

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)

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度 之全年業績

#### 財務概要

	截至十二月三十一日 止年度		百分比變動 %
	二零一零年	二零零九年	
營業額 (百萬港元)	<b>217.0</b>	168.6	28.7
毛利 (百萬港元)	<b>60.2</b>	38.1	58.0
本公司擁有人應佔年內溢利 (百萬港元)	<b>25.4</b>	26.3	-3.4
每股基本盈利 (港仙)	<b>1.469</b>	1.524	-3.6
現金及現金等值項目 (百萬港元)	<b>340.0</b>	649.7	-47.7
銀行貸款 (百萬港元)	<b>42.1</b>	173.2	-75.7
流動比率 (附註)	<b>8.33</b>	1.15	624.3

附註：

流動比率 (倍數) 乃按於十二月三十一日的流動資產總額除以流動負債總額計算。

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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同去年之經審核綜合比較數字如下：

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	4	217,022	168,601
銷售成本		<u>(156,800)</u>	<u>(130,526)</u>
毛利		60,222	38,075
其他收入	4	32,598	27,045
其他收入淨額	4	49,958	30,257
投資物業之公平值變動	11	8,066	7,939
銷售及分銷開支		(73,054)	(51,359)
行政開支		<u>(44,683)</u>	<u>(26,854)</u>
經營溢利		33,107	25,103
融資成本	5	<u>(1,550)</u>	<u>(1,462)</u>
持續經營業務之除稅前溢利	6	31,557	23,641
所得稅	7(a)	<u>(4,565)</u>	<u>(3,745)</u>
持續經營業務之年內溢利		26,992	19,896
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之年內溢利	8	<u>5,154</u>	<u>22,718</u>
年內溢利		<u><u>32,146</u></u>	<u><u>42,614</u></u>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>其他全面收益（經扣除所得稅）</b>			
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額		8,571	358
可供出售財務資產之公平值變動		<u>(6,724)</u>	<u>16,057</u>
<b>年內其他全面收益（經扣除所得稅）</b>		<u>1,847</u>	<u>16,415</u>
<b>年內全面收益總額</b>		<u><b>33,993</b></u>	<u><b>59,029</b></u>
<b>應佔年內溢利：</b>			
本公司擁有人		25,355	26,303
非控股權益		<u>6,791</u>	<u>16,311</u>
		<u><b>32,146</b></u>	<u><b>42,614</b></u>
<b>應佔全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		26,270	42,543
非控股權益		<u>7,723</u>	<u>16,486</u>
		<u><b>33,993</b></u>	<u><b>59,029</b></u>
<b>每股盈利（港仙）</b>	<b>10</b>		
<b>來自持續及已終止經營業務</b>			
— 基本		<u>1.469港仙</u>	<u>1.524港仙</u>
— 攤薄		<u>1.459港仙</u>	<u>1.515港仙</u>
<b>來自持續經營業務</b>			
— 基本		<u>1.553港仙</u>	<u>0.850港仙</u>
— 攤薄		<u>1.542港仙</u>	<u>0.845港仙</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 一月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		3,624	71,068	66,108
租賃土地款項		-	-	-
投資物業	11	73,959	65,893	57,954
無形資產		403	160,479	167,431
商譽		-	377,972	377,972
預付長期租賃款項		-	7,516	8,591
可供出售投資		48,495	38,365	21,774
		<b>126,481</b>	<b>721,293</b>	<b>699,830</b>
<b>流動資產</b>				
存貨		35,581	222,949	219,514
租賃土地款項		-	-	-
應收賬項	12	1,143	43,755	28,055
應收短期貸款	13	186,209	52,365	-
其他應收賬項、訂金及預付款項		160,814	394,400	323,264
按公平值於損益列賬之財務資產		35,558	2,623	-
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		339,954	649,688	550,385
		<b>759,259</b>	<b>1,366,521</b>	<b>1,122,124</b>
<b>流動負債</b>				
應付稅項	7(b)	1,510	1,549	825
應付賬項	14	54,365	550,785	457,387
其他應付賬項、已收訂金及應計費用		9,440	479,042	370,417
短期銀行貸款—有抵押		4,650	4,650	-
短期銀行貸款—無抵押		21,153	147,443	169,587
		<b>91,118</b>	<b>1,183,469</b>	<b>998,216</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>668,141</b>	<b>183,052</b>	<b>123,908</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>794,622</b>	<b>904,345</b>	<b>823,738</b>
<b>非流動負債</b>				
長期銀行貸款—有抵押		16,277	21,096	-
遞延稅項負債		4,203	42,200	41,951
		<b>20,480</b>	<b>63,296</b>	<b>41,951</b>
<b>資產淨值</b>		<b>774,142</b>	<b>841,049</b>	<b>781,787</b>

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 一月一日 千港元 (經重列)
附註			
<b>權益</b>			
股本	<b>174,600</b>	172,590	172,590
儲備	<b>591,229</b>	564,243	521,550
本公司權益股東應佔之總權益	<b>765,829</b>	736,833	694,140
非控股權益	<b>8,313</b>	104,216	87,647
總權益	<b>774,142</b>	841,049	781,787

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（「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、可供出售財務資產以及按公平值於損益列賬之財務資產（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」）。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂（作為對二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部份）
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第27號 （於二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號 （於二零零八年經修訂）	業務合併
香港－詮釋（「詮釋」）第5號	財務報表之呈列－借款人對有按要求還款條款之定期貸款之分類
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

除下文所述者外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無影響。

*香港會計準則第17號「租賃」之修訂，作為對二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部份*

香港會計準則第17號「租賃」有關租賃土地的分類已經修訂。於香港會計準則第17號之修訂前，本集團需將租賃土地分類為經營租約，並在綜合財務狀況表列為預付租賃款項。香港會計準則第17號之修訂已取消此項規定。有關修訂規定，租賃土地的分類應依據香港會計準則第17號所載的一般原則，即租賃資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉讓予承租人進行。

根據香港會計準則第17號之修訂所載的過渡性條文，本集團根據於租賃開始時存在的資料，於二零一零年一月一日重新評估未屆滿租賃土地的分類。符合融資租賃分類的租賃土地已追溯地從預付租賃款項重新分類至物業、廠房及設備。

採納香港會計準則第17號之修訂之影響如下：

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 一月一日 千港元
預付租賃款項減少	(858)	(881)	(905)
物業、廠房及設備增加	858	881	905

應用香港會計準則第17號之修訂並無對本年度及過往年度所呈報之損益造成任何影響。

*未採納之新訂／經修訂香港財務報告準則*

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈截至二零一零年十二月三十一日止年度尚未生效的下列修訂、新準則和詮釋。

本集團並未提早應用任何以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進(香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號之修訂除外) <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者根據香港財務報告準則第7號提供比較披露資料可獲之有限豁免 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及為首次採納者剔除固定日期 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉讓金融資產 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項:收回相關資產 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 註釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 註釋第19號	以權益工具消除金融負債 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(倘適用)或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一二年一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。

於二零零九年十一月頒佈並於二零一零年十月經修訂的香港財務報告準則第9號金融工具引入了分類及計量金融資產及金融負債以及終止確認的新規定。

- 香港財務報告準則第9號規定，香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流量為目的之業務模式持有，而該合約現金流量僅為支付本金及未付本金之利息之債務投資於其後會計期末一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資於其後會計期末按公平值計量。



- 就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關金融負債信貸風險變動應佔該負債（指定為按公平值於損益入賬）公平值變動之會計處理方法。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值於損益入賬之金融負債而言，該負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動金額於其他全面收益確認，除非在其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值於損益入賬之金融負債公平值變動全部金額於損益確認。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，准予提早應用。

本公司董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一三年一月一日開始的年度期間在本集團綜合財務報表內採納，採納新訂準則將重大影響就本集團金融資產及金融負債呈報的金額。然而，直至詳細審閱已完成為止，提供該影響的合理估計並不可行。

香港財務報告準則第7號披露—金融資產轉讓的修訂本增加涉及金融資產轉讓的交易的披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度的持續風險承擔時，提高風險承擔的透明度。該等修訂亦要求於期間內金融資產轉讓並非均衡分佈時作出披露。到目前為止，本集團並無訂立任何涉及金融資產轉讓的交易。然而，倘本集團日後訂立任何有關交易，則將會影響該等轉讓的披露。

香港會計準則第24號關連人士披露（於二零零九年經修訂）修訂關連人士的定義及簡化政府相關實體披露。香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）引入的披露豁免並未影響本集團，原因為本集團並非政府相關實體。

香港會計準則第32號供股分類的修訂闡述以外幣（作為股本工具或金融負債）列值的若干供股分類。到目前為止，本集團並無訂立任何屬於該等修訂範疇的安排。然而，倘本集團於未來會計期間訂立任何屬於該等修訂範疇的供股，則香港會計準則第32號的修訂將會影響該等供股的分類。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號的修訂規定，實體須將最低資金要求的預付款項確認為經濟利益。由於本集團並無界定福利計劃，該等修訂不會對本集團造成任何財務影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號提供有關透過發行股本工具撇除金融負債的會計處理指引。到目前為止，本集團並無訂立屬於該性質的交易。然而，倘本集團日後訂立任何有關交易，則香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號將會影響會計處理規定。尤其是，根據香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號，根據有關安排發行的股本工具將按其公平值計量，而所撇除金融負債的賬面值與所發行股本工具的公平值的差額將於損益確認。

本公司董事預期，採納其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

會計政策及披露之所有有關變動已根據有關準則之條文作出。

### 3. 分類資料

經營分類按提供有關本集團組成部分資料之內部報告區分。該等資料乃提呈予董事會（主要經營決策者），並由其進行審閱，以分配資源及評估表現。

本集團已按以下分類呈列分類資料。該等分類乃分開進行管理。

1. 便利店
2. 所有其他

**a) 分類收益、業績、資產及負債**

為評估分類表現及於分類之間分配資源，本集團主要經營決策者根據下列基準監察各個可報告分類之業績、資產及負債：

分類溢利指在不獲分配中央行政成本的情況下，各分類賺取之溢利。此乃向主要經營決策者報告以分配資源及評估表現之方法。稅項開支／（抵免）並未分配予可報告分類。

收益及開支乃經參考該等分類所得之銷售及該等分類產生之開支或該等分類應佔資產之折舊或攤銷產生之其他開支後分配予可報告分類。總部及公司開支不會分配予各分類。

分類資產主要包括各分類直接應佔之所有有形資產、無形資產及流動資產。

兩個可呈報經營分類列示如下：

- i) 便利店分類從事透過本集團便利店分銷生鮮產品、乾貨、飲料、加工食品及日常用品；
- ii) 所有其他主要包括短期融資業務、買賣金融證券及物業投資。

超市連鎖業務於本年度已終止營運。下文所呈報之分類資料並未計入此已終止營運業務之任何金額，更多詳情詳述於附註8。

本集團來自按可報告分類劃分之持續經營業務之收益及業績分析如下：

	便利店		所有其他		總計	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自外部客戶之收益	201,515	164,967	12,937	3,467	214,452	168,434
利息收入	-	-	2,570	167	2,570	167
可報告分類收益	<u>201,515</u>	<u>164,967</u>	<u>15,507</u>	<u>3,634</u>	<u>217,022</u>	<u>168,601</u>
可報告分類除稅前溢利	<u>936</u>	<u>2,727</u>	<u>29,196</u>	<u>15,364</u>	<u>30,132</u>	<u>18,091</u>
利息收入	319	315	132	68	451	383
利息開支	-	-	(1,550)	(1,462)	(1,550)	(1,462)
折舊及攤銷	-	-	(731)	(531)	(731)	(531)
所得稅	(292)	(726)	(4,273)	(3,019)	(4,565)	(3,745)
可報告分類資產	126,900	86,602	755,091	199,992	881,991	286,594
添置非流動分類資產	-	-	2,041	412	2,041	412
可報告分類負債	<u>(59,998)</u>	<u>(29,944)</u>	<u>(50,979)</u>	<u>(28,048)</u>	<u>(110,977)</u>	<u>(57,992)</u>

b) 可報告分類收益、損益、資產及負債之對賬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>收益</b>		
可報告分類收益	<u>217,022</u>	<u>168,601</u>
綜合收益	<u><u>217,022</u></u>	<u><u>168,601</u></u>
<b>溢利</b>		
本集團外部客戶產生之可報告分類溢利	30,132	18,091
未分配其他收益	22,870	16,653
未分配總部及公司開支	<u>(21,445)</u>	<u>(11,103)</u>
除稅前綜合收益	<u><u>31,557</u></u>	<u><u>23,641</u></u>
<b>資產</b>		
可報告分類資產	881,991	286,594
未分配總部及公司資產	<u>3,749</u>	<u>1,252</u>
綜合資產總值	<u><u>885,740</u></u>	<u><u>287,846</u></u>
<b>負債</b>		
可報告分類負債	(110,977)	(57,992)
未分配總部及公司負債	<u>(621)</u>	<u>(153)</u>
綜合負債總額	<u><u>(111,598)</u></u>	<u><u>(58,145)</u></u>

c) 地區資料

客戶之地理位置乃根據貨品交付地劃分。本集團之大部份收益均來自外部客戶，非流動資產及資本開支乃位於中華人民共和國（「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。

d) 有關主要客戶資料

本集團擁有廣大客戶基礎，截至二零零九年及二零一零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. 營業額、其他收入及其他收入淨額

本集團之主要業務為便利店之零售業務、銷售食品及提供短期融資服務。

營業額指年內在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。

本集團年內之營業額、其他收入及其他收入淨額來自下列業務：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>營業額</b>		
便利店業務	201,515	164,967
銷售食品	–	671
提供短期融資服務利息收入	2,570	167
短期融資服務收入	12,937	2,796
	<u>217,022</u>	<u>168,601</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入，即並非按公平值於損益列賬之財務資產之 利息收入總額	451	383
經營租約應收租金減零港元之直接開支（二零零九年：零）	6,284	6,114
上市投資股息收入	560	442
來自供應商之宣傳及上架收入	25,303	20,106
	<u>32,598</u>	<u>27,045</u>
<b>其他收入淨額</b>		
出售按公平值於損益列賬之財務資產之收益	2,650	3,273
出售可供出售財務資產之收益	9,864	1,567
匯兌收益淨額	5,236	–
賠償	22,870	–
應收其他貸款減值虧損撥回	–	16,653
政府補貼收入	976	2,151
分租商舖之租金收入總額	3,659	4,163
其他	4,535	2,450
出售物業、廠房及設備之收益	168	–
	<u>49,958</u>	<u>30,257</u>

5. 融資成本

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務		
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， 即並非按公平值於損益列賬之財務負債之利息開支總額	<b>1,550</b>	<b>1,462</b>

6. 持續經營業務之除稅前溢利

本集團持續經營業務之除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務		
折舊	731	531
無形資產攤銷	18	18
經營租約租金－土地及樓宇	28,248	21,556
核數師酬金	950	950
存貸成本	156,126	130,373
僱員成本（包括董事酬金）：		
薪金、津貼及其他福利	39,392	25,320
退休金計劃供款	5,970	4,625
按股權結算以股份支付之款項支出	7,788	—
	<b>53,150</b>	<b>29,945</b>

7. 所得稅(有關持續經營業務)

a) 於綜合全面收益表之所得稅指：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	2,232	1,762
過往年度中國企業所得稅撥備不足	316	—
遞延稅項		
本年度	2,017	1,983
稅項支出	<u>4,565</u>	<u>3,745</u>

稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自持續經營業務之除稅前溢利	<u>31,557</u>	<u>23,641</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	8,042	5,409
毋須課稅之收入	(10,040)	(7,387)
不可扣稅之支出	1,908	2,394
折舊撥備之影響	(79)	(15)
動用之前未確認之稅項虧損	(787)	(529)
未確認之遞延稅項資產	3,188	1,890
遞延稅項	2,017	1,983
過往年度撥備不足	316	—
稅項支出	<u>4,565</u>	<u>3,745</u>



由於本集團於本年度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%（二零零九年：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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	(982)	(258)
本年度撥備		
— 中國稅項	(2,232)	(1,762)
過往年度撥備不足	(316)	—
已付中國企業稅項	<u>2,020</u>	<u>1,038</u>
於十二月三十一日	<u>(1,510)</u>	<u>(982)</u>
就報告用途所作分析如下：		
可收回稅項	—	567
應付稅項	<u>(1,510)</u>	<u>(1,549)</u>
	<u>(1,510)</u>	<u>(982)</u>

## 8. 終止經營業務

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）有限公司訂立一份銷售協議以出售於K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited（於英屬處女群島註冊成立之有限公司）之全部已發行股本，該公司直接及間接持有主要從事超市業務之華聯吉買盛之60%股權，代價約為504,000,000港元。出售超市業務符合本集團將其資源側重於便利店連鎖業務及提供短期融資服務業務之長期政策。出售事項於二零一零年八月十九日完成，超市業務之控制權於該日期交予收購方。有關出售資產及負債之詳情，以及出售損益之計算方法於下文披露：

### 終止經營業務年內溢利分析

計入之綜合全面收益表及綜合現金流量表之終止經營業務(即超市業務)之業績載於下文。終止經營業務溢利及現金流量之比較數字已重列以計入本年度分類為終止經營之該等業務內。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
終止經營業務年內溢利		
營業額	1,214,880	1,904,483
銷售成本	(1,095,840)	(1,693,382)
其他收益	143,206	216,622
開支	(246,734)	(403,358)
	<u>15,512</u>	<u>24,365</u>
除稅前溢利	15,512	24,365
所得稅開支	(2,278)	(1,647)
	<u>13,234</u>	<u>22,718</u>
出售經營業務虧損	(8,080)	—
本公司擁有人應佔終止經營業務年內溢利	<u>5,154</u>	<u>22,718</u>
終止經營業務年內溢利包括以下各項：		
折舊及攤銷	<u>24,546</u>	<u>31,648</u>
終止經營業務現金流量		
經營活動現金流入淨額	115,979	4,165
投資活動現金(流出)／流入淨額	(23,704)	93,281
融資活動現金流出淨額	(92,801)	(8,870)
	<u>(526)</u>	<u>88,576</u>
現金(流出)／流入淨額	<u>(526)</u>	<u>88,576</u>

## 9. 股息

董事並不建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之股息(二零零九年:無)。

## 10. 每股盈利

### 來自持續經營業務及已終止經營業務

本公司持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算:

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>盈利</b>		
就每股基本盈利而言之盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>25,355</u>	<u>26,303</u>
	二零一零年	二零零九年
<b>股份數目</b>		
用於每股基本盈利之普通股加權平均數	1,725,935,213	1,725,902,336
根據本公司購股權計劃視作已發行股份之影響	<u>12,326,592</u>	<u>10,550,372</u>
用於每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,738,261,805</u>	<u>1,736,452,708</u>

### 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

盈利數字計算如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司擁有人應佔年度溢利	25,355	26,303
來自終止經營業務之年度虧損／(溢利)之調整	<u>1,456</u>	<u>(11,629)</u>
就計算來自持續經營業務之每股基本盈利而言之盈利 (本公司擁有人應佔)	<u><b>26,811</b></u>	<u><b>14,674</b></u>

所用分母與上文所詳述之每股基本及攤薄盈利兩者之分母相同。

### 來自終止經營業務

本公司擁有人應佔終止經營業務之每股基本(虧損)／盈利為每股(0.084)港仙(二零零九年：每股0.674港仙)及擁有人應佔終止經營業務之每股攤薄(虧損)／盈利為每股(0.084)港仙(二零零九年：每股0.670港仙)，乃根據來自本公司終止經營業務之年度(虧損)／溢利(1,460,000)港元(二零零九年：11,630,000港元)及上文所詳述之每股基本及攤薄盈利兩者之分母計算。

## 11. 投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按估值：		
於一月一日	65,893	57,954
公平值增加	<u>8,066</u>	<u>7,939</u>
於十二月三十一日	<u><b>73,959</b></u>	<u><b>65,893</b></u>

本集團之投資物業乃位於北京市海淀區西三環北路88號，乃按長期租約持有作租賃用途。該物業乃以二零一零年十二月三十一日之公平值列賬。投資物業乃於二零一零年十二月三十一日由北京六合正旭資產評估有限公司（獨立合資格估值師）進行估值。北京六合正旭資產評估有限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，假設經參考可資比較物業之近期市場交易，各該等物業可以現況而會交吉出售釐定。

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二零一零年二月獲授銀行信貸之擔保。

## 12. 應收賬項

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬項	<u>1,143</u>	<u>43,755</u>

所有應收賬項預期將於一年內收回。應收賬項之賬面值與其公平值相若。

應收賬項於開出發票日期後30日內到期。

### a) 賬齡分析

於報告期末，應收賬項之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未償還之賬項之賬齡		
1個月內到期或按要求償還	1,143	43,348
1個月後但3個月內到期	-	407
	<u>1,143</u>	<u>43,755</u>

### b) 未減值之應收賬項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
既未過期或未減值	<u>1,143</u>	<u>43,348</u>

既未過期或未減值之應收賬項乃涉及信譽超著之知名客戶，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。

### 13. 應收短期貸款

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
墊付貸款	328,359	139,174
於年內償還	(142,150)	(87,483)
匯兌調整	—	674
結轉之餘額	<u>186,209</u>	<u>52,365</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天至360天。

#### a) 賬齡分析

於報告期末應收短期貸款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未償還餘額之賬齡		
1個月內到期或按要求償還	<u>186,209</u>	<u>52,365</u>

#### b) 應收短期貸款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
既未過期或未減值	<u>186,209</u>	<u>52,365</u>

既未過期或未減值之應收短期貸款乃涉及信譽超著之知名借款人，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1%至3.2%之每月實際利率計息另加服務費。

應收短期貸款包括於二零一零年十二月二十日借予國家級美術雕塑家李鳳強先生之40,000,000港元。該筆貸款可於一年內償還，年利率為12%。總售價約為127,300,000港元之十二件雕塑已就該筆貸款抵押予本集團。

#### 14. 應付賬項

本集團之應付賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未償還餘額之賬齡		
1個月內到期或按要求償還	20,328	211,118
1個月後但3個月內到期	34,037	339,667
	<u>54,365</u>	<u>550,785</u>

應付賬項為免息而一般於90日內結清有關賬款。由於到期日較短且以攤銷成本計量，故應付賬項之賬面值與其公平值相若。

#### 15. 比較數字

由於香港會計準則第17號「租賃」之修訂，已對若干比較數字作出調整以令本年度之呈列一致，並就於二零一零年首次披露之項目提供比較數額。有關該等進展之進一步詳情於附註2披露。

#### 16. 報告期後事項

##### a) 收購附屬公司

於二零一一年一月二十七日，本公司之全資附屬公司與控股股東張小林先生訂立收購協議，以收購K.P. Financial Group Limited（該公司間接實益擁有北京惠豐融金小額貸款有限公司之70%股權及北京華夏興業投資擔保有限公司之全部股權）之全部已發行股本。本公司決定收購上述公司，以專注於提供小額貸款、貸款擔保、委託貸款及諮詢服務，以迎合中國客戶之即時融資需求。憑藉可動用之現金以及中國私營企業行業對資金之龐大需求，管理層認為，創建平台以迎合廣泛客戶需求之商機是極具發展潛力。

##### b) 更改公司名稱

董事會於二零一一年三月七日之公佈中宣佈，其擬向股東提出建議，將本公司名稱由「K.P.I. Company Limited港佳控股有限公司」更改為「China Financial Services Holdings Limited中國金融投資管理有限公司」。



## 17. 其他資料

本公司及其附屬公司截至二零一零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及提供短期典當貸款。

### 業務回顧

本集團已於二零一零年八月透過出售其於華聯集團吉買盛購物中心有限公司（一間主要在中國上海及江蘇和浙江等鄰近省份從事大型連鎖超市營運之公司）之全部60%權益終止其於上海之零售業務。本集團將投放更多時間及資源以加強在北京之便利店業務之市場領導地位及進一步擴展其短期融資業務。

在上海便利店市場已處於飽和之狀況下，北京港佳好鄰居連鎖便利店有限責任公司（「好鄰居」）於二零零九年進行策略調整後，於二零一零年繼續對北京市場實施發展策略，加強其於北京之業務並擴大其市場佔有率。儘管國內外從業者均瞄準北京之便利店市場而令競爭加劇，惟好鄰居已於二零一零年達致令人滿意之經營業績。

於二零一零年，好鄰居之銷售額（包括好鄰居便利店舖內之業務夥伴之銷售額）錄得按年增長22.2%。本集團之整體毛利較二零零九年同期增加約28.3%，而綜合毛利率則由二零零九年同期之37.5%增加3.5%至38.8%。迄今為止，二零一零年是好鄰居增長最快的一年。本集團120間可資比較門店之銷售額（不含優惠券銷售額但包括於好鄰居門店內經營之業務夥伴之銷售額）錄得按年增長7.3%，於本年度下半年基本上維持約15%之增長率。與此同時，本集團旗下好鄰居門店之日平均銷售額（不含優惠券銷售額但包括於好鄰居門店內經營之業務夥伴之銷售額）在單店銷售方面創紀錄新高。

好鄰居致力開拓北京之市場，及透過建立更多自設門店及特許專營店加快其零售網絡擴展步伐。於二零一零年，好鄰居已開設19間新門店並關閉9間門店，門店總數達177間。

好鄰居在推行合理定價政策之同時，已按計劃對其門店進行裝修及翻新，並不斷優化其存貨組合及上架產品，以確保暢銷產品獲適當陳列及新商品迅速上架。好鄰居致力提升其店面形象以吸引更多新顧客，從而增加來客數及客單銷售額，帶動門店銷售增長。好鄰居亦已制定並採取多項市場推廣及促銷計劃，例如於節日期間推出特定賬單額消費折扣、分類折扣、第二件半價及特價優惠等活動。此等活動已證實深受消費者歡迎。同時，好鄰居努力透過引入共同經營商以多元化其業務。例如，好鄰居已引入新特色門店，銷售店內自製泡芙、快餐及飲品以吸引顧客。

此外，好鄰居大力促進快餐業務之發展以滿足公眾（尤其是工人及學生）之日常需求。提供快餐服務之門店通常在每日平均銷售額及來客量方面均錄得增長。於二零一零年，好鄰居快餐業務僅處於起步階段，錄得銷售收入人民幣5,850,000元，佔好鄰居總銷售收入之2.90%。來自好鄰居快餐業務之銷售收入僅於二零一零年十二月已達約人民幣1,030,000元，並於二零一一年三月大幅增加至約人民幣2,000,000元。

於二零一零年，好鄰居充分發揮其大規模區域經營、店舖銷售網點密集、產品質素優良、具競爭力價格及服務親切快捷等優勢，並認定團購客戶為新增長點。

於二零一零年九月，好鄰居獲得服務國際網球冠軍巡迴賽的機會，作為官方指定供應商及網球場內唯一指定便利店。好鄰居品牌在中國公開賽上首次與眾多國際品牌共同亮相，並已有效提升其品牌認受性。有賴於良好的團隊合作、及時有效的貨品供應、良好的品牌推廣安排、物美價廉的商品以及在中國公開賽場地提供的快捷貼心的服務，好鄰居在達至良好業績的同時，亦獲得中國公開賽舉辦者的高度評價，從而為好鄰居於未來參與類似活動奠定基礎。

作為提升其資訊技術及物流技術努力之一部份，好鄰居已將3G網絡引入其營運中，此舉將不但提升系統的營運速度，亦會減少有關通訊成本。此外，其已轉換數據系統以降低開支，並已合併低溫及常溫物流以削減物流成本。其亦計劃逐步建立本身擁有的物流系統，以改變並改善營運業務各個環節的工作流程及提升交貨效率，從而在未來將具成本效益的營運轉變為以利潤主導營運。

於二零一零年，好鄰居投入更多精力發展基層團隊培訓系統，重點為在現有僱員中培育日後的骨幹員工。其向僱員提供一個學習及發展平台。合共41名僱員經參加培訓課程並通過嚴格考核後已正式獲委任為店舖經理。

二零零九年全球金融危機影響，導致中國最低工資延期調整，並已對二零一零年員工成本增長帶來更大壓力。在致力於提升營運表現、改善工資政策及通過有效控制員工人數以增加工作效率的同時，好鄰居於二零一零年已提升前線員工及前線管理人員的工資，進而導致員工工資、福利及社會保險整體上升。然而，在本公司全體員工共同努力下，我們的銷售增長錄得新高，且已成功抵銷員工成本上升的不利影響。於二零一一年，隨著商品價格上升及最低工資進一步上調，好鄰居將面臨更大的員工成本壓力，且惟有透過增加每日銷售量以抵銷有關成本壓力。

好鄰居將於二零一一年對面臨各項挑戰。除員工成本上升壓力外，好鄰居亦面臨業主要求較高的租金，原因為便利店於北京迅速擴張，位於好位置的可用店舖越來越少。目前，相對較好位置的臨街店舖的市場租金每年為人民幣250,000以上，需較高每日銷售量以支付有關租金。此外，於二零一一年加快新店舖開張的同時，好鄰居將面臨營運成本帶來的巨大挑戰，包括原油價格上漲帶動公用事業費用出現的非彈性增加。儘管面臨上述不利因素，經過逾十年的發展及經驗積累以及通過利用其地區優勢，管理層有信心好鄰居將可透過採取各項措施達致更快的銷售增長並增強其管理能力的競爭性。該等措施將包括促進物流發展、提升資訊技術建設、改善店舖管理、專注於品牌建立及引進「最後5%之貿易商品分類管理理念」，以及推出並改善有關銷售推廣（包括快餐、自有品牌、電子商務網站、團購及優惠券）的服務計劃等。

二零一零年來自短期融資借貸服務之收入約為15,500,000港元，與二零零九年之3,000,000港元相比上升416.7%。除稅後純利約為4,900,000港元，較二零零九年之1,300,000港元上升276.9%。由於盈利水平極具吸引力，故本公司將於該業務投放更多資源。

## **財務回顧**

### **收益、毛利及開支**

二零一零年之持續經營業務營業額約為217,000,000港元，較二零零九年之168,600,000港元增長48,400,000港元或28.7%。二零一零年之毛利約為60,200,000港元，較二零零九年之38,100,000港元增長22,100,000港元或58.0%。二零一零年之毛利率為27.7%，而二零零九年則為22.6%。本年度之銷售及分銷開支以及行政開支分別佔持續經營業務營業額之33.7%及20.6%，而去年則分別為30.5%及15.9%。

### **其他收入及其他收入淨額**

二零一零年之其他收入及其他收入淨額約為82,600,000港元，較二零零九年之57,300,000港元增長44.2%。其他收入及其他收入淨額增加乃主要因為出售可供出售財務資產之收益以及根據上海華聯吉買盛購物中心有限公司、上海信盟投資有限公司與ARC Capital Holdings Limited訂立之註銷協議應收ARC Capital Holdings Limited之補償所致。公佈之詳情已於二零一零年一月二十八日刊發。

### **融資成本**

二零一零年持續經營業務之融資成本約為1,600,000港元，較二零零九年之1,500,000港元增加6.7%。

### **本公司擁有人應佔年度溢利**

二零一零年本公司擁有人應佔綜合溢利約為25,400,000港元，較二零零九年之26,300,000港元減少3.4%。

### **資本架構、流動資金及財政資源**

本集團之總資產減少57.6%至885,700,000港元（二零零九年：2,087,800,000港元），資產主要包括物業、廠房及設備約3,600,000港元、投資物業約為74,000,000港元及可供出售投資及按公平值以損益列賬之財務資產約為84,100,000港元、存貨約為35,600,000港元、應收短期貸款及其他應收賬項、訂金及預付款項約為347,000,000港元以及銀行存款及現金約340,000,000港元。

本集團之銀行借貸約為42,100,000港元。本集團於二零一零年十二月三十一日之債務到期組合情況分析如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
一年內	25.8	152.1
一年後但於五年內	16.3	20.5
超過五年	—	0.6
	<u>42.1</u>	<u>173.2</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：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
投資物業	74.0	65.9

### 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，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。

### 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。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事會舉行兩次會議，以批准截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一零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。截至二零一零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

本公司將於二零一一年五月十三日（星期五）至二零一一年五月十八日（星期三）（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，股東最遲須於二零一一年五月十二日（星期四）下午四時三十分前，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二零一零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](http://www.kpi.com.hk))刊載。二零一零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鼎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，二零一一年三月二十九日

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。