

# 董事會主席致詞

## 財務回顧

### 2004年業績及股息

截至2004年12月31日止年度，本集團獲得應撥歸股東之溢利為310.6百萬港元，較2003年之296.4百萬港元增長4.8%。營業額為1,461.0百萬港元，較2003年之1,623.1百萬港元下跌10.0%。2004年每股基本盈利增至105.2港仙（2003年：每股100.4港仙）。營業額下跌，主要因為於2004年2月租約期滿關閉兩間虧損分店而令百貨營業額下跌及集團之投資物業收入減少。雖然營業額下跌，集團仍能使應撥歸股東之溢利獲得增加。溢利增加是由於百貨業務有顯著溢利貢獻及賺取較多利息收入，可是集團持有之澳元及紐西蘭元之未實現匯兌收益減少、投資物業租金收入減少及應佔美國聯營公司溢利減少抵銷了部份溢利的增加。

董事會建議派發2004年度末期股息每股41港仙（2003年：每股39港仙）予2005年6月16日（香港時間）已登記之股東，連同於2004年10月27日已派發之中期股息每股14港仙（2003年：每股13港仙），即全年股息每股共為55港仙（2003年：每股52港仙）。股息單將於2005年6月27日（香港時間）寄出。由2005年6月8日至2005年6月16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2005年6月7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2004年12月31日之股東資金為55億港元，較去年增加19.7%。於2004年12月31日，本集團之現金及有市值證券約為1,273.4百萬港元，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2004年12月31日，本集團總借款為826.0百萬港元，由於償還借款，因此較去年減少47.5百萬港元。其中776.8百萬港元，即總借款之94.0%，為以澳洲投資物業作抵押之貸款將於2006年償還。如屆時有需要，本集團可與銀行商議延長此貸款。以現時之雄厚現金狀況，本集團預期並無任何流動現金方面之困難。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35億港元，而其中主要為物業權益。

### 資本負債率

於2004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15.1%，去年則為19.1%。

# 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及紐西蘭元為本位幣，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2004年12月31日之淨投資約為14億港元（2003年：14億港元）。

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2004年12月31日，集團之資本承擔為15,079,000港元（2003：1,601,000港元）及或有負債總額不大。

## 業績回顧

### 百貨業務

回顧本年度，本集團百貨業營業額達1,215.3百萬港元，較2003年錄得之1,364.8百萬港元下跌11.0%。下跌主要因為於2004年2月關閉了九龍灣分店及黃埔分店。如以相同店舖基準比較，百貨業營業額則增加約15.9%。這顯著增長由於顧客消費意欲大大改善令零售活動增加。百貨業能轉虧為盈，有賴各百貨同事共同努力去提升貨場效率、改善貨品款式組合及積極籌辦推廣及銷售計劃。整體而言，集團從此項業務獲得經營溢利60.3百萬港元，而2003年則錄得營業虧損25.7百萬港元。

### 物業投資

回顧本年度，香港之寫字樓租賃市場開始復甦及改善及本集團的本地商業物業能維持整體出租率約90%，但本地物業投資收入減少約7.1%至92.9百萬港元（2003年：100.0百萬港元）。主要由於在寫字樓租賃市場復甦前簽訂之續租及新租約的租金不理想。

因2003年尾出售位於墨爾本之一座商業物業，澳洲之物業投資組合收入以澳元計下跌10.7%。但由於澳元於近年末時轉強，當實際業績伸算為港元時則錄得0.4%輕微升幅。澳洲商業物業整體出租率達95%以上。於2004年9月，集團已出售位於紐西蘭基督城一座非核心商業物業，並錄得除稅前虧損4.5百萬港元。

整體而言，集團物業投資收入下跌約11%至209.9百萬港元（2003年：236.0百萬港元）。

# 董事會主席致詞

(續)

## 汽車經銷業務

回顧本年度，集團投資於美國聯營公司之汽車經銷業務保持穩健及於年內對集團溢利有所貢獻。應佔聯營公司之溢利減少，主要由於年內市場競爭致使毛利率降低及因收購額外汽車經銷商令經營費用增加。

## 其他

本年度集團因澳元及紐西蘭元輕微升值而有所得益，並錄得淨匯兌收益9.8百萬港元（2003年：54.6百萬港元）。集團亦分別錄得持作買賣用途證券淨實現及未實現收益9.0百萬港元（2003年：1.5百萬港元）及32.5百萬港元（2003年：32.4百萬港元）。非持作買賣用途證券減值虧損為8.0百萬港元（2003年：減值虧損撥回3.1百萬港元）。

## 職員

於2004年12月31日，本集團共有員工877名（2003年：1,080名）。不包括董事酬金之全部僱員酬金總數為152.4百萬港元（2003年：173.9百萬港元）。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。

## 2005年展望

隨著香港經濟基本因素持續改善，在無逆料情況下，管理層認為百貨業務將繼續改善。為了在經濟復甦週期能爭取更大利益，集團以理想的租金將太古城分店租約從2005年2月起續期3年。由於九廣鐵路伸展至尖沙咀東部工程已完成，集團計劃於2005年下半年重開永安廣場之尖東分店。無疑，新鐵路的落成有助顧客更容易到達尖東及令尖東更受歡迎。本地及海外物業投資租金將繼續為本集團帶來溢利貢獻。美國聯營公司之汽車經銷業務預期隨著收購額外經銷商而增長及將繼續為集團溢利帶來貢獻。集團財務穩健，將加強核心業務發展及尋找擴展業務機會去改善盈利。

本人謹代表董事會，向各管理層及員工於2004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，2005年4月12日