



港佳控股有限公司

股份代號: 605



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	10
簡明綜合資產負債表	11
簡明綜合權益變動表	12
簡明綜合現金流量表	13
簡明財務報表附註	14
其他資料	26

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

非執行董事

劉暉先生

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, ACA

公司秘書

鍾展強先生 FCCA, FCPA, ACA

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

薪酬委員會

盧雲女士 (主席)
王健生先生
陳進強先生
曾國偉先生

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

卓佳登捷時有限公司
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」)截至二零零八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901,000,000港元，增幅約145.5%；
- 報告期間之毛利約為85,700,000港元，增幅約148.6%；及
- 報告期間之本公司股權持有人應佔純利增至約4,300,000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，從而刺激了國民消費意欲。中國之國內生產總值較去年增長10.4%。於二零零八年上半年，隨著中國經濟持續快速增長，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，零售總額增長21.4%至約人民幣51,041億元之新高。

附註1：

截至二零零八年六月三十日止六個月之中國消費品零售額按月分析如下：

消費品零售總額 人民幣十億元

二零零八年一月	907.7
二零零八年二月	835.4
二零零八年三月	812.3
二零零八年四月	814.2
二零零八年五月	870.3
二零零八年六月	864.2

收購華聯吉買盛額外20%股權已於二零零八年一月二十八日完成。收購完成後，華聯吉買盛成為本公司之非全資附屬公司，華聯吉買盛之業績全部併入本集團賬目。因此，本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之營業額大幅增加至約901,035,000港元，較二零零七年同期增長約145.5%。於報告期間，本集團錄得毛利85,729,000港元，較去年之34,489,000港元增長148.6%。

本集團主要在中國從事零售業務。華聯吉買盛為本集團經營之特大超市連鎖店，擁有18家租賃門店，主要位於上海。華聯吉買盛已迅速發展成為上海特大超市行業之最顯著力量，並成為值得中國顧客信賴之品牌。各門店面積介乎約5,000至15,000平方米不等。所有該等門店均位於高人流量及居民密集之社區中心。

自二零零六年起，華聯吉買盛一直實施翻新計劃。門店設計正通過全面改造進行，經翻新門店呈現出新面貌，為顧客提供一個時尚購物環境。歸功於該等努力，經翻新門店之銷售額較去年同期增長20%至40%不等。

於報告期間，華聯吉買盛之營業額及毛利相比去年同期之可比較數據分別增加10.0%及9.8%。業績改善是由於交易量及顧客人均交易額增加、持續加強商品分類管理、優化產品組合及定價政策以及服務質量改善。雖然面對營運成本不斷增加之挑戰，例如勞工工資、公用設施及燃料開支等，但嚴格之成本控制措施取得成效，營運開支總額較二零零七年上半年僅增加6.5%。於報告期間，華聯吉買盛之除稅前溢利約為人民幣13,400,000元，較去年同期之數據增加約73%。

於報告期間，就有價證券投資之表現而言，本集團錄得虧損約5,000,000港元及公平值改變之未變現虧損約3,300,000港元。按公平值列賬之財務資產值佔本集團總資產之不足3%。董事現正審慎追蹤證券市場動態，並將逐漸減少投資組合之規模。

於二零零八年上半年，本集團堅持發展策略。本集團完成收購北京之一整幢商業大廈。該物業不但將為本集團提供穩定之租金收入，同時進一步提升本集團在北京之現有零售網絡。本集團現正審閱在商業大廈內開設超級市場連鎖店之可能性。現有一家好鄰居連鎖便利店在商業大廈內營運。為擴展北京零售業務，本公司之一家非全資附屬公司已與北京之一家便利店營運商訂立承包經營合同及商標權轉讓協議，交易詳情於「結算日後事項」一節披露。本集團將持續利用零售業務之競爭優勢，於中國主要城市擴展連鎖店網絡。本集團將繼續提供更好之客戶服務，加強門店管理，並增開新店以滿足客戶日益增加之需求。

財務回顧

營業額及純利

於報告期間內，本集團的營業額約為901,035,000港元，本公司股權持有人應佔除稅後純利約為4,259,000港元。本集團的毛利率及純利率分別約為9.5%及0.5%。銷售及行政開支總額約為192,918,000港元，佔收入總額約21.4%。員工相關成本及租金支出分別約為55,462,000港元及41,498,000港元，分別佔收入總額約6.2%及4.6%。

資本架構、流動資金及財政資源

於二零零八年六月三十日，本集團之非流動資產約為326,733,000港元（二零零七年十二月三十一日：106,502,000港元）。非流動資產主要包括物業、機器及設備約53,956,000港元（二零零七年十二月三十一日：27,866,000港元）、商譽及無形資產約200,045,000港元（二零零七年十二月三十一日：69,157,000港元）、投資物業約68,294,000港元（二零零七年十二月三十一日：零港元）、可供出售投資約3,534,000港元（二零零七年十二月三十一日：3,534,000港元）。於二零零八年六月三十日，本集團擁有流動資產約為685,132,000港元（二零零七年十二月三十一日：608,595,000港元）。流動資產主要包括現金及銀行結餘約313,947,000港元（二零零七年十二月三十一日：252,288,000港元）、存貨約125,274,000港元（二零零七年十二月三十一日：68,774,000港元）、預付款項、訂金及其他應收賬項約220,137,000港元（二零零七年十二月三十一日：186,448,000港元）、按公平價值以損益列賬之財務資產約25,762,000港元（二零零七年十二月三十一日：29,773,000港元）。於二零零八年六月三十日，本集團擁有流動負債約為536,526,000港元（二零零七年十二月三十一日：327,365,000港元）。流動負債主要包括無抵押短期銀行貸款約167,936,000港元（二零零七年十二月三十一日：63,830,000港元）、應付貿易賬項約為130,870,000港元（二零零七年十二月三十一日：167,860,000港元）。其他應付賬項及應計費用約為235,228,000港元（二零零七年十二月三十一日：94,439,000港元）。本集團實行完善及靈活之財務安排，及透過綜合應用內部資源、股本融資及銀行借貸，為其業務發展提供資金。流動比率（流動資產除以流動負債）為1.28。資本負債比率（計息銀行借貸總額除以股本總額）為0.35。

重大收購

於二零零八年五月九日，本公司之全資附屬公司海口港佳貿易有限公司與一第三方就以人民幣51,000,000元之現金代價收購位於北京市海淀區西三環北路88號之整座商業樓宇（「物業」）訂立買賣協議。該物業為一幢位於北京主要商業中心之三層商業樓宇（連地庫），總面積約為3,313.1平方米，目前共出租予六名租戶作為商舖，年度總租金收入不少於人民幣5,000,000元。對該物業之收購已於二零零八年六月三十日完成，將為本集團提供穩定之租金收入來源。

結算日後事項

於二零零八年七月三日，本公司之非全資附屬公司北京中港佳鄰商業有限公司與北京港佳好鄰居連鎖便利店有限責任公司訂立承包經營合同及商標權轉讓協議。憑藉訂立承包經營合同及商標權轉讓協議，本集團已正式立足於北京之便利店市場，並擴大其於北京之連鎖店業務。

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

由於利率變動對銀行結存及計息銀行貸款及其他計息借款之利息收入及支出會有影響，因此，本集團的收益表受利率變動影響。本集團的政策是獲得最優惠的利率條件。於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，本公司無計息財務資產及附浮動利率的長期債務，故本集團無重大利率風險。

(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。由於現金及現金等價物結餘存放於信譽卓著之金融機構，故該等結餘之信貸風險較低。

(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，且本集團在截至二零零八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。

於二零零八年六月三十日，負債對權益比率為35.3%（二零零七年十二月三十一日：16.5%）。

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。

僱員及薪酬政策

於二零零八年六月三十日，本集團（包括華聯吉買盛）於中港兩地約有4,000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55,462,000港元，其中約2,684,000港元為二零零七年十月授予僱員及董事之68,500,000份購股權相關之股份酬金開支。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。

或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

簡明綜合收益表

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
營業額	3	901,035	367,027
銷售成本		(815,306)	(332,538)
毛利		85,729	34,489
其他收入	3	108,678	45,032
銷售及分銷開支		(47,815)	(19,418)
一般及行政開支		(145,103)	(54,069)
投資物業之公平價值收益		11,196	—
經營溢利	4	12,685	6,034
財務費用		(2,947)	(2,663)
除所得稅前溢利		9,738	3,371
所得稅	5	(1,008)	(109)
期內溢利		8,730	3,262
應佔：			
本公司股權持有人		4,259	3,263
少數股東權益		4,471	(1)
		8,730	3,262
每股盈利	6		
— 基本		0.25港仙	0.30港仙
— 攤薄		0.25港仙	0.30港仙
股息	15	無	無

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 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		53,956	27,866
租賃土地款		904	905
投資物業	7	68,294	—
無形資產		89,281	55,664
於聯營公司之權益		—	2,112
商譽	8	110,764	13,493
應收合營夥伴款項		—	2,928
可供出售投資		3,534	3,534
		326,733	106,502
流動資產			
租賃土地款		12	23
按公平價值以損益列賬之財務資產		25,762	29,773
存貨		125,274	68,774
其他應收賬項、訂金及預付款項		220,137	186,448
應收貸款及利息		—	64,350
應收稅項		—	567
已抵押存款		—	6,372
現金及現金等值項目		313,947	252,288
		685,132	608,595
流動負債			
應付稅項		2,492	1,236
應付貿易賬項	9	130,870	167,860
其他應付賬項及應計費用		235,228	94,439
短期銀行貸款—無抵押	10	167,936	63,830
		536,526	327,365
流動資產淨值		148,606	281,230
總資產減流動負債		475,339	387,732
資產淨值		475,339	387,732
資本及儲備			
股本	11	172,590	159,590
儲備		271,665	218,432
本公司股權持有人應佔權益總額		444,255	378,022
少數股東權益		31,084	9,710
權益總額		475,339	387,732

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	累積虧損	本公司股權 持有人應佔	少數 股東權益	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	千港元	千港元	千港元
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
於二零零八年一月一日											
(經審核)	159,590	244,522	2,153	-	5,048	-	1,393	(34,684)	378,022	9,710	387,732
匯兌調整	-	-	-	-	811	-	-	-	811	-	811
發行新股	13,000	45,500	-	-	-	-	-	-	58,500	-	58,500
發行開支	-	(60)	-	-	-	-	-	-	(60)	-	(60)
僱員購股權福利	-	-	2,723	-	-	-	-	-	2,723	-	2,723
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,903	16,903
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	4,259	4,259	4,471	8,730
於二零零八年六月三十日	172,590	289,962	4,876	-	5,859	-	1,393	(30,425)	444,255	31,084	475,339

簡明綜合現金流量表

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務之現金(流出)／流入淨額	(99,837)	22,317
投資活動之現金流入／(流出)淨額	192,432	(390)
融資活動之現金(流出)／流入淨額	(30,936)	74,682
現金及現金等值項目增加	61,659	96,609
期初之現金及現金等值項目	252,288	134,477
期終之現金及現金等值項目	313,947	231,086
現金及現金等值項目結存之分析：		
現金及銀行結存	276,243	166,191
定期存款	37,704	64,895
	313,947	231,086

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二零零七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

以下對現有準則的詮釋必須於二零零八年一月一日或之後開始的會計期間採納，但此等詮釋當前與本集團無關：

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	「服務特許權的安排」
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	「香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」

以下為已公佈的準則、修訂及詮釋，但在二零零八年一月一日開始的會計期間仍未生效，且本集團並無提前採用。

香港財務報告準則第8號	「營運部分」
香港會計準則第23號（經修訂）	「借貸成本」
香港財務報告準則第2號（修訂）	「股份支付」
香港財務報告準則第3號（經修訂）	「業務合併」、香港會計準則第27號經修訂「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第28號「聯營公司投資」以及香港會計準則第31號「合資公司利益」
香港會計準則第1號（經修訂）	「財務報表的列報」
香港會計準則第32號（修訂）	「金融工具：列報」
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	「客戶忠誠度計劃」

管理層正在評估採用香港財務報告準則第3號（經修訂）。此外，上面列示的其他新準則、修訂及詮釋，不預期在未來期間產生實質性影響。

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
分類收入：						
營業額	25,845	38,900	875,190	328,127	901,035	367,027
其他收入	1,815	4,386	106,863	40,646	108,678	45,032
總額	27,660	43,286	982,053	368,773	1,009,713	412,059
分類業績	(13,283)	561	14,772	5,473	1,489	6,034
投資物業公平值變動					11,196	—
經營溢利					12,685	6,034
財務費用					(2,947)	(2,663)
除所得稅前溢利					9,738	3,371
所得稅開支					(1,008)	(109)
期內溢利					8,730	3,262

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) 於二零零八年六月三十日			(經審核) 於二零零七年十二月三十一日		
	買賣證券及 物業投資 千港元	連鎖超級 市場業務 千港元	總計 千港元	買賣證券及 物業投資 千港元	連鎖超級 市場業務 千港元	總計 千港元
資產	203,433	808,432	1,011,865	354,647	358,338	712,985
負債	(30,298)	(506,228)	(536,526)	(3,337)	(324,028)	(327,365)

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) 截至二零零八年 六月三十日止六個月		(未經審核) 截至二零零七年 六月三十日止六個月		(未經審核) 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	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
分類收入：						
營業額	25,845	875,190	38,900	328,127	901,035	367,027
其他收入	(252)	108,930	4,386	40,646	108,678	45,032
總額	25,593	984,120	43,286	368,773	1,009,713	412,059

3. 營業額

營業額指連鎖超級市場、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	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
	(重列)	
營業額		
連鎖超級市場業務	875,190	328,127
銷售買賣證券	22,587	38,833
投資物業租金收入總額	3,258	67
	901,035	367,027
其他收入		
股息收入	204	278
銀行利息收入	568	974
其他利息收入	1,975	3,116
購股權變現(虧損)/收益	(991)	14
政府津貼收入	1,131	—
匯兌收益淨額	4	4
出租商舖之租金收入總額	21,776	7,201
來自供應商之宣傳及上架收入	83,956	33,445
其他	55	—
	108,678	45,032

4. 經營溢利

本集團之經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
核數師酬金	970	—
租賃土地款攤銷	12	22
無形資產攤銷	1,513	—
已售存貨成本	788,323	—
買賣證券成本	26,916	—
折舊	16,980	7,562
按公平價值以損益列賬之投資／可供出售投資 之股息收入	(204)	(278)
購股權變現虧損／(收益)	991	(14)
經營租賃租金	41,498	16,351
員工成本	52,778	12,028
僱員股本報酬支出	2,684	—
按公平價值以損益列賬之投資之公平價值變動淨額	3,348	(252)
投資物業公平價值收益	(11,196)	—
出售固定資產之虧損	—	6
利息收入	(2,543)	(4,090)
匯兌收益淨額	(4)	(4)

5. 所得稅

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
即期稅項		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	1,008	109
期內稅項支出	1,008	109

由於期內並無任何應課稅溢利(二零零七年:無),故並無就香港利得稅作出撥備。

香港以外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. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算:

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利之 本公司股權持有人應佔溢利	4,259	3,263
	股份數目	
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,704,473,765	1,086,830,789
潛在攤薄普通股之影響:		
購股權	5,963,236	1,111,436
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,710,437,001	1,087,942,225

7. 投資物業

	千港元
於二零零八年一月一日(經審核)	—
收購	57,098
公平值增長	11,196
	<hr/>
於二零零八年六月三十日(未經審核)	<u>68,294</u>

8. 商譽

	千港元
成本	
於二零零八年一月一日(經審核)	15,339
收購附屬公司增加	97,271
	<hr/>
於二零零八年六月三十日(未經審核)	<u>112,610</u>
累計減值	
於二零零八年一月一日及六月三十日	1,846
	<hr/>
賬面淨值	
於二零零八年六月三十日(未經審核)	<u>110,764</u>

9. 應付貿易賬項

本集團之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 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	73,783	80,062
1個月後但3個月內到期	57,087	87,798
	<hr/>	<hr/>
	130,870	<u>167,860</u>

附註：

由於到期日較短，應付貿易賬項之賬面值與其公平價值相若。

10. 短期銀行貸款－無抵押

所有銀行貸款均為無抵押，還款期如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	167,936	63,830

本集團之銀行借貸均為無抵押，並以人民幣計值。銀行貸款年利率介乎5.475%至7.02%之間。銀行貸款須於三至十二個月內償還。本集團截至二零零八年六月三十日銀行貸款之公平值與其對應之賬面金額相若。

11. 股本

	二零零八年 六月三十日 (未經審核)		二零零七年 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	4,000,000,000	400,000	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足股款				
於二零零八年一月一日及 二零零七年十二月三十一日	1,595,902,336	159,590		
發行新股	130,000,000	13,000		
於二零零八年六月三十日	1,725,902,336	172,590		

12. 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至十五年，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：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	27,356	7,691
第二至第五年(包括首尾兩年)	65,959	16,861
第五年後	28,194	7,026
	121,509	31,578

(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：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	78,904	35,244
第二至第五年(包括首尾兩年)	318,037	132,784
第五年後	473,137	206,575
	870,078	374,603

13. 收購一間附屬公司

於二零零八年一月，本集團之全資附屬公司KPIRM與Time Galaxy及Time Region訂立一項協議，以購買佳樂（該公司乃由Time Region直接持有20%權益及由Time Galaxy持有80%權益）之全部已發行股本（「該交易」）。佳樂持有華聯吉買盛20%股權。

在完成該交易前，華聯吉買盛為一間本集團之共同控制實體，本集團持有其40%股權。

該交易乃於二零零八年一月二十八日完成，而收購成本138,500,000港元乃按以下方式支付：(i)透過解除貸款支付64,349,829港元；(ii)以現金支付15,650,171港元；及(iii)透過以每股0.45港元之發行價發行本公司68,444,444股及61,555,556股股份分別支付30,800,000港元及27,700,000港元。

於完成該交易後，本集團於華聯吉買盛間接持有60%股權。

於交易中所收購之淨資產及所產生之商譽如下：

	被收購公司之 公平值賬面值 及合併前之淨資產 千港元
物業、機器及設備	58,502
存貨	201,682
其他應收賬項、訂金及預付款項	233,246
現金及現金等值項目	275,590
應付貿易賬項	(232,958)
其他應付賬項及應計費用	(285,069)
應付稅項	(2,864)
短期銀行貸款	(159,574)
應付股東款項	(46,298)
	<hr/>
淨資產	42,257
	<hr/>
被收購公司公平值之20%權益	8,451
無形資產－商標	32,778
於收購時產生之商譽	97,271
收購產生之直接開支	1,324
	<hr/>
總代價	139,824
	<hr/>

13. 收購一間附屬公司 (續)

	被收購公司之 公平值賬面值 及合併前之淨資產 千港元
支付方式	
現金代價	16,974
解除張先生之應收貸款	64,350
發行股份	58,500
	<u>139,824</u>
收購產生之現金流入淨額	
已付現金代價	(16,974)
所收購之現金及現金等值項目	275,590
	<u>258,616</u>

收購產生之商譽乃歸屬於華聯吉買盛之預測溢利。

自收購完成日期至二零零八年六月三十日止五個月期間，華聯吉買盛為收益總額貢獻約人民幣802,584,000元及為本集團除稅後溢利貢獻約人民幣10,283,000元。

14. 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) 列入收益表之關連人士交易

		(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零七年
		千港元	千港元
支付由董事控制的公司之租賃支出	附註 (i)	498	498

附註：

- (i) 董事之租賃支出乃支付予彼等所控制公司，月租為83,000港元，乃參考公開市場之租值計算。

(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	
		二零零八年	二零零七年
		千港元	千港元
薪金、津貼及其他福利		1,445	1,414
退休金供款		6	6
股本報酬支出		—	—
		1,451	1,420

15. 中期股息

董事不建議就報告期間宣派任何中期股息（二零零七年：無）。

16. 未經審核中期財務報表之批准

未經審核簡明綜合中期財務報表於二零零八年八月二十八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

於二零零八年六月三十日，下列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視作擁有(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及淡倉（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及淡倉）；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及淡倉；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：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	所持已發行股份 及相關股份數目 (好倉 ⁽¹⁾)	權益性質			佔本公司 已發行股本 之百分比
		實益 (附註3)	法團	家族	
張小林 (附註1)	665,426,240	470,044,240	86,400,000	108,982,000	38.56%
盧雲 (附註2)	665,426,240	108,982,000	—	556,444,240	38.56%
陳旭明	20,000,000	20,000,000	—	—	1.16%

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108,982,000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、盧雲女士及張渭分別實益擁有60%、27.5%及12.5%。張渭為獨立第三方，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。
- (2) 根據證券及期貨條例，盧雲女士被視為於張小林先生持有之470,044,240股股份及由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。
- (3) 張小林、盧雲及陳旭明各自的實益權益包括來自持有可於二零零七年十月四日至二零一七年十月三日期間行使之購股權之10,000,000股相關股份，行使價為每股0.479港元。

於相聯法團股份及相關股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	概約百分比
張小林	K.P.I Convenience Retail Company Limited	32%

除上文所披露者外，本公司董事及行政總裁或其任何聯繫人士概無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、相關股份及債券中擁有或被當作擁有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及淡倉），或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，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之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

於二零零八年六月三十日，就董事所知，以下人士（並非本公司董事或行政總裁）於本公司股份或相關股份中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，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益，或直接或間接於附有所在情況於本集團任何成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本中擁有面值10%或以上權益：

股東名稱	身份	所持已發行股份數目 (好倉 ^(L) ／淡倉 ^(S))	佔本公司已發行 股本之百分比
Arbalice Holdings Limited	實益擁有人	86,400,000 ^(L) (附註1)	5.00%
ARC Capital Holdings Limited	實益擁有人	290,625,000 ^(L) (附註2)	16.84%
Keywise Capital Management (HK) Limited	投資經理	130,000,000 ^(L)	7.53%
Keywise Greater China Opportunities Master Fund	實益擁有人	130,000,000 ^(L)	7.53%

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 (其主席兼董事為非執行董事劉暉先生) 為一家於倫敦證券交易所另類投資市場上市之封閉式基金，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。

於報告期內，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 二零零八年 一月一日			於 二零零八年 六月三十日			行使期	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	04.10.07	0.479	10,000,000	-	-	-	10,000,000	04.10.07 - 03.10.17	0.460	
盧雲	04.10.07	0.479	10,000,000	-	-	-	10,000,000	04.10.07 - 03.10.17	0.460	
陳旭明	04.10.07	0.479	10,000,000	-	-	-	10,000,000	04.10.07 - 03.10.17	0.460	
僱員合計	10.01.05	0.126	19,100,000	-	-	-	19,100,000	10.01.05 - 06.06.14	0.126	
	04.10.07	0.479	38,500,000	-	-	-	38,500,000	04.10.07 - 03.10.17	0.460	

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條除外：

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。

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，並已審閱截至二零零八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。

代表董事會
主席兼行政總裁
張小林

香港，二零零八年八月二十八日