

董事會主席致詞

財務回顧

2005年業績及股息

截至2005年12月31日止年度，本集團之應撥歸股東溢利增加14.4%至997.3百萬港元（2004年重報：871.7百萬港元），集團營業額則增長5.2%至1,536.7百萬港元（2004年：1,461.0百萬港元）。

集團採納了全新適用會計準則去編製本年度財務報告。如不計算HKAS 40有關投資物業重估及HK(SIC)詮釋21有關重估收益之遞延稅項的影響，應撥歸股東之溢利則增加28.1%至399.3百萬港元（2004年重報：311.8百萬港元）。業績改善主要因為百貨業及物業投資溢利貢獻有所增加、利息收入增加及應佔美國聯營公司溢利上升，但部分溢利受到證券投資溢利減少及主要來自集團持有的澳元之未實現匯兌虧損所抵銷。

於2005年，每股基本盈利增加42.5港仙至337.7港仙（2004年重報：295.2港仙）。如不計算重估投資物業淨收益及有關遞延稅項，每股基本盈利則上升至135.2港仙（2004年重報：105.6港仙）。

董事會建議派發2005年度末期股息每股 51港仙（2004年：每股41港仙）予2006年6月14日（香港時間）已登記之股東，連同於2005年10月27日已派發之中期股息每股19港仙（2004年：每股14港仙），即全年股息每股共為 70港仙（2004年：每股55港仙）。股息單將於2006年6月27日（香港時間）寄出。由2006年6月6日至2006年6月14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2006年6月5日下午四時（香港時間）前送達本公司股票登記及過戶處，香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓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2005年12月31日之股東資金為59億港元，較去年增加13.5%。於2005年12月31日，本集團之現金及有市值證券約為1,333.5百萬港元，加上備用之銀行財務便利，本集團擁有充足流動資金應付現在之資本承擔及營運資金需要。

董事會主席致詞

(續)

流動現金及財務資源 (續)

借款及集團資產抵押

於2005年12月31日，本集團總借款為724.6百萬港元，由於償還借款及匯兌差異，借款較去年減少101.4百萬港元。總借款中的724.5百萬港元，為以澳洲投資物業作抵押之借款，須於2006年12月償還。如屆時有需要，本集團可於接近到期時與銀行商議延長此借款。因現時該未償還借款少於澳洲投資物業抵押價值50%，及考慮過往準時及良好還款紀錄，集團不預期延續此借款有任何困難，並如認為適當，可選擇減少或清還借款。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40億港元，而其中主要為物業權益。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。

資本負債率

於2005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12.3%，去年則為15.9% (重報)。

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為本位幣，直接配合集團於澳洲的業務。因此，匯兌風險乃在海外附屬公司之淨投資，於2005年12月31日之淨投資約為14億港元 (於2004年12月31日重報：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、美元及澳元為本位幣。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2005年12月31日，集團之資本承擔為10,014,000港元 (於2004年12月31日：15,079,000港元) 及或有負債總額不大。

業績回顧

百貨業務

回顧本年內，集團百貨業務表現持續改善。本年度營業額由2004年的1,215.3百萬港元上升4.8%至1,273.9百萬港元。良好經濟因素增強消費意慾，令營業額穩步增長。百貨業管理層持續努力去達至營運效益及推行成功市場推廣計劃去增加銷售，皆對改善業績有所幫助。整體而言，集團在此項業務錄得經營溢利84.4百萬港元，去年經營溢利則為60.3百萬港元。

董事會主席致詞

(續)

業績回顧 (續)

百貨業務 (續)

於2005年8月，集團重開位於尖沙咀東麼地道永安廣場之尖沙咀東分店。尖沙咀東鐵現正運作及現時位於尖沙咀天星碼頭之巴士總站預期將於2007年遷至永安廣場毗鄰，集團預期此分店將受尖沙咀東經濟活動改善而獲益，因為更多遊人及購物人士將會被帶到永安廣場鄰近地區。

物業投資

截至2005年12月31日止，集團投資物業收益增加約20.0%至257.3百萬港元（2004年：214.4百萬港元）。

回顧本年內，本地經濟復甦進一步刺激寫字樓需求。寫字樓租賃活動整年持續強勁，特別於下半年有顯著加速，因此出租率及租金皆錄得顯著增長。受惠於市場活動增加，集團於香港商業物業錄得整體出租率由2004年約90%增加至2005年之95%以上。新租約及續租皆有整體租金增幅。本地投資物業租金收益穩步增長8.6%至100.9百萬港元。

澳洲商業寫字樓物業收入增加35.2%至153.1百萬港元，主要由於收到一租客因提前終止租約的一次過補償33.3百萬港元。澳洲商業物業整體出租率仍維持95%以上。

集團採納了HKAS 40投資物業之公平價值模式。於2005年12月31日，集團投資物業估值為4,575.7百萬港元（2004年12月31日：4,135.2百萬港元）。由於重估價值，為數達729.7百萬港元（2004年：681.4百萬港元）之淨收益及有關之132.3百萬港元（2004年：121.2百萬港元）遞延稅項已包括在本年之損益表內。

汽車經銷業務

回顧本年度，集團於美國經營汽車經銷業務之聯營公司有持續貢獻。雖然營業額增加14.9%，但該聯營公司受有關收購經銷商之營運成本及利息增加而錄得稅前溢利下跌8.7%，但除稅後溢利則較去年增加18.9%。

其他

本年度，集團錄得淨匯兌損失達4.4百萬港元（2004年：匯兌收益9.8百萬港元），主要由於持有之澳元有輕微匯兌損失。集團同時分別錄得持作買賣用途證券淨實現及未實現收益達3.6百萬港元（2004年：9.0百萬港元）及12.9百萬港元（2004年：32.5百萬港元），及撥回結束中國一附屬公司損失準備10.0百萬港元（2004年：1.6百萬港元）。

董事會主席致詞

(續)

職員

於2005年12月31日，本集團共有員工979名（2004年：877名）。不包括董事酬金之全部員工成本總數為157.3百萬港元（2004年：152.4百萬港元）。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。

2006年展望

如利息不再大幅度上升令市場氣氛有負面影響，集團看好香港經濟於2006年持續改善，集團本地業務將有所得益。集團本地投資物業將隨寫字樓需求上升而進一步改善。澳洲投資物業將持續為集團帶來溢利。百貨管理層將繼續努力去改善顧客服務，質量及貨品組合和營運效率。美國聯營公司之汽車經銷業務將因本年內收購多個經銷商而預期表現持續良好。

本人謹代表董事會，向各管理層及員工於2005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，2006年4月12日