

零售業務

香港

隨著實質的經濟回升，本集團之零售業務錄得滿意增長，業績令人鼓舞。零售管理層已為此機會作好準備，以有效之優惠券計劃推出各樣市場推廣及銷售計劃，取得超越收益及溢利目標之業績。

於回顧年度內，家庭用品及電器，尤其是保健產品錄得顯著增加。保健產品需求激增乃主要來自較注重保健及尋求較舒適的生活方式之本地消費者。預期保健產品之需求將持續增加。

男士及女士服裝在營業額及毛利方面亦錄得雙位數字增幅。但毛利率則微跌0.3%，主要由於歐元(本集團入口服裝之主要計值貨幣)於去年持續升值超過7%，影響本集團從歐洲購入產品之能力。為解決匯率造成之壓力，零售管理層已推行一系列策略，包括從日本進口產品及利用遠期合約抵銷匯率風險。

為吸引更多顧客，除電視及報章廣告外，零售管理層亦致力開闢更多銷售渠道：於中環電車站投放廣告，口號為「7分鐘到先施」，吸引不少途人注目。改善店內商品擺設，以及開倉式銷售亦有助提升銷售額。此外，本集團亦擴大具吸引力之季節性宣傳單張之派發網絡，而經挑選之忠實客戶更可額外獲得折扣優惠券，藉以推廣本集團之產品及鼓勵顧客再度光臨購物。此等策略成功達到增加銷售額及改善市場佔有率之目標。

在開支方面，隨著經濟復甦，即時有業主要求將租金上調。零售管理層已成功限制上調幅度及延長租期。本集團錄得開支下降，佔銷售額之4.4%，此乃有效控制其他成本及整體店務開支，以及業務取得正常增長的成果。

隨著地產市場復甦及更有效運用貯存空間，本集團於年內已出售九龍紅磡駿昇中心之部份貨倉，該項出售已於本年度之財務報表中完全反映。



董事總經理業務回顧

中環分店

隨著營業額及盈利能力錄得滿意增長，此分店已從直接營運虧損狀況轉為溢利。數個售賣女士用品之樓層之特賣專櫃已改裝成全新形象，而第三層之通道亦已擴闊，為顧客提供一個更舒適的購物環境。第二層的保健部及家庭用品部已重新配置，為深受顧客歡迎的保健產品設置一個永久專櫃。整間分店在來年將與業主合作，開始一項全面重新發展計劃。

深水埗西九龍中心分店

隨著有效控制營運成本而為營業額帶來穩定增長，此分店已取得令人滿意之直接營運溢利。於本年度內已擴闊二樓及三樓之入口，以增加顧客人流。貫徹其營運策略，此分店仍以家庭主婦為對象；因此，專賣場及家庭用品乃主要溢利來源，而兩個部門之營業額均錄得雙位數字增長。

新世紀廣場分店

此分店錄得快速增長，於本年度內在三家分店中排行第一位。由於該商場連接旺角火車站及皇崗巴士站，故該增長乃主要來自中國大陸入境旅客數目增加。為了提高先施之品牌形象及加強本集團之營業額，該分店將分兩期擴充三分之一。第一期主要擴充皮鞋部，已於二零零五年五月完工。第二期則預期於二零零五年八月完工，將家庭用品部重新配置。店內亦增建一條內部樓梯，將兩層連接，以改善顧客流量。管理層深信此能有效提昇生產力，而所有財務效益將可於下一個財政年度反映。

廣告業務

廣告業務錄得利好表現；上海業務發展良好，為本集團貢獻盈利。除提供一般廣告支援外，管理層於年內亦增設公關及活動推廣服務，務求為客戶提供一站式服務。受惠於中國加入世界貿易組織，管理層預期將有更多知名品牌獲批准入口至中國，而本公司亦將更集中於發展該方面之業務。

家居傢俬

家居傢俬業務「Sincere Living」之營運已上軌道，為本集團之毛利作出貢獻。多個展銷廳計劃已於香港及華南地區順利完成，深受地產發展商歡迎。本集團於年內舉辦兩次開倉減價，市場反應熱烈。鑒於價格競爭激烈，管理層近期提升服務範圍，包括改良產品設計、提升品牌知名度及將設計與建築服務推展至零售商舖及辦公室，藉此保持本公司之競爭優勢。

中國大陸

鑑於上海便利店市場之競爭激烈，而大部份經營商，包括大規模經營均處虧損狀況，故管理層預料此分部需要一段長時間方可取得盈利。因此，此項業務已於二零零四年十二月全面終止以免進一步虧損。

Mövenpick Marché

餐廳業務表現良好，並於業務最後一年在收益及盈利能力方面錄得大幅增長。由於業主決定關閉購物中心一年作大規模翻新，餐廳已於二零零五年一月五日關閉。

在經營餐廳中取得成功及寶貴經驗後，本集團與其策略夥伴決定物色適合地點重開餐廳。餐廳未必僅限於在香港開設，亦可能擴展至中國大陸之主要城市。

其他業務

證券交易

證券交易營業額下跌77%，跌至10,000,000港元。分部溢利為5,200,000港元，較去年下跌87%。主要原因為去年取得大幅改善及二零零五年初金融市場放緩。

中國大陸物業投資

來自大連及上海投資物業之租金收入穩定。隨著租用率下跌，大連之租金收入亦下跌5%。

在重新發展Dalian Building方面，本集團於本年度內正考慮若干計劃，而管理層正與具潛力之夥伴合作，尋求能為本集團帶來最佳回報之計劃。

董事總經理業務回顧

英國物業投資

於倫敦Chesham Street之Pembroke House之餘下單位已售出，而整個項目已完成。營業額已於下半年確認。

於重建Jubilee Street 73個單位後，年內已售出及完成53個單位。餘下20個單位中，15個已於本年度過後售出，其他單位亦已獲預留並已收取按金。該計劃嚴重拖延及超支，導致淨虧損狀況。

Hyde Park Lancaster Gate No. 17項目於結算日後完成出售一個單位，於市場僅餘下一間公寓尚待出售。若干具潛力買家已出現，預期整個項目可於短期內完成。

140 Parklane項目之London Marriot Hotel兩個餘下單位之一已於年內售出。來自酒店業務之租金收入增加21%而入住率則接近80%。

未來展望

本集團二零零五年之目標為保持本公司之盈利能力以及爭取最佳回報。百貨公司之目標尤其定於取得盈利及為先施建立向客戶提供貨真價實商品之百貨公司品牌形象。

除加強及提升核心零售業務，本集團將進一步擴充廣告及傢俬分部之業務及市場佔有率、重新建立餐廳業務以及完成Dalian Building之重建計劃。本集團將繼續發掘其他業務及不同地區，特別是本集團已充份掌握之中國大陸所帶來之商機。

董事總經理
馬景煊

二零零五年六月二十八日