



成衣

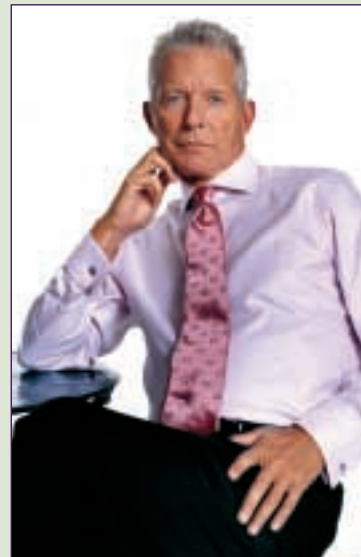
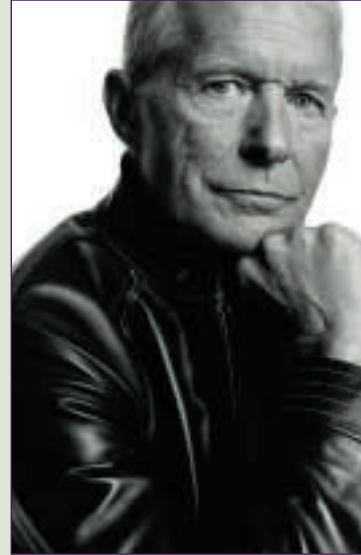
非典型肺炎及伊拉克戰爭對本集團成衣部構成重大打擊。成衣製造之營業額為989,700,000港元(二零零二年：974,500,000港元)，而毛利則下降。本集團透過瑞興紡織國際有限公司及Unimix Holdings Limited經營之製衣業務取得經營溢利(不包括業務重整及其他費用)為50,000,000港元，二零零二年則為73,100,000港元。



成衣

由於全球經濟持續整固，本集團致力於擴展中國國內及柬埔寨生產基地，從而持續改善營運效率使集團競爭力隨之提高之策略充滿信心。本集團藉著不斷提升位於柬埔寨佔地88,000平方呎之生產工場產量，將成衣年產量由二零零一年之260,000打提高至二零零二年之300,000打，再進一步增加至二零零三年之320,000打。

鑑於二零零五年開始撤銷紡織產品之數量限制，在中國內地進行生產將較其他地區更具競爭力。未來數年本集團將專注在中國增加產量，藉此充份發揮成本效益上之競爭優勢。位於廣東省北部乳源之毛織廠擴展工作已經完成。年產量增至每年約100,000打毛衫。於該毛織廠旁興建佔地100,000平方呎之針織廠之工程如期進行，並將於二零零四年中投產，預計年產量達140,000打。本集團亦於同一地區開始建造一間佔地150,000平方呎之梭織工場，預期於二零零四年底竣工。

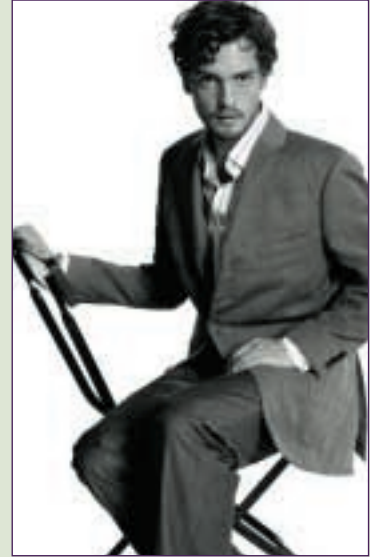


Gieves & Hawkes plc

截至二零零四年一月，鑑於美國實施保護貿易措施，以致少數無受配額限制之中國製造紡織產品將須申請中國出口簽證。雖然此項出口簽證並不影響本集團之成衣業務，本集團正檢討有關措施對本集團目前所製造，且預期於二零零五年獲撤銷配額限制之紡織產品所產生之潛在影響。

GIEVES & HAWKES PLC

本集團於英國之男裝零售及特許經營業務Gieves & Hawkes plc(「G&H」)於二零零三年之銷量錄得3.6%之增幅(二零零三年：170,800,000港元；二零零二年：164,900,000港元)。GIEVES品牌之產品批發如期於二零零三年下半年起開始經營。批發業務預期由二零零四年起將對營業額有重大裨益。失去日本之特許經營商令特許經營費收入下降，加上邊際利潤減少，導致二零零三年之經營虧損增加至11,400,000港元(二零零二年：虧損5,500,000港元)。此乃與本集團致力於增加銷售額及盈利能力，以及鞏固GIEVES & HAWKES以及新發展之GIEVES品牌之中期策略相符。



Gieves & Hawkes plc

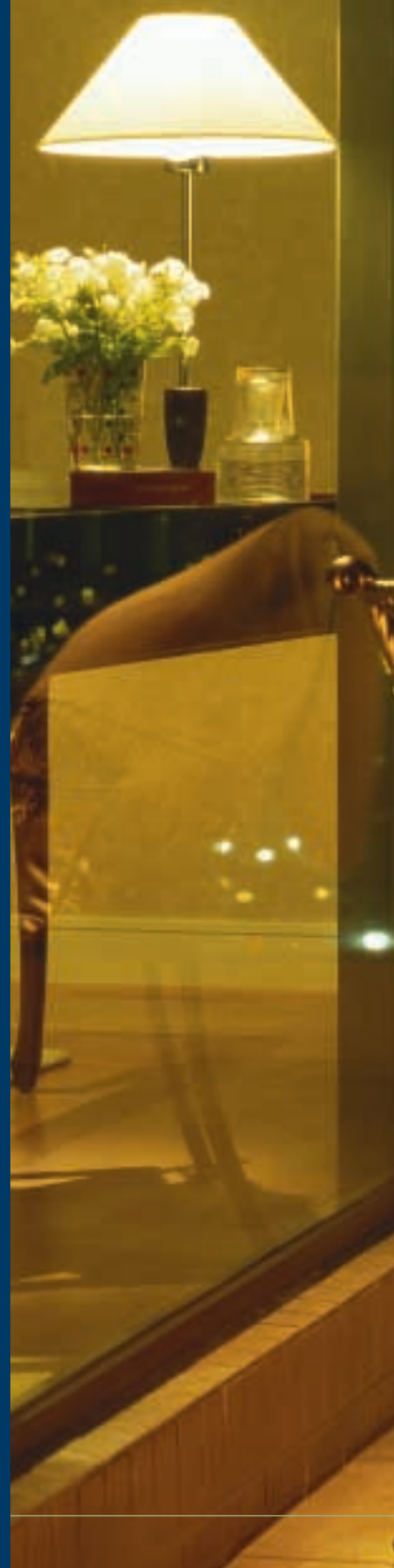


陶源複式大宅空中花園

物業

物業發展

本集團三個已落成之發展項目(漾日居、漣山及陶源)於二零零三年期間營業額合共1,014,000,000港元，由於上半年度住宅物業市場疲弱不振，故大部分銷售均於下半年度市況大幅回升後錄得。住宅物業市場於下半年度復甦，乃由於市場回復信心，以及中央政府推行積極措施所致。物業發展項目純利為38,100,000港元，而於二零零二年則為虧損6,300,000港元。



物業

西貢漆喬及一個尚未命名之沙田項目之工程現正如期進行。本集團分別在此兩個項目佔有50%及40%權益，預期分別於二零零五年初及二零零六年初落成。

位於倫敦Lancaster Gate之發展項目現正如期施工。本集團於該項目佔有47.5%權益，此項目由14個住宅單位組成，單位由開放式至三房設計不等，將於二零零四年最後一季竣工及出售。

二零零三年二月，本集團購入皇后大道中9號31樓三個辦公室單位，共約9,700平方呎，而本集團之中環辦事處已於二零零三年十月遷入上址。

於二零零三年十月，本集團連同Wing Tai Land Pte. Ltd.及南聯地產控股有限公司及兩名新加坡投資者成功投得新加坡市區重建局之新加坡發展項目。本集團於該項目佔有12%權益，該項目為一幢面積約930,000平方呎之住宅綜合發展計劃，將於二零零四年底進行預售。

於二零零三年十二月，本集團成功以290,000,000港元投得位於禮頓道133號之物業，該物業將改裝為服務式住宅經營。

左：漾日居“Pilot Suite”示範單位
右：陶源複式大宅“House of Monalisa”



投資物業

本集團三座高級工業物業(瑞興中心、裕美工業中心及鴻圖道81號)之租金表現於二零零三年上半年有所下降，惟租金回報率於年底回穩。純利由二零零二年之22,400,000港元下降至二零零三年之17,000,000港元。

隨著二零零三年底香港經濟復甦，租用率於二零零四年初開始回升。倘此趨勢持續，而利率保持低企，預期租金回報率將會回升。

物業管理服務

在吉隆坡，Lanson Place Ambassador Row服務式住宅之入住率為75%。Kondo 8 Ampang Hilir保持其在Ampang區之翹楚地位，於二零零三年取得95%之入住率。

隨著二零零三年上半年較差之營商環境過去，儘管價格競爭仍持續對吉隆坡市場構成壓力，但亦有跡象顯示緩慢復甦。

而服務式住宅業所取得之平均入住率亦較酒店業為高。預期較少新服務式住宅推出市場，應可有助減低現有物業之空置率。

新加坡Lanson Place Winsland之入住率為83%。由於各機構持續收緊房屋津貼預算，因此租金仍然受壓。

在香港，按可供服務之134個住宅單位計，Lanson Place The Waterfront Residences於二零零三年十二月錄得96%之入住率。於整年內，此項目錄得之平均入住率為67%。最後一批27個附設傢俱之住宅單位亦已完成，令可供服務之住宅單位數目上升至161個。

本集團將繼續物色中國內地有前景之物業管理機會。



滙山會所園林

SUNDAY 的**使命**

時刻超越各方人士的期望，
為他們帶來多姿多采、
卓爾非凡的享受。

SUNDAY 的**理想**

成為亞洲區內其中一間
最具創意的無線通訊公司。



策略性投資

SUNDAY COMMUNICATIONS LIMITED

SUNDAY Communications Limited (「SUNDAY」) 繼續集中透過提高效率及服務質素以改善其盈利能力，與此同時亦開發一系列新數據服務，並實行憑藉其品牌競爭優勢之市場分層策略，在市場上吸納及挽留特定類別客戶。

策略性投資

於二零零三年十二月，SUNDAY之主要經營附屬公司滙亞通訊有限公司與於中國內地具領導地位之電訊設備製造商華為技術有限公司訂立供應合約大綱協議及設施合約大綱協議，就所推出之3G網絡及服務提供整套完備方案及所需融資。設施合約大綱協議亦提供500,000,000港元之貸款，以償還SUNDAY現有之供應商貸款及銀行借貸。

銅鑼灣區將成為計劃中鋪設網絡3G之試點，倘成績理想，SUNDAY將於二零零四年底推出3G服務。

SUNDAY之股份於香港聯合交易所有限公司及美國納斯達克市場上市。本集團現佔有SUNDAY13.7%權益(二零零二年：11.5%)。

啟域系統顧問有限公司

本集團佔有啟域系統顧問有限公司(「啟域」)50%權益，啟域乃向成衣製造商及貿易商提供企業資源規劃解決方案之軟件供應商。於二零零三年，啟域持續透過吸納美國及英國之主要時裝品牌公司為客戶有效打入市場，並同時進軍塑膠業軟件市場。

啟域於二零零四年首季完成在區內首次推出塑膠業應用軟件。該產品於地區展覽中獲得業內一致好評，預期於二零零五年將為啟域帶來豐厚回報。

本集團於二零零三年在啟域之投資中錄得淨虧損約500,000港元，於二零零二年所錄得之淨虧損則為2,000,000港元。

ONEWORD RADIO LIMITED

本集團佔有Oneword Radio Limited(「Oneword」)50%權益，該公司播放榮獲Sony Radio Academy Award之全國數碼商業電台Oneword Radio。該電台乃英國全國唯一之商業數碼電台，可用數碼收音機、衛星及數碼電視收聽。於二零零三年，本集團所佔Oneword虧損7,300,000港元(二零零二年：3,500,000港元)。

管理層討論及分析(續)

於二零零四年三月，本集團與合夥人UBC Media Group Plc(「UBC」)訂立一項協議，以本集團於Oneword之股份換取UBC之股份。UBC乃於英國倫敦A.I.M.市場上市之具領導地位之獨立電台節目製作及電台廣播公司。本集團認為，Oneword股東將受惠於該協議，此乃由於UBC可全權控制Oneword，並將其納入UBC內，從而使Oneword轉虧為盈。換股將於二零零四年六月底完成。

分類資料

以下為本集團按業務及地區劃分之營業額及經營溢利分析：

截至十二月三十一日止年度	營業額		經營溢利	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
業務分類				
成衣製造及貿易	1,061.2	1,043.3	40.5	55.3
品牌產品分銷	170.8	164.9	(10.8)	(6.7)
物業發展	167.9	183.6	25.0	3.4
物業租賃及管理	59.2	63.5	11.7	21.4
投資活動	11.5	10.6	14.5	(30.9)
未歸類之企業支出	—	—	(31.6)	—
出售物業收益	—	—	—	23.7
	1,470.6	1,465.9	49.3	66.2
地區分類				
北美	781.8	795.1	27.7	44.0
香港	257.8	252.1	21.7	(3.8)
英國	253.5	222.9	(8.7)	20.6
其他歐洲國家	114.0	146.5	4.2	7.8
其他地區	63.5	49.3	4.4	(2.4)
	1,470.6	1,465.9	49.3	66.2

流動資金及財務資源

於二零零三年十二月三十一日，本集團股東資金為1,258,500,000港元，基本上與二零零二年底採納會計實務準則第12號(經修訂)後重列之1,258,600,000港元相同。二零零三年溢利被於二零零三年上半年派發之二零零二年末期股息及年終調整重估投資物業儲備抵消。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行借款淨額(即銀行借款總額減現金及銀行結餘)為580,100,000港元(二零零二年：582,700,000港元)，佔本集團資產淨值46.1%，與二零零二年底時之46.3%相若。本集團之銀行借款主要以浮動息率計息。本集團大部份銀行借款(約87%)毋須於一年內償還，而本集團於二零零三年底時尚有超過300,000,000港元之未動用銀行融資。

外幣

本集團仍以美元及港元為主要貨幣進行交易。對於以其他外幣進行之交易，本集團採取對沖大部份該等交易之政策。此外，本集團大部份資產均位於香港，因此所須承受之外匯波動風險輕微。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團之或然負債為就聯營公司已動用之信貸融資193,800,000港元而向若干銀行提供之擔保，以及7,300,000港元之有追索權貼現出口票據。

資產抵押

於結算日，本集團以賬面值為532,900,000港元之投資物業及賬面值為174,100,000港元之自用物業作為本集團獲提供信貸融資之抵押品。

於二零零三年十二月三十一日，本集團提供予從事物業發展之聯營公司之墊款422,100,000港元，其償還次序較聯營公司之銀行貸款為後。本集團提供予若干聯營公司之墊款經已轉讓，而本集團實益擁有之該等聯營公司股份已抵押予財務機構。

僱員

於二零零三年十二月三十一日，本集團聘有逾6,000名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為其僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向其所有香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有為其於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

僱員(包括執行董事)有資格參加本公司之認股權計劃，根據該計劃，認股權一般於授出日期起計一至五年內分階段行使。