



零售業務

香港

於二零零三年上半年，香港經濟遭受非典型肺炎疫症沉重打擊。於二零零三年五月起，中國大陸及香港特區政府推出各種政策刺激當地經濟，包括宣傳香港活動、放寬國內指定城市的市民到香港作個人自由行、容許本地銀行在香港經營人民幣結算及發行人民幣信用卡業務等。所有此等措施，均為下半年本地經濟復甦奠定了穩固基礎。二零零三年第四季度，國民生產總值增加5%；二零零四年第一季度失業率亦有所改善，下降逾1%至7%。經濟復甦令所有行業受惠，尤其旅遊業及零售業。於二零零四年一月，總零售額超過180億港元，創下自二零零零年起之歷史新高。

經營管理隊伍已準備就緒迎接經濟復甦。為爭取主要及有購買潛力的客戶，本集團已實行一系列市場推廣策略，包括各式各樣消費獎賞計劃。為加強競爭力及向客戶提供最舒適的服務，本集團已重組商品組合，翻新店舖佈局及對前線員工進行適當之語言培訓。本集團已改進採購策略，嚴加控制存貨成本及開設更多特約專櫃以擴大商品種類。

由於來自寄售及特約專櫃之收入日益增加，而此等收入被確認為其他收入，令百貨業務銷售之年度收入下跌9%。商品重組令邊際溢利增加，繼而提高經營利潤。本年度毛利較去年有所增加。旺角分店因其租約於二零零三年八月屆滿而關閉，餘下三間香港分店於下半年度表現理想。

董事總經理業務回顧

去年，中國大陸政府放寬政策，允許北京、上海及廣州等主要城市居民以個人身份到香港旅遊。該政策吸引數以百萬計人次過境進入香港，使一般服務業之收益增加，支持整個零售業之購物消費環境。為掌握市場機會，本集團之百貨業務管理隊伍已與若干城市之旅遊及交通機構聯手，向旅客送贈禮品及推出優惠折扣。

儘管下半年經濟有所反彈，管理層仍繼續嚴控經營開支。一般行政支出、銷售成本及分銷成本合共減少12%，虧損淨額從上年度之58,000,000港元減至37,000,000港元。

中環分店

該分店已於二零零三年十一月翻新，帶給顧客煥然一新之生活品味形象。本集團已重新安排，將該分店之三樓設為家居、床上及沐浴用品部門，並同期擴充二樓的電器、體育及休閒用品部門。此舉清楚分辨店內各部門，方便顧客選購貨品。為擴大客源及吸引更多顧客再次光顧，三樓還加設特賣部，在不同期間推出各種特價貨品以供選購。

深水埗西九龍分店

家居用品仍為該店之主流商品。為迎合該區顧客之獨特需要，「專賣場」的概念因地域及顧客群的差異，有效地吸引該區顧客對本集團商品之注意及興趣，尤其在節日假期，成功為該店帶來主要的銷售。隨著引進更多名牌手袋後，該類業務已不斷擴張，其表現超乎本集團預料。

新世紀廣場分店

該店所處於之購物中心鄰接旺角火車站，亦為香港－中國皇崗巴士終點站。隨著大陸遊客到香港旅遊之政策放寬，中國遊客前往本店購物人數亦有顯著增加。本店包羅各式各樣高檔及名牌商品；為了提供更佳服務，本公司於L2層入口處重新裝飾，同時引進多個知名化妝品品牌，以提高百貨公司之形象。

本集團將繼續設法提高內部協同效益，增強百貨零售業務方面之競爭優勢；迅速回應市場變化，引進更多名牌商品。來年之零售業務重點，為提高寄售貨品之比例及減少營運風險。

家居傢俬

家居傢俬業務已於二零零四年三月定位及重新包裝為「Sincere Living」。其展銷廳已於銅鑼灣開業，業務模式包括為顧客提供室內設計及傢俬訂造等服務。其目標市場主要為香港及華南地區中高檔物業之發展商。由於本地物業市場日漸復甦，以及華南地區發展蓬勃，本集團相信，該項業務具有相當增長的潛力。

中國

中國經濟持續增長，然而始終存在經濟過熱的情況，而中國政府亦局步作出相應的調控。上半年度，中國經濟雖受到非典型肺炎疫症影響，但為了壓抑上年度國民生產總值高達11.5%之過度增長，中國政府亦通過宏觀經濟調控冷卻過熱之情況。在此等不利市場因素影響下，本集團決定減緩國內發展，並修正上海連鎖便利店的業務策略。截至年終，營業中之便利店合共有72間，集團只會在最低風險的情況下增開新店。大連經濟亦受非典型肺炎及經濟衰退影響，尤以上半年為甚。然而本集團於大連之物業，購物中心及出租公寓均為集團帶來穩定收入。

Mövenpick Marché

位於山頂之Mövenpick餐廳業務亦受香港非典型肺炎疫症之打擊，疫症直接影響本年度上半年之商機。管理層已為維持該業務付出最大努力。透過有效成本控制、經營開支以及重訂租約安排，得以成功降低營運成本。下半年經濟好轉，營業額錄得良好增長，尤其在傳統節日如聖誕節、萬聖節、除夕及情人節等期間。儘管營業額下降，但年內營運虧損已有所減少。管理層將繼續實施擴大市場份額及提高營運效率之策略。

證券交易

去年證券市場波動不穩，為減低證券投資風險，管理層已將證券投資組合轉移至具有更穩定回報之投資基金及債券。隨著全球股市復甦，本集團證券投資組合表現良好，既從股息中獲得穩定收入，亦從出售證券中獲得利潤。

其他業務

廣告業

本集團廣告業務已經營一年之久，為本集團貢獻穩定之營業額。於本年度內，該公司取得多家著名客戶及為集團提供滿意之收入。管理層將抓緊此機會，與現有客戶建立持續且長期之關係。上海辦事處亦於二零零三年底設立。來年之首要任務為尋找新商機，並提高本集團於香港及中國廣告業之知名度。

中國物業投資

於本年度內，大連住宅及商用物業之供應非常充裕，加上非典型肺炎及當地之經濟情況轉變，削弱了該等物業之入住率。中國政府之政策旨在控制過熱之經濟，因此，固定資產投資及資本開支均受到直接的抑制。本集團正與具潛力的合作伙伴商討，希望進一步開發樓宇建設，以增強本集團之經營競爭力。

董事總經理業務回顧

英國物業投資

本集團於英國擁有七項優質物業投資，分別為Chesham Street 之Pembroke House、Jubilee Street、Lancaster Gate 的兩個項目、140 Parklane、West India Quay及Lowndes Square。

位於倫敦Chesham Street 之Pembroke House已售出兩個單位，回報理想。唯一餘下單位亦貢獻租金收入，故管理層相信該單位於來年將為本集團帶來可觀收入。

經多次延期後，重建之Jubilee Street 73個單位現已完工；其中共41個單位已被預留及收取按金。管理層預期餘下32個單位（包括閣樓及公寓）將預計於二零零五年第一季前售出。

Hyde Park Lancaster Gate 17號的6間公寓之翻新工程現已竣工。年內4間公寓亦已售出及全數確認。Lancaster Gate第19-21號之重建工程已於二零零三年三月動工，預期於二零零四年第四季開始銷售。

中東危機過後，倫敦140 Parklane項目內之萬豪酒店（Marriott Hotel）的入住率開始提高；18個待售住宅中，共有16個單位已售出；商業單位已全部租出，並於年內貢獻穩定的租金收入。

West India Quay之投資項目，位於倫敦萬豪酒店（Marriott Hotel）上層的158個住宅單位。於年底時，合共有105個單位被預訂及已收取訂金；其餘單位將於二零零四年第四季推出市場。

最新的項目是位於Belgravia的Lowndes Square，屬於倫敦地產市場上最高尚的公寓住宅，該項目將會進行翻新及準備於二零零四年第四季推出市場。

未來展望

隨著香港經濟復甦及中國市場開放，提供各行業無限商機，本集團對前景保持審慎樂觀，並於業務上不斷力求改進及緊握新機遇。此外，本集團仍以提升自身的財務實力作為集團的使命。

集團董事總經理

馬景煊

二零零四年六月二十四日