



廖創興企業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零三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(統稱為「本集團」)截至二零零三年十二月三十一日止年度經審核後之綜合業績如下：

	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元 (經重列)
營業額(附註二)	481,939	474,461
直接成本	(320,587)	(332,711)
	<u>161,352</u>	<u>141,750</u>
未實現之其他投資收益(虧損)	69,581	(2,528)
其他經營收益	3,766	2,260
行政及經營成本	(72,797)	(89,845)
出售投資物業虧損	(111,539)	(10,140)
	<u>50,363</u>	<u>41,497</u>
經營溢利(附註三)	50,363	41,497
財務成本	(59,245)	(68,451)
所佔聯營公司業績	165,706	166,044
	<u>156,824</u>	<u>139,090</u>
除稅前溢利	156,824	139,090
稅項(附註四)	(46,539)	(46,329)
	<u>110,285</u>	<u>92,761</u>
除稅後溢利	110,285	92,761
少數股東權益	(6,505)	(15,148)
	<u>103,780</u>	<u>77,613</u>
本年度純利	103,780	77,613
股息(附註五)	60,573	60,609
	<u>港幣0.27元</u>	<u>港幣0.20元</u>

綜合資產負債表

	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元 (經重列)
非流動資產		
投資物業	3,258,150	2,873,849
物業、廠房及設備	110,641	28,871
發展中物業	757,075	2,005,758
聯營公司投資	2,672,556	2,606,528
證券投資	430,692	328,418
墊付被投資公司	454,558	606,605
應收貸款—一年後償還	26,208	20,843
	<u>7,709,880</u>	<u>8,470,872</u>

廖創興企業有限公司

流動資產

存貨	5,668	8,968
待出售物業	454,404	6,506
貿易及其他應收賬款	127,747	115,307
證券投資	3,438	1,746
於廖銀集團之銀行存款	35,266	66,150
其他銀行存款及現金	369,889	269,362
	<u>996,412</u>	<u>468,039</u>

流動負債

借款－一年內償還	772,500	1,144,617
貿易及其他應付賬款	109,680	259,998
稅項撥備	3,853	6,052
	<u>886,033</u>	<u>1,410,667</u>

流動資產(負債)淨額

110,379 (942,628)

非流動負債

借款－一年後償還	(1,951,561)	(1,873,415)
遞延稅項	(33,874)	(14,555)
	<u>(1,985,435)</u>	<u>(1,887,970)</u>

少數股東權益

(25,606) (19,246)

資產淨值

5,809,218 5,621,028

資本及儲備

股本	378,583	378,583
儲備	5,430,635	5,242,445

股東資金

5,809,218 5,621,028

附註一 採納香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納以下由香港會計師公會新頒佈及經修訂之香港財務報告準則內的會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」。財務報告準則包括由香港會計師公會頒佈之會計實務準則及詮釋。會計實務準則第12號(經修訂)規定，除少數例外情況外，須採納按資產負債表負債法，就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用之相關稅基產生的一切暫時差異來確認遞延稅項。由於會計實務準則第12號(經修訂)並無訂明任何過渡性規定，新會計政策已于追溯採納。故此，二零零二年度之比較數字已作重列。由於會計政策之變動，於二零零二年一月一日，本集團累計溢利之結餘增加約港幣2,600,000元，此為更改會計政策對二零零二年一月一日前業績之累積影響。於二零零二年一月一日，本集團其他物業重估儲備之結餘減少約港幣51,400,000元，此為就該日本集團物業重估儲備確認之遞延稅項負債。會計政策變動對本集團本年度及截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績並無重大影響。

附註二 營業額

營業額指年內下列各項已收及應收款項總額：

	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元
出售物業收益	250,104	195,563
毛租金收入	112,151	128,302
利息收入	26,248	43,019
貨物銷售收益	25,722	37,359
毛保險保費	33,647	28,992
出售上市投資收益	18,138	22,141
物業管理費收益	13,867	15,734
證券投資股息收入	2,062	3,351
	<u>481,939</u>	<u>474,461</u>

附註三 經營溢利

	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元
經營溢利已扣除(計入)：		
折舊	5,810	3,867
出售其他投資已變現收益	(8,392)	(4,762)

附註四 稅項

	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元 (經重列)
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	16,490	15,047
往年準備不足	54	236
	16,544	15,283
遞延稅項		
本年度	3,212	3,614
稅率增加之部份	1,364	—
	4,576	3,614
本公司及其附屬公司應佔稅項	21,120	18,897
應佔聯營公司稅項	25,419	27,432
	46,539	46,329

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零二年：16%)計算。於二零零三年六月，香港利得稅稅率由16%增加至17.5%，由二零零三／二零零四年稅務年度起生效。稅率增加之影響已於二零零三年十二月三十一日之本年度及遞延稅項結餘之計算中反映。

附註五 股息

	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元
已派中期股息每股港幣六仙 (二零零二年：港幣十仙)	22,715	37,894
擬派末期股息每股港幣十仙 (二零零二年：港幣六仙)	37,858	22,715
	60,573	60,609

末期現金股息每股港幣十仙(二零零二年：港幣六仙)經由董事會建議，並須於即將舉行之股東大會經股東批准。

附註六 每股盈利

每股盈利乃依據本年度純利港幣103,780,000元(二零零二年：港幣77,613,000元)及年內已發行股份之加權平均股數378,583,440股(二零零二年：378,860,591股)計算。

管理層之討論及回顧

年度業績論述

董事會謹此宣佈二零零三年度綜合純利為港幣一億三百七十八萬元，較去年上升33.7%。

銀行業務

本集團從事銀行業務的聯營公司廖創興銀行有限公司(「該行」)二零零三年度錄得稅後溢利港幣三億一千一百五十萬元。

二零零三年香港經濟反覆不定，尤其上半年度非典型肺炎爆發使經濟受到嚴峻考驗。踏入下半年，隨著消費意欲及營商氣紛改善，股市表現好轉，經濟環境轉趨樂觀，但礙於競爭加劇以及借貸活動減少，導致邊際利潤下降，影響該行的盈利水平。

展望未來，我們相信二零零四年香港經濟復甦將會持續，中國的經濟增長維持強勁，內地訪港旅客人數亦會繼續增加。在全球經濟環境改善下，這些因素全部有利於推動香港經濟復甦。然而，尚有少數微細風險存在，如本地物業價格上升速度過快，西方國家受到恐怖襲擊威脅，以及嚴重傳染病可能捲土重來等等。此外，銀行業內競爭依然劇烈，勢將令邊際利潤受壓。我們預期該行來年的表現將繼續保持平穩。

物業投資及發展

投資物業

二零零三年，香港物業市道波動不穩，上半年物業價格及租金均下跌，然而市況於下半年，尤其是最後一季開始回升。雖然市場環境波動不穩，本集團投資物業在年內仍能維持高出租率，但租金不免需要調低，在非典型肺炎爆發的期間情況尤其明顯。與去年相比，整體租金收入下跌12.6%。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96%，租金收入較去年減少22.5%。

本集團在香港西區之創業商場租金收入下跌16.2%。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。二零零三年，該物業出租率達88%，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96%，租金收入較去年減少4.4%。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，其中本集團擁有之五個單位現已租出四個。

本集團持有45.11%權益之廖創興銀行大廈已完成拆卸工程，重建工程已定於二零零四年上半年度展開。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。

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、320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330個單位，另外76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。至今已售出94.7%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。至今已全部售出，套現超過港幣五億二百萬元。

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

本集團之保險業務營業額較去年增加16%，經營溢利下跌28%。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（「該行」）擁有，位於香港德輔道中24號之廖創興銀行大廈已於二零零三年開始重建，本集團及該行亦已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，將興建一座27層高商廈，提供總樓面面積逾110,000平方呎，整個項目預計於二零零六年落成。

股本結構

本集團於二零零三年十二月三十一日之股東資金為港幣五十八億九百萬元，較去年增加港幣一億八千八百萬元。股東資金增加主要來自本年度純利增加港幣一億四百萬元、物業重估盈餘增加港幣一億一百萬元、投資重估盈餘增加港幣二千九百萬元及減除年內已派息港幣四千六百萬萬元。

財務及庫務運作

於二零零三年十二月三十一日，本集團之綜合債務淨額（即銀行貸款減現金及銀行存款）減少港幣四億九百萬元，由港幣二十二億四千三百萬元降至港幣十八億三千四百萬元。綜合債務淨額減少乃因償還銀行貸款所致。

現金流量改善主要由於出售皓朗山莊、東湖御苑產生現金流入以及收取寶翠園項目之股東貸款還款所致。皓朗山莊及東湖御苑分別提供售樓現金收益港幣二億四千四百二十萬元及港幣九千九百三十萬元。另外來自投資寶翠園項目之股東貸款償還合共獲得港幣一億五千七百二十萬元。管理層相信在出售兩個發展項目(寶翠園及廣州住宅項目)後所獲得的現金將進一步減低本集團承擔之銀行貸款總額。

財務槓桿效應及流動資金

本集團之財務管理政策一向以低槓桿及高流動性為基礎，截至二零零三年十二月三十一日止，本集團之資本負債比率已從48%下調至40%。

管理層明白到較高的負債比率不但損害本公司長期穩定性，更會在進行新業務計劃時受到掣肘，管理層決定密切監察負債狀況，致力維持低水平的資本負債比率。

於二零零三年十二月三十一日本集團未動用之銀行信貸連同銀行存款共港幣九億元，銀行存款及已承諾銀行信貸分別為港幣四億五百萬元及港幣四億九千五百萬元。

於本年度內，管理層利用貨幣市場資金充裕的優勢，與多間主要往來銀行重新訂立及延續多項無抵押信貸。故此，本集團的利息開支因有關安排而大幅減少，還款年期亦相應延長。

外幣滙兌風險

本集團幾乎所有借貸均以港元為記賬單位，而利息則以浮動利率計算，因此本公司利息開支將會隨全球利率環境而下降。於二零零三年十二月三十一日，約六份之一之銀行借貸設有利率對沖安排以減低利率波動及不確定性。基於上述安排，本集團管理層對於貨幣及利率風險之管理充滿信心。

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。

末期股息

董事會擬建議派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股十仙(二零零二年度為六仙)，連同於二零零三年九月十八日已派發之中期現金股息每股六仙(二零零二年度為十仙)，則二零零三年度共派發現金股息每股十六仙(二零零二年度為十六仙)。上述建議派發之現金末期股息，如在二零零四年四月二十八日舉行之股東週年大會獲得通過，則股息將於二零零四年四月二十九日派發。

購買、出售或贖回股份

截至二零零三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。

暫停股票過戶

由二零零四年四月十五日(星期四)至二零零四年四月二十一日(星期三)首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶登記手續。

最佳應用守則

本公司於截至二零零三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所需規定。

於聯交所網頁刊載詳盡業績公佈

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市條例附錄十六第45(1)至45(3)段規定須予披露資料之較詳盡業績公佈適時將於聯交所網頁刊載。

承董事會命
董事總經理
廖烈武
謹啟

香港，二零零四年三月十日

股東週年大會通告

廖創興企業有限公司(「本公司」)謹訂於二零零四年四月二十八日(星期三)上午十一時三十分假座香港干諾道中3號麗嘉酒店3字樓The Harbour Room舉行股東週年大會，討論下列議案：

1. 省覽本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度經審核財務報表及本公司董事會與核數師報告。
2. 通過派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息。
3. 選舉董事連任及釐定董事酬金。
4. 再度聘任德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定其酬金。

並作為特別事項，酌情考慮通過(不論有否修訂)下列普通決議案：

普通決議案

5. 「動議

- (a) 在下文(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司之董事於有關期間(定義見下文)行使本公司之一切權力在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司股份上市所在，並獲香港證券及期貨事務監察委員會與聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回本公司股本，惟上述購回事項須按照一切適用法例及聯交所或任何其他證券交易所之證券上市規則(不時修訂)及在其規限下進行；
- (b) 本公司依據上文(a)段之批准獲授權購回之本公司股份總面額不得超過於本決議案獲通過之日本公司已發行股本總面額之10%，而上述批准須受相應限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案獲通過之日起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 按照香港法例第32章公司條例或本公司之公司章程細則規定，本公司下屆股東週年大會須予舉行期限屆滿之日；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、更新或修訂本決議案所載列之授權之日。」

6. 「動議

- (a) 在下文(c)段之規限下，一般性及無條件批准本公司之董事於有關期間(定義見下文)行使本公司之一切權力以配發、發行及處置本公司之額外股份，以及作出或授予將會或可能須行使該等權力之建議、協議及購股權(包括債券、認股權證、公司債券、票據及任何賦有權利可認購或可兌換為本公司股份之證券)；
- (b) 上文(a)段之批准授權本公司之董事於有關期間(定義見下文)作出或授予將會或可能須於有關期間完結後行使該等權力之建議、協議及購股權(包括債券、認股權證、公司債券、票據及任何賦有權利可認購或可兌換為本公司股份之證券)；
- (c) 本公司之董事依據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發(不論依據購股權或其他)及發行之股本總面額，除依據(i)配售新股(定義見下文)；(ii)行使根據本公司任何現有認股權證、債券、公司債券、票據及任何附有可認購或可兌換為本公司股份之權利之證券；(iii)本公司採納之任何購股權計劃所授出之購股權所附認購權獲行使時而發行本公司股份；或(iv)發行股份作為以股代息或類似安排規定按照本公司不時生效之公司章程細則配發以代替本公司股份獲派之全數或部份股息；或(v)本公司股東於股東大會授出特定授權外，不得超過於本決議案獲通過當日之本公司已發行股本總面值之20%，而上述批准須受相應限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案獲通過之日起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 按照香港法例第32章公司條例或本公司之公司章程細則規定，本公司下屆股東週年大會須予舉行期限屆滿之日；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、更新或修訂本決議案所載列之授權之日；及

「配售新股」指本公司之董事於指定期間向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股份或任何類別股份之持有人，按彼等於該日之持股比例提早發售股份(惟本公司之董事可就零碎股權或經考慮適用於本公司之任何司法管轄區法例之任何限制或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定後，作出彼等認為必需或適當之取消權利行動或另作安排)。」

7. 「動議待本大會通告所載第5及6項普通決議案獲通過後，擴大本公司董事獲授予本大會通告所載根據第6項普通決議案可行使本公司權力以配發、發行並處置股份之一般授權，在其上另加相當於本公司根據本大會通告所載第5項普通決議案授予之授權可購回本公司之股本面值，惟該加上之購回股份數額不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額10%。」
8. 作為特別事項，酌情考慮通過(不論有否修訂)下列特別決議案：
對本公司組織章程作出若干修改(詳情將刊於二零零三年年報之股東週年大會通告內)，使之符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例之近期變動，以及改善本公司組織章程若干條文之文句。
9. 其他事項。

承董事會命
董事總經理
廖烈武
謹啟

香港，二零零四年三月十日

附註：

1. 凡有權出席並於大會上投票之本公司股東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任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續會舉行前四十八小時送達本公司註冊辦事處，地址為香港皇后大道中十八號新世界大廈二期七樓，方為有效。
3. 本公司將由二零零四年四月十五日(星期四)至二零零四年四月二十一日(星期三)(包括首尾兩日)止暫停辦理股份過戶登記手續。為符合領取末期股息之資格，所有填妥之過戶表格連同有關股票須於二零零四年四月八日(星期五)下午四時正前呈交本公司之股份過戶登記處：香港中央證券登記有限公司以作登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓。
4. 本公司之公司組織章程大綱及細則是以英文編寫，並無正式中文翻譯本。倘若本公司組織章程細則修訂建議之英文版本與中文版本有任何歧義，在任何情況下概以英文版本為準。

請同時參閱本公佈於經濟日報二零零四年三月十一日刊登的內容。