

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)

截至二零一一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」)截至二零一一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	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收益	3	725,093	337,995
直接成本		(456,823)	(75,663)
毛利		268,270	262,332
投資收益		1,953	1,629
其他收益		93,524	38,628
行政及營運費用		(152,717)	(153,350)
銷售及推廣費用		(11,987)	(8,116)
可供交易投資之公平價值虧損		(1,590)	(77)
投資物業之公平價值增加：			
— 於本年出售之投資物業		90,770	—
— 其他投資物業		75,768	246,543
— 由發展中物業轉撥至投資物業		41,929	—
重估租賃土地及樓宇盈餘		180	252
出售附屬公司之收益		51,304	—
財務成本		(59,093)	(49,952)
所佔聯營公司溢利		274,683	230,544
除稅前溢利		672,994	568,433
所得稅支出	5	(82,271)	(65,540)
本年度溢利		590,723	502,893

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
其他全面收益		
換算所產生之匯兌差額	121,937	98,274
可隨時出售投資之公平價值收益	18,301	35,078
重估租賃土地及樓宇盈餘	1,060	825
所佔聯營公司其他全面(支出)收益	(34,347)	32,376
其他全面收益相關之所得稅	6,430	(4,332)
	<u>113,381</u>	<u>162,221</u>
本年度其他全面收益(除稅後)		
	<u>113,381</u>	<u>162,221</u>
本年度全面收益總額	<u>704,104</u>	<u>665,114</u>
本年度溢利分配於：		
本公司股東	593,547	507,958
非控股股東權益	(2,824)	(5,065)
	<u>590,723</u>	<u>502,893</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	702,677	666,252
非控股股東權益	1,427	(1,138)
	<u>704,104</u>	<u>665,114</u>
每股基本盈利	6 <u>港幣 1.57 元</u>	<u>港幣 1.34 元</u>

綜合財務狀況表

	二零一一年 十二月三十一日 附註 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產		
投資物業	6,138,076	6,099,456
物業、廠房及設備	45,016	52,871
預付租金支出	—	29,522
聯營公司權益	3,335,927	3,158,365
可隨時出售之投資	319,963	297,372
墊付被投資公司	312,209	121,964
結構性存款—於一年後到期	35,744	42,900
遞延稅項資產	610	—
	<u>10,187,545</u>	<u>9,802,450</u>
流動資產		
待出售發展中物業	452,382	1,118,029
待出售物業	605,717	6,518
存貨	14,693	11,088
貿易及其他應收賬款	8 135,204	85,761
可隨時出售之投資	226	957
可供交易投資	7,139	8,729
預付租金支出	—	893
結構性存款—於一年內到期	38,998	53,040
存入三個月後到期之定期銀行存款	10,079	104,068
於創興銀行有限公司及其附屬公司 之銀行存款	146,916	126,623
其他銀行存款及現金	396,826	338,776
待出售資產	—	100
	<u>1,808,180</u>	<u>1,854,582</u>
流動負債		
貿易及其他應付賬款	9 316,897	180,708
遞延收入	—	134,898
應付稅款	29,055	11,600
借款—於一年內到期	1,298,377	1,854,297
	<u>1,644,329</u>	<u>2,181,503</u>
流動資產(負債)淨額	<u>163,851</u>	<u>(326,921)</u>
總資產減流動負債	<u>10,351,396</u>	<u>9,475,529</u>

	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
附註		
非流動負債		
借款—於一年後到期	2,057,771	1,807,033
遞延稅項	<u>596,017</u>	<u>572,774</u>
	<u>2,653,788</u>	<u>2,379,807</u>
	<u>7,697,608</u>	<u>7,095,722</u>
資本及儲備		
股本	378,583	378,583
儲備	<u>7,286,085</u>	<u>6,685,626</u>
本公司股東應佔權益	<u>7,664,668</u>	7,064,209
非控股股東權益	<u>32,940</u>	<u>31,513</u>
股權總額	<u>7,697,608</u>	<u>7,095,722</u>

附註：

1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「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。

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」）

在本年度，本集團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香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（二零零九年修訂）	關聯人士之披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）	最低資金要求之預付款項
一 詮釋第14號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具撇減金融負債
一 詮釋第19號	

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或本集團之綜合財務報表所披露資料並無重大影響。

此外，為與本集團一間聯營公司之會計政策保持一致，本集團提早採納將於二零一三年一月一日生效之香港會計準則第19號（二零一一年修訂）。香港會計準則第19號（修訂本）對定額福利計劃和終止福利之會計處理方式作出修訂。最主要是改變對定額福利責任和計劃資產轉變的會計處理。該等修訂規定於定額福利責任以及計劃資產之公平價值出現轉變時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許之「緩衝區法」。該等修訂規定所有精算估值收益及虧損須即時透過其他全面收益確認，以使於綜合財務狀況表確認之退休金淨資產或負債可反映該計劃盈虧之全面價值。

除若干例外情況外，香港會計準則第19號（修訂本）須追溯應用。應用香港會計準則第19號（修訂本）並無對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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香港財務報告準則：

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ⁵
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項—收回相關資產 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具

二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第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結算日之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均按其後會計期間結算日之公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可能不可撤回地選擇在其他全面收益中呈列股本投資之其後公平價值變動，並只在損益中確認股息收入。
- 香港財務報告準則第9號對金融負債分類與計量之最重大影響與由金融負債(指定為溢利或虧損按公平價值計算)之信貸風險變動引起之金融負債公平價值變動之呈報處理有關。特別是根據香港財務報告準則第9號，就透過溢利或虧損按公平價值計算之金融負債而言，因該負債之信貸風險有所轉變而產生之公平價值變動金額乃呈列於其他全面收益，除非在其他全面收益確認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，指定透過溢利或虧損按公平價值計算之金融負債之公平價值變動全數於損益內呈列。

董事預期，於日後採納香港財務報告準則第9號對呈報有關本集團之其他金融資產及負債不會構成重大影響，惟可隨時出售之投資之金額除外。就本集團可隨時出售之投資而言，本集團於完成詳細檢討前，不大可能提供該影響之合理估計。

有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，已經頒佈有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之五項準則組合，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年修訂)。

該五項準則之主要規定概述如下：

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表有關處理綜合財務報表及香港(常務詮釋委員會)詮釋第12號合併—特殊目的實體有關之部分。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象，(b)自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利，及(c)能夠運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定一般較現行準則之規定更為全面。

該五項準則於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。該五項準則可提早應用，前提為所有該五項準則須同一時間被提早應用。

董事預期，本集團將會就二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納該五項準則。應用該五項準則可能對綜合財務報表所呈報金額構成重大影響。應用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再綜合計入其若干投資對象賬目，而綜合計入過往未曾綜合計入之投資對象賬目(如根據控制權之新定義及香港財務報告準則第10號之相關指引，本集團於聯營公司之投資可能成為本集團之附屬公司)。然而，董事正就應用該等準則之影響進行詳細分析，因此未能量化計算該影響之程度。

香港財務報告準則第13號公平價值之計量

香港財務報告準則第13號確立有關公平價值計量及公平價值計量之披露之單一指引。該準則界定公平價值、確立計量公平價值之框架以及有關公平價值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平價值計量及有關公平價值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具：披露項下之金融工具之三級公平價值等級之量化及定性披露，將因香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋該範疇內所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，本集團將會就二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港財務報告準則第13號，應用該項新準則不會影響綜合財務報表內所呈報之金額，但可能導致綜合財務報表內有更全面之披露。

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號(修訂本)保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)規定須於其他全面收益部分作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號(修訂本)於本集團二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將作出相應修改。

香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項—收回相關資產

香港會計準則第12號(修訂本)提供香港會計準則第12號一般原則之例外情況，遞延稅項資產和遞延稅項負債之計量應反映該企業預計收回資產賬面值的方式而引致之稅務後果。特別是，在此項修訂下，根據香港會計準則第40號投資物業以公平價值計量之投資物業，除非在某情況下被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定從出售收回。

香港會計準則第12號(修訂本)於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。董事預期，於日後會計期間應用香港會計準則第12號(修訂本)，可能導致就本集團之投資物業(其賬面值假定從出售收回)於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。董事正在評估應用香港會計準則第12號(修訂本)對綜合財務報表構成之影響。

除上文所述之財務影響外，董事預期應用其他已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團日後之財務表現及財務狀況及／或本集團財務報表所載之披露資料並無構成重大影響。

3. 收益

收益指年內下列各項已收及應收款項總額。本集團本年度之收益分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
毛租金收入	262,614	247,125
待出售物業銷售收益	373,962	—
貨物銷售收益	21,919	18,207
結構性存款，可隨時出售之投資及銀行存款之利息收入	9,731	10,025
物業管理及代理費	12,918	14,701
酒店經營收入	43,885	46,565
上市可供交易投資之股息收入	64	72
墊付被投資公司之股息收入	—	1,300
	<u>725,093</u>	<u>337,995</u>

4. 分類資料

集團向執行董事，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滙報如下：

1. 物業投資—物業投資及租賃
2. 物業發展—物業發展及銷售
3. 物業管理—提供物業管理服務
4. 財務投資—證券及其他金融工具的交易及投資
5. 貿易及製造業務—磁性產品製造及銷售
6. 酒店經營—酒店經營及管理

分類收益與溢利

以下為按業務及呈報分類之本集團收益及業績分析。

	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
截至二零一一年 十二月三十一日止年度									
收益									
外部銷售	262,614	373,962	12,918	9,795	21,919	43,885	725,093	—	725,093
集團內銷售	—	—	6,588	—	—	—	6,588	(6,588)	—
總額	<u>262,614</u>	<u>373,962</u>	<u>19,506</u>	<u>9,795</u>	<u>21,919</u>	<u>43,885</u>	<u>731,681</u>	<u>(6,588)</u>	<u>725,093</u>
分類溢利(虧損)	<u>383,975</u>	<u>11,591</u>	<u>(5,669)</u>	<u>21,515</u>	<u>636</u>	<u>(5,948)</u>	<u>406,100</u>	<u>—</u>	<u>406,100</u>
出售附屬公司之收益									51,304
財務成本									(59,093)
所佔聯營公司溢利									274,683
除稅前溢利									<u>672,994</u>
截至二零一零年 十二月三十一日止年度									
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	<u>247,125</u>	<u>—</u>	<u>21,955</u>	<u>11,397</u>	<u>18,207</u>	<u>46,565</u>	<u>345,249</u>	<u>(7,254)</u>	<u>337,995</u>
分類溢利(虧損)	<u>382,772</u>	<u>(15,779)</u>	<u>(5,178)</u>	<u>36,477</u>	<u>(10,683)</u>	<u>232</u>	<u>387,841</u>	<u>—</u>	<u>387,841</u>
財務成本									(49,952)
所佔聯營公司溢利									230,544
除稅前溢利									<u>568,433</u>

分類溢利／虧損指在未計入出售附屬公司之收益、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業務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營運分類。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。

5. 所得稅支出

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	29,368	8,681
過往年度撥備不足	3	50
	<u>29,371</u>	<u>8,731</u>
中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅	23,044	10,510
土地增值稅	7,223	—
	<u>59,638</u>	<u>19,241</u>
遞延稅項		
本年度	22,633	46,299
	<u>82,271</u>	<u>65,540</u>

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(「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%。

根據中國稅法及規則的相關規定，本集團已預提中國土地增值稅。具體土地增值稅額取決於稅局根據物業投資項目的竣工程度而定，稅局有可能不認同本集團對土地增值稅的計算基準。

6. 每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃依據本年度本公司擁有人應佔之溢利港幣593,547,000(二零一零年：港幣507,958,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零一零年：378,583,440股)計算。

二零一零年及二零一一年內均無任何潛在普通股，因此攤薄每股盈利不作呈報。

7. 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年內已確可分配之股息：		
二零一一年已派中期股息每股港幣0.12元 (二零一零年：二零一零年中期股息每股港幣0.10元)	45,430	37,858
二零一零年已派末期股息每股港幣0.15元 (二零一零年：二零零九年末期股息每股港幣0.10元)	<u>56,788</u>	<u>37,858</u>
	<u>102,218</u>	<u>75,716</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.18元(二零一零年：末期股息每股港幣0.15元)經由董事會建議，並須於股東大會經股東批准。

8. 貿易及其他應收賬款

期末總額包括於二零一一年十二月三十一日之貿易賬款港幣28,157,000元(二零一零年：港幣10,849,000元)，詳列如下。

本集團的信貸政策向貿易客戶(不包括按買賣合約付款之銷售物業客戶)提供平均30-90日之信貸期。於結算日，依發票日期計入貿易應收賬款之貿易應收賬款港幣28,157,000元(二零一零年：港幣10,849,000元)之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30日內	2,836	3,984
31至90日	3,082	4,243
超過90日	<u>22,239</u>	<u>2,622</u>
	<u>28,157</u>	<u>10,849</u>

本集團所有貿易應收賬款以本集團個別實體之功能貨幣列值。

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

計入本集團應收貿易賬款結餘乃總賬款面值為港幣22,239,000元(二零一零年：港幣2,622,000元)的應收債項，該應收債項於報告日期之賬齡已逾期超過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。

9. 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10,829,000元(二零一零年：港幣10,565,000元)已依發票日計入貿易及其他應付賬款，其賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30日內	<u>10,829</u>	<u>10,565</u>

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

末期股息

董事會建議擬派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣0.18元(二零一零年度為港幣0.15元)連同於二零一一年九月二十九日已派發之中期現金股息每股港幣0.12元(二零一零年度為港幣0.10元)，則二零一一年度合共派發現金股息每股港幣0.30元(二零一零年度為港幣0.25元)。上述建議派發之末期現金股息，如在二零一二年五月九日舉行之股東週年大會獲得通過，則股息將於二零一二年五月二十四日派發予二零一二年五月十八日列於登記冊之股東。

為確認2011年度末期股息合資格者而暫停辦理股份過戶登記

為確定合資格享有二零一一年末期股息之股東，本公司將於二零一二年五月十七日(星期四)至二零一二年五月十八日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。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，最遲須於二零一二年五月十六日(星期三)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處：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。

管理層之討論及分析

銀行業務

截至二零一一年度止，本集團之銀行聯營公司創興銀行有限公司(「銀行」)錄得除稅後溢利港幣560,000,000元，較二零一零年同期增加17%。故此，本集團分佔之銀行除稅後溢利增加港幣44,000,000元至港幣275,000,000元。

物業投資

整體業績

截至二零一一年度止，本集團之租金收入增加港幣16,000,000元至港幣263,000,000元，較二零一零年同期增加約6%。租金收入增加主要來自上海創興金融中心及創興廣場。

於二零一一年十二月三十一日，本集團投資物業之整體出租率成功維持於95%。

香港物業

創興廣場

位處九龍旺角心臟地帶之創興廣場，樓高二十層，為廣受歡迎之銀座式零售商業大廈，提供184,000平方呎零售及娛樂用地。於二零一一年度，該大廈之租金收入錄得14%增長，年底出租率達96%。

經優化租戶組合，本集團成功與周大福(珠寶零售商)及喜運佳(鐘錶零售商)等著名零售商訂立租約，管理層預期，待該等租約生效後，該大廈於二零一二年度之整體租金收入將進一步增加11%。

創業商場

創業商場位於德輔道西402-404號，提供零售及商業用地面積45,000平方呎。於二零一一年度，該兩層高購物商場出租率維持於99%，租金收入穩定。

匯港中心

匯港中心為二十八層高甲級商廈，位於干諾道西181-183號，臨近西區海底隧道，提供可出租寫字樓面積逾140,000平方呎。該商廈出租率達92%，租金收入穩定。本集團擬將該物業改建或重新發展為住宅用途。

富慧閣

富慧閣位處淺水灣道94號，提供五個低密度豪華住宅單位，錄得80%出租率，租金收入穩定。

中國物業

上海創興金融中心

上海創興金融中心位於上海市黃浦區南京西路288號。該三十六層高甲級寫字樓／商廈於二零零八年初落成，提供超過510,000平方呎的寫字樓及商業出租面積以及198個出租車位。於二零一一年度，該商廈所產生租金收入進一步增至港幣124,000,000元。本集團擬保留該物業作長期出租用途。該項目之投資總額約為人民幣1,200,000,000元。本集團擁有該物業95%權益，而上海市黃浦區人民政府之一家附屬公司擁有其餘5%。

出售廣州創興廣場

於二零一一年五月二十三日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價人民幣350,000,000元(或約港幣418,700,000元)出售海昌發展有限公司(「海昌」)股本。海昌為一家投資控股公司，其主要資產為持有廣州創興廣場。該項交易已完成且本集團已收訖現金代價。於出售完成後，本集團錄得出售附屬公司收益約港幣51,300,000元，並實現本年度出售投資物業之公平價值變動收益港幣99,900,000元。本集團所收取之出售收益均用作一般營運資金。

物業發展

香港

新界大埔

本集團購入新界大埔區一幅佔地240,000平方呎之地塊，並已就更改土地用途展開初步研究。本集團擬尋求最終將該幅土地改作住宅用途。

中國

佛山翠湖綠洲

於二零零七年，本集團透過政府土地拍賣以現金代價人民幣476,000,000元購入佛山一幅佔地逾260,000平方米之地塊。該綜合發展項目將分期發展。第一期發展包括興建十二幢六至十五層高之優質住宅單位，提供合共847個住宅單位，面積由55平方米至400平方米不等，另提供約8,600平方米零售及商業面積以及約6,800平方米獨立會所，如計入其他康樂設施面積及主要建於地庫的1,246個車位，總建築面積逾181,000平方米。

第一期發展已於二零一一年完成，並於二零一一年十二月取得竣工驗收證明。截止二零一一年止年度，已成功售出合共399套住宅單位，佔單位總數47.1%，產生現金收益約港幣374,000,000元。

管理層相信，中央頒布之緊縮政策將於來年持續實施。現階段包括限制購買第二及／或第三套房等不同措施已阻礙進一步銷情。然而，鑒於物業在樓宇質素及設計方面已廣為市場所認同，故管理層對該項目抱有信心。

經濟型酒店項目

鑒於中國酒店業急速增長及對經濟實惠的酒店住宿之需求殷切，本集團自二零零八年起開展經濟型酒店業務。本集團目前有兩家酒店位於上海、一家位於北京及一家位於廣州。儘管受季節性因素所影響，各酒店之業務及入住率與去年相若。

遵守企業管治常規守則

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，本公司大致上遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14之企業管治常規守則（「守則」）條文，惟下列除外：

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，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。

董事會成員委任、重選及罷免

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規定每名董事應至少每三年輪值退任一次。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條毋須輪值退任。

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，全體董事經本公司個別諮詢後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。

購買、出售或贖回股份

截至二零一一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。

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修訂。

該委員會由四位成員組成，分別是唐展家先生(主席)、伍秉堅先生、鄭慕智博士及許榮泉先生，大部份為本公司獨立非執行董事。

於向董事會呈報本集團截至二零一一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。

充分之公眾持股量

於二零一一年十二月三十一日，本集團全年均維持充分之公眾持股量。

股東週年大會

股東週年大會謹定於二零一二年五月九日星期三中午十二時正，假座香港德輔道中24號創興銀行中心27樓舉行。股東週年大會通告將約於二零一二年三月二十八日刊載於香港交易所披露易及本公司的網站，以及寄予各股東。

為確認出席2012年股東週年大會並投票之合資格者而暫停辦理股份過戶登記

為確定合資格出席在二零一二年五月九日(星期三)舉行之二零一二年股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)並於會上投票之股東其名字須列於二零一二年五月四日之股東名冊內，本公司將由二零一二年五月三日(星期四)至二零一二年五月四日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零一二年股東週年大會及於會上投票，請將購入之所有股票及填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零一二年五月二日(星期三)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處：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。

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(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、廖俊寧先生及許榮泉先生；獨立非執行董事：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，二零一二年三月七日

本公司二零一一年年報(涵蓋董事會報告、截至二零一一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二零一二年三月二十八日寄予股東，並將於同日載列於香港交易所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lchi.com.hk)內。