



# Convenience Retail Asia Ltd 2015 Interim Results Announcement

25 August 2015

# Agenda

---

- Hong Kong & China Retail Markets Key Highlight
- 2015 First Half Financial Results Highlight
- 2015 Update & Outlook
- Question & Answer

# **Hong Kong & China Retail Markets**

## **Key Highlight**

---

# Hong Kong Retail Market

## 鐘錶藥房化粧品急收縮 撤出旺區

自由行政客量旺時，鐘錶珠寶、藥房及化粧品三大行業不惜高價搶舖，但時移勢易，不利因素浮現，三大行業急收縮，鐘錶珠寶首當其衝，相繼撤出銅鑼灣及尖沙咀，令舖位空置率急升。

本年零售業市場充斥多項不利因素，零售商由積極擴充，轉為保守，甚至收縮。零售核心區相繼出現零售商高價不續租，甚至提早結業關門，避免更大損失的個案。當中以鐘錶珠寶收縮最明顯，如銅鑼灣皇后大道中52號地下舖位為例，面積約1,200平方呎，舖位面向高樓廣地，屬鐘錶珠寶業地產舖位，後文珠寶於2013年10月，以約80萬元承租舖位，簽訂兩年租約，預計今年年底才正式約滿，不過，近日舖位已關門，並於門口貼上結業啟事，是區內其中一間提早退租的鐘錶店。

此外，同區皇后大道中531至533號地下舖位，面積約1,200平方呎，兩年前向大華每月160萬元承租，租約於本月底才屆滿，但大華早已決定不續租。該舖最終由連鎖眼鏡店6DXTY 8IGHT以110萬元承租，較舊租金減少約40萬元，跌幅達27%。根據統計，過去是兵荒馬年之地的鐘錶珠寶一線旺區，近半年便有5家鐘錶珠寶店退租。

### 莎莎：未獲減租不排除關舖

另一受衝擊較大的行業為藥房，當自由行政客量多時，藥房四出搶舖，除了傳統遠郊區外，更於傳統附近的士庫、完利等搶舖，但隨著內地客消費減少，以及一查一行政策等，各區藥房同趨而趨趨空，同時力不逮大品牌，或要租價更便宜。如最近尖沙咀皇太書地下，去年是由藥房以每月105萬元高價推售，但經營大半年後，近日已結業退出。

化粧品零售商近年擴充亦積極，相比之下，在近期零售業大受淡風時，化粧品收租情況不及鐘錶及藥房嚴重，但擴充也漸叫停，或高價舖位不續租。如位於數年前以高達500萬租用的銅鑼灣區旺舖，今年約滿決不續租，該舖則在太古。事實上，莎莎國際(00178)主席及行政總裁郭少明昨表示，視現目前市況，個別舖位續租，若與業主未能因租額達成共識，不排除會關閉有關店舖。

### 戴德梁行：下半年吉舖料續現

戴德梁行香港商業及地產部主管畢華林分析指出，不少鐘錶珠寶、藥房等零售店，均在兩年租期屆滿時高轉手，以高價租額，而自由行政客消費模式轉變，金額亦減少，生意勢將持續不景，故零售業決定減租，不排除會關閉有關店舖。

Hong Kong  
Economic Times  
(20 August 2015)

## 租昂客少 本土消費萎縮 暑假慘淡



## 零售結業潮明年春殺到



本港零售業提早結業潮，明年年初結業潮，訪港旅客增長持續放緩，全球經濟前景不明朗，多項衝擊下本港零售業出現停滯狀態。零售管理協會表示，過去十年租金指數上升百分之二百五十，

有傳統名店分店也快抵不住高租而結業，加上港元匯兌元轉強，旅客流失到歐美等地區，原本本地零售旺季的暑假時段，今年市道卻非常淡靜，部分商戶與業主正商討結業事宜，仍抱觀望態度，商業主能因應現況轉租或租，明年農曆新年後中小企勢將結業潮。

Oriental Daily News  
(10 August 2015)

## 七月訪客暴跌8.4% 港旅業進冰封期

Sing Tao Daily News  
(21 August 2015)

### 近年最大跌幅 業界籲調整策略

七月訪港旅客數目進一步驟降，訪客數目自歷年大減百分之八點四，創近年最大單月跌幅。商務及經濟發展局局長鍾錦榮昨日表示，正密切留意情況，但由於外幣貶值，加上外地放寬對內地客的簽證，令本港流失內地客，業界對今年下半年不樂觀，相信即使有如「沙士」期間放寬及零售大減價未必有用，認為要調整經營本港旅遊策略。

記者：吳嘉妍

## 零售淡風 高檔零食店退租



零售市道轉淡，加上網購加入競爭擠客，零售業面臨嚴峻考驗，退租潮由奢侈品市場蔓延至主攻民生市道的零食店，有銅鑼灣零食店租約尚有半年，已經決定退租。

### 銅鑼灣地舖 提前半年撤離

市場消息透露，銅鑼灣軒尼詩道396至416號地下1、2號舖，面積約2,632平方呎，由主攻優質零售市場的松坂車承租，去年4月初起租，月租約36.8萬元，租約至2017年3月，尚有逾1年半時間。惟業主近日已把舖位推出市場招租，初期叫價每月40萬元，近日減至34萬元。有代理透露，租客與大業主達成協議，只要找到新租客租，可以隨時退租。

有代理指出，松坂車走高檔零售路線，近年才加入市場競爭，但租舖出手獲難，例如荃灣青山公路123至133號地下A、B舖，由松坂車20.5萬元承租，租約同樣至17年初，近日已落實轉租予咖啡店，月租約13.9萬元，較舊租約約32%。

業界人士指出，近兩年零售店擴充速度過急，令毛利下降，面對零售市道轉淡，個別高租個案被

迫提早退租。

資深商舖投資者林子峰經營多個零售品牌，包括近期急速擴充復品360。林氏昨日表示，不便評論行家退租個案，但他承認旗下零售連鎖店生意有所回落，但他強調旗下租務不會提早退租，公司目前有28間分店，仍部署增加10間分店，目標在農曆新年前增至36間。

### 業界：舖租年內續跌10%

名成(店舖)代理執行董事鄺鈺指出，整體零售業收縮，零售店退租只是很細的規模。藥房、珠寶店等行業退租潮愈來愈強烈，料市場有20至30間藥房舖位租約期滿便會撤離，以尖沙咀彌敦道38至44號地下2號舖為例，面積1,050平方呎，業員去年才起租，月租90萬元。現時業主已把舖位推出市場，月租叫價100萬元。鄺氏指出，上半年零售舖租已跌20%至30%，預期年內仍有10%回落空間。

另一方面，美聯地產營業董事徐銘智表示，旺角登打士街53至55號地下1號舖，獲意大利雪糕乳酪以每月15萬元承租，該舖舊租金19萬元，新租金回跌21%。

■本報記者 梁煥成

## COACH中環旗艦店提早撤租 舖位傳近半價租珠寶店 名店退租潮恐現

【明報專訊】零售市道回春，名店銷售更為受壓。市場消息稱，美國品牌 COACH 將提早兩年退租中環皇后大道中旗艦店，上址現時月租720萬元，成為消費市道轉弱後最大額的名店退租個案。COACH 屹立上址逾7年，繳付租金計近4億元，市場亦表示，有關舖位已獲著名珠寶店租用，月租僅400萬元，大撻約45%。有業內人士表示，市道回軟下，名店街舖撤退潮將逐步蔓延，下半年核心區街舖租金料跌一成。

### 現租720萬 COACH：續專注港市場發展

未直接回應是否退租，表示公司致力推進策略，將繼續專注香港市場的業務發展；擬升级改造及優化在香港等地區的門店，並購物體驗。

黃毓旺，不少名店進駐。市場消息稱，租用的中環皇后大道中36號與地庫地下舖位，將於短期內搬遷，上址合共約1.3萬720萬元，租期至2017年10月；不過現時COACH最終提早兩年退出該模式巨舖。

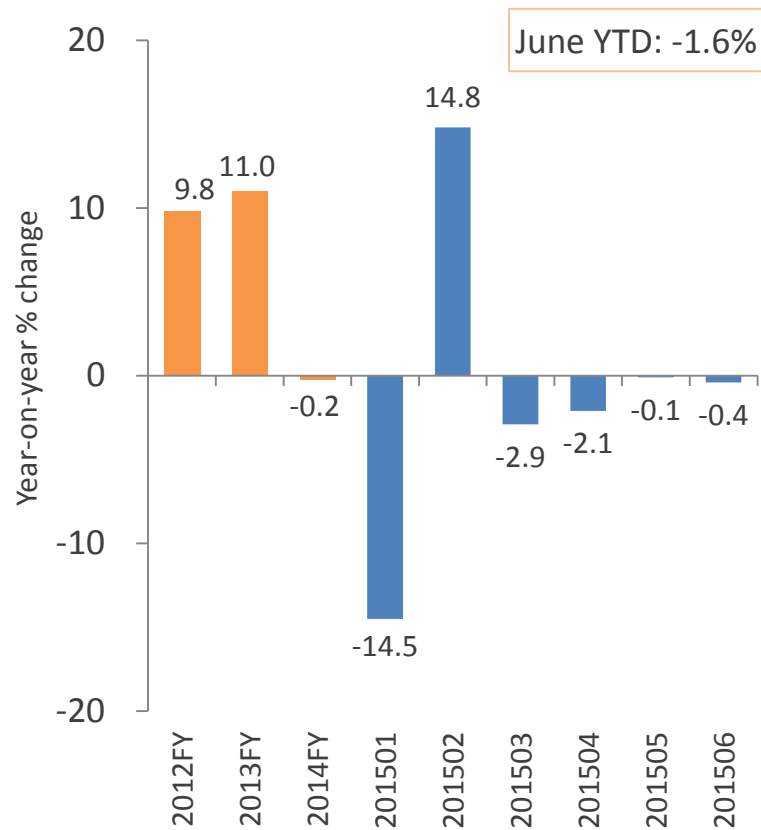
品牌 Harry Winston 以約400萬元承租，租戶 Winston 現時在尖沙咀半島酒店亦設分美鑽王室、華富等。

Ming Pao  
(22 August 2015)

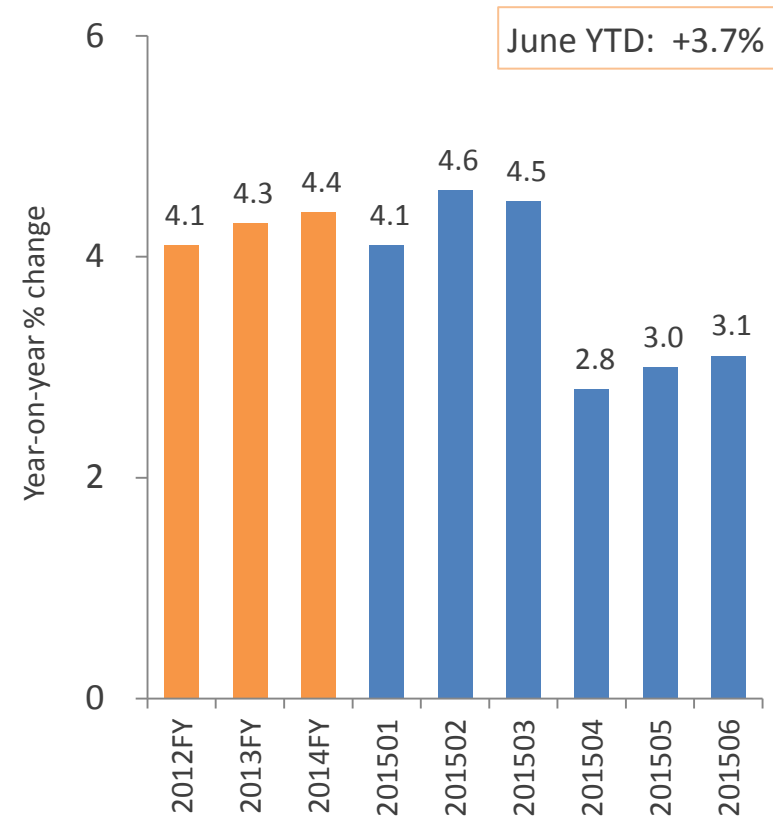
Hong Kong  
Economic Times  
(14 August 2015)

# Hong Kong Retail Market

## Total Retail Sales Value

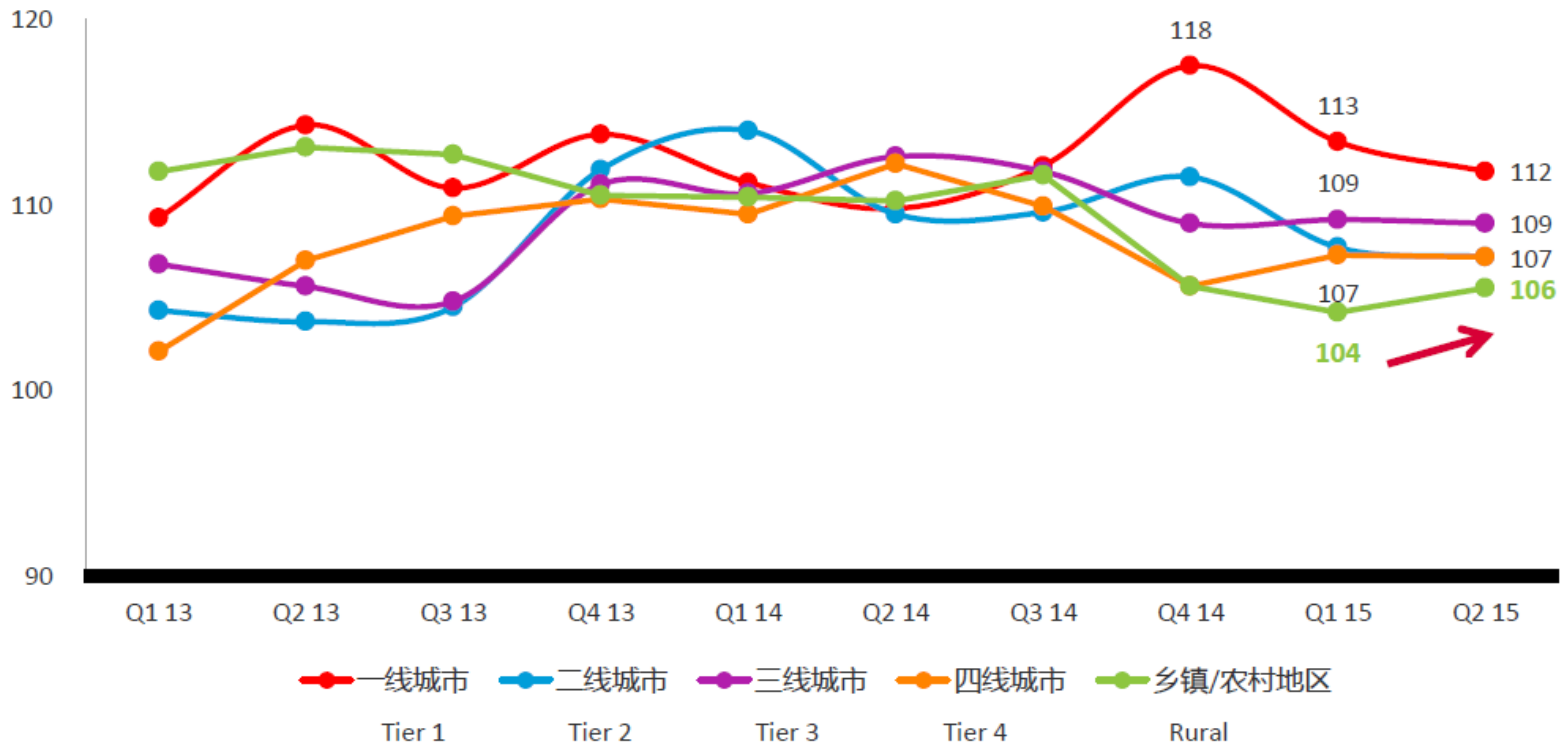


## Composite CPI



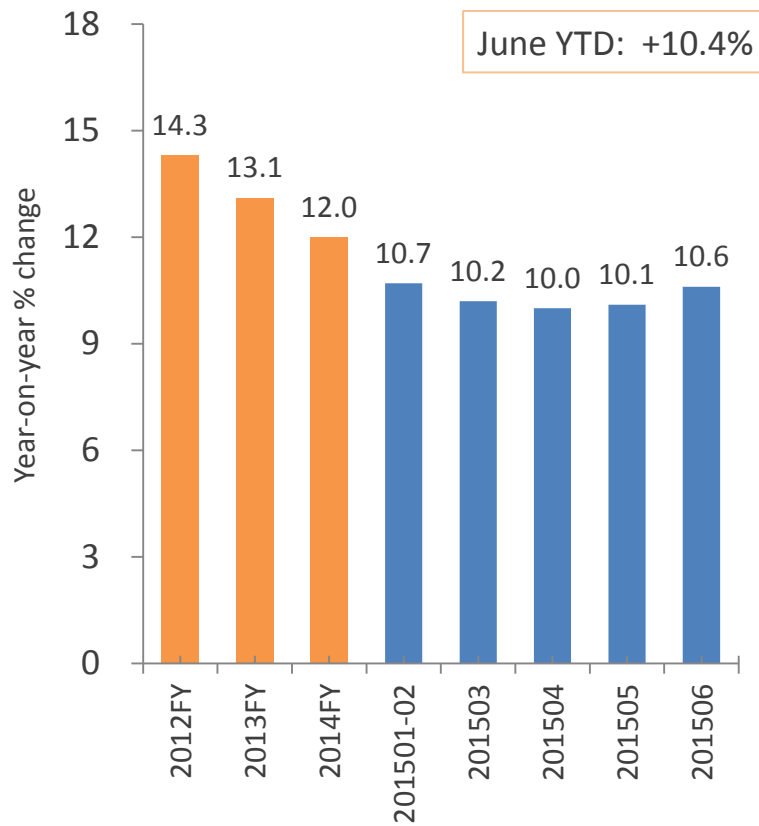
# China Consumer Confidence Index By City Tier

- Rural Q2 CCI rebounds with 2 points increase, other tiers' confidence keeps stable

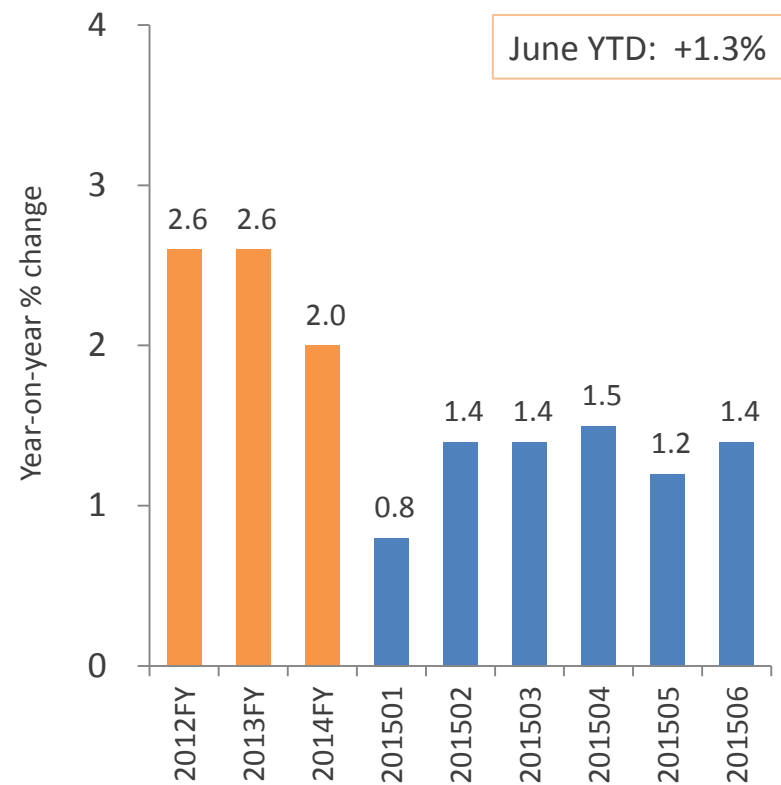


# China Retail Market

## Total Retail Sales Value

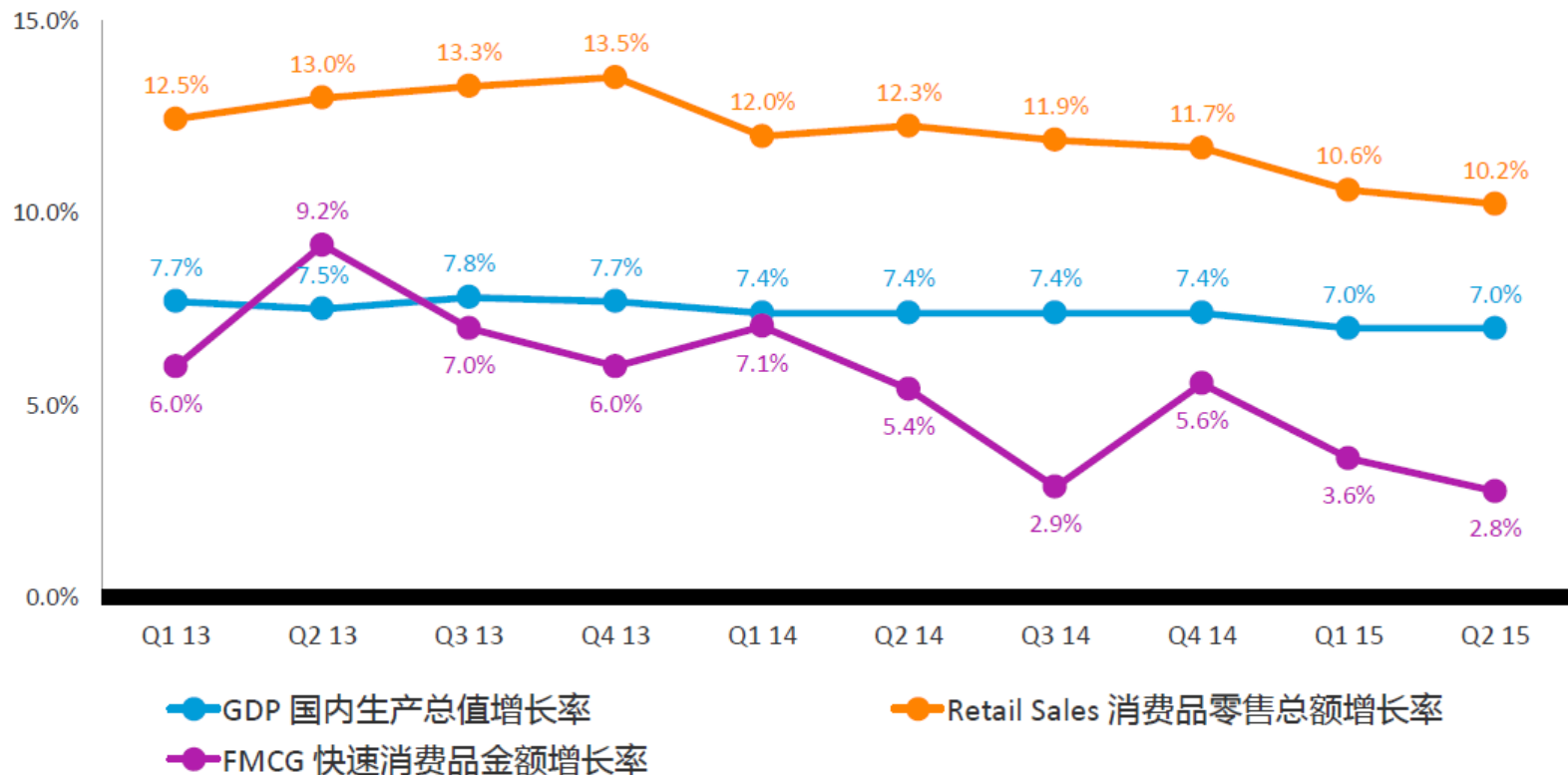


## Consumer Price Index



# China GDP and Retail Sales

- China economy keeps the new normal and stabilizes in Q2; Retail sales still maintains double digital growth while FMCG growth lags behind





# Key Highlight of the Hong Kong & Southern China Markets

---

- Very challenging time for retailing
- Declining PRC consumer spending sentiment
- Hong Kong consumers purchasing same volume
- Yet operating expenses still escalating
  - Rental dropping but renewal still increasing 17% - 23%
  - Labour shortage and minimum wages causing steep increase in wages

***Retailers who do not reinvent will not survive***

# New Products and Re-inventing



**K × Monchhichi**

## 祝你羊年中大獎

於OK便利店購物每滿\$30，即可玩OK咁咁一次，選擇你的幸運數字，一戰即知結果，隨時轉運發財。

大獎 \$1000  
 頭獎 Monchhichi (1)  
 頭獎 羊咩咩 (1)  
 頭獎 羊咩咩 (1)  
 頭獎 羊咩咩 (1)  
 頭獎 羊咩咩 (1)

OK咁咁券  
 一戰即知  
 咁咁咁咁咁咁  
 咁咁咁咁咁咁

新鮮感全招徠

**K 種出 KOBITOS**

## 小確幸

粉底桃  
 幸運草  
 花球  
 喜喜喜喜喜喜

龍比頭小盆栽套裝 (送種子及泥土)

龍比頭 小盆栽  
 龍比頭 小盆栽  
 龍比頭 小盆栽  
 龍比頭 小盆栽  
 龍比頭 小盆栽

新鮮感全招徠

**K 便利服務 convenience**

支付宝 购物卡™  
 Alipay.com Purchase Card

## 現已登陸

### 全線 OK 便利店

支付宝 购物卡 淘宝网 天猫 Tmall.com

新鲜感全招徠

**Ho-Yo 雙色一刻**

## 綠茶紅豆滑滑雪糕

每杯 \$10

SMOOTH 滑滑系列  
 YOGURT 乳酪系列

獨家供應

**K 抹**

## 宇治抹茶

餅乾ビスケット、純喫茶キャラメルコーン

朱古力チョコレート 糖菓菓子

新鮮感全招徠

**K 各色具式 COLOURFUL SUMMER**

美米 啤酒 汽水 果汁 咖啡 茶包

新鮮感全招徠

**K 飯飯店**

## 新裝登場

加料配方 滋味升級

\$17.5/件

買飯飯店 (飯款) +\$4 換

新鮮感全招徠

**K 甜辣醬拌麵**

## Sweet Spicy

\$10/碗

凡惠顧任何hot&in招牌粉麵 +\$5.5 送以下配料1款

新鮮感全招徠

# New Products and Re-inventing



**便利服務**  
onvenience

 EASY CASH 提款易 ▶ 提款易 ◀	 Pay 繳費服務	 Ticket 售票服務	 電話卡、 流動數據卡
 Game 遊戲產品	 充值產品	 物流取貨	 充電服務
 FAX 傳真、郵票代售	 預訂 好OK 預訂服務	 宅急便 寄件服務	 Charity 慈善捐款
 八達通增值、 單據列印	 urphoto.com www.urphoto.com 網上印相取件點		

**便利服務**  
onvenience

支付宝 购物卡  
Alipay.com Purchase Card

**現已登陸**  
全線 OK 便利店

500 1000 2000 5000 10000

（支持“購物卡”以電子券形式銷售，有以上功能服務可供選擇）

於淘寶網平台 付款更方便

淘寶網 淘宝网 天猫 Tmall.com

支付宝購物卡使用方法及其他相關資料請參閱  
http://help.alipay.com/taobao/230000-230000-230000.htm 或

新鮮感全招牌 www.circlek.hk

**便利服務**  
onvenience

iTunes 禮物卡 **9折發售**

500 1000

iTunes iTunes

**全新設計 耀目登場**

9折推廣只適用於 \$500 及 \$1000 iTunes 禮物卡

• 推廣期：5/6-1/6/2014（數量有限，售完即止） • 可接受現金、信用卡、EPS及八達通付款

TM and © 2014 Apple Inc. All rights reserved.  
Apple is not a participant in or sponsor of this promotion.

新鮮感全招牌 www.circlek.hk

**OK 便利店**  
提貨服務 提貨通

**提貨通 服務上線囉!**

台灣商品直送  
快速到貨又抵又方便

台灣直送

ES-040 82 908 000  
888-000-0000  
Circle K  
Member: Singapore

**全線 OK 便利店有售**

Google play

Google play

圖書 影視 雜誌 遊戲  
movies apps books games

詳情請洽：總機 020-8000-0000 或 020-8000-0000  
營業時間：24小時

# New Products and Re-inventing

瀛の蜜瓜蛋糕  
日本熊本縣直送QUINCY蜜瓜

瀛の蜜瓜蛋糕 \$208 (1磅)

- 選用日本熊本縣直送QUINCY蜜瓜及日本藍帶忌廉
- 高質蛋糕夾心，雙層鮮忌廉及內層candy一字夾心
- 配合天然色素及天然口味

日本熊本縣直送  
QUINCY蜜瓜  
選用日本熊本縣直送QUINCY蜜瓜及日本藍帶忌廉

瀛の草莓蛋糕  
日本直送·熊本縣草莓

瀛の草莓蛋糕 \$208 (1磅)

- 聖安娜採用日本熊本草莓製作，內加雙層草莓夾心
- 雙層鮮忌廉每磅240gm，配搭草莓
- 配合天然色素及天然口味

日本熊本縣直送  
QUINCY蜜瓜  
選用日本熊本縣直送QUINCY蜜瓜及日本藍帶忌廉

菲律賓新鮮直送芒果  
香芒之譽蛋糕  
立即訂購

喜氣「羊羊」

品味 就是聖安娜

限量版輕鬆小熊 Jumbo Bowls

集滿10個蓋即  
即免費換1隻

- 輕鬆小熊大碗型，設計可愛
- 輕鬆熊 Jumbo (高25 x 高16cm)
- 輕鬆熊，愛好分享

英國伯爵茶 × 澳洲牛奶

醇濃的英倫伯爵茶糕配香滑澳洲牛奶忌廉，  
再加上茶味西米露及入口鬆糖粉糖，層次更豐富。

英式伯爵茶卷

I ♥ U MOM

心花怒放  
花點心思  
芒果花語

聖安娜營滋味麵包  
加入澳洲

含膳食纖維  
有助腸胃健康

每100克聖安娜營滋味麵包，  
含膳食纖維—1個蘋果或1.3根香蕉

- Hi-Maize 全蛋 4個裝
- Hi-Maize 全蛋 2個裝
- Hi-Maize 全蛋 1個裝

# FingerShopping.com

主頁 登入 立即入會 會員專享

指 FINGER 點 SHOPPING

滿\$100香港 提貨免郵 滿\$500國內免郵 7天退換 購物滿\$500 升級VIP 可享額外折扣 低至9折 立即入會

美肌護膚 彩妝美甲 個人護理 面膜專區 配飾精品 家居雜貨 親子家庭 品牌 商店 新上架 本週狂減 最新推廣

shu uemura 植村秀 低至67折 天然潔膚力量

Ultime 8 琥珀活肌潔顏油 滋潤柔滑

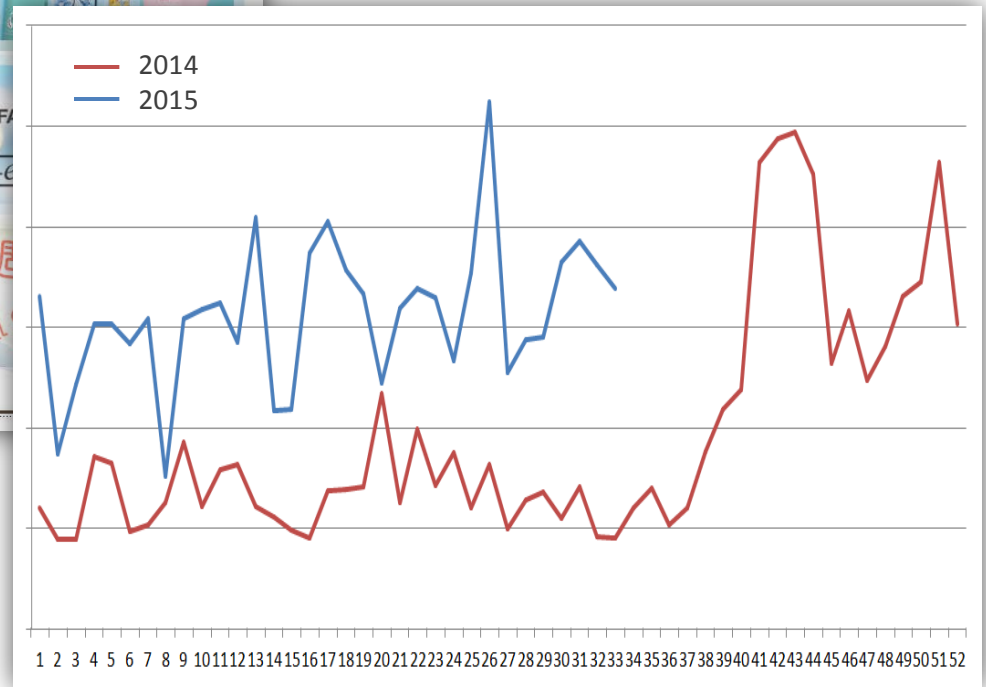
昇級綠茶 抗氧化潔顏油 雙效抗氧化

POREfinist 細緻毛孔潔顏油

高效平衡 潔顏油

Hot Pick 熱選推介

FingerShopping Sales Trend



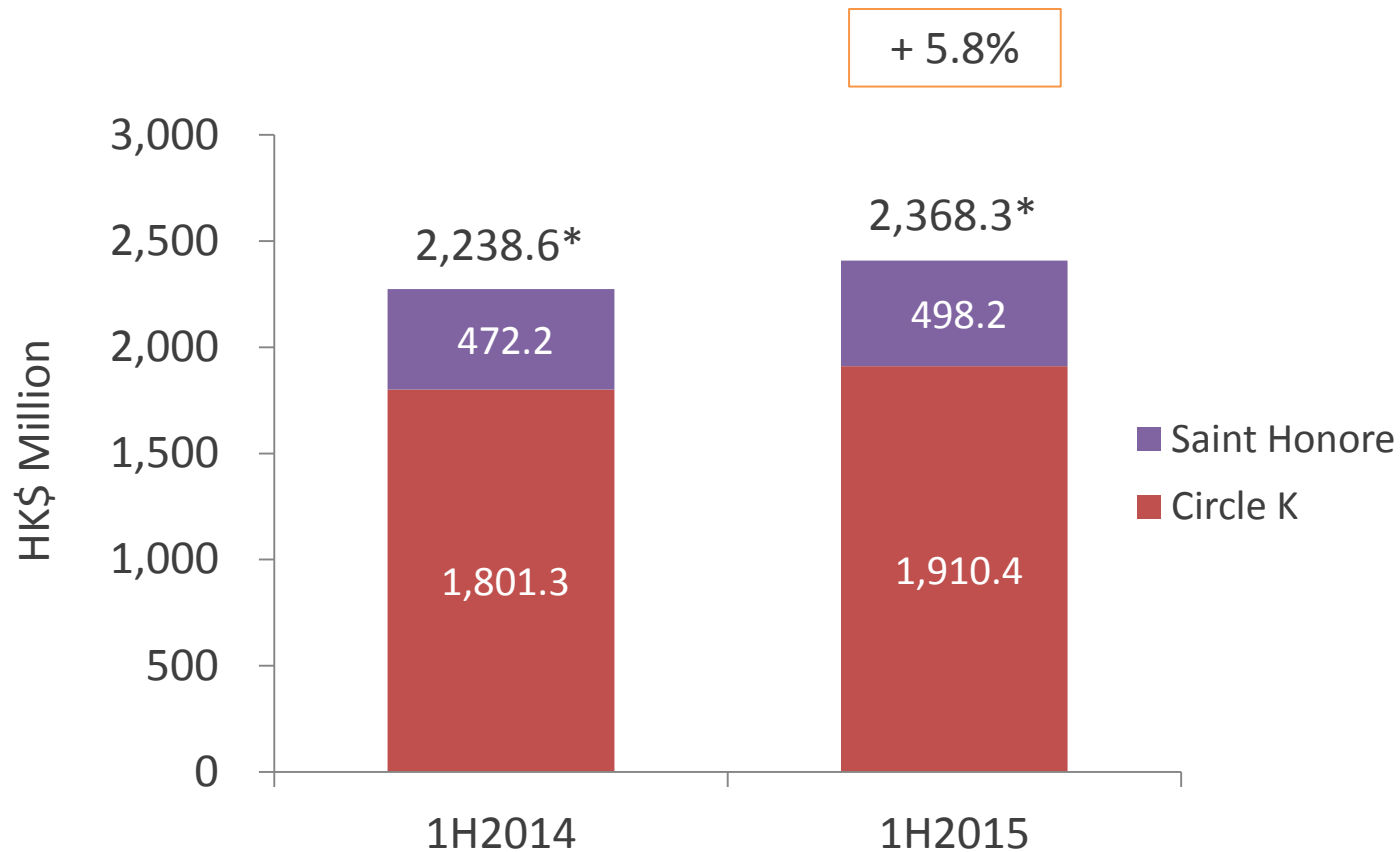
# **2015 First Half Financial Results Highlight**

---

# Number of Stores

	1H2014	End of 2014	Opened	Closed	1H2015
Circle K Hong Kong	336	329	5	(6)	<b>328</b>
Circle K Southern China	80	89	1	(8)	<b>82</b>
Circle K Macau ( <i>franchised</i> )	25	26	2	(2)	<b>26</b>
Circle K Zhuhai ( <i>franchised</i> )	12	12	3	(1)	<b>14</b>
Saint Honore HK & Macau	99	102	2	(6)	<b>98</b>
Saint Honore Southern China	43	46	5	(8)	<b>43</b>
<b>CRA Group Total</b>	<b>595</b>	<b>604</b>	<b>18</b>	<b>(31)</b>	<b>591</b>

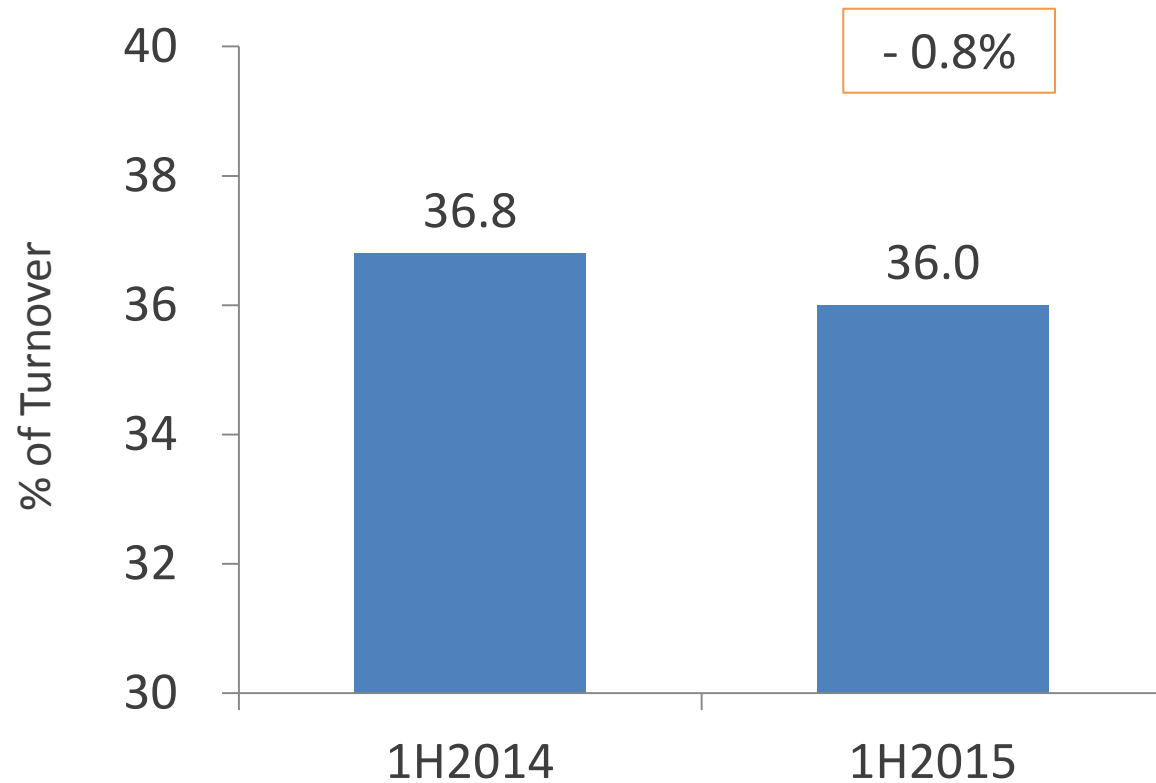
# Group Turnover



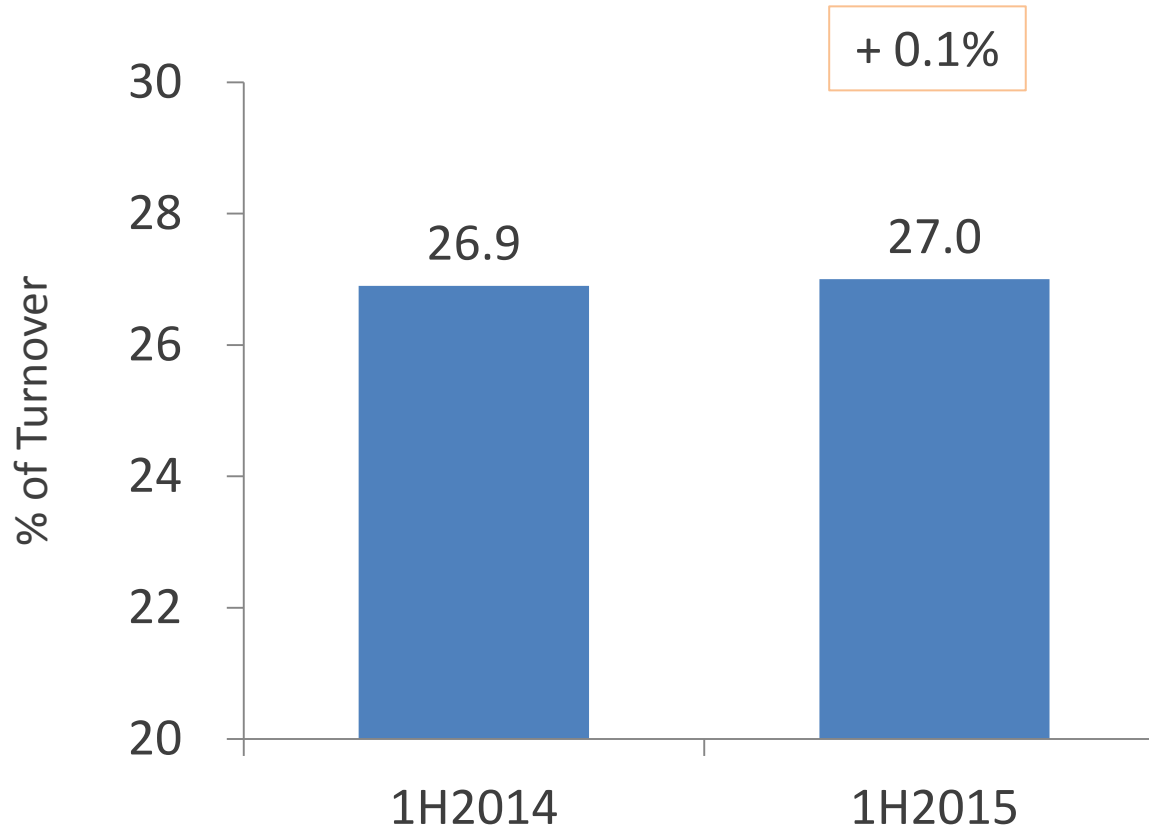
\* Less inter-group sales: HK\$34.9M in 1H2014 and HK\$40.3M in 1H2015



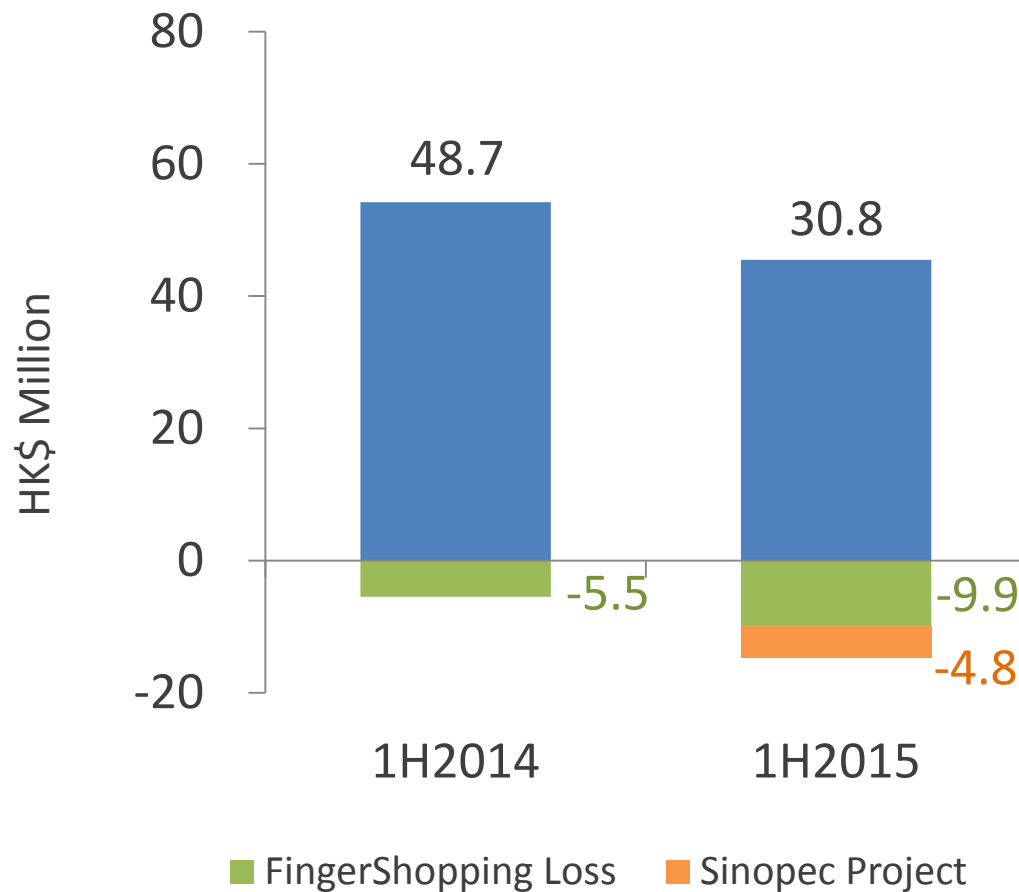
# Group Gross Profit & Other Income



# Group Store Operating Expenses



# Group Net Profit



- Net Profit: -36.8%
- Excluding FingerShopping & Sinopec Project: -16.1%

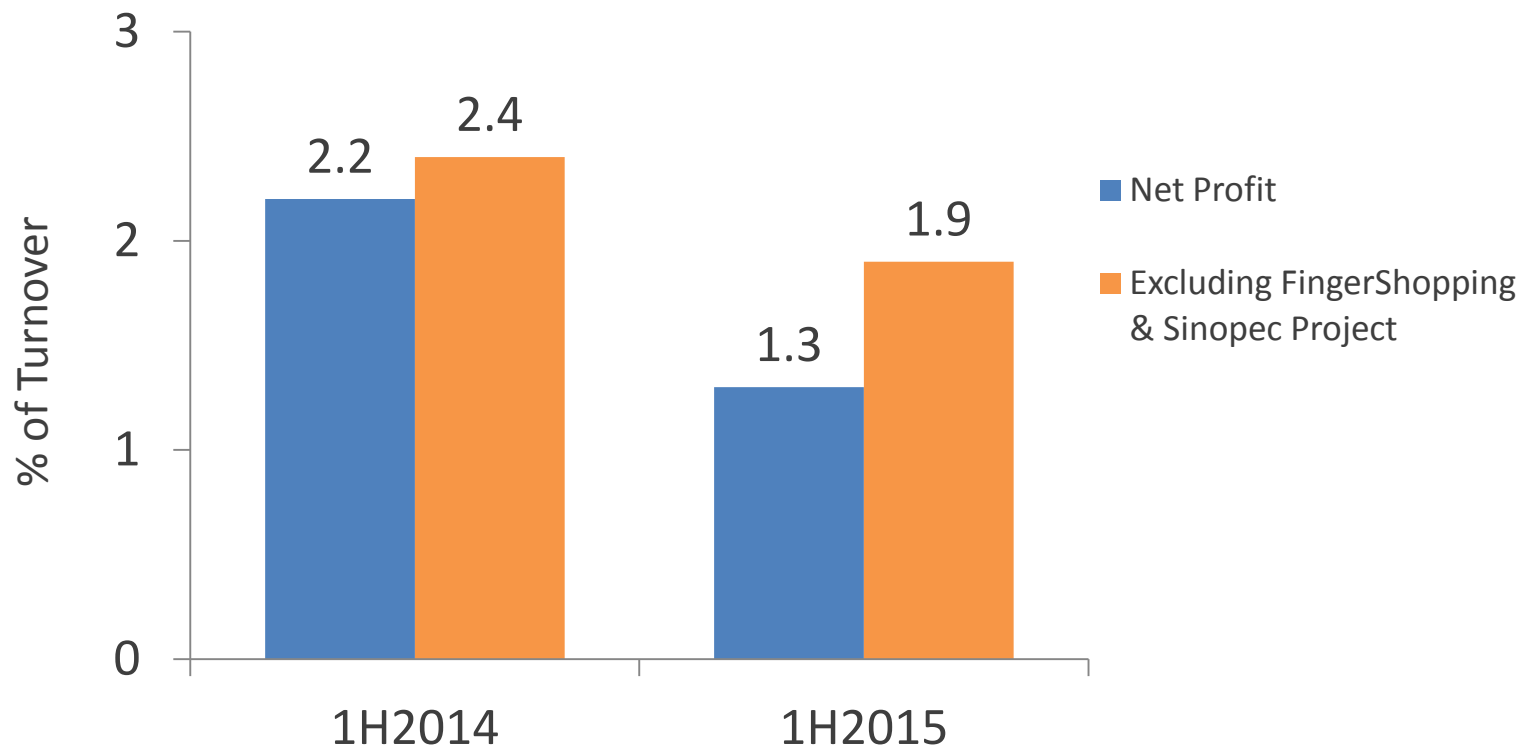
# Net Profit by Market

---

<i>(HK\$ Million)</i>	<b>1H2014</b>	<b>1H2015</b>	<b>Change</b>
Hong Kong & Macau Markets	73.6	66.0	-10.3%
China Market	(19.4)	(20.5)	-5.7%
FingerShopping & Sinopec Project	(5.5)	(14.7)	-1.6x
<b>CRA Group Net Operating Profit</b>	<b>48.7</b>	<b>30.8</b>	<b>-36.8%</b>

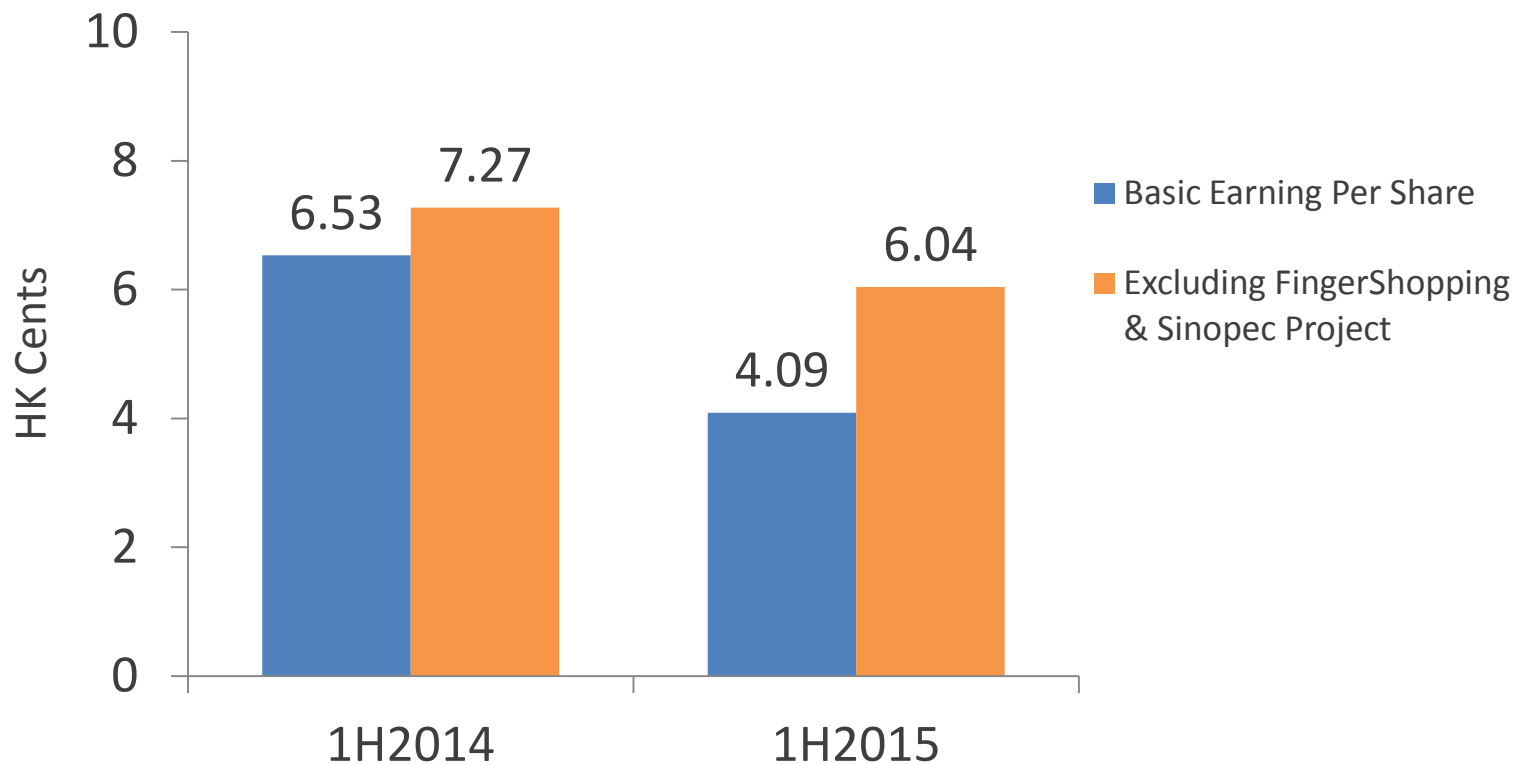
---

# Group Net Profit as % of Turnover



- Net Profit as % of Turnover: -0.9%
- Excluding FingerShopping & Sinopec Project: -0.5%

# Basic Earnings Per Share



- Basic Earning Per Share: -37.4%
- Excluding FingerShopping & Sinopec Project: -16.9%

# 1H2015 Financial Results Highlight

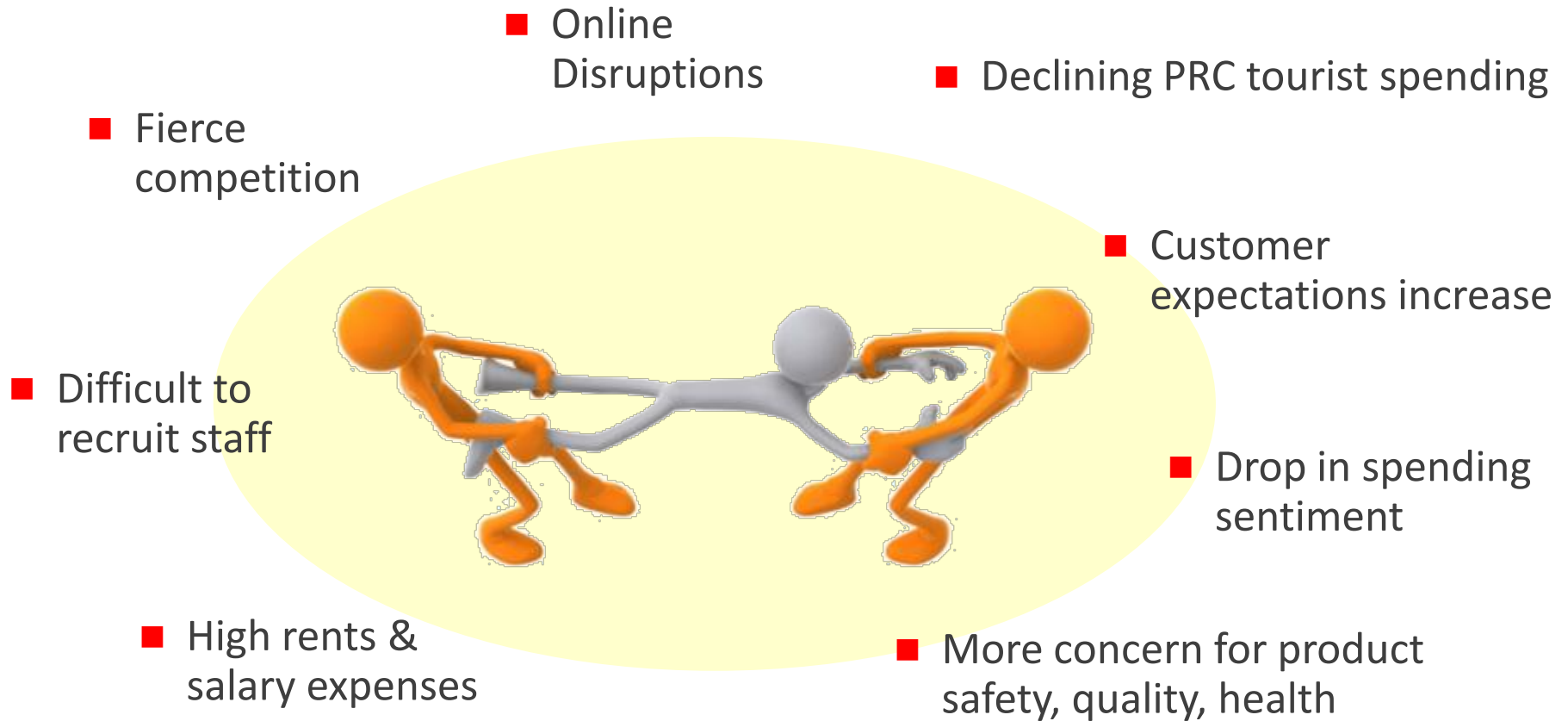
	1H2014	1H2015	Change
Number of Stores	595	591	- 4 stores
Group Turnover ( <i>HK\$M</i> )	2,238.6	2,368.3	+5.8%
Group Net Profit ( <i>HK\$M</i> )	48.7	30.8	-36.8%
■ Excluding FingerShopping and Sinopec Project	54.2	45.5	-16.1%
Net Profit as % of Turnover	2.2%	1.3%	-0.9%
■ Excluding FingerShopping and Sinopec Project	2.4%	1.9%	-0.5%
Basic Earnings Per Share ( <i>HK cents</i> )	6.53	4.09	-37.4%
■ Excluding FingerShopping and Sinopec Project	7.27	6.04	-16.9%
Interim Dividends ( <i>HK cents</i> )	3.1	3.1	-

# 2015 Update & Outlook

---



# Tough Operating Environment



# Volatile and Challenging Outlook

## Digital Disruption



## Europe

Economic  
Headwind



## China & Asia

Growth  
Slowing



***If we do not reinvent, our future will be in doubt!***

# Major Strategic Changes to Reinvent CRA

---

1. CRA to sell Guangzhou CVS business to Fung Holdings 1937, controlling shareholder of CRA
  - Reduce losses to CRA
  - Focus time and resources on profitable growth
2. Circle K Hong Kong and Saint Honore to be bold and speedy in reinvention
  - Improve customer experience
  - Up employee engagement
  - Speedy and efficient
3. Introduce strategic partners to speed up FingerShopping development
4. Acquire profitable small-box chains in emerging categories

# CRA to Sell Guangzhou CVS Business to Fung Holdings 1937

---

- Based on arm's length valuation and recommendation by independent financial advisor, cash consideration of HK\$104.5M
- Circle K Guangzhou business and Sinopec collaborating opportunity
- Total net asset value of about HK38M
- Disposal gain of about HK\$50M (after transaction costs and taxes)

# To Summarize

---

- Tough first half 2015
- Challenging outlook for 2<sup>nd</sup> half
- Major changes to reinvent the Group

***Solid, competitive, growing organization for  
successful and sustainable future***

**Thank You!**

---