



## 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」）錄得股東應佔溢利港幣五億零三百一十萬元，較上年增加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%。

### 滙港中心

位於干諾道西一八一號之甲級商廈滙港中心，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。



創興廣場





## 環球廣場，廣州

本集團於二零零六年收購此幢位於廣州中心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。



滙港中心

### 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。該幢三十六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、商業零售面積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行的意見，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。

### 資本架構

於二零零六年十二月三十一日，本集團之股東資金達港幣五十六億九千七百萬元，較二零零五年十二月三十一日增加港幣一億四千四百萬元。股東資金增加是由於本年度純利增加港幣二億二千三百萬元、多項投資及重估儲備增加港幣四百萬元，扣減期內已支付股息港幣八千三百萬元所致。

### 財務及庫務營運

#### 銀行借款變動

於二零零六年十二月三十一日，本集團的綜合借款由港幣二十二億七千萬元增加港幣四億三千五百萬元至港幣二十七億零五百萬元。在扣除現金及存款後，本集團淨借款（扣除現金及存款）由港幣十五億九千二百萬元增加至港幣十七億一千七百萬元。

#### 現金流量變動

二零零六年，本集團現金流量獲得顯著改善。現金流量改善主要是由於出售廣州住宅項目東湖御苑獲得現金流入淨額及寶翠園的股東貸款獲得償還所致。

於本年度，從東湖御苑的出售及租金收入所得的現金款項總額分別為港幣二億四千五百八十萬元及港幣三百二十萬元。



寶翠園商場





東湖御苑

就寶翠園所作的投資方面，已收取股東貸款的還款合共港幣二千六百萬元。

## 主要資本費用

管理層相信，由於從東湖御苑第一期出售收取現金所得款項，本集團的銀行債務總額將可進一步減少。

管理層清楚了解，資本負債水平上升不單會損害本公司的長遠穩定性，亦會限制其開展新業務的靈活度。故此，管理層致力密切監察公司的負債水平。於年底，其負債對權益比率由二零零五年的29%上升至30%。

## 銀行貸款

於二零零六年十二月三十一日，未償還的銀行借款總額中的85%為無抵押貸款，而其中近100%為承諾信貸。

本集團在管理債務組合時，已盡量從不同來源獲取所需資金。現時，主要的融資來源仍然是來自銀行貸款，已有超過十三家銀行為本集團提供雙邊銀行貸款，而且大部份已與本集團建立長久關係。

過去，本集團亦曾安排銀團貸款籌措資金。若市況及貸款條款皆對本公司有利，管理層將會考慮擴闊來自資本市場的融資來源。



### 資金成本

二零零六年，借貸息差因貨幣市場充斥大量流動資金而進一步收窄，本年度本集團已與若干關係密切的銀行續訂數項銀行貸款。此再融資措施對降低本集團借貸成本作出了重大貢獻。

作出上述部署後，本集團的加權平均借貸成本輕微下降。

### 流動資金風險及現金結存

本集團的財務政策是保持低負債水平及充裕流動資金。保持充裕流動資金不單有助本集團履行所有短期還款責任，亦可改善本集團的營運資金狀況。

本集團的流動資金主要來自各項投資物業的經常性租金收入、來自各項落成發展項目的現金銷售收益以及承諾銀行信貸。於二零零六年十二月三十一日，本集團的備用承諾信貸額為港幣十一億一千八百九十五萬元。

提前再融資及改善現金流量有助進一步減低本集團的流動資金風險。現金流量改善主要是由於出售廣州住宅項目東湖御苑產生現金流入淨額及寶翠園的股東貸款獲得償還所致。

### 到期貸款分析

延長貸款期限可以減低流動資金風險。本集團的到期債務組合主要以中期債務為主，其中超過47%債務於兩年內到期，26%債務於兩年以上但五年以內到期。上述還款期結構使本集團在採取再融資措施時靈活性更高。

### 風險管理

由於本集團於香港及中國內地的建築項目的絕大部份借款均以港元為貨幣單位，利率按浮息基準釐定。因此，妥善監管利率及外匯風險更形重要。

在監管利率及外匯風險時，本集團可使用若干衍生工具，例如利率掉期、貨幣掉期、遠期利率協議及外匯合約。根據本集團之政策，衍生工具僅可作為對沖之用。於二零零六年年底，本集團並無訂立該等衍生工具。本集團只容許使用該等衍生工具作為對沖風險用途。

至於衍生工具的交易風險方面，本集團僅會與具備良好投資評級的財務機構進行交易。

## 利率風險

利率波動及走勢不明朗可能會對本集團的財政狀況產生潛在負面影響。本集團的管理層將會密切留意及檢討利率走勢，以盡量減輕利率走勢對本集團的財政構成的影響。

## 外匯風險

本集團的政策乃盡量減低貨幣錯配的風險，亦不會進行外匯投機買賣。於二零零六年十二月三十一日，支付上海建築項目涉及的港幣四億零二百九十二萬元建築貸款兌換為人民幣以支付建築款項，佔本集團總借貸的15%。

其他外匯風險乃與廣州及上海的重大投資項目有關。於年底，該投資約港幣二十六億七千八百萬元，佔本集團資產的29.7%。

由於以人民幣為貨幣單位的內地物業發展項目佔本集團總資產的絕大部份，故管理層將會密切監察人民幣匯率的走勢。從廣州東湖御苑項目獲得的現金銷售收益有助抵銷支付上海項目的建築成本所涉及的部份外匯風險。

## 僱員及薪酬政策

於二零零六年十二月三十一日，本集團僱員總數約200人。經薪酬委員會考慮及建議，本集團薪酬政策相比市場僱員薪酬水平是合理及有競爭性的。僱員總薪酬包括基本工資及花紅制度，均與工作表現掛鉤。薪酬委員會之成員名單及其工作詳列於23頁。