

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)

截至二零二五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」)截至二零二五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	3		
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
		<u>551,917</u>	<u>363,686</u>
直接成本		(266,177)	(126,828)
		<u>285,740</u>	<u>236,858</u>
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		(66,309)	(362,123)
財務成本		(70,966)	(98,229)
所佔合營企業業績		65,059	(47,052)
		<u>1,637</u>	<u>(439,061)</u>
除稅前溢利(虧損)		1,637	(439,061)
所得稅抵免	4	12,080	20,575
		<u>13,717</u>	<u>(418,486)</u>
本期溢利(虧損)		<u>13,717</u>	<u>(418,486)</u>
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)
		<u>13,717</u>	<u>(418,486)</u>
每股基本盈利(虧損)	5	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)	<u>13,717</u>	<u>(418,486)</u>
其他全面收入(支出)		
不會重新分類至損益帳之項目：		
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帳之項目：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	78,600	(45,154)
所佔合營企業的其他全面收入(支出)(除稅後)	<u>4,406</u>	<u>(1,464)</u>
本期其他全面收入(支出)(除稅後)	<u>77,112</u>	<u>(49,251)</u>
本期全面收入(支出)總額	<u><u>90,829</u></u>	<u><u>(467,737)</u></u>
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	<u>5,931</u>	<u>(3,012)</u>
	<u><u>90,829</u></u>	<u><u>(467,737)</u></u>

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		9,812,953	9,828,109
物業、廠房及設備		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		217,838	234,525
其他應收賬款	7	29,993	27,236
遞延稅項資產		29,034	29,034
		<u>11,332,516</u>	<u>11,313,017</u>
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	7	196,022	194,098
按公平價值計入損益之金融資產		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
		<u>3,333,765</u>	<u>3,578,557</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	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		1,134,514	1,225,123
應付稅款		103,552	137,868
		<u>1,635,901</u>	<u>1,862,116</u>
流動資產淨額		<u>1,697,864</u>	<u>1,716,441</u>
總資產減流動負債		<u>13,030,380</u>	<u>13,029,458</u>

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	8	93,233	95,153
租賃負債		-	1,007
借款—於一年後到期		2,132,870	2,136,444
遞延稅項負債		240,193	259,240
		<u>2,466,296</u>	<u>2,491,844</u>
		<u>10,564,084</u>	<u>10,537,614</u>
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		<u>10,564,084</u>	<u>10,537,614</u>

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 缺乏可兌換性

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。

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

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	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
截至二零二五年六月三十日止六個月									
分類收益	159,952	215,096	24,412	42,735	40,179	77,795	560,169	(8,252)	551,917
包括：									
—客戶收益	159,088	215,096	17,047	42,735	40,179	77,772			
—集團內交易(附註)	864	-	7,365	-	-	23			
營運支出	(86,445)	(247,128)	(19,490)	(19,263)	(37,548)	(76,442)	(486,316)	8,252	(478,064)
投資物業公平價值變動虧損	(77,320)	-	-	-	-	-	(77,320)	-	(77,320)
按公平價值計入損益之金融資產									
公平價值變動收益	-	-	-	3,502	-	-	3,502	-	3,502
衍生金融工具公平價值變動虧損	-	-	-	(4,661)	-	-	(4,661)	-	(4,661)
出售物業、廠房及設備虧損	(92)	-	-	-	-	(45)	(137)	-	(137)
匯兌淨(虧損)收益	(1,572)	552	(41)	13,433	-	(65)	12,307	-	12,307
分類(虧損)溢利	<u>(5,477)</u>	<u>(31,480)</u>	<u>4,881</u>	<u>35,746</u>	<u>2,631</u>	<u>1,243</u>	<u>7,544</u>	<u>-</u>	<u>7,544</u>
所佔合營企業業績									65,059
財務成本									<u>(70,966)</u>
除稅前溢利									<u><u>1,637</u></u>

附註：集團內交易按當時市價列值。

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	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
截至二零二四年六月三十日止六個月									
分類收益	156,099	8,978	24,278	38,148	43,637	101,271	372,411	(8,725)	363,686
包括：									
—客戶收益	155,005	8,978	16,794	38,148	43,637	101,124			
—集團內交易(附註)	1,094	-	7,484	-	-	147			
營運支出	(80,765)	(24,429)	(16,984)	(17,360)	(40,741)	(123,789)	(304,068)	8,725	(295,343)
投資物業公平價值變動虧損	(334,301)	-	-	-	-	-	(334,301)	-	(334,301)
按公平價值計入損益之金融資產									
—公平價值變動虧損	-	-	-	(3,150)	-	-	(3,150)	-	(3,150)
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	-	-	(75)	(141)	(216)	-	(216)
匯兌淨收益(虧損)	214	(623)	40	(24,155)	-	68	(24,456)	-	(24,456)
分類(虧損)溢利	<u>(258,753)</u>	<u>(16,074)</u>	<u>7,334</u>	<u>(6,517)</u>	<u>2,821</u>	<u>(22,591)</u>	<u>(293,780)</u>	<u>-</u>	<u>(293,780)</u>
所佔合營企業業績									(47,052)
財務成本									<u>(98,229)</u>
除稅前虧損									<u><u>(439,061)</u></u>

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. 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
	<u>4,233</u>	<u>4,896</u>
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	<u>(6)</u>	<u>(3)</u>
中國土地增值稅	<u>3,682</u>	<u>630</u>
遞延稅項	<u>(19,989)</u>	<u>(26,098)</u>
	<u>(12,080)</u>	<u>(20,575)</u>

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) 英國國內法定稅率為25%。

5. 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。

6. 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

一 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)

<u>64,359</u>	<u>64,359</u>
---------------	---------------

有關本期宣派之股息：

宣派二零二五年中期股息一每股港幣0.11元
(二零二四年：每股港幣0.11元)

<u>41,644</u>	<u>41,644</u>
---------------	---------------

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。

7. 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
	<u>35,561</u>	<u>39,017</u>
已付保證金	4,237	5,271
預付帳款及其他應收賬款	134,856	126,993
應收增值稅	51,361	50,053
	<u>226,015</u>	<u>221,334</u>
流動	196,022	194,098
非流動	29,993	27,236
	<u>226,015</u>	<u>221,334</u>

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。貿易客戶或租戶則於平均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日內	14,366	13,445
31至90日	15,886	17,086
超過90日	5,309	8,486
	<u>35,561</u>	<u>39,017</u>

8. 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
	<u>456,624</u>	<u>537,897</u>
減：於十二個月內到期的流動負債	<u>(363,391)</u>	<u>(442,744)</u>
於十二個月後到期之非流動負債	<u>93,233</u>	<u>95,153</u>

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。

貿易應付賬款的賬齡以發票日期分析如下：

	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日內	<u>8,810</u>	<u>9,158</u>

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，所有股票必須連同已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兌淨(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%。

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%。

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舖，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%。

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。

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。

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舒緩，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。

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