

董事會報告書

廖創興企業有限公司董事會（「董事會」）現謹將截至二零零二年十二月三十一日止年度之報告書及經審核之財務報表，提呈列位股東省覽。

主要業務

本公司主要業務為地產投資及投資控股。各附屬公司及聯營公司主要業務已分別詳列於賬項附註第15及16項內。本年度內，本公司及本集團之主要業務並無任何重要變更。

業績及業務狀況

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度的業績及本公司與本集團於該日的業務狀況刊於本年報第39至79頁。

股息

本公司於二零零二年九月十八日已派發中期現金股息每股港幣十仙，董事會現建議派發末期現金股息每股港幣六仙，全年合計共派發現金股息每股港幣十六仙。

業績註釋

董事會宣佈二零零二年度綜合純利為港幣八千零三十六萬二千元，較上年度下跌百分之五十七點三。

銀行業務

二零零二年，本集團之聯營公司廖創興銀行有限公司（「銀行」）錄得除稅後溢利港幣三億零九百四十九萬四千元，較去年下跌10.5%。

溢利下降乃受到二零零二年香港經濟放緩影響。通縮持續、消費市道疲弱及商業投資活動減弱，令經濟情況更形黯淡。此外，由於競爭加劇及利率下降，引致溢利率下降，銀行之盈利能力因此受壓更深。

展望將來，由於世界經濟發展前景不明朗，以及中東戰爭陰霾和投資氣氛低迷令大部份行業受打擊，因此，二零零三年仍是具挑戰之一年。此外，

銀行業內之競爭日益劇烈，故最終難免會令溢利率受損。我們預期，明年銀行之表現會持續平穩。

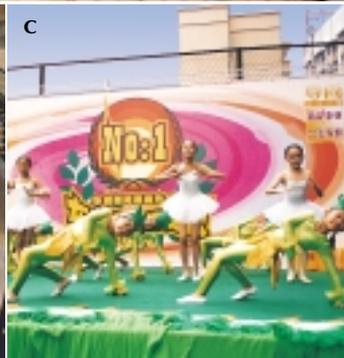
物業投資及發展

投資物業

二零零二年香港物業市場持續平靜，物業價格及租金受制於通縮壓力。縱使市場情況如此，年內本集團投資物業之出租率仍能維持在高水平。二零零二年整體租金收入下跌2.9%。

位處九龍旺角心臟地帶之創興廣場為廣受歡迎之銀座式零售娛樂大廈，樓高二十層，提供184,000平方呎零售及娛樂用地，出租率達99%，租金收入較去年減少3.1%。

董事會報告書



東湖御苑
A, B, C
東湖御苑宣傳活動

本集團在香港西區之創業商場租金收入下跌2.3%。此商場譽為位處西區最有利位置之購物中心，零售娛樂用地面積41,000平方呎。二零零二年，該物業出租率達86%，我們預期可維持該出租率水平。

位於干諾道西181號之商廈滙港中心，鄰近西區海底隧道入口，面向壯觀海景，交通便利，該商

廈樓高二十八層，提供寫字樓面積達140,000平方呎，出租率達90%，租金收入較去年減少7.1%。

本集團另一租金收入來源為淺水灣94號富慧閣，此豪宅物業共六個單位，現已全部租出。

本集團持有45.11%權益之廖創興銀行大廈已騰空計劃重建。此項物業位於香港德輔道中24號中區心臟地帶，為本集團之旗艦物業。此大廈拆卸工程已定於二零零三年第二季展開。

發展物業

本集團國內發展項目之一東湖御苑，發展建築面積逾1,500,000平方呎，位於廣州市東山區景點東湖路。此項目現已完成，共提供844個豪華住宅單位、300個停車位及全面會所康樂設施。此享譽全城的發展項目已推出發售，共售出214個單位，另外39個單位已出租。

本集團與信德集團有限公司、新鴻基地產發展有限公司及新世界發展有限公司合作發展之寶翠園項目，仍繼續銷售。直至二零零二年十二月三十一日已售出70%住宅單位。本集團擁有此發展項目10%權益。

本集團之重建項目皓朗山莊位於沙田九肚山，此發展項目興建14座獨立及18座半獨立式豪華洋

房，附設會所及泳池等設施。至今已售出25座洋房，套現港幣三億八千三百六十萬元。

本集團於上海南京西路之甲級商用辦公大樓發展項目已完成打樁工程而上蓋建築亦將會按期施工。該項目預期於二零零六年底竣工。該物業位處上海黃金商業地點，可提供商業及辦公室面積達594,300平方呎。

保險業務

本集團之保險業務盈利較去年減少15%。雖然業內競爭日益劇烈，然而預期保險業務將可於未來一年穩步增長。

ISO 9001: 2000質量管理體系認證

本公司之全資附屬公司廖創興物業管理及代理有限公司，已於二零零三年已成功獲頒授ISO 9001: 2000質量管理體系認證，該物業管理公司一向致力向客戶提供優質服務，並以「專業管理、優質服務、積極進取、滿足要求」為服務宗旨。

廖創興銀行大廈重建計劃

由廖創興銀行（「銀行」）擁有之廖創興銀行大廈已決定於二零零三年開始重建，本公司及該銀行



皓朗山莊

D, E, F 皓朗山莊與新城電台合辦之活動

G 皓朗山莊宣傳活動

董事會報告書



集團物業
A. 廖創興銀行大廈

亦將遷往中環新世界大廈辦公直至新大廈落成為止。

整個發展計劃預計之建築成本為港幣二億元，興建一座27層高之商廈，提供總樓面面積逾110,000

平方呎，預計於2006年落成。

股本結構

本集團於二零零二年十二月三十一日之股東資金為港幣五十六億七千二百萬元，與去年比較，減少港幣四億一千九百萬元。股東資金減少主要來自本年度純利增加港幣八千萬元及有關儲備之變動，包括於本年內共派股息港幣七千六百萬元，將重估盈餘計入收益表共港幣三億二千四百萬元及計入是年度投資物業重估虧損共港幣八千五百萬元。

財務及庫務運作

於二零零二年十二月三十一日，本集團之綜合債務淨額（即銀行貸款減現金及銀行存款）減少港幣二億二千萬元至港幣二十二億四千二百七十萬元。另一方面，現金及銀行存款則增加港幣五千一百九十萬元達港幣三億三千五百五十萬元。

現金流量改善主要由於出售皓朗山莊、東湖御苑以及寶翠園項目之股東貸款償還所致。皓朗山莊及東湖御苑分別獲得現金收益為港幣三億八千四百萬元及港幣八千七百萬元。另自寶翠園項目之股東貸款償還合共港幣一億三千六百五十萬元。

因此，本集團之負債比率獲得改善，並於結算日可維持於40%的負債對資本水平。

管理層明白到較高的負債比率不但損害本公司的長期穩定性，更會在進行任何新業務計劃時受到諸多掣肘。管理層在可見未來無意作出任何巨大投資，直至各主要發展項目完成並出售為止。

本集團幾乎所有借貸均以港元為基礎，而利率則以浮動利率計算，因此本公司利息開支將會隨全球利率下調而下降。於二零零二年十二月三十一日，約五份之一之銀行借貸設有利率對沖安排以達到減少因利率變動而產生之不穩定及變化。鑑於上述安排，本集團管理層對於貨幣及利率風險之管理充滿信心。

流動資金及融資

本集團維持一貫審慎流動資金及融資政策。董事會深信本集團將會維持靈活及充足之資金來源，以應付本集團所有投資及發展項目所需。

展望

展望將來，本集團將繼續審慎經營，並發掘有利可圖之新商機。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團之前五大供應商共佔本集團採購不足百分之三十，而本集團之前五大客戶共佔本集團營業額不足百分之三十。本公司各董事及



- B. ISO 9001 : 2000 質量管理體系證書頒授典禮
- C. BSI太平洋有限公司頒授 ISO 9001 : 2000 證書
- D. 創興廣場農曆新年活動
- E. 創興廣場聖誕燈飾

董事會報告書

其聯繫人士或任何股東(董事會獲知擁有本公司已發行股本百分之五或以上)概無佔有該五大供應商任何權益。

投資物業及物業、廠房及設備

本年度內投資物業及物業、廠房及設備之變動詳列於賬項附註第12及13項內。

購買、出售或贖回本公司股份

本年度內，本公司透過香港聯合交易所購回本公司股份，詳情載於賬項附註第24項內。董事會認為本公司回購該股份將可增加本公司每股資產淨值。

除以上所述，本公司及其任何附屬公司於本年度內均無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

優先認股權計劃

本公司優先認股權計劃(該「認股計劃」)已於二零零二年四月二十五日通過及實行，並取代舊有的優先認股計劃，主要原因是為激勵各董事及合資格僱員，該計劃將於二零一二年四月二十四日屆滿。根據該認股計劃，本公司可提供認股權給

予合資格僱員，包括本公司及附屬公司之執行董事，授予認股權，以認購本公司股票。此外，本公司可於任何時間，經董事會同意向任何合資格第三者提供認股權。

根據該計劃，在沒有獲得本公司股東事先批准下，認股權可授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之10%。而在沒有獲得本公司股東事先批准下，根據授予任何個別人士之認股權而授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之10%。

該認股權可於授出日至授出日期起計第五週年之任何時間內予以行使。行使價由本公司董事釐訂，惟不低於本公司股份於授出日前五個營業日之平均收市價或授出當日之收市價。

該認股計劃獲採納以來，年內本公司概無授出認股權。

附屬公司及聯營公司

有關附屬公司及聯營公司資料分別詳列於賬項附註第15及16項內。

儲備

本年度內本集團儲備之變動詳列於綜合權益變動表，本公司本年度儲備之變動詳列於賬項附註第25項內。

董事

本年度內本公司董事芳名詳列於本年報第28頁內。

根據本公司之章程，任何非執行董事必須於任期屆滿時輪值告退。

胡百全先生、范培德先生、廖俊寧先生及廖金輝先生任期屆滿，遵照本公司章程第99節輪值告退，但如再度當選，願繼續連任。

(甲) 本公司

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	總權益
		持有普通股股份數目		
廖烈文先生	4,991,200	—	171,600,000	176,591,200
董事長			(附註一)	
廖烈武先生	7,580,000	—	174,600,000	182,180,000
董事總經理			(附註一及二)	
廖烈智先生	141,668	—	216,864,222	217,005,890
			(附註一及三)	
范培德先生	24,000	—	—	24,000
伍秉堅先生	36,000	—	—	36,000
廖烈忠先生	—	—	171,600,000	171,600,000
			(附註一)	
廖駿倫先生	600,000	—	—	600,000
廖金輝先生	2,244,607	—	—	2,244,607

董事在本公司及其聯繫公司擁有之股本權益

於二零零二年十二月三十一日，根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條而於本公司設立之董事權益登記冊內記載各董事及行政總裁及其聯繫人士實益持有本公司之股本如下：

董事會報告書

附註：

- 一、 廖烈文先生、廖烈武先生、廖烈智先生及廖烈忠先生為廖氏集團有限公司之股東，該公司合共實益擁有本公司股份171,600,000股。是項股數，在各董事名下重覆。
- 二、 廖烈武先生及其關連人士為冠福有限公司之股

東，該公司實益擁有本公司股份3,000,000股，並歸納在廖烈武先生名下之公司權益項目內。

- 三、 廖烈智先生及其關連人士為愛寶集團有限公司之股東，該公司實益擁有本公司股份45,264,222股，並歸納在廖烈智先生名下之公司權益項目內。

(乙) 聯營公司

廖創興銀行有限公司

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	總權益
	持有普通股股份數目			
廖烈文先生 行政主席	3,447,928	—	236,233,628 (附註一)	239,681,556
廖烈武先生 副主席	1,009,650	—	236,233,628 (附註一)	237,243,278
廖烈智先生 董事總經理及行政總裁	313,248	—	238,496,839 (附註一及二)	238,810,087
范培德先生	1,200	—	—	1,200
廖烈忠先生	173,000	—	236,233,628 (附註一)	236,406,628
廖駿倫先生	60,000	—	—	60,000

附註：

- 一、 公司權益之236,233,628股股份，即下列各項：
 - (i) 由本公司之全資附屬公司廖創興置業有限公

司(「廖創興置業」)持有之196,233,628股股份。根據披露權益條例，廖烈文、廖烈武、廖烈智及廖烈忠諸位先生透過廖氏集團有限公司，

分別被當作擁有該等股份之權益(廖氏集團有限公司為一私人公司，擁有本公司約45%已發行及繳足之股份)；及

- (ii) 由株式會社東京三菱銀行(「東京三菱銀行」)持有之40,000,000股股份。根據一九九四年之協議，東京三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股份，並在若干情況下東京三菱銀行必須將所有該等股份提出售予廖創興置業。根據披露權益條例，廖烈文、廖烈武、廖烈智及廖烈忠諸位先生分別透過廖氏集團有限公司擁有廖創興置業之權益，亦被視為擁有該等股份之權益。

- 二、由愛寶集團有限公司持有之2,263,211股股份，廖烈智先生及其聯繫人士為股東。因此，根據披露權益條例，廖烈智先生被當作擁有該等股份之權益。

關連交易

本集團與廖創興銀行集團彼此間是年度之關連交易概述如下：

- A. 該銀行為本集團處理一般日常銀行交易。銀行提供之服務有支票結算、往來、儲蓄及存款戶口、滙款及其他銀行服務。
- B. 銀行集團按一般商業條款向本集團各成員提供證券及期貨買賣、代理人及資料處理服務。

- C. 本公司向該銀行租用廖創興銀行大廈五樓全層及十四樓部份單位。另外，該銀行及其附屬公司亦向本公司租用數層滙港中心。
- D. 本公司透過其全資附屬公司廖創興保險有限公司向銀行集團各成員提供保險代理及承保服務。此外，本公司另一全資附屬公司廖創興物業管理及代理有限公司亦向銀行集團提供物業管理、物業顧問及物業維修服務。

廖烈文、廖烈武、廖烈智、范培德、伍秉堅、廖烈忠、廖駿倫及廖金輝諸位先生，分別直接或間接持有本公司及／或該銀行之股本。

若干對上述交易並無直接或間接利益之董事認為上述交易均屬本集團經常業務，並按照一般商業條款進行。

董事合約權益

於年結日或本年度內任何時間，本公司各董事並無直接或間接在本公司或其任何附屬公司所訂立之重大合約中享有重大利益。

董事會報告書

本年度內本公司或其任何附屬公司從未參與任何安排致使各董事因取得本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

於行將召開之股東週年大會上膺選連任之本公司董事，並無與本公司訂有不可由僱主於一年內毋須支付賠償金（但法定之賠償金除外）而終止之服務合約。

主要股東權益

根據披露權益條例第16(1)條而設立之主要股東名冊內顯示，於二零零二年十二月三十一日本公司並無其他任何股東持有本公司已發行股本之百分之十或以上權益，惟於上述之董事在本公司及其聯繫公司擁有之股本權益項內所透露除外。

集團借款及撥作物業發展成本之利息

銀行貸款、透支及其他需五年內歸還之借款已詳列於賬項附註第22項內。

本年度內本集團撥作物業發展成本之利息共港幣69,789,000元（二零零一年：港幣153,698,000元）。

審核委員會

審核委員會之成員名單詳列於第28頁。審核委員會之主要職責為審查本集團之內部監控程序及符合財務報告之要求，該委員會滿意本公司之內部監控程序及財務報告所披露之資料。

最佳應用守則

本公司於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，均已遵守及披露有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

核數師

本年度之財務報表經德勤•關黃陳方會計師行審核，該會計師行已表示其願意繼續擔任有關職務。故此即將舉行之股東週年大會上將會提呈一項決議案以重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

承董事會命

董事總經理

廖烈武

香港，二零零三年三月十三日