

截至二零零三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一億零三百七十八萬元（每股盈利0.27港元），較上年度大幅上升33.7%。

本人欣然向列位股東發表二零零三年度經營報告。

業績

截至二零零三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一億零三百七十八萬元（每股盈利0.27港元），較上年度大幅上升33.7%。香港經歷六年長之經濟反覆不穩局面後，終在去年下半年，因受惠外圍經濟反彈，及國內支持本港經濟多項優惠政策，市情漸見生機，加上外來游資充裕，協助推動經濟復甦之門。

股息

董事會擬於二零零四年四月二十八日召開之股東週年大會，建議派發末期現金股息每股0.10港元，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0.06港元，是年度共派發現金股息合共0.16港元。

業務回顧

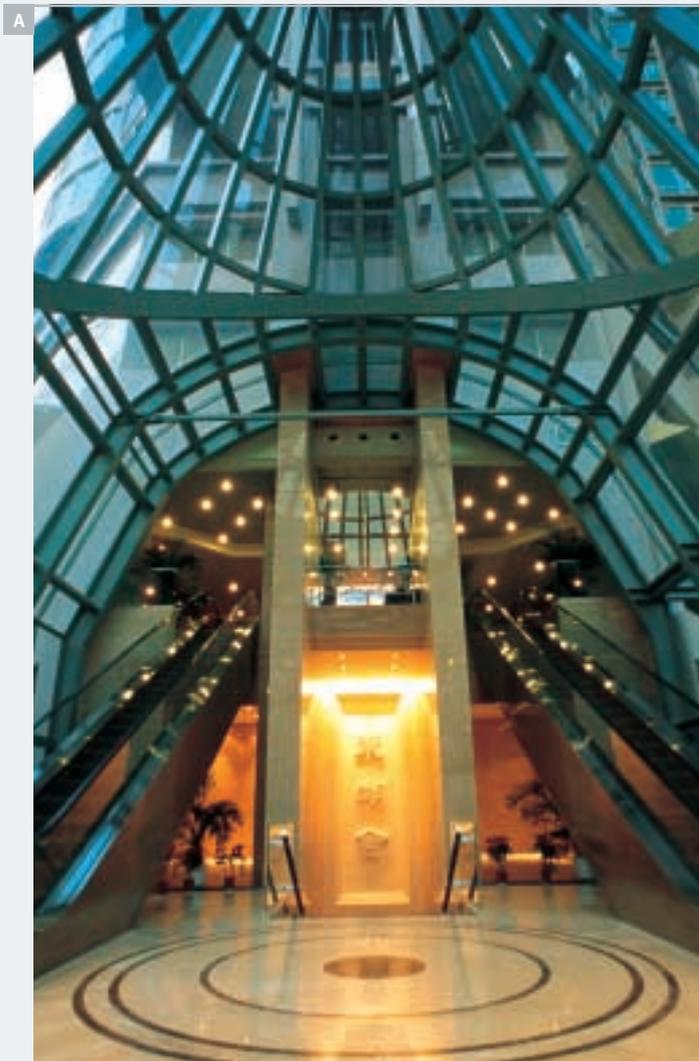
銀行

去年香港經濟起伏不定，變化急劇，首季經濟逐漸從前年之科網泡沫爆破後，正由谷底回升，但美伊軍事衝突令世情急轉直下，加上一場不為世人認知的非典型肺炎疫症在社區爆發，迅速造成人命死亡個案，並陸續增加。令市面商業活動幾陷停頓，一時人心虛怯，景象一片蕭條，經濟遭受嚴重打擊，其中旅遊、酒店、飲食及娛樂等行業首當其衝，業務倒退超逾一半以上，並影響其他各業，銀行業當然亦難倖免，一直在萎縮中之貸款需求再度受挫，而急升之失業率及個人破產申請亦令銀行之貸款拖欠比率及壞賬損失激增，銀行業之經營面臨嚴峻考驗。及至年中，經過醫護界不斷努力及全民齊心防疫下，終獲世衛撤銷旅遊警告，嗣後再獲中央簽訂《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》協議及放寬國內人士《個人自由行》到港澳旅遊，市況逐漸回復正常，及至八、九月間經濟加速增長，大量海外游資乘時湧入，股票



A

A. 東湖御苑豪華飯廳



市場轉勢反彈，交投暢旺，新股集資熱潮再起，刺激市民投資意慾。香港特別行政區政府推出投資移民計劃，藉此吸引外來資金投入債券及地產市場，發展商乘勢推出新樓盤，並提供多項優惠促銷，使社會多年積聚之財富及長期壓抑之購買力得以釋放，不到三數個月光景，樓價從低位快速回升平均超過百分之二十，而個別豪宅呎價更已追上九七年之萬餘港元高位，市民置業熱潮高漲，新樓及二手樓成交按月遞增，推動對樓按之需求，銀行業因而受惠，加上財資業務明顯好轉，非利息收入有所增加，尚能彌補上半年之業務倒退歉失，全年業績比前略有進步。

本集團廖創興銀行及其附屬機構，經扣除呆壞賬準備及利得稅後，本年度之綜合純利為港幣三億一千一百四十七萬五千元，微增0.02%。客戶存款總額為港幣三百二十五億九千二百萬元，略增0.31%。扣除呆壞賬準備和包括應收利息及應計利息之貸款予客戶總額為港幣一百九十七億三千六百萬元，增加3.03%。總資產為港幣三百九十九億四千一百萬元，增加1.92%。綜合股東資金為港幣五十九億四千四百萬元，增加2.52%。該行因應近年本港經濟尚未明朗，堅守穩中求進策略，並藉機改革經營管理架構，一



C

且經濟形勢改善，即可善用籌策，把握各項商機，積極開拓業務發展空間，相信未來將有更理想表現。

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

該座位於旺角最繁盛中心地帶之新型商廈，樓高20層，另有地庫兩層，共有可供出租樓面面積183,728平方呎，於1994年3月正式入伙，一向出租率甚高，雖然去年飲食及零售業經歷重重波折，該廈仍能維持96%之出租率。

香港干諾道西181至183號滙港中心

該座28層高全海景高級商業大廈於1995年底落成，共有可供出租面積140,116平方呎，由於鄰近為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，交通便捷，商務頻繁，至2003年底租出率達96%，較上年之90%顯著改善。



D

香港德輔道西402至404號創業商場

該商場位處人煙稠密之西區商住中心，可供出租面積達41,467平方呎，商場經過修飾及改善工程後，已煥然一新，去年出租率為88%，較上年之86%略有進步。

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，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，其中四個已租出。

東湖御苑

- A. 會所入口
- B. 會所內咖啡閣
- C. 廣州東湖夜景
- D. 已裝修之主人睡房

A



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14座獨立式及18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178,000平方呎，並設住客專用豪華會所、游泳池及花園等設施。於2002年建成後開始發售，現已全部售出，共套現港幣五億零二百萬元。

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、幼稚園及休憩公園等，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1999年中開始第一期預售，由投資合夥人信德集團有限公司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668個住宅單位，約佔98%；而第二期已於2002年4月完工，至目前為止共售出944



B

個單位，約佔84%。截止去年十二月底為止，該項目之合營公司合共套現約港幣一百一十一億二千萬元，而本集團佔該項目10%權益。

銀行總行大廈重建

位於中環德輔道中24號之廖創興銀行大廈，已完成拆卸及地盤平整工程，地基工程快將展開。該地盤面積約8,000平方呎，將改建為28層高之商業大廈，重建費用超過港幣二億元，預計在2006年建成，樓面面積約110,000平方呎。

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，樓面面積超過750,000平方呎，

總投資額人民幣逾十億元。地基工程已完成，地庫工程現已展開。本集團佔該項目95%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5%。

【二】廣州

位於廣州市東山區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，建築成為四座樓高四十五至四十七層共844個豪華住宅，連同住客俱樂部、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



上海廖創興金融中心大廈

- A. 將來外貌
- B. 建築地盤現況

寶翠園

- C. 商場入口
- D. 商場內貌



高雅堂皇之住宅建築群之一。整個項目已經裝飾及完成，目前銷售情況理想，截至2003年底，已售出279個單位，套現港幣二億五千萬元，另亦租出73個單位，每年為集團帶來人民幣六百六十萬元租金收益。

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。去年經營環境略有改善，營業額增加16.1%至港幣三千三百六十四萬元。

物業管理

本公司全資附屬公司廖創興物業管理及代理有限公司，於1976年成立，主要負責管理集團發展之工商及住宅物業，近年開始拓展集團以外物業管理服務，成績顯著。該公司已獲授ISO 9001:2000質量管理體系認證，物業管理已達國際認可之高標準。

前景展望

隨着去年底全球經濟普遍趨於穩定，歐美市場逐步回復暢旺，而亞洲區尤以泰韓日等國經濟迅速復甦，中國仍能維持高速增長勢頭，帶動

香港衝出歷時數年一直經濟萎縮之局面。過去數月來，旅遊、酒店、飲食及零售等各行各業之經營皆有好轉，而游資不斷湧現，增強市民消費及投資意慾，國內大型企業紛紛在港排期上市集資，而特區政府推出之投資移民方案及中港簽訂的《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》均能吸引海外資金及部份高新工業在港投資，正在密羅緊鼓之珠江三角洲粵港澳三方大聯盟計劃將帶來不少長期商機，倘若特區政府能善用良機，儘快消除通縮困擾，推動內部需求，紓緩高失業率，儘快解決財赤，相信有助社會更融和，從而共享國泰民安，繁榮昌盛之境界。

至於銀行業之經營，目前市面資金充裕，息率仍處低水平，有利企業集資及市民投資借貸。近日股市交投熱烈，牛市氣勢畢呈，後市應能再進一步上升；至於地產市場，樓價在數月內從谷底回升，買家入市氣氛積極，雖有個別炒風出現，惟大部份經濟專家認為後市仍非常樂觀。同時，個人人民幣存款及匯兌業務已在港正式經營，而人民幣信用卡亦即將推出，配合珠三角日益頻密之經濟聯繫，因此，今年銀行業面對連串商機，應有一番作為。

本集團將注視市場動態，把握各項商機，發展業務規模，為股東謀求最佳利益。最後，本人謹代表董事會仝人，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，二零零四年三月十日



A, B. 富慧閣
C, D. 創興廣場

