

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)

## 截至二零二一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」)截至二零二一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	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	3		
客戶合約		477,902	364,569
租金收入		305,782	320,423
利息及股息收入		51,481	86,630
		<u>835,165</u>	<u>771,622</u>
直接成本		<u>(362,268)</u>	<u>(324,680)</u>
		472,897	446,942
其他收入		26,094	28,577
行政及營運開支		(235,496)	(217,352)
其他收益及虧損		401,355	(12,598)
財務成本		(23,521)	(43,171)
所佔合營企業業績		27,374	44,218
		<u>668,703</u>	<u>246,616</u>
除稅前溢利		<u>668,703</u>	<u>246,616</u>
所得稅支出	4	<u>(248,057)</u>	<u>(73,106)</u>
本年度溢利		<u>420,646</u>	<u>173,510</u>
本年度溢利(虧損)分配於：			
本公司股東		427,302	162,560
非控股股東權益		(6,656)	10,950
		<u>420,646</u>	<u>173,510</u>
每股基本盈利	5	<u>港幣 1.13</u>	<u>港幣 0.43</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度溢利	<u>420,646</u>	<u>173,510</u>
其他全面收益(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		
權益工具公平價值收益(虧損)	192,706	(97,481)
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	118,362	330,380
所佔合營企業其他全面收益	<u>105</u>	<u>2,804</u>
本年度其他全面收益(除稅後)	<u>311,173</u>	<u>235,703</u>
本年度全面收益總額	<u><u>731,819</u></u>	<u><u>409,213</u></u>
全面收益(支出)總額分配於		
本公司股東	731,828	384,282
非控股股東權益	<u>(9)</u>	<u>24,931</u>
	<u><u>731,819</u></u>	<u><u>409,213</u></u>

## 綜合財務狀況表

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>9,525,573</b>	9,000,490
物業、廠房及設備		<b>1,918,134</b>	1,395,632
使用權資產		<b>5,629</b>	5,879
合營企業權益		<b>429,555</b>	334,918
證券投資		<b>304,639</b>	468,547
存入三個月後到期之定期銀行存款		–	48,598
遞延稅項資產		<b>18,414</b>	20,608
		<b>12,201,944</b>	11,274,672
<b>流動資產</b>			
待出售發展中物業		<b>1,313,819</b>	1,014,408
待出售物業		<b>471,334</b>	584,077
存貨		<b>35,561</b>	25,753
貿易及其他應收賬款	7	<b>135,526</b>	80,924
證券投資		<b>17,620</b>	20,598
存入三個月後到期之定期銀行存款		<b>132,449</b>	62,350
銀行存款及現金		<b>1,875,619</b>	1,876,768
		<b>3,981,928</b>	3,664,878
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	8	<b>458,154</b>	399,334
租賃負債		<b>3,253</b>	2,710
合約負債		<b>9,693</b>	771
金融衍生工具		–	1,808
借款—於一年內到期		<b>563,845</b>	480,469
應付稅款		<b>186,570</b>	33,370
		<b>1,221,515</b>	918,462
流動資產淨額		<b>2,760,413</b>	2,746,416
總資產減流動負債		<b>14,962,357</b>	14,021,088

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款	8	107,146	98,116
租賃負債		2,663	3,487
借款—於一年後到期		1,295,377	993,376
遞延稅項負債		322,760	260,726
		<u>1,727,946</u>	<u>1,355,705</u>
		<u>13,234,411</u>	<u>12,665,383</u>
<b>股權</b>			
股本		381,535	381,535
儲備		12,765,169	12,196,132
股權分配於：			
本公司股東		13,146,704	12,577,667
非控股股東權益		87,707	87,716
<b>股權總額</b>		<u>13,234,411</u>	<u>12,665,383</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

此截至二零二一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二零二一年及二零二零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，本公司已將截至二零二零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二零二一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二零二一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16號修訂本	新冠病毒相關租金寬減
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革—第二階段

此外，本集團應用了國際會計準則委員會國際財務報告準則解釋委員會於二零二一年六月發布的議程決定，該決定明確了在確定存貨的可變現淨值時應將成本計入「進行銷售所需的估計成本」。

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 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
截至二零二零年十二月三十一日止年度									
分類收益	326,380	225,968	33,517	86,630	71,251	46,350	790,096	(18,474)	771,622
包括：									
— 客戶收益	320,423	225,968	21,643	86,630	71,251	45,707			
— 集團內交易(附註)	5,957	-	11,874	-	-	643			
營運開支	(42,897)	(234,267)	(21,918)	(41,382)	(67,496)	(123,969)	(531,929)	18,474	(513,455)
投資物業公平價值變動虧損	(136,196)	-	-	-	-	-	(136,196)	-	(136,196)
物業存貨轉移至投資物業的收益	-	81,350	-	-	-	-	81,350	-	81,350
按公平價值計入損益之金融資產									
— 公平價值變動收益	-	-	-	2,507	-	-	2,507	-	2,507
金融衍生工具之公平價值變動虧損	-	-	-	(5,972)	-	-	(5,972)	-	(5,972)
出售物業、廠房及設備虧損	(12)	-	-	-	-	(1,828)	(1,840)	-	(1,840)
匯兌淨(虧損)收益	(2,790)	1,414	(313)	49,242	-	-	47,553	-	47,553
分類溢利(虧損)	<u>144,485</u>	<u>74,465</u>	<u>11,286</u>	<u>91,025</u>	<u>3,755</u>	<u>(79,447)</u>	<u>245,569</u>	<u>-</u>	<u>245,569</u>
財務成本									(43,171)
所佔合營企業業績									<u>44,218</u>
除稅前溢利									<u><u>246,616</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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
支出包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	9,165	11,297
中國企業所得稅	28,246	1,399
	<u>37,411</u>	<u>12,696</u>
股息預扣稅	<u>-</u>	<u>9,657</u>
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(50)	(81)
中國企業所得稅	(5,281)	(56)
	<u>(5,331)</u>	<u>(137)</u>
中國土地增值稅	<u>157,768</u>	<u>40,223</u>
遞延稅項	<u>58,209</u>	<u>10,667</u>
	<u>248,057</u>	<u>73,106</u>

#### 附註：

- (a) 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%（二零二零年：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427,302,000元(二零二零年：港幣162,560,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零二零年：378,583,440股)計算。

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內確認分派之股息：		
已派二零二一年中期股息—每股港幣0.18元 (二零二零年：已派二零二零年中期股息 每股港幣0.15元)	68,145	56,788
已派二零二零年末期股息港幣0.25元 (二零二零年：已派二零一九年末期股息 每股港幣0.38元)	94,646	143,862
	<u>162,791</u>	<u>200,650</u>

緊隨報告期結束後，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(二零二零年：截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.25元)，合共約港幣106,003,000元(二零二零年：港幣94,646,000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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
貿易應收賬款	37,562	29,358
應收租賃款	11,697	10,891
	<u>49,259</u>	<u>40,249</u>
已付保證金	10,396	8,481
其他應收賬款及預付賬款	75,871	32,194
	<u>135,526</u>	<u>80,924</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49,259,000元(二零二零年：港幣40,249,000元)之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
30日內	15,816	13,571
31至90日	21,180	14,148
超過90日	12,263	12,530
	<u>49,259</u>	<u>40,249</u>

- (b) 於二零二一年十二月三十一日，計入本集團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14,227,000元(二零二零年：港幣16,845,000元)，於報告日已逾期。逾期餘額中，賬面值為港幣7,335,000元的應收賬款(二零二零年：港幣4,451,000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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
貿易應付賬款	8,264	6,283
應付建築成本及預留保證金	192,666	168,933
投資物業租金之已收押金	134,764	118,390
預收租金	13,662	7,974
已收押金(備註)	167,639	170,523
預付租金	2,944	4,330
其他應付賬款	45,361	21,017
	<u>565,300</u>	<u>497,450</u>
減：於十二個月內到期的流動負債	<u>(458,154)</u>	<u>(399,334)</u>
於十二個月後到期之非流動負債	<u>107,146</u>	<u>98,116</u>

備註：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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
30日內	<u>8,264</u>	<u>6,283</u>

## 末期股息

董事會建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣0.28元(二零二零年：港幣0.25元)，連同於二零二一年九月十日已派發之中期現金股息每股港幣0.18元(二零二零年：港幣0.15元)，共派發現金股息每股港幣0.46元(二零二零年：港幣0.40元)。上述建議派發之末期現金股息如在二零二二年五月十九日(星期四)舉行之應屆股東周年大會獲得股東通過，則股息將於二零二二年六月六日(星期一)派發予二零二二年五月二十七日(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二零二一年度末期股息合資格者

為確定合資格享有二零二一年末期股息之股東，其名字須列於二零二二年五月二十七日(星期五)之本公司股東名冊內。本公司將於二零二二年五月二十五日(星期三)至二零二二年五月二十七日(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，最遲須於二零二二年五月二十四日(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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合溢利約港幣420,600,000元，較二零二零年所得溢利約港幣173,500,000元，增加港幣247,100,000元，上升142%。

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(虧損)及匯兌淨收益(虧損)。

## 物業投資

### 整體租金收益

截至二零二一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305,800,000元，較二零二零年港幣320,400,000元減少約港幣14,600,000元，下跌4.6%。

### 整體出租率

於二零二一年十二月三十一日，本集團主要投資物業之整體出租率維持於82.8%。

### 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。截至二零二一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83,700,000元，較二零二零年港幣96,300,000元減少約港幣12,600,000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。於二零二一年十二月三十一日，該大廈出租率為91%。

#### 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。截至二零二一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。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，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。

#### 石塘坊

石塘坊(前稱為創業商場)位於德輔道西402-404號。於二零一九年，管理層決定翻新該商場，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。

裝修工程現已完成，並於二零二一年取得入伙紙。商場和停車場現正招租。租賃團隊正在積極尋找準租戶，截至董事會會議日期，已與HKTVMall、眼鏡88、美心餐飲及譚仔雲南米線等主要租戶簽訂租約，出租率為30%。其他潛在租戶將是零售、電訊、個人護理和美容、日常生活、超市、雜貨、酒窖和便利店。

管理層認為，Omicron變種的爆發將會令餐飲和零售業務惡化，這給我們的整體租賃業績增加了不確定性。

## **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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，富慧閣獲得租金收益約港幣7,000,000元，在租金對銷後錄得淨租金收益約港幣3,800,000元。於二零二一年十二月三十一日，此物業已全部租出。

## **中國物業**

### **上海創興金融中心**

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78%，零售單位出租率則為100%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，此物業產生租金收益約港幣109,500,000元，減少約5.1%。

儘管浦西地區寫字樓供過於求，管理層對該寫字樓維持合理的高出租率感到滿意。

## **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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售收益約港幣239,000,000元，其中63套住宅單位及363個停車位已出售並在綜合損益表中確認。

於二零二一年十二月三十一日，總數5,264個住宅單位中的5,211個單位(佔99%)及總數4,670個停車位中的2,045個停車位(佔44%)已成功售出，獲得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、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10億元。

## 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

該住宅開發項目名為軒隆雅園，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105,000平方米。若包括地面約1,315平方米的零售和商業區域以及主要分佈在地庫一層的918個停車位，可開發的總面積超過143,000平方米。

## 建築進度

基坑支護和樁基礎工程已於二零二一年四月完成，除非發生任何不可預見的情況，否則整個項目將按計劃於二零二三年第四季度完成並交付使用。在董事會會議召開之日，包括地下室、電梯、機電工程、園林、電梯大堂設計和建築設計在內的主要合同均已分判予不同的承包商和設計院，主要大樓(第一座至第九座)的封頂工程已經完成，施工進度如期進行。

## 營銷

營銷團隊已準備好市場方案，相關軟性推廣活動已經展開。由於中國房地產市場的打擊和緩慢復甦，管理層調整了建設進度和預售時間表。

## 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。

截至二零二一年十二月三十日止年間，該經濟型酒店收益由二零二零年約港幣8,000,000元上升至二零二一年約港幣9,200,000元。隨著中國加強對新冠病毒傳播的控制，商業活動迅速恢復。因此，廣州酒店的入住率在二零二一年上半年已回復到85%。然而，廣州自二零二一年下半年開始出現Delta和Omicron新冠病毒變種病例，廣州和佛山等多個城市因此不時被封鎖，酒店業務再度受到嚴重影響。

## 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，其他設施還包括天御居、兩間餐廳、海濱會(行政貴賓室)、健身室、多功能室以及各種各樣的服務和設施。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，酒店及餐飲業務的總收益為港幣104,500,000元，較二零二零年約港幣37,700,000元大幅增加約港幣66,800,000元，產生港幣33,900,000元的未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利。但是，在計入折舊港幣59,900,000元後，酒店及餐飲業務錄得淨虧損港幣24,900,000元，較二零二零年淨虧損港幣80,300,000元大幅收窄。

自二零二零年十二月起，該酒店成為指定的隔離酒店之一，專門接待抵港需要隔離的客人。由於優質的服務和良好的用餐體驗，酒店成為受歡迎的酒店品牌之一，於二零二一年營業收入顯著提升，在入住率和平均每日房價改善的帶動下，酒店業務在整個年度其營業收入及未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利均錄得正數。管理層對二零二二年的酒店業務充滿信心。

## 泰國

### ***Kimpton Kitalay Samui***

#### *股權收購*

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，以投資於泰國蘇梅島的酒店物業。

#### *豪華海濱度假村*

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、適合用作婚宴或行政會議的多功能場地。

## 收購價

於二零二一年六月一日，本集團以2,480,000,000泰銖，約港幣620,000,000元(包括股東貸款及銀行貸款)的收購價與賣方訂立購股協議。於二零二一年十二月十三日收購事項已完成。股份轉讓價713,700,000泰銖(約港幣166,600,000元)已於完成日期支付予賣方。

## 投資考量

管理層認為收購事項為本集團的投資良機，以繼續執行其多元化投資的策略。鑒於對疫情後的泰國旅遊業持樂觀態度，該投資有助提升本集團在國際酒店業的曝光率及經驗，有利於本集團物業開發及投資業務的持續穩定增長。

## 所佔合營企業業績

自二零一七年起，本集團與同一合資夥伴在日本收購三個倉庫及在澳洲收購了一個廠房。截至二零二一年十二月三十一日止年間，所有倉庫及廠房均繼續保持穩定的租金收入，出租率為100%。

本集團於二零一八年以澳幣11,500,000元購入位於阿德萊德的廠房，在持有該廠房2.5年後，以現金代價澳幣18,800,000元出售給第三方，增幅63%。該銷售合同於二零二零年十二月簽訂，交易於二零二一年初完成。

二零二一年二月，本集團透過認購一個房地產信託基金的15%股權，參與了在澳洲布里斯班的寫字樓投資，該信託基金收購了位於布里斯班Ann Street 310號的一幢21層高翻新的甲級寫字樓。該信託基金由AsheMorgan的房地產和投資經理管理。

該寫字樓可出租面積為198,000平方呎，已全部出租給昆士蘭州政府和安聯集團這兩個主要租戶，在7.5年的未到期租賃期內，其年租金增長率為3.5–3.75%。

該物業的購入價格為澳幣210,000,000元。鑑於穩定的租金回報和債務槓桿投資結構，管理層認為該投資將為本集團提供可觀的投資回報。

管理層認為所有合營投資項目將為本集團帶來穩定的租金收入和物業的長期升值回報。根據會計權益法，所佔合營企業業績約為港幣27,400,000元，指佔投資資產淨值的份額，主要包括租金收入及投資物業重估收益。

## 企業管治守則

截至二零二一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)條自二零二一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，於二零二二年一月一日獲委任為中國再生能源投資有限公司的獨立非執行董事。此外，鄭先生分別於二零二一年九月三十日及二零二二年一月十八日隨創興銀行有限公司及卜蜂國際有限公司私有化後辭任其獨立非執行董事之職務。

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

截至二零二一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二零二一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二零二一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

本公司於二零二一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二零二二年五月十九日(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二零二二年四月六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。

鑑於新冠病毒疫情發展尚未明朗，我們鼓勵股東委任股東周年大會主席代其就決議案投票，代替其親身出席股東周年大會。本公司將因應屆時政府及／或監管機構的指引，於股東周年大會上實施額外的預防措施，以確保出席大會的股東安全。有關措施的詳情將載於本公司向股東發出的通函；其後如有任何最新安排，適當時將另行公布。

## 停辦理股份過戶登記安排以確認出席二零二二年股東周年大會並投票之合資格者

為確定合資格出席在二零二二年五月十九日(星期四)舉行之二零二二年股東周年大會並於會上投票之股東，其名字須列於二零二二年五月十九日(星期四)之股東名冊內，本公司將由二零二二年五月十六日(星期一)至二零二二年五月十九日(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二零二二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，最遲須於二零二二年五月十三日(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，二零二二年三月十日

本公司二零二一年年報，涵蓋董事會報告、截至二零二一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二零二二年四月六日寄予股東，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。