

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有本公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任書送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

本公司根據廖創興企業
不可撤銷承諾協議作出之接受部分
要約的承諾構成非常重大出售

構成主要交易的物業協議

本公司及創興銀行之財務顧問



董事會函件載於本通函第8至第19頁。本公司謹訂於2013年12月20日上午11時30分假座香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十七樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。

無論台端能否出席大會，務請按照隨附之代表委任書上印列之指示將該表格填妥並盡快交回，且無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。股東填妥及交回代表委任書後，屆時仍可依願親身出席大會或任何續會並可於會上表決。

2013年12月4日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	8
附錄一 — 有關部分要約的資料	I-1
附錄二 — 物業估值	II-1
附錄三 — 有關創興銀行集團的財務資料.....	III-1
附錄四 — 有關物業的未經審計財務資料.....	IV-1
附錄五 — 管理層對餘下集團之討論及分析.....	V-1
附錄六 — 收購物業後餘下集團之未經審計備考財務資料.....	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

本通函中，除非文中另有所指，相關用詞的意思具體如下：

「一致行動」	指	與《收購守則》內的定義一致；
「愛寶」	指	愛寶集團有限公司，為本公司的大股東，廖烈智先生及其聯繫人(與《上市規則》的定義一致)為其股東；
「聯繫人」	指	與《收購守則》內的定義一致；
「董事會」	指	董事會；
「三菱銀行」	指	三菱東京UFJ銀行有限公司；
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，一家在香港註冊成立的有限責任公司，在聯交所主板上市，股份代號為1111；
「創興銀行董事會」	指	創興銀行的董事會；
「創興銀行通函」	指	創興銀行關於物業協議的通函，其中包含(但不限於)創興銀行股東特別大會的通知，通知將函發創興銀行股東；
「創興銀行《收購守則》獨立董事委員會」	指	創興銀行董事會的獨立委員會，該委員會的成立目的是為了根據《收購守則》的要求，就部分要約和物業協議向創興銀行獨立股東提供建議；
「創興銀行董事」	指	創興銀行的董事；
「創興銀行股東特別大會」	指	創興銀行為商議及(在認為適當的情況下)批准物業協議而召開的股東特別大會；
「創興銀行集團」	指	創興銀行及其附屬公司；
「創興銀行獨立董事委員會」	指	創興銀行《收購守則》獨立董事委員會和創興銀行《上市規則》獨立董事委員會；

釋 義

「創興銀行獨立財務顧問」	指	新百利有限公司，其為創興銀行獨立董事委員會於部分要約和物業協議方面的獨立財務顧問。新百利有限公司是一家根據《證券及期貨條例》獲發牌進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)和第9類(資產管理)受規管活動的法團；
「創興銀行《上市規則》獨立董事委員會」	指	創興銀行董事會的獨立委員會，該委員會的成立目的是為了根據《上市規則》的要求，就物業協議向創興銀行獨立股東提供建議；
「創興銀行股東」	指	創興銀行股份的登記持有人；
「創興銀行股份」	指	創興銀行股本中每股面值0.50港元之普通股；
「創興銀行特別股息」	指	創興銀行董事會有意宣佈的創興銀行股份每股4.5195港元的有條件特別中期現金股息，如聯合公告D部所述；
「本通函」	指	於2013年12月4日刊發的本通函；
「《收購守則》」	指	《香港收購及合併守則》；
「普通股權一級資本比率」	與	香港法例第155L章《銀行業(資本)規則》內的定義一致；
「本公司」	指	廖創興企業有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，在聯交所主板上市，股份代號為194；
「綜合文件」	指	在先決條件得到滿足的條件下，由要約人和創興銀行或其各自代表根據《收購守則》發給全體合資格創興銀行股東的綜合要約及回應文件，其中包括(但不限於)部分要約的詳情及部分要約的接受和轉讓表格(可能按需要作修訂或補充)；
「關連人士」	指	與《上市規則》內的定義一致；
「控股股東」	指	與《上市規則》內的定義一致；
「德勤」	指	香港德勤•關黃陳方會計師行；

釋 義

「發函日」	指	按《收購守則》的要求向創興銀行股東發送綜合文件之日；
「董事」	指	本公司董事；
「實物分派」	指	部分要約結束後，本公司可能以廖創興置業持有的部分創興銀行股份向股東作出的中期實物分派的行為，該分派按股東於董事確定的在冊登記日於本公司的持股比例而作出；
「股東特別大會」	指	本公司為商議及(在認為適當的情況下)通過關於IU承諾及物業協議的決議案而召開的股東特別大會；
「最後截止日」	指	部分要約在各方面成為或宣佈為無條件後的第14天，條件是部分要約將在發函日後至少有21天的時間可供有關股東接受；
「首個截止日」	指	綜合文件中規定為部分要約的首個截止日，首個截止日為綜合文件郵寄之日後至少21天，或要約人根據《收購守則》延期後的日期；
「廣州市政府」	指	中國廣州市人民政府；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「金管局」	指	香港金融管理局；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋 義

「創興銀行獨立股東」	指	除下列各方以外的創興銀行股東：廖烈武博士、廖烈智先生、廖創興置業、愛寶及三菱銀行以及任何涉及物業協議或者與物業協議存在利益關係的創興銀行股東及其各自的聯繫人(與《上市規則》的定義一致)，以及與廖烈武博士、廖烈智先生、廖創興置業、愛寶及三菱銀行以及任何其他涉及物業協議或者與物業協議存在利益關係的創興銀行股東中的任何一方一致行動的任何人；
「IU承諾」	指	本公司於廖創興企業不可撤銷承諾協議項下作出的接受或促使他人接受與全部廖創興置業IU股份有關的部分要約的承諾；
「IU股份」	指	(i)廖創興置業所持有的218,359,628股創興銀行股份，是廖創興置業在創興銀行中所持的全部股權，佔創興銀行已發行股本的50.2%；及(ii)愛寶所持有的2,263,211股創興銀行股份，是愛寶在創興銀行中所持的全部股權，佔創興銀行已發行股本的0.52%；
「聯合公告」	指	由越秀企業、要約人、本公司及創興銀行於2013年10月25日就(其中包括)部分要約、IU承諾及物業協議發出的聯合公告；
「廖氏集團」	指	廖氏集團有限公司，是本公司的控股股東，廖烈武博士、廖烈智先生和廖烈忠醫生(三人均為本公司董事)為廖氏集團的股東；
「最後實際可行日期」	指	2013年11月29日；
「廖創興置業」	指	廖創興置業有限公司，為創興銀行的控股股東和本公司的全資附屬公司；
「廖創興置業IU股份」	指	廖創興置業所持有的218,359,628股創興銀行股份，是廖創興置業在創興銀行中所持的全部股權，佔創興銀行已發行股本的50.2%；
「廖創興企業不可撤銷承諾協議」	指	本公司、廖氏集團、廖創興置業、愛寶及越秀企業於2013年10月25日達成的不可撤銷承諾協議，其主要條款披露於本通函董事會函件B部；

釋 義

「租賃」	指	於物業轉讓完成後將由創興銀行(作為承租人)與本公司(作為業主)就物業的特定部分簽署的租賃協議，其主要條款在本通函董事會函件C部中披露；
「董事會函件」	指	載於本通函的董事會致股東之函件；
「《上市規則》」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「最後期限」	指	2014年2月25日，即聯合公告日期後滿4個月之日或者廖創興企業不可撤銷承諾協議各當事方書面同意的其他日期；
「野村」	指	野村國際(香港)有限公司，一家根據《證券及期貨條例》獲發牌進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的機構，並且是與部分要約有關要約人的財務顧問；
「要約期」	與	與《收購守則》的定義一致；
「要約價」	指	創興銀行股份每股35.69港元；
「要約人」	指	越秀金融控股有限公司，一家在香港註冊成立、由越秀企業全資擁有的有限公司；
「部分要約」	指	由野村代表要約人向合資格創興銀行股東作出的按要約價收購最多為326,250,000股創興銀行股份(佔創興銀行已發行股本的75%)的附先決條件的自願性現金部分要約，以及該要約的任何後續修改或延展，詳情載於本通函附錄一；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區和台灣；
「先決條件」	指	作出部分要約的先決條件，載於本通函附錄一標題為「部分要約先決條件」一節中；

釋 義

「物業」	指	位於香港中環德輔道中24號的創興銀行中心；
「物業協議」	指	創興銀行和本公司於2013年10月25日達成的物業轉讓和租賃協議，其主要條款在聯合公告C部及本通函董事會函件C部中披露；
「物業轉讓」	指	創興銀行按物業轉讓對價出售物業、本公司按物業轉讓對價購買物業的行為，其主要條款在聯合公告C部及本通函董事會函件C部中披露；
「物業轉讓對價」	指	物業轉讓的代價，即22.30億港元；
「合資格創興銀行股東」	指	除要約人和與其一致行動各方以外的創興銀行股東；
「餘下集團」	指	本公司及其附屬公司(除創興銀行集團外)；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「《證券及期貨條例》」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)；
「股東」	指	股份的註冊持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	與	《上市規則》的定義一致；
「大股東」	與	《上市規則》的定義一致；
「一級資本比率」	與	《銀行業(資本)規則》(香港法例第155L章)內的定義一致；
「總資本比率」	與	《銀行業(資本)規則》(香港法例第155L章)內的定義一致；

釋 義

「瑞銀集團」	指	瑞士聯合銀行集團(UBS AG)，通過其香港分行行事，一家根據《證券及期貨條例》獲發牌進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)和第9類(資產管理)受規管活動的機構，並且是創興銀行和本公司的財務顧問；
「威格斯」	指	獨立合資格物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司；
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀集團有限公司的全資附屬公司，後者是一家在中國註冊成立、由廣州市政府實益全資擁有的有限責任公司；及
「%」	指	百分比。



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)

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

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

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

許榮泉先生

BES, M. Arch, HKIA, RIBA, ARAIA, MRAIC,

Assoc. AIA, Registered Architect, A.P. (Architect), MHKIoD

獨立非執行董事：

鄭慕智博士GBS, OBE, LLB (HK), J.P.

唐展家先生FCA (AUST.), FCPA, FCIS

區錦源先生

馬鴻銘博士PhD, BBS

敬啟者：

本公司根據廖創興企業不可撤銷承諾協議
作出之接受部分要約的承諾構成非常重大出售

構成主要交易的物業協議

緒言

茲提述越秀企業、要約人、本公司及創興銀行就有關(其中包括)部分要約、IU承諾及物業協議於2013年10月25日發出的聯合公告。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供(其中包括)IU承諾及物業協議的資料,並向股東發出股東特別大會通知和《上市規則》及《收購守則》規定的其他資料。

A 部分：部分要約

載有部分要約資料的聯合公告摘要轉載於本通函附錄一。

B 部分：根據廖創興企業不可撤銷承諾協議作出之接受部分要約的承諾

於2013年10月25日,越秀企業、本公司、廖創興置業、廖氏集團及愛寶簽署了廖創興企業不可撤銷承諾協議,根據該承諾協議,本公司同意促使廖創興置業就其所持全部218,359,628股創興銀行股份(約佔創興銀行已發行股本之50.20%)接受部分要約,而廖創興置業亦同意接受該要約,並且愛寶同意就其所持全部2,263,211股創興銀行股份(約佔創興銀行已發行股本之0.52%)接受部分要約。該IU承諾需獲得本公司股東的批准為條件。

1. 廖創興企業不可撤銷承諾協議的主要條款

日期：2013年10月25日

簽約方：(1)越秀企業；(2)本公司；(3)廖創興置業；(4)廖氏集團；及(5)愛寶。

接受部分要約的不可撤銷承諾協議：

於2013年10月25日,本公司、廖創興置業、廖氏集團、愛寶與越秀企業簽署了有關廖創興企業不可撤銷承諾協議,在該協議下,其中包括：

- (i) 本公司及廖創興置業已共同及個別地向越秀企業作出不可撤銷的承諾,廖創興置業將接受關於所有廖創興置業IU股份的部分要約,接受的時間均不遲於發函日之後的三個工作日,並且廖創興置業不會收回此項接受；
- (ii) 愛寶已向越秀企業作出不可撤銷的承諾,愛寶將接受關於其所持有的所有創興銀行股份的部分要約,接受的時間將不遲於發函日之後的三個工作日,並且愛寶不會收回此項接受；及
- (iii) 作為本公司的股東,廖氏集團及愛寶均不可撤銷承諾,在股東特別大會上就其持有的所有股份行使其投票權,贊成批准IU承諾和物業協議的決議。

董事會函件

對價：

本公司及廖創興置業已向越秀企業不可撤銷地承諾，廖創興置業將會按照每股IU股份35.69港元的要約價接受關於其IU股份的部分要約，而且，愛寶已向越秀企業作出不可撤銷的承諾，愛寶將會按照該要約價接受關於其IU股份的部分要約。此項接受不得收回。

倘若部分要約在所有方面都轉為無條件的，則廖創興置業將按照廖創興企業不可撤銷承諾協議，根據部分要約的接受總量，出售至少163,769,721股（即廖創興置業IU股份的75%）但不超過218,359,628股（即全部廖創興置業IU股份）的創興銀行股份。相應地，該等出售的總對價將不少於大約58.45億港元，但不超過約77.93億港元。

不可撤回：

廖創興置業與愛寶均已作出不可撤銷的承諾，不會就其持有的IU股份撤回其對部分要約所作的任何接受。

聲明及保證：

本公司及廖創興置業各自均已共同及個別向越秀企業保證，就其所知，創興銀行在緊接廖創興企業不可撤銷承諾協議日期前6個月於聯交所網站上所披露的所有資料於所有重大方面均為真實、準確、並無誤導成份並參考存續至相關資料披露時的事實及情況。本公司或廖創興置業按此保證下的任何責任受多項限制所限，包括：(i)本公司及廖創興置業總負債以200,000,000港元為上限；及(ii)通知保證責任申索方面的時間限制。

限制性契諾：

除了其他的事項之外，本公司及廖創興置業還各自承諾，將確保創興銀行集團在最後截止日之前維持正常營業，創興銀行集團的任何成員均不會開展、進行或從事若干限制類之活動，但下列活動除外：(a)與部分要約或者聯合公告項下擬議的各項交易相關的活動；(b)法律法規或者任何監管機構要求開展的活動；或(c)在廖創興企業不可撤銷承諾協議訂立之日或之前已用書面形式明確通知要約人的活動。於廖創興企業不可撤銷承諾協議日期，概無該等限制活動已根據上文(c)段通知要約人。

不競爭及其他方面的承諾：

除了其他事項之外，本公司及廖創興置業還（就其本身和本集團（不包括創興銀行集團）的成員）作出承諾，在最後截止日後的一年內，不在香港

董事會函件

從事商業銀行業務和／或一般零售銀行業務和／或保險業務或者對該等業務擁有直接或間接的利益，亦不招攬創興銀行集團的任何高級職員、管理人員、顧問或僱員，惟若干有限例外除外。

終止：

在下列任何情形發生時(以較早發生者為準)，廖創興企業不可撤銷承諾協議將告終止，相關各方在其項下的義務將不再存在：

- (i) 部分要約失效或者在《收購守則》允許的情況下被收回；及
- (ii) 先決條件未在最後期限前得到滿足。

2. 有關越秀企業及要約人的資料

要約人是一間在香港註冊成立的有限責任投資控股公司，由越秀企業全資擁有。越秀企業為在香港註冊成立的有限責任公司，由中國成立的有限責任公司廣州越秀集團有限公司全資持有，而廣州越秀集團有限公司則為廣州市政府全資實益擁有。越秀企業是廣州市政府於香港的主要投資實體，核心業務涉及房地產、交通基建、金融證券等三大產業。要約人的主要業務將會是持有創興銀行之投資。

3. 董事的確認

要約人及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

4. 創興銀行上市地位

部分要約完成後，要約人擬維持創興銀行的上市地位。

要約人在部分要約完成時收購廖創興置業所持創興銀行股份的數量將不少於廖創興置業IU股份的75%，亦不會超過100%，這將取決於其他合資格創興銀行股東的接受情況。部分要約完成時，本公司(透過廖創興置業)可持有創興銀行不超過12.55%左右的股份，甚至可以不再持有任何創興銀行股份。若廖創興置業仍屬創興銀行的大股東或關連人士，則就創興銀行遵守《上市規則》第8.08條項下的公眾持股量要求的目的而言，廖創興置業持有的創興銀行股份將不被視為公眾持股量的一部分。在廖創興企業不可撤銷承諾協議項下，廖氏集團和愛寶已作出承諾，在緊隨最終截止日之後，若廖創興置業憑藉其所持有的剩餘創興銀行股份繼續作為大股東，或者因其他原因而被視為創興銀行的關連人士(定義見《上市規則》第一章)，則其將促成本公司減少(減少的方式是進行實物分派或者採取令聯交所滿意的其他措施)、而且本公司也已同意以該等方式減少

董事會函件

廖創興置業在創興銀行的剩餘持股量，從而就創興銀行在《上市規則》項下的公眾持股量要求而言，廖創興置業將不再是創興銀行的大股東和關連人士(定義見《上市規則》第一章)。

實物分派僅為可能實現而並無確定將進行分派。

5. IU承諾對本集團的財務影響

根據於本通函附錄六所列餘下集團之未經審計備考財務資料，假設要約人按部分要約收購廖創興置業IU股份的75%，則：

- (i) 根據創興銀行於2013年1月1日的綜合淨資產約7,374,000,000港元計算，假設要約人於2013年1月1日完成按部分要約收購廖創興置業IU股份75%，本集團截至2013年6月30日止六個月會錄得約3,021,000,000港元未經審計收益；
- (ii) 假設要約人於2013年1月1日按部分要約收購廖創興置業IU股份75%，本集團截至2013年6月30日止六個月的盈利會由約384,000,000港元增加至約3,128,000,000港元；
- (iii) 假設要約人於2013年6月30日按部分要約收購廖創興置業IU股份75%，本集團於2013年6月30日的總資產會由約90,506,000,000港元減少至約16,173,000,000港元；及
- (iv) 假設要約人於2013年6月30日按部分要約收購廖創興置業IU股份75%，本集團於2013年6月30日的總負債會由約77,969,000,000港元減少至約4,096,000,000港元。

根據於本通函附錄六所列餘下集團之未經審計備考財務資料，假設要約人按部分要約收購全部廖創興置業IU股份，則：

- (i) 根據創興銀行於2013年1月1日的綜合淨資產約7,374,000,000港元計算，假設要約人於2013年1月1日完成按部分要約收購全部廖創興置業IU股份，本集團截至2013年6月30日止六個月會錄得約4,078,000,000港元未經審計收益；

董事會函件

- (ii) 假設要約人於2013年1月1日按部分要約收購全部廖創興置業IU股份，本集團截至2013年6月30日止六個月的盈利會由約384,000,000港元增加至約4,185,000,000港元；
- (iii) 假設要約人於2013年6月30日按部分要約收購全部廖創興置業IU股份，本集團於2013年6月30日的總資產會由約90,506,000,000港元減少至約16,951,000,000港元；及
- (iv) 假設要約人於2013年6月30日按部分要約收購全部廖創興置業IU股份，本集團於2013年6月30日的總負債會由約77,969,000,000港元減少至約4,096,000,000港元。

預期本集團就出售事項實際錄得的收益或虧損會與上述備考金額不同，並有待釐定創興銀行集團於出售日的資產及負債賬面值後，方可作實。

假設部分要約在所有方面都轉為無條件，則創興銀行將不再是本公司的附屬公司，因此，創興銀行集團成員亦將不再以本公司的附屬公司合併到本公司的報表中。

6. 本公司的收入用途

假設廖創興置業IU股份的75%被要約人在部分要約項下收購，則依照部分要約出售75%的廖創興置業IU股份的淨收入(即扣除廖創興置業因該項出售而應繳納的大約580萬港元的印花稅以及因此而產生的大約2,000萬港元費用之後的金額)估計為58.19億港元，將用於結清物業轉讓對價、償還其現有部分銀行借款、支付可能特別股息(為免生疑問，未必會宣派，因此僅屬可能)以及用作本集團的營運資金。假設全部廖創興置業IU股份都被要約人在部分要約項下收購，則依照部分要約出售全部廖創興置業IU股份的淨收入(即扣除廖創興置業因該項出售而應繳納的大約780萬港元的印花稅以及因此而產生的大約2,000萬港元費用之後的金額)估計為77.65億港元，將用於結清物業轉讓對價、償還其現有部分銀行借款、支付可能特別股息(為免生疑問，未必會宣派，因此僅屬可能)以及用作本集團的營運資金。

7. 同意IU承諾的理由

在考慮各種因素後，本公司同意了IU承諾，其中包括下列因素：(i)基於越秀企業的背景及於廣東省的地位，越秀企業為創興銀行在中國的業務帶來協同效益的能力，(ii)物業協議，(iii)創興銀行的繼續經營及其僱員的保留，以及(iv)

董事會函件

廖創興置業IU股份的要約價所體現的公允溢價。部分要約完成後，本公司打算繼續將重點放在其核心的房地產投資和開發業務上，而且與此同時，在出現其他投資機會時，也會考慮利用該等機會。

董事認為IU承諾的條款公平合理，符合本公司及全體股東的利益。

C部分：物業協議

於2013年10月25日，創興銀行與本公司(創興銀行的控股股東)就物業轉讓及租賃達成了物業協議。

物業轉讓的完成以廖創興置業就要約人按照部分要約的條款收購的廖創興置業IU股份收到全部對價為條件。除非獲本公司和創興銀行兩者同意，否則該條件不能被豁免。本公司和創興銀行均無意豁免該條件。物業轉讓的完成應在該條件獲得滿足之日後的3個工作日發生。

1. 物業轉讓的主要條款

簽約方： (1) 創興銀行(作為賣家)；及
(2) 本公司(作為買家)。

物業轉讓的標的： 物業指位於香港中環德輔道中24號的創興銀行中心，是一座總建築面積約108,141平方尺的寫字樓。

物業轉讓對價： 物業轉讓對價為22.30億港元，由雙方在參考獨立合資格物業估值師威格斯於2013年10月25日確定的物業評估值(22.30億港元)的情況下，按照公平交易原則協商確定。威格斯的獨立估值報告載於本通函附錄二內。

物業轉讓完成時，本公司需以現金向創興銀行支付物業轉讓對價。物業轉讓的印花稅估計約1.896億港元，將由本公司承擔。正如在以上B部分「本公司的收入用途」一段中所披露，各方的意向是，物業轉讓對價的支付將以在部分要約項下出售廖創興置業IU股份所得的淨收入作為資金來源。

2. 租賃的主要條款

簽約方： (1) 本公司(作為出租方)；及
(2) 創興銀行(作為租賃方)。

租賃的標的： 本公司(作為出租方)同意把物業地下(含)至第19字樓(含)和第26字樓(並無第4字樓、第14字樓和第24字樓)(現時被用作創興銀行總部)租賃給創興銀行(作為租賃方)。

租賃期內，創興銀行(作為被許可人)(i)於日曆日中的偶數日有權使用第27字樓，和(ii)於日曆日中的奇數日有權使用第28字樓。安排令本公司及創興銀行可隔日使用物業第27字樓的會議室及物業第28字樓的特別用途室及用膳設施。

期限： 租賃的期限為五年，由物業轉讓完成之時起計。

據聯合公告所披露，租賃構成創興銀行之持續關連交易。根據《上市規則》第14A.35條規定，除特定情況外，持續關連交易的協議期限不允許超過3年。特定情況限於交易的性質要求合同期限超過3年的情況。

董事會函件

創興銀行相信，租賃的性質是租賃其總部經營所用的場所，要求租賃的期限超過3年，其主要原因是：(i)對於一家銀行來說，在現有租約期滿時，難以另外找到能夠滿足銀行安全經營所需達到的嚴格保安要求的合適場所，(ii)在現有租約期滿時，難以另外找到(尤其是難以在商務中心區找到)合適的場所，其大小足以滿足銀行為提高經營效率而在一個地方經營其核心業務的需要，和(iii)鑒於銀行經營需要具備專業和尖端的信息技術基礎設施，銀行總部遷址所涉及的成本很高。

創興銀行獨立財務顧問已於創興銀行通函中確認，租賃的五年期限另加可重續五年的選擇權，乃符合正常業務做法，且租賃有需要較三年長。

月租金：

在租賃期限內，租賃項下應付的月租金為5,660,000港元，其中不包括服務費、政府地租與差餉以及非資本及經常性的開支。

租金由雙方參照物業的位置和狀況以及現時市場租金水平，按照公平原則協商確定。創興銀行擬以內部資源支付租賃項下應付的租金。

租賃場所的用途：

創興銀行將租賃項下所租的場所用作經營其一般銀行及金融服務業務的總部。

續約選擇權：

創興銀行享有再將租賃續展5年的選擇權。

續租期限內的租金：

如果創興銀行行使其續展租賃的選擇權，則續租期限內的月租金為當時的現行公開市場租金。

董事會函件

印花稅： 與租賃有關的印花稅將由本公司和創興銀行平均分擔。

3. 本公司簽訂物業協議的理由

物業投資是本集團的主要業務。因此，物業轉讓和租賃將是本集團的正常業務活動。物業轉讓意味著有機會在香港收購在目前的市場行情下屬於罕有的中環區高級寫字樓。由於本公司將以在部分要約項下出售廖創興置業持有的創興銀行股份所得的收入為物業轉讓提供資金，故本公司毋需為此安排任何融資。而且，本集團(通過持有約50.20%創興銀行股份的廖創興置業)也可通過創興銀行特別股息獲得創興銀行出售物業所得收入的一部分。

物業協議的條款是經過公平協商而達成的。董事認為物業協議的條款公平合理，屬於正常的商業條款，符合本公司及全體股東的利益。

4. 該物業的財務資料

在截至2011年12月31日止和2012年12月31日止的兩個年度中，來自物業的未經審計的淨虧損(扣除稅收及非常項目之前)分別約為720萬港元和約為640萬港元。在截至2011年12月31日止和2012年12月31日止的兩個年度中，來自物業未經審計的淨虧損(扣除稅收及非常項目之後)分別約為600萬港元和約540萬港元。於截至2011年12月31日止及2012年12月31日止的兩個年度中，物業21樓、22樓、23樓及25樓乃租予本公司，而物業其餘地方則由創興銀行及其全資附屬公司佔用作總部。淨虧損反映了事實，即：在截至2011年12月31日止和2012年12月31日止的兩個年度中，由創興銀行佔用物業的很大一部分，該部分未產生任何租金收入。根據該租賃，該部分中相當大的一部分構成租賃場所，此部分將租予創興銀行，並因而於物業轉讓完成時，令本公司產生租金收入。另一方面，物業於截至2011年12月31日止及2012年12月31日止的兩個年度中為創興銀行帶來租金收入的部分將為本公司佔用，故於物業轉讓完成後，將不會為本公司帶來租金收入。由創興銀行佔用的物業20樓，在物業轉讓完成後將改由本公司佔用。

獨立合資格物業估值師威格斯於2013年10月25日確定物業評估值為22.30億港元。該物業於2013年6月30日的未經審計賬面值為2.64億港元。

5. 物業轉讓對本集團的財務影響

根據本通函附錄六所載的餘下集團未經審計備考綜合損益及其他全面收益表，假設物業轉讓於2013年1月1日完成，則截至2013年6月30日止六個月的股東應佔未經審計綜合溢利會因物業轉讓而減少約155,000,000港元。

根據本通函附錄六所載的餘下集團未經審計備考綜合財務狀況表，假設物業轉讓於2013年6月30日完成，則物業轉讓會令本集團的投資物業及物業、廠房及設備分別增加約1,829,000,000港元及約436,000,000港元；而本集團的未經審計總資產則會減少約155,000,000港元。

D 部分：一般事項

1. 上市規則涵義

IU 承諾

依照《上市規則》第14.07條，*IU*承諾所適用的最高百分比是高於75%，*IU*承諾對本公司而言構成《上市規則》項下的非常重大的出售，因而需遵守《上市規則》第十四章有關通知、公告及股東批准的規定。股東批准*IU*承諾是本通函附錄一「部分要約條件」一節所提及的部分要約的其中一個條件。

物業協議

依照《上市規則》第14.07條，物業轉讓所適用的最高百分比是高於25%但低於100%，物業轉讓構成本公司在《上市規則》項下的主要交易，因而需遵守《上市規則》第十四章關於通知、公告及股東批准的規定。股東批准物業轉讓是本通函附錄一「部分要約條件」一節所提及的部分要約的其中一個條件。鑒於租賃期限在物業轉讓完成後才會開始，因此實際上租賃將取決於廖創興企業股東的批准。

2. 股東特別大會

召開股東特別大會的目的是為了由股東考慮及(在認為適當的情況下)以投票表決的方式批准*IU*承諾及物業協議。根據廖創興企業不可撤銷承諾協議，廖氏集團和愛寶作為股東已分別不可撤銷承諾行使其對其所持有的所有本公司股份的表決權，投票贊成股東特別大會關於批准*IU*承諾和物業協議的決議。於

董事會函件

IU承諾及物業協議存在利益關係的股東及其各自的聯繫人(與《上市規則》的定義一致)須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。概無股東(包括廖氏集團和愛寶)在股東特別大會上須就相關決議案時放棄投票。

召開股東特別大會通告連同普通決議案載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任書。不論閣下能否親身出席大會，務請盡快將代表委任書按其上印備之指示填妥，並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可出席大會或任何續會並於會上投票。

3. 推薦建議

董事會認為不可撤銷承諾的條款及物業協議的條款(在各種情況下)均屬公平合理，且符合本公司及全體股東的利益。因此，董事會建議股東投票贊成股東特別大會上提呈的普通決議案。

4. 本集團的資料

本公司為一家於香港註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市。本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務為(i)金融服務(通過創興銀行集團)；(ii)物業投資；(iii)物業發展；(iv)物業管理；(v)財務投資(通過創興銀行集團)；(vi)貿易和製造業務；及(vii)酒店經營。

5. 創興銀行集團的資料

創興銀行是一家於香港註冊成立的有限責任公司，創興銀行股份於香港聯交所主板上市。創興銀行集團主要從事銀行及相關金融服務。

以下列示的為創興銀行截至2012年12月31日為止兩個財務年度中每一年經審計的部分財務資料：

	截至 2011年 12月31日 止年度 概約 千港元	截至 2012年 12月31日 止年度 概約 千港元
稅前淨收益	667,652	646,385
稅後淨收益	560,716	543,340

董事會函件

創興銀行於2012年12月31日經審計淨資產值約為73.74億港元。

6. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席兼董事總經理
廖烈武博士
謹啟

香港，2013年12月4日

下文載列聯合公告摘要，其中包含有關部分要約的資料。聯合公告摘要所用詞彙具有聯合公告「定義」一節所賦予之涵義。有關部分要約的其他資料將載於綜合文件。

轉載聯合公告的資料反映截至聯合公告日期止的狀況。

聯合公告載有以下責任聲明：

「於本公告日期，要約人的董事為：張招興先生、朱春秀先生、王恕慧先生和歐俊明先生。要約人全體董事共同及個別對本公告所載資料(與越秀企業、創興銀行、廖創興企業或他們的任何聯繫人或者與他們中的任何一方一致行動的任何方有關的信息除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本公告所表達的意見(越秀企業、創興銀行、廖創興企業或他們的任何聯繫人或者與他們中的任何一方一致行動的任何方所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且概無遺漏本公告並無載列的任何其他事實令本公告內的任何陳述產生誤導。」

「於本公告日期，越秀企業的董事為：張招興先生、朱春秀先生、梁凝光先生、伍尚輝先生、周千定先生、李新春先生和何智峰先生。越秀企業全體董事共同及個別對本公告所載資料(與要約人、創興銀行、廖創興企業或他們的任何聯繫人或者與他們中的任何一方一致行動的任何方有關的信息除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本公告所表達的意見(要約人、創興銀行、廖創興企業或他們的任何聯繫人或者與他們中的任何一方一致行動的任何方所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且概無遺漏本公告並無載列的任何其他事實令本公告內的任何陳述產生誤導。」

「於本公告日期，廖創興企業的董事為：廖烈武博士、廖烈智先生、廖金輝先生、廖坤城先生、李偉雄先生、廖烈忠醫生、廖駿倫先生、廖俊寧先生、許榮泉先生、鄭慕智博士、唐展家先生、區錦源先生及馬鴻銘博士。廖創興企業全體董事共同及個別對本公告所載資料(與越秀企業、要約人、創興銀行或他們的任何聯繫人或者與他們中的任何一方一致行動的任何方有關的信息除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本公告所

表達的意見(越秀企業、要約人、創興銀行或他們的任何聯繫人或者與他們中的任何一方一致行動的任何方所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且概無遺漏本公告並無載列的任何其他事實令本公告內的任何陳述產生誤導。」

「於本公告日期，創興銀行的董事為：廖烈武博士、廖烈智先生、劉惠民先生、廖鐵城先生、廖俊寧先生、何家樂先生、堀越秀一先生、廖坤城先生、周卓如先生、孟慶惠先生、陳有慶博士、范華達先生、謝德耀先生、鄭毓和先生及馬照祥先生。創興銀行全體董事共同及個別對本公告所載資料(與越秀企業、要約人、廖創興企業或他們的任何聯繫人或者與他們中的任何一方一致行動的任何方有關的信息除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本公告所表達的意見(越秀企業、要約人、廖創興企業或他們的任何聯繫人或者與他們中的任何一方一致行動的任何方所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且概無遺漏本公告並無載列的任何其他事實令本公告內的任何陳述產生誤導。」

* 僅供識別

A 部分：部分要約

越秀企業、要約人與創興銀行聯合宣佈，野村(代表要約人)確定地擬在先決條件獲得以滿足的前提下，提出在以下基礎上向合資格創興銀行股東收購最多326,250,000股創興銀行股份(佔本公告刊發之日創興銀行已發行股本的75%)的自願性附條件現金部分收購要約：

每1股創興銀行股份..... 35.69港元現金

部分要約根據《收購守則》作出。

1. 部分要約的先決條件

部分要約的提出以先決條件得到滿足為前提，即金管局根據《銀行業條例》(香港法例第155章)批准同意廣州越秀集團有限公司，越秀企業及要約人成為創興銀行的大股東控權人。

要約人不得豁免先決條件。如先決條件未於最後期限當日或之前獲得滿足，部分要約將不會被提出。

先決條件獲得滿足後，要約人將在可行情況下儘快作進一步公告。

警示：先決條件必須得到滿足方可提出部分要約。因此部分要約的提出僅是一種可能性。故此建議廖創興企業股東、創興銀行股東及潛在投資者在買賣廖創興企業證券、創興銀行證券時務請審慎行事。

2. 部分要約的條件

部分要約須待以下條件實現後方告生效：

- (a) 於首個截止日下午四時(或要約人決定及執行人員批准的較後日期及/或時間)就最少217,500,001股創興銀行股份(佔本公告刊發之日已發行的創興銀行股份的50%加1股)收到對部分要約的有效接納；要約人應盡可能收購合資格創興銀行股東確認其有意出售的創興銀行股份，但最多不超過326,250,000股創興銀行股份(佔本公告刊發之日已發行的創興銀行股份的75%)；
- (b) 執行人員根據《收購守則》規則28.1同意部分要約；
- (c) 執行人員同意作為與部分要約有關的特別交易的物業協議；

- (d) 廖創興企業股東根據《上市規則》批准IU承諾和物業協議；及
- (e) 創興銀行獨立股東根據《上市規則》和《收購守則》批准物業協議。

要約人不得豁免該等條件。

倘若：

- 於首個截止日前收到的有效接納涉及少於217,500,001股創興銀行股份，則除非首個截止日根據《收購守則》順延，否則部分要約將不再繼續進行並即時失效；
- 於首個截止日當日或之前收到的有效接納涉及不少於217,500,001股創興銀行股份，則要約人將宣佈就首個截止日當日或之前的接納而言部分要約成為無條件供接受。

根據《收購守則》規則15.3，凡有條件要約成為或宣佈為無條件(不論就接納或所有方面而言)，則該項要約其後應維持可供接納不少於14天。因此，倘部分要約於刊發綜合文件後第7天或之前在各方面宣佈為無條件，則最後截止日會在(但不早於)首個截止日。倘部分要約於刊發綜合文件後第7天在各方面宣佈為無條件，則最後截止日期會在有關宣佈日期後至少14天。

根據《收購守則》規則28.4，如部分要約在首個截止日被宣佈成為無條件供有關股東接受，要約人不得將最後截止日延長至首個截止日後14天之後。

根據《收購守則》規則28.5，可導致要約人持有一間公司30%或以上的投票權的部分要約通常須經持有超過50%投票權(該等投票權並非由要約人及與其一致行動的人持有)的股東以在接受表格的獨立方格中簽發批准。要約人已申請且執行人員已表示其將同意基於以下情況獲得豁免：(i)持有超過創興銀行50%投票權的廖創興置業在規則28.5下指明其批准(廖創興置業特此予以批准)；及(ii)廖創興置業確認其與要約人並非一致行動人士(廖創興置業特此予以確認)。因此，部分要約不以滿足《收購守則》規則28.5為條件。

警示：部分要約可能成為亦可能不會成為可無條件供相關股東接納，如並無成為無條件供相關股東接納，部分要約將失效。故部分要約的完成僅為一種可能性。建議廖創興企業股東、創興銀行股東及潛在投資者在買賣廖創興企業證券、創興銀行證券時務請審慎行事。

3. 要約價格

部分要約下的每股創興銀行股份35.69港元的要約價為：

- (a) 較廖創興企業及創興銀行在2013年8月7日聯合刊發公告，就有關可能處置創興銀行股權之媒體報道作出回應的前一日，即2013年8月6日，聯交所所報的創興銀行股份每股收市價22.45港元高出約59.0%的溢價；
- (b) 較創興銀行股份每股平均收市價24.84港元高出約43.7%的溢價，該每股平均收市價為自最後交易日(含該日)起120個交易日期間聯交所所報的創興銀行股份的平均收市價；
- (c) 較創興銀行股份每股平均收市價26.56港元高出約34.4%的溢價，該每股平均收市價為自最後交易日(含該日)起90個交易日期間聯交所所報的創興銀行股份的平均收市價；
- (d) 較創興銀行股份每股平均收市價29.46港元高出約21.2%的溢價，該每股平均收市價為自最後交易日(含該日)起60個交易日期間聯交所報出的創興銀行股份的平均收市價；
- (e) 較創興銀行股份每股平均收市價32.90港元高出約8.5%的溢價，該每股平均收市價為自最後交易日(含該日)起30個交易日期間聯交所報出的創興銀行股份的平均收市價；
- (f) 較創興銀行股份每股平均收市價34.47港元高出約3.5%的溢價，該每股平均收市價為自最後交易日(含該日)起10個交易日期間聯交所報出的創興銀行股份的平均收市價；
- (g) 較創興銀行股份每股平均收市價35.34港元高出約1.0%的溢價，該每股平均收市價為自最後交易日(含該日)起5個交易日期間聯交所報出的創興銀行股份的平均收市價；及
- (h) 較於最後交易日聯交所所報的創興銀行股份每股收市價37.40港元低約4.6%的折讓。

4. 創興銀行股份的最高和最低收市價

於最後交易日前的六個月期間，聯交所報出創興銀行股份的每股最高收市價為2013年10月23日的37.40港元，聯交所報出創興銀行股份每股最低收市價為2013年5月23日的18.42港元。

5. 部分要約下的總對價

於本公告日，已發行的創興銀行股份數目為435,000,000股。按照創興銀行股份的每股要約價35.69港元計，部分要約的價值為：(i)約77.63億港元，假設就217,500,001股創興銀行股份收到對部分要約的有效接受；及(ii)約116.44億港元，假設就326,250,000股創興銀行股份收到對部分要約的有效接受。按照創興銀行股份的每股要約價35.69港元計，創興銀行的全部已發行股本價值約155.25億港元。

於本公告日，創興銀行並無發行在外附帶創興銀行股份認購權或可轉換為創興銀行股份的任何仍然有效的期權、權證、衍生品或證券。

6. 有關越秀企業及要約人的資料

要約人為在香港註冊成立的有限責任投資控股公司，由越秀企業全資擁有。越秀企業為在香港註冊成立的有限責任公司，由在中國成立的有限責任公司廣州越秀集團有限公司全資持有，而廣州越秀集團有限公司則為廣州市政府全資實益擁有。越秀企業是廣州市政府於香港的主要投資實體，核心業務涉及房地產、交通基建、金融證券等三大產業。要約人的主要業務是持有投入創興銀行的投資。

7. 要約人提出部分要約的理由

香港是重要的國際金融中心，亦是世界最大的銀行中心之一。香港擁有成熟的國際銀行業，在以普通法為基礎的完善法律體系的支持下，享譽全球。過去數年，中國內地和香港間的跨境金融服務需求不斷增加，使得內地和香港境內的金融機構得以整合。要約人認為，這一趨勢有多個主要驅動因素，例如香港和內地的經濟合作更加緊密、人民幣國際化及香港作為人民幣離岸中心的定位。

以總資產計，廣州越秀集團有限公司是廣州最大的國有企業之一。自1985年於香港成立以來，越秀企業逐步確立了以房地產、交通基建、金融證券等三大核心產業。越秀企業和要約人認為，創興銀行在過去65年一直保持了良好的發展勢頭，其齊全的金融服務和產品、優質的信貸資產以及穩健的公司治理理念，使其成為香港銀行業的著名品牌之一。越秀企業和要約人還認為，收購創興銀行是一個重要機遇，可以進一步豐富越秀企業集團的金融服務經驗，而部分要約能夠讓越秀企業集團利用創興銀行的金融服

務牌照、客戶網絡、綜合性的產品組合和上市地位，進一步開發其在香港及其他地區的金融服務平台。要約人的董事認為，收購創興銀行，有助提升越秀企業的市場知名度，奠定其在泛珠三角地區綜合性金融服務商的市場形象。越秀企業的董事亦認為，對中國廣東省企業和香港企業的未來金融合作而言，創興銀行與越秀企業集團的成功整合將是一個重要的里程碑。

8. 要約人有關創興銀行的意向

部分要約完成後，要約人將致力於維持創興銀行的業務經營穩定。考慮到創興銀行在香港建立的品牌聲譽，要約人有意在一段時間內繼續使用「Chong Hing」、「創興」和「创兴」的品牌和名稱，從而獲益於創興銀行在過去65年在香港取得的盛名，並依託於其強大、穩定的客戶群體。同時，以內地和香港間的《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》為依託，要約人將充分利用其在內地市場的客戶資源，來促進其在內地市場的業務。

預計在《收購守則》或證監會允許的最早時間之時或之後創興銀行的董事會組成會發生變更。任何該等變更將僅在遵守適用法律法規(包括《收購守則》和《上市規則》)以及金管局和任何其他相關部門的任何要求後生效。

部分要約完成後，要約人擬維持創興銀行的股息政策不變。任何股息均將由屆時在任的創興銀行董事在考慮創興銀行的經營和盈利狀況、資金需求及剩餘情況、總體財務狀況、合同約束、資本支出及未來發展需求、金管局要求(如適用)、創興銀行股東的利益以及董事屆時認為相關的其他因素後基於當時的具體情況而確定。未來在部分要約完成後作出的任何股息分派並不必然反映創興銀行的歷史分派情況，而由屆時在任的創興銀行董事對股息分派擁有絕對酌情權。並不承諾會在何年份做何種額度的分派。

部分要約完成後，越秀企業和要約人將進一步檢視創興銀行業務，並決定應做出何種必要、適當或可取的長期和短期變更(如有)，以便更好地組織和優化創興銀行的業務和經營，使其融入越秀企業集團。要約人希望在部分要約完成後繼續維持創興銀行的上市地位，預計創興銀行將繼續接受金管局、證監會和聯交所的監督和指導。

要約人希望於部分要約完成後探討其在創興銀行總部選址方面的不同選擇並就此作出決定，但這可能需要花費一定的時間去完成。因此，至少在部分要約完成後的一段過渡期內，要約人需要將創興銀行總部保留在物業處。

物業目前由廖創興企業及創興銀行(及其各自的附屬公司)佔用。由於租賃的存在，在物業轉讓完成時，物業(擬由廖創興企業集團佔用的部分除外)的租賃將會得到落實。

要約人已承諾，自最後截止日起24個月內，創興銀行將：(i)不會終止與最後截止日屬於創興銀行僱員的任何人士(不包括在美國分行任職或工作的僱員，「有關僱員」)的僱用關係，除了(a)創興銀行有理由根據《香港僱員條例》(香港法例第57章)第9部分在不發通知的情況下開除某一有關僱員；(b)有關僱員嚴重違反其與創興銀行所簽訂僱用合同的任何條款；或(c)有關僱員正常退休；(ii)確保所有有關僱員的整體僱員福利(無論其是否構成有關僱員僱用條款的一部分)對有關僱員而言在任何實質方面均不劣於最後截止日前夕的情況；及(iii)尊重每一位有關僱員的僱用合同之條款(包括創興銀行和任何有關僱員於廖創興企業不可撤銷承諾簽署日之前所簽訂的任何僱用合同續展)，即使該有關僱員已過正常退休年齡。

要約人已承諾，自最後截止日起12個月內，創興銀行將不會：(a)分配、發行或者提議分配或發行任何創興銀行股份或其中任何權益或者任何可轉換成任何該等股份或權益的證券，或者授予(無條件或附條件、直接或間接或以其他方式)認購該等股份、權益或證券的任何期權、權利或認股權(但是根據最後截止日前已經存在的義務進行的、根據創興銀行通過的任何股份期權方案進行的任何股份期權發行和因任何股份期權行權而進行的任何創興股份發行除外) (「股份發行」)；或(b)宣佈達成或實施本段前述(a)項所述交易的任何意圖，除非(i)該等股份發行出自金管局的要求，或者要約人或創興銀行合理預計金管局會要求在該12個月內進行該等股份發行或進行該等股份發行是遵守金管局該等要求、規則或指使所需的；及(ii)沒有其他滿足該等要求或者金管局規則、指示和要求的替代辦法。

在遵守上文有關僱員和未來籌資之聲明的前提下，要約人保留為產生最大協同效益、優化創興銀行的業務和經營以及使創興銀行以最佳方式融入越秀企業集團之目的對創興銀行的業務和經營做出其視為必要或適當的任何變更的權利。

要約人擬於部分要約完成後維持創興銀行上市地位不變。部分要約完成後，創興銀行可能仍將存在一個或多個重大股東(除要約人外)，這取決於創興銀行重大股東對部分要約的接受程度。由於重大股東在《上市規則》項下被視為創興銀行的關連人士，在確定創興銀行是否遵守《上市規則》第8.08條的公眾持股量要求時其所持創興銀行股份將不被視為公眾持股的一部分。換言之，即使在部分要約根據廖創興企業不可撤銷承諾協議完成後廖創興置

業不再是創興銀行的重大股東和聯繫人(如本公告B部分中「創興銀行上市地位」一條所披露)，部分要約完成後創興銀行公眾持股在創興銀行股份中所佔比例仍有可能少於25%，為確保遵守《上市規則》，要約人將會在部分要約完成後採取適當措施使創興銀行公眾持股比例不少於25%，該等措施包括要約人或創興銀行其他聯繫人出售其所持的部分創興銀行股份。

如創興銀行公眾持股少於25%或者聯交所認為(i)創興銀行股份交易存在或可能存在虛假市場，或(ii)公眾持有的創興銀行股份不足以形成有序市場，則聯交所將考慮行使酌情權暫停創興銀行股份交易。

9. 部分要約的其他條款

合資格創興銀行股東可就其所持的部分或全部創興銀行股份接受部分要約。在部分要約各方面均成為無條件的前提下：(i)若326,250,000股或更少創興銀行股份獲有效接受，所有獲有效接受的股份均將被收購；和(ii)若超過326,250,000股創興銀行股份獲有效接受，則要約人向每一合資格創興銀行股東收購創興銀行股份的總數將按如下公式計算：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A: 326,250,000股創興銀行股份(部分要約擬收購創興銀行股份的最大數量)

B: 部分要約下全體合資格創興銀行股東願意出售的創興銀行股份總數

C: 部分要約下相關個別合資格創興銀行股東願意出售股份的數量

故此，部分要約下合資格創興銀行股東願意出售其全部創興銀行股份時，有可能並非所有願意出售的創興銀行股份均會被收購。然而，合資格創興銀行股東能確保，倘部分要約於各方面成為無條件，部分要約下可供接納的創興銀行股份最低75%將被收購。

部分要約下創興銀行的碎股將不獲收購，相應地，要約人將根據以上計算公式從每一合資格創興銀行股東處收購創興銀行股份的數量將由要約人自行決定四捨五入至最接近的整數作歸整處理。

部分要約的全部條款和條件將在綜合文件及接受表格中列明。

10. 接受部分要約的影響

有效接受部分要約後，合資格創興銀行股東將向要約人出售其願意出售且由要約人根據上述公式最終接受的創興銀行股份，其上不存在任何產權負擔，且該等股份在任何時候發生或附加的所有權利和利益(包括對最後截止日當日或之後宣佈、做出或支付的任何股息或其他分派(但不包括創興銀行特別股息)的所有權利)亦相應轉移。要約人無權享有其在部分要約項下收購之創興銀行股份在最後截止日之前宣佈、做出或支付的股息或其他分派，包括創興銀行特別股息。任何此類股息或其他分派將支付給有資格享有該等股息或分派的創興銀行股東。

11. 不可撤銷承諾協議

於本公告日期，越秀企業已分別收到來自廖創興置業及廖創興企業(其通過廖創興置業持有廖創興置業IU股份)與愛寶的不可撤銷承諾協議，表明其願意在部分要約下本身或促使他人出售其直接或間接持有的全部創興銀行股份(即分別為218,359,628股創興銀行股份(就廖創興置業及廖創興企業而言)(佔本公告日期已發行創興銀行股份總數的50.20%) and 2,263,211股創興銀行股份(就愛寶而言)(佔本公告日已發行創興銀行股份總數的0.52%))。

關於廖創興企業不可撤銷承諾協議的進一步資料於本公告B部分中列出。

於本公告日期，除廖創興企業不可撤銷承諾協議外，要約人尚未收到任何來自任何創興銀行股東的關於接受或拒絕部分要約的表示或不可撤銷承諾。

12. 財務資源確認

假設關於326,250,000股創興銀行股份的部分要約獲全額接受，要約人履行其在部分要約項下義務所需財務資源約為116.44億港元。要約人支付部分要約對價所需資金將通過越秀企業的內部資源和貸款取得。要約人財務顧問野村確信，要約人和越秀企業具有並將始終具有足夠財政資源就326,250,000股創興銀行股份的部分要約獲全額接受的情況下實施收購。

13. 誘引費

2013年10月25日，創興銀行和越秀企業訂立了協議契約。據此：

- (a) 越秀企業同意，在下述情況下，以賠償方式對部分要約的任何未完成向創興銀行支付1億港元的款項：
 - (i) 任何中國法律、規則、法規、政府或監管機構阻止要約人完成部分要約，或阻止要約人根據部分要約條款向接受要約的創興銀行股東支付要約價；或
 - (ii) 部分要約因下述原因未能完成：(1)先決條件在最後期限前未得到滿足，或(2)金管局根據《銀行業條例》(香港法例第155章)第70條發出反對通知書，反對廣州越秀集團有限公司，越秀企業或要約人根據《銀行業條例》(香港法例第155章)成為創興銀行大股東控權人；和
- (b) 創興銀行同意，如果部分要約因本公告A部分第2(d)和2(e)條所述條件未得到滿足而未能完成，則將以賠償方式對部分要約的任何未完成向越秀企業支付1億港元的款項。

14. 香港印花稅

部分要約接受後賣方產生的按銷售對價的0.1%稅率計算的從價印花稅應由接受部分要約的合資格創興銀行股東繳付。合資格創興銀行股東的相關應付印花稅將於部分要約項下應付給合資格創興銀行股東的銷售對價中扣減，要約人將按應就部分要約接受支付的銷售對價的0.1%承擔自己那部分買方從價印花稅，同時負責向香港印花稅署申報部分要約項下有效提供出售的創興銀行股份的買賣所應繳付的全部印花稅。

15. 海外股東

對屬於香港以外其他司法權區之公民、居民或國民的合資格創興銀行股東所作出的部分要約可能受限於相關司法權區的法律。該等合資格創興銀行股東可能被相關司法權區法律禁止或影響，有意接受部分要約的每一位合資格創興銀行股東有責任充分遵守相關司法權區的有關法律，包括獲得任何政府、外匯管制或其他方面的同意，遵守一切必要手續或者法律或監管要求所需的申報和登記要求，以及在該等相關司法權區繳付該等合資格創興銀行股東應付的任何轉移稅或其他稅。

任何合資格創興銀行股東的任何接受均將被視為構成其對要約人和創興銀行的陳述和保證，表明所有當地法律和要求均已得到遵守，並且該合資格創興銀行股東可在相關司法權區法律項下合法地接受部分要約。合資格創興銀行股東如有存疑則應諮詢其專業顧問意見。

如向海外合資格創興銀行股東寄發綜合文件被任何相關法律禁止或僅可在滿足過分沉重的條件和要求後方可寄送，則在執行人員同意的前提下，綜合文件將不會發送給該等海外合資格創興銀行股東。要約人將根據屆時的《收購守則》規則8註釋3申請取得所需的執行人員同意。

16. 交易對價結算

部分要約對價結算將盡快進行，無論如何最遲於最後截止日後的七個工作日(定義見《收購守則》)內完成。

17. 碎股

合資格創興銀行股東應注意倘接受部分要約將有可能導致其持有創興銀行碎股。有顧及此，擬定由要約人委託專門股票經紀在部分要約完成後的合理時期內代為匹配處理合資格創興銀行股東所持創興銀行股份碎股的銷售和購買，使得該等股東能處置所持碎股或將該等碎股得以整合成整股。相關安排將於綜合文件中詳細披露。

18. 於創興銀行股份的權益及衍生品

於本公告日：

- (i) 不存在由要約人擁有、控制或指示的創興銀行股份投票權或權利；
- (ii) 不存在由與要約人一致行動的任何人士擁有、控制或指示的創興銀行股份投票權或權利；
- (iii) 不存在由要約人或與其一致行動的任何人士持有可轉換證券、認股權證或期權的創興銀行股份投票權或權利；
- (iv) 不存在由要約人或與其一致行動的任何人士所訂立的有關創興銀行證券的已發行衍生品；

- (v) 除了廖創興企業不可撤銷承諾協議和Bauhinia向創興銀行提供的同意在創興銀行特別股東大會就物業協議決議投贊成票的承諾協議，不存在與要約人的股份或創興銀行股份有關而可能對部分要約具有重大影響的任何安排(不論是透過期權、彌償保證或其他形式的安排)；
- (vi) 除了廖創興企業不可撤銷承諾協議和協議契約，不存在要約人身為其中一方的、涉及要約人可能會或不會援引或試圖援引某項先決條件或條件的情況的協議或安排；及
- (vii) 要約人或與其一致行動的任何人士均沒有在創興銀行借入或向創興銀行借出過相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。

在要約期開始前(即在創興銀行和廖創興企業根據《收購守則》規則3.7首次發佈聯合公告之日2013年8月8日前)的六個月內，要約人沒有，與其一致行動的任何人士也沒有獲得過任何創興銀行股份。

19. 部分要約對創興銀行股權結構產生的影響

以下為本公告日以及在下面兩種假設情況下部分要約完成時創興銀行的股權結構(i)部分要約下，僅有廖創興企業不可撤銷承諾協議內協定的創興銀行股份(即220,622,839股創興銀行股份)願意提供出售；和(ii)部分要約下，所有合資格創興銀行股東願意出售其所持有的全部創興銀行股份：

	本公告日		部分要約完成之時 (僅有廖創興企業 不可撤銷承諾協議內 協定的創興銀行股份 願意提供出售)		部分要約完成之時 (假設全體合資格 創興銀行股東願意 出售全部所持股份)	
	創興銀行 股份數量	約 %	創興銀行 股份數量	約 %	創興銀行 股份數量	約 %
廖創興企業(備註1,5)	218,359,628	50.20	0	0	54,589,907	12.55
愛寶	2,263,211	0.52	0	0	565,803	0.13
					(備註4)	
Bauhinia(備註2)	87,000,000	20.00	87,000,000	20.00	21,750,000	5.00
越秀企業、要約人及 任何一方的一致 行動方	0	0	220,622,839	50.72	326,250,000	75.00
創興銀行董事(備註3)	2,397,494	0.55	2,397,494	0.55	599,374	0.14
					(備註4)	
公眾(定義見《上市規則》) Bauhinia除外(備註6)	124,979,667	28.73	124,979,667	28.73	31,244,916	7.18
總額	435,000,000	100	435,000,000	100	435,000,000	100

備註：

- (1) 指廖創興置業(為廖創興企業的全資附屬公司)在創興銀行內的持股。
- (2) 指Bauhinia 97 Limited(為中遠集團(香港)有限公司的全資附屬公司,而中遠集團(香港)有限公司則是中國遠洋運輸(集團)公司的全資附屬公司)在創興銀行內的持股。如果全體合資格創興銀行股東願意出售其所有創興銀行股份,則Bauhinia將不再是創興銀行大股東。
- (3) 指廖烈武博士(持有1,002,450股創興銀行股份,佔本公告日已發行創興銀行股份之0.23%)、廖烈智先生(持有313,248股創興銀行股份,佔本公告日已發行創興銀行股份之0.07%)、廖鐵城先生(持有15,000股創興銀行股份,佔本公告日已發行創興銀行股份之0.003%)、陳有慶先生(持有1,066,400股創興銀行股份,佔本公告日已發行創興銀行股份之0.25%)、及范華達先生(持有396股創興銀行股份,佔本公告日已發行創興銀行股份之0.00009%)在創興銀行內的持股(不包括通過廖創興企業和愛寶持有的部分)。
- (4) 假設創興銀行股份被要約人收購之數額將向下舍入最接近之整數。
- (5) 部分要約交割時,廖創興置業可持有創興銀行不超過12.55%左右的股份,甚至可以不再持有任何創興銀行股份。若廖創興置業仍屬創興銀行的重大股東或聯繫人,而且,就創興銀行遵守《上市規則》第8.08條項下的公眾持股量要求的目的而言,廖創興置業持有的創興銀行股份將不被視為公眾持股量的一部分。在廖創興企業不可撤銷協議項下,如果緊接最後截止日後廖創興置業因其仍然持有的創興銀行股份而繼續屬創興銀行的重大股東,或因其他原因而被視為是創興銀行的聯繫人(定義見《上市規則》第一章),廖氏集團和愛寶已承諾促成廖創興企業,而且廖創興企業也已同意進行廖創興企業實物分派或者採取令聯交所滿意的其他措施,減少廖創興置業對創興銀行的剩餘持股,從而就《上市規則》項下創興銀行的公眾持股量要求而言,廖創興置業將不再是創興銀行的重大股東和聯繫人(定義見《上市規則》第一章)。廖創興企業實物分派因此僅為可能實現而並無確定將進行分派。
- (6) 鑒於Bauhinia的持股將減至創興銀行已發行股本的5%,部分要約完成之時(假設全體合資格創興銀行股東願意出售全部所持股份),Bauhinia所持21,750,000股創興銀行股份亦將入賬為由公眾持有(定義見上市規則)。

20. 綜合文件

預期綜合文件載有(其中包括)(i)部分要約的全部條款和細節;(ii)創興銀行《上市規則》獨立董事會委員會關於部分要約和物業協議的建議;(iii)創興銀行獨立財務顧問關於部分要約和物業協議的信函;和(iv)接受表格將於先決條件滿足後的七天內寄發給創興銀行股東。要約人已向執行人員申請取得《收購守則》規則8.2項註釋2下的同意,允許綜合文件在上述時限內發送。

以下為獨立合資格物業估值師威格斯就創興銀行將向本公司轉讓的該物業於2013年10月25日的估值發出的函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際物業顧問
香港九龍觀塘道398號
嘉域大廈10樓
電話：(852) 2342-2000
傳真：(852) 3101-9041
電郵：gp@vigers.com
www.Vigers.com



敬啟者：

吾等遵照閣下之聯合指示，就創興銀行有限公司（「創興銀行」）將轉讓予廖創興企業有限公司（「廖創興企業」）（統稱為「該等公司」）之創興銀行中心（「該物業」，地址為香港中環德輔道中24號）之100%權益進行估值。吾等確認已視察該物業、作出有關查詢及調查，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便提供吾等對該物業無產權負擔之租賃權益於2013年10月25日（「估值日期」）之市值意見。吾等明白，本估值報告將於該等公司致股東之通函中轉載。

估值基礎

吾等就該物業的估值是吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義為「某項資產或債務於估值日期，由自願買方及自願賣方於適當市場推銷後，在雙方知情、審慎及非被迫之情況下，經公平磋商後交易之估計款額」。吾等的估值是根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則（二零一二年版）》、公司條例的相關條文、證券及期貨事務監察委員會頒佈之《公司收購、合併及股份購回守則》及香港聯合交易所有限公司頒佈之《香港聯合交易所有限公司證券上市規則（主板）》而進行。市價理解為不考慮買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅務或潛在稅務之估算資產或負債價值。

估值方法

吾等已對該物業出租部分進行估值，該估值乃按將現有租賃協議的租金收益淨額撥充資本之基準，並考慮可復歸利息，經參考可資比較市場交易後作出。在對該物業由擁有人佔用的部分進行估值的過程中，吾等採用直接比較法，與可資比較物業之實際銷售交易進行比較，並對性質、位置、面積等方面類似的可資比較物業進行分析，審慎權衡該物業各自的所有優點及缺點，以達致公平價值比較。

業權調查

吾等已於土地註冊處為該物業進行土地查冊，惟吾等並無查閱任何文件正本以確定所有權，亦無查核是否存在吾等所獲提供之文件副本上並無列明的任何租約修訂。吾等並不知悉任何影響該物業之調查、通知、待決訴訟、違法行為、業權問題、地役權或通道權，而吾等之估值已假設並無出現上述各項。

估值假設

吾等進行估值時，除另有註明或指明外，已假設該物業可於現況下在現行市場出售，且並無可能會影響該物業價值之任何遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何其他類似安排。此外，吾等並無考慮涉及或影響該物業出售之任何選擇權或優先購買權。

進行估值時，吾等已假設該物業之擁有人在繳付一般政府租金後，於整個尚未屆滿之獲授租賃期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。吾等按現金購買基準對該物業進行估值，並無考慮有關買賣該物業的利息及／或集資成本。

吾等已對該物業進行實地視察，但並無進行土壤調查以確定土地狀況或設施是否適合經已或將會建於該物業上的任何物業發展項目。吾等進行估值時，已假設此等方面均令人滿意。吾等亦假設有關於政府機關已經或將會授予所有必要的同意書、批文及許可證，而不會附帶任何繁重條件或出現延誤。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或所欠付款項，亦無考慮出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無進行實地量度以核實該物業的地盤及建築面積是否正確，惟吾等已假設吾等所獲提供的文件所示地盤及樓面面積為正確及可靠。

估值考慮因素

於2013年9月16日，張宏業先生MRICS MHKIS RPS(GP) CREA及鄧偉立先生MRICS對該物業(包括外部及內部部分)進行視察。在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。

然而，吾等並無進行結構測量，亦無對任何設施進行測試，故吾等無法匯報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構損壞。吾等已查閱所有有關文件，並在相當程度上依賴創興銀行所提供的資料，尤其是有關規劃批文或法定通告、地役權、地盤面積、建築面積、佔用情況及識別該物業方面的資料。

除另有說明外，隨附估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃以創興銀行向吾等提供的文件所載資料為基準，故均為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料之真實性、準確性或完整性。

備註

吾等謹此聲明，吾等乃獨立於該等公司，且並無於任何一家該等公司或任何一家該等公司之任何成員公司之任何股份中擁有直接或間接權益。吾等並無可認購或提名他人認購任何一家該等公司或任何一家該等公司之任何成員公司之任何股份的任何權利或選擇權(不論是否可依法強制執行)。吾等確認，吾等與創興銀行建議出售該物業予廖創興企業之任何其他訂約方概無重大關連，亦無與任何有關交易的任何訂約方有重大關連。

出售該物業將產生的潛在稅項負債包括利得稅(溢利的16.5%)。誠如廖創興企業所告知，由於廖創興企業並無打算進一步出售該物業，故廖創興企業產生該等潛在利得稅負債的可能性極低。

除另有說明者外，本報告載述之所有貨幣款額均以香港法定貨幣港元(「港元」)呈列。

吾等謹此附奉估值證書。

此 致

香港中環
德輔道中24號
創興銀行中心地下
創興銀行有限公司
董事會

及

香港中環
德輔道中24號
創興銀行中心25樓
廖創興企業有限公司
董事會

台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事

張宏業

MRICS MHKIS RPS(GP) CREA

謹啟

助理董事

鄧偉立

MRICS

2013年12月4日

附註：張宏業先生為產業測量組的註冊專業測量師，於包括香港、澳門、中國、台灣、日本、英國、加拿大及美國在內多個地區擁有逾30年物業估值經驗。彼名列於香港測量師學會刊發可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併估值之物業估值師名冊，符合資格從事有關上市活動的估值。張先生於威格斯資產評估顧問有限公司擁有7年經驗。

鄧偉立先生為英國皇家特許測量師學會會員，於包括香港、澳門及中國在內多個地區擁有逾10年物業估值經驗。鄧先生於威格斯資產評估顧問有限公司擁有6年經驗。

估值證書

創興銀行在香港持作自用及投資之物業

物業	基本情況	佔用詳情	於2013年 10月25日 現況下之市值
「創興銀行中心」 香港中環德輔道中24號 所有該等份數或部分於土地註冊處註冊為海旁地段第62號A段之餘下部分	位於香港島市中心黃金商業地段，於二零零六年落成，「創興銀行中心」（「該物業」）包括建於底層及一樓零售物業之上的24層辦公室大樓。 根據一組獲審批樓宇圖則之副本，該物業之地盤面積約為7,087平方尺（658,404平方米），總地積比率總建築面積約為108,141平方尺（10,046.596平方米）。 該物業以政府租契持有，年期為1863年6月25日起計979年，須遵守非厭惡性行業條文，應付政府租金為每年128港元。	吾等根據創興銀行提供之資料進行視察時，該物業之二樓、三樓部分、五樓、二十一樓、二十二樓、二十三樓及二十五樓以總月租1,385,850港元（不包括政府租金、差餉及管理費）租予其全資附屬公司及最終控股公司，最後屆滿日期為2015年4月30日，而該物業餘下部分由擁有人持有作總辦公室之用。	2,230,000,000 港元

附註：

1. 參照日期為2006年2月14日註冊摘要編號06031101470029號，該物業目前的註冊擁有人為「廖創興銀行有限公司」（創興銀行前稱）。
2. 根據近期土地註冊記錄，該物業有以下顯著的產權負擔：
 - i. 香港特別行政區政府港島西分區地政處發出日期為2003年9月1日註冊摘要編號為UB9007751號有關海旁地段62號A段之不反對通知書；及
 - ii. Right Way Investments Limited向建築事務監督發出日期為2005年1月10日註冊摘要編號為05042201810027號有關海旁地段62號A段之承諾函。
3. 根據獲批准之中區分區計劃大綱圖則（編號：S/H4/14），該物業位於劃分為「商業」之地帶內。
4. 該物業位於中區，即香港之中央商業分區。該區的發展主要包括中至高層商業大樓及銀行總部。按可銷售面積計，中區地下零售商店的平均售價由每平方尺約85,000港元至140,000港元不等，而按總建築面積計，中區辦公室物業的平均售價由每平方尺16,900港元至21,000港元不等。

5. 於2013年9月16日，張宏業先生*MRICS MHKIS RPS(GP) CREA*及鄧偉立先生*MRICS*對該物業(包括外部及內部部分)進行視察。於視察過程中，並無發現嚴重損壞，而該物業之狀況被視為合理。該物業主要裝有玻璃幕牆，內部大部分地板鋪有地毯、有鑲板外牆及假天花。該物業備有供電、供水及排水，四處設有中央空調系統及自動灑水系統。然而，並無對任何設施進行結構測量或測試，故未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構損壞。

創興銀行集團財務資料概要

下文為創興銀行集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年各年及截至2012年及2013年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合損益表、未經審計簡明綜合損益及其他全面收益表、未經審計簡明綜合權益變動表及未經審計簡明綜合現金流量表，以及創興銀行集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年6月30日的未經審計簡明綜合財務狀況表。

創興銀行集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止財政年度及截至2012年及2013年6月30日止六個月的財務資料已由本公司的核數師德勤根據由香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘工作準則第2410號「實體之獨立核數師進行之中期財務資料審閱」審閱。據其審閱所得，核數師並無發現任何事項致令其相信財務資料於所有重大方面並非根據創興銀行集團財務資料附註2所載的編製基準編製而成。

未經審計簡明綜合損益表

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年6月30日止六個月

	截至2013年 6月30日 止六個月 千港元	截至2012年 6月30日 止六個月 千港元	截至2012年 12月31日 止年度 千港元	截至2011年 12月31日 止年度 千港元	截至2010年 12月31日 止年度 千港元
利息收入	762,101	782,675	1,563,820	1,369,989	1,178,582
利息支出	(286,363)	(382,124)	(726,912)	(554,668)	(362,455)
利息收入淨額	475,738	400,551	836,908	815,321	816,127
費用及佣金收入	140,228	122,059	253,949	276,257	291,763
費用及佣金支出	(34,351)	(30,182)	(64,584)	(58,534)	(51,589)
費用及佣金收入淨額	105,877	91,877	189,365	217,723	240,174
按公平價值計入損益之					
金融工具的淨(虧損)收益	(116,056)	28,358	57,473	(102,418)	23,752
公平價值對沖之淨(虧損)收益	(262)	727	1,200	(20,679)	13,294
其他營運收益	228,147	122,660	237,835	404,855	158,134
營運支出	(358,253)	(387,075)	(788,591)	(773,555)	(711,935)
	335,191	257,098	534,190	541,247	539,546
貸款(減值準備)減值回撥	(17,592)	34,432	65,228	107,188	(17,785)
出售物業及設備淨虧損	(978)	(8)	(1,861)	(4,128)	(79)
出售可供出售證券之淨收益	51	468	594	697	14,445
投資物業之出售及					
公平價值調整淨收益	4,237	6,646	12,206	9,065	15,895
可供出售證券之減值虧損	—	—	—	(4,473)	(2,739)
所佔聯營公司溢利	8,348	10,387	36,028	18,056	19,036
除稅前溢利	329,257	309,023	646,385	667,652	568,319
稅項	(52,950)	(49,274)	(103,045)	(106,936)	(90,404)
期/年內溢利	276,307	259,749	543,340	560,716	477,915

未經審計簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年6月30日止六個月

	截至2013年 6月30日 止六個月 千港元	截至2012年 6月30日 止六個月 千港元	截至2012年 12月31日 止年度 千港元	截至2011年 12月31日 止年度 千港元	截至2010年 12月31日 止年度 千港元
期／年內溢利	276,307	259,749	543,340	560,716	477,915
其他全面收益：					
不會重新分類至損益表 之項目：					
重新計算退休福利盈餘	—	—	—	10,268	—
扣除關於退休福利之所得稅 可隨後重新分類至損益表 之項目：	—	—	—	(1,694)	—
換算所產生之匯兌差額	8,268	(3,628)	4,588	6,547	7,053
期內產生的可供銷售證券 公平價值(虧損)收益	(70,701)	66,158	183,500	(89,234)	71,383
因可供出售證券減值導致 重新分類到損益賬之金額	—	—	—	4,473	2,739
因出售可供出售證券導致 重新分類到損益賬之金額	(51)	(468)	(594)	(697)	(14,445)
計入關於出售可供出售 證券的所得稅	8	77	98	12	—
計入(扣除)關於可供出售 證券公平價值變動的所得稅	11,873	(10,733)	(29,914)	13,086	(8,930)
所佔聯營公司其他全面 (支出)收益	(230)	250	430	(53)	145
本期／年其他全面(支出) 收益(除稅後)	(50,833)	51,656	158,108	(57,292)	57,945
本期／年全面收益總額	<u>225,474</u>	<u>311,405</u>	<u>701,448</u>	<u>503,424</u>	<u>535,860</u>
總全面收益分配於：					
創興銀行股東	<u>225,474</u>	<u>311,405</u>	<u>701,448</u>	<u>503,424</u>	<u>535,860</u>

未經審計簡明綜合財務狀況表

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日

	於2013年 6月30日 千港元	於2012年 12月31日 千港元	於2011年 12月31日 千港元	於2010年 12月31日 千港元
資產				
庫存現金及短期資金	11,960,197	17,331,877	18,659,276	18,249,365
存放同業及其他財務機構 於一至十二個月內到期 之款項	8,423,633	4,789,513	2,169,007	2,282,122
衍生金融工具 按公平價值計入損益賬 之金融資產	107,669	187,911	129,556	20,542
可供出售證券	91,350	1,213,410	1,845,589	1,774,453
持至到期日證券	4,567,204	4,222,217	1,846,485	1,212,428
貸款及其他賬項	11,556,974	9,600,020	8,288,082	10,878,046
應收稅項	43,665,018	42,109,218	43,247,956	38,835,820
聯營公司權益	—	—	—	6
投資物業	186,888	182,970	153,872	136,919
物業及設備	136,162	135,318	127,171	116,400
預付土地租金	913,939	928,380	918,968	729,771
遞延稅項資產	2,417	2,423	2,483	2,535
商譽	1,475	1,502	16,861	—
	50,606	50,606	50,606	50,606
總資產	81,663,532	80,755,365	77,455,912	74,289,013
負債				
同業及其他財務機構 存款及結餘	2,080,049	1,843,477	1,086,836	1,039,991
於回購協議下出售之金融資產	437,349	433,681	420,652	—
客戶存款	68,755,915	67,508,748	64,815,713	63,500,219
存款證	177,511	667,636	1,545,562	—
衍生金融工具	194,445	248,656	265,696	256,426
其他賬項及應付費用	707,528	740,229	558,495	442,834
應付稅款	57,449	16,327	31,176	50,106
借貸資本	1,794,150	1,898,957	1,852,153	2,401,151
遞延稅項負債	11,832	23,574	6,897	11,478
總負債	74,216,228	73,381,285	70,583,180	67,702,205
分配於創興銀行股東之股權：				
股本	217,500	217,500	217,500	217,500
儲備	7,229,804	7,156,580	6,655,232	6,369,308
股權總額	7,447,304	7,374,080	6,872,732	6,586,808
負債及股權總額	81,663,532	80,755,365	77,455,912	74,289,013

未經審計簡明綜合權益變動表

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年6月30日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	商譽 千港元	投資重估 儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2010年1月1日(經重列) (附註)	217,500	1,542,817	(182)	55,328	1,388,500	8,048	287,000	2,682,437	6,181,448
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	477,915	477,915
其他全面收益	—	—	—	50,892	—	7,053	—	—	57,945
年內全面收益總額	—	—	—	50,892	—	7,053	—	477,915	535,860
已派中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(43,500)	(43,500)
已派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(87,000)	(87,000)
於保留溢利中特別指定 之法定儲備	—	—	—	—	—	—	44,000	(44,000)	—
於2010年12月31日	<u>217,500</u>	<u>1,542,817</u>	<u>(182)</u>	<u>106,220</u>	<u>1,388,500</u>	<u>15,101</u>	<u>331,000</u>	<u>2,985,852</u>	<u>6,586,808</u>
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	560,716	560,716
其他全面(支出)收益	—	—	—	(72,413)	—	6,547	—	8,574	(57,292)
年內全面(支出)收益總額	—	—	—	(72,413)	—	6,547	—	569,290	503,424
已派中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(65,250)	(65,250)
已派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(152,250)	(152,250)
於保留溢利中特別指定 之法定儲備	—	—	—	—	—	—	77,000	(77,000)	—
於2011年12月31日	<u>217,500</u>	<u>1,542,817</u>	<u>(182)</u>	<u>33,807</u>	<u>1,388,500</u>	<u>21,648</u>	<u>408,000</u>	<u>3,260,642</u>	<u>6,872,732</u>
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	543,340	543,340
其他全面收益	—	—	—	153,520	—	4,588	—	—	158,108
年內全面收益總額	—	—	—	153,520	—	4,588	—	543,340	701,448
已派中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(47,850)	(47,850)
已派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(152,250)	(152,250)
釋於特別指定之法定儲備 至保留溢利	—	—	—	—	—	—	(21,000)	21,000	—
於2012年12月31日	<u>217,500</u>	<u>1,542,817</u>	<u>(182)</u>	<u>187,327</u>	<u>1,388,500</u>	<u>26,236</u>	<u>387,000</u>	<u>3,624,882</u>	<u>7,374,080</u>

	股本 千港元	股份溢價 千港元	商譽 千港元	投資重估 儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	276,307	276,307
其他全面(支出)收益	—	—	—	(59,101)	—	8,268	—	—	(50,833)
期內全面(支出)收益總額	—	—	—	(59,101)	—	8,268	—	276,307	225,474
已派中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—
已派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(152,250)	(152,250)
於保留溢利中特別指定 之法定儲備	—	—	—	—	—	—	36,000	(36,000)	—
於2013年6月30日	<u>217,500</u>	<u>1,542,817</u>	<u>(182)</u>	<u>128,226</u>	<u>1,388,500</u>	<u>34,504</u>	<u>423,000</u>	<u>3,712,939</u>	<u>7,447,304</u>
於2012年1月1日	217,500	1,542,817	(182)	33,807	1,388,500	21,648	408,000	3,260,642	6,872,732
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	259,749	259,749
其他全面收益(支出)	—	—	—	55,284	—	(3,628)	—	—	51,656
期內全面收益(支出)總額	—	—	—	55,284	—	(3,628)	—	259,749	311,405
已派中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—
已派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(152,250)	(152,250)
釋於特別指定之法定儲備 至保留溢利	—	—	—	—	—	—	(12,000)	12,000	—
於2012年6月30日	<u>217,500</u>	<u>1,542,817</u>	<u>(182)</u>	<u>89,091</u>	<u>1,388,500</u>	<u>18,020</u>	<u>396,000</u>	<u>3,380,141</u>	<u>7,031,887</u>

附註：創興銀行集團已於2012年度財務報表中追溯採用香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」(修訂本)。採用香港會計準則第12號(修訂本)導致創興銀行集團未有就位於香港的投資物業的公平價值變動而確認遞延稅項，因為創興銀行集團毋須就出售該等投資物業繳納任何所得稅。追溯採用是項會計政策變更令創興銀行集團於2010年1月1日的保留溢利增加7,126,000港元。

未經審計簡明綜合現金流量表

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年6月30日止六個月

	截至2013年 6月30日 止六個月 千港元	截至2012年 6月30日止 六個月 千港元	截至2012年 12月31日 止年度 千港元	截至2011年 12月31日 止年度 千港元	截至2010年 12月31日 止年度 千港元
經營活動					
除稅前溢利	329,257	309,023	646,385	667,652	568,319
調整：					
利息收入淨額	(475,738)	(400,551)	(836,908)	(815,321)	(816,127)
出售物業及設備之淨虧損	978	8	1,861	4,128	79
出售投資物業及其公平價值 調整之淨收益	(4,237)	(6,646)	(12,206)	(9,065)	(15,895)
出售可供出售證券之淨溢利	(51)	(468)	(594)	(697)	(14,445)
公平價值對沖之淨虧損(溢利)	262	(727)	(1,200)	20,679	(13,294)
貸款減值準備(減值回撥)	17,592	(34,432)	(65,228)	(107,188)	17,785
可供出售證券減值損失	—	—	—	4,473	2,739
投資股息收入	(5,246)	(6,036)	(10,799)	(9,820)	(7,733)
所佔聯營公司溢利	(8,348)	(10,387)	(36,028)	(18,056)	(19,036)
折舊	27,787	29,175	59,209	54,742	55,117
預付土地租金之釋放	33	33	66	66	66
匯兌調整	8,745	(5,170)	818	2,204	4,361
營運資產負債變動前之 經營現金流	(108,966)	(126,178)	(254,624)	(206,203)	(238,064)
營運資產之(增加)減少：					
其他賬項	63,246	(72,184)	(254,426)	(41,491)	118,990
逾三個月到期之存放同業及 其他財務機構款項	(4,116,070)	(661,431)	(1,975,578)	506,294	733,321
逾三個月到期之外匯基金票據	50,028	(56)	(50,061)	299,500	(130,665)
逾三個月到期之通知及 短期存款	1,332,145	263,579	(1,738,466)	(987,888)	2,271,530
應收票據	(76,519)	10,376	30,328	(39,104)	(61,639)
貿易票據	(206,910)	101,568	(151,188)	(160,002)	(24,221)
其他客戶貸款	(3,149,892)	1,004,711	2,308,169	(3,038,660)	(5,053,440)
同業及其他財務機構貸款	1,746,471	(2,152,219)	(659,433)	(980,509)	(524,900)
按公平價值計入損益賬 之金融資產	1,122,060	329,766	632,179	(71,136)	(1,197,723)
營運負債之增加(減少)：					
客戶存款	1,247,167	193,295	2,693,035	1,315,494	2,711,804
存款證	(490,125)	70,015	(877,926)	1,545,562	—
逾三個月到期之同業及 其他財務機構存款及結餘	(771,531)	1,388,924	1,003,864	(581)	996
於回購協議下出售之金融資產	3,668	(53,677)	13,029	420,652	—
其他賬項及應付費用	(13,113)	70,034	127,317	64,126	(168,882)
衍生金融工具	39,156	(88,161)	(51,127)	54,607	106,536

	截至2013年 6月30日 止六個月 千港元	截至2012年 6月30日止 六個月 千港元	截至2012年 12月31日 止年度 千港元	截至2011年 12月31日 止年度 千港元	截至2010年 12月31日 止年度 千港元
經營業務之現金(支出)收入	(3,329,185)	278,362	795,092	(1,319,339)	(1,456,357)
已付香港利得稅稅款	(2,486)	(5,640)	(99,265)	(118,437)	(23,846)
已付海外稅款	(9,176)	(9,006)	(16,409)	(17,461)	(2,302)
已收利息	641,460	622,913	1,219,979	1,112,206	824,345
已付利息	(273,295)	(324,545)	(605,553)	(436,416)	(292,728)
經營業務之現金 (支出)收入淨額	(2,972,682)	562,084	1,293,844	(779,447)	(950,888)
投資業務					
收取可供出售證券及持至 到期日證券之利息	170,783	112,589	274,151	222,805	317,065
收取投資股息	5,246	6,036	10,799	9,820	7,733
收取聯營公司之股息	4,200	—	7,360	1,050	1,680
購入持至到期日之證券	(12,987,556)	(10,512,040)	(20,184,070)	(6,786,192)	(28,536,272)
購入可供出售證券	(535,943)	(1,048,593)	(2,168,631)	(703,916)	(944,791)
購入物業及設備	(14,479)	(62,141)	(70,105)	(247,951)	(22,162)
贖回持至到期日之證券 所得款項	11,030,602	8,101,919	18,872,132	9,376,156	34,612,692
出售及贖回可供出售證券 所得款項	199	468	1,748	39,972	60,413
出售物業及設備所得款項	199	3	6	—	125
出售投資物業所得款項	3,927	4,316	4,316	—	635
投資業務之現金 (支出)收入淨額	(2,322,822)	(3,397,443)	(3,252,294)	1,911,744	5,497,118
融資活動					
借貸資本利息支出	(31,806)	(32,820)	(65,225)	(64,325)	(12,654)
發行借貸資本所得款項淨額	—	—	—	—	1,738,324
回購借貸資本	—	—	—	(783,196)	(190,250)
支付股息	(152,250)	(152,250)	(200,100)	(217,500)	(130,500)
融資業務之現金 (支出)收入淨額	(184,056)	(185,070)	(265,325)	(1,065,021)	1,404,920
現金及現金等值項目(減少) 增加淨額	(5,479,560)	(3,020,429)	(2,223,775)	67,276	5,951,150
1月1日之現金及現金等值 項目	14,868,955	17,092,730	17,092,730	17,025,454	11,074,304
期/年末之現金及現金等值 項目	9,389,395	14,072,301	14,868,955	17,092,730	17,025,454

	截至2013年 6月30日 止六個月 千港元	截至2012年 6月30日止 六個月 千港元	截至2012年 12月31日 止年度 千港元	截至2011年 12月31日 止年度 千港元	截至2010年 12月31日 止年度 千港元
代表：					
庫存現金及存放同業及其他 財務機構款項	3,597,412	5,646,106	6,060,810	6,393,092	11,677,098
原定到期日少於三個月之 通知及短期存款	6,489,238	6,466,078	7,565,351	7,549,078	5,843,461
原定到期日少於三個月之 外匯基金票據	49,999	1,799,972	499,995	3,299,912	—
原定到期日少於三個月之 存放同業及其他財務 機構於一至十二個月到期 之款項	827,166	1,462,188	1,309,116	664,188	271,009
原定到期日少於三個月之 同業及其他財務 機構存款及結餘	(1,574,420)	(1,302,043)	(566,317)	(813,540)	(766,114)
	<u>9,389,395</u>	<u>14,072,301</u>	<u>14,868,955</u>	<u>17,092,730</u>	<u>17,025,454</u>

未經審計簡明綜合財務資料附註

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年6月30日止六個月

1. 一般事項

於2013年10月25日，越秀企業、本公司、廖創興置業、廖氏集團及愛寶簽署了廖創興企業不可撤銷承諾協議，根據該承諾協議，本公司同意促使廖創興置業就其所持全部創興銀行股份接受部分要約，而廖創興置業亦同意接受該要約，並且愛寶同意就其所持全部創興銀行股份接受部分要約。該IU承諾以獲得股東的批准為條件。IU承諾完成後，創興銀行將不再為本公司及廖創興置業附屬公司。

財務資料以港元呈列，即創興銀行營運的主要經濟環境所用貨幣(創興銀行之本位幣)。

2. 創興銀行集團未經審計簡明綜合財務資料之呈列基準

創興銀行集團截至2012年12月31日止三年及2013年6月30日止六個月(統稱「相關期間」)的財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製，僅供收錄於由廖創興企業就部分要約發出的通函之用。

財務資料乃按歷史成本法編製，惟若干以公平價值計量之金融工具除外。相關期間財務資料中收錄的金額已按照創興銀行集團於相關期間各年及期間就編製創興銀行集團簡明綜合財務報表時所採用相同的會計政策編製，並符合香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則。

未經審計簡明綜合財務資料並未載有足夠資料以構成由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「財務報表之呈列」中所界定的完整綜合財務報表，亦不構成香港會計準則第34號「中期財務報告」中界定的簡明綜合財務報表。此外，就編製未經審計簡明綜合財務資料而言，並未有呈列截至2009年12月31日止年度的比較數目資料。

物業未經審計財務資料

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，本公司須於本通函收錄物業在截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個財政年度及截至2013年6月30日止六個月（「相關期間」）的損益表，內容須關於與物業有關的可識別收益流淨額，並須經核數師或申報會計師審閱，以確保有關資料編製得宜，並由相關賬簿及記錄得出。

在相關期間及隨後，物業由創興銀行持有，而並非由特殊目的投資機構持有。創興銀行毋須亦並無就物業保存相關期間的任何獨立財務報表或會計記錄。為符合上市規則第14.67(6)(b)(i)條而促成德勤審閱有關物業之任何損益表，德勤須信納將行政開支分配至物業時所用之基準屬有系統及理由充份，以編製有關物業之完整且準確的財務報表。此舉會為創興銀行帶來不必要之沉重負擔，因為相關期間產生的行政開支項目數目眾多（包括但不限於由辦公室管理、維修及保養、水電供應、保安系統及資訊科技設施所帶來之成本，難以在租賃予廖創興企業的物業及租賃予創興銀行集團的物業之間分開）。

若確實要編製有關財務報表，對股東評估物業在物業轉讓後可能產生的任何淨收益方面得益有限，因為(i)物業相當大部份現時由創興銀行集團所佔用的部分（是故目前不產生任何收益）在物業轉讓之後會租予創興銀行；及(ii)物業現時租予本集團（不包括創興銀行集團）的部分會由本集團（不包括創興銀行集團）佔用，故此在物業轉讓後不會再產生收益。

故此本公司向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，而聯交所已授出豁免，現改為披露下列資料。

	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 期間 千港元	2012年 1月1日至 2012年 12月31日 期間 千港元	2011年 1月1日至 2011年 12月31日 期間 千港元	2010年 1月1日至 2010年 12月31日 止期間 千港元
物業應佔的租金收益 (未扣除支出前)	<u>4,380</u>	<u>8,760</u>	<u>7,733</u>	<u>7,733</u>

附註：

- 2010年1月1日至2011年12月31日期間的租金收益來自創興銀行(以出租人身份)及本公司(以承租人身份)於2009年9月25日訂立的租約，租約涉及物業21、22、23及25樓(「租約A」)。租約A年期由2009年1月1日起至2011年12月31日(包含首尾兩日)。根據租約A，月租金為644,424港元(不包括政府差餉及地租、管理費及空調費)。
- 2012年1月1日至2013年6月30日期間的租金收益來自創興銀行(以出租人身份)及本公司(以承租人身份)於2012年7月3日訂立的租約，租約涉及物業21、22、23及25樓(「租約B」)。租約B年期由2012年1月1日起至2014年12月31日(包含首尾兩日)。根據租約B，月租金為730,000港元(不包括政府差餉及地租、管理費及空調費)。物業轉讓完成後，租約B會因法律規定而終止。
- 根據租約A及租約B各份租約(統稱「租約」)，本公司須負責(其中包括)支付對租賃物業施予或以其他方式應佔的差餉，及物業的管理費、空調費及水電煤氣費之15%。廖創興企業根據租約於截至2013年6月30日止六個月及截至2012年、2011年及2010年12月31日止三年各期間支付的差餉金額現列如下：

	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 期間 千港元	2012年 1月1日至 2012年 12月31日 期間 千港元	2011年 1月1日至 2011年 12月31日 期間 千港元	2010年 1月1日至 2010年 12月31日 止期間 千港元
廖創興企業根據租約支付的差餉	185	348	330	316

- 物業佔用人就物業於截至2013年6月30日止六個月及截至2012年、2011年及2010年12月31日止三年各期間應付的管理費總金額現列如下：

	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 期間 千港元	2012年 1月1日至 2012年 12月31日 期間 千港元	2011年 1月1日至 2011年 12月31日 期間 千港元	2010年 1月1日至 2010年 12月31日 止期間 千港元
物業佔用人就物業支付的管理費	3,854	7,708	7,708	7,961

- 上文所載的物業財務資料乃利用與本集團所用者大致相同的會計政策。
- 本公司核數師德勤已根據香港會計師公會頒佈的香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」，就租約進行以下程序。

德勤已經：

- (A) 從本公司管理層手上取得創興銀行的租金收益概要(「租金收益概要」)，並覆核其算術上是否準確；及
- (B) 將租金收益概要上所示的租戶名稱、租期及每月租金(「細節」)對比本公司管理層提供的租約。

德勤的發現如下：

- (i) 就程序(A)而言，德勤發現租金收益概要的算術準確；及
- (ii) 就程序(B)而言，德勤發現租金收益概要上所示細節符合本公司管理層所提供的租約中所載者。

由於上述程序不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘工作準則、香港核證工作準則、或香港投資通函呈報準則進行的核證工作，德勤對租金收益概要不發表任何核證。

倘若德勤進行額外程序或德勤根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘工作準則、香港核證工作準則、或香港投資通函呈報準則對租金收益概要進行核證，則德勤可能會發現其他事宜並向本公司匯報。

下文所列者為截至2013年6月30日止六個月及截至2012年、2011年及2010年12月31日止三年各年的餘下集團管理層討論及分析。

(A) 管理層對截至2013年6月30日止六個月餘下集團的討論及分析

1. 物業投資

整體租金收益

截至2013年6月30日止六個月，餘下集團錄得港幣132,600,000元之租金收益，與截至2012年6月30日止六個月相若。創興廣場租金收入增加港幣7,400,000元，與滙港中心租金收入減少港幣7,300,000元而抵銷，該商廈所有租戶已於2012年5月全部遷出。

整體出租率

於2013年6月30日，餘下集團主要投資物業之整體出租率維持於88%。如果計入佛山翠湖綠洲花園的零售商舖的租賃面積，則整體出租率為80%。

香港物業

創興廣場

截至2013年6月30日止六個月期間，創興廣場產生租金收益港幣50,200,000元，較截至2012年6月30日止六個月的同期數據相比增加港幣7,400,000元，於期末出租率為93%。

滙港中心

餘下集團計劃將滙港中心翻新為悠閒式商務酒店或服務式公寓，就將現有用途更改為酒店用途向城市規劃委員會提出的申請已獲批准。由於所有租戶已於2012年5月遷出該廈，截至2013年6月30日止六個月期間並無錄得任何租金收入。

創業商場

截至2013年6月30日止六個月期間，該零售購物中心產生租金收益港幣9,900,000元，出租率為96%。

富慧閣

富慧閣在截至2013年6月30日止六個月期間錄得租金收益港幣2,800,000元，較截至2012年6月30日止六個月期間為港幣3,400,000元。於2013年6月30日的出租率為60%。

中國物業

上海創興金融中心

截至2013年6月30日止六個月期間，甲級商廈及寫字樓上海創興金融中心產生租金收益港幣67,000,000元，與2012年同期相若。於2013年6月30日，寫字樓大廈出租率為84%，商用及零售樓面則全部租出。

2. 物業發展

中國

佛山翠湖綠洲花園

於2007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。第一期發展建設已經完成，並於2011年12月向買家交付使用，而銷售收入已於2011年開始入賬。

截至2013年6月30日，共410套住宅單位(佔單位總數的43%)和148個車位(佔車位總數的13%)成功售出，取得現金款項總額約為人民幣333,200,000元。

於2013年2月4日，本集團與獨立第三方達成框架協議，出售一間附屬公司的全數股權，而該附屬公司的主要資產為佛山翠湖綠洲花園住宅項目的物業發展，總代價約為人民幣1,699,000,000元。然而，框架協議已根據當中條款終止，因為截至2013年4月21日止訂約各方仍未簽訂任何正式買賣協議。

經濟型酒店項目

於2013年，餘下集團繼續經營四個經濟型酒店，兩個位於上海，一個位於北京，一個位於廣州。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2013年6月30日止六個月期間，所有酒店之未計利息、稅項、折舊及攤銷前的利潤均錄得正數，總收益達港幣24,600,000元，與截至2012年6月30日止六個月期間相若。入住率及房價維持在穩定的水平。

3. 財務及庫務營運

銀行借款變動

餘下集團銀行借款總淨額由2012年12月31日港幣3,764,700,000元減少至2013年6月30日港幣3,698,700,000元。

銀行貸款

於2013年6月30日，未償還的銀行借款總額中的74%為無抵押貸款，而其中近100%為承諾信貸。於2013年6月30日，所有借款均為浮息。未償還銀行借款於2013年6月30日以港幣及人民幣計值。餘下集團在管理債務組合時，已盡量從不同來源獲取所需資金。主要的融資來源來自銀行貸款，已有超過13家銀行為餘下集團提供雙邊銀行貸款，而且大部分已與餘下集團建立長久關係。

資產負債比率以淨負債(即債務減現金及存款)除以股東資金計算，於2013年6月30日約為33.2%(而2012年12月31日則為35.0%)。

資金成本

截至2013年6月30日止六個月期間，貨幣市場之借貸息差上升。

截至2013年6月30日止六個月期間，餘下集團的加權平均借貸成本輕微上升。本公司預期，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(其中包括餘下集團)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。

餘下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、來自各項落成及即將落成發展項目的現金銷售收益、以及承諾銀行信貸。

餘下集團於2013年6月30日的現金及現金等值項目以港幣、人民幣及美元計值。

到期貸款分析

延長貸款期限可以進一步減低流動資金風險。餘下集團的到期債務組合主要以中期債務為主，其中超過18%債務於兩年內到期，31%債務於兩年以上但五年以內到期。上述還款期結構使餘下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，餘下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(其中包括餘下集團)只容許使用該等衍生工具作為對沖風險用途。餘下集團截至2013年6月30日止六個月並無使用任何衍生工具。

利率風險

利率波動及走勢不明朗可能會對餘下集團的財政狀況產生潛在負面影響。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

於2013年6月30日，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4,361,000,000元，佔餘下集團資產的49.3%。有關外匯風險以人民幣計算。

資產抵押

於2013年6月30日，餘下集團已抵押投資物業的總賬面值約為3,416,000,000港元，以便餘下集團獲授予一般銀行融資。

僱員及薪酬政策

於2013年6月30日，餘下集團約有197名全職僱員。

截至2013年6月30日止六個月期間，本集團(其中包括餘下集團)的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薪金及花紅制度，均與工作表現掛鈎。僱員將獲得培訓課程。

於2013年6月30日，自股份期權計劃於2012年5月9日獲採納起，本集團並無按股份期權計劃授出任何期權。

(B) 管理層對截至2012年12月31日止年度餘下集團的討論及分析

1. 物業投資

整體租金收益

截至2012年12月31日止年度，餘下集團錄得港幣264,400,000元之毛租金收益，較2011年增加1%。來自上海創興金融中心及創興廣場之租金收益分別增加港幣15,600,000元及港幣12,400,000元，但增幅因廣州創興廣場(該物業錄得年租金收益約港幣20,000,000元)之租金收益減少港幣8,000,000元而局部抵銷。由於廣州創興廣場已於2011年5月出售，因此，該物業於2012年並無錄得任何租金收益。餘下集團之租金收益因位於干諾道西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2012年5月遷出。於2012年，該物業僅錄得港幣7,300,000元之租金收益，於2011年則為港幣24,900,000元。

整體出租率

於2012年12月31日，餘下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182,000平方呎出租零售及娛樂用地。截至2012年12月31日止年度，創興廣場年租金收益約港幣88,400,000元，較2011年同期數據增加港幣12,400,000元，該大廈於2012年12月31日全部租出。

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54,000平方呎之零售及商業用地。截至2012年12月31日止年度，該零售及商業購物中心產生租金收益港幣19,200,000元，較2011年同期數據上升5%，於2012年12月31日創業商場出租率為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4,100平方呎。截至2012年12月31日止年度，富慧閣錄得租金收益港幣6,400,000元，較2011年同期數據增加20%，於2012年12月31日富慧閣出租率為60%。

滙港中心

滙港中心為二十八層高甲級商廈，位於香港干諾道西181-183號，毗鄰西區海底隧道，提供出租寫字樓面積逾140,000平方呎。餘下集團計劃翻新滙港中心為悠閒式商務酒店。餘下集團已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2012年5月遷出該大廈，故該大廈於2012年僅錄得租金收益港幣7,300,000元，較2011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516,000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2012年12月31日止年度，該甲級寫字樓／商廈租金收益港幣139,600,000元，較2011年同期上升13%。於2012年12月31日，寫字樓大廈出租率為90%，商用及零售樓面則全部租出。

2. 物業發展

香港

新界大埔

餘下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住宅用途。

中國

佛山翠湖綠洲花園

佛山翠湖綠洲花園第一期發展已於2011年完成，並於2011年12月取得竣工驗收證明。於2012年12月31日，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。

經濟型酒店項目

餘下集團自2008年起開始經營經濟型酒店業務。於2012年，餘下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2012年12月31日止年度，所有酒店在業務收入、入住率及平均房租各方面均取得改善。總收入由2011年約港幣44,000,000元增加至2012年約港幣49,000,000元。

3. 財務及庫務營運

銀行借款變動

於2012年12月31日，餘下集團銀行借款總淨額由港幣3,356,100,000元增加至港幣3,764,700,000元。

銀行貸款

於2012年12月31日，餘下集團未償還的銀行借款總額中的75%為無抵押貸款，而其中近100%為承諾信貸。於2012年12月31日，所有借款均為浮息。未償還銀行借款於2012年12月31日以港幣及人民幣計值。餘下集團在管理債務組合時，已盡量從不同來源獲取所需資金。主要的融資來源來自銀行貸款，已有超過13家銀行為餘下集團提供雙邊銀行貸款，而且大部分已與餘下集團建立長久關係。

資產負債比率以淨負債(即債務減現金及存款)除以股東資金計算，於2012年12月31日約為35.0%(而2011年12月31日則為35.6%)。

資金成本

2012年，貨幣市場之借貸息差上升。

餘下集團年內的加權平均借貸成本輕微上升。本公司預期，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(其中包括餘下集團)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。

餘下集團的流動資金主要來自各項投資物業的經常性租金收益、來自各項落成及即將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。

餘下集團於2012年12月31日的現金及現金等值項目以港幣、人民幣及美元計值。

到期貸款分析

延長貸款期限可以進一步減低流動資金風險。餘下集團的到期債務組合主要以中期債務為主，其中超過46%債務於兩年內到期，18%債務於兩年以上但五年以內到期。上述還款期結構使餘下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，餘下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(其中包括餘下集團)只容許使用該等衍生工具作為對沖風險用途。餘下集團截至2012年12月31日止年度並無使用任何衍生工具。

利率風險

利率波動及走勢不明朗可能會對餘下集團的財政狀況產生潛在負面影響。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(其中包括餘下集團)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2012年，餘下集團將總額達港幣79,000,000元的款項兌換為人民幣以支付佛山項目的建築成本。

於2012年12月31日，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4,318,400,000元，佔餘下集團資產的48.3%。有關外匯風險以人民幣計算。

資產抵押

於2012年12月31日，餘下集團已抵押投資物業的總賬面值約為3,335,700,000港元，以便餘下集團獲授予一般銀行融資。

僱員及薪酬政策

於2012年12月31日，餘下集團約有201名全職僱員。

於2012年，本集團(其中包括餘下集團)的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薪金及花紅制度，均與工作表現掛鉤。僱員將獲得培訓課程。

本集團於2012年5月9日採納股份期權計劃以取代舊有股份期權計劃。於2012年12月31日，本集團並無按股份期權計劃授出任何期權。

(C) 管理層對截至2011年12月31日止年度餘下集團的討論及分析

1. 物業投資

整體業績

截至2011年度止，餘下集團之租金收益增加港幣16,000,000元至港幣263,000,000元，較2010年增加約6%。租金收益增加主要來自上海創興金融中心及創興廣場租金收益上升。

於2011年12月31日，餘下集團投資物業之整體出租率維持於95%。

香港物業

創興廣場

於2011年度，該大廈之租金收益錄得14%增長，年底出租率達96%。

經優化租戶組合，餘下集團成功與周大福(珠寶零售商)及喜運佳(鐘錶零售商)等著名零售商訂立租約，該大廈於2012年度之整體租金收益進一步增加11%。

創業商場

於2011年度，創業商場出租率維持於99%，租金收益穩定。

滙港中心

滙港中心出租率達92%，租金收益穩定。餘下集團擬將該物業改建或重新發展為住宅用途。

富慧閣

富慧閣於2011年12月31日錄得80%出租率，2011年租金收益穩定。

中國物業

上海創興金融中心

於2011年度，該商廈所產生租金收益進一步增至港幣124,000,000元。餘下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12億元。餘下集團擁有該物業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2011年5月23日，餘下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。該項交易已完成且餘下集團已收訖現金代價。於出售完成後，餘下集團錄得出售附屬公司

收益約港幣51,300,000元，並實現2011年出售投資物業之公平價值變動收益港幣99,900,000元。餘下集團所收取之出售收益均用作一般營運資金。

2. 物業發展

香港

新界大埔

餘下集團購入新界大埔區一幅佔地240,000平方呎之地塊，並已於2011年就更改土地用途展開初步研究。餘下集團擬尋求最終將該幅土地改作住宅用途。

昇御門

昇御門為一重建項目，於商業平台上興建包括兩座三十層高住宅大廈。餘下集團擁有此項目10%權益。住宅單位於2011年開始預售，且銷情理想。

中國

佛山翠湖綠洲

第一期發展已於2011年完成，並於2011年12月取得竣工驗收證明。截至2011年12月31日，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。

本公司相信，中央政府頒布之緊縮政策將於來年持續實施。現階段包括對第二及／或第三套房等不同限購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，故本公司對該項目抱有信心。

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，餘下集團自2008年起開展經濟型酒店業務。餘下集團於2011年12月31日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。

3. 財務及庫務營運

銀行借款變動

餘下集團銀行借款總額由2010年12月31日港幣3,661,300,000元減少至2011年12月31日港幣3,356,100,000元。

現金流量變動

2011年，餘下集團現金流量獲得改善。現金流量改善主要是投資物業之現金租金收益及佛山翠湖綠洲銷售獲得現金流入淨額所致。年度租金收益達港幣263,000,000元，佛山翠湖綠洲現金收益為港幣374,000,000元。

主要資本費用

餘下集團的債項與股權比率由2010年12月31日的43.8%下跌至2011年12月31日的35.6%。

銀行貸款

於2011年12月31日，餘下集團未償還的銀行借款總額中的81%為無抵押貸款，而其中近100%為承諾信貸。於2011年12月31日，所有借款均為浮息。未償還銀行借款於2011年12月31日以港幣及人民幣計值。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。於2011年，主要的融資來源仍然是來自銀行貸款，已有超過13家銀行為餘下集團提供雙邊銀行貸款，而且大部分已與餘下集團建立長久關係。

資產負債比率以淨負債(即債務減現金及存款)除以股東資金計算，於2011年12月31日約為35.6%(而2010年12月31日則為43.8%)。

資金成本

於2011年，貨幣市場之借貸息差持續上升。

2011年餘下集團的加權平均借貸成本輕微上升。本公司預期，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(其中包括餘下集團)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餘下集團履行所有短期還款責任,亦可改善餘下集團的營運資金狀況。

餘下集團的流動資金主要來自各項投資物業的經常性租金收益、來自各項落成及即將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2011年12月31日,餘下集團的備用承諾信貸額為港幣789,000,000元,連同銀行存款港幣629,000,000元,餘下集團可動用之資金超逾港幣1,418,000,000元。

餘下集團於2011年12月31日的現金及現金等值項目以港幣、人民幣及美元計值。

到期貸款分析

延長貸款期限可以進一步減低流動資金風險。餘下集團的到期債務組合主要以中期債務為主,其中超過21%債務於兩年內到期,41%債務於兩年以上但五年以內到期。上述還款期結構使餘下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,餘下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(其中包括餘下集團)只容許使用該等衍生工具作為對沖風險用途。餘下集團截至2011年12月31日止年度並無使用任何衍生工具。

利率風險

利率波動及走勢不明朗可能會對餘下集團的財政狀況產生潛在負面影響。本公司將會密切留意及檢討利率走勢,以盡量減輕利率走勢對餘下集團的財政構成的影響。

外匯風險

本集團(其中包括餘下集團)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2011年,餘下集團總額達港幣104,000,000元的款項兌換為人民幣以支付佛山項目的建築成本。

於2011年12月31日，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4,190,100,000元，佔餘下集團資產的48.4%。有關外匯風險以人民幣計算。

由於以人民幣為貨幣單位的內地物業投資及發展項目佔餘下集團總資產的絕大部分，故本公司將會密切監察人民幣匯率的走勢。從上海創興金融中心及經濟型酒店獲得的現金收益以及從佛山項目獲得的售樓收益，有助抵銷支付佛山項目的建築成本所涉及的部分外匯風險。

資產抵押

於2011年12月31日，餘下集團已抵押投資物業的總賬面值約為3,969,500,000港元，以便餘下集團獲授予一般銀行融資。

僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，餘下集團約有230名全職僱員。

於2011年，本集團(其中包括餘下集團)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薪金及花紅制度，均與工作表現掛鈎。僱員將獲得培訓課程。

於2011年12月31日，本集團並無按於2002年4月25日採納的股份期權計劃授出任何期權。

(D) 管理層對截至2010年12月31日止年度餘下集團的討論及分析

1. 物業投資

2010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2010年，餘下集團對2011年物業市場繼續健康發展仍舊保持審慎樂觀態度。

香港

創興廣場

創興廣場2010年出租率達97%，租金收益溫和上升。

創業商場

創業商場2010年出租率達97%，租金收益平穩。

滙港中心

滙港中心2010年出租率達100%，租金收益較上年度增加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，餘下集團於2010年12月31日擁有其中五個單位。於2010年12月31日，四個單位已租出。

中國

上海創興金融中心

餘下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14億元。餘下集團持有該物業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。該物業於2010年12月31日之出租率為95%，預計全面出租後之每年租金收益可達人民幣1億元。

廣州創興廣場

餘下集團於2006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。餘下集團於2010年完成該物業之翻新工程，令該物業之租金收益及出租率均錄得良好增長。該物業之出租率達99%。

2. 物業發展

香港

新界大埔

餘下集團於2007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。餘下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

佛山翠湖綠洲第一期已於2010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。自開售起直至2010年12月31日止，餘下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，餘下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，本公司相信未來數年酒店業於此類別之增長將會十分強勁。於2010年12月31日，餘下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。

3. 財務及庫務營運

銀行借款變動

餘下集團的綜合借款由2010年12月31日港幣3,550,000,000元增加港幣111,000,000元至2011年12月31日港幣3,661,000,000元。在扣除現金及存款後，餘下集團借款淨額由港幣2,854,000,000元增加至港幣3,092,000,000元。

現金流量變動

2010年，餘下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。

上海創興金融中心及廣州創興廣場的總租金收益分別為港幣105,000,000元及港幣23,000,000元。同時，2010年預售佛山翠湖綠洲現金收益為港幣135,000,000元。

主要資本費用

餘下集團的債項與股權比率由2009年12月31日的44.1%下跌至2010年12月31日的43.8%。

銀行貸款

於2010年12月31日，餘下集團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。於2010年12月31日，所有借款均為浮息。未償還銀行借款於2010年12月31日以港幣及人民幣計值。

餘下集團在管理債務組合時，已盡量從不同來源獲取所需資金。主要的融資來源仍然是來自銀行貸款，已有超過13家銀行為餘下集團提供雙邊銀行貸款，而且大部分已與餘下集團建立長久關係。

資產負債比率以淨負債(即債務減現金及存款)除以股東資金計算，於2010年12月31日約為43.8%(而2009年12月31日則為44.1%)。

資金成本

於2010年，貨幣市場之借貸息差持續上升。

本年度餘下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(其中包括餘下集團)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餘下集團履行所有短期還款責任，亦可改善餘下集團的營運資金狀況。

餘下集團的流動資金主要來自各項投資物業的經常性租金收益、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2010年12月31日，餘下集團的備用承諾信貸額為港幣757,000,000元，連同銀行存款569,000,000港元，餘下集團可動用之資金超逾港幣1,326,000,000元。

餘下集團於2010年12月31日的現金及現金等值項目以港幣、人民幣及美元計值。

到期貸款分析

延長貸款期限可以減低流動資金風險。餘下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。上述還款期結構使餘下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，餘下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(其中包括餘下集團)只容許使用該等衍生工具作為對沖風險用途。餘下集團截至2010年12月31日止年度並無使用任何衍生工具。

利率風險

利率波動及走勢不明朗可能會對餘下集團的財政狀況產生潛在負面影響。本公司將會密切留意及檢討利率走勢，以盡量減輕其財政影響。

外匯風險

本集團(其中包括餘下集團)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2010年，餘下集團將總額達港幣151,000,000元的款項兌換為人民幣以支付佛山項目的建築成本。

於2010年12月31日，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4,267,400,000元，佔餘下集團資產的50.2%。有關外匯風險以人民幣計算。

由於以人民幣為貨幣單位的內地物業發展項目佔餘下集團總資產的絕大部分，故本公司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分外匯風險。

資產抵押

於2010年12月31日，餘下集團已抵押投資物業的總賬面值約為4,129,100,000港元，以便餘下集團獲授予一般銀行融資。

僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，餘下集團約有300名全職僱員。

2010年，本集團(其中包括餘下集團)的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薪金及花紅制度，均與工作表現掛鈎。僱員將獲得培訓課程。

於2010年12月31日，本集團並無按於2002年4月25日採納的股份期權計劃授出任何期權。

(I) 未經審計備考財務資料

下列本集團在出售廖創興置業IU股份及物業轉讓(下文稱「餘下集團」)後的未經審計備考綜合財務狀況表、未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表，編製目的旨在闡述完成出售及物業轉讓的影響。就編製未經審計備考財務資料而言，下文列出兩種假設情況：

- (i) 情況1：餘下集團未經審計備考財務資料編製時假設(a)廖創興置業IU股份全數售予要約人，及(b)物業轉讓就編製未經審計備考綜合財務狀況表而言於2013年6月30日完成，就未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表而言於截至2013年6月30日止六個月期首完成，以闡述完成(a)及(b)的影響。
- (ii) 情況2：餘下集團未經審計備考財務資料編製時假設(c)75%廖創興置業IU股份售予要約人，及(d)物業轉讓就編製未經審計備考綜合財務狀況表而言於2013年6月30日完成，就未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表而言於截至2013年6月30日止六個月期首完成，以闡述完成(c)及(d)的影響。

情況1

(1) 餘下集團未經審計備考綜合財務狀況表

餘下集團未經審計備考綜合財務狀況表乃按照上市規則第4.29條編製，旨在闡述若(a)及(b)於2013年6月30日發生對餘下集團的影響。

餘下集團的未經審計備考綜合財務狀況表編製時，乃基於本集團於2013年6月30日的未經審計簡明綜合財務狀況表，撮錄自本公司已刊發截至2013年6月30日止六個月的中期報告，並作出有關(a)及(b)的備考調整，乃(i)與交易直接有關；及(ii)有事實根據。餘下集團未經審計備考綜合財務狀況表乃由董事編製，

附錄六 收購物業後餘下集團之未經審計備考財務資料

僅作闡述用途，乃建基於多項假設、估計及不確定因素。故此，餘下集團未經審計備考綜合財務狀況表並不聲言其乃描述餘下集團假若(a)及(b)於2013年6月30日或任何未來日期完成則會達至的財務狀況。

未經審計備考綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	本集團	備考調整					餘下集團
	千港元	千港元 附註(a)	千港元 附註(b)	千港元 附註(c)	千港元 附註(d)	千港元 附註(e)	千港元
資產							
庫存現金及短期資金	12,406,144	(11,960,197)	7,765,462	304,721	(2,419,550)	986,876	7,083,456
存放同業及其他財務機構 於一至十二個月內到期之款項	8,424,194	(8,423,633)		(561)			—
衍生金融工具	107,669	(107,669)					—
證券投資	16,646,672	(16,215,528)					431,144
貸款及其他賬項—金融服務	43,626,138	(43,665,018)		38,880			—
墊付被投資公司	223,039						223,039
貿易及其他應收賬款—非金融服務	90,810						90,810
待出售發展中物業	1,210,856						1,210,856
待出售物業	591,012						591,012
存貨	17,257						17,257
合營企業權益	2,719						2,719
聯營公司權益	186,888	(186,888)					—
投資物業	5,966,194	(136,162)			1,828,600		7,658,632
物業、廠房及設備	951,383	(913,939)			435,519		472,963
預付租金支出	2,417	(2,417)					—
遞延稅項資產	2,155	(1,475)					680
商譽	50,606	(50,606)					—
總資產	<u>90,506,153</u>						<u>17,782,568</u>
負債							
同業及其他財務機構存款及結餘	2,080,049	(2,080,049)					—
於回購協議下出售之金融資產	437,349	(437,349)					—
銀行客戶存款	68,451,755	(68,755,915)		304,160			—
存款證	177,511	(177,511)					—
衍生金融工具	194,445	(194,445)					—
貿易及其他應付賬款	880,265	(707,528)		5,481			178,218
應付稅款	80,514	(57,449)					23,065
借貸資本	1,794,150	(1,794,150)					—
借款	3,665,289			33,399			3,698,688
遞延稅項負債	208,074	(11,832)					196,242
總負債	<u>77,969,401</u>						<u>4,096,213</u>
股權							
股本	378,583						378,583
儲備	8,424,591		4,040,828		(155,431)	986,876	13,296,864
股權分配於：							
本公司股東	8,803,174						13,675,447
非控股股東權益	3,733,578		(3,722,670)				10,908
股權總額	<u>12,536,752</u>						<u>13,686,355</u>
負債及股權總額	<u>90,506,153</u>						<u>17,782,568</u>

(2) 未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表

餘下集團未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表乃按照上市規則第4.29條編製，旨在闡述若(a)及(b)於2013年1月1日發生對餘下集團的影響。

餘下集團截至2013年6月30日止六個月的未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表在編製時乃基於本集團截至2013年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合損益及其他全面收益表及未經審計簡明綜合現金流量表，撮錄自本公司已刊發截至2013年6月30日止六個月的中期報告，並作出有關(a)及(b)的備考調整，乃(i)與交易直接有關；及(ii)有事實根據。餘下集團未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表乃由董事編製，僅作闡述用途，乃建基於多項假設、估計及不確定因素。故此，餘下集團未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表並不聲言其乃描述餘下集團假若(a)及(b)於2013年1月1日或任何未來日期完成則會達至的業績及現金流量。

董事認為，餘下集團業績及現金流量並不受任何季節性因素影響，故此，餘下集團未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表乃基於本集團截至2013年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合損益及其他全面收益表及未經審計簡明綜合現金流量表編製而成。

附錄六 收購物業後餘下集團之未經審計備考財務資料

未經審計備考綜合損益及其他全面收益表

截至2013年6月30日止六個月

	本集團	備考調整				餘下集團	
	千港元	千港元 附註(f)	千港元 附註(g)	千港元 附註(h)	千港元 附註(i)	千港元 附註(j)	千港元
持續經營							
總營運收益	1,164,125						199,021
利息收入	761,171	(762,101)				930	—
利息支出	(284,880)	286,363				(1,483)	—
利息收入淨額	476,291						—
費用及佣金收入	140,228	(140,228)					—
費用及佣金支出	(34,351)	34,351					—
費用及佣金收入淨額	105,877						—
其他營運收益	262,726	(228,147)				164,442	199,021
直接支出	(52,719)					543	(52,176)
其他收入—非金融服務	792,175						146,845
其他營運支出	5,476					48,782	54,258
貸款減值準備淨額—金融服務	(428,934)	358,253				(4,293)	(74,974)
其他收益及虧損	(17,592)	17,592					—
財務成本—非金融服務	141,928	113,008			(155,431)	(207,991)	(108,486)
所佔合營企業溢利	(49,093)					(930)	(50,023)
所佔聯營公司溢利	58						58
	8,348	(8,348)					—
除稅前溢利(虧損)	452,366						(32,322)
所得稅支出	(68,766)	52,950					(15,816)
本期持續經營所得溢利(虧損)	383,600						(48,138)
已終止經營							
本期已終止經營所得溢利	—		4,077,584	986,876			5,064,460
本期溢利	383,600						5,016,322
其他全面收益(支出)							
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	76,677	(8,268)					68,409
可供出售投資之公平價值 (虧損)收益	(46,105)	70,701					24,596
關於可供出售投資公平價值 變動之所得稅影響	11,873	(11,873)					—
因出售可供出售投資導致 重新分類到損益賬之金額	(38,130)	51					(38,079)
關於出售可供出售投資之 所得稅影響	8	(8)					—
所佔聯營公司其他全面 (支出)收益	(230)	230					—
本期其他全面收益(除稅後)	4,093						54,926
本期全面收益總額	387,693						5,071,248

附錄六 收購物業後餘下集團之未經審計備考財務資料

未經審計備考綜合現金流量表
截至2013年6月30日止六個月

	本集團	備考調整						餘下集團
	千港元	千港元 附註(k)	千港元 附註(l)	千港元 附註(m)	千港元 附註(n)	千港元 附註(o)	千港元 附註(p)	千港元
經營業務(所用)所得之現金淨額	(2,972,120)	2,972,682				(22,291)	(155,431) 155,431	(21,729)
投資業務								
購入持至到期日之證券	(12,987,556)	12,987,556						—
於可供出售之投資增加	(555,474)	535,943						(19,531)
購買物業、廠房及設備	(18,763)	14,479		(435,519)				(439,803)
存入三個月後到期之銀行存款增加	(102,817)					7,226		(95,591)
被投資公司償還款項	100,000							100,000
贖回持至到期日之證券所得款項	11,030,602	(11,030,602)						—
出售及贖回可供出售之投資及 結構性存款所得款項	72,590	(199)				19,168		91,559
收取可供出售之投資及持至到期日證券之利息	170,783	(170,783)						—
收取聯營公司之股息	4,200	(4,200)				76,425		76,425
出售投資物業所得款項	3,927	(3,927)						—
出售物業、廠房及設備所得款項	199	(199)						—
完成出售創興銀行前從創興銀行收取之股息	—	(5,246)				5,246		—
就物業轉讓從創興銀行收取之特別股息	—				986,876			986,876
購買投資物業	—			(1,984,031)				(1,984,031)
出售創興銀行所得款項淨額	—		7,765,462					7,765,462
投資業務(所用)所得之現金淨額	(2,282,309)							6,481,366
融資活動								
新取得借款	200,257							200,257
償還借款	(259,300)					(1,193)		(260,493)
已付股息	(143,970)	152,250				(76,425)		(68,145)
已付借款利息	(54,697)					(930)		(55,627)
已付借貸資本利息	(31,806)	31,806						—
融資活動所用之現金淨額	(289,516)							(184,008)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(5,543,945)							6,275,629
期初之現金及現金等值項目	15,382,661	(14,868,955)				97,480		611,186
外幣兌換率轉變之影響	(3,374)							(3,374)
期終之現金及現金等值項目	9,835,342							6,883,441
期終之現金及現金等值項目，								
代表：								
原定到期日少於三個月之通知及短期存款	6,489,238	(6,489,238)						—
存放同業及其他財務機構現金及結餘	4,043,359	(3,597,412)						445,947
原定到期日少於三個月之存放於同業及 其他財務機構款項	827,166	(827,166)						—
原定到期日少於三個月之外匯基金票據	49,999	(49,999)						—
原定到期日少於三個月之存放於同業及 其他財務機構存款及結餘	(1,574,420)	1,574,420	7,765,462	(2,419,550)	986,876	104,706		6,437,494
	<u>9,835,342</u>							<u>6,883,441</u>

(3) 餘下集團未經審計備考財務資料附註

- (a) 本調整指撇除創興銀行於2013年6月30日的資產及負債，並假設廖創興置業IU股份於2013年6月30日全數向要約人出售。數據撮錄自創興銀行截至2013年6月30日止六個月的中期報告。
- (b) 本調整反映來自廖創興置業IU股份全數向要約人出售產生的備考收益4,040,828,000港元(如下文所呈列)以及出售所得款項淨額，乃根據總現金對價7,793,255,000港元(即全數廖創興置業IU股份以要約價每股IU股份35.69港元)減估計出售開支(主要為法律及專業費用及印花稅)得出。

	千港元
總現金對價	7,793,255
創興銀行於2013年6月30日之淨資產	(7,447,304)
終止確認創興銀行於2013年6月30日的非控股股東權益	3,722,670
法律及專業費用	(20,000)
將廖創興置業IU股份全數轉讓予要約人的印花稅	<u>(7,793)</u>
於損益表確認的備考出售收益	<u><u>4,040,828</u></u>

完成日的出售收益或虧損會與上列備考金額有別，並有待釐定創興銀行於出售日的資產及負債賬面值，方可作實。

- (c) 本調整指重列餘下集團與創興銀行的公司間結餘，已於2013年6月30日的未經審計簡明綜合財務狀況表中對銷。
- (d) 本調整指物業轉讓對價2,230,000,000港元及印花稅約189,550,000港元，並假設物業轉讓已於2013年6月30日進行。物業轉讓完成後，會有1,984,031,000港元及435,519,000港元的金額會分類為本集團投資物業及物業、廠房及設備，乃根據物業轉讓對價分配及印花稅，並分別利用據租予創興銀行及由業主佔用的總樓面面積。董事假設物業的投資物業部分於2013年6月30日的公平價值等同獲分配的物業轉讓對價1,828,600,000港元，而投資物業的公平價值變動備考虧損155,431,000港元已於截至

附錄六 收購物業後餘下集團之未經審計備考財務資料

2013年6月30日止六個月的損益賬中確認。投資物業的公平價值變動收益或虧損會與上列備考收益或虧損有別，並有待釐定物業於完成日的公平價值，方可作實。

- (e) 本調整指收取創興銀行特別股息986,876,000港元(即就廖創興置業IU股份應付的特別現金股息每股創興銀行股份4.5195港元)，並假設創興銀行特別股息於2013年6月30日發生。
- (f) 本調整指撇除創興銀行截至2013年6月30日止六個月的業績及其他全面收益及開支，並假設廖創興置業IU股份於2013年1月1日全數向要約人出售。數據撮錄自創興銀行截至2013年6月30日止六個月的中期報告。
- (g) 本調整反映來自廖創興置業IU股份全數向要約人出售產生的備考收益4,077,584,000港元(如下文所呈列)以及出售所得款項淨額，乃根據總現金對價7,793,255,000港元(即全數廖創興置業IU股份以要約價每股IU股份35.69港元)減估計出售開支(主要為法律及專業費用及印花稅)得出。

	千港元
總現金對價	7,793,255
創興銀行於2013年1月1日之淨資產	(7,374,080)
終止確認創興銀行於2013年1月1日的 非控股股東權益	3,686,202
法律及專業費用	(20,000)
將廖創興置業IU股份全數轉讓予 要約人的印花稅	<u>(7,793)</u>
於損益表確認的備考出售收益	<u><u>4,077,584</u></u>

完成日的出售收益或虧損會與上列備考金額有別，並有待釐定創興銀行於出售日的資產及負債賬面值後，方可作實。

- (h) 本調整指收取創興銀行特別股息986,876,000港元(即就廖創興置業IU股份應付的特別現金股息每股創興銀行股份4.5195港元)，並假設創興銀行特別股息於2013年1月1日發生。
- (i) 本調整反映分類為投資物業的物業截至2013年6月30日止六個月的公平價值變動的備考虧損155,431,000港元。就備考財務資料而言，投資物業假設為於2013年1月1日以協定合約對價購入，物業的投資物業部分應佔對價為1,828,600,000港元，另加與收購投資物業有關的印花稅

附錄六 收購物業後餘下集團之未經審計備考財務資料

- 155,431,000港元。董事假設物業的投資物業部份公平價值於2013年1月1日及2013年6月30日均維持不變於1,828,600,000港元的水平，而因此，投資物業公平價值變動的備考虧損155,431,000港元於截至2013年6月30日止六個月的損益賬中確認。
- (j) 本調整指重列餘下集團與創興銀行之間的公司間交易，已在截至2013年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合損益及其他全面收益表中對銷。
- (k) 本調整指撇除創興銀行截至2013年6月30日止六個月的現金流量，並假設廖創興置業IU股份於2013年1月1日全數向要約人出售。數據撮錄自創興銀行截至2013年6月30日止六個月的中期報告。
- (l) 本調整指向要約人全數出售廖創興置業IU股份產生的現金流入淨額約7,765,462,000港元，假設該出售於2013年1月1日進行，而按出售現金對價7,793,255,000港元減法律及專業費用約20,000,000港元及印花稅約7,793,000港元計算。
- (m) 本調整指物業轉讓對價付款的現金流出額2,230,000,000港元及印花稅約189,550,000港元。付款以物業、廠房及設備及投資物業入賬，分別為435,519,000港元及1,984,031,000港元，並假設物業轉讓於2013年1月1日發生。
- (n) 本調整指收取創興銀行特別股息986,876,000港元(即就廖創興置業IU股份應付的特別現金股息每股創興銀行股份4.5195港元)，並假設創興銀行特別股息於2013年1月1日發生。
- (o) 本調整指重列餘下集團與創興銀行的現金流量，已在截至2013年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合現金流量表中對銷。
- (p) 本調整反映分類為投資物業的物業截至2013年6月30日止六個月的公平價值變動的備考虧損155,431,000港元。就備考財務資料而言，投資物業假設為於2013年1月1日以協定合約對價購入，物業的投資物業部分應佔對價為1,828,600,000港元，另加與收購投資物業有關的印花稅

155,431,000港元。董事假設物業的投資物業部份公平價值於2013年1月1日及2013年6月30日均維持不變於1,828,600,000港元的水平，而因此，投資物業公平價值變動的備考虧損155,431,000港元於截至2013年6月30日止六個月的損益賬中確認。

- (q) 董事認為，對備考綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表作出的任何調整預期不會對餘下集團構成任何重大持續影響(例如折舊)。

情況2

(1) 餘下集團未經審計備考綜合財務狀況表

餘下集團未經審計備考綜合財務狀況表乃按照上市規則第4.29條編製，旨在闡述若(c)及(d)於2013年6月30日發生對餘下集團的影響。

餘下集團的未經審計備考綜合財務狀況表編製時乃基於本集團於2013年6月30日的未經審計簡明綜合財務狀況表，撮錄自本公司已刊發截至2013年6月30日止六個月的中期報告，並作出有關(c)及(d)的備考調整，乃(i)與交易直接有關；及(ii)有事實根據。餘下集團未經審計備考綜合財務狀況表乃由董事編製，僅作闡述用途，乃建基於多項假設、估計及不確定因素。故此，餘下集團未經審計備考綜合財務狀況表並不聲言其乃描述餘下集團假若(c)及(d)於2013年6月30日或任何未來日期完成則會達至的財務狀況。

附錄六 收購物業後餘下集團之未經審計備考財務資料

未經審計備考綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	本集團	備考調整					餘下集團
	千港元	千港元 附註(a)	千港元 附註(b)	千港元 附註(c)	千港元 附註(d)	千港元 附註(e)	千港元
資產							
庫存現金及短期資金	12,406,144	(11,960,197)	5,819,096	304,721	(2,419,550)	986,876	5,137,090
存放同業及其他財務機構							
於一至十二個月內到期之款項	8,424,194	(8,423,633)		(561)			—
衍生金融工具	107,669	(107,669)					—
證券投資	16,646,672	(16,215,528)	1,168,224				1,599,368
貸款及其他賬項—金融服務	43,626,138	(43,665,018)		38,880			—
墊付被投資公司	223,039						223,039
貿易及其他應收賬款—非金融服務	90,810						90,810
待出售發展中物業	1,210,856						1,210,856
待出售物業	591,012						591,012
存貨	17,257						17,257
合營企業權益	2,719						2,719
聯營公司權益	186,888	(186,888)					—
投資物業	5,966,194	(136,162)			1,828,600		7,658,632
物業、廠房及設備	951,383	(913,939)			435,519		472,963
預付租金支出	2,417	(2,417)					—
遞延稅項資產	2,155	(1,475)					680
商譽	50,606	(50,606)					—
總資產	90,506,153						17,004,426
負債							
同業及其他財務機構存款及結餘	2,080,049	(2,080,049)					—
於回購協議下出售之金融資產	437,349	(437,349)					—
銀行客戶存款	68,451,755	(68,755,915)		304,160			—
存款證	177,511	(177,511)					—
衍生金融工具	194,445	(194,445)					—
貿易及其他應付賬款	880,265	(707,528)		5,481			178,218
應付稅款	80,514	(57,449)					23,065
借貸資本	1,794,150	(1,794,150)					—
借款	3,665,289			33,399			3,698,688
遞延稅項負債	208,074	(11,832)					196,242
總負債	77,969,401						4,096,213
股權							
股本	378,583						378,583
儲備	8,424,591		3,262,686		(155,431)	986,876	12,518,722
股權分配於：							
本公司股東	8,803,174						12,897,305
非控股股東權益	3,733,578		(3,722,670)				10,908
股權總額	12,536,752						12,908,213
負債及股權總額	90,506,153						17,004,426

(2) 未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表

餘下集團未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表乃按照上市規則第4.29條編製，旨在闡述若(c)及(d)於2013年1月1日發生對餘下集團的影響。

餘下集團截至2013年6月30日止六個月的未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表在編製時乃基於本集團截至2013年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合損益及其他全面收益表及未經審計簡明綜合現金流量表，撮錄自本公司已刊發截至2013年6月30日止六個月的中期報告，並作出有關(c)及(d)的備考調整，乃(i)與交易直接有關；及(ii)有事實根據。餘下集團未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表乃由董事編製，僅作闡述用途，乃建基於多項假設、估計及不確定因素。故此，餘下集團未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表並不聲言其乃描述餘下集團假若(c)及(d)於2013年1月1日或任何未來日期完成則會達至的業績及現金流量。

董事認為，餘下集團業績及現金流量並不受任何季節性因素影響，故此，餘下集團未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表乃基於本集團截至2013年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合損益及其他全面收益表及未經審計簡明綜合現金流量表編製而成。

附錄六 收購物業後餘下集團之未經審計備考財務資料

未經審計備考綜合損益及其他全面收益表

截至2013年6月30日止六個月

	本集團		備考調整				餘下集團	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註(f)	附註(g)	附註(h)	附註(i)	附註(j)	附註(k)		
持續經營								
總營運收益	1,164,125						199,021	
利息收入	761,171	(762,101)				930	—	
利息支出	(284,880)	286,363				(1,483)	—	
利息收入淨額	476,291						—	
費用及佣金收入	140,228	(140,228)					—	
費用及佣金支出	(34,351)	34,351					—	
費用及佣金收入淨額	105,877						—	
其他營運收益	262,726	(228,147)				164,442	199,021	
直接支出	(52,719)					543	(52,176)	
	792,175						146,845	
其他收入—非金融服務	5,476					48,782	54,258	
其他營運支出	(428,934)	358,253				(4,293)	(74,974)	
貸款減值準備淨額—金融服務	(17,592)	17,592					—	
其他收益及虧損	141,928	113,008		(155,431)		(207,991)	(108,486)	
財務成本—非金融服務	(49,093)					(930)	(50,023)	
所佔合營企業溢利	58						58	
所佔聯營公司溢利	8,348	(8,348)					—	
除稅前溢利(虧損)	452,366						(32,322)	
所得稅支出	(68,766)	52,950					(15,816)	
本期持續經營所得溢利(虧損)	383,600						(48,138)	
已終止經營								
本期已終止經營所得溢利	—	3,021,033	986,876				4,007,909	
本期溢利	383,600						3,959,771	
其他全面收益(支出)								
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	76,677	(8,268)					68,409	
可供出售投資之公平價值(虧損)收益	(46,105)	70,701			278,409		303,005	
關於可供出售投資公平價值變動之 所得稅影響	11,873	(11,873)					—	
因出售可供出售投資導致 重新分類到損益賬之金額	(38,130)	51					(38,079)	
關於出售可供出售投資之所得稅影響	8	(8)					—	
所佔聯營公司其他全面(支出)收益	(230)	230					—	
本期其他全面收益(除稅後)	4,093						333,335	
本期全面收益總額	387,693						4,293,106	

附錄六 收購物業後餘下集團之未經審計備考財務資料

未經審計備考綜合現金流量表
截至2013年6月30日止六個月

	本集團		備考調整				餘下集團	
	千港元	千港元 附註(l)	千港元 附註(m)	千港元 附註(n)	千港元 附註(o)	千港元 附註(p)	千港元 附註(q)	千港元
經營業務(所用)所得之現金淨額	(2,972,120)	2,972,682				(22,291)	(155,431) 155,431	(21,729)
投資業務								
購入持至到期日之證券	(12,987,556)	12,987,556						—
於可供出售之投資增加	(555,474)	535,943						(19,531)
購買物業、廠房及設備	(18,763)	14,479		(435,519)				(439,803)
存入三個月後到期之銀行存款增加	(102,817)					7,226		(95,591)
被投資公司償還款項	100,000							100,000
贖回持至到期日之證券所得款項	11,030,602	(11,030,602)						—
出售及贖回可供出售之投資及 結構性存款所得款項	72,590	(199)				19,168		91,559
收取可供出售之投資及持至到期日證券之利息	170,783	(170,783)						—
收取聯營公司之股息	4,200	(4,200)				76,425		76,425
出售投資物業所得款項	3,927	(3,927)						—
出售物業、廠房及設備所得款項	199	(199)						—
完成出售創興銀行前從創興銀行收取之股息	—	(5,246)				5,246		—
就物業轉讓從創興銀行收取之特別股息	—				986,876			986,876
購買投資物業	—			(1,984,031)				(1,984,031)
出售創興銀行所得款項淨額	—		5,819,096					5,819,096
投資業務(所用)所得之現金淨額	(2,282,309)							4,535,000
融資活動								
新取得借款	200,257							200,257
償還借款	(259,300)					(1,193)		(260,493)
已付股息	(143,970)	152,250				(76,425)		(68,145)
已付借款利息	(54,697)					(930)		(55,627)
已付借貸資本利息	(31,806)	31,806						—
融資活動所用之現金淨額	(289,516)							(184,008)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(5,543,945)							4,329,263
期初之現金及現金等值項目	15,382,661	(14,868,955)				97,480		611,186
外幣兌換率轉變之影響	(3,374)							(3,374)
期終之現金及現金等值項目	9,835,342							4,937,075
期終之現金及現金等值項目，								
代表：								
原定到期日少於三個月之通知及短期存款	6,489,238	(6,489,238)						—
存放同業及其他財務機構現金及結餘	4,043,359	(3,597,412)						445,947
原定到期日少於三個月之存放 於同業及其他財務機構款項	827,166	(827,166)						—
原定到期日少於三個月之外匯基金票據	49,999	(49,999)						—
原定到期日少於三個月之存放 於同業及其他財務機構存款及結餘	(1,574,420)	1,574,420	5,819,096	(2,419,550)	986,876	104,706		4,491,128
	9,835,342							4,937,075

(3) 餘下集團未經審計備考財務資料附註

- (a) 本調整指撇除創興銀行於2013年6月30日的資產及負債，並假設廖創興置業IU股份於2013年6月30日向要約人出售75%。數據撮錄自創興銀行截至2013年6月30日止六個月的中期報告。
- (b) 本調整反映向要約人出售75%廖創興置業IU股份產生的備考收益3,262,686,000港元(如下文所呈列)以及出售所得款項淨額，乃根據總現金對價5,844,941,000港元(即75%廖創興置業IU股份以要約價每股IU股份35.69港元)減估計出售開支(主要為法律及專業費用及印花稅)計算。

千港元

總現金對價	5,844,941
創興銀行於2013年6月30日之淨資產	(7,447,304)
終止確認創興銀行於2013年6月30日的非控股股東權益	3,722,670
法律及專業費用	(20,000)
將廖創興置業IU股份75%轉讓予要約人的印花稅	(5,845)
創興銀行保留股權的公平價值(即廖創興置業IU股份的25%，亦即創興銀行股份的12.55%於2013年6月30日的市場買入價每股21.40港元，並在最初確認時分類為可供出售投資)	1,168,224
於損益表確認的備考出售收益	3,262,686

完成日的出售收益或虧損會與上列備考金額有別，並有待釐定創興銀行於出售日的資產及負債賬面值後，方可作實。

- (c) 本調整指重列餘下集團與創興銀行之間的公司間結餘，已於2013年6月30日的未經審計簡明綜合財務狀況表中對銷。
- (d) 本調整指物業轉讓對價2,230,000,000港元及印花稅約189,550,000港元，並假設物業轉讓於2013年6月30日已進行。物業轉讓完成後，會有1,984,031,000港元及435,519,000港元的金額分類為本集團投資物業及物業、廠房及設備，乃根據物業轉讓對價分配及印花稅，並分別利用租予創興銀行及由業主佔用的總樓面面積。董事假設物業的投資物業部分於2013年6月30日的公平價值等同獲分配的物業轉讓對價1,828,600,000港元，而投資物業的公平價值變動備考虧損155,431,000港元已於截至

附錄六 收購物業後餘下集團之未經審計備考財務資料

2013年6月30日止六個月的損益賬中確認。投資物業的公平價值變動收益或虧損會與上列備考收益或虧損有別，並有待釐定物業於完成日的公平價值後，方可作實。

- (e) 本調整指收取創興銀行特別股息986,876,000港元(即就廖創興置業IU股份應付的特別現金股息每股創興銀行股份4.5195港元)，並假設創興銀行特別股息於2013年6月30日發生。
- (f) 本調整指撇除創興銀行截至2013年6月30日止六個月的業績及其他全面收益及開支，並假設於2013年1月1日向要約人出售75%廖創興置業IU股份。數據撮錄自創興銀行截至2013年6月30日止六個月的中期報告。
- (g) 本調整反映來自向要約人出售75%廖創興置業IU股份產生的備考收益3,021,033,000港元(如下文所呈列)以及出售所得款項淨額，乃根據總現金對價5,844,941,000港元(即75%廖創興置業IU股份以要約價每股IU股份35.69港元)減估計出售開支(主要為法律及專業費用及印花稅)計算。

千港元

總現金對價	5,844,941
創興銀行於2013年1月1日之淨資產	(7,374,080)
終止確認創興銀行於2013年1月1日的非控股股東權益	3,686,202
法律及專業費用	(20,000)
將廖創興置業IU股份75%轉讓予要約人的印花稅	(5,845)
創興銀行保留股權的公平價值(即廖創興置業IU股份的25%，亦即創興銀行股份的12.55%於2013年1月1日的市場買入價每股16.30港元，並於最初確認時分類為可供出售投資)	889,815
於損益表確認的備考出售收益	3,021,033

完成日的出售收益或虧損會與上列備考金額有別，並有待釐定創興銀行於出售日的資產及負債賬面值後，方可作實。

- (h) 本調整指收取創興銀行特別股息986,876,000港元(即就廖創興置業IU股份應付的特別現金股息每股創興銀行股份4.5195港元),並假設創興銀行特別股息於2013年1月1日發生。
- (i) 本調整反映分類為投資物業的物業截至2013年6月30日止六個月的公平價值變動的備考虧損155,431,000港元。就備考財務資料而言,投資物業假設為於2013年1月1日以協定合約對價購入,物業的投資物業部分應佔對價為1,828,600,000港元,另加與收購投資物業有關的印花稅155,431,000港元。董事假設物業的投資物業部份公平價值於2013年1月1日及2013年6月30日均維持不變於1,828,600,000港元的水平,而因此,投資物業公平價值變動的備考虧損155,431,000港元於截至2013年6月30日止六個月的損益賬中確認。
- (j) 本調整反映創興銀行保留股權的公平價值備考收益(即廖創興置業IU股份的25%,亦即創興銀行股份的12.55%,於最初確認時分類為以公平價值計入其他全面收益的可供出售投資),代表於2013年6月30日及2013年1月1日的市場買入報價每股21.40港元至16.30港元之間的差額。
- (k) 本調整指重列餘下集團與創興銀行之間的公司間交易,已在截至2013年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合損益及其他全面收益表中對銷。
- (l) 本調整指撇除創興銀行截至2013年6月30日止六個月的現金流量,並假設於2013年1月1日向要約人出售75%廖創興置業IU股份。數據撮錄自創興銀行截至2013年6月30日止六個月的中期報告。
- (m) 本調整指由來自向要約人出售75%廖創興置業IU股份產生的現金流入淨額約5,819,096,000港元,並假設出售於2013年1月1日進行,根據出售現金對價5,844,941,000港元減法律及專業費用約20,000,000港元及印花稅約5,845,000港元計算。
- (n) 本調整指物業轉讓對價付款的現金流出額2,230,000,000港元及印花稅約189,550,000港元。付款以物業、廠房及設備及投資物業入賬,分別為435,519,000港元及1,984,031,000港元,並假設物業轉讓於2013年1月1日發生。

附錄六 收購物業後餘下集團之未經審計備考財務資料

- (o) 本調整指收取創興銀行特別股息986,876,000港元(即就廖創興置業IU股份應付的特別現金股息每股創興銀行股份4.5195港元),並假設創興銀行特別股息於2013年1月1日發生。
- (p) 本調整指重列餘下集團與創興銀行之間的現金流量,已在截至2013年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合現金流量表中對銷。
- (q) 本調整反映分類為投資物業的物業截至2013年6月30日止六個月的公平價值變動的備考虧損155,431,000港元。就備考財務資料而言,投資物業假設為於2013年1月1日以協定合約對價購入,物業的投資物業部分應佔對價為1,828,600,000港元,另加與收購投資物業有關的印花稅155,431,000港元。董事假設物業的投資物業部份公平價值於2013年1月1日及2013年6月30日均維持不變於1,828,600,000港元的水平,而因此,投資物業公平價值變動的備考虧損155,431,000港元於截至2013年6月30日止六個月的損益賬中確認。
- (r) 董事認為,對備考綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表作出的任何調整預期不會對餘下集團構成任何重大持續影響(例如折舊)。

(II) 餘下集團未經審計備考財務資料報告

下文為本公司從香港執業會計師德勤接獲的報告，以供收入本通函。

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就廖創興企業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。該備考財務資料包括於2013年6月30日的備考綜合財務狀況表、截至2013年6月30日止六個月的備考綜合損益及其他全面收益表、截至2013年6月30日止六個月的備考綜合現金流量表及相關附註，載於貴公司於2013年12月4日發出的通函(「通函」)第VI-1至VI-17頁。董事編製備考財務資料基準的適用因素於通函第VI-1至VI-17頁有所描述。

董事編製備考財務資料的目的乃說明建議中的出售廖創興置業IU股份及物業轉讓對貴集團於2013年6月30日的財務狀況及貴集團截至2013年6月30日止六個月的財務表現及現金流量的影響，當中擬設交易分別於2013年6月30日及2013年1月1日進行。在過程中，有關貴集團的財務狀況、財務表現及現金流量由董事摘錄自貴集團截至2013年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表得出，其審閱報告已經刊發。

董事於備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則(「香港核證工作準則」)第3420號「受聘核證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行核證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理核證。

就是次聘約而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行核證之過程中，亦無就編製備考財務資料所時用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函文件所載之備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該交易已於經選定較早日期進行，以便說明。故此，吾等概不就該項2013年6月30日或2013年1月1日的事件或交易之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘核證，涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充份而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等因素帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘核證狀況。

此核證聘約亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充份及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此 致

廖創興企業有限公司列位董事 台照

德勤會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2013年12月4日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事及行政總裁之權益披露

於最後實際可行日期，董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益，或根據《證券及期貨條例》第352條已記入本公司所存置登記冊之權益，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則已知會本公司及聯交所之權益如下：

在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益

(A) 本公司

董事姓名	好倉/ 淡倉	個人權益 (實益持有)	持有普通股股份數目			權益總數 佔相關 已發行股本 概約百分率
			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)	總權益	
廖烈武博士 主席兼 董事總經理	好倉	795,600	—	171,840,189 (附註1及2)	172,635,789	45.60%
廖烈智先生	好倉	141,668	—	210,963,253 (附註1及3)	211,104,921	55.76%
廖金輝先生 副董事總經理	好倉	3,270,400	—	—	3,270,400	0.86%
廖烈忠醫生	好倉	—	—	165,840,189 (附註1)	165,840,189	43.81%
廖駿倫先生	好倉	600,000	—	—	600,000	0.16%

附註：

1. 廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生為廖氏集團之股東，該公司合共實益擁有本公司股份165,840,189股。上述股數，在各董事名下之公司權益項目內重複。
2. 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。
3. 廖烈智先生及其聯繫人士為愛寶之股東，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。

(B) 附屬公司

創興銀行有限公司

董事姓名	好倉/淡倉	持有普通股股份數目				總權益	權益總數佔 相關已發行 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	好倉	1,002,450	—	258,359,628 (附註1)	259,362,078	59.62%	
	淡倉	—	—	218,359,628 (附註3)	218,359,628	50.20%	
廖烈智先生 副主席 兼董事總經理	好倉	313,248	—	260,622,839 (附註1及2)	260,936,087	59.99%	
	淡倉	—	—	220,622,839 (附註3及4)	220,622,839	50.72%	

附註：

1. 公司權益之258,359,628股創興銀行股份，即下列各項：
 - (i) 本公司全資附屬公司廖創興置業持有218,359,628股創興銀行股份。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，分別被視為擁有該等股份之權益(廖氏集團為一私人公司，擁有本公司約43.81%已發行及繳足之股本)；及
 - (ii) 由三菱銀行持有之40,000,000股創興銀行股份。根據1994年之協議，三菱銀行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創興銀行股份，並在若干情況下，三菱銀行必須將所有該等創興銀行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擁有廖創興置業之權益，各人亦被視為擁有該等創興銀行股份之權益。
2. 由愛寶持有之2,263,211股創興銀行股份，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創興銀行股份之權益。

- 218,359,628股創興銀行股份為廖創興置業IU股份，按證券及期貨條例廖烈武博士及廖烈智先生視作透過廖氏集團於該等股份中擁有權益。於2013年10月25日，越秀企業、廖創興企業、廖創興置業、廖氏集團及愛寶達成廖創興企業不可撤銷承諾協議，據此(其中包括)，廖創興企業及廖創興置業已向越秀企業作出不可撤銷的共同及個別承諾，確保部分要約中有關全部廖創興置業IU股份會獲得廖創興置業在發函日後三個營業日內接納，而且廖創興置業不會撤回此項接納。
- 220,622,839股創興銀行股份為IU股份，當中包括(i)按證券及期貨條例廖烈武博士及廖烈智先生視作透過廖氏集團於當中擁有權益的廖創興置業IU股份；及(ii)愛寶持有的2,263,211股創興銀行股份，而愛寶為廖創興企業的主要股東，廖烈智先生及其聯繫人(定義見上市規則)亦為其股東。根據廖創興企業不可撤銷承諾協議，愛寶已向越秀企業作出不可撤回地承諾，部分要約中有關其持有的全部創興銀行股份將獲得愛寶在發函日後三個營業日內接納，而且愛寶不會撤回此項接納。

董事姓名	好倉/淡倉	債券數額			總權益
		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)	
廖坤城先生	好倉	200,000美元 2020年到期6% 利率票據 (附註1)	—	—	200,000美元 2020年到期6% 利率票據

附註：

- 票據乃由創興銀行根據創興銀行於2010年10月28日刊發的發售通函發行，並於聯交所上市(股份代號：4327)。

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第352條已記入本公司所存置登記冊之權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

其他權益

執行董事及董事會主席廖烈武博士為廖氏集團的董事。執行董事廖烈智先生為廖氏集團及愛寶的董事。非執行董事廖烈忠醫生為廖氏集團的董事。執行董事廖坤城先生為廖烈忠醫生於廖氏集團之替代董事。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司所知，下列人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司之股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份	所持普通股 股份數目	總權益
廖氏集團	好倉	實益擁有人	165,840,189 (附註1)	43.81%
愛寶	好倉	實益擁有人	45,123,064 (附註2)	11.92%

附註：

1. 廖氏集團乃於香港註冊成立之私人公司，擁有人包括廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生。該等公司權益亦已於上文2(A)節披露。
2. 愛寶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文2(A)節披露。

4. 董事於競爭業務之權益

截至最後實際可行日期，概無董事或其各自之聯繫人士(定義見《上市規則》)直接或間接於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

5. 董事合約及資產權益

截至最後實際可行日期，各董事概無與本集團在業務上有重大關係之合約或安排中擁有任何重大權益。

截至最後實際可行日期，各董事概無於本集團任何成員公司自2012年12月31日(即本公司最近期刊發經審計財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃或建議收購或擬出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 服務合約

截至最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立關於本集團不可在一年內毋須支付補償(法定補償除外)而屆滿或終止之服務合約或建議的服務合約。

7. 重大合約

於緊接本通函刊發日期前兩年內截至最後實際可行日期，本集團之成員公司並無訂立任何重大合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)。

8. 無重大不利轉變

截至最後實際可行日期，董事確認本集團自2012年12月31日起(即本公司最近期已刊發之經審計綜合財務報表之編製日期)的財政或貿易狀況並無重大不利轉變。

9. 獨立物業估值

截至2013年10月25日止，載於本通函附錄二獨立估值報告所示物業的市值為2,230,000,000港元。

10. 訴訟

截至最後實際可行日期，本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團之成員公司亦無任何尚未了結或已蒙受威脅之重大訴訟或索償。

11. 本集團財務資料

本集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年及截至2013年6月30日止六個月的財務資料分別於本公司於2011年3月22日刊發「2010年年報」(第64至128頁)、2012年3月27日刊發「2011年年報」(第72至144頁)、2013年3月28日刊發「2012年年報」(第108至296頁)以及2013年8月22日刊發「2013年中期報告」(第4至47頁)中披露，所有報告均可於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.lchi.com.hk)查閱。

12. 債務

於2013年10月31日營業時間結束時，即本通函刊印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期，本集團有以下債務：

本集團(不包括創興銀行及其附屬公司)

- i. 尚未償還銀行及其他借貸，賬面值約為3,869,000,000港元(當中約3,113,000,000港元屬無抵押，而約756,000,000港元則由本集團資產的固定抵押作抵押，資產包括若干投資物業及短期銀行存款。

創興銀行及其附屬公司

- i. 尚未償還存款證，已發行賬面值約為563,000,000港元；
- ii. 一張原面值225,000,000美元的已發行次級票據，未償還賬面值約為1,807,000,000港元；及
- iii. 購回協議下售出的金融資產，賬面值約為1,109,000,000港元。

此外，於2013年10月31日營業時間結束時，創興銀行集團有客戶存款、貨幣市場存款、來自其他同業的定期貸款、直接信貸替代項目、貿易相關或然負債、未動用之正式備用信貸、信貸額及其他在銀行業務日常過程中產生的承諾。

除上文所述外，不計集團間負債，於2013年10月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或已協定會發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

13. 營運資金

創興銀行集團大部分業務為透過持牌銀行創興銀行提供金融服務。持牌銀行的財務事宜有其獨特之處，用於生產或貿易業務的營運資金概念不能用於持牌銀行身上。故此，營運資金水平並非對創興銀行集團的財務狀況而言相關的指標，反而，若干其他例如資本充足比率及流動比率的財務指標被視為在量度持牌銀行是否財務穩健時更為適用。

因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.66(10)條有關營運資金充裕程度聲明的規定，改為在本通函中披露關乎廖創興企業集團(不包括創興銀行集團)的營運資金充裕程度。

董事認為經考慮可取用的財務資源，包括可取得的信貸融資後，我們的內部產生資金及由出售廖創興置業IU股份及物業轉讓所引起的現金流影響，將具有足夠的營運資金以符合其在本通函日期後最少十二個月的要求(前提為並無發生不能預見的情況)。

14. 創興銀行的資本充足比率及流動比率

作為一所受金管局監管的認可機構，創興銀行受制於金管局的規定，須將資本充足比率及流動比率維持在某下限之上。

(A) 資本充足比率

銀行的資本充足比率乃以銀行的資本基礎與其經風險加權的資產之間的比率計算。2010年、2011年及2012年，所有認可機構均須在任何時間將資本充足比率維持於最少8%。為實施巴塞爾協定三資本規定，銀行業(資本)規則已經修訂，修改最低資本比率規定及法定資本定義。根據由2013年1月1日起生效的經修訂的銀行業(資本)規則，所有認可機構均須在2013年任何時間將普通股權一級資本比率維持在最少3.5%、而一級資本比率則最少4.5%，及總資本比率最少8%。金管局可能會更改適用於某一特定認可機構的任何資本要求規則。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日創興銀行的資本充足比率現列如下：

	於12月31日			
	2012年	2011年	2010年	
	%	%	%	
資本充足比率(附註1)	<u>15.34</u>	<u>15.44</u>	<u>17.91</u>	
				於2013年
				6月30日
				%
總資本比率(附註2)				14.63
一級資本比率(附註2)				10.79
普通股權一級資本比率(附註2)				<u>10.79</u>

附註：

- 2010年、2011年及2012年12月31日的資本充足比率乃根據香港法例第155L章銀行業(資本)規則編製而成，以實施「巴塞爾協定二」資本規定。
- 2013年6月30日的資本充足比率乃根據根據香港法例第155L章銀行業(資本)規則編製而成，以實施「巴塞爾協定三」資本規定。

認可機構的普通股權一級資本比率乃根據其普通股權一級資本(定義見香港法例第155L章銀行業(資本)規則)計算。認可機構的普通股權一級資本由其普通股、由發行普通股帶來的股份溢價、保留溢利，及其他獲披露的儲備及由其已綜合銀行附屬公司發行普通股所帶來且由第三方持有的少數股東權益組成。

認可機構的一級資本比率乃根據其普通股權一級資本及額外一級資本(個別定義見香港法例第155L章銀行業(資本)規則)總額計算。認可機構的額外一級資本由其資本工具、發行資本工具帶來的股份溢價及由其已綜合銀行附屬公司發行資本工具所帶來且由第三方持有的資本工具組成。

認可機構的總資本比率乃根據其總資本(定義見香港法例第155L章銀行業(資本)規則)計算。

(B) 流動比率

銀行的流動比率乃以其可變現資產與其合資格負債的比率計算。所有認可機構均須在各曆月中將流動比率維持於最少25%，且金管局有權更改適用於某一特定認可機構的流動比率下限。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日創興銀行的平均流動比率現列如下：

	截至			
	6月30日 止六個月 2013年 %	截至12月31日止年度		
	2012年 %	2011年 %	2010年 %	
平均流動比率(附註1)	42.28	44.91	42.41	45.20

附註：

1. 平均流動比率乃根據香港法例第155章銀行業條例第四附表所指定，以每曆月的平均比率以百分比列示的比率計算。

15. 財務及貿易展望

董事相信，出售創興銀行股份及物業協議對餘下集團的長遠增長具策略意義。具體而言，物業位處中環，為首屈一指的辦公室樓宇，會成為餘下集團的投資物業組合中重要的新項目，且會為餘下集團帶來穩定及可持續的收益流。在部分要約完成時，創興銀行將不再為本公司附屬公司。餘下集團會繼續致力發展其他核心業務活動，包括物業投資及發展。本公司繼續尋求穩健的投資機遇，行事審慎、另闢多元方向。

16. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專業人士的名稱及資格：

名稱	資格
威格斯	獨立合資格物業估值師
德勤	執業會計師

威格斯及德勤已各自就本通函的刊發出具同意書，同意按本通函所載的形式及涵義轉載其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，威格斯及德勤已各自確認，其各自於本集團任何成員公司股本並無直接或間接權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利或購股權（不論可合法執行與否），亦無於本集團任何成員公司自2012年12月31日（本公司最近期刊發經審計綜合財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之資產擁有直接或間接權益。

17. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起至股東特別大會舉行日期（包括該日）內，於本公司辦公時間內可供查閱，本公司辦事處地址為香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十五樓：

- (a) 本公司之公司大綱及章程細則；

- (b) 截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年各年的公司年度報告；
- (c) 截至2013年6月30日止六個月的公司中期報告；
- (d) 德勤編寫有關創興銀行集團財務資料的審閱報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 德勤編寫本集團於收購物業後的未經審計備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄六；
- (f) 由威格斯編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 威格斯於2013年12月4日就物業若干部分月租所編製的意見函件；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述同意書；
- (i) 本公司有關增加於創興銀行之持股的非常重大收購而於2013年4月18日刊發之通函；及
- (j) 本通函。

18. 其他資料

- (a) 本公司註冊辦事處設於香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十五樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處設於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樓一七一二至一七一六號舖。
- (c) 本公司之公司秘書為李偉雄先生，彼為本公司之執行董事。彼擁有法律學位、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。
- (d) 中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



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)

股東特別大會通告

茲通告廖創興企業有限公司(「本公司」)謹訂於2013年12月20日上午11時30分假座香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十七樓舉行股東特別大會或其任何續會，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本公司下列普通決議案：

普通決議案

1. 「**動議**謹此批准本公司與廖創興置業於2013年10月25日訂立之廖創興企業不可撤銷承諾協議(協議副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之相關交易(本公司於2013年12月4日之通函所界定之詞彙如用於本決議案，具有相同涵義)。」
2. 「**動議**謹此批准本公司於2013年10月25日訂立之物業協議(協議副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之相關交易(本公司於2013年12月4日之通函所界定之詞彙如用於本決議案，具有相同涵義)。」

承董事會命
主席兼董事總經理
廖烈武博士

香港，2013年12月4日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於大會上投票之本公司股東，均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派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，須不遲於大會或其任何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. 於本通函日期，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

股東特別大會通告

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、區錦源先生及馬鴻銘博士。