

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)

截至二零一四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」)截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核綜合業績。

綜合損益表

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營			
收益		565,875	403,488
直接成本		(133,237)	(107,905)
		<u>432,638</u>	<u>295,583</u>
其他收入		12,970	10,079
行政及營運開支		(186,641)	(144,645)
其他收益及虧損		252,943	229,412
財務成本		(82,428)	(89,133)
所佔合營企業業績		(184)	107
		<u>429,298</u>	<u>301,403</u>
除稅前溢利		429,298	301,403
所得稅支出	4	(26,492)	(27,830)
		<u>402,806</u>	<u>273,573</u>
持續經營本年度溢利		402,806	273,573
已終止經營			
已終止經營本年度溢利	5	2,983,607	552,163
		<u>3,386,413</u>	<u>825,736</u>
本年度溢利		3,386,413	825,736

綜合損益表(續)

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分配於本公司股東的本年度溢利			
—來自持續經營		393,600	268,905
—來自已終止經營		1,963,335	274,555
		<u>2,356,935</u>	<u>543,460</u>
分配於非控股股東權益的本年度溢利			
—來自持續經營		9,206	4,668
—來自已終止經營		1,020,272	277,608
		<u>1,029,478</u>	<u>282,276</u>
		<u>3,386,413</u>	<u>825,736</u>
每股基本盈利			
—來自持續及已終止經營	7	港幣6.23元	港幣1.44元
—來自持續經營	7	港幣1.04元	港幣0.71元

綜合損益及其他全面收益表

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利	<u>3,386,413</u>	<u>825,736</u>
其他全面(支出)收益		
其後可能重新分類至損益賬之項目：		
換算所產生之匯兌差額	(11,557)	115,527
可供出售投資之公平價值收益	49,752	55,251
關於可供出售投資公平價值變動之 所得稅	-	514
因出售可供出售投資導致重新分類到 損益賬之金額	(26,803)	(62,303)
關於出售可供出售投資之所得稅	-	261
所佔聯營公司其他全面收益	-	464
因出售附屬公司導致重新分類調整 轉撥至損益賬之金額	<u>(90,376)</u>	<u>-</u>
	<u>(78,984)</u>	<u>109,714</u>
其後不會重新分類至損益賬之項目：		
將物業、廠房及設備轉撥至投資物業時 的估值收益	<u>1,469,601</u>	<u>-</u>
本年度其他全面收益(除稅後)	<u>1,390,617</u>	<u>109,714</u>
本年度全面收益總額	<u>4,777,030</u>	<u>935,450</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	3,780,072	628,052
非控股股東權益	<u>996,958</u>	<u>307,398</u>
	<u>4,777,030</u>	<u>935,450</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		7,776,590	5,962,913
物業、廠房及設備		102,401	303,522
發展中物業		714,892	702,200
合營企業之投資		2,584	2,768
證券投資		825,978	424,541
墊付被投資公司		4,891	193,424
存入三個月後到期之定期銀行存款		380,276	–
遞延稅項資產		7,235	680
		<u>9,814,847</u>	<u>7,590,048</u>
流動資產			
待出售發展中物業		1,055,855	642,547
待出售物業		566,908	590,967
存貨		21,995	18,467
貿易及其他應收賬款	8	143,599	113,929
證券投資		359,055	20,004
存入三個月後到期之定期銀行存款		1,553,835	122,620
其他銀行存款及現金		1,138,582	465,682
		<u>4,839,829</u>	<u>1,974,216</u>
分類為待出售資產		–	84,876,561
		<u>4,839,829</u>	<u>86,850,777</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	9	354,843	152,939
應付稅款		4,664	5,413
借款—於一年內到期		737,483	1,833,774
		<u>1,096,990</u>	<u>1,992,126</u>
分類為待出售資產之相關負債		–	77,214,362
		<u>1,096,990</u>	<u>79,206,488</u>
流動資產淨額		<u>3,742,839</u>	<u>7,644,289</u>
總資產減流動負債		<u>13,557,686</u>	<u>15,234,337</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動負債		
向租戶收取之租賃按金	105,828	59,726
借款—於一年後到期	2,196,764	1,948,402
遞延稅項負債	218,318	209,887
	<u>2,520,910</u>	<u>2,218,015</u>
	<u>11,036,776</u>	<u>13,016,322</u>
股權		
股本	381,535	378,583
儲備	10,627,724	8,739,736
股權分配於：		
本公司股東	11,009,259	9,118,319
非控股股東權益	27,517	3,898,003
股權總額	<u>11,036,776</u>	<u>13,016,322</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責任公司，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」）

本集團於本年度首次採納下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂詮釋及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號 （修訂本）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
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本年度，採納新訂詮釋及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務表現及本集團本年及往年的財務狀況及／或此等綜合財務報表所列披露並無重大影響。

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9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	披露動議 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ³
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表中使用權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號(修訂本)及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產 出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號(修訂本)、 香港財務報告準則第12號(修訂本)及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：合併豁免的應用 ⁴
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計法 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期 之年度改進 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期 之年度改進 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期 之年度改進 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用

³ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用

⁵ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，只有少數情況例外，並可提早應用

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。其後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，並於二零一三年作進一步修訂，以載入一般對沖會計的新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入a)有關金融資產之減值規定；及b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收入按公平價值列賬」(「透過其他全面收入按公平價值列賬」)計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

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價值計量。特別是，旨在以收取合約現金流量之業務模式內所持有，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。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及金融資產條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，按透過其他全面收入按公平價值列賬之方式計量。所有其他債項投資及股權投資均於其後會計期間結束時按公平價值計量。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股權投資(並非持作買賣用途)之其後公平價值變動，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，就按公平價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價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價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，指定為按公平價值計入損益之金融負債之全部公平價值變動金額均於損益中呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計處理的各類交易提供更大的靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具的工具類別以及合資格作對沖會計處理的非金融項目之風險成分類別。此外，成效測試經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動的規定。

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。但是，於完成詳細審閱前無法提供合理估算有關的影響。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，例如，當特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團的綜合財務報表中的已呈報金額及披露資料造成重大影響。然而，本集團必須在完成詳細審閱後，才能提供對香港財務報告準則第15號的影響的合理估算。

除上文所述外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 分類資料

本公司向執行董事，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。概無合計主要經營決策人識別之業務分類以達成本集團之呈報分類。

按香港財務報告準則第8號本集團之業務及呈報分類如下：

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—磁性產品製造及銷售
6. 酒店經營—酒店經營及管理

透過創興銀行及其附屬公司（「創興銀行」及全體的「創興銀行集團」）進行金融服務營運的業務已於二零一三年十二月三十一日止年度重新分類為終止營運。下文呈報的分類資料並不包括該等已終止經營業務的任何金額。

分類收益及業績

以下為按呈報及業務分類之本集團持續經營收益及業績分析。

	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 港幣千元	酒店經營 港幣千元	分類總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一四年 十二月三十一日止年度 分類收益	351,197	25,530	24,467	78,669	46,097	49,240	575,200	(9,325)	565,875
包括：									
— 客戶收益	350,989	25,530	15,628	78,391	46,097	49,240			
— 集團內交易(附註)	208	—	8,839	278	—	—			
營運開支	(98,943)	(48,653)	(16,373)	(61,695)	(43,728)	(47,443)	(316,835)	9,927	(306,908)
按公平價值計入損益之 金融工具公平價值變動虧損	—	—	—	(1,152)	—	—	(1,152)	—	(1,152)
匯兌淨(虧損)收益	(1,728)	11,656	22	(19,357)	—	(3)	(9,410)	—	(9,410)
出售物業、廠房及設備 虧損	—	—	—	(2)	(8)	—	(10)	—	(10)
出售可供出售投資收益	—	—	—	26,853	—	—	26,853	—	26,853
投資物業公平價值變動 收益	152,503	—	—	—	—	—	152,503	—	152,503
首次確認可供出售投資收益	—	—	—	84,159	—	—	84,159	—	84,159
分類溢利(虧損)	<u>403,029</u>	<u>(11,467)</u>	<u>8,116</u>	<u>107,475</u>	<u>2,361</u>	<u>1,794</u>	<u>511,308</u>	<u>602</u>	511,910
財務成本									(82,428)
所佔合營企業業績									(184)
持續經營除稅前溢利									<u>429,298</u>

附註：集團內銷售按當時市值列值。

以下為按呈報及業務分類之本集團持續經營收益及業績分析。

	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 港幣千元	酒店經營 港幣千元	分類總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一三年 十二月三十一日止年度									
分類收益	270,109	12,538	16,022	24,056	42,496	51,177	416,398	(12,910)	403,488
包括：									
— 客戶收益	267,990	12,538	8,577	20,710	42,496	51,177			
— 集團內交易(附註)	2,119	-	7,445	3,346	-	-			
營運開支	(121,425)	(15,828)	(23,009)	(4,007)	(42,309)	(52,009)	(258,587)	16,116	(242,471)
按公平價值計入損益之 金融工具公平價值變動收益	-	-	-	1,902	-	-	1,902	-	1,902
匯兌淨收益(虧損)	4,302	6,943	(196)	9,054	(5)	28	20,126	-	20,126
出售物業、廠房及設備 虧損	-	(98)	-	(307)	(32)	-	(437)	-	(437)
出售可供出售投資收益	-	-	-	61,429	-	-	61,429	-	61,429
投資物業公平價值變動 收益	146,392	-	-	-	-	-	146,392	-	146,392
分類溢利(虧損)	<u>299,378</u>	<u>3,555</u>	<u>(7,183)</u>	<u>92,127</u>	<u>150</u>	<u>(804)</u>	<u>387,223</u>	<u>3,206</u>	<u>390,429</u>
財務成本									(89,133)
所佔合營企業業績									<u>107</u>
持續經營除稅前溢利									<u><u>301,403</u></u>

附註：集團內銷售按當時市值列值。

4. 所得稅支出

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營		
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	15,705	14,668
過往年度超額撥備	(54)	(9,575)
	<u>15,651</u>	<u>5,093</u>
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	7,516	1,760
中國土地增值稅	603	525
	<u>8,119</u>	<u>2,285</u>
	23,770	7,378
遞延稅項		
本年度	2,722	20,452
	<u>26,492</u>	<u>27,830</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%(二零一三年：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%(二零一三年：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撥備的計算基準。

5. 已終止經營本年度溢利

於二零一三年十月二十五日，本集團與越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)(獨立於本集團的第三方)訂立不可撤銷承諾協議，據此，本集團同意接納出售最多218,359,628股本集團持有之創興銀行股份(佔創興銀行已發行股本約50.2%)之要約。創興銀行集團的業務為提供銀行及相關金融服務。創興銀行集團所涉及預計將於二零一三年十二月三十一日之後的十二個月內出售的資產及負債已分類為「分類為待出售資產」及「分類為待出售資產之相關負債」，並於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表內獨立呈列。

出售167,951,210股創興銀行股份一事已於二零一四年二月完成。同日，本集團以代價港幣2,230,000,000元收購了一項創興銀行集團自用物業，創興銀行集團繼而就向本集團出售物業所得收益宣派特別股息港幣1,960,732,000元。完成出售事項後，本集團仍然持有的創興銀行股份，按公平價值重新計量並分類為可供出售投資。緊隨出售創興銀行股份及以實物分派形式派發特別股息後，詳情載於附註6，本集團持有17,397,945股創興銀行股份，佔創興銀行已發行股本的4%。

本年度及以往年度來自創興銀行集團進行的金融服務業務及出售創興銀行集團所得收益已呈列為已終止經營之溢利如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
金融服務業務本年度溢利	92,451	552,163
出售金融服務業務收益(附註)	<u>2,891,156</u>	<u>-</u>
	<u>2,983,607</u>	<u>552,163</u>

附註：

	港幣千元
已收現金代價	5,994,178
出售資產淨值	(7,790,494)
非控股股東權益	3,893,588
就出售創興銀行集團產生之交易成本	(234,089)
從累積匯兌儲備及投資重估儲備重新分類至損益賬	90,376
留存創興銀行集團股份之公平價值，分類為可供出售投資	<u>937,597</u>
出售金融服務業務收益	<u>2,891,156</u>

6. 股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內已確認分派之股息：		
二零一四年已派中期股息每股港幣0.15元 (二零一三年：二零一三年中期股息每股港幣0.10元)	56,788	37,858
二零一三年已派末期股息每股港幣0.18元 (二零一三年：二零一二年末期股息每股港幣0.18元)	68,145	68,145
因完成出售創興銀行集團而宣派之特別現金股息 每股港幣2.80元(二零一三年：無)	1,060,034	—
以實物分派形式派發之特別股息(附註)	704,165	—
	<u>1,889,132</u>	<u>106,003</u>

附註：於二零一四年四月二十二日舉行的股東周年大會上，通過一項宣派特別股息的決議案，以實物分派的形式，每10股本公司已發行股本派發1股創興銀行已發行股本。年內確認分派共37,858,344股創興銀行股份，總市值為港幣704,165,000元。

於報告期末，截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.25元，合共港幣94,645,860元(二零一三年：截至二零一三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，並須於應屆股東周年大會上獲得股東批准。

7. 每股基本盈利

來自持續及已終止經營

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2,356,935,000元(二零一三年：港幣543,460,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零一三年：378,583,440股)計算。

來自持續經營

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393,600,000元(二零一三年：港幣268,905,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零一三年：378,583,440股)計算。

來自已終止經營

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1,963,335,000元(二零一三年：港幣274,555,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零一三年：378,583,440股)計算，為港幣5.19元(二零一三年：港幣0.73元)。

二零一三年及二零一四年內均無任何潛在普通股，因此攤薄每股盈利不作呈報。

8. 貿易及其他應收賬款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
貿易應收賬款	16,527	15,373
建築成本保證金	21,980	18,965
其他保證金、預付賬款及應收賬款	105,092	79,591
	<u>143,599</u>	<u>113,929</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。客戶的信貸上限經定期審查。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)提供平均30-90日之信貸期，一般為合約日期60天內。於本報告期末，依發票日期計入貿易應收賬款港幣16,527,000元(二零一三年：港幣15,373,000元)之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
30日內	6,086	5,451
31至90日	7,557	6,352
超過90日	2,884	3,570
	<u>16,527</u>	<u>15,373</u>

- (b) 於二零一四年十二月三十一日，計入本集團應收賬款之總賬面值為港幣2,884,000元(二零一三年：港幣3,570,000元)，其賬齡於報告期末已逾期超過90日，本集團並無就該等結餘之減值虧損計提撥備，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內個別實體之功能貨幣列值。

9. 貿易及其他應付賬款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
貿易應付賬款	10,977	4,601
應付建築成本	45,643	58,181
投資物業之已收押金及預收租金	37,270	38,421
銷售物業預收款	225,309	14,664
其他應付賬款	35,644	37,072
	<u>354,843</u>	<u>152,939</u>

於報告期間結算日，貿易應付賬款港幣10,977,000元(二零一三年：港幣4,601,000元)已依發票日期計入貿易及其他應付賬款，其賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
30日內	<u>10,977</u>	<u>4,601</u>

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期內支付。

末期股息

董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣0.25元(二零一三年：港幣0.18元)，連同於二零一四年九月二十四日已派發之中期現金股息每股港幣0.15元(二零一三年：港幣0.10元)，共派發現金股息每股港幣0.40元(二零一三年：港幣0.28元)。上述建議派發之末期現金股息如在二零一五年四月二十九日(星期三)舉行之應屆股東周年大會獲得股東通過，則股息將於二零一五年五月十四日(星期四)派發予二零一五年五月八日(星期五)列於登記冊之本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記安排以確認二零一四年度末期股息合資格者

為確定合資格享有二零一四年末期股息之股東，其名字須列於二零一五年五月八日(星期五)之本公司股東名冊內。本公司將於二零一五年五月六日(星期三)至二零一五年五月八日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東為符合資格獲派末期股息，請將購入之所有股票連同已填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零一五年五月五日(星期二)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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的綜合溢利約港幣3,386,400,000元，其中來自已終止經營之溢利約港幣2,983,600,000元，而來自持續經營所得溢利約港幣402,800,000元，較二零一三年約港幣825,700,000元增加約310.1%。

持續經營

收益主要指從物業投資、物業發展、物業管理、財務投資、貿易及製造以及酒店經營所產生的收益。其他收入是指主要收益以外的各個雜項收入。行政及營運開支由二零一三年約港幣144,600,000元增加約29.0%至二零一四年約港幣186,600,000元。

其他收益及虧損主要包括匯兌淨虧損、首次確認可供出售投資之收益、出售可供出售投資之收益及投資物業公平價值變動之收益。

已終止經營

已終止經營指創興銀行集團截至出售日的經營業績。它包括由二零一四年一月一日至二零一四年二月十四日的經營溢利約港幣92,500,000元及出售創興銀行股份而產生的出售收益約港幣2,891,100,000元。

物業投資

整體租金收益

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得約港幣351,000,000元之毛租金收益，較二零一三年增加約31.0%。主要改變來自創興銀行中心之租金收益增加約港幣58,600,000元及上海創興金融中心之租金收益增加約港幣16,400,000元。

整體出租率

於二零一四年年底，本集團主要投資物業之整體出租率成功維持於約86%。

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，為銀座式零售／商業大廈，提供逾182,000平方呎零售及娛樂用地。截至二零一四年十二月三十一日止年度，創興廣場年租金收益約港幣106,500,000元，較去年增加約港幣6,400,000元(或約6.4%)，該大廈於二零一四年十二月三十一日之出租率為約98%。

創興銀行中心

創興銀行中心位於中環德輔道中24號，為樓高二十六層之甲級寫字樓。除保留數層供本公司自用外，其餘辦公樓層出租予創興銀行有限公司，租期5年，從二零一四年二月十九日起租，每月租金約港幣5,660,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，該大廈錄得租金收益共約港幣58,600,000元。

創業商場

創業商場位於德輔道西402-404號，提供逾54,000平方呎之零售及商業用地。截至二零一四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益約港幣20,400,000元(增加約2.2%)，出租率為約80%。

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4,100平方呎。截至二零一四年十二月三十一日止年度，富慧閣錄得租金收益約港幣4,600,000元(下跌16.5%)，出租率為約40%。

中國物業

上海創興金融中心

本旗艦物業座落於上海黃浦區南京西路288號，是一座36層高的甲級商業大廈，地點極具策略優勢，可飽覽對面人民廣場之優美景觀。該物業提供寫字樓及商業總樓面面積逾516,000平方呎及198個車位，於二零一四年十二月三十一日，此物業之寫字樓出租率達92%，零售出租率則為100%。本集團於此項目投資逾人民幣1,200,000,000元，擬持作長期投資。本物業於二零一四年產生之租金收入總額約為港幣154,600,000元，按年上升約11.8%。於二零一四年，本集團採取措施改善該物業的服務標準及物業設施，並將密切監察及繼續致力提升此主要資產的質素及租金收入。

物業發展

香港

滙港中心

滙港中心，一個樓高28層的甲級寫字樓，位於香港干諾道西181-183號，毗鄰西區海底隧道，提供了超過140,000平方呎可出租寫字樓面積。為提升該物業之價值，董事會已議決將此物業重新規劃為服務式住宅及商務酒店。城市規劃委員會已批准轉變為酒店用途的申請，並已向屋宇署提交了修改後的圖紙。該酒店擬將提供186間客房與其他設施，包括咖啡廳，健身室，多功能室和空中酒廊等，各類顧問和專業人士均已就位，管理層預計新酒店將於二零一七年啟用。

新界大埔

本集團購入新界大埔區一幅佔地262,000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日後發展用途。

中國

佛山住宅項目

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。該項目位處佛山市南海區羅村貴隆路1號，交通便捷，距離佛山金融區不足半小時車程，而距離新佛山西站(在建中)不足5分鐘車程。

佛山翠湖綠洲花園

第一期發展包括12座樓高6至14層之住宅樓宇，單位面積由55平方米至380平方米不等。零售和商用部分面積約8,600平方米，並附有約6,800平方米的獨立會所提供康樂設施，如室外游泳池，健身房，桌球室，乒乓球室，卡拉OK室和棋牌室，如計入主要建於地庫的停車空間，總建築面積逾181,000平方米。一期共提供847套住宅單位及1,246個停車位，於二零一五年三月四日，總共售出461套住宅單位(佔住宅單位總數54.4%)和181個停車位(佔停車位總數14.5%)，產生的現金收益約人民幣361,000,000元。

佛山雅麗豪庭

第二期發展包括12座樓高14層之住宅樓宇，提供了三種面積為60，90和120平方米的戶型。如果計入約2,100平方米零售和商用面積、約3,500平方米的其他輔助設施及主要建於地庫的停車空間，二期總發展面積超過191,000平方米。自二零一三年六月始，本集團開始進行二期發展建設，並於二零一四年首季開始預售。於二零一五年三月四日，本集團已成功售出776個單位(佔1,096個已推售單位總數約70.8%或佔1,542個發展單位總數約50.3%)，收回銷售收益約人民幣446,000,000元。於二零一五年，本集團將繼續推出剩餘未發售的單位以及約1,196個停車位，二期的獨特賣點是有效利用景觀區，提供五種不同的主題花園，一個戶外草地網球場，一個戶外籃球場，以及可供住戶使用之充足的草坪空間。

位於地盤內之幼兒園的建設正如期進行，而本項目第三期建設亦有望於二零一五年開始。

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。於二零一四年，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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，酒店總收益由二零一三年約港幣51,200,000元下降約3.9%至二零一四年約港幣49,200,000元。出租率及平均房租維持在穩定水平。

遵守企業管治守則

截至二零一四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

於二零一四年二月二十六日，本公司董事會宣佈廖烈武博士由即日起不再出任本公司董事總經理。廖博士將繼續留任董事會主席，而廖烈智先生獲委任為本公司董事總經理及行政總裁。因此已符合守則條文項下職責明確分工的規定。

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。

根據《上市規則》第13.51B(1)條所作出之董事資料變更

以下是根據《上市規則》第13.51B(1)條自二零一四年中期報告日之後需作出之董事資料變更：

董事資料更新

鄭慕智博士，本公司獨立非執行董事，已於二零一四年八月三十一日起辭任香港電視網絡有限公司非執行董事之職務。

廖金輝先生，本公司副董事總經理，已於二零一五年一月十五日起辭任民豐企業控股有限公司非執行董事之職務。

廖駿倫先生，本公司非執行董事，已於二零一五年一月十五日起辭任民豐企業控股有限公司非執行董事之職務。

廖俊寧先生，本公司非執行董事，已於二零一四年九月一日起辭任結好控股有限公司獨立非執行董事之職務。

除上述所披露外，根據《上市規則》第13.51 B(1)條，並無其他資料需要作出披露。

遵守上市公司董事進行證券交易的標準守則

於回顧期間，所有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

截至二零一四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

本公司審核委員會於一九九九年成立，有關其書面職權範圍已參照最新《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)、鄭慕智博士、許榮泉先生、區錦源先生、馬鴻銘博士及鄭毓和先生，大部分為本公司獨立非執行董事。

向董事會呈報本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度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

於二零一四年十二月三十一日，本集團全年均維持充分之公眾持股量。

股東周年大會

股東周年大會(「股東周年大會」)謹定於二零一五年四月二十九日(星期三)上午十一時正，假座香港德輔道中24號創興銀行中心27樓舉行。股東周年大會通告將約於二零一五年三月二十六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。

暫停辦理股份過戶登記安排以確認出席二零一五年股東周年大會並投票之合資格者

為確定合資格出席在二零一五年四月二十九日(星期三)舉行之二零一五年股東周年大會(「二零一五年股東周年大會」)並於會上投票之股東，其名字須列於二零一五年四月二十八日(星期二)之股東名冊內，本公司將由二零一五年四月二十七日(星期一)至二零一五年四月二十八日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東為符合資格出席二零一五年股東周年大會及於會上投票，請將所有股票連同已填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零一五年四月二十四日(星期五)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)、廖烈智先生(董事總經理及行政總裁)、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：鄭慕智博士、唐展家先生、區錦源先生、馬鴻銘博士及鄭毓和先生。

承董事會命
廖烈武博士
主席

香港，二零一五年三月四日

本公司二零一四年年報(涵蓋董事會報告、截至二零一四年十二月三十一日止年度財務報表及股東周年大會通告)、通函及代表委任書將約於二零一五年三月二十六日寄予股東，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。