


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



廖創興企業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：194)

截至二零零八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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核後之綜合業績如下：

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	2	277,849	290,265
直接成本		<u>(64,007)</u>	<u>(101,929)</u>
毛利		213,842	188,336
其他收益		17,104	9,421
行政費用		(156,953)	(114,212)
可供交易投資之公平價值(虧損)收益		(7,820)	8,488
投資物業之公平價值淨收益		380,074	51,967
出售可隨時出售投資之(虧損)收益		(14,166)	13,196
可隨時出售之投資減值虧損		(63,701)	—
重估租賃土地及樓宇(減值)盈餘		(16,888)	96
財務成本		(104,292)	(102,892)
所佔聯營公司業績		<u>45,255</u>	<u>246,457</u>
除稅前溢利		292,455	300,857
所得稅支出	4	<u>(86,572)</u>	<u>(41,083)</u>
本年度溢利		<u><u>205,883</u></u>	<u><u>259,774</u></u>
分配於：			
本公司股東		209,326	263,114
少數股東		<u>(3,443)</u>	<u>(3,340)</u>
		<u><u>205,883</u></u>	<u><u>259,774</u></u>
股息	5	<u><u>98,431</u></u>	<u><u>102,218</u></u>
每股基本盈利	6	<u><u>港幣0.55元</u></u>	<u><u>港幣0.69元</u></u>

綜合資產負債表

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		5,486,449	3,278,504
物業、廠房及設備		71,089	50,089
發展中投資物業		—	1,648,219
預付租金支出		51,088	465,111
聯營公司權益		2,815,218	2,898,874
可隨時出售之投資		237,221	311,439
墊付被投資公司		118,799	242,301
應收貸款 — 於一年後償還		72,178	60,458
		<u>8,852,042</u>	<u>8,954,995</u>
流動資產			
發展中出售物業		626,694	—
存貨		10,375	12,237
待出售物業		6,518	6,518
貿易及其他應收賬款	7	92,201	175,846
可供交易投資		3,515	11,335
預付租金支出		1,439	9,139
應收貸款 — 於一年內償還		15,600	11,509
存入三個月後到期之定期銀行存款		455,828	537,346
於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款		39,297	31,448
其他銀行存款及現金		308,828	864,041
待出售資產		1,615	2,677
		<u>1,561,910</u>	<u>1,662,096</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	236,847	142,163
應付稅款		10,986	10,584
借款 — 於一年內償還		960,824	1,520,320
		<u>1,208,657</u>	<u>1,673,067</u>
流動資產(負債)淨額		<u>353,253</u>	<u>(10,971)</u>
總資產減流動負債		<u>9,205,295</u>	<u>8,944,024</u>

	附註	二 零 零 八 年 港 幣 千 元	二 零 零 七 年 港 幣 千 元
非流動負債			
借款 — 於一年後償還		2,573,216	2,573,521
遞延稅項		<u>484,540</u>	<u>408,529</u>
		<u>3,057,756</u>	<u>2,982,050</u>
		<u>6,147,539</u>	<u>5,961,974</u>
資本及儲備			
股本		378,583	378,583
儲備		<u>5,731,041</u>	<u>5,552,676</u>
本公司股東應佔權益		6,109,624	5,931,259
少數股東權益		<u>37,915</u>	<u>30,715</u>
股權總額		<u>6,147,539</u>	<u>5,961,974</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」）

在本年度，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈之修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。此等準則現已生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產重新分類
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
香港（國際財務匯報準則）詮釋第12號	服務特許安排
香港（國際財務匯報準則）詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產的限制、最低資金要求及兩者之互動關係

採納該等新訂香港財務報告準則對本集團現時或過往會計期間之業績及財務狀況並無構成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報方式 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及分類財務報表 ³
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可售之金融工具和清盤產生的責任 ²
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制個體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	條件賦予及廢除 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	企業合併 ³
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
香港（國際財務匯報準則）詮釋第13號	客戶忠誠體系 ⁴
香港（國際財務匯報準則）詮釋第15號	房地產建築協議 ²
香港（國際財務匯報準則）詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額 ⁵
香港（國際財務匯報準則）詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港（國際財務匯報準則）詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁶

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，香港財務報告準則第5號之修訂將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效除外

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七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

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 轉讓於二零零九年七月一日或之後生效

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）或會影響併購日期在二零一零年一月一日或之後本集團之業務合併會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將影響本集團於附屬公司之權益變動會計處理。本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
待出售物業收益	—	93,957
租金收入總額	201,136	120,700
貨物銷售收益	15,446	21,140
應收貸款及銀行存款之利息收入	40,341	40,408
物業管理及代理費	13,720	14,035
酒店服務收入	7,154	—
上市可供交易投資之股息收入	52	25
	<hr/>	<hr/>
	277,849	290,265
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3. 分類資料

按業務分類

因管理目的，本集團目前從事下列業務 — 物業投資、物業發展、物業管理、財務投資、貿易及製造、酒店業務。本集團乃按該等業務呈報其主要分類資料。

該等業務之分類資料呈報如下：

	截至二零零八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	酒店 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益								
外部銷售	201,136	—	13,720	40,393	15,446	7,154	—	277,849
集團內銷售	—	—	6,855	—	—	—	(6,855)	—
總收益	<u>201,136</u>	<u>—</u>	<u>20,575</u>	<u>40,393</u>	<u>15,446</u>	<u>7,154</u>	<u>(6,855)</u>	<u>277,849</u>
集團內銷售乃按市價列值。								
業績								
分類業績	<u>481,534</u>	<u>(156)</u>	<u>(6,966)</u>	<u>(107,033)</u>	<u>(1,566)</u>	<u>(14,321)</u>	<u>—</u>	<u>351,492</u>
財務成本 所佔聯營公司 業績	107	—	—	45,148	—	—	—	(104,292)
除稅前溢利								292,455
所得稅支出								<u>(86,572)</u>
本年度溢利								<u>205,883</u>

	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	—	—	(5,114)	—	
總收益	<u>120,700</u>	<u>93,957</u>	<u>19,149</u>	<u>40,433</u>	<u>21,140</u>	<u>(5,114)</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 所佔聯營公司 業績	91	—	—	246,366	—	—	(102,892)	
除稅前溢利							300,857	
所得稅支出							<u>(41,083)</u>	
本年度溢利							<u>259,774</u>	

4. 所得稅支出

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	6,161	5,672
過往年度超額撥備	(60)	(57)
	<u>6,101</u>	<u>5,615</u>
中國企業所得稅		
本年度	4,460	17,339
過往年度撥備不足	—	1,161
	<u>4,460</u>	<u>18,500</u>
	<u>10,561</u>	<u>24,115</u>
遞延稅項		
本年度	99,299	16,968
稅率改變	(23,288)	—
	<u>76,011</u>	<u>16,968</u>
	<u>86,572</u>	<u>41,083</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，公司利得稅率由17.5%調低至16.5%，並於二零零八／二零零九年課稅年度起生效。故此，香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零零七年：17.5%）計算。相關影響已計入於結算日之本年所得稅項及遞延稅項內。

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，本集團各中國附屬公司適用之企業所得稅率由33%調低至25%。

於中國大陸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25%（二零零七年：33%）稅率計算。

5. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年內已認可分配之股息：		
二零零七年已派末期股息每股港幣十六仙 (二零零七年：二零零六年已派末期股息每股港幣十五仙)	60,573	56,788
二零零八年已派中期股息每股港幣十仙 (二零零七年：二零零七年已派中期股息每股港幣十二仙)	37,858	45,430
	<u>98,431</u>	<u>102,218</u>

末期現金股息每股港幣五仙(二零零七年：港幣十六仙)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209,326,000元(二零零七年：港幣263,114,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零零七年：378,583,440股)計算。

2007年及2008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。

7. 貿易及其他應收賬款

本集團的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13,199,000元(二零零七年：港幣29,109,000元)之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
30日內	5,717	10,205
31-90日	2,312	9,992
超過90日	5,170	8,912
	<u>13,199</u>	<u>29,109</u>

8. 貿易及其他應付賬款

於結算日，貿易應付賬款港幣11,938,000元（二零零七年：港幣24,015,000元）已計入貿易及其他應付賬款，其賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
30日內	11,935	23,777
31-90日	3	238
	<u>11,938</u>	<u>24,015</u>

管理層之討論及分析

銀行業務

截至二零零八年，本集團從事銀行業務之聯營公司創興銀行有限公司（「銀行」）錄得稅後溢利港幣六千一百萬元，較去年減少88%。

於二零零八年，世界各地經歷史上最大型之全球金融衰退。儘管問題源自美國，惟有關問題卻自金融業開始迅速蔓延至其他經濟實體。全球多個國家開始面對企業大舉削債之情況，以致出現產量減少、失業率上升及需求下降之自強型週期循環。憑著英明之管治及審慎之國家政策，中國為全球主要經濟體系中受影響最少之國家，但亦難以避免受到貨物及服務需求減少所造成之負面影響。因此，本集團相信，中國於二零零九年將踏入整頓期，香港亦然，本集團期望經濟可於適當時候復甦。

投資物業

二零零八年香港物業市場好壞參半。上半年營業額穩健且價格水平強勁，惟於二零零八年下半年隨著經濟放緩，價格逐步回軟，營業額亦有所下調。

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平方呎零售娛樂用地，樓高二十層，出租率達93%，租金收入增加5%。

創業商場

位於西區之創業商場，零售娛樂用地面積為45,000平方呎。該購物商場樓高兩層，二零零八年出租率達95%，租金收入維持穩定。

滙港中心

位於香港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，二零零八年出租率達100%，租金收入較去年增加6%。

富慧閣

位於香港淺水灣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。於二零零八年十二月三十一日，全部單位已租出，租金收入上升15%。

中國

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，已於二零零八年初落成，提供寫字樓出租面積336,000平方呎、商業出租面積51,000平方呎及一百九十八個車位。本集團擬保留該物業作長期出租用途。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，而上海黃浦區人民政府一家附屬公司則持有餘下5%權益。該物業現時之出租率為73%，預計全面出租後之每年租金收入可達人民幣一億元。

廣州創興廣場

本集團於二零零六年收購該幢位於廣州市中心之五層高購物商場。該商場建築面積為180,000平方呎。本集團近期完成翻新工程，以提升該物業，務求取得更佳長遠租金收入。該物業現時出租率為95%。

物業發展

香港

新界大埔

本集團於二零零七年初購入位於新界大埔區一幅佔地240,000平方呎之地塊，並已展開初步顧問研究及規劃工作。本集團擬將該土地最終改作未來住宅用途。

中國

佛山翠湖綠洲

本集團於二零零七年初購入中國廣州佛山一幅地塊。該幅佔地2,600,000平方呎之土地乃在官地拍賣中以代價人民幣四億七千六百萬元購入，擬作包含住宅及零售之綜合發展用途。本集團擬於四至五年內分期開發此項目，並致力使該項目成為廣州佛山鄰近地區之地標項目。本集團已委聘同濟大學建築設計研究院、WY設計院、貝爾高林國際(香港)有限公司及威靈謝香港有限公司擔任該項目之顧問。第一期建築工程已展開，預期將於二零零九年底進行預售。

經濟型酒店項目

基於酒店業在中國增長迅速，本集團決定投資經濟型酒店項目。鑑於目前眾多商務旅客對經濟型酒店之住宿需求殷切且供應不足，本集團相信未來數年酒店業於此類別之增長將會十分強勁。於二零零八年，本集團已分別於上海及北京開設兩間及一間酒店。預期隨著中國經濟自二零零八年全球金融衰退打擊中漸漸復甦，本集團酒店業務將逐步重拾升軌。

末期股息

董事會擬建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣五仙(二零零七年度為港幣十六仙)，連同於二零零八年九月二十五日已派發之中期現金股息每股港幣十仙(二零零七年度為港幣十二仙)，則二零零八年度合共派發現金股息每股港幣十五仙(二零零七年度為港幣二十八仙)。上述建議派發之末期現金股息，如在二零零九年四月二十九日舉行之股東週年大會獲得通過，則股息將於二零零九年四月三十日派發。

遵從企業管治常規守則

本公司於截至二零零八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（「香港聯合交易所」）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

截至二零零八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

由二零零九年四月二十二日（星期三）至二零零九年四月二十四日（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二零零八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。

股東週年大會

股東週年大會謹定於二零零九年四月二十九日星期三中午十二時正，假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店1樓宴會廳舉行。股東週年大會通告將約於二零零九年三月二十七日刊載於香港聯合交易所及本公司的網站，以及寄予各股東。

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（董事總經理）、廖烈智先生、廖金輝先生（副董事總經理）、廖坤城先生（廖烈忠醫生之替代董事）及李偉雄先生；非執行董事：廖烈忠醫生、廖駿倫先生及廖俊寧先生；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，二零零九年三月四日

本公司二零零八年年報（涵蓋董事會報告、截至二零零八年十二月三十一日止年度財務報表及股東週年大會通告）、通函及代表委任書將於二零零九年三月二十七日寄予股東，並將於同日載列於香港聯合交易所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lchi.com.hk)內。