



東湖御苑  
內部裝修

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)錄得除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

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。

### 香港

#### 創興廣場

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。

#### 創業商場

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%，我們預期目前的出租率將會提高。

#### 滙港中心

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%。



東湖御苑夜景



東湖御苑  
銷售活動

### 富慧閣

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。

## 中國大陸

### 東湖御苑，廣州住宅項目

該項目是廣州一個備受注目的住宅項目，建有四幢45至47層高的大廈，提供844個豪華住宅單位，總建築面積逾1,500,000平方呎。

每個單位的面積介乎1,200平方呎至1,550平方呎，另有22個複式單位，面積約為2,800平方呎。其他設施包括住客會所、泳池、休閒設施及專用停車場。

該項目轄下的320個單位及商場均作長線收租用途。

該項目已於2001年12月落成，自2001年10月起，其中三幢住宅大廈合共633個單位已作公開發售。

截至2004年12月31日，已售出共497個單位，銷售所得款項合共498,000,000港元。

另一方面，其中97個單位已經租出，每月租金約為人民幣709,000元。

鑑於上述項目座落於優越位置，加上質素甚佳，管理層對有關項目的銷售前景充滿信心，故將於2005年繼續積極推售該項目。於本年度完結後，管理層已將剩餘單位的售價調高約3-5%。

## 物業發展

### 香港

#### 廖創興銀行大廈

廖創興銀行大廈座落於中環德輔道中24號，自2003年4月起準備重建。計劃興建一幢28層高現代化寫字樓，總建築面積超過100,000平方呎。2004年2月已完成拆卸工程，打樁工程亦隨之展開。本大廈預計將於2006年落成，屆時將作為廖創興銀行的總部。總建築成本約為港幣150,000,000元，本集團持有此項目45.46%權益。

### 中國大陸

#### 上海廖創興金融中心大廈

上海廖創興金融中心大廈座落於上海市黃浦區南京西路288號。該項目計劃興建一座39層高綜合性商業寫字樓，地盤面積約55,000平方呎，建成後將提供寫字樓面積超過380,000平方呎。另於三層裙樓合共提供75,000平方呎之商業樓面。

5層地基工程已於2004年12月完工，隨即展開上蓋工程建築。本項目預計於2006年中建成，屆時將會是本集團於上海的旗艦物業，並將持作長期收租用途。

考慮到本大廈所處的地理位置及目前上海市持續上升的房地產市場，管理層計劃於2005年第二季度開始展開物業租賃推廣活動。若以目前市場條件分



創興廣場  
農曆新年活動

析，預期本項目將可獲取不俗之租金回報。本項目總投資成本約港幣900,000,000元。

本集團持有本項目95%權益，上海市黃浦區人民政府全資附屬公司春申江實業總公司持有其餘5%權益。

### 廖創興保險業務

保險業務營業額較去年增加8.4%，達港幣36,500,000元，而經營溢利則較去年下跌25.8%。縱觀全年業績，承保水、汽車及其他意外保險業務盈利有所增長，但淨利潤因火險及僱員培償增加而受影響。

### 廖創興物業管理及代理有限公司

該公司為廖創興企業有限公司全資附屬公司，主要業務是為本集團及第三方發展的工商業物業及住宅物業提供良好的物業管理、代理及維修服務。

該公司將「專業管理、優質服務、積極進取、滿足要求」作為質量方針，為客戶提供高質素的管理服務。

回顧全年業績，該公司經營穩健，全年分別錄得營業額港幣14,000,000元及利潤港幣3,000,000元。

### 資本架構

於2004年12月31日，本集團的股東資金為5,964,000,000港元，較2003年12月31日增加

155,000,000港元。股東資金增加是由於本年度溢利增加104,000,000港元、物業重估盈餘13,000,000港元、投資重估盈餘26,000,000港元，及年內就收購一間附屬公司而增設特別儲備76,000,000港元，扣減已支付股息64,000,000港元所致。

### 財務及庫務營運

#### 銀行借款變動

於2004年12月31日，本集團的綜合銀行借款已因償還銀行借款由2,239,000,000港元減少57,000,000港元至2,182,000,000港元。在扣除現金及存款後，本集團淨借款為港幣1,928,000元。

#### 現金流量變動

2004年，本集團現金流量獲得顯著改善。現金流量改善主要是由於出售廣州住宅項目東湖御苑獲得現金流入淨額及寶翠園的股東貸款獲得償還所致。

於本年度，從東湖御苑的出售及租金收入所得的現金款項總額分別為160,300,000港元及9,800,000港元。

就寶翠園所作的投資方面，已收取股東貸款的還款合共190,200,000港元。

在分別抵銷資本投入27,800,000港元及管理費1,400,000港元，以及資本回報33,900,000港元後，Asia Opportunity Fund錄得的現金流入淨額為4,700,000港元。

## 主要資本費用

於2004年，本集團的主要現金支出包括以132,000,000港元現金代價購入廖創興銀行持有雅賢有限公司的45%股本權益及支付上海項目建築成本61,800,000港元。

管理層相信，由於從兩個發展項目（寶翠園及東湖御苑）收取現金所得款項，本集團的銀行債務總額將可進一步減少。

管理層清楚了解，資本負債水平上升不單會損害本公司的長遠穩定性，亦會限制其開展新業務的靈活度。故此，管理層致力密切監察公司的負債水平。於年底，其負債對權益比率由2003年的40%下降至32%。

## 銀行貸款

於2004年12月31日，未償還的銀行借款總額中的90%為無抵押貸款，而其中近100%為承諾信貸。

本集團在管理債務組合時，已盡量從不同來源獲取所需資金。現時，主要的融資來源仍然是來自銀行貸款，已有超過15家銀行為本集團提供雙邊銀行貸款，而且大部份已與本集團建立長久關係。

過去，本集團亦曾安排銀團貸款籌措資金。假如市況及貸款條款皆對本公司有利，管理層將會考慮擴闊來自資本市場的融資來源。

## 資金成本

2004年，借貸息差因貨幣市場充斥大量流動資金而進一步收窄，本年度本集團已與若干關係密切的銀行新訂及續訂數項銀行貸款。此再融資措施對降低本集團借貸成本作出了重大貢獻。

作出上述部署後，本集團的加權平均借貸成本大幅減少，導致利息支出相對減少。

2004年，本集團利息支出大幅減少，主要是由於香港銀行同業拆息息率持續下跌及本集團銀行借款減少所致。

## 流動資金風險及現金結存

本集團的財務政策是保持低負債水平及充裕流動資金。保持充裕流動資金不單有助本集團履行所有短期還款責任，亦可改善本集團的營運資金狀況。

本集團的流動資金主要來自各項投資物業的經常性租金收入、來自各項落成發展項目的現金銷售收益以及承諾銀行信貸。於2004年12月31日，本集團的備用承諾信貸額為1,071,000,000港元

提前再融資及改善現金流量有助進一步減低本集團的流動資金風險。現金流量改善主要是由於出售廣州住宅項目東湖御苑產生現金流入淨額及寶翠園的股東貸款獲得償還所致。

### 到期貸款分析

延長貸款期限可以減低流動資金風險。本集團的到期債務組合主要以中期債務為主，其中超過25%債務於兩年內到期，27%債務於兩年以上但五年以內到期。上述還款期結構使本集團在採取再融資措施時靈活性更高。

### 風險管理

由於本集團於香港及中國內地的建築項目的絕大部份借款均以港元為貨幣單位，利率按浮息基準釐定。因此，妥善監管利率及外匯風險更形重要。

在監管利率及外匯風險時，本集團可使用若干衍生工具，例如利率掉期、貨幣掉期、遠期利率協議及外匯合約。根據本集團之政策，衍生工具僅可作為對沖之用。於2004年年底，本集團並無訂立該等衍生工具。本集團只容許使用該等衍生工具作為對沖風險用途。

至於衍生工具的交易方風險方面，本集團僅會與具良好投資評級的財務機構進行交易。

### 利率風險

利率波動及走勢不明朗可能會對本集團的財政狀況產生潛在負面影響。本集團的管理層將會密切留意及檢討利率走勢，以盡量減輕利率走勢對本集團的

財政構成的影響。鑑於市場預期日後利率將會按不同的速度及幅度逐步上升，管理層可能會考慮將若干比重的銀行借款由浮息轉為定息，或使用某些衍生工具以減低風險。

### 外匯風險

本集團的政策乃盡量減低貨幣錯配的風險，亦不會進行外匯投機買賣。於2004年12月31日，除上海項目涉及的人民幣68,500,000的建築貸款外，本集團近98%借貸均以港元為貨幣單位。

其他外匯風險乃與廣州及上海的重大投資項目有關。於年底，該投資約2,127,000,000港元，佔本集團資產的38.4%。

由於以人民幣為貨幣單位的內地物業發展項目佔本集團總資產的絕大部份，故管理層將會密切監察人民幣匯率的走勢。從廣州東湖御苑項目獲得的現金銷售收益有助抵銷支付上海項目的建築成本所涉及的部份外匯風險。

### 僱員

於2004年12月31日，本集團僱員總數約181人。經薪酬委員會考慮及建議，本集團薪酬政策相比市場僱員薪酬水平是合理及有競爭性的。僱員總薪酬包括基本工資及花紅制度，均與工作表現掛鉤。