



港佳控股有限公司

股份代號: 605

中期報告 2007

中國市場
持續增長



目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
管理層討論及分析	4
簡明綜合收益表	9
簡明綜合資產負債表	10
簡明綜合權益變動表	11
簡明綜合現金流量表	12
簡明財務報表附註	13
其他資料	23



公司資料

董事

執行董事

張小林先生 (主席)
陳旭明先生 (副主席)
盧雲女士

獨立非執行董事

王健生先生
陳進強先生
曾國偉先生

合資格會計師

鍾展強先生 FCCA, FCPA

公司秘書

鍾展強先生 FCCA, FCPA

核數師

陳葉馮會計師事務所有限公司

審核委員會

曾國偉先生 (主席)
王健生先生
陳進強先生

主要往來銀行

中國銀行
交通銀行
招商銀行

股份過戶登記處

登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心
26樓

註冊辦事處

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
56樓
5606室

投資者及傳媒關係

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司

股份代號：605

網址

www.kpi.com.hk

財務摘要

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(合稱「本集團」)截至二零零七年六月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字。

- 報告期間之收入約為367,000,000港元，增幅約108.5%；
- 報告期間之毛利約為34,500,000港元，增幅約101.9%；及
- 報告期間之本公司股權持有人應佔純利增至約3,300,000港元。



管理層討論及分析

業務回顧

於報告期間內，中國經濟保持迅速而穩定之增長。中國之國內生產總值較去年增長11.5%。於二零零七年上半年，隨著中國經濟持續急速增長，中國消費者平均可支配收入亦有所增加。根據政府統計數字^(附註1)，零售總額增長15.4%至約人民幣42,044億元的新高。在過去五年內，城市居民之薪酬增加近一倍，而收入急升亦刺激零售業務之增長。

附註1：

截至二零零七年六月三十日止六個月中國消費品之每月零售額：

消費品零售總額 人民幣十億元

二零零七年一月	748.8
二零零七年二月	701.4
二零零七年三月	668.6
二零零七年四月	667.2
二零零七年五月	715.7
二零零七年六月	702.6

資料來源：中國國家統計局

於報告期間內，本集團之收入及溢利保持增長，表現理想。本集團於上海的大型超級市場業務營運商華聯吉買盛購物中心有限公司(「華聯吉買盛」)自去年開始推行改革，為部分店舖進行修飾。全體店舖經理及管理人員全情投入，在商品分類、產品陳列、購物環境及營運程序方面提供新構思，因此提高整體服務質素並使顧客更感滿意。

於二零零七年六月三十日，華聯吉買盛約有19家門店，包括一家於上海市郊開幕的新門店。一家位於瀋陽的門店結束營業。華聯吉買盛之門店均位於中產階層住宅區，以相宜的價格為顧客提供種類齊全的商品。此外，本集團將部分商舖範圍出租予優秀的零售商，以創造多元化的購物中心。本集團將主要在上海逐步增加華聯吉買盛的門店數目，以加強本集團在市內的知名度及議價能力。

未來展望及前景

展望未來，由於中國經濟發展蓬勃而帶來商機，且快速消費品需求強勁，故董事對本公司的業務前景甚為樂觀。

本公司日後的發展策略乃成為中國零售業的主要綜合企業。本公司將透過合併與收購而改善營運表現及擴大收入，從而進一步加強其核心競爭力。本公司亦將繼續開發新商機，以擴充資產，並提高股東價值及盈利。

財務回顧

於報告期間內，本集團的營業額約為367,027,000港元，本公司股權持有人應佔除稅後純利約為3,263,000港元。本集團的毛利率及純利率分別約為9.4%及0.9%。來自華聯吉買盛供應商的營業額及收入分別佔本集團營業額約89.4%及9.1%。華聯吉買盛之毛利率及綜合毛利率分別約為9.9%及21.3%。於報告期間內，一般及行政開支、銷售及分銷開支、財務費用分別約為54,047,000港元、19,418,000港元及2,663,000港元，各佔收入總額約14.7%、5.3%及0.7%。

於二零零七年六月三十日，本集團之非流動資產約為127,179,000港元（二零零六年十二月三十一日：133,668,000港元）。非流動資產主要包括物業、機器及設備約32,816,000港元（二零零六年十二月三十一日：38,314,000港元）、商譽及無形資產約70,530,000港元（二零零六年十二月三十一日：71,509,000港元）、投資物業約13,200,000港元（二零零六年十二月三十一日：13,200,000港元）、於聯營公司之權益約2,112,000港元（二零零六年十二月三十一日：2,112,000港元）及可供出售投資約3,534,000港元（二零零六年十二月三十一日：3,534,000港元）。於二零零七年六月三十日，本集團擁有流動資產約為498,135,000港元（二零零六年十二月三十一日：421,517,000港元）。流動資產主要包括現金及銀行結餘約231,086,000港元（二零零六年十二月三十一日：134,477,000港元）、存貨約57,665,000港元（二零零六年十二月三十一日：57,992,000港元）、預付款項、訂金及其他應收賬項約131,399,000港元（二零零



零六年十二月三十一日：130,082,000港元)、應收貸款及利息約64,350,000港元(二零零六年十二月三十一日：61,659,000港元)及按公平價值以損益列賬之財務資產約13,635,000港元(二零零六年十二月三十一日：13,907,000港元)。於二零零七年六月三十日，本集團擁有流動負債約為286,442,000港元(二零零六年十二月三十一日：273,282,000港元)。流動負債主要包括無抵押短期銀行貸款約71,897,000港元(二零零六年十二月三十一日：76,000,000港元)。應付貿易賬項約為138,841,000港元(二零零六年十二月三十一日：142,136,000港元)。其他應付賬項、預收款項及應計費用約為75,689,000港元(二零零六年十二月三十一日：55,061,000港元)。

集資活動

於二零零七年六月六日，本公司進行先舊後新配售，按每股0.38港元的價格配售130,000,000股股份。先舊後新配售所得款項淨額約為49,000,000港元，已用作本集團之一般營運資金，以進行擴展中國零售門市的計劃。於報告期間內，由於購股權獲行使，本公司配發及發行合共59,850,000股每股面值0.1港元的普通股，所得款項淨額約為8,500,000港元，已用作本集團之一般營運資金。

結算日後事項

出售投資物業

於二零零七年七月十六日，本集團向一名獨立第三方出售位於香港跑馬地樂活道6號比華利山B座16樓B1室及4號停車場車位119號，代價為14,280,000港元。出售之收益約1,000,000港元已於二零零七年下半年列賬。

集資活動

於二零零七年七月十九日，本公司進行先舊後新配售，按每股0.405港元的價格配售86,000,000股股份。先舊後新配售所得款項淨額約為34,000,000港元，已用作本集團之一般營運資金，以進行擴展中國零售業務的計劃。

風險管理

本集團業務承受各種財務風險，包括外匯風險、現金流量及公平值之利率風險、信貸風險及流動資金風險。

(i) 外匯風險

本集團於中國擁有業務，因此本集團大部分收入、開支及現金流量均以人民幣及港元計值，而本集團大部分資產及負債均以人民幣、港元或美元計值。外幣兌換人民幣之任何重大匯率波動可能對本集團造成財務影響。

(ii) 利率風險

本集團之收入及經營現金流量大致不受市場利率變動所影響，而本集團亦無重大計息資產（銀行現金存款除外）。本集團並無利用利率掉期對沖利率風險。

(iii) 信貸風險

本集團並無高度集中之信貸風險。大部分銷售交易均以現金或信用卡付款。綜合資產負債表所列之應收貸款及其他應收賬項賬面值反映本集團財務資產之最高信貸風險。董事認為，本未經審核綜合簡明財務資料中已就不可收回之應收賬項作出充分撥備。

(iv) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理意味著維持足夠現金及現金等值項目、透過款額充裕之已承諾信貸融資以維持可供動用資金，及於市場平倉之能力。本集團之目標乃維持足夠之信貸融資，以確保本集團具備充裕及靈活之可供動用資金。



於報告期間內，本集團並無使用任何財務工具作對沖用途，且本集團在截至二零零七年六月三十日止六個月，並無使用任何對沖工具。

本集團的資金管理政策，是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報，同時兼顧其他持份者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、向股東發還資金、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團利用負債對權益比率監察其資本。此比率按照計息負債總額除以本公司股權持有人應佔股本及儲備計算。

於二零零七年六月三十日，負債對權益比率為23.4%（二零零六年十二月三十一日：92.7%）。

公平值估計

財務資產之賬面值減去減值撥備及財務負債之賬面值，假設與其公平值相若。

或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零七年六月三十日，本集團（包括華聯吉買盛）於中港兩地約有4,500名僱員。本集團繼續招聘優秀人才，並為僱員提供持續教育與培訓，以不斷提高僱員的技術及知識，並培養團隊精神。於報告期間內，員工總成本約為12,000,000港元。本集團按個別僱員之職責、資格、經驗及表現訂立具競爭力之薪酬方案與按表現釐定之花紅。

簡明綜合收益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
營業額	3	367,027	176,057
銷售成本		(332,538)	(158,977)
毛利		34,489	17,080
其他收入	3	45,284	23,268
銷售及分銷開支		(19,418)	(9,869)
一般及行政開支		(54,047)	(31,849)
投資物業之公平價值變動		—	500
經營溢利／(虧損)	4	6,308	(870)
財務費用		(2,663)	(1,233)
除所得稅前溢利／(虧損)		3,645	(2,103)
非經營開支		(274)	(507)
所得稅開支	5	(109)	904
期內溢利／(虧損)		3,262	(1,706)
應佔：			
本公司股權持有人		3,263	(1,706)
少數股東權益		(1)	—
		3,262	(1,706)
本公司股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	6		
— 基本		0.30港仙	(0.17港仙)
— 攤薄		0.30港仙	(0.17港仙)
股息	12	無	無



簡明綜合資產負債表

	附註	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		32,816	38,314
租賃土地款		2,059	2,071
投資物業		13,200	13,200
無形資產		57,037	58,016
於聯營公司之權益		2,112	2,112
商譽		13,493	13,493
應收合營夥伴款項		2,928	2,928
可供出售投資		3,534	3,534
		127,179	133,668
流動資產			
按公平價值以損益列賬之財務資產		13,635	13,907
存貨		57,665	57,992
其他應收賬項、訂金及預付款項		131,399	130,082
應收貸款及利息		64,350	61,659
已抵押定期存款		—	23,400
現金及現金等值項目		231,086	134,477
		498,135	421,517
流動負債			
應付稅項		15	85
應付貿易賬項	7	138,841	142,136
其他應付賬項及應計費用		75,689	55,061
短期銀行貸款—無抵押	8	71,897	76,000
		286,442	273,282
流動資產淨值		211,693	148,235
總資產減流動負債		338,872	281,903
非流動負債			
可換股票據		—	(91,521)
資產淨值		338,872	190,382
資本及儲備			
股本	9	149,635	101,588
儲備		181,608	79,071
本公司股權持有人應佔權益總額		331,243	180,659
少數股東權益		7,629	9,723
權益總額		338,872	190,382

簡明綜合權益變動表

	股本	股份溢價	股份酬金 儲備	法定公益金 儲備	匯兌變動 儲備	可換股票據 儲備	法定公積金 儲備	本公司股權 累積虧損	本公司股權 持有人應佔	少數股東 權益	總計
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日											
(經審核)	101,588	106,879	4,459	173	2,688	—	205	(42,315)	173,677	—	173,677
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(1,706)	(1,706)	—	(1,706)
於二零零六年六月三十日	101,588	106,879	4,459	173	2,688	—	205	(44,021)	171,971	—	171,971
於二零零七年一月一日											
(經審核)	101,588	106,879	4,459	173	3,379	3,975	205	(39,999)	180,659	9,723	190,382
匯兌調整	—	—	—	—	665	—	—	—	665	—	665
因兌換可換股票據 而發行新股	29,062	63,938	—	—	—	—	—	—	93,000	—	93,000
因行使購股權而發行新股	5,985	2,537	—	—	—	—	—	—	8,522	—	8,522
配售新股	13,000	36,400	—	—	—	—	—	—	49,400	—	49,400
發行開支	—	(291)	—	—	—	—	—	—	(291)	—	(291)
於附屬公司之股權增加	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,093)	(2,093)
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,263	3,263	(1)	3,262
撥回可換股票據之權益 部分	—	—	—	—	—	(3,975)	—	—	(3,975)	—	(3,975)
於二零零七年六月三十日	149,635	209,463	4,459	173	4,044	—	205	(36,736)	331,243	7,629	338,872



簡明綜合現金流量表

(未經審核)
截至六月三十日止六個月
二零零七年 二零零六年
千港元 千港元
(重列)

經營業務之現金流入／(流出)淨額	22,317	(16,722)
投資活動之現金流出淨額	(390)	(35,923)
融資活動之現金流入淨額	74,682	30,811
現金及現金等值項目增加／(減少)	96,609	(21,834)
期初之現金及現金等值項目	134,477	111,792
期終之現金及現金等值項目	231,086	89,958
現金及現金等值項目結存之分析：		
現金及銀行結存	166,191	39,755
定期存款	64,895	50,203
	231,086	89,958

簡明財務報表附註

1. 呈列基準及會計政策

本集團主要在中國從事零售業務，包括超級市場及連鎖店，以及投資於財務證券及房地產物業。

報告期間的未經審核簡明綜合中期財務資料乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。除以下影響本集團並在本期間之財務報表首次採用之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括香港會計準則及詮釋）外，編製本中期財務報表時採用之會計政策及編製基準均與截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	採用根據香港會計準則第29號「惡性通脹經濟財務報告」之重列處理法
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	嵌入式衍生工具之重估
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

經重訂之香港會計準則第1號將影響披露本集團管理資本的目標、政策及過程等描述性資料、有關本公司視何者為資本的定量數據、遵行任何資本要求之情況，以及不符合要求的後果。

香港財務報告準則第7號要求披露該等使財務報表使用者得以評估本集團金融工具之重要性的資訊，以及金融工具的性質及所帶來的風險，並遵行香港會計準則第32號的主要披露要求。

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第7號說明若公司在某報告期間內確定其功能貨幣處於嚴重通脹的經濟中，而有關經濟體系在上一期間並無出現嚴重通脹，應如何應用香港會計準則第29號的規定，並要求公司須根據香港會計準則第29號重列財務報表。

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號說明，就公司無法具體識別部分或全部已收貨品或服務之交易該如何應用香港財務報告準則第2號。

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號涉及香港會計準則第39號之應用，說明當公司首次成為訂約方時，須評估嵌入式衍生工具是否須與主合約分開，而列賬為衍生工具，且在合約有效期內不得重新評估，惟特殊情況除外。



1. 呈列基準及會計政策（續）

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號涉及與香港會計準則第34號之規定與就香港會計準則第36號之商譽及香港會計準則第39號之若干財務資產確認減值虧損之關係，說明公司不可撥回於過往中期報告期間就商譽或投資（權益工具或以成本值計算的財務資產）已確認的減值虧損。

上述會計準則對未經審核簡明綜合資產負債表及未經審核簡明綜合收益表之編製基準並無構成重大影響。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則及香港會計準則之影響

本集團之中期財務報表尚未採用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則：

- 香港財務報告準則第8號 經營分類
- 香港會計準則第23號（經重訂） 借貸成本
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號 香港財務報告準則第2號— 集團及庫存股份交易
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號 服務特許權安排

香港財務報告準則第8號（於二零零九年一月一日或之後開始的會計期間生效）取代香港會計準則第14號「分類報告」有關識別分類及申報風險及回報分析的規定。各項目須按用於對外報告的會計政策列賬。根據香港財務報告準則第8號，分類為公司的組成部分，由公司的主要營運決策人或獲授權之合資格職員定期檢討。各項目根據內部申報程序申報。

香港會計準則第23號（經重訂）、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號分別於二零零九年一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2. 分類資料

業務分類

本集團按「買賣證券及物業投資」及「連鎖超級市場業務」業務分類劃分之表現分析如下：

	買賣證券及物業投資 (未經審核)		連鎖超級市場業務 (未經審核)		綜合 (未經審核)	
	截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元 (重列)	千港元	千港元 (重列)	千港元	千港元 (重列)
分類收入：						
營業額	38,900	24,402	328,127	151,655	367,027	176,057
其他收入	4,638	2,962	40,646	20,306	45,284	23,268
總額	43,538	27,364	368,773	171,961	412,311	199,325
分類業績	835	(2,471)	5,473	1,101	6,308	(1,370)
投資物業公平值變動					—	500
經營溢利／(虧損)					6,308	(870)
財務費用					(2,663)	(1,233)
除所得稅前溢利／(虧損)					3,645	(2,103)
未分配開支					(274)	(507)
所得稅開支					(109)	904
期內溢利／(虧損)					3,262	(1,706)



2. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

該分類之資產及負債如下：

	(未經審核)				(經審核)			
	於二零零七年六月三十日				於二零零六年十二月三十一日			
	買賣證券及 物業投資	連鎖超級 市場業務	未分配 公司及綜合	總計	買賣證券及 物業投資	連鎖超級 市場業務	未分配 公司及綜合	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產	24,746	309,188	291,380	625,314	16,794	283,742	254,649	555,185
負債	-	281,200	5,242	286,442	-	266,105	7,177	273,282

分類資產主要包括物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權、存貨、應收貿易賬項及經營現金。

分類負債包括經營負債。

地區分類

計算本集團地區分類時，收入按客戶所在地區劃分。

	(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)	
	截至二零零七年 六月三十日止六個月		截至二零零六年 六月三十日止六個月		截至六月三十日止 六個月 綜合	
	香港 千港元	中國 千港元	香港 千港元 (重列)	中國 千港元 (重列)	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
分類收入：						
營業額	38,900	328,127	24,402	151,655	367,027	176,057
其他收入	4,638	40,646	2,962	20,306	45,284	23,268
總計	43,538	368,773	27,364	171,961	412,311	199,325

3. 營業額

營業額指年內已扣除退貨及貿易折扣撥備後之銷售貨品發票淨值、連鎖超級市場業務、買賣證券以及已收及應收租金收入之總額。

本集團期內之營業額及其他收入來自下列業務：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
營業額		
連鎖超級市場業務	328,127	151,655
銷售買賣證券	38,833	24,261
投資物業租金收入總額	67	141
	367,027	176,057
其他收入		
股息收入	278	25
銀行利息收入	974	1,546
貸款及其他利息收入	3,116	2,005
出售附屬公司之溢利	—	7
購股權變現收益	14	251
財務資產之公平值變動	252	(870)
匯兌收益淨額	4	4
出租商舖之租金收入總額	7,201	4,328
來自供應商之宣傳及上架收入	33,445	15,972
	45,284	23,268



4. 經營溢利／（虧損）

本集團之經營溢利／（虧損）已扣除／（計入）下列各項：

	（未經審核）	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
折舊	7,562	4,889
租賃土地款攤銷	22	22
經營租賃租金	16,351	8,448
員工成本	12,028	9,502
按公平價值以損益列賬之投資之公平價值變動淨額	(252)	870
投資物業公平價值變動	-	(500)
出售固定資產之虧損／（收益）	6	(37)
利息收入	(4,090)	(3,550)
按公平價值以損益列賬之投資／可供出售投資 之股息收入	(278)	(25)
匯兌收益淨額	(4)	(4)

5. 所得稅開支

	（未經審核）	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
即期稅項		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	109	(904)
期內稅項支出	109	(904)

由於期內並無任何應課稅溢利（二零零六年：無），故並無就香港利得稅作出撥備。

其他地區之應課稅溢利已根據本集團經營所在地之現行法例、慣例及其詮釋按當時適用之稅率計算稅項。

於各結算日，本公司及其附屬公司並無重大尚未撥備之暫時差額，故並無作出遞延稅項撥備。

6. 本公司股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)及攤薄盈利／(虧損)乃按下列數據計算：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	3,263	(1,706)
	股份數目	
用作計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數 潛在攤薄普通股之影響：	1,086,830,789	1,015,877,336
購股權	1,111,436	6,233,830
用作計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股加權平均數	1,087,942,225	1,022,111,166

7. 應付貿易賬項

本集團之應付貿易賬項及票據之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
未償還賬項之賬齡：		
1個月內到期或按要求	89,532	62,138
1個月後但3個月內到期	49,309	79,998
	138,841	142,136

附註：應付貿易賬項及票據之賬面值與其公平價值相若。



8. 無抵押短期銀行貸款

所有銀行貸款均為無抵押，還款期如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	71,897	76,000

本集團之銀行借貸均以人民幣計值。

9. 股本

	二零零七年六月三十日 (未經審核)		二零零六年十二月三十一日 (經審核)	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定				
每股面值0.10港元之普通股	2,000,000,000	200,000	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足				
於二零零七年一月一日及 二零零六年十二月三十一日	1,015,877,336	101,588		
兌換可換股票據	290,625,000	29,062		
配售新股	130,000,000	13,000		
行使購股權	59,850,000	5,985		
於二零零七年六月三十日	1,496,352,336	149,635		

10. 經營租約承擔

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業、超級市場連鎖業務商舖及高爾夫球會會籍，投資物業之協定租期為一年，超級市場連鎖業務商舖之協定租期為一至十年，而高爾夫球會會籍之協定租期則為一至兩年。租約條款一般亦規定承租人須支付保證金，並根據當時市況定期調整租金。

於結算日，本集團根據與其承租人訂立之不可撤銷經營租約於以下期間應收之未來最低租金總額如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	8,247	8,659
第二至第五年(包括首尾兩年)	17,907	18,397
第五年後	7,976	9,721
	34,130	36,777

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干辦公室物業、董事宿舍及超級市場連鎖業務商舖，物業之協定租期由一年至二十年不等。

於結算日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租約於以下期間應付之未來最低租金總額如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	31,994	31,845
第二至第五年(包括首尾兩年)	130,610	129,528
第五年後	213,373	222,018
	375,977	383,391



11. 關連人士交易

於六個月期間，本集團與關連人士進行以下重大交易：

(a) 列入損益賬之關連人士交易

		(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零六年
		千港元	千港元
附註			
向由董事控制之一間公司支付之租金支出	(i)	498	498
向一間共同控制機構收取之租金收入	(ii)	—	78
		<u> </u>	<u> </u>

附註：

(i) 董事之租金支出乃支付予彼等所控制之一間公司，月租為83,000港元，乃參考公開市場之租值計算。

(ii) 租金收入來自一間共同控制機構，月租乃經雙方協定。

(b) 本集團主要管理人員報酬

		(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零五年
		千港元	千港元
薪金、津貼及其他福利		1,414	1,414
退休金供款		6	6
股本報酬支出		—	—
		<u> </u>	<u> </u>
		1,420	1,420

12. 中期股息

董事不建議就報告期間宣派任何中期股息（二零零六年：無）。

13. 中期報告之批准

未經審核簡明綜合中期財務報表於二零零七年九月六日經本公司董事會批准並授權刊行。

其他資料

董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於二零零七年六月三十日，以下董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被當作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

董事姓名	所持股份數目	權益性質			佔已發行
		實益	法團	家族	股本之 概約百分比
張小林先生(附註1)	596,270,240 (L)	460,044,240	86,400,000	49,826,000	39.84%
盧雲女士(附註2)	596,270,240 (L)	49,826,000	—	566,444,240	39.84%
陳旭明先生	10,000,000 (L)	10,000,000	—	—	0.66%

L：好倉

附註1：根據證券及期貨條例，張小林先生被視為於盧雲女士持有之49,826,000股股份及Arbalice Holdings Limited持有之86,400,000股股份中擁有權益。Arbalice Holdings Limited由張小林先生、盧雲女士及張渭先生分別實益擁有60%、27.5%及12.5%。張渭先生為獨立第三方，與張小林先生、本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連。

附註2：根據證券及期貨條例，盧雲女士被視為於546,444,240股股份(包括張小林先生以實益擁有人身份持有之460,044,240股股份及張小林先生透過其於Arbalice Holdings Limited之權益持有之86,400,000股股份)中擁有權益。

除上文所披露者外，本公司董事或行政總裁或彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中並無擁有或被當作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部披露權益或淡倉之人士及主要股東

於二零零七年六月三十日，以下人士（並非本公司董事或行政總裁）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條須列入該條例所述之登記冊：

股東名稱	所持股份數目	身份	持倉狀況	佔已發行股本之概約百分比
Arbalice Holdings Limited (附註1)	86,400,000	實益擁有人	好倉	5.77%
ARC Capital Holdings Limited (附註2)	290,625,000	實益擁有人	好倉	19.42%
Keywise Capital Management (HK) Limited	130,000,000	投資經理	好倉	8.68%
Keywise Greater China Opportunities Master Fund	130,000,000	實益擁有人	好倉	8.68%

附註：

1. 上述以Arbalice Holdings Limited名義擁有之權益亦於「董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉」一節披露為張小林先生之權益。
2. ARC Capital Holdings Limited為一家於倫敦證券交易所AIM市場上市的封閉式基金，主要於大中華區及亞洲其他國家的零售、消費品及服務業從事投資及控股。

除上文及「董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉」一節所披露者外，董事概不知悉任何其他人士於股份或相關股份（包括涉及該股本之購股權之任何權益）中擁有或被視作擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條須列入該條例所述之登記冊。

購股權

本公司於二零零四年六月七日採納一項新購股權計劃(「新計劃」)。據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團任何成員公司之任何合資格僱員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事、任何股東、本集團之任何供應商及客戶以及本集團任何技術、財務及法律專業顧問接受購股權以認購本公司股份。

於回顧期內，本公司並無授出任何購股權。於新計劃項下批授之購股權之變動概述如下：

董事	授出日期	行使價	於 二零零七年 一月一日			於 二零零七年 六月三十日			緊接授出 購股權 當日前 之證券 收市價
			尚未行使	期內批授	期內行使	期內失效	尚未行使	行使期	
張小林	02.02.05	0.138	1,000,000	-	1,000,000	-	-	02.02.05 - 06.06.14	0.131
盧雲	02.02.05	0.138	1,000,000	-	1,000,000	-	-	02.02.05 - 06.06.14	0.131
陳旭明	02.02.05	0.138	10,000,000	-	10,000,000	-	-	02.02.05 - 06.06.14	0.131
僱員合計	10.01.05	0.126	48,500,000	-	19,950,000	-	28,550,000	10.01.05 - 06.06.14	0.126
	01.09.05	0.156	32,000,000	-	27,900,000	-	4,100,000	01.09.05 - 06.06.14	0.156

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於報告期間內並無買賣或贖回本公司任何上市證券。



企業管治

本公司於報告期間內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)，惟守則規定第A.2.1及B.1.1條除外：

1. 守則規定第A.2.1條

張小林先生為本公司主席，同時負責監督本集團之日常運作。本公司並無區分主席及行政總裁職務，而張先生現時兼任兩個職位。董事會認為合併主席及行政總裁職務可有效率地制定及實施本公司之策略，以物色及把握商機。此與守則之守則規定第A.2.1條有所偏離。

2. 守則規定第B.1.1條

本公司於報告期間內，並無設立列明特定職權範圍之薪酬委員會，因本公司相信董事會在行內有豐富經驗，並有資格釐訂本公司員工(包括董事及高級管理人員)之薪酬待遇。

於報告期間內，董事會整體負責建議及審批董事及高級管理人員的薪酬政策及架構和薪酬待遇。董事會亦負責制訂具透明度的程序，以發展該等薪酬政策及架構，確保概無董事或其任何聯繫人可參與決定自身的薪酬。彼等之薪酬將參考個別人士及本公司表現以及市場慣例與情況而定。

董事會一般會舉行會議以檢討薪酬政策及架構，並決定董事與高級管理人員的全年薪酬待遇及相關事宜。人力資源部負責收集及管理人力資源數據，並向董事會作出建議以供考慮。董事會將就該等薪酬政策及架構與薪酬待遇的建議諮詢本公司主席。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納一套自行制定關於董事進行本公司證券之交易的行為守則，其條款不遜於上市規則附錄10所載條款之標準。本公司已向所有董事作出具體查詢，且本公司董事確認，彼等於報告期間內一直遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載之規定標準。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之價格敏感資料之有關僱員制訂有關僱員進行證券交易之書面指引（「僱員書面指引」），該指引不低於標準守則所訂標準。

本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，並已審閱截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績。審核委員會認為報告期間的中期財務報告符合相關財務報告準則、上市規則規定及香港法例，且本公司亦已適當地作出有關披露。審核委員會主要職責如下：

- 在向董事會提呈財務報表及報告前審閱有關資料，並考慮任何由合資格會計師或外聘核數師提出的重大或特殊事項。
- 參照外聘核數師的工作、費用及聘任條款以檢討與核數師的關係，並向董事會建議委任、續聘及辭退外聘核數師。
- 檢討本公司財務申報制度、內部監控制度及風險管理制度及相關程序是否足夠及有效。

審核委員會就本集團之內部監控系統提供監督，並向董事會報告任何重大問題及作出建議。



中期報告

二零零七年中期報告將於適當時候寄發予股東，並於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (www.kpi.com.hk) 內刊登。

代表董事會
主席兼行政總裁
張小林

香港，二零零七年九月六日