

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)

## 截至二零一八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」)截至二零一八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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收益		461,637	512,199
直接成本		(167,642)	(222,610)
		<u>293,995</u>	<u>289,589</u>
其他收入		7,949	3,170
行政及營運開支		(91,081)	(91,424)
其他收益及虧損	4	201,662	165,647
財務成本		(11,839)	(10,708)
所佔合營企業業績		38,614	—
		<u>439,300</u>	<u>356,274</u>
除稅前溢利		439,300	356,274
所得稅支出	5	(29,675)	(27,407)
		<u>409,625</u>	<u>328,867</u>
本期溢利		<u>409,625</u>	<u>328,867</u>
本期溢利分配於			
本公司股東		403,714	319,726
非控股股東權益		5,911	9,141
		<u>409,625</u>	<u>328,867</u>
每股基本盈利	6	<u>港幣1.07元</u>	<u>港幣0.84元</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期溢利	<u>409,625</u>	<u>328,867</u>
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	(24,526)	-
其後可能重新分類至損益賬之項目：		
換算所產生之匯兌差額	(36,021)	113,955
可供出售投資之公平價值收益	-	27,725
因可供出售投資減值虧損導致重新分類到		
損益賬之投資重估儲備	-	30,579
	<u>-</u>	<u>30,579</u>
本期其他全面(支出)收益(除稅後)	<u>(60,547)</u>	<u>172,259</u>
本期全面收益總額	<u><u>349,078</u></u>	<u><u>501,126</u></u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	344,723	486,802
非控股股東權益	<u>4,355</u>	<u>14,324</u>
	<u><u>349,078</u></u>	<u><u>501,126</u></u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 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		8,580,423	8,392,900
物業、廠房及設備		123,836	125,804
發展中物業		1,243,192	1,207,006
合營企業投資		227,359	192,210
證券投資		655,705	690,486
長期應收借款		1,126	4,763
遞延稅項資產		3,850	3,850
		<u>10,835,491</u>	<u>10,617,019</u>
<b>流動資產</b>			
待出售發展中物業		782,598	659,998
待出售物業		444,773	555,975
存貨		28,275	26,949
貿易及其他應收賬款	8	180,076	115,285
證券投資		24,398	16,793
金融衍生工具		-	26
可收回稅項		49,951	20,706
存入三個月後到期之定期銀行存款		564,754	359,796
其他銀行存款及現金		2,001,411	2,162,588
		<u>4,076,236</u>	<u>3,918,116</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	9	554,474	1,001,766
應付稅款		47,867	100,005
借款—於一年內到期		145,477	383,655
合約負債		990,831	-
金融衍生工具		400	-
		<u>1,739,049</u>	<u>1,485,426</u>
流動資產淨額		<u>2,337,187</u>	<u>2,432,690</u>
總資產減流動負債		<u>13,172,678</u>	<u>13,049,709</u>

簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零一八年六月三十日

	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
向租戶收取之租賃按金	63,527	98,597
借款—於一年後到期	825,727	864,345
金融衍生工具	5,300	790
遞延稅項負債	249,176	247,102
	<u>1,143,730</u>	<u>1,210,834</u>
	<u>12,028,948</u>	<u>11,838,875</u>
<b>股權</b>		
股本	381,535	381,535
儲備	11,603,872	11,418,154
股權分配於：		
本公司股東	11,985,407	11,799,689
非控股股東權益	43,541	39,186
<b>股權總額</b>	<u>12,028,948</u>	<u>11,838,875</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

此中期業績公告所載用作比較的財務資料是摘錄自截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，但該等資料並不構成本公司當年的法定年度綜合財務報表。關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司已將截至二零一七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

除以公平價值(倘適用)計算之若干物業及金融工具外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則導致會計政策改變外，截至二零一八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編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致。

#### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次採納了下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之準則修訂及詮釋，與本集團簡明綜合財務報表的編製過程有關：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及有關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第9號金融工具一併應用的香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉讓

於本中期期間，採納香港財務報告準則之新訂及經修訂及詮釋對本集團於本中期期間之財務表現及狀況並無重大影響，但在簡明綜合財務報表作出某些額外披露。

### 3. 分類資料

本公司向執行董事，即主要經營決策人（「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號業務分類本集團的業務及呈報分類如下：

1. 物業投資—物業投資及租賃
2. 物業發展—物業發展及銷售
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—酒店經營及管理

#### 分類收益與業績

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	總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一八年六月三十日									
止六個月									
分類收益	184,965	173,692	16,956	46,346	42,679	5,745	470,383	(8,746)	461,637
包括：									
— 客戶收益	182,842	173,692	10,333	46,346	42,679	5,745			
— 集團內交易(附註)	2,123	-	6,623	-	-	-			
營運支出	(63,045)	(129,375)	(9,641)	(12,040)	(39,803)	(5,616)	(259,520)	8,746	(250,774)
投資物業公平價值變動收益	208,766	-	-	-	-	-	208,766	-	208,766
按公平價值計入損益之金融資產									
公平價值變動虧損	-	-	-	(211)	-	-	(211)	-	(211)
金融衍生工具公平價值變動虧損	-	-	-	(4,910)	-	-	(4,910)	-	(4,910)
匯兌淨收益(虧損)	296	(3,566)	41	1,260	-	-	(1,969)	-	(1,969)
出售物業、廠房及設備虧損	-	(14)	-	-	-	-	(14)	-	(14)
分類溢利	<u>330,982</u>	<u>40,737</u>	<u>7,356</u>	<u>30,445</u>	<u>2,876</u>	<u>129</u>	<u>412,525</u>	<u>-</u>	<u>412,525</u>
所佔合營企業業績									38,614
財務成本									<u>(11,839)</u>
除稅前溢利									<u>439,300</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	總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一七年六月三十日									
止六個月									
分類收益	179,128	261,436	15,749	23,308	35,365	5,392	520,378	(8,179)	512,199
包括：									
— 客戶收益	177,064	261,436	9,634	23,308	35,365	5,392			
— 集團內交易(附註)	2,064	-	6,115	-	-	-			
營運支出	(72,642)	(191,950)	(10,335)	(6,007)	(32,924)	(5,185)	(319,043)	8,179	(310,864)
投資物業公平價值變動收益	183,218	-	-	-	-	-	183,218	-	183,218
按公平價值計入損益之金融資產									
公平價值變動收益	-	-	-	2,732	-	-	2,732	-	2,732
可供出售投資之減值虧損確認	-	-	-	(30,579)	-	-	(30,579)	-	(30,579)
匯兌淨(虧損)收益	(1,447)	11,257	(130)	604	-	(8)	10,276	-	10,276
分類溢利(虧損)	<u>288,257</u>	<u>80,743</u>	<u>5,284</u>	<u>(9,942)</u>	<u>2,441</u>	<u>199</u>	<u>366,982</u>	<u>-</u>	<u>366,982</u>
財務成本									(10,708)
除稅前溢利									<u>356,274</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。

由於主要經營決策人並不就評核表現及資源分配，審閱本集團呈報分類的資產及負債，本集團並無在分類資料中收錄總資產資料。

#### 4. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資物業公平價值變動收益	208,766	183,218
按公平價值計入損益之金融資產		
公平價值變動(虧損)收益	(211)	2,732
金融衍生工具公平價值變動虧損	(4,910)	-
可供出售投資之減值虧損確認	-	(30,579)
匯兌淨(虧損)收益	(1,969)	10,276
出售物業、廠房及設備虧損	(14)	-
	<u>201,662</u>	<u>165,647</u>

## 5. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
支出包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	7,911	8,843
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	15,348	7,071
	<u>23,259</u>	<u>15,914</u>
過往年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	-	(10)
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	140	-
	<u>140</u>	<u>(10)</u>
中國土地增值稅	<u>4,200</u>	<u>6,317</u>
遞延稅項	<u>2,076</u>	<u>5,186</u>
	<u>29,675</u>	<u>27,407</u>

附註：

- 香港利得稅乃根據兩個期間估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。
- 按中華人民共和國企業所得稅法(「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%。
- 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。具體土地增值稅額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. 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403,714,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣319,726,000元)及本期已發行普通股378,583,440股(二零一七年六月三十日：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。



## 7. 股息

截至六月三十日止六個月  
二零一八年 二零一七年  
港幣千元 港幣千元

本期內已確認可分配之股息：

宣派及已付二零一七年末期股息—每股港幣0.42元  
(二零一七年：宣派及已付二零一六年股息每股港幣0.30元) 159,005 113,575

有關本期宣派之股息：

宣派二零一八年中中期股息—每股港幣0.22元  
(二零一七年：每股港幣0.18元) 83,288 68,145

於二零一八年八月八日，董事會通過派發每股港幣0.22元之中期現金股息(二零一七年：每股港幣0.18元)予二零一八年九月六日名列股東名冊之本公司股東。

## 8. 貿易及其他應收賬款

二零一八年 二零一七年  
六月三十日 十二月三十一日  
港幣千元 港幣千元

貿易應收賬款	30,020	24,990
已付保證金	42,919	27,751
應收借款	6,706	9,347
預付賬款及其他應收賬款	<u>100,431</u>	<u>53,197</u>
	<u>180,076</u>	<u>115,285</u>

本集團的信貸政策容許向貿易客戶(不包括按買賣合約付款之物業銷售)提供平均30-90日之信貸期。物業銷售客戶之銷售金額則按買賣合約條款結算。貿易應收賬款依發票日期之賬齡分析如下：

二零一八年 二零一七年  
六月三十日 十二月三十一日  
港幣千元 港幣千元

30日內	8,501	9,089
31至90日	16,032	13,859
超過90日	<u>5,487</u>	<u>2,042</u>
	<u>30,020</u>	<u>24,990</u>

## 9. 貿易及其他應付賬款

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款	10,784	8,828
應付建築成本及預留保證金	447,065	445,909
投資物業之已收押金及預收租金	75,753	41,278
物業銷售預收賬款	-	475,327
其他應付賬款	20,872	30,424
	<u>554,474</u>	<u>1,001,766</u>

貿易應付賬款的賬齡以發票日期分析如下：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>10,784</u>	<u>8,828</u>

## 中期股息

董事會議決派發二零一八年中中期現金股息，每股港幣0.22元(二零一七年：每股港幣0.18元)，並定於二零一八年九月十四日(星期五)派發予二零一八年九月六日(星期四)列於登記冊之本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

股份過戶登記手續將於二零一八年九月四日(星期二)至二零一八年九月六日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理。股東如欲獲派中期股息，請將購入之所有股票及填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零一八年九月三日(星期一)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處：香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理過戶登記手續。

## 管理層之討論及分析

截至二零一八年六月三十日止期間，本公司及其附屬公司(「本集團」)之未經審核綜合溢利約港幣409,600,000元，較二零一七年同期所得溢利約港幣328,900,000元，上升約港幣80,700,000元。

## 物業投資

### 整體租金收益

截至二零一八年六月三十日止期間，本集團錄得約港幣182,800,000元之毛租金收益，較二零一七年約港幣177,100,000元增加約港幣5,700,000元，增幅為3.2%。

### 整體出租率

於二零一八年六月三十日，本集團主要投資物業之整體出租率持續維持於約90%。

## 香港物業

### 創興廣場

創興廣場，位處旺角彌敦道601號，為樓高二十層之銀座式零售／商業大廈，提供逾182,000平方呎零售及商業用地。截至二零一八年六月三十日止期間，創興廣場產生之租金收益約港幣57,100,000元，較二零一七年約港幣60,700,000元減少約港幣3,600,000元。該大廈於二零一八年六月三十日之出租率持續維持約92%。該租金收入輕微下跌主要是租約續期引起。

## 創興銀行中心

創興銀行中心位於中環德輔道中24號，為樓高二十六層之甲級寫字樓。除保留數層供本集團自用外，其餘辦公樓層出租予創興銀行有限公司，租期固定為五年，並可續期五年。截至二零一八年六月三十日止期間，該大廈錄得租金收益共約港幣34,000,000元。

## 創業商場

創業商場位於德輔道西402-404號，提供逾54,000平方呎之零售及商業用地。截至二零一八年六月三十日止期間，該零售及商業購物中心產生之租金收益約港幣10,400,000元，相較二零一七年同期上升3.6%。於二零一八年六月三十日，出租率約70%。

## 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，各單位出租面積逾4,100平方呎。截至二零一八年六月三十日止期間，富慧閣錄得租金收益約港幣1,900,000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個車位，於二零一八年六月三十日，此物業之寫字樓出租率約為86%，商業單位出租率則為100%。本物業截至二零一八年六月三十日止期間，產生租金收益總額約港幣75,500,000元，上升約12%。

## 物業發展

### 香港

#### ONE-EIGHT-ONE酒店及服務式公寓

位處干諾道西181-183號的原寫字樓(前稱為滙港中心)，現正改建成為一間擁有183間客房的酒店及服務式公寓。重建工程進入最後階段，預計酒店將於二零一八年第三季取得入伙紙。總改建費用包括專業費用約為港幣525,800,000元，所有支出均由內部資源撥付。

## 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。現時第一期、第二期和第三期已發展完成。第四期已於二零一六年第三季度開始施工，計劃於二零一八年完成。

### 財務和銷售業績

截至二零一八年六月三十日止期間，本集團錄得銷售收入約港幣173,700,000元，較二零一七年同期收入約港幣261,400,000元下降約港幣87,700,000元，減幅約33.6%。變動主要是由於期內收入確認減少。

### 佛山翠湖綠洲花園(第一期)

於二零一八年八月八日，共成功售出790個住宅單位(佔單位總數的93%)及405個停車位(佔停車位總數的36%)，總銷售收益分別約人民幣724,300,000元及人民幣57,300,000元。

### 佛山雅麗豪庭(第二期和第三期)

於二零一八年八月八日，第二期總數共售出全部1,542個住宅單位及487個停車位(佔停車位總數的44%)，產生總銷售收益分別約人民幣932,300,000元及人民幣70,600,000元。

第三期總數共售出全部1,498個住宅單位及184個停車位(佔停車位總數的15%)，產生總銷售收益分別約人民幣1,130,800,000元及人民幣30,100,000元。

### 佛山雅麗豪庭(第四期)

第四期發展項目計劃興建11幢樓高14層之住宅樓宇，提供1,377個住宅單位，發展面積超過156,000平方米。另提供零售商業面積約5,900平方米、其他輔助設施約7,700平方米及主要建於地庫的1,227個停車位，四期總發展面積超過216,000平方米。住宅單位提供了四種面積分別為90，100，130和140平方米的典型戶型。建築工程已於二零一六年第三季度開展。於二零一八年八月八日，共成功售出1,081個住宅單位(佔推售單位總數的90%)，產生總銷售收益約人民幣1,450,400,000元。

若佛山項目所有剩餘(未售)物業(包括住宅單位、零售商舖和停車位)按目前市況出售，則本集團預計可進一步獲得總銷售收益約港幣20億元。

## 經濟型酒店項目

本集團自二零零八年起，開始於上海、北京及廣州經營經濟型酒店業務。該等經濟型酒店全部均由漢庭管理並以漢庭之品牌名稱經營。截至二零一八年六月三十日止期間，酒店總收益由二零一七年約港幣5,400,000元上升約6%至二零一八年約港幣5,700,000元。鑒於本集團調整投資策略，於二零一六年已出售上海和北京的經濟型酒店，只維持營運廣州酒店。

## 投資日本倉庫

於二零一七年十一月，本集團收購一間於日本實益擁有兩間倉庫的公司已發行股本的50%。管理層認為，該投資由於擁有良好的管理團隊，優質的租戶以及因2020年東京奧運急速發展的物流業務，將為集團帶來穩定的租金回報及長遠升值。該項目的總投資額約港幣191,000,000元。截至二零一八年六月三十日止期間，這些倉庫所產生的租金收入約395,000,000日元(約港幣27,800,000元)。而根據會計權益法，所佔合營企業業績約為港幣38,600,000元，佔該項投資資產淨值的50%，其中包括租金收入及資產重估收益。

## 企業管治守則

於回顧期間，本公司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。

## 上市公司董事進行證券交易的標準守則

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

## 購買、出售或贖回股份

本公司及其附屬公司在截至二零一八年六月三十日止之六個月內並無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

## 未經審核中期財務報告的審閱

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納的會計政策及準則，並已討論審計、內部監控及財務報告，包括審閱未經審核之中期財務報告等。再者，本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據由香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」所查閱，並發出未經修訂之審閱報告。

## 於網站發佈業績

此載上市規則指定之有關資料之業績公告已於香港交易所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lchi.com.hk)上刊登。本公司二零一八年之中期業績報告將約於二零一八年八月三十日寄予各股東並於以上網站上刊載。

## 董事會

於本公告日期，董事會成員包括執行董事：廖烈智先生(主席、董事總經理兼行政總裁)、廖金輝先生(副董事總經理)、廖坤城先生(亦為廖烈忠醫生之替代董事)及李偉雄先生；非執行董事：廖烈忠醫生及許榮泉先生；及獨立非執行董事：鄭慕智博士、區錦源先生、馬鴻銘博士、鄭毓和先生及唐晉森先生。

承董事會命  
廖創興企業有限公司  
主席、董事總經理兼行政總裁  
廖烈智

香港，二零一八年八月八日