

本人欣然向列位股東發表本公司  
二零零六年度經營報告。

## 業績

截至二零零六年十二月三十一日止之會計年度，經審核後本公司股東應佔溢利為港幣二億二千三百一十四萬一千元（每股基本盈利港幣0.59元），較上年度上升55.6%。

## 股息

董事會擬於二零零七年四月二十五日（星期三）召開之股東週年大會，建議派發末期現金股息每股港幣0.15元，連同於二零零六年九月二十一日已派發之中期現金股息每股港幣0.10元，是年度共派發現金股息合共港幣0.25元。

## 業務回顧

### 銀行

二零零六年，本港整體經濟穩步上揚，內部需求作為推動經濟增長的主力，帶動本地生產總值增長6.8%，遠高於趨勢性的增長率。經濟強勁擴張，創造職位，導致失業率降至最近的4.4%，創近年的新低。



在一片樂觀聲中，是年度股市表現尤為突出，市值屢創新高，超逾港幣13萬億元，資金流入追捧中資股，認購新股熱潮一浪接一浪，恒生指數全年勁升30%。金融市場蓬勃，帶動金融業實質升幅居各行業之首。樓市在股市興旺及市場對經濟信心增強的情況下，亦漸趨活躍。



銀行經營自去年八月港元加息周期告一段落，更因資金不斷流入，於十一月不跟隨美息走勢，率先減息，加上股市暢旺，令認購新股融資及樓宇按揭貸款等業務受惠，惟利潤輕微，競爭激烈，銀行只能各籌其策，薄利促銷，努力求進。

本集團屬下創興銀行及其附屬機構，截至二零零六年十二月三十一日年度，按已經審核之綜合方式計算，股東應佔溢利為港幣五億零三百一十萬元，較上年增加26.4%。客戶存款總額為五百四十六億七千五百萬元，增加31.7%。經扣除減值準備後，客戶貸款總額為二百七十億零五百萬元，上升11.1%。總資產為六百三十億零三千萬元，增加26.1%。已超過《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》(CEPA) 的門檻。綜合股東資金為(未扣除末期股息前)六十億五千二百萬元，與去年股東資金比較，增加3.7%。



創興銀行中心



創興銀行中心開幕盛況





## 地產

### 收租物業

經濟上揚、就業改善、勞工收入上升、本地息率下調以及股市持續興旺引發的正面財富效應，令是年度本港物業市道好轉。

- 創興廣場，零售商業大廈，位處九龍旺角心臟地帶，去年經內部翻新後，出租率大幅飆升。
- 創業商場，是香港西區最受歡迎之購物中心，地理位置優越，出租率穩佔100%。



富慧閣

- 滙港中心，商業寫字樓，鄰近香港西區海底隧道入口，出租率亦長期達100%。
- 富慧閣，淺水灣低密度住宅洋房，出租率達100%。
- 寶翠園，香港西區豪華住宅項目，所有住宅已基本出售。商場及停車場作出租用途，截至二零零六年底止，商場及停車場出租情況非常理想，帶來可觀租金收益。本集團佔該項目百分之十權益。

### 創興銀行中心重建

位於中環德輔道中二十四號之創興銀行中心，經已重建完成，本集團已於二零零六年十二月遷入新址辦公。本集團將繼續為社會人士提供更優質全面的銀行服務。



物業管理服務



### 大埔地皮

本集團於二零零七年初通過公開投標方式投得位於新界大埔區一幅地塊，地盤面積約240,000平方呎，現正籌策有關項目發展的規劃設計。

### 中國業務

#### (一) 廣州

1. 位於廣州市高尚住宅區越秀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1,500,000餘平方呎，為廣州市最高雅堂皇之住宅建築群之一。



截至二零零六年底止，第一至四座已全部推出發售，反應理想。所有已售出單位合共套現港幣逾八億七千三百萬元。由二零零六年下半年起，車位開始放售，平均每個售價達人民幣二十七萬元，全部300個車位中現已售出203個，收益理想。

2. 本集團於二零零六年十二月收購一間香港私人公司，從而取得位於廣州越秀區人民北路829-831號之環球廣場的發展權益，該項目為擁有一層地庫及四層商場的零售商舖，總零售商業面積逾188,000平方呎。收購價港幣一億四千萬元，較就該項目所做的公開估值折讓約27%。本集團預期該項目可達致以下目標：

- (a) 加強優化本集團現有之地產投資組合；
- (b) 地理位置優越，擁有眾多知名租戶，如：屈臣氏、建設銀行及蘇寧電器（中國五大電器零售商之一）等；
- (c) 未來幾年內股東價值將因人民幣升值而受益；

該項目目前出租率達56%，年租金收入達人民幣九百三十四萬元。本集團相信經過內部及外立面重新裝修，以及重整租客組合後，出租率將大幅提升，年租金收益將提高至人民幣一千六百七十萬元，即該項目投資收益將增加至8.6%。



物業維修服務



## (二) 上海

地盤位於上海市黃浦區南京西路二八八號，面積55,000平方呎，正在興建為一座三十六層高之現代化商業大廈，樓面面積超過736,000平方呎，總投資額逾人民幣十億元。整體結構工程已於二零零六年十月底完成，預計二零零七年年中全部落成並交付使用。

由二零零六年底已開始進行預招租，由於地理位置優越，位處繁華南京西路，毗鄰人民廣場和市政府大廈，預租期間，反應熱烈，截至新年前商業裙樓已大部份租出，當中不乏國際知名品牌客戶，寫字樓招租亦反應理想，有許多國際知名大客戶已落實並簽署租賃意向書。本集團佔該項目95%權益，上海市黃浦區人民政府全資附屬之春申江實業總公司佔其餘5%。

## (三) 佛山

本集團於二零零七年一月通過公開拍賣方式以人民幣四億七千六百萬元從佛山市國土資源局競投得位於廣東省佛山市南海區羅村街道羅村城西區地段之地塊，土地面積2,600,000平方呎，總建築面積6,338,000平方呎。土地用途為城鎮混合住宅用地，可興建集住宅、酒店、商業及公眾娛樂場所等的大型商住建築群。該塊土地的每平方呎樓面面積約人民幣七十五元，此價格較近期南海區其他土地成交價更具吸引力，南海區現階段住宅每平方呎售價約人民幣三百五十元。目前該項目正在做前期市場調查，預期主要設計及規劃將於六個月內完成。本集團佔該項目90%權益。

## 保險

創興保險有限公司經營作風穩健，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。創興保險乃創興銀行的全資附屬公司。

## 物業管理

廖創興物業管理及代理有限公司成立於一九七六年，為本公司全資附屬公司，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、ISO 14001:2004、OHSAS 18001:1999等管理體系認證，物業管理已達國際認可之高標準。

## 前景展望

展望二零零七年，內部需求繼續成為帶動本港經濟增長的主力引擎。內部消費良性循環的結果，將持續引發就業改善、薪酬上升、失業率下調、股市、樓市向好的正面財富效應。加上受惠國家「十一五規劃」巨大因素積極支持，香港經濟實屬商機無限，並可以幫助香港經濟抵禦外圍因素波動帶來的影響。香港國際金融、貿易、航運中心地位更呈穩固。只要不爆發地緣政局及禽流感等災難性的危機，引發外圍經濟突發性巨大逆轉，本港總體經濟前景展望樂觀，普遍趨向本地生產總值仍有5%以上的增長率。

至於本港的銀行業，一方面受惠本地經濟良好勢頭、中國經濟保持高速增長及金融業進一步開放的有利因素；另一方面仍須面對同業激烈競爭、營運成本上升及實行新巴塞爾資本協定之種種挑戰。而本集團投資內地之建設項目，在祖國「十一五規劃」的宏圖下，預料可有新作為。

本集團將繼續積極進取、把握機遇、努力拓展業務，為股東爭取最佳回報。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，以及全體員工之勤奮工作，一併致以衷心謝意。

廖烈文  
董事長

香港，二零零七年三月七日



廖創興企業有限公司董事會（「董事會」）現謹將截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度報告書及經審核之財務報表，欣然提呈列位股東省覽。