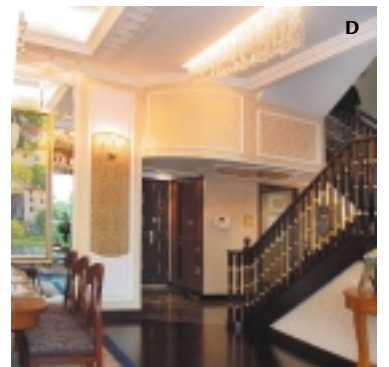


# 董事長報告書



董事會擬於二零零三年四月二十三日召開之股東週年大會，建議派發末期現金股息每股0.06港元，連同於二零零二年九月十八日已派發之中期現金股息每股0.10港元，是年度共派發現金股息合共每股0.16港元。

本人欣然向列位股東發表二零零二年度經營報告。

### 業績

截至二零零二年十二月三十一日止之會計年度，經審核後股東應佔溢利為港幣八千零三十六萬二千元（每股盈利0.21港元），較上年度下跌57.3%。原因之一為疲弱之本港經濟受到世界各地經濟及政治不穩定影響，市民投資及消費意欲進一步退縮，令物業市道更形低迷。

### 股息

董事會擬於二零零三年四月二十三日召開之股東週年大會，建議派發末期現金股息每股0.06港元，連同於二零零二年九月十八日已派發之中期現金股息每股0.10港元，是年度共派發現金股息合共每股0.16港元。

### 業務回顧

#### 銀行

過去一年，受世界性經濟衰退及反恐戰事雙重困擾下，本港經濟持續呆滯，通縮情況仍然嚴重，破產及失業數字屢創新高；尤幸受惠於美元轉弱，去年最後一季本港出口數字上有輕微增長，由此帶動整體經濟止跌回升，全年統計，本地生產總值喜有2.30%增長。另外，訪港旅客

在內地放鬆國民出外政策實施下呈現小陽春，唯祇限於三數個長假期帶來短暫旺市，未能普遍惠及整體消費市場。股市受外圍不利因素影響，市場在缺乏投資意欲下而陷於低潮。在房地產方面，物業市道以千萬元以上豪宅及一百五十萬元以下之上車盤仍有理想銷路，中產樓宇銷情則漸見乏力，而平均售價亦有輕微下調趨勢，去年年底政府推出挽救樓市九招後至現階段為止，顯示只對一手新樓產生助力，二手物業之交投則未見積極。至於去年本港銀行業之經營情況，仍難打破悶局，同業競爭依然激烈，貸款需求持續萎縮，息差不斷收窄，呆壞帳數字按月飆升等問題對銀行界之盈利皆為不利因素。

廖創興銀行及其附屬機構，經扣除呆壞帳準備及利得稅後，本年度之綜合純利為港幣（下同）三億零九百四十九萬四千元，減少10.52%。客戶存款總額為三百二十四億九千二百萬元，微跌0.59%。扣除呆壞帳準備和包括應收利息及暫記利息之貸款予客戶總額為一百九十一億五千五百萬元，增加3.54%。總資產為三百九十一億八千九百萬元，略減0.69%。綜合股東資金（扣除末期股息後）為五十七億二千六百萬元，增加1.06%。



皓朗山莊

- A. 豪華客廳
- B. 獨立屋外貌
- C. 飯廳
- D. 獨立屋內觀

## 董事長報告書



該行近年銳意改革增聘多名銀行界精英，並完成內部營運架構重整，期望藉此鞏固管理之餘，能積極提升競爭優勢。

### 地產

本集團擁有之物業情況概述如下：

#### 出租物業

##### 九龍旺角彌敦道593至601號創興廣場

為樓高二十層及地庫二層之新型商廈，共有可供出租樓面面積183,728平方呎，於一九九四年三月入伙，該商場位處旺角最繁盛之中心地帶，雖然二零零二年飲食及零售業經營情況依然困難，而出租率仍然爭取自上年度之97%增至99%。

##### 香港干諾道西181至183號滙港中心

該二十八層高之全海景高級商業大廈，共有可供出租面積140,116平方呎，於一九九五年底落成，由於鄰近西區海底隧道交匯處，貫通西九龍快速公路直達新界及機場，對該區之商務發展極具潛力。至去年底止，共租出約90%。

##### 香港德輔道西402至404號創業商場

該商場有可供出租面積達41,467平方呎，位處人煙稠密之西區商住中心，雖然小型零售業銷情平淡，但該商場經過修飾及改善工程後，出租率由上年度之78%上升至86%。

##### 香港淺水灣道94號富慧閣

該座三層豪華花園洋房地盤面積30,000平方呎，共分為六個單位，上蓋建築面積共20,755平方呎，花園佔地3,300平方呎，鄰近著名海灘，環境優美，本集團持有五個單位，已全部租出。

#### 投資及出售物業

##### 新界沙田九肚山馬樂徑52號皓朗山莊

位於沙田半山高尚住宅區之皓朗山莊，地盤面積共141,700平方呎，興建十四座獨立式及十八座半獨立式花園洋房，每座均附帶兩個地下車房，全部建築面積約共逾178,000平方呎，並設



B



C

住客專用豪華會所、游泳池及花園等設施。於去年底開始發售，目前已售出25座，並套現三億八千三百萬。

香港薄扶林寶翠園

位於港島薄扶林道之西半山區，地盤總面積達324,000平方呎，重建項目包括六幢分別為樓高四十三層至四十七層之商住大廈，住宅單位合共2,136個，樓面面積達2,446,400平方呎，另設

住客俱樂部、游泳池、網球場、政府設施、老人中心、幼稚園及休息公園等，而商場面積達215,200平方呎。重建完成後，該物業之建築面積將逾3,000,000平方呎。於九九年中開始第一期預售，由投資合夥人信德集團及新鴻基地產發展有限公司統籌銷售，反應良好，第一期已售出609個住宅單位，約佔八成九；而第二期於去年四月完工，至目前為止共售出693個單位，約佔62%。截止去年底為止，該項目為合營公司合共套現九十二億三千八百萬元，而本集團佔該項目百分之十權益。



皓朗山莊

- A. 已裝修的睡房
- B. 樓宇外貌
- C. 豪華浴池
- D. 泳池



D

### 中國業務

#### (一) 上海

發展地盤位於南京西路最繁盛之中心區，面積55,000平方呎，計劃興建為一座三十八層高之現代化商業大廈，樓面面積約共60萬平方呎，總投資額逾人民幣八億元。打樁工程已完成，上蓋建築工程將按期展開。本集團佔該項目百分之九十五權益，上海市黃埔區人民政府全資附屬之春申江實業總公司佔其餘百分之五。

#### (二) 廣州

位於廣州市東山高尚住宅區東湖路永勝上沙一號之「東湖御苑」發展計劃，地盤面積139,000平方呎，建築成為四座樓高四十七層共844個豪華

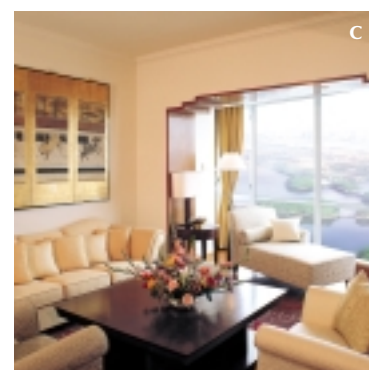
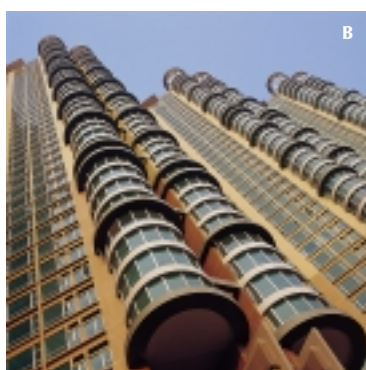
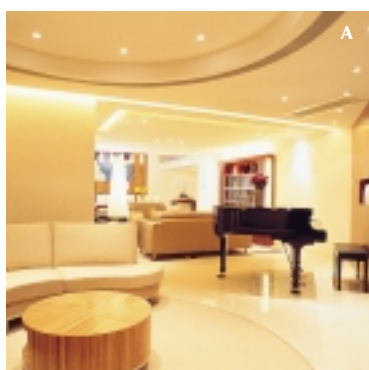
住宅，以及住客俱樂部、泳池、商場及停車場等合共樓面面積逾1,571,500餘平方呎，總投資額約為人民幣八億元，為廣州市最高雅堂皇之住宅建築群之一。截至二零零二年十二月三十一日止，已售出198個單位，套現一億八千三百萬元，另亦租出三十九個單位。

### 保險

廖創興保險有限公司為本公司全資附屬機構，作風穩健，擁有四十多年經驗，專承保火、水、盜竊、意外、汽車、勞工賠償、承建商全險及出入口貨運保險並代理人壽及僱員退休公積金保險等。去年在企業倒閉頻繁及失業數字持續高企之情況下，營業額減少8.80%。

### 物業管理

本公司全資附屬機構廖創興物業管理及代理有限公司，於1976年成立，早期主要負責管理集團發展之工商及住宅物業，近年開始為集團以





東湖御苑

- A. 頂層複式單位
- B. 大廈外觀
- C. 已裝修之客廳
- D. 高樓頂式設計之飯廳

外物業管理服務，成績斐然。最近該公司申領 ISO 9001: 2000 質量管理體系認證，於短短半年內一次申領成功，難能可貴，足證該公司物業管理水平已達國際認可標準。

### 銀行總行大廈重建

矗立中區超過四十年歷史之廖創興銀行大廈，定於本年中開始拆卸重建，計劃改建為二十七層高之商業大廈，共有樓面面積約十一萬平方呎，重建費用約為港幣二億元，建築工程需時約三年，預計在2006年中建成後，將繼續使用作為銀行總部。

### 前景展望

目前美伊戰事正劍拔弩張，全球經濟步伐顯被拖慢，加上內地商家漸與外商接軌，香港作為亞洲四小龍之優勢已逐漸消失。目前政府正積極推行經濟轉型，唯本港仍未創出新的支柱產業，以致投資意欲均有減弱，甚至有資金外流之勢。在經濟全球化型態模式下，香港或應與珠三角融合，發展成一個粵港澳較大規模之經



## 董事長報告書



濟體系，爭取成為區內經濟龍頭核心，藉機發揮香港固有之優勢。環顧香港一貫擁有自由金融政策，完善之國際貿易資訊網絡，以及航運方面之雄厚實力，與珠三角擅長製造業及擁有豐富原材料供應，加上澳門既有之娛樂旅遊配套設施，如能落實三地合作，既能互補長短，更能相得益彰，此舉將為本港甚至其他週邊地區創造新商機，從而保持本港競爭優勢。

本港財赤問題日趨嚴重，財金官員在開源節流方面已確立目標，期在未來三數年間逐步達至收支平衡，保持港元穩定地位。際此關鍵時刻，政府尤應加大力度落實節流措施，官民更須通誠合作，令本港經濟環境漸現改善勢頭。

最後，本人謹代表董事會全人，對列位股東及社會人士之信賴與支持，及全體員工之勤奮工作，一併致以衷心謝意。

董事長

**廖烈文**

香港，二零零三年三月十三日



集團主要物業  
 A. 上海黃浦區廖創興  
 金融中心  
 B. 滙港中心  
 C. 創興廣場  
 D. 寶翠園  
 E. 創業商場  
 F. 富慧閣