

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)

## 截至二零零九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(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核後之綜合業績。

### 綜合全面收益表

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	2	293,602	277,849
直接成本		<u>(60,936)</u>	<u>(64,007)</u>
毛利		232,666	213,842
投資收益		5,119	5,895
其他收益		2,818	11,209
行政費用		(147,904)	(156,953)
可供交易投資之公平價值收益(虧損)		11,000	(7,820)
投資物業之公平價值收益淨額		240,891	380,074
出售可隨時出售投資之虧損		—	(14,166)
可隨時出售投資之減值虧損		—	(63,701)
重估租賃土地及樓宇盈餘(虧損)		1,825	(16,888)
財務成本		(49,479)	(104,292)
所佔聯營公司溢利		<u>110,925</u>	<u>45,255</u>
除稅前溢利		407,861	292,455
所得稅支出	4	<u>(57,295)</u>	<u>(86,572)</u>
本年度溢利		<u><u>350,566</u></u>	<u><u>205,883</u></u>

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>其他全面收益</b>			
換算所產生之匯兌差額		7,838	111,426
可隨時出售投資之公平價值收益		29,242	18,625
重估租賃土地及樓宇盈餘		31	40
所佔聯營公司其他全面收益(虧損)		25,324	(65,119)
其他全面收益相關之所得稅		(5,000)	9,593
		<u>57,435</u>	<u>74,565</u>
本年度其他全面收益(除稅後)		<u>57,435</u>	<u>74,565</u>
本年度全面收益總額		<u><u>408,001</u></u>	<u><u>280,448</u></u>
本年度溢利分配於:			
本公司股東		356,091	209,326
少數股東		(5,525)	(3,443)
		<u>350,566</u>	<u>205,883</u>
全面收益總額分配於:			
本公司股東		413,265	276,796
少數股東		(5,264)	3,652
		<u>408,001</u>	<u>280,448</u>
每股基本盈利	5	<u>港幣0.94元</u>	<u>港幣0.55元</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>5,752,981</b>	5,486,449
物業、廠房及設備		<b>71,550</b>	71,089
預付租金支出		<b>49,725</b>	51,088
聯營公司權益		<b>2,919,424</b>	2,815,218
可隨時出售之投資		<b>276,798</b>	237,221
墊付被投資公司		<b>122,288</b>	118,799
應收貸款 — 於一年後償還		<b>37,440</b>	72,178
		<b>9,230,206</b>	8,852,042
<b>流動資產</b>			
待出售發展中物業		<b>762,286</b>	626,694
存貨		<b>10,816</b>	10,375
待出售物業		<b>6,518</b>	6,518
貿易及其他應收賬款	7	<b>77,412</b>	92,201
可供交易投資		<b>4,830</b>	3,515
預付租金支出		<b>1,425</b>	1,439
應收貸款 — 於一年內償還		<b>25,378</b>	15,600
存入三個月後到期之定期銀行存款		<b>263,312</b>	455,828
於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款		<b>61,503</b>	39,297
其他銀行存款及現金		<b>370,642</b>	308,828
待出售資產		<b>268</b>	1,615
		<b>1,584,390</b>	1,561,910
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	8	<b>220,612</b>	236,847
應付稅款		<b>11,660</b>	10,986
借款 — 於一年內償還		<b>1,206,341</b>	960,824
		<b>1,438,613</b>	1,208,657
<b>流動資產淨額</b>		<b>145,777</b>	353,253
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,375,983</b>	9,205,295

	附註	二 零 零 九 年 港 幣 千 元	二 零 零 八 年 港 幣 千 元
非流動負債			
借款 — 於一年後償還		2,343,184	2,573,216
遞延稅項		<u>526,475</u>	<u>484,540</u>
		<u>2,869,659</u>	<u>3,057,756</u>
		<u>6,506,324</u>	<u>6,147,539</u>
資本及儲備			
股本		378,583	378,583
儲備		<u>6,095,090</u>	<u>5,731,041</u>
本公司股東應佔權益		6,473,673	6,109,624
少數股東權益		<u>32,651</u>	<u>37,915</u>
股權總額		<u>6,506,324</u>	<u>6,147,539</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，本集團及本公司已應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（2007年修訂）	財務報表之呈報方式
香港會計準則第23號（2007年修訂）	借貸成本
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之責任
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
香港財務報告準則第2號（修訂本）	條件賦予及廢除
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號（修訂本）	隱性衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	顧客忠誠體系
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓
香港財務報告準則（修訂本）	完善2008年發布之準則，於2009年7月1日或以後開始之 會計年度生效之香港財務報告準則第5號除外
香港財務報告準則（修訂本）	完善2009年發布之準則，關於對香港會計準則第39號 第80段之修訂

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團及本公司於本期間或過往會計期間之財務報表並無重大影響。

### 僅影響呈報及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

#### 香港會計準則第1號（2007年修訂）財務報表之呈報方式

香港會計準則第1號（2007年修訂）作出包括修訂財務報表標題之用語轉變，並改變財務報表之格式及內容。

#### 香港財務報告準則第8號經營分類

香港財務報告準則第8號之披露準則不會導致重新界定其呈報分類，但改變了分類溢利（虧損）之計算基準。

#### 改善金融工具之披露

##### （香港財務報告準則第7號之修訂本金融工具：披露）

香港財務報告準則第7號之修訂本擴大按公平價值計量之金融工具對相關公平價值計量方法之披露規定。該等修訂亦擴大及修訂流動資金風險之披露規定。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂(2008年香港財務報告準則改進之一部分) <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	2009年香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納人士之額外豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則第7號之披露對比較數字之有限度豁免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之以股代款交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具撤減金融負債 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期與首個年度報告期間同為二零一零年一月一日或之後開始之業務合併之會計方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司權益變動之會計處理方法。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進金融資產分類及計量之新規定,將由二零一三年一月一日起生效,並允許提早應用。該準則規定香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量」範圍內所有已確認金融資產按攤銷成本或公平價值計量,特別是就(i)以業務模式持有以收取合約現金流量為目的之債務投資,及(ii)純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流之債務投資,則一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平價值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產之分類及計量。

本公司董事預期,應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

除以重估價值或公平價值計算之若干物業及金融工具外,綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

綜合財務報表乃根據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(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

## 2. 收益

收益指年內下列各項已收及應收款項總額。本集團本年度來自持續業務之收益分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
毛租金收入	228,687	201,136
應收貸款，可隨時出售之投資及銀行存款之利息收入	15,696	40,341
貨物銷售收益	12,447	15,446
物業管理及代理費	14,236	13,720
酒店經營收入	22,511	7,154
上市可供交易投資之股息收入	25	52
	<u>293,602</u>	<u>277,849</u>

## 3. 分類資料

本集團採納了於二零零九年一月一日生效的香港財務報告準則第8號「營業分類」。香港財務報告準則第8號要求營業分類參考內部報告對本集團之構成要素作分類，本集團執行董事並定期作檢討，從而作出資源分配及評核分類表現。相反，其前準則，香港會計準則第14號「分類報告」，要求以風險及回報，從營業性質及地區兩方面界定兩組分類資料。集團內部向主要管理人員所呈報的報告僅供參考。與採納香港會計準則第14號相比，採納香港財報報告準則第8號不會導致集團重新界定其呈報分類。

於過往年度，對外呈報之分類資料以集團的營運單位所提供的銷售和服務性質作基準，與集團內部向主要管理人員所呈報的報告相符。集團依香港財務報告準則第8號所作出的營業及呈報分類如下：

1. 物業投資
2. 物業發展
3. 物業管理
4. 財務投資
5. 貿易及製造業務
6. 酒店經營

以上分類的資料呈報如下。以往年度數字已經重新修定，以符合香港財務準則第8號的要求。

截至二零零九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	酒店經營 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>收益</b>								
外部銷售	228,687	—	14,236	15,721	12,447	22,511	—	293,602
集團內銷售	—	—	7,162	—	—	—	(7,162)	—
<b>總額</b>	<b>228,687</b>	<b>—</b>	<b>21,398</b>	<b>15,721</b>	<b>12,447</b>	<b>22,511</b>	<b>(7,162)</b>	<b>293,602</b>
<b>分類溢利(虧損)</b>	<b>380,633</b>	<b>(28,034)</b>	<b>(7,629)</b>	<b>17,678</b>	<b>(1,958)</b>	<b>(14,275)</b>	<b>—</b>	<b>346,415</b>
財務成本 所佔聯營公司 溢利								(49,479)
								<b>110,925</b>
<b>除稅前溢利</b>								<b>407,861</b>

集團內銷售乃按市價列值。

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	酒店經營 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>總額</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>
<b>分類溢利(虧損)</b>	<b>430,761</b>	<b>(156)</b>	<b>(10,429)</b>	<b>(52,797)</b>	<b>(1,566)</b>	<b>(14,321)</b>	<b>—</b>	<b>351,492</b>
財務成本 所佔聯營公司 溢利								(104,292)
								<b>45,255</b>
<b>除稅前溢利</b>								<b>292,455</b>

集團內銷售乃按市價列值。



#### 4. 所得稅支出

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	7,294	6,161
過往年度不足(超額)撥備	39	(60)
	<u>7,333</u>	<u>6,101</u>
中國企業所得稅		
本年度	8,027	4,460
	<u>15,360</u>	<u>10,561</u>
遞延稅項		
本年度	41,935	99,299
稅率改變	—	(23,288)
	<u>41,935</u>	<u>76,011</u>
	<u>57,295</u>	<u>86,572</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，兩年的香港利得稅均根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

按《國家企業所得稅法》「新稅法」及新稅法實施細則，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為25%。

#### 5. 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356,091,000元(二零零八年：港幣209,326,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零零八年：378,583,440股)計算。

2008年及2009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。

## 6. 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內已認可分配之股息：		
二零零九年已派中期股息每股港幣八仙 (二零零八年：二零零八年已派中期股息每股港幣十仙)	30,287	37,858
二零零八年已派末期股息每股港幣五仙 (二零零八年：二零零七年已派末期股息每股港幣十六仙)	18,929	60,573
	<u>49,216</u>	<u>98,431</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期現金股息每股港幣十仙(二零零八年：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)經由董事會建議，並須於股東大會經股東批准。

## 7. 貿易及其他應收賬款

期末總額包括貿易賬款，詳細資料如下。

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。於結算日，依發票日計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款港幣6,671,000元(二零零八年：港幣13,199,000元)之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
30日內	3,961	5,717
31-90日	1,640	2,312
超過90日	1,070	5,170
	<u>6,671</u>	<u>13,199</u>

## 8. 貿易及其他應付賬款

於結算日，貿易應付賬款港幣9,957,000元(二零零八年：港幣11,938,000元)已依發票日計入貿易及其他應付賬款，其賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
30日內	9,957	11,935
31-90日	—	3
	<u>9,957</u>	<u>11,938</u>

## 管理層之討論及分析

### 銀行業務

截至二零零九年，本集團從事銀行業務之聯營公司創興銀行有限公司（「銀行」）錄得稅後溢利港幣二億三千二百萬元，較二零零八年增加282%。

為挽救全球經濟，各國政府一致推出多項振興經濟方案，故此，二零零九年大致上為復甦期。在多個西方經濟體系回穩及逐步反彈之同時，中國及部分亞洲國家經已迅速復甦。於未來一年，本集團對經濟能繼續增長抱審慎樂觀態度，而於此同時，亦將密切留意迅速復甦可能出現之波動及調整。

### 物業投資

二零零九年香港物業市場交投活躍，住宅市場更頻頻創出新高價。本集團對二零一零年物業市場能繼續健康發展抱審慎樂觀態度。

#### 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89%，租金收入維持穩定。

##### 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，二零零九年出租率達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，二零零九年出租率達100%，租金收入較去年增加5%。

##### 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。於二零零九年十二月三十一日，四個單位已租出，租金收入上升31%。

## 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81%，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。本集團近期已完成該物業之翻新工程，令該物業之租金收入及出租率均錄得良好的增長。

## 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。現時，該發展項目之第一期將於二零一零年推出，提供超過1,200個住宅單位，面積由40平方米至300平方米不等。該發展項目被視為佛山及廣州鄰近地區其中一個最備受矚目之新發展項目，本集團有信心此優質項目定能吸引大量買家。

### 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。本集團現時於上海及北京分別擁有兩家及一家酒店，並將於短期內於廣州開設另一家酒店。本集團預期酒店業務將受惠於即將舉行之上海世界博覽會及於廣州舉辦之亞運會。

## 末期股息

董事會擬建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣十仙（二零零八年度為港幣五仙），連同於二零零九年九月三十日已派發之中期現金股息每股港幣八仙（二零零八年度為港幣十仙），則二零零九年度合共派發現金股息每股港幣十八仙（二零零八年度為港幣十五仙）。上述建議派發之末期現金股息，如在二零一零年四月二十八日舉行之股東週年大會獲得通過，則股息將於二零一零年四月二十九日派發。

## 遵從企業管治常規守則

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，已大體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。

## 遵守上市公司發行人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發行人進行證券交易的標準守則之規定。

## 購買、出售或贖回股份

截至二零零九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。

## 截止過戶日期

股票過戶登記手續將於二零一零年四月二十一日至二零一零年四月二十三日（首尾兩天包括在內）暫停辦理。股東如欲獲派末期股息，請將購入之所有股票及填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零一零年四月二十日下午四時三十分前送達本公司股票過戶處：香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖，辦理過戶登記手續。

## 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二零零九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二零一零年四月二十八日星期三中午十二時正，假座香港中環德輔道中24號創興銀行中心28樓舉行。股東週年大會通告將約於二零一零年三月二十四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：廖烈武博士（主席兼董事總經理）、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  
主席兼董事總經理  
廖烈武博士  
謹啟

香港，二零一零年三月三日

本公司二零零九年年報（涵蓋董事會報告、截至二零零九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二零一零年三月二十四日寄予股東，並將於同日載列於香港聯合交易所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lchi.com.hk](http://www.lchi.com.hk))內。