

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)

## 截至二零一九年十二月三十一日止年度末期業績公佈

### 業績

廖創興企業有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務業績。

### 綜合損益表

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益			
客戶合約		848,844	1,394,016
租金收入		354,999	355,739
利息及股息收入		72,665	86,470
		<u>1,276,508</u>	<u>1,836,225</u>
直接成本		(562,561)	(878,151)
		<u>713,947</u>	<u>958,074</u>
其他收入		12,747	21,411
行政及營運開支		(231,158)	(203,725)
其他收益及虧損		108,662	407,618
財務成本		(45,265)	(19,122)
所佔合營企業業績		32,191	61,752
		<u>591,124</u>	<u>1,226,008</u>
除稅前溢利		591,124	1,226,008
所得稅支出	4	(144,655)	(178,086)
		<u>446,469</u>	<u>1,047,922</u>
本年度溢利		<u>446,469</u>	<u>1,047,922</u>
本年度溢利分配於：			
本公司股東		429,984	1,014,267
非控股股東權益		16,485	33,655
		<u>446,469</u>	<u>1,047,922</u>
每股基本盈利	5	<u>港幣 1.14</u>	<u>港幣 2.68</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利	<u>446,469</u>	<u>1,047,922</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	(12,996)	(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	(95,301)	(187,453)
所佔合營企業其他全面支出	<u>(12)</u>	<u>(6)</u>
本年度其他全面支出(除稅後)	<u>(108,309)</u>	<u>(246,821)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>338,160</u></u>	<u><u>801,101</u></u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	326,270	775,377
非控股股東權益	<u>11,890</u>	<u>25,724</u>
	<u><u>338,160</u></u>	<u><u>801,101</u></u>

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>8,771,446</b>	8,701,400
物業、廠房及設備		<b>1,457,320</b>	124,079
發展中物業		–	1,244,922
使用權資產		<b>10,757</b>	–
合營企業權益		<b>307,843</b>	292,987
證券投資		<b>543,952</b>	584,607
遞延稅項資產		<b>27,472</b>	31,469
		<b>11,118,790</b>	10,979,464
<b>流動資產</b>			
待出售發展中物業		<b>895,424</b>	–
待出售物業		<b>686,117</b>	860,707
存貨		<b>25,455</b>	29,900
貿易及其他應收賬款	7	<b>84,174</b>	88,667
合約成本		<b>3,815</b>	20,305
證券投資		<b>18,097</b>	22,563
可收回稅款		<b>27</b>	33,458
存入三個月後到期之定期銀行存款		<b>13,284</b>	18,347
銀行存款及現金		<b>2,039,861</b>	2,460,110
		<b>3,766,254</b>	3,534,057
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	8	<b>448,258</b>	244,799
租賃負債		<b>4,837</b>	–
合約負債		<b>46,965</b>	539,128
金融衍生工具		<b>7,065</b>	218
應付稅款		<b>40,790</b>	137,713
借款—於一年內到期		<b>491,350</b>	867,818
		<b>1,039,265</b>	1,789,676
流動資產淨額		<b>2,726,989</b>	1,744,381
總資產減流動負債		<b>13,845,779</b>	12,723,845

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款	8	93,373	56,105
租賃負債		6,151	–
借款—於一年後到期		1,018,384	–
金融衍生工具		776	7,252
遞延稅項負債		256,875	263,420
		<u>1,375,559</u>	<u>326,777</u>
		<u>12,470,220</u>	<u>12,397,068</u>
<b>股權</b>			
股本		381,535	381,535
儲備		12,012,500	11,951,238
股權分配於：			
本公司股東		12,394,035	12,332,773
非控股股東權益		76,185	64,295
<b>股權總額</b>		<u>12,470,220</u>	<u>12,397,068</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

此截至二零一九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二零一九年及二零一八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，本公司已將截至二零一八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二零一九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新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	稅項處理不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償性的提早還款
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	在聯營公司和合資企業的長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五至二零一七年週期之年度改進

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16號租賃

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

### 租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號釐定安排是否包含租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並將初始應用該準則的累計影響於初始應用日期(即二零一九年一月一日)確認。

於二零一九年一月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡確認額外租賃負債及使用權資產，其金額相等於相關租賃負債。於初始應用日期的任何差額已於年初保留溢利確認，且並無重列比較資料。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於初始應用日期起計十二個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 於初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率；及
- iv. 根據於初始應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已應用於初始應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均增量借款利率為3.3%。

	於 二零一九年 一月一日 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	29,680
租賃負債按遞增借款利率進行貼現	25,966
減：確認豁免—短期租賃	(15,029)
於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則 第16號確認與經營租賃有關的租賃負債	<u>10,937</u>
按以下類別進行分析	
流動	3,086
非流動	7,851
	<u>10,937</u>

附註：

- (a) 於二零一九年一月一日的使用權資產賬面值與應用香港財務報告準則第16號時確認的土地及樓宇的經營租賃有關。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已付可退回租賃按金視為於其他應收賬款項下應用香港會計準則第17號的租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號下租賃款項的定義，該等按金並非與使用相關資產權利有關的款項，並須作出調整以反映過渡時的貼現影響。然而，於初始應用日期(即二零一九年一月一日)對現值作出的調整並不重大。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

本集團於二零一九年一月一日確認租賃負債港幣10,937,000元及使用權資產港幣10,937,000元。

自二零一九年一月一日起，已獲分類為持作發展中物業及持作出售物業的租賃土地根據香港財務報告準則第16號以成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

## 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但須自初始應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，已訂立但於初始應用日期後開始與現有租賃合約項下相同的相關資產有關的新租賃合約會被視作猶如現有租賃合約已於二零一九年一月一日獲修訂。有關應用對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表並無構成影響。然而，自二零一九年一月一日起，修訂後的經修訂租賃期有關的租賃付款於經延長租賃期內按直線法基準確認為收入。
- (b) 採用香港財務報告準則第16號前，本集團將已收可退回租賃按金視為於貿易及其他應付賬款項下應用香港會計準則第17號的租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號下租賃款項的定義，該等按金並非與使用權資產有關的款項，並已作出調整以反映過渡時的貼現影響。然而，對現值所作調整屬微不足道，不足以於首次應用日期(即二零一九年一月一日)進行確認。

### 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
截至二零一九年十二月三十一日止年度									
分類收益	359,250	741,935	34,528	72,665	69,398	15,996	1,293,772	(17,264)	1,276,508
包括：									
— 客戶收益	354,999	741,935	21,599	72,665	69,398	15,912			
— 集團內交易(附註)	4,251	-	12,929	-	-	84			
營運開支	(136,197)	(478,934)	(20,572)	(38,653)	(63,769)	(60,111)	(798,236)	17,264	(780,972)
投資物業公平價值變動收益	119,843	-	-	-	-	-	119,843	-	119,843
按公平價值計入損益之金融資產									
公平價值變動收益	-	-	-	3,356	-	-	3,356	-	3,356
金融衍生工具之公平價值變動虧損	-	-	-	(465)	-	-	(465)	-	(465)
出售物業、廠房及設備之虧損	(174)	-	-	-	(138)	(2)	(314)	-	(314)
匯兌淨(虧損)收益	(561)	(7,846)	104	(5,455)	-	-	(13,758)	-	(13,758)
分類溢利(虧損)	<u>342,161</u>	<u>255,155</u>	<u>14,060</u>	<u>31,448</u>	<u>5,491</u>	<u>(44,117)</u>	<u>604,198</u>	<u>-</u>	<u>604,198</u>
財務成本									(45,265)
所佔合營企業業績									<u>32,191</u>
除稅前溢利									<u><u>591,124</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。

#### 4. 所得稅支出

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
支出包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	12,945	14,949
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	98,182	124,838
	<u>111,127</u>	<u>139,787</u>
股息預扣稅	<u>15,778</u>	<u>14,010</u>
過往年度(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(130)	(150)
中國企業所得稅	389	135
	<u>259</u>	<u>(15)</u>
中國土地增值稅	<u>15,502</u>	<u>26,593</u>
遞延稅項	<u>1,989</u>	<u>(2,289)</u>
	<u>144,655</u>	<u>178,086</u>

#### 附註：

- (a) 於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過了「二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案」(「條例草案」)，該條例草案引入了雙層利得稅稅率制度。該法案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於次日在憲報刊登。根據雙層利得稅制度，合資格集團實體的首二百萬港元利潤將按8.25%徵稅，而超過二百萬港元的利潤則須按16.5%徵稅。不符合雙層利得稅稅率制度的集團實體的利潤將繼續按16.5%的固定稅率徵稅。

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%(二零一八年：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429,984,000元(二零一八年：港幣1,014,267,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零一八年：378,583,440股)計算。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內確認分派之股息：		
已派二零一九年中期股息一每股港幣0.22元 (二零一八年：已派二零一八年中中期股息每股港幣0.22元)	83,288	83,288
已派二零一八年末期股息一每股港幣0.48元 (二零一八年：已派二零一七年末期股息每股港幣0.42元)	181,720	159,005
	<u>265,008</u>	<u>242,293</u>

緊隨報告期結束後，截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.38元(二零一八年：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)，合共約港幣143,862,000元(二零一八年：港幣181,720,000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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應收賬款	23,102	23,535
已付保證金	8,406	10,015
應收借款	-	5,228
其他應收賬款及預付賬款	52,666	49,889
	<u>84,174</u>	<u>88,667</u>

附註：

(a) 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23,102,000元(二零一八年：港幣23,535,000元)之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
30日內	8,147	7,307
31至90日	11,104	12,660
超過90日	3,851	3,568
	<u>23,102</u>	<u>23,535</u>

(b) 二零一九年十二月三十一日，計入本集團應收賬款之賬面總值為約港幣776,000元(二零一八年：港幣2,279,000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記錄良好，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品。

(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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應付賬款	10,560	7,985
應付建築成本及預留保證金	208,080	129,195
投資物業之已收押金及預收租金	148,006	137,848
已收押金	143,127	–
預付租金	5,716	–
其他應付賬款	26,142	25,876
	<b>541,631</b>	300,904
減：於十二個月內到期的流動負債	<b>(448,258)</b>	(244,799)
	<b>93,373</b>	56,105

貿易應付賬款的賬齡以發票日期分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
30日內	<b>10,560</b>	7,985

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二零一九年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣0.38元(二零一八年：港幣0.48元)，連同於二零一九年九月十三日已派發之中期現金股息每股港幣0.22元(二零一八年：港幣0.22元)，共派發現金股息每股港幣0.60元(二零一八年：港幣0.70元)。上述建議派發之末期現金股息如在二零二零年五月二十一日(星期四)舉行之應屆股東周年大會獲得股東通過，則股息將於二零二零年六月五日(星期五)派發予二零二零年五月二十九日(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二零一九年度末期股息合資格者

為確定合資格享有二零一九年末期股息之股東，其名字須列於二零二零年五月二十九日(星期五)之本公司股東名冊內。本公司將於二零二零年五月二十七日(星期三)至二零二零年五月二十九日(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，最遲須於二零二零年五月二十六日(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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合溢利約港幣446,500,000元，較二零一八年所得溢利約港幣1,047,900,000元，下降約57.4%。該變動主要是由於本年內錄得的物業重估收益及物業發展溢利減少所致。

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

截至二零一九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355,000,000元，較二零一八年港幣355,700,000元減少約港幣700,000元，輕微下跌0.2%。

## 整體出租率

於二零一九年十二月三十一日，本集團主要投資物業之整體出租率持續維持於78.1%。

## 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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，創興廣場產生租金收益約港幣113,700,000元，較二零一八年港幣113,900,000元輕微減少約港幣200,000元。於二零一九年十二月三十一日，該大廈出租率為92%。

在二零一九年下半年，所有香港租賃物業均受到本地社會事件的嚴重影響。創興廣場位處於旺角核心，為最受影響的地區之一。交通中斷、商店關閉及遊客人數急劇減少，對該商場大多數租戶的業務和收入均影響嚴重。

為支持及舒緩於當前停滯窘境下租戶面對的經營壓力，管理層已經啟動了一系列針對性措施和短期租金寬減計劃。但是仍很難估計因長期社會活動和隨後爆發之疫情對二零二零年全年收入的影響。自新冠肺炎爆發以來，許多餐飲業租戶已經終止和／或暫停了業務，直至疫情結束。因此，該物業在二零二零年上半年的租金收入將受到影響。

### 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。截至二零一九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92,100,000元，較二零一八年約港幣67,900,000元，增加港幣24,200,000元。該增幅來自租金調整。

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新訂立一個五年期的固定租約，租期由二零一九年二月十九日開始，每月租金由港幣5,660,000元增加至港幣7,980,000元，增幅41%。管理層相信新租約可為本集團帶來穩定及良好的租金回報。

### 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。截至二零一九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8,900,000元，相較二零一八年減少56.4%。租金減少源於二零一九年第二季度開始的翻新工程所致。

管理層決定重新翻新該商場，以期獲取更高租金回報。現代新穎的設計理念可吸引更多時尚零售商舖及餐飲店落戶，並將成為該全新購物中心的主題。待翻新後，管理層預計它將成為西區時尚潮流的購物中心。

項目管理團隊預計需時18個月完成翻新工程。整體翻新成本約港幣140,000,000元，所有支出均由內部資源撥付。

## 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。截至二零一九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(租金對銷後錄得約港幣3,900,000元)。於二零一九年十二月三十一日，此物業已全部租出。

## 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70%，零售單位出租率則為100%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，此物業產生租金收益約港幣127,700,000元，減少約9.6%。

由於浦西地區寫字樓供過於求而引致競爭激烈，該寫字樓的出租率錄得自二零零九年開業以來的新低。在中美貿易協定第二階段持續談判和新型流行病毒爆發的陰霾籠罩下，管理層預計二零二零年將會是艱難的一年。

## 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已交付使用。



## 財務和銷售業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售收益約港幣741,900,000元，該收入主要來自佛山翠湖綠洲花園第四期的銷售收益，其中303套住宅單位於二零一九出售並在綜合損益表中確認。

於二零一九年十二月三十一日，總數5,264個住宅單位中的5,130個單位(佔97%)及總數4,669個停車位中的1,348個停車位(佔29%)已成功售出，獲得總累計銷售收益約港幣54億元。若所有未售物業(包括住宅單位、停車位和零售商舖)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13億元。

## 收購三水地區的土地使用權

於二零一九年五月十五日，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33,670.06平方米，容積率為3.2倍，提供總建築面積逾140,000平方米。

截至董事會會議日，該地塊已交付本集團，並完成初步的現場勘察和圍牆工程。整體設計方案初稿已提交市政府審批。管理層和項目團隊緊密合作，聽取各方顧問建議以更新建築方案和計劃。建築工程計劃於二零二零年第四季度展開。

## 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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，酒店總收益由二零一八年約港幣12,100,000元上升約11%至二零一九年約港幣13,500,000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。

### 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)，現已改建成為一間擁有183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183間客房(房間面積從330平方尺到1,080平方尺)外，其他設施還包括兩間餐廳(名為「蒼聚」和「壹八壹冰室」)、健身室、水療室、多功能室、空中酒廊以及各種各樣的服務和設施。兩間餐廳已於二零一九年第四季度開業。

### **所佔合營企業業績**

自從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。在二零一九年，所有倉庫及廠房均繼續保持穩定的租金收入，出租率為100%。管理層認為該投資將為集團帶來穩定的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32,200,000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**

截至二零一九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。

#### **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)條自二零一九年中期報告日之後需作出之董事資料變更：

#### **董事資料更新**

鄭毓和先生，本公司獨立非執行董事，

(1) 於二零一九年十月二十九日辭任卜蜂蓮花有限公司獨立非執行董事。

(2) 於二零二零年一月一日起出任卜蜂國際有限公司的獨立非執行董事、審核委員會及企業管治委員會成員。

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

截至二零一九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二零一九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二零一九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

本公司於二零一九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二零二零年五月二十一日(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二零二零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二零二零年五月二十一日(星期四)舉行之二零二零年股東周年大會並於會上投票之股東，其名字須列於二零二零年五月二十一日(星期四)之股東名冊內，本公司將由二零二零年五月十八日(星期一)至二零二零年五月二十一日(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二零二零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，最遲須於二零二零年五月十五日(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)、廖坤城先生及李偉雄先生；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，二零二零年三月五日

本公司二零一九年年報，涵蓋董事會報告、截至二零一九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二零二零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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lchi.com.hk](http://www.lchi.com.hk))內。