

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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

財務概要

	截至十二月三十一日 止年度		百分比變動 %
	二零零九年	二零零八年	
收益 (百萬港元)	2,073.1	1,777.1	16.7
毛利 (百萬港元)	249.2	177.4	40.5
本公司擁有人應佔年內溢利 (百萬港元)	26.3	247.7	-89.4
每股基本盈利 (港仙)	1.524	14.431	-89.4
現金及現金等值項目 (百萬港元)	649.7	550.4	18.0
銀行貸款 (百萬港元)	173.2	169.6	2.1
流動比率 (附註)	1.15	1.12	2.7

附註：

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。

港佳控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同去年同期之經審核綜合比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	4	<u>2,073,083</u>	<u>1,777,062</u>
銷售成本		<u>(1,823,908)</u>	<u>(1,599,691)</u>
毛利		249,175	177,371
其他收入及其他收入淨額	4	273,924	250,624
投資物業之公平值變動		7,939	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		(182,792)	(120,371)
行政開支		(287,769)	(299,670)
融資成本	5	<u>(12,471)</u>	<u>(11,151)</u>
除稅前溢利	6	48,006	258,721
所得稅	7(a)	<u>(5,392)</u>	<u>(2,847)</u>
年內溢利		42,614	255,874
其他全面收益：			
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額		358	5,961
可供出售財務資產之公平值變動		16,057	(7,043)
年內其他全面收益		<u>16,415</u>	<u>(1,082)</u>
年內全面收益總額		<u>59,029</u>	<u>254,792</u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔：			
本公司擁有人		26,303	247,686
非控權權益		<u>16,311</u>	<u>8,188</u>
		<u>42,614</u>	<u>255,874</u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		42,543	246,604
非控權權益		<u>16,486</u>	<u>8,188</u>
		<u>59,029</u>	<u>254,792</u>
每股盈利	9		
基本		<u>1.524港仙</u>	<u>14.431港仙</u>
攤薄		<u>1.515港仙</u>	<u>14.332港仙</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		70,187	65,203
投資物業	10	65,893	57,954
租賃土地款		858	882
無形資產		160,479	167,431
商譽		377,972	377,972
於聯營公司之權益		-	-
預付長期租賃款項		7,516	8,591
可供出售投資		38,365	21,774
		721,270	699,807
流動資產			
租賃土地款		23	23
應收賬項	11	43,755	28,055
應收短期貸款	12	52,365	-
按公平值以損益列賬之財務資產		2,623	-
存貨		222,949	219,514
其他應收賬項、訂金及預付款項		394,400	323,264
可收回稅項	7(b)	567	567
已抵押存款		174	339
現金及現金等值項目		649,688	550,385
		1,366,544	1,122,147
流動負債			
應付稅項	7(b)	1,549	825
應付賬項	13	550,785	457,387
其他應付賬項、已收訂金及應計費用		479,042	370,417
短期銀行貸款－無抵押		152,093	169,587
		1,183,469	998,216
流動資產淨值		183,075	123,931
總資產減流動負債		904,345	823,738
非流動負債			
長期銀行貸款		21,096	-
遞延稅項負債		42,200	41,951
		63,296	41,951
資產淨值		841,049	781,787

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		172,590	172,590
股份溢價		287,362	287,362
股份酬金儲備		16,914	16,914
匯兌變動儲備		11,192	11,009
公平值儲備		9,014	(7,043)
法定公積金儲備		1,104	747
保留盈利		238,657	212,561
		736,833	694,140
非控權權益		104,216	87,647
總權益		841,049	781,787
每股總權益		48.73港仙	45.55港仙

附註：

1. 財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則編製。彼等按歷史成本法編製，經重估投資物業、可供出售金融資產以及按公平值以損益列賬之金融資產（彼等按公平值計量）後修訂。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

2. 應用香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納以下於本會計期間首次生效的新增及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第23號 （二零零七年修訂本）	借貸成本
香港財務報告準則第2號 （修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號 （修訂本）	改進有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號 香港財務報告準則（修訂本）	經營分類 二零零八年頒佈的香港財務報告準則改進（自二零零九年七月一日開始或之後各年度期間生效的香港財務報告準則第5號除外）
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈的香港財務報告準則的改進（關於香港會計準則第39號第80段的修訂）
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

除下文所述外，新增及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間及之前各會計期間的綜合財務報表並無構成重大影響。

香港會計準則第23號、香港財務報告準則第2號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第13號的修訂對本集團的財務報表並無重大影響，因為該等修訂及詮釋與本集團已採用的會計政策一致。上述餘下發展的影響如下：

- 香港財務報告準則第8號要求分類的披露應基於本集團首席經營決策人對本公司經營的考慮及管理的方式，各可報告分類的匯報金額應為報告予本集團首席經營決策人用於評估分類業績並用作經營事項的決策。這有別於過往年度將本集團分類資料按相關產品及服務以及按區域所劃分的分類分開呈列於不同的財務報表的呈列方式。採納香港財務報告準則第8號使分類資料的呈列方式與對本集團最高行政管理層作出的內部報告更趨一致，並產生及呈列額外的可報告分類（見附註3）。比較數據已按與經修訂分類資料一致的基準呈列。
- 由於採用香港財務報告準則第7號的修訂，財務報表包括涉及本集團的金融工具公平值計量的已擴充披露，以及根據可見市場數據將該等公平值計量以公平值等級制度分類成三個等級。本集團已利用於香港財務報告準則第7號（修訂本）所載過渡條文，據此，並無提供新規定下須予披露之金融工具公平值計量的比較資料。採納香港財務報告準則第7號（修訂本）僅導致作出額外披露。
- 「香港財務報告準則的改進（二零零八年）」包括對香港財務報告準則作出的一系列的修訂。當中，以下兩項修訂導致本集團的會計政策有如下變動：
 - 根據香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司之投資，權益法下對聯營公司投資的減值虧損確認不再分配至相關賬面值內含之商譽。因此，當釐定可收回數額的估計數額出現正面變動，則減值虧損會被撥回。以往，本集團將減值虧損先分配至商譽，並且根據商譽之會計政策，不考慮該虧損的可撥回性。按照該修訂之過渡性條文，該項新政策將提早應用於本期間及未來期間之任何減值虧損，以往期間之金額無須予以重列。
 - 根據香港會計準則第40號之修訂，投資物業將在公平值首次可以可靠地計量時及物業落成之日（以較早者為準）按公平值列賬。任何收益或虧損將於損益表中確認，與所有其他按公平值列賬之投資物業所採用之政策一致。在以往，有關物業按成本列賬，直至興建完工為止，完工後就按公平值列賬，而任何收益或虧損則於損益表中確認。由於本集團目前並無任何在建中之投資物業，此項政策之變動對所呈報之期間之資產淨值或損益並無影響。

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

截至此等財務報表之刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列修訂、新訂準則及詮釋，彼等於截至二零零九年十二月三十一日止年度尚未生效。

本集團並未提早採納以下已公佈但尚未生效之新增及經修訂之準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	修訂香港財務報告準則第5號（作為二零零八年香港財務報告準則改進之一部分） ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則改進 ²
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁵
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算並以股份支付之交易 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金規定之預付款 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 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以權益工具消除金融負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適當）或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一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。

3. 分類資料

為估計分類表現及於分類間分配資源，本集團董事按以下基準監察各可報告分類應佔之業績、資產及負債：

向各可報告分類分配之收益及開支乃經參考該等分類產生之銷售額及該等分類產生之開支或該等分類應佔資產折舊或攤銷產生之其他及開支。總部及公司開支並不分配至各分類。

分類資產主要包括各分類直接應佔之全部有形資產、無形資產及流動資產。

兩個可報告經營分類載列如下：

- (i) 超市及便利店分類從事分銷生鮮產品、乾貨、飲料、加工食品及日常用品；
- (ii) 所有其他分類主要包括銷售食品及短期貸款融資業務。

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之分類業績如下：

a) 分類業績、資產及負債

	超市及便利店		所有其他		總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
來自外部客戶之收益	2,069,450	1,775,654	3,467	1,408	2,072,917	1,777,062
利息收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>166</u>	<u>—</u>	<u>166</u>	<u>—</u>
可報告分類收益	<u>2,069,450</u>	<u>1,775,654</u>	<u>3,633</u>	<u>1,408</u>	<u>2,073,083</u>	<u>1,777,062</u>
可報告分類除稅前溢利	<u>34,213</u>	<u>40,583</u>	<u>4,857</u>	<u>(4,460)</u>	<u>39,070</u>	<u>36,123</u>
利息收入	4,521	6,521	222	154	4,743	6,675
利息開支	(11,009)	(11,151)	—	—	(11,009)	(11,151)
折舊及攤銷	(31,665)	(34,639)	(59)	—	(31,724)	(34,639)
所得稅	(4,107)	(3,649)	(531)	—	(4,638)	(3,649)
可報告分類資產	1,856,898	1,652,291	126,387	47,774	1,983,285	1,700,065
添置非流動分類資產	33,376	35,020	332	—	33,708	35,020
可報告分類負債	<u>(1,101,823)</u>	<u>(1,016,555)</u>	<u>(88,089)</u>	<u>(4,023)</u>	<u>(1,189,912)</u>	<u>(1,020,578)</u>

b) 可報告分類收益、損益、資產及負債之對賬

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益		
可報告分類收益	<u>2,073,083</u>	<u>1,777,062</u>
綜合收益	<u><u>2,073,083</u></u>	<u><u>1,777,062</u></u>
溢利		
本集團外部客戶產生之可報告分類溢利	39,070	36,123
未分配其他收益	34,061	265,872
未分配總部及公司開支	<u>(25,125)</u>	<u>(43,274)</u>
綜合除稅前溢利	<u><u>48,006</u></u>	<u><u>258,721</u></u>
資產		
可報告分類資產	1,983,285	1,700,065
未分配總部及公司資產	<u>104,529</u>	<u>121,889</u>
綜合資產總額	<u><u>2,087,814</u></u>	<u><u>1,821,954</u></u>
負債		
可報告分類負債	(1,189,912)	(1,020,578)
未分配總部及公司負債	<u>(56,853)</u>	<u>(19,589)</u>
綜合負債總額	<u><u>(1,246,765)</u></u>	<u><u>(1,040,167)</u></u>

c) 地區資料

客戶之地理區域乃根據貨品交付地劃分。總體而言，本集團之收益均來自外部客戶，非流動資產及資本開支乃位於中國，並無來自外部客戶收益分析及按區域劃分非流動資產呈列。

d) 有關主要客戶資料

本集團擁有廣大客戶基礎，截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年並無貢獻超過本集團收益10%之個別客戶。

4. 收益、其他收入及其他收入淨額

本集團之主要業務為超市及便利店之零售業務、銷售食品及提供短期融資服務。

收益，亦即本集團之營業額，指年內在超市及便利店出售商品及銷售食品之發票淨值（經扣除有關稅項及退貨撥備及貿易折扣後）及於短期融資業務中因提供短期融資服務而產生之融資服務收入及利息收入。

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益		
連鎖超市業務	1,904,483	1,775,654
連鎖便利店業務	164,967	—
銷售食品	671	1,408
提供短期融資服務利息收入	166	—
短期融資服務費用收入	2,796	—
	<u>2,073,083</u>	<u>1,777,062</u>
其他收入		
銀行利息收入	4,786	7,126
其他利息收入	—	1,749
	<u>4,786</u>	<u>8,875</u>
並非按公平值以損益列賬之財務資產之利息收入總額	4,786	8,875
經營租約應收租金減直接開支	6,114	4,456
非上市投資股息收入	—	304
上市投資股息收入	442	328
應收賬項減值虧損撥回	16,653	5,465
政府補貼收入	4,722	2,583
出租商舖之租金收入總額	48,838	39,041
來自供應商之宣傳及上架收入	175,714	173,818
其他	11,396	10,937
	<u>268,665</u>	<u>245,807</u>
其他收入淨額		
出售按公平值以損益列賬之財務資產之收益	3,692	—
出售可供出售財務資產之收益	1,567	—
匯兌收益淨額	—	4,817
	<u>5,259</u>	<u>4,817</u>

5. 融資成本

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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，即並非按公平值以損益列賬之 財務負債之利息開支總額	12,471	11,151

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
折舊	25,221	28,723
租賃土地款攤銷	24	23
無形資產攤銷	6,952	6,365
已售存貨成本	1,823,908	1,599,691
土地及樓宇之經營租約租金	88,527	80,479
捐款	-	50
核數師酬金	1,177	1,534
匯兌收益淨額	-	(4,817)
僱員成本（包括董事酬金）：		
薪金、津貼及其他福利	97,638	93,576
退休金計劃供款	23,666	20,949
按股權結算以股份支付之款項支出	-	14,761
	121,304	129,286
按公平值以損益列賬之財務資產公平值變動之 未變現（收益）／虧損	(6)	9,881
出售物業、機器及設備之虧損	3,718	9,355

7. 所得稅

a) 於綜合全面收益表之所得稅指：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	5,143	4,011
過往年度中國企業所得稅撥備不足	-	222
遞延稅項		
本年度	249	(1,386)
	<u>5,392</u>	<u>2,847</u>
年內稅項支出	<u>5,392</u>	<u>2,847</u>

稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	<u>48,006</u>	<u>258,721</u>
除稅前溢利之名義稅項，按照有關司法權區		
對溢利適用稅率計算得出	8,544	42,871
毋須課稅之收入	(3,763)	(156,049)
不可扣稅之支出	1,730	145
折舊撥備之影響	(15)	(25)
動用之前未確認之稅項虧損	(3,243)	(2,288)
未確認之遞延稅項資產	1,890	119,357
遞延稅項	249	(1,386)
過往年度撥備不足	-	222
	<u>5,392</u>	<u>2,847</u>
稅項支出	<u>5,392</u>	<u>2,847</u>

由於本集團於兩年在香港並無利得稅應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國附屬公司須按25%（二零零八年：25%）之稅率繳納中國企業所得稅。

b) 於綜合財務狀況表之稅項指：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	(258)	(669)
被視為出售共同控制實體	-	172
收購附屬公司	-	(430)
本年度撥備		
— 中國稅項	(5,143)	(4,011)
過往年度（撥備不足）／超額撥備	-	(222)
已付中國企業稅項	4,419	5,070
匯兌調整	-	(168)
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u>(982)</u>	<u>(258)</u>
就報告用途所作分析如下：		
可收回稅項	567	567
應付稅項	<u>(1,549)</u>	<u>(825)</u>
	<u>(982)</u>	<u>(258)</u>

8. 股息

董事並不建議派付截至二零零九年十二月三十一日止年度之股息（二零零八年：無）。

9. 每股盈利

a) 每股基本盈利

本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據進行計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
溢利：		
本公司權益持有人應佔溢利	<u>26,303</u>	<u>247,686</u>
	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
股份		
於一月一日發行之普通股	1,725,902,336	1,595,902,336
發行新股份之影響	<u>-</u>	<u>120,409,836</u>
於十二月三十一日普通股加權平均數	<u>1,725,902,336</u>	<u>1,716,312,172</u>

b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據已發行股份加權平均數（假設該等購股權已獲悉數行使，就根據購股權計劃授出購股權產生之潛在攤薄影響作出調整）計算。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股份加權平均數（攤薄）		
用於每股基本盈利之普通股加權平均數	1,725,902,336	1,716,312,172
被視為根據本公司購股權計劃發行股份之影響	<u>10,550,372</u>	<u>11,900,279</u>
普通股加權平均數（攤薄）	<u>1,736,452,708</u>	<u>1,728,212,451</u>

10. 投資物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按估值：		
於一月一日	57,954	-
添置	-	57,142
公平值增加	7,939	812
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	65,893	57,954

本集團之投資物業乃位於北京市海澱區西三環北路88號，乃以二零零九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。投資物業乃於二零零九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）以現有用途基準之公開市值進行估值。

11. 應收賬項

主集團之收益大部分為零售現金銷售。應收賬項不計利息。應收賬項的賬面值與其公平值相若。於二零零九年十二月三十一日，本集團之應收賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未償還餘額之賬齡		
1個月內到期或按要求償還	43,348	27,794
1個月後但3個月內到期	407	261
	<hr/>	<hr/>
	43,755	28,055
	<hr/>	<hr/>
未減值之應收賬項		
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
既未過期亦未減值	43,755	28,055

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往績記錄之多個獨立客戶。依據過往經驗，本公司董事認為，由於信用質素無重大變化且該等結餘仍被視為可全部收回，因此並無必要作出減值撥備。本集團就上述結餘未持有任何抵押品或其他信用增級。

12. 應收短期貸款

(a) 賬齡分析

於報告期末，應收短期貸款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未償還餘額之賬齡 於1個月內到期或應要求償還	<u>52,365</u>	<u>-</u>

(b) 應收短期貸款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即未逾期亦未減值	<u>52,365</u>	<u>-</u>

即未逾期亦未減值之應收短期貸款乃涉及已確認及近期並無拖欠記錄之信譽卓著客戶。

(c) 本集團在中國之所有應收短期貸款均以人民幣列值。該等中國應收短期貸款乃按中國人民銀行公佈之6個月銀行借貸利率加0.5%之每月實際利率計息。

13. 應付賬項

本集團之應付賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未償還餘額之賬齡		
1個月內到期或按要求償還	211,118	222,075
1個月後但3個月內到期	339,667	235,312
	<u>550,785</u>	<u>457,387</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。

14. 比較數字

由於應用香港財務報告準則第8號經營分類，已對若干比較數字作出調整以與本年度所呈列者一致，並提供有關於二零零九年首次披露項目的比較數額。

15. 其他資料

本公司及其附屬公司截至二零零九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閱，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。

經營環境

受到全球金融危機影響，中國經濟於回顧年度上半年仍繼續處於衰退中。然而，本年度第二季度之經濟數據已開始好轉，顯示些微復甦及增長。於年內宏觀及微觀經濟指標已出現強勁反彈。於二零零九年，中國國內生產總值錄得按年增長8.7%。儘管經濟增長放緩，國內市場零售銷售額穩定增長。於二零零九年，城市消費品之總零售銷售額達至85,000億元，錄得按年增長15.5%。全國零售銷售額按年增長15.5%至125,300億元。

業務回顧

中國零售業務競爭仍然激烈，一般擴張、併購、重組及合併乃為零售行業加速擴張之主要渠道。本集團亦計劃透過合併及收購加速發展其零售業務。於二零零九年八月十一日，本集團與上海信盟投資有限公司訂立一份意向書，據此，本集團獲授一項優先購買權，以可能收購一家在中國擁有超過150間門店之連鎖超市。然而，由於並無就可能收購進行進一步磋商或取得任何進展，有關意向書訂約方已訂立一份註銷協議，據此，意向書已於二零一零年一月終止。儘管並無進行收購連鎖超市，本集團仍對未來充滿信心，且將繼續物色良好之投資機會。

為應對金融海嘯對業務造成之不利因素，本集團採納靈活措施以加強管理及成本控制。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團利用其競爭優勢，錄得令人滿意業績。收益按年增長16.7%至2,073,100,000港元。連鎖超市業務之收益按年增長7.3%至1,904,500,000港元，而連鎖便利店業務之收益約為165,000,000港元。本集團年內溢利約為26,300,000港元，較去年同期下降89.4%。溢利淨額下降乃因於二零零八年之溢利淨額中包括收購華聯吉買盛購物中心有限公司（「華聯吉買盛」）20%額外權益引致之非經常性重計盈利所致。

本集團穩定而積極地擴張零售網絡、大幅改善存貨結構並顯著提升零售門店之質素。毛利約為249,200,000港元，較去年同期增長約40.5%。年內，本集團已盡力將其現有門店轉變為新經營模式，並於北京開設新便利店。目前，本集團的組合包括中國大陸約190間零售門店。

展望未來，中國經濟持續維持穩定增長，中國消耗品市場於未來幾年之前景仍為樂觀。儘管國際經濟存在不穩定因素，中國政府推動內需之刺激措施為國家經濟增長提供動力，此令本集團堅信，本集團經營規模及盈利能力仍有充裕增長空間。為進一步增加本集團之市場份額，本集團將採用透過快速擴張門店及併購之增長策略，以及鞏固本集團於北京便利店業務之領導地位。此外，本集團將盡力把握業務機遇並致力實現穩定及可持續盈利增長，從而為其股東及投資者帶來更佳回報。

未來前景

本集團將專注於增強好鄰居便利店連鎖之品牌及市場領導地位，並預期好鄰居之門店數目於二零一一年達到300間。本集團已於二零零九年在中國開始一項提供短期貸款融資之新業務。因盈利水平極具吸引力，將投入更多資源於此項新業務。與此同時，本集團亦將評估多個業務計劃並將於適當時候知會股東及潛在投資者。

財務回顧

收益、毛利及開支

二零零九年之收益約為2,073,100,000港元，較二零零八年的1,777,000,000港元增長296,100,000港元或16.7%。二零零九年之毛利約為249,200,000港元，較二零零八年的177,400,000港元增長71,800,000港元或40.5%。二零零九年之毛利率為12.0%，而二零零八年則為10.0%。本年度之銷售及分銷開支以及行政開支分別佔營業額8.8%及13.9%，而去年則分別為6.8%及16.9%。

其他收入及其他收入淨額

本集團於二零零九年之其他收入及其他收入淨額約為273,900,000港元，與二零零八年之250,600,000港元比較，增加9.3%。其他收入及其他收益淨額增加乃主要因為撥回先前之減值虧損以及來自出租商舖租金收入增加所致。

融資成本

本集團二零零九年之融資成本約為12,500,000港元，較二零零八年之11,200,000港元增加11.6%。

本公司擁有人應佔年內溢利淨額

二零零九年本公司擁有人應佔綜合溢利約為26,300,000港元，較二零零八年之247,700,000港元減少約89.4%。

資本架構、流動資金及財政資源

本集團之總資產增加14.6%至2,087,800,000港元（二零零八年：1,822,000,000港元），資產主要包括物業、廠房及設備約70,200,000港元、投資物業約為65,900,000港元、無形資產約為160,500,000港元、商譽約為378,000,000港元、可供出售投資及按公平值以損益列賬之財務資產約為41,000,000港元、存貨約為223,000,000港元、應收賬項約為43,800,000港元、其他應收賬項、應收短期貸款、訂金及預付款項約為446,800,000港元以及銀行存款及現金約650,000,000港元。

本集團之銀行借貸約為173,200,000港元。於二零零九年十二月三十一日本集團之債務到期組合情況分析如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
一年內	152.1	169.6
一年後但於五年內	20.5	—
超過五年	0.6	—
	<u>173.2</u>	<u>169.6</u>

本集團之下列資產已抵押作為獲得銀行貸款融資之抵押：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
投資物業	65.9	58.0

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，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整體上對本集團之財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

財務風險管理

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、應收賬項及應付賬項。與該等金融工具有關的風險包括信貸風險、流動資金風險、貨幣風險、利率風險及其他價格風險。以減低該等風險之政策載於下文。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。

(i) 貨幣風險

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。為減低貨幣風險，本集團盡可能將資產與借貸以相同貨幣相配。

(ii) 利率風險

本公司就浮動利率借款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其借款利率，以將公平值利率風險降至最低。

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。

(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。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。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

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。

於回顧年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途，且本集團在截至二零零九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。

本集團利用債務與權益比率監察資本。此比率通過以債務淨額除以總權益計算。總權益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。於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，本集團之負債與權益分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計息銀行貸款	173,189	169,587
減：現金及現金等值項目	<u>(649,688)</u>	<u>(550,385)</u>
	<u>(476,499)</u>	<u>(380,798)</u>
總權益	<u>841,049</u>	<u>781,787</u>

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，本集團概無債務淨額。

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

於二零零九年十二月三十一日，本集團在中國大陸及香港共僱用約4,500名全職僱員。年內員工總成本（包括董事薪酬）約為121,300,000港元。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。

財政年度結算日後事項

於二零一零年三月二十四日，本公司之間接全資附屬公司K.P.B. Marketing Limited（「K.P.B.」）與百聯香港有限公司訂立一份有條件買賣協議，據此，K.P.B.已有條件同意出售，而百聯香港有限公司已有條件同意購買K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited之全部已發行股份。出售事項代價為人民幣441,760,000元（相等於約502,000,000港元），將按下列方式以現金支付：

- (a) 人民幣132,528,000元（相等於約150,600,000港元）須於刊發本公佈起計三日內支付，以作為初步按金；
- (b) 人民幣88,352,000元（相等於約100,400,000港元）須於向股東寄發召開股東特別大會之通告起計三日內支付，以作為進一步按金；及
- (c) 人民幣220,880,000元（相等於約251,000,000港元）須於完成該協議時支付。

K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited為於英屬處女群島註冊成立之投資有限公司。K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited之資產包括佳樂國際有限公司（於英屬處女群島註冊成立之投資有限公司，持有華聯吉買盛之20%股本權益）之100%股本權益及其於華聯吉買盛之40%直接股本權益。華聯吉買盛為於中國成立之中外合資企業，主要在中國從事大型連鎖超市營運。

建議協議之背景如下：

本集團主要在中國從事零售業務，包括超市及連鎖便利店、銷售食品及提供短期融資服務。

華聯吉買盛最初由本集團於一九九八年成立，作為共同控制實體。其後，本集團於二零零八年一月收購華聯吉買盛之額外20%股本權益，由此本集團取得華聯吉買盛之控制權，並在中國擴展大型超市業務。華聯吉買盛主要在上海及江蘇和浙江等鄰近省份經營18間大型超市店舖。儘管華聯吉買盛於過往各年一直賺取利潤，但董事會認為上海的零售業競爭非常激烈，而本集團應投放更多時間及資源，加強在北京之便利店業務及其他業務之市場領導地位。現時，本集團只在北京市經營170多間便利門店，每日24小時營運，以門店數目計是北京最大之便利連鎖店。董事會認為撤資之回報吸引。出售事項乃本集團將其部份投資變現之機會，可調配更多時間及資源至北京及中國其他城市之便利店業務，務求維持甚至提升其市場佔有率。

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提升股東價值及投資者信心至關重要。

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，惟守則條文第A.1.1條、A.2.1條及A.5.1條之偏離除外。

守則條文第A.1.1條規定大多數董事（以親身或透過其他電子通訊方式）積極參與每季度一次每年至少定期舉行四次之董事會會議。

本公司並無公佈其季度業績，因此並不認為有必要每季度舉行會議。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事會舉行兩次會議，以批准截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零零九年六月三十日止期間之中期業績。

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，賦予同一人同時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。

守則條文第A.5.1條規定發行人每名新委任的董事均應在首次獲委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦應獲得所需的介紹及專業發展，以確保彼等對發行人之經營及業務及根據法規、普通法、上市規則、適用法規及其他監管法規及發行人之業務／管治政策彼等之責任之適當理解。

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。

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所載有關董事買賣本公司證券之交易之標準。截至二零零九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體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

本公司將於二零一零年六月十五日（星期二）至二零一零年六月二十一日（星期一）（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。為符合資格出席股東週年大會，股東最遲須於二零一零年六月十四日（星期一）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二零零九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為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。二零零九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於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，二零一零年四月十六日

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