

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)

截至二零一五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」)截至二零一五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	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
持續經營			
收益		1,193,032	565,875
直接成本		(576,584)	(133,237)
		<u>616,448</u>	<u>432,638</u>
其他收入		7,980	12,970
行政及營運開支		(180,516)	(186,641)
其他收益及虧損		98,138	252,943
財務成本		(74,526)	(82,428)
所佔合營企業業績		3,509	(184)
		<u>471,033</u>	<u>429,298</u>
除稅前溢利		471,033	429,298
所得稅支出	4	(48,778)	(26,492)
		<u>422,255</u>	<u>402,806</u>
持續經營本年度溢利		422,255	402,806
已終止經營			
已終止經營本年度溢利		—	2,983,607
		<u>—</u>	<u>2,983,607</u>
本年度溢利		<u>422,255</u>	<u>3,386,413</u>

綜合損益表(續)

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分配於本公司股東的本年度溢利			
—來自持續經營		410,366	393,600
—來自已終止經營		<u>-</u>	<u>1,963,335</u>
		410,366	<u>2,356,935</u>
分配於非控股股東權益的本年度溢利			
—來自持續經營		11,889	9,206
—來自已終止經營		<u>-</u>	<u>1,020,272</u>
		11,889	<u>1,029,478</u>
		422,255	<u>3,386,413</u>
每股基本盈利			
—來自持續及已終止經營	6	港幣 1.08 元	港幣6.23元
—來自持續經營	6	<u>港幣1.08元</u>	<u>港幣1.04元</u>

綜合損益及其他全面收益表

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度溢利	<u>422,255</u>	<u>3,386,413</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	(246,483)	(11,557)
可供出售投資之公平價值(虧損)收益	(107,625)	49,752
因出售可供出售投資導致重新分類到 損益賬之金額	(5,373)	(26,803)
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>-</u>	<u>(90,376)</u>
	(359,481)	(78,984)
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>-</u>	<u>1,469,601</u>
本年度其他全面(支出)收益(除稅後)	<u>(359,481)</u>	<u>1,390,617</u>
本年度全面收益總額	<u>62,774</u>	<u>4,777,030</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	62,028	3,780,072
非控股股東權益	<u>746</u>	<u>996,958</u>
	<u>62,774</u>	<u>4,777,030</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		7,888,772	7,776,590
物業、廠房及設備		104,678	102,401
發展中物業		736,725	714,892
合營企業權益		1,228	2,584
證券投資		726,789	825,978
墊付被投資公司		4,902	4,891
存入三個月後到期之定期銀行存款		–	380,276
遞延稅項資產		7,846	7,235
		<u>9,470,940</u>	<u>9,814,847</u>
流動資產			
待出售發展中物業		390,974	1,055,855
待出售物業		1,012,405	566,908
存貨		18,786	21,995
貿易及其他應收賬款	7	136,967	143,599
證券投資		13,197	359,055
存入三個月後到期之定期銀行存款		822,502	1,553,835
其他銀行存款及現金		1,043,618	1,138,582
		<u>3,438,449</u>	<u>4,839,829</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	273,930	354,843
應付稅款		2,187	4,664
借款—於一年內到期		861,772	737,483
		<u>1,137,889</u>	<u>1,096,990</u>
流動資產淨額		<u>2,300,560</u>	<u>3,742,839</u>
總資產減流動負債		<u>11,771,500</u>	<u>13,557,686</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動負債		
向租戶收取之租賃按金	105,719	105,828
借款—於一年後到期	489,717	2,196,764
遞延稅項負債	231,733	218,318
	<u>827,169</u>	<u>2,520,910</u>
	<u>10,944,331</u>	<u>11,036,776</u>
股權		
股本	381,535	381,535
儲備	10,534,533	10,627,724
股權分配於：		
本公司股東	10,916,068	11,009,259
非控股股東權益	28,263	27,517
股權總額	<u>10,944,331</u>	<u>11,036,776</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。

本公司之主要業務為物業投資及投資控股。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港幣（「港幣」）呈列。

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）	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
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
香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款

於本年度，採納經修訂香港財務報告準則對本集團本年及往年的財務表現及財務狀況及／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 ¹
香港會計準則第1號（修訂本）	披露動議 ²
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 ²
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 ²
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表中使用權益法 ²
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 ²
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 ²
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 ³
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 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於將釐定之日期或之後開始的年度期間生效

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，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：

- 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，其後均被要求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項工具，按透過其他全面收入一般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賬。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賬中呈列。
- 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。
- 香港會計準則第39號項下新訂一般對沖會計規定保留三種目前可用的對沖會計機制類別。根據香港財務報告準則第9號，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，追溯評核的成效測試將被清除。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，才可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，本公司董事並不預期應用這些新訂及經修訂香港財務報告準則，會對本集團的綜合財務報表中已確認金額造成重大影響。

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號營運分類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—酒店管理及經營

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
截至二零一五年十二月三十一日 止年度									
分類收益	375,256	603,300	27,721	103,824	52,032	41,672	1,203,805	(10,773)	1,193,032
包括：									
— 客戶收益	375,256	603,300	16,948	103,824	52,032	41,672			
— 集團內交易(附註)	-	-	10,773	-	-	-			
營運開支	(131,530)	(495,890)	(18,231)	(22,094)	(50,070)	(42,078)	(759,893)	10,773	(749,120)
按公平價值計入損益之金融工具									
公平價值變動收益	-	-	-	2,592	-	-	2,592	-	2,592
匯兌淨(虧損)收益	(16,709)	(20,386)	255	(136,829)	-	(50)	(173,719)	-	(173,719)
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	-	-	(266)	-	(266)	-	(266)
出售可供出售投資收益	-	-	-	8,080	-	-	8,080	-	8,080
投資物業公平價值變動收益	281,997	-	-	-	-	-	281,997	-	281,997
待出售物業之減值虧損確認	-	(20,546)	-	-	-	-	(20,546)	-	(20,546)
分類溢利(虧損)	<u>509,014</u>	<u>66,478</u>	<u>9,745</u>	<u>(44,427)</u>	<u>1,696</u>	<u>(456)</u>	<u>542,050</u>	<u>-</u>	<u>542,050</u>
財務成本									(74,526)
所佔合營企業業績									<u>3,509</u>
持續經營除稅前溢利									<u><u>471,033</u></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：									
一客戶收益	350,989	25,530	15,628	78,391	46,097	49,240			
一集團內交易(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>	<u>511,910</u>
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。

4. 所得稅支出

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
持續經營		
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	17,844	15,705
過往年度超額撥備	(88)	(54)
	<u>17,756</u>	<u>15,651</u>
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	10,025	7,516
中國土地增值稅	11,580	603
	<u>21,605</u>	<u>8,119</u>
	39,361	23,770
遞延稅項		
本年度	9,417	2,722
	<u>48,778</u>	<u>26,492</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%(二零一四年：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%(二零一四年：25%)。
- (c) 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. 股息

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年內已確認分派之股息：		
二零一五年已派中期股息每股港幣0.16元 (二零一四年：二零一四年已派中期股息每股港幣0.15元)	60,573	56,788
二零一四年已派末期股息每股港幣0.25元 (二零一四年：二零一三年已派末期股息每股港幣0.18元)	94,646	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	-	1,060,034
以實物分派形式派發之特別股息(附註)	-	704,165
	<u>155,219</u>	<u>1,889,132</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。截至二零一四年十二月三十一日止年度共確認分派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，截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.26元，合共港幣98,431,694元(二零一四年：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)，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。

6. 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410,366,000元(二零一四年：港幣2,356,935,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零一四年：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410,366,000元(二零一四年：港幣393,600,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零一四年：378,583,440股)計算。

來自已終止經營

截至二零一四年十二月三十一日止年度，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元及本年度已發行普通股378,583,440股計算，為港幣5.19元。

二零一四年及二零一五年內均無任何潛在普通股，因此攤薄每股盈利不作呈報。

7. 貿易及其他應收賬款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
貿易應收賬款	16,336	16,527
建築成本保證金	20,504	21,980
其他保證金、預付賬款及應收賬款	100,127	105,092
	<u>136,967</u>	<u>143,599</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16,336,000元(二零一四年：港幣16,527,000元)之賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
30日內	6,606	6,086
31至90日	6,272	7,557
超過90日	3,458	2,884
	<u>16,336</u>	<u>16,527</u>

- (b) 於二零一五年十二月三十一日，計入本集團應收賬款之總賬面值為港幣3,458,000元(二零一四年：港幣2,884,000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。

8. 貿易及其他應付賬款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
貿易應付賬款	11,483	10,977
應付建築成本	111,895	45,643
投資物業之已收押金及預收租金	33,470	37,270
銷售物業預收款	90,153	225,309
其他應付賬款	26,929	35,644
	<u>273,930</u>	<u>354,843</u>

於報告期間結算日，貿易應付賬款港幣11,483,000元(二零一四年：港幣10,977,000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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
30日內	<u>11,483</u>	<u>10,977</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二零一五年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣0.26元(二零一四年：港幣0.25元)，連同於二零一五年九月二十三日已派發之中期現金股息每股港幣0.16元(二零一四年：港幣0.15元)，共派發現金股息每股港幣0.42元(二零一四年：港幣0.40元)。上述建議派發之末期現金股息如在二零一六年四月二十七日(星期三)舉行之應屆股東周年大會獲得股東通過，則股息將於二零一六年五月十二日(星期四)派發予二零一六年五月六日(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二零一五年度末期股息合資格者

為確定合資格享有二零一五年末期股息之股東，其名字須列於二零一六年五月六日(星期五)之本公司股東名冊內。本公司將於二零一六年五月四日(星期三)至二零一六年五月六日(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，最遲須於二零一六年五月三日(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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的經審核綜合溢利約港幣約422,300,000元，較二零一四年來自持續經營所得溢利約港幣402,800,000元，增加約4.8%。

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。

其他收益及虧損主要包括匯兌淨虧損、出售可供出售投資之收益、投資物業公平價值變動之收益及待出售物業之減值虧損確認。

物業投資

整體租金收益

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之毛租金收益增加約港幣24,300,000元至約港幣375,300,000元，較二零一四年增加約7%。主要改變來自創興廣場之租金收益增加約港幣10,500,000元，創興銀行中心之租金收益增加約港幣9,300,000元及上海創興金融中心之租金收益增加約港幣4,500,000元。

整體出租率

於二零一五年十二月三十一日，本集團主要投資物業之整體出租率成功維持於約95%。

香港物業

創興廣場

創興廣場，位處旺角彌敦道601號，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。於二零一五年，創興廣場產生租金收益約港幣117,000,000元，該大廈於二零一五年十二月三十一日之出租率為99%。由於香港和中國經濟低迷，管理層預計租金收益在二零一六年將輕微增加。

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，租期五年，從二零一四年二月十九日起租，每月租金約港幣5,660,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，該大廈錄得租金收益共約港幣67,900,000元。鑒於五年固定租期，二零一六年之租金收益將維持穩定。

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。截至二零一五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21,600,000元，相較二零一四年，儘管出租率下降至約75%，但由於租金調整導致租金收益同比增加約6%。管理層預期續租和出租率改善下，租金收益有望在二零一六年輕微增加。

富慧閣

富慧閣位於淺水灣道94號，為一低密度樓宇，本集團持有五個住宅單位，各單位出租面積逾4,100平方呎。截至二零一五年十二月三十一日止年度，富慧閣錄得租金收益約港幣3,000,000元，出租率為20%。於二零一六年，另有2個單位租出，整體出租率提升至60%。

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，於二零一五年十二月三十一日，此物業之寫字樓出租率約96%，零售單位出租率則為100%。本物業於二零一五年產生之租金收益總額約為港幣159,100,000元，按年上升約3%。管理層預期該物業租金收益在二零一六年溫和上升，但整體租金收益將會因人民幣貶值而部分抵銷。

物業發展

香港

重建滙港中心

這座前身為28層高的寫字樓，位於干諾道西181-183號，將重建為一個設有183間客房的酒店和服務式住宅，可欣賞維多利亞港全景。自2015年12月起建設工程已全速展開，酒店業務預計將於二零一七年中開始營運，由本集團直接管理。

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套單位及1,126個停車位，於二零一六年三月二日，總共售出487套單位(佔單位總數57%)和216個停車位(佔停車位總數19%)，產生的現金收益約人民幣406,200,000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。於二零一六年三月二日，本集團已成功售出1,243套單位(佔1,542套發展單位總數約81%)，收回銷售收益約人民幣706,000,000元。管理層將繼續推售該項目的剩餘單位。鑒於該項目公認的建築質量，管理層預期二零一六年剩餘單位將會提高價格進行銷售。

本項目第三期建設已於二零一五年開始。

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。本集團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。鑒於本集團調整投資策略，於二零一五年十月，其中一家上海酒店已停止經營。截至二零一五年十二月三十一日止年度，酒店總收益由二零一四年約港幣49,200,000元下降約15%至二零一五年約港幣41,700,000元。

遵守企業管治守則

截至二零一五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：

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113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)條自二零一五年中期報告日之後需作出之董事資料變更：

董事資料更新

鄭毓和先生，本公司獨立非執行董事，已於二零一五年十一月二日起出任太元集團有限公司獨立非執行董事。此外，鄭先生於二零一六年一月二十八日起已辭任意馬國際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

截至二零一五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。

該委員會由四位成員組成，分別是唐展家先生(主席)、鄭慕智博士、區錦源先生及鄭毓和先生，全部為本公司獨立非執行董事。

向董事會呈報本集團截至二零一五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

於二零一五年十二月三十一日，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」）謹定於二零一六年四月二十七日（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二零一六年三月二十四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二零一六年股東周年大會並投票之合資格者

為確定合資格出席在二零一六年四月二十七日（星期三）舉行之二零一六年股東周年大會（「二零一六年股東周年大會」）並於會上投票之股東，其名字須列於二零一六年四月二十六日（星期二）之股東名冊內，本公司將由二零一六年四月二十五日（星期一）至二零一六年四月二十六日（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二零一六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，最遲須於二零一六年四月二十二日（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，二零一六年三月二日

本公司二零一五年年報（涵蓋董事會報告、截至二零一五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二零一六年三月二十四日寄予股東，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。