

# 董事會主席致詞

## 財務回顧

### 2006年業績及股息

截至2006年12月31日止年度，本集團之應撥歸股東溢利減少42.9%至567.5百萬港元（2005年重報：994.5百萬港元）。主要由於2006年集團投資物業估值淨收益扣除有關遞延稅項適度增加209.1百萬港元，2005年錄得的重大增加則為597.9百萬港元。如不計算此非現金項目，應撥歸股東基本溢利下跌9.6%至358.4百萬港元（2005年重報：396.6百萬港元）。主要原因為於2006年集團位於美國的汽車經銷聯營公司溢利減少及2005年內包括若干一次性項目：收到集團於澳洲其中一商業物業的一租客因提前終止租約的補償33.3百萬港元；結束於中國一附屬公司淨收益10百萬港元及出售位於美國和香港非核心投資物業收益9.2百萬港元。經調整這些項目扣除有關所得稅項，集團應撥歸股東基本溢利較2005年增加0.4%。

集團營業額增加7.4%至1,148.6百萬港元（2005年重報：1,069.9百萬港元）。集團營業額增加主要由於集團百貨業營業額繼續改善及集團物業投資業務維持平穩。

每股基本盈利於2006年減少至192.2港仙（2005年重報：336.7港仙）。如不計算投資物業估值淨收益及有關遞延稅項，每股基本盈利則減少至121.4港仙（2005年重報：134.2港仙）。

董事會建議派發2006年度末期股息每股45港仙（2005年：每股51港仙）予2007年6月13日（香港時間）已登記之股東，連同於2006年10月26日已派發之中期股息每股18港仙（2005年：每股19港仙），即全年股息每股共為63港仙（2005年：每股70港仙）。股息單將於2007年6月26日（香港時間）寄出。由2007年6月5日至2007年6月13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2007年6月4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。

# 董事會主席致詞

(續)

## 流動現金及財務資源

### 整體財務狀況

於2006年12月31日之股東權益為63億港元，較2005年增加7.5%。於2006年12月31日，本集團之現金及有市值證券約為15億港元，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。

### 借款及集團資產抵押

於2006年12月31日，本集團總借款為783.2百萬港元，由於匯兌差異，借款較於2005年12月31日增加58.6百萬港元。集團總貸款783.2百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款，已於2006年12月延期及將於兩年後但於五年內償還。鑑於此借款到期情況，還款壓力低。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9億港元。該等資產之賬面值為43億港元，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2006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12.4%，於2005年12月31日則為12.3%。

### 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，本集團於澳洲為其墨爾本物業投資的借款以澳元為本位幣。因此，匯兌風險乃在海外附屬公司之淨投資，於2006年12月31日之淨投資約為15億港元（於2005年12月31日：14億港元）。

# 董事會主席致詞

(續)

## 流動現金及財務資源 (續)

### 融資及財務政策 (續)

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2006年12月31日，集團之資本承擔為1,372,000港元（於2005年12月31日：10,014,000港元）及或有負債總額不大。

## 業績回顧

### 百貨業務

回顧本年內，雖然受同業劇烈競爭及冬季天氣特別和暖之影響，集團百貨業務的營業額持續穩定改善。截至2006年12月31日止年度，集團百貨業務之營業額達892.9百萬港元，較2005年重報數字807.1百萬港元上升10.6%。主要由於百貨業務持續努力改善營運效率、更好的貨品款式、友善顧客服務及更多積極銷售推廣活動。加上於2005年8月開業的尖沙咀東分店全年收益亦令營業額上升。但是，由於租金成本及其他有關營運費用上升，集團百貨業務之經營溢利錄得輕微下跌2.5%至82.3百萬港元（2005年：84.4百萬港元）。

### 物業投資

截至2006年12月31日止年度，本集團物業投資收入為223.9百萬港元（2005年：257.3百萬港元），下跌13.0%。主要由於在2005年收到一名租客提前終止集團於墨爾本其中一投資物業的租約的一次過補償33.3百萬港元。

# 董事會主席致詞

(續)

## 業績回顧 (續)

### 物業投資 (續)

與2005年比較，本年度香港寫字樓需求持續強勁，把租金及出租率推至更高位。受惠於蓬勃的物業市場，集團香港商業物業租金收入上升13.3%至114.3百萬港元（2005年：100.9百萬港元），而年內出租率維持95%以上。

澳洲商業寫字樓物業收益下跌30.6%至106.2百萬港元（2005年：153.1百萬港元）主要由於上文所述一次過補償33.3百萬港元及租金收入因出租率下降而減少。回顧本年度，澳洲墨爾本寫字樓租賃市場仍然競爭激烈，集團需給予新租客及續租租客額外租賃優惠。於2006年12月31日，整體出租率為86%。

### 汽車經銷業務

雖然美國汽車銷售市場輕微下跌及價格競爭劇烈，集團於美國經營汽車經銷業務的聯營公司持續為集團帶來溢利。但是，由於在年內因購入額外經銷業務而增加經營成本及利息支出，稅後溢利貢獻下跌約23%。

### 其他

集團因持有的澳元升值而得益及因而錄得淨匯兌收益5.4百萬港元（2005年：匯兌虧損4.4百萬港元）。集團並分別錄得持作買賣用途證券淨實現及未實現收益達12.3百萬港元（2005年：3.6百萬港元）及25.3百萬港元（2005年：12.9百萬港元）。

### 職員

於2006年12月31日，本集團共有員工953名（2005年：979名）。不包括董事酬金之全部員工成本總數為168.4百萬港元（2005年：157.3百萬港元）。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」）計劃及獲豁免強積金的界定供款退休計劃。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。

# 董事會主席致詞

(續)

## 職員 (續)

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。

## 2007年展望

集團預期香港目前良好經濟氣候及消費意慾持續。將對集團百貨業帶來得益。集團的香港投資物業將更進一步因寫字樓租金上升而得益。雖然集團在現時市場環境需給予額外租賃優惠予新租客，在墨爾本之投資物業出租率預期於2007年上升。如美國汽車銷售市場無嚴重放緩，在美國之汽車經銷聯營公司預期持續為集團帶來溢利貢獻。

今年將慶祝百貨業建立一百年，期望能把百貨業銷售額帶至另一高峰。

本人謹代表董事會，向各管理層及員工於2006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，2007年4月12日