

港佳控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

## 回顧

本集團在回顧年度的營業額約為61,816,000港元，較去年同期數字下降56.1%。年內虧損為23,251,000港元。本集團繼續實施嚴格的財務及成本控制。

## 財務概要

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
營業額	61,816	140,953
經營(虧損)/溢利	(11,527)	8,273
年內(虧損)/溢利	(23,251)	11,822
每股基本(虧損)/盈利	(2.29港仙)	1.36港仙

## 業務回顧

### 貿易業務 — 方向

化肥貿易營業額約為61,600,000港元，成交量下降是由於公司逐步退出化肥貿易的大宗交易所致。

### 零售業務 — 一般環境

雖然中國政府已實施多項措施規管過熱的經濟，但一般相信中國經濟在二零零六年仍會維持8.0%的年增長率。隨著經濟增長持續強勁，加上消費力仍有穩定增長，國內不斷攀升的購買力促使中國零售業務有強勁發展。另一方面，當境外投資者獲准進

入市場及不再受限制，零售市場的競爭將越趨激烈。透過頻繁的併購活動及跨地域擴充而發展業務，將成為市場轉型及整合的趨勢。品牌建立、成本控制、產品的選擇及質素、網絡調配、供應鏈管理、客戶分類以及有效的管理系統等均為零售商取得成功的關鍵。

### 零售業務 — 上海

本集團的共同控制機構華聯吉買盛於年內全面檢討各店舖的表現，並關閉七家表現欠佳的門市，主要位於中國東北部，而該區的經濟發展及消費需求均遜預期。結果，華聯吉買盛年內錄得短期的一筆過虧損約人民幣51,100,000元。華聯吉買盛的管理層將繼續審慎地在上海及華東地區擴充店舖，並更頻密的進行營運檢討，以配合瞬息萬變的市場環境。除精簡業務外，華聯吉買盛的管理層亦重新調整產品組合及地區擴展策略，更集中於成本控制、供應鏈發展及管理效率方面。憑藉在上海的多家優質店舖及品牌的知名度，華聯吉買盛是該區首屈一指的大型超市營運商。本集團深信，華聯吉買盛的經營溢利於二零零六年將有顯著增長。

本集團積極與華聯吉買盛的其他股東進行磋商，討論本集團增持華聯吉買盛股權的可行性，惟尚未就有關建議收購協定任何重大條款。倘本集團就收購簽訂任何具約束力的協議，則會根據上市規則的規定在市場發出公告。

### 零售業務 — 北京

本集團的便利店項目由共同控制機構持有，並於二零零五年九月接手管理另一個具有約30家優質店鋪的連鎖系統，使經營成本大幅下降，相信短期內可達致收支平衡。毫無疑問，二零零八年北京奧運會將進一步推動北京的經濟增長及消費。截至二零零五年十二月，門市數目增至約110家。

為把握商機，本集團將通過內部增長及選擇性收購國內連鎖系統的方式設立更多門市。本集團實施擴展策略時，亦審慎考慮多項因素，包括：

- 物色及取得主要位置的舖位；
- 控制租金及員工成本於合理水平；
- 新店舖所在地區的競爭情況；
- 能否改變產品組合以配合不同消費群需要；
- 減少採購成本及分銷成本的能力。

為應付不同社群的需求，並達到規模經濟及提高品牌知名度，集中發展特定市場非常重要。此外，有效的定價政策配合有效的產品策略，可提高本集團便利店業務的競爭力。

進一步將北京的食品加工和分銷業務多元化可提高本公司競爭優勢。年內，董事會覓得數家合適的名牌國營食品加工和分銷企業，並已進行初步磋商。

### 未來展望

本集團已將核心業務轉移至零售業務，並與中國若干國營零售企業建立良好關係。預期本集團或有機會與該等業務夥伴有更緊密合作。另外，董事會亦正積極與部分專業境外投資夥伴洽商，以進一步優化和拓寬公司的股東結構。本集團繼續致力於提高投資回報，以增加股東回報及改善股價表現。

### 財務回顧

於回顧期間，本集團之營業額約為61,816,000港元，較去年同期減少約56.1%，而年內虧損則約為23,300,000港元。業績未如理想主要是由於應佔華聯吉買盛虧損約10,000,000港元、為附屬公司的商譽減值虧損共1,700,000港元，以及採納香港財務報告準則第2號後授予僱員購股權所產生的額外員工成本約4,500,000港元所致。由於華聯吉買盛的

虧損屬非經常性虧損，預期華聯吉買盛的業績在重組後會有顯著改善。董事認為，華聯吉買盛將為本集團日後收入與溢利的主要來源。董事會擬退出化肥貿易的大宗交易，以在零售業務投放更多資源。

#### 資產、負債及流動資金

截至二零零五年十二月三十一日，本集團的淨資產約為173,700,000港元。非流動資產主要包括物業、機器及設備與預付土地租金約4,100,000港元、投資物業約12,500,000港元、於共同控制機構之權益約34,500,000港元及其他非流動資產約3,500,000港元。流動資產主要包括已抵押定期存款及現金及現金等值項目約90,000,000港元、按金及預付款項約25,700,000港元，以及按公平值列賬在損益表處理之財務資產約16,400,000港元。流動負債主要包括其他應付賬項及應計費用約11,800,000港元。

本公司在本年度並無發行新增股份。

#### 資產抵押

約37,900,000港元之銀行存款及賬面淨值為12,500,000港元之物業用作本集團所獲一般銀行信貸之抵押。

#### 外匯風險

本集團之大部分收入、開支及現金流量乃以人民幣及港元結算。本集團之資產及負債主要以人民幣、港元及美元結算。就此而言，本集團之外匯風險有

限。本集團並無訂立任何協議或購買任何金融工具，以對沖外匯風險。於二零零五年七月，中國人民銀行宣布將人民幣匯率機制改為管理浮動匯率制度，加上人民幣兌美元匯率在年內升值，本集團相信，人民幣重新定值不會有損本集團的營運。

#### 比率

於二零零五年十二月三十一日，本集團並無計息借貸及作對沖用途之金融工具。於二零零五年十二月三十一日，資產負債比率（即計息借貸總額佔總資本之百分比）為0%（二零零四年：0%）。於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動比率（以總流動資產除以總流動負債）為8.3（二零零四年（重列）：3.2）。

	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元 (重列)
現金	90.0	125.8
銀行借貸	0	0
資產負債比率	0	0
流動比率	8.3	3.2

本集團於二零零五年的行政開支約為20,200,000港元，較去年增加47.1%，是由於採納香港財務報告準則第2號後授予僱員購股權所產生的額外員工成本。

### 人力資源管理

於二零零五年十二月三十一日，本集團（聯營公司及共同控制機構除外）共有19名僱員（二零零四年：21名），其中15名位於香港，另4名駐於中國。年內的員工總成本約為12,300,000港元。本集團按個別僱員之職責、學歷、經驗及表現訂立具競爭力之薪酬方案，並定期由管理層檢討。本公司於二零零四年六月七日採納購股權計劃，本集團僱員（包括董事）據此可獲授購股權以認購本公司股份。年內所授購股權詳情載於董事會報告購股權計劃一節。

### 重大收購及出售

於回顧年內，本集團並無進行任何重大收購與出售。

### 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。