

董事會謹此宣佈二零零五年度綜合溢利分配於母公司股東為港幣143,451,000元，較去年上升31.3%。



創興廣場正門入口

銀行業務

截至二零零五年底止年度，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三億九千八百萬元，升幅為10.6%。

二零零五年為全球大部份經濟體系穩定增長的一年。在中國快速增長的同時，香港亦表現上佳。展望未來，我們相信，二零零六年香港經濟將持續向好。縱使中東衝突依舊，而導致油價可能繼續上漲，但短時間來並沒有任何其他不利因素可對全球經濟穩定增長構成足夠影響。因此，我們堅信，該行及本集團來年的表現將延續本年的發展勢頭。

物業投資

二零零五年為香港物業市場引以為傲的一年，尤其是成交量及樓價呈現逐步上升的趨

勢。除非利率繼續上升至高於目前水平，否則，我們認為，此利好的狀況將於二零零六年延續下去。

於二零零五年度，本集團對主要投資物業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13.6%，租金收入則下跌5.6%。我們相信來年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商業大廈，提供184,000平方呎零售及娛樂用地，樓高二十層，出租率達76%，租金收入較去年減少10.6%。本集團已對該廣場進行龐大的翻新工程，目前以全新面貌再次進行招租。

創業商場

本集團在香港西區之創業商場租金收入上升12.2%。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。該物業二零零五年的出租率達99%，我們預期目前的出租率將會提高至100%。

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4.1%

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兩個。

中國大陸

東湖御苑，廣州住宅項目

該項目是廣州其中一個尊貴住宅項目，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。每個標準單位的面積介乎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。本集團有意將該項目的320個車位及商場持作長期出租用途。



該項目已於二零零一年十二月落成，自二零零一年十月起，其中三幢住宅大廈合共633個單位已作公開發售。截至二零零五年十二月三十一日，已售出共610個單位，銷售所得款項總額合共港幣六億三千二百萬港元。另一方面，其中72個單位已經租出，每月租金約為人民幣七十萬九千元。

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，故將於二零零六年繼續積極推售該項目。於年結日後，管理層已將剩餘單位的售價調高約3至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，自二零零三年四月起重建。計劃興建一幢28



由上：
創興廣場廣告橫額；電梯
大堂及入口



物業管理服務

層高現代化寫字樓，總建築面積超過100,000平方呎。本大廈預計將於2006年下半年落成，屆時將作為廖創興銀行的總部。總建築成本約為港幣一億五千萬元，本集團持有此項目45.78%權益。

中國大陸

廖創興金融中心，上海商業項目

廖創興金融中心座落於上海市黃浦區南京西路288號。該項目計劃興建一座40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約340,000平方呎，並於三層群樓內提供商業及零售面積約137,000平方呎。標準辦公層建築面積為14,320平方呎，而197個車位分布在地下至地下五層。本項目預計於二零零六年底建成，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，管理層計劃開始展開物業租賃推廣活動。若以目前市場條件分

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十億元。預期落成後公開市值為人民幣十八億元。

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

於二零零五年財政年度，本公司出售其於廖創興保險有限公司之全部權益予廖創興銀行有限公司，現金代價為港幣二億一千二百萬元。於本年度綜合收益表內，此項出售附屬公司的交易錄得收益港幣六千一百三十五萬二千元。

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。

於本年度，本公司榮獲ISO 14001及OHSAS 18001國際認證，連同於二零零三年取得之ISO 9001品質管理體系認證，本公司終於取得綜合管理體系認證。此認證反映本公司之管理服務已達同業認可之優質水平。

回顧全年業績，該公司經營穩健，全年錄得營業額港幣一千二百二十萬元。

資本架構

於二零零五年十二月三十一日，本集團之股東資金達港幣五十五億五千三百萬元，較二零零四年十二月三十一日增加港幣二億一百萬元。股東資金增加是由於本年度純利增加港幣一億四千萬元、多項投資及重估儲備增加港幣九千一百萬元，扣減期內已支付股息港幣三千萬元所致。

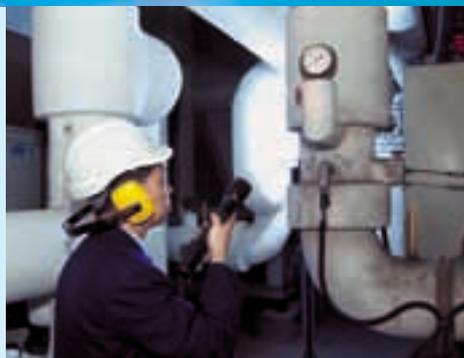
財務及庫務營運

銀行借款變動

於二零零五年十二月三十一日，本集團的綜合銀行借款由港幣二十一億九千九百萬元增加港幣七千一百萬元至港幣二十二億七千萬元。在扣除現金及存款後，本集團淨借款由二零零四年之港幣十九億四千五百萬元改善至港幣十五億九千二百萬元。

現金流量變動

二零零五年，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、寶翠園的



物業維修服務

股東貸款獲得償還及出售廖創興保險有限公司之代價所致。

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港幣二億四千四百九十萬元及港幣一千萬元。

就寶翠園所作的投資方面，已收取股東貸款的還款合共港幣六千二百六十萬元。

另外，本集團亦因出售廖創興保險有限公司而獲得現金港幣二億一千二百萬元。

主要資本費用

管理層相信，由於從東湖御苑第一期出售收取現金所得款項，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二零零四年的36%下降至29%。



創興廣場新年活動

銀行貸款

於二零零五年十二月三十一日，未償還的銀行借款總額中的88%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，已有超過十三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

二零零五年，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並無重大改變。

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。於二零零五年十二月三十一日，本集團的備用承諾信貸額為港幣六億零六百四十五萬元。

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、寶翠園的股東貸款獲得償還及出售保險業務之現金收入所致。

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42%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。於二零零五年年底，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。於二零零五年十二月三十一日，除支付上海建築項目涉及的港幣二億三千九百五十五萬元建築貸款兌換為人民幣以支付建築款項外，本集團近100%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，該投資約港幣二十三億七千六百萬元，佔本集團資產的41%。

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。

僱員及薪酬政策

於二零零五年十二月三十一日，本集團僱員總數約179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。薪酬委員會之成員名單及其工作詳列於21頁。



創業商場聖誕嘉年華會