

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)

截至二零二五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」)截至二零二五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	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	3		
客戶合約		660,475	551,921
租金收入		316,748	302,363
利息及股息收入		75,955	78,745
		<u>1,053,178</u>	<u>933,029</u>
直接成本		(518,882)	(437,430)
		<u>534,296</u>	<u>495,599</u>
其他收入		7,732	8,251
行政及營運開支		(417,361)	(381,822)
其他收益及虧損		(102,641)	(749,654)
財務成本		(129,114)	(191,794)
所佔合營企業業績		93,030	(46,234)
		<u>(14,058)</u>	<u>(865,654)</u>
除稅前虧損		(14,058)	(865,654)
所得稅抵免	4	17,476	25,296
		<u>3,418</u>	<u>(840,358)</u>
本年度溢利(虧損)		<u>3,418</u>	<u>(840,358)</u>
本年度溢利(虧損)分配於：			
本公司股東		12,047	(837,056)
非控股股東權益		(8,629)	(3,302)
		<u>3,418</u>	<u>(840,358)</u>
每股基本盈利(虧損)	5	<u>港幣0.03</u>	<u>港幣(2.21)</u>

綜合損益及其他全面收益表

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度溢利(虧損)	<u>3,418</u>	<u>(840,358)</u>
其他全面(支出)收益		
其後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	(10,932)	(14,532)
由物業、廠房及設備轉列為投資物業之 重估收益	23,740	—
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	142,812	(98,731)
所佔合營企業其他全面收益(支出)	<u>4,887</u>	<u>(7,346)</u>
本年度其他全面收益(支出)	<u>160,507</u>	<u>(120,609)</u>
本年度全面收益(支出)總額	<u><u>163,925</u></u>	<u><u>(960,967)</u></u>
全面收益(支出)總額分配於：		
本公司股東	168,861	(954,263)
非控股股東權益	<u>(4,936)</u>	<u>(6,704)</u>
	<u><u>163,925</u></u>	<u><u>(960,967)</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		9,831,358	9,828,109
物業、廠房及設備		618,469	653,163
使用權資產		2,751	6,405
合營企業權益		441,102	534,545
按公平價值計入其他全面收益之 權益工具		189,401	234,525
其他應收賬款	7	–	27,236
遞延稅項資產		29,509	29,034
		<u>11,112,590</u>	<u>11,313,017</u>
流動資產			
待出售發展中物業		326,070	462,177
待出售物業		522,817	644,947
存貨		36,944	33,702
貿易及其他應收賬款	7	212,298	194,098
按公平價值計入損益之金融資產		33,059	15,065
衍生金融工具		415	2,001
存入三個月後到期之定期銀行存款		364,603	192,296
銀行存款及現金		1,765,933	2,034,271
		<u>3,262,139</u>	<u>3,578,557</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	351,982	442,744
租賃負債		2,077	5,561
合約負債		47,961	50,820
衍生金融工具		2,603	–
借款—於一年內到期		913,100	1,225,123
應付稅款		84,842	137,868
		<u>1,402,565</u>	<u>1,862,116</u>
流動資產淨額		<u>1,859,574</u>	<u>1,716,441</u>
總資產減流動負債		<u>12,972,164</u>	<u>13,029,458</u>

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動負債			
其他應付賬款	8	80,096	95,153
租賃負債		740	1,007
借款—於一年後到期		2,066,366	2,136,444
遞延稅項負債		229,426	259,240
		<u>2,376,628</u>	<u>2,491,844</u>
		<u>10,595,536</u>	<u>10,537,614</u>
股權			
股本		381,535	381,535
儲備		10,187,847	10,124,989
股權分配於：			
本公司股東		10,569,382	10,506,524
非控股股東權益		26,154	31,090
股權總額		<u>10,595,536</u>	<u>10,537,614</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

此截至二零二五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二零二五年及二零二四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，本公司已將截至二零二四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二零二五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會計準則

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二零二五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修訂：

香港會計準則第21號修訂本 缺乏可兌換性

本年度應用經修訂香港財務報告準則會計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

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團在香港用於酒店經營的部份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
截至二零二五年十二月三十一日止年度									
分類收益	317,840	394,345	49,131	75,955	82,532	149,195	1,068,998	(15,820)	1,053,178
包括：									
— 客戶收益	316,748	394,345	34,426	75,955	82,532	149,172			
— 集團內交易(附註)	1,092	-	14,705	-	-	23			
營運開支	(171,064)	(491,801)	(37,443)	(33,350)	(76,522)	(134,151)	(944,331)	15,820	(928,511)
投資物業公平價值變動虧損	(148,832)	-	-	-	-	-	(148,832)	-	(148,832)
按公平價值計入損益之金融資產公平價值 變動收益	-	-	-	6,452	-	-	6,452	-	6,452
出售物業、廠房及設備虧損	(154)	(188)	-	-	(561)	(66)	(969)	-	(969)
衍生金融工具公平價值變動虧損	-	-	-	(4,189)	-	-	(4,189)	-	(4,189)
匯兌淨(虧損)收益	(2,078)	1,975	(146)	45,230	-	(84)	44,897	-	44,897
分類(虧損)溢利	<u>(4,288)</u>	<u>(95,669)</u>	<u>11,542</u>	<u>90,098</u>	<u>5,449</u>	<u>14,894</u>	<u>22,026</u>	<u>-</u>	<u>22,026</u>
財務成本									(129,114)
所佔合營企業業績									<u>93,030</u>
除稅前虧損									<u><u>(14,058)</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)
出售附屬公司虧損	(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：集團內交易按現行市值收取。

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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
支出(抵免)包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	6,836	7,104
中國企業所得稅	3,232	3,368
英國公司稅	—	1,226
	<u>10,068</u>	<u>11,698</u>
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(11)	(12)
中國企業所得稅	(2,102)	(1,343)
	<u>(2,113)</u>	<u>(1,355)</u>
中國土地增值稅	<u>8,223</u>	<u>6,081</u>
遞延稅項	<u>(33,654)</u>	<u>(41,720)</u>
	<u>(17,476)</u>	<u>(25,296)</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) 英國公司稅率為25%。

5. 每股基本盈利(虧損)

本公司股東應佔每股基本盈利(虧損)乃依據分配於本公司股東的本年度收益約港幣12,047,000元(二零二四年度本公司股東應佔之虧損：約港幣837,056,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零二四年：378,583,440股)計算。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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(虧損)不作呈報。

6. 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內確認分派之股息：		
已派二零二五中期股息每股港幣0.11元 (二零二四年：已派二零二四中期股息每股港幣0.11元)	41,644	41,644
已派二零二四末期股息每股港幣0.17元 (二零二四年：已派二零二三年末期股息每股港幣0.17元)	64,359	64,359
	<u>106,003</u>	<u>106,003</u>

緊隨報告期結束後，截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.17元(二零二四年：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)，合共約港幣64,359,000元(二零二四年：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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
貿易應收賬款	33,457	34,115
應收租賃款	10,652	4,902
	<u>44,109</u>	<u>39,017</u>
已付保證金	3,502	5,271
其他應收賬款及預付賬款	112,801	126,993
應收增值稅	51,886	50,053
	<u>212,298</u>	<u>221,334</u>
流動	212,298	194,098
非流動	–	27,236
	<u>212,298</u>	<u>221,334</u>

於二零二四年年一月一日，客戶合約應收貿易帳款為港幣32,103,000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44,109,000元(二零二四年：港幣39,017,000元)之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
30日內	11,956	13,445
31至90日	14,603	17,086
超過90日	17,550	8,486
	<u>44,109</u>	<u>39,017</u>

- (b) 於二零二五年十二月三十一日，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14,315,000元(二零二四年：港幣7,893,000元)，於報告日已逾期。逾期餘額中，賬面值為港幣2,133,000元的應收賬款(二零二四年：港幣2,922,000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租賃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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
貿易應付賬款	9,013	9,158
應付建築成本及預留保證金	47,161	143,607
投資物業租金之已收押金	118,451	121,321
預收租金	10,128	9,351
已收押金(附註)	151,166	147,444
其他應付賬款	96,159	107,016
	<u>432,078</u>	<u>537,897</u>
減：於十二個月內到期的流動負債	<u>(351,982)</u>	<u>(442,744)</u>
於十二個月後到期之非流動負債	<u>80,096</u>	<u>95,153</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
30日內	<u>9,013</u>	<u>9,158</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二零二五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(二零二四年：港幣0.17元)，連同於二零二五年九月十二日已派發之中期現金股息每股港幣0.11元(二零二四年：港幣0.11元)，共派發現金股息每股港幣0.28元(二零二四年：港幣0.28元)。上述建議派發之末期現金股息如在二零二六年五月二十一日(星期四)舉行之應屆股東周年大會獲得股東通過，則股息將於二零二六年六月八日(星期一)派發予二零二六年六月一日(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二零二五年度末期股息合資格者

為確定合資格享有二零二五年末期股息之股東，其名字須列於二零二六年六月一日(星期一)之本公司股東名冊內。本公司將於二零二六年五月二十八日(星期四)至二零二六年六月一日(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，最遲須於二零二六年五月二十七日(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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團達成顯著的轉虧為盈，本公司及其附屬公司錄得經審計後綜合溢利約港幣3,400,000元，較二零二四年虧損約港幣840,400,000元增加約港幣843,800,000元。

由虧損扭轉為盈利，主要由投資物業公平價值虧損大幅減少，以及本集團所佔合營企業業績增加所推動。管理層致力定期檢討及提升我們的業務策略，以促進可持續增長，並於市場環境變動中強化本集團的穩健性。

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

截至二零二五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316,700,000元，較二零二四年約港幣302,400,000元增加約港幣14,300,000元，約升4.7%。

整體出租率

於二零二五年十二月三十一日，本集團主要投資物業之整體出租率為82.9%。

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。截至二零二五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62,000,000元，較二零二四年約港幣59,700,000元增加約港幣2,300,000元。於二零二五年十二月三十一日，該大廈出租率為92%。

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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，創興銀行中心產生之租金收益約港幣74,800,000元，較二零二四年同期約港幣77,800,000元減少約港幣3,000,000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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，石塘坊產生毛租金收益約港幣14,200,000元，較二零二四年約港幣15,500,000元減少約港幣1,300,000元。迄今為止，商場出租率達93%，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。截至二零二五年十二月三十一日止年度，富慧閣獲得租金收益約港幣4,300,000元，較二零二四年約港幣2,600,000元上升約港幣1,700,000元。於二零二五年十二月三十一日，該物業出租率為100%。

干諾道西181-183號

位於干諾道西181-183號的物業，前身為One-Eight-One酒店及服務式公寓。本集團已於二零二四年十一月十五日起，與廣東粵海控股集團有限公司的聯營公司簽訂酒店租賃協議。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。截至二零二五年十二月三十一日止年度，該酒店錄得租金收益約港幣27,100,000元。

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個停車位，於年度結算日，此物業之寫字樓出租率約為75%，零售單位出租率則為83%。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，經匯率換算後，該寫字樓錄得租金收益約港幣98,100,000元，較二零二四年港幣108,700,000元減少約港幣10,600,000元，下跌約9.7%。

二零二五年，上海房地產市場面臨重大挑戰，整體市場環境持續疲弱，需求低迷。儘管市況低迷，本集團旗下的上海創興金融中心仍然維持穩定的租戶基礎，惟與去年相比，無論出租率或租金收入均受到壓力。管理層持續保持高度警覺，積極推廣租賃業務並制定租戶維繫策略，以應對艱難的環境。儘管上海物業市場前景未明，本集團致力調整策略，以維持物業出租率並保障持份者的長遠價值。

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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，經匯率換算後，*Barratt House* 獲得租金收益約港幣25,100,000元，較二零二四年約港幣24,300,000元增加約港幣800,000元。於二零二五年十二月三十一日，該物業出租率為86%。

物業發展

中國

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售收益約港幣394,300,000元，較二零二四年約港幣223,700,000元增加約港幣170,600,000元，升幅約76.3%。銷售收益升幅顯著主要是由於三水軒隆雅園銷售入賬增加。

佛山翠湖綠洲花園

位置及周邊

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並分期開發的項目。整個項目第一至第四期均已全部完成，並自二零一八年九月開始交付使用。

銷售業績

銷售入賬的住宅單位數量從二零二四年的3套增加到二零二五年的22套。此外，售出的停車位數量由二零二四年的46個增加至二零二五年的187個。

於二零二五年十二月三十一日，全數5,264個住宅單位(100%)及4,670個停車位中的2,473個停車位(佔53%)已成功售出，獲取累計銷售收益約港幣60億元。若所有未售物業(包括車位和零售商鋪)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818個停車位，可開發的總面積超過142,000平方米。

銷售業績

截至二零二五年十二月三十一日止，六座樓宇(1、2、4、6、8和9座)共724個住宅單位已公開發售。儘管中國房地產市場持續疲軟，我們的銷售團隊仍能取得理想的銷售業績。

於二零二五年十二月三十一日，共售出568個住宅單位，佔可售單位的78%，總銷售收入約為人民幣585,400,000元。

剩餘360個住宅單位預定於二零二六年陸續發售。

酒店項目

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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，酒店錄得總收入約港幣143,700,000元，較二零二四年收益約港幣121,400,000元增加約港幣22,300,000元，未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約港幣55,500,000元。這些數據展現了二零二五年度的表現十分理想，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收購了日本的四個物流中心、澳洲的兩個商業大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%。

作為策略性決策的一部分，本集團啟動了日本物業組合的出售計劃，相關資產價值也有明顯提升。於二零二四年，集團成功出售位於北海道的一座倉庫，隨後於二零二五年再售出位於東松山、秦野及掛川的餘下三座倉庫。這些交易共帶來9,660,000,000日元(約合港幣500,000,000元)的收益。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，所佔合營企業業績由二零二四年的虧損約港幣46,200,000元，轉為二零二五年錄得約港幣93,000,000元的盈利。此次轉虧為盈是由於出售了日本的倉庫以及澳洲物業信託部分的實益權益。

展望

在二零二五年下半年，儘管全球經濟增長有所放緩且仍顯脆弱，主要市場亦面臨持續的結構性障礙，經營環境持續充滿挑戰。然而，香港已出現初步穩定跡象，受惠於旅遊業逐步復甦、零售活動改善，以及較寬鬆的利率環境，共同促進商業信心逐步回升。鑑於此，本集團將繼續優先實行審慎的財務管理和嚴格的資本配置，同時持續提升營運效率及資產利用率，以加強盈利韌性及現金流產生能力。

企業管治守則

截至二零二五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，惟下列除外。

主席及行政總裁：職責分工明確

本公司主席及行政總裁之角色尚未按守則C.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行政總裁之雙重職務。

根據上市規則第13.51B(1)條作出之董事資料變更

以下為自二零二五年中期報告日期以來根據上市規則第13.51B(1)條須予披露且此前未曾披露之董事資料變更：

董事之更新資料

本公司獨立非執行董事鄭毓和先生已自二零二五年八月二十八日起退任資本策略地產有限公司之獨立非執行董事，並自二零二五年四月二十二日起不再擔任中糧包裝控股有限公司之獨立非執行董事，而中糧包裝控股有限公司之股份已自該日起於聯交所除牌。

本公司獨立非執行董事顏淑芬女士已自二零二五年八月十九日起獲委任為大新銀行有限公司之獨立非執行董事。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

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

截至二零二五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二零二五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製，並公平呈列本集團截至二零二五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

本公司於二零二五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」)謹定於二零二六年五月二十一日(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二零二六年四月十六日刊載於本公司及香港交易所披露易網站，並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記安排以確認出席二零二六年股東周年大會並投票之合資格者

為確定合資格出席在二零二六年五月二十一日(星期四)舉行之二零二六年股東周年大會並於會上投票之股東，其名字須列於二零二六年五月二十一日(星期四)之股東名冊內，本公司將由二零二六年五月十八日(星期一)至二零二六年五月二十一日(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二零二六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，最遲須於二零二六年五月十五日(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，二零二六年三月十九日

本公司二零二五年年報，涵蓋董事會報告、截至二零二五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二零二六年四月十六日寄予股東，並將於同日載列於香港交易所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lchi.com.hk)內。