

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)

截至二零二零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」)截至二零二零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	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益			
客戶合約		364,569	848,844
租金收入		320,423	354,999
利息及股息收入		86,630	72,665
		<u>771,622</u>	<u>1,276,508</u>
直接成本		(324,680)	(562,561)
		<u>446,942</u>	<u>713,947</u>
其他收入		28,577	12,747
行政及營運開支		(217,352)	(231,158)
其他收益及虧損		(12,598)	108,662
財務成本		(43,171)	(45,265)
所佔合營企業業績		44,218	32,191
		<u>246,616</u>	<u>591,124</u>
除稅前溢利		246,616	591,124
所得稅支出	4	(73,106)	(144,655)
		<u>173,510</u>	<u>446,469</u>
本年度溢利		<u>173,510</u>	<u>446,469</u>
本年度溢利分配於：			
本公司股東		162,560	429,984
非控股股東權益		10,950	16,485
		<u>173,510</u>	<u>446,469</u>
每股基本盈利	5	<u>港幣0.43</u>	<u>港幣1.14</u>

綜合損益及其他全面收益表

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度溢利	<u>173,510</u>	<u>446,469</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	(97,481)	(12,996)
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	330,380	(95,301)
所佔合營企業其他全面收益(支出)	<u>2,804</u>	<u>(12)</u>
本年度其他全面收益(支出)(除稅後)	<u>235,703</u>	<u>(108,309)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>409,213</u></u>	<u><u>338,160</u></u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	384,282	326,270
非控股股東權益	<u>24,931</u>	<u>11,890</u>
	<u><u>409,213</u></u>	<u><u>338,160</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		9,000,490	8,771,446
物業、廠房及設備		1,395,632	1,457,320
使用權資產		5,879	10,757
合營企業權益		334,918	307,843
證券投資		468,547	543,952
存入超過三個月後到期之定期銀行存款		48,598	–
遞延稅項資產		20,608	27,472
		<u>11,274,672</u>	<u>11,118,790</u>
流動資產			
待出售發展中物業		1,014,408	895,424
待出售物業		584,077	686,117
存貨		25,753	25,455
貿易及其他應收賬款	7	80,924	84,174
合約成本		–	3,815
證券投資		20,598	18,097
可收回稅款		–	27
存入三個月後到期之定期銀行存款		62,350	13,284
銀行存款及現金		1,876,768	2,039,861
		<u>3,664,878</u>	<u>3,766,254</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	399,334	448,258
租賃負債		2,710	4,837
合約負債		771	46,965
金融衍生工具		1,808	7,065
應付稅款		33,370	40,790
借款—於一年內到期		480,469	491,350
		<u>918,462</u>	<u>1,039,265</u>
流動資產淨額		<u>2,746,416</u>	<u>2,726,989</u>
總資產減流動負債		<u>14,021,088</u>	<u>13,845,779</u>

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動負債			
其他應付賬款	8	98,116	93,373
租賃負債		3,487	6,151
借款—於一年後到期		993,376	1,018,384
金融衍生工具		—	776
遞延稅項負債		260,726	256,875
		<u>1,355,705</u>	<u>1,375,559</u>
		<u>12,665,383</u>	<u>12,470,220</u>
股權			
股本		381,535	381,535
儲備		12,196,132	12,012,500
股權分配於：			
本公司股東		12,577,667	12,394,035
非控股股東權益		87,716	76,185
		<u>12,665,383</u>	<u>12,470,220</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

此截至二零二零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二零二零年及二零一九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，本公司已將截至二零一九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二零二零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

經修訂香港財務報告準則於本年度強制有效

本集團於本年度已就編製本集團綜合財務報表首次採用香港財務報告準則標準中有關概念框架之提述的修訂及以下由香港會計師公會頒佈並於二零二零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：

香港會計準則第1號修訂本及香港會計準則第8號修訂本	重大的定義
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第9號修訂本、香港會計準則第39號修訂本及香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革

本年度應用香港財務報告準則標準中有關概念框架之提述的修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、廠房及設備之虧損	(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>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。

4. 所得稅支出

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
支出包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	11,297	12,945
中華人民共和國企業所得稅	1,399	98,182
	<u>12,696</u>	<u>111,127</u>
股息預扣稅	<u>9,657</u>	<u>15,778</u>
過往年度(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(81)	(130)
中國企業所得稅	(56)	389
	<u>(137)</u>	<u>259</u>
中國土地增值稅	<u>40,223</u>	<u>15,502</u>
遞延稅項	<u>10,667</u>	<u>1,989</u>
	<u>73,106</u>	<u>144,655</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%(二零一九年：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162,560,000元(二零一九年：港幣429,984,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零一九年：378,583,440股)計算。

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內確認分派之股息：		
已派二零二零年中期股息—每股港幣0.15元 (二零一九年：已派二零一九年中期股息每股港幣0.22元)	56,788	83,288
已派二零一九年末期股息—每股港幣0.38元 (二零一九年：已派二零一八年末期股息每股港幣0.48元)	143,862	181,720
	<u>200,650</u>	<u>265,008</u>

緊隨報告期結束後，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(二零一九年：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)，合共約港幣94,646,000元(二零一九年：港幣143,862,000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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
貿易應收賬款	30,663	23,102
已付保證金	8,481	8,406
其他應收賬款及預付賬款	41,780	52,666
	<u>80,924</u>	<u>84,174</u>

附註：

- (a) 買家按買賣合約的條款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30,663,000元(二零一九年：港幣23,102,000元)之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
30日內	10,096	8,147
31至90日	11,949	11,104
超過90日	8,618	3,851
	<u>30,663</u>	<u>23,102</u>

(b) 二零二零年十二月三十一日，計入本集團應收賬款之賬面總值為約港幣539,000元(二零一九年：港幣776,000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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
貿易應付賬款	6,283	10,560
應付建築成本及預留保證金	168,933	208,080
投資物業之已收押金及預收租金	124,238	148,006
已收押金(備註)	170,523	143,127
預付租金	4,330	5,716
其他應付賬款	23,143	26,142
	<u>497,450</u>	<u>541,631</u>
減：於十二個月內到期的流動負債	<u>(399,334)</u>	<u>(448,258)</u>
於十二個月後到期之非流動負債	<u>98,116</u>	<u>93,373</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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
30日內	<u>6,283</u>	<u>10,560</u>

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二零二零年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣0.25元(二零一九年：港幣0.38元)，連同於二零二零年九月十一日已派發之中期現金股息每股港幣0.15元(二零一九年：港幣0.22元)，共派發現金股息每股港幣0.40元(二零一九年：港幣0.60元)。上述建議派發之末期現金股息如在二零二一年五月二十日(星期四)舉行之應屆股東周年大會獲得股東通過，則股息將於二零二一年六月四日(星期五)派發予二零二一年五月二十八日(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二零二零年度末期股息合資格者

為確定合資格享有二零二零年末期股息之股東，其名字須列於二零二一年五月二十八日(星期五)之本公司股東名冊內。本公司將於二零二一年五月二十六日(星期三)至二零二一年五月二十八日(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，最遲須於二零二一年五月二十五日(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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合溢利約港幣173,500,000元，較二零一九年所得溢利約港幣446,500,000元，減少港幣273,000,000元下跌61%。

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)、物業存貨轉撥至投資物業收益及匯兌淨收益(虧損)。

物業投資

整體租金收益

截至二零二零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320,400,000元，較二零一九年港幣355,000,000元減少約港幣34,600,000元，下跌9.7%。

整體出租率

於二零二零年十二月三十一日，本集團主要投資物業之整體出租率持續維持於74%。

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。截至二零二零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96,300,000元，較二零一九年港幣113,700,000元減少約港幣17,400,000元。於二零二零年十二月三十一日，該大廈出租率為87%。

展望未來，我們預期因應疫苗的推出和至二零二一年底遊客人數的增加，街鋪零售租金將持平，整體經濟將有望復蘇，因此管理層預測該商廈的租金收入將在二零二一年得到改善。

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。截至二零二零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97,100,000元，較二零一九年約港幣92,100,000元，增加港幣5,000,000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。

創業商場

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鋪及餐飲店落戶，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。

建築工程如期進行，於二零二一年初大致完成並通過竣工檢查，預計該購物中心將在二零二一年第二季可供租戶進場裝修。

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。年內該物業並無產生租金收入。

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。截至二零二零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。於二零二零年十二月三十一日，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60%，零售單位出租率則為83%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，此物業產生租金收益約港幣115,400,000元，減少約9.6%。

儘管浦西地區寫字樓供過於求，以及前所未有的新冠病毒疫情大流行對中國經濟造成的持續不利影響，管理層將繼續致力提高該寫字樓之出租率。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售收益約港幣226,000,000元，其中72套住宅單位及328個停車位已出售並在綜合損益表中確認。

於二零二零年十二月三十一日，總數5,264個住宅單位中的5,171個單位(佔98%)及總數4,670個停車位中的1,651個停車位(佔35%)已成功售出，獲得總累計銷售收益約港幣59億元。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12億元。

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

基坑支護和樁基礎工程自二零二零年第四季度開展，施工進度如期進行。除非有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，包括地下室和上蓋、電梯、機電工程、園林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。

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，已於二零一六年出售上海和北京的經濟型酒店，目前只維持營運廣州酒店。

截至二零二零年十二月三十一日止，該經濟型酒店收益由二零一九年約港幣13,500,000元下降約41%至二零二零年約港幣8,000,000元。由於新冠病毒疫情的影響，廣州酒店的入住率在二零二零年二月下降至12%，隨後在二零二零年十二月才恢復至87%。

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平方呎到1,080平方呎)外，其他設施還包括兩間餐廳(名為「薈聚」和「壹八壹冰室」)、健身室、多功能室、空中酒廊(計劃階段)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。

對一間新開張酒店而言，二零二零年是非常艱難的一年。開業僅一個月，酒店即遭受到新冠病毒疫情的大爆發，遊客人數大幅減少，酒店業嚴重受創。截至二零二零年十二月三十一日止，酒店及餐飲業務的總收益為港幣37,700,000元，在計入折舊港幣59,900,000元後，經營淨虧損達港幣80,300,000元。為了密切監察酒店營運和餐飲業務，於二零二零年四月成立了管理委員會。

為創造業績，管理層推行了各種削減成本和提升收入的措施，其中包括推行無薪假期，減少臨時工和停止招聘。為提高酒店的入住率，酒店推出了餐飲促銷和住宿套餐，以吸引本地顧客。為了拓擴其他收入來源，同時開發了網上餐飲平台「eShop」，用於銷售聖誕派對套餐和中式盆菜等。根據酒店客人對優質服務和餐飲體驗的回饋，ONE-EIGHT-ONE酒店已成為最受歡迎的酒店品牌之一，營業收入在二零二一年初有顯著改善。自二零二零年九月以來，酒店的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)已轉為正數，入住率超過62%。

自二零二零年十二月二十二日起，該酒店成為香港政府指定的隔離酒店之一，專門接待抵達香港需要隔離的客人。

海外投資

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出任房地產和投資經理。

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集團提供可觀的投資回報。

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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，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44,200,000元，佔該項投資資產淨值的50%，主要包括租金收入及投資物業重估收益。

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。

企業管治守則

截至二零二零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)條自二零二零年中期報告日之後需作出之董事資料變更：

董事資料更新

廖金輝先生，本公司執行董事，於二零二零年十月三十日起出任企業管治委員會主席。

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

截至二零二零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二零二零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二零二零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

本公司於二零二零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二零二一年五月二十日(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二零二一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二零二一年股東周年大會並投票之合資格者

為確定合資格出席在二零二一年五月二十日(星期四)舉行之二零二一年股東周年大會並於會上投票之股東，其名字須列於二零二一年五月二十日(星期四)之股東名冊內，本公司將由二零二一年五月十四日(星期五)至二零二一年五月二十日(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二零二一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，最遲須於二零二一年五月十三日(星期四)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，二零二一年三月十一日

本公司二零二零年年報，涵蓋董事會報告、截至二零二零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二零二一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)及本公司網站(www.lchi.com.hk)內。