

# 董事會主席致詞

## 財務回顧

### 2003年業績及股息

截至2003年12月31日止年度，雖然集團總營業額下跌6%至1,623.1百萬港元（2002年：1,726.3百萬港元），仍能錄得應撥歸股東溢利296.4百萬港元（2002年重報：238.5百萬港元），增長24.3%。每股盈利亦由2002年之80.8港仙增加至100.4港仙。雖然自3月下旬至6月後期非典型肺炎爆發嚴重影響香港，集團仍可達至滿意業績，主要由於百貨業務虧損大幅減少、持有之澳元及紐西蘭元進一步提供未實現匯兌收益、持作買賣用途證券之未實現收益增加及由海外業務產生之遞延稅項準備減少。

董事會建議派發2003年度末期股息每股39港仙（2002年：每股26港仙）予2004年6月9日（香港時間）已登記之股東，連同於2003年10月27日已派發之中期股息每股13港仙（2002年：每股17港仙），即全年股息每股共為52港仙（2002年：每股43港仙）。股息單將於2004年6月16日（香港時間）寄出。由2004年6月1日至2004年6月9日（香港時間）包括首尾兩天在內，將暫停辦理股票過戶登記。凡欲收取末期股息，股票過戶文件須於2004年5月31日下午四時（香港時間）前送達本公司股票登記及過戶處，香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下廣進證券登記有限公司辦理。

## 流動現金及財務資源

### 整體財務狀況

於2003年12月31日之股東資金為46億港元，較去年增加6.6%。於2003年12月31日，本集團之現金及有市值證券約為1,135.1百萬港元，加上備用之銀行財務便利，本集團有充足流動資金應付現在之資本承擔及營運資金需要。

### 借款及集團資產抵押

於2003年12月31日，集團總借款為873.5百萬港元，較去年增加67.2百萬港元，因為澳元及紐西蘭元之匯率自去年分別上升31.8%及24.1%。於2003年12月31日，應於2年後但5年內償還之借款為總借款的85.0%。鑑於此借款到期情況，還款壓力頗低。若干資產已按予銀行作為附隨抵押，以取得銀行財務便利數額達11億港元。該等資產之賬面值為29億港元，而其中主要為物業權益。

### 資本負債率

於2003年12月31日，以集團總借款除以集團股東資金之資本負債率為19.1%，去年則為18.7%。

# 董事會主席致詞

(續)

## 融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。為了使外匯波動所帶來的風險可減至最低，本集團之借款主要以澳元、紐西蘭元及美元為本位幣，直接配合集團於有關貨幣的當地業務。因此，匯兌風險乃在該等國家之淨投資，於2003年12月31日之淨投資約為14億港元（2002年：11億港元）。

集團借款是浮息借款。當有需要及利率呈現不穩及波動時，集團將採用對沖工具包括掉期及遠期合約等以協助本集團處理海外借款利率變動之風險。本集團之現金及銀行結存主要以港元、美元、澳元及紐西蘭元為本位幣。集團嚴格控制財務工具的運用，來對沖利率及匯率波動對本集團的風險。

## 資本承擔及或有負債

於2003年12月31日，集團之資本承擔及或有負債總額不大。

## 業績回顧

### 百貨業務

回顧本年度，通縮持續、失業率高企和疲弱消費，再加上於第二季爆發之非典型肺炎嚴重影響上半年；幸好於下半年，尤其是第三季末至第四季，集團的百貨業務因消費信心回復而有所改善。無可否認，香港政府自2003年7月推行之國內居民自由行計劃令從國內到香港之遊客增加，對本地經濟復甦有所幫助。集團之零售業務受國內遊客湧入及顧客消費意慾改善下有直接或間接之得益。

整體而言，集團百貨營業額全年為1,364.8百萬港元，較2002年之1,445.5百萬港元下跌5.6%。雖然營業額有所下跌，但該業務之虧損則減少51.3%至25.7百萬港元（2002年：52.7百萬港元）。虧損大幅減少，由於嚴格控制成本，改善貨場效率及積極銷售推廣。

於2004年2月，集團已把兩間因租約期滿的黃埔及九龍灣虧損分店關閉。集團預期零售業務會因減少這兩間分店之負擔而進一步改善。管理層將繼續努力求達至獲利目標。

# 董事會主席致詞

(續)

## 物業投資

寫字樓物業供過於求及商業活動減少繼續對本地租務市場構成壓力。集團在香港的商業物業投資租賃業務的淨營業溢利較去年下跌19%。不過，集團於本年度仍能維持整體出租率約90%。集團於澳洲的海外物業投資租金以澳元計算則下跌17%，由於集團於2002年初及2003年出售若干位於墨爾砵之物業，及墨爾砵的新寫字樓供應增加，正負面地影響著租務市場。但由於澳元匯率於本年度偏強，當換算為港幣時，租賃業務的淨營業溢利只錄得輕微下跌0.5%。繼2002年出售若干位於澳洲墨爾砵之物業，集團於年內再出售另一棟墨爾砵物業，並錄得除稅前溢利14.6百萬港元。集團整體物業投資收入下跌約19%至236.0百萬港元（2002年：291.8百萬港元）。

## 汽車經銷業務

雖然美國本土經濟復甦放緩，但集團投資於美國聯營公司之汽車經銷業務保持強勁並為集團提供除稅後溢利約73.9百萬港元（2002年：74.1百萬港元）。

## 其他

於年內，集團錄得淨匯兌收益54.6百萬港元（2002年：25.0百萬港元），主要得益於持有之澳元及紐西蘭元之貨幣升值。集團同時錄得持作買賣用途證券未實現淨收益32.4百萬港元（2002年：未實現淨虧損7.6百萬港元），實現淨收益1.5百萬港元（2002年：0.6百萬港元），及非持作買賣用途證券撥回減值虧損3.1百萬港元（2002年：5.8百萬港元），於2002年非持作買賣用途證券實現淨收益21.6百萬港元。

## 職員

於2003年12月31日，本集團共有員工1,080名（2002年：1,095名）。不包括董事酬金之全部僱員酬金總數為173.9百萬港元（2002年：185.7百萬港元）。集團將繼續善用人力資源。本集團所提供之僱員福利包括僱員保險、僱員購貨折扣、房屋計劃、強制性公積金（「強積金」）及獲豁免強積金的界定供款計劃。高級經理享有酌量性經理花紅及管理階層員工可獲提供指定用途之僱員優惠貸款。

除基本薪金外，本集團之零售部門給予售貨員銷售獎金以鼓勵其銷售努力。本集團之零售部門對各職級員工皆提供內部訓練課程以維持及提高服務質素及管理才能。本集團又提供資助公司以外之訓練課程。

# 董事會主席致詞

(續)

## 2004年展望

本地經濟受國內遊客增加及股票與地產市場興旺的帶動下開始復甦。雖然持續通縮及失業率高企等結構性因素於短期內不能解決，但集團預期零售業務於2004年將可進一步改善。集團將繼續採用積極措施以強化本身競爭力及改善營運效率。本地及海外投資物業租金收入將繼續因各地寫字樓供應量過多而受到壓力。但是，最近市場趨勢顯示香港寫字樓租金開始回升。集團美國聯營公司之汽車經銷業務預期表現平穩。隨著香港經濟漸漸復甦及集團擁有雄厚資產及現金狀況，本集團將繼續盡力改善整體表現及尋找本地及海外良好的投資機會。

本人謹代表董事會，對張奧偉爵士於去年逝世深致惋惜。並向各管理層及員工於2003年所付出努力致意，亦感謝各股東不斷支持。

主席  
郭志樑

香港，2004年4月15日