

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



港佳控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：605)

截至二零零八年十二月三十一日止年度全年業績公佈

業務概要

自二零零八年一月三十一日起，華聯吉買盛購物中心有限公司（「華聯吉買盛」）之經營業績已綜合計入本集團之經營業績。

財務概要

	截至十二月三十一日 止年度		
	二零零八年	二零零七年	百分比變動 %
營業額 (百萬港元)	1,805.9	775.0	133.0
收益 (百萬港元)	1,777.1	666.3	166.7
毛利 (百萬港元)	177.4	65.5	170.8
本公司股權持有人應佔溢利 (百萬港元)	247.7	6.3	3,831.7
每股基本盈利 (港仙)	14.431	0.476	2,931.7
現金及現金等值項目 (百萬港元)	550.4	252.3	118.2
銀行貸款 (百萬港元)	169.6	63.8	165.8
流動比率 (附註：1)	1.12	1.85	(39.5)
資本負債比率(%) (附註：2)	21.7	16.5	31.5

附註：

1. 流動比率 (倍數) 乃按十二月三十一日的流動資產總額除以流動負債總額進行計算。
2. 資本負債比率(%) 乃按十二月三十一日的綜合貸款淨額除以權益總額進行計算。

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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同去年同期之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	3	<u>1,805,881</u>	<u>775,012</u>
收益	3	1,777,062	666,288
銷售成本		<u>(1,599,691)</u>	<u>(600,799)</u>
毛利		177,371	65,489
其他收入及其他收入淨額	3	250,624	113,039
投資物業之公平值變動		812	—
重新計量共同控制實體權益至公平值之收益		261,565	—
出售聯營公司虧損		(459)	—
銷售及分銷開支		(120,371)	(41,573)
行政開支		(299,670)	(120,130)
融資成本	4	<u>(11,151)</u>	<u>(8,592)</u>
除稅前溢利	5	258,721	8,233
所得稅	6	<u>(2,847)</u>	<u>(1,916)</u>
年內溢利		255,874	6,317
其他全面收益：			
換算海外業務之匯兌差額		5,961	1,669
可供出售財務資產之公平值變動		(7,043)	—
年內其他全面收益		<u>(1,082)</u>	<u>1,669</u>
年內全面收益總額		<u>254,792</u>	<u>7,986</u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔：			
母公司擁有人		247,686	6,330
非控權權益		<u>8,188</u>	<u>(13)</u>
		<u>255,874</u>	<u>6,317</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
母公司擁有人		246,604	7,999
非控權權益		<u>8,188</u>	<u>(13)</u>
		<u>254,792</u>	<u>7,986</u>
每股盈利	8		
基本		<u>14.431港仙</u>	<u>0.476港仙</u>
攤薄		<u>14.431港仙</u>	<u>0.473港仙</u>

綜合財務狀況表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		65,203	27,866
投資物業	9	57,954	—
租賃土地款		882	905
無形資產		167,431	55,664
商譽		377,972	13,493
於聯營公司之權益		—	2,112
應收合營夥伴款項		—	2,928
預付長期租賃款項		8,591	3,668
可供出售投資		21,774	3,534
		699,807	110,170
流動資產			
租賃土地款		23	23
應收賬項	10	261	—
按公平值以損益列賬之財務資產		—	29,773
存貨		219,514	68,774
其他應收賬項、訂金及預付款項		351,058	182,780
應收貸款及利息		—	64,350
可收回稅項	6(b)	567	567
已抵押存款		339	6,372
現金及現金等值項目		550,385	252,288
		1,122,147	604,927
流動負債			
應付稅項	6(b)	825	1,236
應付賬項	11	457,387	167,860
其他應付賬項、已收訂金及應計費用		370,417	94,439
短期銀行貸款—無抵押		169,587	63,830
		998,216	327,365
流動資產淨值		123,931	277,562
總資產減流動負債		823,738	387,732
非流動負債			
遞延稅項負債		41,951	—
資產淨值		781,787	387,732

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
	附註	
資本及儲備		
股本	172,590	159,590
股份溢價	287,362	244,522
可換股票據儲備	-	-
法定公益金儲備	-	-
股份酬金儲備	16,914	2,153
匯兌變動儲備	11,009	5,048
公平值儲備	(7,043)	-
法定公積金儲備	747	1,393
保留盈利／(累計虧損)	212,561	(34,684)
	694,140	378,022
非控權權益	87,647	9,710
股東資金	781,787	387,732
每股股東資金	45.55港仙	28.98港仙

附註：

1. 編製基準及會計政策

a) 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立之公眾上市有限責任公司。本公司為一間投資控股公司而其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本集團主要從事零售業務。

此等綜合財務報表已於二零零九年四月二十三日獲董事會批准。

b) 合規聲明

本財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之一切適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有適用之個別香港財務報告準則）、香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋及香港公認會計原則而編製。本財務報表同時遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文及香港公司條例之規定。本集團所採納之主要會計政策概要載列如下。

c) 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則按照歷史成本法編製，惟可供銷售投資、按公平值以損益列賬之財務資產及投資物業乃按公平值計算除外。

按香港財務報告準則之要求，於編製本財務報表時，管理層須作出影響政策實施及資產、負債、收入與支出之呈報金額的判斷、估計及假設。有關估計及假設乃按在既定情況下被視為合理的過往經驗及其他因素作出，有關結果構成對未能從其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷之基準。實際結果可能與此等估計不盡相同。

有關估計及相關假設須不斷作出檢討。倘對會計估計的修訂只影響對作出修訂的期間，則會於修訂的期間確認；倘修訂同時影響本期及未來會計期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

本公司之財務報表乃根據香港財務報告準則並按歷史成本法編製，惟若干財務資產及負債乃按公平值計量（倘適用）除外。該等財務報表乃以港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有金額均四捨五入至接近千元。

香港會計師公會已頒佈多項新增及經修訂香港財務報告準則及詮釋，該等準則及詮釋於本會計期間首次生效或可供本集團及本公司提早採納。

採納新增／經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列正在或已經生效之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）（倘適用）。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	重新分類財務資產
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	服務經營權安排
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－界定利益資產的限制、 最少注資規定及其互相影響

採納新香港財務報告準則並無對如何編製及呈列本期間或以前會計期間之業績及財務狀況造成重大影響，惟香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）除外。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂本使原屬交易類別的非衍生產品證券（最初確認時按公平值以損益列賬的證券除外）在罕有的情況下可獲重新分類。如實體有意又有能力在可見將來一直持有財務資產或持有財務資產直至到期，有關修訂本亦可使此類符合貸款及應收賬項定義而原屬交易類別（即原屬按公平值以損益列賬類別）的非衍生產品證券（最初確認時按公平值以損益列賬的證券除外）獲重新分類。重新分類後的資產將按其於重新分類當日的公平值列賬，有關公平值將成為其新的成本或攤銷成本（視乎何者適用）。如實體有意亦有能力在可見將來一直持有財務資產或持有財務資產直至到期，有關修訂本亦可使此類原屬可供出售類別的財務資產獲重新分類為貸款及應收賬項類。香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂本於二零零八年七月一日起生效，並只於生效之後始適用。採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂本導致將載於流動資產中的「按公平值以損益列賬的財務資產」重新分類至非流動資產中之「可供銷售投資」。有關重新分類以前未獲香港會計準則第39號允許。於財務狀況表日期重新計量有關「可供銷售投資」之公平值虧損7,043,000港元直接於權益確認。以前年度，重新計量收益或虧損乃計入全面收益表。

提早採納新增／經修訂的香港財務報告準則

所有在二零零八年十二月三十一日或之前頒佈而又與集團業務有關的若干新增／經修訂的香港財務報告準則，凡准許提早採納者，集團都已於二零零八年提早採納。適用的香港財務報告準則載列如下：

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第3號（經修訂）	企業合併
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（經修訂）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本

香港會計準則第1號(經修訂)影響財務報表的若干披露。根據經修訂的標準,損益賬改稱「全面收益表」,資產負債表改為「財務狀況表」,及現金流量表的英文名稱由「Cash Flow Statement」改為「Statement of Cash Flows」。所有與非擁有人進行交易產生的收入及支出(非擁有人的股本權益變動)概於「全面收益表」呈列,而有關總額則轉撥至「權益變動表」,而擁有人的權益變動則於「權益變動表」呈列。

香港財務報告準則第3號(經修訂)繼續將收購方法應用於企業合併,並作出多項主要修改:收購一項業務的所有付款按收購日的公平值列賬,或有付款歸類為負債,日後重新計量時透過全面收益表(而非透過調整商譽)處理。所有收購相關成本不再資本化為收購的部分成本,而是即時列作支出。香港會計準則第27號(經修訂)訂明失去控股權後的會計處理方法—實體內任何餘下的權益將以公平值重新計算,並在損益中列作收益或虧損。香港財務報告準則第3號(經修訂)訂明其於生效日期起始適用,並應同時應用香港會計準則第27號(經修訂)。香港會計準則第27號(經修訂)的修訂指明,除若干例外情況(失去附屬公司控股權的會計處理由生效日期起適用),其應用追溯至生效日期之前。重新計量以前持有之共同控制實體40%股權至公平值之收益262,000,000港元,乃於本集團收購一間公司(該公司持有該共同控制實體之20%股權)之全部股權而該共同控制實體成為本集團之附屬公司時在全面收益表確認。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號的修訂本規定,所有股息於投資者的獨立財務報表內列作收益(修訂之前,投資者只會將被投資一方從其被收購日期後的保留盈利所作的分派確認投資收益,超過此等溢利之數的分派概視作收回的投資,並自投資成本中扣除)。香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號的修訂本訂明其於生效日期起始適用。採納香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號的修訂本對本公司並無任何財務影響,因本公司於二零零八年內並無自附屬公司收取其被收購以後的保留盈利以外的任何分派。

改善香港財務報告準則

於二零零八年十月,香港會計師公會根據國際會計準則委員會的年度改善計劃公佈多項對香港財務報告準則的改善。在所有此等修訂中,凡與集團業務有關並准許提早採納者,集團均已自二零零八年十月起全部提早採納。以下為適用的香港財務報告準則:

香港會計準則第1號:財務報表的呈報

根據香港會計準則第39號:金融工具—確認及計量歸類為可供出售投資的資產及負債不會自動於綜合財務狀況表內歸類為流動資產及負債。集團遂就其會計政策作出相應修訂,改按管理層擬定的變賣期歸類各項財務資產及負債。有關修訂的應用須追溯至修訂生效之前。

香港會計準則第38號:無形資產

如集團有權取得貨品或已獲得服務,其廣告及推廣活動支出將確認為支出。此項政策具追溯效力。採納此修訂對集團並無任何財務影響,因集團的會計政策原已符合此修訂。

香港會計準則第39號：金融工具－確認及計量

此修訂闡明，如衍生工具開始或不再具資格成為現金流對沖或淨投資對沖的對沖工具，其可進入或退出按公平值以損益列賬的類別。此修訂的適用日期及方式須為集團應用香港會計準則第39號的2005年修訂本（公平值選擇）的日期（即二零零五年一月一日）及方式。採納此修訂對集團並無任何財務影響，因集團在二零零八年或以往的年度均無持有此等衍生工具。

會計政策的所有相關變動及披露內容均按有關準則條文作出。

尚未採納之新增／經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早採納以下於二零零八年一月一日開始的年度期間已公佈但尚未生效之新增及經修訂之準則、修訂準則或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	改善香港財務報告準則 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤時產生之責任 ²
香港會計準則第39號（修訂本）	可作對沖項目 ³
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ³
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
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 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第15號	房地產建築協議 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第18號	轉讓客戶資產 ³
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關財務工具之披露 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第9號及香港會計準則 第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具 ⁶

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效（惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效除外）

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零零九年六月三十日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期，應用上述新增及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

2. 分類資料

本集團主要從事連鎖超級市場業務。截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，本業務分類應佔營業額、經營溢利及總資產、總負債及資本開支超過本集團綜合總額之90%，因此並無呈列按業務活動劃分之分類資料。

本集團主要在中華人民共和國（「中國」）經營業務，截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，其他地區應佔本集團之銷售額及總資產低於本集團相應綜合總額之10%，因此並無呈列按地區劃分之分類資料。

3. 營業額、其他收入及其他收入淨額

營業額指年內超級市場之零售業務、銷售食品及買賣證券之銷售所得款項總額。

本集團年內之收益、其他收入及其他收入淨額來自下列業務：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益		
連鎖超級市場業務	1,775,654	666,288
銷售食品	1,408	—
	<u>1,777,062</u>	<u>666,288</u>
其他收入		
銀行利息收入	7,126	5,605
貸款利息收入	1,749	2,691
	<u>8,875</u>	<u>8,296</u>
並非按公平值以損益列賬之財務資產之利息收入總額		
投資物業之租金收入總額	4,456	32
非上市投資股息收入	304	206
上市投資股息收入	328	—
應收賬項減值虧損撥回	5,465	—
撥回其他應付款	—	3,493
政府補貼收入	2,583	999
沒收購股權	—	334
出租商舖之租金收入總額	39,041	16,589
來自供應商之宣傳及上架收入	173,818	65,396
其他	10,937	4,548
其他收入淨額		
出售有價證券之收益	—	10,451
出售購股權之收益	—	1,686
匯兌收益淨額	4,817	24
出售物業、機器及設備之收益	—	985
	<u>250,624</u>	<u>113,039</u>

於本年度，綜合全面收益表之若干比較數字已獲重新分類，以符合本年度之呈列方式。董事認為，本年度之呈列方式可以提供更加相關之財務資料。

4. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內償還之銀行貸款、銀行透支及其他貸款之利息開支	<u>11,151</u>	<u>5,521</u>
並非按公平值以損益列賬之財務負債之利息開支總額	11,151	5,521
可換股票據之利息	<u>-</u>	<u>3,071</u>
	<u>11,151</u>	<u>8,592</u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
折舊	28,723	15,542
租賃土地款攤銷	23	23
無形資產攤銷	7,287	2,352
已售存貨成本	1,599,691	600,799
土地及樓宇之經營租約租金	80,479	33,666
捐款	50	-
核數師酬金	1,534	1,216
匯兌收益淨額	(4,817)	(24)
僱員成本（包括董事酬金）：		
薪金、津貼及其他福利	<u>93,576</u>	<u>35,370</u>
退休金計劃供款	<u>20,949</u>	<u>1,007</u>
以股份支付之款項支出	<u>14,761</u>	<u>1,342</u>
	129,286	37,719
投資物業公平值增加	(812)	-
投資物業之租金收入減直接支出（二零零八年：無（二零零七年：3,000港元））	(4,456)	(13)
按公平值以損益列賬之財務資產公平值改變之未變現虧損	9,881	3,175
出售物業、機器及設備之虧損	<u>9,355</u>	<u>502</u>

6. 所得稅

a) 於綜合全面收益表之稅項指：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港利得稅		
年內撥備	-	421
中國企業所得稅		
年內撥備	4,011	1,495
過往年度中國企業所得稅撥備不足	222	-
遞延稅項	(1,386)	-
	<u>2,847</u>	<u>1,916</u>

年內所得稅與綜合全面收益表除稅前溢利之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	<u>258,721</u>	<u>8,233</u>
以稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算	42,688	1,441
其他國家不同稅率之影響	183	1,489
毋須課稅之收入	(156,049)	(874)
不可扣稅之支出	145	1,470
折舊撥備之影響	(25)	-
動用之前未確認之稅項虧損	(2,288)	(2,636)
未確認之遞延稅項資產	119,357	1,105
遞延稅項	(1,386)	-
過往年度撥備不足	222	-
暫時差額撥回	-	(79)
	<u>2,847</u>	<u>1,916</u>

香港利得稅乃就年內估計應課稅溢利淨額按16.5%（二零零七年：17.5%）之稅率計提撥備。

香港以外其他地區之應課稅溢利之稅項已根據本集團經營所在地之現有法律、慣例及詮釋按當時之稅率計算。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國根據中華人民共和國國家主席令第63號頒佈中華人民共和國企業所得稅法（「新法例」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新法例之實施細則。在新法例及實施細則下，一間附屬公司之稅率已於二零零八年一月一日起由33%調整為25%。遞延稅項結餘已作調整，以反映預計將應用於資產變現或負債清償各期間之稅率。

b) 於綜合財務狀況表之稅項指：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	(669)	(85)
收購附屬公司之影響淨額	(258)	-
本年度撥備		
— 香港稅項	-	(421)
— 中國稅項	(4,011)	(1,495)
過往年度（撥備不足）／超額撥備	(222)	46
已付中國企業稅項	5,070	1,291
匯兌調整	(168)	(5)
	<u>(258)</u>	<u>(669)</u>
於十二月三十一日	<u>(258)</u>	<u>(669)</u>
就報告用途所作分析如下：		
可收回稅項	567	567
應付稅項	(825)	(1,236)
	<u>(258)</u>	<u>(669)</u>

7. 股息

董事並不建議派付截至二零零八年十二月三十一日止年度之年終股息（二零零七年：無）。

8. 每股盈利

- i) 本年度之每股基本盈利乃按本年度本公司股權持有人應佔溢利淨額247,686,000港元（二零零七年：6,330,000港元）及年內已發行股份加權平均數1,716,312,172股（二零零七年：1,329,614,939股）計算。
- ii) 本年度每股攤薄盈利，以本公司股權持有人應佔本年度溢利淨額247,686,000港元，除以本年度已發行普通股的加權平均數計算。

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
盈利		
本公司股權持有人應佔溢利	<u>247,686</u>	<u>6,330</u>
	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	1,716,312,172	1,329,614,939
攤薄影響－普通股加權平均數：購股權	<u>—</u>	<u>8,171,750</u>
	<u>1,716,312,172</u>	<u>1,337,786,689</u>

附註：由於年內概無攤薄購股權及其他已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9. 投資物業

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按估值：		
於一月一日	-	13,200
添置	57,142	-
公平值增加	812	-
出售	-	(13,200)
	<u>-</u>	<u>(13,200)</u>
於十二月三十一日	<u>57,954</u>	<u>-</u>

本集團之投資物業乃位於北京市海澱區西三環北路88號，乃以二零零八年十二月三十一日之公平值列賬。該物業乃按長期租約持有作租賃用途。投資物業乃於二零零八年十二月三十一日由北京鼎軒房地產評估有限責任公司（獨立專業合資格估值師）以現有用途基準公開市值進行估值。

10. 應收賬項

本集團之應收賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未償還之賬項之賬齡		
1個月內到期或按要求償還	-	-
1個月後但3個月內到期	261	-
	<u>261</u>	<u>-</u>

未減值之應收賬項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
既未過期亦未減值	261	-
	<u>261</u>	<u>-</u>

既未過期亦未減值之應收賬項乃涉及信譽卓著之知名客戶，彼等近期並無拖欠歷史。

已過期但未減值之應收賬項乃涉及與本集團有良好過往記錄之多個獨立客戶。依據過往經驗，本公司董事認為，由於信用品質無重大變化且該等結餘仍被視為可全部收回，因此沒有必要計提減值撥備。本集團就上述結餘未持有任何抵押品或其他信用增級。

11. 應付賬項

本集團之應付賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未償還之賬項之賬齡		
1個月內到期或按要求償還	222,075	80,062
1個月後但3個月內到期	235,312	87,798
	<u>457,387</u>	<u>167,860</u>

應付賬項為免息，並一般於90日內結清有關賬款。由於到期日較短且以攤銷成本計量，應付賬項之賬面值與其公平值相若。

12. 比較數字

若干比較數字已獲重新分類，以符合本年度之呈列變動。

13. 其他資料

本公司及其附屬公司截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由本公司審核委員會審核，並由本公司核數師陳葉馮會計師事務所審核，無保留意見的核數師報告將刊載於致股東之年報內。

管理層討論及分析

本集團主要在中國從事零售業務。

行業分析

根據中國國家統計局公佈之統計數據，消費品年零售總額達約人民幣108,488億元。城鎮居民人均可支配收入達人民幣15,000元。由於居民收入增長極大帶動消費增長，我們相信，長遠而言，零售業將維持強勁增長。

儘管金融危機沖擊了多個行業，而零售行業之增長在短期內會承受一定壓力，但本集團相信，金融危機之影響應屬暫時性質。由於收入增加之影響，中國消費者之消費能力及實際開支將會進一步增加。對優質安全產品之需求及消費觀念之轉變將為消費增長奠定堅實基礎。

財務回顧

收益及純利

本集團於二零零八年一月底完成收購華聯吉買盛20%股本權益及於年內收購北京好鄰居便利店的商標。

於回顧年度內，本集團錄得收益約為1,777,062,000港元（二零零七年：666,288,000港元），較上年增加166.7%。收益增加主要由於中國經濟穩步增長、經營持續改善及經翻新店舖之卓越表現。年內本公司股權持有人應佔溢利為247,686,000港元（二零零七年：6,330,000港元），較上年增加3,813%。每股盈利為14.431港仙（二零零七年：0.476港仙）。年內銷售及分銷開支及行政開支分別佔收益之6.8%及16.9%，而去年分別為6.2%及18.0%。

其他收入及其他收入淨額

本集團於二零零八年之其他收入及其他收入淨額約為250,624,000港元，與二零零七年之113,039,000港元比較，增加122%。增加主要是由於完全綜合華聯吉買盛之財務業績。

融資成本

本集團二零零八年之融資成本約為11,151,000港元（二零零七年：8,592,000港元）。融資成本增加主要由於分佔華聯吉買盛融資成本增加。

資本架構、流動資金及財政資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團之非流動資產約為699,807,000港元。非流動資產主要包括物業、機器及設備約為65,203,000港元、投資物業約為57,954,000港元、可供出售投資約為21,774,000港元、商譽約為377,972,000港元、無形資產約為167,431,000港元及預付長期租賃款項約為8,591,000港元。本集團於同日之流動資產主要包括現金及現金等值項目約為550,385,000港元、存貨約為219,514,000港元、其他應收賬項、訂金及預付款項約為351,058,000港元。本集團於同日之流動負債主要包括應付賬項約為457,387,000港元、其他應付賬項、已收訂金及應計費用約為370,417,000港元及銀行借貸約為169,587,000港元。流動比率（流動資產除以流動負債）為1.12。於二零零八年十二月三十一日，本集團之貸款總額約為169,587,000港元，均為人民幣固定利率短期貸款。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。本集團在日常業務過程中可能因經營中產生之索償而涉及若干法律訴訟。然而，預期該等訴訟概不會單獨或總體上對本集團之財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

本集團之已抵押資產詳情

於二零零八年十二月三十一日，本集團有約57,954,000港元之資產已抵押予銀行作為於二零零九年二月授予本集團一間附屬公司之一般銀行信貸擔保。

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，本集團的綜合全面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。於二零零八年十二月三十一日，本集團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。綜合財務狀況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，本經審核綜合財務報表中已就不可收回之應收賬項作出充分撥備。由於現金及現金等值項目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。

於回顧年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途，且本集團在截至二零零八年十二月三十一日止年度，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。

於二零零八年十二月三十一日，負債對權益比率為21.7%（二零零七年：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。

人力資源管理

於二零零八年十二月三十一日，本集團在中國大陸及香港共僱用約3,500名全職僱員。年內員工總成本（包括董事薪酬）約為129,286,000港元，其中約14,761,000港元為以購股權作獎勵支付之款項支出，並於年內入賬。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。本集團按個別僱員之職責、工作範圍、經驗、表現及現行市場慣例訂立具競爭力之薪酬方案，並由管理層定期檢討。此外，本集團亦酌情提供津貼及表現花紅。其他僱員福利包括公積金、醫療保險以及購股權。

重大收購及出售

於二零零七年十一月二十八日，本公司全資附屬公司K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited訂立買賣協議，收購佳樂國際有限公司（華聯吉買盛20%股本權益之登記擁有人）全部已發行股份。收購事項已於二零零八年一月三十日完成。收購事項之進一步詳情載於本公司於二零零七年十二月三十一日向股東刊發有關收購事項之通函內。本集團亦加快其在中國的投資。於二零零八年六月三十日，本集團購入位於中國北京市海澱區西三環北路88號之投資物業，代價約為人民幣50,535,000元。該物業不僅將為本集團提供穩定的租金收入，亦會方便本集團在北京建立零售網絡。

業務回顧

作為中國主要的零售營運商之一，本集團持續投入各種資源以加強市場地位，提升競爭力及盈利能力。本集團在上海及鄰近省份經營一家特大超市連鎖店華聯吉買盛，同時在北京經營一家好鄰居連鎖便利店。目前，本集團經營17家特大超市及逾130家便利店，總營業額超過人民幣16億元。旗下特大超市連鎖店之資本開支約為人民幣18,000,000元，主要用於店舖翻新。

二零零八年，本集團之零售業務大幅增長。總營業額有所增加，主要是因同店銷售增加所致，而同店銷售增加則是由於本集團持續加強商品分類管理、重新設計店舖格式、競爭定價策略以及持續改善服務質量所致，該等舉措亦令交易量及顧客人均交易額增加。租金收入增加主要歸因於有效之店舖空間管理，從而增加了租賃面積及吸引了更多知名品牌零售營運商。

為進一步提升本集團之區域優勢，管理層已對其業務發展策略進行調整。目前，中國各省份之間尚存在經濟差異，且本集團以往就東北地區制定之拓展策略最終未取得成效。為此，本集團會對資源進行調配，以專注於上海市並積極將業務拓展至其他鄰近地區省份以取得區域規模。於回顧年度內，位於上海之一家特大超市已停業。長春亦有一家門店將於二零零九年會停業，而上海則有一家門店計劃於二零零九年四月開業。在專注地區集中發展業務會促進規模經濟效益，從而提升盈利能力。為了應付日益複雜的消費者需求，本集團擬每年對兩三間店舖進行翻新，通過改善服務及店面裝修以樹立獨特之零售連鎖店形象。目前，本集團之特大超市有兩種經營模式，即超級商店及鄰里生活中心，均突出其個人風格與當代購物氛圍相融合。鄰里生活中心更注重提供新鮮食品及優質進口產品。本集團有意於上海開設多個鄰里生活中心，以應付消費者對優質產品日益增長之需求。

對於與本集團一樣準備充足之公司而言，二零零九年將意味著機遇而非威脅。本集團將於本年度開設多達40家便利店，擴大於北京之滲透率，進一步加強我們作為便利店市場主導者之領先地位。各便利店之資本投資（低於人民幣200,000元）乃以內部資金撥付。然而，本集團因全球經濟環境急劇惡化會在業務拓展方面審慎行事，且管理層將密切關注市場狀況並尋找任何可能出現之商機。

未來展望及前景

儘管目前金融危機對全球業務環境產生了負面影響，但中國仍是世界上發展最快的國家之一，而在二零零九年將會保持經濟持續增長。本集團對零售業的長期前景充滿信心。為了增強我們的競爭優勢，本集團將繼續積極提升其成本效益並要求所有附屬公司完全按照董事會批准之預算經營。有賴我們去年成功的努力，本集團已在零售業打下了堅實的基礎，而來年將是在兼併及收購業務方面充滿契機的一年。本集團將繼續進一步探索高回報的投資項目，從而提高我們的市場價值。

企業管治常規

本公司董事會認為，良好之企業管治常規對於保持並提升股東價值及投資者信心日趨重要。

本公司已應用載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載之原則。

於回顧年度內，本公司已遵守企業管治守則內所載之守則條文，惟守則條文A.2.1之偏離除外。

守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之職務應加以區分及不應由同一人兼任。

張小林先生目前擔任本公司之主席及行政總裁職務。董事會相信，賦予同一人擔任主席及行政總裁之職責，可為本公司帶來穩健而貫徹之領導，並可有效及迅速規劃及實行業務決策及策略。

本公司將繼續檢討本集團的企業管治架構的有效性，並考慮是否有必要作出任何修改，包括區分主席及行政總裁之職務。

買賣或贖回上市證券

年內，本公司及其附屬公司並無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納其本身之操守準則，其條款不遜於上市規則附錄10所載有關董事買賣公司證券之交易之標準。截至二零零八年十二月三十一日止整個年度，本公司全體董事已確認彼等一直遵守上市公司董事進行證券交易的標準守則所規定之準則。

審閱財務報表

本公司審核委員會由全部獨立非執行董事組成，並已審閱本集團本年度之綜合財務報表，包括本公司採納之會計原則及準則，並已討論有關審計、內部監控及財務報告之事宜。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零九年六月五日星期五至二零零九年六月十一日星期四（首尾兩日包括在內）止暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份之過戶。為確定合資格出席股東週年大會，股東最遲須於二零零九年六月四日星期四下午四時正前，將所有過戶文件連同有關股票送抵本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

陳葉馮會計師事務所有限公司之工作範圍

初步公佈所載有關本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註之數據，已經本集團之核數師陳葉馮會計師事務所有限公司同意本集團本年度綜合財務報表初稿所載之數額。陳葉馮會計師事務所有限公司在此方面履行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審核準則、香港審閱業務準則或香港保證業務準則項下之保證工作，因此陳葉馮會計師事務所有限公司並無就初步公佈作出保證。

於聯交所網站刊載資料

本公佈將於聯交所網站及本公司網站(www.kpi.com.hk)刊載。二零零八年度年報亦將於聯交所網站及本公司網站刊載，同時將會寄發予本公司股東。

致謝

董事會謹藉此機會向全體股東年內給予大力支持致以衷心謝意。

代表董事會
港佳控股有限公司
主席兼行政總裁
張小林

香港，二零零九年四月二十三日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事張小林先生（主席）、陳旭明先生（副主席）及盧雲女士，非執行董事劉暉先生，以及獨立非執行董事陳進強先生、王健生先生及曾國偉先生。