

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)

截至二零二三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」)截至二零二三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	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益	3		
客戶合約		378,057	353,624
租金收入		302,062	301,112
利息及股息收入		52,192	60,504
		<u>732,311</u>	<u>715,240</u>
直接成本		(874,804)	(325,509)
		<u>(142,493)</u>	<u>389,731</u>
其他收入		13,914	24,818
行政及營運開支		(332,745)	(257,403)
其他收益及虧損		(307,232)	114,226
財務成本		(138,495)	(59,240)
所佔合營企業業績		22,095	(24,127)
		<u>(884,956)</u>	<u>188,005</u>
除稅前(虧損)溢利			
所得稅抵免(支出)	4	11,869	(99,206)
		<u>(873,087)</u>	<u>88,799</u>
本年度(虧損)溢利			
本年度(虧損)溢利分配於：			
本公司股東		(814,937)	86,148
非控股股東權益		(58,150)	2,651
		<u>(873,087)</u>	<u>88,799</u>
每股基本(虧損)盈利	5	港幣(2.15)	港幣0.23

綜合損益及其他全面收益表

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度(虧損)溢利	<u>(873,087)</u>	<u>88,799</u>
其他全面支出		
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 權益工具公平價值虧損	(3,364)	(28,015)
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	(61,547)	(445,800)
所佔合營企業其他全面支出	<u>(46)</u>	<u>(5,358)</u>
本年度其他全面支出(除稅後)	<u>(64,957)</u>	<u>(479,173)</u>
本年度全面支出總額	<u><u>(938,044)</u></u>	<u><u>(390,374)</u></u>
全面支出總額分配於：		
本公司股東	(877,544)	(373,183)
非控股股東權益	<u>(60,500)</u>	<u>(17,191)</u>
	<u><u>(938,044)</u></u>	<u><u>(390,374)</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		9,611,370	9,480,355
物業、廠房及設備		1,762,836	1,821,467
使用權資產		1,769	2,307
合營企業權益		635,080	571,262
按公平價值計入其他全面收益 之權益工具		272,456	275,820
遞延稅項資產		20,809	16,898
		12,304,320	12,168,109
流動資產			
待出售發展中物業		865,772	1,474,233
待出售物業		409,861	355,918
存貨		32,418	32,994
貿易及其他應收賬款	7	168,554	148,474
按公平價值計入損益之金融資產		14,732	18,866
存入三個月後到期之定期銀行存款		45,085	37,264
銀行存款及現金		1,156,972	1,596,788
		2,693,394	3,664,537
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	439,684	381,153
租賃負債		1,122	2,433
合約負債		2,235	8,401
借款—於一年內到期		1,774,569	992,230
應付稅款		138,425	140,691
		2,356,035	1,524,908
流動資產淨額		337,359	2,139,629
總資產減流動負債		12,641,679	14,307,738

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動負債			
其他應付賬款	8	109,890	106,385
租賃負債		731	71
借款—於一年後到期		628,783	1,216,090
遞延稅項負債		297,691	325,203
		<u>1,037,095</u>	<u>1,647,749</u>
		<u>11,604,584</u>	<u>12,659,989</u>
股權			
股本		381,535	381,535
儲備		11,185,255	12,217,838
股權分配於：			
本公司股東		11,566,790	12,599,373
非控股股東權益		37,794	60,616
股權總額		<u>11,604,584</u>	<u>12,659,989</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

此截至二零二三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二零二三年及二零二二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，本公司已將截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長，並將於稍後提交截至二零二三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

本集團於本年度已就編製本集團綜合財務報表首次採用以下由香港會計師公會頒佈並於二零二三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新訂及經修訂本：

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及 二零二二年二月香港財務 報告準則第17號修訂本)	保險合約
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號修訂本	單一交易產生的資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅務變革—第二支柱規則範本
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務 報告第2號修訂本	會計政策之披露

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。

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。主要經營決策人於本年度識別了一個位於英國的新地域物業投資分類並歸入物業投資分類。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
截至二零二三年十二月三十一日止年度									
分類收益	307,022	66,741	46,046	52,192	82,939	197,950	752,890	(20,579)	732,311
包括：									
— 客戶收益	302,062	66,741	31,114	52,192	82,939	197,263			
— 集團內交易(附註)	4,960	-	14,932	-	-	687			
營運開支	(172,908)	(653,389)	(33,498)	(33,734)	(76,805)	(243,880)	(1,214,214)	20,579	(1,193,635)
投資物業公平價值變動虧損	(297,478)	-	-	-	-	-	(297,478)	-	(297,478)
按公平價值計入損益之金融資產									
公平價值變動虧損	-	-	-	(4,134)	-	-	(4,134)	-	(4,134)
出售物業、廠房及設備虧損	(63)	(274)	-	-	(90)	(3,029)	(3,456)	-	(3,456)
匯兌淨收益(虧損)	10,903	(6,189)	78	(8,290)	-	1,334	(2,164)	-	(2,164)
分類(虧損)溢利	<u>(152,524)</u>	<u>(593,111)</u>	<u>12,626</u>	<u>6,034</u>	<u>6,044</u>	<u>(47,625)</u>	<u>(768,556)</u>	<u>-</u>	<u>(768,556)</u>
財務成本									(138,495)
所佔合營企業業績									<u>22,095</u>
除稅前虧損									<u>(884,956)</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
截至二零二二年十二月三十一日止年度									
分類收益	307,031	82,795	40,830	60,504	92,112	153,519	736,791	(21,551)	715,240
包括：									
— 客戶收益	301,112	82,795	25,763	60,504	92,112	152,954			
— 集團內交易(附註)	5,919	-	15,067	-	-	565			
營運開支	(137,937)	(87,749)	(29,495)	(34,891)	(87,970)	(201,603)	(579,645)	21,551	(558,094)
投資物業公平價值變動收益	236,530	-	-	-	-	-	236,530	-	236,530
按公平價值計入損益之金融資產									
— 公平價值變動收益	-	-	-	1,246	-	-	1,246	-	1,246
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	-	-	-	(6,460)	(6,460)	-	(6,460)
匯兌淨收益(虧損)	4,024	(40,795)	488	(76,191)	-	(4,616)	(117,090)	-	(117,090)
分類溢利(虧損)	<u>409,648</u>	<u>(45,749)</u>	<u>11,823</u>	<u>(49,332)</u>	<u>4,142</u>	<u>(59,160)</u>	<u>271,372</u>	<u>-</u>	<u>271,372</u>
財務成本									(59,240)
所佔合營企業業績									<u>(24,127)</u>
除稅前溢利									<u><u>188,005</u></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。這是向主要經營決策人報告以進行資源分配及績效評估的措施。

4. 所得稅(抵免)支出

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
(抵免)支出包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	6,090	6,660
中國企業所得稅	2,610	3,757
英國公司稅	3,466	—
	<u>12,166</u>	<u>10,417</u>
股息預扣稅	—	5,136
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(30)	(148)
中國企業所得稅	(3,513)	(27,199)
	<u>(3,543)</u>	<u>(27,347)</u>
中國土地增值稅	<u>3,516</u>	<u>89,996</u>
遞延稅項	<u>(24,008)</u>	<u>21,004</u>
	<u>(11,869)</u>	<u>99,206</u>

附註：

- (a) 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。
- (d) 截至二零二三年十二月三十一日止年度適用的英國公司稅率為25%。

5. 每股基本(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本(虧損)盈利乃依據分配於本公司股東的本年度虧損約港幣814,937,000元(二零二二年度本公司股東應佔之溢利：約港幣86,148,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零二二年：378,583,440股)計算。

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二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。

6. 股息

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年內確認分派之股息：		
已派二零二三年中期股息每股港幣0.11元 (二零二二年：已派二零二二年中期股息 每股港幣0.18元)	41,644	68,145
已派二零二二年末期股息每股港幣0.20元 (二零二二年：已派二零二一年末期股息 每股港幣0.28元)	75,717	106,003
	<u>117,361</u>	<u>174,148</u>

緊隨報告期結束後，截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.17元(二零二二年：截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元)，合共約港幣64,359,000元(二零二二年：港幣75,717,000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。

7. 貿易及其他應收賬款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
貿易應收賬款	32,103	39,138
應收租賃款	5,825	5,673
	<u>37,928</u>	<u>44,811</u>
已付保證金	9,712	15,323
其他應收賬款及預付賬款	65,039	42,147
應收增值稅	55,875	46,193
	<u>168,554</u>	<u>148,474</u>

附註：

- (a) 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。租戶需預付月租。貿易客戶或租戶則於平均30-90日之信貸期還款。於本報告期末，依發票日期計入貿易應收賬款及租賃應收賬款約港幣37,928,000元(二零二二年：港幣44,811,000元)之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
30日內	18,765	16,775
31至90日	14,822	18,677
超過90日	4,341	9,359
	<u>37,928</u>	<u>44,811</u>

- (b) 於二零二三年十二月三十一日，計入應收賬款包括貿易應收賬款及租賃應收賬款之結餘賬面總值為港幣9,294,000元(二零二二年：港幣10,620,000元)，於報告日已逾期。逾期餘額中，賬面值為港幣2,505,000元的應收賬款(二零二二年：港幣2,906,000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。由於本集團客戶過往的信用紀錄良好，故沒有為逾期的應收賬款作減值撥備。根據過往的信貸記錄，管理層認為此等賬款的信貸質素沒有重大改變，且餘額仍被視為可完全收回，因此無需就該等結餘提減值撥備。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及應收增值稅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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
貿易應付賬款	10,908	9,599
應付建築成本及預留保證金	135,804	136,570
投資物業之已收押金	139,156	130,582
預收租金	8,613	11,597
已收押金(附註)	151,249	153,433
其他應付賬款	103,844	45,757
	<u>549,574</u>	<u>487,538</u>
減：於十二個月內到期的流動負債	<u>(439,684)</u>	<u>(381,153)</u>
於十二個月後到期之非流動負債	<u>109,890</u>	<u>106,385</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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
30日內	<u>10,908</u>	<u>9,599</u>

購買貨品的平均信貸期為30天。本集團已製定財務風險管理政策以確保所有應付款項均於信貸期限內結清。

末期股息

董事會建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣0.17元(二零二二年：港幣0.20元)，連同於二零二三年九月十五日已派發之中期現金股息每股港幣0.11元(二零二二年：港幣0.18元)，共派發現金股息每股港幣0.28元(二零二二年：港幣0.38元)。上述建議派發之末期現金股息如在二零二四年五月二十三日(星期四)舉行之應屆股東周年大會獲得股東通過，則股息將於二零二四年六月七日(星期五)派發予二零二四年五月三十一日(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二零二三年度末期股息合資格者

為確保符合資格享有二零二三年末期股息之股東，其名字須列於二零二四年五月三十一日(星期五)之本公司股東名冊內。本公司將於二零二四年五月二十九日(星期三)至二零二四年五月三十一日(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，最遲須於二零二四年五月二十八日(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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合虧損約港幣873,100,000元，較二零二二年所得溢利約港幣88,800,000元，減少約港幣961,900,000元。

本集團業績由盈轉虧主要由於(1)截至二零二三年十二月三十一日止年度，投資物業公平價值虧損約港幣297,500,000元，去年同期則錄得收益約港幣236,500,000元及(2)待出售發展中物業及待出售物業確認的減值虧損總額約港幣598,700,000元(包含在「直接成本」中)。由於公平價值虧損及減值虧損均為非現金項目，不會影響本集團的營運現金流。

儘管面對這些挑戰，值得強調的是，集團的整體財務和業務狀況依然堅固且健康。業績只反映了暫時的挫折，我們對集團能夠應對這些情況，並保持對持份者提供長期價值的承諾充滿信心。

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收益(虧損)。

物業投資

整體租金收益

截至二零二三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302,100,000元，較二零二二年約港幣301,100,000元增加約港幣1,000,000元，微升0.3%。

整體出租率

於二零二三年十二月三十一日，本集團主要投資物業之整體出租率為85%。

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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，創興廣場產生毛租金收益約港幣56,600,000元，較二零二二年約港幣69,000,000元減少約港幣12,400,000元。租金收入減少是由於對現有租戶的租金優惠以及租金調整所致。於二零二三年十二月三十一日，該大廈出租率為75%。

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，該大廈於二零一九年二月十九日起租予創興銀行有限公司，為期五年，每月租金為港幣7,980,000元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，創興銀行中心產生之租金收益約港幣95,800,000元，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，減少約23.8%。考慮到本集團的長遠利益，管理層同意續租。

管理層經與創興銀行持續磋商和討論，確認創興銀行是本集團的長期戰略合作夥伴。考慮到該租戶的強大財務背景、周邊寫字樓供應以及未來經濟發展等因素，管理層深信所做出的決定可確保本集團長遠成功和具競爭力。

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。翻新後，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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，石塘坊產生總租金收益約港幣13,400,000元，較二零二二年約港幣8,500,000元增加約港幣4,900,000元。迄今為止，商場出租率達88%，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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，富慧閣獲得租金收益約港幣6,300,000元，在租金對銷後錄得淨租金收益約港幣3,100,000元。於二零二三年十二月三十一日，該物業出租率約為80%。

中國物業

上海創興金融中心

本集團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84%，零售單位出租率約為100%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，經匯率換算後，該寫字樓產生租金收益約港幣102,500,000元，較二零二二年約港幣111,300,000元，下跌約港幣8,800,000元。

於二零二三年，我們觀察到出租率穩定上升，顯示對上海物業的需求正在增長。這證明了我們的租賃策略的有效性，以及能吸引新租戶的有利條款。在二零二四年，我們上海物業的出租率和租金收入進一步改善充滿信心，為未來幾年的持續增長和盈利能力奠定基礎。

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，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。由收購日至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團由該物業獲得租金收益約港幣18,100,000元。於二零二三年十二月三十一日，該物業出租率為100%。

鑑於優越的地理位置、良好的租戶組合、強大的折扣價值和長遠的重建潛力，管理層認為此次的收購是一項不錯的投資。

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開始交付使用。

財務和銷售業績

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售收益約港幣66,700,000元，較二零二二年約港幣82,800,000元減少約港幣16,100,000元，跌幅19.4%。本年度內銷售及確認了20個住宅單位，與二零二二年相同，售出的停車位數目則由二零二二年的170個減少至二零二三年的104個。

於二零二三年十二月三十一日，總數5,264個住宅單位中的5,239個單位(佔99%)及總數4,670個停車位中的2,389個停車位(佔51%)已成功售出，獲取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、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。

項目設計

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。

施工及銷售

建築工程已於二零二二年底完成。市場研究及推廣活動已經展開，首期(第一座)已於二零二三年十一月正式開售。截至董事會會議日，共售出37個住宅單位，獲取銷售收入約人民幣33,400,000元。室內裝修工程預計將於二零二四年八月完成並交付給買家。另一座(第六座)預計於二零二四年第二季開售。

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，該經濟型酒店收益由二零二二年約港幣6,400,000元上升至二零二三年約港幣11,800,000元。然而，由於租約期滿，廣州酒店業務於二零二四年一月十一日已終止營業。

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(前稱滙港中心)，現已改建成為一間擁有182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182間客房(房間面積從330平方呎到1,152平方呎)外，其他設施還包括天御居、兩間餐廳、海濱會(行政貴賓室)、健身室以及各種各樣的服務和設施。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，酒店業務的總收益為約港幣77,100,000元，較二零二二年收益約港幣82,200,000元減少約港幣5,100,000元，產生約港幣20,700,000元的未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利。然而，如果包括餐飲業務，整體未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利將會減少。

管理層預期酒店業務將隨著香港旅遊業的復甦而改善。酒店團隊正在密切關注市場趨勢並相應調整我們的定價策略。透過提供具有競爭力的價格和有吸引力的套餐，我們的目標是佔據更大的市場份額，在香港酒店業中保持強大的競爭地位。憑藉我們的策略舉措和對卓越的承諾，我們已做好充分準備，在未來幾年抓住增長機遇並實現持續盈利能力。

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，酒店錄得總收入約港幣96,300,000元，較二零二二年收益約港幣47,200,000元增加約港幣49,100,000元，未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約港幣33,200,000元。數據反映二零二三年的業績非常正面，總收入和營業利潤超出預算。這成功歸功於亞太區市場的重新開放和洲際酒店集團各種營銷活動的實施。展望未來，酒店管理層將密切監察財務和經營業績。酒店團隊亦會繼續採取適當措施以維持此良好態勢。

所佔合營企業業績

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團與同一合資夥伴收購了日本的四個倉庫、澳洲的兩座寫字樓及意大利的七個物流中心。所有這些物業繼續保持穩定的租金收入，出租率介乎73%–100%。管理層認為所有合營項目將為本集團帶來穩定的租金回報及長期資本增值。截至二零二三年十二月三十一日止年度，所佔合營企業業績由二零二二年虧損約港幣24,100,000元上升至二零二三年溢利約港幣22,100,000元。所佔業績上升主要是來自新收購的物業租金收入以及投資物業的公平價值溢利所致。

展望

儘管面對持續高利率和經濟成長緩慢等挑戰，令香港經濟仍面臨困難和不確定性。然而，受惠於政府推出不同提振經濟政策和措施的支持和引導下，我們對本地消費和整體商業活動持續保持信心，這是由本地零售和房地產市場復甦以及中國遊客和投資者逐漸增加推動所致。這些因素有望刺激經濟增長並促進各行業的商業活動。我們的管理團隊將致力於透過提高營運效率和資產增值來改善整體財務表現。我們將重點優化現有業務運營，以增強盈利能力並為利益相關方實現最大回報。

企業管治守則

截至二零二三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C1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。

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

截至二零二三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。

審核委員會及審閱全年業績

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二零二三年十二月三十一日止年度全年業績報告以供批准前，審核委員會已連同本公司外聘核數師舉行會議對該等業績作出審閱。根據與管理層的審閱和討論，審核委員會信納綜合財務部表是按適用的會計準則編制，並公平呈列本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務狀況及業績。

充足之公眾持股量

本公司於二零二三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(「股東周年大會」)謹定於二零二四年五月二十三日(星期四)上午十一時正假座香港中環德輔道中二十四號創興銀行中心二十七樓舉行。股東周年大會通告將於二零二四年四月十一日刊載於本公司及香港交易所披露易網站，並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記安排以確認出席二零二四年股東周年大會並投票之合資格者

為確定合資格出席在二零二四年五月二十三日(星期四)舉行之二零二四年股東周年大會並於會上投票之股東，其名字須列於二零二四年五月二十三日(星期四)之股東名冊內，本公司將由二零二四年五月二十日(星期一)至二零二四年五月二十三日(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二零二四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，最遲須於二零二四年五月十七日(星期五)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)、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，二零二四年三月十四日

本公司二零二三年年報，涵蓋董事會報告、截至二零二三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二零二四年四月十一日寄予股東，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。