呈報分類時，概無將已識別的任何營運分類作合併處理。

按香港財務報告準則第8號營運分類本集團之業務及呈報分類如下：

1. 物業投資—物業投資及租賃
2. 物業發展—物業發展及銷售
3. 物業管理—提供物業管理服務
4. 財務投資—證券及其他金融工具的交易及投資
5. 貿易及製造—磁性產品製造及銷售
6. 酒店經營—酒店管理及經營和餐飲業務

#### 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	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
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	26,084	44,469	46,542	400,175	(10,359)	389,816
包括：									
—客戶收益	149,023	113,460	10,575	26,084	44,469	46,205			
—集團內交易(附註)	3,338	-	6,684	-	-	337			
營運支出	(67,343)	(70,312)	(13,328)	(16,721)	(41,862)	(63,713)	(273,279)	10,359	(262,920)
投資物業公平價值變動 收益	123,665	-	-	-	-	-	123,665	-	123,665
按公平價值計入損益之 金融資產公平價值變動 收益	-	-	-	1,138	-	-	1,138	-	1,138
金融衍生工具公平價值 變動收益	-	-	-	1,659	-	-	1,659	-	1,659
出售物業、廠房及設備 虧損	-	-	-	-	-	(22)	(22)	-	(22)
匯兌淨(虧損)收益	(2,193)	4,469	(61)	9,962	-	-	12,177	-	12,177
分類溢利(虧損)	<u>206,490</u>	<u>47,617</u>	<u>3,870</u>	<u>22,122</u>	<u>2,607</u>	<u>(17,193)</u>	<u>265,513</u>	<u>-</u>	<u>265,513</u>
所佔合營企業業績									6,401
財務成本									(11,695)
除稅前溢利									<u>260,219</u>

附註：集團內銷售按當時市價列值。

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	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
<b>截至二零二零年</b>									
六月三十日止六個月									
分類收益	159,661	143,939	16,655	35,158	29,204	14,097	398,714	(9,566)	389,148
包括：									
— 客戶收益	156,620	143,939	10,718	35,158	29,204	13,509			
— 集團內交易(附註)	3,041	—	5,937	—	—	588			
營運支出	(65,621)	(79,557)	(9,605)	(22,316)	(28,324)	(65,614)	(271,037)	9,566	(261,471)
投資物業公平價值變動 虧損	(51,132)	—	—	—	—	—	(51,132)	—	(51,132)
按公平價值計入損益之 金融資產公平價值 變動虧損	—	—	—	(1,937)	—	—	(1,937)	—	(1,937)
金融衍生工具公平價值 變動收益	—	—	—	807	—	—	807	—	807
出售物業、廠房及設備 虧損	(56)	—	—	—	—	—	(56)	—	(56)
匯兌淨(虧損)收益	(3,490)	(9,818)	94	(5,639)	—	—	(18,853)	—	(18,853)
分類溢利(虧損)	<u>39,362</u>	<u>54,564</u>	<u>7,144</u>	<u>6,073</u>	<u>880</u>	<u>(51,517)</u>	<u>56,506</u>	<u>—</u>	<u>56,506</u>
所佔合營企業業績 財務成本									10,513 <u>(26,359)</u>
除稅前溢利									<u>40,660</u>

附註：集團內銷售按當時市價列值。

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

#### 4. 所得稅支出

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

#### 附註：

- (a) 於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過了「二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案」(「條例草案」)，該條例草案引入了雙層利得稅稅率制度。該法案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於次日在憲報刊登。根據雙層利得稅制度，合資格集團實體的首二百萬港元利潤將按8.25%徵稅，而超過二百萬港元的利潤則須按16.5%徵稅。不符合雙層利得稅稅率制度的集團實體的利潤將繼續按16.5%的固定稅率徵稅。

本公司董事認為，實施雙層利得稅制度所涉及的金額與綜合財務報表並無重大關係。香港利得稅按兩個年度估計應課稅溢利的16.5%計算。

- (b) 按中華人民共和國企業所得稅法及企業所得稅法實施細則，中國附屬公司稅率為25%。
- (c) 根據中國稅法及規則的相關規定，本集團已預提中國土地增值稅。具體土地增值稅負債取決於稅局根據物業投資項目的竣工程度而定，稅局有可能不認同本集團對土地增值稅撥備的計算基準。

## 5. 每股基本盈利

本公司股東應佔每股基本盈利乃依據分配於本公司股東的本期溢利港幣232,673,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣17,375,000元)及本期已發行普通股378,583,440股(二零二零年六月三十日：378,583,440股)計算。

兩期內均無任何潛在普通股，因此攤薄每股盈利不作呈報。

## 6. 股息

截至六月三十日止六個月  
二零二一年 二零二零年  
港幣千元 港幣千元

本期內已確認可分配之股息：

宣派及已付二零二零年末期股息—每股港幣0.25元  
(二零二零年：宣派及已付二零一九年股息每股港幣0.38元) 94,645 143,862

有關本期宣派之股息：

宣派二零二一年中期股息—每股港幣0.18元  
(二零二零年：每股港幣0.15元) 68,145 56,788

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

## 7. 貿易及其他應收賬款

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

買家按買賣合約應付有關銷售物業之代價。租客每月預付有關出租物業之每月租金。其他貿易客戶則於平均30-90日之信貸期還款。貿易應收賬款於本報告期末依發票日期之賬齡分析如下：

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

## 8. 貿易及其他應付賬款

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

備註：金額代表從分包商處收取的可退還押金，以確保其表現有利於本集團的建築合同的履行。

貿易應付賬款的賬齡以發票日期分析如下：

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

## 中期股息

董事會議決派發二零二一年中期現金股息，每股港幣0.18元(二零二零年：每股港幣0.15元)，並定於二零二一年九月十日(星期五)派發予二零二一年九月二日(星期四)列於登記冊之本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

股份過戶登記手續將於二零二一年八月三十一日(星期二)至二零二一年九月二日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理。股東如欲獲派中期股息，請將購入之所有股票及填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零二一年八月三十日(星期一)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處：香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理過戶登記手續。

## 管理層之討論及分析

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

收益主要指來自物業投資、物業發展、物業管理、財務投資、貿易及製造以及酒店經營所產生的收益。

其他收入是指主要收益以外的各個雜項收入。

其他收益及虧損主要包括投資物業公平價值變動收益及匯兌淨收益。

## 物業投資

### 整體租金收益

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

### 整體出租率

於二零二一年六月三十日，本集團主要投資物業之整體出租率維持83%。

## 香港物業

### 創興廣場

創興廣場，位處旺角彌敦道601號，為樓高二十層之銀座式零售／商業大廈，提供逾182,000平方呎零售及商業用地。截至二零二一年六月三十日止期間，創興廣場產生之租金收益約港幣41,200,000元，較二零二零年同期約港幣47,000,000元減少約港幣5,800,000元。於二零二一年六月三十日，該大廈之出租率為82%。

### 創興銀行中心

創興銀行中心位於中環德輔道中24號，為樓高二十六層之甲級寫字樓。截至二零二一年六月三十日止期間，創興銀行中心錄得租金收益共約港幣47,900,000元。除保留數個樓層供本集團使用外，本公司與創興銀行有限公司新訂立一個五年期的固定租約，每月租金由港幣5,660,000元增加至港幣7,980,000元，增幅41%。管理層相信新租約可為本集團帶來穩定及良好的租金回報。

### 石塘坊

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

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

### 富慧閣

富慧閣位於淺水灣道94號，為一低密度豪宅，本集團持有五個住宅單位，各單位面積逾4,100平方呎。截至二零二一年六月三十日止期間，富慧閣獲得租金收益約港幣3,500,000元，租金對銷後錄得約港幣1,900,000元，於二零二一年六月三十日之出租率為100%。

## 中國物業

### 上海創興金融中心

此國內旗艦物業座落於上海黃浦區南京西路288號，是一座36層高的甲級商業大廈，地點極具策略優勢，可飽覽對面人民廣場之優美景觀。該物業提供寫字樓及商業總樓面面積逾516,000平方呎及198個車位，於中期期末日，此物業之寫字樓出租率約為76%，零售單位出租率則為100%。截至二零二一年六月三十日止期間，經匯率換算後，該寫字樓錄得租金收益約港幣52,800,000元，減少約4.3%。

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

## 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

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

於二零二一年六月三十日，在全數5,264個住宅單位中的5,203個單位(佔99%)及全數4,670個停車位中的1,815個停車位(佔39%)已成功售出，獲得總累計銷售收益約港幣60億元。若所有未售物業(包括住宅單位、停車位和零售商鋪)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10億元。

### 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

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

#### 營銷

營銷團隊已準備好市場方案，相關營銷活動將隨著物業的預售而展開。

## 酒店項目

### 中國

#### 經濟型酒店

本集團自二零零八年起，開始於上海、北京及廣州經營經濟型酒店業務。該等經濟型酒店全部均由漢庭管理並以漢庭之品牌名稱經營。鑒於本集團調整投資策略，於二零一六年已出售上海和北京的經濟型酒店，只維持營運廣州酒店。

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

### 香港

#### ONE-EIGHT-ONE酒店及服務式公寓

位處干諾道西181-183號的原寫字樓(前稱為滙港中心)，現已改建成為一間擁有183間客房的酒店及服務式公寓。在二零一九年十二月二日獲得酒店牌照後，酒店已全面營運。除了提供183間客房(房間面積從330平方尺到1,080平方尺)外，其他設施還包括兩間餐廳、海濱會(行政貴賓室)、健身室、多功能室以及各種各樣的服務和設施。

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

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

## 所佔合營企業業績

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

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

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

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

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

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

## 海外投資

### 股權收購

本集團決定透過收購於泰國註冊成立的Choengmon Real Estate Company Limited的全部已發行股本，以投資於泰國蘇梅島的酒店物業。

### 豪華海濱度假村

酒店位於蘇梅島東北部，坐落於崇文海灘沿岸。該土地以永久土地業權契據持有，土地面積為29,588平方米。酒店由21間泳池別墅和117間高級客房和套房組成，總建築面積超過22,098平方米。其他配套設施包括主接待樓、大堂酒吧、大堂酒廊、一間提供全日餐飲的餐廳、一間海濱特色餐廳、游泳池、水療中心、健身中心及瑜伽室、兒童樂園、適合用作婚宴或行政會議的多功能場地。

## 收購價

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

## 投資考量

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

## 企業管治守則

於回顧期間，本公司基本上已遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14之企業管治守則(「守則」)之條文，惟下列除外：

### 主席及董事總經理：職責分工明確

本公司主席及董事總經理之角色尚未按守則A.2.1予以區分。董事會認為，是項安排符合本公司最佳利益，鑒於本集團業務性質要求具備豐富市場經驗，而廖烈智先生於物業及銀行界均擁有豐富經驗，故廖烈智先生應繼續身兼主席及董事總經理之雙重職務。

### 根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料變更

以下是根據上市規則第13.51B(1)條自二零二零年年報報告日之後需作出之董事資料變更：

### 董事資料更新

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

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

## 上市公司董事進行證券交易的標準守則

於回顧期間，所有董事確認已遵守上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則之規定。

## 購買、出售或贖回股份

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

## 未經審核中期財務報告的審閱

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納的會計政策及準則，並已討論審計、內部監控及財務報告，包括審閱未經審核之中期財務報告等。再者，本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據由香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」所查閱，並發出未經修訂之審閱報告。

## 於網站發佈業績

此載上市規則指定之有關資料之業績公告已於香港交易所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lchi.com.hk)上刊登。本公司二零二一年之中期業績報告將約於二零二一年八月二十七日寄予各股東並於以上網站上刊載。

## 董事會

於本公告日期，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，二零二一年八月五日