



廖創興企業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份編號：194)

截至二零零六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(統稱為「本集團」)截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核後之綜合業績如下：

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
持續經營業務			
收益	2	432,467	548,200
直接成本		(283,355)	(431,009)
毛利		149,112	117,191
其他收益		11,658	5,244
出售附屬公司權益之收益		-	61,352
行政及其他費用		(93,030)	(103,415)
投資物業之公平價值收益		8,289	53,802
重估租賃土地及樓宇盈餘(虧損)		93	(38,673)
可隨時出售之投資之實現減值		-	(37,005)
未實現可供交易投資收益(虧損)		1,572	(829)
財務成本		(69,870)	(60,694)
所佔聯營公司業績		226,932	184,113
除所得稅前溢利		234,756	181,086
所得稅支出	4	(13,128)	(44,129)
本年度來自持續經營業務之溢利		221,628	136,957
已終年度來自已終止經營業務之溢利		-	2,605
本年度溢利		221,628	139,562
分配於：			
本公司股東		223,141	143,451
少數股東		(1,513)	(3,889)
		221,628	139,562
股息	5	83,288	68,145
每股基本盈利	6	港幣 0.59元	港幣 0.38元
來自持續及已終止經營業務		港幣 0.59元	港幣 0.37元
來自持續經營業務		港幣 0.59元	港幣 0.37元
綜合資產負債表			
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		3,214,549	3,092,762
物業、廠房及設備		50,431	52,584
發展中物業		1,305,213	1,012,918
聯營公司權益		2,722,235	2,613,153
可隨時出售之投資		267,603	269,212
預付租金支出		33,095	33,988
墊付被投資公司		143,802	167,641
應收貸款 - 於一年後償還		66,281	68,259
		7,803,209	7,310,517
流動資產			
存貨		9,950	9,541
待出售物業		64,276	252,870
貿易及其他應收賬款		70,097	84,984
可供交易投資		4,368	2,794
預付租金支出		894	894
可退還稅款		-	905
應收貸款 - 於一年內償還		5,686	21,080
於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款		91,281	275,417
於存入三個月後到期之定期銀行存款		371,720	124,964
其他銀行存款及現金		524,351	277,927
待出售資產		76,307	-
		1,218,930	1,051,376
流動負債			
貿易及其他應付賬款		190,408	129,491
應付稅款		9,450	-
借款 - 於一年內償還		722,932	703,863
		922,790	833,354
流動資產淨額		296,140	218,022
總資產減流動負債		8,099,349	7,528,539
非流動負債			
借款 - 於一年後償還		(1,981,881)	(1,566,262)
遞延稅項		(391,561)	(385,976)
		(2,373,442)	(1,952,238)
		5,725,907	5,576,301

資本及儲備		
股本	378,583	378,583
儲備	5,318,589	5,174,826
本公司股東應佔權益	5,697,172	5,553,409
少數股東權益	28,735	22,892
股權總額	<u>5,725,907</u>	<u>5,576,301</u>

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）／會計政策變動

在本年度，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之各項新準則、修訂及詮釋（下文統稱「新訂香港財務報告準則」）。該等準則於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日以後開始之會計期間生效。採納新訂香港財務報告準則對如何編製及呈列本會計期間或上一個會計期間之業績並無構成重大影響。故此，毋須對上一個會計期間作出調整。

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預計，應用此等準則、修訂及詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響：

香港會計準則第1條（修訂）	股本披露 ¹
香港財務報告準則第7條	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務匯報準則）詮釋第7條	根據香港會計準則第29條惡性通貨膨脹經濟中的財務報告採用重列法 ²
香港（國際財務匯報準則）詮釋第8條	香港財務報告準則第2條的範圍 ³
香港（國際財務匯報準則）詮釋第9條	內置衍生工具之重新評估 ⁴
香港（國際財務匯報準則）詮釋第10條	中期財務報告及減值 ⁵
香港（國際財務匯報準則）詮釋第11條	香港財務報告準則第2條－集團及庫存股份交易 ⁶

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

2. 收益

營業額指年內下列各項已收及應收款項總額。本集團本年之持續經營業務及已終止經營業務之收益分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
持續經營業務		
出售物業收益	240,669	222,870
租金收入總額	100,619	96,074
出售上市投資收益	25,038	81,619
出售貨物銷售收益	26,256	30,579
利息收入	26,030	18,798
物業管理及代理費	12,174	12,296
非上市投資之股息收入	1,645	3,602
上市投資之股息收入	36	628
其他收入（附註）	-	81,734
	<u>432,467</u>	<u>548,200</u>
已終止經營業務		
保險保費總額	-	16,531
	<u>432,467</u>	<u>564,731</u>

附註：截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司之全資擁有附屬公司創業財務有限公司（「創業財務」）與一獨立第三者簽定協議，以現時市場利率向該第三者作出美元20,000,000（約港幣155,124,000元）之貸款。根據此協議，此第三者需以該貸款作購入一上市公司之股票，而日後出售該股票，創業財務可以獲得利潤之50%。上述之股票已於二零零五年十二月三十一日前出售，創業財務已將所得之利潤約港幣81,734,000元入賬。創業財務於二零零五年十二月三十一日前已收回全部貸款及其相關利息並從該獨立第三者取得的利潤。

3. 分類資料

按業務分類，本集團目前從事五項業務－物業投資、物業發展、物業管理、財務投資以及貿易及製造業務。本集團乃按該等分部呈報其主要分類資料。本集團曾從事保險業務，但其業務已於二零零五年六月二十九日終止。該等業務之分類資料呈報如下：

	截至二零零六年十二月三十一日止年度							
	持續經營業務					已終止經營業務		
	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 製造業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益								
外部銷售	100,619	240,669	12,174	52,749	26,256	-	-	432,467
集團內銷售	-	-	4,228	423,479	-	-	(427,707)	-
總收益	<u>100,619</u>	<u>240,669</u>	<u>16,402</u>	<u>476,228</u>	<u>26,256</u>	-	<u>(427,707)</u>	<u>432,467</u>
集團內銷售乃按市價列值。								
業績								
分類業績	<u>79,381</u>	<u>18,000</u>	<u>(1,400)</u>	<u>(18,621)</u>	<u>334</u>	-	-	77,694
財務成本								(69,870)
所佔聯營公司業績	91	-	-	226,841	-	-	-	226,932
除稅前溢利								234,756
所得稅支出								(13,128)
本年度溢利								<u>221,628</u>
	截至二零零五年十二月三十一日止年度							
	持續經營業務					已終止經營業務		
	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 製造業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益								
外部銷售	96,074	222,870	12,296	186,381	30,579	16,531	-	564,731
集團內銷售	432	-	4,472	182,952	-	464	(188,320)	-
總收益	<u>96,506</u>	<u>222,870</u>	<u>16,768</u>	<u>369,333</u>	<u>30,579</u>	<u>16,995</u>	<u>(188,320)</u>	<u>564,731</u>
集團內銷售乃按市價列值。								
業績								
分類業績	<u>116,938</u>	<u>(124,985)</u>	<u>(976)</u>	<u>65,907</u>	<u>783</u>	<u>2,605</u>	-	60,272
財務成本								(60,694)
所佔聯營公司業績	90	-	-	184,023	-	-	-	184,113
除稅前溢利								183,691
所得稅支出								(44,129)
本年度溢利								<u>139,562</u>

4. 所得稅支出

	持續經營業務 及綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	4,862	11,519
過往年度超額撥備	(22)	—
	<u>4,840</u>	<u>11,519</u>
其他司法權區稅項		
本年度	8,638	—
過往年度超額撥備	(5,935)	—
	<u>2,703</u>	<u>—</u>
	7,543	11,519
遞延稅項		
本年度	5,585	32,610
	<u>13,128</u>	<u>44,129</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零五年:17.5%)計算。
於其他司法權區產生之稅項按各司法權區之現行稅率計算。

5. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年內已認可分配之股息：		
二零零五年已派末期股息每股港幣十二仙(二零零五年:港幣十仙)	45,430	37,858
二零零六年已派中期股息每股港幣十仙(二零零五年:港幣八仙)	37,858	30,287
	<u>83,288</u>	<u>68,145</u>

末期現金股息每股港幣十五仙(二零零五年:港幣十二仙)經由董事會建議,並須於即將舉行之股東大會經股東批准。

6. 每股基本盈利

來自持續及已終止經營業務
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港幣223,141,000元(二零零五年:港幣143,451,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零零五年:378,583,440股)計算。
來自持續經營業務
本公司股東應佔來自持續經營業務之每股基本盈利乃依據以下資料計算:

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本年度本公司股東應佔本期盈利	223,141	143,451
減:來自已終止經營業務之本年度盈利	—	(2,605)
用以計算來自持續經營業務之每股基本盈利之盈利	<u>223,141</u>	<u>140,846</u>

來自持續及已終止經營業務所採用之分母與上文詳述計算每股基本盈利時所採用者相同。

來自已終止經營業務
截至二零零五年十二月三十一日止年度,已終止經營業務之每股基本盈利為港幣0.69仙,乃依據來自截至二零零五年十二月三十一日止年度已終止經營業務之溢利港幣2,605,000元計算。來自持續及已終止經營業務所採用之分母與上文詳述計算每股基本盈利時所採用者相同。
兩年內均無任何攤薄潛在普通股,因此攤薄每股盈利並不呈報。

管理層之討論及分析

銀行業務

截至二零零六年底止年度,本集團從事銀行業務的聯營公司創興銀行有限公司(「該行」)錄得除稅後溢利港幣五億零三百一十萬元,升幅為26.4%。

二零零六年,全球經濟體系增長理想,其中,中國及香港的經濟表現更是持續靠穩。我們相信,二零零七年將會延續此勢。鑒於利率仍然處於過往可負擔水平,相信現時的經濟環境對穩定增長起到支持作用。因此,我們堅信,該行及本集團來年的表現將延續本年的發展勢頭。

物業投資

二零零六年為香港物業市場表現強勁的一年,尤以住宅及商用物業的交投量及樓價收獲最為豐厚。我們認為,此勢頭將於二零零七年延續下去。

於二零零六年度,本集團以代價人民幣一億四千萬元收購了中國廣州市一座購物商場—環球廣場,藉此擴充其投資組合。於此期間,本集團投資組合的整體佔用率上升7.5%,租金收入則上升4.7%。

香港

創興廣場

位處九龍旺角心臟地帶之創興廣場,為廣受歡迎之銀座式零售商業大廈,提供184,000平方呎零售及娛樂用地,樓高二十層,出租率達83%,租金收入較去年增加9.7%。

創業商場

位於香港西區之創業商場,零售娛樂用地面積41,000平方呎。此購物商場樓高兩層,二零零六年的出租率達100%,租金收入上升15%。

匯港中心

位於干諾道西一八一號之甲級商廈匯港中心,鄰近西區海底隧道,交通便利。該商廈樓高二十八層,面積達140,000平方呎,二零零六年的出租率達100%,租金收入較去年增加6.1%。

富慧閣

位於淺水灣豪華住宅區之富慧閣為低層豪華單位住宅物業,共有六個單位,本集團擁有其中五個單位。於二零零六年,該五個單位已全部租出,租金收入上升58%。

中國大陸

東湖御苑,廣州住宅項目

東湖御苑是廣州一個尊貴住宅項目,建有四幢大廈,提供八百四十四個豪華住宅單位,總建築面積逾1,500,000平方呎。於二零零六年已售出共一百九十六個單位,所得銷售收入為港幣二億四千零七十萬港元。截至二零零六年十二月三十一日,累計已售出共八百零六個單位。本集團自二零零六年九月起推售三百個車位,於二零零七年將繼續如此行事,此舉有望產生額外的銷售收入。本集團亦擬調整剩餘三十八個住宅單位的售價,務求於二零零七年內售出。

環球廣場,廣州

本集團於二零零六年收購此幢位於廣州中部有利位置的五層高購物商場,購物及娛樂用地為188,000平方呎。本集團計劃對此物業進行若干翻新工程,改善其外觀及佈局,務求長遠取得更佳的租金收入。此物業現時出租率為56%。

物業發展

香港

創興銀行中心

創興銀行中心為一幢二十八層高的現代化寫字樓,總建築面積超過100,000平方呎,於二零零六年落成,現時為本集團及該行的總部。本集團持有此項目45.78%權益。

新界大埔

本集團最近收購了位於新界大埔區一幅240,000平方呎的地塊,並已展開初步顧問研究及規劃工作。本集團擬尋求最終將該幅土地改作未來住宅用途。

中國大陸

廖創興金融中心,上海

廖創興金融中心座落於上海市黃浦區南京西路二八八號。該幢四十層高甲級寫字樓位於人民廣場對面,位置優越,預期於二零零七年七月落成。建成後將提供寫字樓面積超過340,000平方呎、零售面積137,000平方呎及一百九十七個車位。本集團擬保留該物業作長期收租用途。該項目總投資額約港幣十三億元,本集團持有該物業95%權益,上海黃浦區人民政府的一家附屬公司持有其餘5%權益。該物業已開始預租,廣泛吸引國內及國際公司興趣。

佛山住宅項目

本集團最近收購了中國廣州佛山一幅地塊，面積為2,600,000平方呎。該幅土地乃在官地拍賣中收購所得，代價為人民幣四億七千六百萬元，擬作包含住宅及零售兩種元素的混合類別發展之用。本集團擬於四至五年內分多期開發此項目，並致力使該項目成為廣州佛山鄰近地區的地標項目。本集團目前委聘了數名市場研究顧問調查最合宜的開發模型。此後將會諮詢國內及國際設計師的意見，為該模型製造出最佳設計及適合設施。我們預期此項目將於二零零八年開始進行首期推售。

末期股息

董事會擬建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣十五仙（二零零五年度為港幣十二仙），連同於二零零六年九月二十一日已派發之中期現金股息每股港幣十仙（二零零五年度為港幣八仙），則二零零六年度合共派發現金股息每股港幣二十五仙（二零零五年度為港幣二十仙）。上述建議派發之現金末期股息，如在二零零七年四月二十五日舉行之股東週年大會獲得通過，則股息將於二零零七年四月二十六日派發。

遵從企業管治常規守則

本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，均已遵守及披露有關香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則所需規定。

遵守董事進行股份交易之標準守則

於回顧期間，全體董事確認彼等已遵守這上市規則附錄十所載之董事進行股份交易標準守則之規定。

購買、出售或贖回股份

截至二零零六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。

暫停股票過戶

由二零零七年四月十八日（星期三）至二零零七年四月二十日（星期五）首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶登記手續。

審核委員會

審核委員會已於一九九九年成立，有關其職權範圍已就最新聯交所上市規則作出重新修訂。

該委員會由四位成員組成，分別是唐展家先生（主席）、李東海博士、伍秉堅先生及鄭慕智先生，全部均為本公司獨立非執行董事。

於向董事會呈報集團截至二零零六年十二月三十一日止全年業績報告以供批准前，審核委員會已舉行會議對該等業績作出審閱。

於聯交所網頁刊載業績公佈

聯交所上市規則附錄十六第45(1)至45(8)段規定須予披露資料之業績將於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.lchi.com.hk 刊載。

董事會

於本公佈日期，本公司之董事會成員包括執行董事：廖烈文先生（董事長）、廖烈武博士、廖烈智先生、廖金輝先生及李偉雄先生；非執行董事：廖烈忠醫生、廖駿倫先生、廖俊寧先生及廖坤城先生（廖烈忠醫生之替代董事）；及獨立非執行董事：李東海博士、伍秉堅先生、鄭慕智先生及唐展家先生。

承董事會命
董事總經理
廖烈武博士
謹啟

香港，二零零七年三月七日

股東週年大會通告

廖創興企業有限公司（「本公司」）謹訂於二零零七年四月二十五日（星期三）中午十二時正假座香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十八樓舉行二零零七年度股東週年大會，討論下列議案：

1. 省覽並採納本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核財務報表及本公司董事會與核數師報告。
2. 通過派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息。
3. 重選董事及釐定董事酬金。
4. 再度聘任德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定其酬金。

並作為特別事項，酌情考慮通過（不論有否修訂）下列普通決議案：

普通決議案

5. 「動議

- (a) 在下文(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司之董事於有關期間（定義見下文）行使本公司之一切權力在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或本公司股份上市所在，並獲香港證券及期貨事務監察委員會與聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回本公司股本，惟上述購回事項須按照一切適用法例及聯交所或任何其他證券交易所之證券上市規則（不時修訂）及其規限下進行；
- (b) 本公司依據上文(a)段之批准獲授權購回之本公司股份總面額不得超過於本決議案獲通過之日本公司已發行股本總面額之10%，而上述批准須受相應限制；及
- (c) 就本決議案而言：—
「有關期間」指本決議案獲通過之日起至下列最早日期止之期間：—
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 按照香港法例第32章公司條例或本公司之公司章程細則規定，本公司下屆股東週年大會須予舉行期限屆滿之日；或
 - (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、更新或修訂本決議案所載列之授權之日。」

6. 「動議

- (a) 在下文(c)段之規限下，一般性及無條件批准本公司之董事於有關期間（定義見下文）行使本公司之一切權力以配發、發行及處置本公司之額外股份，以及作出或授予將會或可能須於有關期間完結後行使該等權力之建議、協議及購股權（包括債券、認股權證、公司債券、票據及任何賦有權利可認購或可兌換為本公司股份之證券）；
- (b) 上文(a)段之批准獲授權本公司之董事於有關期間（定義見下文）作出或授予將會或可能須於有關期間完結後行使該等權力之建議、協議及購股權（包括債券、認股權證、公司債券、票據及任何賦有權利可認購或可兌換為本公司股份之證券）；
- (c) 本公司之董事依據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發（不論依據購股權或其他）及發行之股本總面額，除依據(i)配發新股（定義見下文）；(ii)行使根據本公司任何現有認股權證、債券、公司債券、票據及任何附有可認購或可兌換為本公司股份之權利之證券；(iii)本公司採納之任何購股權計劃所授出之購股權所附認購權行使時而發行本公司股份；或(iv)發行股份作為以股代息或類似安排規定按照本公司不時生效之公司章程細則配發以代替本公司股份獲派之全數或部份股息；或(v)本公司股東於股東大會授出特定授權外，不得超過於本決議案獲通過當日之本公司已發行股本總面值之20%，而上述批准須受相應限制；及
- (d) 就本決議案而言，
「有關期間」指本決議案獲通過之日起至下列最早日期止之期間：—
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 按照香港法例第32章公司條例或本公司之公司章程細則規定，本公司下屆股東週年大會須予舉行期限屆滿之日；或
 - (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、更新或修訂本決議案所載列之授權之日；及
「配售新股」指本公司之董事於指定期間向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股份或任何類別股份之持有人，按彼等於該日之持股比例提呈發售股份（惟本公司之董事可就零碎股權或經考慮適用於本公司之任何司法管轄區法例之任何限制或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定後，作出彼等認為必需或適當之取消權利行動或另作安排）。

7. 「動議待本大會通告所載第5或6項普通決議案獲通過後，擴大本公司董事獲授予本大會通告所載根據第6項普通決議案可行使本公司權力以配發、發行並處置股份之一般授權，在其上另加相當於本公司根據本大會通告所載第5項普通決議案授予之授權可購回本公司之股本面值，惟該加上之購回股份數額不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額10%。」

8. 其他事項。

承董事會命
董事總經理
廖烈武博士
謹啟

香港，二零零七年三月七日

附註：

1. 凡有權出席並於大會上投票之本公司股東可委派另一人士作為其代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名代表同時出席大會。受委派之代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任書連同代表委任書據之簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人核證之該等授權書或授權文件之副本須不遲於大會或其續會舉行前四十八小時送達本公司註冊辦事處，地址為香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十五樓，方為有效。
3. 本公司將由二零零七年四月十八日（星期三）至二零零七年四月二十日（星期五）（包括首尾兩天）止暫停辦理股份過戶登記手續。為符合領取末期股息之資格，所有填妥之過戶表格連同有關股票須於二零零七年四月十七日（星期二）下午四時三十分前呈交本公司之股份過戶登記處：香港中央證券登記有限公司以作登記，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓。
4. 本公司二零零六年之年報（包括其他內容，並上述之動議）將於二零零七年三月三十日前寄予各股東。
5. 於本公佈日期，本公司之董事會成員包括執行董事：廖烈武先生（董事長）、廖烈武博士、廖烈智先生、廖金輝先生及李偉雄先生；非執行董事：廖烈忠先生、廖駿倫先生、廖俊寧先生及廖坤城先生（廖烈忠先生之替代董事）；及獨立非執行董事：李東海博士、伍秉堅先生、鄭毅智先生及唐展家先生。

「請同時參閱本公司公佈於信報刊登的內容。」