

零售業務

香港

本集團於本年度創出令人鼓舞的業績，並錄得利潤。主要分類業績包括百貨店業務、物業租賃、物業發展及證券交易，均較去年為本集團帶來可觀的增長。

在零售業務方面，管理層對過去幾年實施的各種業務策略而帶來的成果感到振奮，包括嶄新及成功的銷售分銷渠道，持續致力增加特約專櫃、與供應商進行更好的協調及積極銷售推廣活動。隨著去年香港經濟復甦，部分營運成本提升，尤其在零售租金方面。然而，零售業務方面的分類業績仍錄得86%的顯著改善，配合管理層有效的成本控制措施，成功維持本公司的盈利能力。



面對業內激烈的銷售競爭，管理層已開拓一條名為「展銷」活動的嶄新銷售渠道，於非傳統先施銷售地區舉辦短期展銷活動。本公司邀請供應商在一至兩星期之特定展銷期內於本公司指定零售地點設立銷售專櫃，展銷活動的場地面積約為數千平方呎。年內，合共舉辦十一次展銷活動，覆蓋銅鑼灣、尖沙咀、黃大仙、慈雲山、沙田及天水圍。各項展銷活動均極受顧客歡迎，並為本集團帶來經營利潤。

在產品組合方面，隨著經濟復甦及本地平均人均收入增加，管理層推出更高邊際毛利的優質服裝。此項措施符合整體零售目標及成功將邊際毛利較去年提升0.3%。

本公司推出多項迎合顧客的創意市場推廣計劃，尤其是在二零零五年十一月至二零零六年一月舉辦的「夢想成真」幸運抽獎，送出各樣名貴獎品，包括前往澳門直昇機機票連住宿、於豪華酒店享受精美晚餐等等。該計劃廣受歡迎，管理層很高興看見顧客愉快地在先施購物。

在成本控制措施方面，雖然業主增加租金構成即時壓力，但店舖總營運開支以佔銷售額計下跌1.5%，反映本公司生產力正在改善中。

中環分店

本公司之旗艦店一貫地是店舖總營業額的最主要部份，並錄得16%增長。直接經營利潤較去年更飆升兩倍，主要由於營業額增長的同時，成本佔銷售額亦減少3.4%。此店舖之租約即將於二零零六年屆滿，本公司經已成功與業主續租六年，以確保為中環區的客戶提供長期服務。管理層現計劃於來年進行重大翻新，確保能帶來持久的盈利回報。

深水埗西九龍中心分店

去年，深水埗分店的直接經營利潤方面較去年大幅增長50%，皆因營業額增加19%及安排更多特約專櫃設於此店舖，藉以有效地減低經營成本。於去年度，近麗閣邨之招牌已重新設計，以全新面貌吸引客戶注意。

新世紀廣場分店

該分店之營業額錄得12%增長，是分店中最少的一間。主要受三樓的擴充工程干擾所致，裝修工程已於二零零五年九月竣工，擴充後，分店面積擴大三分之一，皮鞋部由一樓搬至三樓，可供顧客選擇的範圍及種類亦相繼增加，令皮鞋部營業額顯著增加。管理層預期該店舖於來年將錄得最高銷售額增長。

廣告

儘管營業額增長7%，但主要由於僱員成本增加導致輕微虧損。在香港，一名具備豐富經驗的高級管理人員經已加盟本公司，監督廣告業務。在上海，已增聘一組客戶服務隊伍及一名設計師以配合長遠之發展。面對激烈競爭，擴大後的團隊在加強客戶聯繫及籌謀進一步發展機會方面扮演重要角色。

傢俬

受惠於本地物業市場復甦，傢俬業務「先施雅舍」的營業額錄得雙倍增長，虧損淨額較去年下降13%。年內，營業額主要來自為零售店舖及住宅客戶提供的室內設計及裝修服務。為把握增長動力，管理層經已積極擴充其業務，招聘更多的項目及產品設計師，並在二零零六年二月於灣仔開設一間4000平方呎的店舖，為零售客戶提供各類傢俬選擇，包括由歐洲直接入口的傢俬、廚櫃及家居陳設。

其他業務

證券交易

儘管美國持續加息及市場波動，相對於去年度，本集團在金融工具方面投資的盈利仍維持健康增長。

旅遊業務

嶄新之旅遊特許經營業務「UNIGLOBE」由本集團於二零零五年九月推出，本集團經已獲得專利權，發出許可證予經挑選之加盟店，讓其自行經營。年內，於銅鑼灣已設立一間新辦公室，籌備工作進入實質階段，並已聘請一名於旅遊界具備豐富經驗的高級管理人員。本公司之目標是於二零零六年第三季，在香港及上海邀請加盟店加入。「Uniglobe」專為中小型企業提供商務旅行服務。

中國大陸投資

在大連，百貨店的租金收入保持去年水平，而公寓出租率則由於激烈競爭而面對壓力。翻新餘下單位的計劃，取得具體進展，預期來年將有進一步發展。

英國物業投資

年內，Julibee Street項目內餘下的十九個單位已於本年度售出，縱使經歷重大時間延誤及超支，自二零零零年開始的整個合共七十三個單位的項目終告一段落，此為本集團超過十年的成功經營以來，首次蒙受重大虧損的英國項目。

隨著於本年度出售餘下的單位及公寓，Hyde Park Lancaster Gate No. 17項目經已完成。此計劃自二零零一年展開，為本集團帶來可觀的盈利。

至於London Parklane Marriot Hotel及140 Parklane項目方面，最後餘下的一個單位已於本年度售出並入賬。隨著十八個住宅單位及三個商業單位全部售出後，本集團亦於本年度完結後，即二零零六年五月將酒店售出，因此將於下個財政年度前完成整個計劃。本集團認為酒店業務於四年的經營後現已成熟，現時是趁有利市況套現的好時機。

Lowndes Square的高尚複式頂樓已於本年度完結後，即二零零六年三月售出，此項出售將於來年入賬。本公司擁有此頂樓90%之股本權益，該頂樓於購入後翻新，並持有直至售出。

至於西印度碼頭項目方面，年內售出十三個單位及兩個頂樓。於年結日，只餘下一個單位及四個頂樓於市場放售。同樣，預料此項目可為本集團帶來盈利回報。

展望未來

核心零售業務將會繼續成為主要增長動力。管理層將集中建立先施品牌形象，持續改善產品組合以應付市場變化，提高邊際毛利。在香港本公司將會舉辦更多展銷活動，以接觸更多新顧客及改善零售業務的經營業績。

隨著核心百貨店業務踏上軌道，管理層將致力於新建立的Uniglobe旅遊、廣告及傢俬業務，預期該等業務將為本集團帶來顯著的貢獻。在房地產方面，本集團將會積極尋求在大連投資的機會，並於英國物色新項目。隨着各項英國項目相繼完成，本集團的財務狀況已大為改善。管理層有信心能在本年度的良好業績上再上層樓，在未來締造更佳業績。

集團董事總經理

馬景煊

二零零六年六月二十一日