



港佳控股有限公司

股份代號：605

2008 年報



目錄

2	公司資料
3	主席報告
5	企業管治報告
13	管理層討論及分析
18	董事及高級管理人員履歷
20	董事會報告
29	獨立核數師報告
31	綜合全面收益表
32	綜合財務狀況表
34	財務狀況表
35	綜合權益變動表
36	綜合現金流量表
38	財務報表附註
112	財務資料概要

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

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)
曾國偉先生
王健生先生
陳進強先生

主要往來銀行

中國銀行
光大銀行
招商銀行
交通銀行

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

股份代號：605

網址

www.kpi.com.hk



“鑒於宏觀經濟之不確定性，本公司已及時採取適當措施，以確保本公司之穩定增長”

本人謹代表董事會（「董事會」）欣然向股東提呈港佳控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度的年報。本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的收益約為1,777,000,000港元，股東應佔純利為247,700,000港元，而每股資產淨值為0.456港元。

對本集團而言，二零零八年是重要的一年。在收購上海華聯吉買盛的控股權益及北京一家便利店的商標及業務後，本集團已打好堅實的業務基礎。儘管受到全球金融動盪的影響，惟內地中央政府已迅速採取行動，推出多項刺激經濟措施，務求帶動內需及基建發展。中國在二零零八年的國內生產總值仍然有9%增幅。受惠於中國內地經濟的持續增長，本集團在二零零八年錄得驕人業績。年內，本集團進一步改善其營運效率及內部成本控制系統，重新調整集團特大超市的商業模式及商品組合，令營業額及稅後純利大幅飆升。本集團翻新的特大超市平均錄得同店比增幅達20%。本集團擬在上海開設更多鄰里購物中心，以迎合客戶對優質食品及優質進口產品不斷上升的消費。此外，爭取北京便利店業務市場份額亦帶來眾多商機，為本集團潛在未來增長的重要動力。



為把握中國現時龐大的市場潛力，本集團將繼續致力建立本身的品牌及擴充零售網絡。展望將來，中國經濟仍然會保持暢旺增長，而看重中國消費市場已成為本集團的首要業務發展策略。本集團認為，對已準備充足的行業而言，金融危機應被視為一個突圍而出的機會。我們將加強本身的能力，審慎地鞏固我們的資源，發掘新投資商機，並只會在我們有信心達致合理投資回報時，方會拓展到其他業務。採用審慎的財務政策及風險管理，本人有信心本集團能面對未來的種種挑戰。

本集團能夠健康地增長是有賴我們管理層專業團隊及員工們努力不遜的成果。本人謹藉此機會代表董事會向本集團所有員工致以衷心謝意，感謝他們在過往一年對本集團的辛勤及無私的貢獻。本人亦要特別鳴謝本集團股東、客戶及其他相關人士對本公司的鼎力支持。

主席兼行政總裁

張小林

香港，二零零九年四月二十三日

企業管治報告

本公司之董事會（「董事會」）欣然於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報內提呈本企業管治報告。

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，偏離原因會於本報告相關段落中作出解釋。

本公司將繼續加強適合其業務進行及增長之企業管治常規，並不時檢討其企業管治常規，以確保其遵守法定及企業管治守則符合最新進展。

董事會

職責

董事會負責領導及控制本公司及監控本集團的業務、戰略決策及表現。董事會授予高級管理層權力及責任進行本集團的日常管理及經營。此外，董事會亦成立董事委員會並授予該等董事委員會各項責任，詳情載於其各自之職權範圍。

各董事須確保本著真誠並遵守適用法例及法規履行職責，並不時按本公司及其股東的利益行事。

董事會組成

董事會現時由七名成員組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

全體董事名單載於第2頁「公司資料」，並詳列各董事之職位，如主席及副主席以及委員會主席及成員等，以及本公司根據上市規則不時發出的全部公司通訊。獨立非執行董事之名單根據上市規則已在所有企業通訊中列明。

各董事會成員間之關係載於第18頁的「董事及高級管理人員履歷」。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事而其中最少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業的規定。

本公司已獲各獨立非執行董事根據上市規則規定所發出的年度獨立身份確認書。本公司認為，根據上市規則所載的獨立性指引，所有獨立非執行董事均為獨立人士。

非執行董事可為董事會提供多項業務及財務的專業知識、經驗及獨立判斷。透過參與董事會會議，主動處理涉及潛在利益衝突的問題及出任董事委員會成員，所有非執行董事對有效領導本公司貢獻良多。

主席及行政總裁

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。

委任及重選董事

本公司各非執行董事已訂立為期一年的服務合約，彼等的委任可以最少兩個月的書面通知予以終止。

根據本公司之章程細則，本公司全體董事均須最少每三年輪值告退一次，而任何就填補臨時空缺或作為董事會新增成員而委任之新董事，須於獲委任後首屆股東大會上由股東重選。

委任、重選及罷免董事之程序及過程載於本公司之章程細則。董事會共同負責檢討董事會之組成、設定及制定有關提名及委任董事之相關程序、監察董事之委任，並評估獨立非執行董事是否具備獨立身份。

企業管治報告

董事會已定期檢討本身架構、規模及組成，以確保各董事擁有合符本公司業務所需的各種專業知識、技能及經驗。當董事會出現空缺時，董事會將參照建議候選人的技能、經驗、專業知識、個人誠信及可付出的時間、本公司的需要及其他相關法定規定及法規，進行甄選工作。如有需要，或會聘用外界招聘顧問公司進行招聘及甄選。

根據本公司的章程細則，盧雲女士及王健生先生將於下屆股東週年大會上輪值告退，惟合資格重選連任。

董事會建議重新委任在本公司下屆股東週年大會建議重選的董事。

本公司於二零零九年四月二十八日刊發的通函內載有建議重選的董事的詳情。

董事培訓

本公司現時並無安排為董事提供專業簡介及培訓計劃。然而，董事持續獲得有關法例及法規發展與業務及市場變化的最新資料，以助彼等履行職責。本公司將考慮聘用外界法律及其他專業顧問，在有需要時為董事提供專業簡介及培訓計劃。

董事會會議

董事會會議常規及進行

董事一般可預先獲提供週年大會日程及各大會的議程草稿。

常規董事會會議通告須於會議舉行前最少14日向全體董事發出，而其他董事會及委員會會議之通告，則於合理時間發出。

董事會文件連同所有合適、完整及可靠的資料，須於各董事會或委員會會議舉行前最少三日寄發予所有董事，以知會董事有關本公司的最新發展及財務狀況，讓彼等可作出知情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別及獨立與高級管理人員接觸。

財務總監及公司秘書須出席所有常規董事會會議，並於有需要時出席其他董事會及委員會會議，以就本公司業務發展、財務及會計事宜、法定規章、企業管治及其他重大事宜提供意見。

公司秘書負責記錄及置存所有董事會會議及委員會會議的會議紀錄。會議紀錄草稿一般於各會議舉行後的一段合理時間內供董事傳閱，以收集意見，而最終版本將可供董事查閱。

本公司的章程細則規定倘董事及其聯繫人於交易中擁有重大利益，則董事須於批准該等交易的會議上放棄投票及不計入法定人數。根據現時的董事會常規，任何涉及主要股東或董事利益衝突之重大交易將由董事會於正式召開之董事會會議上予以考慮及處理。

董事出席紀錄

截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事會曾召開兩次會議，以批准截至二零零七年十二月三十一日止年度的年終業績及截至二零零八年六月三十日止期間的中期業績。

各董事於截至二零零八年十二月三十一日止年度舉行的董事會會議的出席紀錄如下：

董事姓名	出席率／ 會議數目
張小林先生	7/9
陳旭明先生	7/9
盧雲女士	9/9
陳進強先生	3/9
王健生先生	2/9
曾國偉先生	6/9
劉暉先生	3/9

進行證券交易之標準守則

本公司就董事買賣本公司證券而採納本身之操守守則（「本身守則」），其條款不低於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

本公司已向所有董事作出特別查詢，董事確認，彼等於截至二零零八年十二月三十一日止年度一直遵守本身守則。

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製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。

董事會的授權

董事會承擔本公司決策所有重大事項的責任。該等重大事項包括：審批及監督所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（尤為可能涉及利益衝突者）、財務資料、委任董事及其他重大財務及營運事宜。

所有董事均可及時查閱所有相關資料，以及獲本公司秘書提供意見與服務，以確保遵守董事會程序及所有適用規則及法規。各董事一般可於適當情況下，向董事會提出要求徵求獨立專業意見，而費用由本公司承擔。

本公司的日常管理、行政及營運由行政總裁及高級管理人員負責，並定期檢討所指派的職能及任務。上述人員進行任何重大交易前須事先獲得董事會批准。

企業管治報告

董事會已成立兩個委員會，即審核委員會及薪酬委員會，以監察本公司事務上的特別方面。所有董事委員會皆已成立，並訂有書面職權範圍。審核委員會的職權範圍載於本公司網頁，股東亦可要求查閱。

董事會獲行政總裁及高級管理人員全力支持以履行其職責。

董事及高級管理人員之薪酬

本公司已制訂一套正式及具透明度的程序，以釐定本集團高級管理人員的薪酬政策。截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司各董事之酬金詳情載於財務報表第67頁附註7。

薪酬委員會

本公司已於二零零八年二月成立薪酬委員會。

薪酬委員會由四名成員組成，即盧雲女士（主席）、曾國偉先生、王健生先生及陳進強先生，大多數成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會的基本宗旨是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。薪酬委員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。

人力資源部負責收集及管理人力資源數據，並向薪酬委員會作出建議以供考慮。薪酬委員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。

薪酬委員會一般會一年最少舉行一次會議，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其他相關事項。

薪酬委員會於截至二零零八年十二月三十一日止年度召開一次會議，以討論是年度董事及高級管理層薪酬政策的事宜。有關方案已由薪酬委員會呈交並獲得董事會採納及批准。

問責及核數

董事有關財務申報之責任

董事知悉彼等須負責編製本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表。

董事會負責呈報公平、清晰及合理的年報及中期報告評估、價格敏感資料公布及其他根據上市規則及其他監管規定所規定之披露。

管理層向董事會提供此解釋及資料，讓董事會可以就提交給他們批准的本公司財務資料及情況，作出知情的評估。

年內並無任何重大不明朗事件或情況，可引起對本公司能否持續經營產生之重大疑問。

內部監控

於回顧年度內，董事會已對本公司內部監控制度的效能進行檢討。

董事會負責維持足夠內部監控制度，以保障股東投資及公司資產，並負責每年對其效能進行檢討。

本集團的內部監控制度旨在促進有效及具效率之運作，確保財務申報之可靠性並符合適用法律及法規，識別並管理潛在風險及保障本集團之資產。

HLB國衛顧問有限公司已獲本公司委聘，以編製「2008年內部監控檢討報告」（「該報告」）。該報告涵蓋本集團的事實發現：

- a. 本集團現時的企業管治政策及程序是否已分別遵守企業管治常規守則及主板上市規則附錄14及附錄23所設定的申報規則；
- b. 內部監控程序是否已到位並傳達到本集團有關人員；
- c. 該等程序是否已妥善地執行而本集團已遵照所規定者；
- d. 是否已存在不足之處和漏洞或本集團的內報監控程序已有不足之處和漏洞；及
- e. 本集團在日常指導及監控執行時是否已存在不當之處及已偏離。

企業管治報告

該報告經審核委員會及管理層審閱。就截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事會認為內部監控系統是有效和足夠的。適當的監控已到位，以記錄完整、準確及及時的會計及管理資料。會作出經常性的審閱及審核以確保財務報表是根據公認會計原則、本集團的會計政策及適用法例和法規編製。概無發現明顯的方面需要關注而且會可能影響本公司的營運、財務申報及遵規等功能。

董事知悉彼等須負責本集團之內部監控制度，且確認彼等已檢討並滿意其管理風險之效果。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括曾國偉先生（主席），王健生先生及陳進強先生（包括一名具有合適專業資格或會計或相關財務管理專門知識之獨立非執行董事）。審核委員會概無成員為本公司現有外聘核數師的前合夥人。

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。

於回顧年度內，審核委員會已審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績及年度報告、截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績及中期報告、財務申報及合規程序、內部監控系統及風險管理功能和續聘外聘核數師。

審核委員會在外聘核數師之甄選、委任、辭任或辭退方面之意見與董事會相同。

審核委員會於截至二零零八年十二月三十一日止年度共召開了兩次會議，其出席紀錄載列如下：

董事姓名	出席次數／ 會議數目
曾國偉先生	2/2
陳進強先生	2/2
王健生先生	0/2

外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師有關財務報表的申報責任聲明載於第29頁「獨立核數師報告」。

於回顧年度內，本公司支付外聘核數師的酬金載列如下：

服務類別	已付／應付費用 港元
核數服務	1,300,000
非核數服務	
— 通函所載報告	<u>30,500</u>
總額	<u>1,330,500</u>

與股東及投資者之溝通

本公司的股東大會為董事會與股東溝通的重要渠道。董事會主席及審核委員會及薪酬委員會主席（如未能出席，則為審核委員會及董事會其他成員）將於股東大會上回答股東提問。

為提高溝通成效，本公司設有網頁(www.kpi.com.hk)，供公眾獲得有關本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他資料的全面之最新訊息。投資者亦可致函本公司註冊辦事處或傳發電郵至本公司網頁查詢。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就每項重大事項，包括選舉個別董事，提出獨立決議案。

股東權利及要求於股東大會上投票的程序載於本公司章程細則。有關要求投票的權利的詳情載於所有致股東的通函內，並將於會議期間解釋。

投票結果將於股東大會結束後的下一個營業日於本公司及聯交所網頁刊登。

代表董事會
主席兼行政總裁
張小林

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%。

管理層討論及分析

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。



管理層討論及分析



(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。

管理層討論及分析



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淀區西三環北路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。

管理層討論及分析

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、重新設計店鋪格式、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鋪空間管理，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鋪進行翻新，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。

董事及高級管理人員履歷

執行董事

張小林先生，50歲，為本集團之聯席創辦人兼主席。成立本集團前，張先生曾於北京機械進出口公司工作多年。張先生擁有豐富中國貿易及零售業務經驗，現時負責本集團之整體策略性規劃及公司發展。張先生為盧雲女士之配偶。

陳旭明先生，50歲，本集團之副主席。陳先生畢業於杭州商學院，畢業後任職商務部轄下北京市商務局財會司，於一九八五年加入本集團，負責本集團之業務發展。彼亦是華聯吉買盛購物中心有限公司的董事會副主席。

盧雲女士，47歲，於一九八九年加入本集團，之前曾於一間中國貿易公司任職。盧女士現時負責有價證券之投資。盧女士亦為本公司薪酬委員會之主席。

盧女士為本集團主席張小林先生之配偶。

非執行董事

劉暉先生，52歲，畢業於北京對外經濟貿易大學及英國西敏寺大學。劉先生擁有逾26年於中華人民共和國提供諮詢服務及投資之經驗，特別是在零售及消費行業方面。於一九九六年，劉先生與American International Group, Inc 共同創立165,000,000 美元之China Retail Fund, LDC。彼現時擔任中港照相器材集團有限公司（一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司）之獨立非執行董事，以及ARC Capital Holdings Limited（於倫敦證券交易所AIM市場上市之封閉式基金）之主席兼非執行董事。劉先生亦為華聯吉買盛購物中心有限公司之董事。劉先生於二零零七年十月加入本集團。

除獲ARC Capital Holdings Limited（主要股東）提名擔任之非執行董事外，劉先生與本公司其他任何董事、高級管理層人員或主要股東或控股股東概無任何關係。

獨立非執行董事

王健生先生，56歲，畢業於洛陽工業學院（現名為河南科技大學），獲頒機械學士學位，擁有逾二十三年工業業務經驗，曾於中國光大實業公司重點項目部工作四年。王先生為海峽石油化工控股有限公司（該公司在香港聯合交易所有限公司上市）主席。王先生於一九九六年加入本集團。王先生亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。

王先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。

陳進強先生，58歲，陳先生於二零零零年十一月加入本集團。陳先生於中國貿易及投資方面擁有豐富經驗，現任中國福建省中國人民政治協商會議常委、香港福建社團聯會副主席及中國外商投資企業協會理事會理事。陳先生亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。陳先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。

董事及高級管理人員履歷

曾國偉先生，39歲，於二零零七年五月加入本集團。彼為香港會計師公會之資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員，以及香港稅務學會資深會員。曾先生亦為中國金展控股有限公司及佳訊（控股）有限公司（兩間公司均於香港聯合交易所有限公司上市）之獨立非執行董事。曾先生在會計及金融界擁有逾16年經驗。曾先生現時經營其本身之公司並從事會計工作。曾先生亦為本公司審核委員會之主席及薪酬委員會成員。

曾先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。

高級管理人員

陶冶先生，36歲，為本集團之總經理，於二零零四年一月加入本集團。陶先生於一九九五年畢業於北京大學，取得理學士學位及法律證書。陶先生其後分別於一九九八年及二零零一年取得北京大學之理學碩士學位及工商管理碩士學位。陶先生亦是華聯吉買盛購物中心有限公司及北京港佳好鄰居連鎖便利店有限責任公司的董事。陶先生於戰略策劃、業務行政及企業管理方面擁有豐富經驗。

鍾展強先生，41歲，為本集團之公司秘書及財務總監，負責整體財務及會計事務。彼於二零零四年十月加入本集團。鍾先生持有香港浸會大學工商管理學士學位及曼徹斯特商學院工商管理碩士學位。他擁有十八年財務、會計及管理經驗。加入本集團前，鍾先生曾於香港及海外多間上市公司任職及於一間香港上市公司任職公司秘書。鍾先生亦為中國基礎資源控股有限公司（一間於香港聯合交易所有限公司創業板上市之公司）之獨立非執行董事。鍾先生為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及財務顧問協會資深會員。

林耿立先生，44歲，為本集團零售業務之總經理，於二零零七年十一月加入本集團。林先生畢業於台灣輔仁大學，擁有逾二十一年零售標準化管理經驗，林先生曾於台灣全家便利店股份有限公司、北京物美便利超市有限公司及北京物美集團商品中心工作。林先生亦是華聯吉買盛購物中心有限公司及北京港佳好鄰居連鎖便利店有限責任公司的董事。

錢冬梅女士，47歲，畢業於北京商學院，獲經濟學士學位。錢女士持有香港公開大學工商管理碩士學位。錢女士於一九九零年加入本集團，現任K.P.A. Company Limited 副總經理。錢女士負責本集團之業務發展。

董事會全人欣然提呈本公司及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。各附屬公司、聯營公司及共同控制機構之主要業務及其他詳情分別載於財務報表附註16、17及18。

分類資料

本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額及主要業務業績貢獻以及經營地區分析載列於財務報表附註4。

業績及股息

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第31至34頁之財務報表。董事會並不建議就本年度派發任何股息（二零零七年：無）。

儲備

年內本公司及本集團之儲備變動詳情載於財務報表附註36。

物業、機器及設備與租賃土地款及投資物業

本公司及本集團之物業、機器及設備及租賃土地款及本集團之投資物業變動詳情分別載於財務報表附註12至14。

股本及購股權

本公司於年內股本及購股權變動之詳情以及有關原因分別載於財務報表附註34及35。

可供分派儲備

年內，本公司股權持有人應佔溢利247,686,000港元（二零零七年：6,330,000港元）已轉入儲備。於二零零八年十二月三十一日，根據香港公司條例第79B條之規定計算，本公司可供分派予股東之儲備約為65,970,000港元（二零零七年：無）。

主要客戶及供應商

本集團主要從事零售業務。本集團五大客戶及五大供應商分別佔本集團於年內之營業額及採購額少於30%。

據董事所知，本公司之董事、彼等之聯繫人士或任何股東（就董事所知擁有本公司股本超過5%者）概無於該等主要客戶及供應商中擁有任何實益權益。

董事會報告

董事

年內及截至本報告日期本公司之在任董事如下：

執行董事

張小林 (主席)

陳旭明 (副主席)

盧雲

非執行董事

劉暉

獨立非執行董事

王健生

陳進強

曾國偉

根據本公司章程細則第105(A)條，王健生先生及盧雲女士將於本屆股東週年大會上輪值告退，惟彼等均合乎資格並將願意於本屆股東週年大會上膺選連任。根據本公司章程細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之規定，本公司董事（包括獨立非執行董事）須輪流告退，並須於本公司股東週年大會上膺選連任。

董事之服務合約

非執行董事劉暉先生及獨立非執行董事曾國偉先生與本公司已訂立服務合約，分別自二零零七年十月八日及二零零七年五月二十八日起計為期一年，而根據本公司章程細則，彼等須於本公司股東週年大會上輪流告退及膺選連任。

其他獨立非執行董事王健生先生及陳進強先生分別與本公司訂立服務合約，任期由二零零四年九月九日起為期一年，惟彼等可根據本公司章程細則於本公司股東週年大會輪流告退及膺選連任。

任何一方可發出不少於兩個月之書面通知或支付相當於通知期或未屆滿任期之酬金而終止合約。彼等之薪酬乃董事會於彼等每週年任期屆滿時釐定。

擬於即將召開之股東週年大會中候選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內不可於不付賠償（一般法定義務除外）之情況下終止之尚未屆滿服務合約。

董事之合約權益

本公司或其任何附屬公司概無訂立於本年度結束或年內任何時間仍然有效而董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

董事之股本權益

於二零零八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第352條本公司備存之登記冊所記錄者或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）者，各董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券證中擁有之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持 普通股數目	所擁有 相關股份 (附註1)	股份及 相關股份 好倉總額佔 已發行股本 之百分比
張小林	460,044,240股普通股及 10,000,000股相關股份之 實益擁有人、100,388,000股 普通股及10,000,000股相關 股份之家族權益(附註2)及 86,400,000股普通股之 受控法團權益(附註3)	646,832,240	20,000,000	38.63%
盧雲	100,388,000股普通股及 10,000,000股相關股份之 實益擁有人及546,444,240股 普通股及10,000,000股相關 股份之家族權益(附註4)	646,832,240	20,000,000	38.63%
陳旭明	實益擁有人	10,000,000	10,000,000	1.15%

附註：

1. 股份數目指董事因持有購股權而被視為擁有之股份。
2. 根據證券及期貨條例，張小林被視為於盧雲持有之100,388,000股普通股及10,000,000股相關股份中擁有權益。
3. Arbalice Holdings Limited由張小林、盧雲及張澗分別實益擁有60%、27.5%及12.5%權益。根據證券及期貨條例，張小林被視為於Arbalice Holdings Limited持有之86,400,000股股份中擁有權益。
4. 根據證券及期貨條例，盧雲被視為於張小林持有之546,444,240股普通股中擁有權益，包括張小林作為實益擁有人持有之460,044,240股股份、張小林透過其於Arbalice Holdings Limited之權益持有之86,400,000股股份及張小林持有之10,000,000股相關股份。

董事會報告

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	28%

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，各董事、主要行政人員或其任何聯繫人士概無在任何必須列入本公司根據證券及期貨條例第XV部352條予以存置之登記冊內之本公司或其相聯法團股份、相關股份及債券證中擁有之權益及淡倉。

董事購買股份之權利

除上文「董事之股本權益」及下文「購股權計劃」所披露者外，董事、彼等各自之配偶或未滿18歲之子女並無可藉收購本公司之股份或債券證而獲益之權利，而本公司或其任何附屬公司於年內亦概無參與任何安排，致使董事可獲取任何其他法人團體之權益。

主要股東權益

於二零零八年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第XV部336條本公司存置之登記冊所記錄，以下公司及人士擁有本公司已發行股本5%以上之權益：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	所持 普通股數目	所擁有 相關股份	股份及 相關股份 好倉總額佔 已發行股本 之百分比
張小林	460,044,240股普通股及 10,000,000股相關股份之 實益擁有人、100,388,000股 普通股及10,000,000股相關 股份之家族權益及86,400,000 股普通股之受控法團權益	646,832,240	20,000,000	38.63%
盧雲	100,388,000股普通股及 10,000,000股相關股份之 實益擁有人及546,444,240股普 通股及10,000,000股相關 股份之家族權益	646,832,240	20,000,000	38.63%

董事會報告

名稱	身份	所持 普通股數目	所擁有 相關股份	股份及 相關股份 好倉總額佔 已發行股本 之百分比
Arbalice Holdings Limited (附註1)	實益擁有人	86,400,000	—	5.01%
ARC Capital Holdings Limited (附註2)	實益擁有人	290,625,000	—	16.84%
Keywise Capital Management (HK) Limited	投資經理	129,802,000	—	7.52%
Keywise Greater China Opportunities Master Fund	實益擁有人	129,802,000	—	7.52%

- 附註：
1. 上述以Arbalice Holdings Limited 名義擁有之權益亦於「董事之股本權益」及「主要股東權益」等章節中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。

除上文所披露者外，概無人士向本公司登記於本公司之股份、相關股份或債券證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部336條予以記錄之權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

本公司於二零零四年六月七日採納新購股權計劃（「新計劃」），以向為本集團成功經營作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。

本公司新計劃之概要如下：

目的	向對本集團作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報及／或方便本集團聘請及留用優秀僱員，以及招攬對本集團及本集團於其持有股本權益之任何實體（「所投資實體」）而言寶貴之人力資源。
參與者	(i) 本公司、其任何附屬公司或任何所投資實體之任何僱員（不論全職或兼職）、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事； (ii) 本集團任何成員公司或任何所投資實體之任何貨品或服務供應商、本集團或任何所投資實體之任何客戶；向本集團或任何所投資實體提供技術、財務及法律支援之任何人士或實體；及 (iii) 本集團任何成員公司或任何所投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何所投資實體所發行之任何證券之任何持有人。
根據新計劃可供發行之普通股總數及其於本年報刊發日期佔已發行股本之百分比	172,590,233股普通股，佔現有已發行股本之10%。
每位參與者之最高配額	倘向參與者授出或進一步授出購股權，將導致截至授出或進一步授出購股權當日（包括該日）止十二個月期間內經已及將會授予該名人士之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）獲悉權行使而經已發行及將發行之股份總數合共超過已發行股份總數之1%，則授出或進一步授出該等購股權必須在股東大會上獲股東另行批准。

倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出或進一步授出購股權，將導致截至授出購股權當日（包括該日）止十二個月期間內經已及將會授予該名人士之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）獲悉數行使而經已發行及將發行之股份：

- (a) 合共超過有關已發行股份類別之0.1%；及
- (b) 根據股份於每次授出日期之收市價計算之總值超過5,000,000港元。

則授出或進一步授出該等購股權必須在股東大會上獲股東批准。

須根據購股權認購證券之期限

購股權可於董事釐定並知會各承授人之期限內隨時行使，惟該期限無論如何須於不超過自購股權授出日期起計滿十年時屆滿，且須遵守新計劃所載之提前終止條文規定。

購股權行使前須持有之最短期限

並無規定購股權行使前須持有之最短期限，惟董事另行規定者除外。

接納購股權時應付之款項及必須支付該款項之期間

授出購股權之建議可於授出日期起計28日內接納，承授人並須就此支付代價1.00港元。

釐定行使價之基準

由董事釐定，但不得低於(i)建議授出購股權當日（須為交易日）聯交所每日報價表所列之本公司股份收市價；(ii)緊接建議授出購股權當日前五個交易日聯交所每日報價表所列之本公司股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值（以最高者為準）。

新計劃之剩餘年期

新計劃一直有效至二零一四年六月六日止。

董事會報告

於回顧年內，概無授出任何份購股權，根據新計劃授出之購股權之詳情如下：

於二零零八年十二月三十一日，本集團執行董事、非執行董事及僱員於新計劃下擁有以下權益。

董事	建議授出日期	行使價	於 二零零八年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	於 二零零八年 十二月 三十一日 尚未行使	行使期	建議授出 購股權 當日前之 證券收市價
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 04.10.07	0.126 0.479	19,100,000 38,500,000	- -	- -	- -	19,100,000 38,500,000	10.01.05 - 06.06.14 04.10.07 - 03.10.17	0.126 0.460

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無贖回其任何上市證券。本公司及其任何附屬公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度亦無買賣或贖回本公司之任何上市證券。

退休計劃

本集團按照香港《強制性公積金計劃條例》之規定，為根據香港《僱傭條例》聘用之僱員設立強制性公積金計劃，並安排中國僱員參與多項由有關當局管理之定額供款退休計劃。

企業管治

有關企業管治之詳情將呈列於本年報之「企業管治報告」。

足夠公眾持股量

根據本公司從可公開途徑獲得之資料及據董事所知悉，董事確認本公司於年內維持上市規則所規定之公眾持股量。

核數師

執業會計師陳葉馮會計師事務所有限公司已審核財務報表。重新委聘陳葉馮會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案，將於即將召開之股東週年大會上提出。

代表董事會

主席兼行政總裁

張小林

香港，二零零九年四月二十三日

獨立核數師報告



CCIF

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

列位股東之獨立核數師報告 致港佳控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第31頁至第111頁港佳控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括二零零八年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地呈列該等綜合財務報表。此等責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈列財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;以及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見,根據香港公司條例第141條,並僅向全體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關財務報表所載金額和披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師會考慮與該實體編製及真實而公平地呈列財務報表相關的內部控制,以設計適當審核程序,但並非為對實體內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體呈列方式。

獨立核數師報告

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港財務報告準則及香港《公司條例》妥為編製。

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，二零零九年四月二十三日

郭焯源
執業證書號碼P02412

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	1,805,881	775,012
收益	3	1,777,062	666,288
銷售成本		(1,599,691)	(600,799)
毛利		177,371	65,489
其他收入及其他收入淨額	3	250,624	113,039
銷售及分銷開支		(120,371)	(41,573)
行政開支		(299,670)	(120,130)
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	17	(459)	-
融資成本	6	(11,151)	(8,592)
除稅前溢利	5	258,721	8,233
所得稅	8(a)	(2,847)	(1,916)
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		(1,082)	1,669
年內全面收益總額		254,792	7,986
應佔：			
母公司擁有人		247,686	6,330
非控權權益		8,188	(13)
		255,874	6,317
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		8,188	(13)
		254,792	7,986
每股盈利（以貨幣單位表示）	11		
— 基本		14.431港仙	0.476港仙
— 攤薄		14.431港仙	0.473港仙

本財務報表其中包括第38至111頁之附註。

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	12	65,203	27,866
租賃土地款	13	882	905
投資物業	14	57,954	–
無形資產	15	167,431	55,664
於聯營公司之權益	17	–	2,112
商譽	19	377,972	13,493
應收合營夥伴款項	20	–	2,928
預付長期租賃款項	25	8,591	3,668
可供出售投資	21	21,774	3,534
		699,807	110,170
流動資產			
租賃土地款	13	23	23
應收賬項	22	261	–
按公平值以損益列賬之財務資產	23	–	29,773
存貨	24	219,514	68,774
其他應收賬項、訂金及預付款項	25	351,058	182,780
應收貸款及利息	26	–	64,350
可收回稅項	8(b)	567	567
已抵押存款	28	339	6,372
現金及現金等值項目	29	550,385	252,288
		1,122,147	604,927
流動負債			
應付稅項	8(b)	825	1,236
應付賬項	30	457,387	167,860
其他應付賬項、已收訂金及應計費用	31	370,417	94,439
短期銀行貸款—無抵押	32	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	33	41,951	–
資產淨值		781,787	387,732

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
資本及儲備			
股本	34	172,590	159,590
股份溢價	36(i)	287,362	244,522
可換股票據儲備	36(ii)	–	–
法定公益金儲備	36(iii)	–	–
股份酬金儲備	36(iv)	16,914	2,153
匯兌變動儲備	36(v)	11,009	5,048
公平值儲備	36(vi)	(7,043)	–
法定公積金儲備	36(vii)	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

經董事會於二零零九年四月二十三日批准及授權刊發。

代表董事會

張小林
董事

陳旭明
董事

本財務報表其中包括第38至111頁之附註。

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	12	926	1,233
於附屬公司之權益	16	33,519	13,838
		34,445	15,071
流動資產			
其他應收賬項、訂金及預付款項	25	1,847	1,097
應收附屬公司款項	27	533,544	288,049
現金及現金等值項目	29	7,347	37,752
		542,738	326,898
流動負債			
其他應付賬項、已收訂金及應計費用	31	356	94
應付附屬公司款項	27	14,741	13,992
		15,097	14,086
流動資產淨值		527,641	312,812
總資產減流動負債		562,086	327,883
資產淨值		562,086	327,883
資本及儲備			
股本	34	172,590	159,590
股份溢價	36(i)	287,362	244,522
可換股票據儲備	36(ii)	—	—
股份酬金儲備	36(iv)	16,914	2,153
保留溢利／(累計虧損)		85,220	(78,382)
		562,086	327,883
股東資金		562,086	327,883
每股股東資金		32.75港仙	24.51港仙

經董事會於二零零九年四月二十三日批准及授權刊發。

代表董事會

張小林
董事

陳旭明
董事

本財務報表其中包括第38至111頁之附註。

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股 票據儲備 千港元	法定 公益金儲備 千港元	股份 酬金儲備 千港元	其他全面收益		法定 公積金儲備 千港元	(累計虧損) / 保留盈利 千港元	本公司股權 持有人應佔 千港元	非控權權益 千港元	總計 千港元
						匯兌 變動儲備 千港元	公平值儲備 千港元					
於二零零七年一月一日	101,588	106,879	3,975	173	4,459	3,379	-	205	(39,999)	180,659	9,723	190,382
配售新股	13,000	36,400	-	-	-	-	-	-	-	49,400	-	49,400
配售新股	8,600	26,230	-	-	-	-	-	-	-	34,830	-	34,830
因行使購股權而發行新股	7,340	6,326	-	-	(3,314)	-	-	-	-	10,352	-	10,352
沒收購股權	-	-	-	-	(334)	-	-	-	-	(334)	-	(334)
轉換可換股票據	29,062	69,505	(3,975)	-	-	-	-	-	-	94,592	-	94,592
股份發行開支	-	(818)	-	-	-	-	-	-	-	(818)	-	(818)
匯兌調整	-	-	-	-	-	1,669	-	-	-	1,669	-	1,669
僱員購股權福利	-	-	-	-	1,342	-	-	-	-	1,342	-	1,342
股東應佔全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	6,330	6,330	(13)	6,317
轉讓	-	-	-	(173)	-	-	-	1,188	(1,015)	-	-	-
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	159,590	244,522	-	-	2,153	5,048	-	1,393	(34,684)	378,022	9,710	387,732
發行新股	13,000	42,840	-	-	-	-	-	-	-	55,840	-	55,840
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(1,087)	-	(1,087)	69,749	68,662
僱員購股權福利	-	-	-	-	14,761	-	-	-	-	14,761	-	14,761
匯兌調整	-	-	-	-	-	5,961	-	-	-	5,961	-	5,961
可供出售財務資產公平值調整	-	-	-	-	-	-	(7,043)	-	-	(7,043)	-	(7,043)
股東應佔全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	247,686	247,686	8,188	255,874
轉讓	-	-	-	-	-	-	-	441	(441)	-	-	-
於二零零八年十二月三十一日	172,590	287,362	-	-	16,914	11,009	(7,043)	747	212,561	694,140	87,647	781,787

本財務報表其中包括第38至111頁之附註。

綜合現金流量表

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
經營業務		
除稅前溢利	258,721	8,233
已作出下列調整：		
物業、機器及設備折舊	28,723	15,542
出售物業、機器及設備之虧損	9,355	502
利息收入	(8,875)	(8,296)
融資成本	11,151	8,592
沒收購股權	-	(334)
以股份支付之開支	14,761	1,342
非上市投資之股息收入	(304)	(206)
上市投資之股息收入	(328)	-
財務資產公平值變動之未變現虧損	9,881	3,175
重新計量共同控制實體權益至公平值之收益	(261,565)	-
撥回其他應付款項	-	(3,493)
出售聯營公司之虧損	459	-
出售購股權之收益	-	(1,686)
無形資產攤銷	6,365	2,352
租賃土地款攤銷	23	23
投資物業公平值變動	(812)	-
未計營運資金變動前之經營溢利	67,555	25,746
應收合營夥伴款項減少	2,928	-
存貨增加	(16,723)	(10,782)
應收賬項增加	(261)	-
其他應收賬款、訂金及預付款項增加	(18,962)	(63,923)
應付賬項增加	136,091	25,724
其他應付賬項、已收訂金及應計費用增加	64,946	39,378
經營業務所產生現金	235,574	16,143
稅項		
— 香港利得稅	-	(989)
— 中國企業所得稅	(5,070)	(348)
經營業務之現金流入淨額	230,504	14,806

綜合現金流量表

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
投資活動			
購入投資物業		(57,142)	-
購入物業、機器及設備		(35,020)	(4,901)
收購附屬公司，扣除所購得現金	37	255,999	-
解除確認共同控制實體		(108,660)	-
買賣證券所得款項淨額		(5,391)	(11,724)
出售聯營公司所得款項		1,653	-
已收利息		8,875	5,605
已收非上市投資之股息		304	206
已收上市投資之股息		328	-
出售物業、機器及設備所得款項		208	15,974
投資活動現金流入淨額		61,154	5,160
融資活動			
發行新股所得款項		-	84,230
行使購股權時發行新股所得款項		-	10,352
股份發行開支		-	(818)
融資成本		(11,151)	(5,521)
新造銀行貸款所得款項		65,005	85,106
償還銀行貸款		(63,830)	(102,128)
融資活動之現金(流出)／流入淨額		(9,976)	71,221
現金及現金等值項目增加		281,682	91,187
外匯匯率變動之影響		10,382	2,039
年初之現金及現金等值項目		258,660	165,434
年終之現金及現金等值項目	29	550,724	258,660

本財務報表其中包括第38至111頁之附註。

1. 公司資料

本公司之主要業務為投資控股，而本公司各附屬公司之主要業務載於財務報表附註16。

本公司於香港註冊成立為有限公司，註冊辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5606室。

2. 主要會計政策

a) 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。

b) 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。

綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有金額均四捨五入至接近千元。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

b) 編製基準 (續)

於應用香港財務報告準則時，管理層所作對財務報表具有重大影響之判斷及存在重大風險須於來年作出重大調整之估計於附註42討論。

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。財務影響詳情載於附註21。

2. 主要會計政策 (續)

b) 編製基準 (續)

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 (修訂本)	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」及「少數股東權益」改為「非控權權益」。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。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

b) 編製基準 (續)

提早採納新增／經修訂的香港財務報告準則 (續)

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：

2. 主要會計政策 (續)

b) 編製基準 (續)

改善香港財務報告準則 (續)

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。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

b) 編製基準 (續)

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。

c) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及各附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。年內所收購或出售附屬公司之業績分別自收購日期起計或計至出售日期止 (如適用) 計入綜合全面收益表。

本集團內各公司間之一切重要交易及結存均於綜合賬目時撇銷。

2. 主要會計政策 (續)

c) 綜合賬目 (續)

出售附屬公司之盈虧指銷售所得款項與本集團分佔其資產淨值連同先前未有在綜合全面收益表扣除或確認之任何商譽或資本儲備之差額。

非控股權益指外界股東於附屬公司所攤佔之經營業績及資產淨值之權益。

d) 附屬公司

附屬公司指本集團控制的實體。當本集團擁有管治一家實體的財政及經營政策以便由其活動中獲得利益時則存在控制。在對控制進行評估時，須計及目前可行使的潛在投票權。

於一家附屬公司的投資由該控制權開始的日期直至控制權終止日期綜合於綜合財務報表。

集團間結餘及交易以及由集團間交易所產生的任何尚未確認溢利均於編製綜合財務報表時全額撇銷。由集團間交易所產生的未確認虧損與未確認盈利的相同方式予以撇銷，惟須並無減值的證據。

非控權權益指並非由本公司擁有的權益（不論是直接或間接透過附屬公司）所佔附屬公司資產淨值的部分，而本集團並無與該等權益的持有人協定任何額外條款而導致本集團整體上須就符合財務責任定義的該等權益負上合約責任。非控權權益在綜合財務狀況表中乃與本公司權益股東應佔股權分開，以權益列示。非控權權益於本集團的業績乃按綜合全面收益表的賬面值列賬，作為非控權權益與本公司權益股東之間於該年度的總損益的分配列示。

倘適用於非控權權益的虧損超過非控權於附屬公司股本的權益，則超出的數額以及適用於該非控股的任何其他虧損將由本集團的權益扣除，除非該非控股有約束性的責任，並有能力作出額外投資以彌補該虧損。倘該附屬公司隨後錄得盈利，則本集團可獲分配所有該等盈利，直至先前由本集團吸納的該非控股股東應佔虧損已全部收回。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

d) 附屬公司 (續)

來自非控權權益持有人之貸款及該等持有人之合約責任均根據附註2(i)於綜合財務狀況表內呈列為財務負債，視乎負債之性質而定。

在本公司的財務狀況表中，於附屬公司的投資乃按成本減任何減值虧損(見附註2(j))列賬，除非該項投資分類為持作銷售。

e) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司可對其管理行使重大影響力但並非可控制或共同控制其管理之公司，當中包括參與財務及經營決策。

於聯營公司之投資按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團應佔聯營公司資產淨值就收購後的變動作出調整，除非分類為持作銷售。綜合全面收益表計入年內本集團應佔聯營公司的收購後及除稅後業績，包括年內確認的與於聯營公司之投資有關的任何商譽減值虧損(見附註2(g)及(j))。

當本集團應佔聯營公司虧損超逾其所佔權益時，本集團之權益將減少至零，並且終止確認進一步虧損；惟倘本集團須履行法律或推定責任，或代聯營公司付款則除外。就此而言，本集團於聯營公司之權益是以按照權益法計算投資之賬面金額，連同實質上構成本集團在聯營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與其聯營公司間進行交易所產生之未變現溢利及虧損，均以本集團於聯營公司之權益對銷，惟可證實已轉讓資產減值之未變現虧損則不在此限，屆時將在損益內即時確認。

於本公司財務狀況表內，在聯營公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(j))，除非分類為持作銷售。

2. 主要會計政策 (續)

f) 共同控制機構

共同控制機構為本集團與另一方於合同協議所共同控制下透過其進行經濟活動之實體。本集團採用比例權益綜合計算法報告其於共同控制機構之權益。本集團按列合併應佔該共同控制機構之資產、負債、收入及開支與綜合財務報表內對等項目。倘本集團與其共同控制機構進行交易，未變現溢利及虧損乃按本集團於共同控制機構之權益撇銷，惟倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值則會即時於損益賬確認。

g) 商譽

商譽指收購成本（包括於收購當日按公平值計量之或有代價）超出本集團所佔收購當日所收購公司可識別資產、負債及或有負債之公平值的差額。收購聯營公司時之商譽列入於聯營公司之投資內。

商譽乃按成本減累計減值虧損入賬，並分配至現金產生單位，每年評估有否減值（附註2(j)）。收購聯營公司及共同控制機構的商譽列入於聯營公司或共同控制機構權益賬面值。

本集團應佔所收購公司的可辨認資產、負債及或然負債淨公平值高於業務合併成本或於聯營公司或共同控制機構投資之差額即時於損益賬確認。

於年內出售現金產生單位、聯營公司或共同控制機構時，任何應佔購入商譽數額乃計入出售之盈虧。

h) 無形資產

本集團所收購之具有有限使用年限之無形資產按成本減累計攤銷及減值虧損於綜合財務狀況表中列賬（見附註2(j)）。有關內部產生之商譽及品牌之開支於產生期間確認為開支。

廣告及推廣活動開支於本集團有權取得貨品或已收到服務時確認為開支。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

h) 無形資產 (續)

具有有限使用年限之無形資產之攤銷於資產估計有用年限按直線法於損益賬扣除。有關具有有限使用年限之商標之無形資產自彼等可供使用日期起開始攤銷，攤銷期限為彼等之估計有用年限25年。

i) 物業、機器及設備

除其他物業及投資物業外，物業、機器及設備按成本減累積折舊及任何累積減值虧損入賬。

用於修復物業、機器及設備至正常運作情況之主要成本均列入綜合全面收益表內。裝修改良開支則會撥充資本並按估計可使用年期折舊。

已確認物業、機器及設備其後之相關開支乃於日後經濟利益大有可能高於現有資產原先評定之表現水平並將流入本集團時計入資產賬面值。所有其他其後開支於產生時確認為期內開支。

出售物業、機器及設備（投資物業除外）之盈虧乃出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並在綜合全面收益表確認。

折舊乃按物業、機器及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本並減其估計剩餘價值（若有）計算，詳情如下：

- 於租賃土地之上樓宇以直線法按尚餘租期或其估計可使用年期（即於完成日期後50年內）（以較短者為準）折舊；
- 其他物業、機器及設備以直接法按其以下估計可使用年期折舊：

租賃物業裝修	5年或剩餘租期（倘較短）
傢俬及設備	5至8年
汽車	5年

2. 主要會計政策 (續)

i) 物業、機器及設備 (續)

倘一項物業、機器及設備之各部份具有不同之可使用年期，則此項目之成本或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值（如有）會每年進行檢討。

如項目相關之未來經濟利益可能歸入本集團，而其成本可妥為計算，則項目之其後成本方會計入資產之賬面值，或如適當則當作一項獨立資產確認。所有其他維修保養費用，均於須付之年度內在收益表扣除。

j) 資產減值

i) 債務及股本證券投資及其他應收賬項之減值

按成本值或攤銷成本列賬或已被分類為可供出售股本證券之股本證券投資（於附屬公司、聯營公司及共同控制機構之投資除外：見附註2(j)(ii)）及其他流動與非流動應收賬項會於各個財務狀況表結算日進行檢討，以判斷有否存在客觀減值證據。減值的客觀跡象包括本集團發覺到的有關以下的一項或以上虧損事件的可見數據：

- 債務人重大財務困難；
- 違反合約，如欠交或拖欠利息或本金付款；
- 債務人可能會進行清盤或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人有不利影響的重大變動；及
- 於股本工具的投資的公平值重大或長期低於其成本。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

j) 資產減值 (續)

i) 債務及股本證券投資及其他應收賬項之減值 (續)

倘存在任何該等證據，任何減值虧損須按以下釐定及確認：

- 就按成本值列賬之非上市股本證券而言，減值虧損按財務資產之賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率貼現（如貼現影響重大）估計之未來現金流量之差額計算。股本證券之減值虧損不予撥回。
- 就按攤銷成本列賬之應收賬項及其他財務資產而言，減值虧損按資產之賬面值與按財務資產最初之實際利率（即此等資產最初確認時計算所得之實際利率）（如貼現影響重大）估計之未來現金流量現值之差額計算。如按攤銷成本列賬的財務資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關的評估會同時進行。財務資產的未來現金流量會根據與該組被評估資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況一同減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，有關減值虧損會撥回損益。減值虧損之撥回不應導致資產之賬面值超過其在以往年度並無確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

- 就以公平值列賬之可供出售股本證券而言，當公平值減低已直接於權益內確認且有客觀證據證明資產已減值時，已直接於股權確認之累計虧損須從股權內轉回，並在損益內確認（倘財務資產未獲解除確認）。在損益確認之累計虧損金額為收購成本（已扣除任何本金還款額及攤銷）與現行公平值兩者之差額，減去早前已在損益就該資產確認之任何減值虧損。

2. 主要會計政策 (續)

j) 資產減值 (續)

i) 債務及股本證券投資及其他應收賬項之減值 (續)

已於損益確認之可供出售股本證券減值虧損不得撥回損益。其後該等資產公平值之任何增加須直接在股權內確認。

因包含在應收賬項及其他應收賬項中的應收賬項的可收回性被視為難以預料而並非微乎其微，就其確認的減值虧損不會從相應的資產中直接撇銷。在此情況下，呆壞賬的減值虧損以撥備賬記錄。除此之外，就其他資產確認的減值虧損應從相應的資產中直接撇銷。倘本集團確認能收回應收賬項的機會微乎其微，則視為不可收回金額會直接從應收賬項中撇銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額會被撥回。倘之前計入撥備賬的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益表確認。

ii) 其他資產之減值

本集團會於每年財務狀況表結算日檢討內部及外界資料以確定下列資產有否出現減值虧損之跡象，或過往確認之減值虧損（商譽減值除外）是否不再存在或已減少：

- 物業、機器及設備；
- 土地租賃款；
- 於附屬公司、聯營公司及共同控制機構之投資（列作持作銷售者除外）；
- 無形資產；及
- 商譽。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

j) 資產減值 (續)

ii) 其他資產之減值 (續)

倘出現任何該等跡象，則估計資產之可收回數額。此外，商譽不論有否減值跡象，均須每年估計可收回數額。

— 計算可收回數額

資產之可收回數額指其公平值減銷售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流按可反映貨幣時間價值與相關資產特有風險之現時市場評估之稅前貼現率貼現成現值。倘若資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別（即現金產生單位）釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當資產或所屬現金產生單位之賬面值高於其可收回金額，則於全面收益表確認減值虧損。現金產生單位之已確認減值虧損先於任何分配至一項或一組現金產生單位之商譽賬面值扣減，然後按比例於該項或該組單位之其他資產賬面值扣減，惟資產賬面值不可減至低於個別資產公平值減出售成本或使用價值（如可計算）。

— 撥回減值虧損

倘若用作計算可收回數額之有利估計有變，則可撥回資產（不包括商譽）之減值虧損。商譽之減值虧損不予撥回。

撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認減值虧損之資產賬面值為限。減值虧損撥回於撥回確認之年度計入全面收益表。

2. 主要會計政策 (續)

j) 資產減值 (續)

iii) 中期財務報告及減值

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，本集團須遵照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期末，本集團應用於財政年度終結時所應用的相同減值測試、確認及撥回規限（見附註2(j)）。

在中期期間確認有關商譽及以成本列賬之可供出售股本證券之減值虧損在往後期間不得撥回。即使僅於該中期期間有關之財政年度年終時所作出的減值評估應該確認無虧損或較少虧損，在中期期間確認之減值虧損仍不得撥回。

k) 撥備及或然負債

當本公司或本集團因過去事件而大有可能須承擔法律責任或引申責任，且可能因承擔該等責任而流出經濟利益及能可靠衡量相關金額時，將就時間或數額不明確之負債作出撥備。倘若貨幣時間價值重大，則撥備按預期解除責任所需開支之現值入賬。

若解除責任未必需要耗用經濟利益，或數額未能可靠地估計時，除非耗用經濟利益之可能性極低，否則該責任將列作或然負債，而僅可以一項或多項未來事項發生或不發生而確認之潛在承擔，除非耗用經濟利益之可能性極低，否則亦列作或然負債。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

I) 財務資產

本集團將證券投資分為以下類別：持至到期之證券、可供出售之財務資產、按公平值以損益記賬之財務資產以及貸款及應收賬項。財務資產乃根據所收購投資之用途而定。

i) 持至到期之證券

持至到期之證券為有固定或可釐定付款，而本集團管理層有意及有能力持至到期之非衍生金融工具。持至到期之證券乃使用實際利息法按攤銷成本列賬。

ii) 可供出售之財務資產

可供出售之財務資產首先按公平值加交易成本入賬。於各財務狀況表結算日，其公平值會重新計量，而得出之盈虧將會在股權直接確認。從該等投資所得之股息收入會根據附註2(m)所載列之政策在收益賬確認，而倘該等投資為附息的，則利息是使用附註2(m)所載列之實際利息法在收益賬確認計算。當該等投資被終止確認，屆時過往於股權直接確認之累計收益或虧損將計入收益表。

投資在本集團及／或本公司承諾買賣投資或彼等屆滿之日期確認／終止確認。

就並無活躍市場報價且公平值不能可靠計量之可供出售財務資產，以及與該等無報價股本工具有關聯並必須透過交付該等無報價股本工具結算之衍生工具而言，其乃於初步確認後之各財務狀況表結算日按成本減任何已辨識減值虧損計量。倘有客觀證據證明資產出現減值，則減值虧損於全面收益表確認。減值虧損金額乃按資產帳面值與類似金融資產按現時市場回報率扣減之預計未來現金流量現值之差額計算。該等減值虧損將不會於往後期間撥回。

2. 主要會計政策 (續)

l) 財務資產 (續)

iii) 按公平值以損益記賬之財務資產

此類別有兩項分類：持作出售及指定於首次確認時按公平值以損益記賬之財務資產。若財務資產主要收購作短期出售或由管理層指定，則列作此類別。此類別之資產若非持作出售或預期不會於結算日後12個月內變現，亦列作流動資產。按公平值以損益記賬之財務資產乃按公平值列賬，因此等投資公平值變動所產生之已變現及未變現收益及虧損乃於產生期間內計入全面收益表。

iv) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為有固定或可釐定付款且在活躍市場並無報價之非衍生金融工具。該等資產乃採用實際利息法按攤銷成本列賬。倘貸款及應收款項終止確認或減值，以及透過攤銷過程，收益或虧損乃於全面收益表確認。於本集團向借方或關連公司提供金錢或服務而無意買賣應收賬項時產生，將列入流動資產，惟於財務狀況表結算日起計12個月後到期之資產則列作非流動資產。

m) 收入確認

倘本集團有可能獲得經濟利益及當收益及成本(倘適用)能可靠地計算時，收入乃於損益賬確認，詳情如下：

i) 銷售貨品

收入在貨品送達連鎖超級市場，而且客戶接納貨品及其所有權相關之風險及回報時確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何營業折扣。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

m) 收入確認 (續)

ii) 經營租約之租金收入

經營租約之租金收入在租賃期所涵蓋之期間內，以等額在損益賬確認，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。獲批激勵措施均在損益賬中確認為應收租約淨付款總額之組成部份，或然租金在其產生之會計期間內確認為收入。

iii) 股息

非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。上市投資的股息收入在投資項目的股會除息時確認。

iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法於應計時確認。

v) 政府補助

當可以合理確定本集團將會收到政府補助並會履行其附帶條件時，政府補助會初步於財務狀況表內予以確認。政府補貼須於有必要與政府補貼擬補償之相關成本進行配比之期間按系統基準確認為收入。補償本集團一項資產成本之補貼於計算資產之賬面值時扣除，並隨後於資產折舊年限內以削減折舊支出方式確認為收入。

vi) 出售交易證券

出售交易證券之收入確認以有關交易執行之交易日作基準。

vii) 可供出售投資

可供出售投資之公平值變動產生之收益及虧損（貨幣項目之外匯收益及虧損除外）直接於權益內確認，直至投資獲解除確認或出現減值為止，此時以前於權益內確認之累積收益或虧損則於損益賬確認。

2. 主要會計政策 (續)

n) 應收賬項及其他應收賬項

應收賬項及其他應收賬項首先按公平值確認入賬，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損撥備入賬，惟向關連人士提供之無固定還款期免息貸款或貼現影響不重大之應收賬項則按成本減呆壞賬減值虧損撥備入賬（見附註2(j)）除外。

o) 應付賬項及其他應付賬項

應付賬項及其他應付賬項首先以公平值作確認，其後按攤銷成本入賬，惟貼現影響不重大者按成本入賬除外。

p) 外幣

功能及呈報貨幣

本集團各成員公司財務報表之項目均按該公司經營所在地之主要經濟環境貨幣（「功能貨幣」）入賬。綜合財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港元入賬。

交易及結餘

年內，外幣交易按交易日之匯率換算為功能貨幣。結算交易及按年終之匯率換算以外幣列值貨幣資產及負債所產生之匯兌損益於全面收益表確認，惟於權益內遞延作為合資格現金流量對沖及合資格淨投資對沖除外。

如按公平值以損益記賬之股本工具等非貨幣項目匯兌差額列作公平值損益之部份。如歸類為可供出售投資之權益等非貨幣項目之匯兌差額則列入權益之公平值儲備。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

p) 外幣 (續)

集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不同之所有本集團成員公司 (其經營經濟之貨幣概無嚴重通脹) 之業績及財務狀況, 乃按以下方式換算為呈報貨幣:

- i) 各財務狀況表之資產及負債按相關財務狀況表結算日之收市匯率換算;
- ii) 各全面收益表之收入及開支按平均匯率換算 (惟若平均匯率並非交易日期之主要匯率累計影響之合理約數, 收入及開支則按交易日之匯率換算); 及
- iii) 所有產生之匯兌差額確認為權益之獨立部份。

於綜合賬目時, 換算海外業務投資淨額、貸款及其他用作對沖投資之貨幣工具所產生之匯兌差額計入股東權益。出售海外業務時, 該等匯兌差額於全面收益表確認為出售損益之部份。

收購海外公司之商譽及公平值調整視作海外公司之資產及負債, 按收市匯率換算。

q) 退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與定額供款強制性公積金退休福利計劃 (「香港計劃」) 之僱員設立香港計劃。香港計劃由二零零零年十二月一日起生效。本集團按僱員底薪之若干百分比供款, 並根據香港計劃之規則於應付供款時自全面收益表扣除。香港計劃之資產與本集團之資產分開持有, 以獨立基金之形式管理。本集團根據香港計劃作出僱主供款時, 僱員即可獲得全數僱主供款。

2. 主要會計政策 (續)

r) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。

成本按加權平均成本公式計算，包括將存貨達致目前地點及狀況所涉及之所有購買成本、兌換成本及其他成本作出撥備。

可變現淨值乃按日常業務過程中之估計售價減預期完成成本及預期出售時所需成本計算。

存貨出售時，該等存貨之賬面值會在相關收入確認期間被確認為支出。存貨按可變現淨值減值撇銷之金額及所有存貨損失會在撇銷或損失發生期間被確認為支出。存貨撇銷撥回之金額於發生撥回期間確認為已確認存貨支出之扣減。

s) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構活期存款以及可隨時兌換為已知數目現金而無重大價值變動風險之短期及易於套現之投資。須於接獲通知時即時償還並屬本集團現金管理不可分割部份之銀行透支乃於現金流量表內列賬為現金及現金等值項目。

t) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於損益確認，惟倘與直接於權益確認之項目相關，則於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收入之預期應繳稅項，按於財務狀況表結算日已實施或基本上實施之稅率計算，並就過往年度之應繳稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債乃因就財務申報之資產及負債賬面值與稅基間之可扣減及應課稅暫時差額產生。遞延稅項資產亦因未運用之稅項虧損及未運用之稅項抵免產生。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

t) 所得稅 (續)

除了若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（以於將來有可能取得應課稅溢利而令該項資產得以運用者為限）均予以確認。容許確認由可予扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括將由現有應課稅暫時性差異撥回之部分，惟此等差異應由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收，並預期在可予扣減暫時性差異預期撥回之同一期間內撥回或在由遞延稅項資產產生之稅務虧損可轉回或轉入之期間內撥回。在評定現有應課稅暫時性差異是否容許確認由未使用之稅務虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時採用上述相同之基準，即該等差異由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收，並預期在稅務虧損或抵免可使用之期間內撥回方計算在內。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括不可在稅務方面獲得扣減之商譽所引致之暫時性差異、首次確認並不影響會計溢利或應課稅溢利之資產或負債（惟其不可為企業合併之一部分），以及有關於附屬公司投資所引致之暫時性差異；如為應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回時間，且在可預見將來不大可能撥回之暫時差異或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來撥回之差異。

已確認之遞延稅項數額是按照資產與負債賬面值之預期變現或清償方式，以於財務狀況表結算日採用或主要採用之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

遞延稅項資產之賬面值於每個財務狀況表結算日作出檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利動用相關稅項福利時作出調減。如日後可能取得足夠之應課稅溢利時，已扣減金額則予以撥回。

因分派股息而產生之額外所得稅於支付相關股息之負債獲確認時予以確認。

2. 主要會計政策 (續)

t) 所得稅 (續)

本期及遞延稅項結餘和其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在本公司或本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 如屬本期稅項資產和負債，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 如屬遞延稅項資產和負債，這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，這些實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

u) 經營租約費用

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益賬中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在綜合損益賬中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內作為費用撇銷。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業的物業除外。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

v) 投資物業

投資物業指(由所有者或融資租賃的承租人)所持有的以賺取租金或作資本增值或二者皆有的物業(土地或樓宇—或樓宇的一部分—或二者皆有),但不包括作下列用途者:

- (a) 在生產或提供產品或服務過程中使用或作行政用途;或
- (b) 在一般業務過程中出售。

當滿足投資物業的其餘定義時,根據經營租賃所持有的土地獲分類為並計入投資物業。經營租賃會當作融資租賃入賬。

投資物業最初按其成本(包括有關交易成本)計量。

在最初確認後,投資物業按公平值列賬。公平值乃根據活躍市場價,經調整(如有必要)特定資產的任何性質、位置或狀況方面的差異後釐定。倘無法獲得此項資料,本集團使用其他估值方法,例如不活躍市場的近期價格或折現現金流預期。上述估值乃按國際評估準則委員會頒佈的指引進行。外聘估值師每年會審閱有關估值。倘投資物業獲重新發展以持續作為投資物業使用或投資物業的市場轉趨淡靜,則仍以公平值計量。

投資物業的公平值反映(其中包括)當前租賃所得租金收入及根據當前市況對未來租賃所得租金收入的假設。

在類似基準下,投資物業的公平值亦反映關於該物業的預計任何現金流出。部份現金流出確認為負債,包括有關列作投資物業的融資租賃負債;其他現金流出(包括或然租金付款)則不會在財務報表內確認。

2. 主要會計政策 (續)

v) 投資物業 (續)

僅當投資物業的未來經濟利益很可能流入本集團，而其成本能可靠計量時，其後開支可於該資產的賬面金額中扣除。所有其他維修及維護成本則於其產生的財政期間內的全面收益表列作開支。公平值變動於全面收益表確認。

倘投資物業變為由業主佔用，其獲重新分類為物業、機器及設備，其重新分類日期的公平值作為其會計用途的成本。建設中或開發作於未來作為投資物業使用的物業獲分類為物業、機器及設備，並直至建設或開發完成時以成本入賬，而於建設或開發完成時及其後其獲分類為並作為投資物業入賬。

倘由於用途改變導致物業、機器及設備項目成為投資物業，則根據香港會計準則第16號，於轉撥日期該項目的賬面金額與公平值間的任何差異在權益內確認為物業、機器及設備的重估。然而，倘公平值收益轉撥為以前減值虧損，則於收益表內確認收益。

根據香港財務報告準則第5號，持作銷售但未經重新開發的投資物業獲分類為持作銷售的非流動資產。

w) 僱員福利

i) 短期僱員福利及定額供款計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、度假旅費以及本集團之非現金福利成本於本集團僱員提供相關服務時累算。倘出現付款或結算延誤而導致重大影響，則該等數額以現值列賬。

ii) 股本報酬

授予僱員之購股權之公平值確認為員工成本，並相應於股權內增加資本儲備。公平值乃於授出日期計及已授出購股權之條款及條件後按二項式定價模式計算。倘員工須符合歸屬條件方能無條件取得購股權，經考慮購股權歸屬之可能性後，購股權之估計公平值總額將於歸屬期間攤分。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

w) 僱員福利 (續)

ii) 股本報酬 (續)

於歸屬期間，將會審閱預期歸屬之購股權數目。對於過往年度確認之累計公平值作出之任何調整，將於回顧年度之損益中扣除／計入，並於資本儲備中作出相應調整，除非原來之僱員開支合資格確認為資產，則作別論。於歸屬日，已確認為開支之金額將調整至反映歸屬之實際購股權數目（並於資本儲備中作出相應調整），惟因無法達到與本公司股份市價相關之歸屬條件而被沒收者則除外。股權金額會於資本儲備確認，直到購股權獲行使（屆時會轉入股份溢價賬）或購股權期滿（屆時會直接撥入保留溢利）為止。

iii) 終止僱用福利

終止僱用福利於（亦只限在此情況下）本集團明確表示或因自願遣散（必須制訂並無撤銷之實際可能性之正式詳盡計劃）而提供福利時確認。

x) 關連人士

就財務報表而言，關連人士指：

- i) 可直接或間接透過一個或多個中間機構控制本集團或對本集團的財政及經營決策有重大影響力之人士，或共同控制本集團之人士；或
- ii) 本集團及該人士受到共同控制；或
- iii) 該人士為本集團之聯繫人士或本集團身為投資者之合營企業；或
- iv) 該人士為本集團或本集團母公司主要管理人員之成員或該等主要管理人員之近親，或受該等主要管理人員控制、共同控制或施加重大影響之實體；或
- v) 該人士為(i)中所述人士之近親或受有關人士控制、共同控制或施加重大影響之實體；或

2. 主要會計政策 (續)

x) 關連人士 (續)

- vi) 該人士為為本集團或身為本集團關連人士之任何實體之僱員之利益而設立的離職後福利計劃。

有關人士之近親指在彼等與有關實體的交易中可能預期影響有關人士或受有關人士影響之該等家族成員。

y) 借貸成本

除直接由於購入、建造或生產資產(其須一段相當長的時間方可作擬定用途或銷售)所引致的借貸成本外,借貸成本在其發生期間在損益賬內列作開支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時,借貸成本便會暫停或停止資本化。

z) 附息借款

附息借款按公平值減應佔交易成本初始確認。初始確認後,附息借款以攤銷成本列賬,而初始確認金額與贖回價值之任何差異,均以實際利息法於借款期內在損益表確認。

aa) 分類報告

分類指本集團從事提供產品或服務(業務分類)或在特定經濟環境提供產品或服務(地區分類)之個別部份,而其所承擔之風險及回報亦與其他分類不同。

根據本集團之內部財務申報規定,本集團選定業務分類資料為主要申報形式,而地區分類資料為次要申報形式。

本集團超過90%之業務在一個業務及一個地區分類進行。因此,並無呈列按業務劃分或按地區劃分之分類資料。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 營業額、其他收入及其他收入淨額

本集團之主要業務為超級市場零售業務。

營業額指年內超級市場之零售業務及銷售食品，而於二零零七年營業額亦包括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	8,875	8,296
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。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 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。

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（附註24(b)）	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－附註7）：		
薪金、津貼及其他福利	93,576	35,370
退休金計劃供款	20,949	1,007
以股份支付之款項支出	14,761	1,342
	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之公平值改變	9,881	3,175
出售物業、機器及設備之虧損	9,355	502

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 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	11,151	5,521
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	—	3,071
	11,151	8,592

7. 董事及五位最高薪人士之酬金

董事酬金根據香港公司條例第161章披露如下：

i) 各董事之酬金詳情如下：

	截至二零零八年十二月三十一日止年度				總計 千港元
	袍金 千港元	底薪、津貼 及其他福利 千港元	股本報酬支出 千港元	退休金計劃 供款 千港元	
執行董事					
張小林(主席)	—	3,154	2,155	12	5,321
陳旭明	—	906	2,155	12	3,073
盧雲	—	332	2,155	12	2,499
非執行董事					
俞希宏(附註1)	—	—	—	—	—
劉暉(附註2)	41	—	—	—	41
獨立非執行董事					
王健生	41	—	—	—	41
陳進強	41	—	—	—	41
曾國偉(附註3)	82	—	—	—	82
	205	4,392	6,465	36	11,098

7. 董事及五位最高薪人士之酬金 (續)

i) 各董事之酬金詳情如下：(續)

	截至二零零七年十二月三十一日止年度				總計 千港元
	袍金 千港元	底薪、津貼 及其他福利 千港元	股本報酬 支出 千港元	退休金計劃 供款 千港元	
執行董事					
張小林 (主席)	-	2,980	196	12	3,188
陳旭明	-	807	196	12	1,015
盧雲	-	291	196	12	499
非執行董事					
俞希宏 (附註1)	-	10	-	-	10
劉暉 (附註2)	9	-	-	-	9
獨立非執行董事					
王健生	40	-	-	-	40
陳進強	40	-	-	-	40
曾國偉 (附註3)	48	-	-	-	48
余銘維 (附註4)	30	-	-	-	30
	<u>167</u>	<u>4,088</u>	<u>588</u>	<u>36</u>	<u>4,879</u>

附註：

1. 執行董事轉任非執行董事由二零零五年八月一日起生效，並於二零零七年三月七日辭任非執行董事一職。
2. 於二零零七年十月八日獲委任。
3. 於二零零七年五月二十八日獲委任。
4. 於二零零六年六月一日獲委任及於二零零七年五月二十八日辭任。

於二零零八年十二月三十一日，董事根據公司之購股權計劃持有購股權。有關購股權之詳情在董事會報告書「購股權計劃」一段及附註35披露。

年內並無董事放棄任何酬金。截至二零零八年十二月三十一日止年度並無已付或應付予任何董事之獎勵報酬或離職賠償（二零零七年：無）。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 董事及五位最高薪人士之酬金 (續)

ii) 最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士包括三位(二零零七年:三位)本公司董事,彼等之酬金披露於上文附註7(i)內。其餘兩位(二零零七年:兩位)最高薪酬人士之酬金載列如下:

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他福利	1,200	980
退休金計劃供款	24	24
股本報酬支出	1,724	157
	<u>2,948</u>	<u>1,161</u>

年內,五位最高薪人士(包括董事及其他僱員)概無獲支付任何酬金作為獎勵加入或加入本集團後之報酬或離職賠償。

兩位最高薪人士(董事除外)的酬金載列如下:

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
人員數目		
0港元至1,000,000港元	-	2
1,000,001港元至1,500,000港元	2	-
	<u>2</u>	<u>2</u>

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 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(附註33)	<u>(1,386)</u>	<u>-</u>
年內稅項支出	<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>
以法定稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算之稅項	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)
稅項支出	<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。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 所得稅 (續)

a) 於綜合全面收益表之稅項指：(續)

中國附屬公司須按25% (二零零七年：33%)之稅率繳納中國企業所得稅。

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)
解除確認共同控制實體	172	-
收購附屬公司	(430)	-
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)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	(258)	(669)
	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/>	<hr/>
	(258)	(669)
	<hr/>	<hr/>

9. 本公司股權持有人應佔溢利

本公司股權持有人應佔綜合溢利包括於本公司財務報表內處理之溢利163,602,000港元（二零零七年：虧損淨額7,878,000港元）。

10. 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）。

11. 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	247,686	6,330
		股份數目
	二零零八年	二零零七年
股份		
於十二月三十一日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	-	8,171,750
	1,716,312,172	1,337,786,689

附註：由於年內並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。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

12. 物業、機器及設備

本集團

	按成本值 持作自用樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	傢俬及設備 千港元	總額 千港元
成本					
於二零零七年一月一日	2,217	38,934	3,599	47,248	91,998
添置	-	1,359	1,225	2,317	4,901
出售	(1,390)	(2,363)	(1,023)	(3,441)	(8,217)
匯兌調整	-	3,698	140	4,572	8,410
於二零零七年十二月三十一日	<u>827</u>	<u>41,628</u>	<u>3,941</u>	<u>50,696</u>	<u>97,092</u>
於二零零八年一月一日	827	41,628	3,941	50,696	97,092
添置					
— 通過收購附屬公司	-	18,962	449	18,195	37,606
— 其他	-	20,555	911	13,554	35,020
出售	-	(9,491)	(1,231)	(22,130)	(32,852)
匯兌調整	-	7,889	224	9,679	17,792
於二零零八年十二月三十一日	<u>827</u>	<u>79,543</u>	<u>4,294</u>	<u>69,994</u>	<u>154,658</u>
累計折舊					
於二零零七年一月一日	1,214	22,505	2,633	27,332	53,684
年內折舊	9	5,270	551	9,712	15,542
出售時撥回	(721)	(2,026)	(900)	(2,414)	(6,061)
匯兌調整	-	2,655	103	3,303	6,061
於二零零七年十二月三十一日	<u>502</u>	<u>28,404</u>	<u>2,387</u>	<u>37,933</u>	<u>69,226</u>
於二零零八年一月一日	502	28,404	2,387	37,933	69,226
年內折舊	10	14,361	698	13,654	28,723
出售時撥回	-	(4,935)	(1,148)	(16,889)	(22,972)
匯兌調整	-	6,272	176	8,030	14,478
於二零零八年十二月三十一日	<u>512</u>	<u>44,102</u>	<u>2,113</u>	<u>42,728</u>	<u>89,455</u>
賬面值					
於二零零八年十二月三十一日	<u>315</u>	<u>35,441</u>	<u>2,181</u>	<u>27,266</u>	<u>65,203</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>325</u>	<u>13,224</u>	<u>1,554</u>	<u>12,763</u>	<u>27,866</u>

本集團位於香港之樓宇乃按中期租約持有。

12. 物業、機器及設備 (續)

本公司

	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	傢俬及設備 千港元	總額 千港元
成本				
於二零零七年一月一日				
及二零零八年一月一日	378	1,992	464	2,834
添置	-	-	6	6
於二零零八年十二月三十一日	378	1,992	470	2,840
累計折舊				
於二零零七年一月一日	303	768	117	1,188
年內折舊	75	245	93	413
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	378	1,013	210	1,601
年內折舊	-	245	68	313
於二零零八年十二月三十一日	378	1,258	278	1,914
賬面值				
於二零零八年十二月三十一日	-	734	192	926
於二零零七年十二月三十一日	-	979	254	1,233

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 租賃土地款

本集團所持之租賃土地款指預付經營租約租金，其賬面值分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值	928	2,071
攤銷	(23)	(23)
出售	-	(1,390)
出售時撥回	-	270
於十二月三十一日之賬面值	905	928
租賃土地款即期部份	(23)	(23)
非即期部分	882	905

14. 投資物業

	本集團	
	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)
於十二月三十一日	57,954	-

本集團之投資物業乃位於北京市海淀區西三環北路88號。該物業乃按長期租約持有作租賃用途，並以二零零八年十二月三十一日之公平值列賬。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）以現有用途基準按公開市值進行估值。北京鼎軒房地產評估有限責任公司之員工當中擁有原中華人民共和國建設部之人員，彼等擁有近似位置及類別物業之近期估值經驗。符合房地產估價規範之估值乃參考可資比較物業之近期市場交易釐定。

財務狀況表日期之後，本集團之投資物業已抵押予一間中國之銀行，以作為本集團一間附屬公司於二零零九年二月獲授銀行信貸之擔保（附註40）。

15. 無形資產－商標

	華聯吉買盛 (附註a) 千港元	本集團 好鄰居 (附註b) 千港元	合計 千港元
成本			
於二零零七年一月一日，二零零七年 十二月三十一日及二零零八年一月一日	58,800	–	58,800
透過收購附屬公司添置	173,348	–	173,348
添置	–	448	448
出售	(58,800)	–	(58,800)
於二零零八年十二月三十一日	173,348	448	173,796
累計攤銷			
於二零零七年一月一日	784	–	784
年內攤銷	2,352	–	2,352
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	3,136	–	3,136
年內攤銷	6,356	9	6,365
撥回	(3,136)	–	(3,136)
於二零零八年十二月三十一日	6,356	9	6,365
賬面值			
於二零零八年十二月三十一日	166,992	439	167,431
於二零零七年十二月三十一日	55,664	–	55,664

年內攤銷開支列入綜合全面收益表之行政開支。

附註：

- a) 華聯吉買盛為連鎖超級市場業務之商標。
- b) 好鄰居為連鎖便利店業務之商標。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	33,519	33,088
減：減值虧損	(19,250)	(19,250)
加：減值虧損撥回	19,250	—
	33,519	13,838

由於於本集團之附屬公司K.P.B. Group Holdings Limited(「K.P.B.」)之投資之公平值因K.P.B.之附屬公司之不利經營業績出現長期減少，減值虧損19,250,000港元於以前年度已獲撥備。然而，於本年度，管理層已更新審閱K.P.B.及其附屬公司(「KPB集團」)之財務狀況及未來前景。KPB集團目前處於資產淨值狀況，而董事認為KPB集團具有良好未來前景並具有估計正未來現金流入。因此，董事議決撥回以前撥備之減值虧損。

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司詳情：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	註冊股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
K.P.B. Group Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股12美元	100%	—	投資控股
祥明有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	持有高爾夫球會會籍
卓禧有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	持有高爾夫球會會籍
K.P.A. Company Limited	香港	普通股2港元 遞延股2港元	—	100%	投資物業
K.P.B. Asset Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股6美元	—	100%	投資控股

16. 附屬公司權益 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	註冊股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
K.P.B. Marketing Limited (「KPB Marketing」)	英屬處女群島/ 香港	普通股2美元	-	100%	投資控股
K.P.B. – T.C. Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	-	100%	投資控股
K.P.B. Trading Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股4美元	-	100%	投資控股
港佳商業拓展有限公司	香港	普通股2港元 遞延股10,000港元	-	100%	買賣財務證券
港佳實業投資有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元	-	100%	投資控股及投資物業
港佳國際貿易有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元	-	100%	持有高爾夫球會會藉及 買賣金融證券
K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited (「KPIRM」)	英屬處女群島/ 香港	普通股 18,087,700美元	-	100%	投資控股
K.P.I. Convenience Retail Company Limited (「KPICR」)	英屬處女群島/ 香港	普通股50,000美元	-	72% (二零零七年: 68%)	投資控股
佳樂國際有限公司	英屬處女群島/ 香港	普通股10美元	-	100%	投資控股
華聯集團吉買盛購物中心 有限公司(附註1)	中國	註冊資本 人民幣 80,000,000元	-	60%	超級市場連鎖店

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 附屬公司權益 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	註冊股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
海口港佳貿易有限公司 (「海口港佳」) (附註2)	中國	註冊資本 12,366,664美元 (二零零七年: 9,418,854美元)	-	100%	投資控股
上海港佳倍盛經貿 有限公司* (附註3)	中國	註冊資本 人民幣 2,000,000元	-	100%	一般貿易
北京中嘉利通商貿有限公司 (附註4)	中國	註冊資本 人民幣 30,000,000元	-	100%	一般貿易
北京中港佳鄰商業有限公司 (附註5)	中國	註冊資本 1,000,000美元	-	72%	便利店

* 該公司並非由陳葉馮會計師事務所有限公司審核

附註:

- 1) 華聯集團吉買盛購物中心有限公司(「華聯吉買盛」)為於中國成立之合資企業,營運期為20年至二零一六年三月(附註18)。
- 2) 海口港佳為於中國成立之外商獨資企業,營運期為20年至二零一五年八月。
- 3) 上海港佳倍盛經貿有限公司為於中國成立之中外合資企業,營運期為10年至二零一二年三月。
- 4) 北京中嘉利通商貿有限公司為由海口港佳全資擁有的企業,營運期為15年至二零二三年三月。
- 5) 北京中港佳鄰商業有限公司為於中國成立之外商獨資企業,營運期為20年二零二八年三月。

* 僅供識別

17. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分佔資產淨值	2,112	2,112
出售聯營公司	(2,112)	-
於十二月三十一日	-	2,112

17. 聯營公司權益 (續)

聯營公司的詳情如下：

名稱	業務架構	註冊及 經營地點	本集團 實際權益	擁有權百分比		主要業務
				本公司 所佔	附屬公司 所佔	
太倉匯豐化學肥料有限公司* (附註1)	公司	中國	30%	-	30%	化肥加工及貿易
上海華聯港佳商業經營管理有 限公司*(附註2)	公司	中國	49%	-	49%	已終止經營業務

附註： 1) 太倉匯豐化學肥料有限公司為於中國成立之中外合資企業，營運期為30年至二零二五年五月。

2) 上海華聯港佳商業經營管理有限公司為於中國成立之中外合資企業，營業期為25年至二零二一年四月。

* 該公司並非經陳葉馮會計師事務所有限公司審核。

聯營公司之財務資料摘要如下：

	二零零八年		二零零七年	
	100% 千港元	本集團 實際權益 千港元	100% 千港元	本集團 實際權益 千港元
資產	-	-	4,310	2,112
負債	-	-	-	-
股權	-	-	4,310	2,112
收入	-	-	-	-
溢利/(虧損)	-	-	-	-

上海華聯港佳商業經營管理有限公司為於中國成立之中外合資企業，營運期為25年至二零二一年四月。該聯營公司已於年內出售，而出售產生虧損459,000港元。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. 共同控制實體權益

本集團之共同控制實體權益詳情如下：

名稱	業務架構	成立及 經營地點	註冊股本價值	擁有權百分比						主要業務
				本集團實際權益		本公司所佔		附屬公司所佔		
				二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	
華聯集團吉買盛購物中心有限公司(附註)	公司	中國	註冊股本人民幣 80,000,000元	60%	40%	-	-	60%	40%	經營超級市場 連鎖店

附註： 華聯吉買盛為於中國成立之合資企業，營運期為20年至二零一六年三月。

共同控制實體之財務資料摘要如下：

	二零零八年		二零零七年	
	100% 千港元	本集團 實際權益 千港元	100% 千港元	本集團 實際權益 千港元
資產	-	-	895,845	358,338
負債	-	-	(856,365)	(342,546)
股權	-	-	39,480	15,792
收益	198,225	79,290	1,665,720	666,288
年內溢利	4,122	1,649	20,591	8,237

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。於完成該交易後，本集團於華聯吉買盛間接持有60%股權。該共同控制實體於年內解除確認。於完成該交易時，華聯吉買盛成為本公司之間接附屬公司（附註16）。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 商譽

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
成本		
於一月一日	15,339	15,339
透過收購附屬公司添置 (附註37)	377,972	—
出售	(13,493)	—
於十二月三十一日	<u>379,818</u>	<u>15,339</u>
累計減值		
於一月一日及十二月三十一日	<u>1,846</u>	<u>1,846</u>
賬面值		
於十二月三十一日	<u>377,972</u>	<u>13,493</u>

商譽乃分配至本集團根據以下業務分類確定的現金產生單位(「現金產生單位」):

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
買賣化肥		
結轉之餘額	1,846	1,846
減: 減值	(1,846)	(1,846)
結轉之賬面值	<u>—</u>	<u>—</u>
超級市場連鎖業務	<u>377,972</u>	<u>13,493</u>

含有商譽之現金產生單位之減值測試

現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值而釐定，計算使用價值乃使用根據經管理層批准之五年財務預算編製之現金流預測。超過五年之現金流乃使用下文所述之估計利率推算。增長率不超過現金產生單位經營業務之平均長期增長率。折現率6.75% (二零零七年: 6.75%) 乃用於計算使用價值。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 商譽 (續)

含有商譽之現金產生單位之減值測試 (續)

用於計算使用價值之主要假設：

	本集團	
	二零零八年 %	二零零七年 %
毛利率	9.98	9.83
增長率	7.5	9.6
折現率	6.75	6.75

管理層根據過往表現及其對市場發展之預期釐定預算經營溢利率。所用折現率為可反映與有關現金產生單位相關之特定風險之除稅前折現率。

根據所進行之減值測試，現金產生單位之可收回金額高於根據使用價值計算之賬面值。因此，年內毋須確認減值虧損（二零零七年：無）。

20. 應收合營夥伴款項

於二零零七年，應收合營夥伴款項為無抵押、免息及毋須於未來十二個月償還。於二零零八年，共同控制實體成為本集團之附屬公司，集團內公司間之結餘於綜合賬目時已對銷。

21. 可供出售投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市證券－香港	18,084	—
非上市證券	156	—
非上市投資：		
— 高爾夫球會會籍，按公平值	2,761	2,761
— 長期股本權益，按成本	773	773
總額	<u>21,774</u>	<u>3,534</u>

本集團已將分類為持作買賣之若干財務資產重新分類為可供出售類別，原因為近期彼等不再被視為持作買賣用途。於轉撥時，本集團意識到僅有極少情況允許該項轉撥，原因為金融市場持續信貸危機（尤其自二零零八年年初起）之影響，其已嚴重影響若干市場之流動資金。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

21. 可供出售投資 (續)

下表載有於二零零八年於及截至重新分類日期獲重新分類資產之詳情：

	自二零零八年一月一日至 重新分類日期於下列 項目確認之公平值虧損：			截至二零零七年 十二月三十一日 於下列項目確認之 公平值虧損：	
	獲重新分類之 賬面值 千港元	收益 千港元	可供出售 儲備 千港元	收益 千港元	可供出售 儲備 千港元
就經重新分類資產而言					
— 從買賣至可供出售	25,488	7,849	-	318	-

下表載有自重新分類日期至二零零八年十二月三十一日之經重新分類資產之詳情：

	於二零零八年 十二月三十一日		倘資產未獲重新分類， 則原應於下列項目確認 自重新分類日期至二零零八年 十二月三十一日之公平值虧損		於全面收益表 確認之收益 千港元
	之賬面值 千港元	之公平值 千港元	收益 千港元	可供出售儲備 千港元	
就經重新分類資產而言：					
從買賣至可供出售	18,240	25,283	6,460*	-	7,043

* 經重新分類後，虧損於可供出售儲備確認。

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，本集團之長期股本權益並非以公平值而是以成本記賬，原因為其於活躍市場並無公開市價及公平值無法可靠計量。由於並無客觀證據顯示長期股本權益有減值迹象，故本集團並無確認減值。

於二零零八年，根據香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本，有關香港上市證券及其他非上市證券之財務資產乃由「按公平值以損益列賬」類別(附註23)重新分類至「可供出售」。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

22. 應收賬項

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬項	<u>261</u>	<u>-</u>

所有應收賬項預期將於一年內收回。應收賬項之賬面值與其公平值相若。

應收賬項於開出發票日期後30日內到期。本集團之信用政策詳情載於附註43(a)。

(a) 賬齡分析

於財務狀況表日期，應收賬項之賬齡分析如下：

	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	<u>261</u>	<u>-</u>
	<u>261</u>	<u>-</u>

(b) 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	<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。

本集團就上述結餘未持有任何抵押品或其他信用增級。

23. 按公平值以損益列賬之財務資產

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市證券—香港	-	29,164
非上市證券	<u>-</u>	<u>609</u>
	<u>-</u>	<u>29,773</u>

於二零零八年，根據香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本，財務資產乃自「按公平值以損益列賬」重新分類至「可供出售」類別（附註21）。

24. 存貨

a) 綜合財務狀況表之存貨包括：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持作銷售商品	219,514	68,774

於二零零八年十二月三十一日，概無存貨按可變現淨值列賬（二零零七年：無）。

b) 存貨被確認為開支之分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已售存貨賬面值	1,599,691	600,799

25. 其他應收賬項、訂金及預付款項

	本集團		本公司	
	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
應收貸款	45,439	83,699	-	-
減：呆賬撥備	(23,018)	(26,110)	-	-
應收貸款，淨額	22,421	57,589	-	-
應收信用卡賬款	27,794	8,767	-	-
已付貿易賬項及訂金	80,993	12,274	-	-
預付款項	22,782	14,123	95	334
水電及雜項訂金	815	723	724	722
增值稅及其他應收稅項	21,143	4,228	-	-
來自上架收入之應收賬項	104,158	43,310	-	-
就收購一間附屬公司支付之訂金	-	5,636	-	-
其他	79,543	39,798	1,028	41
	359,649	186,448	1,847	1,097
減：長期預付租金*	(8,591)	(3,668)	-	-
	351,058	182,780	1,847	1,097

* 此金額指華聯吉買盛一間超級市場預付之租金。已簽訂之租賃協議涵蓋之期間截至二零一八年二月，而預付租金將按年攤銷。本集團將攤銷預付租金直至租賃協議屆滿為止。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

25. 其他應收賬項、訂金及預付款項 (續)

應收貸款及其他應收賬項之減值虧損使用備抵賬入賬，除非本集團認為收回可能性極低，在此情況下，減值虧損直接撇銷應收貸款及其他應收賬項（見附註2(j)）。

年內應收貸款撥備之變動情況如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	26,110	26,110
撇銷不可收回金額	(3,092)	—
於十二月三十一日	23,018	26,110

於二零零八年十二月三十一日，本集團之應收貸款3,092,000港元（二零零七年：無）被個別釐定為出現減值及收回可能性極低。於財務狀況表日期，應收貸款已超過365日未償還。因此，有關金額獲撇銷。本集團並無就此項貸款持有如何抵押品。

本集團就上述結餘未無持有任何抵押品或其他信用增級。

26. 應收貸款及應收利息

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	64,350	61,659
應收利息	—	2,691
年內解除貸款 (附註37及41)	(64,350)	—
於十二月三十一日	—	64,350

於二零零六年四月，本集團一間全資附屬公司KPB Marketing（「借款人」）將為數約55,956,000港元的貸款（「該貸款」）借予一名獨立人士張其中先生（「張先生」）。該貸款按年息15%計息，並於借款之日起一年後到期。根據貸款協議，本集團有權要求張先生物色任何擔保人提供或自身提供公平值不低於未償還貸款金額的任何資產作為借款人可能合理要求的用於擔保授予本集團的貸款的抵押品。

26. 應收貸款及應收利息 (續)

於二零零七年，Time Galaxy Limited (「Time Galaxy」) 與KPB Marketing訂立一份以張先生為受益人的擔保協議。據此，Time Galaxy同意擔保張先生於貸款協議下的責任。Time Galaxy及Time Region Holdings Limited (「Time Region」) 為佳樂國際有限公司(「佳樂」)之實益擁有人。佳樂為華聯吉買盛20%股權的登記擁有人。於二零零七年十一月二十八日，KPIRM與Time Galaxy及Time Region訂立一份買賣協議，以購入佳樂100%股權(「該交易」)。根據買賣協議，Time Galaxy以張先生為受益人擔保的金額乃作為代價的一部分解除。該交易已於二零零八年一月完成並且貸款已解除。擔保亦於該交易完成時解除。

27. 應收／(應付)附屬公司款項

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

28. 已抵押存款

	本集團		本公司	
	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
已抵押現金存款	339	6,372	-	-

於二零零七年及二零零八年，該筆款項為就本集團收購按公平值以損益列賬之財務資產及可供出售投資而分別抵押予若干金融機構之現金存款。

29. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	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
銀行／金融機構及手頭現金	516,182	247,864	1,032	26,956
金融機構定期存款	34,542	10,796	6,315	10,796
計入綜合現金流量表之現金及 現金等值項目	550,724	258,660	7,347	37,752
持作買賣財務資產之現金結餘	(339)	(6,372)	-	-
計入綜合財務狀況表之 現金及現金等值項目	550,385	252,288	7,347	37,752

現金及現金等值項目包括按當時利率計息之短期銀行存款。董事認為，於財務狀況表日期現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

30. 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	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。

31. 其他應付賬項、已收按金及應計費用

	本集團		本公司	
	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
應計薪金、工資及福利	12,380	6,447	20	—
應計費用	13,861	3,456	336	94
已收租金及其他按金	34,333	13,173	—	—
代金券及會員卡按金	258,402	60,322	—	—
應付增值稅及其他稅項	2,307	691	—	—
其他	49,134	10,350	—	—
	<u>370,417</u>	<u>94,439</u>	<u>356</u>	<u>94</u>

預期所有其他應付賬項、已收按金及應計賬款可於一年內清償或確認為收入或須於要求時償還。

32. 短期銀行貸款—無抵押

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於一年內償還	<u>169,587</u>	<u>63,830</u>

短期銀行貸款指一間銀行授予一間附屬公司之銀行貸款，該等貸款為無抵押並以人民幣列值，年息介乎6.242厘至6.876厘（二零零七年：5.9535厘至7.02厘）不等。該等銀行貸款須於三至九個月內償還。

33. 遞延稅項負債

年內於綜合財務狀況報表確認之遞延稅項(資產)/負債部分及變動如下:

	可識別 商標資產 千港元	重估 投資物業 千港元	總計 千港元
產生之遞延稅項:			
於二零零八年一月一日	-	-	-
(計入損益表)/自損益表扣除	(1,589)	203	(1,386)
收購附屬公司時產生之遞延稅項負債	43,337	-	43,337
於二零零八年十二月三十一日	41,748	203	41,951

有關結轉未運用稅項虧損之遞延稅項資產僅會於未來有應課稅溢利將用於抵銷未運用稅項虧損之情況下，方被確認。

由於未來溢利之不確定性，本集團並未就19,484,000港元(二零零七年: 14,337,000港元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損(主要來自於香港註冊成立的公司)可無限期結轉。

34. 股本

	二零零八年		二零零七年	
	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
已發行及繳足股款:				
年初	1,595,902,336	159,590	1,015,877,336	101,588
發行新股(附註a)	130,000,000	13,000	-	-
發行新股(附註b)	-	-	216,000,000	21,600
轉換可換股票據(附註c)	-	-	290,625,000	29,062
根據購股權計劃發行之股份(附註35)	-	-	73,400,000	7,340
年終	1,725,902,336	172,590	1,595,902,336	159,590

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

34. 股本 (續)

- (a) 於二零零八年一月三十日，本公司按每股0.43港元之市價分別向Time Galaxy Limited(「Time Galaxy」)及Time Region Holdings Limited(「Time Region」)發行68,444,444股股份及61,555,556股股份，以結算透過收購佳樂全部已發行股本收購華聯吉買盛額外20%股權之部份代價。
- (b) 根據日期為二零零七年六月六日之配售及認購協議，張先生同意按每股0.380港元之價格將張先生實益擁有之130,000,000股股份配售予Keywise Greater China Opportunities Master Fund(「Keywise」)。同日，本公司有條件同意按每股0.380港元之價格配發及發行，而張先生則同意認購130,000,000股新股份。有關配售於二零零七年六月十四日完成，而配售籌集所得款項總額為49,400,000港元。根據日期為二零零七年七月十九日之配售及認購協議，張先生同意按每股0.405港元之價格將其實益擁有之86,000,000股股份配售予Best State Investments Limited(「Best State」)。Best State乃中信資本控股有限公司之間接全資附屬公司。同日，本公司有條件同意按每股0.405港元之價格配發及發行，而張先生則同意認購86,000,000股新股份。有關配售於二零零七年八月二十八日完成，而配售籌集所得款項總額為34,830,000港元。
- (c) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度，為數約93,000,000港元之可換股票據按每股0.32港元之換股價獲轉換為本公司290,625,000股股份。

35. 購股權

以權益方式結算之購股權計劃

根據二零零三年三月十九日通過之一項普通決議案，本公司採納一項購股權計劃(「舊購股權計劃」)，據此授權本公司董事向本公司或其任何附屬公司全職僱員(包括執行董事)授出購股權認購本公司股份。

於二零零四年六月七日，舊購股權計劃終止，本公司採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)。採納新購股權計劃之目的是為了讓本公司能夠授出購股權予合資格參與人士，以鼓勵及獎勵其持續或將會對本集團作出貢獻之僱員及任何人士。新購股權計劃須於二零零四年六月七日開始至其十週年之日營業時間結束之期間內持續有效，於該期間後不會再授出認股權，但就新購股權計劃屆滿或終止前授出而尚未行使之任何認股權而言，新購股權計劃之條文仍具有十足效力。

35. 購股權 (續)

以權益方式結算之購股權計劃 (續)

根據本公司新購股權計劃，本公司董事可根據新購股權計劃之條款向已對本集團作出貢獻的本公司或其附屬公司任何僱員或任何人士（包括本公司董事）授出購股權，以認購本公司股份。

根據新購股權計劃，連同任何其他計劃授出之購股權所涉及之最高股份數目不得超過於批准新購股權計劃日期已發行股本之10%（「購股權計劃限額」），相等於67,725,155股股份。購股權計劃限額已於二零零五年四月二十八日更新為101,587,733股股份，本公司可於股東大會尋求股東批准更新購股權計劃限額。然而，根據已更新限額而授出之所有購股權於行使時可予發行之股份總數不得超過於批准新購股權計劃日期已發行股本之10%。就計算購股權計劃限額而言，先前根據新購股權計劃授出之購股權（不包括根據新購股權計劃或任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效之購股權）將不包括在內。

因行使新購股權計劃及本公司任何其他計劃之所有已授出但尚未行使及將予行使之購股權而可予發行之股份總數不得超過不時已發行股本總額之30%。

每位合資格參與者在任何十二個月期間內已獲授及將予獲授之購股權予以行使時所發行及須予發行之股份總數，不得超過已發行股份總數之1%。

行使價由本公司董事釐定，惟該價格不得少於以下之最高者：(i)本公司股份在授出當日之收市價；(ii)緊接授出當日前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

於二零零四年五月十七日及二零零四年七月七日，根據舊購股權計劃分別授予執行董事及持續合約僱員而尚未行使之38,000,000份及1,000,000份購股權已失效。

於二零零五年一月十日、二零零五年二月二日及二零零五年九月一日，本公司根據新購股權計劃向其董事及僱員合共授出99,500,000份購股權。所授出之購股權須自授出日期起計21日內接納，每位承授人於接納時須支付1港元。購股權可於授出日期後十二個月後起至授出日期起計滿十週年期間隨時行使。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 購股權 (續)

以權益方式結算之購股權計劃 (續)

於二零零七年十月四日，本公司根據新購股權計劃向其董事及僱員授出68,500,000份購股權。所授出之購股權須自授出日期起計21日內接納，每位承授人於接納時須支付1港元。購股權可於授出日期後十二個月後起至授出日期起計滿十週年期間隨時行使。

下表披露根據新購股權計劃授出之本公司購股權詳情及購股權持有狀況之變動：

承授人 類別	每股 行使價 港元	授出日期	可行使期間	購股權數目				於 二零零八年 十二月 三十一日
				二零零八年 一月一日	年內授出	年內行使	年內沒收	
董事	0.479	二零零七年 十月四日	二零零七年十月四日至 二零一七年十月三日	30,000,000	-	-	-	30,000,000
僱員	0.126	二零零五年 一月十日	二零零五年一月十日至 二零一四年六月六日	19,100,000	-	-	-	19,100,000
	0.479	二零零七年 十月四日	二零零七年十月四日至 二零一七年十月三日	38,500,000	-	-	-	38,500,000
				<u>87,600,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87,600,000</u>

a) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	二零零八年		二零零七年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 港元	購股權數目 千份
年初尚未行使	0.402	87,600	0.138	99,500
年內授出	-	-	0.479	68,500
年內行使	-	-	0.141	(73,400)
年內沒收	-	-	0.138	(7,000)
年末尚未行使	0.402	87,600	0.402	87,600
年末可行使	0.402	87,600	0.126	19,100

於二零零七年已行使購股權於行使日期之加權平均股價為0.537港元。

於二零零八年十二月三十一日尚未行使的購股權之加權平均行使價為0.402港元（二零零七年：0.402港元），而加權平均剩餘合約期限為8.03年（二零零七年：9.03年）。

35. 購股權 (續)

以權益方式結算之購股權計劃 (續)

b) 購股權公平值及假設

就所提供之服務換取授出購股權之價值，乃參考已授出購股權之公平值計量。所收取服務費之估計公平值以二項式模式計量。購股權之合約年期用作該模式之一項輸入參數。預計之提早行使已計入二項式模式之內。

	二零零五年 一月三十一日	二零零七年 十月四日
授出購股權之公平值	0.04247港元	0.235港元
輸入二項式定價模式：		
授出日期之股價	0.131港元	0.470港元
行使價	0.126港元	0.479港元
預期波幅	107%	68.6%
預期年期	10年	10年
無風險息率	3.62%	4.3%
預期每股股息	-	-

預期波幅以歷史波幅為基準，並根據因可公開獲得之資料導致未來波幅之任何預期變化予以調整。預期股息以歷史股息為基準。所採用主觀假設之變動可對公平值之估計產生重大影響。

購股權按一項服務條件授出。於計算已獲取之服務於授出日期公平值時，此一條件並無計入內。概無與授出購股權有關之市場條件。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

36. 儲備

本集團

	其他全面收入							本公司		總計	
	股份溢價	可換股票據儲備	法定公益金儲備	股份酬金儲備	匯兌變動儲備	公平值儲備	法定公積金儲備	(累計虧損) / 保留盈利	股權持有人應佔		非控股權益
	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	106,879	3,975	173	4,459	3,379	-	205	(39,999)	79,071	9,723	88,794
配售新股	36,400	-	-	-	-	-	-	-	36,400	-	36,400
配售新股	26,230	-	-	-	-	-	-	-	26,230	-	26,230
因行使購股權而發行新股	6,326	-	-	(3,314)	-	-	-	-	3,012	-	3,012
沒收購股權	-	-	-	(334)	-	-	-	-	(334)	-	(334)
轉換可換股票據	69,505	(3,975)	-	-	-	-	-	-	65,530	-	65,530
股份發行開支	(818)	-	-	-	-	-	-	-	(818)	-	(818)
匯兌調整	-	-	-	-	1,669	-	-	-	1,669	-	1,669
僱員購股權福利	-	-	-	1,342	-	-	-	-	1,342	-	1,342
股東應佔全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	6,330	6,330	(13)	6,317
轉撥	-	-	(173)	-	-	-	1,188	(1,015)	-	-	-
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	244,522	-	-	2,153	5,048	-	1,393	(34,684)	218,432	9,710	228,142
發行新股	42,840	-	-	-	-	-	-	-	42,840	-	42,840
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	(1,087)	-	(1,087)	69,749	68,662
僱員購股權福利	-	-	-	14,761	-	-	-	-	14,761	-	14,761
匯兌調整	-	-	-	-	5,961	-	-	-	5,961	-	5,961
財務資產公平值調整	-	-	-	-	-	(7,043)	-	-	(7,043)	-	(7,043)
股東應佔全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	247,686	247,686	8,188	255,874
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	441	(441)	-	-	-
於二零零八年十二月三十一日	287,362	-	-	16,914	11,009	(7,043)	747	212,561	521,550	87,647	609,197

36. 儲備 (續)

本公司

	股份溢價 千港元	可換股 票據儲備 千港元	股份酬金儲備 千港元	(累計虧損) ／保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	106,879	3,975	4,459	(70,504)	44,809
配售新股	36,400	-	-	-	36,400
配售新股	26,230	-	-	-	26,230
因行使購股權而發行新股	6,326	-	(3,314)	-	3,012
沒收購股權	-	-	(334)	-	(334)
轉換可換股票據	69,505	(3,975)	-	-	65,530
股份發行開支	(818)	-	-	-	(818)
僱員購股權福利	-	-	1,342	-	1,342
股東應佔全面收入總額	-	-	-	(7,878)	(7,878)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	244,522	-	2,153	(78,382)	168,293
發行新股	42,840	-	-	-	42,840
僱員購股權福利	-	-	14,761	-	14,761
股東應佔全面收入總額	-	-	-	163,602	163,602
於二零零八年十二月三十一日	287,362	-	16,914	85,220	389,496

於二零零八年十二月三十一日，本公司並無為符合香港公司條例第79B條而計算之可分派儲備（二零零七年：零港元）。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

36. 儲備 (續)

儲備性質及用途

(i) 股份溢價

股本溢價之應用受香港公司條例第48B條所規管。

(ii) 可換股票據儲備

本公司發行之可換股票據之未行使權益部分之價值，已根據就可換股票據而採納之會計政策確認。

(iii) 法定公益金

根據本公司於中國附屬公司之章程細則，中國公司必須將根據中國會計規則及規例釐定之5%至10%純利撥往法定公益金。該基金僅可用以支付有關中國公司之僱員集體福利的資本項目，例如興建宿舍、飯堂以及其他僱員福利設施。除清盤外，該基金不可予以分派。轉撥至該基金必須於分派股息予股東之前進行。

(iv) 股份酬金儲備

股份酬金儲備指授予附屬公司僱員之未行使購股權實際或估計數目之公允值，已根據附註2(w)(ii)內就股份付款而採納之會計政策確認。

(v) 匯兌變動儲備

匯兌儲備包括香港以外業務之財務報表進行換算所產生之所有外匯差額。該儲備根據附註2(p)所載會計政策處理。

36. 儲備 (續)

儲備性質及用途 (續)

(vi) 公平值儲備

公平值儲備包括於財務狀況表日期持有之可供出售證券之累計公平值變動淨額，並根據附註2(l)所載之會計政策處置。

(vii) 法定公積金

根據本公司於中國附屬公司之章程細則，中國公司必須將根據中國會計規則及規例釐定之10%純利撥往法定公積金。當法定公積金結餘達到中國公司註冊資本的50%，可選擇是否作出任何進一步撥款。轉撥至該基金必須於分派股息予股東之前進行。

法定公積金可用作彌補以往年度的虧損（如有），並可按現有持股比例將法定公積金轉換為股本，惟轉換後的結餘不得少於註冊資本的25%。

37. 收購一間附屬公司

於二零零七年十一月，本集團之全資附屬公司KPIRM與Time Galaxy及Time Region（「彼等為獨立第三方」）訂立一項協議，以購買佳樂（佳樂為一間投資控股公司，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。華聯吉買盛從事超級市場連鎖店之經營。收購佳樂旨在擴大本集團於華聯吉買盛之股權。於該交易完成後，本集團間接持有之華聯吉買盛之股權增至60%。根據經修訂華聯吉買盛之組織章程細則，KPIRM成為華聯吉買盛之控股股東。

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三十日完成，而收購成本135,900,000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0.43港元之公平值（參考收購日期已刊發股份收市價釐定）分別向Time Galaxy及Time Region發行本公司68,444,444股及61,555,556股股份分別支付29,431,111港元及26,468,889港元。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

37. 收購一間附屬公司 (續)

於交易中所收購之淨資產及所產生之商譽如下：

	千港元
總代價－支付方式	
現金代價	15,650
解除張先生之應收貸款 (附註26)	64,350
發行股份	<u>55,900</u>
	135,900
加：以往所持華聯吉買盛40%股權之公平值	346,696
加：*以往所持華聯吉買盛40%股權之非控權權益	<u>69,749</u>
	552,345
減：可識別淨資產之公平值	<u>(174,373)</u>
收購產生之商譽 (附註19) (附註a)	<u>377,972</u>

* 非控權權益乃根據香港財務報告準則第3號 (經修訂) 第19段按適當分佔被收購者之可識別資產淨值計量。

37. 收購一間附屬公司 (續)

所購得資產淨值分析如下：

	合併前被 收購者之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
物業、機器及設備	62,676	–	62,676
存貨	223,361	–	223,361
其他應收賬項、訂金及預付款項	257,067	–	257,067
現金及現金等值項目	271,649	–	271,649
應付賬項	(255,727)	–	(255,727)
其他應付賬項、已收訂金及應計費用	(304,569)	–	(304,569)
應付稅項	(430)	–	(430)
短期銀行貸款	(162,514)	–	(162,514)
應付股東款項	(47,151)	–	(47,151)
收購所購得之無形資產 (附註b)	–	173,348	173,348
收購所產生之遞延稅項負債	–	(43,337)	(43,337)
	<u>44,362</u>	<u>130,011</u>	<u>174,373</u>

收購一間附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	千港元
已付現金代價	(15,650)
所收購之現金及現金等值項目	<u>271,649</u>
收購附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額	<u>255,999</u>

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

37. 收購一間附屬公司 (續)

附註：

- a) 因透過佳樂收購華聯吉買盛而產生之商譽乃由於華聯吉買盛之預期潛在盈利能力、現有管理層之管理資質、客戶忠誠度、卓越網絡位置以及有效的廣告及市場滲透。上述因素之利益無法獨立於商譽確認，原因為因上述因素產生之未來經濟利益無法可靠計量。
- b) 無形資產包括超級市場連鎖業務，於二零零八年一月三十一日之估值約為人民幣160,000,000元，乃由獨立合資格估值師Greater China Appraisal Limited於收購日期根據免納專利權使用費之方法進行估值。

自收購日期至財務狀況表日期期間，華聯吉買盛為本集團之收益貢獻約1,696,364,000港元及為本集團之純利貢獻約16,714,000港元（扣除非控權權益分佔者）。

假設收購於二零零八年一月一日已經完成，則於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團之收益將為1,894,589,000港元，而年內溢利將為19,187,000港元。備考資料僅作說明用途，並非指出假設收購於二零零八年一月一日已經完成情況下本集團實際應取得之收益及業績，亦不擬預測有關結果。

38. 經營租約安排

a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業（財務報表附註14）、分租連鎖超級市場業務商舖及高爾夫球會會籍，投資物業之協定期期為一年至十五年，連鎖超級市場業務商舖之協定期期為一至十年，而高爾夫球會會籍之協定期期則為一至兩年。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。

於財務狀況表日期，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：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	29,324	7,691
第二至第五年（包括首尾兩年）	63,156	16,861
第五年後	22,415	7,026
	114,895	31,578

38. 經營租約安排 (續)

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、董事宿舍及連鎖超級市場業務之商舖，物業之協定租期由一年至二十年不等。

於財務狀況表日期，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：

	本集團		本公司	
	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
一年內	88,377	35,244	1,718	2,257
第二至第五年 (包括首尾兩年)	319,652	132,784	747	722
第五年後	432,667	206,575	-	-
	840,696	374,603	2,465	2,979

39. 關連人士交易

年內，本集團與關連人士進行以下重大交易：

a) 列入綜合全面收益表之關連人士交易：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
支付由董事控制的公司之租賃支出 (附註i)	996	996

附註：

i) 兩名董事之租賃支出乃支付予由彼等控制的公司。月租為83,000港元，乃參考公開租值計算。

b) 本集團主要管理人員報酬

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金、津貼及其他福利	3,154	2,980
退休金計劃供款	12	12
股本報酬支出	2,155	196
	5,321	3,188

附註：退休金供款及董事酬金詳情載於財務報表附註7。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

40. 銀行信貸

於二零零八年，本集團獲授合共為數約169,587,337港元（二零零七年：63,830,000港元）之銀行信貸。於二零零九年二月，本公司之一間附屬公司獲授金額達21,891,000港元之新造銀行貸款，乃以投資物業（附註14）作抵押。

41. 非現金交易

收購佳樂100%股權之代價已通過本公司於年內按每股0.43港元之價格發行130,000,000股普通股（合共55,900,000港元）及解除64,349,829港元之貸款之方式獲部份償付（附註26及37）。

42. 重大會計估計及判斷

a) 不明朗估計的主要來源

於採納本集團會計政策（載列於附註2）的過程中，管理層曾就於財務狀況表日期估計的不確定因素的未來及其他主要來源作出若干重要假設，有關假設可能帶有導致於未來財政年度對資產及負債作出重大調整的重大風險，討論如下。

(i) 物業、機器及設備以及租賃土地款減值

可收回金額是淨銷售金額和使用價值的較高者。在估計使用價值時，乃將預計未來現金流折現至其現時價值，使用的折扣率為可反映現時市場評估的貨幣時值及該資產特定風險值之稅前折扣率，並需要對收入水準和經營成本作出重大判斷。本集團利用所有現有的資料對可收回金額作合理的估算，包括合理和可支持的假設以及收入和經營成本的推算。估計金額的變動可能對資產的賬面值產生重大的影響，並可能導致在未來期間計提額外的減值損失或沖回已計提的減值損失。

(ii) 投資物業之估計公平值

投資物業公平值每年由獨立合資格估值師按公開市值以現有用途基準計算之淨收入釐定，並已就可能重訂租金作準備。在作出判斷時，已採納主要根據各財務狀況表日期當時市況及適當資本化比率所作出之假設。

42. 重大會計估計及判斷 (續)

a) 不明朗估計的主要來源 (續)

(iii) 應收賬項減值

於各財務狀況表日期，本集團根據應收賬項及其他應收賬項的可收回機率的估計，維持呆賬減值備抵（倘適用）。有關估計乃根據應收賬項及其他應收賬項結餘的賬齡及歷史對銷記錄扣除可收回金額計算。倘欠債人的財務狀況變壞，可能須要作出額外的減值備抵。

(iv) 估計商譽減值

釐定商譽是否出現減值時，須估計獲分配商譽之現金來源單位之使用價值。計算使用價值時，本集團須估計預期自現金來源單位產生之未來現金流量及估計貼現率以計算現值。

(v) 可供出售財務資產之估計公平值

於活躍市場之金融工具（例如買賣證券）之公平值乃按照於財務狀況表日期之上市市價計算。本集團所持有財務資產所使用之上市市價為於財務狀況表日期之收市買入價。

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃按照最近可得之市場資訊（例如最近期與第三方交易之市價，以及於各財務狀況表日期存在之最近可得財務資料）釐定。

(vi) 撇減存貨

本集團管理層於各財務狀況表日期檢討存貨水平，並撇減存貨至可變現淨值。管理層主要根據最近期發票價格及現行市況，估計有關項目之可變現淨值。本集團於各財務狀況表日期按個別產品基準檢討存貨，並就陳舊項目撥備。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

42. 重大會計估計及判斷 (續)

a) 不明朗估計的主要來源 (續)

(vii) 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產要求本集團正式評估相關業務之未來盈利能力。於作出此項判斷時，本集團須評估(其中包括)下列因素：預期財務表現及經營及融資現金流變動。

Viii) 所購得無形資產

所購得無形資產指從商標取得彼等之價值者，並於彼等之估計有用年限內攤銷。商標之估值及估計有用年限取決於多個假設及判斷，例如預期現金流量、客戶流失及專利費稅率，不同變量可能導致產生不同價值及／或有用年限。

b) 在應用本集團會計政策時之關鍵會計判斷

在釐定某些資產及負債之賬面值時，本集團就該等資產及負債於財務狀況表日期的不明朗未來事項的影響作出假設。該等估計涉及現金流量及所使用之折現率的假設。本集團對未來事項之估計及假設乃根據歷來的經驗及預測並且會經常檢討。除了對未來事項假設及估計外，在引用本集團會計政策之過程中亦會作出判斷。

43. 財務風險管理目標及政策

a) 財務風險因素

本集團之主要金融工具包括現金及現金等值項目、權益投資、貸款、應收貿易賬項及應付貿易賬項。金融工具的詳情披露於有關附註。與該等金融工具有關的風險包括信貸風險、流動資金風險、外匯風險、利率風險及其他價格風險。如何降低上述風險的政策載於下文。管理層管理及監控上述風險，確保及時有效實施適當的措施。

43. 財務風險管理目標及政策

a) 財務風險因素

(i) 信貸風險

信貸風險主要來自交易對方違反合同條款約定的風險。現金及現金等價物、已抵押存款、應收貸款及其他應收賬項為本集團有關財務資產的最大範圍信貸風險。

本集團持續監察信貸風險，並對要求獲得超過若干金額信貸的客戶進行信用評估。此外，本集團會按持續基準監控應收賬項餘額，因此，本集團的壞帳風險並不大。由於現金及現金等價物及已抵押存款之結餘均存放於信譽良好的金融機構，故該等結餘的信貸風險較低。

有關本集團產生於其他應收賬項的信貸風險的進一步量化數據披露於財務報表附註25。

(ii) 流動資金風險

本集團須自行負責現金管理工作，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求，惟須獲董事會之批准方可作實。本集團之政策是定期監察即期及預期流動資金所需，及遵守借貸公約，確保本集團維持充裕的現金款額及從主要金融機構取得足夠的承諾信貸融資，以應付其短期及長期流動資金需求。本集團依賴銀行借貸為流動資金來源。

以下之流動資金及利率風險表載有以合約未折現之現金流量為基準之本集團財務負債於財務狀況表日期及餘下合約期限（包括按合約利率或（倘為浮動利率）於財務狀況表日期之現時利率計算之利息付款），及本公司須付款之最早日期：

	二零零八年				二零零七年			
	一年內或 即期 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	合約未貼現 現金流量		一年內或 即期 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	合約未貼現 現金流量	
			總額	賬面值			總額	賬面值
無抵押銀行貸款	173,759	-	173,759	169,587	65,720	-	65,720	63,830
應付賬項、其他應付賬項、 已收訂金及應計賬項	827,804	-	827,804	827,804	262,299	-	262,299	262,299
	1,001,563	-	1,001,563	997,391	328,019	-	328,019	326,129

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

a) 財務風險因素 (續)

(iii) 利率風險

本公司就浮動利率借款 (該等借款詳情見附註32) 而承受現金流利率風險。本公司之政策為以中國人民銀行基準借貸利率維持借款，以便將公平值利率風險降至最低。

本附註流動資金風險管理一節詳載了本公司就財務資產及財務負債而承受之利率風險。本公司之現金流利率風險，主要集中於本公司之人民幣借貸所產生之利率波動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於財務狀況表日期金融工具所承受之利率風險釐訂。就浮動利率銀行借款而言，有關分析乃根據假設於財務狀況表日期尚未償還之負債金額為全年未償還之負債金額作出。

向內部主要管理層報告利率風險時乃使用增減100個基點，並表示管理層對利率可能發生之變動而作出之合理評估。

利率概況

下表詳細載有於各財務狀況表日期本集團借貸之利率：

	於十二月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
可變動利率借貸：		
無抵押銀行貸款及其他借貸	169,587	63,830

倘利率上升／下跌100個基點及所有其他變數維持不變，本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加人民幣1,651,000元 (二零零七年：無)。這主要是由於本公司之浮動利率銀行借款承受利率風險所致。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

a) 財務風險因素 (續)

(iv) 貨幣風險

目前，本集團並無有關外匯風險的對沖政策。目前本集團的交易貨幣為人民幣，原因為絕大部分營業額以人民幣計值。

經顧及人民幣兌港元的逐漸上升情況預計會持續，管理層認為貨幣風險並不重大。

i) 承受貨幣風險

下表詳述本集團於財務狀況表日期按有關實體功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債所產生之風險。

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
物業、機器及設備	56,424	24,477
投資物業	51,260	—
長期租金	7,599	—
存貨	194,160	64,647
應收賬項	232	—
其他應收賬項、訂金及預付款項	286,772	135,375
現金及現金等值項目	478,736	145,810
應付賬項	(404,560)	(157,788)
其他應付賬項、已收訂金及應計費用	(302,934)	(85,685)
應付稅項	(730)	(1,162)
短期銀行借貸—無抵押	(150,000)	(60,000)
已確認資產及負債所產生之整體風險	<u>216,959</u>	<u>65,674</u>

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

a) 財務風險因素 (續)

(iv) 貨幣風險 (續)

ii) 敏感度分析

下表顯示本集團除稅後溢利(及保留溢利)之概約變動以及綜合權益之其他部分,以反映於財務狀況表日期本集團須承受重大風險之外幣匯率之合理可能變動。

	二零零八年		二零零七年	
	外幣匯率 上升/ (下降)	除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元	外幣匯率 上升/ (下降)	除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元
人民幣	5% (5)%	4,398 (4,398)	5% (5)%	406 (406)

敏感度分析乃假設外幣匯率於財務狀況表日期出現變動而釐訂,並應用於本集團於該日期存在之非衍生金融工具之貨幣風險,而所有其他變數(特別是利率)保持不變。

列出之變動指管理層評估外幣匯率於期內至下一個年度財務狀況表日期可能出現之變動。就此而言,假設港元與美元間之聯繫匯率在很大程度上將不受美元兌其他貨幣之價值之任何變動影響。上表列示之分析結果指本集團每間實體之除稅後溢利及以各功能貨幣按於財務狀況表日期用作列示之匯率規則兌換成港元計量之股權之總計影響。二零零七年之分析亦以相同基準執行。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

a) 財務風險因素 (續)

(v) 公平值

現金及現金等值項目、銀行存款、債務、其他應收賬項、應付賬項及其他應付賬項之公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金融工具之即期或短期期限所致。於活躍流動市場買賣之金融工具之公平值乃參考上市市場價格釐訂。銀行貸款之公平值與其賬面值相若。

b) 資本風險管理

本集團管理資金之目標為確保集團旗下實體將可持續經營，同時透過優化債務與股權平衡為股東帶來最大回報。管理層通過考慮資金成本及各類資金之相關風險審閱資本架構。有鑒於此，本集團將透過在適當情況下支付股息、發行新股以及發行新債或贖回現有債務平衡其總體資本架構。

本集團通過以債務淨額除以總權益計算得出之債務與權益比率監察資本。債務淨額按計息銀行貸款減現金及現金等值項目計算。總權益指本集團股權持有人應佔權益。於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，本集團與本公司之負債與權益分析如下：

	本集團		本公司	
	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
計息銀行貸款	169,587	63,830	-	-
減：現金及現金等值項目	(550,385)	(252,288)	(7,346)	(37,752)
	(380,798)	(188,458)	(7,346)	(37,752)
總權益	781,787	387,732	562,086	327,883

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司均概無債務淨額。本公司及其任何附屬公司均無需遵守外部強制執行之資金規定。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

c) 公平值之估計

下文概述了用於估計以下金融工具之公平值之主要方法及假設。

(i) 上市證券

公平值在未有扣減任何交易成本之情況下按於財務狀況表日期之上市市場價格為基準計算。

(ii) 計息貸款及借款

公平值將估計為未來現金流量之現有價值，並按類似金融工具之目前市場利率折現。

44. 最終控股方

董事認為張小林先生藉著於本公司直接控股乃最終控股方。

45. 比較數字

若干比較數字已被重新分類，以符合於本年度內的呈列變動。

財務資料概要

以下為過去五個財政年度刊發之本集團業績及資產與負債概要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報表並作適當地重新分類或重列。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
業績					
營業額	1,805,881	775,012	431,037	403,815	140,953
收益	1,777,062	662,288	392,413	316,246	140,953
年內溢利／(虧損)	255,874	6,317	2,315	(23,251)	11,822
以下應佔：					
本公司股權持有人	247,686	6,330	2,316	(23,251)	11,822
非控權權益	8,188	(13)	(1)	—	—
	255,847	6,317	2,315	(23,251)	11,822
資產及負債					
資產總額	1,821,954	715,097	555,185	313,177	362,120
負債總額	(1,040,167)	(327,365)	(364,803)	(139,500)	(169,726)
非控權權益	(87,647)	(9,710)	(9,723)	—	—
本公司股權持有人應佔股權總額	694,140	378,022	180,659	173,677	192,394