

## 管理層討論及分析

董事謹此提呈本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之業務回顧，以及本公司來年之發展方針。

### 公司業績

於本年度，本集團錄得營業額23,090,000港元(二零零四年：30,977,000港元)，當中8,457,000港元(二零零四年：12,061,000港元)乃來自物業投資分部。

健康產品分部於本年度之營業額大幅下跌，收益為1,778,000港元，而於二零零四年則錄得18,916,000港元。

於中華人民共和國(「中國」)新收購之零售及媒體管理分部由本集團從二零零五年十一月起接掌，其於二零零五年最後兩個月錄得總營業額12,855,000港元。

經營及行政支出總額較去年增加25%或4,227,000港元。由於健康產品分部之營業額下跌，分銷成本亦減少超過40%。

另一方面，其他經營支出(主要為呆壞賬撥備)則增加616,000港元。行政支出由二零零四年之7,312,000港元增加至本年度之14,867,000港元，增幅達103%。行政支出顯著增加主要由於在收益表計入於二零零四年底授予董事購股權之公平值5,778,000港元。

完成債務重組後，本集團之銀行借貸總額已大幅減少，因此利息支出顯著減少至530,000港元(二零零四年：3,419,000港元)。

經計及自二零零五年一月一日起採納香港會計師公會所頒佈之新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所產生之財務影響後，本年度本公司之權益持有人應佔虧損為16,572,000港元(二零零四年：溢利132,974,000港元)。該等新香港財務報告準則中，香港財務報告準則第2號「以股份支付的支出」對本公司及本集團造成最重大之財務影響，因該準則規定發行實體須於收益表將購股權價值計入僱員成本。因此，於本年度之僱員成本增加5,778,000港元。該等購股權僅於二零零四年底授出，其對截至二零零四年十二月三十一日止年度之影響並不重大，因此並無就此作出去年調整。

### 股息

董事會議決不建議派付截至二零零五年十二月三十一日止年度之任何股息(二零零四年：零港元)。

### 財務資源及流動資金

#### 借款

現金及銀行結存由二零零四年十二月三十一日之5,008,000港元減少至二零零五年十二月三十一日之4,003,000港元。另一方面，本集團已於本年度悉數償還其付息銀行借貸4,493,000港元。年內，本集團主要依賴控股股東之借貸，作為其業務擴展以及進行合併及收購之主要資金來源。因此，本集團於二零零五年十二月三十一日之總借貸(大部份為股東貸款)飆升至19,603,000港元，增幅達76%，當中9,185,000港元乃源自於二零零五年十一月所新收購於中國之新零售及媒體管理業務。

#### 抵押資產

於二零零五年十二月三十一日，本集團賬面值分別為9,700,000港元及1,861,000港元之持作重售物業及發展中物業已抵押予財務債權人，作為約5,186,000港元債項之擔保。

#### 流動比率

於二零零五年十二月三十一日之流動比率現維持於0.61，而於二零零四年十二月三十一日為1.27。經考慮新零售及媒體管理分部之強勁表現，加上於二零零六年四月發行新股之所得款項，董事認為本集團具備充裕之營運資金，定可履行日後到期之財務責任。

### 投資

於二零零五年九月九日，本公司宣佈計劃收購Top Pro Limited，其主要資產為於上海佩蓮商貿有限公司（「上海佩蓮」）之間接投資。該公司為一家於中國註冊成立之公司，主要透過電視宣傳及呼叫中心銷售及分銷消費產品。收購事項已於二零零五年十一月十一日舉行之股東特別大會上取得股東批准，並於二零零五年十二月二十日取得有關中國政府機關批准將上海佩蓮由一家中國註冊成立之公司轉型為一家外商獨資企業。

本公司由二零零五年十一月一日起掌管上海佩蓮之管理，自此積極參與其業務擴展，並將其業務範疇擴展至提供媒體管理服務。是項收購為本集團提供新收益來源，並有助加強本集團之盈利能力。

### 經營回顧

#### 外匯風險

於二零零五年十二月三十一日，人民幣及港元分別佔本集團銀行及現金結存總額之49%及51%。由於本集團健康產品分部以及零售及媒體管理分部之大部份銷售、採購、資產及負債均以人民幣為主，故本集團須就此承擔若干外匯風險。然而，由於人民幣兌港元之匯率相對穩定，且亦無任何重大兌換問題，故董事會認為本集團所承受之外匯風險相對較低。

#### 員工及酬金政策

由於計入新收購之零售及媒體管理業務，於二零零五年十二月三十一日之僱員（包括董事）數目已增加至156名（二零零四年：32名）。本集團乃根據員工之功績及於職位上之發展潛力而聘用及提供晉升機會。薪酬組合乃參照彼等之表現及市場當時之薪金水平而釐定。此外，本集團為合資格僱員（包括董事）設立一項購股權計劃，以獎勵參與者所作貢獻及鼓勵彼等繼續努力提升本集團利益。

### 業務回顧、企業策略及展望

#### 物業投資分部

於二零零五年，香港物業市場氣氛淡靜。由於在年內出售一項物業，本集團於二零零五年之租金收入下跌。根據內部評估，於二零零五年亦需就物業重建項目提供減值撥備約4,800,000港元。展望將來，本集團將更專注發展其零售及媒體管理業務，故董事會認為物業投資將可能淪為本集團之非核心業務。

#### 健康產品分部

由於中國政府採納更嚴厲之措施以監管健康產品及化妝品所使用之廣告材料，健康產品分部於二零零五年面臨重大倒退。由於受到該等行政措施之影響，健康產品分部於本年度產生分部虧損2,611,000港元，而於二零零四年則錄得溢利2,668,000港元。展望將來，為精簡業務以達至更佳之協同效益，董事會擬將健康產品業務合併入新收購之零售及媒體管理業務。

#### 零售及媒體管理業務

於二零零五年十一月，本集團收購Top Pro Limited，其主要資產為於上海佩蓮之間接投資，而該公司則透過電視宣傳及呼叫中心銷售及分銷消費產品。誠如上文所述，是項收購於初期兩個月（即二零零五年十一月及十二月）之業績令人鼓舞。截至二零零五年十二月三十一日止兩個月，本集團錄得應佔收益12,855,000港元，而分部業績為5,910,000港元。董事會對透過電視／互聯網平台及呼叫中心進行零售分銷之業務前景充滿信心，並將積極尋求此業務範疇之商機。

由於本集團將致力發展透過電視／互聯網平台及呼叫中心進行零售分銷，加上執行董事於中國擁有龐大之業務網絡，董事會深信本集團於來年將可轉虧為盈。

## 管理層討論及分析

董事會謹此對本集團銀行、債權人、管理層及員工之不斷支持致以深切謝意，並期望彼等能繼續與本集團共同努力，共創璀璨未來。

代表董事會  
主席  
倪新光

香港特別行政區，二零零六年四月二十六日