

繼續以百貨公司為本集團的核心業務，並為中國的便利連鎖店、生活品味家居傢俬及廣告業務引進合適零售概念，開拓增長商機。



零售業務

香港

隨著經濟下滑、消費意慾疲弱及失業率持續高企，零售業雪上加霜，致令本集團零售業務的營業額較去年下跌17%。在種種逆境下，管理層已採取適當措施維持銷售。於回顧年內，一位新任總經理加盟管理零售百貨公司業務，此外新聘了一位商品採購主管，負責釐定產品組合。本集團已改變採購策略，加強招徠購買力較強之成年顧客。此外，本集團開始為全線四間分店推出一個「專賣場」新概念，以就當時市況及各店顧客需求提供不同類型的產品，如在秋冬季銷售健康食品，以及在農曆新年銷售糖果餅乾等。此概念已廣為顧客接受。本集團亦已增多寄沽貨品，務求減少存貨的賬面成本，與供應商分擔風險及店舖營運費用。

為應付外圍疲弱市道，本集團已進一步收緊開支。一般行政支出下降10%，銷售及分銷成本減少16%，財務成本則銳降53%。此實為本集團不斷致力提高營運效率及減省經常費用的成果。

中環分店

在遷移傢俬部及分租三樓全層予Day One Living（一家銷售生活品味傢俬的附屬公司）的策略決定下，營業額相對去年有所下降。除了重新布置樓層銷售範圍，本集團已於地下增加手錶及珠寶等更多新櫃台，以及增設旅遊及戶外商品部，致力吸引不同顧客及擴大顧客基礎。為吸引白領麗人及家庭主婦惠顧，二樓已更改為家庭樓層。此外，本集團已擴展床上用品及廚房用具部，令產品更趨多元化，從而推高營業額。

深水涉西九龍分店

營業額在家庭用品部主力帶動下輕微上升。年內，本集團採納以家庭主婦為目標的策略，在家庭樓層擴充及重組床上用品及電器部。此外，本集團新設的專賣場以銷售健康食品及零食為主，場內商品會因應該區市場及目標顧客情況定期更新。

新世紀廣場分店

此店額外租用1,500平方呎面積以擴充家庭用品部；而大部份營業部門均已借助此等額外空間再作重組及編排，為顧客提供更佳購物環境。此策略已成功提高家庭用品銷售。由於此商場鄰接旺角火車站，本集團相信再度來港的中國大陸遊客及旺角途人將可改善業績。

旺角分店

為提高銷售，本集團已於地舖設置宣傳櫃台及小賣店，擴充家品部以及將第三層改裝成手提包、女裝及飾物的專櫃，惟效果暫未見顯著。由於該租約將於二零零三年八月底屆滿，本集團將遷出該物業。

就明年各間分店的整體發展，本集團將繼續修正策略，務求擴闊各市場的顧客基礎，進一步集中為新舊的專貴顧客提供更佳服務，結束缺乏盈利的部門，改善顧客服務，增加產品種類以及翻新各店舖以提供最佳的購物環境。

家居傢俬

於二零零二年十月，本集團與其策略夥伴攜手開發「Day One Living」時尚生活品味傢俬，商品設計源自海外，生產則在中國及亞洲，務求以物有所值的產品吸引廣泛顧客。該店位於中環旗艦店三樓。透過其獨特設計，「Day One Living」已成功與本地物業發展商攜手合作開拓業務，於新樓盆之示範單位已進一步提高其知名度。此項業務未來將在中國擴展。

中國

本集團以往在大連經營的百貨公司已租予中國東北最大的百貨公司營運商，因此每月均有穩定收入。在上海市，本集團已投資於名為「先施地利店」的便利連鎖店合營項目。該連鎖店自二零零二年十月開始營業。作為專營商，本集團會向有興趣的專營分銷商提供物流支援、商品及零售專業知識。本集團預期，二零零三年年底前於上海開設的店舖將超過100間。此外，本集團將於二零零三年第三季度在上海開設「Day One Living」家居傢俬店，其目標顧客為中收入人士及外籍居民。上海已發展成為國際都會，許多外資企業都已在此設立代表辦事處。因此，管理層預計該市在未來年間將具強勁發展潛力。

Mövenpick Marché

儘管營業額減少約7%，餐廳的經營虧損大幅收窄。經營虧損得以改善，主要由於有效控制食品成本及經營支出所致。隨著來自中國內地的遊客持續增加，管理層已採取適當措施爭取此等顧客及維持營業額，如就特定貨品提供折扣優惠、增加食品選擇以滿足顧客的不同口味，以及保持舒適潔淨的環境。

其他業務

廣告

新推出的廣告企業360全面體有限公司已開始為本集團營業額作出貢獻。年內，此公司在本集團零售業務的銷售活動中提供專業服務。目的為降低成本及更善用資源。此公司已開始透過吸引來自款客服務及豪華消費品業務的新顧客，致力向外拓展業務。

中國物業投資

大連公寓市場競爭日趨激烈，因此入住率微降。本集團現正尋求策略性夥伴以進一步發展該項物業，藉以增強集團的營運競爭力。

英國物業投資

本集團於英國擁有五項優質物業投資，分別為Chesham Street的Pembroke House、Jubilee Street、Lancaster Gate、140 Parklane及West India Quay。

由於伊拉克危機，座落於倫敦市中心Belgravia區Chesham Street的The Pembroke House的剩餘單位已於年內取消預售合約。其後，該等單位再次推出及銷售，現時餘下的三個單位當中，其中一個單位已按短期租約出租。

隨著成功的預售市場推廣活動，位於Jubilee Street的39個單位已獲預留，按金亦已於年內收訖。翻新工程預計於二零零三年八月竣工，屆時便可開始銷售。由於該項目的定價對於年輕專業人士極具吸引力，因此本集團預期剩餘單位定能順利售出。

Hyde Park Lancaster Gate 第15及16號已於年內售出，有關營業額亦已入賬。第17號已改建為六間公寓及一個車房，翻新工程已在進行中，預計可於二零零三年分期完工。年內已購入第19至21號，按計劃將改建為14間公寓，預計可於二零零四年第二季度完工。

作為倫敦Marriot 旗艦酒店的140 Park Lane翻新工程已完成，並於二零零二年十一月開業。此綜合大樓包括有157間酒店客房、18間待售公寓，以及多間作為出租用途的地下商鋪。該酒店更於二零零二年獲選為本年度最佳之新進酒店。伊拉克危機後入住率再度回升，該18間公寓中有14間已售出。此外，商用單位亦已成功租出，為本集團締造穩定租金收入。

於West India Quay的投資表現良好。一如所料，該等住宅單位在市場銷售的反應理想。逾六成單位之訂金已收妥。該等營業額將於二零零四年底落成時確認。

未來展望

中東戰爭、全球經濟放緩、非典型肺炎肆虐、通縮及香港失業率高企等連串事件，嚴重打擊本集團於過往期間的業務。本集團將採取一系列措施以盡量降低虧損，包括進一步削減經營開支、結束持續虧損的業務、改善顧客服務，於眾多競爭者中突出本身貨品、改善產品組合以及減省進貨成本。

中國的營商機遇及應用於便利店、生活品味家居傢俬和廣告業務的策略均帶來了商機。為把握經濟復甦時機以謀求較佳成效，本集團將進一步巧用營運流動資金，物色可為本集團締造協同效益的策略性投資機會。

集團董事總經理

馬景煊

二零零三年六月十九日