



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：194)

截至二零零七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」)截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核後之綜合業績如下：

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收益	2	290,265	407,429
直接成本		<u>(101,929)</u>	<u>(261,819)</u>
毛利		188,336	145,610
其他收益		9,421	11,658
行政及其他費用		(114,212)	(93,030)
可供交易投資之公平價值收益		8,488	5,074
投資物業之公平價值收益		51,967	8,289
出售可隨時出售投資之收益		13,196	—
重估租賃土地及樓宇盈餘		96	93
財務成本		(102,892)	(69,870)
所佔聯營公司業績		<u>246,457</u>	<u>226,932</u>
除稅前溢利		300,857	234,756
所得稅支出	4	<u>(41,083)</u>	<u>(13,128)</u>
本年度溢利		<u>259,774</u>	<u>221,628</u>
分配於：			
本公司股東		263,114	223,141
少數股東		<u>(3,340)</u>	<u>(1,513)</u>
		<u>259,774</u>	<u>221,628</u>
股息	5	<u>102,218</u>	<u>83,288</u>
每股基本盈利	6	<u>港幣0.69元</u>	<u>港幣0.59元</u>

綜合資產負債表

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產		
投資物業	3,278,504	3,214,549
物業、廠房及設備	50,089	50,431
發展中物業	1,648,219	1,305,213
聯營公司權益	2,898,874	2,722,235
可隨時出售之投資	311,439	267,603
預付租金支出	465,111	33,095
墊付被投資公司	242,301	143,802
應收貸款—於一年後償還	60,458	66,281
	<u>8,954,995</u>	<u>7,803,209</u>
流動資產		
存貨	12,237	9,950
待出售物業	6,518	64,276
貿易及其他應收賬款	175,846	70,097
可供交易投資	11,335	4,368
預付租金支出	9,139	894
應收貸款—於一年內償還	11,509	5,686
存入三個月後到期之定期銀行存款	537,346	371,720
於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款	31,448	91,281
其他銀行存款及現金	864,041	524,351
待出售資產	2,677	76,307
	<u>1,662,096</u>	<u>1,218,930</u>
流動負債		
貿易及其他應付賬款	142,163	190,408
應付稅款	10,584	9,450
借款—於一年內償還	1,520,320	722,932
	<u>1,673,067</u>	<u>922,790</u>
流動(負債)資產淨額	<u>(10,971)</u>	<u>296,140</u>
總資產減流動負債	<u>8,944,024</u>	<u>8,099,349</u>
非流動負債		
借款—於一年後償還	2,573,521	1,981,881
遞延稅項	408,529	391,561
	<u>2,982,050</u>	<u>2,373,442</u>
	<u>5,961,974</u>	<u>5,725,907</u>

	二 零 零 七 年 港 幣 千 元	二 零 零 六 年 港 幣 千 元
資本及儲備		
股本	378,583	378,583
儲備	5,552,676	5,318,589
本公司股東應佔權益	5,931,259	5,697,172
少數股東權益	30,715	28,735
股權總額	5,961,974	5,725,907

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」）

在本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之多項新準則、修訂及詮釋（下文統稱「新訂香港財務報告準則」）。此等準則於二零零七年一月一日開始之本集團財政年度生效。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港（國際財務匯報準則）詮釋第7號	應用香港會計準則第29號高通脹經濟體系中的 財務報告之重新列賬法
香港（國際財務匯報準則）詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務匯報準則）詮釋第9號	重新評估內置衍生工具
香港（國際財務匯報準則）詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納該等新訂香港財務報告準則對本集團現時及過往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。因此，並無確認過往期間調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新準則及修訂或詮釋。本公司董事預計，應用此等新準則或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1條（經修訂）	財務報告之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際財務匯報準則）詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫藏股份交易 ²
香港（國際財務匯報準則）詮釋第12號	服務特許安排 ³
香港（國際財務匯報準則）詮釋第13號	客戶優惠計劃 ⁴
香港（國際財務匯報準則）詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產之限制、 最低資金要求及兩者之互動關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

2. 收益

收益指年內下列各項已收及應收款項總額。本集團本年之收益分析如下：

	二 零 零 七 年 港 幣 千 元	二 零 零 六 年 港 幣 千 元
待出售物業收益	93,957	240,669
租金收入總額	120,700	100,619
貨物銷售收益	21,140	26,256
應收貸款及銀行存款之利息收入	40,408	26,030
物業管理及代理費	14,035	12,174
非上市可隨時出售投資之股息收入	—	1,645
上市可供交易投資之股息收入	25	36
	<u>290,265</u>	<u>407,429</u>

3. 分類資料

按業務分類

因管理目的，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。

該等業務之分類資料呈報如下：

	截至二零零七年十二月三十一日止年度						
	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	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益							
外部銷售	120,700	93,957	14,035	40,433	21,140	—	290,265
集團內銷售	—	—	5,114	459,605	—	(464,719)	—
總收益	<u>120,700</u>	<u>93,957</u>	<u>19,149</u>	<u>500,038</u>	<u>21,140</u>	<u>(464,719)</u>	<u>290,265</u>
集團內銷售乃按市價列值。							
業績							
分類業績	<u>140,193</u>	<u>25,713</u>	<u>(5,979)</u>	<u>(2,902)</u>	<u>267</u>	<u>—</u>	<u>157,292</u>
財務成本							(102,892)
所佔聯營公司業績	91	—	—	246,366	—	—	<u>246,457</u>
除稅前溢利							<u>300,857</u>
所得稅支出							<u>(41,083)</u>
本年度溢利							<u><u>259,774</u></u>

	截至二零零六年十二月三十一日止年度						
	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	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益							
外部銷售	100,619	240,669	12,174	27,711	26,256	—	407,429
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>451,190</u>	<u>26,256</u>	<u>(427,707)</u>	<u>407,429</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>	<u>—</u>	<u>77,694</u>
財務成本							(69,870)
所佔聯營公司業績	91	—	—	226,841	—	—	<u>226,932</u>
除稅前溢利							<u>234,756</u>
所得稅支出							<u>(13,128)</u>
本年度溢利							<u><u>221,628</u></u>

4. 所得稅支出

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	5,672	4,862
過往年度超額撥備	(57)	(22)
	<u>5,615</u>	<u>4,840</u>
中國企業所得稅		
本年度	17,339	8,638
過往年度撥備不足(超額撥備)	1,161	(5,935)
	<u>18,500</u>	<u>2,703</u>
	24,115	7,543
遞延稅項		
本年度	16,968	5,585
	<u>41,083</u>	<u>13,128</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零六年:17.5%)計算。

於其他司法權區產生之稅項按本年度各附屬公司於中國企業所得稅估計應課稅溢利33%(2006:33%)稅率計算。

二零零七年三月十六日,國務院總理頒佈第六十三號法令—國家企業所得稅法(「新稅法」)。二零零七年十二月六日,國務院頒佈了新稅法實施細則。根據新稅法及其實施細則,由二零零八年一月一日起,某些附屬公司的適用稅率將由33%調整至25%。

5. 股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
年內已認可分配之股息：		
二零零六年已派末期股息每股港幣十五仙 (二零零六年:港幣十二仙)	56,788	45,430
二零零七年已派中期股息每股港幣十二仙 (二零零六年:港幣十仙)	45,430	37,858
	<u>102,218</u>	<u>83,288</u>

末期現金股息每股港幣十六仙(二零零六年:港幣十五仙)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

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263,114,000元(二零零六年:港幣233,141,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零零六年:378,583,440股)計算。

2006年及2007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2007年底,本集團從事銀行業務之聯營公司—創興銀行有限公司錄得股東應佔溢利港幣五億零五百萬元,較去年上升0.38%。

2007年全球經濟持續獲得相當好的增長,中國及香港再一次顯示出強勁的經濟增長勢頭。然而,年底出現引起全球金融市場關注的美國次按危機觸發了全球經濟放緩,此亦引起一連串全球股票市場的大幅回落,促使美國政府採取一系列減息措施以抑止美國經濟面臨的麻煩。正當美國面臨可能出現的經濟衰退,中國卻進一步緊縮貨幣政策以控制通貨膨脹。因此,我們相信2008年更需謹慎經營,一方面,香港本地經濟將因低利率而受惠,另一方面,卻又受制於中國從緊的經濟政策及美國經濟放緩的影響。

投資物業

香港物業市場於2007年增長強勁,住宅及商業樓宇均在成交額及樓價方面錄得可觀升幅。我們相信2008年將持續此良好趨勢。

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84%,租金收入較去年增加16%。

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。此購物商場樓高二層,二零零七年的出租率達89%,租金收入保持穩定。

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，二零零七的出租率達100%，租金收入較去年增加5.6%。

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。於二零零七年，該五個單位其中三個已租出，租金收入上升17%。

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。截至二零零七年十二月三十一日，全部八百四十四個單位已成功售出，所得銷售收入為人民幣十億一千三百九十萬元。二零零七年在扣除所有銷售及營業費用後，錄得物業銷售收益達港幣二千三百七十萬元，二零零六年銷售收益則為港幣一千五百八十萬元。除此之外，共售出二百九十七個車位，獲取銷售收入港幣八千零五十萬元。商業鋪位將持有作為長期出租用途。

環球廣場，廣州

本集團於二零零六年收購此幢位於廣州市中心的五層高購物商場，該商場建築面積共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，務求長遠取得更佳的租金收入。此物業現時出租率為75%。

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46.8%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

創興金融中心，上海

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，預期於二零零八年年初落成。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十四億元，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。該物業現已租出約60%，預計每年將取得租金收入達人民幣一億元。

翠湖綠洲，佛山

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的綜合發展之用。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。本集團已委聘了同濟大學建築設計研究院，WY設計院，貝爾高林國際(香港)有限公司，威靈謝中國有限公司及佛山市富盛房地產營銷策劃有限公司作為該項目的顧問。現階段本集團正進行規劃及招標工作，計劃於二零零八年上半年完成，預計下半年可以開始建築工程。

經濟型連鎖酒店項目

基於酒店業在中國增長強勁，本集團決定投資經濟型連鎖酒店項目。鑒於目前酒店住宿的強勁需求及供應的不足，我們相信酒店業於未來幾年內將會有強勁增長。本集團現正計劃在上海開設兩間經濟型酒店，在北京開設一間經濟型酒店，所有三間酒店預計於二零零八年年中開業。本集團亦計劃於中國其他具戰略位置的地區開設更多此類經濟型酒店。

末期股息

董事會擬建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣十六仙(二零零六年度為港幣十五仙)，連同於二零零七年九月二十日已派發之中期現金股息每股港幣十二仙(二零零六年度為港幣十仙)，則二零零七年度合共派發現金股息每股港幣二十八仙(二零零六年度為港幣二十五仙)。上述建議派發之末期現金股息，如在二零零八年四月三十日舉行之股東週年大會獲得通過，則股息將於二零零八年五月二日派發。

遵從企業管治常規守則

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，均已遵守其須申報遵守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企業管治常規守則之所有條文。

遵守上市公司董事進行證券交易的標準守則

於回顧期間，全體董事確認彼等已遵守上市規則附錄十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

截至二零零七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

由二零零八年四月二十三日（星期三）至二零零八年四月二十五日（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

本公司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博士，全部均為本公司獨立非執行董事。

於向董事會呈報本集團截至二零零七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。

於網站發佈業績公佈

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已於聯交所網站 www.hkexnews.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、鄭慕智博士及唐展家先生。

承董事會命
董事總經理
廖烈武博士
謹啟

香港，二零零八年三月五日