



廖創興企業有限公司
LIU CHONG HING INVESTMENT LIMITED

FROM VISION TO REALITY
創意無限 興盛未來



目 錄

財務摘要

- 04 五年財務概要
- 05 五年財務摘要圖表

業務回顧及公司管治

- 06 董事長報告書
- 12 董事會報告書
- 22 廖創興企業有限公司簡化組織圖
- 23 薪酬委員會報告書
- 24 審核委員會報告書
- 25 財務摘要
- 26 管理層之討論及分析
- 34 企業管治報告

公司及股東資料

- 43 公司資料
- 45 董事及高級管理人員簡介
- 50 股東週年大會通告
- 53 股東資料
- 54 市價走勢及市值圖表
- 55 廖創興集團簡化架構圖
- 56 集團及聯營公司主要物業表

財務報表

- 58 獨立核數師報告書
- 60 綜合收益表
- 61 資產負債表
- 63 綜合權益變動表
- 65 綜合現金流量表
- 67 賬項附註

“The economic development of Shanghai in the next 50 years is even more important than what it has achieved in the past.

Our China Headquarter being situated in such an important and strategic location underpins our full confidence and vision. Our investment is not just confined to China but with the vision to expand internationally.”

Dr. Liu Lit Mo

Managing Director

“上海今後50年的經濟發展，將比過去的任何成就都來得重要。

將中國的總部設在這樣的顯赫位置，印證我們對中國未來充滿信心與期望；這不僅是投資中國的開始，更是我們運籌帷幄、積極進取，致力拓展集團經濟邁向國際化的里程碑。”

董事總經理

廖烈武博士





集團主要物業一覽



1 上海創興金融中心

2 廣州環球廣場

3 廣州東湖御苑

4 創興廣場

5 佛山翠湖綠洲

6 寶翠園

7 萬象工業大廈

8 創業商場

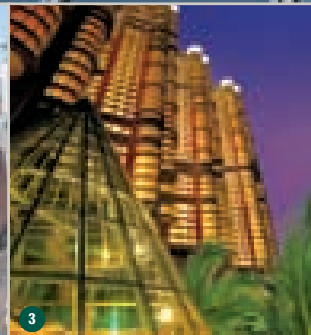
9 滙港中心

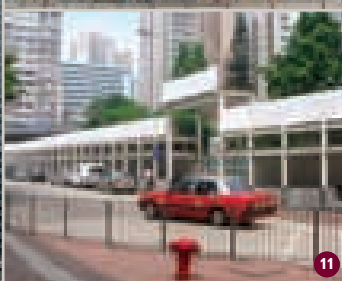
10 豐順商業大廈

11 漆咸花園

12 富慧閣

13 創興銀行中心





五年財務概要

	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
總資產 (已調整)	8,446,277	8,047,290	8,361,893	9,022,139	10,617,091
總負債 (已調整)	3,166,706	2,669,295	2,785,592	3,296,232	4,655,117
資產淨值總額 (已調整)	5,279,571	5,377,995	5,576,301	5,725,907	5,961,974
每股資產淨值 (已調整)	港幣13.95元	港幣14.21元	港幣14.73元	港幣15.12元	港幣15.75元
債項與股權比率* (已調整)	40%	36%	29%	30%	44%
分配於本公司股東之 本年度溢利 (已調整)	95,609	109,248	143,451	223,141	263,114
每股基本盈利 (已調整)	港幣0.25元	港幣0.29元	港幣0.38元	港幣0.59元	港幣0.69元
每股股息	港幣0.16元	港幣0.17元	港幣0.20元	港幣0.25元	港幣0.28元
派息比率 (已調整)	63%	59%	53%	42%	40%

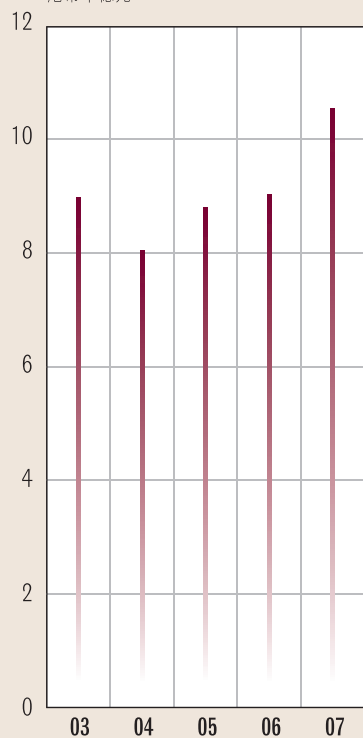
附註：(一) 截至二零零四年十二月三十一日止前二個年度之總資產、總負債、資產淨值總額、每股資產淨值、債項與股權比率、分配於本公司股東之本年度溢利、來自持續及已終止經營業務之每股基本盈利及派息比率因採納了香港會計準則第17條「租賃」、香港會計準則第40條「投資物業」、香港財務報告準則第3條「業務合併」、香港會計準則第32條「金融工具：披露及呈列」、香港會計準則第39條「金融工具：確認及估量」及香港會計準則詮釋21「所得稅—收回經重估非折舊之資產」已作出調整。

* 債項與股權比率指銀行貸款、透支及其他長期負債，減現金及銀行存款，並除以股本，該股本包括股東資金及少數股東權益。

五年財務摘要圖表

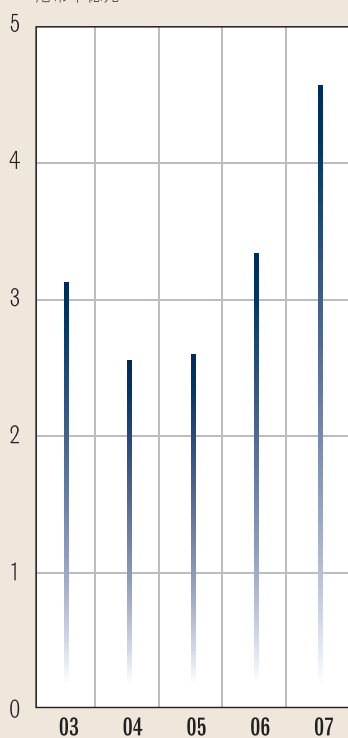
總資產

港幣十億元



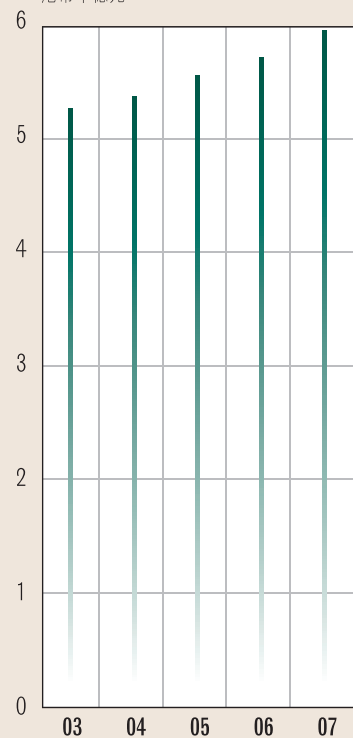
總負債

港幣十億元



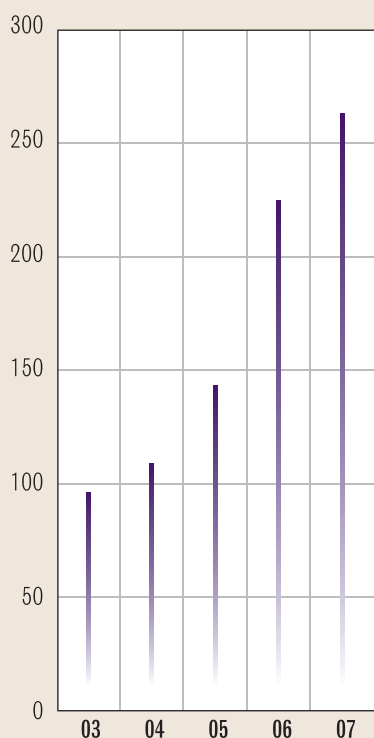
資產淨值總額

港幣十億元



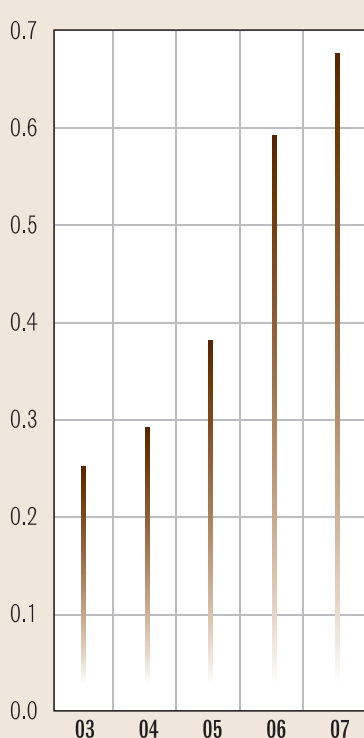
分配於本公司股東之本年度溢利

港幣百萬元



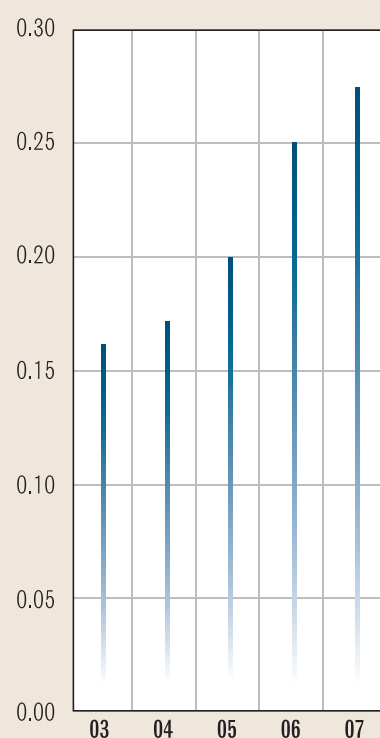
每股基本盈利

港幣



每股股息

港幣



董事長報告書

至二零零七年十二月三十一日止之會計年度，經審核後本公司股東應佔溢利為港幣二億六千三百一十一萬四千元（每股基本盈利港幣**0.69元**），較上年度上升**17.9%**。





本人欣然向列位股東發表本公司 二零零七年度經營報告

業績

截至二零零七年十二月三十一日止之會計年度，經審核後本公司股東應佔溢利為港幣二億六千三百一十一萬四千元（每股基本盈利港幣0.69元），較上年度上升17.9%。

股息

董事會擬於二零零八年四月三十日（星期三）召開之股東週年大會，建議派發末期現金股息每股港幣0.16元，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0.12元，是年度派發現金股息合共港幣0.28元。

業務回顧

二零零七年，強勁內部需求繼續推動本港經濟擴張。在持續繁榮的各行各業之中，股市尤見氣勢如虹，恒生指數全年飆升達39%，是自一九九九年以來表現最佳一年。物業市道更見暢旺，交投熾熱，成交量達十四多萬宗，按年激增約40%，為一九九七年後新高。而本港金融市場繼續保持活躍，顯示受環球信貸市場波動的影響有限。

銀行

本集團屬下創興銀行（「該行」）及其附屬機構，截至二零零七年十二月三十一日年度，按已經審核之綜合方式計算，股東應佔溢利為港幣五億零五百萬元，較上年增加0.38%。客戶存款總額為港幣六百零三億元，增加10.3%。經扣除減值準備後，客戶貸款總額為港幣三百二十億元，上升18%。總資產為港幣六百九十億元，增加9.6%。綜合股東資金（未扣除末期股息前）為港幣六十億元，與去年股東資金比較，增加3.6%。

上海創興金融中心



地產

收租物業

- 創興廣場，位處九龍旺角心臟地帶，為地標性的零售商業大廈，出租率持續高企，租金收入較上年度增加16%；
- 創業商場，地理位置優越，是香港西區最受歡迎之購物中心，租務暢旺，租金回報可觀；
- 滙港中心，商業寫字樓，毗鄰香港西區海底隧道入口，出租率長期達100%，租金有6%的增長；及
- 富慧閣，淺水灣低密度豪華住宅洋房，租金錄得17%顯著增幅。

漆咸花園重建項目

漆咸花園重建是由寶翠園原股東共同擁有及開發的物業發展項目，計劃興建兩棟兼有兩層商業裙樓及停車場的32層住宅大廈。該重建項目已完成拆卸工程，現正設計階段中，預期二零零八年首季展開建築工程，二零一零年完成。本集團佔該項目10%權益。

大埔地皮

本集團於二零零七年初通過公開投標方式投得位於新界大埔區一幅地塊，地盤面積約240,000平方呎，有關項目的發展，現正規劃設計中。

中國業務

(一) 廣州

繼完成位處廣州市高尚住宅區之東湖御苑發展項目後，本集團戰略目標為加強優化本集團之地產投資組合。



創興銀行中心





富慧閣



本集團透過收購一間香港私人公司，取得位於廣州越秀區人民北路829-831號之環球廣場的發展權益。該項目為擁有一層地庫及四層商場的零售商舖，總零售商業面積逾188,000平方呎。收購價港幣一億四千萬元，較就該項目所做的公開估值折讓約27%。此項收購將加強本集團現有之地產投資組合；由於該商場地理位置優越，擁有眾多知名租戶，如：屈臣氏、建設銀行及蘇寧電器（中國五大電器零售商之一）等；自收購後，經翻新裝修工程及重整租客組合，商場

出租率激增，目前已逼近七成半，租金上升100%。該物業資產值將會因租金上調及人民幣升值大幅飆升。

（二）上海

地盤位於上海市黃浦區南京西路288號，面積55,000平方呎，興建一座樓高36層之現代化商業大廈，樓面面積超過736,000平方呎，總投資額逾人民幣十四億元。二零零七年十二月三十一日止，所有建築工程基本上已完成。

由於位處繁華南京西路，毗鄰人民廣場和市政府大廈，招租反應熱烈，商業裙樓已近租罄，辦公樓亦迅即租出近六成。租客不乏國際知名品牌客戶。目前商戶已陸續遷入使用。

本集團佔該項目95%權益，上海市黃浦區人民政府附屬之春申江實業總公司佔其餘5%。

（三）佛山

本集團於二零零七年一月通過公開拍賣方式，以人民幣四億七千六百萬元從佛山市國土資源局競投得位於廣東省佛山市

南海區羅村街道羅村城西區地段之地塊，土地面積2,600,000平方呎，總建築面積6,338,000平方呎。土地用途為城鎮混合住宅用地，可興建集住宅、酒店、商業及公眾娛樂場所等的大型商住建築群。該塊土地的每平方呎樓面面積約人民幣七十五元，此價格較期間南海區其他土地成交價更具吸引力。

該項目定名：翠湖綠洲。整體規劃方案已完成並報政府審批，因應項目龐大，計劃分四期開發建設，目前正進行打樁工程及總承包商的招標前期準備工作。參考鄰近住宅發展項目於二零零七年國慶黃金周開售的銷售單價，每平方米均價在人民幣5,200元之間，預計項目將獲理想收益。本集團佔該項目90%權益。



上海創興金融中心

(四) 經濟型連鎖酒店項目

旅遊業是目前國內經濟增長強勁行業之一，隨著中國日益成為世界最受歡迎旅遊目標國之一，我們相信經濟型酒店是一項發展迅速、持續和高現金流的業務，而且在中國發展前景會越來越好，以目前較低入門成本進入該行業是黃金機會。本集團已投資分別在上海和北京成立首批共三間經濟型酒店，將於二零零八年先後開業，向國內外遊客、商人提供整潔、舒適、便利的住宿服務。計劃繼續投入資源，發展自己品牌的經濟型酒店，為廣大股東創造更大利益。



保險

創興保險有限公司擁有四十多年經驗，經營作風專業穩健。專承保火、水、盜竊、意外、汽車、勞工賠償、承建商全險及出入口貨運保險並代理人壽及僱員退休公積金保險等。創興保險乃創興銀行的全資附屬公司。

物業管理

廖創興物業管理及代理有限公司成立於一九七六年，為本公司全資附屬公司，主要負責管理集團發展之工商及住宅物業，近年開始





上海創興金融中心



廖烈文
董事長

香港，二零零八年三月五日

拓展集團以外物業管理服務，業績理想。該公司物業管理水平達國際認可之高標準，已獲授 ISO 9001:2000、ISO 14001:2004、OHSAS 18001:1999等管理體系認證。

前景展望

二零零八年，環球經濟仍趨平穩發展，有關美國次按問題的困擾，適逢今年是美國大選年，普遍認為將會推出政策穩定其國內的經濟；而香港經濟增長的主要動力仍源於內部強勁的需求，雖然面臨通脹壓力加大，惟銀行減息及資產價格升勢延續產生的財富效應，令消費、投資表現持續活躍，帶動整體經濟保持蓬勃，加上背靠經濟高速發展的祖國，皆利好本港經濟前景展望樂觀。

至於銀行經營依然競爭激烈，並須面對新監管守則、成本上漲等挑戰，惟本港經濟基調穩健、營商環境優良，有利本集團之銀行開拓多元、創新、優質的銀行服務，保持業務持續擴展的良好勢頭。而內部需求堅挺、樓市升勢、拉動租金上調等因素，亦利好地產市道保持暢旺。

本集團將繼續積極進取、把握機遇、努力拓展業務，為股東爭取最佳回報。最後，本人謹代表董事會全人，對列位股東及社會人士之信賴與支持，以及全體員工之勤奮工作，一併致以衷心謝意。

廖創興企業有限公司董事會（「董事會」）現謹將截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度報告書及經審核之財務報表，欣然提呈**列位股東**省覽。





上海創興金融中心

主要業務

本公司主要業務為地產投資及投資控股。各主要附屬公司及聯營公司主要業務已分別詳列於賬項附註第45及46項內。

業績及業務狀況

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的業績及本公司與本集團於該日的業務狀況刊於本年報第60至121頁。

股息

本公司已於二零零七年九月二十日派發中期現金股息每股港幣十二仙，董事會建議派發末期現金股息每股港幣十六仙，全年合計共派發現金股息每股港幣二十八仙。

儲備

本年度內本集團儲備之變動詳列於綜合權益變動表，本年度本公司儲備之變動詳列於賬項附註第37項內。

投資物業／待出售資產

本年度投資物業及待出售資產變動詳列於賬項附註第17及18項內。

物業、廠房及設備

本年度物業、廠房及設備變動詳列於賬項附註第19項內。



發展中物業

本年度發展中物業變動詳列於賬項附註第20項內。

股本

本公司股本詳情列於賬項附註第36項內。

優先認股權計劃

本公司優先認股權計劃（該「認股計劃」）已於二零零二年四月二十五日通過及實行，並取代舊有的優先認股計劃，主要原因是為激勵各董事及合資格僱員，該計劃將於二零一二年四月二十四日屆滿。根據該認股計劃，本公司可提供認股權給予合資格僱員，包括本公司及附屬公司之執行董事，授予認股權，以認購本公司股票。此外，本公司可於任何時間，經董事會同意向任何合資格第三者提供認股權。

根據該計劃，在沒有獲得本公司股東事先批准下，認股權可授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之10%。而在沒有獲得本公司股東事先批准下，有關授予任何個別人士之認股權，所授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之10%。

該認股權可於授出日至授出日期起計第五週年之任何時間內予以行使。行使價由本公司董事釐訂，惟不低於本公司股份於授出日前五個營業日之平均收市價或授出當日之收市價。

該認股計劃獲採納以來，年內本公司概無授出認股權。



創興廣場





寶翠園商場



漆咸花園

附屬公司及聯營公司

有關附屬公司及聯營公司資料分別詳列於賬項附註第45及46項內。

集團借款及資本化之利息

銀行貸款及其他需五年內歸還之借款已詳列於賬項附註第33項內。

本集團於本年度內資本化之利息共港幣六千四百一十三萬三千元（二零零六年：港幣四千八百七十二萬八千元）。

董事會

本年度內及截至本報告書日期止，本公司董事芳名詳列於本年報第43頁內。

根據本公司章程細則，任何任期最長之董事必須於任期屆滿時輪值告退，並建議推薦重選連任。

李東海博士、伍秉堅先生、唐展家先生及李偉雄先生任期屆滿，遵照本公司章程細則第九十二及九十九節輪值告退，但如再度當選，願繼續連任。

董事及高層管理人員簡介詳列於第45至49頁內。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定之年度獨立性確認函，而本公司對彼等之獨立性表示認同。

公司管治

本公司承諾尋求達致高水準的企業管治標準及已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所要求的企業管治常規守則。本公司之公司管治指引及程序詳列於第34至42頁內。

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。

董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益

於二零零七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第352條規定而備存之登記冊所記錄，各董事、行政總裁及其關聯人士在本公司及其相聯法團（定義見「證券及期貨條例」第XV部）的股份及相關股份中持有以下好倉／淡倉：

(一) 在本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的好倉

(甲) 本公司

廖創興企業有限公司

持有普通股股份數目

董事姓名	個人權益 (實益持有)	家族權益	公司權益 (受控制公司 之權益)	總權益	權益總數佔 已發行股本 概約百分率
		(配偶或18歲 以下子女 之權益)			
廖烈文先生 董事長	4,991,200	—	171,600,000 (附註一)	176,591,200	46.65%
廖烈武博士 董事總經理	4,580,000	—	177,600,000 (附註一及二)	182,180,000	48.12%
廖烈智先生	141,668	—	216,723,064 (附註一及三)	216,864,732	57.28%
廖烈忠醫生	—	—	171,600,000 (附註一)	171,600,000	45.33%
廖駿倫先生	600,000	—	—	600,000	0.16%
伍秉堅先生	20,000	—	—	20,000	0.01%

附註：

- 廖烈文先生、廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生為廖氏集團有限公司之股東，該公司合共實益擁有本公司股份171,600,000股。是項股數，在各董事名下之公司權益項目內重覆。
- 廖烈武博士及其關連人士為冠福有限公司之股東，該公司實益擁有本公司股份6,000,000股，並歸納在廖烈武博士名下之公司權益項目內。
- 廖烈智先生及其關連人士為愛實集團有限公司之股東，該公司實益擁有本公司股份45,123,064股，並歸納在廖烈智先生名下之公司權益項目內。

(乙) 聯營公司

創興銀行有限公司（「該銀行」）

持有普通股股份數目

董事姓名	個人權益 (實益持有)	家族權益		公司權益 (受控制公司 之權益)	總權益	權益總數佔 已發行股本 概約百分率
		(配偶或18歲 以下子女 之權益)				
廖烈文先生 行政主席	3,447,928	—	243,407,628 (附註一)	246,855,556	56.75%	
廖烈武博士 副主席	1,009,650	—	243,407,628 (附註一)	244,417,278	56.19%	
廖烈智先生 董事總經理 兼行政總裁	313,248	—	245,670,839 (附註一及二)	245,984,087	56.55%	
廖駿倫先生	60,000	—	—	60,000	0.01%	

附註：

一、 公司權益之243,407,628股股份，即下列各項：

- (i) 本公司全資附屬公司廖創興置業有限公司（「廖創興置業」）持有203,407,628股股份。根據證券及期貨條例，廖烈文先生、廖烈武博士及廖烈智先生透過廖氏集團有限公司，分別被當作擁有該等股份之權益（廖氏集團有限公司為一私人公司，擁有本公司約45%已發行及繳足之股份）；及
- (ii) 由三菱東京UFJ銀行（「三菱東京」）持有之40,000,000股股份。根據一九九四年之協議，三菱東京授予廖創興置業一項優先認股權，使廖創興置業可在該協議期內任何時間行使該項優先認股權購買該等股份，並在若干情況下三菱東京必須將所有該等股份提出售予廖創興置業。根據證券及期貨條例，廖烈文先生、廖烈武博士及廖烈智先生分別透過廖氏集團有限公司擁有廖創興置業之權益，各人亦被視為擁有該等股份之權益。

二、 由愛寶集團有限公司持有之2,263,211股股份，廖烈智先生及其聯繫人士為股東。因此，根據證券及期貨條例，廖烈智先生被當作擁有該等股份之權益。

(二) 在本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的淡倉

除上述者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司任何董事、行政總裁或其關聯人士並無實益或非實益擁有本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份或相關股本衍生工具權益或淡倉。

主要股東及其他人士的權益

於二零零七年十二月三十一日，除本公司董事或行政總裁外，下列人士於本公司之股份及相關股份中，擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊所記錄或須知會本公司之權益或淡倉如下：

股東	身份	所持普通股 股份數目	佔已發行 股本百分比
廖氏集團有限公司	實益持有人	171,600,000 (L) (附註一)	45.33%
愛寶集團有限公司	實益持有人	45,123,064 (L) (附註二)	11.92%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益持有人及 投資經理	22,831,000 (L) 6,000 (S) (附註三)	6.03% 0.001%

(L) = 好倉

(S) = 淡倉

附註一： 廖氏集團有限公司乃於香港註冊成立之私人公司，分別由廖烈文先生、廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生共同擁有。該等公司權益亦已於上列名為「董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益」分節披露。

附註二： 愛寶集團有限公司乃於香港註冊成立之私人公司，分別由廖烈智先生及其聯繫人士共同擁有。該等公司權益亦已於上列名為「董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益」分節披露。

附註三： Deutsche Bank Aktiengesellschaft (「Deutsche Bank」) 是一間根據德意志聯邦共和國法律成立之股份公司。Deutsche Bank 連同其受控之公司，是一所綜合金融機構，向全球提供企業銀行和投資銀行業務、私人客戶及財產管理產品及服務。Deutsche Bank 持有本公司股份的好倉22,831,000股及淡倉6,000股。

除上述所披露外，並沒有任何人士（本公司董事或行政總裁除外）就其根據證券及期貨條例第XV部對於二零零七年十二月三十一日持有本公司5%或以上之股份及相關股份之權益或淡倉向本公司作出披露，或根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊內所記錄進行披露。

董事合約權益

於年結日或本年度內任何時間，本公司各董事並無直接或間接在本公司或其任何附屬公司所訂立之重大合約中享有重大利益。

本年度內本公司或其任何附屬公司從未參與任何安排致使各董事因取得本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

於即將召開之股東週年大會上膺選連任之本公司董事，並無與本公司訂有不可由僱主於一年內毋須支付賠償金（但法定之賠償金除外）而終止之服務合約。

關連交易

本集團與該銀行及其附屬公司（「該銀行集團」）彼此間在本年度之關連交易概述如下：

- A. 該銀行集團為本集團處理一般日常銀行交易。銀行提供之服務有支票結算、往來、儲蓄及存款戶口、滙款及其他銀行服務。
- B. 該銀行集團按一般商業條款向本集團各成員提供證券及期貨買賣、代理人、資料處理服務、保險代理及承保服務。
- C. 該銀行集團及其附屬公司向本公司租用數層滙港中心。
- D. 本公司透過其全資附屬公司廖創興物業管理及代理有限公司亦向該銀行集團提供物業管理、物業顧問及物業維修服務。

廖烈文先生、廖烈武博士、廖烈智先生、廖烈忠醫生、廖駿倫先生及伍秉堅先生，分別直接或間接持有本公司及／或該銀行之股本。

若干對上述交易並無直接或間接利益之董事認為上述交易均屬本集團經常業務，並按照一般商業條款進行。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團之前五大供應商共佔本集團採購不足百分之三十，而本集團之前五大客戶共佔本集團營業額不足百分之三十。本公司各董事及其聯繫人士或任何股東（董事會獲知擁有本公司已發行股本百分之五或以上）概無佔有該五大供應商或客戶任何權益。

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。

董事會報告書

持股資料

持股量最高的10位股東

根據本公司股東登記冊的資料，於二零零七年十二月三十一日持股量最高的10位股東如下：

	股份數目	%
1. Chong Hing (Nominees) Ltd.	135,838,878	35.88
2. HKSCC Nominees Limited	123,762,067	32.69
3. Bangkok Bank Public Co. Ltd.	41,580,000	10.98
4. Alba Holdings Ltd.	35,000,222	9.25
5. BTMU Nominees (HK) Ltd.	10,000,000	2.64
6. Win Ever (Nominees) Ltd.	8,000,000	2.11
7. Wragg Limited	1,332,000	0.35
8. Cheng Kee Hong	1,200,000	0.32
9. On Luk Tong Ltd.	1,090,000	0.29
10. Cheng Kee Man	1,000,000	0.26
合計	358,803,167	94.77

股東分佈

根據本公司股東登記冊的資料，於二零零七年十二月三十一日股東分佈如下：

股東分佈	股份數目	%
香港	377,714,560	99.7705
中國及東南亞	822,060	0.2171
歐洲	21,380	0.0056
美國及加拿大	16,860	0.0045
其他	8,580	0.0023
合計	378,583,440	100

充分之公眾持股量

於二零零七年十二月三十一日，本集團全年均維持充分之公眾持股量。

董事就財務報告之責任

公司條例規定董事負責就各財政年度編製財務報告，真實及公平地反映本公司及本集團於該財政年度結算日之財政狀況，以及截至結算日止年度本公司及本集團各自之盈利或虧損情況。編製財務報告時，董事須選取並貫徹採用合適之會計政策，作出審慎、公平而合理之判斷及估計；就任何嚴重偏離會計準則之情況申明理由；按持續經營基準編製財務報告，除非情況不適宜假定本公司及本集團於可見將來仍會繼續經營業務，則作別論。

董事須負責存置妥當會計記錄，以保障本公司及本集團資產，以及採取合理步驟防止及查察有否任何欺詐及其他不合常規之情況。

審核委員會

審核委員會之成員名單詳列於第43頁。審核委員會之主要職責為審查本集團之內部監控程序及符合財務報告之要求，審核委員會一般每年開會兩次，主要在每年董事會通過中期及末期業績前召開會議，委員會滿意本公司之內部監控程序及財務報告所披露之資料。

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。

核數師

本年度之財務報表經德勤•關黃陳方會計師行審核，該會計師行已表示其願意繼續擔任有關職務。故此即將舉行之股東週年大會上將會提呈一項決議案以重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

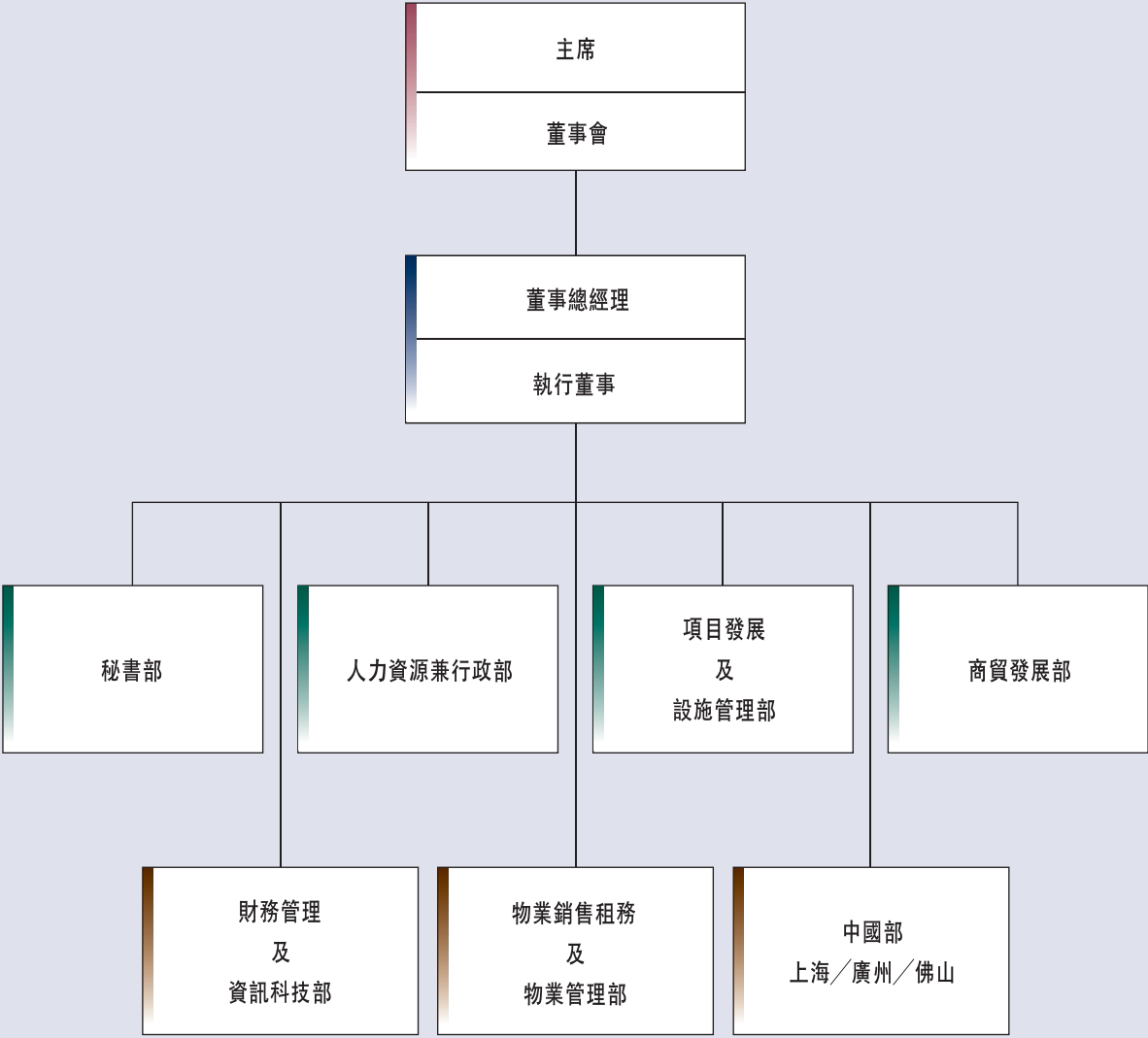
承董事會命

廖烈武博士

董事總經理

香港，二零零八年三月五日

廖創興企業有限公司簡化組織圖



薪酬委員會由四名成員組成，全部為本公司獨立非執行董事。

委員會主要職責是制定本公司之薪酬政策，並向董事會推薦有關全部董事及高級管理層之薪酬組合建議。如需要，可向董事長及董事總經理協商決定。

在決定薪酬組合時，薪酬委員會需確保提出之薪酬建議是適合、合理及具競爭性。薪酬委員會之職權範圍書已制定其角色，並由董事會正式授權其職責及工作範圍。

薪酬委員會已於會內審閱及討論以下方案：

1. 薪酬政策；
2. 董事長、獨立非執行董事、執行董事及非執行董事於二零零七年之薪酬；
3. 董事及高級管理層於二零零七年之薪酬；
4. 全年表現之花紅政策；
5. 現有的優先認股權計劃；
6. 董事長、獨立非執行董事、執行董事及非執行董事於二零零八年之薪酬；及
7. 董事及高級管理層於二零零八年之薪酬。

薪酬委員會有義務向董事會說明及傳閱與會議記錄有關的一切資料。

薪酬委員會如有需要時可召開會議，但每年最少要舉行一次及所有成員已出席二零零七年之會議。

薪酬委員會成員

李東海博士 (主席)

伍秉堅先生

鄭慕智博士

唐展家先生

香港，二零零八年三月四日

審核委員會報告書

審核委員會由四名成員組成，全部為獨立非執行董事。

審核委員會監督本集團財務申報及其內部監控程序。根據有關程序，管理層主要負責集團財務報表之編製，包括揀選合適之會計政策。外聘核數師負責審核及驗證集團之財務報表及不時向本公司管理層匯報需要改善的內部監控制度。審核委員會監督管理層及外聘核數師之工作，確保管理層已履行其職責建立有效的內部監控系統。

審核委員會已審閱並與管理層及外聘核數師討論載於二零零七年度年報之二零零七年綜合財務報表。就此，審核委員會已就新增或更改之會計政策，以及影響集團財務報表之重要意見，與管理層進行商討。審核委員會亦已接獲外聘核數師之報告，並與外聘核數師進行會議，討論其審核工作之一般範圍及其對集團內部監控制度之評價。

基於上述檢討及討論以及外聘核數師之報告書，審核委員會建議董事會批准截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合財務報表連同有關之核數師報告書。

審核委員會向董事會建議，尋求股東批准續聘德勤•關黃陳方會計師行為本集團二零零八年度之外聘核數師。

審核委員會成員

唐展家先生 (主席)

李東海博士

伍秉堅先生

鄭慕智博士

香港，二零零八年三月四日

財務摘要

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	變動 百分比
收益	290,265	407,429	(28.8)
分配於本公司股東之本年度溢利	263,114	223,141	17.9
每股基本盈利	港幣0.69元	港幣0.59元	16.9
每股股息			
中期	港幣0.12元	港幣0.10元	20.0
末期	港幣0.16元	港幣0.15元	6.7
合共	港幣0.28元	港幣0.25元	12.0
派息比率	40%	42%	(2)
每股資產淨值	港幣15.67元	港幣15.05元	4.1

“翠湖綠洲是我們集團未來重要發展的房地產項目，
我們決心將其打造成為佛山鄰近地區的地標。”

董事總經理 廖烈武博士





佛山奠基活動

董事會謹此宣佈，二零零七年度分配於本公司股東之綜合溢利為港幣二億六千三百一十一萬四千元，較去年上升17.9%。

銀行業務

截至二零零七年底，本集團從事銀行業務之聯營公司－創興銀行有限公司（「該行」）錄得股東應佔溢利港幣五億零五百萬元，較去年上升0.38%。

二零零七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，我們相信二零零八年更需謹慎經營，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

香港物業市場於二零零七年增長強勁，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%。



管理層之討論及分析

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6%。

富慧閣

位於淺水灣之富慧閣為低層豪華住宅物業，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

廣州東湖御苑住宅項目

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。商業鋪位將繼續持有作為長期出租用途。

廣州環球廣場

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，務求長遠取得最佳的租金收入。此物業現時出租率為75%。



佛山翠湖綠洲





廣州環球廣場



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46.76%權益。

新界大埔

本集團於二零零七年初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

上海創興金融中心

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。該項目總投資額約人民幣十四億元，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。

佛山翠湖綠洲

本集團於二零零七年初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。

資本架構

於二零零七年十二月三十一日，本集團之股東資金達港幣五十九億三千一百萬元，較二零零六年十二月三十一日增加港幣二億三千四百萬元。股東資金增加是由於本年度純利增加港幣二億六千三百萬元、多項投資及重估儲備增加港幣七千三百萬元，扣減期內已支付股息港幣一億零二百萬元所致。

財務及庫務營運

銀行借款變動

於二零零七年十二月三十一日，本集團的綜合借款由港幣二十七億零五百萬元增加港幣十三億八千九百萬元至港幣四十億九千四百萬元。在扣除現金及存款後，本集團淨借款由港幣十七億一千七百萬元增加至港幣二十六億六千一百萬元。

現金流量變動

二零零七年，本集團現金流量獲得改善。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為港幣九千五百一十萬元。



創業商場





滙港中心



主要資本費用

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二零零六年的30%上升至44%。

銀行貸款

於二零零七年十二月三十一日，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

二零零七年，借貸息差進一步下調，本年度本集團因應貨幣市場充斥大量流動資金，已與若干關係密切的銀行續訂數項銀行貸款。

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。於二零零七年十二月三十一日，本集團的備用承諾信貸額為港幣十一億零三百萬元。

管理層之討論及分析

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20.6%債務於一年以上但兩年內到期，42.6%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。於二零零七年年底，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。於二零零七年十二月三十一日，支付上海及佛山建築項目涉及的港幣六億九千萬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17%。



物業維修服務



物業管理服務



商界展關懷

其他外匯風險乃與廣州、上海及佛山的重大投資項目有關。於年底，該投資約港幣三十四億元，佔本集團資產的32%。

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。

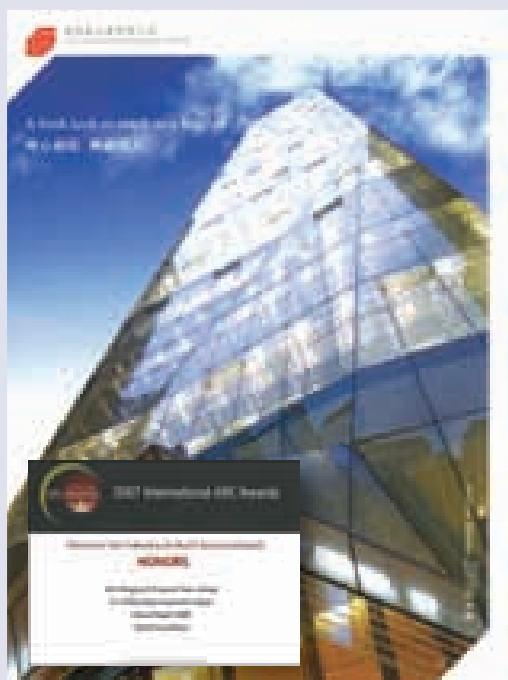
僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，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。

企業社會責任

於二零零七年，本集團贊助若干由「香港撒瑪利亞防止自殺會」組織的慈善活動，包括話劇演出、籌款以及嘉年華活動。

於二零零八年二月，香港社會服務聯會將「商界展關懷」標誌授予本集團。該標誌旨在表揚本集團良好企業公民之身份，同時亦對本集團支持慈善活動的肯定。



二零零七年ARC國際大獎

成就

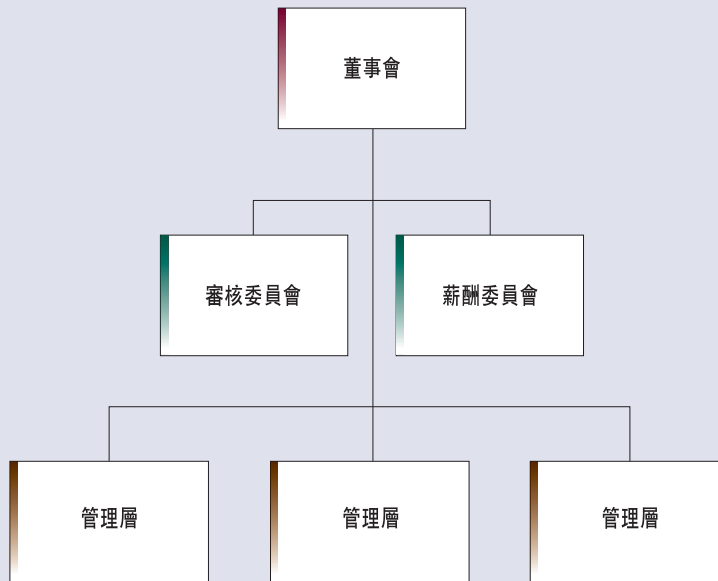
本集團二零零六年年報於二零零七年國際年報比賽中榮獲「總體年報獎」之榮譽大獎，以表彰本集團對公司信息的清晰呈列、出色的設計以及準確的財務數據公佈。國際年報比賽為全球知名的年報競賽，旨在嘉許一些高水準之年報。

董事會致力維持高水平之企業管治。本公司於本年內已遵從香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（《上市規則》）所載之企業管治常規守則（《企業管治常規守則》）。

本公司企業管治指引及程序

(A) 公司管治架構圖

董事會致力維持高水平之管治，為股東締造長遠價值。下表為本公司採納之管治架構圖。



(B) 董事

(i) 董事會：負責領導及管理本公司

- 董事會須就領導及監管高級管理層向股東負責，透過維持不斷增長及成功之業務，為股東締造長遠價值。
- 董事會之主要任務為設定目標、制訂策略以及監控本公司之營運及財務表現。

(ii) 董事長及董事總經理：職責分工明確

- 董事長及董事總經理兩者之責任及職能劃分清晰。
- 廖烈文擔任董事長。
- 廖烈武擔任董事總經理，由執行董事支援。
- 董事長及董事總經理之角色分明。董事長主要負責集團之策略性發展及董事會事宜。
- 董事總經理負責集團之整體營運及表現，透過轉授權力予各執行董事及高級管理層以達致指定目標。

(iii) 董事會之組成：協調與獨立

- 董事會現時由五名執行董事（董事長、董事總經理及三名執行董事）、四名非執行董事及四名獨立非執行董事（佔全體董事會成員約三分之一）組成。
- 董事會認為四名獨立非執行董事並沒有因其業務或其他關係，足以影響其獨立判斷。
- 委任獨立非執行董事可確保董事會能夠有效及獨立運作。
- 所有獨立非執行董事兼任兩個企業管治委員會（分別為審核委員會及薪酬委員會）之委員，換言之，上述兩個委員會之大多數委員均為獨立非執行董事。
- 董事之簡歷載於第45至第49頁，顯示彼等各有不同經驗，使董事會可以作出明智之管理決定。

(iv) 委任、重選及罷免

- 董事會全體成員負責挑選及核准董事會候選成員，因此毋須成立提名委員會。
- 根據本公司之組織章程細則規定，所有董事均須輪值告退。
- 四名任期最長之董事將於每年股東週年大會上退任董事，並可膺選連任。
- 新委任董事須於獲委任後首個股東週年大會上，向股東提出膺選連任董事。

(v) 董事之責任：一般職責及股份交易

- 所有董事均充分了解彼等之角色及職責，銳意創造一個健全之企業管治文化。
- 新任董事於入職時，將獲簡介本集團之主要業務、彼等之責任及職責以及其他監管要求。
- 公司秘書負責向全體董事發放上市規則及其他相關監管要求之最新資料。
- 年內，各董事一直遵守上市規則附錄十有關上市公司董事進行證券交易的標準守則所規定之要求。

(C) 董事會議事程序

(i) 會議：須由全體董事議決之事宜及一般程序

- 為達致高水平之企業管治及遵守附錄十四《企業管治常規守則》所述之規定，於二零零七年度董事會已執行最少每季舉行一次全體董事會會議。
- 須由全體董事議決之事宜包括重大銀行信貸安排、重大資產買賣事項、與關連方之重大交易、包括大量注資之重大投資項目、授權事項、財務及風險管理政策以及主要股東或董事涉及利益衝突之任何事項。
- 所有董事可聯絡公司秘書，彼負責確保董事會符合議事程序，並就企業管治及監管事宜向董事會提出建議。
- 公司秘書負責記錄董事會及董事委員會會議之會議記錄，該等會議記錄須在每次會議後之合理時間內（通常為二十一天內）送交董事，並隨時可供董事查閱。
- 所有董事均獲准利用公費尋求獨立專業意見。
- 公司已為董事及高級職員購買責任保險。

- 二零零七年度董事會會議之出席率詳情如下：

	出席會議次數	出席率
執行董事		
廖烈文 (董事長)	(4/4)	100%
廖烈武 (董事總經理)	(4/4)	100%
廖烈智	(4/4)	100%
廖金輝	(3/4)	75%
李偉雄	(4/4)	100%
非執行董事		
廖烈忠	(0/4)	0%
廖駿倫	(0/4)	0%
廖俊寧	(2/4)	50%
廖坤城	(2/4)	50%
獨立非執行董事		
李東海	(2/4)	50%
伍秉堅	(3/4)	75%
鄭慕智	(2/4)	50%
唐展家	(4/4)	100%

(ii) 資料提供：質素和及時性

- 繼續改善向董事發放資料之質素及及時性是本公司之首要任務。
- 主席有責任確保向董事提供足夠資料。
- 議程及隨附之董事會文件將及時地全數送交所有董事（目標是在召開董事會會議前給予最少五日通知，代替現時最少三日通知之慣例）。所有通訊將以電子形式發佈（如適用）。
- 執行董事現時獲提供本集團兩份半年期之綜合管理報告，內容為本公司之財務及營運業績，包括但不限於財務表現、財務分析、租賃情況及現金流量詳情。
- 董事總經理現時每月與各部門主管舉行內部管理會議，向董事提供彼等業務之最新狀況及審閱其遣派之工作。

(D) 董事酬金

制定薪酬委員會程序以釐定董事及高級管理層之薪酬政策。

- 本公司已於二零零五年三月三日成立薪酬委員會，其職權範圍乃負責檢討及釐定所有董事及高級管理層之薪酬。
- 薪酬委員會之主席為獨立非執行董事李東海博士，其餘大多數均為獨立非執行董事。
- 其他現任成員為伍秉堅先生、鄭慕智博士及唐展家先生，彼等均為獨立非執行董事。
- 委員會每年舉行至少一次會議。
- 二零零七年薪酬委員會之出席率詳情如下：

	出席會議次數	出席率
薪酬委員會成員		
李東海 (主席)	(1/1)	100%
伍秉堅	(1/1)	100%
鄭慕智	(1/1)	100%
唐展家	(1/1)	100%
廖嘉慧 (秘書)	(1/1)	100%

- 委員會獲董事會授權監察執行董事及高級管理層之薪酬，並就此提供建議。
- 沒有董事參與釐定其本人之薪酬決定。除有關牽涉董事長或董事總經理本身之事項外，董事長或董事總經理可應邀出席委員會之會議以提供意見。
- 根據若干程序，委員會成員獲准採納獨立專業意見，該開支由本公司承擔，以作出及釐定薪酬待遇方案。
- 委員會於每次會議後須向董事會呈交有關其工作情況及審閱結果之報告。
- 委員會將就薪酬方案，包括所有非執行董事之董事袍金向董事會作出建議，以供股東於股東週年大會上批准。
- 年內薪酬委員會之授權及工作摘要載於第23頁之薪酬委員會報告書內。
- 有關薪酬委員會之職權範圍，可瀏覽本公司網頁。

(E) 問責及審核

(i) 財務報告：對本公司之表現及前景展望作出平衡、清晰及全面之評估

- 董事會相信，其在所有股東通訊內對本集團之狀況及前景所作出之評估乃全面、平衡及容易理解。
- 董事會均充分了解其在編製財務報表時之責任。

(ii) 審核委員會及核數師：職權範圍及與管理層及外聘核數師之關係

- 審核委員會由獨立非執行董事唐展家先生擔任主席，其餘大多數委員均為獨立非執行董事。
- 其他現任成員包括李東海博士、伍秉堅先生及鄭慕智博士，彼等全為獨立非執行董事。所有成員在審閱或分析上市公司或大型機構之經審核財務報表方面均富經驗。
- 委員會每年舉行至少兩次會議。會議可邀請包括董事總經理及負責財務事宜之執行董事進行會議。
- 二零零七年審核委員會之出席率詳情如下：

	出席會議次數	出席率
審核委員會成員		
唐展家 (主席)	(2/2)	100%
李東海	(2/2)	100%
伍秉堅	(1/2)	50%
鄭慕智	(2/2)	100%
李偉雄 (秘書)	(2/2)	100%

- 根據其職權範圍，委員會必須（其中包括）監察與外聘核數師之關係、審閱本公司之中期及年度財務報表，以及評估本集團之內部監控制度。
- 審核委員會成員可根據既定程序，尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

- 與管理層及外聘核數師之關係：
 - 委員會負責監察財務報告及內部監控程序。
 - 管理層主要負責編製本集團之財務報表，包括挑選合適之會計政策。
 - 外聘核數師負責審核及驗證本集團之財務報表，及不時向本公司管理層匯報需要改善的內部監控制度。
 - 委員會負責監察管理層及外聘核數師之工作，以批准彼等採用之程序及保障措施。
- 委員會於每次會議後向董事會提交有關其工作情況及審閱結果之報告或提供意見。
- 年內審核委員會之授權及工作詳情載於第24頁之審核委員會報告書內。
- 有關審核委員會之職權範圍，可瀏覽本公司網頁。

(iii) 核數師之獨立性

本年內，本公司支付予外聘香港核數師提供審核服務及非審核費用分別為港幣一百五十三萬四千零三十四元及港幣一百零二萬一千五百六十九元。在非審核費用當中包括稅務代表費用港幣五十五萬一千四百五十元及其他服務費用港幣十六萬六千九百一十九元。

(iv) 內部監控：以健全有效之系統保障股東利益及本公司之資產

- 風險管理是本集團為監控本公司整體財政狀況及保障其資產之策略性管理之關鍵部分。
- 本集團致力落實有效風險管理政策及內部監控程序，以確認及管理本集團可能面對之風險。
- 於審核期間，管理層在外聘核數師之協助下，定期檢討有關政策及程序，以確保其效用，並符合企業管治常規守則。
- 董事總經理及執行董事與外聘核數師將於審核委員會會議上（每年最少舉行兩次），就內部監控、審核結果及風險管理等主要事項進行討論。
- 誠如於二零零七年審核委員會會議上所總結，核數師概無發現任何違規或監管不足之情況。

(F) 董事會授權

(i) 與管理層之關係

- 董事會及管理層（包括各部門主管）充分了解各自就創造一個健全企業管治文化之輔助角色。
- 董事會負責監察管理層（包括各部門主管）確定商機及風險之現有程序。
- 董事會概不負責管理業務，有關責任乃屬於管理層及各個部門主管。

(ii) 董事委員會：特定職權範圍，向董事會全體成員負責

- 董事會現時設有兩個董事委員會，分別為審核委員會及薪酬委員會，兩者各有特定書面職權範圍。
- 審核及薪酬委員會（即為公司管治委員會）各自之成員全屬非執行董事，其中獨立非執行董事佔大多數。
- 董事委員會於每次會議後向董事會提交有關其工作情況及審閱結果之報告。

(G) 與股東之溝通

(i) 與股東之一般溝通計劃

- 本集團致力維持向股東適時公開及披露其業務之相關資料，惟須受適用法律規定所規限。
- 上述溝通乃通過下列各項進行：
 - 本公司之年度及中期報告之內容已經增強，對本集團之狀況及前景作出全面、平衡及容易理解之評估。
 - 週年及其他股東大會之通告及說明備忘錄之內容已經增強，以易於理解之方式向股東提供進一步資料。
 - 有關本集團重大發展之新聞公佈。
 - 向聯交所及有關監管機構作出之披露。
 - 投資者、媒體或公眾之查詢，均由財務總監、公司秘書或適當之高級管理層成員作出回應。
 - 股東可藉瀏覽本公司之網頁（網址為<http://www.lchi.com.hk>）以便閱覽取得本集團資料。此網頁亦提供（其中包括）本集團之公告、新聞公佈、年報及企業資料。

(ii) 股東通訊：有建設性地運用股東週年大會、投票及一般程序

- 董事會歡迎股東在股東週年大會上提供有建設性之建議，並將股東週年大會視為與股東個人接觸之主要機會。
- 於二零零七年，近乎所有執行董事及大多數獨立非執行董事均有出席股東週年大會。
- 本公司為使股東有充裕時間考慮，特別安排於股東週年大會前至少21天向股東寄發年報及財務報表及相關文件。
- 本公司所有普通股擁有同等投票權。股東週年大會之議事程序將繼續根據企業管治常規守則進行檢討。
- 會上須就各重大獨立事項（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。
- 編製一份綜合以下內容之股東週年大會通函：
 - 投票程序（包括要求以投票方式表決之程序）之詳細報告；及
 - 每個將予提呈之決議案之詳細資料。

(iii) 股東權利及股權資料

持股量首10名最大股東之資料及股東所在地載於第20頁之董事會報告書內。

董事會

執行董事

廖烈文先生 *GBS, J.P., F.I.B.A.* (董事長)

廖烈武博士 *LLD, MBE, J.P.* (董事總經理)

廖烈智先生

廖金輝先生 (高級執行董事)

李偉雄先生

非執行董事

廖烈忠醫生 *MBBS (Lon), MRCP (UK), F.R.C.P.(Lon)*

廖駿倫先生

廖俊寧先生

廖坤城先生 (廖烈忠醫生之替代董事)

獨立非執行董事

李東海博士 *GBM, GBS, LLD, J.P.*

伍秉堅先生 *MSc., J.P.*

鄭慕智博士 *GBS, OBE, LLB (HK), J.P.*

唐展家先生 *FCA (AUST.), FCPA, FCIS*

公司秘書

李偉雄先生

審核委員會

唐展家先生 (主席)

李東海博士

伍秉堅先生

鄭慕智博士

李偉雄先生 (秘書)

薪酬委員會

李東海博士 (主席)

伍秉堅先生

鄭慕智博士

唐展家先生

廖嘉慧女士 (秘書)

合資格會計師

陸智聰先生

高級經理及所屬部門

廖綺華女士，	項目發展及設施管理部
陸智聰先生，	財務管理及資訊科技部
廖嘉慧女士，	人力資源兼行政部
潘思遠先生，	項目發展及設施管理部
甄潔明小姐，	商貿發展部
林兆璋先生，	中國部
田紹耕先生，	上海黃浦廖創興房地產 開發有限公司副總經理
楊瑞華女士，	上海黃浦廖創興房地產 開發有限公司副總經理

經理及所屬部門

顏煥卿女士，	物業銷售租務部
唐子漢先生，	物業銷售租務部
黃玉池先生，	物業管理部
羅玉娥女士，	物業管理部
區國華先生，	設施管理部
何麗華女士，	項目發展及設施管理部
李嘉麗女士，	項目發展部

律師

的近律師行
何耀棣律師事務所
胡百全律師事務所

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

銀行

創興銀行
荷蘭銀行
中國銀行
交通銀行
中信嘉華銀行
大新銀行
星展銀行香港分行
恒生銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
招商銀行
南洋商業銀行
上海商業銀行
渣打銀行(香港)有限公司
三菱東京UFJ銀行
永亨銀行
永隆銀行

註冊辦事處

香港德輔道中二十四號
創興銀行中心二十五樓
電話：(852) 3768 9038
傳真：(852) 3768 9008

廣州辦事處

中國廣州市越秀區
東湖路永勝上沙一號東湖御苑301室
電話：(8620) 8375 8993
傳真：(8620) 8375 8997

上海辦事處

中國上海市南京西路二八八號
創興金融中心三十六樓
電話：(8621) 6359 1000
傳真：(8621) 6327 6299

執行董事

廖烈文先生

GBS, J.P., F.I.B.A.

七十八歲，自一九七二年起為廖創興企業有限公司及創興保險有限公司之董事長。亦為創興銀行有限公司行政主席。此外，廖先生亦為香港中華煤氣有限公司及中遠太平洋有限公司董事。曾任東華三院總理、香港潮州商會會長，現任該會永遠名譽會長、香港潮州會館創辦人兼永遠名譽主席、國際潮團聯誼年會創辦人及首屆主席，現任該會永遠名譽主席、香港中華總商會永遠名譽會長。並為廖寶珊紀念書院創辦人兼校董、香港中文大學新亞書院校董、潮州會館中學創辦人。於一九七五年獲委任為太平紳士及國際銀行家協會資深會士，曾於一九八五年至一九九零年間任基本法諮詢委員會委員，歷任香港特別行政區第一屆政府推選委員會委員及根據行政長官選舉條例組成之首屆選舉委員會委員。廖先生於二零零一年七月獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

廖烈武博士

LLD, MBE, J.P.

七十歲，自一九七二年起為廖創興企業有限公司董事總經理。廖博士亦為創興銀行有限公司副主席及常務董事。廖博士於一九六一年至一九七三年曾任廖創興銀行有限公司副董事總經理。他亦為中華汽車有限公司董事。公益社團方面，一九六七年任東華三院主席，而現任東華三院顧問局顧問，亦曾任香港潮州商會會長，香港足球總會主席及國際扶輪社三四五零區區總監。現任香港中文大學聯合書院校董及廖寶珊紀念書院校董，於一九七七年獲英女皇頒贈銀禧紀念勳章。廖博士於二零零五年十二月更獲嶺南大學頒授榮譽法學博士學位。

廖烈智先生

六十八歲，自一九七二年起獲委任為廖創興企業有限公司執行董事。廖先生在香港及英國接受教育，是創興銀行有限公司董事總經理兼行政總裁，亦為多間香港及其他地區公司之董事。

廖金輝先生

BA., MSc.

四十一歲，為本公司執行董事。廖先生具有倫敦大學碩士學位，現為物業發展、物業銷售租務部及物業管理部主管。他是廖烈武博士之兒子。

董事及高級管理人員簡介

執行董事（續）

李偉雄先生

LLB, FCCA, FCPA (Practising), ATiHK, MBA

四十五歲，為本公司執行董事及公司秘書。李先生擁有法律學位及獲取工商管理碩士學位。亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。李先生在加入本公司前曾在國際性會計公司工作達六年。李先生擁有超過十五年財務及會計經驗，於一九九二年加入本公司並於一九九四年獲委任為董事。李先生主要職責是處理本公司財務及秘書事宜。

非執行董事

廖烈忠醫生

MBBS (Lon), MRCP (UK), FR.C.P. (Lon)

五十八歲，於一九七九年成為本公司董事，並任本公司董事副總經理超過十年，擁有倫敦大學King's College Hospital 醫學學位，亦為英國皇家內科醫學院院士會員。因為在運動神經細胞疾病作出重大貢獻，所以獲得倫敦皇家內科醫學院頒發榮授院士榮譽。於二零零五年更再獲得香港內科醫學院頒發之榮授院士榮譽。

廖駿倫先生

五十二歲，一九七九年出任本公司董事，廖先生同時亦為創興銀行有限公司非常務董事。他為CCMP Capital Asia Pte. Ltd. 行政總裁。廖先生乃英國牛津大學文學碩士。曾於倫敦司力達律師樓任職律師。及後於一九八一年受聘於紐約之摩根士丹利，於一九九零年升任董事總經理，並於同年調任香港之摩根士丹利亞洲有限公司總裁兼董事總經理一職，直至一九九七年九月離職。廖先生轉任為摩根士丹利顧問董事。他是廖烈文先生之兒子。

廖俊寧先生

BSc.

四十六歲，於一九九七年委任為董事。廖先生擁有英國University of Newcastle-upon-Tyne (UK) 經濟學士學位。廖先生同時亦為創興銀行有限公司常務董事，為該銀行負責證券業務。

廖坤城先生

三十二歲，於二零零零年獲委任為廖烈忠醫生之替代董事。廖先生是一位英國及香港合資格律師，擁有英國牛津大學法律系榮譽碩士學位，並現於香港的近律師行任職執業律師及合夥人，他亦為創興銀行有限公司非常務董事。他是廖烈忠醫生之兒子。

獨立非執行董事

李東海博士

GBM, GBS, LL.D, J.P.

八十六歲，於一九九九年八月起獲委任為本公司獨立非執行董事，他亦為本公司薪酬委員會主席。李博士為東泰集團主席及多間香港上市公司獨立非執行董事或非執行董事。彼為中華海外聯誼會副會長、香港友好協進會主席、東華三院顧問局顧問及東華三院歷屆主席會主席等多個公職委員會成員及社團首長，並曾任中國人民政治協商會議全國委員會第八及九屆常務委員、國務院港澳事務辦公室及新華社香港分社港事顧問、香港特別行政區籌備委員會委員及香港特別行政區第一屆政府推選委員會委員。李博士曾獲多國政府頒授勳銜，包括意大利大十字爵士勳銜、英帝國官佐勳銜、法國榮譽騎士勳銜、比利時里奧普二世司令勳銜及於一九九九年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽，二零零六年七月再獲香港特別行政區政府頒授最高榮譽大紫荊勳章，並於二零零七年獲英國四十八家集團俱樂部頒授「破冰先驅獎」，以表揚他對推動中英貿易關係發展所作出的貢獻。李博士在商業管理方面積逾五十年經驗。

伍秉堅先生

MSc., J.P.

七十八歲，於一九七二年起出任本公司獨立非執行董事。伍先生為執業建築師，在其專業及公共服務方面擔當多個職位。彼曾任市政局委任議員十年之久，曾任Food and Food Premises Select Committee之主席，彼於一九九四年獲新華通訊社香港分社委任為香港區事顧問。並於一九九六年擔任行政長官選舉委員會委員。

鄭慕智博士

GBS, OBE, LLB (HK), J.P.

五十八歲，於一九九九年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。鄭博士乃香港胡百全律師事務所之首席合夥人，並於一九九一年至一九九五年間為香港立法局議員。彼為香港董事學會之創會主席，現為該會之榮譽會長及榮譽主席。鄭博士同時亦為其他多間上市公司之獨立非執行董事。

董事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事（續）

唐展家先生

FCA (AUST.), FCPA, FCIS

六十九歲，二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事，他亦為本公司審核委員會主席。唐先生乃澳洲特許會計師公會(The Institute of Chartered Accountants in Australia)、特許秘書及行政人員公會及香港會計師公會資深會員。唐先生於一九六八年開始其本身之執業會計師事業，並於一九七零年創立其本身之會計師行—唐展家會計師事務所（澳洲特許會計師，執業會計師），並擔任其首席會計師至今。

高級經理

廖綺華女士

MA (Cantab), DipArch (Kingston), MA (City), ARB (UK), RIBA

四十四歲，高級策劃經理。廖女士為英國皇家建築師學會會士，擁有英國劍橋大學建築系及英國（倫敦）城市大學物業系碩士。她本為英國執業建築師，於一九九九年加入本公司，廖女士是廖烈武博士之女兒。

陸智聰先生

FCCA, CPA (Practising), MAEB

四十歲，高級會計經理。陸先生為專業會計師，擁有電子商業碩士學位及十五年以上財務及會計經驗。陸先生於一九九五年加入本公司，現為財務管理部及資訊科技部主管。

廖嘉慧女士

四十三歲，人力資源兼行政部高級經理。廖女士擁有University of British Columbia心理學學士學位。她於二零零零年加入本公司負責人力資源兼行政部，廖女士是廖寶珊紀念書院之校董，她是廖烈武博士之女兒。

潘思遠先生

MA (Cantab), DipArch (Cantab), RIBA

四十四歲，高級策劃經理。潘先生為英國皇家建築師學會會士，擁有英國劍橋大學建築系碩士，及十九年以上作為英國及香港執業建築師經驗。潘先生於二零零六年加入本公司。

甄潔明小姐

三十三歲，商貿發展部總監。甄小姐於加拿大溫哥華接受教育。

加入本公司前，甄小姐曾任職國內公司的高級管理層職位，主要負責對房地產項目的策劃及營銷，其中包括上海著名豪宅別墅項目「上海西郊莊園」。此外，甄小姐分別對北京及上海兩地的商務會所經營擁有豐富的商務及管理經驗。

基於過往的工作經歷，甄小姐與中國大陸投資者及相關政府官員均建立了良好的合作關係。

甄小姐主要職責為本公司尋求商務發展及對外投資機會，現階段甄小姐主要負責本公司於中國大陸投資的經濟型酒店業務。

高級經理（續）

林兆璋先生

四十七歲，中國部高級物業經理。林先生於一九九四年加入本公司。他擁有土木工程學士學位及十五年以上國內房地產項目開發建設經驗。

田紹耕先生

七十歲，上海黃浦廖創興房地產開發有限公司副總經理，高級工程師，畢業大連理工大學。有二十年在交通部三航局從事港口建設和企業高層管理經驗。一九八三年，受交通部中國港灣集團委派常駐香港，從事港口、道路、橋樑、機場等大型工程建設以及房地產開發。是國內最早涉足海外房地產業人士之一，在香港和海外成功策劃和開發了多項高檔房地產項目。九十年代開始進入上海、大連等地從事高檔寫字樓、酒店、商場和大型住宅小區等策劃開發建設。一九九三年始任廖創興企業有限公司駐上海首席代表。田先生，憑其多年在國內外從事建築和房地產開發以及長期擔任企業高層領導管理經歷，在建築業、房地產業積累了國內外豐富的實際經驗，得到業內各界認同，曾榮譽入選《中國專家人才庫》、《中國百年人物篇》等，並榮譽受聘「中國管理科學研究院人文科學研究所」特約研究員、「中國亞太經濟發展促進會」中國亞太行業高級研究員暨授銜榮譽博士。

楊瑞華女士

MBA (UK), BBA (Marketing), DBM

五十歲，上海黃浦廖創興房地產開發有限公司副總經理，主要負責市場推廣及租賃業務。楊小姐畢業於香港浸會大學，取得工商管理學系文憑及市場學學士學位，其後獲得英國Brunel University, West London 工商管理碩士學位。自八十年代中國經濟改革開放並設立經濟特區開始，楊女士已踏足國內土地開發及房地產市場，擁有二十多年的房地產市場經驗，涉及的商業及住宅項目分佈中國各大城市。未加入本公司工作前，在香港曾負責住宅租賃及買賣的業務，在商業項目方面，楊女士亦曾參與並提供美國地產籌劃及推廣的顧問服務。

股東週年大會通告

廖創興企業有限公司（「本公司」）謹訂於二零零八年四月三十日（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二十七樓舉行二零零八年度股東週年大會，討論下列議案：

1. 省覽並採納本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核財務報表及董事會與核數師報告。
2. 通過派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息為每股港幣十六仙。
3. 重選董事李東海博士、伍秉堅先生、唐展家先生及李偉雄先生及釐定截至二零零八年十二月三十一日止年度之董事酬金，董事長之酬金為拾貳萬元，獨立非執行董事之酬金為每位港幣拾萬元，非執行董事及其餘董事之酬金為每位港幣七萬元。
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）及在其規限下進行；
- (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)配售新股（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獲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）。

股東週年大會通告

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

廖烈武博士

董事總經理

謹啟

香港，二零零八年三月五日

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）（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二零零八年四月二十二日（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. 本公司二零零七年之年報（包括其他內容，並上述之動議）將於二零零八年三月三十一日前寄予各股東。
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。

財務日誌

於二零零八年三月五日

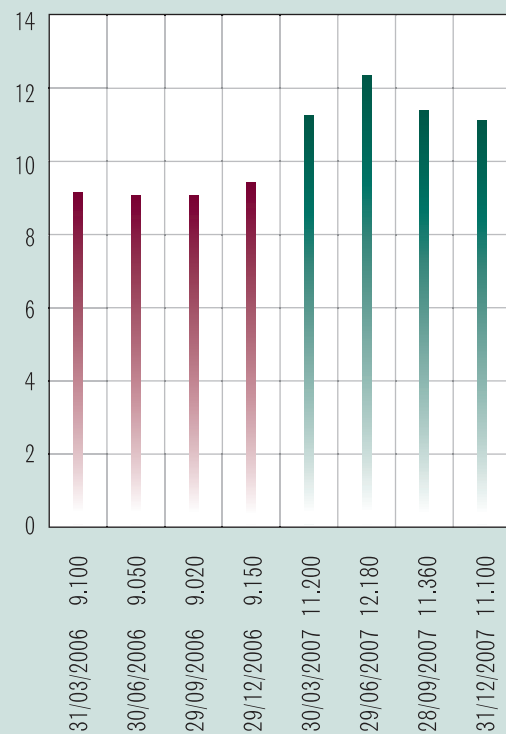
截至二零零七年六月三十日止 六個月之中期業績	:	已於二零零七年八月九日公佈
截至二零零七年十二月三十一日止 年度之全年業績	:	已於二零零八年三月五日公佈
股東週年大會	:	將於二零零八年四月三十日舉行
股息		
中期現金股息	:	每股港幣十二仙
支付日期	:	二零零七年九月二十日
擬派末期現金股息	:	每股港幣十六仙
支付日期	:	二零零八年五月二日
末期股息除息日	:	二零零八年四月二十一日
遞交過戶文件最後期限	:	二零零八年四月二十二日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	:	二零零八年四月二十三日至二零零八年 四月二十五日（首尾兩天包括在內）
股票登記及轉名處	:	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東一八三號 合和中心十七樓
股票掛牌	:	本公司股票於香港聯合交易所有限公司 掛牌買賣
股份代號	:	0194
買賣單位	:	2,000股
已發行普通股股份數目	:	378,583,440股
公司電郵地址	:	info@lchi.com.hk
投資者及股東聯絡	:	致：李偉雄先生／伍玉萍小姐 香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十五樓 電話：(852) 3768 9038 傳真：(852) 3768 9008 網頁： http://www.lchi.com.hk

市價走勢及市值圖表

每月最後交易日	收市價 (港幣)	市值 (港幣百萬元)
27/01/2006	8.150	3,085
28/02/2006	9.100	3,445
31/03/2006	9.100	3,445
28/04/2006	9.450	3,578
30/05/2006	8.900	3,369
30/06/2006	9.050	3,426
31/07/2006	9.090	3,441
31/08/2006	9.100	3,445
29/09/2006	9.020	3,415
31/10/2006	8.960	3,392
30/11/2006	9.020	3,415
29/12/2006	9.150	3,464
31/01/2007	10.700	4,051
28/02/2007	11.400	4,316
30/03/2007	11.200	4,240
30/04/2007	11.600	4,392
31/05/2007	12.060	4,566
29/06/2007	12.180	4,611
31/07/2007	12.700	4,808
31/08/2007	11.500	4,353
28/09/2007	11.360	4,301
31/10/2007	11.160	4,225
30/11/2007	10.980	4,157
31/12/2007	11.100	4,202

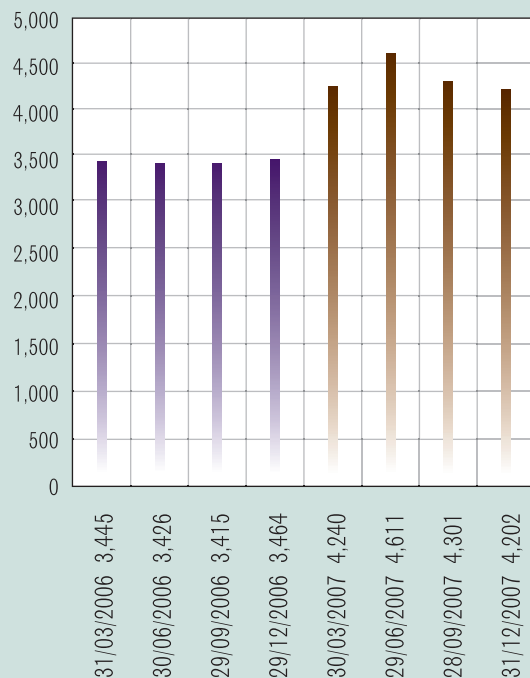
每股收市價

二零零六年三月至二零零七年十二月
港幣



市值

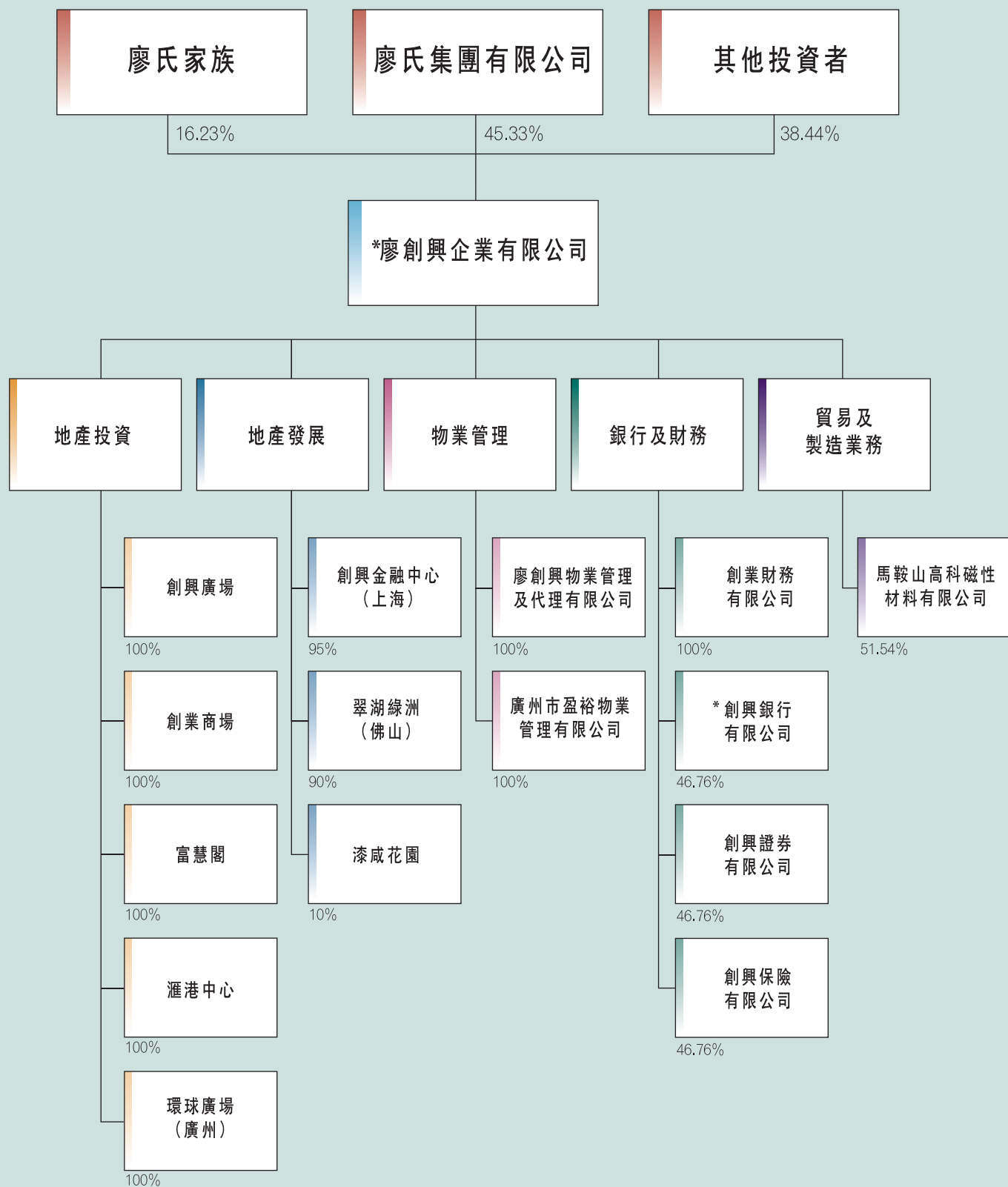
二零零六年三月至二零零七年十二月
港幣百萬元



附註：港元收市價乃摘自香港聯合交易所有限公司網站。(股份代號：0194)

廖創興集團簡化架構圖

截至二零零七年十二月三十一日



*其股票在香港聯合交易所有限公司上市

集團及聯營公司主要物業表

於二零零七年十二月三十一日

概述	本集團應佔 之物業權益	概約 地盤面積 (平方呎)	總建築 樓面面積 (平方呎)	現時用途
香港：				
1. 滙港中心 千諾道西181-183號	100%	11,500	200,000	O/P
2. 創業商場 德輔道西402-404號	100%	32,400	73,400	C/P
3. 富慧閣 淺水灣道94號	100%	30,000	26,000	R/P
4. 創興銀行中心 德輔道中24號	46.76%	7,100	110,000	O
5. 寶翠園 香港 薄扶林 內地段8880號	10%	324,000	2,446,000 215,000 77,600 524,300	R C S P
			3,262,900	
九龍及新界：				
6. 創興廣場 旺角彌敦道593-601號	100%	12,300	184,000	C
7. 豐順商業大廈 旺角彌敦道591號	46.76%	2,200	33,000	O
8. 萬象工業大廈 荃灣沙咀道364-366號	100%	18,000	46,860	I/P
中華人民共和國：				
9. 東湖御苑 廣州市 越秀區 東湖路永勝上沙1號	60%	139,000	1,222,962 36,600 138,294 135,626	R C S P
			1,533,482	
10. 環球廣場 廣州市 越秀區 人民北路829-831號	100%	46,300	188,261	C/P

概述	本集團應佔 之物業權益	概約 地盤面積 (平方呎)	總建築 樓面面積 (平方呎)	主要用途	預計 完成日期	工程進度
發展中物業						
香港：						
1. 漆咸花園重建項目	10%		305,000 61,000	R C	2010	計劃中
			366,000			
中華人民共和國：						
2. 創興金融中心 上海 黃浦區 南京西路288號	95%	55,000	137,000 340,000 179,000 80,000	C O P T	2008	主體結構完成
			736,000			
3. 翠湖綠洲 佛山南海區羅村街道 羅村城西區地段	90%	2,757,000	5,815,000 403,000 2,131,000 82,000 45,000	R C P S T	2010	打樁工程 準備展開
			8,476,000			

C = 商業

I = 工業

O = 辦公室

P = 車位

R = 住宅

S = 會所及康樂設施

T = 其他

Deloitte.

德勤

致廖創興企業有限公司各股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核載於第60至121頁的廖創興企業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日的綜合資產負債表及貴公司之資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實公平地呈列該等綜合財務報表。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地呈列綜合財務報表相關的內部控制,以確保綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇及應用適當的會計政策;及按情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見,並根據香港公司條例第141條僅向整體股東報告,而不作其他用途。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,藉此合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定之程序取決於核數師的判斷,包括評估是否由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實公平地呈列綜合財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非對實體的內部控制效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及所作出的會計估計的合理性,以及評估綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證乃充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年十二月三十一日的事務狀況以及截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零八年三月五日

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收益	8	290,265	407,429
直接成本		(101,929)	(261,819)
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	17	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	19	96	93
財務成本	10	(102,892)	(69,870)
所佔聯營公司業績	11	246,457	226,932
除稅前溢利		300,857	234,756
所得稅支出	12	(41,083)	(13,128)
本年度溢利	13	259,774	221,628
分配於：			
本公司股東		263,114	223,141
少數股東		(3,340)	(1,513)
		259,774	221,628
股息	15	102,218	83,288
每股基本盈利	16	港幣0.69元	港幣0.59元

附註	本集團		本公司		
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	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	17	3,278,504	3,214,549	660,000	660,000
物業、廠房及設備	19	50,089	50,431	2,362	2,100
發展中物業	20	1,648,219	1,305,213	—	—
於附屬公司之投資	21	—	—	257,463	243,871
於聯營公司之權益／投資	22	2,898,874	2,722,235	3	3
可隨時出售投資	23	311,439	267,603	176,198	105,769
預付租金支出	24	465,111	33,095	—	—
應收附屬公司賬款	25	—	—	3,184,078	2,385,170
墊付被投資公司	26	242,301	143,802	—	—
應收貸款－於一年後償還	27	60,458	66,281	58,481	66,281
		8,954,995	7,803,209	4,338,585	3,463,194
流動資產					
存貨	28	12,237	9,950	—	—
待出售物業	28	6,518	64,276	2,808	2,808
貿易及其他應收賬款	29	175,846	70,097	9,077	8,713
可供交易投資	30	11,335	4,368	11,335	4,368
預付租金支出	24	9,139	894	—	—
應收貸款－於一年內償還	27	11,509	5,686	7,800	—
存入三個月後到期之					
定期銀行存款	31	537,346	371,720	129,482	—
於創興銀行有限公司及					
其附屬公司之銀行存款	31	31,448	91,281	29,549	89,244
其他銀行存款及現金	31	864,041	524,351	759,015	389,867
待出售資產	18	2,677	76,307	—	—
		1,662,096	1,218,930	949,066	495,000
流動負債					
貿易及其他應付賬款	32	142,163	190,408	15,311	14,877
應付稅項		10,584	9,450	—	—
借款－於一年內償還	33	1,520,320	722,932	1,463,908	706,744
		1,673,067	922,790	1,479,219	721,621
流動（負債）資產淨額		(10,971)	296,140	(530,153)	(226,621)
總資產減流動負債		8,944,024	8,099,349	3,808,432	3,236,573

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動負債					
借款－於一年後償還	33	2,573,521	1,981,881	1,982,908	1,578,958
遞延稅項	34	408,529	391,561	61,579	59,399
附屬公司之免息墊款	35	—	—	77,796	70,448
		2,982,050	2,373,442	2,122,283	1,708,805
		5,961,974	5,725,907	1,686,149	1,527,768
資本及儲備					
股本	36	378,583	378,583	378,583	378,583
儲備	37	5,552,676	5,318,589	1,307,566	1,149,185
本公司股東應佔權益		5,931,259	5,697,172	1,686,149	1,527,768
少數股東權益		30,715	28,735	—	—
股權總額		5,961,974	5,725,907	1,686,149	1,527,768

載於第60至121頁之綜合財務報表已於二零零八年三月五日獲董事會批准及授權發行，並由下列人士代表其簽署：

廖烈文
董事長

唐展家
董事

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											
	股本	一般儲備	特別儲備	法定儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	股本贖回儲備	匯兌儲備	累積溢利	少數股東權益	總計	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零六年一月一日	378,583	738,495	75,747	56,235	1,449,581	84,239	2,952	42,923	2,724,654	5,553,409	22,892	5,576,301
物業重估盈餘	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	-	8
可隨時出售投資之												
公平價值變動虧損	-	-	-	-	-	(36,650)	-	-	-	(36,650)	-	(36,650)
所佔聯營公司可隨時出售												
投資之公平價值變動收益	-	-	-	-	-	46,530	-	-	-	46,530	-	46,530
海外業務換算所產生												
之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	36,923	-	36,923	1,198	38,121
所佔聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	705	-	705	-	705
於權益直接確認之												
淨收益及支出	-	-	-	-	8	9,880	-	37,628	-	47,516	1,198	48,714
所佔聯營公司在出售												
可隨時出售投資後之												
儲備回撥	-	-	-	-	-	(43,606)	-	-	-	(43,606)	-	(43,606)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	223,141	223,141	(1,513)	221,628
本年度已確認												
收入及支出總額	-	-	-	-	8	(33,726)	-	37,628	223,141	227,051	(315)	226,736
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,158	6,158
所佔聯營公司法定儲備												
之累積溢利轉撥	-	-	-	19,303	-	-	-	-	(19,303)	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(83,288)	(83,288)	-	(83,288)
於二零零六年												
十二月三十一日	378,583	738,495	75,747	75,538	1,449,589	50,513	2,952	80,551	2,845,204	5,697,172	28,735	5,725,907

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											
	股本	一般儲備	特別儲備	法定儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	股本贖回儲備	匯兌儲備	累積溢利	總計	少數股東權益	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業重估盈餘	—	—	—	—	8	—	—	—	—	8	—	8
可隨時出售投資之公平價值變動收益	—	—	—	—	—	4,589	—	—	—	4,589	—	4,589
所佔聯營公司可隨時出售投資之公平價值變動虧損	—	—	—	—	—	(104,227)	—	—	—	(104,227)	—	(104,227)
海外業務換算所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	81,685	—	81,685	2,379	84,064
所佔聯營公司匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	219	—	219	—	219
於權益直接確認之淨收益及支出	—	—	—	—	8	(99,638)	—	81,904	—	(17,726)	2,379	(15,347)
出售可隨時出售投資後之儲備回撥	—	—	—	—	—	1,007	—	—	—	1,007	—	1,007
所佔聯營公司出售可隨時出售投資後之儲備回撥	—	—	—	—	—	(82,930)	—	—	—	(82,930)	—	(82,930)
所佔聯營公司可隨時出售投資減值後之儲備回撥	—	—	—	—	—	172,840	—	—	—	172,840	—	172,840
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	263,114	263,114	(3,340)	259,774
本年度已確認收入及支出總額	—	—	—	—	8	(8,721)	—	81,904	263,114	336,305	(961)	335,344
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,941	2,941
所佔聯營公司法定儲備之累積溢利轉撥	—	—	—	88,299	—	—	—	—	(88,299)	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(102,218)	(102,218)	—	(102,218)
於二零零七年十二月三十一日	378,583	738,495	75,747	163,837	1,449,597	41,792	2,952	162,455	2,917,801	5,931,259	30,715	5,961,974

附註：

- (i) 一般儲備指本集團之聯營公司為日後發展而撥出之可供分配儲備。
- (ii) 特別儲備指本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度之期間，增持一間附屬公司所支付之代價及應佔該間附屬公司額外權益之相關資產及負債賬面值之差額。
- (iii) 為遵守香港金融管理局之要求，本集團所佔聯營公司之累積溢利港幣163,837,000元（二零零六年：港幣75,538,000元）已轉撥至法定儲備。該法定儲備可向聯營公司股權持有人分配，惟須向香港金融管理局諮詢。

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	300,857	234,756
調整：		
呆壞賬撥備	34	2,719
重估租賃土地及樓宇盈餘	(96)	(93)
預付租金支出攤銷	6,201	—
物業、廠房及設備折舊	11,151	10,281
投資物業之公平價值收益	(51,967)	(8,289)
可供交易投資之公平價值收益	(8,488)	(5,074)
出售可隨時出售投資之收益	(13,196)	—
出售投資物業之收益	—	(50)
財務成本	102,892	69,870
向被投資公司作出非流動免息貸款 之估算利息收入	(6,578)	(8,788)
利息收入	(40,408)	(26,030)
出售待出售資產之收益	(34)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	—	131
所佔聯營公司業績	(246,457)	(226,932)
未計營運資金變動之經營現金流量	53,911	42,501
發展中物業增加	(243,833)	(217,922)
應收貸款減少	—	16,292
存貨增加	(2,287)	(409)
待出售物業減少	62,065	188,594
貿易及其他應收賬款（增加）減少	(105,783)	13,248
可供交易投資減少	1,521	3,502
貿易及其他應付賬款（減少）增加	(48,245)	2,808
經營業務（所用）所得現金	(282,651)	48,614
已付香港利得稅	(5,444)	(3,123)
（已付）退回中華人民共和國企業所得稅	(17,537)	5,935
已收利息	40,408	26,030
已付股息	(102,218)	(83,288)
經營業務所用之現金淨額	(367,442)	(5,832)

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資業務			
預付租金支出增加		(447,355)	—
存入三個月後到期之銀行存款增加		(165,626)	(246,756)
向被投資公司額外注資		(101,515)	—
於聯營公司之額外投資		(73,945)	—
購買可隨時出售投資		(62,691)	(33,604)
購買物業、廠房及設備		(6,227)	(5,186)
收取一間聯營公司之股息		129,665	121,479
出售待出售資產所得款項		78,987	—
出售可隨時出售投資所得款項		43,541	5,140
被投資公司還款		3,700	26,050
購買一附屬公司	38	—	(135,000)
出售投資物業所得款項		—	13,750
投資業務所用之現金淨額		(601,466)	(254,127)
融資活動			
新取得貸款		1,805,967	1,221,657
少數股東注資		2,941	6,158
償還貸款		(416,939)	(801,267)
已付利息		(167,025)	(118,598)
融資活動所得之現金淨額		1,224,944	307,950
現金及現金等值項目增加淨額		256,036	47,991
年初之現金及現金等值項目		615,632	553,344
外幣兌換率轉變之影響		23,821	14,297
年終之現金及現金等值項目		895,489	615,632
年終之現金及現金等值項目，即：			
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
		895,489	615,632

1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，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及主要營業地點之地址為香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十五樓。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元（「港元」）呈列。

本公司之主要業務為物業投資及投資控股。主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載列於附註45及46。

2. 財務報表之編製基準

編製財務報表時，本公司董事已根據本集團於二零零七年十二月三十一日約10,971,000港元之流動負債淨額，審慎考慮本集團日後之流動資金。董事信納，本集團具備充裕資金足以應付可預見將來之到期債項。因此，財務報表乃按持續經營基準編製。

3. 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，本集團及本公司首次應用以下由香港會計師公會（「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」）。該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）	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號的範圍
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

採納新訂香港財務報告準則對本會計期間及過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列並無構成重大影響。故此，毋須對過往期間作出調整。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效之新準則及修訂或詮釋。本公司董事預計，應用此等準則或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號（修訂）	財務報告之呈報方式 ¹
香港會計準則第23號（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－集團及庫存股份交易 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－界定福利資產的限額、 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。

4. 主要會計政策

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，但若干根據重估金額或公平價值列值之物業及金融工具則除外，詳情在下列之會計政策作出解釋。

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之實體（包括特殊目的實體）（其附屬公司）之財務報表。當本公司有權監管該實體之財務及經營政策，以便從其業務中獲取利益，即屬擁有控制權。

於本年度收購或出售之附屬公司，其業績自收購生效日期起或截至出售生效日期止（若適用）計入綜合收益表。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

4. 主要會計政策（續）

綜合基準（續）

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於綜合賬目時對銷。

綜合入賬之附屬公司淨資產內之少數股東權益與本集團之權益分開呈列。淨資產內之少數股東權益包括該等權益於最初業務合併日期之數額及自合併日期以來少數股東應佔股本之變動。適用於少數股東之虧損超出於附屬公司權益之少數股東權益之數額將於本集團之權益內作出分配，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。收購成本按於交換當日本集團就換取被收購方控制權所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及所發行股本工具之公平價值總值，加上業務合併直接應佔之任何成本計量。除根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」分類列為待出售非流動資產（或出售組別），按公平價值減銷售成本確認及計量外，被收購方符合香港財務報告準則第3號「業務合併」項下確認條件之可識別資產、負債及或然負債，均以彼等於收購日期之公平價值確認。

少數股東於被收購方之權益乃初步按少數股東於已確認之資產、負債及或然負債之公平價值淨額中所佔比例計量。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業。

於初次確認時，投資物業乃按成本（包括任何直接應佔費用）計量。於初次確認後，投資物業採用公平價值模式按彼等之公平價值計量。因投資物業之公平價值變動而產生之收益或虧損於變動產生期間計入盈利或虧損。

投資物業於出售后，或當永久停止使用該投資物業，或預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認之資產所產生之任何收益或虧損（按該資產之出售所得款項淨額與賬面值間之差額計算）於該項目終止確認之年度計入綜合收益表。

倘投資物業主要通過銷售交易而非通過持續使用收回賬面值，其應按照香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」分類列為待出售資產，惟用途改變（以開始業主自用為證明），由投資物業轉為租賃土地及樓宇；或（以開始發展項目以供銷售證明）由投資物業轉為待出售物業者除外。

4. 主要會計政策（續）

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇（不包括發展中物業），乃按成本值或公平價值減隨後之累積折舊及累積減值虧損列賬。

持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之租賃土地及樓宇乃根據彼等重估金額於綜合資產負債表列賬，重估金額按於重估當日之公平價值減任何隨後之累積折舊及攤銷及任何其後累積減值虧損列賬。重估將定期進行，以免賬面價值與採用結算日之公平價值所釐定之金額出現重大差異。

重估租賃土地及樓宇而產生之任何重估增值將撥入物業重估儲備賬內，惟倘同一資產於過往之重估減值確認為支出，在此情況下，此增值會按以往扣除之減值為限撥入綜合收益表。資產重估產生之賬面淨值減少之差額作支出扣減，惟僅以超逾同一資產過往重估所涉及之重估儲備結餘（如有）之差額為限。倘重估資產隨後出售或停用，應佔重估盈餘將轉撥為累積溢利。

折舊乃按物業、廠房及設備項目（不包括發展中項目物業）之估計可使用年期經計及其估計剩餘價值以直線法攤銷該等物業、廠房及設備項目之成本或公平價值。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備須終止確認。因解除確認資產而產生之任何收益或虧損（按該項資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算）於該項資產終止確認之年度計入綜合收益表。

發展中物業

就作生產或行政用途之發展中租賃土地及樓宇而言，租賃土地部份乃分類為預付租金支出，並按租賃年期以直線法攤銷。於建築期間，租賃土地之攤銷費用撥備乃列作在建樓宇成本之部份。在建樓宇乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時（即達到所需之地點及狀況以具備可按管理層擬定之方式營運時）開始計算折舊。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本扣減任何已識別減值虧損於本公司資產負債表列賬。

4. 主要會計政策（續）

於聯營公司之投資

聯營公司指投資者對其具有重大影響力之實體，既不是附屬公司，亦不是合資企業。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本就本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損後計入綜合資產負債表。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司之權益時，本集團停止確認其所佔之進一步虧損。僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司支付款項之情況下，會就額外應佔虧損作出撥備或確認負債。

收購成本超出於收購日期所確認之本集團應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨值之部份確認為商譽。商譽計入相關投資之賬面值，並作為相關投資之一部份計量減值。

本集團應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨值超逾收購成本之部份於重估後即時確認為盈利或虧損。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，盈利及虧損會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以對銷。

聯營公司之業績由本公司按年內已收及應收股息之基準列賬。在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資乃按成本扣除已識別減值虧損入賬。

待出售物業

待出售物業乃按成本與估計市值兩者中之較低者入賬。

存貨

存貨乃以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本乃按加權平均成本法計算。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，則金融資產及金融負債於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步按公平價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（不包括透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產及金融負債）而直接產生之交易成本，於初次確認時加入金融資產或金融負債（如適用）之公平價值，或自金融資產或金融負債（如適用）之公平價值扣除。收購透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產或金融負債時，直接產生之交易成本即時於盈利或虧損確認。

金融資產

本集團之金融資產劃分為透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產、貸款及應收賬款、及可隨時出售金融資產三類中之一類。所有一般性購買或出售之金融資產均按交易日期基準確認或終止確認。一般性購買或出售指按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產之金融資產購買或出售。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按金融資產之預期可使用年期或較短期間內（如適用）實際折現估計未來現金收入（包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價主要部份之已付或收到之全部費用）之利率。

透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產

若符合下列情況之一，金融資產將歸類為可供交易：

- 收購金融資產之目的主要為於近期內出售；或
- 該金融資產為由本集團共同管理之已識別金融工具投資組合之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該金融資產並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。

於初次確認後之各結算日，透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產按公平價值計量，公平價值之變動於變動產生期間直接於盈利或虧損內確認。於盈利或虧損內確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款款額但並無於活躍市場內報價之非衍生金融資產。於初次確認後之各結算日，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、應收貸款、向被投資公司墊支、於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款、存入三個月後到期之定期銀行存款、其他銀行存款及應收本公司附屬公司款項）採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）列賬。

4. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

金融資產（續）

可隨時出售金融資產

可隨時出售金融資產為非衍生工具，而無論是否被劃分為透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產、或貸款及應收款項。

於初次確認後之各結算日，可隨時出售金融資產乃按公平價值計算。公平價值之變動於權益中確認，直至該金融資產被出售或確認出現減值，屆時過往於權益確認之累積收益或虧損會自權益中剔除，並於盈利或虧損中確認（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

就可隨時出售股本投資而言，倘沒有於活躍市場內報價，而其公平價值亦未能可靠計量，則於初次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產之減值

金融資產（不包括透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產）乃於各結算日根據減值之憑證作出估計。若金融資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公平價值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就其他所有金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財務困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金支付；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘具備客觀證據顯示資產減值，則減值虧損於盈利或虧損確認，並按資產賬面值與根據原實際利率計算之估計未來現金流量之現值之差額計量。

就按攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與根據現時市場於類似金融資產可得的回報率計算之估計未來現金流量之現值之差額計量。該等減值虧損將不會於未來期間撥回。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產之減值 (續)

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減。

就按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘於其後之期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損於其後之期間於盈利或虧損撥回，惟於撥回減值日期之資產賬面值沒有超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

可隨時出售股本投資之減值虧損將不會於其後之期間於盈利或虧損撥回。於減值虧損後錄得之任何公平價值增加乃直接於股本權益確認。

金融負債及股本權益

由集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為證明集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本集團之金融負債一般劃分為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息成本之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或較短期間內（如適用）實際折現估計未來現金付款之利率。利率開支乃按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債（包括本公司之銀行及其他借款、貿易及其他應付賬款和附屬公司墊款）採用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按收取之款項扣除直接發行成本入賬。

4. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

終止確認

若從資產收取現金流轉之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與，已收和應收代價及已直接於權益確認之累積收益或虧損之總和之差額，於盈利或虧損中確認。

倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿，則終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於盈利或虧損中確認。

減值虧損

在各結算日，本集團檢查其資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產受到減值虧損。若某資產之可收回金額估計少於其賬面值，該資產賬面值將被減至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支，除非相關資產之賬面值乃根據另一標準作出重估，在此情況下，減值虧損應被視為根據該標準所作出之重估減值。

當減值虧損其後撥回，該資產之賬面值增至其可收回金額之修訂估計值，然而，賬面值之增加，不超過假若該資產往年度並無減值虧損確認所應釐定之賬面值。減值虧損之撥回數額隨即確認為收入，除非相關資產之賬面值乃根據另一標準作出重估，在此情況下，減值虧損之撥回應被視為根據該標準所作出之重估增值。

收入確認

收入按日常業務過程中就提供貨物及服務已收或應收之代價之公平價值，減去折扣及相關銷售稅項後計量。

(i) 物業發展

日常業務過程中銷售物業之收益於達成以下所有條件時確認入賬：

- 物業所有權上之重要風險及報酬已轉移予買方；
- 不再保留對物業施加如同擁有權之管理參與程度及實際控制權；

4. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

(i) 物業發展 (續)

- 有關收入可以可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將予產生之成本可以可靠地計量。

(ii) 投資回報

來自投資（包括透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產）之股息收益在本集團獲得收取有關付款之權利時入賬，而金融資產（包括透過盈利或虧損按公平價值列值之金融資產）之利息收益則參考尚存本金及適用之實際利率（即按金融資產之預期可使用年期實際折現估計未來現金收入至其賬面淨值之利率）按時間比例入賬。

(iii) 產品銷售

產品銷售乃於貨品送遞及擁有權轉移時確認。

(iv) 管理費

管理費收入乃於提供服務後確認。

(v) 代理費

代理費收入乃於提供服務後確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所報純利不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括從未課稅或可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債採用於結算日之前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項根據綜合財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之差額確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按很可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因商譽或因企業合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

4. 主要會計政策（續）

稅項（續）

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額很有可能不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並在不再可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於盈利或虧損中扣除或計入盈利或虧損，惟倘遞延稅項之相關項目直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況除外（在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理）。

借貸成本

於購買、興建或製造合資格資產之直接應佔借貸成本，將撥作為該等資產之部份成本。當該等資產實質上達至擬定用途或銷售時借貸成本便不再作資本化。特定借貸擬應用於合資格資產之短期投資所賺取之投資收入須在合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借貸成本於發生時於盈利或虧損中確認。

退休福利成本

向界定退休福利計劃支付之供款於僱員提供服務後而符合領取有關供款之資格時列為開支。

租賃

當合約之條款實質上將所有權所產生之絕大部分風險及回報轉移至承租人，該等合約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約之年期以直線法於綜合收益表內確認。在磋商及安排經營租約時產生之首次直接成本，乃加入租約資產之賬面值並按租約年期以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間按直線法於盈利或虧損中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益，於租約期以直線法確認為扣減租金支出。

4. 主要會計政策（續）

租賃（續）

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，租賃土地及樓宇中土地及樓宇部分乃分開計算，除非租金支出無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則在此情況下，整份租賃一般作為融資租賃處理並列賬為物業、廠房及設備。若租金支出能可靠地分配，土地之租賃權益乃列賬為經營租約。

外幣

於編製各獨立集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按交易當日之適用匯率折算為其功能貨幣（即該實體於主要經濟環境經營所使用之貨幣）記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按結算日之適用匯率換算。按公平價值入賬及以外幣列值之非貨幣項目按公平價值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間於盈利或虧損內確認。因重新換算按公平價值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入當期盈利或虧損，惟重新換算收益及虧損直接於權益內確認之非貨幣項目而產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之海外業務資產及負債乃按結算日之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣（即港幣），其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，在此情況下，則按各項交易當日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額（如有）乃按權益中之獨立成分（匯兌儲備）予以確認。該等匯兌差額乃於海外業務獲出售期間於盈利或虧損內確認。

5. 估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團的會計政策（如附註4所述）時，本公司董事須作出有關資產與負債賬面值（不能容易自其他資料來源取得者）之判斷、估計及假設。估計及有關假設乃以過往經驗及認為相關之其他因素為基礎。實際結果可能會與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準檢討。會計估計之修訂乃於估計被修訂之期間（倘修訂僅影響該期間），或於修訂期間及未來期間（倘修訂影響本期間及未來期間）確認。

於結算日，可能導致下一財政年度資產及負債賬面值面臨重大調整風險之主要有關未來之假設及估計不明朗因素之其他主要來源如下。

發展中物業之估計減值

管理層定期檢討本集團發展中物業之可收回性。當有客觀證據顯示資產已減值，則於收益表內確認估計不可收回款項之適當減值。

在釐定發展中物業是否需要確認減值時，本集團已考慮到物業之計劃用途、現時市況、該物業之估計市值，及／或未來預期可從物業收取現金流之現值。減值乃根據估計未來現金流及估計市值（兩者以較高者為準）確認。於二零零七年十二月三十一日，發展中物業之賬面值為港幣1,648,219,000元。

貿易應收賬款、應收貸款及墊付被投資公司之估計減值

當有客觀證據顯示出現減值虧損時，本集團將考慮估計未來現金流量。減值虧損數額按資產賬面值與估計未來現金流量（不計尚未產生之未來信貸虧損）按原實際利率（即按首次確認計算之實際利率）折現計算現值之差額計算。倘未來現金流量之實際數額低於預期，此等資產或會產生重大減值虧損。於二零零七年十二月三十一日，貿易應收賬款、應收貸款及墊付被投資公司之賬面值分別為港幣29,109,000元、港幣71,967,000元及港幣242,301,000元。

6. 資本風險管理

本集團對其資本進行管理，以確保其可繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及股本結餘，為投資者創造最大回報。本集團之整體策略和去年並無不同。

本集團之資本結構由債項組成，其中包括附註33所披露之借款及本公司股東應佔股本權益（包括已發行股本及各項儲備）。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，董事會考慮資本成本及由此產生之相關風險。基於董事之建議，本集團將透過支付股息、發行新股以及發行新債券或贖回現有債券等方式平衡其整體資本結構。

7. 金融工具

7A. 金融工具分類

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
金融資產				
於收益表確認公平價值變動				
可供交易	11,335	4,368	11,335	4,368
貸款及應收賬款 （包括現金及現金等值項目）	1,911,425	1,261,599	4,177,134	2,938,932
可隨時出售投資	311,439	267,603	176,198	105,769
金融負債				
攤銷成本	4,174,799	2,810,231	3,530,944	2,362,635

7. 金融工具 (續)

7B. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括股本投資、墊付被投資公司、應收貸款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、借款、於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款、存入三個月後到期之定期銀行存款及其他銀行存款。詳情於各附註內披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團若干附屬公司擁有以外幣列值之應收貸款及借款，致令本集團產生外匯風險。

於報告日期，本集團及本公司以外幣列值的貨幣資產及負債之賬面值如下：

	本集團			
	負債		資產	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
美元	—	—	126,191	181,058
港元	621,698	402,923	—	—

	本公司			
	負債		資產	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
美元	—	—	126,191	181,058

7. 金融工具 (續)

7B. 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

敏感度分析

本集團主要面對美元兌港元及港元兌人民幣之波動。下表詳列本集團就港元兌其他相關外幣匯率上升及下降5%的影響。5%乃向主要管理人員就外匯風險作內部報告時採用之敏感度，代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作出之評估。敏感度分析僅包括以美元及港元列值的未償還貨幣項目及於年終以外幣匯率5%的變動進行換算調整。倘港元兌其他相關外幣匯率上升5%，本集團之本年度（除稅前）溢利將會按下列數額增加（減少）。

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
美元之影響	(6,310)	(9,053)	(6,310)	(9,053)
港元之影響	(31,085)	(20,146)	—	—

附註：於結算日，此類風險主要來自以美元及港元列值的定期銀行存款、其他銀行存款、應收貸款及銀行借款。

(ii) 利率風險

本集團之現金流量利率風險與浮息應收貸款及銀行借款（該等應收貸款及借款詳情見附註27及33）相關。本集團之政策為以浮息利率借入借款，減低公平價值利率風險。

本集團之金融負債利率風險之詳情載於本附註流動資金風險管理一節。本集團之現金流量利率風險主要來自香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）之波動。

7. 金融工具 (續)

7B. 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於本集團非衍生工具於結算日之利率風險釐定。該分析乃假設未償還浮息應收貸款及銀行借款於結算日之數額於全年度均未償還。50點子乃向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用之波幅，代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率已上升／下降50點子而所有其他變量維持不變：

- 本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加約港幣13,294,000元（二零零六年：減少／增加港幣8,203,000元）。
- 本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加約港幣12,354,000元（二零零六年：減少／增加港幣8,733,000元）。

(iii) 其他價格風險

本集團就其上市股本證券投資面對股價風險。管理層透過維持包括具不同風險之投資的投資組合，控制風險。本集團的股價風險主要集中於香港聯合交易所有限公司所報之股本工具。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於於報告日之股價風險釐定。

倘各股本工具之價格已上升／下跌5%：

- 截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利將因可供交易投資之公平價值變動而增加／減少港幣567,000元（二零零六年：增加／減少港幣218,000元）；及
- 本集團投資估價儲備將因可隨時出售投資之公平價值變動而增加／減少港幣55,000元（二零零六年：增加／減少港幣46,000元）。

本集團對可隨時出售投資及可供交易投資之敏感度較上一年度並無重大改變。

7. 金融工具 (續)

7B. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

於二零零七年十二月三十一日，本集團因對手方未能履行其責任而使本集團蒙受金融虧損及因本集團提供金融擔保而產生之最大信貸風險承擔，為綜合資產負債表內所列載及於相關附註內披露之相關已確認金融資產之賬面值。

於二零零七年十二月三十一日，由於墊付被投資公司之款項總額中有99% (二零零六年：97%) 乃墊付予本集團之最大被投資公司，故本集團有重大信貸集中風險。

為盡可能減低信貸風險，本集團管理層已成立一支隊伍，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保已就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各結算日審閱各個個別債項之可收回數額，以確保已就不可收回數額作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

流動資金的信貸風險有限，皆因對手方均為獲國際評級機構頒予高信貸評級之銀行。

流動資金風險

本集團於結算日有流動負債淨額。本集團面對因本集團無法獲取充足資金以償還到期金融負債而產生之流動資金風險。在管理流動資金風險時，本集團監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值項目數額，以為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監控銀行借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

本集團依靠銀行貸款作為流動資金之主要來源。於二零零七年十二月三十一日，本集團有可動用而尚未提取之貸款額度約港幣1,103,000,000元 (二零零六年：港幣1,119,000,000元)。於結算日已動用數額之詳情載於附註33。

7. 金融工具 (續)

7B. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	加權平均 實際利率 %	少於一個月 港幣千元	一至三個月 港幣千元	三個月 至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	未折現	於
						現金流量	二零零七年
						總額	十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
本公司							
二零零七年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付賬款	—	6,332	—	—	—	6,332	6,332
浮息銀行借款	4.70	60,228	—	1,469,280	2,173,611	3,703,119	3,446,248
欠聯營公司款項	3.42	587	—	—	—	587	568
附屬公司之免息墊款	—	77,796	—	—	—	77,796	77,796
		144,943	—	1,469,280	2,173,611	3,787,834	3,530,944

	加權平均 實際利率 %	少於一個月 港幣千元	一至三個月 港幣千元	三個月 至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	未折現	於
						現金流量	二零零六年
						總額	十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
二零零六年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付賬款	—	6,485	—	—	—	6,485	6,485
浮息銀行借款	4.85	—	—	740,643	1,735,910	2,476,553	2,285,325
欠聯營公司款項	3.66	391	—	—	—	391	377
附屬公司之免息墊款	—	70,448	—	—	—	70,448	70,448
		77,324	—	740,643	1,735,910	2,553,877	2,362,635

7. 金融工具 (續)

7C. 公平價值

金融資產及金融負債之公平價值按以下方式釐定：

- 具有標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之金融資產之公平價值乃參考市場所報買入價釐定；
- 其他金融資產及金融負債之公平價值按折現現金流量分析採用可觀察之現時市場交易所得之價格或利率，根據公認定價模式釐定；
- 按公平價值列值之非上市可隨時出售投資之公平價值，乃參考相關資產市值釐定，或根據與本集團並無關連之獨立專業基金經理公司CCMP Capital Asia Pte. Ltd. 對本集團基金投資所作的估值釐定。參照類似行業類似投資之交易價格之市場證明，CCMP Capital Asia Pte. Ltd. 在類似投資估值方面具有適當資格及近期經驗；及
- 本集團墊付被投資公司及本公司應收／應付附屬公司款項於結算日之公平價值，乃根據當時市場利率折現預期未來現金流量之現值釐定，與其賬面值相若。

董事認為，本集團及本公司於綜合財務報表按攤銷成本記賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平價值相若。

8. 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
出售待出售物業所得款項	93,957	240,669
租金收入總額	120,700	100,619
貨物銷售	21,140	26,256
應收貸款、銀行存款及銀行結餘之利息收入	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
	290,265	407,429

9. 業務及地區分部

業務分部

因管理目的，本集團目前分為五個業務分部－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部資料。

該等業務之分部資料呈報如下：

	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
收入							
外部銷售	120,700	93,957	14,035	40,433	21,140	—	290,265
分部間銷售	—	—	5,114	459,605	—	(464,719)	—
總收入	120,700	93,957	19,149	500,038	21,140	(464,719)	290,265

分部間銷售乃按市價列值。

業績							
分部業績	140,193	25,713	(5,979)	(2,902)	267	—	157,292
財務成本							(102,892)
所佔聯營公司業績	91	—	—	246,366	—	—	246,457
除稅前溢利							300,857
所得稅支出							(41,083)
本年度溢利							259,774

資產負債表

	於二零零七年十二月三十一日						
	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	綜合 港幣千元	
資產							
分部資產	3,835,862	2,186,643	8,740	1,538,108	71,144	7,640,497	
於聯營公司之權益	2,127	—	—	2,896,747	—	2,898,874	
未分配公司資產						77,720	
綜合總資產						10,617,091	
負債							
分部負債	98,107	29,935	8,360	239	5,522	142,163	
應付稅項						10,584	
遞延稅項						408,529	
未分配公司負債						4,093,841	
綜合總負債						4,655,117	

9. 業務及地區分部（續）

業務分部（續）

其他資料

	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		綜合 港幣千元
					製造業務 港幣千元	其他 港幣千元	
資本增加	4,671	308,958	71	25	361	1,000	315,086
物業、廠房及設備折舊	6,116	2,634	6	—	1,650	745	11,151
呆壞賬撇銷	34	—	—	—	—	—	34

	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		綜合 港幣千元
					製造業務 港幣千元	對銷 港幣千元	
收入							
外部銷售	100,619	240,669	12,174	27,711	26,256	—	407,429
分部間銷售	—	—	4,228	423,479	—	(427,707)	—
總收入	100,619	240,669	16,402	451,190	26,256	(427,707)	407,429

分部間銷售乃按市價列值。

業績							
分部業績	79,381	18,000	(1,400)	(18,621)	334	—	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							221,628

9. 業務及地區分部（續）

業務分部（續）

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	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	綜合 港幣千元
資產						
分部資產	3,261,809	1,988,093	2,155	900,789	69,964	6,222,810
於聯營公司之權益	2,036	—	—	2,720,199	—	2,722,235
未分配公司資產						77,094
綜合總資產						9,022,139
負債						
分部負債	95,700	74,247	3,531	10,361	3,555	187,394
應付稅項						9,450
遞延稅項						391,561
未分配公司負債						2,707,827
綜合總負債						3,296,232

其他資料

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	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資本增加	196,547	267,866	—	—	221	1,204	465,838
物業、廠房及設備折舊	5,532	2,367	—	—	1,770	612	10,281
出售物業、廠房及設備 虧損	—	—	—	—	—	131	131
呆壞賬撇銷	1,548	—	—	1,171	—	—	2,719

9. 業務及地區分部（續）

地區分部

本集團業務位於香港及中華人民共和國（「中國」）其他部分。本集團若干物業發展、貿易及製造業務位於中國。其他位於香港。

下表列出本集團按地區市場（不論貨物／服務之原產地）分類之銷售分析：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	148,710	127,759
中國	141,555	279,670
	290,265	407,429

以下為按資產所在地區分類，關於分部資產賬面值、物業、廠房及設備及發展中物業之增加的分析：

	分部資產賬面值		物業、廠房及設備、 投資物業及發展中物業之增加	
	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
香港	4,278,963	3,825,412	3,799	4,751
中國	3,361,534	2,397,398	311,287	461,087
	7,640,497	6,222,810	315,086	465,838

10. 財務成本

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
須於五年內全部償還之借款之利息：		
銀行貸款	167,000	118,590
其他借款	25	8
	167,025	118,598
減：按資本化年率 4.78% (二零零六年：4.66%)		
計算列作發展中物業成本之資本化金額	(64,133)	(48,728)
	102,892	69,870

11. 所佔聯營公司業績

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
所佔聯營公司業績包括：		
所佔聯營公司業績	270,034	264,224
所佔聯營公司稅項	(23,577)	(37,292)
	246,457	226,932

12. 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)
	5,615	4,840
中華人民共和國企業所得稅		
本年度	17,339	8,638
過往年度撥備不足(超額撥備)	1,161	(5,935)
	18,500	2,703
	24,115	7,543
遞延稅項		
本年度	16,968	5,585
	41,083	13,128

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各附屬公司估計應課中華人民共和國企業所得稅之溢利按稅率33%(二零零六年：33%)計算。

於二零零七年三月十六日，中國國家主席令第63號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中華人民共和國國務院發佈該新稅法之執行規章。於二零零八年一月一日起，根據新稅法及執行規章規定，若干附屬公司稅率將由33%更改為25%。

12. 所得稅支出（續）

本年度之稅項支出與各收益表之溢利對賬如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利	300,857	234,756
按香港利得稅稅率17.5%（二零零六年：17.5%）計算之稅項	52,650	41,082
佔聯營公司業績之稅務影響	(43,130)	(39,713)
不可扣稅費用之稅務影響	27,901	19,168
毋須課稅收入之稅務影響	(7,954)	(8,549)
過往年度撥備不足（超額撥備）	1,104	(5,957)
未確認稅務虧損之稅務影響	3,814	8,194
使用以前未確認之稅務虧損之稅務影響	(2,085)	(5,337)
於其他司法權區經營之附屬公司因課不同稅率之稅務影響	8,783	4,240
本年度稅務支出	41,083	13,128

13. 本年度溢利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年度之溢利已扣除下列各項：		
董事酬金（附註14）	17,752	15,317
其他員工開支	19,305	18,959
員工退休福利供款，扣除被沒收供款港幣127,000元 （二零零六年：港幣187,000元）	2,443	1,375
員工開支總計	39,500	35,651
預付租金攤銷		
— 作為發展中物業成本資本化	893	893
— 於收益表中扣除	6,201	—
核數師酬金	1,837	1,509
物業、廠房及設備折舊	11,151	10,281
出售物業、廠房及設備虧損	—	131
土地及樓宇經營租約之租金	7,503	2,383
呆壞賬撇減	34	2,719
並計入：		
匯兌收益（已列入直接成本）	12,904	12,584
出售待出售資產之收益	34	—
出售投資物業之收益	—	50
投資物業總租金收入	120,700	100,619
減：年內由有租金收入之投資物業產生之直接經營費用	(11,120)	(9,925)
	109,580	90,694
向被投資公司作出非流動 免息貸款之估算利息收入	6,578	8,788

14. 董事及僱員酬金

(A) 董事酬金

已付及應付予13位（二零零六年：13位）董事之酬金如下：

	袍金 港幣千元	其他酬金		總酬金 港幣千元
		薪酬及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
二零零七年				
廖烈文	100	—	—	100
廖烈武	50	8,932	198	9,180
廖烈智	50	—	—	50
廖金輝	50	3,073	168	3,291
李偉雄	50	1,725	172	1,947
廖烈忠	50	1,961	61	2,072
廖駿倫	50	—	—	50
廖俊寧	50	560	52	662
李東海	100	—	—	100
伍秉堅	100	—	—	100
鄭慕智	100	—	—	100
唐展家	100	—	—	100
總計	850	16,251	651	17,752
二零零六年				
廖烈文	80	—	—	80
廖烈武	40	7,294	174	7,508
廖烈智	40	—	—	40
廖金輝	40	2,720	118	2,878
李偉雄	40	1,543	154	1,737
廖烈忠	40	1,963	61	2,064
廖駿倫	40	—	—	40
廖俊寧	40	560	50	650
廖坤城	—	—	—	—
李東海	80	—	—	80
伍秉堅	80	—	—	80
鄭慕智	80	—	—	80
唐展家	80	—	—	80
總計	680	14,080	557	15,317

14. 董事及僱員酬金（續）**(B) 最高薪人士之薪酬**

本集團最高薪之五名人士中，四名（二零零六年：四名）是本公司董事，其薪酬已於上文附註(a)內披露。其餘最高薪人士薪酬如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪酬及其他福利	1,346	1,482
退休福利計劃之供款	90	78
	1,436	1,560

(C) 年內，本集團概無向任何董事或最高薪之五名人士（包括董事及僱員）支付任何酬金作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。年內並無董事放棄任何酬金。

15. 股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
年內已確認分配之股息：		
二零零六年已派發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
二零零七年已派發中期股息每股港幣十二仙 （二零零六年：港幣十仙）	45,430	37,858
	102,218	83,288

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。

16. 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223,141,000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。

於二零零六年及二零零七年兩年內均無任何攤薄潛在普通股，因此並無呈報攤薄後每股盈利。

17. 投資物業

	本集團 港幣千元	本公司 港幣千元
公平值		
於二零零六年一月一日	3,092,762	660,000
匯兌調整	10,505	—
收購附屬公司	193,000	—
轉撥至待出售資產	(76,307)	—
出售	(13,700)	—
於收益表內確認之公平值增加淨額	8,289	—
於二零零六年十二月三十一日	3,214,549	660,000
匯兌調整	11,988	—
於收益表內確認之公平值增加淨額	51,967	—
於二零零七年十二月三十一日	3,278,504	660,000

於二零零七年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值以威格斯資產評估顧問有限公司（一間與本集團並無關連之獨立專業估值師行）進行的估值為準。威格斯資產評估顧問有限公司為估值師學會會員，並擁有適當資格及於近期對相關地點之類似物業進行估值之經驗。估值符合國際估值準則，即經參考市場上類似物業之交易價格釐定。

本集團持有以經營租約賺取租金之所有物業權益均按公平價值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

上述投資物業之賬面值包括：

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
按下列租約持有：				
於香港之長期租約	2,970,400	2,895,200	660,000	660,000
於中國之長期土地使用權	293,604	305,349	—	—
於香港之中期租約	14,500	14,000	—	—
	3,278,504	3,214,549	660,000	660,000

18. 待出售資產

	本集團 港幣千元
於二零零六年一月一日	—
由投資物業轉撥	76,307
於二零零六年十二月三十一日	76,307
匯兌調整	5,323
出售	(78,953)
於二零零七年十二月三十一日	2,677

待出售資產預計於結算日後十二個月內變現。

19. 物業、廠房及設備

	租賃之 土地及 樓宇 (附註) 港幣千元	廠房 及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 車輛及 電腦設備 港幣千元	總值 港幣千元
本集團				
成本或估值				
於二零零六年一月一日	17,602	29,649	46,646	93,897
匯兌調整	2,345	1,186	94	3,625
增加	—	221	5,074	5,295
出售	—	—	(2,012)	(2,012)
重估盈餘	(2,330)	—	—	(2,330)
於二零零六年十二月三十一日	17,617	31,056	49,802	98,475
匯兌調整	3,716	1,723	177	5,616
增加	—	361	5,866	6,227
重估盈餘	(2,479)	—	—	(2,479)
於二零零七年十二月三十一日	18,854	33,140	55,845	107,839
包括：				
成本	—	33,140	55,845	88,985
估值 — 二零零七年	18,854	—	—	18,854
	18,854	33,140	55,845	107,839
折舊及攤銷				
於二零零六年一月一日	—	15,819	25,494	41,313
匯兌調整	—	719	43	762
本年度支出	2,431	1,770	6,080	10,281
於出售時對銷	—	—	(1,881)	(1,881)
重估盈餘	(2,431)	—	—	(2,431)
於二零零六年十二月三十一日	—	18,308	29,736	48,044
匯兌調整	—	1,047	91	1,138
本年度支出	2,583	1,650	6,918	11,151
重估盈餘	(2,583)	—	—	(2,583)
於二零零七年十二月三十一日	—	21,005	36,745	57,750
賬面值				
於二零零七年十二月三十一日	18,854	12,135	19,100	50,089
於二零零六年十二月三十一日	17,617	12,748	20,066	50,431

19. 物業、廠房及設備（續）

	按長期 使用權於中國 持有之租賃土地 及樓宇（附註） 港幣千元	傢俬、裝置、 車輛及 電腦設備 港幣千元	總值 港幣千元
本公司			
成本或估值			
於二零零六年一月一日	364	11,248	11,612
增加	—	1,204	1,204
出售	—	(1,892)	(1,892)
於二零零六年十二月三十一日	364	10,560	10,924
增加	—	1,000	1,000
於二零零七年十二月三十一日	364	11,560	11,924
包括：			
成本	—	11,560	11,560
估值 — 二零零七年	364	—	364
	364	11,560	11,924
折舊及攤銷			
於二零零六年一月一日	—	9,980	9,980
本年度支出	8	604	612
於出售時對銷	—	(1,760)	(1,760)
重估盈餘	(8)	—	(8)
於二零零六年十二月三十一日	—	8,824	8,824
本年度支出	8	738	746
重估盈餘	(8)	—	(8)
於二零零七年十二月三十一日	—	9,562	9,562
賬面值			
於二零零七年十二月三十一日	364	1,998	2,362
於二零零六年十二月三十一日	364	1,736	2,100

附註：本集團及本公司之租賃土地未能在土地及樓宇項目間可靠地分配時方納入物業、廠房及設備。

19. 物業、廠房及設備（續）

上述物業、廠房及設備項目乃按直線基準以下列年率折舊：

租賃土地及樓宇	按較短之租約年期或3%
廠房及機器	10%
傢俬、裝置、車輛及電腦設備	10–20%

上述本集團持有之土地及樓宇（全部位於中國）之賬面值包括：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
按下列租約持有：		
長期土地使用權	15,616	14,379
中期土地使用權	3,238	3,238
	18,854	17,617

本集團之租賃土地及樓宇於二零零七年十二月三十一日由威格斯資產評估顧問有限公司進行估值。估值符合國際估值準則，即經參考市場上類似物業之交易價格釐定。

本集團之重估所產生之盈餘約港幣104,000元（二零零六年：港幣101,000元），已按下列方式處理：

- (i) 盈餘約港幣96,000元已計入綜合收益表內（二零零六年：港幣93,000元）；及
- (ii) 盈餘約港幣8,000元已計入物業重估儲備（二零零六年：港幣8,000元）

本公司重估所產生之盈餘約港幣8,000元（二零零六年：港幣8,000元），已計入物業重估儲備。

倘有關資產以歷史成本減累積折舊及累積減值虧損入賬，於結算日在財務報表中列賬之本集團及本公司之土地及樓宇金額將分別為約港幣12,603,000元及港幣157,000元（二零零六年：港幣15,186,000元及港幣165,000元）。

20. 發展中物業

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
成本		
於年初	1,305,213	1,012,918
匯兌調整	34,147	24,752
增加	308,859	267,543
於年終	1,648,219	1,305,213

經資本化之利息淨額約港幣380,990,000元（二零零六年：港幣320,075,000元）已列賬為發展中物業。該物業將作為投資物業用於日後的開發。

21. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份／資本貢獻成本	419,781	364,168
減：已確認之減值虧損	(162,318)	(120,297)
	257,463	243,871

鑒於本公司附屬公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度之累積虧損及負債淨額，本公司董事認為於附屬公司之投資的賬面值已超過其可收回數額，因此，彼等認為應就投資成本及應收附屬公司賬款的減值提取撥備。相關減值虧損乃根據於附屬公司之投資的可收回數額釐定，該等可收回數額乃按4.02%的折現率（二零零六年：4.71%）根據使用價值釐定。

於二零零七年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司資料載於附註45。

22. 於聯營公司之權益／投資

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資於聯營公司之成本				
在香港上市	309,003	235,058	—	—
非上市	3	3	3	3
所佔收購後儲備扣除				
已收取股息	2,589,868	2,487,174	—	—
	2,898,874	2,722,235	3	3
上市投資之公平價值	3,771,177	3,449,202	—	—

收購聯營公司額外權益所產生之商譽港幣13,150,000元（二零零六年：無）已計入投資於聯營公司之成本。商譽之變動載列如下：

	港幣千元
成本	
於二零零六年一月一日及二零零六年十二月三十一日	—
收購聯營公司額外權益所產生	13,150
於二零零七年十二月三十一日	13,150

本集團之聯營公司財務資料概述如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產	69,056,682	63,033,976
總負債	(62,781,635)	(56,978,179)
資產淨值	6,275,047	6,055,797
本集團所佔聯營公司之淨資產	2,934,371	2,773,379
收益	3,310,785	2,740,810
本年度溢利	505,214	503,325
本集團所佔聯營公司本年度業績	246,457	226,932

於二零零七年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司詳情載於附註46。

23. 可隨時出售之投資

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
可隨時出售之投資包括：				
於香港以外地區上市之股本 證券，按公平價值	1,096	912	223	185
非上市股本證券，按公平價值	310,343	239,952	175,975	105,584
非上市股本證券，按成本減減值	—	26,739	—	—
	311,439	267,603	176,198	105,769

上述按成本減減值列賬之非上市股本證券即於香港註冊成立之私人實體所發行之非上市股本證券之投資。其於各結算日按成本減減值計量，此乃因為估計合理的公平價值差距很大，所以本公司之董事認為無法可靠計量其公平價值。

24. 預付租金支出

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團之預付租金支出包括：		
於香港之持有之租賃土地 中期土地	20,870	—
於中國持有之租賃土地 中期土地使用權	33,095	33,989
長期土地使用權	420,285	—
	474,250	33,989
報告用途之分析如下：		
流動資產	9,139	894
非流動資產	465,111	33,095
	474,250	33,989

25. 應收附屬公司賬款

本公司

應收附屬公司賬款為無抵押及無固定還款期。在此等賬款中，約港幣1,762,547,000元（二零零六年：港幣1,414,263,000元）每年按實際利率介乎4.65%至5.96%（二零零六年：4.58%至5.34%）計息（每半年重訂價格），而餘額為免息。於計算估計未來現金流現值時，應收附屬公司免息賬款按實際利率4.02%（二零零六年：4.71%）計算。依本公司董事之意見，應收附屬公司賬款將不會於結算日起十二個月內償還，因此該等賬款已被分類為非流動資產。

26. 墊付被投資公司

該等墊款為無抵押及無固定還款期。在此等墊款中，港幣105,500,000元（二零零六年：港幣5,500,000元）每年按實際利率介乎3.83%至6.05%（二零零六年：4.29%至5.18%）計息，其餘墊款為免息。於計算估計未來現金流現值時，對被投資公司之免息墊款按實際利率4.02%（二零零六年：4.71%）計算。依本公司董事之意見，被投資公司不會於結算日起十二個月內全數償還該等墊款，因此該等墊款已被分類為非流動資產。

27. 應收貸款

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
浮息應收貸款	71,967	71,967	66,281	66,281
報告用途之分析如下：				
流動資產	11,509	5,686	7,800	—
非流動資產	60,458	66,281	58,481	66,281
	71,967	71,967	66,281	66,281

27. 應收貸款 (續)

應收貸款包括：

	到期日	抵押物	有效利率	賬面值	
				二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
3,000,000美元五年期 浮息應收貸款	二零零九年三月五日	—	4.30% (二零零六年： 4.30%) 及每半年重訂價格	23,400	23,400
2,000,000美元10年期 浮息應收貸款	二零一三年八月八日	—	4.68% (二零零六年： 4.39%) 及每季重訂價格	15,600	15,600
1,000,000美元3年期 浮息應收貸款	二零零八年四月十二日	—	4.55% (二零零六年： 5.59%) 及每半年重訂價格	7,800	7,800
1,000,000美元3年半期 浮息應收貸款	二零零九年一月十一日	—	4.84% (二零零六年： 4.32%) 及每季重訂價格	7,800	7,800
997,500美元7年期 浮息應收貸款	二零一一年五月二十七日	—	5.06% (二零零六年： 4.55%) 及每半年重訂價格	7,781	7,781
其他				9,586	9,586
				71,967	71,967

本集團及本公司於有關集團實體以功能貨幣以外之其他貨幣列值之應收貸款如下：

	以美元列值 港幣千元
於二零零七年十二月三十一日	66,281
於二零零六年十二月三十一日	66,281

28. 存貨／待出售物業

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團存貨包括：		
原材料	1,589	1,303
半製成品	1,533	978
製成品	9,115	7,669
	12,237	9,950

於本年度確認為支出之存貨及待出售物業成本分別為約港幣17,461,000元（二零零六年：港幣22,532,000元）及港幣70,222,000元（二零零六年：港幣224,857,000元）。

存貨及待出售物業預期於結算日起十二個月內實現。

29. 貿易及其他應收賬款

本集團實施一項控制信貸政策，向符合其信貸評估之貿易客戶（不包括銷售物業客戶）提供平均30-90日之信貸期。銷售物業應收款項乃根據買賣協議之條款收取。計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款港幣29,109,000元（二零零六年：港幣38,073,000元）之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
30日內	10,205	30,206
31-90日	9,992	6,072
超過90日	8,912	1,795
	29,109	38,073

本公司於結算日並沒有貿易應收賬款。

本集團的所有貿易應收賬款均以功能貨幣港幣列值。

接納任何新客戶前，本公司已評估潛在客戶之信貸質素及客戶之信貸上限。客戶上限定期審查。大部份貿易應收賬款既無過期亦無減值，且沒有欠付記錄。

計入本集團應收貿易賬款結餘，總賬面值為港幣6,513,000元（二零零六年：港幣158,000元）的債項於報告日期已經過期，本集團並無就該減值虧損計提撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押物。

29. 貿易及其他應收賬款（續）

過期但無減值的貿易應收賬款賬齡分析

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
超過90日	6,513	158

30. 可供交易投資

可供交易之投資指於香港聯合交易所有限公司上市之股本證券。

31. 於創興銀行及其附屬公司之銀行存款／存入當日計起三個月後到期之定期銀行存款／其他銀行存款及現金

銀行存款以市場利率每年介乎2.95%至4.1%（二零零六年：3.82%至5.25%）計息。定期存款以固定利率每年介乎3.02%至3.67%（二零零六年：1.71%至2.07%）計息。

本集團及本公司以功能貨幣以外之其他貨幣列值的銀行存款及定期存款如下：

	以美元列值
於二零零七年十二月三十一日	59,910
於二零零六年十二月三十一日	114,778

32. 貿易及其他應付賬款

於結算日，貿易應付賬款港幣24,015,000元（二零零六年：港幣15,777,000元）已計入貿易及其他應付賬款，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
30日內	23,777	10,269
31–90日	238	1,277
超過90日	—	4,231
	24,015	15,777

本公司於結算日並沒有貿易應付賬款。

購買貨物之平均信貸期為30日。本集團已制定財務管理風險政策，以確保所有應付賬款不超過信貸時限。

33. 借款

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行貸款				
有抵押	621,698	402,923	—	—
無抵押	3,446,248	2,285,325	3,446,248	2,285,325
銀行借款總額	4,067,946	2,688,248	3,446,248	2,285,325
欠聯營公司款項(附註(i))	568	377	568	377
欠少數股東款項(附註(ii))	25,327	16,188	—	—
	4,093,841	2,704,813	3,446,816	2,285,702

借款之到期日如下：

銀行借款				
即期或一年內	1,494,425	706,367	1,463,340	706,367
一年後但不超過兩年	839,254	1,283,595	777,084	880,672
兩年後但不超過三年	1,614,526	357,278	1,086,083	357,278
三年後但不超過四年	119,741	341,008	119,741	341,008
銀行借款總額	4,067,946	2,688,248	3,446,248	2,285,325
欠聯營公司款項	568	377	568	377
欠少數股東款項	25,327	16,188	—	—
	4,093,841	2,704,813	3,446,816	2,285,702
減：列入流動負債於一年內到期				
— 銀行借款	(1,494,425)	(706,367)	(1,463,340)	(706,367)
— 欠聯營公司款項	(568)	(377)	(568)	(377)
— 欠少數股東款項	(25,327)	(16,188)	—	—
	(1,520,320)	(722,932)	(1,463,908)	(706,744)
一年後到期欠款				
— 銀行借款	2,573,521	1,981,881	1,982,908	1,578,958

33. 借款（續）

附註：

- (i) 該等借款為無抵押，利息按照實際年利率2.95%至4.1%（二零零六年：2.95%至3.5%）計算（每月重定價格），須應要求償還。
- (ii) 該等借款為無抵押，免息及須應要求償還。

本集團於有關集團實體以功能貨幣以外之其他貨幣列值之借款如下：

	以港幣列值 港幣千元
於二零零七年十二月三十一日	621,698
於二零零六年十二月三十一日	402,923

所有銀行貸款均為浮息借款，利息範圍介乎每年3.48%至6.89%（二零零六年：4.15%至5.48%）。利率每月重新釐定。資產抵押詳情見附註40。

34. 遞延稅項

以下為本集團於本年度及以往呈報年度已確認之主要遞延稅項負債及資產及其變動。

	本集團					本公司
	加速	其他應課稅	重估物業	稅項虧損	總計	加速
	稅項折舊	臨時差額				稅項折舊
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零六年一月一日	22,339	1,013	367,465	(4,841)	385,976	57,163
於本年度之收益表扣除 (計入)	(526)	(1,013)	6,005	1,119	5,585	2,236
於二零零六年十二月 三十一日	21,813	—	373,470	(3,722)	391,561	59,399
於本年度之收益表扣除 (計入)	(98)	—	17,749	(683)	16,968	2,180
於二零零七年十二月 三十一日	21,715	—	391,219	(4,405)	408,529	61,579

於結算日，本集團尚有港幣365,000,000元（二零零六年：港幣351,000,000元）之未動用稅項虧損可用作抵銷未來溢利。當中港幣25,000,000元（二零零六年：港幣21,000,000元）已獲確認為遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利來源，並未就其餘港幣340,000,000元（二零零六年：港幣330,000,000元）確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期中結轉。

本公司於結算日並沒有未動用之稅項虧損。

35. 附屬公司之免息墊款

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。於計算估計未來現金流現值時，附屬公司之免息墊款按實際利率4.02%（二零零六年：4.71%）計算。本公司將不會於結算日後十二個月內被附屬公司要求償還墊款，因此，該等墊款列作非流動負債。

36. 股本

二零零七年及二零零六年

港幣千元

每股港幣1元之普通股

法定股本：

於一月一日及十二月三十一日 600,000

已發行及繳足股本：

於一月一日及十二月三十一日 378,583

37. 儲備

	物業 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總計 港幣千元
本公司					
於二零零六年一月一日	208	10,733	2,955	1,049,336	1,063,232
重估物業之盈餘	8	—	—	—	8
可隨時出售投資之公平價值變動收益	—	(30,252)	—	—	(30,252)
直接於股權確認之淨收入及支出	8	(30,252)	—	—	(30,244)
本年度溢利	—	—	—	199,485	199,485
本年度已確認收入及支出總額	8	(30,252)	—	199,485	169,241
已派股息	—	—	—	(83,288)	(83,288)
於二零零六年十二月三十一日	216	(19,519)	2,955	1,165,533	1,149,185
重估物業之盈餘	8	—	—	—	8
可隨時出售投資之公平價值變動收益	—	11,343	—	—	11,343
直接於股權確認之淨收入	8	11,343	—	—	11,351
本年度溢利	—	—	—	249,248	249,248
本年度已確認收入總額	8	11,343	—	249,248	260,599
已派股息	—	—	—	(102,218)	(102,218)
於二零零七年十二月三十一日	224	(8,176)	2,955	1,312,563	1,307,566

本公司於二零零七年十二月三十一日可分派予股東之儲備為港幣1,312,563,000元（二零零六年：港幣1,165,533,000元），即於該日之累積溢利。

38. 收購一間附屬公司

本集團於二零零六年十二月一日以代價港幣140,000,000元收購海昌發展有限公司（「海昌」）之所有已發行股本。該收購事項包括收購賬面值約港幣193,000,000元之若干投資物業及相關負債金額約53,000,000元。

	被收購方之公平價值
	港幣千元
已收購資產淨值：	
投資物業	193,000
貿易及其他應付賬款	(53,000)
	140,000
支付方式：	
現金	135,000
計入於貿易及其他應付款項之代價	5,000
	140,000
收購事項所產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	135,000

39. 優先認股計劃

本公司已根據於二零零二年四月二十五日通過之決議案採納優先認股計劃（該「認股計劃」），並取代舊有之優先認股計劃，主要原因是為激勵各董事及合資格僱員，該認股計劃將於二零一二年四月二十四日屆滿。根據該認股計劃，本公司可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）提供認股權，以每份認股權港幣10元認購本公司股份。此外，本公司可於任何時間，經董事會同意向任何合資格第三者提供認股權。

在沒有獲得本公司股東事先批准下，根據該認股計劃可授出認股權之相關股份總數不得超出本公司當時已發行股份之10%。而在沒有獲得本公司股東事先批准下，授予任何個別人士之認股權之相關股份總數不得超出本公司當時已發行股份之10%。

39. 優先認股計劃（續）

相關認股權可於授出日起計五年內任何時間行使。行使價由本公司董事釐訂，惟不低於本公司股份於授出日之面值，於授出日期前五個營業日之平均收市價或授出當日之收市價之較高者。

該認股計劃獲採納以來，本公司概無授出認股權。

40. 資產抵押

於結算日，下列資產已抵押予銀行，以使本集團及本公司獲授予一般銀行貸款。

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
賬面值				
投資物業	1,163,723	1,128,000	660,000	660,000
發展中物業	1,648,219	1,305,213	—	—
預付租金支出	33,095	33,988	—	—
	2,845,037	2,467,201	660,000	660,000

此外，本公司亦將一間附屬公司之股份抵押予銀行，以使該附屬公司獲授予貸款。

41. 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已訂約但未於財務報表作撥備之資本開支：				
— 物業發展開支	142,189	343,826	—	—
— 於一間被投資公司之注資	24,125	84,786	24,125	84,786
— 土地預付租金支出之增加	95,200	—	—	—
	261,514	428,612	24,125	84,786

42. 經營租約承擔

本集團作為承租人

於結算日，本集團及本公司就於下列年期屆滿之土地及樓宇之不可撤銷經營租約而承擔未來最低租賃款項如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	7,110	192	7,110	192
於第二至第五年內 (包括首尾兩年)	—	80	—	80
	7,110	272	7,110	272

經營租賃款項指其若干寫字樓物業之應付租金。租約平均議定為一年期，租約期間租金固定。

42. 經營租約承擔 (續)

本集團作為出租人

本集團於本年度內賺取之物業租金收入約為港幣121,000,000元(二零零六年:港幣101,000,000元)。大部分持有之物業之租客承諾往後一至五年租期。

於結算日,本集團及本公司已與租客簽訂以下未來最低租賃款項:

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	152,145	91,466	15,206	15,526
於第二至第五年內 (包括首尾兩年)	304,278	109,594	9,659	14,543
	456,423	201,060	24,865	30,069

43. 退休福利計劃

本集團為集團內若干公司之合資格僱員實行一項界定供款計劃(「ORSO計劃」),並於二零零零年十二月為所有其他合資格僱員參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。ORSO計劃根據職業退休計劃條例註冊。兩項計劃所擁有之資產由受託人控制,與本集團之資產分開處理。

本集團按ORSO計劃之規則所定比率而應付予基金之供款將自收益表中扣除。倘僱員於有權獲得全部供款前退出ORSO計劃,則本集團應付之供款將扣除已沒收之該僱員供款。截至結算日,概無因僱員退出ORSO計劃而產生可用於減少日後應付供款之已沒收供款(二零零六年:無)。

於收益表中扣除之強積金計劃退休福利成本,乃指本集團按強積金計劃之規則所定比率而應付予基金之供款。

此外,本集團於中國成立之附屬公司之若干僱員乃國家管理之退休福利計劃之成員。該等附屬公司須按其酬金若干百分比向相關退休福利計劃作出供款,為其籌集資金。本集團履行該等退休福利計劃之唯一義務乃作出既定供款

44. 關連人士披露事項

(A) 關連人士交易

於本年度，本集團及本公司與關連人士訂立以下重大交易：

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
從聯營公司已收及應收之收入				
租金收入	10,596	9,674	10,596	9,674
管理及其他服務費用收入	5,231	4,845	5,231	4,845
利息收入	2,544	4,670	2,544	4,670
	18,371	19,189	18,371	19,189
從附屬公司已收及應收之收入				
租金收入	—	—	—	—
管理及其他服務費用收入	—	—	1,584	1,440
利息收入	—	—	101,511	90,366
	—	—	103,095	91,806
已付及應付聯營公司之支出				
利息支出	25	8	25	8
租金支出	3,875	1,372	3,875	1,372
	3,900	1,380	3,900	1,380
已付及應付附屬公司之支出				
管理費支出	—	—	264	240

於結算日，本公司與一家銀行就其授予附屬公司之銀行貸款訂立財務擔保合約。於二零零七年十二月三十一日，附屬公司已動用之金額約為港幣622,000,000元（港幣403,000,000元）。

44. 關連人士披露事項（續）**(B) 關連人士結欠**

於二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司之關連人士之未償還結欠，包括於創興銀行及其附屬公司之銀行賬戶之詳情，已載於資產負債表及附註25、31、33及35。

(C) 主要管理人員酬金

年內本集團及本公司之董事及其他主要管理層成員之薪酬如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
短期福利	17,101	14,760	17,101	14,760
僱員退休福利	651	557	651	557
	17,752	15,317	17,752	15,317

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按個人表現及市場趨勢釐定。

45. 主要附屬公司

於二零零七年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立 或成立地／ 經營地	已發行 普通股本／ 註冊股本	本公司持有		主要業務
			已發行股本面值／ 註冊資本之比率		
			直接 %	間接 %	
廖創興置業有限公司	香港	港幣10,000,000元	100	—	投資控股
廖創興大貨倉有限公司	香港	港幣72,000,000元	100	—	物業投資
廖創興物業管理及代理有限公司	香港	港幣1,000,000元	100	—	物業管理及代理
Abaleen Enterprises Limited	香港	港幣100,000元	100	—	物業投資
雅賢有限公司	香港	港幣9,500元	100	—	投資控股
萬象企業有限公司	香港	港幣2,000,000元	100	—	物業投資
創業財務有限公司	香港	港幣1,000,000元	100	—	貸款業務
德奮地產有限公司	香港	港幣200元	100	—	物業投資
Donington Company Limited	香港	港幣200元	100	—	物業投資
威滿企業有限公司	香港	港幣30元	100	—	投資控股
大賺有限公司	香港	港幣200元	100	—	物業投資
恒建投資有限公司	香港	港幣2元	100	—	物業投資
貴隆有限公司	香港	港幣100元	—	90	投資控股
盈鴻國際有限公司	香港	港幣100元	100	—	投資控股
正剛有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
高優有限公司	香港	港幣200元	100	—	物業投資
Luxpolar Limited	香港	港幣2元	—	100	物業投資
寶國有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
海昌發展有限公司	香港	港幣10,000元	—	100	物業投資
群利國際投資有限公司	香港	港幣61,540元	83.75	—	投資控股
碧輝投資有限公司	香港	港幣100元	—	60	投資控股
Top Team Limited	香港	港幣200元	100	—	投資控股
捷欣投資有限公司	香港	港幣1元	—	100	投資控股
裕利投資有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
裕東正記有限公司	香港	港幣2,000,000元	100	—	物業投資
佛山南海貴隆房地產發展有限公司（「佛山貴隆」）	中國	人民幣240,000,000元	—	90	物業發展
廣州創興房地產發展有限公司（「廣州創興」）	中國	人民幣170,000,000元	—	60	物業發展
廣州市盈裕物業管理有限公司（「廣州盈裕」）	中國	美元127,100元	—	100	物業管理
馬鞍山高科磁性材料有限公司（「馬鞍山高科」）	中國	人民幣41,000,000元	—	51.5	製造磁性材料

45. 主要附屬公司（續）

附屬公司名稱	註冊成立 或成立地/ 經營地	已發行 普通股本/ 註冊股本	本公司持有 已發行股本面值/ 註冊資本之比率		主要業務
			直接 %	間接 %	
上海黃浦廖創興房地產 開發有限公司 （「上海黃浦」）	中國	27,000,000美元	—	95	物業發展
China Link Technologies Limited	英屬處女 群島/ 香港	100美元	100	—	投資控股
Determined Resources Limited	英屬處女 群島/ 香港	1,000美元	100	—	股份投資
Terryglass Limited	英屬處女 群島/ 泰國	1,000美元	100	—	投資控股

廣州創興乃中外合作經營公司，而馬鞍山高科及上海黃浦則是於中國成立之中外合資經營公司。

佛山貴隆及廣州盈裕是於中國成立之外商獨資企業。

於本年度及結算日，本公司並無附屬公司擁有任何借貸資本。

上述名單只包括董事認為主要影響本集團業績或資產之附屬公司資料。董事認為列出所有附屬公司資料將導致過份冗長。

46. 主要聯營公司

於二零零七年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	業務結構 形式	註冊 成立地/ 經營地	所持有 股份類別	本集團 持有已發行 股本面值 之比率		持有 投票權 之比率	主要業務
				46.76%	46.76%		
創興銀行有限公司 （於香港上市）	註冊成立	香港	普通股	46.76%	46.76%	銀行業務	
Falconmate Limited	註冊成立	香港	普通股	50%	50%	物業投資	

董事認為，上述名單包括主要影響本集團之本年度業績或構成本集團資產淨值重要部份之聯營公司。董事認為，列出所有聯營公司資料將導致過份冗長。



廖創興企業有限公司
LIU CHONG HING INVESTMENT LIMITED



廖創興企業有限公司
LIU CHONG HING INVESTMENT LIMITED

25/F Chong Hing Bank Centre
24 Des Voeux Road Central
Hong Kong
Tel: (852) 3768 9038
Fax: (852) 3768 9008
E-mail: info@lchi.com.hk
Website: www.lchi.com.hk
Stock Code: 0194

香港德輔道中二十四號
創興銀行中心二十五樓
電話：(852) 3768 9038
傳真：(852) 3768 9008
電郵：info@lchi.com.hk
網址：www.lchi.com.hk
股份代號：0194