

截至二零零四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一億零四百三十五萬一千元(每股基本盈利港幣0.28元)，較上年度微升0.55%。



廖創興銀行大廈
建築地盤現況；將來外貌

本人欣然向列位股東發表本公司二零零四年度經營報告。

業績

截至二零零四年十二月三十一日止之會計年度，經審核後股東應佔溢利港幣(下同)一億零四百三十五萬一千元(每股基本盈利港幣0.28元)，較上年度微升0.55%。去年本港經濟仿如大病初愈，需費時間悉心調理，方復元氣。因應歐美各國經濟迅速回穩，加上內地提供多項優惠政策，帶動本港整體經濟脫離谷底，向上回升。

股息

董事會擬於二零零五年四月二十六日召開之股東週年大會，建議派發末期現金股息每股港幣0.10元，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港幣0.07元，是年度共派發現金股息合共每股港幣0.17元。

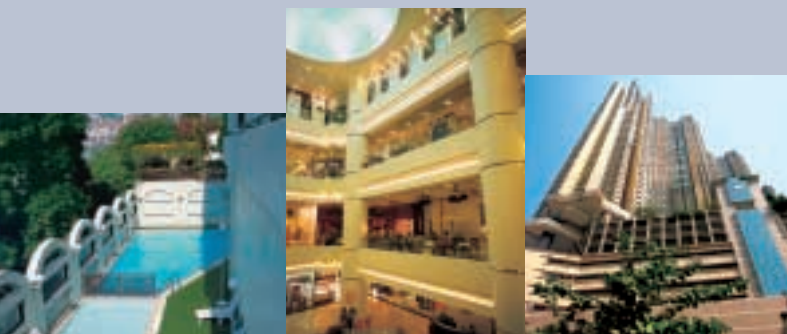
業務回顧

銀行

二零零四年本港藉旅遊及零售業之強勁增長展開復甦步伐，內部需求不斷增加，市民消費及投資意欲逐漸恢復，股票市場交投暢旺，新股及政府債券陸續登場，吸引大量外來資金；地產市道亦穩步上揚，市民回復置業信心，料市道可繼續保持平穩。至於銀行業之經營，由於存款長年充裕，但工商投資及企業擴充等活動未見積極，令信貸需求緩慢，銀行多依賴房產按揭及個人消費信貸等業務，造成激烈競爭，紛紛提供低息及現金回贈等招徠，嚴重削弱盈利空間。因此，去年對銀行業來說仍是穩中求進的一年。

本集團廖創興銀行及其附屬機構，截至二零零四年十二月三十一日止年度，經扣除呆壞賬準備及利得稅後之綜合溢利為港幣三億四千九百萬元，較上年增加12.05%。客戶存款總額為三百三十九億五千二百萬元，上升4.17%。扣除呆壞賬準備及包括應





由左至右
富慧閣；寶翠園之商場
內貌及其入口

收利息及暫記利息之貸款予客戶總額為二百億零二千八百萬元，增長1.48%。總資產為四百二十一億一千一百萬元，增加5.43%。綜合股東資金為六十億二千九百萬元，增加4.36%。由於本港經濟回穩，且港元利率將於短期內隨美元步入加息週期，料本年內會加息，應可為資金充裕，一向在港元貨幣市場淨貸款之廖創興銀行帶來較佳利息收益，該行致力發展新產品，推廣財資業務，爭取更理想回報。

地產

本集團之出租物業旺角彌敦道之創興廣場、西區干諾道西之匯港中心、德輔道西之創業商場及淺水灣道之富慧閣等，由於期內適逢內部部份裝修，影響租出率，創興廣場及創業商場之租金略受影響，其他物業之租務則有正常增長。至於港島西半山區之寶翠園，銷售情況非常理想，截至二零零四年底止，第一期已售出九成八，即678個住宅單位，而第二期亦已售出九成九的1,092戶，合營公司共套現125億元，成績斐然。本集團佔該項目百分之十權益。

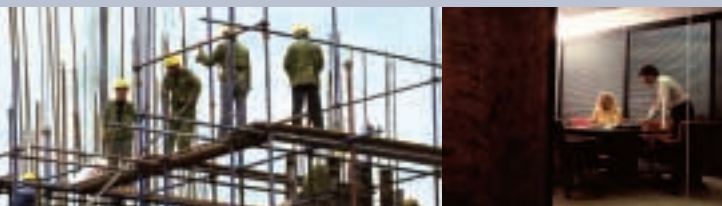
銀行總行大廈重建

位於中環德輔道中24號之廖創興銀行大廈將改建為28層高之現代化商業大廈，地基工程快將完成，上蓋工程隨即展開，預計在明年下半年落成。目前中區商廈求過於供，故廖創興銀行總行大廈建成後，銀行由現租用之新世界大廈回遷，可節省龐大租金支出。

中國業務

(一) 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」，地盤面積139,000平方呎，已建成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1,570,000餘平方呎，為廣州市最高雅堂皇之住宅建築群之一。截至2004年底止，已售出497個單位，套現港幣四億二千二百萬元，另亦租出97個單位，為集團帶來每月人民幣大約七十萬零九千元租金收益。



(二) 上海

地盤位於上海市黃浦區南京西路288號，面積55,000平方呎，計劃興建為一座三十九層高之現代化商業大廈，樓面面積超過455,000平方呎，總投資額逾人民幣十億元。上蓋建築工程正積極展開。由於上海已成為國內第一大都市，國際聲譽日隆，現時地產物業市道持續蓬勃，預計明年大廈落成後，將為集團帶來可觀利益回報。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上海春申江實業總公司佔其餘5%。



上海廖創興金融中心大廈



由左至右：
創業商場入口及其內貌；
創興廣場

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。去年經營環境續有改善，營業額增加8.4%。

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

綜合財經及工商各界人士預測，今年本港經濟將進入穩定擴張期，就內部而言，中央繼續推行各項對

港優惠政策，「自由行」覆蓋範圍逐步擴大，推動旅遊、酒店、餐飲、交通及零售行業更上一層樓；而CEPA 第二階段港產品稅務寬限開始實施，及珠三角經濟大融合計劃全面落實，提供大量商機，均有利本港營商環境。另外，近期美元對其他貨幣呈現弱勢，大大增強港貨出口之競爭能力，外貿持續增長可期。

特區政府財赤壓力漸獲舒緩，失業數字逐步回落，個人破產申請及物業負債個案大幅減低，市民對香港經濟前景趨於樂觀，刺激消費及投資意欲，因此，縱然本港行將步入加息週期，對股市及置業等投資活動之影響將屬短暫，預料股市及樓市經過一段鞏固期後將持續穩定發展。



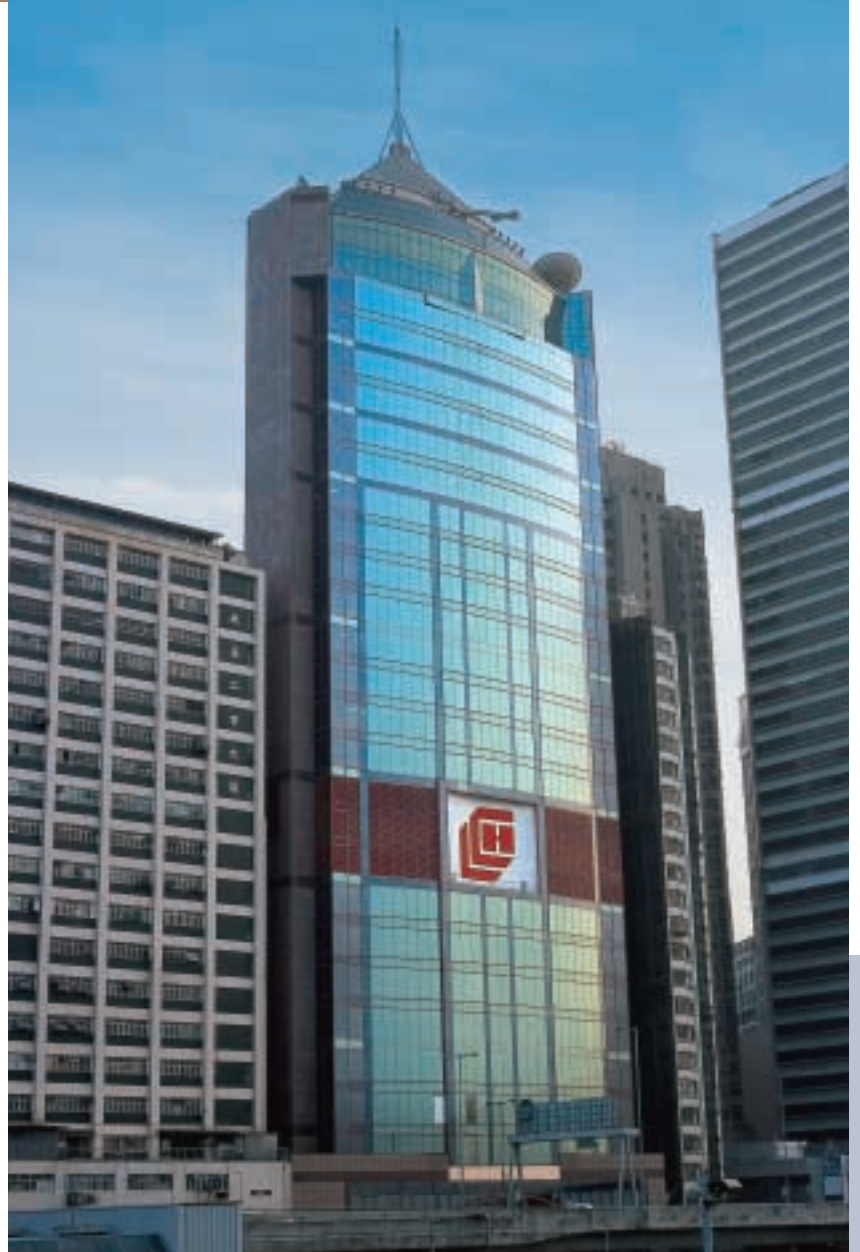
至於銀行業方面，由於過往多年本港經濟持續低迷，信貸需求裹足不前，同業拆息站在極低水平。故此，若本年內港元加息，廖創興銀行因向來經營穩健，存款充足，料加息有助其盈利，更將把握時機，利用充裕的資金增強各項業務推廣，向前邁進。

本集團將繼續注視市場動態，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，二零零五年三月三日



滙港中心
大堂及外部景觀