

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)

截至二零二四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」)截至二零二四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	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	3		
客戶合約		551,921	378,057
租金收入		302,363	302,062
利息及股息收入		78,745	52,192
		<u>933,029</u>	<u>732,311</u>
直接成本		(437,430)	(874,804)
		<u>495,599</u>	<u>(142,493)</u>
其他收入		8,251	13,914
行政及營運開支		(381,822)	(332,745)
其他收益及虧損		(749,654)	(307,232)
財務成本		(191,794)	(138,495)
所佔合營企業業績		(46,234)	22,095
		<u>(865,654)</u>	<u>(884,956)</u>
除稅前虧損			
所得稅抵免	4	25,296	11,869
		<u>(840,358)</u>	<u>(873,087)</u>
本年度虧損			
本年度虧損分配於：			
本公司股東		(837,056)	(814,937)
非控股股東權益		(3,302)	(58,150)
		<u>(840,358)</u>	<u>(873,087)</u>
每股基本虧損	5	港幣(2.21)	港幣(2.15)

綜合損益及其他全面收益表

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度虧損	<u>(840,358)</u>	<u>(873,087)</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	(14,532)	(3,364)
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	(98,731)	(61,547)
所佔合營企業其他全面支出	<u>(7,346)</u>	<u>(46)</u>
本年度其他全面支出(除稅後)	<u>(120,609)</u>	<u>(64,957)</u>
本年度全面支出總額	<u><u>(960,967)</u></u>	<u><u>(938,044)</u></u>
全面支出總額分配於：		
本公司股東	(954,263)	(877,544)
非控股股東權益	<u>(6,704)</u>	<u>(60,500)</u>
	<u><u>(960,967)</u></u>	<u><u>(938,044)</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		9,828,109	9,611,370
物業、廠房及設備		653,163	1,762,836
使用權資產		6,405	1,769
合營企業權益		534,545	635,080
按公平價值計入其他全面收益之 權益工具		234,525	272,456
其他應收賬款		27,236	—
遞延稅項資產		29,034	20,809
		<u>11,313,017</u>	<u>12,304,320</u>
流動資產			
待出售發展中物業		462,177	865,772
待出售物業		644,947	409,861
存貨		33,702	32,418
貿易及其他應收賬款	7	194,098	168,554
按公平價值計入損益之金融資產		15,065	14,732
衍生金融工具		2,001	—
存入三個月後到期之定期銀行存款		192,296	45,085
銀行存款及現金		2,034,271	1,156,972
		<u>3,578,557</u>	<u>2,693,394</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	442,744	439,684
租賃負債		5,561	1,122
合約負債		50,820	2,235
借款—於一年內到期		1,225,123	1,774,569
應付稅款		137,868	138,425
		<u>1,862,116</u>	<u>2,356,035</u>
流動資產淨額		<u>1,716,441</u>	<u>337,359</u>
總資產減流動負債		<u>13,029,458</u>	<u>12,641,679</u>

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動負債			
其他應付賬款	8	95,153	109,890
租賃負債		1,007	731
借款—於一年後到期		2,136,444	628,783
遞延稅項負債		259,240	297,691
		<u>2,491,844</u>	<u>1,037,095</u>
		<u>10,537,614</u>	<u>11,604,584</u>
股權			
股本		381,535	381,535
儲備		10,124,989	11,185,255
股權分配於：			
本公司股東		10,506,524	11,566,790
非控股股東權益		31,090	37,794
股權總額		<u>10,537,614</u>	<u>11,604,584</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

此截至二零二四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二零二四年及二零二三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，本公司已將截至二零二三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二零二四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二零二四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16號 修訂本	售後租回中之租賃負債
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類及香港詮釋第5號(2020年)
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾之非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則 第7號修訂本	供應商融資安排

本年度應用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

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。主要經營決策人於上一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

於本年度，本集團在香港用於酒店經營的自用物業在經營租賃開始時轉為投資物業分類。在經營租賃開始前的酒店經營業績計入酒店經營分類。

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
截至二零二四年十二月三十一日止年度									
分類收益	304,444	223,719	48,514	78,745	89,047	205,817	950,286	(17,257)	933,029
包括：									
— 客戶收益	302,363	223,719	33,533	78,745	89,047	205,622			
— 集團內交易(附註)	2,081	-	14,981	-	-	195			
營運開支	(165,522)	(271,152)	(34,569)	(32,399)	(82,312)	(242,304)	(828,258)	17,257	(811,001)
投資物業從物業、廠房及設備轉入及 公平價值變動虧損	(718,148)	-	-	-	-	-	(718,148)	-	(718,148)
按公平價值計入損益之金融資產 公平價值變動虧損	-	-	-	(2,298)	-	-	(2,298)	-	(2,298)
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	-	-	(88)	(208)	(296)	-	(296)
出售附屬公司損失	(446)	-	-	-	-	-	(446)	-	(446)
衍生金融工具公平價值變動收益	-	-	-	2,001	-	-	2,001	-	2,001
匯兌淨收益(虧損)	793	(1,752)	121	(29,637)	-	8	(30,467)	-	(30,467)
分類(虧損)溢利	<u>(578,879)</u>	<u>(49,185)</u>	<u>14,066</u>	<u>16,412</u>	<u>6,647</u>	<u>(36,687)</u>	<u>(627,626)</u>	<u>-</u>	<u>(627,626)</u>
財務成本									(191,794)
所佔合營企業業績									<u>(46,234)</u>
除稅前虧損									<u><u>(865,654)</u></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。

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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
支出(抵免)包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	7,104	6,090
中國企業所得稅	3,368	2,610
英國公司稅	1,226	3,466
	<u>11,698</u>	<u>12,166</u>
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(12)	(30)
中國企業所得稅	(1,343)	(3,513)
	<u>(1,355)</u>	<u>(3,543)</u>
中國土地增值稅	<u>6,081</u>	<u>3,516</u>
遞延稅項	<u>(41,720)</u>	<u>(24,008)</u>
	<u>(25,296)</u>	<u>(11,869)</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) 截至二零二四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

本公司股東應佔每股基本虧損乃依據分配於本公司股東的本年度虧損約港幣837,056,000元(二零二三年度本公司股東應佔之溢利：約港幣814,937,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零二三年：378,583,440股)計算。

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內確認分派之股息：		
已派二零二四年中期股息每股港幣0.11元 (二零二三年：已派二零二三年中期股息 每股港幣0.11元)	41,644	41,644
已派二零二三年末期股息每股港幣0.17元 (二零二三年：已派二零二二年末期股息 每股港幣0.20元)	64,359	75,717
	<u>106,003</u>	<u>117,361</u>

緊隨報告期結束後，截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.17元(二零二三年：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)，合共約港幣64,359,000元(二零二三年：港幣64,359,000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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
貿易應收賬款	34,115	32,103
應收租賃款	4,902	5,825
	<u>39,017</u>	<u>37,928</u>
已付保證金	5,271	9,712
其他應收賬款及預付賬款	126,993	65,039
應收增值稅	50,053	55,875
	<u>221,334</u>	<u>168,554</u>
流動	194,098	168,554
非流動	27,236	—
	<u>221,334</u>	<u>168,554</u>

於二零二三年年一月一日，客戶合約應收貿易帳款為港幣39,138,000元。

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39,017,000元(二零二三年：港幣37,928,000元)之賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
30日內	13,445	18,765
31至90日	17,086	14,822
超過90日	8,486	4,341
	<u>39,017</u>	<u>37,928</u>

- (b) 於二零二四年十二月三十一日，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7,893,000元(二零二三年：港幣9,294,000元)，於報告日已逾期。逾期餘額中，賬面值為港幣2,922,000元的應收賬款(二零二三年：港幣2,505,000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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
貿易應付賬款	9,158	10,908
應付建築成本及預留保證金	143,607	135,804
就投資物業租金收取之按金	121,321	139,156
預收租金	9,351	8,613
已收押金(附註)	147,444	151,249
其他應付賬款	107,016	103,844
	<u>537,897</u>	<u>549,574</u>
減：於十二個月內到期的流動負債	<u>(442,744)</u>	<u>(439,684)</u>
於十二個月後到期之非流動負債	<u>95,153</u>	<u>109,890</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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
30日內	<u>9,158</u>	<u>10,908</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二零二四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(二零二三年：港幣0.17元)，連同於二零二四年九月十三日已派發之中期現金股息每股港幣0.11元(二零二三年：港幣0.11元)，共派發現金股息每股港幣0.28元(二零二三年：港幣0.28元)。上述建議派發之末期現金股息如在二零二五年五月二十二日(星期四)舉行之應屆股東周年大會獲得股東通過，則股息將於二零二五年六月六日(星期五)派發予二零二五年五月三十日(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二零二四年度末期股息合資格者

為確定合資格享有二零二四年末期股息之股東，其名字須列於二零二五年五月三十日(星期五)之本公司股東名冊內。本公司將於二零二五年五月二十八日(星期三)至二零二五年五月三十日(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，最遲須於二零二五年五月二十七日(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

截至二零二四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840,400,000元，較二零二三年所得之虧損約港幣873,100,000元，虧損減少約港幣32,700,000元。

業績虧損主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度之投資物業從物業、廠房及設備轉入及公平價值虧損約港幣718,100,000元，去年同期則錄得虧損約港幣297,500,000元。公平價值虧損的增加包括了因酒店從物業、廠房及設備重新分類為投資物業而導致的公平價值虧損。儘管如此，由於上述之公平價值虧損乃屬非現金項目，對本集團的營運現金流並無影響。

儘管面對這些挑戰，本集團仍保持著隱健的財務狀況和健康的業務狀況。管理層將持續審視我們的營運情況，並根據需要調整業務模式，以確保持續增長並保持市場彈性。

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

截至二零二四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302,400,000元，較二零二三年約港幣302,100,000元增加約港幣300,000元，微升0.1%。

整體出租率

於二零二四年十二月三十一日，本集團主要投資物業之整體出租率為83.5%。

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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，創興廣場產生總租金收益約港幣59,700,000元，較二零二三年約港幣56,600,000元增加約港幣3,100,000元。於二零二四年十二月三十一日，該大廈出租率為96%。

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。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。管理層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。

截至二零二四年十二月三十一止期間，創興銀行中心產生之租金收益約港幣77,900,000元，較二零二三年同期約港幣97,100,000元減少約港幣19,200,000元。管理層相信該租約可為本集團帶來穩定持續的租金回報。

石塘坊

位於德輔道西402-404號的石塘坊於二零一九年進行全面翻新工程，變身為服務區內的時尚社區商場，雲集眾多不同品牌的零售商戶及餐飲店。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，石塘坊產生毛租金收益約港幣15,500,000元，較二零二三年約港幣13,400,000元增加約港幣2,100,000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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，富慧閣獲得租金收益約港幣2,600,000元，較二零二三年同期約港幣3,100,000元下跌約港幣500,000元。於二零二四年十二月三十一日，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75%，零售單位出租率約為83%。截至二零二四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108,700,000元，較二零二三年約港幣102,500,000元，增加約港幣6,200,000元。

儘管二零二四年上海市況低迷，但這物業的租金收入仍持續增長。這證明了我們租賃策略的有效性以及租賃條款對新租戶的吸引力。到二零二五年，管理層有信心上海物業的入住率和租金收入將進一步提高，為我們未來幾年的持續增長和盈利做好準備。

英國物業

倫敦牛津街341-349號 *Barratt House*

Barratt House位於英國倫敦牛津街341-349號，提供了七層的工作空間，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鋪，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。

截至二零二四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24,300,000元。於二零二四年十二月三十一日，該物業出租率約為86%。

鑑於其優越的地理位置、良好的租戶組合、具吸引力的折扣價值和長遠的重建潛力，管理層認為這是一項不錯的投資。

物業發展

中國

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售收入約港幣223,700,000元，較二零二三年同期約港幣66,700,000元，增加約港幣157,000,000元，增幅達235%。顯著的增加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

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。

銷售業績

銷售和入賬的住宅單位數量從二零二三年的20套減少到二零二四年的3套；已售出停車位數量由二零二三年的104個減少至二零二四年的46個。

截至二零二四年十二月三十一日，總數5,264個住宅單位中的5,242個單位(佔99.6%)及總數4,670個停車位中的2,467個停車位(佔52.8%)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

該住宅項目命名軒隆雅園，現已建成為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

第一、二、六及九座已正式開售。二零二四年，軒隆雅園的銷售業績在佛山三水排名前三。截至董事會會議日，共售出336個住宅單位，獲取銷售收入約人民幣341,900,000元。第一及第六座的室內裝修工程已完成並已交付給買家，第二及第九座預計將於二零二五年六月完工並交付給買家。下一批開放銷售的將是第四和第八座，其室內裝修工程已經展開。

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。

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停止營業。

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，酒店及餐飲業務的總收益為約港幣83,700,000元，產生約港幣1,500,000元的未計利息、稅項、折舊及攤銷前虧損。若計入折舊約港幣56,200,000元，酒店及餐飲業務的淨虧損約港幣57,700,000元。

在物業管理策略取得了顯著進展。我們已與廣東粵海控股集團有限公司的聯營公司成功簽署酒店物業的租賃協議，自二零二四年十一月十五日起生效。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。

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，酒店錄得總收入約港幣121,400,000元，較二零二三年收入約港幣96,300,000元增加約港幣25,100,000元，產生未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約港幣47,800,000元。這些數據反映二零二四年的業績非常成功，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合作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。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%。

管理層對這些合資項目的潛力仍然持樂觀態度，預計它們將繼續帶來穩定的租金回報以及長期資本增值。作為戰略決策的一部分，本集團已經啟動出售日本投資組合，因該物業組合的資產價值已顯著上升。二零二四年，北海道的一座倉庫成功售出，售價為3,230,000,000日元（相當於約港幣160,000,000元）。其餘三座倉庫亦正放售中，預計交易將於二零二五年第一季和第二季完成。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，所佔合營企業業績由二零二三年的收益約港幣22,100,000元減少至二零二四年的虧損約港幣46,200,000元。所佔業績虧損主要歸因於澳洲投資物業的公平價值虧損和未實現的匯兌虧損。

展望

儘管持續高利率和經濟成長緩慢帶來挑戰，香港經濟仍面臨困難和不確定性。然而，本集團對本地消費和整體商業活動的逐步復甦充滿信心，這得益於零售和房地產市場的復甦，以及中國遊客和投資者穩步增加。這些因素預計將刺激經濟增長，並促進各行業的商業活動。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。展望未來，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

截至二零二四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。

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

截至二零二四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二零二四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二零二四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

本公司於二零二四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」)謹定於二零二五年五月二十二日(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二零二五年四月八日刊載於本公司及香港交易所披露易網站，並寄發予股東。

停辦理股份過戶登記安排以確認出席二零二五年股東周年大會並投票之合資格者

為確定合資格出席在二零二五年五月二十二日(星期四)舉行之二零二五年股東周年大會並於會上投票之股東，其名字須列於二零二五年五月二十二日(星期四)之股東名冊內，本公司將由二零二五年五月十九日(星期一)至二零二五年五月二十二日(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二零二五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，最遲須於二零二五年五月十六日(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，二零二五年三月十三日

本公司二零二四年年報，涵蓋董事會報告、截至二零二四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二零二五年四月八日寄予股東，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。