

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要於中國從事超級市場及連鎖店等零售業務，以及金融證券及房地產投資。

於回顧年度內，本集團錄得營業額約431,037,000港元及毛利約42,307,000港元。本公司年內之股權持有人應佔溢利為2,316,000港元。每股盈利為0.23港仙（二零零五年：每股虧損2.29港仙）。年內銷售及分銷開支與一般及行政開支分別佔營業額之6.1%及19.2%，上年度則分別為4.8%及18.5%。

零售業務

於二零零六年七月四日，本公司之全資附屬公司K.P.B. Marketing Limited訂立買賣協議，以代價93,000,000港元收購K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited（「KPI Retail Management」）之餘下49%股本權益。代價乃以本公司發行可換股票據之方式支付。KPI Retail Management為海口港佳貿易有限公司全部註冊資本之登記擁有人。海口港佳貿易有限公司乃一間於中國成立之公司，為華聯吉買盛購物中心有限公司（「華聯吉買盛」）40%註冊資本之登記擁有人。華聯吉買盛主要於上海及中國東北部從事大型連鎖超級市場業務。自其於一九九八年十二月成立以來，華聯吉買盛一直發展迅速及獲得上海人民認同為優秀品牌。

收購KPI Retail Management可助本集團進一步擴充於中國之零售業務。為把握中國經濟持續增長所帶來之商機，本集團有意在中國零售業務投放更多資金及資源。本集團已委任四名董事加入華聯吉買盛之董事會，其董事會主席則為本集團之副主席。

透過本集團代表於華聯吉買盛董事會之重大影響力，華聯吉買盛之營運效率及盈利能力將獲進一步提升。

於回顧年度內，擴充華聯吉買盛連鎖店之進度理想，截至二零零六年十二月三十一日止，華聯吉買盛擁約有19家門店，舖面佔地合共逾200,000平方米。華聯吉買盛以上海作為基地，並將業務擴充至江蘇、浙江及安徽，銷量於二零零六年高達人民幣1,457,000,000元，僱員人數增加至逾5,000名。本集團相信於二零零五年結束經營華聯吉買盛幾家表現欠佳而主要位於中國東北部之店舖為正確之決定。華聯吉買盛之溢利其後已逐漸走上軌道，並持續有上升趨勢。本集團已顯示其有能力將大型連鎖零售營運企業之業績轉虧為盈。年內華聯吉買盛之營業額約為人民幣1,456,980,000元，較去年之相對數目減少約9.6%。營業額減少乃主要因店舖數目減少。年內，本公司佔華聯吉買盛營業額及溢利淨額分別約392,413,000港元及463,000港元。年內，



本集團之總經理陶冶先生

管理層討論及分析



本公司已改善若干門市之陳列方式並為客戶提供類別更廣之商品，以完全符合客戶需要。為改善存貨周轉率，本公司會定期檢查存貨水平及推出不同市場推廣活動。

縱然本集團相信中國零售業競爭激烈，但一般客戶之整體購買力仍迅速增長。目前，連鎖零售商在客戶分類、減低營運成本、品牌忠誠度、優化產品混合、提升管理及供應鏈系統各方面相互競爭。長期來說，華聯吉買盛之整體營運效率將大大提升，並成為本集團營業額及溢利淨額之主要增長動力。

北京方面，本公司之便利店項目已保持穩定增長。本集團採取審慎擴充之策略，所選擇之門市地點均集中

於人流高之地方。本公司已結束經營表現欠佳之店鋪，並致力調整產品組合，以配合客戶喜好。年內，毛利有所改善，而門市數目已達115家。展望未來，本集團相信北京之零售業務仍有龐大增長潛力，以及店鋪之毛利可獲得強勁增長。二零零八年舉行的奧林匹克運動會將進一步刺激北京市之經濟發展，及為零售業務增添優勢。

投資業務

鑑於全球股票市場造好，本集團在回顧年度之投資業務表現良好。公平價值變動、股息收入及出售金融資產之溢利合共約為3,461,000港元（二零零五年：2,436,000港元）。投資組合包括上市股份、高回報股票掛鉤債券票據、債券及金融衍生工具。

於二零零六年三月三十一日，本公司之全資附屬公司 K.P.B. Marketing Limited 與獨立第三者訂立貸款協



管理層討論及分析

議，貸款通融最高為人民幣60,000,000元，年息為15%。此為本集團利用充裕之資金製造較高回報之罕有商機。貸款所得之利息收入合共約為5,703,000港元。除此項交易外，本集團概無意於未來發展任何貸款業務。貸款預期將於二零零七年第二季償還。

未來展望及前景

中國經濟發展蓬勃，商機無限，零售業務增長強勁。憑藉多年來參與中國業務所累積之經驗及智慧，本集團已建立穩固根基，以發展成為中國領先零售營運商之一。

資本架構、流動資金及財政資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團之非流動資產約為133,668,000港元。非流動資產主要包括機器及設備約為38,314,000港元；商譽約為13,493,000港元；無形資產約為58,016,000港元。流動比率（流動資產除以流動負債）為1.5。於二零零六年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約為421,517,000港元。流動資產主要包括現金及銀行結餘合共約134,477,000港元；存貨約為57,992,000港元；其他應收賬項、訂金及預付款項合共約為130,082,000港元；及應收貸款約共55,956,000港元。於二零零六年十二月三十一日，本集團擁有流動負債約為273,282,000港元。流動負債主要包括應付貿易賬項、其他應付賬項及應計費用約為197,197,000港元；及銀行借貸約為76,000,000港元。已發行可換股票據於初次確認時分類為負債部份及股本部份。負債部份隨後按攤銷價列賬。股本部份會在



其他儲備確認，直至票據轉換或贖回為止。非流動負債主要包括可轉換票據之負債部份，其攤銷值約為91,521,000港元。資本負債比率（總計貸款除以權益總額）為88.0%。於二零零六年十二月三十一日，本集團之所有銀行借貸均以人民幣按固定利率計息。董事會認為本集團並無面對任何重大之利率風險。本集團之絕大部份買賣均以港元或人民幣列值。縱然人民幣於二零零六年升值，其對於本集團營運之影響只屬輕微。因此，本集團概無進行任何對沖。本集團將持續緊密監察其外匯風險及需求，如有需要，將安排對沖。

管理層討論及分析



華聯吉買盛門市

資產抵押

約 23,400,000 港元之銀行存款及公平價值為 13,200,000 港元之物業用作本集團所獲一般銀行信貸之抵押。

人力資源管理

於二零零六年十二月三十一日，本集團（聯營公司及共同控制機構除外）共有 16 名僱員（二零零五年：19 名）。華聯吉買盛之僱員數目約有 5,000 名。年內的員工總成本（包括董事薪酬）約為 26,575,000 港元。本集團按個別

僱員之職責、工作範圍、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。本集團也提供其他福利如津貼、酌情花紅、公積金、醫療保險及購股權。

重大收購及出售

年內，本公司之全資附屬公司 K.P.B. Marketing Limited 訂立買賣協議，以代價 93,000,000 港元收購 KPI Retail Management 之餘下 49% 股本權益。KPI Retail Management 間接擁有華聯吉買盛之 40% 股本權益。華聯吉買盛為一間於中國成立，主要從事零售業務之公司。收購事項之詳盡資料載於本公司於二零零六年八月十一日向股東刊發有關收購事項之通函內。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。