

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)

截至二零一二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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核綜合業績。

綜合收益表

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
總營運收益		<u>2,303,209</u>	<u>2,461,679</u>
利息收入		1,561,914	1,369,989
利息支出		(724,317)	(553,777)
利息收入淨額		837,597	816,212
費用及佣金收入		253,949	276,257
費用及佣金支出		(64,584)	(58,534)
費用及佣金收入淨額		189,365	217,723

綜合收益表(續)

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
其他營運收益		487,346	815,433
直接開支		<u>(97,155)</u>	<u>(457,956)</u>
		1,417,153	1,391,412
其他收入—非金融服務		10,669	26,148
其他營運支出		(946,095)	(910,682)
貸款減值回撥準備—金融服務		65,228	107,188
收回已被註銷的迷你債券回購計劃 之金額		—	234,632
其他收益及虧損		422,920	258,302
財務成本—非金融服務		(109,124)	(59,093)
所佔合營企業溢利		118	110
所佔聯營公司溢利		<u>36,028</u>	<u>18,056</u>
除稅前溢利		896,897	1,066,073
所得稅支出	4	<u>(138,593)</u>	<u>(183,053)</u>
本年度溢利		<u>758,304</u>	<u>883,020</u>
本年度溢利分配於：			
本公司股東		480,010	600,371
非控股股東權益		<u>278,294</u>	<u>282,649</u>
		<u>758,304</u>	<u>883,020</u>
每股基本盈利	6	<u>港幣1.27元</u>	<u>港幣1.59元</u>

綜合全面收益表

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利	<u>758,304</u>	<u>883,020</u>
其他全面收益(支出)		
換算所產生之匯兌差額	9,879	129,544
可供出售投資之公平價值收益(虧損)	262,852	(70,933)
因出售可供出售投資導致重新分類到 損益賬之金額	(594)	(697)
因可供出售投資減值導致重新分類到 損益賬之金額	-	4,473
關於出售可供出售投資之所得稅影響	98	12
關於可供出售投資公平價值變動之 所得稅支出	(29,914)	13,086
計量退休福利盈餘	-	10,268
關於退休福利之所得稅影響	-	(1,694)
所佔聯營公司其他全面收益(支出)	<u>430</u>	<u>(53)</u>
本年度其他全面收益(除稅後)	<u>242,751</u>	<u>84,006</u>
本年度全面收益總額	<u><u>1,001,055</u></u>	<u><u>967,026</u></u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	641,789	709,501
非控股股東權益	<u>359,266</u>	<u>257,525</u>
	<u><u>1,001,055</u></u>	<u><u>967,026</u></u>

綜合財務狀況表

	二零一二年 十二月 三十一日 附註 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (經重列)
資產			
庫存現金及短期資金	17,845,583	19,056,102	18,588,141
存放同業及其他財務機構 於一至十二個月內到期 之款項	4,844,115	2,179,086	2,386,190
衍生金融工具	187,911	129,556	20,542
證券投資	15,504,832	12,382,226	14,267,925
貸款及其他賬項			
— 金融服務	42,069,072	43,211,156	38,835,820
墊付被投資公司	322,539	312,209	121,964
貿易及其他應收賬款			
— 非金融服務	91,292	135,204	85,761
應收稅項	-	-	6
待出售發展中物業	1,159,817	452,382	1,118,029
待出售物業	584,722	605,717	6,518
存貨	17,417	14,693	11,088
待出售資產	-	-	100
合營企業權益	2,661	2,543	2,433
聯營公司權益	182,970	153,872	136,919
投資物業	5,868,769	6,265,247	6,215,856
物業、廠房及設備	966,907	963,984	782,642
預付租金支出	2,423	2,483	32,950
遞延稅項資產	2,182	17,471	-
商譽	50,606	50,606	50,606
	89,703,818	85,934,537	82,663,490
總資產	89,703,818	85,934,537	82,663,490

綜合財務狀況表(續)

	二零一二年 十二月 三十一日 附註 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (經重列)
負債			
同業及其他財務機構 存款及結餘	1,843,477	1,086,836	1,039,991
於回購協議下出售之 金融資產	433,681	420,652	-
銀行客戶存款	67,361,446	64,668,797	63,373,596
存款證	667,636	1,545,562	-
衍生金融工具	248,656	265,696	256,426
貿易及其他應付賬款	8 979,327	875,392	623,542
應付稅款	34,480	60,231	61,706
遞延收入	-	-	134,898
借貸資本	1,898,957	1,852,153	2,401,151
借款	3,730,120	3,319,348	3,661,330
遞延稅項	213,009	181,290	168,782
總負債	77,410,789	74,275,957	71,721,422
股權			
股本	378,583	378,583	378,583
儲備	8,217,687	7,748,185	7,140,902
股權分配於：			
本公司股東	8,596,270	8,126,768	7,519,485
非控股股東權益	3,696,759	3,531,812	3,422,583
股權總額	12,293,029	11,658,580	10,942,068
負債及股權總額	89,703,818	85,934,537	82,663,490

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」）

採用新訂及經修訂香港財務報告準則

在本年度，本集團已應用(i)下列已生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及(ii)在生效日期前應用之下列若干由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

本年度生效之香港財務報告準則

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項—收回相關資產
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產轉讓

本年度提早應用之香港財務報告準則

香港財務報告準則第10號、第11號及第12號(修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及於其他實體權益之披露：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表
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

除下文所述者外，於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現以及本集團之財務狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

香港會計準則（「香港會計準則」）第12號(修訂本)

本集團於本年度首次應用香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項—收回相關資產。根據有關修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量之投資物業均假定可透過出售全數收回，除非此假定在若干情況下遭駁回。

本集團以公平值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，董事審閱本集團在香港及中華人民共和國(「中國」)之投資物業組合後認為，(a)本集團在香港之投資物業及若干在中國之投資物業並非以旨在隨時間消耗該等投資物業實現絕大部份經濟利益之業務模式持有，及(b)本集團其餘在中國之投資物業以旨在隨時間消耗該等投資物業實現絕大部份經濟利益之業務模式持有。因此，載於香港會計準則第12號(修訂本)之假設僅就若干位於中國之投資物業而遭駁回。

應用香港會計準則第12號(修訂本)後，由於本集團出售其位於香港之投資物業時毋須繳納任何所得稅，故本集團不必確認該等投資物業公平值變動之任何遞延稅項。過往，本集團及本公司於確認投資物業公平值變動之遞延稅項時乃基於投資物業之所有賬面值透過使用收回而作出。

應用香港會計準則第12號(修訂本)後，本集團繼續按照投資物業之所有賬面值預期透過使用收回而確認中國投資物業公平值變動之遞延稅項。假設中國投資物業透過出售而收回，則按出售該等物業所產生的所得稅及土地增值稅而確認該等物業公平值變動之遞延稅項。

香港會計準則第12號(修訂本)已追溯應用，致使本集團於二零一一年一月一日之遞延稅項減少港幣428,657,000元，並於保留溢利及物業重估儲備確認相應之抵免。

此外，香港會計準則第12號(修訂本)的應用，使本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一一年十二月三十一日止年度之所得稅支出分別減少港幣33,248,000元及港幣8,085,000元，因而使本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利分別增加港幣33,248,000元及港幣8,085,000元。會計政策變動使本集團於二零一二年十二月三十一日之遞延稅項減少港幣461,905,000元、物業重估儲備及累積溢利分別增加港幣261,366,000元及港幣200,539,000元。

會計政策變動使本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股基本盈利分別增加港幣0.09元及港幣0.02元。

香港財務報告準則第7號(修訂本)披露—金融資產轉讓

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第7號(修訂本)披露—金融資產轉讓。此項修訂增加涉及金融資產轉讓交易之披露規定，以提高轉讓金融資產時風險承擔之透明度。

本集團與一家實體訂立回購協議，銷售持有至到期證券及可供出售投資，根據主協議約定，本集團可以按協定日期及價格回購該等證券。由於本集團尚未轉讓該等持有至到期證券及可供出售投資之主要風險及回報，故本集團繼續確認該等持有至到期證券及可供出售投資之全部賬面值，並確認轉讓所得現金為回購協議項下已售金融資產。經應用香港財務報告準則第7號(修訂本)，已就轉讓該等持有至到期證券及可供出售投資作出有關披露。根據香港財務報告準則第7號(修訂本)所載之過渡條文，本集團並無就有關修訂規定之披露提供可比較資料。

香港財務報告準則第10號

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中有關處理綜合財務報表之部份以及香港詮釋常務委員會—詮釋第12號綜合—特殊目的實體。香港財務報告準則第10號變更了控制之定義，規定投資者自參與投資對象之業務獲得或有權獲得可變回報，且有能力藉對投資對象行使其權力而影響該等回報時，則視為投資者控制投資對象。要符合香港財務報告準則第10號對於控制之定義，必須滿足全部三項條件，包括(a)投資者可對投資對象行使權力，(b)投資者自參與投資對象之業務獲得或有權獲得可變回報，及(c)投資者有能力藉對投資對象行使其權力而影響投資者之回報。控制於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已額外納入相當多指引，以解釋投資者在哪種情況下視為控制投資對象。尤其是，香港財務報告準則第10號已制定詳細指引，以解釋擁有投資對象之投票權股份不足50%之投資者在哪種情況下可視為控制投資對象。舉例而言，當投資者所持投資對象的投票權不足大多數時，在評估投資者是否擁有充分主導的投票權以符合權力標準時，香港財務報告準則第10號要求投資者計及所有相關事實及情況，尤其是投資者所持之投票權規模相對於其他投票權持有人之投票權規模及股權分散程度。

應用香港財務報告準則第10號影響本集團於創興銀行有限公司及其附屬公司(「創興銀行」)及合稱為「創興銀行集團」之權益之會計方法。

本集團過往一直擁有創興銀行大部份附投票權股本並列其作為附屬公司，直至一九九七年本集團之權益減至45%為止。自此直至二零一二年十月三十一日止，本集團於創興銀行附投票權股本之權益徘徊於45%至49.8%之間，本集團採用權益會計法將創興銀行入賬列作聯營公司。於二零一二年十一月一日，本集團於創興銀行之權益增至50.2%。

本年度內，董事評估應用香港財務報告準則第10號之影響後認為，基於其原則及要求，儘管本集團於創興銀行之股權不足50%，但自一九九七年以來本集團並無失去對創興銀行之控制權；於相關報告期間，根據香港財務報告準則第10號，創興銀行符合資格作為本集團之附屬公司。因此，創興銀行於所有相關期間之財務資料已追溯合併，視作本集團自一九九七年起從未喪失控制權。

香港財務報告準則第11號

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號於合營企業之權益(「香港會計準則第31號」)及香港詮釋常務委員會—詮釋第13號共同控制實體—合營方提供之非貨幣出資。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之合營安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類：聯合經營及合營企業。根據香港財務報告準則第11號對合營安排的分類乃經考慮該等安排之結構、法律形式、訂約各方同意之合約條款及其他相關事實及情況後，基於訂約各方於合營安排之權利及責任而釐定。聯合經營為一合營安排，擁有共同控制權的各方(聯合經營者)對該安排的資產和負債享有權利及義務。合營企業為一合營安排，擁有共同控制權的各方(聯合投資者)對該安排的淨資產享有最終的權利。先前，香港會計準則第31號有三種形式之合營安排—共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排進行分類主要基於該安排之法律形式(例如透過獨立實體確立之合營安排入賬列作一間共同控制實體)而釐定。

合營企業及聯合經營之其後會計處理方法並不相同。於合營企業之投資乃採用權益法(不再容許採用比例合併法)入賬。於聯合經營之投資乃按照各聯合經營者根據適用準則就其於有關安排中之權益確認及計量資產及負債(及相關收入及支出)而入賬。

應用香港財務報告準則第11號後，董事審視及評估本集團有關合營安排之法律形式及合約條款。董事認為，採用香港財務報告準則第11號對綜合財務報表並無造成重大影響。

香港財務報告準則第12號

香港財務報告準則第12號為披露準則及適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未被合併之結構實體持有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號使綜合財務報表就擁有重大非控股股東權益的非全資附屬公司所作之披露更詳盡。於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司於任何未被合併之結構實體並無任何權益。

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(修訂本)	香港財務報告準則二零零九年 至二零一一年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一抵銷金融資產及金融負債 ¹
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 ²
香港財務報告準則第10號及 第12號(修訂本)以及香港 會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

於二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進包括對若干香港財務報告準則之多項修訂。該等修訂於本集團由二零一三年一月一日開始之年度期間生效。香港財務報告準則之修訂包括香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列、香港會計準則第16號(修訂本)物業、廠房及設備以及香港會計準則第32號(修訂本)金融工具：呈列。

香港會計準則第1號規定曾追溯應用會計政策變動，或曾追溯重列賬目或追溯重新分類之實體，須呈列上一個期間開始時之財務狀況表(第三財務狀況表)。香港會計準則第1號(修訂本)澄清須呈列第三財務狀況表之實體，僅為追溯應用、重列賬目或重新分類對第三財務狀況表有重大影響者，且第三財務狀況表無須隨附相關附註。

香港會計準則第16號(修訂本)澄清，零部件、備用設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備之定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。董事預期應用此等修訂將不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號(修訂本)澄清，向權益工具持有人所分派之所得稅以及股權交易之交易成本應根據香港會計準則第12號所得稅入賬。由於本集團已提早採納此項處理方法，董事預期，香港會計準則第32號(修訂本)將不會對綜合財務報表造成影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

於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號包括對金融負債之分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 納入香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。特別是，旨在以收取合約現金流量，且合約現金流量僅為支付本金及未償本金之利息為業務模式而持有之債項投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列權益投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益賬確認股息收入。
- 香港財務報告準則第9號規定，就按公平值計入損益之金融負債之計量而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之金額乃於其他全面收益內呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配則作別論。因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之全部公平值變動金額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五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，日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團之金融資產及負債所呈報金額造成重大影響。然而，於完成詳細審閱前，就有關影響提供合理估計並不可行。

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號訂立有關對公平值計量及公平值計量之披露之單一指引來源。該準則界定公平值，建立計量公平值之框架及公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號範圍廣闊，適用於其他香港財務報告準則規定或准許使用公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目(特別情況除外)。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露規定比現行準則之規定更詳盡。舉例而言，根據僅於香港財務報告準則第7號金融工具一披露項下現時規定之金融工具三層架構之定量及定性披露，根據香港財務報告準則第13號將擴展至包括其項下所有資產及負債。

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本集團之年度期間生效，並可提前應用。董事預期，應用新準則可能影響呈列財務報表之若干金額，並導致綜合財務報表作出更多披露。

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)其他全面收益項目之呈列引入全面收益表及收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一或兩個獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。然而，香港會計準則第1號(修訂本)要求其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基準分配—該等修訂並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。

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。其他全面收益項目之呈列將於日後之會計期間應用有關修訂時相應修改。

香港會計準則第32號(修訂本)抵銷金融資產及金融負債及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

香港會計準則第32號(修訂本)澄清與抵銷金融資產與金融負債規定有關之現有應用問題。具體而言，有關修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號(修訂本)規定實體就具有可強制性執行之統一淨額結算協議或類似安排項下之金融工具披露與抵銷權及相關安排有關資料。

香港財務報告準則第7號(修訂本)於二零一三年一月一日或之後開始本集團之年度期間以及有關年度期間內之中期期間生效，亦須就所有比較期間作出追溯披露。然而，香港會計準則第32號(修訂本)於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方始生效，並須追溯應用。

董事預期，應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂本可能導致未來作出更多披露。

3. 分類資料

集團向本公司執行董事，即主要經營決策人，就資源分配或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. 金融服務—提供理財服務、證券交易、股票經紀業務、期貨經紀業務、投資控股、保險及其他投資諮詢服務
2. 物業投資—物業投資及租賃
3. 物業發展—物業發展及銷售
4. 物業管理—提供物業管理服務
5. 財務投資—證券及其他金融工具的交易及投資
6. 貿易及製造—磁性產品製造及銷售
7. 酒店經營—酒店經營及管理。

因創興銀行成為本公司的附屬公司，根據香港財務報告準則第10號，本集團必須呈報一項新的業務分類—金融服務，以反映本集團主要經營決策人對創興銀行集團的整體營運評估。因此，截至二零一一年十二月三十一日止年度之分類資料經重列呈報。

分類收益與業績

以下為按呈報及業務分類之本集團收益及業績分析。

	金融服務 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 港幣千元	貿易及 製造 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
截至二零一二年十二月三十一日										
止年度										
分類收益										
營運收益	1,948,582	264,389	5,729	15,761	19,498	30,044	49,142	2,333,145	(29,936)	2,303,209
包括：										
—客戶之分類收益	1,937,781	256,780	5,729	6,830	16,903	30,044	49,142			
—集團內交易	10,801	7,609	-	8,931	2,595	-	-			
營運開支	(1,374,118)	(114,217)	(47,571)	(22,802)	(2,427)	(28,976)	(52,226)	(1,642,337)	28,030	(1,614,307)
撥回貸款和墊款減值撥備	65,228	-	-	-	-	-	-	65,228	-	65,228
淨匯兌收益及外匯交易所得										
收益淨額	108,228	-	-	-	-	-	-	108,228	-	108,228
出售物業、廠房及設備淨虧損	(1,861)	(228)	(36)	-	10	-	-	(2,115)	-	(2,115)
出售可供出售投資淨收益	594	-	-	-	151	-	-	745	-	745
投資物業公平值調整										
淨收益	9,390	261,240	-	-	-	-	-	270,630	-	270,630
出售投資物業收益	2,816	-	-	-	-	-	-	2,816	-	2,816
可供出售投資之減值虧損	57,473	-	-	-	4,076	-	-	61,549	-	61,549
其他應收賬款之減值虧損	-	(17,893)	-	-	(2,199)	-	-	(20,092)	-	(20,092)
公平價值對沖淨虧損	1,200	-	-	-	-	-	-	1,200	-	1,200
分類溢利(虧損)	817,532	393,291	(41,878)	(7,041)	19,109	1,068	(3,084)	1,178,997	(1,906)	1,177,091
出售附屬公司之收益										(41)
財務成本—非金融服務										(109,124)
未分配企業開支										(207,175)
										860,751
所佔合營企業溢利										118
所佔聯營公司溢利										36,028
除稅前溢利										896,897

以下為按呈報及業務分類之本集團收益及業績分析。

	金融服務 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 港幣千元	貿易及 製造 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(經重列)										
分類收益										
營運收益	1,763,434	262,614	373,962	19,506	9,795	21,919	43,885	2,495,115	(33,436)	2,461,679
包括：										
—客戶之分類收益	1,755,340	250,141	373,962	7,528	8,904	21,919	43,885			
—集團內交易	8,094	12,473	-	11,978	891	-	-			
營運開支										
撥回貸款和墊款減值撥備	(1,191,964)	(108,452)	(381,630)	(24,703)	(14,456)	(21,273)	(49,833)	(1,792,311)	33,436	(1,758,875)
淨匯兌收益及外匯交易所得	107,188	-	-	-	-	-	-	107,188	-	107,188
收益淨額	54,168	24,376	10,187	(472)	5,969	(10)	-	94,218	-	94,218
出售物業、廠房及設備淨虧損	(4,128)	-	-	-	-	-	-	(4,128)	-	(4,128)
出售可供出售投資及其公平值										
調整淨收益	697	-	-	-	20,207	-	-	20,904	-	20,904
投資物業公平值調整										
淨收益	9,065	208,467	-	-	-	-	-	217,532	-	217,532
透過損益按公平值計算之										
金融資產的淨收益(虧損)	(102,418)	(3,210)	-	-	-	-	-	(105,628)	-	(105,628)
公平值對沖淨虧損	(20,679)	-	-	-	-	-	-	(20,679)	-	(20,679)
出售待出售資產之收益	-	-	9,072	-	-	-	-	9,072	-	9,072
撇銷迷你債券回購計劃款項收回	234,632	-	-	-	-	-	-	234,632	-	234,632
可供出售投資之減值虧損	(4,473)	-	-	-	-	-	-	(4,473)	-	(4,473)
分類溢利(虧損)	<u>845,522</u>	<u>383,795</u>	<u>11,591</u>	<u>(5,669)</u>	<u>21,515</u>	<u>636</u>	<u>(5,948)</u>	<u>1,251,442</u>	<u>-</u>	<u>1,251,442</u>
出售附屬公司之收益										
財務成本—非金融服務										51,304
未分配企業開支										(59,093)
未分配企業開支										(195,926)
未分配企業收益										180
所佔合營企業溢利										
所佔合營企業溢利										1,047,907
所佔聯營公司溢利										110
除稅前溢利										
										<u>1,066,073</u>

附註：

集團內銷售按當時市價列值。

分類溢利/虧損指在未計入出售附屬公司之收益、所佔合營企業溢利及未分配企業開支(包括財務成本、與企業經營活動有關，而又不能合理分配到分類的支持職能成本)之情況下各分類所賺取之溢利/蒙受之虧損。此外，財務投資分類取替其他業務分類，由此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。本集團已按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。

4. 所得稅支出

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	101,976	129,076
過往年度超額撥備	(277)	(296)
	<u>101,699</u>	<u>128,780</u>
中國企業所得稅	19,038	40,382
中國土地增值稅	415	7,223
	<u>19,453</u>	<u>47,605</u>
海外稅項		
本年度	651	645
過往年度超額撥備	(402)	(418)
	<u>249</u>	<u>227</u>
	<u>121,401</u>	<u>176,612</u>
遞延稅項		
本年度	17,192	6,441
	<u>17,192</u>	<u>6,441</u>
	<u>138,593</u>	<u>183,053</u>

附註：

- (a) 香港利得稅乃根據兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一一年：16.5%)計算。
- (b) 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%。
- (c) 於其他司法權區產生稅項按有關司法權區之現行稅率計算。
- (d) 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發展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撥備的計算基準。

5. 股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內已確認可分配之股息：		
二零一二年已派中期股息每股港幣0.10元 (二零一一年：二零一一年中期股息每股港幣0.12元)	37,858	45,430
二零一一年已派末期股息每股港幣0.18元 (二零一一年：二零一零年末期股息每股港幣0.15元)	68,145	56,788
	<u>106,003</u>	<u>102,218</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.18元(二零一一年：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，合共港幣68,145,019元)經由董事會建議，並須於股東大會經股東批准。

6. 每股基本盈利

本公司股東應佔每股基本盈利乃依據本年度本公司股東應佔之溢利港幣480,010,000元(二零一一年(經重列)：港幣600,371,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零一一年：378,583,440股)計算。

二零一一年及二零一二年內均無任何潛在攤薄普通股，因此攤薄每股盈利不作呈報。

7. 貿易及其他應收賬款—非金融服務

	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 一月一日 港幣千元
貿易應收賬款	15,461	28,157	10,849
建築成本保證金	18,800	36,784	16,279
其他保證金、預付賬款 及應收賬款	57,031	70,263	58,633
	<u>91,292</u>	<u>135,204</u>	<u>85,761</u>

附註：

- (a) 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。

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，一般為合約日期起60天內)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15,461,000元(二零一一年：港幣28,157,000元)之賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元
30日內	6,785	2,836
31至90日	5,214	3,082
超過90日	3,462	22,239
	<u>15,461</u>	<u>28,157</u>

(b) 於二零一二年十二月三十一日，總賬面值為港幣3,462,000元(二零一一年：港幣22,239,000元)的應收款項，該應收款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。

(c) 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。

8. 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11,304,000元(二零一一年：港幣10,829,000元)已依發票日計入貿易及其他應付賬款，其賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元
30日內	<u>11,304</u>	<u>10,829</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期內支付。

末期股息

董事會建議派發截至二零一二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(二零一一年度為港幣0.18元)連同於二零一二年九月二十七日已派發之中期現金股息每股港幣0.10元(二零一一年度為港幣0.12元)，則二零一二年度合共派發現金股息每股港幣0.28元(二零一一年度為港幣0.30元)。上述建議派發之末期現金股息，如在二零一三年五月八日(星期三)舉行之應屆股東週年大會獲得通過，則股息將於二零一三年五月二十四日(星期五)派發予二零一三年五月二十一日(星期二)列於登記冊之股東。

為確認二零一二年度末期股息合資格者而暫停辦理股份過戶登記

為確定合資格享有二零一二年末期股息之股東，其名字須列於本公司二零一三年五月二十一日(星期二)之股東名冊內。本公司將於二零一三年五月十六日(星期四)至二零一三年五月二十一日(星期二)(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，最遲須於二零一三年五月十五日(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號舖，辦理過戶登記手續。

管理層之討論及分析

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司(「本集團」)經審核後之綜合溢利約為港幣758,000,000元(每股基本盈利港幣1.27元)，較二零一一年港幣883,000,000元(每股基本盈利港幣1.59元)減少約14%。

我們分析了銀行及非銀行業務之財務業績變動。銀行業務主要關於創興銀行集團(「創興銀行集團」)之業績，而非銀行業務則關於廖創興企業有限公司及其附屬公司進行之業務活動。

銀行業務

1. 銀行業務錄得未計算減值準備之淨營運溢利約為港幣534,000,000元，與上一年度相若。倘若去年的淨營運溢利不計入先前就雷曼兄弟迷你債券回購計劃撤銷而及後收回之款項港幣235,000,000元，則本年度之淨營運溢利增長74%。
2. 利息收入淨額由二零一一年約港幣816,000,000元增加至二零一二年約港幣837,000,000元，較去年提高3%。創興銀行集團總資產按年增加4.26%至約港幣80,755,000,000元，而淨息差由二零一二年上半年之1.06%改善至二零一二年下半年之1.13%。

3. 費用及佣金收入淨額由二零一一年約港幣218,000,000元下跌13%至二零一二年約港幣189,000,000元，主要由於證券買賣佣金收入減少。
4. 其他營運收益由非金融服務收益及其他金融服務收益組成。
5. 非金融服務收益主要指毛租金收入、待出售物業銷售收益、貨物銷售收益、物業管理及代理費、酒店經營收入及被投資公司之股息收入。於二零一二年，非銀行業務收益由約港幣723,000,000元減少47%至約港幣384,000,000元，為待出售物業銷售大幅下跌所導致。
6. 其他金融服務收益由約港幣93,000,000元增加11%至約港幣103,000,000元，主要因為增加保險承保溢價及保管箱租金收入。
7. 貸款減值回撥準備額於二零一二年約為港幣65,000,000元，較二零一一年減少39%。
8. 其他收益及虧損主要包括透過溢利或虧損按公平價值計算金融工具的收益淨額、來自外匯合約及財資活動之匯兌收益淨額，以及其他投資物業公平價值變動的收益。其他收益及虧損從二零一一年港幣258,000,000元增至二零一二年港幣423,000,000元，主要來自外匯交易所淨收益及其他投資物業公平價值變動的收益。
9. 截至二零一二年底，創興銀行集團客戶存款總額增加4.15%至港幣67,509,000,000元。
10. 創興銀行之核心業務及整體財政穩健，不良貸款比率低和資產質素良好，資本充足比率及流動資金比率均遠高於相關法定要求。

非銀行業務

物業投資

整體租金收益

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得港幣265,000,000元之毛租金收入，較二零一一年增加3.5%。來自上海創興金融中心及創興廣場之租金收入分別增加港幣15,600,000元(上升13%)及港幣12,400,000元(上升16%)，但增幅因廣州創興廣場(該物業錄得年租金收入約港幣20,000,000元，已於二零一一年五月出售)之租金收入減少港幣8,000,000元而局部抵銷。因此，該物業於二零一二年並無任何租金收入。本集團之租金收入因位於干諾道西181號之寫字樓大廈滙港中心進行重新發展而進一步受影響。由於該寫字樓大廈進行重新發展，所有租戶已於二零一二年五月遷出。於二零一二年，本集團僅錄得港幣7,300,000元之租金收入，於二零一一年則為港幣24,900,000元。

整體出租率

於二零一二年年底，本集團主要投資物業之整體出租率成功維持於93%。

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平方呎出租零售及娛樂用地。截至二零一二年十二月三十一日止年度，創興廣場業績理想。年租金收入約港幣88,400,000元，較去年增加港幣12,400,000元(上升16%)，該大廈於年底全部租出。

創業商場

創業商場位於德輔道西402-404號，提供可出租面積逾56,000平方呎之零售及商業用地。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該零售及商業購物中心產生租金收入港幣19,200,000元(上升5%)，出租率96%。

富慧閣

富慧閣位於淺水灣道94號，為一低密度樓宇，提供五個豪華住宅單位，各單位面積逾4,400平方呎。截至二零一二年十二月三十一日止年度，富慧閣錄得租金收入港幣6,400,000元(下跌20%)，出租率60%。

滙港中心

位於香港干諾道西181-183號之甲級寫字樓大廈滙港中心樓高28層，毗鄰西區海底隧道，提供出租寫字樓面積逾140,000平方呎。管理層計劃翻新滙港中心為悠閒式商務酒店。本集團正就將現有用途更改為酒店用途向城市規劃委員會進行申請。由於所有租戶已於二零一二年五月遷出該大廈，故該大廈於二零一二年僅錄得租金收入港幣7,300,000元，較二零一一年下跌71%。

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36層高甲級寫字樓／商廈於二零零八年初落成，提供超過510,000平方呎出租寫字樓及商用樓面面積，以及198個出租泊車位。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該甲級寫字樓／商廈租金收入港幣139,600,000元，上升13%。於二零一二年年底，寫字樓大廈出租率為90%，商用及零售樓面則全部租出。

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。管理層已就更改土地用途展開研究，並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，本集團通過政府土地拍賣以現金代價人民幣476,000,000元購入佛山羅村一幅佔地超過260,000平方米之地塊。該綜合發展項目將分期發展。第一期發展已興建十二幢樓高六至十四層之高級住宅單位，提供847套住宅單位，面積由55平方米至400平方米不等，另提供約8,600平方米零售及商用面積以及面積約6,800平方米之獨立會所，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。截至二零一二年止年度，已成功售出合共405套住宅單位(佔單位總數48%)及

139個泊車位(佔車位總數12%)，產生現金收益約人民幣326,000,000元。

儘管中國內地房地產市場之持續緊縮政策給本集團帶來不少挑戰及困難，管理層仍然對佛山日後之經濟及房地產市場持審慎樂觀之態度。

於二零一三年二月四日，本集團與一名獨立第三方訂立一項框架協議，以出售一間附屬公司之全部權益，該附屬公司之主要資產為佛山翠湖綠洲住宅項目之物業發展。約人民幣1,699,000,000元之總代價主要指出售附屬公司之相關資產，主要包括餘下已竣工待售之住宅單位、零售商舖、停車場面積、獨立會所及尚未開展面積約455,000平方米。盡職審查經已展開，而正式買賣協議預定於二零一三年四月二十一日前簽訂。

待進行盡職審查及最後價格調整完成交易後，本集團將因出售附屬公司獲得約港幣716,000,000元之估計收益及現金所得款項淨額約港幣1,885,000,000元。

管理層相信，建議交易為本集團提供良機變現其項目投資並取得合理回報。此舉亦將容許本公司重新訂定其財務及資本資源策略，以把握日後可能出現之新投資機遇。

經濟型酒店項目

本集團自二零零八年起開始經營經濟型酒店業務。於二零一二年，本集團繼續經營四家經濟型酒店，兩家位於上海、一家位於北京及一家位於廣州。該等經濟型酒店全部均由漢庭管理並以漢庭之品牌名稱經營。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，所有酒店在業務收入、出租率及平均房租各方面均取得改善。總收入由二零一一年約港幣44,000,000元增加至二零一二年約港幣49,000,000元。管理層對未來酒店業務持樂觀態度。

遵守企業管治守則

截至二零一二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條文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。

委任、重選及罷免：至少每三年輪值退任一次

守則條文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10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則之規定。

購買、出售或贖回股份

截至二零一二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，有關其書面職權範圍已就最新聯交所上市規則作出修訂。

該委員會由六位成員組成，分別是唐展家先生(主席)、伍秉堅先生、鄭慕智博士、許榮泉先生、區錦源先生及馬鴻銘博士，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二零一二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

於二零一二年十二月三十一日，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二零一三年五月八日(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二零一三年三月二十八日刊載於本公司及香港交易所披露易的網站，以及寄予各股東。

為確認出席二零一三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二零一三年五月八日(星期三)舉行之二零一三年股東週年大會(「二零一三年股東週年大會」)並於會上投票之股東，其名字須列於二零一三年五月六日(星期一)之股東名冊內，本公司將由二零一三年五月三日(星期五)至二零一三年五月六日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零一三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，最遲須於二零一三年五月二日(星期四)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號舖，辦理過戶登記手續。

董事會

於本公告日期，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；及獨立非執行董事：伍秉堅先生、鄭慕智博士、唐展家先生、區錦源先生及馬鴻銘博士。

承董事會命
廖烈武博士
主席兼董事總經理

香港，二零一三年三月七日

本公司二零一二年年報(涵蓋董事會報告、截至二零一二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約於二零一三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。