

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度經審核業績公佈

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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度經審核綜合業績。

綜合損益表

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	3		
貨品及服務		1,394,016	1,793,003
租金收入		355,739	365,611
利息及股息收入		86,470	56,737
		<u>1,836,225</u>	<u>2,215,351</u>
直接成本		(878,151)	(1,290,323)
		<u>958,074</u>	<u>925,028</u>
其他收入		21,411	8,506
行政及營運開支		(203,725)	(217,886)
其他收益及虧損		407,618	278,911
財務成本		(19,122)	(26,658)
所佔合營企業業績		61,752	1,645
		<u>1,226,008</u>	<u>969,546</u>
除稅前溢利		1,226,008	969,546
所得稅支出	4	(178,086)	(195,730)
		<u>1,047,922</u>	<u>773,816</u>
本年度溢利		<u>1,047,922</u>	<u>773,816</u>
本年度溢利分配於：			
本公司股東		1,014,267	744,888
非控股股東權益		33,655	28,928
		<u>1,047,922</u>	<u>773,816</u>
每股基本盈利	6	港幣2.68元	港幣1.97元

綜合損益及其他全面收益表

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度溢利	<u>1,047,922</u>	<u>773,816</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	(59,362)	—
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	(187,453)	246,044
所佔合營企業其他全面支出	(6)	—
可供出售投資之公平價值收益	—	37,939
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	—	39,860
	<u>—</u>	<u>39,860</u>
本年度其他全面(支出)收益(除稅後)	<u>(246,821)</u>	<u>323,843</u>
本年度全面收益總額	<u><u>801,101</u></u>	<u><u>1,097,659</u></u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	775,377	1,057,499
非控股股東權益	<u>25,724</u>	<u>40,160</u>
	<u><u>801,101</u></u>	<u><u>1,097,659</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		8,701,400	8,392,900
物業、廠房及設備		124,079	125,804
發展中物業		1,244,922	1,207,006
合營企業權益		292,987	192,210
證券投資		584,607	690,486
長期應收借款	7	-	4,763
遞延稅項資產		31,469	3,850
		<u>10,979,464</u>	<u>10,617,019</u>
流動資產			
待出售發展中物業		-	659,998
待出售物業		860,707	555,975
存貨		29,900	26,949
貿易及其他應收賬款	7	88,667	115,285
合約成本		20,305	-
證券投資		22,563	16,793
金融衍生工具		-	26
可收回稅款		33,458	20,706
存入三個月後到期之定期銀行存款		18,347	359,796
銀行存款及現金		2,460,110	2,162,588
		<u>3,534,057</u>	<u>3,918,116</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	244,799	1,001,766
合約負債		539,128	-
金融衍生工具		218	-
應付稅款		137,713	100,005
借款—於一年內到期		867,818	383,655
		<u>1,789,676</u>	<u>1,485,426</u>
流動資產淨額		<u>1,744,381</u>	<u>2,432,690</u>
總資產減流動負債		<u>12,723,845</u>	<u>13,049,709</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動負債		
向租戶收取之租賃按金	56,105	98,597
借款—於一年後到期	—	864,345
金融衍生工具	7,252	790
遞延稅項負債	263,420	247,102
	<u>326,777</u>	<u>1,210,834</u>
	<u>12,397,068</u>	<u>11,838,875</u>
股權		
股本	381,535	381,535
儲備	11,951,238	11,418,154
股權分配於：		
本公司股東	12,332,773	11,799,689
非控股股東權益	64,295	39,186
股權總額	<u>12,397,068</u>	<u>11,838,875</u>

附註：

1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司掛牌。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點為香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十三樓。

本公司及其附屬公司之主要業務為物業投資、物業發展、物業管理、財務投資、貿易及製造和酒店經營。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港幣(「港幣」)呈列。

2. 編製基準

此截至二零一八年十二月三十一日止年度業績公告所載用的財務資料是摘錄自截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，該等資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但乃源自該等財務報表。根據《香港公司條例》(「公司條例」)第436條規定而披露的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財務報表送呈公司註冊處，並將於稍後提交截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的獨立核數師已就該兩年度的財務報表提交報告。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。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

新訂及經修訂香港財務報告準則於本年度強制有效

本集團於本年度首次採納下列由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則。

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

除下文所述者外，本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露事項構成任何重大影響。

2.1 香港財務報告準則第15號客戶合約收入

本集團已於本年度首次採納香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，並將初始應用該準則之累計影響於初始應用日期即二零一八年一月一日確認。於初始應用日期之任何差額已於年初累積溢利(或其他權益組成部分(倘適用))確認，且並無重列比較資料。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號及相關詮釋編製，若干比較資料可能無法用作比較。

根據香港財務報告準則第15號，當(或於)滿足履約義務時，本集團確認收入，即於特定履約義務的相關商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認。

履約義務指不同的商品或服務(或一組商品或服務)或大致相同的一系列不同的商品或服務。

控制權隨時間轉移，而倘滿足以下其中一項標準，則收入乃參照完全滿足相關履約義務的進展情況而隨時間確認：

- 隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團之履約創建及強化的資產，該資產於本集團履約之時即由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成的履約具有執行付款之權利。

否則，收入於客戶獲得不同商品或服務控制權時確認。

應用香港財務報告準則第15號對於二零一八年一月一日之累積溢利並無重大影響。已對於二零一八年一月一日在綜合財務狀況表確認之金額作出以下調整。未受變動影響之項目並未包括在內。

		之前於 二零一七年 十二月三十一日 呈報的賬面值 港幣千元	重新分類 港幣千元	按照香港財務 報告準則 第15號於 二零一八年 一月一日計量 的賬面值 港幣千元
流動負債				
貿易及其他應付賬款	(a)	1,001,766	(475,327)	526,439
合約負債	(a)	—	475,327	475,327

附註：

- (a) 於二零一八年一月一日，之前計入貿易及其他應付賬款的已售物業預收客戶的押金港幣475,327,000元已重新分類為合約負債。

應用香港財務報告準則第15號對於本集團於本年度綜合損益表確認入賬的金額並無重大影響。下表概列應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表內各受影響的項目。未受變動影響的項目並未包括在內。

對綜合財務狀況表的影響

	附註	已呈報 港幣千元	調整 港幣千元	並無應用香港 財務報告準則 第15號的金額 港幣千元
流動資產				
應收客戶合約工程款項	(a)	-	20,305	20,305
合約成本	(a)	20,305	(20,305)	-
流動負債				
貿易及其他應付賬款	(b)	244,799	333,196	577,995
合約負債	(b) & (c)	539,128	(539,128)	-
應付客戶合約工程款項	(c)	-	205,932	205,932

附註：

- (a) 待出售物業的室內裝修服務所產生的成本港幣20,305,000元已於之前計入應收客戶合約工程款項。於應用香港財務報告準則第15號後，該等已產生成本已重新分類為合約成本。
- (b) 已售物業預收客戶的押金港幣333,196,000元已於之前計入貿易及其他應付賬款。於應用香港財務報告準則第15號後，該等已收押金已重新分類為合約負債。
- (c) 預收已完成相關工程款項港幣205,932,000元已於之前計入應付客戶合約工程款項。於應用香港財務報告準則第15號後，該等已收款項已重新分類為合約負債。

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則相關的相應修訂。香港財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債的分類和計量、(2)金融資產的預期信用損失(「預期信用損失」)及(3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求(包括預期信用損失模式項下的減值)，並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用相關要求。二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值差額於年初累積溢利及權益的其他組成部分確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製之比較資料具可比性。

首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述

下表載列於初始應用之日二零一八年一月一日根據香港財務報告準則第9號的金融資產分類及計量。

附註	可供 出售投資 港幣千元	指定為 按公平價值 計入損益的 金融資產 港幣千元	根據香港 會計準則 第39號/香港 財務報告準 則第9號按 公平價值計 入損益的 金融資產 港幣千元		按公平價值 計入其他 全面收益的 權益工具 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元
			則第9號按 公平價值計 入損益的 金融資產 港幣千元	按公平價值 計入其他 全面收益的 權益工具 港幣千元			
於二零一七年							
十二月三十一日年末結餘							
一香港會計準則第39號	682,849	7,737	16,693	-	123,933	7,983,758	
首次應用香港財務報告 準則第9號產生之影響：							
重新分類							
從可供出售投資	(a) (682,849)	-	-	682,849	(59,410)	59,410	
從指定為按公平價值 計入損益	(b) -	(7,737)	7,737	-	-	-	
於二零一八年一月一日 年初結餘	-	-	24,430	682,849	64,523	8,043,168	

附註：

(a) 可供出售投資

從可供出售權益投資至按公平價值計入其他全面收益

本集團選擇將先前根據香港會計準則第39號分類為可供出售之所有股權投資的公平價值變動於其他全面收益中列賬。該等投資並非持作交易，且預計於可預見未來不會出售。於首次應用香港財務報告準則第9號之日，已將可供出售投資港幣682,849,000元重新分類至指定為按公平價值計入其他全面收益之權益工具。與先前以公平價值列賬之該等投資相關的公平價值收益港幣123,933,000元繼續於投資重估儲備中累計。此外，之前確認的減值損失港幣59,410,000元已於二零一八年一月一日由累積溢利轉至投資重估儲備。

(b) 按公平價值計入損益及／或指定為按公平價值計入損益的金融資產

於初始應用之日，由於根據香港財務報告準則第9號，以公平價值基準管理及評估其表現的金融資產組合須按公平價值計入損益計量，本集團不再將該等金融資產指定為按公平價值計入損益計量。因此，該等投資的公平價值港幣7,737,000元由指定為按公平價值計入損益的金融資產重新分類至按公平價值計入損益的金融資產。

其餘投資為須根據香港財務報告準則第9號分類為按公平價值計入損益的持作買賣的股本證券及衍生工具。應用香港財務報告準則第9號對該等資產確認的金額並無影響。

於二零一八年一月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號之規定，使用無需付出額外成本或精力可得之合理且具理據支持之資料以審閱及評估本集團按攤銷成本計量的現有金融資產(包括貿易及其他應收賬款、存入三個月後到期之定期銀行存款，以及銀行結餘)的減值狀況。根據本公司董事的評估，於二零一八年一月一日並無確認重大信用損失撥備。

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

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
截至二零一八年十二月三十一日									
止年度									
分類收益	359,986	1,297,330	34,143	72,794	77,346	12,120	1,853,719	(17,494)	1,836,225
包括：									
— 客戶收益	355,739	1,297,330	20,896	72,794	77,346	12,120			
— 集團內交易(附註)	4,247	-	13,247	-	-	-			
營運開支	(129,305)	(825,628)	(20,016)	(20,532)	(71,320)	(11,158)	(1,077,959)	17,494	(1,060,465)
投資物業公平價值變動收益	436,055	-	-	-	-	-	436,055	-	436,055
按公平價值計入損益之									
金融資產公平價值變動虧損	-	-	-	(1,867)	-	-	(1,867)	-	(1,867)
金融衍生工具之公平價值									
變動虧損	-	-	-	(6,679)	-	-	(6,679)	-	(6,679)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	(2,075)	-	-	-	-	(2,075)	-	(2,075)
匯兌淨收益(虧損)	61	(21,799)	219	3,703	-	-	(17,816)	-	(17,816)
分類溢利	<u>666,797</u>	<u>447,828</u>	<u>14,346</u>	<u>47,419</u>	<u>6,026</u>	<u>962</u>	<u>1,183,378</u>	<u>-</u>	<u>1,183,378</u>
財務成本									(19,122)
所佔合營企業業績									<u>61,752</u>
除稅前溢利									<u><u>1,226,008</u></u>

附註：集團內交易按現行市值收取。

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
截至二零一七年十二月三十一日									
止年度									
分類收益	369,829	1,694,507	31,971	48,238	75,984	11,269	2,231,798	(16,447)	2,215,351
包括：									
一客戶收益	365,611	1,694,507	19,742	48,238	75,984	11,269			
一集團內交易(附註)	4,218	-	12,229	-	-	-			
營運開支	(146,748)	(1,254,803)	(21,079)	(14,102)	(68,803)	(10,615)	(1,516,150)	16,447	(1,499,703)
投資物業公平價值變動收益	292,070	-	-	-	-	-	292,070	-	292,070
按公平價值計入損益之									
金融資產公平價值變動收益	-	-	-	4,490	-	-	4,490	-	4,490
金融衍生工具之公平價值									
變動虧損	-	-	-	(764)	-	-	(764)	-	(764)
匯兌淨收益(虧損)	8,140	26,635	(297)	1,396	-	(1)	35,873	-	35,873
可供出售投資之減值									
虧損確認	-	-	-	(39,860)	-	-	(39,860)	-	(39,860)
其他應收賬款之減值									
虧損確認	-	-	-	(2,541)	(9,452)	(905)	(12,898)	-	(12,898)
分類溢利(虧損)	<u>523,291</u>	<u>466,339</u>	<u>10,595</u>	<u>(3,143)</u>	<u>(2,271)</u>	<u>(252)</u>	<u>994,559</u>	-	<u>994,559</u>
財務成本									(26,658)
所佔合營企業業績									<u>1,645</u>
除稅前溢利									<u><u>969,546</u></u>

附註：集團內交易按現行市值收取。

4. 所得稅支出

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
支出包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	14,949	17,052
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	124,838	132,408
	<u>139,787</u>	<u>149,460</u>
股息預扣稅	<u>14,010</u>	<u>-</u>
過往年度(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(150)	(160)
中國企業所得稅	135	-
	<u>(15)</u>	<u>(160)</u>
中國土地增值稅	<u>26,593</u>	<u>36,799</u>
遞延稅項	<u>(2,289)</u>	<u>9,631</u>
	<u><u>178,086</u></u>	<u><u>195,730</u></u>

附註：

- (a) 香港利得稅乃根據兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一七年：16.5%)計算。
- (b) 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%(二零一七年：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. 股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內確認分派之股息：		
二零一八年已派中期股息每股港幣0.22元 (二零一七年：二零一七年已派中期股息每股港幣0.18元)	83,288	68,145
二零一七年已派末期股息每股港幣0.42元 (二零一七年：二零一六年已派末期股息每股港幣0.30元)	159,005	113,575
	<u>242,293</u>	<u>181,720</u>

緊隨報告期結束後，截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.48元(二零一七年：截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.42元)，合共約港幣181,720,000元(二零一七年：港幣159,005,000元)，經由董事會建議，並須於應屆股東周年大會上獲得股東批准。

6. 每股基本盈利

本公司股東應佔每股基本盈利乃依據本年度本公司股東應佔之溢利約港幣1,014,267,000元(二零一七年：港幣744,888,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零一七年：378,583,440股)計算。

截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度內均無任何潛在普通股，因此攤薄每股盈利不作呈報。

7. 貿易及其他應收賬款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
貿易應收賬款	23,535	24,990
已付保證金	10,015	27,751
應收借款	5,228	14,110
預付賬款及其他應收賬款	49,889	53,197
	<u>88,667</u>	<u>120,048</u>
分類為：		
流動	88,667	115,285
非流動	-	4,763
	<u>88,667</u>	<u>120,048</u>

附註：

- (a) 接納任何新客戶前，本集團評估潛在客戶之信貸質素及設定客戶之信貸上限。客戶的信貸上限經定期審查。大部分貿易應收賬款並無過期或減值，且無欠付記錄。

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。於本報告期末，依發票日期計入貿易應收賬款約港幣23,535,000元(二零一七年：港幣24,990,000元)之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
30日內	7,307	9,089
31至90日	12,660	13,859
超過90日	3,568	2,042
	<u>23,535</u>	<u>24,990</u>

(b) 於二零一八年十二月三十一日，計入本集團應收賬款之賬面總值為約港幣2,279,000元(二零一七年：港幣2,023,000元)，其賬齡於報告期末已逾期超過90日，本集團並無就該等結餘之減值虧損計提撥備，原因為管理層認為該等客戶之基本信貸質素並未惡化。本集團並無就該等結餘持有任何抵押物。

(c) 本集團所有貿易應收賬款以本集團內個別實體之功能貨幣列值。

8. 貿易及其他應付賬款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
貿易應付賬款	7,985	8,828
應付建築成本及預留保證金	129,195	445,909
投資物業之已收押金及預收租金	81,743	41,278
銷售物業預收款	-	475,327
其他應付賬款	25,876	30,424
	<u>244,799</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 港幣千元	二零一七年 港幣千元
30日內	<u>7,985</u>	<u>8,828</u>

購買貨物之平均信貸期為30日。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付賬款於信貸期內支付。

末期股息

董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣0.48元(二零一七年：港幣0.42元)，連同於二零一八年九月十四日已派發之中期現金股息每股港幣0.22元(二零一七年：港幣0.18元)，共派發現金股息每股港幣0.70元(二零一七年：港幣0.60元)。上述建議派發之末期現金股息如在二零一九年五月十六日(星期四)舉行之應屆股東周年大會獲得股東通過，則股息將於二零一九年六月四日(星期二)派發予二零一九年五月二十四日(星期五)列於登記冊之本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記安排以確認二零一八年度末期股息合資格者

為確定合資格享有二零一八年末期股息之股東，其名字須列於二零一九年五月二十四日(星期五)之本公司股東名冊內。本公司將於二零一九年五月二十二日(星期三)至二零一九年五月二十四日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東為確保符合資格獲派末期股息，請將所有股票連同已填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零一九年五月二十一日(星期二)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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合溢利約港幣1,047,900,000元，較二零一七年同期所得溢利約港幣773,800,000元，上升約35%

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(虧損)。

物業投資

整體租金收益

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得之毛租金收益約港幣355,700,000元，較二零一七年港幣365,600,000元減少約港幣9,900,000元，輕微下跌2.7%。

整體出租率

於二零一八年十二月三十一日，本集團主要投資物業之整體出租率持續維持於87.7%。

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平方呎零售及娛樂用地。截至二零一八年十二月三十一日止年度，創興廣場出租率為96%，產生租金收益約港幣113,900,000元，較二零一七年港幣122,200,000元減少約港幣8,300,000元。於本董事會會議日，該大廈出租率為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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，該大廈錄得租金收益共約港幣67,900,000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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，該零售及商業購物中心產生租金收益約港幣20,400,000元，相較二零一七年同期輕微下降2.4%。該商場於二零一八年十二月三十一日之出租率為68%。管理層已通過對該商場進行裝修改造工程，並將於2019年第二季度開始施工，以獲得更好的租金回報。

富慧閣

富慧閣位於淺水灣道94號，為一低密度樓宇，本集團持有五個住宅單位，各單位面積逾4,100平方呎。截至二零一八年十二月三十一日止年度，富慧閣獲得租金收益約港幣7,100,000元(未計約港幣3,800,000元租金對銷)，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，於年結日，此物業之寫字樓出租率約為80%，零售單位出租率則為100%。本物業截至二零一八年十二月三十一日止年度，產生租金收益總額約港幣141,200,000元，輕微下降約2%。

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，預計酒店將於二零一九年下半年取得入伙紙。總改建費用包括專業費用約為港幣532,000,000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。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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售收入約港幣1,297,300,000元，該收入主要來自第四期銷售收益，其中933套住宅單位於二零一八出售並在綜合損益表中確認。

於董事會會議日，總數5,264個住宅單位中的4,982個單位(佔95%)及總數4,669個停車位中的1,184個停車位(佔25%)已成功售出，獲得總累計銷售收益約港幣52億元。

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18億元。

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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，酒店總收益由二零一七年約港幣11,300,000元上升約7.1%至二零一八年約港幣12,100,000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。

所佔合營企業業績

繼二零一七年的投資後，本集團於二零一八年期間與同一合資夥伴，在日本再收購一個倉庫(現時共有三個倉庫)，及在澳洲收購了一個廠房。管理層認為該投資將為集團帶來穩定的租金回報以及物業的長期升值。而根據會計權益法，所佔合營企業業績約為港幣61,800,000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

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內，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。

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)條自二零一八年中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，

- (1) 已於二零一八年十一月一日辭任證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會主席。
- (2) 於二零一九年一月十四日起出任香港上市公司香港中華煤氣有限公司的獨立非執行董事。

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，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。

審核委員會

本公司審核委員會於一九九九年成立，有關其書面職權範圍已參照最新上市規則作出修訂。

該委員會由四位成員組成，分別是鄭毓和先生(主席)、鄭慕智博士、區錦源先生及唐晉森先生，全部為本公司獨立非執行董事。

向董事會呈報本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度全年業績報告以供批准前，審核委員會已舉行會議對該等業績作出審閱。

充足之公眾持股量

本公司於二零一八年十二月三十一日止年度，全年均維持充足之公眾持股量。

股東周年大會

股東周年大會謹定於二零一九年五月十六日(星期四)上午十一時正，假座香港德輔道中24號創興銀行中心27樓舉行。股東周年大會通告將約於二零一九年四月九日刊載於本公司及香港交易所披露易的網站，以及寄予各股東。

停辦理股份過戶登記安排以確認出席二零一九年股東周年大會並投票之合資格者

為確定合資格出席在二零一九年五月十六日(星期四)舉行之二零一九年股東周年大會並於會上投票之股東，其名字須列於二零一九年五月十六日(星期四)之股東名冊內，本公司將由二零一九年五月十日(星期五)至二零一九年五月十六日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東為確保符合資格出席二零一九年股東周年大會及於會上投票，請將所有股票連同已填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零一九年五月九日(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。

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)、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，二零一九年三月七日

本公司二零一八年年報，涵蓋董事會報告、截至二零一八年十二月三十一日止年度財務報表及股東周年大會通告、通函及代表委任書將約於二零一九年四月九日寄予股東，並將於同日載列於香港交易所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lchi.com.hk)內。