

盈利能力、市場佔有率、滿足顧客需求、創新及人才一向備受集團重視，並為本公司業務的長期承諾。



零售業務

香港

零售業務為本集團的核心業務，於回顧年內創下穩健兼令人鼓舞的開始。與去年相比，於財政年度初推出的連串銷售活動帶來個位數字增長。我們貫徹承諾，結束無盈利的店舖，於二零零一年九月關閉利舞臺廣場；並嚴格控制開支，銷售及分銷成本與一般及行政開支較去年分別削減30%及10%，使本集團的整體實力及效率得以提高，並大大減少零售虧損。我們所作出的努力已使財政狀況得以鞏固，從而削減融資成本約52%。

於回顧年內，香港經濟仍飽受諸般內在及外在壓力影響，於九一一事件發生後情況更為嚴重，這從內部消費疲弱，以及遊客購買力顯著下跌可見一斑。九一一事件對我們的零售業務造成重大影響。儘管我們仍可維持營業額及有效控制開支，我們的零售業務仍錄得虧損。

中環分店透過為其服裝及耐用品塑造形象，從而維持其營業額。中環分店的店舖形象因而獲得改善，並提供更多元化的商品以迎合顧客口味。此外，我們專為年輕白領麗人而設的品牌SX已於二零零一年九月在中環分店推出，並逐漸取得預期業績表現。

深水埗分店自重新分配銷售樓面面積及毗鄰的政府辦公室大樓啟用後，業績表現理想。該分店已擴充陳列耐用品的面積，並加入更多本地商品以迎合顧客所需。

零售業務 (續)

香港 (續)

鑒於本地及遊客消費力大幅下挫，位於新世紀廣場及旺角的分店亦受到重大影響，營業額錄得輕微下跌。因此，我們於九廣鐵路火車站沿線積極為新世紀廣場進行緊密宣傳，務求吸引更多中國內地遊客光臨該分店。至於旺角分店，男士服裝已遷往地面，以吸引更多途人注意。

於未來數年，管理層將繼續集中發展此四間分店的業務，並冀望憑藉強大的管理隊伍、優質顧客服務及多元化的商品，抓緊擴大其市場佔有率的良機。

中國

於回顧年內，管理層決定關閉大連零售業務，並採用上海的業務模式經營大連業務。由二零零二年五月起，零售樓層將出租予第三者。此舉將為本集團提供穩定的租金收入，並將中國業務的經營開支減至最低。

Mövenpick Marché

鑒於本地消費疲弱及發生九一一事件，過去一年，本集團的餐廳業務Mövenpick Marché亦步履維艱。為應付有關挑戰，管理層已就訂價策略、食品組合、顧客服務及成本架構進行檢討，力圖吸引更多本地及外地顧客。

物業投資

香港

於回顧年內，本集團出售於一家聯營公司的全部權益。該聯營公司於二零零一年九月持有利舞臺廣場物業。該項交易所變現的溢利及所得款項主要用作削減本集團的財務負債。

物業投資（續）

中國

於回顧期內，大連物業市道仍然呆滯。本集團將沿用審慎政策，發揮該等公寓的最大潛力。我們亦將繼續出租該等公寓，並同時尋求物業投資者。於回顧年內，有關公寓之佔用率持續維持於90%之高水平，為此項業務締造穩定收入。

英國

於回顧期內，本集團在英國共有五項貴重物業投資，即Chesham Street、Jubilee Street、Lancaster Gate、140 Parklane及West India Quay。

於一九九九年九月購入座落於倫敦市中心Belgravia，Chesham Street的Pembroke House，大部份翻新工程經已竣工，市務推廣活動已於二零零一年中展開。此項目已於二零零二年上半年售罄。

Jubilee Street為本集團於二零零零年三月購入的另一個項目，其原為一所位於倫敦市的老校。本集團已將該所老校翻新為住宅公寓，而市場推廣活動已於二零零零年初展開。預售已獲市場普遍接納，本集團預期會於本財政年度完結前完成該個項目。

Park Lane 萬豪酒店(Marriott Hotel)項目進展理想，並計劃於二零零二年第四季開幕。18個豪華住宅的市場推廣活動業已展開，並再次取得美滿成績。本集團進行的市場調查顯示市場對是項位於海德公園對面黃金地段的豪華公寓反應理想。

於二零零一年及二零零二年內，本集團進行多項投資，購入多幢海德公園Lancaster Gate公寓。本集團將對該等公寓進行翻新，並分多期在市場上推出該等單位。本集團預期，其中兩幢公寓將於二零零二年底落成。

鑒於倫敦市內對優質公寓的殷切需求，本集團已於二零零一年六月購入Canary Wharf West India Quay發展項目的權益。該發展項目將會發展為一幢多用途樓宇，有多層新建公寓大廈。迄今，該發展項目進度在預期之內，而本集團預期多層公寓大廈的市場推廣活動勢將於市場上牽起一股熱潮。

本集團會繼續對英國物業市場繼續持積極態度。本集團將會繼續在英國投資具優厚盈利潛力的物業項目，以為本集團提供持續的溢利貢獻。

未來展望

九一一事件以後，香港經濟的復甦步伐較預期為慢。本地及旅遊消費均呈疲弱，並無改善跡象。在此種種挑戰下，先施將會繼續採取審慎的經營策略，撇除無盈利貢獻業務、緊縮開支、減低財務負債及重新調配資源以配合出現之商機。於回顧期內，此等策略得以令本集團維持整體營業額，並將本集團的負債總額減少約43%。費用方面，銷售及分銷成本下降約30%，而一般及行政開支則減少約10%，或相當於總額約91,000,000港元。於結算日，本集團的流動比率為1.65倍，而資本負債比率（總負債與股東資金比例）則為33.7%。秉承本集團物業重建方面的成功往績及市場的有利環境，本集團將會繼續在英國的物業市場進行投資。

本集團將會繼續着力實行審慎策略，務求藉着精簡現有業務、充份發揮正確的人力資源及鞏固財政狀況，冀能提升本集團的公司業績。本集團將會銳意於區內建立穩固的核心業務市場地位，尤以香港及中國為主，並於來年度繼續在英國投資物業。本集團將會物色與本集團擅長的英國核心零售業務有關的合適業務機會，冀為本集團股東帶來豐厚回報。

集團董事總經理

馬景煊

二零零二年六月十三日