



廖創興企業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零四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」)截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核後之綜合業績如下：

	二零零四 港幣千元	二零零三 港幣千元
營業額(附註一)	375,120	481,939
直接成本	(307,196)	(320,587)
毛利	67,924	161,352
其他經營收益	2,670	3,681
未實現之其他投資收益	34,606	69,581
行政及經營成本	(73,137)	(64,637)
租約之土地及樓宇重估(虧損)盈餘	(19,912)	85
投資證券減損	(20,000)	(8,160)
出售投資物業虧損	—	(111,539)
經營(虧損)溢利(附註二)	(7,849)	50,363
財務成本	(22,176)	(59,245)
所佔聯營公司業績	190,182	165,706
除稅前溢利	160,157	156,824
稅項(附註三)	(55,768)	(46,539)
除稅後溢利	104,389	110,285
少數股東權益	(38)	(6,505)
本年度純利	104,351	103,780
股息(附註四)	64,359	60,573
每股盈利(附註五)	港幣0.28元	港幣0.27元

綜合資產負債表

	二零零四 港幣千元	二零零三 港幣千元
非流動資產		
投資物業	3,224,050	3,258,150
物業、廠房及設備	81,534	110,641
發展中物業	838,468	757,075
聯營公司權益	2,801,217	2,672,556
證券投資	438,944	430,692
墊付被投資公司	264,688	454,558
應收貸款－於一年後償還	3,489	26,208
	<u>7,652,390</u>	<u>7,709,880</u>
流動資產		
存貨	8,333	5,668
待出售物業	274,380	454,404
貿易及其他應收賬款	135,384	127,747
證券投資	11,680	3,438
可退還稅款	1,070	—
於廖創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款	70,646	35,266
其他銀行存款及現金	183,242	369,889
	<u>684,735</u>	<u>996,412</u>
流動負債		
借款－於一年內償還	1,045,000	772,500
貿易及其他應付賬款	116,722	109,680
稅項撥備	—	3,853
	<u>1,161,722</u>	<u>886,033</u>
流動(負債)資產淨額	(476,987)	110,379
非流動負債		
借款－於一年後償還	(1,154,207)	(1,951,561)
遞延稅項	(31,034)	(33,874)
	<u>(1,185,241)</u>	<u>(1,985,435)</u>
少數股東權益	(25,694)	(25,606)
淨資產	<u>5,964,468</u>	<u>5,809,218</u>
資本及儲備		
股本	378,583	378,583
儲備	5,585,885	5,430,635
股東資金	<u>5,964,468</u>	<u>5,809,218</u>

附註一 營業額

營業額指年內下列各項已收及應收款項總額：

	二零零四 港幣千元	二零零三 港幣千元
出售物業收益	159,391	250,104
毛租金收入	101,749	112,151
毛保險保費	36,476	33,647
貨物銷售收益	29,118	25,722
物業管理及代理費收益	13,876	13,867
利息收入	12,700	26,248
證券投資股息收入	11,182	2,062
出售上市投資收益	10,628	18,138
	<u>375,120</u>	<u>481,939</u>

附註二 經營(虧損)溢利

	二零零四 港幣千元	二零零三 港幣千元
經營(虧損)溢利已扣除(計入)：		
折舊	7,091	5,810
出售其他投資已變現收益	(3,745)	(8,392)
	<u>(3,745)</u>	<u>(8,392)</u>

附註三 稅項

	二零零四 港幣千元	二零零三 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	12,069	16,490
往年準備(過多)不足	(3)	54
	<u>12,066</u>	<u>16,544</u>
遞延稅項		
本年度	11,903	3,212
稅率增加之部份	—	1,364
	<u>11,903</u>	<u>4,576</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	23,969	21,120
應佔聯營公司稅項	31,799	25,419
	<u>55,768</u>	<u>46,539</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零三年：17.5%)計算。

附註四 股息

	二零零四 港幣千元	二零零三 港幣千元
已派中期股息每股港幣七仙 (二零零三年：港幣六仙)	26,501	22,715
擬派末期股息每股港幣十仙 (二零零三年：港幣十仙)	37,858	37,858
	<u>64,359</u>	<u>60,573</u>

末期現金股息每股港幣十仙(二零零三年：港幣十仙)經由董事會建議，並須於即將舉行之股東大會經股東批准。

附註五 每股盈利

每股盈利乃依據本年度純利港幣104,351,000元（二零零三年：港幣103,780,000元）及年內已發行股份378,583,440股（二零零三年：378,583,440股）計算。

管理層之討論及分析

董事會謹此宣佈二零零四年度綜合溢利為港幣一億零四百三十五萬一千元，較去年上升0.55%。

銀行業務

截至二零零四年底止年度，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）錄得稅後溢利港幣三億四千九百萬元，升幅為12%。

二零零四年全年，香港的經濟持續改善。隨著股票和物業市場走勢活躍且強勁，本地經濟凝聚動力，二零零四年大部分行業表現甚佳。該行的盈利水平受惠於壞賬減少、借貸環境轉趨活躍及已實現投資所得的收益。展望未來，我們相信二零零五年香港經濟將持續向好。在旅遊業增長的帶動下，消費改善，服務行業亦蓬勃發展。雖然尚存在可能影響經濟表現的少許風險，特別是較高的利率環境很可能影響物業市場，但整體上，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

二零零四年香港的物業市場表現出色，特別是銷售額及物業價格已回復至接近亞洲金融風暴前的水平。強勁的復甦乃由於本地投資氣氛轉趨樂觀及利率環境低企所致。我們相信利好的環境將於二零零五年持續。

於二零零四年間，本集團的主要投資物業開始進行維修以應付轉變中的市場需求和市況。於此期間，整體佔用率下降13.2%，租金收入則下跌9.3%。我們相信維修工程完成後，佔用率及租金收入將會返回較高水平。

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76%，租金收入較去年減少16.2%。本集團計劃對該廣場進行龐大的翻新工程，並將以全新面貌推出，以配合轉變中的消費環境。

本集團在香港西區之創業商場租金收入微跌1%。此商場被譽為位處西區最有利位置的購物中心，零售娛樂用地面積41,000平方呎。該物業二零零四年的出租率達83%，我們期望提高目前的出租率。

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97%，租金收入較去年減少6.2%。

本集團另一租金收入來源為淺水灣道94號富慧閣，此豪宅物業共有六個單位，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，重建工程亦已展開。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。

末期股息

董事會擬建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股十仙（二零零三年度為十仙），連同於二零零四年九月二十一日已派發之中期現金股息每股七仙（二零零三年度為六仙），則二零零四年度共派發現金股息每股十七仙（二零零三年度為十六仙）。上述建議派發之現金末期股息，如在二零零五年四月二十六日舉行之股東週年大會獲得通過，則股息將於二零零五年四月二十七日派發。

購買、出售或贖回股份

截至二零零四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

由二零零五年四月十八日(星期一)至二零零五年四月二十二日(星期五)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

本公司於截至二零零四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(「聯交所」)證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則所需規定。

審核委員會

審核委員會已於一九九九年成立,有關其職權範圍已就最新聯交所上市規則作出重新修訂。

該委員會由四位成員組成,分別是主席唐展家先生、李東海先生、伍秉堅先生及鄭慕智先生,全部均為本公司獨立非執行董事。

審核委員會已於董事會開會前在審核委員會會議中審閱二零零四年十二月三十一日止之集團業績報告。

於聯交所網頁刊載詳盡業績公佈

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,二零零五年三月三日

股東週年大會通告

廖創興企業有限公司（「本公司」）謹訂於二零零五年四月二十六日（星期二）中午十二時正假座香港干諾道中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. 省覽本公司截至二零零四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. 通過派發截至二零零四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呈發售股份（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. 其他事項。

承董事會命
董事總經理
廖烈武
謹啟

香港，二零零五年三月三日

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. 本公司將由二零零五年四月十八日（星期一）至二零零五年四月二十二日（星期五）（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二零零五年四月十五日（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. 本公司二零零四年之年報（包括其他內容，並上述之動議）將於二零零五年三月二十九日前寄予各股東。
5. 於本通告日期當日，本公司之董事會成員包括執行董事：廖烈文先生（董事長）、廖烈武先生、廖烈智先生、廖金輝先生及李偉雄先生；非執行董事：廖烈忠醫生、廖駿倫先生、廖俊寧先生及廖坤城先生（廖烈忠醫生之替代董事）；及獨立非執行董事：李東海博士、范培德先生、伍秉堅先生、鄭慕智先生及唐展家先生。

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。