



生生不息 延展無限



財務摘要

- 04 五年財務摘要
- 05 五年財務摘要圖表

業務回顧及公司管治

- 06 主席報告書
- 15 董事會報告書
- 24 廖創興企業有限公司簡化組織圖
- 25 薪酬委員會報告書
- 26 審核委員會報告書
- 27 財務摘要
- 29 管理層之討論及分析
- 37 企業管治報告

公司及股東資料

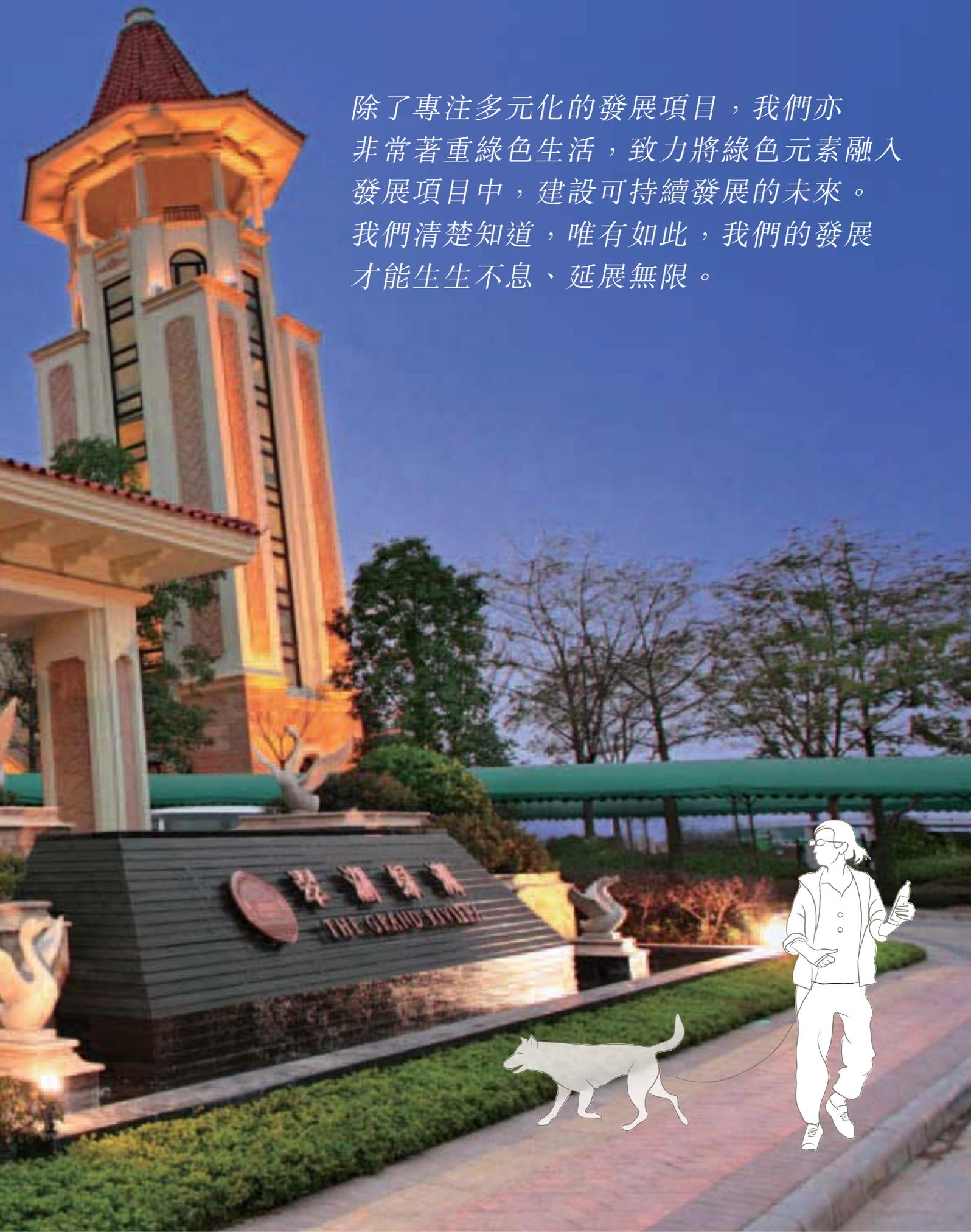
- 46 公司資料
- 48 董事及高級管理人員簡介
- 54 股東週年大會通告
- 57 股東資料
- 58 市價走勢及市值圖表
- 59 廖創興集團簡化架構圖
- 60 集團及聯營公司主要物業表

財務報表

- 62 獨立核數師報告書
- 64 綜合全面收益表
- 65 財務狀況表
- 67 綜合權益變動表
- 68 綜合現金流量表
- 70 財務報表附註



除了專注多元化的發展項目，我們亦非常著重綠色生活，致力將綠色元素融入發展項目中，建設可持續發展的未來。我們清楚知道，唯有如此，我們的發展才能生生不息、延展無限。



集團主要業務分佈圖



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

零售

- 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 漢庭酒店上海淞江方塔店
- 16 漢庭快捷北京大觀園店
- 17 漢庭快捷廣州越秀盤福店



屯門



落馬洲

羅湖

上水

大埔

元朗

荃灣

6

沙田

馬鞍山

新界

荔景

九龍

九龍塘

青衣

將軍澳

4

5

13

旺角

愉景灣

香港迪士尼樂園

上環

3

7

9

中環

2

中環

2

香港島

12

中環

2

香港島

12

梅窩

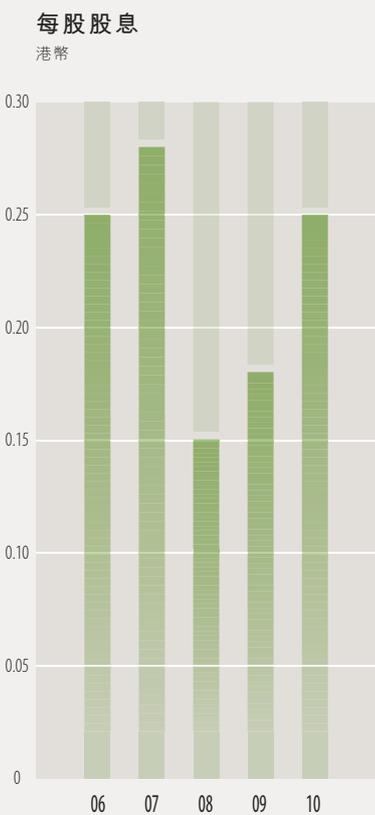
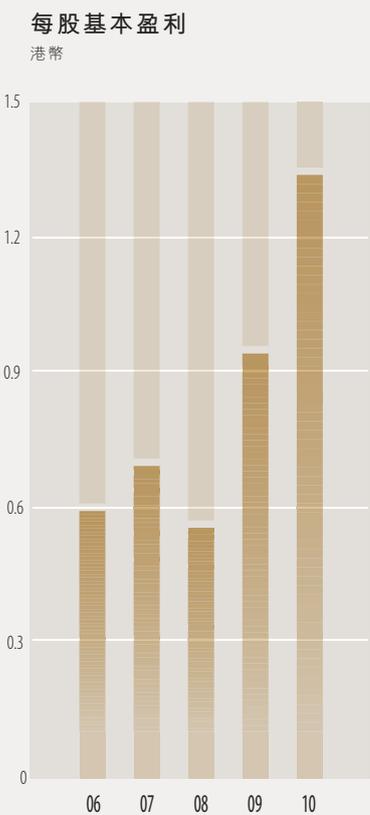
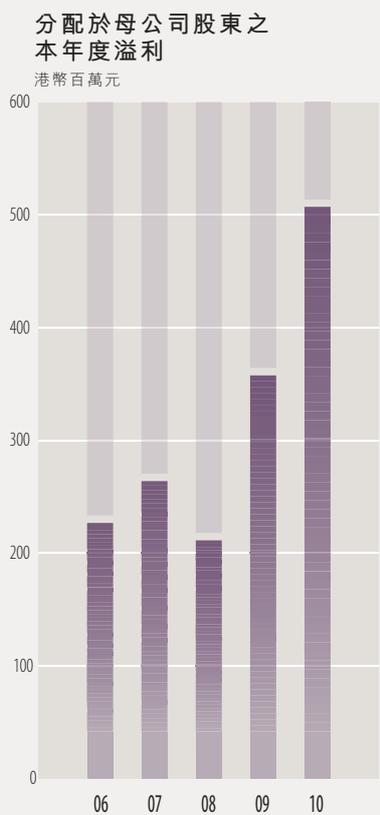
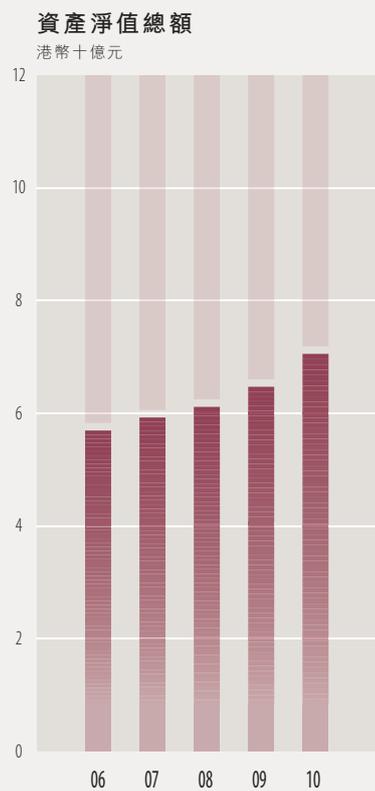
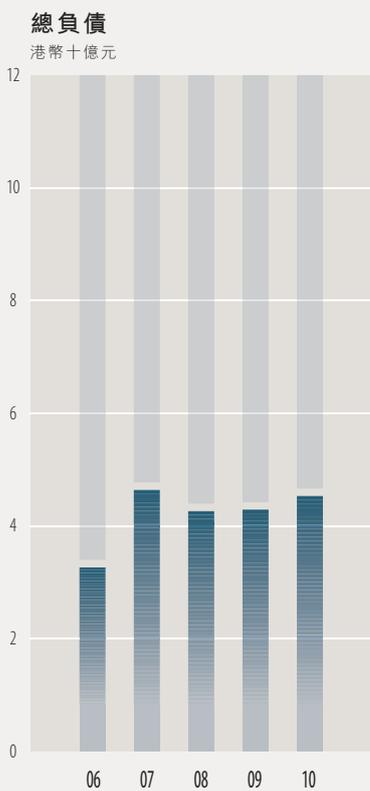
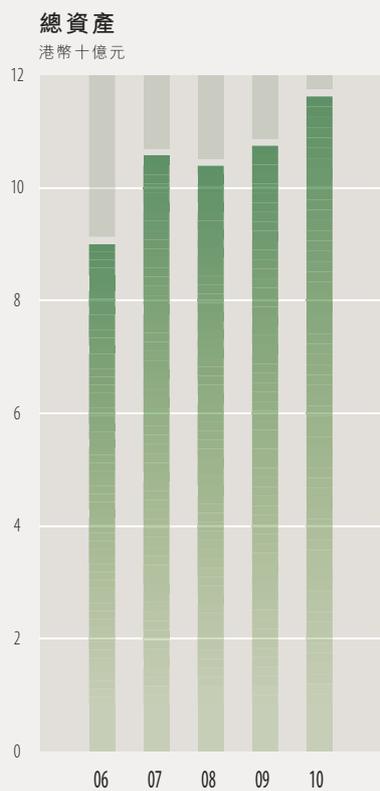
柴灣

五年財務摘要

	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	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
總資產	9,022,139	10,617,091	10,413,952	10,814,596	11,657,032
總負債	3,296,232	4,655,117	4,266,413	4,308,272	4,561,310
資產淨值總額	5,725,907	5,961,974	6,147,539	6,506,324	7,095,722
每股資產淨值	港幣 15.05 元	港幣 15.67 元	港幣 16.14 元	港幣 17.10 元	港幣 18.66 元
債項與股權比率*	30%	44%	44%	44%	44%
分配於本公司股東之本年度溢利	223,141	263,114	209,326	356,091	507,958
每股基本盈利	港幣 0.59 元	港幣 0.69 元	港幣 0.55 元	港幣 0.94 元	港幣 1.34 元
每股股息	港幣 0.25 元	港幣 0.28 元	港幣 0.15 元	港幣 0.18 元	港幣 0.25 元
派息比率	42%	40%	27%	19%	19%

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

五年財務摘要圖表





本人欣然向列位股東發表本公司二零一零年度
經營業績報告。

親愛的股東：

本人欣然向閣下呈報本公司二零一零年之業績回顧，以及本人對宏觀經濟環境之觀察所得。

經濟回顧

香港經濟於二零一零年維持強勢。第三季之本地生產總值實質增加6.8%。就業總人數急升至二零零九年第一季以來之最高位，而失業率則降至4%，反映勞工市場已大致回復。自美國推出第二輪量化寬鬆政策（「第二輪量化寬鬆」）後，大量熱錢湧入香港。物業價格基於多項外在因素而節節上升。熾熱的投機炒賣活動加深物業市場形成泡沫的風險。儘管香港政府先後於二零一零年四月、八月及十一月推出多項規管措施，惟本地物業市場持續膨脹，全年房地產登記宗數及金額均創出一九九七年以來之最高紀錄。國內方面，儘管中國政府之反通脹措施已減慢物業交投活動，但物業價格（特別是二線城市之物業價格）仍保持高企。

股票市場方面，恒生指數於年內反覆波動，於五月跌穿19,000點，其後在十一月升至25,000點高位，最終回落至年終約23,000點水平。恒指於全年之波幅約為6,000點。

經營業績

截至二零一零年十二月三十一日止會計年度，經審核之本公司股東應佔溢利約為港幣五億八百萬元（每股基本盈利：港幣1.34元），較上年度上升約42.6%。

翠湖綠洲以綠化家居為設計特色，建設了近一公里的「森林大道」，讓住客充分感受綠色田園生活氣息。第一期已於2010年6月開售，反應熱烈。





董事會擬於二零一一年五月四日(星期三)舉行之應屆股東週年大會，建議派發末期現金股息每股港幣0.15元。連同已於二零一零年九月三十日派發之中期現金股息每股港幣0.10元，二零一零年度之現金股息合共為每股港幣0.25元。



佛山翠湖綠洲

業務回顧

銀行業務

本公司持有創興銀行有限公司(「該行」) 48.52%股權。該行宣佈，其截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核之綜合股東應佔溢利為港幣四億七千六百萬元，較去年攀升105.5%。客戶存款總額增加4.5%至港幣六百三十五億元。客戶貸款總額上升15.7%至港幣三百七十九億元。總資產增加6.1%至港幣七百四十三億元。股東資金(未扣除末期股息)為港幣六十六億元，與去年股東資金比較增加6.5%。該行建議末期現金股息每股港幣0.35元。該行截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務業績詳載於其年報內，有關年報亦於 www.chbank.com.hk 發佈。

香港地產業務

創興廣場

創興廣場年內出租率維持高企，於二零一零年十二月三十一日出租率為97%。此零售/商業大廈位處九龍旺角心臟地帶，樓高二十層，提供184,000平方呎零售用地及娛樂設施。

創業商場

創業商場繼續為港島西區最受歡迎之購物中心之一，零售用地及娛樂設施達45,000平方呎，於二零一零年十二月三十一日之出租率達97%。

滙港中心

於二零一零年，本物業之出租率再次達100%，租金收入穩定增長。此全海景甲級寫字樓樓高二十八層，樓面面積達140,000平方呎，位於干諾道西，毗鄰西區海底隧道入口。現正考慮重建此項物業，並已就此進行可行性研究。

富慧閣

位於淺水灣之低密度豪華住宅洋房，現已租出80%，其租金收入跟隨市況浮動。

漆咸花園項目

漆咸花園是由寶翠園原股東進行之重建項目，本集團持有該項目10%股本權益。該項目將包含建築面積共約366,000平方呎的住宅及商場。該重建項目現正順利進行。

大埔項目

本集團購入此幅位於新界大埔佔地240,000平方呎之地塊作長線投資。現正進行可行性研究，本集團將伺適當時機發展該項目。

中國地產業務

廣州創興廣場

廣州創興廣場乃本集團於二零零六年作為不良資產購入，於購入後即進行翻新。該物業位處廣州市越秀區之黃金地段，總建築面積達188,000平方呎，於二零一零年十二月三十一日已租出99%，租金收入按年上升約11%。





上海創興金融中心

其為本集團旗艦物業，於二零零八年落成。該甲級商廈樓高三十六層，座落於上海市黃浦區南京西路288號，地點極具策略優勢，可飽覽對面人民廣場之優美景觀。該物業之寫字樓樓面面積逾413,000平方呎，而商業面積則為103,000平方呎，另有198個車位，於二零一零年十二月三十一日，此物業之寫字樓出租率達95%，零售用地出租率則為100%。本集團於此項目投資逾人民幣十四億元，擬持作長期投資。本物業於二零一零年產生之租金收入總額約為港幣一億五百萬元，按年上升約14%。

佛山翠湖綠洲

翠湖綠洲為本集團現時正在進行之大型發展項目。該項目位處佛山市南海區羅村貴隆路1號，地塊面積達2,760,000平方呎，交通便捷，距離佛山金融區不足半小時車程，而駕車往廣州市中心亦只需一小時。本項目綠化率高逾40%，其設計盡顯法國南部風情。憑藉其獨特賣點，包括



長達一公里之行人專用「森林大道」、景色秀麗的湖泊及綠化設計，翠湖綠洲將為其住客提供豪華、寫意及健康之居住環境，同時成為佛山市之新焦點。翠湖綠洲第一期包括847個合併住宅單位、逾90,000平方呎零售用地及超過1,000個車位，預期於本年度落成。第一期之若干住宅單位自二零一零年六月開始預售，截至二零一零年十二月三十一日止，共售出342個套房，帶來約人民幣二億五千九百四十萬元之收益。



萬象工業大廈

香港政府致力將框架協議中有關粵港合作之政策(尤其是涉及粵港合作功能定位之政策)納入國家十二·五規劃,務求促進粵港兩地在經濟及社會發展上達致互惠互利,透過建設一個以香港金融體制作主導、以珠三角城市之金融資源和服務作後盾之金融合作區,發揮現有優勢。

只要香港政府不厲行實施任何限制措施,特別是對外來投資之限制,預期本港物業市道於二零一一年仍有強勁增長,深信國內物業市場亦會維持平穩及健全發展。由於香



港經濟穩步復甦、國內經濟暢旺及人民幣加速與國際接軌,本集團將繼續在內地與香港經濟及金融體系上不斷深化之互動關係中發掘機遇,從而為日後增長奠定根基。

衷心致謝

本人謹此對持股人及股東之繼續信賴與支持、各董事之精明管理,以及高級管理人員與員工之盡心盡力服務,致以衷心謝意。

廖烈武博士

主席兼董事總經理

香港,二零一一年三月二日

此甲級寫字樓於二零零八年落成，提供優質的寫字樓及商業出租單位。創興金融中心於二零一零年的租金收入錄得明顯增幅。



廖創興企業有限公司董事會（「董事會」）現謹將截至二零一零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46及47項內。

業績及業務狀況

本集團截至二零一零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64至128頁。



上海創興金融中心

股息

本公司已於二零一零年九月三十日派發中期現金股息每股港幣0.10元，董事會建議派發末期現金股息每股港幣0.15元，全年合計共派發現金股息每股港幣0.25元。

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37a項內。

於二零一零年十二月三十一日，本公司可派予股東之儲備包括累積溢利港幣十七億九千九百二十九萬三千元（二零零九年：港幣十八億七千七百五十二萬一千元）。



創興廣場



投資物業／待出售資產

本年度投資物業及待出售資產變動詳列於賬項附註第 17 及 31 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 18 項內。

發展中出售物業

本年度發展中出售物業變動詳列於賬項附註第 19 項內。

股本

本公司股本詳情列於賬項附註第 36 項內。

優先認股權計劃

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

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



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

該認股計劃獲採納以來，年內本公司概無授出認股權。

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46及47項內。

集團借款及資本化之利息

銀行貸款及其他需五年內歸還之借款已詳列於賬項附註第33項內。

本集團於本年度內資本化之利息共港幣九百二十六萬六千元(二零零九年：港幣六百三十九萬五千元)。

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46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。

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

董事及高層管理人員簡介詳列於第48至53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條規定每年度發出之獨立性確認函，而本公司對彼等之獨立性表示認同。

公司管治

本公司承諾尋求達致高水準的企業管治標準及已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所要求的企業管治常規守則。本公司之公司管治指引及程序詳列於第37至45頁內。

遵守上市發行人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發行人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

於二零一零年十二月三十一日，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、行政總裁及其聯繫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			總權益	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)		
廖烈武博士， 主席兼董事總經理	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。
- 廖烈武博士及其聯繫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。
- 廖烈智先生及其聯繫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			總權益	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)		
廖烈武博士， 主席	1,009,650	—	251,040,628 (附註一)	252,050,278	57.94%
廖烈智先生， 董事總經理 兼行政總裁	313,248	—	253,303,839 (附註一及二)	253,617,087	58.30%
廖駿倫先生	177,000	—	—	177,000	0.04%

附註：

一、 公司權益之251,040,628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211,040,628股股份。根據證券及期貨條例，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，分別被視為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銀行有限公司 (「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，廖烈智先生被視為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，於二零一零年十二月三十一日，本公司任何董事、行政總裁或其聯繫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

於二零一零年十二月三十一日，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，廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生分別為該公司股東。該等公司權益亦已於上列名為「董事在本公司及其相關法團擁有之股本權益」分節披露。
- 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關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部對於二零一零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43「關連及關聯人士披露事項」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。

關連及關聯交易

(I) 關聯交易

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

- (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) 關連交易

於二零一零年三月，本公司與主席兼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375,000元，有效日期追溯至二零一零年一月一日，期限為兩年。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司向業主支付租金港幣4,500,000元。

根據香港會計師公會頒佈之香港保證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的保證服務」及參考執行指引第740號「根據香港上市規則就持續關連交易發出的核數師函件」，本公司核數師已獲聘請為本集團持續關連交易編製報告。核數師已根據主板上市規則第14A.38.A條發出無保留意見函件，當中闡述其對本集團載於財務報表賬項附註第43項所披露關連交易得出之調查及結論。本公司已將有關核數師函件副本送呈香港聯合交易所有限公司。

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

截至二零一零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，於二零一零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.	132,624,238	35.03
2. HKSCC Nominees Limited	117,784,952	31.11
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. Leung Hok Pang	5,076,000	1.34
8. To Man Tuen	2,238,000	0.59
9. Wragg Ltd.	1,674,000	0.44
10. Cheng Kee Hong	1,300,000	0.35
合計	355,277,412	93.84

股東分佈

根據本公司股東登記冊的資料，於二零一零年十二月三十一日股東分佈如下：

股東分佈	股份數目	%
香港	378,503,140	99.9788
中國及東南亞	42,060	0.0111
歐洲	12,800	0.0034
美國及加拿大	16,860	0.0044
其他	8,580	0.0023
合計	378,583,440	100

充分之公眾持股量

於二零一零年十二月三十一日，本集團全年均維持充分之公眾持股量。

結算日後事項

結算日後發生之重大事項詳列於財務報表賬項附註第 45 項內。

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46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

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，大體上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。

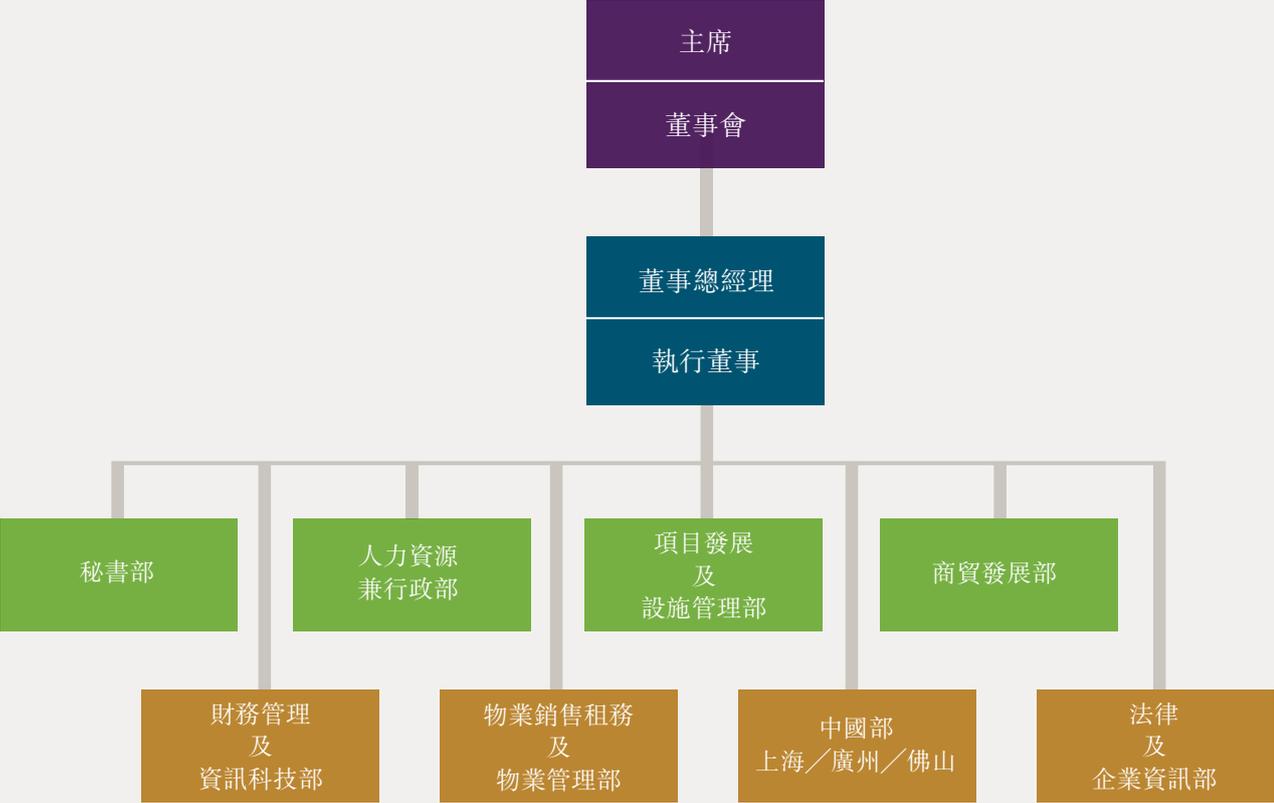
承董事會命

廖烈武博士

主席兼董事總經理

香港，二零一一年三月二日

廖創興企業有限公司簡化組織圖



薪酬委員會由四名成員組成，全部為本公司獨立非執行董事。

委員會主要職責是制定本公司之薪酬政策，並向董事會推薦有關全部董事及高級管理層之薪酬組合建議。如需要，可向主席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. 主席、獨立非執行董事、執行董事及非執行董事於二零一零年之薪酬；
3. 董事及高級管理層於二零一零年之薪酬；
4. 全年表現之花紅政策；
5. 現有的優先認股權計劃；
6. 主席、獨立非執行董事、執行董事及非執行董事於二零一一年之薪酬；及
7. 董事及高級管理層於二零一一年之薪酬。

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。

薪酬委員會成員

鄭慕智博士(主席)

伍秉堅先生

唐展家先生

許榮泉先生

香港，二零一一年三月一日

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。

本公司之內部監控並無存在任何重大不足之處，並且過往由核數師提出之所有建議亦獲得管理層採納並已在二零一零年內執行。

審核委員會已審閱並與管理層及外聘核數師討論載於二零一零年度年報之二零一零年綜合財務報表。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二零一零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二零一一年度之外聘核數師。

審核委員會成員

唐展家先生(主席)

伍秉堅先生

鄭慕智博士

許榮泉先生

香港，二零一一年三月一日

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	變動 %
收益	337,995	293,602	15.1
分配於本公司股東之本年度溢利	507,958	356,091	42.6
每股基本盈利	港幣 1.34 元	港幣 0.94 元	42.6
每股股息			
中期	港幣 0.10 元	港幣 0.08 元	25.0
末期	港幣 0.15 元	港幣 0.10 元	50.0
合共	港幣 0.25 元	港幣 0.18 元	38.9
派息比率	19%	19%	—
每股資產淨值	港幣 18.66 元	港幣 17.10 元	9.1

本集團及創興銀行的總部創興銀行中心，由本集團
旗下獲環保認證的物業公司管理，致力為本集團提供
專業及優質服務。



廖創興企業有限公司（「本公司」）董事宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核後之綜合業績。

銀行業務

截至二零一零年度止，本集團從事銀行業務之聯營公司創興銀行有限公司（「銀行」）錄得稅後溢利港幣四億七千六百萬元，較二零零九年增加105.5%。

對亞洲絕大部分國家而言，二零一零年為穩步發展及增長之一年。當眾多西方經濟體系及美國仍在尋求持續改善經濟復甦及增長之良方時，香港及中國經濟已坐享驕人經濟增長成果。本集團對香港及中國經濟將於來年延續升勢抱持樂觀態度。

物業投資

二零一零年香港物業市場交投維持活躍，住宅市場成交價更屢創新高。儘管樓價上升速度可能遜於去年，本集團對二零一一年物業市場繼續健康發展仍舊抱持審慎樂觀態度。

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，二零一零年出租率達97%，租金收入溫和上升。

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，二零一零年出租率達97%，租金收入穩步上揚。



創興銀行中心

佛山翠湖綠洲



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，二零一零年出租率達100%，租金收入較上年度增加2%。

富慧閣

位於香港淺水灣之富慧閣為低層豪華住宅物業，共有六個單位，本集團擁有其中五個單位。於二零一零年十二月三十一日，四個單位已租出。

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，已於二零零八年年初落成，提供寫字樓面積413,000平方

呎、商業及零售面積103,000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95%，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 188,000 平方呎。本集團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增長。該物業現時之出租率達 99%。

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。本集團擬於日後將該土地最終改作住宅用途。

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 2,760,000 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，擬作住宅及零售之綜合發展用途。現時，該發展項目之第一期已於二零一零年推出，提供超過 847 套合併住宅單位，面積由 55 平方米至 350 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。自開售起直至二零一零年十二月三十一日止，本集團售出一期單位共 342 套，佔首批推出預售單位之 58%。

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。本集團現時擁有多家酒店，其中兩家在上海、一家在北京及一家在廣州。該等酒店均受惠於上海世界博覽會及廣州亞運會，本集團預期有關業務將於二零一一年逐步提升。

漢庭快捷上海上南店大堂



資本架構

於二零一零年十二月三十一日，本集團之股東資金達港幣七十億六千四百萬元，較二零零九年十二月三十一日增加港幣五億九千萬元。股東資金增加是由於本年度純利增加港幣五億零八百萬元、多項投資及重估儲備增加港幣一億五千八百萬元，扣減期內已支付二零零九年末期股息及二零一零年中期股息合共港幣七千六百萬元所致。

財務及庫務營運

銀行借款變動

於二零一零年十二月三十一日，本集團的綜合借款由港幣三十五億五千萬元增加港幣一億一千一百萬元至港幣三十六億六千一百萬元。在扣除現金及存款後，本集團借款淨額由港幣二十八億五千四百萬元增加至港幣三十億九千二百萬元。

現金流量變動

二零一零年，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一億零五百萬元及港幣二千三百萬元。同時，二零一零年預售佛山翠湖綠洲現金收益為港幣一億三千五百萬元。

主要資本費用

管理層清楚了解，資本負債水平上升不僅損害本公司的長遠穩定性，亦限制其開展新業務的靈活度。故此，管理層致力密切監察本公司的負債水平。於年底，其債項與股權比率維持於44%，與二零零九年持平。



銀行貸款

於二零一零年十二月三十一日，未償還的銀行借款總額中的76%為無抵押貸款，而其中近100%為承諾信貸。

本集團在管理債務組合時，已盡量從不同來源獲取所需資金。現時，主要的融資來源仍然是來自銀行貸款，已有超過十三家銀行為本集團提供雙邊銀行貸款，而且大部份已與本集團建立長久關係。

過去，本集團亦曾安排銀團貸款籌措資金。若市況及貸款條款皆對本公司有利，管理層將會考慮擴闊來自資本市場的融資來源。

資金成本

於二零一零年，貨幣市場之借貸息差持續上升。

本年度本集團的加權平均借貸成本輕微上升。管理層預期，大部分銀行將提高利率以保障其經營風險，因此續訂銀行貸款之資金成本將溫和有序地上升。

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僅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、來自創興銀行之股息，以及承諾銀行信貸。於二零一零年十二月三十一日，本集團的備用承諾信貸額為港幣七億五千七百萬元，連同銀行存款港幣五億六千九百萬元，本集團可動用之資金超逾港幣十三億二千六百萬元。

持續發展及具環保之管理監控



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38%債務於兩年內到期，12%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

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。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。於本年度，總額達港幣一億五千一百萬元的款項兌換為人民幣以支付佛山項目的建築成本。

其他外匯風險乃與廣州、上海及佛山的重大投資項目有關。該等投資約港幣四十二億九千二百萬元，佔本集團資產的37%。



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及廣州創興廣場獲得的現金收益以及從佛山獲得的售樓收益，有助抵銷支付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

於二零一零年十二月三十一日，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25頁。

企業社會責任

本集團繼續承擔企業社會責任，並贊助各類慈善活動。

香港社會服務聯會第三年度將「商界展關懷」標誌授予本集團。

經過大規模的翻新工程及租戶類型
優化調整，廣州創興廣場的租金收入持續
錄得明顯的增長。



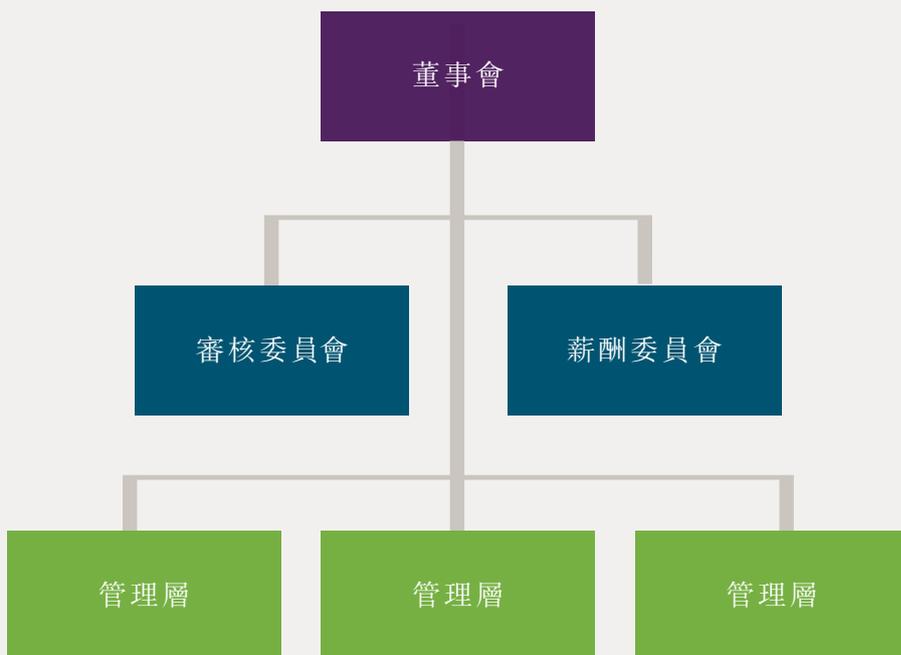


截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，除於下文「主席及董事總經理：職責分工明確」及「委任、重選及罷免」部份所述有所偏離外，本公司大體上遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）。

本公司企業管治指引及程序

(A) 公司管治架構圖

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



(B) 董事

(i) 董事會：負責領導及管理本公司

- 董事會須就領導及監管高級管理層向股東負責，透過維持不斷增長及成功之業務，為股東締造長遠價值。
- 董事會之主要任務為設定目標、制訂策略以及監控本公司之營運及財務表現。
- 董事會之職責包括批准中期報告及年度報告、公告以及中期及末期業績公告、考慮股息政策，以及批准發行、配發或出售或授出本公司未發行新股份之購股權。

(ii) 主席及董事總經理：職責分工明確

- 本公司主席及董事總經理之角色尚未按守則A.2.1予以區分。董事會認為，是項安排符合本公司最佳利益，因鑒於本集團業務性質要求具備豐富市場經驗，而廖烈武博士於物業及銀行業務均累積豐富經驗，故廖烈武博士應繼續身兼主席及董事總經理之雙重職務。
- 董事總經理負責集團之整體營運及表現，透過轉授權力予不同執行董事及高級管理人員達致指定目標。董事會就管理層之權責及管理層須提交報告之情況給予管理層清晰指引。

(iii) 董事會之組成：協調與獨立

- 董事會現時由五名執行董事、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。截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則有關委任最少三名具備專業資格或會計或相關財務管理知識之獨立非執行董事之要求。
- 獨立非執行董事之委任嚴格遵守上市規則第3.13條所載有關評估獨立性之指引。本公司已接獲各獨立非執行董事就彼等獨立性之書面確認。
- 董事會認為四名獨立非執行董事並無任何業務或其他關係可能影響其獨立判斷，各獨立非執行董事運用彼等本身之相關專業知識服務董事會。
- 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48至第53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。
- 四名任期最長之董事將於每屆股東週年大會上退任董事，並可重選連任。
- 新委任董事須於獲委任後首次股東週年大會上獲股東重選方可連任董事。
- 守則A.4.1規定非執行董事應有特定任期，惟可予以重選。雖然本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期，但本公司所有董事須根據本公司組織章程細則第99條，至少每三年輪值退任一次。
- 守則A.4.2規定每名董事應輪值退任，至少三年一次。根據現有之本公司組織章程細則規定，所有董事均須輪值告退，唯董事總經理根據本公司組織章程細則第107條則毋須輪值退任。

(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，銳意創造一套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，於二零二零年度董事會已履行最少每季舉行一次全體董事會會議之責任。
- 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、包括涉及巨額資金之重大投資項目、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。

- 公司秘書負責整理董事會及董事委員會會議之會議記錄，該等會議記錄一般在每次會議後之合理時間內送交董事傳閱，而最終簽署作實之定稿則送交全體董事存照，並可供董事隨時查閱。
- 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人員購買責任保險。
- 二零一零年度董事會會議之出席率詳情如下：

	出席會議次數	出席率
執行董事		
廖烈武 (主席兼董事總經理)	(4/4)	100%
廖烈智	(4/4)	100%
廖金輝 (副董事總經理)	(4/4)	100%
廖坤城 (亦為廖烈忠醫生之替代董事)	(4/4)	100%
李偉雄	(4/4)	100%
非執行董事		
廖烈忠	(0/4)	0%
廖駿倫	(2/4)	50%
廖俊寧	(1/4)	25%
獨立非執行董事		
伍秉堅	(0/4)	0%
鄭慕智	(2/4)	50%
唐展家	(4/4)	100%
許榮泉	(2/2)	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和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送交有關文件，代替現時最少三日之慣例)。所有通訊將以電子形式發佈 (如適用)。
- 執行董事現時獲提供季度管理報告，內容提供集團之財務及營運業績詳盡分析，其中包括主要租賃物業、發展中物業及其他投資。
- 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獲指派工作之表現。

(D) 董事薪金

薪酬委員會釐定董事及高級管理層薪酬政策之程序。

- 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待遇。
- 薪酬委員會之主席為獨立非執行董事鄭慕智博士，其餘大多數成員均為獨立非執行董事。
- 其他現任成員為伍秉堅先生、唐展家先生及許榮泉先生，均為獨立非執行董事。
- 委員會每年舉行至少一次會議。
- 二零一零年薪酬委員會之出席率詳情如下：

	出席會議次數	出席率
薪酬委員會成員		
鄭慕智 (主席)	(1/1)	100%
伍秉堅	(0/1)	0%
唐展家	(1/1)	100%
許榮泉	(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。除有關牽涉主席或董事總經理本身之事項外，主席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，委員會成員獲准就作出及釐定薪酬待遇方案採納獨立專業意見，開支由本公司承擔。
- 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25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。
- 其他現任成員包括伍秉堅先生及鄭慕智博士及許榮泉先生，彼等全為獨立非執行董事。所有成員在審閱及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。會議可邀請董事總經理及負責財務事宜之執行董事出席會議。
- 二零一零年審核委員會之出席率詳情如下：

	出席會議次數	出席率
審核委員會成員		
唐展家(主席)	(2/2)	100%
伍秉堅	(0/2)	0%
鄭慕智	(2/2)	100%
許榮泉	(1/1)	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制度及內部監控程序。
 - 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 26 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) 核數師酬金

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司之核數師就審核及審核相關服務收取約 1,970,000 港元(二零零九年：1,880,000 港元)，就非審核服務收取 330,000 港元(二零零九年：750,000 港元)。

(iv) 內部監控：以健全有效之系統保障股東利益及本公司之資產

- 風險管理是本集團為監控本公司整體財政狀況及保障其資產之策略性管理之關鍵部分。
- 本集團致力落實有效風險管理政策及內部監控程序，以確認及管理本集團可能面對之風險。
- 於審核期間，管理層在外聘核數師之協助下，定期檢討有關政策及程序，以確保其成效，並遵守企業管治常規守則。
- 董事總經理及執行董事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與外聘核數師進行討論。
- 誠如於二零一零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)充分了解彼此在支持創造一套健全企業管治文化上擔當之角色。
- 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：
 - 加強本公司年度及中期報告之內容，以對本集團之狀況及前景作出全面、平衡及容易理解之評估。
 - 加強週年及其他股東大會之通告及說明備忘錄之內容，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、新聞稿、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，並視股東週年大會為與個別股東接觸之主要機會。
- 於二零一零年，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) 股東權利及與投資者關係

本公司章程細則亦訂明股東於股東大會上就決議案要求以投票方式表決之權利及程序。有關要求以投票方式進行表決及表決程序之詳情載於所有就召開股東大會而刊發之致股東通函內，並於股東大會進行時加以說明。倘以投票方式進行表決，投票表決之結果將會於股東大會後下一個營業日在聯交所及本公司網站刊登。

為加強溝通，本公司設立網站(網址：<http://www.lchi.com.hk>)刊發本公司公告、業務發展及營運、財務資料、企業管治常規以及其他資料。

首10名持股量最高股東之資料及股東所在地載於第22頁之董事會報告書內。

榮譽主席

廖烈文先生 *GBS, J.P., F.I.B.A.*

董事會

執行董事

廖烈武博士 *LLD, MBE, J.P.* (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 (亦為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.*

(於二零一零年六月八日辭世)

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*

許榮泉先生 *BES, M. Arch, HKIA, RIBA, ARAIA, MRAIC,
Assoc, AIA, Registered Architect, AP (Architect)*

(委任生效日期為二零一零年八月十三日)

公司秘書

李偉雄先生

審核委員會

唐展家先生 (主席)

伍秉堅先生

鄭慕智博士

許榮泉先生

李偉雄先生 (秘書)

薪酬委員會

鄭慕智博士 (主席)

伍秉堅先生

唐展家先生

許榮泉先生

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
劉秉良先生，	工料測量總監
黃玉池先生，	物業管理部副總監
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

詹國偉先生，	高級策劃經理
顏煥卿女士，	物業經理(銷售及租務)
唐子漢先生，	物業經理(銷售及租務)
吳錦松先生，	策劃經理
譚景雄先生，	策劃經理

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

創興銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
招商銀行香港分行
中信銀行國際有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司
上海商業銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
三菱東京UFJ銀行有限公司
蘇格蘭皇家銀行
永亨銀行有限公司
永隆銀行有限公司

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貴隆路一號
翠湖綠洲一期
電話：(86757) 8126 6688 傳真：(86757) 8126 6669

執行董事

廖烈武博士

LLD, MBE, J.P.

七十三歲，為廖創興企業有限公司主席兼董事總經理。他自一九七二年起為本公司之董事總經理。廖博士同時為創興銀行有限公司主席及中華汽車有限公司董事。公益社團方面，廖博士於一九六七年任東華三院主席，而現任東華三院顧問局顧問，亦曾任香港潮州商會會長，香港足球總會主席及國際扶輪社三四五零區區總監。現任香港中文大學聯合書院校董及廖寶珊紀念書院校董，於一九七七年獲英女皇頒贈銀禧紀念勳章。廖博士於二零零五年更獲嶺南大學頒授榮譽法學博士學位。廖博士是廖烈智先生及廖烈忠醫生之兄長，廖金輝先生之父親，廖駿倫先生及廖俊寧先生之叔父及廖坤城先生之伯父。

廖烈智先生

七十一歲，自一九七二年起獲委任為廖創興企業有限公司執行董事。廖先生在香港及英國接受教育，現任創興銀行有限公司董事總經理兼行政總裁，亦為多間香港及其他地區公司之董事。廖先生是廖烈武博士之弟弟及廖烈忠醫生之兄長，廖駿倫先生、廖俊寧先生及廖金輝先生之叔父及廖坤城先生之伯父。

廖金輝先生

BA., MSc.

四十四歲，自一九九七年起獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年八月起再獲委任為本公司副董事總經理。彼持有倫敦大學經濟學碩士學位，主修財務及宏觀經濟政策。廖先生現負責本公司發展策略、項目執行、以及日常經營運作。廖先生現時亦出任本公司若干附屬公司之董事。此外，他於二零一一年一月起出任民豐企業控股有限公司之非執行董事，該公司為香港聯交所上市之公眾公司。除上述披露者外，於過去三年內，廖先生並沒有在任何其他上市公眾公司擔任任何董事職務。他是廖烈武博士之兒子，廖烈智先生及廖烈忠醫生之侄兒，廖駿倫先生、廖俊寧先生之堂弟及廖坤城先生之堂兄。

廖坤城先生

三十五歲，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，廖烈武博士及廖烈智先生之侄兒，廖駿倫先生、廖俊寧先生及廖金輝先生之堂弟。

執行董事（續）

李偉雄先生

LLB, FCCA, FCPA (Practising), ATIIHK, MBA, PgD in CRE

四十八歲，為本公司執行董事兼公司秘書。李先生擁有法律學位、工商管理碩士學位及建築及房地產學深造文憑。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)

六十一歲，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。廖醫生是廖烈武博士及廖烈智先生之弟弟，廖駿倫先生、廖俊寧先生及廖金輝先生之叔叔及廖坤城先生之父親。

廖駿倫先生

五十五歲，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。此外，他於二零一零年十一月起出任民豐企業控股有限公司之非執行董事，該公司為香港聯交所上市之公眾公司。除上述披露者外，於過去三年內，廖先生並沒有在任何其他上市公眾公司擔任任何董事職務。廖先生是廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生之侄兒，廖俊寧先生、廖金輝先生及廖坤城先生之堂兄。

廖俊寧先生

BSc.

四十九歲，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。此外，他現在分別是時捷集團有限公司、結好控股有限公司及無縫綠色中國（集團）有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為香港聯交所上市之公眾公司。除上述披露者外，於過去三年內，廖先生並沒有在任何其他上市公眾公司擔任任何董事職務。他是廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生之侄兒，廖駿倫先生之堂弟、廖金輝先生及廖坤城先生之堂兄。

獨立非執行董事

伍秉堅先生

MSc., J.P.

八十一歲，於一九七二年起出任本公司獨立非執行董事，他亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。伍先生為建築師，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.

六十一歲，於一九九九年八月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及審核委員會成員。鄭博士為執業律師及胡百全律師事務所首席合夥人，曾任香港立法局議員。他為香港董事學會的創會主席，現為該會的榮譽會長及榮譽主席，並為國際律師聯盟組織會長。鄭博士現擔任城市電訊(香港)有限公司、中國遠洋控股股份有限公司、中國移動有限公司、華潤創業有限公司、港華燃氣有限公司、開達集團有限公司、嘉華國際集團有限公司、香港交易及結算所有限公司、粵海投資有限公司及天安中國投資有限公司(均為香港上市公司)的董事職務。鄭博士現亦擔任ARA Asset Management Limited(為新加坡上市公司)之獨立非執行董事。他過去三年以來曾擔任董事的其他上市公司包括北京首都國際機場股份有限公司、銀河娛樂集團有限公司(前身為嘉華建材有限公司)及瑞安建業有限公司，該等公司均為香港上市公司，及ARA Asset Management (Fortune) Limited(前稱ARA Asset Management (Singapore) Limited)，於新加坡上市之房地產投資信託基金「置富產業信託」之管理人。除上述披露外，鄭博士於過去三年並沒有在其他香港或海外的上市公司擔任任何董事職位。

唐展家先生

FCA (AUST.), FCPA, FCIS

七十二歲，於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及薪酬委員會成員。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。

獨立非執行董事（續）

許榮泉先生

BES, M. Arch, HKIA, RIBA, ARAIA, MRAIC, Assoc. AIA, Registered Architect, AP (Architect)

四十八歲，於二零一零年八月起出任本公司獨立非執行董事，他亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。許先生擁有城市規劃系學士學位及建築系碩士學位。他是建築物條例下之認可人士（建築師）及建築師註冊條例下之註冊建築師，香港建築師學會會員，英國皇家建築師學會會員，澳洲皇家建築師學會會員，加拿大皇家建築師學會會員和美國建築師學會會員。許先生曾於一九八九年至一九九零年期間出任加拿大滑鐵盧大學校友會執行委員及加拿大緬民吐巴大學校友會委員，並於一九九七年至二零零三年期間曾出任香港華仁舊生會董事及委員。許先生自二零零九年更擔任香港福建社團聯會專業人士委員會委員。

高級管理人員

廖綺華女士

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

四十七歲，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及廖金輝先生之姊姊。

陸智聰先生

FCCA, CPA (Practising), MAEB

四十三歲，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

四十六歲，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及廖金輝先生之姊姊。

潘思遠先生

MA (Cantab), DipArch (Cantab), RIBA

四十七歲，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。

高級管理人員（續）

甄玥霖小姐

三十六歲，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，甄小姐曾任職國內管理層職位，主要負責房地產項目的策劃及營銷，其中包括上海成功著名豪宅項目「上海西郊莊園」。除此過往甄小姐在北京及上海兩地的商務會所經營擁有管理經驗。此外現為本公司尋求商務發展、商業買賣機會及負責國內市場發展銷售、租務，招商以及酒店經營項目。

林兆璋先生

五十歲，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。

劉秉良先生

FHKIS, MHKIE, MHKICM, P.FM

五十八歲，工料測量總監。劉先生是一個專業測量師及專業工程師並擁有超過三十年以上物業發展、樓宇建築與工程測量之工作經驗。劉先生於二零零九年加入本公司。

黃玉池先生

MSc., MBA, MHIREA, FCIPFM

五十一歲，物業管理部副總監。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

七十三歲，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。

高級管理人員（續）

楊瑞華女士

MBA (UK), BBA (Marketing), DBM

五十三歲，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」)謹訂於二零一一年五月四日星期三中午十二時正假座香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十七樓舉行二零一一年度股東週年大會，討論下列議案：

1. 省覽並採納本公司截至二零一零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. 通過派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期現金股息每股港幣十五仙。
3. 重選董事唐展家先生、伍秉堅先生、許榮泉先生及李偉雄先生及釐定截至二零一一年十二月三十一日止年度之董事酬金，主席之酬金為港幣拾伍萬元，獨立非執行董事之酬金為每位港幣拾伍萬元，非執行董事及其餘董事之酬金為每位港幣十萬元。
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；或
- (ii) 按照香港法例第32章公司條例或本公司之公司章程細則規定，本公司下屆股東週年大會須予舉行期限屆滿之日；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、更新或修訂本決議案所載列之授權之日；及

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

股東週年大會通告

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

承董事會命
廖烈武博士
主席兼董事總經理
謹啟

香港，二零一一年三月二十三日

附註：

1. 凡有權出席二零一一年度股東週年大會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十七M樓，方為有效。
3. 本公司將由二零一一年四月二十七日(星期三)至二零一一年四月二十九日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零一一年度股東週年大會及於會上投票，以及符合領取末期現金股息之資格，所有填妥之過戶表格連同有關股票須於二零一一年四月二十六日(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一七一二至一七一六號舖。
4. 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(亦為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；及獨立非執行董事：伍秉堅先生、鄭慕智博士、唐展家先生及許榮泉先生。

財務日誌

於二零一一年三月二日

截至二零一零年六月三十日止 六個月之中期業績	:	已於二零一零年八月十一日公佈
截至二零一零年十二月三十一日止 年度之全年業績	:	已於二零一一年三月二日公佈
股東週年大會	:	將於二零一一年五月四日舉行
股息		
中期現金股息	:	每股港幣0.10元
支付日期	:	二零一零年九月三十日
擬派末期現金股息	:	每股港幣0.15元
支付日期	:	二零一一年五月五日
末期股息除息日	:	二零一一年四月二十一日
遞交過戶文件最後期限	:	二零一一年四月二十六日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	:	二零一一年四月二十七日至二零一一年四月二十九日 (首尾兩天包括在內)
股份登記及轉名處	:	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 合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖
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	:	194
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

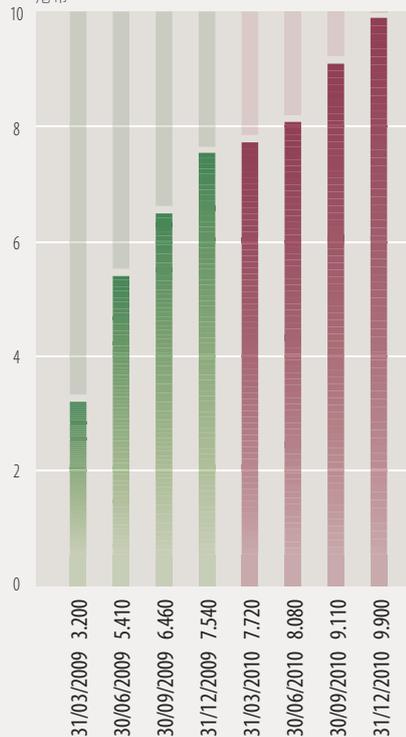
市價走勢及市值圖表

每月最後交易日	收市價 (港幣)	市價 (港幣百萬元)
30/01/2009	3.180	1,204
27/02/2009	3.080	1,166
31/03/2009	3.200	1,211
30/04/2009	3.700	1,401
29/05/2009	6.050	2,290
30/06/2009	5.410	2,048
31/07/2009	5.860	2,218
31/08/2009	5.950	2,253
30/09/2009	6.460	2,446
30/10/2009	7.010	2,654
30/11/2009	7.800	2,953
31/12/2009	7.540	2,855
29/01/2010	7.040	2,665
26/02/2010	7.330	2,775
31/03/2010	7.720	2,923
30/04/2010	8.650	3,275
31/05/2010	7.700	2,915
30/06/2010	8.080	3,059
30/07/2010	9.250	3,502
31/08/2010	8.650	3,275
30/09/2010	9.110	3,449
29/10/2010	9.060	3,430
30/11/2010	9.470	3,585
31/12/2010	9.900	3,748

每股收市價

二零零九年三月至二零一零年十二月

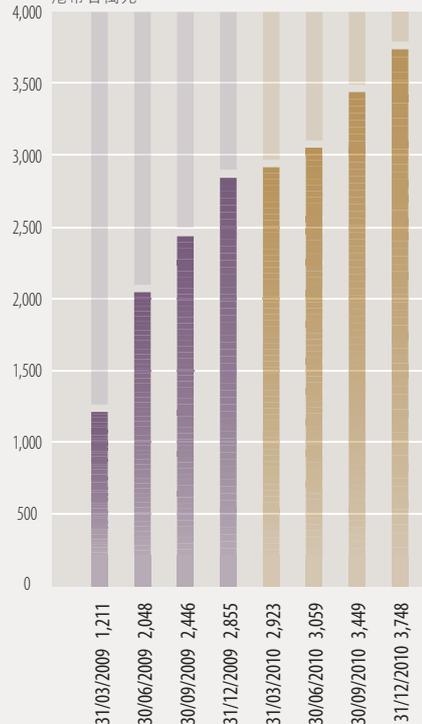
港幣



市值

二零零九年三月至二零一零年十二月

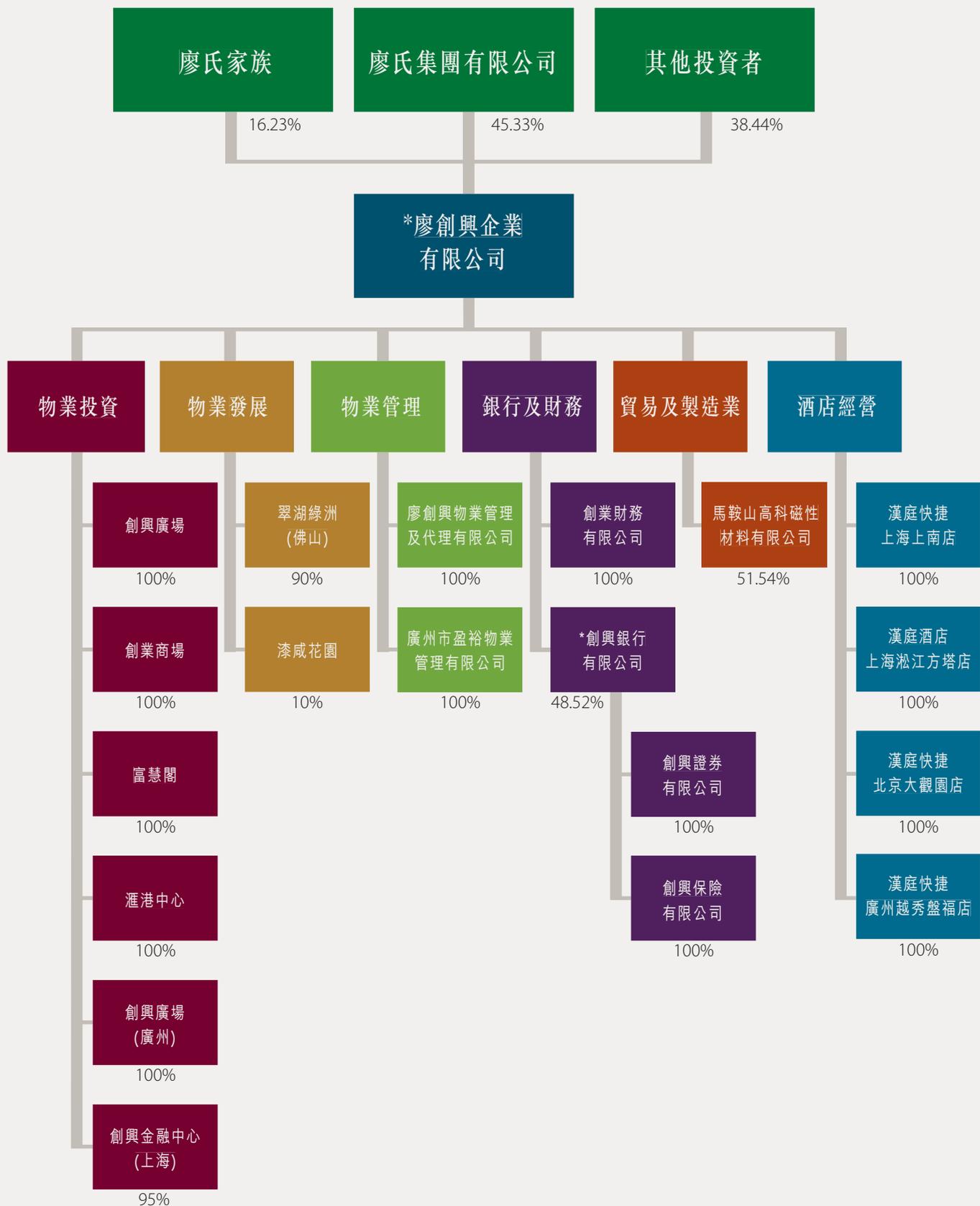
港幣百萬元



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：194)

廖創興集團簡化架構圖

於二零一零年十二月三十一日



* 其股票在香港聯合交易所有限公司上市

集團及聯營公司主要物業表

於二零一零年十二月三十一日

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	48.52%	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	48.52%	2,200	33,000	O
8. 萬象工業大廈 荃灣沙咀道 364-366 號	100%	18,000	46,900	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	1,223,000 36,600 138,300 135,600	R C S P
			1,533,500	
10. 廣州創興廣場 廣州市 越秀區 人民北路 829-831 號	100%	46,300	188,000	C
11. 創興金融中心 上海 黃浦區 南京西路 288 號	95%	55,000	103,000 413,000 180,000 32,000	C O P T
			728,000	
		677,800	6,385,700	

概述	本集團應佔 之物業權益	概約 地盤面積 (平方呎)	總建築		預計	
			樓面面積 (平方呎)	主要用途	完成日期	工程進度
發展中物業						
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	2012	上蓋工程 進行中
			366,000			
中華人民共和國：						
3. 翠湖綠洲 佛山市南海區羅村街道 城西區貴隆路一號	90%	2,757,000	5,840,000 350,000 1,848,000 55,000 342,000	R C P S T	2011 (一期)	建築工程 進行中
			8,435,000			
		2,997,000	8,801,000			

C = 商業 I = 工業 P = 車位 R = 住宅 O = 寫字樓 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64至128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二零一零年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、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資料。

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真實而公平的綜合財務報表，以及維持董事認為必要的有關內部監控，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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。

核數師的責任（續）

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定之程序取決於核數師的判斷，包括評估是否由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公平的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 貴集團於二零一零年十二月三十一日的狀況以及 貴集團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

二零一一年三月二日

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (經重列)
收益	7	337,995	293,602
直接成本		(75,663)	(60,936)
毛利		262,332	232,666
投資收益	9	1,629	5,119
其他收益		38,628	2,818
行政及營運費用		(161,466)	(147,421)
可供交易投資之公平價值(虧損)收益		(77)	11,000
投資物業之公平價值收益	17	246,543	240,408
重估租賃土地及樓宇盈餘	18	252	1,825
財務成本	10	(49,952)	(49,479)
所佔聯營公司溢利	11	230,544	110,925
除稅前溢利		568,433	407,861
所得稅支出	12	(65,540)	(57,295)
本年度溢利	13	502,893	350,566
其他全面收益			
換算所產生之匯兌差額		98,274	7,838
可隨時出售投資之公平價值收益		35,078	29,242
重估租賃土地及樓宇盈餘		825	31
所佔聯營公司其他全面收益		32,376	25,324
其他全面收益相關之所得稅		(4,332)	(5,000)
本年度其他全面收益(除稅後)		162,221	57,435
本年度全面收益總額		665,114	408,001
本年度溢利分配於：			
本公司股東		507,958	356,091
非控股股東權益		(5,065)	(5,525)
		502,893	350,566
全面收益總額分配於：			
本公司股東		666,252	413,265
非控股股東權益		(1,138)	(5,264)
		665,114	408,001
每股基本盈利	16	港幣 1.34 元	港幣 0.94 元

財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

附註	本集團			本公司		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (經重列)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	
非流動資產						
投資物業	17	6,099,456	5,772,823	5,506,774	695,700	673,900
物業、廠房及設備	18	52,871	71,550	71,089	2,540	2,423
預付租金支出	20	29,522	30,415	31,308	—	—
附屬公司之投資	21	—	—	—	271,473	265,261
聯營公司權益／投資	22	3,158,365	2,919,424	2,815,218	3	3
可隨時出售之投資	23	297,372	276,798	237,221	125,477	114,453
應收附屬公司賬款	24	—	—	—	3,622,771	3,491,591
墊付被投資公司	25	121,964	122,288	118,799	—	—
應收貸款 — 於一年後償還	26	42,900	37,440	72,178	42,900	37,440
		9,802,450	9,230,738	8,852,587	4,760,864	4,585,071
流動資產						
發展中出售物業	19	1,118,029	762,286	626,694	—	—
存貨	27	11,088	10,816	10,375	—	—
待出售物業	27	6,518	6,518	6,518	2,808	2,808
貿易及其他應收賬款	28	85,761	77,412	92,201	10,546	12,390
可隨時出售之投資	23	957	—	—	957	—
可供交易投資	29	8,729	4,830	3,515	8,729	4,830
預付租金支出	20	893	893	894	—	—
應收貸款 — 於一年內償還	26	53,040	25,378	15,600	53,040	23,400
存入三個月後到期之定期銀行存款	30	104,068	263,312	455,828	—	71,253
於創興銀行有限公司及 其附屬公司之銀行存款	30	126,623	61,503	39,297	123,223	45,833
其他銀行存款及現金	30	338,776	370,642	308,828	213,483	217,339
待出售資產	31	100	268	1,615	—	—
		1,854,582	1,583,858	1,561,365	412,786	377,853

	附註	本集團			本公司	
		二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (經重列)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
流動負債						
貿易及其他應付賬款	32	180,708	220,612	236,847	9,790	10,200
遞延收入	19	134,898	—	—	—	—
應付稅款		11,600	11,660	10,986	—	—
借款 — 於一年內償還	33	1,854,297	1,206,341	960,824	1,656,615	1,045,456
		2,181,503	1,438,613	1,208,657	1,666,405	1,055,656
流動(負債)資產淨額		(326,921)	145,245	352,708	(1,253,619)	(677,803)
總資產減流動負債		9,475,529	9,375,983	9,205,295	3,507,245	3,907,268
非流動負債						
借款 — 於一年後償還	33	1,807,033	2,343,184	2,573,216	1,464,296	1,909,581
遞延稅項	34	572,774	526,475	484,540	69,720	64,324
附屬公司之免息墊款	35	—	—	—	123,054	54,288
		2,379,807	2,869,659	3,057,756	1,657,070	2,028,193
		7,095,722	6,506,324	6,147,539	1,850,175	1,879,075
資本及儲備						
股本	36	378,583	378,583	378,583	378,583	378,583
儲備	37	6,685,626	6,095,090	5,731,041	1,471,592	1,500,492
本公司股東應佔權益		7,064,209	6,473,673	6,109,624	1,850,175	1,879,075
非控股股東權益	37	31,513	32,651	37,915	—	—
股權總額		7,095,722	6,506,324	6,147,539	1,850,175	1,879,075

載於第64至128頁之財務報表已於二零一一年三月二日獲董事會批准及授權發行，並由下列人士代表簽署：

廖烈武博士
主席兼董事總經理

唐展家先生
審核委員會主席

綜合權益變動表 截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							總計 港幣千元	非控股 股東權益 港幣千元	總計 港幣千元
	股本 港幣千元	特殊儲備 港幣千元 (附註i)	物業重估 儲備 港幣千元 (附註37)	投資重估 儲備 港幣千元 (附註37)	股本贖回 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元 (附註37)	累積溢利 港幣千元			
於二零零九年一月一日	378,583	75,747	1,449,637	1,509	2,952	270,168	3,931,028	6,109,624	37,915	6,147,539
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	356,091	356,091	(5,525)	350,566
本年度其他全面收益	—	—	31	49,315	—	7,828	—	57,174	261	57,435
本年度全面收益總額	—	—	31	49,315	—	7,828	356,091	413,265	(5,264)	408,001
已確認為分派之股息 (附註15)	—	—	—	—	—	—	(49,216)	(49,216)	—	(49,216)
於二零零九年 十二月三十一日	378,583	75,747	1,449,668	50,824	2,952	277,996	4,237,903	6,473,673	32,651	6,506,324
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	507,958	507,958	(5,065)	502,893
本年度其他全面收益	—	—	825	59,708	—	97,761	—	158,294	3,927	162,221
本年度全面收益總額	—	—	825	59,708	—	97,761	507,958	666,252	(1,138)	665,114
已確認為分派之股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	(75,716)	(75,716)	—	(75,716)
於二零二零年十二月三十一日	378,583	75,747	1,450,493	110,532	2,952	375,757	4,670,145	7,064,209	31,513	7,095,722

附註：

- (i) 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。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (經重列)
經營業務		
除稅前溢利	568,433	407,861
調整：		
重估租賃土地及樓宇盈餘	(252)	(1,825)
預付租金支出攤銷	893	894
物業、廠房及設備折舊	13,621	15,446
投資物業之公平價值收益	(246,543)	(240,408)
可供交易投資之公平價值虧損(收益)	77	(11,000)
財務成本	49,952	49,479
向被投資公司作出非流動免息貸款之估算利息收入	(1,629)	(5,119)
利息收入	(10,025)	(15,696)
出售物業、廠房及設備之虧損	11,883	372
出售待出售資產之收益	(904)	(611)
所佔聯營公司溢利	(230,544)	(110,925)
未計營運資金變動之經營現金流量	154,962	88,468
發展中出售物業增加	(346,477)	(129,197)
應收貸款(增加)減少	(29,222)	17,160
存貨增加	(272)	(441)
貿易及其他應收賬款(增加)減少	(12,249)	22,589
購買可供交易投資	(3,976)	—
出售可供交易投資所得款項	—	9,685
貿易及其他應付賬款減少	(39,904)	(16,235)
遞延收入增加	134,898	—
經營業務所用現金	(142,240)	(7,971)
已付香港利得稅	(8,449)	(6,855)
已付中華人民共和國企業所得稅	(10,852)	(7,831)
已收利息	10,025	15,696
經營業務所用之現金淨額	(151,516)	(6,961)

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (經重列)
投資業務		
存入三個月後到期之銀行存款減少	159,244	192,516
收取一間聯營公司之股息	63,131	27,043
投資基金退回注資	19,850	—
出售待出售資產所得款項	1,105	1,958
於一間聯營公司之投資增加	(43,484)	—
於可隨時出售投資之投資增加	(4,350)	(8,705)
購買物業、廠房及設備	(3,750)	(14,387)
投資物業增加	—	(22,029)
投資業務所得之現金淨額	191,746	176,396
融資活動		
新取得借款	2,138,874	1,466,501
償還借款	(1,984,859)	(1,451,257)
已付股息	(75,716)	(49,216)
已付利息	(59,218)	(55,874)
融資活動所得(所用)之現金淨額	19,081	(89,846)
現金及現金等值項目增加淨額	59,311	79,589
年初之現金及現金等值項目	432,145	348,125
外幣兌換率轉變之影響	(26,057)	4,431
年終之現金及現金等值項目	465,399	432,145
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	126,623	61,503
其他銀行存款及現金	338,776	370,642
	465,399	432,145

1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）掛牌。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點為香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十五樓。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港幣（「港幣」）呈列。

本公司之主要業務為物業投資及投資控股。主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載列於附註46及47。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度應用之新訂及經修訂準則及詮釋

在本年度，本集團及本公司已應用下列由香港會計師公會（「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
香港財務報告準則第3號（二零零八年修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（二零零八年修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進
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 （二零零八年香港財務報告準則改進之一部分）
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
香港 — 詮釋第5號	財務報表之列報 — 借款人對包含隨時要求償還條文之 定期貸款之分類
香港 — 詮釋第4號（經修訂）	租賃 — 就香港土地租賃釐定租約年期

除下文所述者外，於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團及本公司之財務報表所呈報金額及／或所披露資料並無重大影響。

香港會計準則第17號租賃（修訂本）

作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進一部分，香港會計準則第17號租賃對有關租賃土地之分類要求作出了修訂。於修訂香港會計準則第17號前，本集團須將租賃土地歸類為經營租約，並在綜合財務狀況表內列為預付租金支出。香港會計準則第17號之修訂本已經刪除該要求。修訂本要求將租賃土地按照香港會計準則第17號之一般原則歸類，即視乎租約資產所有權相關之絕大部分風險和報酬是否轉歸承租人。

因應香港會計準則第17號（修訂本）所載之過渡性條文，本集團根據租約開始時所得資料重新評估於二零一零年一月一日未屆滿租賃土地之分類。暫未決定用途的租賃土地由預付租金支出追溯重新分類為投資物業。此舉導致於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日賬面值分別為港幣20,325,000元及港幣19,842,000元之預付租金支出重新分類為投資物業。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）**本年度應用之新訂及經修訂準則及詮釋（續）****香港會計準則第17號租賃（修訂本）（續）**

於二零一零年十二月三十一日，公平價值為港幣21,000,000元之未決定用途的租賃土地重新分類為投資物業。

上述會計政策變更對本年度及上年度業績帶來之影響如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
行政費用減少	532	483
投資物業之公平價值收益	—	(483)
本年度溢利增加	532	—

上述會計政策變動對本集團於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日財務狀況之影響載列如下：

	於二零零九年 一月一日 (原先列值) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零零九年 一月一日 (經重列) 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 (原先列值) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 (經重列) 港幣千元
投資物業	5,486,449	20,325	5,506,774	5,752,981	19,842	5,772,823
預付租金支出	52,527	(20,325)	32,202	51,150	(19,842)	31,308
對資產淨值之影響總額	5,538,976	—	5,538,976	5,804,131	—	5,804,131

上述會計政策變動對截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之每股基本盈利影響微不足道。

香港詮釋第5號財務報表之列報 — 借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類

香港詮釋第5號財務報表之列報 — 借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類（「香港詮釋第5號」）澄清借款人應將載有賦予貸款人無條件權利隨時要求還款之條文（「可隨時要求償還條文」）之定期貸款分類為流動負債。本集團及本公司已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載規定，本集團及本公司已更改分類具有可隨時要求償還條文之定期貸款之會計政策。過往，該等定期貸款分類乃根據貸款協議所載之協定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有可隨時要求償還條文之定期貸款乃分類為流動負債。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本年度應用之新訂及經修訂準則及詮釋（續）

香港詮釋第5號財務報表之列報 — 借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類（續）

於二零一零年十二月三十一日，須於報告期間結算日起計超過一年後償還但載有可隨時要求償還條文，賬面總值為港幣80,000,000元之本集團及本公司銀行貸款已分類為流動負債。於二零零九年十二月三十一日及二零零九年一月一日，本集團及本公司之未償還銀行貸款並無載有可隨時要求償還條文，因此應用香港詮釋第5號對其於當日之財務狀況表並無影響。應用香港詮釋第5號對本年度及過往年度所呈報損益概無影響。

在金融負債到期日分析中，該等定期貸款於最早時間範圍內呈列（詳情見附註6b）。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早應用下列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)	二零一零年香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產轉讓 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號(二零零九年修訂)	關連人士之披露 ⁶
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁷
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 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具撇減金融負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(視適用情況而定)或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零一零年十一月修訂)增加有關金融負債之規定及終止確認規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，以香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所確認之所有金融資產其後應按攤銷成本或公平價值計量。特別是，目的是收取合約現金流量之業務模式內所持有之債務投資及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般按其後會計期間之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結算日均按公平價值計量。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋（續）

- 有關金融負債方面，顯著變動乃涉及指定按公平價值計算溢利或虧損之金融負債。特別是根據香港財務報告準則第9號，按公平價值計算所產生之溢利或虧損，其公平價值之變動乃應佔該負債之信貸風險，呈列於其他全面收益，除非在其他全面收益呈列該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平價值變動其後不會重新分類至損益。此前，根據香港會計準則第39號，按公平價值時所產生之溢利或虧損計算之金融負債之公平價值變動全數於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提前應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將應用於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的本集團之綜合財務報表及本公司之財務報表。應用該新訂準則將影響本集團可隨時出售之投資的分類及計量，亦可能影響其他金融資產的分類及計量。

香港會計準則第12號遞延稅項：收回相關資產（修訂本）主要處理投資物業遞延稅項之計量方式，投資物業遞延稅項乃根據香港會計準則第40號投資物業以公平價值模式計量。根據有關修訂，為使用公平價值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值乃推斷為透過銷售收回，除非有關推斷在若干情況下被駁回。董事正在評估應用香港會計準則第12號（修訂本）對財務報表之影響。

3. 主要會計政策

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，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

除下文所載會計政策所述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。歷史成本一般按交換資產代價之公平價值計算。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體（其附屬公司）之財務報表。當本公司有權支配該實體之財務及經營政策，以便從其業務中獲取利益，即屬擁有控制權。

所收購或出售之附屬公司之業績乃由收購生效日期起至出售生效日期止（按適用情況而定）計入綜合全面收益表。

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

所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時全面對銷。

於附屬公司之非控股股東權益與本集團權益分開呈列。

3. 主要會計政策（續）

綜合基準（續）

全面收益總額分配至非控股股東權益

附屬公司之全面收益及開支總額歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益產生虧絀之結餘。於二零一零年一月一日之前，倘非控股股東權益應佔之虧損高於非控股股東權益應佔附屬公司之股本權益，除非該非控股股東權益須受約束性責任及有能力作出額外投資以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損餘額應由本集團承擔。

業務合併

於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平價值計量，該代價按本集團轉撥之資產、本集團為被收購方前擁有人承擔之負債及本集團為換取被收購方之控制權而發行之股本權益於收購日期之公平價值總和。與收購事項有關之成本於產生時在溢利或虧損確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債乃按其於收購日期之公平價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方以股代款交易有關或以本集團以股代款交易取代被收購方以股代款交易有關之負債及權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股代款交易計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務劃分為持作出售之資產（或出售組合）根據該準則計量。

商譽為已轉讓代價、被收購方任何非控股股東權益之金額以及收購方過往持有被收購方股本權益的公平價值（如有）之總和，超出所收購之可識別資產扣除所承擔負債後於收購日期淨金額之數。倘於重新評估後，所收購被收購方之可識別淨資產扣除所承擔負債後於收購日期之淨金額高於已轉讓代價、被收購方任何非控股股東權益之金額以及收購方過往於被收購方所持權益之公平價值（如有）之總和，則超出金額即時於溢利或虧損確認為購買優惠收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓其持有人有權按比例分佔實體淨資產之非控股股東權益，可初步按公平價值或以非控股股東權益佔該被收購方可識別淨資產已確認金額之比例計算。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股股東權益乃按其公平價值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。

倘本集團於業務合併中轉撥之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，該或然代價按其收購日期之公平價值計量，並視為於業務合併中所轉撥之部分代價。或然代價之公平價值變動（合資格作為計量期間調整）會進行追溯調整，並對商譽或購買優惠收益作出相應調整。計量期間調整為於計量期間獲得之額外資料（與收購日期存在之事實及情況有關）所導致的調整。計量期間不會超過收購日期起計一年。

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併 (續)

或然代價(不合資格作為計量期間調整)公平價值變動之其後會計處理取決於或然代價之分類而定。分類為權益之或然代價並無於其後之報告日期重新計量,而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(視乎情況而定)於其後之報告日期重新計量,而相應之損益則於溢利或虧損確認。

倘業務合併分階段完成,本集團先前於被收購方持有之股本權益將重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公平價值,所產生之損益(如有)則於溢利或虧損確認。倘有關處理方法適用於出售權益,則過往於收購日期前經其他全面收益確認之被收購方權益所產生款額將重新分類至溢利或虧損。

先前持有之股本權益之價值變動於其他全面收益確認及於收購日期之前於權益累計,而該價值變動將於本集團獲得被收購方之控制權時於溢利或虧損重新分類。

倘於合併產生之報告期間結算日仍未完成業務合併之初步會計處理,本集團則就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見上文)內作出調整,或確認額外資產或負債,以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況之新資料,而倘知悉該等資料,將會影響於當日確認之金額。

於二零一零年一月一日或之前進行之業務合併

業務收購乃採用購買法入賬。收購成本按本集團為換取被收購方控制權所給予資產、所招致或承擔負債及所發行股本工具於交換日期之公平價值總額,另加業務合併之任何直接應佔成本予以計量。符合確認相關條件之被收購方可識別資產、負債及或然負債一般按其於收購日期之公平價值予以確認。

被收購方之少數股東權益初步按少數股東權益所佔被收購方之資產、負債及或然負債的已確認金額比例計量。

或然代價僅會於有可能出現或然代價及能可靠計量之情況下方予確認。隨後或然代價之調整會於收購成本中確認。

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(包括就此目的持有之在建物業)。投資物業包括所持尚未確定日後用途之土地,該等土地被視為持作資本增值用途。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。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。

投資物業出售后,或當永久停止使用該投資物業,或預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時,須終止確認。終止確認物業所產生任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值間之差額計算)於物業終止確認之年度計入溢利或虧損。

3. 主要會計政策（續）

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或供應貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇，乃按成本值或公平價值減累積折舊及累積減值虧損列賬。

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財務狀況表列賬，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，以免賬面值與採用報告期間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於其他全面收益確認及撥入重估儲備累計，惟倘重估增值撥回之前於溢利或虧損確認之同一資產重估減值，在此情況下，此增值會按以往扣除之減值為限撥入溢利或虧損。重估資產產生之賬面淨值減少於超逾同一資產過往重估所涉及之重估儲備結餘（如有）時於溢利或虧損確認。倘重估資產隨後出售或停用，應佔重估盈餘轉撥至保留溢利。

折舊撥備旨在於物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內以直線法撇銷該等物業、廠房及設備項目之成本或公平價值減殘值。估計可使用年期、殘值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，因估計有所轉變而產生之影響則按前瞻基準列賬。

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。因出售或停用物業、廠房及設備項目而產生之任何收益或虧損按出售所得款項淨額與該項資產之賬面值之差額釐定，並於溢利或虧損確認。

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列入本公司財務狀況表。

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。重大影響力指有權參與被投資公司財務及營運決策，但並非控制或共同控制該等政策之權力。

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，聯營公司之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司之損益及其他全面收益而作出調整。當本集團應佔聯營公司之虧損等於或超出其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，方會進一步確認虧損。

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，並計入相關投資之賬面值。

本集團應佔可識別資產、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於溢利或虧損確認。

3. 主要會計政策（續）

聯營公司之投資（續）

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。在本公司之財務狀況表內，聯營公司之投資乃按成本扣除任何已識別減值虧損入賬。

應用香港會計準則第39號之規定旨在決定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。倘有需要，該項投資之全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號資產減值以單一資產形式進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公平價值減出售成本兩者中之較高者）與賬面值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值其中一部分，有關減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，惟以於該項投資之可收回金額其後增加之情況為限。

由二零一零年一月一日起，若出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司之重大影響力，則任何保留之投資會按當日之公平價值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為金融資產之公平價值作其公平價值。先前已保留權益應佔聯營公司賬面值與其公平價值間之差額，乃計入出售該聯營公司之損益。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與倘該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，該聯營公司先前已於其他全面收益確認之損益若於出售相關資產或負債時重新分類至溢利或虧損，當本集團失去對該聯營公司之重大影響力時，本集團會將收益或虧損由權益重新分類至溢利或虧損（作為重新分類調整）。

當集團實體與其聯營公司進行交易時，與聯營公司進行交易所產生損益只會在有關聯營公司之權益與本集團無關的情況下，方會於綜合財務報表確認。

發展中出售物業

日常業務過程中之發展中出售物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者計入流動資產，包括發展該等物業直接應佔之發展開支（包括土地使用權成本、建築成本及資本化利息）之代價。

待出售物業

待出售物業乃按成本與可變現淨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本集團及本公司之財務狀況表確認。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或金融負債）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、貸款及應收賬款以及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例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工具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（如適用）較短期間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全部已付或已收費用）之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認，惟該等分類為透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產

透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產包括可供交易金融資產。

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不久將來出售；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。

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，因重新計量而出現之公平價值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以金融資產賺獲之任何股息或利息。

可隨時出售金融資產

可隨時出售金融資產為被指定或並無劃分為透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產、貸款及應收賬款或持至到期投資之非衍生工具。

可隨時出售金融資產乃按報告期間結算日之公平價值計量。公平價值之變動於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備累積計算，直至該金融資產被出售或確認出現減值，屆時過往於投資重估儲備累積計算之收益或虧損會重新分類至溢利或虧損（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

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，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列賬（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（續）

金融資產之減值虧損

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）乃於各報告期間結算日評估是否有減值跡象。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，該投資之公平價值大幅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：

- 發行人或交易對手方遇到重大財政困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財政困難而使該金融資產之活躍市場不再存在。

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，倘若減值虧損之金額於其後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，則先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其後不得於溢利或虧損撥回。於減值虧損後錄得之任何公平價值增加於其他全面收益直接確認，並於投資重估儲備累積計算。就可隨時出售之債務投資而言，倘若投資之公平價值增加可客觀地與確認減值虧損後發生之事件聯繫，則減值虧損會於其後撥回。

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內容以及金融負債及股本工具之定義分類。

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透過溢利或虧損按公平價值計算之金融負債及其他金融負債。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於相關期間攤分利息支出之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或（如適用）較短期間內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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益 (續)

金融負債

金融負債包括銀行及其他借款、貿易及其他應付賬款以及本公司附屬公司墊款，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已收取所得款項扣除直接發行成本入賬。

財務擔保合約

財務擔保合約指因指定債務人未能按債務工具之原有或經修訂條款如期付款時，發行人須向持有人支付指定金額以補償其所蒙受損失之合約。本公司所發行及並非指定透過溢利或虧損按公平價值計算之財務擔保合約初步以其公平價值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。初步確認後，本集團以下列各項之較高者計算財務擔保合約：(i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii) 首次確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收益確認之累計攤銷。

終止確認

當從資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產已轉讓，且本集團已將金融資產所有權絕大部分風險及回報轉讓時，即終止確認金融資產。完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認及於權益累計之累積收益或虧損總額間之差額乃於溢利或虧損確認。

金融負債於有關合約註明之責任獲履行、取消或屆滿時終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於溢利或虧損確認。

撥備

倘本集團因過往事件而產生現時責任，且本公司極可能須履行該責任，則會確認撥備。撥備乃以於報告期間結算日履行現時責任所須代價之最佳估算計算，並會考慮與有關責任相關之風險及不明朗因素。倘以履行現時責任估計所需之現金流量計算撥備，其賬面值為該等現金流量(倘其影響屬重大)之現值。

有形資產減值虧損

於報告期間結算日，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。倘出現任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。減值虧損即時確認為開支。

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經修訂估計值，然而，增加後之賬面值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即時確認為收入。

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

於日常業務過程中銷售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。於符合上述收益確認基準前就銷售物業收取之訂金，乃計入綜合財務狀況表內之流動負債作為遞延收入。

(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) 酒店經營收入

酒店經營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之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面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報告期間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臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃於很可能出現可使用臨時差額扣稅之應課稅溢利時就所有可扣稅臨時差額確認。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。

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。與有關投資及權益相關之可扣稅臨時差額產生之遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利以動用臨時差額利益及預期於可見將來撥回時確認。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值於報告期間結算日作檢討，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。

遞延稅項資產及負債乃以預期於償付負債或變現資產之期間應用之稅率，根據於報告期間結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計算結果反映本集團於報告期間結算日預期就收回或償還資產及負債賬面值可能引致之稅務後果。遞延稅項於溢利或虧損中確認，惟與其他全面收益或直接於權益確認之項目相關者除外，於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或權益中確認。

借款成本

購買、興建或製造合資格資產(須經一段長時間方可作擬定用途或銷售之資產)之直接應佔借款成本，於該等資產實質上達至擬定用途或銷售前，借款成本將加入該等資產之成本中。特定借款在應用於合資格資產前用作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及強制性公積金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溢利或虧損中確認。就經營租約進行磋商及安排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確認為開支，除非有另一種系統化基準能更清晰呈列消耗租約資產所產生經濟利益之時間規律。經營租約所產生或然租金於產生期間確認為開支。

倘訂立經營租約時享有租金優惠，有關優惠確認為負債。利益優惠總額以直線法確認為租金開支減少，除非有另一種系統化基準能更清晰呈列消耗經營租約所產生經濟利益之時間規律。

租賃土地及樓宇

當一份租約同時包括土地及樓宇兩項元素，本集團需要評估各項元素擁有權之絕大部分風險與報酬是否已轉移至本集團，並據此將每項元素分類為經營租約或融資租約。尤其是，最低應付租金(包括任何一次性預付款)須根據有關租賃中土地及樓宇所佔租賃權益於租期開始時之相關公平價值按比例分配予土地及樓宇。

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

租賃土地及樓宇 (續)

當租金能夠可靠分配時，入賬列作經營租約之租賃土地權益將在綜合財務狀況表中列為「預付租金支出」，按直線基準在租賃期間攤銷，按公平價值模式分類並入賬列作投資物業之租賃土地權益則另作別論。當租金無法在土地及樓宇間可靠分配時，整項租賃分類為融資租約，並作為物業、廠房及設備列賬，除非清晰顯示兩項元素均屬經營租約，則整項租約分類為經營租約。

外幣

於編製各獨立集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易當日之適用匯率換算為其功能貨幣(即該實體於主要經濟環境經營業務所使用之貨幣)入賬。於各報告期間結算日，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均不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新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。

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報告期間結算日當時之匯率換算為本集團呈列貨幣(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，則使用各項交易日期當時之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認，並於權益中累積計算(匯兌儲備)。

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確認(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。

於報告期間結算日，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。

4. 估計不明朗因素之主要來源 (續)

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)按金融資產之原實際利率(即按首次確認計算之實際利率)貼現計算現值之差額計算。倘實際未來現金流量低於預期，或會產生重大減值虧損。於二零二零年十二月三十一日，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 10,849,000 元、港幣 95,940,000 元及港幣 121,964,000 元(二零零九年：港幣 6,671,000 元、港幣 62,818,000 元及港幣 122,288,000 元)。

可隨時出售投資之估計減值

本集團於可隨時出售投資之公平價值大幅或長期低於其成本時釐定其為已減值。在釐定是否大幅或長期時須作出判斷。於作出有關判斷時，本集團評估多個因素，其中包括投資公平價值低於成本之時間長短及幅度。此外，倘有證據顯示被投資公司之財務狀況、行業及相關領域表現、科技變動及經營與融資現金流量情況惡化，則須作出適當減值。於二零二零年十二月三十一日，可隨時出售投資之賬面值為港幣 298,329,000 元(二零零九年：港幣 276,798,000 元)。

5. 資本風險管理

本集團對其資本進行管理，以確保本集團旗下各實體可繼續按持續經營基準經營，同時致力在債務與股本之間維持平衡，為投資者創造最大回報。本集團之整體策略和去年並無變動。

本集團之資本結構由債項(包括附註 33 所披露之借款)及本公司擁有人應佔股本權益(包括已發行股本及各項儲備)組成。

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

6. 金融工具

6A. 金融工具分類

	本集團			本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
金融資產					
透過溢利或虧損按公平價值計算					
可供交易	8,729	4,830	3,515	8,729	4,830
貸款及應收賬款 (包括現金及現金等值項目)	862,305	952,633	1,090,533	4,063,414	3,898,969
可隨時出售投資	298,329	276,798	237,221	126,434	114,453
金融負債					
攤銷成本	3,763,824	3,694,944	3,696,131	3,250,820	3,015,983

6B. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可隨時出售投資、墊付被投資公司、應收貸款、可供交易投資、貿易及其他應收賬款、貿易及其他應付賬款、借款、於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款、存入三個月後到期之定期銀行存款及其他銀行存款。金融工具之詳情於各有關附註內披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠及時有效實施合適的措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團若干附屬公司擁有以外幣列值之銀行結餘、定期存款、應收貸款及借款，致令本集團承受外匯風險。

於報告日期，本集團及本公司以相關實體功能貨幣以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	本集團			
	負債		資產	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
美元	—	—	280,291	309,742
港幣	370,000	351,053	—	—
人民幣	—	—	44,169	—

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)

	本公司			
	負債		資產	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
美元	—	—	280,291	309,742
人民幣	—	—	44,169	—

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風險。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。所採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之評估。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就外幣匯率之相關變動百分比於年底調整其換算。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增加(減少)。

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
美元之影響	(2,803)	(3,097)	(2,803)	(3,097)
港幣之影響	18,500	17,553	—	—
人民幣之影響	(2,208)	—	(2,208)	—

附註：於報告期間結算日，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)

(ii) 利率風險

本集團及本公司承受之公平價值利率風險與定息銀行存款(詳情見附註30)相關。本集團現時並無採納任何利率對沖政策。然而,管理層監察利率風險,並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團亦承受與浮息應收貸款、銀行存款及銀行借款相關之現金流量利率風險。本公司承受之現金流量利率風險與應收附屬公司賬款、應收貸款、銀行結餘及銀行借款(該等應收貸款及借款詳情見附註24、26、30及33)相關。本集團之政策為維持以浮動利率借入借款,藉以減低公平價值利率風險。

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

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於本集團及本公司非衍生工具於報告期間結算日之利率風險釐定。該分析乃假設尚未償還浮息應收附屬公司款項、應收貸款以及銀行及其他借款於報告期間結算日之數額於整個年度均未償還而編製。50點子乃向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用之波幅,代表管理層就利率可能產生之合理變動所作出之評估。

倘利率上升/下降50點子而所有其他變數維持不變:

- 本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之稅後溢利將減少/增加約港幣17,827,000元(二零零九年:減少/增加港幣17,434,000元)。
- 本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度之稅後溢利將減少/增加約港幣2,712,000元(二零零九年:減少/增加港幣4,610,000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)

(iii) 其他價格風險

本集團及本公司透過其於股本證券之投資承受股價風險。本集團透過其於上市及非上市證券投資承受市價波動風險。管理層將密切監察該等證券之價格變動，並定期檢討有關組合之表現及資產分配。

本集團之股價風險主要集中於上市及非上市股本證券。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於報告日期所承受之股價風險釐定。

倘相關股本工具之價格上升／下降 5%：

- 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之稅後溢利將因可供交易投資之公平價值變動而增加／減少港幣 436,000 元 (二零零九年：增加／減少港幣 242,000 元)；
- 本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之稅後溢利將因可供交易投資之公平價值變動而增加／減少港幣 436,000 元 (二零零九年：增加／減少港幣 242,000 元)；
- 本集團之投資重估儲備將因可隨時出售投資之公平價值變動而增加／減少港幣 14,916,000 元 (二零零九年：增加／減少港幣 13,840,000 元)；及
- 本公司之投資重估儲備將因可隨時出售投資之公平價值變動而增加／減少港幣 6,322,000 元 (二零零九年：增加／減少港幣 5,723,000 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

於二零一零年十二月三十一日，本集團因交易對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，為綜合財務狀況表所列載相關已確認金融資產之賬面值。

本公司因交易對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：

- 財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值。
- 附註 44 所披露本公司發出與財務擔保有關之或然負債金額。

本集團之信貸風險高度集中，原因為於二零一零年十二月三十一日，(i) 本集團向一家被投資公司墊款約港幣 122,000,000 元 (二零零九年：港幣 122,000,000 元)；及 (ii) 其應收貸款組合包括向三家財務機構 (二零零九年：兩家) 借出約港幣 92,000,000 元 (二零零九年：港幣 62,000,000 元) 之貸款。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動且相信結餘將可悉數收回，故董事認為毋須就此等結餘作出減值撥備。

6. 金融工具 (續)

6B. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

本公司之信貸風險高度集中乃由於其全部墊款乃向其附屬公司作出。

為盡量減低債項之信貸風險，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，管理層定期與借款人聯絡，以瞭解彼等之財務狀況並及早發現任何潛在問題。倘存在任何可能未能還款之情況，管理層將採取即時行動以保護本公司及本集團資產。就此，本公司董事認為，本公司及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給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之使用狀況及確保遵守貸款契諾。

本集團及本公司依賴銀行借款作為流動資金之主要來源。於二零一零年十二月三十一日，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 757,000,000 元 (二零零九年：港幣 1,010,000,000 元)。於報告期間結算日已動用數額之詳情載於附註 33。

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司之流動負債超過流動資產分別約港幣 327,000,000 元及港幣 1,254,000,000 元，此乃由於 (i) 應用香港詮釋第 5 號後，賬面值約港幣 80,000,000 元之銀行貸款已分類為流動負債；及 (ii) 賬面值約港幣 1,753,000,000 元之銀行貸款將於報告期間結算日起計未來十二個月內到期。本公司董事深信，根據銀行貸款計劃還款日期，本集團與本公司僅會於二零一四年被要求償還港幣 80,000,000 元，加上本集團與本公司擁有良好資產可於有需要時用作抵押品，故可於到期時重續現有銀行融資。此外，於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有可動用而尚未提取之銀行貸款港幣 757,000,000 元。因此，本公司董事認為，本公司及本集團之流動資金風險已得到妥善控制，故可按持續經營基準編製綜合財務報表。

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)

下表詳細載列按協定還款條款本集團非衍生金融負債之餘下合約期。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。尤其是不論銀行會否選擇行使其權利，包含隨時要求償還條文之銀行貸款均計入最早之時間組別。其他非衍生金融負債之到期日乃根據經協定之償還日期釐定。

下表包括利息及本金現金流量。倘利息按浮動利率計算，未貼現金額乃為於報告期間結算日之利率曲線所產生。

流動資金及利率風險表

	加權 平均利率 %	應要求及 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	於二零一零年	
						未貼現 現金流量總額 港幣千元	十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
本集團							
二零一零年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付賬款	—	102,494	—	—	—	102,494	102,494
銀行借款							
— 浮息	0.71	80,051	—	1,872,123	1,728,533	3,680,707	3,640,433
應付聯營公司款項	0.15	1,174	—	—	—	1,174	1,174
應付少數股東款項	5.00	19,806	—	—	—	19,806	19,723
		203,525	—	1,872,123	1,728,533	3,804,181	3,763,824

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）

流動資金及利率風險表（續）

	加權 平均利率 %	應要求及 少於一個月 港幣千元	一至三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	未貼現 現金流量總額 港幣千元	於二零零九年
							十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
本集團							
二零零九年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付賬款	—	145,419	—	—	—	145,419	145,419
銀行借款							
— 浮息	1.08	50,045	167,953	970,196	2,394,120	3,582,314	3,520,504
應付聯營公司款項	0.10	987	—	—	—	987	987
應付少數股東款項	3.27	28,034	—	—	—	28,034	28,034
		224,485	167,953	970,196	2,394,120	3,756,754	3,694,944

	加權 平均利率 %	應要求及 少於一個月 港幣千元	一至三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	未貼現 現金流量總額 港幣千元	於二零一零年
							十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
本公司							
二零一零年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付賬款	—	6,855	—	—	—	6,855	6,855
銀行借款							
— 浮息	0.71	80,051	—	1,692,809	1,380,550	3,153,410	3,119,737
應付聯營公司款項	—	1,174	—	—	—	1,174	1,174
附屬公司之免息墊款	—	—	—	—	123,054	123,054	123,054
財務擔保合約	—	—	—	—	967,100	967,100	—
		88,080	—	1,692,809	2,470,704	4,251,593	3,250,820

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)

流動資金及利率風險表 (續)

	加權 平均利率 %	應要求及 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	於二零零九年	
						未貼現 現金流量總額 港幣千元	十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
本公司							
二零零九年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付賬款	—	6,658	—	—	—	6,658	6,658
銀行借款							
— 浮息	1.08	50,045	167,953	835,908	1,951,091	3,004,997	2,954,050
應付聯營公司款項	—	987	—	—	—	987	987
附屬公司之免息墊款	—	—	—	—	55,468	55,468	54,288
財務擔保合約	—	—	—	—	949,714	949,714	—
		57,690	167,953	835,908	2,956,273	4,017,824	3,015,983

於上述到期日分析，包含隨時要求償還條文之銀行貸款計入「應要求及少於一個月」之時間組別，於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，該等銀行貸款之未貼現本金總額分別為港幣 80,000,000 元及零。經考慮本集團之財務狀況後，董事相信，銀行不會行使其權利要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款將根據貸款協議之計劃還款日期於報告日期後四年內償還。本金及利息之現金流出總額將為港幣 84,416,000 元。

上述計入財務擔保合約之金額為於擔保之對手方要求索取有關款項時，本公司根據安排可能需就全數擔保金額償還之最高金額。根據報告期間結算日之預期，本公司認為，不大可能須根據安排支付任何款項。然而，是項估計將因應對手方根據擔保提出申索之可能性作出變動，而有關可能性則與對手方所持已擔保之財務應收賬款出現信貸虧損之可能性有關。

上述計入非衍生金融負債浮息工具之金額，將於浮動利率之變動與於報告期間結算日釐定之估計利率變動有差異時作出變動。

6. 金融工具 (續)

6C. 公平價值

金融資產及金融負債之公平價值按以下方式釐定：

- 具有標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之金融資產公平價值乃參考市場所報買入價釐定；
- 按公平價值列值之非上市可隨時出售投資之公平價值，乃參考相關資產市值釐定，或根據估值技術釐定，該等估值技術包括市場倍數法及貼現現金流量技術，當中包括若干並無可觀察市場價格或比率支持之假設，而數據可能包括價格資料、波動數據、流動資金數據及其他因素。於使用貼現現金流量技術釐定公平價值時，會依賴管理層所作之最佳估計、盈利增長因素及經調整貼現因素估計未來現金流量；
- 其他金融資產及金融負債之公平價值按貼現現金流量分析，並按照公認定價模式釐定。

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

於財務狀況表確認之公平價值計量

下表提供於初步確認後按公平價值計量之金融工具之分析，按公平價值之可識別程度分為第一至第三級。

- 第一級公平價值計量為該等根據同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)所得結果。
- 第二級公平價值計量為該等根據第一級內所報價格以外，就資產或負債觀察產生之輸入數據(不論為直接觀察得出(即價格)或間接觀察(即自價格衍生))所得之結果。
- 第三級公平價值計量為該等使用估值技術所得結果，估值技術包括並非根據可觀察市場數據產生之資產及負債輸入數據(不可觀察之輸入數據)。

	二零一零年十二月三十一日			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
本集團				
透過溢利或虧損按公平價值 計算之金融資產				
可供交易之非衍生金融資產	8,729	—	—	8,729
可隨時出售金融資產				
上市股本證券	969	—	—	969
上市債券	1,164	—	—	1,164
非上市股本證券	—	—	296,196	296,196
總計	10,862	—	296,196	307,058

6. 金融工具 (續)

6C. 公平價值 (續)

於財務狀況表確認之公平價值計量 (續)

	二零一零年十二月三十一日			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
本公司				
透過溢利或虧損按公平價值 計算之金融資產				
可供交易之非衍生金融資產	8,729	—	—	8,729
可隨時出售金融資產				
上市股本證券	197	—	—	197
上市債券	1,164	—	—	1,164
非上市股本證券	—	—	125,073	125,073
總計	10,090	—	125,073	135,163

	二零零九年十二月三十一日			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
本集團				
透過溢利或虧損按公平價值 計算之金融資產				
可供交易之非衍生金融資產	4,830	—	—	4,830
可隨時出售金融資產				
上市股本證券	688	—	—	688
上市債券	1,164	—	—	1,164
非上市股本證券	—	—	274,946	274,946
總計	6,682	—	274,946	281,628

6. 金融工具 (續)

6C. 公平價值 (續)

於財務狀況表確認之公平價值計量 (續)

	二零零九年十二月三十一日			總計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
本公司				
透過溢利或虧損按公平價值 計算之金融資產				
可供交易之非衍生金融資產	4,830	—	—	4,830
可隨時出售金融資產				
上市股本證券	140	—	—	140
上市債券	1,164	—	—	1,164
非上市股本證券	—	—	113,149	113,149
總計	6,134	—	113,149	119,283

兩年內三個等級之間並無轉撥。

金融資產第三級公平價值計量之對賬

本集團

	非上市股本證券 港幣千元
於二零零九年一月一日	236,943
於其他全面收益確認之收益	30,462
購買	7,541
於二零零九年十二月三十一日	274,946
於其他全面收益確認之收益	36,750
購買	4,350
退還注資(附註23)	(19,850)
於二零一零年十二月三十一日	296,196

計入其他全面收益之金額為與於報告期間結算日持有之非上市股本證券相關之收益約港幣 34,797,000 元(二零零九年：港幣 28,832,000 元)，並已入賬作為投資重估儲備變動之一部分。

6. 金融工具 (續)

6C. 公平價值 (續)

金融資產第三級公平價值計量之對賬 (續)

本公司

非上市股本證券

港幣千元

於二零零九年一月一日	87,075
於其他全面收益確認之收益	18,533
購買	7,541
於二零零九年十二月三十一日	113,149
於其他全面收益確認之收益	27,424
購買	4,350
退還注資 (附註 23)	(19,850)
於二零一零年十二月三十一日	125,073

7. 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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
毛租金收入	247,125	228,687
貨物銷售收益	18,207	12,447
應收貸款、可隨時出售之投資及銀行存款之利息收入	10,025	15,696
物業管理及代理費	14,701	14,236
酒店經營收入	46,565	22,511
上市可供交易投資之股息收入	72	25
墊付被投資公司之股息收入	1,300	—
	337,995	293,602

8. 分類資料

集團向公司董事會，即主要經營決策人，就資源分配及評核分類表現而呈報之分類資料，乃按營運單位所提供的銷售和服務性作為分析基準。

按香港財務報告準則第8號本集團之業務及呈報分類匯報如下：

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

分類收益與業績

以下為按業務分類之本集團收益及業績分析。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業投資		物業發展		物業管理		財務投資		貿易及 製造業務		酒店經營		總計		對銷		綜合	
	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益																		
外部銷售	247,125	—	14,701	11,397	18,207	46,565	337,995	—	337,995									
集團內銷售	—	—	7,254	—	—	—	7,254	(7,254)	—									
總額	247,125	—	21,955	11,397	18,207	46,565	345,249	(7,254)	337,995									
分類溢利(虧損)	382,772	(15,779)	(5,178)	36,477	(10,683)	232	387,841	—	387,841									
財務成本																		(49,952)
所佔聯營公司溢利																		230,544
除稅前溢利																		568,433

8. 分類資料 (續)

分類收益與業績 (續)

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	總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益									
外部銷售	228,687	—	14,236	15,721	12,447	22,511	293,602	—	293,602
集團內銷售	—	—	7,162	—	—	—	7,162	(7,162)	—
總額	228,687	—	21,398	15,721	12,447	22,511	300,764	(7,162)	293,602
分類溢利(虧損)	380,633	(28,034)	(7,629)	17,678	(1,958)	(14,275)	346,415	—	346,415
財務成本									(49,479)
所佔聯營公司溢利									110,925
除稅前溢利									407,861

呈報分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分類溢利/虧損指在未計入所佔聯營公司溢利及財務成本之情況下各分類所賺取之溢利/蒙受之虧損。此外，財務投資分類替其他分類代付所涉及之行政成本已按個別呈報分類賺取之收益獲分配至各呈報分類。本集團已以此分類方法向主要經營決策人呈報，並用作資源分配及評核分類表現。

集團內銷售按當時市價列值。

分類資產及負債

以下為按呈報分類之本集團資產及負債分析：

分類資產

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
物業投資	6,290,960	6,097,757	6,023,257
物業發展	1,209,667	835,344	630,666
物業管理	3,009	2,570	2,601
財務投資	4,043,885	3,765,124	3,637,671
貿易及製造業務	68,345	75,931	84,093
酒店經營	41,166	37,870	35,664
綜合資產總額	11,657,032	10,814,596	10,413,952

8. 分類資料 (續)

分類資產及負債 (續)

分類負債

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
物業投資	163,964	196,351	218,002
物業發展	135,379	97	377
物業管理	5,528	6,304	5,515
財務投資	668	5,650	691
貿易及製造業務	4,562	4,083	6,310
酒店經營	5,505	8,127	5,952
分類負債總額	315,606	220,612	236,847

為監察分類表現及於分類間分配資源，所有資產均分配至呈報分類，而除應付稅項、借款及遞延稅項負債外，所有負債均分配至呈報分類。

其他分類資料

二零一零年

	貿易及							
	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	製造業務 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資本增加(附註i)	94	1,281	15	—	817	523	1,020	3,750
折舊及攤銷(附註i)	3,277	379	20	—	1,131	7,863	951	13,621
所佔聯營公司溢利(附註ii)	96	—	—	230,448	—	—	—	230,544

二零零九年

	貿易及							
	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	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
資本增加(附註i)	4,646	421	—	—	13,196	17,403	750	36,416
折舊及攤銷(附註i)	2,444	184	19	—	892	11,004	903	15,446
所佔聯營公司溢利(附註ii)	102	—	—	110,823	—	—	—	110,925

附註：

- (i) 計入計算分類溢利或虧損或分類資產之金額。
- (ii) 定期向主要經營決策人提供但不計入分類溢利或虧損之金額。

8. 分類資料 (續)

地區資料

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、貿易及製造業務以及酒店經營位於中國。其他業務位於香港。

以下為按資產所在地區分類本集團來自外在客戶之銷售及關於其非流動資產之資料詳情：

	銷售		非流動資產	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (經重列)
香港	134,892	140,628	6,665,226	6,243,597
上海	130,443	92,131	2,428,587	2,302,608
廣州	40,277	37,377	347,843	338,049
其他地區	32,383	23,466	20,522	32,246
	337,995	293,602	9,462,178	8,916,500

非流動資產並不包括可隨時出售投資及應收貸款。

9. 投資收入

並非指定為透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產賺取之投資收入如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
向一家被投資公司墊支之估算利息收入	1,629	5,119

10. 財務成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
須於五年內全部償還之借款利息：		
銀行貸款	57,426	54,245
其他借款	1,792	1,629
	59,218	55,874
減：按資本化年率2.83%至7.5% (二零零九年：0.9%) 計算列作發展中物業成本之資本化金額	(9,266)	(6,395)
	49,952	49,479

11. 所佔聯營公司溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
所佔聯營公司溢利包括：		
所佔聯營公司溢利	275,164	126,552
所佔聯營公司稅項	(44,620)	(15,627)
	230,544	110,925

12. 所得稅支出

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	8,681	7,294
過往年度撥備不足	50	39
	8,731	7,333
中國企業所得稅	10,510	8,027
	19,241	15,360
遞延稅項(附註34)		
本年度	46,299	41,935
	65,540	57,295

香港利得稅乃根據兩個年度估計應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

按中華人民共和國企業所得稅法及企業所得稅法實施細則，中國附屬公司稅率為 25%。

12. 所得稅支出 (續)

本年度之稅項支出與綜合全面收益表所示溢利之對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利	568,433	407,861
按稅率 16.5% (二零零九年：16.5%) 計算之香港利得稅	93,791	67,297
所佔聯營公司溢利之稅務影響	(38,040)	(18,305)
不可扣稅費用之稅務影響	13,221	14,417
毋須課稅收入之稅務影響	(7,418)	(7,795)
過往年度撥備不足	50	39
未確認稅務虧損之稅務影響	55	2,398
使用未確認之稅務虧損之稅務影響	(2,305)	(8,220)
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	6,186	7,464
本年度稅項支出	65,540	57,295

13. 本年度溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利已扣除下列各項：		
董事酬金(附註14)	16,763	15,793
其他員工開支	33,881	29,190
員工退休福利供款，扣除沒收供款港幣 98,000 元 (二零零九年：港幣 110,000 元)	751	1,403
員工成本總計	51,395	46,386
預付租金支出攤銷(計入行政及營運費用)	893	894
核數師酬金	2,135	1,912
物業、廠房及設備折舊	13,621	15,446
土地及樓宇經營租約之租金	19,562	19,650
出售物業、廠房及設備之虧損	11,883	372
並計入：		
匯兌收益	27,540	218
出售待出售資產之收益	904	611
投資物業總租金收入	247,125	228,687
減：年內產生租金收入之投資物業直接經營費用	(31,176)	(29,659)
	215,949	199,028

14. 董事及僱員酬金

(A) 董事酬金

已付或應付予13位(二零零九年：13位)董事之酬金如下：

	其他酬金			總酬金 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪酬及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
二零一零年				
廖烈文	120	—	—	120
廖烈武	120	7,257	99	7,476
廖烈智	70	—	—	70
廖金輝	70	3,503	92	3,665
李偉雄	70	1,891	82	2,043
廖烈忠	70	1,016	—	1,086
廖坤城	70	1,626	67	1,763
廖駿倫	70	—	—	70
廖俊寧	70	—	—	70
李東海	100	—	—	100
伍秉堅	100	—	—	100
鄭慕智	100	—	—	100
唐展家	100	—	—	100
總計	1,130	15,293	340	16,763
二零零九年				
廖烈文	120	—	—	120
廖烈武	70	7,148	113	7,331
廖烈智	70	—	—	70
廖金輝	70	3,055	113	3,238
李偉雄	70	1,750	101	1,921
廖烈忠	70	1,143	—	1,213
廖坤城	70	1,235	55	1,360
廖駿倫	70	—	—	70
廖俊寧	70	—	—	70
李東海	100	—	—	100
伍秉堅	100	—	—	100
鄭慕智	100	—	—	100
唐展家	100	—	—	100
總計	1,080	14,331	382	15,793

17. 投資物業

	本集團 港幣千元	本公司 港幣千元
公平價值		
於二零零九年一月一日(經重列)	5,506,774	650,000
匯兌調整	3,612	—
增加	22,029	—
於溢利或虧損內確認之公平價值增加淨額	240,408	23,900
於二零零九年十二月三十一日(經重列)	5,772,823	673,900
匯兌調整	80,090	—
於溢利或虧損內確認之公平價值增加淨額	246,543	21,800
於二零一零年十二月三十一日	6,099,456	695,700

本集團的投資物業於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之公平價值乃按威格斯資產評估顧問有限公司(與本集團並無關連之獨立專業估值師行)進行之估值為基準計算得出。威格斯資產評估顧問有限公司為估值師學會會員。估值乃參考市場上相同地點及狀況之類似物業交易價格釐定。

本集團按經營租約持有以賺取長期租金之所有物業權益均按公平價值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

上述投資物業之賬面值包括：

	本集團			本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (經重列)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
按下列租約持有之物業：					
於香港之長期租約	3,356,300	3,176,142	2,956,125	695,700	673,900
於中國之長期土地使用權	337,334	325,517	302,539	—	—
於中國之中期土地使用權	2,385,122	2,255,764	2,233,810	—	—
於香港之中期租約	20,700	15,400	14,300	—	—
	6,099,456	5,772,823	5,506,774	695,700	673,900

18. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 (附註) 港幣千元	廠房 及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 車輛及 電腦設備 港幣千元	總值 港幣千元
本集團				
成本或估值				
於二零零九年一月一日	3,170	35,075	106,945	145,190
匯兌調整	—	(18)	50	32
增加	—	13,196	1,191	14,387
出售	—	(1,840)	—	(1,840)
重估盈餘	1,694	—	—	1,694
於二零零九年十二月三十一日	4,864	46,413	108,186	159,463
匯兌調整	—	1,473	1,849	3,322
增加	—	817	2,933	3,750
出售	—	(24,858)	(575)	(25,433)
重估盈餘	904	—	—	904
於二零一零年十二月三十一日	5,768	23,845	112,393	142,006
包括：				
成本	—	23,845	112,393	136,238
估值 — 二零一零年	5,768	—	—	5,768
	5,768	23,845	112,393	142,006
折舊及攤銷				
於二零零九年一月一日	—	23,438	50,663	74,101
匯兌調整	—	(12)	8	(4)
本年度支出	162	892	14,392	15,446
於出售時對銷	—	(1,468)	—	(1,468)
於重估時對銷	(162)	—	—	(162)
於二零零九年十二月三十一日	—	22,850	65,063	87,913
匯兌調整	—	729	595	1,324
本年度支出	173	1,131	12,317	13,621
於出售時對銷	—	(13,049)	(501)	(13,550)
於重估時對銷	(173)	—	—	(173)
於二零一零年十二月三十一日	—	11,661	77,474	89,135
賬面值				
於二零一零年十二月三十一日	5,768	12,184	34,919	52,871
於二零零九年十二月三十一日	4,864	23,563	43,123	71,550
於二零零九年一月一日	3,170	11,637	56,282	71,089

18. 物業、廠房及設備（續）

	租賃土地 及樓宇 (附註) 港幣千元	傢俬、裝置、 車輛及 電腦設備 港幣千元	總值 港幣千元
本公司			
成本或估值			
於二零零九年一月一日	396	12,519	12,915
增加	—	751	751
重估盈餘	24	—	24
於二零零九年十二月三十一日	420	13,270	13,690
增加	—	1,020	1,020
重估盈餘	38	—	38
於二零一零年十二月三十一日	458	14,290	14,748
包括：			
成本	—	14,290	14,290
估值 — 二零一零年	458	—	458
	458	14,290	14,748
折舊及攤銷			
於二零零九年一月一日	—	10,371	10,371
本年度支出	8	896	904
於重估時對銷	(8)	—	(8)
於二零零九年十二月三十一日	—	11,267	11,267
本年度支出	9	941	950
於重估時對銷	(9)	—	(9)
於二零一零年十二月三十一日	—	12,208	12,208
賬面值			
於二零一零年十二月三十一日	458	2,082	2,540
於二零零九年十二月三十一日	420	2,003	2,423

附註：由於若干物業未能在土地及樓宇項目間可靠地分配，故若干租賃土地納入有關項目。

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%

18. 物業、廠房及設備（續）

本集團之土地及樓宇（全部位於中國）之賬面值乃按中期土地使用權持有。

本集團之租賃土地及樓宇於二零一零年及二零零九年十二月三十一日由威格斯資產評估顧問有限公司進行重估。估值乃參考市場上相同地點及狀況之類似物業交易價格釐定。威格斯資產評估顧問有限公司與本集團並無關連。

本集團重估產生盈餘約港幣 1,077,000 元（二零零九年：港幣 1,856,000 元），已按下列方式處理：

- (i) 盈餘約港幣 252,000 元（二零零九年：港幣 1,825,000 元）已確認為收入；及
- (ii) 盈餘約港幣 825,000 元（二零零九年：港幣 31,000 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，於報告期間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 3,727,000 元及港幣 148,000 元（二零零九年：港幣 3,900,000 元及港幣 157,000 元）。

19. 發展中出售物業

發展中出售物業預期於報告日期後一年內收回。就出售該等發展中物業所收訂金已計入綜合財務狀況表內流動負債項下之遞延收入。

發展中出售物業包括經資本化之利息成本淨額約港幣 38,493,000 元（二零零九年：港幣 29,227,000 元）。

20. 預付租金支出

	本集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (經重列)
本集團之預付租金支出包括：			
於中國持有之租賃土地 — 中期	30,415	31,308	32,202
報告用途之分析如下：			
流動資產	893	893	894
非流動資產	29,522	30,415	31,308
	30,415	31,308	32,202

21. 附屬公司之投資

	本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份／注資成本	472,413	451,334
減：已確認之減值虧損	(200,940)	(186,073)
	271,473	265,261

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乃不可收回，因此已就於該等附屬公司之投資成本悉數計提減值撥備。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之本公司主要附屬公司詳情載於附註46。

22. 聯營公司之權益／投資

	本集團			本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
投資於聯營公司之成本					
在香港上市	399,223	355,739	355,739	—	—
非上市	3	3	3	3	3
所佔收購後溢利及其他全面收益， 扣除已收取股息	2,759,139	2,563,682	2,459,476	—	—
	3,158,365	2,919,424	2,815,218	3	3
上市投資之公平價值	4,495,165	3,145,242	1,924,172	—	—

因於二零零七年收購聯營公司額外權益產生之商譽港幣13,150,000元(二零零九年：港幣13,150,000元)已計入於聯營公司之投資成本。

22. 聯營公司權益／投資（續）

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
總資產	74,293,902	70,010,228
總負債	(67,711,104)	(63,831,228)
資產淨值	6,582,798	6,179,000
本集團所佔聯營公司之資產淨值	3,193,863	2,954,922
收益	1,178,890	1,185,248
本年度溢利	476,353	231,953
其他全面收益	57,945	42,500
本集團所佔聯營公司本年度溢利及其他全面收益	258,588	131,249

於二零一零年十二月三十一日之本集團主要聯營公司詳情載於附註47。

23. 可隨時出售之投資

	本集團			本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
可隨時出售投資包括：					
上市投資：					
於香港以外地區上市之股本證券， 按公平價值	969	688	278	197	140
於香港以外地區上市之債券， 按固定利率為9.5厘計息， 並於二零一四年 十二月二十四日到期	1,164	1,164	—	1,164	1,164
非上市證券：					
股本證券，按公平價值	171,123	161,797	149,868	—	—
投資基金(附註)	125,073	113,149	87,075	125,073	113,149
	298,329	276,798	237,221	126,434	114,453
分析如下：					
流動資產	957	—	—	957	—
非流動資產	297,372	276,798	237,221	125,477	114,453
	298,329	276,798	237,221	126,434	114,453

附註：該等投資基金乃投資於在亞太區註冊成立之私營實體所發行非上市股本證券。有關投資於報告期間結算日按公平價值計量。自報告期間結算日以來於自願清盤前營運期少於十二個月之投資基金乃分類為流動資產。

本集團與本公司承擔就該等投資基金按預定資本額注資之責任，而該等基金之已變現收益或虧損乃於溢利或虧損內確認。於本年度，該等投資基金已向本集團及本公司退還港幣 19,850,000 元之注資，可於須作出額外注資時動用，惟以預定資本額為限。

24. 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2,482,661,000元(二零零九年：港幣1,920,146,000元)每年按實際浮動利率介乎1.22%至1.73%(二零零九年：1.093%至1.426%)計息(每半年重訂利率)，餘額為免息。於計算應收附屬公司免息賬款之估計已貼現未來現金流量現值時採用之實際利率為1.46%(二零零九年：1.12%)。

依本公司董事之意見，應收附屬公司賬款將不會於報告期間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。應收附屬公司賬款之賬面值與其公平價值相若。應收附屬公司賬款之信貸風險有限，原因為該等附屬公司之財務狀況健全。應收附屬公司賬款並無抵押。

25. 墊付被投資公司

該等墊款為無抵押、免息及無固定還款期。計算該等墊款之估計已貼現未來現金流量現值時採用之實際利率為1.60%(二零零九年：1.12%)。

依本公司董事之意見，被投資公司不會於報告期間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。該等墊款並無抵押。

26. 應收貸款

	本集團			本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
定息應收貸款	—	—	35,100	—	—
浮息應收貸款	95,940	62,818	52,678	95,940	60,840
	95,940	62,818	87,778	95,940	60,840
分析如下：					
流動資產	53,040	25,378	15,600	53,040	23,400
非流動資產	42,900	37,440	72,178	42,900	37,440
	95,940	62,818	87,778	95,940	60,840

26. 應收貸款 (續)

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：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
定息應收貸款：			
超過兩年但於五年內	—	—	35,100

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
浮息應收貸款：			
一年內	53,040	25,378	15,600
超過一年但於兩年內	42,900	37,440	—
超過兩年但於五年內	—	—	37,078
	95,940	62,818	52,678

上述浮息應收貸款每年按香港銀行同業拆息加邊際利潤之利率計息。每季重訂利率。

應收貸款之信貸風險有限，原因為交易方均為獲國際評級機構給予高信貸評級之金融機構。

本集團及本公司應收貸款之實際利率範圍如下：

	二零一零年	二零零九年
實際利率：		
浮息應收貸款	0.5% 至 2.44%	1.088% 至 4.5%

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
於二零一零年十二月三十一日	95,940
於二零零九年十二月三十一日	60,840

27. 存貨／待出售物業

	本集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
本集團存貨包括：			
原材料	1,218	1,314	1,337
半製成品	2,656	1,152	1,700
製成品	7,214	8,350	7,338
	11,088	10,816	10,375

於本年度確認為支出之存貨成本約為港幣 13,393,000 元(二零零九年：港幣 11,070,220 元)。

存貨及待出售物業預期於報告期間結算日起計未來十二個月內變現。

28. 貿易及其他應收賬款

期末總額包括貿易賬款，詳列如下。

本集團的信貸政策為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。於報告期間結算日，計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款港幣 10,849,000 元(二零零九年：港幣 6,671,000 元)依發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
30 日內	3,984	3,961
31 至 90 日	4,243	1,640
超過 90 日	2,622	1,070
	10,849	6,671

本公司於報告期間結算日並無貿易應收賬款。

本集團所有貿易應收賬款均以本集團個別實體之功能貨幣列值。

接納任何新客戶前，本集團評估潛在客戶之信貸質素及設定客戶之信貸上限。客戶之上限會定期審查。大部分尚未逾期亦無減值之貿易應收賬款均無欠付記錄。

計入本集團應收貿易賬款結餘乃總賬面值為港幣 2,622,000 元(二零零九年：港幣 1,070,000 元)的應收債項，該等應收債項於報告日期已逾期超過 90 日，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。

29. 可供交易投資

可供交易投資指於香港聯合交易所有限公司上市並於報告期間結算日按公平價值列值之股本證券。

30. 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／其他銀行存款及現金

銀行存款以市場利率介乎每年0.025%至0.050%(二零零九年：0.025%至0.050%)計息。定期存款以固定利率介乎每年0.02%至1.70%(二零零九年：0.05%至2.07%)計息。

本集團及本公司以本公司功能貨幣以外貨幣列值之銀行存款及定期存款載列如下：

	以人民幣列值 港幣千元	以美元列值 港幣千元
於二零一零年十二月三十一日	44,169	184,351
於二零零九年十二月三十一日	—	248,902

31. 待出售資產

	本集團 港幣千元
於二零零九年一月一日	1,615
匯兌調整	3
出售	(1,350)
於二零零九年十二月三十一日	268
匯兌調整	33
出售	(201)
於二零一零年十二月三十一日	100

待出售資產預計自報告期間結算日起計未來十二個月內變現。

32. 貿易及其他應付賬款

於報告期間結算日，貿易應付賬款港幣10,565,000元(二零零九年：港幣9,957,000元)已計入貿易及其他應付賬款，其依發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
30日內	10,565	9,957

本公司於報告期間結算日並無貿易應付賬款。

購買貨物之平均信貸期為30日。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付賬款於信貸時限內支付。

33. 借款

	本集團			本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款					
有抵押	886,285	838,443	699,167	365,589	271,989
無抵押	2,754,148	2,682,061	2,807,147	2,754,148	2,682,061
銀行借款總額	3,640,433	3,520,504	3,506,314	3,119,737	2,954,050
欠聯營公司款項(附註(i))	1,174	987	780	1,174	987
欠非控股股東款項(附註(ii))	19,723	28,034	26,946	—	—
	3,661,330	3,549,525	3,534,040	3,120,911	2,955,037
借款之到期日如下：					
須償還賬面值*：					
一年內	1,753,400	1,177,320	933,098	1,575,441	1,044,469
一年後但不超過兩年	1,364,895	1,404,809	1,020,177	1,022,157	1,309,957
兩年後但不超過三年	442,138	938,375	1,553,039	442,139	599,624
	3,560,433	3,520,504	3,506,314	3,039,737	2,954,050
毋須於報告期間結算日起計一年 內償還，惟須應要求償還之					
銀行貸款賬面值(列入流動負債)	80,000	—	—	80,000	—
欠聯營公司款項	1,174	987	780	1,174	987
欠非控股股東款項	19,723	28,034	26,946	—	—
	3,661,330	3,549,525	3,534,040	3,120,911	2,955,037
減：列入流動負債於一年內到期欠款					
— 銀行借款	(1,833,400)	(1,177,320)	(933,098)	(1,655,441)	(1,044,469)
— 欠聯營公司款項	(1,174)	(987)	(780)	(1,174)	(987)
— 欠非控股股東款項	(19,723)	(28,034)	(26,946)	—	—
	(1,854,297)	(1,206,341)	(960,824)	(1,656,615)	(1,045,456)
一年後到期欠款					
— 銀行借款	1,807,033	2,343,184	2,573,216	1,464,296	1,909,581

* 有關欠款按貸款協議所載預定還款日期列賬。

33. 借款(續)

附註：

- (i) 該等借款為無抵押，每年按浮動利率計息，實際利率介乎0.05%至0.25%(二零零九年：0.05%至0.15%)(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約港幣15,788,000元(二零零九年：港幣18,566,000元)之款項每年按浮動利率計息，實際利率為5.00%(二零零九年：2.93%至3.61%)(每月重定利率)，餘額則為免息。

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
於二零一零年十二月三十一日	370,000
於二零零九年十二月三十一日	351,053

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0.48%至2.43%(二零零九年：0.48%至3.78%)。利率每月重新釐定。已抵押資產詳情載於附註39。

34. 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以及其變動。

	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
本集團				
於二零零九年一月一日	23,910	465,851	(5,221)	484,540
於溢利或虧損中扣除(計入)	1,701	40,832	(598)	41,935
於二零零九年十二月三十一日	25,611	506,683	(5,819)	526,475
於溢利或虧損中扣除(計入)	489	46,502	(692)	46,299
於二零一零年十二月三十一日	26,100	553,185	(6,511)	572,774
本公司				
於二零零九年一月一日	26,474	32,010	—	58,484
於溢利或虧損中扣除	1,896	3,944	—	5,840
於二零零九年十二月三十一日	28,370	35,954	—	64,324
於溢利或虧損中(計入)扣除	(167)	5,563	—	5,396
於二零一零年十二月三十一日	28,203	41,517	—	69,720

34. 遞延稅項(續)

於報告期間結算日，本集團尚有港幣320,000,000元(二零零九年：港幣334,000,000元)之未動用稅項虧損可用作抵銷未來溢利。有關虧損當中港幣39,000,000元(二零零九年：港幣35,000,000元)已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281,000,000元(二零零九年：港幣299,000,000元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

本公司於報告期間結算日並無未動用之稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，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派股息須繳納預扣稅。由於本集團能夠控制撥回暫時差異之時間，而有關暫時差異可能不會於可見將來撥回，故尚未於綜合財務報表就中國附屬公司累積溢利之暫時差異港幣5,331,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣2,384,000元)作出遞延稅項撥備。

35. 附屬公司之免息墊款

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。於計算該等墊款之估計已貼現未來現金流量現值時採用之實際年利率為1.46%(二零零九年：1.12%)。該等墊款毋須於自報告期間結算日起計未來十二個月內償還，因此，該等墊款已分類為非流動負債。

36. 股本

	二零一零年及 二零零九年 港幣千元
每股面值港幣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

37a. 儲備

本集團

	物業 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	總計 港幣千元
重估儲備			
於二零零九年一月一日	1,449,637	1,509	1,451,146
租賃土地及樓宇之重估收益	31	—	31
可隨時出售投資之公平價值變動收益	—	29,242	29,242
所佔聯營公司所持可隨時出售投資之公平價值變動收益	—	25,073	25,073
所佔聯營公司投資重估儲備之所得稅	—	(5,000)	(5,000)
於二零零九年十二月三十一日	1,449,668	50,824	1,500,492
租賃土地及樓宇之重估收益	825	—	825
可隨時出售投資之公平價值變動收益	—	35,078	35,078
所佔聯營公司所持可隨時出售投資之公平價值變動收益	—	28,962	28,962
所佔聯營公司投資重估儲備之所得稅	—	(4,332)	(4,332)
於二零一零年十二月三十一日	1,450,493	110,532	1,561,025

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
匯兌儲備		
於一月一日	277,996	270,168
換算產生之匯兌差額	94,347	7,577
所佔聯營公司之匯兌儲備	3,414	251
於十二月三十一日	375,757	277,996

37a. 儲備 (續)

	物業 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總計 港幣千元
本公司					
於二零零九年一月一日	263	—	2,955	1,258,589	1,261,807
租賃土地及樓宇之重估收益	32	—	—	—	32
可隨時出售投資之公平價值變動收益	—	18,616	—	—	18,616
本年度溢利	—	—	—	269,253	269,253
本年度全面收益總額	32	18,616	—	269,253	287,901
已確認為分派之股息	—	—	—	(49,216)	(49,216)
於二零零九年十二月三十一日	295	18,616	2,955	1,478,626	1,500,492
租賃土地及樓宇之重估收益	47	—	—	—	47
可隨時出售投資之公平價值變動收益	—	27,481	—	—	27,481
本年度溢利	—	—	—	19,288	19,288
本年度全面收益總額	47	27,481	—	19,288	46,816
已確認為分派之股息	—	—	—	(75,716)	(75,716)
於二零一零年十二月三十一日	342	46,097	2,955	1,422,198	1,471,592

37b. 非控股權益

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	32,651	37,915
所佔本年度溢利	(5,065)	(5,525)
所佔匯兌儲備	3,927	261
於十二月三十一日	31,513	32,651

38. 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所涉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、於緊接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據此授出認股權。

39. 資產抵押

於報告期間結算日，下列資產已就本集團及本公司獲授予一般銀行融資抵押予銀行。

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
賬面值				
投資物業	4,098,637	3,859,272	695,700	673,900
預付租金支出	30,415	31,308	—	—
	4,129,052	3,890,580	695,700	673,900

此外，本公司亦就一家附屬公司獲授予融資將該附屬公司之股份抵押予銀行。

40. 承擔

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	230,368	367,985	—	—
— 向投資基金注資	152,977	138,832	152,977	138,832
	383,345	506,817	152,977	138,832

41. 經營租約承擔

本集團作為承租人

於報告期間結算日，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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	24,603	21,977	12,425	7,813
於第二至第五年內(包括首尾兩年)	50,651	63,214	80	7,733
五年後	68,375	112,411	—	—
	143,629	197,602	12,505	15,546

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，租金於整段租約期內維持固定不變。

41. 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247,000,000元(二零零九年：港幣229,000,000元)。大部分所持有物業之租客承諾於往後一至五年租用物業。

於報告期間結算日，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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	227,064	212,382	18,175	18,288
於第二至第五年內(包括首尾兩年)	254,777	278,846	12,502	18,248
五年後	7,005	12,378	—	—
	488,846	503,606	30,677	36,536

42. 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，供款將自全面收益表扣除。兩項計劃資產由受託人以基金形式控制，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為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。

43. 關連及關聯人士披露事項

(A) 關聯人士交易

於本年度，本集團及本公司與關聯人士訂立以下重大交易：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已收及應收聯營公司之收入				
租金收入	11,969	11,681	11,969	11,681
管理及其他服務費收入	5,373	5,384	5,373	5,384
利息收入	1,302	174	1,302	174
	18,644	17,239	18,644	17,239
已付及應付聯營公司之支出				
利息支出	1	1	1	1
租金支出	4,227	4,227	4,227	4,227
	4,228	4,228	4,228	4,228
已收及應收附屬公司之收入				
管理及其他服務費收入	—	—	1,584	1,584
利息收入	—	—	67,376	63,347
	—	—	68,960	64,931
已付及應付附屬公司之支出				
管理費支出	—	—	264	264
已付及應付非控股股東之支出				
利息支出	1,063	914	—	—

於報告期間結算日，本公司就附屬公司獲授之銀行融資合共港幣967,100,000元(二零零九年：港幣949,714,000元)向一家銀行發出財務擔保。於二零一零年十二月三十一日，附屬公司已動用之金額約為港幣521,000,000元(二零零九年：港幣566,000,000元)。

(B) 關連交易

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已付及應付由一名本公司董事控制之一家公司之支出				
租金支出	4,500	3,960	4,500	3,960

43. 關連及關聯人士披露事項（續）

(C) 關聯人士之結餘

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司之關聯人士之未償還結餘，包括於創興銀行及其附屬公司之銀行賬目詳情，已載於財務狀況表及附註24、25、30、33及35。

(D) 主要管理人員酬金

年內，本集團及本公司之董事之薪酬如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
短期福利	16,423	15,411	16,423	15,411
僱員退休福利	340	382	340	382
	16,763	15,793	16,763	15,793

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。

44. 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本公司就附屬公司所獲授銀行融資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967,100,000元（二零零九年：港幣949,714,000元），有關附屬公司已動用有關融資其中港幣520,695,000元（二零零九年：港幣566,454,000元），並已於本集團財務狀況表確認為負債。

45. 報告期間後事項

於二零一一年三月二日，本公司與其一家全資附屬公司訂立有條件買賣協議（「該協議」），據此，本公司同意出售而該附屬公司同意購入本公司所持有投資物業，代價為港幣800,000,000元，有關投資物業於二零一零年十二月三十一日之公平價值為港幣695,700,000元。該協議須待股東於二零一一年五月四日舉行之股東特別大會上批准後方告作實並以此為限。

46. 主要附屬公司

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，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		主要業務
			面值／註冊資本之比例		
			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	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

46. 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		主要業務
			面值／註冊資本之比例		
			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」)	中國	人民幣 27,607,596 元	—	100	酒店營運及管理
China Link Technologies Limited	英屬處女群島／ 香港	100 美元	100	—	投資控股
Determined Resources Limited	英屬處女群島／ 香港	1,000 美元	100	—	股份投資
Terryglass Limited	英屬處女群島／ 泰國	1,000 美元	100	—	投資控股

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

佛山貴隆、廣州盈裕及上海捷欣是於中國成立之外商獨資企業。

於本年度及報告期間結算日，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。董事認為列出其他附屬公司資料將導致篇幅過份冗長。

47. 主要聯營公司

於二零二零年及二零零九年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立地/ 經營地	所持有股份類別	本集團持有已		持有投票權之比例		主要業務
				發行股本面值之比例				
				二零二零年	二零零九年	二零二零年	二零零九年	
創興銀行有限公司 (於香港上市)	註冊成立	香港	普通股	48.52%	47.82%	48.52%	47.82%	銀行業務
Falconmate Limited	註冊成立	香港	普通股	50%	50%	50%	50%	物業投資

上述名單包括董事認為主要影響本集團本年度業績或構成本集團資產淨值重要部分之聯營公司。董事認為，列出其他聯營公司資料將導致篇幅過份冗長。



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



香港德輔道中二十四號
創興銀行中心二十五樓
電話：(852) 3768 9038
傳真：(852) 3768 9008
電郵：info@lchi.com.hk
網址：www.lchi.com.hk
股份代號：194