

廖創興企業有限公司董事會（「董事會」）現謹將截至二零零三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。各主要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

本集團截至二零零三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46至87頁。

股息

本公司於二零零三年九月十八日已派發中期現金股息每股港幣六仙，董事會現建議派發末期現金股息每股港幣十仙，全年合計共派發現金股息每股港幣十六仙。

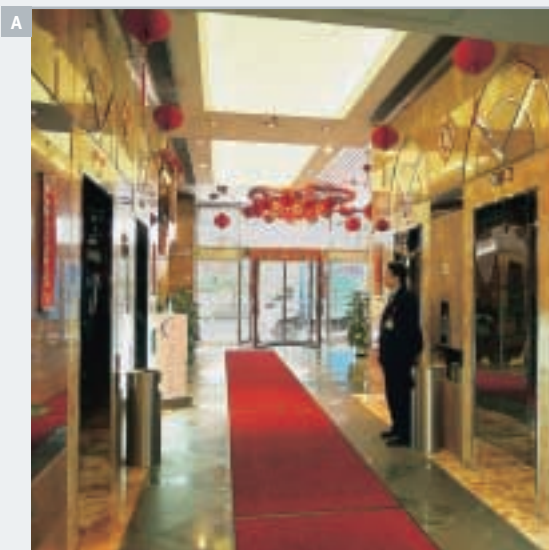
年度業績論述

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三億一千一百四十萬元。

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氛改善，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。



B



A, B. 滙港中心



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15.7%。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，鄰近西區海底隧道出入口，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。此項物業位於香港中環德輔道中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。

A, B. 廖創興銀行大廈將來外貌

C, D. 創業商場



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，而地庫工程亦已於去年十月開始施工。該項目預期於二零零六年竣工。該物業位處上海黃金商業地點，可提供商業及辦公室面積逾750,000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

由該行擁有，位於香港中環德輔道中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28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發股息港幣四千六百萬元。

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、東湖御苑產生之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額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。

A, B, C, D, E, F.
東湖御苑銷售活動



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，並尋求有利可圖之新商機。

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或客戶任何權益。

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。

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。

廖烈文先生、廖烈智先生、廖駿倫先生及廖坤

城先生任期屆滿，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。

董事在本公司及其聯繫公司擁有之股本權益

於二零零三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定設置的登記冊所記錄，各董事在本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份中持有以下權益：

(甲) 本公司

廖創興企業有限公司

持有普通股股份數目

董事姓名	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)	總權益	權益總數佔 已發行股本 概約百分率
廖烈文先生 董事長	4,991,200	—	—	171,600,000 (附註一)	176,591,200	46.64%
廖烈武先生 董事總經理	7,580,000	—	—	174,600,000 (附註一及二)	182,180,000	48.12%
廖烈智先生	141,668	—	—	216,864,222 (附註一及三)	217,005,890	57.32%
范培德先生	24,000	—	—	—	24,000	0.01%
伍秉堅先生	36,000	—	—	—	36,000	0.01%
廖烈忠先生	—	—	—	171,600,000 (附註一)	171,600,000	45.33%
廖駿倫先生	600,000	—	—	—	600,000	0.16%
廖金輝先生	1,000,000	—	—	—	1,000,000	0.26%

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，在各董事名下之公司權益項目內重覆。

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

持有普通股股份數目

董事姓名	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)	總權益	權益總數佔 已發行股本 概約百分率
廖烈文先生 行政主席	3,447,928	—	—	236,233,628 (附註一)	239,681,556	55.10%
廖烈武先生 副主席	1,009,650	—	—	236,233,628 (附註一)	237,243,278	54.54%
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	54.90%
廖烈忠先生	—	—	—	236,233,628 (附註一)	236,233,628	54.31%
范培德先生	1,200	—	—	—	1,200	不適用
廖駿倫先生	60,000	—	—	—	60,000	0.01%

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。根據證券及期貨條例，廖烈文先生、廖烈武先生、廖烈智先生及廖烈忠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。根據證券及期貨條例，廖烈文先生、廖烈武先生、廖烈智先生及廖烈忠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，根據證券及期貨條例，廖烈智先生被當作擁有該等股份之權益。

除上述者外，於二零零三年十二月三十一日，本公司任何董事或行政總裁並無實益或非實益擁有本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份或相關股本衍生工具權益或淡倉。

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. 該銀行及其附屬公司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。

廖烈文先生、廖烈武先生、廖烈智先生、范培德先生、伍秉堅先生、廖烈忠先生、廖駿倫先生及廖金輝先生，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。

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。

主要股東及其他人士的權益

董事並不知悉有任何其他人士（本公司的董事或行政總裁除外）於二零零三年十二月三十一日在本公司依照證券及期貨條例第336條而設之登記冊內持有任何股份或相關股本衍生工具權益或淡倉記錄。

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37,674,000元（二零零二年：港幣69,789,000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，審核委員會一般每年開會兩次，主要在每年董事會通過中期及末期業績前召開會議，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。

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，二零零四年三月十日