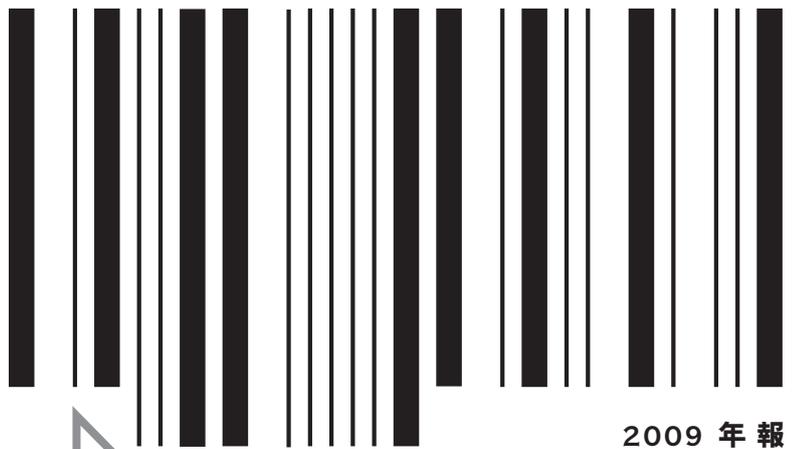


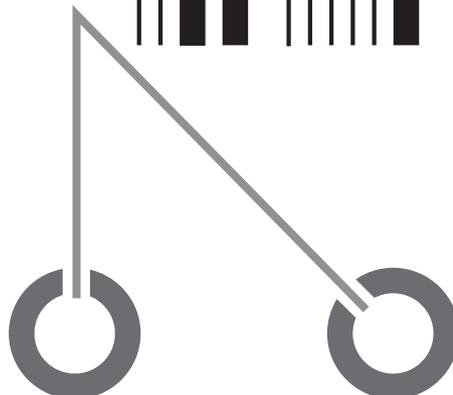


# 港佳控股有限公司

(股份代號：605)



2009 年報



## 目錄

2	公司資料
3	主席報告
6	企業管治報告
15	管理層討論及分析
21	董事及高級管理人員履歷
23	董事會報告
32	獨立核數師報告
34	綜合全面收益表
35	綜合財務狀況表
37	財務狀況表
38	綜合權益變動表
39	綜合現金流量表
41	財務報表附註
130	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](http://www.kpi.com.hk)



### 透過合併及收購成為最具影響力的 時尚消費品分銷商

本人謹代表董事會（「董事會」）向各股東提呈港佳控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報。於二零零九年，本集團之業績令人滿意。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之收益增長16.7%至約2,073,100,000港元。本公司擁有人應佔綜合溢利約26,300,000港元及每股基本盈利約1.524港仙。

本公司已於上海及北京投資並從事零售業務，並轉型為中國最成功的零售營運商之一。尤其在本公司於二零零八年收購於華聯吉買盛之控股權益後，本集團毛利於二零零九年上升40.5%，而來自華聯吉買盛之營業額之按年增長7.3%至約1,904,500,000港元。這充分體現了本公司作出的貢獻及管理層為取得優異業績的努力。

然而，由於上海的零售業競爭非常激烈，於二零零九年，上海大型超市連鎖店每平米銷售額錄得明顯下降且上海大型超市的數量經已飽和。合併、收購及企業合併將成為擴張的趨勢。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，並獲授予一項優先購買權以收購一家在中國擁有超過150間門店之連鎖超市營運商。由於並無就可能收購進行進一步磋商或取得任何進展，於二零一零年一月，有關意向書訂約方其後訂立一份註銷協議。本公司一直在積極為尋求優秀企業作合併及收購而作出努力，然而由於種種原因而未能落實。

經過審慎的戰略性分析，董事會最後決定向百聯集團出售華聯吉買盛60%權益。百聯集團是中國以銷量計規模最大的零售營運商，且於中國零售市場，尤其是上海擁有領先競爭優勢。本公司於交易後與百聯集團組成戰略聯盟，並於未來的營運中加強互動。董事會相信上述合作將為本公司帶來更佳回報。

倘該交易獲股東批准，則本公司會將調配更多資源投入於其北京便利店業務。目前，北京大約有170間24小時營運的好鄰居便利店，令其以門店數目計為市內最大的連鎖便利店。於回顧年度內，本公司強化速食服務，推出多項增值服務，以為客戶創造更佳的購物體驗。根據一間國際著名市場研究機構AC尼爾森提供的資料，好鄰居乃北京最具影響力及品牌增值力的便利店系統之一。董事會考慮進一步加快門店擴張步伐，旨在二零一零年開設250間門店及在二零一一年開始300間門店。此零售網絡為本集團進一步發展網絡銷售訂單、公司團購、禮物銷售、B2B電子商貿等業務奠定堅實的基礎，並向經營具有巨大銷售潛力及銷售價值的自設物流邁進。本集團將專注於增強好鄰居便利店於北京之品牌及市場領導地位，並將成為一家中國超級時尚消費品分銷商及城市服務供應商。此外，本集團已於二零零九年在中國開展一項提供短期融資服務之新業務。因盈利水平極具吸引力，故將於此項新業務投放更多資源。我們將通過各種業務計劃繼續探索機會，以令股東之價值及回報最大化。



## 主席報告

如同二零零九年，本人相信二零一零年仍將充滿機遇與挑戰。本集團正在積極物色上佳的投資機遇，從而進一步擴大其收入來源。我們的成功有賴我們的專業管理團隊及員工。本人謹藉此機會代表董事會向本集團所有員工在過往一年對本集團的辛勤及無私的貢獻致以衷心謝意。本人亦謹此特別感謝本集團股東、客戶及其他持份者對本公司的持續支持。

主席兼行政總裁

張小林

香港，二零一零年四月十六日

本公司之董事會（「董事會」）欣然於本集團截至二零零九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A.1.1、A.2.1及A.5.1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。

全體董事須確保本着真誠並遵守適用法例及法規以及不時按本公司及其股東的利益履行職責。

### 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。

# 企業管治報告

本公司董事會包括以下董事：

## 執行董事

張小林 (主席兼行政總裁)  
陳旭明 (副主席)  
盧雲#

## 非執行董事

劉暉

## 獨立非執行董事

曾國偉\*\*  
王健生\*\*  
陳進強\*\*

- ◆ 審核委員會主席
- ★ 審核委員會成員
- # 薪酬委員會主席
- + 薪酬委員會成員

董事名單(按類別)亦於本公司根據上市規則不時發出的全部公司通訊中披露。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於第21頁的「董事及高級管理人員履歷」項下披露。

截至二零零九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。

董事會定期檢討本身架構、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，董事會須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。

# 企業管治報告

根據本公司的章程細則，陳旭明先生及劉暉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。

本公司於二零一零年四月二十六日刊發的通函內載有建議重選的董事的詳情。

## 董事培訓

守則條文第A.5.1條訂明發行人每名新委任的董事均在首次接受委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦會獲得所需的介紹及專業發展，以確保其對發行人的運作及業務均有適當的理解，以及完全知道本身在法規及普通法、《上市規則》、適用的法律規定及其他監管規定以及發行人的業務／管治政策下的職責。

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部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3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、法定合規、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任何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

守則條文第A.1.1條訂明每年最少舉行四次（約每季一次）常規董事會會議，大部分董事均須親身或透過電子通訊方式積極參與。

本公司並無公佈其季度業績，因此認為並無需要召開季度會議。截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事會曾召開兩次會議，以批准截至二零零八年十二月三十一日止年度的年終業績及截至二零零九年六月三十日止期間的中期業績。

各董事於截至二零零九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／ 會議次數
張小林先生	2/3
陳旭明先生	1/3
盧雲女士	3/3
陳進強先生	2/3
王健生先生	1/3
曾國偉先生	3/3
劉暉先生	1/3

## 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（「公司守則」），其條款不遜於上市規則附錄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，彼等於截至二零零九年十二月三十一日止年度一直遵守公司守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊發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」），該指引不遜於標準守則所訂標準。

本公司概不知悉有任何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法律及法規。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職責。上述人員進行任何重大交易前須事先獲得董事會批准。

董事會已成立兩個委員會，即審核委員會及薪酬委員會，以監察本公司之特定事務。所有董事委員會成立時皆訂有書面職權範圍。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。截至二零零九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74頁附註7。

## 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。

薪酬委員會於截至二零零九年十二月三十一日止年度召開一次會議，以討論該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二零零九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、價格敏感資料公佈及其他根據上市規則及其他法定及監管規定所規定之披露。

管理層向董事會提供必要解釋及資料，令董事會可以就提交給他們批准的本公司財務報表，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，包括資源的充足性、本公司會計及財務報告功能的員工資格及經驗以及彼等之培訓計劃及預算。

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。

漢華企業服務有限公司已獲本公司委聘，以編製「二零零九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所設定的申報規則；
- b. 內部監控程序是否已就位並傳達到本集團相關人員；
- c. 該等程序是否已妥善地執行而本集團已遵照其所規定者；
- 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偏離。

該報告經審核委員會及管理層審閱。就截至二零零九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。適當的監控已就位，以記錄完整、準確及及時的會計及管理資料。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。本公司會作出定期審閱及審核以覆蓋所有重大監控事宜，包括財務、營運、合規監控及風險管理功能。

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。

審核委員會監督本集團之內部監控系統，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二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績及年度報告、截至二零零九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、內部監控及風險管理系統及流程和續聘外聘核數師。

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。

審核委員會於截至二零零九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	1/2
王健生先生	1/2

## 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32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	950,000
非核數服務	
— 通函所載報告	0
總額	<u>950,000</u> 港元

## 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送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。

所有於股東大會上提呈的決議案將根據上市規則以點票方式進行及投票結果將於股東大會結束後於本公司及聯交所網站刊登。

代表董事會  
主席兼行政總裁  
張小林



本集團主要在中國從事零售業務。

### 業務回顧

#### 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。

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。本集團年內溢利淨額約為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。一間翻新後的門店之銷量較翻新前倍增，從而有助刺激整體盈利能力。目前，本集團的零售組合包括中國大陸約190間零售門店，其中18家門店為位於上海及鄰近省份之大型超市。



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。



# 管理層討論及分析

## 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，較二零零八年之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，較二零零八年之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度溢利淨額

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	-
	<b>173.2</b>	<b>169.6</b>

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、借貸、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益、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。

## 管理層討論及分析

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	(649,688)	(550,385)
	<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計劃。

### 報告期間後事項

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）須於刊發非常重大出售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。

## 董事及高級管理人員履歷

### 執行董事

**張小林先生**，51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**，51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**，48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**，53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27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，劉先生與本公司任何其他董事、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**，57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24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。王先生曾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**，59歲，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**，40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17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**，37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**，42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。他擁有十九年財務、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。

**錢冬梅女士**，48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。

# 董事會報告

董事會全人欣然提呈本公司及本集團截至二零零九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實體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

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之分類收益、業績、資產及負債載列於財務報表附註4。

## 業績及股息

本集團截至二零零九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事務狀況載於第34至37頁之財務報表。董事並不建議就本年度派發任何股息（二零零八年：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35。

## 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之變動詳情以及有關原因分別載於財務報表附註33及34。

## 可供分派儲備

年內，本公司擁有人應佔溢利26,303,000港元（二零零八年：247,686,000港元）已轉入儲備。於二零零九年十二月三十一日，根據香港公司條例第79B條之規定，本公司可供分派予股東之儲備約為85,219,000港元（二零零九年：65,969,000港元）。

## 主要客戶及供應商

本集團主要從事零售業務，銷售食品及提供短期融資服務。本集團五大客戶及五大供應商分別佔本集團於年內之收益及採購額少於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

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，陳旭明先生及劉暉先生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）須輪值告退，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已與本公司訂立服務合約，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已分別與本公司訂立服務合約，自二零零四年九月九日起計為期一年，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。彼等之薪酬乃由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。

# 董事會報告

## 董事之股本權益

於二零零九年十二月三十一日，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	擁有權益之 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、125,523,556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)	671,967,796	20,000,000	40.09%
盧雲	125,523,556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)	671,967,796	20,000,000	40.09%
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權益之股份。
2. 根據證券及期貨條例，張小林被視為於盧雲持有之125,523,556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、盧雲及張湄分別實益擁有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。

## 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，於二零零九年十二月三十一日，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、相關股份或債券證中擁有任何權益及淡倉。

## 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歲之子女並無獲授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

於二零零九年十二月三十一日，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	擁有權益之 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、125,523,556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	671,967,796	20,000,000	40.09%
盧雲	125,523,556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	671,967,796	20,000,000	40.09%

## 董事會報告

名稱	身份	所持 普通股數目	擁有權益之 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	—	5.00%
ARC Capital Holdings Limited (附註2)	實益擁有人	280,625,000	—	16.25%

- 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AIM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條予以記錄之登記權益或淡倉。

## 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）獲悉數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士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。

於回顧年內，概無授出任何購股權，根據新計劃授出之購股權之詳情如下：

於二零零九年十二月三十一日，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 二零零九年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	於 二零零九年 十二月 三十一日 尚未行使	行使期	緊接建議授出 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

# 董事會報告

## 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零零九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二零零九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機構管理之定額供款退休計劃。

## 企業管治

有關企業管治之詳情呈列於本年報之「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。來年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，將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席兼行政總裁

張小林

香港，二零一零年四月十六日



**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道33號  
利園34樓

## 致港佳控股有限公司 列位股東之獨立核數師報告

(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34頁至第129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,此財務報表包括二零零九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 貴集團於二零零九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，二零一零年四月十六日

**郭焯源**

執業證書號碼 P02412

## 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	3	2,073,083	1,777,062
銷售成本		(1,823,908)	(1,599,691)
毛利		249,175	177,371
投資物業之公平值變動	14	7,939	812
其他收入	3	268,665	245,807
其他收入淨額	3	5,259	4,817
銷售及分銷開支		(182,792)	(120,371)
行政開支		(287,769)	(299,670)
重新計量共同控制實體權益至公平值之收益	18	-	261,565
出售聯營公司虧損	17	-	(459)
融資成本	6	(12,471)	(11,151)
除稅前溢利	5	48,006	258,721
所得稅	8(a)	(5,392)	(2,847)
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		16,415	(1,082)
年內全面收益總額		59,029	254,792
應佔：			
本公司擁有人		26,303	247,686
非控權權益		16,311	8,188
		42,614	255,874
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		42,543	246,604
非控權權益		16,486	8,188
		59,029	254,792
每股盈利	11		
— 基本		1.524港仙	14.431港仙
— 攤薄		1.515港仙	14.332港仙

本財務報表其中包括第41至129頁之附註。

# 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
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	12	70,187	65,203
租賃土地款	13	858	882
投資物業	14	65,893	57,954
無形資產	15	160,479	167,431
於聯營公司之權益	17	–	–
於共同控制實體之權益	18	–	–
商譽	19	377,972	377,972
預付長期租賃款項	25	7,516	8,591
可供出售投資	20	38,365	21,774
		<b>721,270</b>	699,807
<b>流動資產</b>			
租賃土地款	13	23	23
應收賬項	21	43,755	28,055
應收短期貸款	22	52,365	–
按公平值以損益列賬之財務資產	23	2,623	–
存貨	24	222,949	219,514
其他應收賬項、訂金及預付款項	25	394,400	323,264
可收回稅項	8(b)	567	567
已抵押存款	27	174	339
現金及現金等值項目	28	649,688	550,385
		<b>1,366,544</b>	1,122,147
<b>流動負債</b>			
應付稅項	8(b)	1,549	825
應付賬項	29	550,785	457,387
其他應付賬項、已收訂金及應計費用	30	479,042	370,417
短期銀行貸款—無抵押	31	152,093	169,587
		<b>1,183,469</b>	998,216
<b>流動資產淨值</b>		<b>183,075</b>	123,931
<b>總資產減流動負債</b>		<b>904,345</b>	823,738
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	31	21,096	–
遞延稅項負債	32	42,200	41,951
		<b>63,296</b>	41,951
<b>資產淨值</b>		<b>841,049</b>	781,787

## 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
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	33	172,590	172,590
儲備	35	564,243	521,550
		<b>736,833</b>	694,140
非控權權益	35	<b>104,216</b>	87,647
<b>總權益</b>		<b>841,049</b>	781,787

經董事會於二零一零年四月十六日批准及授權刊發。

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41至129頁之附註。

# 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
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	12	633	926
於附屬公司之權益	16	33,519	33,519
		<b>34,152</b>	34,445
<b>流動資產</b>			
其他應收賬項、訂金及預付款項	25	2,048	1,847
應收附屬公司款項	26	527,294	533,544
現金及現金等值項目	28	1,476	7,347
		<b>530,818</b>	542,738
<b>流動負債</b>			
其他應付賬項、已收訂金及應計費用	30	138	356
應付附屬公司款項	26	13,849	14,741
		<b>13,987</b>	15,097
<b>流動資產淨值</b>		<b>516,831</b>	527,641
<b>總資產減流動負債</b>		<b>550,983</b>	562,086
<b>資產淨值</b>		<b>550,983</b>	562,086
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	33	172,590	172,590
儲備	35	378,393	389,496
		<b>550,983</b>	562,086
<b>總權益</b>		<b>550,983</b>	562,086

經董事會於二零一零年四月十六日批准及授權刊發。

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41至129頁之附註。

## 綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 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	保留盈利 千港元	本公司		總計 千港元
				匯兌變動 儲備 千港元	公平值 儲備 千港元			擁有人 應佔權益 千港元	非控權 權益 千港元	
於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
年內全面收益總額	-	-	-	5,961	(7,043)	-	247,686	246,604	8,188	254,792
轉讓	-	-	-	-	-	441	(441)	-	-	-
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	172,590	287,362	16,914	11,009	(7,043)	747	212,561	694,140	87,647	781,787
年內全面收益總額	-	-	-	183	16,057	-	26,303	42,543	16,486	59,029
轉讓	-	-	-	-	-	357	(207)	150	83	233
於二零零九年十二月三十一日	<b>172,590</b>	<b>287,362</b>	<b>16,914</b>	<b>11,192</b>	<b>9,014</b>	<b>1,104</b>	<b>238,657</b>	<b>736,833</b>	<b>104,216</b>	<b>841,049</b>

本財務報表其中包括第41至129頁之附註。

# 綜合現金流量表

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
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利		<b>48,006</b>	258,721
已作出下列調整：			
物業、機器及設備折舊	12	<b>25,221</b>	28,723
出售物業、機器及設備之虧損		<b>3,718</b>	9,355
利息收入		<b>(4,952)</b>	(8,875)
融資成本		<b>12,471</b>	11,151
以股份支付之開支		–	14,761
非上市投資之股息收入		–	(304)
上市投資之股息收入		<b>(442)</b>	(328)
財務資產公平值變動之未變現(收益)/虧損		–	9,881
重新計量共同控制實體權益至公平值之收益		–	(261,565)
出售聯營公司之虧損		–	459
無形資產攤銷		<b>6,952</b>	6,365
租賃土地款攤銷		<b>24</b>	23
投資物業公平值變動		<b>(7,939)</b>	(812)
<b>未計營運資金變動前之經營溢利</b>		<b>83,059</b>	67,555
應收短期貸款增加		<b>(52,365)</b>	–
應收合營夥伴款項減少		–	2,928
存貨增加		<b>(3,435)</b>	(16,723)
應收賬項增加		<b>(146)</b>	(261)
其他應收賬款、訂金及預付款項增加		<b>(85,615)</b>	(18,962)
應付賬項增加		<b>93,398</b>	136,091
其他應付賬項及應計費用增加		<b>108,625</b>	64,946
按公平值以損益列賬之財務資產增加		<b>(2,623)</b>	(5,391)
<b>經營業務所產生現金</b>		<b>140,898</b>	230,183
已付稅項			
– 中國企業所得稅	8(b)	<b>(4,419)</b>	(5,070)
<b>經營業務之現金流入淨額</b>		<b>136,479</b>	225,113

# 綜合現金流量表

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
<b>投資活動</b>			
購入投資物業		-	(57,142)
購入物業、機器及設備		<b>(33,787)</b>	(35,020)
收購附屬公司，扣除所購得現金	37	-	255,999
視作出售共同控制實體		-	(108,660)
購入可供出售投資		<b>(7,282)</b>	-
出售可供出售投資所得款項		<b>6,748</b>	-
出售聯營公司所得款項		-	1,653
已收利息		<b>4,952</b>	8,875
已收非上市投資之股息		-	304
已收上市投資之股息		<b>442</b>	328
出售物業、機器及設備所得款項		<b>70</b>	208
<b>投資活動現金(流出)／流入淨額</b>		<b>(28,857)</b>	66,545
<b>融資活動</b>			
已付利息		<b>(12,471)</b>	(11,151)
新造銀行貸款所得款項		<b>173,189</b>	65,005
償還銀行貸款		<b>(169,587)</b>	(63,830)
<b>融資活動之現金流出淨額</b>		<b>(8,869)</b>	(9,976)
<b>現金及現金等值項目增加</b>		<b>98,753</b>	281,682
<b>外匯匯率變動之影響</b>		<b>385</b>	10,382
<b>年初之現金及現金等值項目</b>		<b>550,724</b>	258,660
<b>年終之現金及現金等值項目</b>	28	<b>649,862</b>	550,724

本財務報表其中包括第41至129頁之附註。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 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）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋及香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製。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。本集團所採納之主要會計政策概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈若干新增及經修訂財務報告準則，已於本集團及本公司當前會計期間首次生效或可供提早採用。附註2(b)提供已在本財務報表反映與本集團當前及過往會計期間有關，因初步應用該等發展而產生之任何會計政策變動之資料。

### b) 編製財務報表之基準

截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）以及本集團於聯營公司之權益。

本集團內各實體的財務報表項目以最能反映與該實體相關事項及環境的經濟特徵的貨幣計量。綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，除每股數據外，所有金額均四捨五入至接近千元。港元為本公司功能貨幣及呈列貨幣。

## 2. 主要會計政策 (續)

### b) 編製財務報表之基準 (續)

編製財務報表乃按歷史成本慣例為計量基準，惟下文所載會計政策所闡釋以其公平值列賬的以下資產除外：

- 投資物業 (見附註2(v))；
- 分類為持作出售或買賣證券的金融工具 (見附註2(k))。

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。

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不確定性之主要來源於附註41討論。

#### 應用新增及經修訂香港財務報告準則

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

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### b) 編製財務報表之基準 (續)

應用新增及經修訂香港財務報告準則 (續)

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4)。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，財務報表包括涉及載於附註42(f)的本集團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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### b) 編製財務報表之基準 (續)

應用新增及經修訂香港財務報告準則 (續)

- 「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，興建中之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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### b) 編製財務報表之基準 (續)

尚未採納之新增／經修訂香港財務報告準則 (續)

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、修訂準則或詮釋。

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) <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納者之額外豁免 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
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 <sup>5</sup>
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 <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益性工具消除金融負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 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。

### 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。於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) 計入年內之綜合全面收益表。

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。

非控權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。於採納香港會計準則第27號(經修訂)時，倘失去控制權，於該實體之任何剩餘權益會重新計量至公平值，而收益或虧損於損益賬確認。(採納香港會計準則第27號(經修訂)之此項變動應追溯應用。)

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數撇銷。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，惟須以並無減值證據為限。

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，於權益內列示。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。

倘適用於非控權股東的虧損超過於附屬公司股本的非控權權益，則超出的數額以及適用於該非控權股東的任何其他虧損將自本集團的權益扣除，除非該非控權股東有約束性的責任，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權股東應佔虧損已全部收回。

# 財務報表附註

截至二零零九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(o)及2(z)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(i))列賬，除非該項投資分類為持作銷售。所有收購相關成本將不會資本化作為收購成本之一部分，但將會即時於損益賬列作支出及扣除。(於採納香港財務報告準則第3號(經修訂)前，所有收購相關成本將會資本化作為收購成本之一部分，香港財務報告準則第3號(經修訂)會追溯應用。)

### 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(f)及(i))。

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乃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除外，於此情況下則將於損益內即時確認。

於本公司財務狀況表內，於聯營公司之投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(i))，分類為持作銷售者則除外。

## 2. 主要會計政策 (續)

### f) 商譽

商譽指收購成本超出本集團所佔收購當日所收購公司可識別資產、負債及或然負債之公平值的差額。任何或然付款會分類為負債，其後透過其他全面收益表重新計量（於採納香港財務報告準則第3號（經修訂）前，商譽之賬面值將於確認或然付款時進行調整，香港財務報告準則第3號（經修訂）會追溯應用）。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(i)）。收購聯營公司及共同控制實體的商譽列入於聯營公司或共同控制實體權益賬面值。

本集團應佔所收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平值淨額高於業務合併成本或於聯營公司或共同控制實體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實體時，任何應佔購入商譽數額乃計入出售之盈虧。

### g) 無形資產

本集團所收購之具有有限使用年期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(i)）。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。

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

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### h) 物業、機器及設備

除其他物業及投資物業外，物業、機器及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

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。裝修開支則會資本化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極可能超出現有資產原先評定之表現水平並將流入本集團時加入資產賬面值。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，並於廢棄或出售日期於損益內確認。

折舊乃按物業、機器及設備項目之成本減其估計剩餘價值（若有）以直線法按估計可使用年期撇銷計算，詳情如下：

- 位於租賃土地上之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、機器及設備以直線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（倘為較短）
傢俬及設備	5至8年
汽車	5年

## 2. 主要會計政策 (續)

### h) 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。

### i) 資產減值

#### i) 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實體之投資除外：見附註2(i)(ii)）及其他流動與非流動應收賬項會於各報告期末進行檢討，以判斷有否存在客觀減值證據。客觀減值證據包括本集團察覺到有關以下之一項或以上虧損事件的可觀察數據：

- 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大幅或長期低於其成本。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### i) 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：

- 就按成本值列賬之無報價股本證券而言，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估計之未來現金流量之差額計算（如貼現影響重大）。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原來實際利率（即此等資產首次確認時計算所得之實際利率）估計之未來現金流量現值之差額計算（如貼現影響重大）。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，減先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)

### i) 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可於損益撥回。其後該等資產公平值之任何增加須直接於權益內確認。

減值虧損從相應的資產中直接撇銷。除包括在貿易及其他應收賬項中的應收貿易賬項的可收回性被視為難以預料而並非微乎其微者外。在此情況下，呆壞賬的減值虧損以撥備賬記錄。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貿易賬項中撇銷，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內確認。

#### ii) 其他資產之減值

本集團會於各報告期末檢討內部及外部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實體之投資（列作持作銷售者除外）；
- 無形資產；及
- 商譽。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### i) 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組別（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，則於損益確認減值虧損。現金產生單位之已確認減值虧損首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（如可釐定）。

##### — 撥回減值虧損

倘用作計算可收回數額之估計有所變動，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損益。

## 2. 主要會計政策 (續)

### i) 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(i)）。

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其後期間不得撥回。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無須確認虧損或確認較少虧損，在中期期間確認之減值虧損仍不得撥回。

### j) 撥備及或然負債

當本公司或本集團因過去事件而極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估計相關金額時，將就時間或數額不肯定之負債作出撥備。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。

若解除責任可能無須流出經濟利益，或數額未能可靠地估計時，除非流出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，除非流出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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### k) 財務資產

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

#### i) 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。於各報告期末，其公平值會重新計量，而得出之盈虧將會在權益直接確認。從該等投資所得之股息收入將根據附註2(l)所載列之政策在損益賬確認，而倘該等投資為付息時，則使用附註2(l)所載列之實際利息法計算之利息於損益賬確認內確認。當該等投資被終止確認時，過往於權益直接確認之累計收益或虧損將於收益內確認。

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報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量。倘有客觀證據證明資產出現減值，則於損益確認減值虧損。減值虧損金額乃按資產賬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。該等減值虧損將不可於往後期間撥回。

投資乃於本集團及／或本公司承諾買賣投資或彼等屆滿之日期確認／終止確認。

## 2. 主要會計政策 (續)

### k) 財務資產 (續)

#### ii) 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報告期末後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損益。

#### iii) 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。

除下文所披露者外，財務資產或財務負債於初步確認後不被允許再重新分類。

持作銷售之非衍生財務資產僅在以下情況下，方可自持有為按公平值以損益列賬之類別中轉出：至可供出售類別，當在罕有情況下，該財務資產不再持作在短期內出售或購回目的或；至貸款及應收賬項類別，當該財務資產不再持作在短期內出售或購回目的，並於重新分類日期已符合貸款及應收賬項之定義而本集團有意向並有能力於可見未來或直至到期日持有該資產。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### k) 財務資產 (續)

當該財務資產於重新分類日期已符合貸款及應收賬項之定義而本集團有意向並有能力於可見未來或直至到期日持有該資產，財務資產僅可從可供出售類別轉出至貸款及應收賬項類別。

持有至到期日的資產可予以重新分類為可供出售類別，若該組合中大部分的資產在到期日前被出售而影響其組合類別的性質。

已重新分類的財務資產於重新分類日期按公平值列值。就自可供出售類別重新分類至貸款及應收賬項的財務資產而言，該財務資產於重新分類日期前於股東權益中確認的任何收益或虧損按該資產的剩餘年期，以實際利率法於損益賬內攤銷。

### l) 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

銷售商品收入於擁有權之風險及回報轉移時確認，其通常與商品送交客戶及所有權移交之時間重疊。

#### (ii) 宣傳及上架收入、租賃商品儲存空間收入乃於提供服務時按合約條款確認。

#### (iii) 短期融資服務之收入

- 短期融資服務收入，於開始短期貸款時向顧客收取，並按所作貸款之有效期按比例確認。
- 提供短期融資服務之利息收入乃就一切本集團根據歷史短期貸款付還數據視為可追回之短期貸款以實際利率法確認。

## 2. 主要會計政策 (續)

### I) 收入確認 (續)

#### (iv) 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。獲授之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。

#### (v) 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價除息時確認。

#### (vi) 利息收入

利息收入採用實際利息法於應計時確認。

#### (vii) 政府補助

當可以合理確定本集團將收到政府補助並將履行其附帶條件時，政府補助會初步於財務狀況表內予以確認。政府補助須於有必要與政府補助擬補償之相關成本進行配對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助於計算資產之賬面值時扣除，並隨後於資產折舊年期內以削減折舊支出方式確認為收入。

#### (viii) 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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### m) 應收賬項及其他應收賬項

應收賬項及其他應收賬項初步按公平值確認，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除外。於此等情況下，應收賬項按成本減呆壞賬減值虧損撥備入賬（見附註2(i)）。

### n) 應收短期貸款

應收短期貸款以抵押個人財產為擔保，初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。典型短期貸款之還款期為三十日。倘貸款未獲償還，貸款本金額即成為被沒收之待售抵押品之成本。

### o) 應付賬項及其他應付賬項

應付賬項及其他應付賬項初步以公平值確認，其後按攤銷成本入賬，惟貼現影響不重大除外。於此情況下，應付賬項及其他應付賬項按成本入賬除外。

### p) 外幣

#### 功能及呈報貨幣

本集團各實體財務報表之項目均按該實體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集團之功能及呈報貨幣港元入賬。

## 2. 主要會計政策 (續)

### p) 外幣 (續)

#### 交易及結餘

年內外幣交易乃按交易日之外幣匯率換算。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按結算日之外幣匯率換算。換算收益及虧損於損益內確認。

以外幣歷史成本計量之非貨幣資產及負債採用於交易日之外幣匯率換算。以外幣按公平值列賬之非貨幣資產及負債乃採用於公平值釐定日期之外幣匯率換算。

#### 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 (包括比較數字) 須按報告期末之收市匯率換算；
- ii) 各全面收益表之收入及開支 (包括比較數字) 須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。

海外業務之業績按於交易日之外幣匯率相若約之匯率換算為港元。財務狀況表項目，包括合併於二零零八年一月三十日或之後收購之海外業務產生之商譽，乃以報告期末收市匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收益確認及獨立於權益中累計為匯兌儲備。合併於二零零八年一月三十日或之前收購之海外業務產生之商譽，乃以於收購海外業務日期適用之外幣匯率換算。

於出售海外業務後，有關海外業務匯兌差額之累計金額於出售損益確認時自權益重新分類至損益。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### 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。香港計劃由二零零九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，僱主供款全數歸屬於僱員。

就本集團之中國業務而言，本集團參與其經營所在地之當地市政府所管理之定額供款退休計劃。中國當地市政府之有關部門負責應付予本集團退休僱員之退休福利責任。本集團並無責任支付年度供款以外之退休福利。應付供款於產生時在損益作為開支扣除。

### 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(如直接勞工成本)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。須於按要求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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 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者，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，按於報告期末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報告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。

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可予動用者為限）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。於評定現有應課稅暫時性差異是否容許確認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、初步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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### t) 所得稅 (續)

已確認之遞延稅項數額乃按照資產與負債賬面值之預期變現或清償方式，以於報告期末實施或主要實施之稅率計算。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各報告期末作出檢討，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。倘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。

本期及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產僅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，方可分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 倘屬本期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘屬遞延稅項資產及負債，該等資產及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，該等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，或同時變現該資產及清償該負債。

## 2. 主要會計政策 (續)

### u) 經營租約費用

倘本集團乃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，以等額分期在損益賬中列支，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，但分類為投資物業的物業除外。

### 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。

投資物業初步按其成本（包括有關交易成本）計量。

在初步確認後，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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### v) 投資物業 (續)

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，公平值亦反映有關物業的預計任何現金流出。部份現金流出確認為負債，包括有關獲分類為投資物業的土地的融資租賃負債；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。

僅當投資物業有關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。建設中或開發作為未來使用的投資物業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，則於全面收益表內確認收益。

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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 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應計。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。倘僱員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。

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。於歸屬日期，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（屆時會直接解除至保留溢利）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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### x) 關連人士

就財務報表而言，下列人士乃視為本集團之關連人士：

- (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政策決策發揮重大影響之人士，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)中所述之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
- (vi) 該人士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庭成員。

### 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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### z) 附息借款

附息借款初步以按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而確認之成本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

經營分類及以財務報表呈報之各分類項目金額，乃根據就分配資源予本集團各業務及地區分類並評估其表現而定期提供予本集團最高層管理人員之財務資料而確定。

就財務報告而言，個別重要經營分類不會合併呈報，除非該等分類具有類似經濟特徵以及有關產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用之方式及監管環境性質類似。倘個別並非重大之經營分類擁有該等標準大部分特徵，則可綜合呈報。

## 3. 收益、其他收入及其他收入淨額

本集團之主要業務為超級市場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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 收益、其他收入及其他收入淨額(續)

本集團年內之收益、其他收益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		
連鎖超級市場業務	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	—
短期融資服務收入	2,796	—
	<b>2,073,083</b>	<b>1,777,062</b>
其他收入		
銀行利息收入	4,786	7,126
貸款利息收入	—	1,749
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
經營租賃應收租金減為零之直接開支 (二零零八年：無)	6,114	4,456
非上市投資股息收入	—	304
上市投資股息收入	442	328
其他貸款應收賬項減值虧損撥回(附註25)	16,653	5,465
政府補貼收入	4,722	2,583
分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
	<b>268,665</b>	<b>245,807</b>
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
	<b>5,259</b>	<b>4,817</b>

## 4. 分類資料

本集團採納自二零零九年一月一日起生效之香港財務報告準則第8號經營分類。香港財務報告準則第8號為一披露準則，規定以本集團主要營運決策者在決定分類資源分配及評估其表現上所定期審閱本集團組成部分之分類報告作為識別營運分類之基礎。相反，原準則（香港會計準則第14號「分類報告」）規定實體使用風險及回報法識別兩組分類（業務及地區）。過往，本集團之主要報告方式為業務分類。比較根據香港會計準則第14號釐定之主要可報告分類，採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團可報告分類須予重新劃分。

經營分類乃按提供有關本集團組成部分資料之內部報告為基準而予以識別。該等資料乃呈報予主要營運決策者以供彼等審閱，並作資源分配及表現評估用途。

### a) 分類收益、業績、資產及負債

為估計分類表現及於分類間分配資源，本集團主要營運決策者按以下基準監察各可報告分類應佔之業績、資產及負債：

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開支而向各可報告分類分配。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透過超市及便利店分銷生鮮產品、乾貨、飲料、加工食品及日常用品；
- (ii) 所有其他主要包括銷售食品及短期融資業務。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 分類資料 (續)

### a) 分類收益、業績、資產及負債 (續)

#### 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	-	-	166	-	166	-
可報告分類收益	2,069,450	1,775,654	3,633	1,408	2,073,083	1,777,062
可報告分類除稅前溢利	34,213	40,583	4,857	(4,460)	39,070	36,123
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	(1,101,823)	(1,016,555)	(88,089)	(4,023)	(1,189,912)	(1,020,578)

## 4. 分類資料 (續)

### a) 分類收益、業績、資產及負債 (續)

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

### b) 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，並無呈列來自外部客戶收益分析及按區域劃分非流動資產。

### c) 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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 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(附註24(b))	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—附註7)：		
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

## 6. 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

## 7. 董事及五位最高薪人士之酬金

根據香港公司條例第161章披露之董事酬金如下：

i) 各董事之酬金詳情如下：

	截至二零零九年十二月三十一日止年度				總計 千港元
	袍金 千港元	薪金、津貼及 其他福利 千港元	股本報酬 支出 千港元	退休 計劃供款 千港元	
<b>執行董事</b>					
張小林(主席)	-	3,060	-	12	3,072
陳旭明(副主席)	-	839	-	12	851
盧雲	-	303	-	12	315
<b>非執行董事</b>					
劉暉	40	-	-	-	40
<b>獨立非執行董事</b>					
王健生	40	-	-	-	40
陳進強	40	-	-	-	40
曾國偉	80	-	-	-	80
	<b>200</b>	<b>4,202</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>4,438</b>

# 財務報表附註

截至二零零九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)

i) 各董事之酬金詳情如下：(續)

	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	薪金、津貼及 其他福利 千港元	股本報酬 支出 千港元	退休 計劃供款 千港元	
<b>執行董事</b>					
張小林(主席)	-	3,154	2,155	12	5,321
陳旭明(副主席)	-	906	2,155	12	3,073
盧雲	-	332	2,155	12	2,499
<b>非執行董事</b>					
俞希宏	-	-	-	-	-
劉暉	41	-	-	-	41
<b>獨立非執行董事</b>					
王健生	41	-	-	-	41
陳進強	41	-	-	-	41
曾國偉	82	-	-	-	82
	<u>205</u>	<u>4,392</u>	<u>6,465</u>	<u>36</u>	<u>11,098</u>

於二零零九年十二月三十一日，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34披露。

年內並無董事放棄任何酬金。截至二零零九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(二零零八年：無)。

## 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(二零零八年: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(二零零八年:兩位)最高薪酬人士之酬金載列如下:

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金、津貼及其他福利	1,093	1,200
退休計劃供款	24	24
股本報酬支出	—	1,724
	<b>1,117</b>	<b>2,948</b>

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:

	二零零九年	二零零八年
人員數目		
零港元至1,000,000港元	2	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	2
	<b>2</b>	<b>2</b>

# 財務報表附註

截至二零零九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(附註32)	249	(1,386)
稅項支出	<u>5,392</u>	<u>2,847</u>

稅項支出與按適用稅率計算之會計溢利之對賬如下：

	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該 溢利適用稅率計算	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(附註32)	249	(1,386)
過往年度撥備不足	–	222
稅項支出	<u>5,392</u>	<u>2,847</u>

## 8. 所得稅 (續)

- a) 於綜合全面收益表之所得稅指：(續)

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)
已付中國企業所得稅	4,419	5,070
匯兌調整	—	(168)
於十二月三十一日	<b>(982)</b>	<b>(258)</b>
就報告用途所作分析如下：		
可收回稅項	567	567
應付稅項	(1,549)	(825)
	<b>(982)</b>	<b>(258)</b>

## 9. 本公司之擁有人應佔溢利

本公司之擁有人應佔溢利包括已於本公司之財務報表處理之虧損11,103,000港元(二零零八年：溢利淨額163,602,000港元)。

## 10. 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)。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 11. 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
盈利：		
本公司擁有人應佔盈利	<u>26,303</u>	<u>247,686</u>
股份：		
於一月一日發行之普通股	<u>1,725,902,336</u>	<u>1,595,902,336</u>
發行新股份之影響	<u>-</u>	<u>120,409,836</u>
於十二月三十一日之普通股加權平均數	<u>1,725,902,336</u>	<u>1,716,312,172</u>

### b) 每股攤薄盈利

計算每股攤薄盈利乃根據已發行股份加權平均數目計算，以調整假設購股權計劃（見附註33）項下所授出購股權獲悉數行使而產生之潛在攤薄影響。

	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）：		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,725,902,336</u>	<u>1,716,312,172</u>
被視作根據本公司之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>

## 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
<b>成本</b>					
二零零八年一月一日	827	41,628	3,941	50,696	97,092
添置					
—透過收購一間附屬公司	—	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及 二零零九年一月一日	827	79,543	4,294	69,994	154,658
添置	—	25,117	—	8,670	33,787
出售	—	(3,300)	(415)	(12,848)	(16,563)
匯兌調整	—	619	14	648	1,281
於二零零九年十二月三十一日	<b>827</b>	<b>101,979</b>	<b>3,893</b>	<b>66,464</b>	<b>173,163</b>
<b>累計折舊</b>					
於二零零八年一月一日	502	28,404	2,387	37,933	69,226
年度開支	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 及二零零九年一月一日	512	44,102	2,113	42,728	89,455
年度開支	10	14,463	745	10,003	25,221
出售時撥回	—	(1,980)	(351)	(10,444)	(12,775)
匯兌調整	—	498	11	566	1,075
於二零零九年十二月三十一日	<b>522</b>	<b>57,083</b>	<b>2,518</b>	<b>42,853</b>	<b>102,976</b>
<b>賬面值</b>					
於二零零九年十二月三十一日	<b>305</b>	<b>44,896</b>	<b>1,375</b>	<b>23,611</b>	<b>70,187</b>
於二零零八年十二月三十一日	315	35,441	2,181	27,266	65,203

本集團位於香港之樓宇乃按中期租約持有。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 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
<b>成本</b>				
二零零八年一月一日	378	1,992	464	2,834
添置	—	—	6	6
二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	378	1,992	470	2,840
添置	—	—	25	25
於二零零九年十二月三十一日	<b>378</b>	<b>1,992</b>	<b>495</b>	<b>2,865</b>
<b>累計折舊</b>				
於二零零八年一月一日	378	1,013	210	1,601
年度開支	—	245	68	313
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	378	1,258	278	1,914
年度開支	—	245	73	318
於二零零九年十二月三十一日	<b>378</b>	<b>1,503</b>	<b>351</b>	<b>2,232</b>
<b>賬面值</b>				
二零零九年十二月三十一日	—	<b>489</b>	<b>144</b>	<b>633</b>
二零零八年十二月三十一日	—	734	192	926

## 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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值	905	928
攤銷	(24)	(23)
於十二月三十一日之賬面值	881	905
租賃土地款即期部份	(23)	(23)
非即期部分	858	882
於香港土地： 中期租約	858	882

年度攤銷開支乃列入綜合全面收入報表「行政開支」內。

## 14. 投資物業

	本集團	
	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
於十二月三十一日	65,893	57,954

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 14. 投資物業 (續)

本集團之投資物業乃位於中國北京市海淀區西三環北路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)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根據資本化現有租約所得租金收入淨額及就該等物業潛在可回收收益撥備及按直接比較法，假設在現有市況空置擁有獲利出售該等物業，經參考可資比較物業之近期市場交易釐定。

報告期結束後，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
<b>成本</b>			
於二零零八年一月一日	58,800	—	58,800
透過收購附屬公司添置 (附註37)	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及 二零零九年十二月三十一日	<b>173,348</b>	<b>448</b>	<b>173,796</b>
<b>累計攤銷</b>			
於二零零八年一月一日	3,136	—	3,136
年內攤銷	6,356	9	6,365
出售時撥回	(3,136)	—	(3,136)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	6,356	9	6,365
年內攤銷	6,934	18	6,952
於二零零九年十二月三十一日	13,290	27	13,317
<b>賬面值</b>			
於二零零九年十二月三十一日	<b>160,058</b>	<b>421</b>	<b>160,479</b>
於二零零八年十二月三十一日	166,992	439	167,431

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本	<b>33,519</b>	33,519
減：減值虧損	-	(19,250)
加：減值虧損撥回	-	19,250
	<b>33,519</b>	<b>33,519</b>

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港元於過往年度已獲撥備。然而，於二零零八年，管理層已重新審閱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，董事已撥回先前撥備之減值虧損。

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

## 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.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
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 會籍及買賣 金融證券

# 財務報表附註

截至二零零九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	
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%	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
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	-	100%	投資控股及 物業投資
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

## 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	
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%	連鎖便利店
北京萬方利通典當行 有限公司 (附註6)	中國	註冊資本 人民幣 15,000,000元	-	100%	提供短期融資 服務

\* 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。
- 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年至二零二八年三月。
- 6) 北京萬方利通典當行有限公司為於中國成立之有限責任公司。

## 17. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分佔資產淨值	-	2,112
出售聯營公司	-	(2,112)
於十二月三十一日	-	-

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 17. 聯營公司權益 (續)

上海華聯港佳商業經營管理有限公司(「上海華聯」)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。本集團透過其附屬公司擁有上海華聯之49%實際權益。上海華聯已於二零零八年清盤，而就所得款項及投資之賬面值之間確認之虧損為459,000港元。

聯營公司之財務資料摘要如下：

	二零零九年		二零零八年	
	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	-	-	-	-
負債	-	-	-	-
權益	-	-	-	-
收入	-	-	-	-
溢利／(虧損)	-	-	-	-

## 18. 共同控制實體權益

於二零零八年，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	
華聯集團吉買盛購物中心 有限公司(附註i)	公司	中國	註冊股本人民幣 80,000,000元	60% (附註ii)	-	60% (附註ii)	經營超級市場 連鎖店

附註：

- i) 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。

於二零零八年，共同控制實體之財務資料摘要如下：

	100% 千港元	本集團 實際權益 千港元
資產	-	-
負債	-	-
權益	-	-
收益	198,225	79,290
年內溢利	4,122	1,649

- ii) 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（該公司乃由直接Time Region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」）。佳樂間接持有華聯吉買盛20%股權。於該交易前，本集團於華聯吉買盛持有40%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。華聯吉買盛成為本公司之間接附屬公司（附註16）。本集團因此終止確認於華聯吉買盛之共同控制權益。於終止確認後，重新計量華聯吉買盛之共同控制權益已重新計量。重新計量華聯吉買盛之共同控制權益產生之盈利約為261,565,000港元。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 19. 商譽

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
賬面值		
於一月一日	377,972	13,493
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>377,972</u>	<u>377,972</u>

商譽乃分配至本集團根據可報告分類確定的現金產生單位(「現金產生單位」):

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營超級市場連鎖店	<u>377,972</u>	<u>377,972</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9% (二零零八年: 6.75%) 乃用於計算使用價值。

## 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	
	二零零九年 %	二零零八年 %
毛利率	9.98	9.98
增長率	8	7.5
折現率	9	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（二零零八年：無）。

## 20. 可供出售投資

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市證券，按公平值－香港	34,831	18,084
非上市證券，按成本	—	156
非上市投資：		
— 高爾夫球會會籍，按成本	2,761	2,761
— 長期股本權益，按成本	773	773
— 長期股本權益，按成本減減值	—	—
總額	38,365	21,774

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 20. 可供出售投資 (續)

### (a) 上市證券，按公平值－香港

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，有關於香港之上市證券及其他非上市證券已由「按公平值以損益列賬」類別(附註23)重新分類為「可供出售」，原因為於二零零八年，彼等不再被視為於近期持作買賣用途。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。

下表載有於二零零八年內及截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日獲重新分類之資產之餘額詳情：

	於二零零九年 十二月三十一日 之賬面值 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 之公平值 千港元	倘資產未獲重新分類， 則原應於下列項目確認		於全面收益表 確認之收益 千港元
			自重新分類日期至二零零九年 十二月三十一日之公平值溢利 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	13,231	17,592	4,361	-	4,361

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 之賬面值 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 之公平值 千港元	倘資產未獲重新分類， 則原應於下列項目確認		於全面收益表 確認之收益 千港元
			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 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	25,283	18,240	(7,043)*	-	(7,043)

\* 經重新分類後，虧損於可供出售儲備確認。

## 20. 可供出售投資 (續)

### (a) 上市證券，按公平值－香港 (續)

於二零零九年，概無可供出售投資及按公平值以損益列賬之財務資產之重大轉移。

### b) 非上市投資

#### (i) 長期股本權益，按成本

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，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。

#### (ii) 長期股本權益，按成本減減值

太倉匯豐化學肥料有限公司(「太倉」)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。本公司透過其附屬公司於太倉持有30%實際權益。

於二零零三年，本集團不再於太倉匯豐化學肥料有限公司有重大影響力。儘管本集團維持法定擁有權，惟自二零零三年起，概無委任任何董事或管理層以監管太倉之管理，且其日常管理已移交予合營公司夥伴。根據香港會計準則第28條第18及19段，該投資須按香港會計準則第39條入賬，而於該投資不再為聯營公司時之賬面值則被視為以財務資產初步計量之成本。於二零零三年，於太倉之投資已全面減值。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 21. 應收賬項

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬項	<b>43,755</b>	28,055

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42(a)。

### (a) 賬齡分析

於報告期末，應收賬項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未償還之賬項之賬齡		
1個月內到期或按要求償還	<b>43,348</b>	27,794
1個月後但3個月內到期	<b>407</b>	261
	<b>43,755</b>	28,055

### (b) 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	<b>43,755</b>	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。

本集團就上述結餘未持有任何抵押品或其他信用增級。

## 22. 應收短期貸款

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
墊付貸款	139,174	—
於年內償還	(87,483)	—
匯兌調整	674	—
結轉之餘額	<u>52,365</u>	<u>—</u>

本集團提供以房地產等個人有形財產作抵押之貸款，一般稱為短期貸款。典型短期貸款一般還款限期為30天。

### (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
未償還之賬項之賬齡 1個月內到期或按要求償還	<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
既未過期亦未減值	<u>52,365</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借款人，彼等近期並無拖欠歷史。

- (c) 本集團於中國之所有應收短期貸款均以人民幣列值。於中國之應收短期貸款以中國人民銀行公佈之6個月銀行貸款利率加0.5%之每月實際利率計息另加服務費。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 23. 按公平值以損益列賬之財務資產

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市證券—香港	2,356	—
上市證券—中國	267	—
	<u>2,623</u>	<u>—</u>

## 24. 存貨

### a) 綜合財務狀況表之存貨包括：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持作銷售商品	<u>222,949</u>	<u>219,514</u>

於二零零九年十二月三十一日，概無存貨按可變現淨值列賬（二零零八年：無）。

### b) 存貨被確認為開支之分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已售存貨賬面值	<u>1,823,755</u>	<u>1,599,691</u>

## 25. 其他應收賬項、訂金及預付款項

	本集團		本公司	
	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
其他應收貸款	28,786	45,439	–	–
減：呆賬撥備	(6,365)	(23,018)	–	–
其他應收貸款，淨額	22,421	22,421	–	–
來自上架收入之應收賬項	130,082	104,158	–	–
其他	61,428	79,543	1,013	1,028
貸款及應收賬款	213,931	206,122	1,013	1,028
已付貿易賬項及訂金	142,209	80,993	–	–
預付款項	24,496	22,782	294	95
水電及雜項訂金	743	815	741	724
增值稅及其他應收稅項	20,537	21,143	–	–
	401,916	331,855	2,048	1,847
減：長期預付租金及租金訂金*	(7,516)	(8,591)	–	–
	394,400	323,264	2,048	1,847

\* 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。

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，減值虧損直接撇銷其他應收貸款（見附註2(i)）。

# 財務報表附註

截至二零零九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)

年內其他應收貸款撥備之變動情況如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	23,018	26,110
撇銷不可收回金額	-	(3,092)
減值撥回 (附註3)	(16,653)	-
於十二月三十一日	6,365	23,018

於二零零九年十二月三十一日，本公司之其他貸款應收賬項6,365,000港元（二零零八年：23,018,000港元）已個別釐定為已減值，並全數作出撥備。該等個別已減值應收賬款已逾期超過一年。

於二零零九年十二月三十一日，本集團已收回為數16,653,000港元的往年已減值其他應收貸款。

本集團就上述結餘未持有任何抵押品或其他信用增級。

## 26. 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。

## 27. 已抵押存款

	本集團		本公司	
	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
已抵押現金存款	174	339	-	-

於二零零八年及二零零九年，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。

## 28. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	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
銀行／金融機構及手頭現金	<b>649,862</b>	516,182	<b>1,476</b>	1,032
金融機構定期存款	—	34,542	—	6,315
計入綜合現金流量表之現金及 現金等值項目	<b>649,862</b>	550,724	<b>1,476</b>	7,347
財務資產之已抵押現金結餘	<b>(174)</b>	(339)	—	—
計入綜合財務狀況表之現金及 現金等值項目	<b>649,688</b>	550,385	<b>1,476</b>	7,347

銀行存款乃按市場年利率0.36%計息（二零零八年：0.36%至0.72%）。董事認為，報告期末現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

## 29. 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
未償還之賬項之賬齡		
1個月內到期或按要求償還	<b>211,118</b>	222,075
1個月後但3個月內到期	<b>339,667</b>	235,312
	<b>550,785</b>	457,387

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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 30. 其他應付賬項、已收按金及應計費用

	本集團		本公司	
	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
應計薪金、工資及福利	16,292	12,380	–	20
應計費用	11,035	13,861	138	336
其他	38,600	49,134	–	–
按攤銷成本計量之財務負債	65,927	75,375	138	356
已收租金及其他按金	28,329	34,333	–	–
代金券及會員卡按金	381,754	258,402	–	–
應付增值稅及其他稅項	3,032	2,307	–	–
	<b>479,042</b>	<b>370,417</b>	<b>138</b>	<b>356</b>

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

## 31. 銀行借款

於報告期末，本集團的所有銀行貸款均在中國取得並以人民幣計值，有關貸款列示如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一年內或按要求償還		
銀行貸款—有抵押	4,650	–
銀行貸款—無抵押	147,443	169,587
	<b>152,093</b>	<b>169,587</b>
於一年後但於兩年內		
銀行貸款—無抵押	4,650	–
於兩年後但於五年內		
銀行貸款—無抵押	13,951	–
於五年後		
銀行貸款—無抵押	2,495	–
	<b>21,096</b>	<b>–</b>
	<b>173,189</b>	<b>169,587</b>

## 31. 銀行借款 (續)

所有非即期計息銀行借款均以攤銷成本列賬。概無任何非即期計息銀行借款將於一年內支付。

董事認為，於報告期末之賬面值金額與其公平值相若。

本集團借款的實際利率範圍如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
實際利率：		
銀行貸款－有抵押	6.53%	不適用
銀行貸款－無抵押	4.62% – 5.58%	6.24% – 6.88%
	每年	每年

有抵押銀行借款乃以賬面值約65,893,000港元(二零零八年：57,954,000港元)之本集團投資物業作為抵押。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 32. 遞延稅項

a) 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:

	無形 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及 二零零九年一月一日	41,748	203	41,951
(計入損益表)/自損益表扣除	(1,734)	1,983	249
於二零零九年十二月三十一日	<b>40,014</b>	<b>2,186</b>	<b>42,200</b>

## b) 預扣稅

根據自二零零八年一月一日起生效之新中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自中國的股息徵收10%預扣稅，自二零零八年一月一日起生效。倘中國與外資企業投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠安排則可按較低預扣稅率繳稅。於二零零八年二月二十二日，中國稅務機關頒佈財稅(2008)1號，規定自二零零七年十二月三十一日的保留溢利宣派及匯出中國境外之股息根據相關中國稅務法律法規的釐定可獲豁免預扣稅。由於本公司控制本集團中國附屬公司的股息政策，加上已釐定不大可能於可見之未來就該等附屬公司於二零零八年一月一日至二零零九年十二月三十一日年度賺取的若干溢利進行分派，故並無確認人民幣9,154,000元之遞延稅項負債。

## 32. 遞延稅項 (續)

- c) 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。

由於未來溢利來源之不確定性，本集團並未就20,844,000港元(二零零八年：19,484,000港元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損(主要來自於香港公司)可無限期結轉。

## 33. 股本

	二零零九年		二零零八年	
	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	<b>2,000,000,000</b>	<b>200,000</b>	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足股款：				
年初	<b>1,725,902,336</b>	<b>172,590</b>	1,595,902,336	159,590
發行新股(附註a)	-	-	130,000,000	13,000
年終	<b>1,725,902,336</b>	<b>172,590</b>	1,725,902,336	172,590

- (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股及61,555,556股新股份，以支付透過收購佳樂全部已發行股本以收購華聯吉買盛額外20%股權之部份代價。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 34. 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，以鼓勵或獎勵其已作出貢獻或將會對本集團作出貢獻之僱員或任何人士。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及作用。

根據新購股權計劃，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購股權計劃限額日期已發行股本之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、已失效及已行使之購股權）將不包括在內。

因行使根據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可超過不時已發行股本總額之10%，惟於股東大會上取得其股東獨立批准以授出進一步購股權者則除外，然而，於任何情況下均不可超過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（包括已行使及尚未行使之購股權）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%。

## 34. 購股權 (續)

### 以權益方式結算之購股權計劃 (續)

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)本公司股份在授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期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起至授出日期起計滿9.5週年期間隨時行使。

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變動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	購股權合約年期
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	10年
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	9.5年
	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	10年

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 34. 購股權 (續)

### 以權益方式結算之購股權計劃 (續)

a) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	二零零九年		二零零八年	
	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
年初及年末尚未行使	0.402	87,600	0.402	87,600
年末可行使	0.402	87,600	0.402	87,600

於二零零九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(二零零八年：0.402港元)，而加權平均剩餘合約期限為7.03年(二零零八年：8.03年)。

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度期間，概無向董事及僱員授出購股權。

### b) 購股權公平值及假設

就所獲取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根據二項式模式計量。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。

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。主觀輸入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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 35. 儲備

### 本集團

	其他全面收入					保留盈利 千港元	本公司 擁有人 應佔權益 千港元	非控權權益 千港元	總計 千港元
	股份溢價 千港元	股份 酬金儲備 千港元	匯兌 變動儲備 千港元	公平值儲備 千港元	法定 盈餘儲備 千港元				
於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
收購一間附屬公司	-	-	-	-	(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)
年內溢利	-	-	-	-	-	247,686	247,686	8,188	255,874
轉撥至儲備	-	-	-	-	441	(441)	-	-	-
於二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年一月一日	287,362	16,914	11,009	(7,043)	747	212,561	521,550	87,647	609,197
匯兌調整	-	-	183	-	-	-	183	175	358
可供出售財務資產 公平值調整	-	-	-	16,057	-	-	16,057	-	16,057
年內溢利	-	-	-	-	-	26,303	26,303	16,311	42,614
轉撥至儲備	-	-	-	-	357	(207)	150	83	233
於二零零九年 十二月三十一日	<b>287,362</b>	<b>16,914</b>	<b>11,192</b>	<b>9,014</b>	<b>1,104</b>	<b>238,657</b>	<b>564,243</b>	<b>104,216</b>	<b>668,459</b>

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 35. 儲備 (續)

### 本公司

	股份溢價 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
年內溢利	—	—	163,602	163,602
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	287,362	16,914	85,220	389,496
年內虧損	—	—	(11,103)	(11,103)
於二零零九年十二月三十一日	<b>287,362</b>	<b>16,914</b>	<b>74,117</b>	<b>378,393</b>

於二零零九年十二月三十一日，本公司根據香港公司條例第79B條而計算之可分派予股東之儲備約為74,117,000港元（二零零八年：85,220,000港元）。

### 儲備性質及用途

#### (i) 股份溢價

股本溢價賬之應用受香港公司條例第48B條所規管。

#### (ii) 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平值，已根據附註2(w)(ii)所載就股份付款而採納之會計政策確認。

#### (iii) 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。

## 35. 儲備 (續)

### 儲備性質及用途 (續)

#### (iv) 公平值儲備

公平值儲備包括於報告期末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(k)所載之會計政策處理。

#### (v) 法定盈餘儲備

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%純利撥往法定盈餘儲備。當法定盈餘儲備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。轉撥至該儲備必須於分派股息予股東之前進行。

法定盈餘儲備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盈餘儲備轉換為股本，惟轉換後的結餘不得少於註冊資本的25%。

## 36. 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，向其在香港根據香港僱傭條例聘請的僱員安排強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃由獨立信託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員分別須按僱員有關收入的5%向該計劃作出供款，而有關收入以每月20,000港元為上限。向該計劃作出的供款即時歸屬。

本集團中國附屬公司的僱員均為中國政府管理的國營退休福利計劃的成員。本集團的附屬公司須按僱員薪酬的若干百分比向退休福利計劃供款。本集團就該退休福利計劃唯一應盡的責任乃為作出規定的供款。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 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，乃由直接Time Region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。

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
解除來自張先生之應收貸款	64,350
發行股份	55,900
	<hr/>
	135,900
加：以往所持華聯吉買盛40%股權之公平值	346,696
加：所持華聯吉買盛40%股權之非控權權益	69,749
	<hr/>
	552,345
減：可識別淨資產之公平值	<hr/>
	(174,373)
收購產生之商譽（附註19）（附註a）	<hr/>
	377,972

\* 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

截至二零零九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、現有管理層之管理才能、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。

自收購日期至報告期末期間，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，亦不擬作為未來業績的預測。

## 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，投資物業之協定租期為一年至十五年，連鎖超級市場業務商舖之協定租期為一至十年，而高爾夫球會會籍之協定租期則為一至兩年。租約條款一般亦規定承租人須支付保證金，並根據當時市況定期調整租金。

## 38. 經營租約安排 (續)

### a) 作為出租人 (續)

於報告期末，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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	<b>32,297</b>	29,324
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>61,090</b>	63,156
第五年後	<b>13,937</b>	22,415
	<b>107,324</b>	114,895

### 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，物業之協定期期由一年至二十年不等。

於報告期末，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
一年內	<b>103,830</b>	88,377	<b>2,257</b>	1,718
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>364,697</b>	319,652	<b>2,227</b>	747
第五年後	<b>439,635</b>	432,667	-	-
	<b>908,162</b>	840,696	<b>4,484</b>	2,465

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 39. 關連人士交易

本集團與關連人士進行以下重大交易：

### a) 列入全面收益表之關連人士交易：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
支付由董事控制的公司之租賃支出(附註i)	<u>996</u>	<u>996</u>

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。租賃支出均於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悉數支付。

### b) 本集團主要管理人員報酬

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金、津貼及其他福利	3,060	3,154
退休金計劃供款	12	12
股本報酬支出	—	2,155
	<u>3,072</u>	<u>5,321</u>

附註：退休金計劃供款及董事酬金詳情載於財務報表附註7。

## 40. 銀行信貸

於二零零九年，本集團獲授合共為數約173,189,000港元(二零零八年：169,587,000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21,096,000港元之新造銀行貸款，乃以投資物業(附註14)作抵押。於二零零九年十二月三十一日，該銀行信貸已獲悉數動用。

## 41. 重大會計估計及判斷

### a) 估計不確定性之主要來源

於應用本集團會計政策（詳述於附註2）的過程中，管理層已就於報告期末估計的未來不確定因素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下一個財政年度對資產及負債作出重大調整的重大風險乃討論如下。

#### (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) 投資物業的估計公平值

投資物業公平值於報告期末按其現有用途以市值基準重新評估。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據於報告期末之市況作出之假設。

#### (iii) 應收賬項減值

於各報告期末，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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 41. 重大會計估計及判斷 (續)

### a) 估計不確定性之主要來源 (續)

#### (iv) 商譽減值估計

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)之公平值乃按照於報告期末之市場報價計算。本集團所持之財務資產所使用之市場報價為於報告期末之收市買入價。

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，以及於各報告期末存在之最近可得財務資料)釐定。

#### (vi) 撇減存貨

本集團管理層於各報告期末檢討存貨水平，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。本集團於各報告期末按個別產品基準檢討存貨，並就陳舊項目撥備。

#### (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。

## 41. 重大會計估計及判斷 (續)

### a) 估計不確定性之主要來源 (續)

#### (viii) 所購得無形資產

所購得無形資產為超市及連鎖便利店之商標。於彼等之估計有用年期內攤銷。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，不同變數可能導致產生不同價值及／或有用年期。

### b) 於應用本集團會計政策時之主要會計判斷

於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報告期末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。

若干可供出售財務資產減值乃按成本減減值呈列。釐定是否進行減值時，須作出判斷。作出判斷時，須考慮歷史數據及因素（如行業及部門表現）及有關投資對象的財務資料。

## 42. 金融風險管理及公平值

本集團之主要金融工具包括權益投資、貸款、應收賬項及應付賬項。有關該等金融工具詳情於各附註中披露。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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 42. 金融風險管理及公平值 (續)

### a) 信貸風險

- (i) 於二零零九年十二月三十一日，所面臨之最大信貸風險以在綜合財務狀況表之各項財務資產之賬面值（經扣除任何減值撥備後）表示。
- (ii) 就盡量減低風險之應收賬款及其他應收款項，管理層已有信貸政策應對，而有關風險承擔乃持續監察。對客戶財務狀況及條件之信貸評估乃定期對各個主要客戶進行。該等評估集中客戶過往支付到期款項之記錄及目前之還款能力，並兼顧客戶特定資料及客戶經營所處經濟環境之資料。本集團就財務資產並不要求抵押品。債項通常於開單日起30日內到期。
- (iii) 就應收賬款而言，本集團之信貸風險主要受各客戶之不同情況影響。本集團客戶所經營之行業及國家的違約風險亦對信貸風險產生影響。於報告期末，本集團並無單項應收賬項及其他應收賬項餘額超過報告期末之應收賬項及其他應收賬項10%之集中信貸風險。
- (iv) 本集團之主要投資為於已確認股票交易所上市之流動證券。預期概無面臨信貸風險。
- (v) 因交易方為由國際評級代理評為高信用級別之銀行，故流動基金之信貸風險為有限。

有關本集團產生於應收賬項及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21、22及25。

### b) 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，以應付其短期及較長期流動資金需求。本集團依賴銀行借貸為流動資金來源。

## 42. 金融風險管理及公平值 (續)

### b) 流動資金風險 (續)

以下之流動資金表載有以合約未貼現之現金流量為基準之本集團非衍生財務負債於報告期末及餘下合約期限 (包括按合約利率或 (倘為浮動利率) 於報告期末之現時利率計算之利息付款) 及本集團及本公司須付款之最早日期:

#### 本集團

	二零零九年				二零零八年			
	一年內或 按要 求 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 千 港 元	賬 面 值 千 港 元	一年內或 按要 求 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 千 港 元	賬 面 值 千 港 元
非衍生財務負債								
銀行及其他借貸—可變動利率	159,987	22,191	182,178	173,189	173,759	-	173,759	169,587
應付賬項及其他應付賬項	1,029,827	-	1,029,827	1,029,827	827,804	-	827,804	827,804
	<b>1,189,814</b>	<b>22,191</b>	<b>1,212,005</b>	<b>1,203,016</b>	<b>1,001,563</b>	<b>-</b>	<b>1,001,563</b>	<b>997,391</b>

#### 本公司

	二零零九年				二零零八年			
	一年內或 按要 求 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 千 港 元	賬 面 值 千 港 元	一年內或 按要 求 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 千 港 元	賬 面 值 千 港 元
非衍生財務負債								
其他應付賬項	138	-	138	138	356	-	356	356

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 42. 金融風險管理及公平值 (續)

### c) 利率風險

本集團就浮動利率借款(該等借款詳情見附註31)而承受現金流利率風險。

#### (i) 利率概況

下表詳細載有於各報告期末本集團及本公司借貸之利率：

	本集團			
	二零零九年 實際利率		二零零八年 實際利率	
	%	千港元	%	千港元
可變動利率借貸：				
銀行貸款	<b>7.20%</b>	<b>173,189</b>	6.58%	169,587
可變動利率銀行結餘 及存款	<b>0.74%</b>	<b>649,862</b>	1.29%	550,724

#### (ii) 敏感度分析

本集團所有銀行貸款均為固定利率工具，對利率任何變動敏感。報告期末之利率變動不會影響損益。

於二零零九年十二月三十一日，估計銀行結餘、按金及銀行借款之可變動利率一般上升／下降一百基點，在其他可變動因素保持不變的情況下，本集團於本年度除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約1,299,000港元(二零零八年：1,165,000港元)，而綜合權益其他部分將不會因利率一般增加／減少而出現變動。

上述敏感性分析乃假設利率變動於報告期末發生，並已將該變動套用於該日現有金融工具利率變動所產生之利率風險後釐定。一百基點上升／下降代表管理層預期利率在該期間直至下一個週年報告期末之合理變動。二零零八之敏感性分析乃以同一基準完成。

## 42. 金融風險管理及公平值 (續)

### d) 貨幣風險

#### i) 承受貨幣風險

下表詳述本集團於報告期末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。產生該風險之貨幣主要為美元。本公司於報告期末並未面臨重大貨幣風險。

#### 本集團

	外幣風險 (以港元列示)	
	美元	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
現金及現金現金等值項目	<b>919</b>	30

#### 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，以反映於報告期末本集團須承受重大風險之外幣匯率之合理可能變動。

	二零零九年		二零零八年	
	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
美元	5% (5)%	38 (38)	5% (5)%	1 (1)

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 42. 金融風險管理及公平值 (續)

### d) 貨幣風險 (續)

#### ii) 承受貨幣風險 (續)

敏感度分析乃假設外幣匯率於報告期末出現變動而釐訂，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報告期末可能出現之變動。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。二零零八年之分析亦以相同基準執行。

#### iii) 人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易須透過中國人民銀行（「中國人民銀行」）或其他獲授權進行外匯買賣的機構進行。外匯交易採納的匯率乃中國人民銀行所報的匯率，該匯率須受一籃子未有指明之貨幣制訂受監管之浮動匯率所規限。

外幣付款（包括將盈利匯出中國）須視乎外幣供應情況（而外幣供應則須視乎本集團以外幣列值盈利而定），或須在政府批准後透過中國人民銀行安排。

本公司所有產生收益之附屬公司均以人民幣交易。人民幣對外幣之貶值或升值會影響本集團之業績。本集團並無對沖其貨幣風險。

## 42. 金融風險管理及公平值 (續)

### e) 股價風險

本集團面臨來自分類為按公平值透過損益列賬之財務資產之證券投資 (見附註23) 及可供出售投資 (見附註20) 之股價變動風險。

本集團之上市投資乃於經確認證券交易所上市。買賣按公平值透過損益之財務資產，乃根據日常監控各證券表現 (經比較指數及其他行業指標) 以及本集團之流動資金需要而決定。可供出售組合中所持有上市投資已根據彼等長期增值潛力甄選，並定期監控其表現是否與預期相符。上述組合已根據本集團設定之限額在各行業分散投資。

於二零零九年十二月三十一日，在所有其他變數保持不變下，倘預期上市投資相關市場之股票指數及非上市投資可資比較上市公司之股價／盈利比率上升／(下降)10% (二零零八年：10%) 適用，則會導致本集團除稅後溢利及保留溢利增加／減少如下：

#### 本集團

	二零零九年		二零零八年	
	對除稅後 溢利及保留 盈利之影響 千港元		對除稅後 溢利及保留 盈利之影響 千港元	
相關股價風險變數之變化：				
上升	10%	3,390	10%	1,787
下降	(10%)	(3,390)	(10%)	(1,787)

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 42. 金融風險管理及公平值 (續)

### e) 股價風險 (續)

敏感度分析顯示，假設股市指數或其他相關風險變數之變動已於報告期末產生，並已應用於重新計量本集團所持有之金融工具，而該等工具令本集團於報告期末須承受股價風險，對本集團之除稅後溢利及保留溢利及綜合權益其他組成部份將會造成之即時影響。亦假設本集團股權投資之公平值將根據與有關股市指數或有關風險變數之歷來相互關係而變動，且在所有其他變數維持不變下，本集團之可供出售投資概不會因為有關股市指數或其他相關風險變數之下跌而被視為減值。該項分析按與二零零八年相同之基準進行。

### f) 公平值

#### i) 以公平值入賬之金融工具

下表呈列在報告期末，按香港財務報告準則第7號金融工具：披露所釐定的公平值等級制度的三個等級中，以公平值計量的金融工具之保留價值，每項被分類的金融工具之公平值全數乃基於輸入的最低等級，有關輸入對公平值計量相當重要。有關等級詳情如下：

- 第1級 (最高等級)：利用在活躍市場中相同金融工具的報價 (未經調整) 計算公平值
- 第2級：利用在活躍市場中類似金融工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據的估值方法計算公平值
- 第3級 (最低等級)：利用任何重要輸入並非基於可觀察市場數據的估值方法計算公平值

## 42. 金融風險管理及公平值 (續)

### f) 公平值 (續)

#### i) 以公平值入賬之金融工具 (續)

	二零零九年				二零零八年			
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>								
按公平值透過損益列賬之 財務資產	2,623	-	-	2,623	-	-	-	-
可供出售投資	34,831	-	-	34,831	18,084	-	-	18,084
	<b>37,454</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37,454</b>	<b>18,084</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18,084</b>

年內，並無由第1級至第2級或第3級之重大轉移。

#### ii) 並非以公平值入賬之金融工具之公平值

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司按成本或攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與彼等公平值並無重大不同。

### g) 資本管理

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檢討資本架構。有鑑於此，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整體資本架構。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 42. 金融風險管理及公平值 (續)

### g) 資本管理 (續)

本集團通過以債務淨額除以總權益計算所得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，本集團與本公司之負債與權益分析如下：

	本集團		本公司	
	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
計息銀行貸款	173,189	169,587	-	-
減：現金及現金等值項目	(649,688)	(550,385)	(1,476)	(7,347)
	<u>(476,499)</u>	<u>(380,798)</u>	<u>(1,476)</u>	<u>(7,347)</u>
總權益	<u>841,049</u>	<u>781,787</u>	<u>550,983</u>	<u>562,086</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。

### h) 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報告期末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。

## 43. 最終控股人士

董事認為張小林先生透過於本公司直接控股為最終控股人士。本公司概無任何母公司。

## 44. 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。

## 45. 報告期後事項

### 出售附屬公司

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）已於二零一零年三月三十日支付，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（「出售集團」）。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間超市門店。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。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。

千港元

已收及應收現金及現金等值項目代價

502,000

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 45. 報告期後事項 (續)

### 出售附屬公司 (續)

與出售集團有關之將予出售資產及負債之分析如下：

	於二零零九年 十二月三十一日 之賬面值 千港元
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	68,770
無形資產	160,058
商譽	377,972
長期租賃預付款項	7,516
<b>流動資產</b>	
存貨	206,066
按公平值透過損益列賬之財務資產	267
其他應收賬項、按金及預付款項	357,307
現金及現金等值項目	622,012
<b>流動負債</b>	
貿易應付賬項	(507,239)
其他應付賬項、已收按金及應計費用	(493,925)
短期銀行貸款—無抵押	(147,442)
<b>非流動負債</b>	
遞延稅項	(40,014)
<b>非控權權益</b>	(96,345)
<b>出售集團資產淨值</b>	<u>515,003</u>
<b>出售附屬公司虧損</b>	
已收及應收代價(如上文所示)	502,000
出售資產淨值	<u>(515,003)</u>
	<u>(13,003)</u>

## 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				
	二零零九年 千港元	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
<b>業績</b>					
收益	<b>2,073,083</b>	1,777,062	662,288	392,413	316,246
年內溢利／(虧損)	<b>42,614</b>	255,874	6,317	2,315	(23,251)
以下應佔：					
本公司擁有人	<b>26,303</b>	247,686	6,330	2,316	(23,251)
非控權權益	<b>16,311</b>	8,188	(13)	(1)	—
	<b>42,614</b>	255,847	6,317	2,315	(23,251)
	於十二月三十一日				
	二零零九年 千港元	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
<b>資產及負債</b>					
資產總額	<b>2,087,814</b>	1,821,954	715,097	555,185	313,177
負債總額	<b>(1,246,765)</b>	(1,040,167)	(327,365)	(364,803)	(139,500)
非控權權益	<b>(104,216)</b>	(87,647)	(9,710)	(9,723)	—
本公司擁有人應佔股權總額	<b>736,833</b>	694,140	378,022	180,659	173,677