



本人謹代表先施有限公司董事會向各位股東提呈截至二零零四年二月二十九日止年度之年報。

業績

回顧年度為本集團充滿鼓舞的一年。面對高失業率、低消費意欲及嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）於上半年爆發令香港零售業受沉重打擊，整體經濟形勢充滿挑戰。自年中起非典型肺炎開始絕跡，政府的一連串政策刺激本地經濟，容許本地銀行經營人民幣結算業務及放寬中國人民以個人身份到香港旅遊的限制，此等措施迅速恢復整體市場氣氛。全年本集團錄得綜合營業額313,000,000港元，與去年接近相同。股東應佔虧損淨額大幅減少至169,000,000港元，與去年比較改善32%。

流動資金及財政資源

於二零零四年二月二十九日，本集團之借貸總額減現金及現金等值項目後為416,000,000港元（二零零三年：412,000,000港元）。本集團之資本與負債比率為49.9%，即債務總額比股東權益較去年上升8.8%（二零零三年：41.1%）。本集團貸款之到期情況載列於財務報表附註24。銀行借貸主要以港元、美元及英鎊為主，利率由1.89%至5.0%不等，年內利息開支淨額為8,000,000港元（二零零三年：14,000,000港元）；並無重大外匯波動風險。除內部流動現金外，本集團亦採用短期及長期貸款作為年內之營運資金。所有貸款均以若干物業及銀行存款作抵押。

由於本集團之流動資產淨值由二零零三年之226,000,000港元增加至二零零四年之403,000,000港元，流動比率因此上升0.64至2.08。

僱員及酬金政策

於二零零四年二月二十九日，本集團共有717名員工（包括兼職員工）（二零零三年：727名）。本集團為營業部及非營業部之員工提供不同的酬金組合，以鼓勵前線及後勤員工爭取更高之銷售業績及經營效率。營業部員工之酬金基準與銷售目標掛鉤，其酬金組合包括薪金及銷售花紅。非營業部人員則按個人表現獲發年終花紅。本集團提供之員工福利包括醫療津貼、員工購物折扣及內部培訓津貼等。

股息

董事會建議不派發截至二零零四年二月二十九日止年度股息。

業務回顧

回顧年內，零售業務表現獲取改善。上半年內，經濟不振壓抑顧客消費意欲，集團百貨業務僅達去年同期收入80%，下半年度，由於經濟開始復甦，業績較去年同期增長2%。零售業務仍為本集團之主要業務，佔本集團綜合營業額63%。本集團時刻嚴緊控制開支，並成功削減經營開支達10%。

零售業務方面，為鞏固集團的百貨業務，除維持女裝及男裝為中心業務外，並同時增加耐用用品的種類。同業激烈之價格競爭及各零售市場不斷提供大幅折扣優惠均壓抑零售業務之整體利潤率。為增加產品種類，年內增置更多特約專櫃。而傢俬業務方面，因環境轉變，管理層認為需要改善整體經營策略；因此，「Sincere Living」在年內重新推出。

本集團的餐廳業務方面，Mövenpick Marché已成功地將成本及經營開支減少22%，比對上年度同期銷售額微跌4%。虧損大幅減少5,000,000港元至2,000,000港元，較對上年度改善75%。在充滿挑戰的營商環境下，本集團為客戶提供更多特別優惠，以吸引客戶再次惠顧。管理層將繼續改善其運作效率，並維持及提升在飲食行業的品牌地位。

廣告業務方面，360全面體有限公司已經營一年之久。該公司已吸納了一批基本客戶，營業額穩定，為本集團帶來滿意的收入。由於上海的媒體廣告業增長迅速，該公司已於二零零三年末在上海開設辦事處。來年，該公司將於香港及中國內地進一步發展、建立及加強競爭優勢。

在日趨穩定的經濟環境，加上利率低企的情況下，全球股市開始復甦。本集團在證券投資方面仍會持保守態度及收取穩定的股息及利息收入。

執行主席報告

中國的整體經濟持續錄得逾8%的國民生產總值增長，然而，大連公寓住宅的入住率卻受非典型肺炎影響而下跌，入住率整體下降20%。位於上海的「先施地利連鎖便利店」，亦面對激烈的競爭，截至年終共經營72間便利店；上海現有便利店逾四千間，出現供過於求的情況，管理層將檢討整體業務策略。

至於英國業務方面，位於Belgravia的Pembroke House已再售出兩個單位，只有一個餘下單位出租。Jubilee Street逾半數可供出售之單位已獲預留，按金亦已收訖，而粉飾工程在嚴重延誤後亦終告完成。本年度140 Parklane售出兩個單位，該等銷售已獲全面反映，而潛在買家亦表示有興趣購買餘下兩個公寓住宅單位。Parklane Marriott Hotel的入住率有所改善，錄得76%之入住率。位於Lancaster Gate 17的發展項目現已接近沽清。而於去年底展開，將位於Lancaster Gate 19至21號之一間酒店改建成14間公寓住宅之重建工程進展順利，可望於二零零四年底推出發售。West India Quay將於二零零四年第四季完成。該新發展項目為一項位於著名的Belgravia Lowndes Square之高尚公寓住宅。

前景

在經濟持續改善及全球政治環境更趨穩定的情勢下，管理層相信來年尚有極大發展空間。本集團將會採取連串策略，以增加零售業務的銷售。本集團將繼續落實控制經營成本，藉以進一步提高盈利能力。

隨著中國大陸與香港特別行政區政府簽訂更緊密經貿關係安排，以及中國依從加入世貿的規定，於二零零四年底前，將開放零售行業於外國投資者，因此中國市場仍將是本集團焦點所在。儘管中國大陸政府現正實施宏觀經濟調控，但在龐大的消費市場及長期不斷增長的經濟情況下，提供極為吸引的機會，讓本集團可發揮所長。管理層將會進一步著眼於開發潛在商機及加強現有的中國業務。

未來一年，本集團將會努力提升核心零售業務之表現，於不同業務領域擴大市場佔有率，並在不同市場發掘新機會以及進一步加強營運資金及其流動性。

致謝

本人謹代表董事會，向竭誠盡責的各位董事及僱員致謝，使本集團在本年度下半年市況復甦時能靈活應變、掌握時機，本人亦對一直信任和支持本集團的各位股東及顧客，致以深切謝意。

執行主席

馬景華

二零零四年六月二十四日