

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)

## 截至二零二二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」)截至二零二二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	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	3		
客戶合約		353,624	477,902
租金收入		301,112	305,782
利息及股息收入		60,504	51,481
		<u>715,240</u>	<u>835,165</u>
直接成本		<u>(325,509)</u>	<u>(362,268)</u>
		389,731	472,897
其他收入		24,818	26,094
行政及營運開支		(257,403)	(235,496)
其他收益及虧損		114,226	401,355
財務成本		(59,240)	(23,521)
所佔合營企業業績		<u>(24,127)</u>	<u>27,374</u>
除稅前溢利		188,005	668,703
所得稅支出	4	<u>(99,206)</u>	<u>(248,057)</u>
本年度溢利		<u>88,799</u>	<u>420,646</u>
本年度溢利(虧損)分配於：			
本公司股東		86,148	427,302
非控股股東權益		2,651	(6,656)
		<u>88,799</u>	<u>420,646</u>
每股基本盈利	5	<u>港幣0.23</u>	<u>港幣1.13</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度溢利	<u>88,799</u>	<u>420,646</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)收益	(28,015)	192,706
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	(445,800)	118,362
所佔合營企業其他全面(支出)收益	<u>(5,358)</u>	<u>105</u>
本年度其他全面(支出)收益(除稅後)	<u>(479,173)</u>	<u>311,173</u>
本年度全面(支出)收益總額	<u><u>(390,374)</u></u>	<u><u>731,819</u></u>
全面(支出)收益總額分配於：		
本公司股東	(373,183)	731,828
非控股股東權益	<u>(17,191)</u>	<u>(9)</u>
	<u><u>(390,374)</u></u>	<u><u>731,819</u></u>

## 綜合財務狀況表

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		9,480,355	9,525,573
物業、廠房及設備		1,821,467	1,918,134
使用權資產		2,307	5,629
合營企業權益		571,262	429,555
按公平價值計入其他全面收益 之權益工具		275,820	304,639
遞延稅項資產		16,898	18,414
		<u>12,168,109</u>	<u>12,201,944</u>
<b>流動資產</b>			
待出售發展中物業		1,474,233	1,313,819
待出售物業		355,918	471,334
存貨		32,994	35,561
貿易及其他應收賬款	7	148,474	135,526
按公平價值計入損益之金融資產		18,866	17,620
存入三個月後到期之定期銀行存款		37,264	132,449
銀行存款及現金		1,596,788	1,875,619
		<u>3,664,537</u>	<u>3,981,928</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	8	381,153	458,154
租賃負債		2,433	3,253
合約負債		8,401	9,693
借款 – 於一年內到期		992,230	563,845
應付稅款		140,691	186,570
		<u>1,524,908</u>	<u>1,221,515</u>
流動資產淨額		<u>2,139,629</u>	<u>2,760,413</u>
總資產減流動負債		<u>14,307,738</u>	<u>14,962,357</u>

## 綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款	8	<b>106,385</b>	107,146
租賃負債		<b>71</b>	2,663
借款 – 於一年後到期		<b>1,216,090</b>	1,295,377
遞延稅項負債		<b>325,203</b>	322,760
		<b><u>1,647,749</u></b>	<u>1,727,946</u>
		<b><u>12,659,989</u></b>	<u>13,234,411</u>
<b>股權</b>			
股本		<b>381,535</b>	381,535
儲備		<b>12,217,838</b>	12,765,169
股權分配於：			
本公司股東		<b>12,599,373</b>	13,146,704
非控股股東權益		<b>60,616</b>	87,707
股權總額		<b><u>12,659,989</u></b>	<u>13,234,411</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

此截至二零二二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二零二二年及二零二一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，本公司已將截至二零二一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二零二二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二零二二年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之新訂立香港財務申報準則及修訂：

香港財務報告準則第3號的修訂本	對概念框架的提述
香港財務報告準則第16號的修訂本	二零二一年六月三十日之後與新冠病毒 相關租金寬減
香港會計準則第16號的修訂本	物業、廠房及設備 – 作擬定用途前的 所得款項
香港會計準則第37號的修訂本	虧損合約 – 履行合約之成本
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年的年度改進

本年度應用香港財務報告準則標準中經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年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	物業發展	物業管理	財務投資	貿易及製造	酒店經營	分類總計	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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。

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
截至二零二一年十二月三十一日止年度									
分類收益	312,826	238,970	36,150	51,481	102,866	114,423	856,716	(21,551)	835,165
包括：									
— 客戶收益	305,782	238,970	22,005	51,481	102,866	114,061			
— 集團內交易(附註)	7,044	-	14,145	-	-	362			
營運開支	(136,639)	(167,091)	(26,947)	(33,405)	(96,064)	(133,075)	(593,221)	21,551	(571,670)
投資物業公平價值變動收益	379,142	-	-	-	-	-	379,142	-	379,142
按公平價值計入損益之金融資產									
— 公平價值變動虧損	-	-	-	(2,978)	-	-	(2,978)	-	(2,978)
金融衍生工具公平價值變動收益	-	-	-	1,720	-	-	1,720	-	1,720
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	-	-	-	(3,654)	(3,654)	-	(3,654)
匯兌淨(虧損)收益	(1,355)	12,398	(157)	22,968	-	(6,729)	27,125	-	27,125
分類溢利(虧損)	<u>553,974</u>	<u>84,277</u>	<u>9,046</u>	<u>39,786</u>	<u>6,802</u>	<u>(29,035)</u>	<u>664,850</u>	<u>-</u>	<u>664,850</u>
財務成本									(23,521)
所佔合營企業業績									<u>27,374</u>
除稅前溢利									<u><u>668,703</u></u>

附註：集團內交易按現行市值列值。

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. 所得稅支出

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
支出包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	6,660	9,165
中國企業所得稅	3,757	28,246
	<u>10,417</u>	<u>37,411</u>
股息預扣稅	<u>5,136</u>	<u>—</u>
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(148)	(50)
中國企業所得稅	(27,199)	(5,281)
	<u>(27,347)</u>	<u>(5,331)</u>
中國土地增值稅	<u>89,996</u>	<u>157,768</u>
遞延稅項	<u>21,004</u>	<u>58,209</u>
	<u>99,206</u>	<u>248,057</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%（二零二一年：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. 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86,148,000元(二零二一年：港幣427,302,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零二一年：378,583,440股)計算。

截至二零二二年十二月三十一日及二零二一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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年內確認分派之股息：		
已派二零二二年中期股息—每股港幣0.18元 (二零二一年：已派二零二一年中期股息 每股港幣0.18元)	68,145	68,145
已派二零二一年末期股息港幣0.28元 (二零二一年：已派二零二零年末期股息 每股港幣0.25元)	106,003	94,646
	<u>174,148</u>	<u>162,791</u>

緊隨報告期結束後，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(二零二一年：截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.28元)，合共約港幣75,717,000元(二零二一年：港幣106,003,000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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
貿易應收賬款	39,138	37,562
應收租賃款	5,673	11,697
	<u>44,811</u>	<u>49,259</u>
已付保證金	15,323	10,396
其他應收賬款及預付賬款	42,147	51,664
應收增值稅	46,193	24,207
	<u>148,474</u>	<u>135,526</u>

附註：

- (a) 買家按買賣合約應付有關銷售物業之代價。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44,811,000元(二零二一年：港幣49,259,000元)之賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
30日內	16,775	15,816
31至90日	18,677	21,180
超過90日	9,359	12,263
	<u>44,811</u>	<u>49,259</u>

- (b) 於二零二二年十二月三十一日，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10,620,000元(二零二一年：港幣14,227,000元)，於報告日已逾期。逾期餘額中，賬面值為港幣2,906,000元的應收賬款(二零二一年：港幣7,335,000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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
貿易應付賬款	9,599	8,264
應付建築成本及預留保證金	136,570	192,666
投資物業租金之已收押金	130,582	137,708
預收租金	11,597	13,662
已收押金(附註)	153,433	167,639
其他應付賬款	45,757	45,361
	<u>487,538</u>	<u>565,300</u>
減：於十二個月內到期的流動負債	<u>(381,153)</u>	<u>(458,154)</u>
於十二個月後到期之非流動負債	<u>106,385</u>	<u>107,146</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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
30日內	<u>9,599</u>	<u>8,264</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二零二二年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣0.20元(二零二一年：港幣0.28元)，連同於二零二二年九月十九日已派發之中期現金股息每股港幣0.18元(二零二一年：港幣0.18元)，共派發現金股息每股港幣0.38元(二零二一年：港幣0.46元)。上述建議派發之末期現金股息如在二零二三年五月二十五日(星期四)舉行之應屆股東周年大會獲得股東通過，則股息將於二零二三年六月十二日(星期一)派發予二零二三年六月五日(星期一)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二零二二年度末期股息合資格者

為確定合資格享有二零二二年末期股息之股東，其名字須列於二零二三年六月五日(星期一)之本公司股東名冊內。本公司將於二零二三年六月一日(星期四)至二零二三年六月五日(星期一)(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，最遲須於二零二三年五月三十一日(星期三)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

截至二零二二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88,800,000元，較二零二一年所得溢利約港幣420,600,000元，減少約港幣331,800,000元，下跌79%。

溢利減少主要反映於(1)截至二零二二年十二月三十一日止年度，投資物業公平價值收益大幅減少約港幣142,600,000元，去年同期則錄得收益約港幣379,100,000元及(2)截至二零二二年十二月三十一日止年度，匯兌虧損淨額約為港幣117,100,000元，而二零二一年同期則錄得匯兌收益淨額約港幣27,100,000元。

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

截至二零二二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301,100,000元，較二零二一年約港幣305,800,000元減少約港幣4,700,000元，微跌1.5%。

### 整體出租率

於二零二二年十二月三十一日，本集團主要投資物業之整體出租率為79.4%。

## 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。截至二零二二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69,000,000元，較二零二一年約港幣83,700,000元減少約港幣14,700,000元。租金收入減少是由於對現有租戶的租金優惠以及新租約和續約時租金減少所致。於二零二二年十二月三十一日，該大廈出租率為73%。

### 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，本公司與創興銀行有限公司於二零一九年新訂立一個五年期的固定租約，每月租金由港幣5,660,000元增加至港幣7,980,000元，增幅41%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，創興銀行中心錄得租金收益共約港幣95,800,000元。管理層相信該租賃可為本集團帶來穩定及良好的租金回報。

## 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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，石塘坊產生總租金收益約港幣8,500,000元。迄今為止，商場出租率達67%，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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，富慧閣獲得租金收益約港幣6,800,000元，在租金對銷後錄得淨租金收益約港幣3,600,000元，於二零二二年十二月三十一日，該物業已全部租出。

## 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79%，零售單位出租率為84%。截至二零二二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111,300,000元，增加約1.6%。

縱使二零二二年上海市持續收緊的新冠疫情控制措施，封城導致零售租戶關閉其業務逾兩個月，嚴重打擊零售和寫字樓租戶，管理層對該年度的物業收入和出租率仍感到滿意。

## 整體

二零二二年是具挑戰且充滿不確定性的一年，加息、通脹飆升及尚未完全解除的新冠病毒限制措施進一步削弱市場信心及消費情緒，對本集團的租賃及酒店業務造成嚴重影響。

鑑於香港與中國大陸重新開放邊境以及中國大陸和外地遊客回流，管理層對本集團的租賃及酒店業務持樂觀態度。

## 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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售收益約港幣82,800,000元，較二零二一年約港幣239,000,000元減少約港幣156,200,000元，跌幅65.4%。本年度內銷售及確認的住宅單位數目由二零二一年的63個單位減少至二零二二年的20個單位，售出的停車位數目由二零二一年的363個減少至二零二二年的170個，開發溢利顯著下降。

於二零二二年十二月三十一日，總數5,264個住宅單位中的5,225個單位(佔99%)及總數4,670個停車位中的2,234個停車位(佔48%)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8億元。



### 三水軒隆雅園

於二零一九年，本集團透過一間間接全資附屬公司新軒投資有限公司透過公開土地拍賣方式以現金代價人民幣775,500,000元購入佛山市三水區一幅地塊。該地塊的面積約為33,670平方米，容積率為3.2倍，樓面價為每平方米人民幣7,198元。綜合考慮佛山公共資源中心設定之最低競標條件、當時市場價值以及地塊鄰近區域之位置及發展潛力後，董事會認為該地塊之購入價屬公平合理。

### 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。

### 施工進度

主體建築工程已於二零二二年底完成。

### 市場及銷售

二零二一年底已展開相關軟性推廣活動，計劃二零二三年六月開始營銷推廣和進行現場銷售活動。因應中國房地產市場復甦緩慢，管理層將適當調整銷售策略和銷售時間表。

## 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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，該經濟型酒店收益由二零二一年約港幣9,100,000元下跌至二零二二年約港幣6,400,000元。酒店收入減少是由於中國經濟放緩所致。

### 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。

截至二零二二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99,300,000元，較二零二一年收益約港幣104,500,000元減少約港幣5,200,000元，產生約港幣22,500,000元的未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利。但計入折舊約港幣58,100,000元後，酒店及餐飲業務錄得淨虧損約港幣35,600,000元。

憑藉優質的服務和良好的用餐體驗，該酒店成為熱門酒店品牌之一。強制檢疫措施於二零二二年九月二十六日結束後，酒店隨即於二零二二年十月一日進入開業前籌備階段，進行了一系列改善和深層消毒清潔，並於二零二二年年十一月一日恢復營業。由於重新開放中國大陸邊境及取消所有檢疫限制措施，管理層對來年的酒店業務充滿信心。

## 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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，酒店錄得總收入約港幣47,200,000元經營毛利約港幣10,100,000元。隨著新冠病毒大流行得到有效的控制和旅遊限制的取消，管理層預計包括蘇梅島在內的泰國旅遊業可以回復正常，並將是二零二三年南亞地區復甦最快的經濟體之一。

### 所佔合營企業業績

截至二零二二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及澳洲的兩座寫字樓。所有這些倉庫和寫字樓繼續保持穩定的租金收入，出租率介乎94%-100%。

二零二二年四月，本集團通過一家持股50%的合資公司認購一房地產信託基金的50%股份，參與在澳洲悉尼核心商業區的寫字樓投資。該房地產信託基金收購了位於悉尼Kent Street 309號和321號的兩座甲級寫字樓50%的股權，本集團實質間接持有該物業的12.5%業權。該信託基金由AsheMorgan的房地產和投資經理管理。

該物業於二零一九年全面翻新，包括兩座商業寫字樓，總出租面積為509,910平方呎，每座均包括地庫停車場、地面零售商舖和地上辦公大樓。雖然這兩座建築物彼此獨立，但共享同一地庫，並且以單一法定業權登記。

二零二二年八月，在對現有的日本物流組合進行再融資後，在沒有額外注資的情況下新收購了北海道的一個物流中心。該物流中心是一棟單層出租物業，總出租面積為210,280平方呎，出租率接近100%。它位於JR千歲線千歲站西南方向，距離新千歲機場只需9分鐘車程。

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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，所佔合營企業虧損約港幣24,000,000元。所佔業績大幅下跌主要是由於日元和澳元的未兌現匯兌虧損以及投資物業的公平價值虧損所致。

## 展望

在通脹高企及經濟增長放緩的情況下，香港經濟仍面臨諸多困難和不確定因素。鑑於香港政府取消了所有檢疫限制以及強力支持和推行一系列施政方案，我們對本地消費和整體商業活動逐漸恢復充滿信心。

管理層將繼續專注於現有業務，通過提升營運效率和資產增值來改善整體財務表現，我們也會謹慎尋找其他投資機會。

## 企業管治守則

截至二零二二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，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

截至二零二二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二零二二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二零二二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

本公司於二零二二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」)謹定於二零二三年五月二十五日(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，會議將以現場及網上直播的混合形式舉行。股東可循本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司提供的專用平台參與會議。股東周年大會通告將於二零二三年四月十四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二零二三年股東周年大會並投票之合資格者

為確定合資格出席在二零二三年五月二十五日(星期四)舉行之二零二三年股東周年大會並於會上投票之股東，其名字須列於二零二三年五月二十五日(星期四)之股東名冊內，本公司將由二零二三年五月二十二日(星期一)至二零二三年五月二十五日(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二零二三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，最遲須於二零二三年五月十九日(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)及李偉雄先生；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，二零二三年三月十六日

本公司二零二二年年報，涵蓋董事會報告、截至二零二二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二零二三年四月十四日寄予股東，並將於同日載列於香港交易所披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lchi.com.hk](http://www.lchi.com.hk))內。