



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

A Continuing Focus on  
Creating Value  
專心一意 創造恆久價值

上海創興金融中心  
Chong Hing Finance Centre

Shanghai



Annual Report 2008 年報





The Grand Riviera, Foshan, one of the massive residential development projects of the group, will be developed by phases over the next few years. Construction of first phase has been started and pre-sale is expected to commence in 2009.

佛山翠湖綠洲為集團未來大規模的住宅發展項目，計劃於未來數年內分期開發。第一期的項目建設已經開始，預計二零零九年底開始預售。



佛山翠湖綠洲  
The Grand Riviera

Foshan





採取審慎投資政策及多元策略，並不斷尋找業務商機  
是本集團所創價值的根基。透過我們的發展，我們繼續致力  
創造並傳遞恆久價值。





## 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

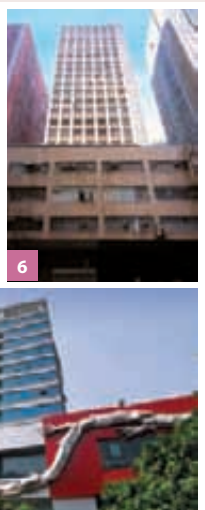
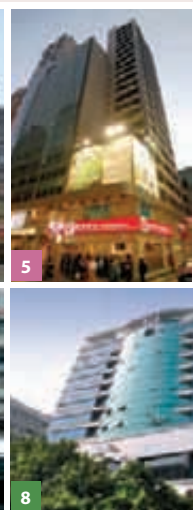
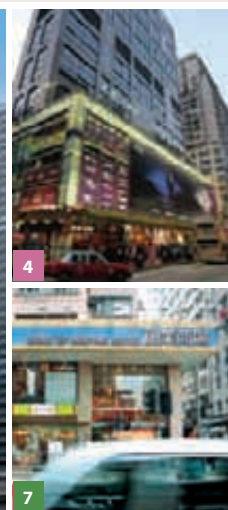
## 公司及股東資料

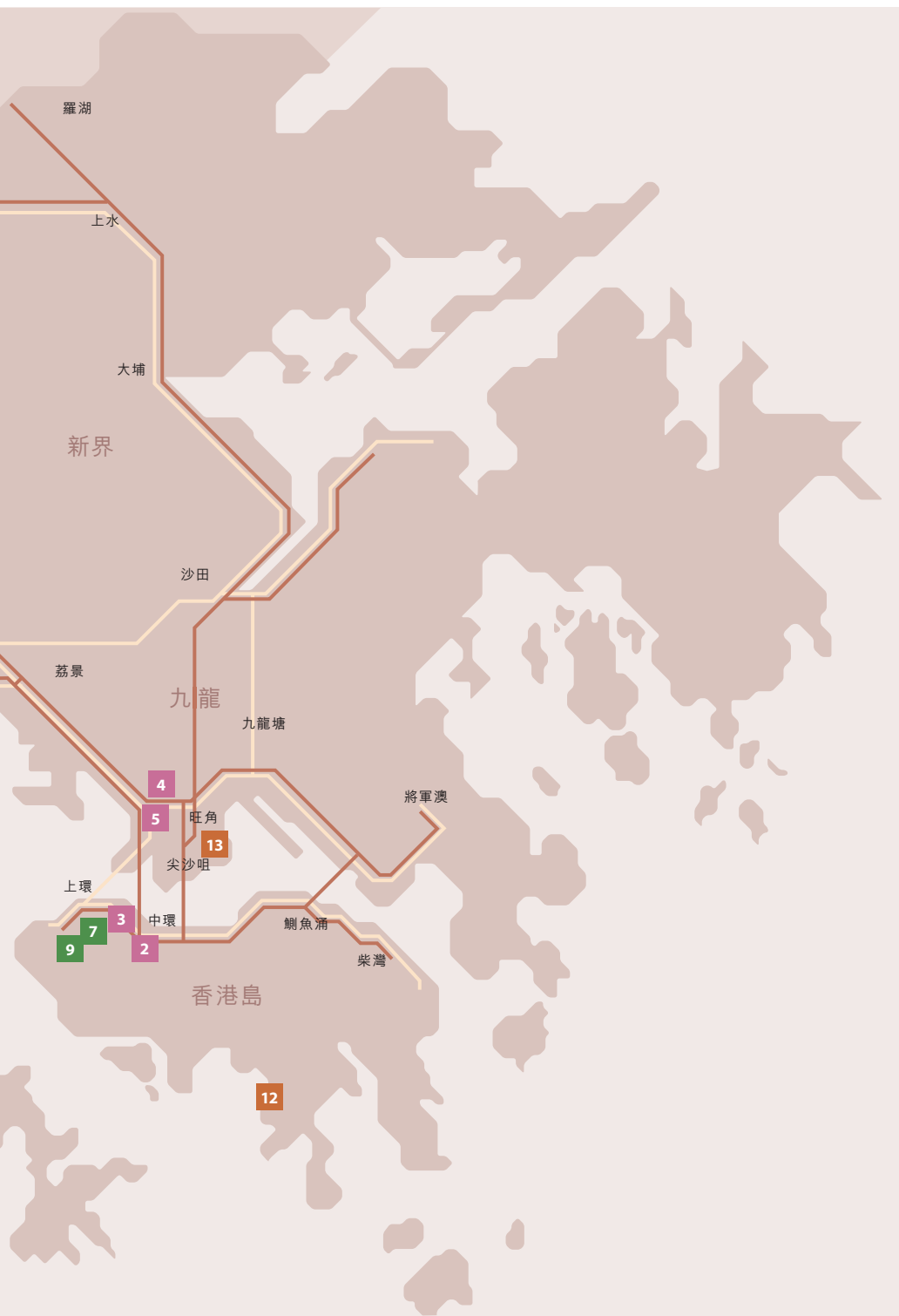
- 43 公司資料
- 45 董事及高級管理人員簡介
- 50 股東週年大會通告
- 55 股東資料
- 56 市價走勢及市值圖表
- 57 廖創興集團簡化架構圖
- 58 集團及聯營公司主要物業表

## 財務報告

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

# 集團主要業務公佈圖





## 寫字樓／商業及工業

- 1 上海創興金融中心
- 2 創興銀行中心
- 3 滙港中心
- 4 創興廣場
- 5 豐順商業大廈
- 6 萬象工業大廈

## 商場

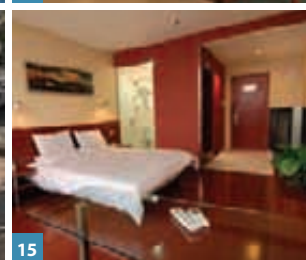
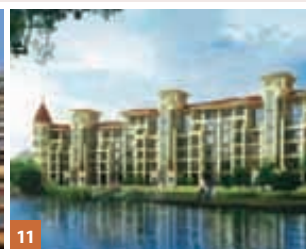
- 7 創業商場
- 8 廣州創興廣場
- 9 西寶城

## 住宅

- 10 廣州東湖御苑
- 11 佛山翠湖綠洲
- 12 富慧閣
- 13 漆咸花園

## 酒店

- 14 漢庭快捷上海上南店
- 15 漢庭酒店上海松江方塔店
- 16 漢庭快捷北京大觀園店



10

11

14

9

13

15

16

# 五年財務概要

	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	二零零八年 港幣千元
總資產 (已調整)	8,047,290	8,361,893	9,022,139	10,617,091	10,413,952
總負債 (已調整)	2,669,295	2,785,592	3,296,232	4,655,117	4,266,413
資產淨值總額 (已調整)	5,377,995	5,576,301	5,725,907	5,961,974	6,147,539
每股資產淨值 (已調整)	港幣14.14元	港幣14.67元	港幣15.05元	港幣15.67元	港幣16.14元
債項與股權比率* (已調整)	36%	29%	30%	44%	44%
分配於本公司股東之 本年度溢利 (已調整)	109,248	143,451	223,141	263,114	209,326
每股基本盈利 (已調整)	港幣0.29元	港幣0.38元	港幣0.59元	港幣0.69元	港幣0.55元
每股股息	港幣0.17元	港幣0.20元	港幣0.25元	港幣0.28元	港幣0.15元
派息比率 (已調整)	59%	53%	42%	40%	27%

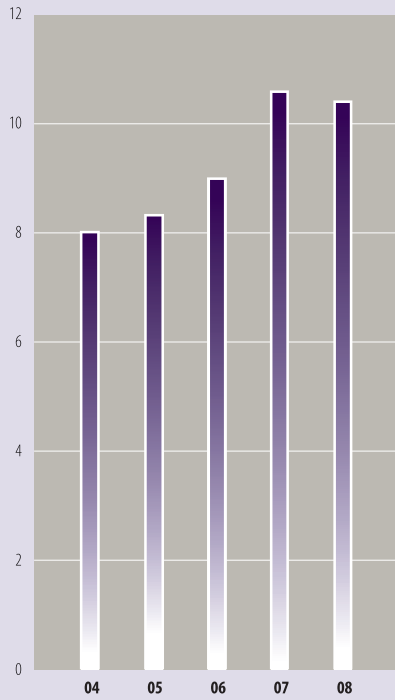
附註： (一) 因採納了香港會計準則第17條「租賃」、香港會計準則第40條「投資物業」、香港財務報告準則第3條「企業合併」、香港會計準則第32條「金融工具：披露及呈列」、香港會計準則第39條「金融工具：確認及估量」及香港（國際財務匯報準則）詮釋第21號「所得稅－收回經重估非折舊之資產」，截至二零零四年十二月三十一日止年度之總資產、總負債、資產淨值總額、每股資產淨值、債項與股權比率、分配於本公司股東之本年度溢利、來自持續及已終止經營業務之每股基本盈利及派息比率已作出調整。

\* 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。



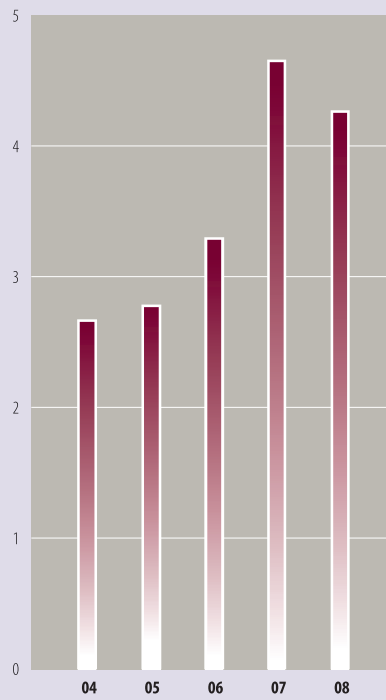
## 總資產

港幣十億元



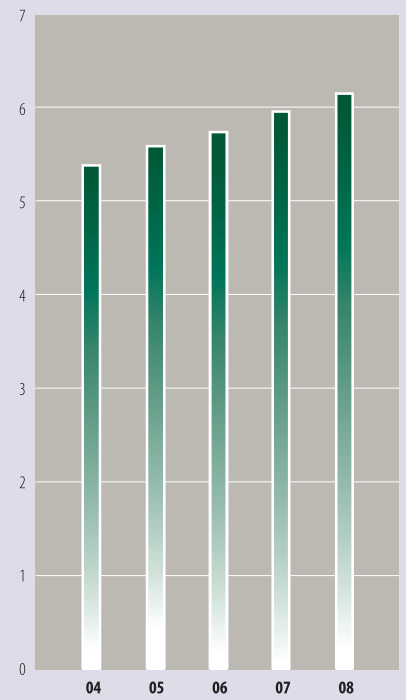
## 總負債

港幣十億元



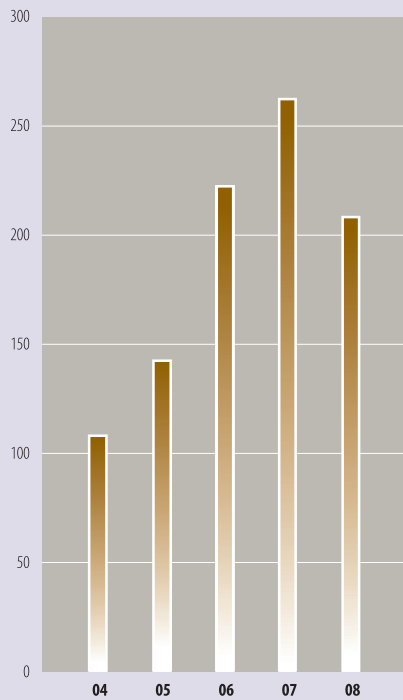
## 資產淨值總額

港幣十億元



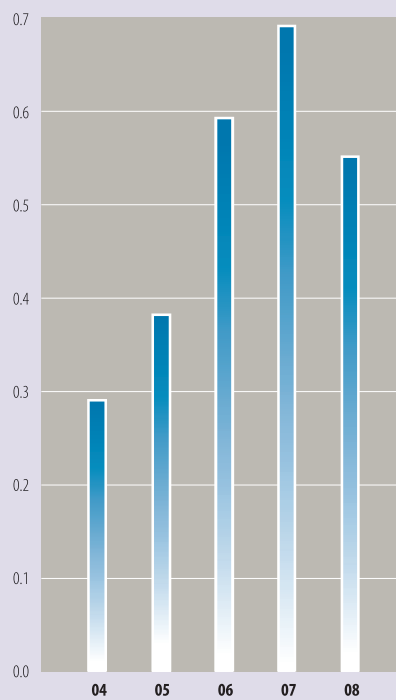
## 分配於本公司股東之本年度溢利

港幣百萬元



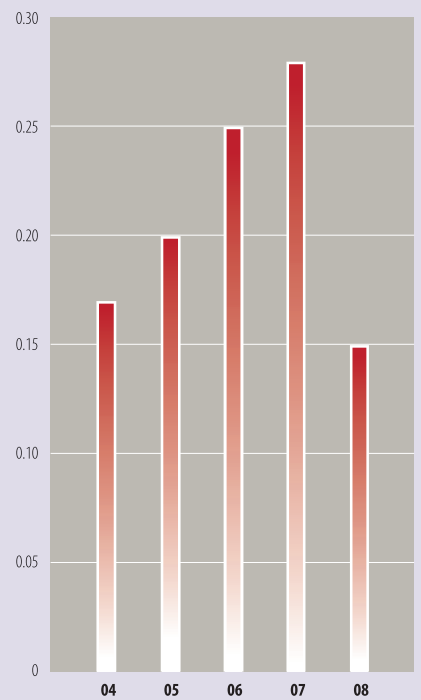
## 每股基本盈利

港幣



## 每股股息

港幣



上海創興金融中心  
Chong Hing Finance Centre

# Shanghai



該物業位處優越地段，擬作長期出租用途，預期每年均帶來可觀租金收入。







## 本人欣然向列位股東發表本公司二零零八年度經營報告

### 業績

截至二零零八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二億零九百三十二萬六千元（每股基本盈利港幣0.55元），較上年度下跌21%。

### 股息

董事會擬於二零零九年四月二十九日（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0.05元，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0.10元，是年度派發現金股息合共港幣0.15元。

### 業務回顧

二零零八年，由美國次按問題引發的金融風暴，至九月份美國數家大型金融機構相繼瀕臨破產，令金融風暴升級，一些國家開始遇到大規模債務槓桿失衡，導致出現產量減少、失業率上升、需求下降之自強型週期循環。且情況迅速蔓延至多個國家，終觸發全球金融海嘯。

在環球金融海嘯的衝擊下，美國已確認其經濟自二零零七年底開始步入衰退，香港自然亦難以獨善其身，經濟明顯放緩，失業率回升至接近4%，恆生指數全年跌幅逾48%，物業市場轉趨淡靜、價格回軟，營業額萎縮。

### 銀行

本集團屬下創興銀行（「該行」）及其附屬機構，截至二零零八年十二月三十一日止年度，按已經審核之綜合方式計算，股東應佔溢利為港幣六仟一百萬元，較上年減少88%。客戶存款總額為港幣五百九十四億元，減少1.5%。經扣除減值準備後，客戶貸款總額為港幣三百三十六億元，上升3.5%。總資產為港幣六百八十三億元，減少1%。綜合股東資金（未扣除末期股息）為港幣六十億元，與去年股東資金比較，減少5%。



上海創興金融中心



## 地產

### 香港業務

#### 投資物業

- 創興廣場，位處九龍旺角心臟地帶，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%，租金收入較上年度增加5%；
- 創業商場，是香港西區最受歡迎之購物中心之一，零售娛樂用地面積45,000平方呎。出租率達95%，租金收入持續穩定；
- 滙港中心，位於香港干諾道西之甲級商業寫字樓，毗鄰香港西區海底隧道入口，交通便利。樓高二十八層，面積達140,000平方呎，出租率達100%，租金收入有6%的增長；及

- 富慧閣，淺水灣低密度豪華住宅洋房，租金收入錄得15%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，2008年底開始打樁工程。本集團佔該項目10%權益。

#### 大埔項目

本集團於二零零七年購入位於新界大埔區一幅地塊，佔地240,000平方呎，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住宅用途。

## 中國業務

### (一) 廣州創興廣場

本集團於二零零六年購入的該幢位於廣州市中心之五層高購物商場，建築面積為180,000平方呎。由於位處繁盛地區，擁有屈臣氏、建設銀行、蘇寧電器





(中國五大電器零售商之一) 等一眾知名租戶。本集團經過對該物業完成翻新工程和租戶類型優化調整，務求取得更佳租金收入。該商場的出租率由原來75%升至現時95%，租金收入上升56%，物業資產值亦因人民幣升值而上調。

上海創興金融中心



## (二) 上海創興金融中心

座落於上海市黃浦區南京西路288號。為三十六層高的甲級寫字樓，位於人民廣場對面，位置優越，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。總投資額逾人民幣十四億元。

本集團擬保留該物業作長期出租用途，現時寫字樓出租率73%，商場出租率84%，預計全面出租後每年租金收入可達人民幣一億元。

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%權益。

## (三) 佛山翠湖綠洲

本集團於二零零七年初通過公開拍賣方式，從佛山市國土資源局競投得地塊，位於廣東省佛山市南海區羅村街道羅村城西區地段，面積2,600,000平方呎，擬作包含住宅及零售等之綜合發展用途。項目名為翠湖綠洲，寓森林、綠化之設計意念。計劃於四至五年內分期開發該項目，致力使其成為廣州佛山鄰近地區之地標項目。已委聘同濟大學建築設計研究院，WY國際設計顧問公司、貝爾高林國際（香港）有限公司及威寧謝中國有限公司擔任該項目之顧問。第一期工程已展開，建築面積180,000平方米，提供車位1,290個，預計將於二零零九年底開始預售。

## (四) 經濟型酒店項目

鑒於中國經濟蓬勃發展，並日益成為世界最受歡迎的旅遊目標國之一，客似雲來，酒店業服務需求激增，當中，商務旅客對經濟型酒店之住宿需求殷切，供應不足。本集團相信此類型酒店之發展前景廣闊，已把握較低入門成本之黃金機會，於二零零八年分別在上海開設兩間，在北京開設一間經濟型酒店，為國內外遊客、商人提供整潔、舒適、便利之住宿服務，在廣州開設的一間酒店亦將於二零零九年開始有營業收入。預期隨著中國有效應對全球金融海嘯的挑戰，經濟繼續強勁，必然利好本集團酒店業務進一步發展，創建自己的品牌，為股東謀求更大利益。

## 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。



創興銀行中心



富慧閣



漆咸花園



### 前景展望

雖然金融海嘯肆虐，嚴重打擊環球經濟，先進經濟體系陷入衰退，拖累亞洲市場，對香港經濟構成的負面影響難以幸免，惟香港特區政府行政長官成立並親率經濟機遇委員會，積極研究及採取包括擴大信貸保證計劃，支持中小企業，以及運用政府資源、創造就業機會等振興經濟措施，加上得到中國 — 全球主要經濟體系中受影響

最少之國家之一，給予香港多方面強力支持，維護香港金融穩定及保持良好的經濟發展基調，使香港這個背靠強大祖國的福地，有望於外圍環境好轉時率先快速復甦。

本集團將繼續積極面對挑戰、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。

廖烈文  
董事長

香港，二零零九年三月四日



滙港中心



香港創興銀行中心  
Chong Hing Bank Centre  
Hong Kong



此幢二十八層高的現代化寫字樓經過重建後，繼續作本集團的總部並提供更優質全面的服務。







廖創興企業有限公司董事會（「董事會」）現謹將截至二零零八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。

### 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44及45項內。

### 業績及業務狀況

本集團截至二零零八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62至64頁。

### 股息

本公司已於二零零八年九月二十五日派發中期現金股息每股港幣十仙，董事會建議派發末期現金股息每股港幣五仙，全年合計共派發現金股息每股港幣十五仙。

### 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36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16及30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17項內。

### 發展中投資物業／發展中出售物業

本年度發展中投資物業及發展中出售物業變動詳列於賬項附註第18項內。

### 股本

本公司股本詳情列於賬項附註第35項內。



創業商場



## 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%。



創興廣場

西貢城



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。

### 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44及45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32項內。

本集團於本年度內資本化之利息共港幣二千二百八十三萬二千元（二零零七年：港幣六千四百一十三萬三千元）。

### 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。

鄭慕智博士、廖俊寧先生、廖金輝先生及廖坤城先生任期屆滿，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。



創興廣場

## 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

於二零零八年十二月三十一日，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

董事姓名	持有普通股股份數目				權益總數佔 已發行股本 概約百分率
	個人權益 (實益持有)	家族權益		總權益	
		(配偶或18歲 以下子女 之權益)	公司權益 (受控制公司 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複。
- 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寶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」)

董事姓名	持有普通股股份數目				權益總數佔 已發行股本 概約百分率
	個人權益 (實益持有)	家族權益 (配偶或18歲 以下子女 之權益)		公司權益 (受控制公司 之權益)	
		總權益			
廖烈文先生 行政主席	3,447,928	—	248,018,628	251,466,556	57.81%
			(附註一)		
廖烈武博士 副主席	1,009,650	—	248,018,628	249,028,278	57.25%
			(附註一)		
廖烈智先生 董事總經理 兼行政總裁	313,248	—	250,281,839	250,595,087	57.61%
			(附註一及二)		
廖駿倫先生	165,000	—	—	165,000	0.04%

附註：

一、 公司權益之248,018,628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208,018,628股股份。根據證券及期貨條例，廖烈文先生、廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫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、廖烈智先生及廖烈忠醫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，於二零零八年十二月三十一日，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

於二零零八年十二月三十一日，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：

主要股東名稱	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 (附註一)	45.33%
愛寶集團有限公司	實益持有人	45,123,064 (附註二)	11.92%

上文所披露之權益全部均為本公司股份之好倉。

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。

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部對於二零零八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

除賬項附註42「關連人士披露事項」所述之外，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

(I) 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。

(II) 於二零零八年二月二十六日，本公司與董事總經理廖烈武博士及其配偶全資擁有的公司簽訂租賃合約。租金為每月港幣330,000元，有效日期追溯至二零零八年一月一日，初始期限為兩年。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司向業主支付租金港幣3,960,000元。

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。

## 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，於二零零八年十二月三十一日持股量最高的10位股東如下：

股東名稱	股份數目	%
1. Chong Hing (Nominees) Ltd.	135,485,005	35.79
2. HKSCC Nominees Limited	121,904,166	32.20
3. Bangkok Bank Public Co. Ltd.	41,580,000	10.98
4. 愛寶集團有限公司	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	1,360,000	0.36
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	<b>356,619,393</b>	<b>94.20</b>

## 股東分佈

根據本公司股東登記冊的資料，於二零零八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	<b>378,583,440</b>	<b>100</b>

## 充分之公眾持股量

於二零零八年十二月三十一日，本集團全年均維持充分之公眾持股量。

## 董事就財務報表之責任

公司條例規定董事負責就各財政年度編製財務報表，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溢利或虧損情況。編製財務報表時，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表，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，另作別論。

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24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

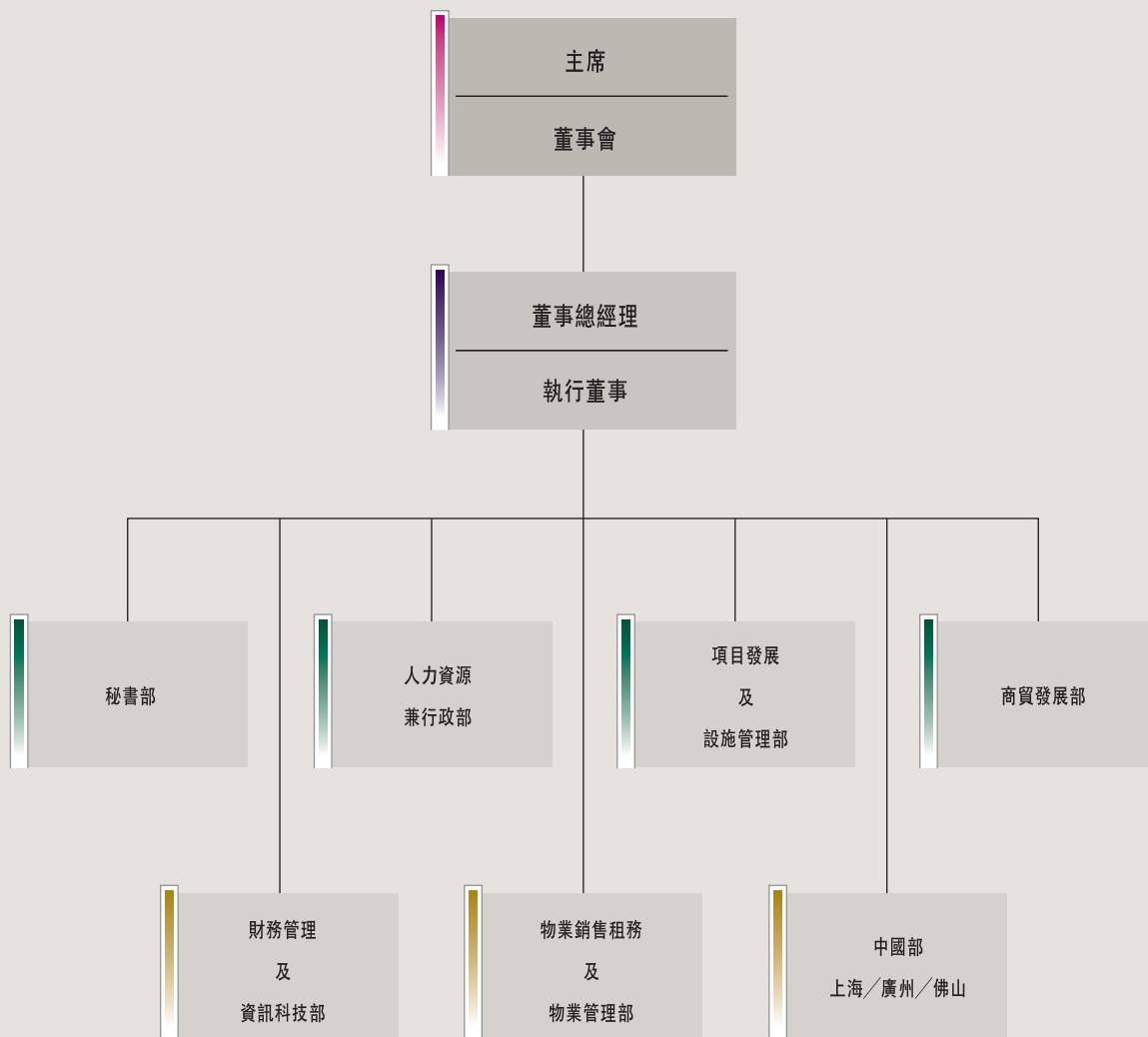
本年度之財務報表經德勤•關黃陳方會計師行審核，該會計師行已表示其願意繼續擔任有關職務。故此即將舉行之股東週年大會上將會提呈一項決議案以重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

承董事會命

廖烈武博士

董事總經理

香港，二零零九年三月四日





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二零零八年之薪酬；
3. 董事及高級管理層於二零零八年之薪酬；
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二零零九年之薪酬；及
7. 董事及高級管理層於二零零九年之薪酬。

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二零零八年之會議。

## 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，二零零九年三月三日

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二零零八年度年報之二零零八年綜合財務報表。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二零零八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二零零九年度之外聘核數師。

## 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，二零零九年三月三日



	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	變動 百分比
收益	277,849	290,265	(4.3)
分配於本公司股東之本年度溢利	209,326	263,114	(20.4)
每股基本盈利	港幣0.55元	港幣0.69元	(20.3)
每股股息			
中期	港幣0.10元	港幣0.12元	(16.7)
末期	港幣0.05元	港幣0.16元	(68.8)
合共	港幣0.15元	港幣0.28元	(46.4)
派息比率	27%	40%	(32.5)
每股資產淨值	港幣16.14元	港幣15.67元	3.0

廣州創興廣場  
Chong Hing Plaza

Guangzhou



經翻新裝修工程之後，該物業續吸引知名租戶  
並取得更佳租金收入。







董事會謹此宣佈，二零零八年度分配於本公司股東之綜合溢利為港幣二億九百三十二萬六千元，較去年下降21%。

### 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，臨近西區海底隧道，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%。



廣州創興廣場



廣州創興廣場



## 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臨近地區之地標項目。本集團已委聘同濟大學

建築設計研究院、WY國際設計顧問公司、貝爾高林國際（香港）有限公司及威寧謝中國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。

#### 資本架構

於二零零八年十二月三十一日，本集團之股東資金達港幣六十一億一千萬元，較二零零七年十二月三十一日增加港幣一億七千八百萬元。股東資金增加是由於本年





度純利增加港幣二億九百萬元、多項投資及重估儲備增加港幣六千七百四十萬元，扣減期內已支付股息港幣九千八百四十萬元所致。

## 財務及庫務營運

### 銀行借款變動

於二零零八年十二月三十一日，本集團的綜合借款由港幣四十億九千四百萬元減少港幣五億六千萬元至港幣三十五億三千四百萬元。在扣除現金及存款後，本集團借款淨額由港幣二十六億六千一百萬元增加至港幣二十七億三千萬元。

### 現金流量變動

二零零八年，本集團現金流量獲得改善。現金流量改善主要是由於出租上海創興金融中心及廣州創興廣場獲得現金流入淨額所致。

於本年度，上海創興金融中心及廣州創興廣場的租金收入分別為港幣七千一百七十萬元及港幣一千六百二十萬元。

### 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，其負債對權益比率維持於二零零七年的44%。

### 銀行貸款

於二零零八年十二月三十一日，未償還的銀行借款總額中的81%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。



佛山翠湖綠洲



佛山翠湖綠洲



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

二零零八年第四季度貨幣市場中借貸息差顯著上升，本年度上半年本集團與關係密切的銀行續訂多項銀行貸款。

本年度本集團的加權平均借貸成本輕微上升。

#### 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。於二零零八年十二月三十一日，本集團的備用承諾信貸額為港幣六億二千八百萬元。

提前再融資及改善現金流量有助進一步減低本集團的流動資金風險。現金流量改善主要來自出租上海創興金融中心及廣州創興廣場而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29%債務於一年以上但兩年內到期，44%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。於二零零八年年底，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。於二零零八年十二月三十一日，支付上海及佛山建築項目涉及的港幣三億四千九百萬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10%。

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，該等投資約港幣三十六億九千七百萬元，佔本集團資產的35%。



酒店管理





商界展關懷



物業管理服務



物業維修服務



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。從上海創興金融中心、廣州創興廣場及經濟型酒店獲得的現金收益有助抵銷支付上海及佛山項目的建築成本所涉及的部份外匯風險。

### 僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱員總數約300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

本集團深知企業社會責任的重要性，於二零零八年，本集團持續贊助各類慈善活動。

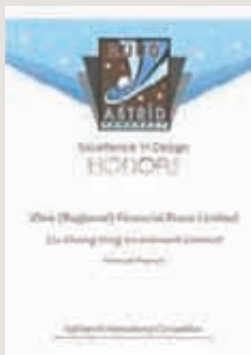
繼上年後，香港社會服務聯會再次將「商界展關懷」標誌授予本集團。

### 成就

本集團二零零六年年報於國際年報比賽International Mercury Awards 中榮獲「金獎」，及International Astrid Awards 中榮獲「榮譽獎」。此外，本集團二零零七年年報於國際年報比賽International Mercury Awards 中榮獲「銀獎」。



2007/08年International Mercury Awards — 金獎



2008年International Astrid Awards — 榮譽獎



**(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人員以達致指定目標。

**(iii) 董事會之組成：協調與獨立**

- 董事會現時由六名執行董事（董事長、董事總經理、副董事總經理及三名執行董事）、三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，而影響其獨立判斷。
- 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，於二零零八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。

- 二零零八年度董事會會議之出席率詳情如下：

	出席會議次數	出席率
<b>執行董事</b>		
廖烈文 (董事長)	(4/4)	100%
廖烈武 (董事總經理)	(3/4)	75%
廖烈智	(4/4)	100%
廖金輝 (副董事總經理)	(4/4)	100%
廖坤城 (廖烈忠醫生之替代董事)	(4/4)	100%
李偉雄	(4/4)	100%
<b>非執行董事</b>		
廖烈忠	(0/4)	0%
廖駿倫	(3/4)	75%
廖俊寧	(1/4)	25%
<b>獨立非執行董事</b>		
李東海	(2/4)	50%
伍秉堅	(4/4)	100%
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。
- 二零零八年薪酬委員會之出席率詳情如下：

	出席會議次數	出席率
<b>薪酬委員會成員</b>		
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%
廖鈞慧 (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。
- 二零零八年審核委員會之出席率詳情如下：

	出席會議次數	出席率
<b>審核委員會成員</b>		
唐展家 (主席)	(2/2)	100%
李東海	(2/2)	100%
伍秉堅	(2/2)	100%
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1,883,963元及港幣3,855,500元。非審核費用均為稅務代表費用。

### (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。
- 誠如於二零零八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。
- 於二零零八年，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20個營業日（不包括星期六、星期日及香港的公眾假期）向股東寄發年報及財務報表及相關文件，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少10個營業日（不包括星期六、星期日及香港的公眾假期）發送通知。
- 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：
  - 重選董事；
  - 購回股份之一般授權；
  - 發行股份之一般授權；
  - 修訂章程細則，如有；
  - 於股東週年大會上投票；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.L.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 (副董事總經理)

廖坤城先生 (廖烈忠醫生之替代董事)

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

### 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

廖鈞慧女士 (秘書)

## 高級管理人員

廖綺華女士，	項目兼維修總監
陸智聰先生，	財務總監
廖鈞慧女士，	人力資源兼行政總監
潘思遠先生，	項目兼維修總監
甄玥霖小姐，	商貿發展總監
林兆璋先生，	中國物業總監
黃玉池先生，	物業部副總監（物業管理部）
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

顏煖卿女士，	物業經理（銷售及租務）
唐子漢先生，	物業經理（銷售及租務）
羅玉娥女士，	物業經理（物業管理）
何麗華女士，	工料測量師／維修經理
吳錦松先生，	策劃經理
詹國偉先生，	策劃經理
張銘輝先生，	維修經理

## 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  
中國銀行  
交通銀行  
中信嘉華銀行  
大新銀行  
星展銀行（香港）有限公司  
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  
蘇格蘭皇家銀行  
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

## 佛山辦事處

中國廣東省佛山市南海區羅村街道城西區地段  
翠湖綠洲一期  
電話：(86757) 8126 6688 傳真：(86757) 8126 6669





## 執行董事（續）

### 廖坤城先生

三十三歲，曾於二零零零年起出任本公司非執行董事以及本公司非執行董事廖烈忠醫生之替代董事，並於二零零八年八月起改任為本公司執行董事。廖先生亦自二零零零年起出任創興銀行有限公司（乃本公司之聯營公司）之董事。廖先生持有英國牛津大學法律系碩士學位，亦為香港及英格蘭與威爾士之合資格律師。於加入本公司出任全職職務前，廖先生任職香港的近律師行之合夥人，主要從事企業融資、併購及私人權益的法律事務，而目前仍然擔任該國際律師事務所之法律顧問。於集團內，廖先生亦出任本公司若干附屬公司之董事。他是廖烈忠醫生之兒子。

### 李偉雄先生

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

四十六歲，為本公司執行董事兼公司秘書。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。李先生擁有超過二十年財務及會計經驗，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), F.R.C.P. (Lon)*

五十九歲，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

五十三歲，一九七九年起出任本公司董事，廖先生同時亦為創興銀行有限公司非常務董事。他為Unitas Capital Pte. Ltd.（前身為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.*

四十七歲，自一九九七年起委任為本公司董事。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。

## 獨立非執行董事

### 李東海博士

*GBM, GBS, LLD, J.P.*

八十七歲，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、香港友好協進會永遠榮譽創會會長、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.*

七十九歲，於一九七二年起出任本公司獨立非執行董事並擔任審核委員會及薪酬委員會成員。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.*

五十九歲，於一九九九年八月獲委任為本公司獨立非執行董事並擔任審核委員會及薪酬委員會成員。鄭博士乃香港胡百全律師事務所之首席合夥人，擁有在香港、英國、澳洲及新加坡的律師資格。鄭博士曾於一九九一年至一九九五年間為香港立法局議員及於一九九七年至二零零六年間為香港浸會大學校董會主席。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及博彩及獎券事務委員會主席。鄭博士亦為多間上市公司之獨立非執行董事或非執行董事。



## 獨立非執行董事（續）

### 唐展家先生

*FCA (AUST.), FCPA, FCIS*

七十歲，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。

## 高級管理人員

### 廖綺華女士

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

四十五歲，項目兼維修總監。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*

四十一歲，財務總監。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。

### 廖鈞慧女士

四十四歲，人力資源兼行政總監。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*

四十五歲，項目兼維修總監。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，及二十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。

### 甄玥霖小姐

三十四歲，商貿發展總監。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，其中包括上海成功著名豪宅別墅項目「上海西郊莊園」。除此以外，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。此外更為本公司尋求商務發展及對外投資機會。甄小姐現負責本公司於廣州發展之市場推廣、銷售、租務以及國內酒店項目。

## 高級管理人員（續）

### 林兆璋先生

四十八歲，中國物業總監。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。

### 黃玉池先生

*MSc., MBA, MHIREA, FCIPFM*

四十九歲，物業部副總監（物業管理部）。黃先生於一九九七年加入本公司。他擁有物業及設施管理與工商管理雙碩士學位，及二十年以上物業及設施管理經驗。

### 田紹耕先生

七十一歲，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。上世紀六、七十年代在中國交通部三航局從事港口建設和企業高層管理。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管經歷，在建築業、房地產業積累了國內外豐富的實踐經驗，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榮譽博士。彼為滬港經濟發展協會、中國土木工程學會、中國海洋工程學會、上海市建築學會、水利學會等會員。

### 楊瑞華女士

*MBA (UK), BBA (Marketing), DBM*

五十一歲，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、租賃及物業管理業務。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。

茲通告廖創興企業有限公司（「本公司」）謹訂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樓宴會廳舉行二零零九年度股東週年大會，討論下列議案：

1. 省覽並採納本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核之財務報表及董事會與核數師報告。
2. 通過派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息為每股港幣五仙。
3. 重選董事鄭慕智博士、廖俊寧先生、廖金輝先生及廖坤城先生及釐定截至二零零九年十二月三十一日止年度之董事酬金，董事長酬金為港幣拾貳萬元，獨立非執行董事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、發行及處置本公司資本中之額外股份，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)段之批准將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之本公司股份；或(iv) 按照本公司不時生效之公司大綱及章程細則，發行股份以股代息或配發股份以代替本公司股份獲派之全數或部份股息的類似安排；或(v) 本公司股東於股東大會授出特定授權外，不得超過於本決議案獲通過當日之本公司已發行股本總面值之20%，而上述批准須受相應限制；及
- (d) 就本決議案而言，

「有關期間」指本決議案獲通過之日起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 按照香港法例第32章公司條例或本公司之公司章程細則規定，本公司下屆股東週年大會須予舉行期限屆滿之日；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、更新或修訂本決議案所載列之授權之日；及

「配售新股」指本公司之董事於指定期間向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股份或任何類別股份之持有人，按彼等於該日之持股比例提呈發售股份（惟本公司之董事可就零碎股權或經考慮適用於本公司之任何司法管轄區法例之任何限制或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定後，作出彼等認為必需或適當之取消權利行動或另作安排）。

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

作為特別事項、酌情考慮通過（不論有否修訂）下列特別決議案：

## 特別決議案

8. 「**動議**本公司公司章程細則若干條文修訂如下：
- (a) 於第1條「聯繫人」的定義以「上市規則」字樣取代「聯交所規則」字樣；
  - (b) 將以下新定義附加至緊接第1條「股息」的定義後：  
「「上市規則」指聯交所證券上市規則。」；
  - (c) 將「，或於任何情況下不少於上市規則不時訂明的該等其他最短通知期」字樣附加至緊接第64條第4行「不少於14天的書面通知」字樣之後；
  - (d) 將「上市規則規定以投票方式表決或」字樣附加至第70條第2行「除非」字樣之後及「正式要求以投票方式表決」字樣之前；
  - (e) 將「上市規則規定以投票方式表決或」字樣附加至第71條第1行「除非」字樣之後及「要求以投票方式表決」字樣之前；
  - (f) 於第85條(2)款第1行以「上市規則」字樣取代「聯交所規則」字樣；

(g) 將以下新條文第86A條附加至緊接第86條後：

「86A. 倘本公司的成員為認可結算所（定義見香港法例第571章證券及期貨條例）或其代名人，則其可授權其認為合適之一名或多名人士於任何本公司的股東大會或本公司任何類別的成員之任何會議上擔任其代表或受委代表，惟若多於一人被授權，則該授權書或委託書表格必須註明每名獲授權人士所代表之股份數目及類別。該獲授權之人士將被視為已獲正式授權，而毋須出示任何所有權文件、經公證之授權書及／或進一步證據，以證實其獲正式授權，並有權代表認可結算所（或其代名人）行使該認可結算所（或其代名人）作為本公司之個人股東可行使之相同權力。」；及

(h) 於第161條(2)款第2行以「上市規則」字樣取代「聯交所規則」字樣。」

9. 其他事項。

承董事會命

廖烈武博士  
董事總經理  
謹啟

香港，二零零九年三月二十七日

附註：

1. 凡有權出席並於大會上投票之本公司股東可委派另一人士作為其代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名代表同時出席大會。受委派之代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任書連同代表委任書據之簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人核證之該等授權書或授權文件之副本須不遲於大會或其續會舉行前四十八小時送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十八樓一八零六至七室，方為有效。
3. 本公司將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）（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二零零九年四月二十一日（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。





## 財務日誌

於二零零九年三月四日

截至二零零八年六月三十日止 六個月之中期業績	:	已於二零零八年八月十三日公佈
截至二零零八年十二月三十一日止 年度之全年業績	:	已於二零零九年三月四日公佈
股東週年大會	:	將於二零零九年四月二十九日舉行
<b>股息</b>		
中期現金股息	:	每股港幣十仙
支付日期	:	二零零八年九月二十五日
擬派末期現金股息	:	每股港幣五仙
支付日期	:	二零零九年四月三十日
末期股息除息日	:	二零零九年四月二十日
遞交過戶文件最後期限	:	二零零九年四月二十一日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	:	二零零九年四月二十二日至二零零九年 四月二十四日（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二十三樓 電話：(852) 3768 9050 傳真：(852) 3768 9009 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)
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
31/01/2008	9.760	3,695
29/02/2008	10.200	3,862
31/03/2008	9.200	3,483
30/04/2008	9.100	3,445
30/05/2008	10.040	3,801
30/06/2008	9.150	3,464
31/07/2008	8.980	3,400
29/08/2008	7.860	2,976
30/09/2008	6.000	2,272
31/10/2008	2.950	1,117
28/11/2008	2.910	1,102
31/12/2008	3.270	1,238

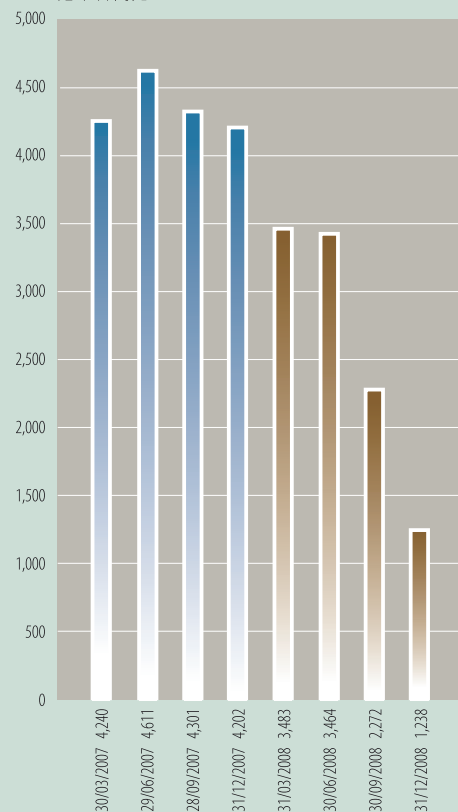
## 每股收市價

二零零七年三月至二零零八年十二月  
港幣



## 市值

二零零七年三月至二零零八年十二月  
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)





# 集團及聯營公司主要物業表

於二零零八年十二月三十一日

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 干諾道西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	47.82%	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	47.82%	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. 廣州創興廣場 廣州市 越秀區 人民北路829-831號	100%	46,300	188,261	C
11. 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
			736,000	
		677,800	6,393,903	

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
<b>發展中物業</b>						
香港：						
1. 大埔汀角路 二十九號地段	100%		240,000	R		計劃中
2. 漆咸花園重建項目 九龍紅磡漆咸道北424號	10%		305,000 61,000	R C	2010	計劃中
			366,000			
中華人民共和國：						
3. 翠湖綠洲 佛山市南海區羅村街道 城西區地段	90%	2,757,000	5,840,000 350,000 1,848,000 55,000 34,200	R C P S T	2010 (首期)	地基工程 展開
			8,435,000			

C = 商業

I = 工業

O = 寫字樓

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62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二零零八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說明附註。

### 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監控,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發表意見,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。

審核涉及執行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監控,以設計適當的審核程序,但並非對實體的內部監控效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理,以及評估綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信,我們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，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 貴集團於二零零八年十二月三十一日的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

二零零九年三月四日





	附註	本集團		本公司	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	16	<b>5,486,449</b>	3,278,504	<b>650,000</b>	660,000
物業、廠房及設備	17	<b>71,089</b>	50,089	<b>2,544</b>	2,362
發展中投資物業	18	—	1,648,219	—	—
預付租金支出	19	<b>51,088</b>	465,111	—	—
附屬公司之投資	20	—	—	<b>260,751</b>	257,463
聯營公司之權益／投資	21	<b>2,815,218</b>	2,898,874	<b>3</b>	3
可隨時出售之投資	22	<b>237,221</b>	311,439	<b>87,132</b>	176,198
應收附屬公司賬款	23	—	—	<b>3,215,900</b>	3,184,078
墊付被投資公司	24	<b>118,799</b>	242,301	—	—
應收貸款－於一年後償還	25	<b>72,178</b>	60,458	<b>70,200</b>	58,481
		<b>8,852,042</b>	8,954,995	<b>4,286,530</b>	4,338,585
<b>流動資產</b>					
發展中出售物業	18	<b>626,694</b>	—	—	—
存貨	26	<b>10,375</b>	12,237	—	—
待出售物業	26	<b>6,518</b>	6,518	<b>2,808</b>	2,808
貿易及其他應收賬款	27	<b>92,201</b>	175,846	<b>5,849</b>	9,077
可供交易投資	28	<b>3,515</b>	11,335	<b>3,515</b>	11,335
預付租金支出	19	<b>1,439</b>	9,139	—	—
應收貸款－於一年內償還	25	<b>15,600</b>	11,509	<b>15,600</b>	7,800
存入三個月後到期之					
定期銀行存款	29	<b>455,828</b>	537,346	<b>108,592</b>	129,482
於創興銀行有限公司及					
其附屬公司之銀行存款	29	<b>39,297</b>	31,448	<b>34,382</b>	29,549
其他銀行存款及現金	29	<b>308,828</b>	864,041	<b>213,359</b>	759,015
待出售資產	30	<b>1,615</b>	2,677	—	—
		<b>1,561,910</b>	1,662,096	<b>384,105</b>	949,066

	附註	本集團		本公司	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	31	<b>236,847</b>	142,163	<b>18,361</b>	15,311
應付稅款		<b>10,986</b>	10,584	—	—
借款－於一年內償還	32	<b>960,824</b>	1,520,320	<b>852,618</b>	1,463,908
		<b>1,208,657</b>	1,673,067	<b>870,979</b>	1,479,219
<b>流動資產（負債）淨額</b>		<b>353,253</b>	(10,971)	<b>(486,874)</b>	(530,153)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,205,295</b>	8,944,024	<b>3,799,656</b>	3,808,432
<b>非流動負債</b>					
借款－於一年後償還	32	<b>2,573,216</b>	2,573,521	<b>2,045,005</b>	1,982,908
遞延稅項	33	<b>484,540</b>	408,529	<b>58,484</b>	61,579
附屬公司之免息墊款	34	—	—	<b>55,776</b>	77,796
		<b>3,057,756</b>	2,982,050	<b>2,159,265</b>	2,122,283
		<b>6,147,539</b>	5,961,974	<b>1,640,391</b>	1,686,149
<b>資本及儲備</b>					
股本	35	<b>378,583</b>	378,583	<b>378,583</b>	378,583
儲備	36	<b>5,731,041</b>	5,552,676	<b>1,261,808</b>	1,307,566
<b>本公司股東應佔權益</b>		<b>6,109,624</b>	5,931,259	<b>1,640,391</b>	1,686,149
少數股東權益		<b>37,915</b>	30,715	—	—
<b>股權總額</b>		<b>6,147,539</b>	5,961,974	<b>1,640,391</b>	1,686,149

載於第62至121頁之綜合財務報表已於二零零九年三月四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

	本公司股東應佔											
	股本	一般儲備	特殊儲備	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 (附註i)	港幣千元 (附註ii)	港幣千元 (附註iii)	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
於二零零七年一月一日	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
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												
淨收入及支出	—	—	—	—	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
所佔聯營公司在出售												
可隨時出售投資後之	—	—	—	—	—	(82,930)	—	—	—	(82,930)	—	(82,930)
儲備回撥												
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



本公司股東應佔

	本公司股東應佔										少數股東	
	股本	一般儲備	特殊儲備	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	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
		(附註i)	(附註ii)	(附註iii)								
物業重估盈餘	—	—	—	—	40	—	—	—	—	40	—	40
可隨時出售投資之公平價值變動虧損	—	—	—	—	—	(59,242)	—	—	—	(59,242)	—	(59,242)
所佔聯營公司可隨時出售投資之公平價值變動虧損	—	—	—	—	—	(133,481)	—	—	—	(133,481)	—	(133,481)
海外業務換算所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	104,331	—	104,331	7,095	111,426
所佔聯營公司匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	3,382	—	3,382	—	3,382
於權益直接確認之淨收入及支出	—	—	—	—	40	(192,723)	—	107,713	—	(84,970)	7,095	(77,875)
出售可隨時出售投資後之儲備回撥	—	—	—	—	—	14,166	—	—	—	14,166	—	14,166
可隨時出售投資減值後之儲備回撥	—	—	—	—	—	63,701	—	—	—	63,701	—	63,701
所佔聯營公司出售可隨時出售投資後之儲備回撥	—	—	—	—	—	(51,983)	—	—	—	(51,983)	—	(51,983)
所佔聯營公司可隨時出售投資減值後之儲備回撥	—	—	—	—	—	126,556	—	—	—	126,556	—	126,556
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	209,326	209,326	(3,443)	205,883
本年度已確認收入及支出總額	—	—	—	—	40	(40,283)	—	107,713	209,326	276,796	3,652	280,448
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,548	3,548
所佔聯營公司法定儲備之累積溢利轉撥	—	—	—	(23,032)	—	—	—	—	23,032	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(98,431)	(98,431)	—	(98,431)
於二零零八年十二月三十一日	378,583	738,495	75,747	140,805	1,449,637	1,509	2,952	270,168	3,051,728	6,109,624	37,915	6,147,539

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) 特殊儲備指本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度向一間附屬公司所支付之代價與應佔該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，本集團於二零零八年十二月三十一日所佔聯營公司之累積溢利港幣140,805,000元（二零零七年：港幣163,837,000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派，惟須向香港金融管理局諮詢。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>經營業務</b>		
稅前溢利	292,455	300,857
調整：		
呆壞賬撇銷	303	34
重估租賃土地及樓宇減值（盈餘）	16,888	(96)
預付租金支出攤銷	5,306	6,201
物業、廠房及設備折舊	18,284	11,151
投資物業之公平價值淨收益	(380,074)	(51,967)
可供交易投資之公平價值虧損（收益）	7,820	(8,488)
出售可隨時出售投資之虧損（收益）	14,166	(13,196)
財務成本	104,292	102,892
確認可隨時出售投資減值虧損後之儲備回撥	63,701	—
向被投資公司作出非流動免息貸款 之估算利息收入	(5,895)	(6,578)
利息收入	(40,341)	(40,408)
出售待出售資產之收益	(394)	(34)
所佔聯營公司業績	(45,255)	(246,457)
未計營運資金變動之經營現金流量	51,256	53,911
發展中投資物業／發展中出售物業增加	(185,681)	(243,833)
應收貸款增加	(15,811)	—
存貨減少（增加）	1,862	(2,287)
待出售物業減少	—	62,065
貿易及其他應收賬款減少（增加）	83,342	(105,783)
可供交易投資減少	—	1,521
貿易及其他應付賬款增加（減少）	94,684	(48,245)
經營業務所得（所用）現金	29,652	(282,651)
已付香港利得稅	(7,343)	(5,444)
已付中華人民共和國企業所得稅	(2,816)	(17,537)
已收利息	40,341	40,408
已付股息	(98,431)	(102,218)
<b>經營業務所用之現金淨額</b>	<b>(38,597)</b>	<b>(367,442)</b>

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>投資業務</b>		
被投資公司還款	125,965	3,700
收取一間聯營公司之股息	120,121	129,665
存入三個月後到期之銀行存款減少(增加)	81,518	(165,626)
出售可隨時出售投資所得款項	27,977	43,541
出售待出售資產所得款項	1,701	78,987
出售物業、廠房及設備所得款項	366	—
預付租金支出增加	(116,863)	(447,355)
購買物業、廠房及設備	(51,700)	(6,227)
於一間聯營公司之投資增加	(46,736)	(73,945)
購買可隨時出售投資	(7,882)	(62,691)
向被投資公司注資增加	(1,687)	(101,515)
<b>投資業務所得(所用)之現金淨額</b>	<b>132,780</b>	<b>(601,466)</b>
<b>融資活動</b>		
償還借款	(1,247,505)	(416,939)
已付利息	(127,124)	(167,025)
新取得借款	687,704	1,805,967
少數股東注資	3,548	2,941
<b>融資活動(所用)所得之現金淨額</b>	<b>(683,377)</b>	<b>1,224,944</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)增加淨額</b>	<b>(589,194)</b>	<b>256,036</b>
年初之現金及現金等值項目	895,489	615,632
外幣兌換率轉變之影響	41,830	23,821
<b>年終之現金及現金等值項目</b>	<b>348,125</b>	<b>895,489</b>
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	39,297	31,448
其他銀行存款及現金	308,828	864,041
	<b>348,125</b>	<b>895,489</b>







### 3. 主要會計政策（續）

#### 業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。收購成本按於交易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。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，購買投資物業乃按成本（包括任何直接應佔費用）計量。

於興建或發展投資物業完成時，其將按公平價值自發展中投資物業轉撥。於轉撥日期，其公平價值與賬面值之差額計入溢利或虧損。

於初次確認後，投資物業採用公平價值模式按其公平價值計量。因投資物業公平價值變動而產生之收益或虧損於變動產生期間計入溢利或虧損。

投資物業出售後，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，需終止確認。終止確認資產所產生任何收益或虧損（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），由投資物業轉撥至租賃土地及樓宇；或（以開始發展項目以供銷售證明）由投資物業轉撥至待出售物業者除外。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或供應貨物或服務，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。

### 3. 主要會計政策（續）

#### 物業、廠房及設備（續）

持有用於生產或供應貨物或服務，或用於行政用途之租賃土地及樓宇乃根據其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，以免賬面值與採用結算日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產生之任何重估增值將撥入物業重估儲備，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以支出處理，惟僅以超逾同一資產過往重估所涉及之物業重估儲備結餘（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、廠房及設備項目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。因終止確認資產產生之任何收益或虧損（按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算）於該項資產終止確認之年度計入綜合收益表。

#### 附屬公司之投資

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。

#### 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，並非附屬公司或於合資企業之權益。

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。根據權益法，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，扣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。

### 3. 主要會計政策（續）

#### 於聯營公司之投資（續）

收購成本超出於收購日期已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分確認為商譽。商譽計入相關投資之賬面值，並作為相關投資之一部分評定減值。

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分於重估後即時確認為溢利或虧損。

增購一間聯營公司權益產生之收購折讓，指本集團應佔該聯營公司額外權益應佔淨資產之賬面值超出收購成本之差額，在重新評估後即時於溢利或虧損確認。

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

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。

#### 發展中出售物業

倘物業於日常業務過程中發展作銷售用途，該等物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。

#### 發展中投資物業

在建或發展中作未來投資物業用途之物業分類為發展中投資物業，並按成本（包括借款成本資本化（如有））加專業費用等直接應佔成本減任何減值虧損入賬。當建築或發展工程完成後，有關物業將按公平價值重新分類為投資物業。於轉撥日期，公平價值與其過往賬面值之差額於溢利或虧損入賬。

#### 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

存貨乃按成本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。

#### 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（不包括透過溢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。收購透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產或金融負債時，直接應佔交易成本即時於溢利或虧損確認。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 金融資產

本集團之金融資產劃分為透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產、貸款及應收賬款、可隨時出售金融資產三類。所有一般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。一般購買或出售金融資產須按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產。

##### 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 (如適用) 確切貼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讓整體部分之已付或收到之全部費用) 之利率。

##### 透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產

若符合下列情況，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短期內出售；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分，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，透過溢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溢利或虧損確認。於溢利或虧損確認之收益或虧損淨額不包括金融資產賺取之任何股息或利息。

##### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款額但並無於活躍市場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賬款、應收貸款、墊付被投資公司、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。

##### 可隨時出售金融資產

可隨時出售金融資產為非衍生工具，不論是否被指定或劃分為透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產或貸款及應收賬款。

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量。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，並於溢利或虧損中確認 (見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

### 3. 主要會計政策（續）

#### 金融工具（續）

##### 金融資產之減值

金融資產（不包括透過溢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評估。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。

就可隨時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時被視為有客觀證據證明出現減值。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易方遇到重大財務困難；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，則減值虧損於溢利或虧損確認，並按資產賬面值與根據原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。

所有金融資產之減值虧損直接於其賬面值扣減。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於日後，減值虧損之金額減少而該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則之前確認之減值虧損於溢利或虧損撥回，惟於撥回減值日期之資產賬面值不能超出未確認減值前之攤銷成本。

可隨時出售股本投資之減值虧損將不會日後於溢利或虧損撥回。於減值虧損後錄得之任何公平價值增加於權益直接確認。

##### 金融負債及權益

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。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 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支出之方法。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) 確切貼現估計未來現金付款之利率。利息支出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) 其後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。

##### 終止確認

若從資產收取現金流量之權利已屆滿，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分風險及回報轉移，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於權益直接確認之累積收益或虧損之總和之差額，於溢利或虧損中確認。

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溢利或虧損中確認。

##### 有形資產減值虧損

在各結算日，本集團審閱其有形資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。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，賬面值之增加不得超過假若該資產往年度並無確認減值虧損所應釐定之賬面值。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。

### 3. 主要會計政策（續）

#### 收益確認

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

#### (i) 物業發展

銷售發展物業之收入乃在相關物業已落成並根據銷售協議交付買方，而且合理假設可收取有關應收款項時確認。

#### (ii) 投資回報

來自投資（包括透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產）之股息收入在股東有權獲得收取有關付款時入賬，而金融資產之利息收入則參考尚未償還本金及適用實際利率（即按金融資產之預期可使用年期確切貼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。

#### (vi) 酒店服務收入

酒店服務收入於提供服務後確認。

#### 稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項總額。

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所報溢利不同，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與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入賬。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使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不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等資產及負債。



### 3. 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，並在不再可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

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。遞延稅項於溢利或虧損中扣除或計入，惟倘遞延稅項之相關項目直接在權益中扣除或計入股本權益之情況除外（在此情況下，遞延稅項亦會於權益中處理）。

#### 借款成本

於購買、興建或製造合資格資產之直接應佔借款成本，將撥作為該等資產之部分成本。當該等資產實質上達至擬定用途或銷售時，借款成本將終止資本化。特定借款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。

所有其他借款成本於發生時於溢利或虧損中確認。

#### 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並符合領取有關供款資格時列為開支。

#### 租賃

當租賃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，有關租賃被分類為融資租約。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確認。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溢利或虧損中扣除。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。

### 3. 主要會計政策（續）

#### 租賃（續）

##### 租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，租賃土地及樓宇之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，整份租約一般作為融資租約處理並列賬為物業、廠房及設備。若租金支出能可靠分配，土地之租賃權益乃列賬為經營租約，惟該等根據公平價值模式分類及列作投資物業之經營租約除外。

##### 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換算為其功能貨幣（即該實體於主要經濟環境經營所使用之貨幣）入賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按結算日之適用匯率重新換算。按公平價值入賬及以外幣列值之非貨幣項目按釐定公平價值當日之當時匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目將不會進行重新換算。

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溢利或虧損內確認。因重新換算按公平價值入賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內溢利或虧損，惟重新換算收益及虧損直接於權益內確認之非貨幣項目產生之匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於權益確認。

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當時之匯率換算為本公司呈列貨幣（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出現大幅波動則除外，在此情況下，則按各項交易當日所使用之當時匯率換算。產生之匯兌差額（如有）乃按權益中之獨立部分（匯兌儲備）確認。該等匯兌差額乃於海外業務出售期間於溢利或虧損確認。

#### 4. 估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團之會計政策（如附註3所述）時，本公司董事須對未能即時自其他來源取得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及有關假設乃以過往經驗及被視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有關未來主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源如下。

##### 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，本集團會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）貼現計算現值之差額計算。倘未來實際現金流量低於預期，或會產生重大減值虧損。於二零零八年十二月三十一日，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13,199,000元、港幣87,778,000元及港幣118,799,000元（二零零七年：港幣29,109,000元、港幣71,967,000元及港幣242,301,000元）。

##### 聯營公司之權益之估計減值

本集團於聯營公司之投資乃按成本列賬，並就本集團應佔該等聯營公司淨資產之收購後變動作出調整，扣減任何已識別減值虧損。釐定於聯營公司之權益是否已減值，須對有關投資之使用價值作出估計。使用價值計算規定本集團估計預期自該等聯營公司收取之股息及其最終出售產生之未來現金流量及合適之折現率以計算現值。倘實際現金流量少於預期，則可能出現重大減值虧損。於二零零八年十二月三十一日，本集團於聯營公司之權益賬面值為港幣2,815,000,000元（二零零七年：港幣2,899,000,000元）。





## 6. 金融工具 (續)

### 6B. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

##### (i) 貨幣風險 (續)

於報告日期，本集團及本公司以外幣列值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	本集團			
	負債		資產	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
美元	—	—	324,376	126,191
港幣	405,098	448,267	—	—

	本公司			
	負債		資產	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
美元	—	—	324,376	126,191

#### 敏感度分析

本集團主要面對美元兌港幣及港幣兌人民幣之匯率波動。下表詳列本集團就港幣兌美元匯率上升及下降1%以及港幣兌人民幣上升及下降5%的敏感度。所接納之百分比為向主要管理人員就外匯風險作報告時採用之敏感度比率，代表管理層就外幣匯率可能產生之合理變動而作出評估。敏感度分析僅包括以美元及港幣列值的未償還貨幣項目及於年終以外幣匯率之相關百分比變動進行換算調整。倘港幣兌美元上升1%以及港幣兌人民幣上升5%，本集團於年內之稅後溢利將按下列金額減少。倘港幣兌美元下降1%以及港幣兌人民幣下降5%，則會對本年度稅後溢利構成同等程度之相反影響，而下列結餘將為正數。

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
美元之影響	(3,243)	(1,261)	(3,243)	(1,261)
港幣之影響	(20,254)	(22,413)	—	—

附註：於結算日，此類風險主要來自以美元或港幣列值之定期銀行存款、其他銀行存款、應收貸款及銀行借款。



## 6. 金融工具 (續)

### 6B. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

##### (iii) 其他價格風險 (續)

管理層透過持有不同風險之投資組合管理風險。本集團之股價風險主要集中於非上市股本工具。

#### 敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於報告日期之股價風險釐定。

倘相關可供交易投資之價格上升/下降5%，本集團及本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之稅後溢利將就可供交易投資之公平價值變動而增加/減少港幣176,000元（二零零七年：增加/減少港幣567,000元）。

倘相關可隨時出售投資之價格上升5%，本集團及本公司之投資重估儲備將就可隨時出售投資之公平價值變動而分別增加港幣11,861,000元及港幣4,357,000元（二零零七年：增加港幣15,571,000元及港幣8,809,000元）。

倘相關可隨時出售投資之價格下降5%，本集團及本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之稅後溢利將就可隨時出售投資之進一步減值虧損而分別減少港幣11,861,000元及港幣4,357,000元（二零零七年：減少港幣15,571,000元及港幣8,809,000元）。

本集團及本公司對可隨時出售投資及可供交易投資之敏感度與去年並無重大改變。

#### 信貸風險

於二零零八年十二月三十一日，本集團因交易方未能履行其責任而使本集團蒙受財務損失所產生之最大信貸風險，為綜合資產負債表所列載相關已確認金融資產之賬面值。

本公司因交易方未能履行其責任而使本公司蒙受財務損失所產生之最大信貸風險乃源自：

- 資產負債表所列相關已確認金融資產之賬面值。
- 附註43所披露本公司發出與財務擔保有關之或然負債金額。

於二零零八年十二月三十一日，由於被投資公司墊款總額之100%（二零零七年：99%）為應付本集團最大被投資公司之款項，故本集團之信貸風險高度集中。

## 6. 金融工具 (續)

### 6B. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險 (續)

本集團之信貸風險高度集中，於二零零八年十二月三十一日，本集團向一家被投資公司墊款約港幣119,000,000元（二零零七年：港幣241,000,000元），而其應收貸款組合包括向兩家財務機構借出約港幣86,000,000元（二零零七年：港幣39,000,000元）之貸款。由於金額重大，管理層定期聯絡借款人，以瞭解彼等之財務狀況，並提早識別任何潛在問題。倘出現任何潛在拖欠情況，管理層將作出迅速行動，以維護本集團的資產。

本公司之信貸風險高度集中。於二零零八年十二月三十一日，應收附屬公司款項總額之32%（二零零七年：31%）為應收本公司最大附屬公司之款項。

為盡量減低債項信貸風險，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項個別債項之可收回數額，以確保就不可收回數額作出充份減值虧損。就此，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，皆因交易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

在管理流動資金風險時，本集團及本公司監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值項目水平，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。管理層監控銀行借款的使用狀況及確保遵守貸款契約。

本集團及本公司依靠銀行借款作為流動資金之主要來源。於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司有可動用而尚未提取之銀行貸款額約港幣628,000,000元（二零零七年：港幣1,103,000,000元）。於結算日已動用數額之詳情載於附註32。

## 6. 金融工具 (續)

### 6B. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

下表詳細載列本集團金融負債之餘下合約期。就非衍生金融負債而言，下表乃根據本集團可能須支付金融負債最早日期之未貼現現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。

#### 流動資金及利率風險表

	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	於二零零八	
						未貼現 現金流量 總額 港幣千元	年十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
<b>本集團</b>							
<b>二零零八年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易及其他應付賬款	—	162,088	3	—	—	162,091	162,091
銀行借款							
— 浮息	1.97	100,164	135,664	712,053	2,675,282	3,623,163	3,506,314
應付聯營公司款項	—	780	—	—	—	780	780
應付少數股東款項	—	26,946	—	—	—	26,946	26,946
		<b>289,978</b>	<b>135,667</b>	<b>712,053</b>	<b>2,675,282</b>	<b>3,812,980</b>	<b>3,696,131</b>

	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	於二零零七	
						未貼現 現金流量 總額 港幣千元	年十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
<b>本集團</b>							
<b>二零零七年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易及其他應付賬款	—	80,720	238	—	—	80,958	80,958
銀行借款							
— 浮息	4.70	60,228	—	1,501,818	2,820,998	4,383,044	4,067,946
應付聯營公司款項	—	568	—	—	—	568	568
應付少數股東款項	—	25,327	—	—	—	25,327	25,327
		<b>166,843</b>	<b>238</b>	<b>1,501,818</b>	<b>2,820,998</b>	<b>4,489,897</b>	<b>4,174,799</b>







## 8. 業務及地區分類

### 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
<b>收益</b>								
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)	—
<b>總收益</b>	<b>201,136</b>	<b>—</b>	<b>20,575</b>	<b>40,393</b>	<b>15,446</b>	<b>7,154</b>	<b>(6,855)</b>	<b>277,849</b>

集團內銷售乃按市價列值。

<b>業績</b>								
分類業績	481,534	(156)	(6,966)	(107,033)	(1,566)	(14,321)	—	351,492
財務成本								(104,292)
所佔聯營公司業績	107	—	—	45,148	—	—	—	45,255
除稅前溢利								292,455
所得稅支出								(86,572)
本年度溢利								205,883

### 資產負債表

	於二零零八年十二月三十一日						
	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	酒店 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>資產</b>							
分類資產	6,021,023	630,666	2,602	824,686	84,093	35,664	7,598,734
於聯營公司之權益	2,127	—	—	2,813,091	—	—	2,815,218
<b>綜合總資產</b>							<b>10,413,952</b>
<b>負債</b>							
分類負債	218,002	377	5,515	691	6,310	5,952	236,847
應付稅項							10,986
遞延稅項							484,540
未分配公司負債							3,534,040
<b>綜合總負債</b>							<b>4,266,413</b>

## 8. 業務及地區分類 (續)

按業務分類 (續)

其他資料

	截至二零零八年十二月三十一日止年度							綜合 港幣千元
	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	其他 港幣千元	
資本增加	139,922	68	27	—	291	25,533	958	166,799
物業、廠房及設備折舊	13,541	153	18	—	1,093	2,662	817	18,284
呆壞賬撇銷	303	—	—	—	—	—	—	303

	截至二零零七年十二月三十一日止年度							綜合 港幣千元
	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		
<b>收益</b>								
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	120,700	93,957	19,149	40,433	21,140	(5,114)		290,265

集團內銷售乃按市價列值。

<b>業績</b>							
分類業績	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

## 8. 業務及地區分類 (續)

## 按業務分類 (續)

## 資產負債表

於二零零七年十二月三十一日 (經重列)

	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
<b>資產</b>						
分類資產	6,054,815	—	8,740	1,583,518	71,144	7,718,217
於聯營公司之權益	2,127	—	—	2,896,747	—	2,898,874
綜合總資產						10,617,091
<b>負債</b>						
分類負債	128,042	—	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

## 其他資料

截至二零零七年十二月三十一日止年度 (經重列)

	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	313,629	—	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



## 8. 業務及地區分類 (續)

### 地區分類

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

下表列出本集團按客戶所在地(與自物業及酒店業務獲取收益之資產所在地一致)分類之銷售分析:

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	148,328	148,710
中國	129,521	141,555
	<b>277,849</b>	290,265

以下為按資產所在地區分類,就添置物業、廠房及設備以及發展中投資物業分類的資產賬面值的分析:

	分部資產賬面值		物業、廠房及設備、 投資物業及發展中投資物業之增加	
	於二零零八年 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	於二零零八年 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
香港	3,713,241	4,278,963	3,302	3,799
中國	3,885,493	3,439,254	163,497	311,287
	<b>7,598,734</b>	7,718,217	<b>166,799</b>	315,086

## 9. 財務成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
須於五年內全部償還之借款之利息:		
銀行貸款	126,145	167,000
其他借款	979	25
	<b>127,124</b>	167,025
減:按資本化年率2.97%(二零零七年:4.78%) 計算列作發展中物業成本之資本化金額	<b>(22,832)</b>	(64,133)
	<b>104,292</b>	102,892

## 10. 所佔聯營公司業績

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
所佔聯營公司業績包括：		
所佔聯營公司業績	42,084	270,034
所佔聯營公司稅項	(13,484)	(23,577)
收購一間聯營公司額外權益折讓	16,655	—
	45,255	246,457

## 11. 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)
	6,101	5,615
中國企業所得稅		
本年度	4,460	17,339
過往年度撥備不足	—	1,161
	4,460	18,500
	10,561	24,115
遞延稅項		
本年度	99,299	16,968
稅率改變	(23,288)	—
	76,011	16,968
	86,572	41,083

## 11. 所得稅支出 (續)

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即期及遞延稅項結餘內。

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。

本年度之稅項支出與收益表所示溢利之對賬如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利	292,455	300,857
按香港利得稅稅率16.5%（二零零七年：17.5%）計算之稅項	48,255	52,650
佔聯營公司業績之稅務影響	(7,467)	(43,130)
不可扣稅費用之稅務影響	39,538	27,901
毋須課稅收入之稅務影響	(10,393)	(7,954)
過往年度（超額撥備）撥備不足	(60)	1,104
未確認稅務虧損之稅務影響	3,194	3,814
使用以前未確認之稅務虧損之稅務影響	(4,256)	(2,085)
適用稅率調減產生之期初遞稅項負債減少	(23,288)	—
於其他司法權區經營之附屬公司因課稅率不同之稅務影響	41,049	8,783
本年度稅項支出	86,572	41,083

## 12. 本年度溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
董事酬金（附註13）	20,598	17,752
其他員工開支	25,023	19,305
員工退休福利供款，扣除沒收供款港幣58,000元 （二零零七年：港幣127,000元）	2,587	2,443
員工開支總計	48,208	39,500
預付租金支出攤銷	5,306	6,201
核數師酬金	1,884	1,837
物業、廠房及設備折舊	18,284	11,151
土地及樓宇經營租約之租金	7,582	7,503
呆壞賬撇銷	303	34
並計入：		
匯兌收益	9,175	12,904
出售待出售資產之收益	394	34
投資物業總租金收入	201,136	120,700
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營費用	(32,708)	(11,120)
	168,428	109,580
向被投資公司作出非流動免息貸款之估算利息收入	5,895	6,578

### 13. 董事及僱員酬金

#### (A) 董事酬金

已付或應付予13位（二零零七年：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	
<b>二零零八年</b>				
廖烈文	100	—	—	100
廖烈武	50	11,559	222	11,831
廖烈智	50	—	—	50
廖金輝	50	2,987	195	3,232
李偉雄	50	1,852	185	2,087
廖烈忠	50	1,818	37	1,905
廖坤城	—	490	24	514
廖駿倫	50	—	—	50
廖俊寧	50	345	34	429
李東海	100	—	—	100
伍秉堅	100	—	—	100
鄭慕智	100	—	—	100
唐展家	100	—	—	100
總計	850	19,051	697	20,598
<b>二零零七年</b>				
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
廖坤城	—	—	—	—
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



### 13. 董事及僱員酬金（續）

#### (B) 最高薪人士之薪酬

本集團最高薪五名人士中，四名（二零零七年：四名）為本公司董事，其薪酬已於上文附註(a)內披露。其餘最高薪人士之薪酬如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪酬及其他福利	1,500	1,346
退休福利計劃之供款	103	90
	<b>1,603</b>	1,436

(C) 年內，本集團概無向任何董事或最高薪五名人士（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時之獎勵或離職補償。年內並無董事放棄任何酬金。

### 14. 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
	<b>98,431</b>	102,218

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。

### 15. 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。

二零零七年及二零零八年內均無攤薄任何潛在普通股，因此攤薄每股盈利不作呈報。







**17. 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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
按下列租約持有：		
長期土地使用權	—	15,616
中期土地使用權	<b>3,170</b>	3,238
	<b>3,170</b>	18,854

本集團及本公司之租賃土地及樓宇於二零零八年十二月三十一日（二零零七年：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。估值乃參考市場上相同地點及狀況類似物業之交易價格釐定。威格斯資產評估顧問有限公司與本集團並無關連。

本集團重估產生虧損約港幣16,848,000元（二零零七年：盈餘港幣104,000元），已按下列方式處理：

- (i) 虧損約港幣16,888,000元已自綜合收益表扣除（二零零七年：盈餘約港幣96,000元計入綜合收益表）；及
- (ii) 盈餘約港幣40,000元（二零零七年：港幣8,000元）已計入物業重估儲備。

本公司重估土地及樓宇產生盈餘港幣40,000元（二零零七年：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約為港幣9,849,000元及港幣149,000元（二零零七年：港幣12,603,000元及港幣157,000元）。



## 18. 發展中投資物業／發展中出售物業

### (A) 發展中投資物業

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>成本</b>		
於年初	1,648,219	1,305,213
匯兌調整	59,575	34,147
增加	115,099	308,859
於落成時轉撥至投資物業	(1,822,893)	—
於年終	—	1,648,219

於二零零七年十二月三十一日，經資本化之利息成本淨額約港幣380,990,000元已列入發展中投資物業。

於二零零七年十二月三十一日，就日後用作投資物業之發展中投資物業已於年內落成及轉撥至投資物業。

### (B) 發展中出售物業

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，之前未確定用途之預付租金支出約港幣533,280,000元（二零零七年：零）已於落實計劃發展成待出售物業時重新分類為發展中出售物業。

發展中出售物業預期於結算日後超過一年後收回。

於二零零八年十二月三十一日，發展中出售物業包括經資本化之利息成本淨額約港幣22,832,000元。

## 19. 預付租金支出

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團之預付租金支出包括：		
於香港持有之租賃土地 — 中期	20,325	20,870
於中國持有之租賃土地 — 中期	32,202	33,095
於中國持有之租賃土地 — 長期	—	420,285
	<b>52,527</b>	474,250
報告用途之分析如下：		
流動資產	1,439	9,139
非流動資產	51,088	465,111
	<b>52,527</b>	474,250

## 20. 附屬公司之投資

	本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份／資本貢獻成本	435,025	419,781
減：已確認之減值虧損	(174,274)	(162,318)
	<b>260,751</b>	257,463

鑑於若干附屬公司之累積虧損及負債淨額狀況，本公司董事認為，於該等附屬公司之投資賬面值已超過其可收回數額，因此應就投資成本之減值計提撥備。於釐定減值虧損時，於附屬公司之投資可收回數額，乃按照估計未來現金流量淨額之現價按貼現率1.06%（二零零七年：4.02%）釐定。

於二零零八年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載於附註44。

## 21. 聯營公司之權益／投資

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資於聯營公司之成本				
在香港上市	355,739	309,003	—	—
非上市	3	3	3	3
所佔收購後儲備扣除				
已收取股息	2,459,476	2,589,868	—	—
	2,815,218	2,898,874	3	3
上市投資之公平價值	1,924,172	3,771,177	—	—

於二零零七年因收購聯營公司額外權益產生之商譽港幣13,150,000元已計入於聯營公司之投資成本。

年內，因收購創興銀行有限公司額外權益產生之折讓約港幣16,655,000元（二零零七年：無），於釐定本集團所佔聯營公司溢利時已計入為收入。

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
總資產	68,381,813	69,056,682
總負債	(62,420,716)	(62,781,635)
資產淨值	5,961,097	6,275,047
本集團所佔聯營公司之資產淨值	2,850,715	2,934,371
收益	2,171,644	3,310,785
本年度溢利	60,834	505,214
本集團所佔聯營公司本年度業績	28,600	246,457

於二零零八年十二月三十一日，本集團主要聯營公司之詳情載於附註45。

## 22. 可隨時出售投資

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
可隨時出售投資包括：				
於香港以外地區上市之股本 證券，按公平價值	278	1,096	57	223
非上市股本證券，按公平價值	236,943	310,343	87,075	175,975
	<b>237,221</b>	311,439	<b>87,132</b>	176,198

## 23. 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1,668,441,000元（二零零七年：港幣1,762,547,000元）每年按香港銀行同業拆息加邊際利潤計息，餘額為免息。實際利率介乎2.32%至5.03%（二零零七年：4.65%至5.96%）計息（每半年重訂利率）。於計算估計已貼現未來現金流量現值時，應收附屬公司免息賬款按實際利率1.06%（二零零七年：4.02%）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計未來十二個月內償還，因此該等賬款已被分類為非流動資產。應收附屬公司賬款並無抵押。

## 24. 墊付被投資公司

該等墊款為無抵押及無固定還款期。於二零零七年十二月三十一日，港幣105,500,000元每年按香港銀行同業拆息加邊際利潤計息，其餘墊款為免息。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，計息墊款金額已悉數償還。於二零零八年十二月三十一日之墊款為免息。實際利率介乎每年3.83%至6.05%，而於計算估計已貼現未來現金流量現值時，對被投資公司之免息墊款按1.06%（二零零七年：4.02%）計息。

依本公司董事之意見，被投資公司不會於結算日起計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。墊款並無抵押。

## 25. 應收貸款

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
定息應收貸款	35,100	—	35,100	—
浮息應收貸款	52,678	71,967	50,700	66,281
	<b>87,778</b>	71,967	<b>85,800</b>	66,281
報告用途之分析如下：				
流動資產	15,600	11,509	15,600	7,800
非流動資產	72,178	60,458	70,200	58,481
	<b>87,778</b>	71,967	<b>85,800</b>	66,281

本集團定息應收貸款所面對利率風險及其合約到期日如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
定息應收貸款：		
超過兩年但於五年內	35,100	—
浮息應收貸款		
一年內	—	7,800
超過兩年但於五年內	52,678	64,167
	<b>52,678</b>	71,967

此外，本集團及本公司分別有港幣52,678,000元及港幣50,700,000元之應收貸款（二零零七年：港幣71,967,000元及港幣66,281,000元）按香港銀行同業拆息加邊際利潤計息。每季重訂利率。

本集團及本公司應收貸款實際利率範圍如下：

	二零零八年	二零零七年
實際利率：		
定息應收貸款	3.8% 至 4%	—
浮息應收貸款	3.9% 至 5.1%	4.3% 至 5.59%

每季重訂浮息貸款利率。



**25. 應收貸款 (續)**

本集團及本公司於有關集團實體以功能貨幣以外其他貨幣列值之應收貸款如下：

	以美元列值 港幣千元
於二零零八年十二月三十一日	85,800
於二零零七年十二月三十一日	66,281

**26. 存貨／待出售物業**

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團存貨包括：		
原材料	1,337	1,589
半製成品	1,700	1,533
製成品	7,338	9,115
	<b>10,375</b>	12,237

於本年度確認為支出之存貨及待出售物業成本分別約為港幣13,440,000元（二零零七年：港幣17,461,000元）及港幣零元（二零零七年：港幣70,222,000元）。

存貨及待出售物業預期於結算日起計未來十二個月內變現。

## 27. 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13,199,000元（二零零七年：港幣29,109,000元）之賬齡分析如下：

	本集團	
	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至90日	2,312	9,992
超過90日	5,170	8,912
	<b>13,199</b>	29,109

本公司於結算日並無貿易應收賬款。

本集團所有貿易應收賬款以本集團個別實體之功能貨幣列值。

接納任何新客戶前，本公司評估潛在客戶之信貸質素及設定客戶之信貸上限。客戶上限定期審查。大部分貿易應收賬款並無過期或減值，且無欠付記錄。

計入本集團應收貿易賬款結餘乃總賬面值為港幣770,000元（二零零七年：港幣6,513,000元）的債項，該債項於報告日期已過期，本集團並無就減值虧損計提撥備，原因為管理層認為該等客戶之基本信貸質素並無倒退。本集團並無就該等結餘持有任何抵押物。

### 過期但無減值之貿易應收賬款賬齡分析

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
超過90日	770	6,513

## 28. 可供交易投資

可供交易投資指於香港聯交所上市並於結算日按公平價值列值之股本證券。

### 29. 存入三個月後到期之定期銀行存款／於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款／其他銀行存款及現金

銀行存款以市場利率介乎每年0.05%至0.8%（二零零七年：2.95%至4.1%）計息。定期存款以固定利率介乎每年0.15%至2.8%（二零零七年：3.02%至3.67%）計息。

本集團及本公司以相關集團實體功能貨幣以外貨幣列值之銀行存款及定期存款載列如下：

	以美元列值
於二零零八年十二月三十一日	238,576
於二零零七年十二月三十一日	59,910

### 30. 待出售資產

	本集團 港幣千元
於二零零七年一月一日	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
匯兌調整	245
出售	(1,307)
於二零零八年十二月三十一日	1,615

待出售資產預計自結算日起計十二個月內變現。

### 31. 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：

	本集團	
	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至90日	3	238
	11,938	24,015

本公司於結算日並無貿易應付賬款。

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於信貸時限內支付。

### 32. 借款

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行貸款				
有抵押	699,167	621,698	89,696	—
無抵押	2,807,147	3,446,248	2,807,147	3,446,248
銀行借款總額	3,506,314	4,067,946	2,896,843	3,446,248
欠聯營公司款項 (附註(i))	780	568	780	568
欠少數股東款項 (附註(ii))	26,946	25,327	—	—
	3,534,040	4,093,841	2,897,623	3,446,816

借款之到期日如下：

銀行借款				
即時或一年內	933,098	1,494,425	851,838	1,463,340
一年後但不超過兩年	1,020,177	839,254	925,380	777,084
兩年後但不超過三年	1,553,039	1,614,526	1,119,625	1,086,083
三年後但不超過四年	—	119,741	—	119,741
銀行借款總額	3,506,314	4,067,946	2,896,843	3,446,248
欠聯營公司款項	780	568	780	568
欠少數股東款項	26,946	25,327	—	—
	3,534,040	4,093,841	2,897,623	3,446,816
減：列入流動負債於一年內到期				
— 銀行借款	(933,098)	(1,494,425)	(851,838)	(1,463,340)
— 欠聯營公司款項	(780)	(568)	(780)	(568)
— 欠少數股東款項	(26,946)	(25,327)	—	—
	(960,824)	(1,520,320)	(852,618)	(1,463,908)
一年後到期欠款				
— 銀行借款	2,573,216	2,573,521	2,045,005	1,982,908

### 32. 借款 (續)

附註：

- (i) 該等借款為無抵押，每年按香港銀行同業拆息加邊際利潤計息。實際利率介乎每年0.8%至3.2% (二零零七年：2.95%至4.1%) 計息 (每月重定利率)，並須應要求償還。
- (ii) 該等借款為無抵押及須應要求償還。

本集團以有關集團實體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
於二零零八年十二月三十一日	405,098
於二零零七年十二月三十一日	448,267

所有銀行貸款均為浮息借款，且每年按香港銀行同業拆息加邊際利潤計息。實際利率介乎每年1.28%至5.03% (二零零七年：3.48%至6.89%)。利率每月重新釐定。已抵押資產詳情載於附註38。

於二零零八年十二月三十一日，欠少數股東款項港幣18,027,000元每年按香港銀行同業拆息加邊際利潤計息。實際利率介乎每年1.06%至5% (每月重定利率)，餘額則為免息。於二零零七年十二月三十一日，所有該等借款均為免息。

### 33. 遞延稅項

以下為本集團及本公司於本年度及以往年度已確認之主要遞延稅項負債及資產及其變動。

	本集團			
	加速 稅項折舊 港幣千元	重估物業 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零七年一月一日	21,813	373,470	(3,722)	391,561
於本年度之收益表扣除 (計入)	(98)	17,749	(683)	16,968
於二零零七年十二月三十一日	21,715	391,219	(4,405)	408,529
於本年度之收益表扣除 (計入)	3,436	96,931	(1,068)	99,299
稅率變動之影響	(1,241)	(22,299)	252	(23,288)
於二零零八年十二月三十一日	23,910	465,851	(5,221)	484,540



## 33. 遞延稅項 (續)

	加速稅項折舊 港幣千元	本公司 重估物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零七年一月一日	27,199	32,200	59,399
於本年度之收益表扣除	2,180	—	2,180
於二零零七年十二月三十一日	29,379	32,200	61,579
於本年度之收益表 (計入) 扣除	(1,226)	1,650	424
稅率變動之影響	(1,679)	(1,840)	(3,519)
於二零零八年十二月三十一日	26,474	32,010	58,484

於結算日，本集團尚有港幣359,000,000元（二零零七年：港幣365,000,000元）之未動用稅項虧損可用作抵銷未來溢利。當中港幣32,000,000元（二零零七年：港幣25,000,000元）已獲確認為遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利來源，故並未就其餘港幣333,000,000元（二零零七年：港幣340,000,000元）確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

本公司於結算日並無未動用之稅項虧損。

根據中國新稅法，自二零零八年一月一日起，與中國附屬公司賺取之溢利有關之已宣佈派發股息須繳納預扣稅。由於本集團能夠控制撥回暫時差異之時間，而有關暫時差異不可能於可見將來撥回，故尚未於綜合財務報表就應佔中國附屬公司累積溢利之暫時差異港幣370,000元作出遞延稅項撥備。

## 34. 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。於計算估計未來已貼現現金流量現值時，該等墊款採用實際年利率1.06%（二零零七年：4.02%）計算。本公司有無條件權利將償還日期押後至自結算日起計最少十二個月，因此，該等墊款列作非流動負債。

## 35. 股本

二零零八年及二零零七年  
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

## 36. 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
<b>本公司</b>					
於二零零七年一月一日	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
重估物業之盈餘	40	—	—	—	40
可隨時出售投資之公平價值變動虧損	—	(68,971)	—	—	(68,971)
直接於股權確認之淨收入及支出	40	(68,971)	—	—	(68,931)
出售可隨時出售投資後之儲備回撥	—	14,166	—	—	14,166
可隨時出售投資減值後之儲備回撥	—	62,981	—	—	62,981
本年度溢利	—	—	—	44,457	44,457
本年度已確認收入總額	40	8,176	—	44,457	52,673
已派股息	—	—	—	(98,431)	(98,431)
於二零零八年十二月三十一日	264	—	2,955	1,258,589	1,261,808

本公司於二零零八年十二月三十一日可分派予股東之儲備為港幣1,258,589,000元（二零零七年：港幣1,312,563,000元），即於該日之累積溢利。

### 37. 優先認股計劃

本公司根據於二零零二年四月二十五日通過之決議案採納現有優先認股計劃（「該認股計劃」），主要目的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）授出認股權，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，由董事會酌情向任何合資格外界第三方授出認股權。

在未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股份總數不得超出本公司於任何時間已發行股份之10%，而授予任何個別人士之認股權股份數目不得超出本公司於任何時間已發行股份之10%。

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期之面值、於授出日期前五個營業日之股份平均收市價或授出當日之股份收市價之較高者。

該認股計劃獲採納以來並無授出認股權。

### 38. 資產抵押

於結算日，下列資產已就本集團及本公司獲授予一般銀行貸款抵押予銀行。

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>賬面值</b>				
投資物業	<b>3,422,750</b>	1,163,723	<b>650,000</b>	660,000
發展中物業	—	1,648,219	—	—
預付租金支出	<b>32,202</b>	33,095	—	—
	<b>3,454,952</b>	2,845,037	<b>650,000</b>	660,000

此外，本公司亦就一家附屬公司獲授予貸款將該附屬公司之股份抵押予銀行。

## 39. 承擔

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已訂約但未於財務報表作撥備：				
資本開支：				
— 物業發展開支	448,837	142,189	—	—
— 於一間被投資公司之注資	137,218	24,125	137,218	24,125
	586,055	166,314	137,218	24,125
其他承擔：				
— 土地預付租金支出之增加	—	95,200	—	—
	586,055	261,514	137,218	24,125

## 40. 經營租約承擔

## 本集團作為承租人

於結算日，本集團及本公司就土地及樓宇之不可撤銷經營租約而承擔於下列年期到期支付之未來最低租金支出如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	17,758	7,110	4,152	7,110
於第二至第五年內 (包括首尾兩年)	58,493	—	80	—
五年後	127,542	—	—	—
	203,793	7,110	4,232	7,110

經營租約款項指本集團若干寫字樓、酒店物業及員工宿舍之應付租金。租約平均議定為期一至十六年，並就整段租約期間預定租金。

#### 40. 經營租約承擔 (續)

##### 本集團作為出租人

本集團於本年度賺取之物業租金收入約為港幣201,000,000元(二零零七年:港幣121,000,000元)。大部分持有之物業之租客承諾為往後一至五年租期。

於結算日,本集團及本公司已按以下未來最低租金支出與租客訂約:

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	237,066	152,145	14,964	15,206
於第二至第五年內 (包括首尾兩年)	397,649	304,278	12,750	9,659
五年後	20,836	—	—	—
	655,551	456,423	27,714	24,865

#### 41. 退休福利計劃

本集團為於香港之合資格僱員實行兩項界定供款計劃—根據職業退休計劃條例註冊之計劃(「ORSO計劃」),及根據強制性公積金計劃註冊之計劃(「強積金計劃」)。ORSO計劃不接受新成員,新入職合資格僱員只可參加強積金計劃。

本集團按ORSO計劃及強積金計劃之相關規則釐定向該兩項計劃應付之供款,供款將自收益表扣除。兩項計劃資產由受託人以基金控制,與本集團之資產分開處理。

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退休福利計劃作出供款,以撥付有關福利。本集團對該等退休福利計劃之唯一責任乃作出指定供款。

## 42. 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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
從聯營公司已收及應收之收入				
租金收入	11,439	10,596	11,439	10,596
管理及其他服務費用收入	5,404	5,231	5,404	5,231
利息收入	1,033	2,544	1,033	2,544
	17,876	18,371	17,876	18,371
已付及應付聯營公司之支出				
利息支出	13	25	13	25
租金支出	3,875	3,875	3,875	3,875
	3,888	3,900	3,888	3,900
從附屬公司已收及應收之收入				
管理及其他服務費用收入	—	—	2,284	1,584
利息收入	—	—	113,902	101,511
	—	—	116,186	103,095
已付及應付附屬公司之支出				
管理費支出	—	—	264	264
已付及應付關連公司之支出（附註）				
租金支出	3,960	—	3,960	—
已付及應付少數股東之支出				
利息支出	936	—	—	—
從被投資公司已收及應收之收入				
利息收入	1,687	1,515	—	—
估算利息收入	5,894	6,578	—	—
	7,581	8,093	—	—



## 42. 關連人士披露事項 (續)

### (A) 關連人士交易 (續)

附註：本公司董事總經理廖烈武博士及其配偶因持有該關連公司全部股份權益而於是項交易中擁有權益。

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。於二零零八年十二月三十一日，附屬公司已動用之金額約為港幣609,000,000元（二零零七年：港幣622,000,000元）。

### (B) 關連人士結欠

於二零零八年十二月三十一日，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存款詳情，已載於資產負債表及附註23、24、29、32及34。

### (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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
短期福利	19,901	17,101	19,901	17,101
僱員退休福利	697	651	697	651
	<b>20,598</b>	17,752	<b>20,598</b>	17,752

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。

## 43. 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本公司就一家附屬公司所獲授銀行貸款向銀行作出財務擔保。本公司於該等擔保獲要求全面履行情況下可能需要支付之總額為港幣662,766,000元（二零零七年：港幣662,766,000元），有關附屬公司已全數動用有關貸款。為數港幣609,471,000元（二零零七年：港幣621,698,000元）之未償還結餘已於資產負債表確認為負債。

## 44. 主要附屬公司

於二零零八年十二月三十一日，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/ 註冊資本	本公司持有 已發行股本面值/ 註冊資本之比例		主要業務
			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
EC Architecture & Design Company Limited (附註)	香港	港幣100元	—	90	物業發展顧問
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

#### 44. 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/ 註冊資本	本公司持有 已發行股本面值/ 註冊資本之比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
佛山南海貴隆房地產發展 有限公司 (「佛山貴隆」)	中國	人民幣500,000,000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	港幣1,000,000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65,370,000元	—	51.5	製造磁性材料
上海黃浦廖創興房地產 開發有限公司 (「上海黃浦」)	中國	34,600,000美元	—	95	物業投資
上海捷欣酒店管理有限公司 (「上海捷欣」) (附註)	中國	人民幣27,607,596元	—	100	酒店營運及管理
Angel Face Consultants Limited (附註)	英屬處女群島/ 香港	200美元	90	—	投資控股
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

附註：該等公司最近於截至二零零八年十二月三十一日止年度註冊成立。

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、廣州盈裕及上海捷欣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發行在外之債務證券。

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篇幅過份冗長。







Renowned local and international enterprises being our anchor tenants in Chong Hing Finance Centre, Shanghai.

上海創興金融中心的主要租戶為本地及國際聞名的企業。









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](mailto:info@lchi.com.hk)  
Website: [www.lchi.com.hk](http://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](mailto:info@lchi.com.hk)  
網址： [www.lchi.com.hk](http://www.lchi.com.hk)  
股份代號：0194