

二零一零年年報



港佳控股有限公司

(股份代號：605)



目錄

2	公司資料
3	主席報告
5	企業管治報告
14	管理層討論及分析
18	董事及高級管理人員履歷
20	董事會報告
29	獨立核數師報告
31	綜合全面收益表
33	綜合財務狀況表
35	財務狀況表
36	綜合權益變動表
37	綜合現金流量表
39	財務報表附註
128	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

中國民生銀行股份有限公司
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

主席報告



張小林
主席兼行政總裁

本人謹代表董事會（「董事會」）欣然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」）截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。於二零一零年，本集團於回顧年度內錄得理想之增長及令人鼓舞之表現。本人謹此向全體股東及所有員工致以衷心謝意。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務之營業額約為217,000,000港元，較二零零九年增長約28.7%。持續經營業務之年內溢利約為27,000,000港元，較二零零九年增加約35.7%。本公司擁有人應佔綜合溢利約為25,400,000港元而每股基本盈利為1.469港仙。資產淨值約為774,100,000港元，而本公司擁有人應佔股權回報為3.3%。

於回顧年度內，中國經濟在二零一零年保持平穩而快速發展。國民經濟呈現良好發展形勢。面對經濟復甦帶來之機遇，以及成本上升及市場競爭帶來之挑戰，憑藉卓越之品牌策略及不斷提升之整體營運效益，本集團之業務及盈利能力皆穩步增長。然而，租金及員工薪金上升亦對本集團旗下好鄰居便利店連

鎖之經營溢利產生影響。好鄰居乃北京最具影響力及品牌具增值力的便利店系統之一，而本集團將繼續專注於增強好鄰居便利店之品牌及市場領導地位。

K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited（一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，直接及間接持有華聯集團吉買盛購物中心有限公司（「華聯吉買盛」）60%股權）的全部已發行股本出售事項已於二零一零年八月十九日完成。本公司已獲得足夠財務資源以加強其於北京之便利店業務之市場領導地位及進一步拓展其短期融資業務。

自二零零九年八月於中國推出短期抵押貸款業務以來，該業務取得大幅增長。於二零一零年短期抵押貸款業務所取得之收益約為15,500,000港元，較二零零九年之3,000,000港元增加416.7%。稅後純利達約4,900,000港元，較二零零九年之1,300,000港元增加276.9%。該短期融資業務已較本公司之零售業務取得較高之淨利率。由於中國發展快速，在可見將來，國內需求必定會大幅攀升。此外，中國政府正實施進一步刺激中國經濟之新政策。受國內需求推動，房地產之國民生產總值預期於二零一一年及二零一二年分別擴大9.6%及9.5%。在這趨勢下，私營企業行業對融資資金之需求將更為迫切。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（「收購事項」）。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。收購事項須待獨立股東批准後，方可作實。一份載有收購事項之進一步詳情以及股東特別大會通告之通函將於適當時候寄發予股東。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。我們過往年度之經驗已證明此項新業務之盈利能力極強，回報亦非常可觀，因此，董事會相信，本集團之盈利能力將會於完成該項收購後大幅提高。董事會將通過各種業務計劃繼續探索及把握機會，以令股東之價值及回報最大化。

二零一零年為成功及豐收的一年，本人相信二零一一年仍將充滿機遇與挑戰。本集團正投放資源以開發此項新業務。我們的專業管理團隊及員工將會為我們帶來豐盛成果的一年。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、客戶及其他權益持有人對本公司的鼎力支持。

主席兼行政總裁
張小林

香港，二零一一年三月二十九日

企業管治報告

本公司之董事會（「董事會」）欣然於本集團截至二零一零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」）附錄十四的企業管治常規守則（「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並符合最新進展。

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於任何時間均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。

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刊發的全部公司通訊中披露。獨立非執行董事已根據上市規則在所有企業通訊中列明。

各董事會成員間之關係於第18頁的「董事及高級管理人員履歷」中披露。

截至二零一零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。

本公司已收到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廣泛的業務及財務專業知識、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。

企業管治報告

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。

根據本公司之組織章程細則，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組織章程細則。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的獨立性。

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。

根據本公司的組織章程細則，張小林先生、陳進強先生及曾國偉先生將於應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應屆股東週年大會建議重選的董事。

本公司於二零一一年四月十三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、正式且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於會議舉行前最少十四日向全體董事發出，而其他董事會及委員會會議之通告，則於合理時間發出。

董事會文件連同所有合適、完整及可靠的資料，須於各董事會或委員會會議舉行前最少三日發送予所有董事，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、法定及監管合規、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，而最終版本將可公開予董事查閱。

企業管治報告

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，則該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。截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事會曾召開兩次會議，以批准截至二零零九年十二月三十一日止年度的年終業績及截至二零一零年六月三十日止期間的中期業績。

各董事於截至二零一零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	7/8
陳旭明先生	4/8
盧雲女士	8/8
陳進強先生	4/8
王健生先生	4/8
曾國偉先生	5/8
劉暉先生	2/8

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定查詢，董事確認，彼等於截至二零一零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股價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」），該指引條款不遜於標準守則。

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

董事會承擔決策本公司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（尤其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例及法規。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、行政及營運獲委派予行政總裁及高級管理人員負責，並定期檢討所委派的職能及職責。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，以監察本公司事務上的特定範疇。本公司所成立的所有董事委員會均訂有書面職權範圍。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，以制定本集團高級管理人員的薪酬政策。截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司各董事之薪酬詳情載於財務報表第79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乃負責建議及審批執行董事及高級管理人員的薪酬政策及架構和薪酬待遇。薪酬委員會亦負責設立具透明度的程序，以制定該等薪酬政策及架構，確保概無董事或其任何聯繫人士可參與決定本身的薪酬。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，並決定執行董事與高級管理人員的全年薪酬待遇及其他相關事項。

於回顧年度內，現任董事之薪酬待遇並無出現任何變動，因此，薪酬委員會於二零一零年並無舉行任何會議。

企業管治報告

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二零一零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、價格敏感資料公告及其他根據上市規則及其他監管規定所規定的披露資料評估。

管理層向董事會提供有關必需解釋及資料，讓董事會可以就提交董事會以供批准的本公司財務報表，作出知情的評估。

概無可引起對本公司能否持續經營產生重大疑問的任何重大不明朗事件或情況。

內部監控

於回顧年度內，董事會已對本集團包括財務、經營及風險管理功能之所有重大監控的內部監控制度的效能進行檢討，並確保管理層根據協定程序及準則維持及管理穩健制度。

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。

董事知悉彼等須負責本集團之內部監控系統，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業知識之獨立非執行董事）。概無審核委員會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，並考慮任何由財務總監或外聘核數師提出的重大或特殊事項。
- 參考核數師的工作、費用及聘任條款以檢討與外聘核數師的關係，並向董事會建議委任、續聘及罷免外聘核數師。
- 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的足夠性及有效性。

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二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績及年報、截至二零一零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程序與續聘外聘核數師。

審核委員會就外聘核數師之甄選、委任、辭任或辭退方面與董事會並無意見分歧。

審核委員會於截至二零一零年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，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
王健生先生	1/2
陳進強先生	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29頁「獨立核數師報告」。

於回顧年度內，本公司支付予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	
— 出售華聯集團吉買盛購物中心 有限公司的申報會計師	136,726
總額	<u>1,086,726</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提供一個重要渠道。董事會主席及審核委員會及薪酬委員會主席（如未能出席，則為各委員會及董事會其他成員）將於股東大會上回答股東提問。

為促進有效溝通，本公司設有網站 (www.kpi.com.hk)，以供公眾查閱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最新訊息。投資者可直接致函本公司註冊辦事處或傳送電郵至本公司網站作任何查詢。

企業管治報告

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司將於股東大會上就每項基本上獨立的事項（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各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

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。



管理層討論及分析



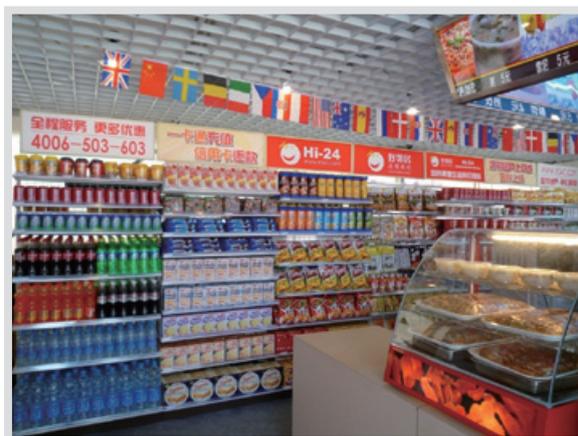
此外，好鄰居大力促進快餐業務之發展以滿足公眾（尤其是工人及學生）之日常需求。提供快餐服務之門店通常在每日平均銷售額及來客量方面均錄得增長。於二零一零年，好鄰居快餐業務僅處於起步階段，錄得銷售收入人民幣5,850,000元，佔好鄰居總銷售收入之2.90%。來自好鄰居快餐業務之銷售收入僅於二零一零年十二月已達約人民幣1,030,000元，並於二零一一年三月大幅增加至約人民幣2,000,000元。

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並相應地導致員工成本上升。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元以上，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鋪開張的同時，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%。

管理層討論及分析

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華聯集團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、機器及設備約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。



董事及高級管理人員履歷

執行董事

張小林先生，52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。張先生擁有豐富中華人民共和國（「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，52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並負責本集團之業務發展。

陳先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

盧雲女士，49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，54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28年於中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）之非執行董事。劉先生於二零零七年十月加入本集團。

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，58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25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，60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，41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。曾先生亦為世紀金花商業控股有限公司及佳訊（控股）有限公司（自二零零八年九月十八日至二零一一年一月二十八日）（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18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，38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。陶先生亦為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，43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。他擁有二十年財務、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，49歲，畢業於北京商學院，獲經濟學士學位。錢女士持有香港公開大學工商管理碩士學位。錢女士於一九九零年加入本集團，現任 K.P.A. Company Limited 副總經理。錢女士負責本集團之業務發展。

董事會全人欣然提呈本公司及本集團截至二零一零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。各附屬公司之主要業務及其他詳情分別載於財務報表附註17。

分類資料

本集團於截至二零一零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

本集團截至二零一零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31至35頁之財務報表。董事並不建議就本年度派發任何股息（二零零九年：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34。

物業、機器及設備與租賃土地款及投資物業

本集團之物業、機器及設備、租賃土地款及投資物業變動詳情分別載於財務報表附註13至15。

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32及33。

可供分派儲備

年內，本公司擁有人應佔溢利25,355,000港元（二零零九年：26,303,000港元）已轉入儲備。於二零一零年十二月三十一日，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76,659,000港元（二零零九年：74,117,000港元）。

主要客戶及供應商

本集團主要從事零售業務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。

董事會報告

董事

年內及截至本報告日期本公司之在任董事如下：

執行董事

張小林 (主席)
陳旭明 (副主席)
盧雲

非執行董事

劉暉

獨立非執行董事

王健生
陳進強
曾國偉

根據本公司章程細則第105(A)條，張小林先生、陳進強先生及曾國偉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。

董事之股本權益

於二零一零年十二月三十一日，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 11,000,000股相關股份之 實益擁有人、135,523,556股 普通股及11,000,000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)	681,967,796	22,000,000	40.31%
盧雲	135,523,556股普通股及 11,000,000股相關股份之 實益擁有人及460,044,240股 普通股及11,000,000股相關 股份(附註4)之家族權益及 86,400,000股普通股之受控法 團權益(附註3)	681,967,796	22,000,000	40.31%
陳旭明	實益擁有人	10,000,000	12,000,000	1.26%

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135,523,556股普通股及11,000,000股相關股份中擁有權益。
3. Arbalice Holdings Limited由張小林及盧雲分別實益擁有60%及40%權益。根據證券及期貨條例，張小林及盧雲被視為於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460,044,240股普通股及11,000,000股相關股份中擁有權益。

董事會報告

於相聯法團股份及相關股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	概約百分比
張小林	K.P.I. Convenience Retail Company Limited	28%

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，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或淡倉。

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

於二零一零年十二月三十一日，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 11,000,000股相關股份之 實益擁有人、135,523,556股 普通股及11,000,000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	681,967,796	22,000,000	40.31%

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
盧雲	135,523,556股普通股及 11,000,000股相關股份之 實益擁有人及460,044,240股 普通股及11,000,000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	681,967,796	22,000,000	40.31%
張灝宸	實益擁有人	106,242,000	-	6.08%

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。

董事會報告

購股權計劃

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

本公司新計劃之概要如下：

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

董事會報告

於回顧年度內，授出36,000,000份購股權，根據新計劃授出之購股權之詳情如下：

於二零一零年十二月三十一日，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 二零一零年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	於 二零一零年 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
	22.10.10	0.359	-	1,000,000	-	-	1,000,000	22.10.10 – 21.10.20	0.360
盧雲	04.10.07	0.479	10,000,000	-	-	-	10,000,000	04.10.07 – 03.10.17	0.460
	22.10.10	0.359	-	1,000,000	-	-	1,000,000	22.10.10 – 21.10.20	0.360
陳旭明	04.10.07	0.479	10,000,000	-	-	-	10,000,000	04.10.07 – 03.10.17	0.460
	22.10.10	0.359	-	2,000,000	-	-	2,000,000	22.10.10 – 21.10.20	0.360
僱員合計	10.01.05	0.126	19,100,000	-	19,100,000	-	-	10.01.05 – 06.06.14	0.126
	04.10.07	0.479	38,500,000	-	-	5,500,000	33,000,000	04.10.07 – 03.10.17	0.460
	22.10.10	0.359	-	32,000,000	1,000,000	-	31,000,000	22.10.10 – 21.10.20	0.360

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零一零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二零一零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，二零一一年三月二十九日



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31頁至第127頁港佳控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一零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解釋資料。

董事就綜合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真實而公平的綜合財務報表,且董事採納必要的內部監控以能夠編製真實而公平的綜合財務報表,令綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見,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。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定該等綜合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綜合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綜合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反映情況的綜合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監控的效能發表意見。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,以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

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 貴集團於二零一零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，二零一一年三月二十九日

郭焯源
執業證書號碼P02412

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
持續經營業務			
營業額	3	217,022	168,601
銷售成本		(156,800)	(130,526)
毛利		60,222	38,075
其他收入	3	32,598	27,045
其他收入淨額	3	49,958	30,257
投資物業之公平值變動	15	8,066	7,939
銷售及分銷開支		(73,054)	(51,359)
行政開支		(44,683)	(26,854)
經營溢利		33,107	25,103
融資成本	6	(1,550)	(1,462)
持續經營業務之除稅前溢利	5	31,557	23,641
所得稅	8(a)	(4,565)	(3,745)
持續經營業務之年內溢利		26,992	19,896
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內溢利	9	5,154	22,718
年內溢利		32,146	42,614
其他全面收益(經扣除所得稅)			
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		(6,724)	16,057
年內其他全面收益(經扣除所得稅)		1,847	16,415
年內全面收益總額		33,993	59,029

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
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		25,355	26,303
非控股權益		6,791	16,311
		32,146	42,614
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		26,270	42,543
非控股權益		7,723	16,486
		33,993	59,029
每股盈利（港仙）	12		
來自持續及已終止經營業務			
— 基本		1.469港仙	1.524港仙
— 攤薄		1.459港仙	1.515港仙
來自持續經營業務			
— 基本		1.553港仙	0.850港仙
— 攤薄		1.542港仙	0.845港仙

本財務報表其中包括第39至127頁之附註。

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)
非流動資產				
物業、機器及設備	13	3,624	71,068	66,108
租賃土地款項	14	–	–	–
投資物業	15	73,959	65,893	57,954
無形資產	16	403	160,479	167,431
商譽	18	–	377,972	377,972
預付長期租賃款項	24	–	7,516	8,591
可供出售投資	19	48,495	38,365	21,774
		126,481	721,293	699,830
流動資產				
存貨	23	35,581	222,949	219,514
租賃土地款項	14	–	–	–
應收賬項	20	1,143	43,755	28,055
應收短期貸款	21	186,209	52,365	–
其他應收賬項、訂金及預付款項	24	160,814	394,400	323,264
按公平值於損益列賬之財務資產	22	35,558	2,623	–
可收回稅項	8(b)	–	567	567
已抵押存款	26	–	174	339
現金及現金等值項目	27	339,954	649,688	550,385
		759,259	1,366,521	1,122,124
流動負債				
應付稅項	8(b)	1,510	1,549	825
應付賬項	28	54,365	550,785	457,387
其他應付賬項、已收訂金及應計費用	29	9,440	479,042	370,417
短期銀行貸款—有抵押	30	4,650	4,650	–
短期銀行貸款—無抵押	30	21,153	147,443	169,587
		91,118	1,183,469	998,216
流動資產淨值		668,141	183,052	123,908
總資產減流動負債		794,622	904,345	823,738
非流動負債				
長期銀行貸款—有抵押	30	16,277	21,096	–
遞延稅項負債	31	4,203	42,200	41,951
		20,480	63,296	41,951
資產淨值		774,142	841,049	781,787

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)
權益				
股本	32	174,600	172,590	172,590
儲備	34	591,229	564,243	521,550
本公司權益股東應佔之權益總額		765,829	736,833	694,140
非控股權益	34	8,313	104,216	87,647
權益總額		774,142	841,049	781,787

經董事會於二零一一年三月二十九日批准及授權刊發。

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39至127頁之附註。

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 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	391	633
於附屬公司之權益	17	33,519	33,519
		33,910	34,152
流動資產			
其他應收賬項、訂金及預付款項	24	2,286	2,048
應收附屬公司款項	25	576,417	527,294
現金及現金等值項目	27	142,676	1,476
		721,379	530,818
流動負債			
其他應付賬項、已收訂金及應計費用	29	571	138
應付附屬公司款項	25	190,639	13,849
		191,210	13,987
流動資產淨值		530,169	516,831
總資產減流動負債		564,079	550,983
資產淨值		564,079	550,983
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	32	174,600	172,590
儲備	34	389,479	378,393
		564,079	550,983
權益總額		564,079	550,983

經董事會於二零一一年三月二十九日批准及授權刊發。

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39至127頁之附註。

綜合權益變動表

截至二零一零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 擁有人 應佔權益		總計 千港元
				匯兌變動儲備 千港元	公平值儲備 千港元			非控股權益 千港元	千港元	
於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
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
全面收益總額	-	-	-	183	16,057	-	26,303	42,543	16,486	59,029
轉撥	-	-	-	-	-	357	(207)	150	83	233
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	172,590	287,362	16,914	11,192	9,014	1,104	238,657	736,833	104,216	841,049
匯兌調整	-	-	-	7,639	-	-	-	7,639	932	8,571
年內溢利	-	-	-	-	-	-	25,355	25,355	6,791	32,146
財務資產公平值調整	-	-	-	-	(6,724)	-	-	(6,724)	-	(6,724)
全面收益總額	-	-	-	7,639	(6,724)	-	25,355	26,270	7,723	33,993
根據購股權計劃發行股份	2,010	3,125	(2,369)	-	-	-	-	2,766	-	2,766
出售於KPIRM權益時產生之非控股權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	(103,626)	(103,626)
出售於KPIRM權益時產生之匯兌變動儲備減少	-	-	-	(7,335)	-	-	-	(7,335)	-	(7,335)
出售於KPIRM權益時產生之法定 公積金儲備減少	-	-	-	-	-	(493)	-	(493)	-	(493)
按股權結算以股份為基礎之交易	-	-	7,788	-	-	-	-	7,788	-	7,788
於二零一零年十二月三十一日	174,600	290,487	22,333	11,496	2,290	611	264,012	765,829	8,313	774,142

本財務報表其中包括第39至127頁之附註。

綜合現金流量表

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
經營業務			
年內溢利		32,146	42,614
已作出下列調整			
於損益確認之所得稅支出		6,843	5,392
物業、機器及設備折舊	13	20,888	25,245
出售物業、機器及設備之(收益)/虧損		(168)	3,718
利息收入		(1,951)	(4,952)
融資成本		4,223	12,471
以股份支付之開支		7,788	-
上市投資之股息收入		(560)	(442)
出售附屬公司虧損	36	8,080	-
無形資產攤銷	16	4,407	6,952
投資物業公平值變動	15	(8,066)	(7,939)
營運資金變動		73,630	83,059
應收短期貸款增加		(103,172)	(52,365)
存貨減少/(增加)		75,312	(3,435)
應收賬項減少/(增加)		42,612	(146)
其他應收賬款、訂金及預付款項增加		(178,837)	(85,615)
應付賬項增加		7,815	93,398
其他應付賬項及應計費用增加		33,237	108,625
按公平值以損益列賬之財務資產增加		(32,935)	(2,623)
經營業務(所用)/產生現金		(155,968)	57,839
已付稅項			
—中國企業所得稅	8(b)	(4,395)	(4,419)
經營業務(所用)/產生現金淨額		(86,733)	136,479

綜合現金流量表

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
投資活動			
購入物業、機器及設備		(26,012)	(33,787)
購入可供出售投資		(42,304)	(7,282)
出售可供出售投資所得款項		25,450	6,748
出售附屬公司所得款項，經扣除已出售現金	36	(117,766)	-
已收利息		1,951	4,952
發行股份所得款項		2,766	-
已收上市投資之股息		560	442
出售物業、機器及設備所得款項		1,721	70
投資活動之現金流出淨額		(153,634)	(28,857)
融資活動			
已付利息		(4,223)	(12,471)
新造銀行貸款所得款項		21,153	173,189
償還銀行貸款		(94,947)	(169,587)
融資活動之現金流出淨額		(78,017)	(8,869)
現金及現金等值項目(減少)/增加		(318,384)	98,753
外匯匯率變動之影響		8,476	385
年初之現金及現金等值項目		649,862	550,724
年終之現金及現金等值項目	27	339,954	649,862

本財務報表其中包括第39至127頁之附註。

財務報表附註

截至二零一零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17。

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、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現時或已經生效之修訂及詮釋。香港會計師公會亦已頒佈若干新增及經修訂香港財務報告準則，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

截至二零一零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」）。

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。本財務報表乃以港元（「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))；
- 分類為持作出售或按公平值以損益列賬之財務資產 (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應用及資產、負債、收入與支出之呈報金額的判斷、估計及假設。有關估計及相關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估計不確定性之主要來源於附註40討論。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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

財務報表附註

截至二零一零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)

應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

於本年度，本集團已採納以下於本會計期間首次生效的新訂及經修訂準則、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。

2. 主要會計政策 (續)

b) 編製財務報表之基準 (續)

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 (續)

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、機器及設備。

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、機器及設備增加	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下列修訂、新準則和詮釋，惟尚未於截至二零一零年十二月三十一日止年度生效。

財務報表附註

截至二零一零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)

未採納之新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

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) ¹
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 ³
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 ⁵
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露－轉讓金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港會計準則第12號 (修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股之分類 ²
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 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) － 註釋第19號	以權益工具抵銷金融負債 ³

¹ 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。

² 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

2. 主要會計政策 (續)

b) 編製財務報表之基準 (續)

未採納之新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

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。

財務報表附註

截至二零一零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)

未採納之新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

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。

2. 主要會計政策 (續)

b) 編製財務報表之基準 (續)

未採納之新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

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抵銷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。

c) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有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生效日期起計或計至出售生效日期止(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餘均於綜合賬目時撇銷。

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

非控股權益指外界股東於附屬公司所攤佔之經營業績及資產淨值之權益。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團控制之實體。當本集團擁有規管一間實體之財政及經營政策以由其活動中獲得利益時則存在控制。在對控制進行評估時，須計及目前可行使之潛在投票權。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）之此項變動須追溯應用。）

於一間附屬公司之投資由該控制權開始之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之任何尚未變現溢利均於編製綜合財務報表時悉數撇銷。由集團間交易所產生之未變現虧損與未變現盈利之相同方式予以撇銷，惟須以並無減值證據為限。

非控股權益乃指並非由本公司直接或間接應佔附屬公司之權益，而本集團並無與該等權益之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負債定義之該等權益負上合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇以公平值或其於附屬公司可識別淨資產中所佔相應份額計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表內乃與本公司權益股東應佔股權分開，於權益內列示。非控股權益於本集團之業績乃按綜合全面收益表之賬面值列賬，作為非控股權益與本公司權益股東之間於該年度之總損益及全面收益總額之分配列示。來自非控股權益持有之貸款及該等持有人之合約責任均根據附註2(w)、(t)、(j)或(i)於綜合財務狀況表內呈列為財務負債，視乎負債之性質而定。

2. 主要會計政策 (續)

d) 附屬公司及非控股權益 (續)

本集團於現有附屬公司之所有權權益之變動

本集團於二零一零年一月一日或之後於現有附屬公司之所有權權益之變動

本集團於一間附屬公司之權益變動(並無導致失去控制權)列作權益交易,並對綜合權益中之控股及非控股權益金額作出調整,以反映有關權益之變動,惟概無對商譽作出任何調整及並無確認任何盈虧。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權,將列作出售其於該附屬公司之全部權益,因此產生之收益或虧損於損益中確認。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何權益乃按公平值確認,而該款項將視為於初步確認財務資產時之公平值(見附註2(k))。

本集團於二零一零年一月一日前於現有附屬公司之所有權權益之變動

現有附屬公司權益之增加按與收購附屬公司相同之方式處理,確認商譽或議價收購收益(如適用)。就附屬公司權益之減少而言,不論出售是否會導致本集團失去對附屬公司之控制權,已收代價與非控股權益調整之間之差額於損益確認。

在本公司之財務狀況表中,於附屬公司之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(或計入分類為持作銷售之出售組別)。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

e) 業務合併

於二零一零年一月一日或之後之業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平值計量，其乃按本集團轉撥之資產及本集團產生之對被收購公司之前擁有人之負債及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股權於收購日期之公平值總和計算。與收購事項有關之成本一般於產生時在損益賬中確認。

於收購日期，已收購可識別資產及已承擔負債按其於收購日期之公平值確認，惟下列項目除外：

- 一項業務合併中已收購資產及承擔負債所產生之遞延稅項資產或負債及暫時差額之潛在稅務影響及於收購日期存在或因收購而產生之被收購公司之結轉乃根據香港會計準則第12號*所得稅*確認及計量；
- 有關僱員福利安排之負債或資產根據香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購公司以股份為基礎之付款交易有關或以本集團以股份為基礎之付款交易取代被收購公司以股份為基礎之付款交易有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號*以股份為基礎之付款*計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作銷售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作銷售之資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽是以所轉撥之代價、任何非控股權益於被收購公司中所佔金額、及收購方先前持有之被收購公司股權之公平值（如有）之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經重估後，所收購之可識別淨資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、任何非控股權益於被收購公司中所佔金額以及收購方先前持有之被收購公司股權之公平值（如有）之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

2. 主要會計政策 (續)

e) 業務合併 (續)

於二零一零年一月一日或之後之業務合併 (續)

屬現時擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購公司可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益乃按其公平值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並視為於業務合併中所轉撥之代價一部份。或然代價之公平值變動（如符合計量期間調整資格）可追溯調整，並對商譽或議價收購收益作出相應調整。計量期間調整為於計量期間就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資訊而引致之調整。計量期間不超過收購日期起計一年內。

不合資格作為計量期間調整的或然代價公平值變動的其後會計處理將取決於或然代價是如何分類。分類為權益的或然代價不會在其後報告日期重新計量以及其後之結算將計入權益內。分類為資產或負債的或然代價須按照香港會計準則第39號，或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（視何者適用）在其後報告日期重新計量，並在損益中確認相應的收益或虧損。

當業務合併乃分階段實現，本集團原持有之被收購者股權權益須按於收購日期（即本集團取得控制權當日）的公平值重新計算，以及由此產生的收益或虧損（如有）須於損益中確認。於收購日期前所產生的被收購者權益並以已計入其他全面收益之金額須如以往出售權益的處理方法重新分類至損益。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

e) 業務合併 (續)

於二零一零年一月一日或之後之業務合併 (續)

當本集團取得被收購者的控制權，於收購日前已計入其他全面收益及累計至權益的原持有被收購者之股權權益變動價值須重新分類至損益。

如於已發生業務合併之報告期末尚未完成初步會計處理，則本集團須按暫定金額呈報未完成之會計處理項目。此暫定金額可於計量期間內調整（見上文）或確認額外的資產或負債，來反映於收購日期已存在之事實及情況的補充資料對當日已確認金額所帶來的影響。

於二零一零年一月一日之前之業務合併

收購業務以購買法計算。收購成本乃在交易日按照本集團為換取被收購者之控制權而轉讓的資產、所產生或承擔的負債及所發行的權益性工具之公平值總額，再加上業務合併所產生的直接歸屬成本而計量。被收購者之可識別資產、負債及或然負債如符合相關確認條件均以其在收購日之公平值確認。

業務合併時所產生的商譽已確認為資產，並且初步按成本計量。商譽乃指收購成本超過本集團所取得之可識別資產、負債及或然負債中所佔之已確認部份。如重新評估後，本集團在被收購者之已確認之可識別資產、負債及或然負債中所佔部份超過所付之收購成本時，則超出之金額會即時在損益中確認。

被收購者之非控股權益乃按非控股權益應佔被收購者已確認之資產、負債及或然負債作初步計量。

如或然代價有可能需要支付並能可靠地計算時方予以確認。或然代價之其後調整將於收購成本中確認。

分階段實現的業務合併須分開步驟作會計處理。每一步驟均須確定商譽。任何額外收購都不會影響先前已確認之商譽。

2. 主要會計政策 (續)

f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)的數額：

- (i) 所轉讓代價的公平值、於被收購方的非控股權益數額及本集團以往持有被收購方股本權益的公平值三者合計；
- (ii) 本集團於被收購方可識別資產及負債按收購日期計量之公平值淨額權益。

當(ii)大過於(i)時，超出的數額即時於溢利中確認為議價收購的收益。

商譽是按成本減累計減值虧損後列賬。就進行工具測試而言，商譽會分配至預期可透過合併的協同效益獲利的各現金產生單位或現金產生單位組別。

獲分配商譽之現金產生單位會每年作減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時，作更頻密減值測試。於報告期間進行收購而產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位於該報告期間結束前作減值測試。當現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值，減值虧損首先分配以減低任何之前分配至該單位之任何商譽之賬面值，繼而根據單位內各資產之賬面值比例，分配至單位的其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合全面收益表確認為損益。商譽減值虧損不會在其後期間撥回。

當年內處置的現金產生單位的任何應佔購入商譽金額均包括於出售時的損益內。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

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。

取消確認無形資產所產生的損益乃按出售所得款項淨額及該資產的賬面值差額計算，並於該資產取消確認期間於損益中確認。

h) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按成本值減累計折舊及減值虧損於財務狀況表列賬 (見附註2(i))。

當租賃包括土地和樓宇部份，本集團會按各部份所擁有之報酬及風險是否絕大部份已轉移至本集團以評估各部份應分類為融資租賃或經營租賃。

如租賃款項能可靠地分配，分類為經營租賃之租賃土地權益須在綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」並於租賃期內按直線法攤銷。

歷史成本包括直接應佔購入的項目的開支。成本可包括自股本權益中轉撥有關以外幣購買物業、機器及設備的合資格現金流量對沖所產生的任何收益／虧損。

2. 主要會計政策 (續)

h) 物業、機器及設備 (續)

其後成本只在與項目相關的未來經濟效益很可能會流入本集團和項目的成本能可靠地計量時包括於資產的賬面值或確認為獨立的資產(倘合適)。被取替部份之賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養均於產生的財務期間的收益表內扣除。

倘資產之賬面值大於其估計可收回金額，則資產之賬面值即時撇減至其可收回金額。

報廢或出售物業、機器及設備項目產生之損益，以出售所得款項淨額與項目賬面值間之差額釐定，並於報廢或出售日期在損益表確認。

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有關企業時加入資產賬面值。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)之盈虧乃以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(如有)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及其估計可使用年期(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

財務報表附註

截至二零一零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 (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，而每部份將作個別折舊。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（於附屬公司及聯營公司之投資除外：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之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如欠交或拖欠利息或本金付款；
- 債務人可能會面臨破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人有不利影響之重大變動；及
- 於股本工具的投資的公平值大幅或長期低於其成本。

2. 主要會計政策 (續)

i) 資產減值 (續)

i) 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。共同作減值評估的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經驗作出減值。

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，則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。

- 就可供出售證券而言，已於公平值儲備確認之累計虧損須重新分類至損益。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。

財務報表附註

截至二零一零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) 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於其他全面收益內確認。

減值虧損自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自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。倘之前自撥備賬扣除的款項在其後收回，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；
- 土地租賃款項；
- 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。

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。

2. 主要會計政策 (續)

i) 資產減值 (續)

ii) 其他資產之減值 (續)

— 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大者。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

倘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出現有利變動，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。

財務報表附註

截至二零一零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)

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、確認及撥回標準(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末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。其後，如果可供出售股本證券之公平值在餘下年度期間，或其後任何期間增加，該增加於其他全面收益而非損益確認。

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伸責任，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確認撥備。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。

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，而倘該等投資為附息時，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損益內確認。

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財務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其後期間撥回。

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。

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。倘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。

財務報表附註

截至二零一零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)

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。

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。

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，以實際利率法於收益表內攤銷。

2. 主要會計政策 (續)

I) 收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。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。

iv) 經營租約之租金收入

經營租約之應收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。獲授之租賃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。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

l) 收入確認 (續)

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。

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賬減值撥備入賬，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賬減值撥備入賬 (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30天至180天。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。

2. 主要會計政策 (續)

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公司之功能及呈報貨幣港元入賬。

交易及結餘

年內外幣交易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報告期末之外幣匯率換算。匯兌收益及虧損於損益內確認，惟用於對沖於海外業務之投資淨額之外幣貸款產生之匯兌收益及虧損於其他全面收入確認除外。

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。

海外業務之業績按於交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港元。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，乃以報告期末之匯率換算為港元。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。

自二零一零年一月一日起，於出售海外業務(即出售本集團於該海外業務之全部權益，或涉及失去包括海外業務之附屬公司之控制權之出售，或涉及失去對包括海外業務之聯營公司之重大影響之出售)時，就本公司擁有人應佔之業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

倘部份出售並未導致本集團失去附屬公司之控制權，則按此比例將累計匯兌差額重新歸屬於非控股權益，而並不於損益內確認。對於所有其他部份出售(即部份出售聯營公司，而並無造成本集團失去重大影響力)，按此比例將累計匯兌差額重新分類至損益。

財務報表附註

截至二零一零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。香港計劃由二零零零年十二月一日起生效。本集團按僱員底薪之若干百分比供款，並根據香港計劃之規則於應付供款時自全面收益表扣除。香港計劃之資產與本集團之資產分開持有，以獨立基金之形式管理。本集團根據香港計劃作出僱主供款時，僱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，包括所有購買成本、兌換成本及將存貨付運至目前地點及狀況所產生之其他成本(如直接勞工成本)。

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。存貨撇減至可變現淨值的減幅及所有存貨虧損於撇減或虧損產生期間確認為開支。存貨之任何撇銷之任何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。

2. 主要會計政策 (續)

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（於收購後三個月內到期）。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綜合現金流量表內列賬為現金及現金等值項目部份。

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，惟倘與其他全面收益或直接於權益確認之項目相關者，在該情況下，則稅項相關金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

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可扣稅及應課稅暫時性差異而產生，即就財務報告而言之資產及負債賬面值與稅基間之差額。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。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

t) 所得稅 (續)

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或應課稅溢利之資產或負債（惟其不可為業務合併之一部分），以及有關於附屬公司投資所引致之暫時性差異（如為應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回時間，且在可預見將來不大可能撥回之暫時差異或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來撥回之差異）。

已確認之遞延稅項數額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實質上實施之稅率計算。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責任獲確認時予以確認。

本期及遞延稅項結餘及其變動會分開列示，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自損益扣除。

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（土地及／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：

- i) 在生產或提供產品或服務過程中使用或作行政用途；或
- ii) 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。倘無法獲得有關資料，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

截至二零一零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值中扣除。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。在建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, 屆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值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、界定供款退休計劃供款、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及影響重大，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點陣模式計算。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相應調整，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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

x) 關連人士

就該等財務報表而言，下列人士乃視為與本集團有關連：

- i) 該人士可直接或間接透過一個或多個中介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；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，或有關人士之近親，或受有關人士控制、共同控制或施加重大影響之實體；或
- 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

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）所引致的借貸成本資本化作為該資產之成本之一部份。其他借貸成本在其產生支銷。

屬於合資格資產成本一部份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) 付息借款

付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，付息借款以攤銷成本列賬，而成本與贖回價值之任何差異，均以實際利率法於借款期內在損益表確認。

aa) 分類報告

經營分類及於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符合該等標準大部分特徵，則可合併呈報。

ab) 政府補助

當可合理確定本集團將會收到政府補助並會履行該補助之附帶條件時，便會在財務狀況表初次確認政府補助。用於彌補本集團已產生開支之補助，會在開支產生之期間有系統地在損益內確認為收入。用於彌補本集團資產成本之補助自資產賬面值扣除，其後於則按該資產之預計可用年限透過減除折舊開支在損益內實際確認。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

ac) 終止經營業務

終止經營業務為本集團業務、經營及現金流(可與本集團其他業務清楚區分及代表一單獨主要業務或經營地區;或為單一規劃以出售之獨立主要業務或經營地區業務;或為一間於收購時以轉售為唯一目的之附屬公司)之組成部份。

業務於出售時或當業務符合分類為持作出售之標準時(以較早者為準)分類為終止經營業務。當放棄一業務時,亦分類為終止經營業務。

當業務分類為終止經營業務時,單一金額會在收益表內列示,此金額包括:

- 終止經營業務之除稅後溢利或虧損;及
- 除稅後收益或虧損乃按構成此終止經營業務之資產或出售組別的公平值減出售成本之估量或出售時確認。

3. 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。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 營業額、其他收入及其他收入淨額(續)

本集團年內之營業額、其他收入及其他收入淨額來自下列持續經營業務：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額		
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
	217,022	168,601
其他收入		
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
	32,598	27,045
其他收入淨額		
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(附註)	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、機器及設備之收益	168	–
	49,958	30,257

附註：於二零零九年八月十一日，本集團之附屬公司華聯集團吉買盛購物中心有限公司與上海信盟投資有限公司(「賣方」)及ARC Capital Holdings Limited(「擔保人」)之間簽訂意向書(「意向書」)，據此，本集團就建議收購事項獲授予優先購買權作為向賣方支付保證金人民幣500,000,000元之報酬。倘未能完成正式收購，則保證金須於優先購買期間屆滿後連同年息15厘(六個月期間之最低回報為每年8厘)計算之補償費償還予本集團。於二零一零年一月二十八日，意向書訂約方訂立註銷協議，據此，意向書已告終止，並自註銷協議日期起生效，而概無訂約方須承擔意向書項下之任何其他責任或義務。賣方已於二零一零年六月三十日前根據意向書所載條款向本集團支付人民幣20,000,000元(相等於約22,870,000港元)之補償費。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 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。

4. 分類資料 (續)

a) 分類收益、業績、資產及負債 (續)

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	201,515	164,967	15,507	3,634	217,022	168,601
可報告分類除稅前溢利	936	2,727	29,196	15,364	30,132	18,091
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	(59,998)	(29,944)	(50,979)	(28,048)	(110,977)	(57,992)

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 分類資料 (續)

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
收益		
可報告分類收益	217,022	168,601
綜合收益	217,022	168,601
溢利		
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	(21,445)	(11,103)
除稅前綜合溢利	31,557	23,641
資產		
可報告分類資產	881,991	286,594
未分配總部及公司資產	3,749	1,252
綜合資產總值	885,740	287,846
負債		
可報告分類負債	(110,977)	(57,992)
未分配總部及公司負債	(621)	(153)
綜合負債總額	(111,598)	(58,145)

c) 地區資料

客戶之地理位置乃根據貨品交付地劃分。實質上本集團之全部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及按區域劃分非流動資產分析。

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。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 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
存貨成本	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	—
	53,150	29,945

6. 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，即並非按公平值以損益列賬之財務負債之 利息開支總額	1,550	1,462

財務報表附註

截至二零一零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

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

i) 各董事之酬金詳情如下：

	截至二零一零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	
執行董事					
張小林(主席)	-	3,512	216	12	3,740
陳旭明(副主席)	-	839	432	12	1,283
盧雲	-	303	216	12	531
非執行董事					
劉暉	40	-	-	-	40
獨立非執行董事					
王健生	40	-	-	-	40
陳進強	40	-	-	-	40
曾國偉	80	-	-	-	80
	200	4,654	864	36	5,754

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	
執行董事					
張小林(主席)	-	3,060	-	12	3,072
陳旭明(副主席)	-	839	-	12	851
盧雲	-	303	-	12	315
非執行董事					
劉暉	40	-	-	-	40
獨立非執行董事					
王健生	40	-	-	-	40
陳進強	40	-	-	-	40
曾國偉	80	-	-	-	80
	<u>200</u>	<u>4,202</u>	<u>-</u>	<u>36</u>	<u>4,438</u>

於二零一零年十二月三十一日，董事根據本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「購股權計劃」一段及附註33披露。

年內並無董事放棄任何酬金。截至二零一零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(二零零九年：無)。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 董事及五位最高薪人士之酬金 (續)

ii) 最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士包括三位(二零零九年: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(二零零九年:兩位)最高薪酬人士之酬金載列如下:

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及其他福利	1,069	1,093
退休計劃供款	24	24
股本報酬支出	432	—
	1,525	1,117

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)之酬金載列如下:

	二零一零年	二零零九年
人數		
零港元至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
	2	2

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 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	(8,023)	(5,404)
不可扣稅之支出	1,908	2,394
未確認暫時性差異之影響	(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
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。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 所得稅（有關持續經營業務）（續）

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	2,020	1,038
於十二月三十一日	(1,510)	(982)
就報告用途所作分析如下：		
可收回稅項	—	567
應付稅項	(1,510)	(1,549)
	(1,510)	(982)

9. 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經營活動專注於便利店連鎖業務及提供短期融資服務業務之長期政策。出售事項已於二零一零年八月十九日完成，於該日期超市業務之控制權交予收購方。有關出售資產及負債之詳情，以及出售損益之計算方法乃於下文披露：

9. 終止經營業務 (續)

終止經營業務年內溢利分析

計入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。終止經營業務之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)
除稅前溢利	15,512	24,365
所得稅開支	(2,278)	(1,647)
	13,234	22,718
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	5,154	22,718
終止經營業務年內溢利包括以下各項：		
折舊及攤銷	24,546	31,648
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)
現金(流出)／流入淨額	(526)	88,576

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

10. 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔綜合溢利包括已於本公司之財務報表處理之溢利2,542,000港元（二零零九年：虧損11,103,000港元）。

11. 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）。

12. 每股盈利

來自持續經營業務及終止經營業務

本公司擁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
盈利		
就每股基本盈利而言之盈利（本公司擁有人應佔年內溢利）	25,355	26,303
股份數目		
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發行股份之影響	12,326,592	10,550,372
用於每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,738,261,805	1,736,452,708

12. 每股盈利 (續)

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	1,456	(11,629)
就計算本公司擁有人應佔來自持續經營業務之 每股基本盈利而言之盈利	<u>26,811</u>	<u>14,674</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／盈利為每股虧損0.084港仙(二零零九年：每股盈利0.674港仙)及擁有人應佔終止經營業務之每股攤薄虧損／盈利為每股虧損0.084港仙(二零零九年：每股盈利0.670港仙)，乃根據來自本公司終止經營業務之年度虧損／溢利之虧損1,460,000港元(二零零九年：溢利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。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備

本集團

	按成本值列賬之 持作自用租賃				
	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	傢俬及設備 千港元	總額 千港元
成本					
於二零零九年一月一日，如過往呈列	827	79,543	4,294	69,994	154,658
採用香港會計準則第17號(修訂本)之影響	1,298	-	-	-	1,298
於二零零九年一月一日，經重列	2,125	79,543	4,294	69,994	155,956
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及 二零一零年一月一日，經重列	2,125	101,979	3,893	66,464	174,461
添置	-	10,645	587	14,780	26,012
出售	-	(29,051)	(746)	(18,039)	(47,836)
出售附屬公司時終止確認	-	(81,792)	(1,155)	(62,051)	(144,998)
匯兌調整	-	5	-	11	16
於二零一零年十二月三十一日	2,125	1,786	2,579	1,165	7,655
累計折舊					
於二零零九年一月一日，如過往呈列	512	44,102	2,113	42,728	89,455
採用香港會計準則第17號(修訂本)之影響	393	-	-	-	393
於二零零九年一月一日，經重列	905	44,102	2,113	42,728	89,848
採用香港會計準則第17號(修訂本)之影響	24	-	-	-	24
年度支出	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 及二零一零年一月一日，經重列	939	57,083	2,518	42,853	103,393
年度支出	33	10,424	698	9,733	20,888
出售時撥回	-	(28,829)	(754)	(16,700)	(46,283)
出售附屬公司時對銷	-	(38,070)	(676)	(35,222)	(73,968)
匯兌調整	-	3	-	(2)	1
於二零一零年十二月三十一日	972	611	1,786	662	4,031
賬面值					
於二零一零年十二月三十一日	1,153	1,175	793	503	3,624
於二零零九年十二月三十一日(經重列)	1,186	44,896	1,375	23,611	71,068
於二零零九年一月一日(經重列)	1,220	35,441	2,181	27,266	66,108

本集團位於香港之租賃土地及樓宇乃按中期租約持有。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備 (續)

本公司

	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	傢俬及設備 千港元	總額 千港元
成本				
於二零零九年一月一日	378	1,992	470	2,840
添置	—	—	25	25
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	378	1,992	495	2,865
添置	—	—	72	72
於二零一零年十二月三十一日	378	1,992	567	2,937
累計折舊				
於二零零九年一月一日	378	1,258	278	1,914
年度支出	—	245	73	318
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	378	1,503	351	2,232
年度支出	—	244	70	314
於二零一零年十二月三十一日	378	1,747	421	2,546
賬面值				
於二零一零年十二月三十一日	—	245	146	391
於二零零九年十二月三十一日	—	489	144	633

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

14. 租賃土地款

本集團於租賃土地款之權益指預付經營租約付款，其賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日之賬面值，如過往呈報	881	905
採用香港會計準則第17號（修訂本）之影響	(881)	(905)
於一月一日之賬面值，經重列	-	-
於十二月三十一日之賬面值，經重列	-	-

15. 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	8,066	7,939
於十二月三十一日	73,959	65,893

本集團之投資物業乃位於北京市海澱區西三環北路88號，乃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，假設經參考於相關市場可得之可資比較交易，各該等物業可以現況交吉出售釐定。

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二零零九年二月獲授銀行信貸之擔保（附註39）。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

16. 無形資產－商標

	華聯吉買盛 (附註a) 千港元	本集團 好鄰居 (附註b) 千港元	合計 千港元
成本			
於二零零九年一月一日	173,348	448	173,796
出售附屬公司	(173,348)	—	(173,348)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>448</u>	<u>448</u>
累計攤銷			
於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及 二零一零年一月一日	13,290	27	13,317
年內攤銷	4,389	18	4,407
於出售附屬公司時撥回	(17,679)	—	(17,679)
於二零一零年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>45</u>	<u>45</u>
賬面值			
於二零一零年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>403</u>	<u>403</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>160,058</u>	<u>421</u>	<u>160,479</u>

年內攤銷開支列入綜合全面收益表之「行政開支」。

附註：

- 華聯吉買盛為連鎖超級市場業務之商標。超市連鎖店業務於本年度已終止，更多詳情載於附註9。
- 好鄰居為連鎖便利店業務之商標。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本	33,519	33,519

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司詳情：

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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

17. 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	
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%	持有會籍及買賣金融證券
K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited (「KPIRM」)	英屬處女群島/ 香港	普通股 18,087,700美元	-	於二零一零年 八月十九日 出售 (二零零九年: 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	-	於二零一零年 八月十九日 出售 (二零零九年: 100%)	投資控股
K.P.I. Property Investment Co. Ltd.	香港	普通股 1港元	-	100%	物業投資
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	-	於二零一零年 八月十九日 出售 (二零零九年: 100%)	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

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

17. 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	
上海港佳倍盛經貿 有限公司* (附註3)	中國	註冊資本人民幣 2,000,000元	-	100%	一般貿易
北京中嘉利通商貿 有限公司 (附註4)	中國	註冊資本人民幣 30,000,000元	-	100%	一般貿易
北京中港佳鄰商業 有限公司 (附註5)	中國	註冊資本 1,000,000美元	-	72%	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。營業執照之有效期將獲續期。華聯吉買盛於本年度出售，詳情載於附註9。
- 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。營業執照之有效期將獲續期。
- 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。營業執照之有效期將獲續期。
- 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。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18. 商譽

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
賬面值		
於一月一日	377,972	377,972
出售(附註36)	(377,972)	—
於十二月三十一日	—	377,972

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營超級市場連鎖店	—	377,972

含有商譽之現金產生單位之減值測試

二零零九年，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%乃用於計算使用價值。超市連鎖店業務於本年度終止，詳情載於附註9。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18. 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 %
毛利率	9.98
增長率	8
折現率	<u>9</u>

二零零九年，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，二零零九年度毋須確認減值虧損。

19. 可供出售投資

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市證券，按公平值－香港	44,961	34,831
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 (附註)	773	773
總額	<u>48,495</u>	<u>38,365</u>

附註：於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，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。

20. 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。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

21. 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、商品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。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

22. 按公平值以損益列賬之財務資產

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市證券—香港及金融衍生工具	35,558	2,356
上市證券—中國	—	267
	<u>35,558</u>	<u>2,623</u>

23. 存貨

a) 綜合財務狀況表之存貨包括：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作銷售商品	<u>35,581</u>	<u>222,949</u>

於二零一零年十二月三十一日，概無存貨按可變現淨值列賬（二零零九年：無）。

b) 存貨被確認為開支之分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務之已售存貨賬面值	156,126	130,373
終止經營業務之已售存貨賬面值	<u>1,095,840</u>	<u>1,693,382</u>
	<u>1,251,966</u>	<u>1,823,755</u>

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

24. 其他應收賬項、訂金及預付款項

	本集團		本公司	
	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
其他應收貸款	19,855	28,786	–	–
減：呆賬撥備	(6,365)	(6,365)	–	–
其他應收貸款，淨額	13,490	22,421	–	–
來自上架收入之應收賬項	–	130,082	–	–
其他	48,243	61,428	1,455	1,013
貸款及應收賬款	61,733	213,931	1,455	1,013
已付貿易賬項及訂金	82,653	142,209	–	–
預付款項	14,116	24,496	252	294
水電及雜項訂金	582	743	579	741
增值稅及其他應收稅項	1,730	20,537	–	–
	160,814	401,916	2,286	2,048
減：長期預付租金及租金訂金 (附註1)	–	(7,516)	–	–
	160,814	394,400	2,286	2,048

附註1：就二零零九年而言，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。華聯吉買盛於二零一零年八月十九日被出售。所出售資產及負債詳情於附註36披露。

其他應收貸款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)）。

24. 其他應收賬項、訂金及預付款項 (續)

年內應收貸款撥備之變動情況如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	6,365	23,018
減值撥回 (附註3)	-	(16,653)
於十二月三十一日	6,365	6,365

於二零一零年十二月三十一日，本集團之其他應收貸款6,365,000港元（二零零九年：6,365,000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。

25. 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。

26. 已抵押存款

	本集團		本公司	
	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
已抵押現金存款	-	174	-	-

於二零零九年，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。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

27. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	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
銀行／金融機構及手頭現金	339,954	649,862	142,676	1,476
計入綜合現金流量表之現金及 現金等值項目	339,954	649,862	142,676	1,476
財務資產之已抵押現金結餘	—	(174)	—	—
計入綜合財務狀況表之現金及 現金等值項目	339,954	649,688	142,676	1,476

銀行存款乃按市場年利率0.32%（二零零九年：0.36%）計息。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。

28. 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
	54,365	550,785

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。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

29. 其他應付賬項、已收按金及應計費用

	本集團		本公司	
	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
應計薪金、工資及福利	2,319	16,292	—	—
應計費用	5,145	11,035	571	138
其他	326	38,600	—	—
按攤銷成本計量之財務負債	7,790	65,927	571	138
已收租金及其他按金	1,265	28,329	—	—
代金券及會員卡按金	—	381,754	—	—
應付增值稅及其他稅項	385	3,032	—	—
	9,440	479,042	571	138

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。

30. 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一年內或按要求償還		
銀行貸款—有抵押	4,650	4,650
銀行貸款—無抵押	21,153	147,443
	25,803	152,093
於一年後但於兩年內		
銀行貸款—有抵押	4,650	4,650
於兩年後但於五年內		
銀行貸款—有抵押	11,627	13,951
於五年後		
銀行貸款—有抵押	—	2,495
	16,277	21,096
	42,080	173,189

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

30. 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
實際利率：		
銀行貸款—有抵押	6.53%	6.53%
銀行貸款—無抵押	9%	4.62% – 5.58%
	每年	每年

有抵押銀行借款乃以賬面值約73,959,000港元(二零零九年：65,893,000港元)之本集團投資物業作為抵押。

31. 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：

	本集團		
	攤銷無形 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
收購附屬公司時產生之遞延稅項負債	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	40,014	2,186	42,200
(計入損益表)/自損益表扣除	(1,097)	2,017	920
減：出售附屬公司(附註36)	(38,917)	—	(38,917)
於二零一零年十二月三十一日	—	4,203	4,203

31. 遞延稅項 (續)

b) 預扣稅

根據自二零零九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，自二零零九年一月一日起生效。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。於二零零九年二月二十二日，中國稅務機關頒佈財稅(2009)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二零零九年一月一日至二零一零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。

- 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18,422,000港元(二零零九年：20,844,000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。

32. 股本

	二零一零年		二零零九年	
	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	4,000,000,000	400,000	4,000,000,000	400,000
已發行及繳足股款：				
年初	1,725,902,336	172,590	1,725,902,336	172,590
根據購股權計劃已發行之股份 (附註a)	20,100,000	2,010	-	-
年終	1,746,002,336	174,600	1,725,902,336	172,590

- a) 於二零一零年九月二十九日及二零一零年十二月二十日，認購本公司20,100,000股普通股之購股權已獲行使，代價為2,760,000港元，其中2,010,000港元計入股本及餘額750,000港元計入股份溢價賬。2,400,000港元已從股份酬金儲備轉撥至股份溢價賬。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

33. 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」），該限額相等於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，根據已更新限額按本公司或其附屬公司之所有計劃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，此外，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%。

33. 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。

於二零一零年十月二十二日，本公司根據本公司於二零零四年六月七日採納之購股權計劃向合資格承授人授出36,000,000份購股權，須待承授人接納後方可作實。購股權將賦予承授人權利以認購本公司股本中合共36,000,000股每股面值0.1港元之普通股。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

33. 購股權 (續)

以權益方式結算之購股權計劃 (續)

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
	0.359	二零一零年 十月二十二日	二零一零年十月二十二日至 二零二零年十月二十一日	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
	0.359	二零一零年 十月二十二日	二零一零年十月二十二日至 二零二零年十月二十一日	10年

a) 下表披露僱員及董事於年內持有之本公司購股權之變動。

購股權種類	於二零一零年				於二零一零年	
	一月一日 尚未行使 千份	於年內 授出 千份	於年內 行使 千份	於年內 沒收 千份	於年內 到期 千份	十二月三十一日 尚未行使 千份
二零零五年	19,100	-	(19,100)	-	-	-
二零零七年	68,500	-	-	(5,500)	-	63,000
二零一零年	-	36,000	(1,000)	-	-	35,000
	<u>87,600</u>	<u>36,000</u>	<u>(20,100)</u>	<u>(5,500)</u>	<u>-</u>	<u>98,000</u>
於年末可行使						<u>98,000</u>
加權平均行使價	<u>0.402港元</u>	<u>0.359港元</u>	<u>0.126港元</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>0.442港元</u>

33. 購股權 (續)

以權益方式結算之購股權計劃 (續)

a) (續)

根據僱員購股權計劃授出之以下購股權已於本年度行使：

購股權種類	行使數目	行使日期	於行使日期 之股價
二零零五年	19,100,000	二零零九年 九月二十九日	0.31港元
二零一零年	1,000,000	二零一零年 十二月二十日	0.40港元
	<u>20,100,000</u>		

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格模式計量。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格模式之內。

授出日期	僱員 二零零五年 一月十日	董事 二零零七年 十月四日	僱員 二零零七年 十月四日	董事 二零零七年 十月二十二日	僱員 二零零七年 十月二十二日
購股權公平值及假設：					
按計量日之公平值 (港元)	0.042	0.235	0.235	0.216	0.216
股價 (港元)	0.131	0.470	0.470	0.355	0.355
行使價 (港元)	0.126	0.479	0.479	0.359	0.359
預期波幅 (以二項式格模型模式 所採用之加權平均波幅列示)	107.00%	68.60%	68.60%	103.93%	103.93%
購股權期限	9.5年	10年	10年	10年	10年
預期股息	0%	0%	0%	0%	0%
無風險利率 (根據外匯基金債券 計算)	3.52%	4.31%	4.31%	0.58%	0.58%
預期沒收率	0%	0%	0%	0%	0%

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

33. 購股權 (續)

以權益方式結算之購股權計劃 (續)

b) 購股權公平值及假設 (續)

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，此項條件並無計算入內。授出購股權概無與市場條件有關。

34. 儲備

本集團

	股份溢價 千港元	股份酬金 儲備 千港元	其他全面收入		法定盈餘 儲備 千港元	保留盈利 千港元	本公司 擁有人 應佔權益 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
			匯兌變動 儲備 千港元	公平值儲備 千港元					
於二零零九年一月一日	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									
及二零一零年一月一日	287,362	16,914	11,192	9,014	1,104	238,657	564,243	104,216	668,459
根據購股權計劃發行股份	3,125	(2,369)	-	-	-	-	756	-	756
出售於KPIRM權益產生之 非控股權益減少	-	-	-	-	-	-	-	(103,626)	(103,626)
出售於KPIRM權益產生之 匯兌變動儲備減少	-	-	(7,335)	-	-	-	(7,335)	-	(7,335)
出售於KPIRM權益產生之 法定公積金儲備減少	-	-	-	-	(493)	-	(493)	-	(493)
按股權結算以股份支付交易	-	7,788	-	-	-	-	7,788	-	7,788
匯兌調整	-	-	7,639	-	-	-	7,639	932	8,571
年內溢利	-	-	-	-	-	25,355	25,355	6,791	32,146
財務資產公平值調整	-	-	-	(6,724)	-	-	(6,724)	-	(6,724)
於二零一零年十二月三十一日	290,487	22,333	11,496	2,290	611	264,012	591,229	8,313	599,542

34. 儲備 (續)

本公司

	股份溢價 千港元	股份酬金 儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	287,362	16,914	85,220	389,496
發行新股	-	-	-	-
僱員購股權福利	-	-	-	-
年內溢利	-	-	(11,103)	(11,103)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	287,362	16,914	74,117	378,393
根據購股權計劃發行股份	3,125	(2,369)	-	756
按股權結算以股份支付交易	-	7,788	-	7,788
年內溢利	-	-	2,542	2,542
於二零一零年十二月三十一日	290,487	22,333	76,659	389,479

於二零一零年十二月三十一日，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為76,659,000港元（二零零九年：74,117,000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。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

34. 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%。

35. 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並先前並無受定額福利退休計劃保障之強制性公積金計劃（「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，僱主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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

36. 出售一間附屬公司

於二零一零年八月十九日，本集團出售KPIRM、佳樂國際有限公司及華聯吉買盛，該等公司從事大型綜合超市經營業務。

二零一零年
千港元

已收代價	
已收現金及現金等值項目總代價	503,912

失去控制之資產及負債分析

二零一零年
八月十九日
千港元

非流動資產

物業、機器及設備	71,030
無形資產(附註16)	155,669
長期租賃預付款項	7,596
商譽(附註18)	377,972

流動資產

存貨	112,056
預付款項及其他應收賬項	381,751
現金及現金等值項目	621,678

流動負債

貿易應付賬項	(504,235)
其他應付賬項、已收按金及應計費用	(502,839)
應付稅項	(1,001)
短期銀行貸款	(57,314)

非流動負債

遞延稅項(附註31(a))	(38,917)
出售資產淨值	623,446

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

36. 出售一間附屬公司 (續)

出售一間附屬公司虧損

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元
已收及應收代價	503,912
出售資產淨值	(623,446)
非控股權益	103,626
有關附屬公司淨資產因喪失附屬公司控制權而從權益重新 分類至損益之累計匯兌差額	493
有關附屬公司淨資產因喪失附屬公司控制權而從權益重新 分類至損益之累計法定盈餘儲備	7,335
出售虧損 (附註9)	<u>(8,080)</u>

出售虧損記入綜合全面收益表內本年度來自終止經營業務溢利 (見附註9)。

出售一間附屬公司之現金流入淨額

	二零一零年 千港元
已收代價	503,912
減：出售之現金及現金等值項目結餘	<u>(621,678)</u>
	<u>(117,766)</u>

37. 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15）、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。

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	8,858	32,297
第二至第五年（包括首尾兩年）	14,484	61,090
第五年後	10,126	13,937
	33,468	107,324

b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干辦公室物業、董事宿舍及連鎖超級市場業務之商舖，物業之協定租期由一年至二十年不等。

於報告期末，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
一年內	11,882	103,830	1,510	2,257
第二至第五年（包括首尾兩年）	15,492	364,697	727	2,227
第五年後	10,126	439,635	—	—
	37,500	908,162	2,237	4,484

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

38. 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
支付由董事控制的公司之租賃支出(附註i)	<u>332</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。租賃支出均於截至二零一零年四月三十日悉數支付。

b) 本集團主要管理人員報酬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及其他福利	3,512	3,060
退休金計劃供款	12	12
股本報酬支出	<u>216</u>	<u>-</u>
	<u>3,740</u>	<u>3,072</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。

39. 銀行信貸

於二零一零年，本集團獲授合共為數約20,927,000港元(二零零九年：173,189,000港元)之銀行信貸，乃以投資物業(附註15)作抵押。於二零一零年十二月三十一日，該銀行信貸已獲悉數動用。

40. 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

資產的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，並需要對收入水平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撥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，並運用主要根據於各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撇銷記錄扣除可收回金額計算。倘欠債人的財務狀況變壞，則可能須要作出額外的減值備抵。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

40. 重大會計估計及判斷 (續)

a) 估計不確定性之主要來源 (續)

iv) 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。

v) 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。本集團於各財務狀況表日期按個別產品基準檢討存貨,並就陳舊項目撥備。

vi) 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。

vii) 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期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。

40. 重大會計估計及判斷 (續)

a) 估計不確定性之主要來源 (續)

viii) 所得稅

於二零一零年十二月三十一日，由於未能預計日後溢利來源，故並無於本集團之綜合財務狀況表內就未使用稅項虧損18,442,000港元(二零零九年：20,844,000港元)確認遞延稅項資產(二零零九年：無)。遞延稅項資產之可變現性主要取決於日後是否可獲得足夠未來溢利或可課稅暫時性差異。

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史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，在應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。釐定是否出現減值時，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。

41. 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、借貸、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。

a) 信貸風險

i) 於二零一零年十二月三十一日，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。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理及公平值 (續)

a) 信貸風險 (續)

- ii) 就為盡量減低風險之應收賬項、其他應收賬項及應收短期貸款而言，管理層已有信貸政策應對，而有關信貸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。該等評估專注於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。本集團就應收賬項及其他應收賬項並不要求抵押品。債項通常於開單日起30日內到期。此外，本集團管理層於報告期末審閱各個別短期應收貸款之可收回金額以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團及本公司之信貸風險乃大幅降低。
- iii) 就應收賬項、其他應收賬項及應收短期貸款而言，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、其他應收賬項及應收短期貸款餘額超過報告期末之應收賬項、其他應收賬項及應收短期貸款總額10%之重大集中信貸風險。
- 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，故流動資金之信貸風險有限。

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附註20、21及24。

41. 金融風險管理及公平值 (續)

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主要來源。

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）於財務狀況表日期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

	二零一零年					二零零九年					
	一年內或 按 要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 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	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 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	25,803	4,954	14,056	44,813	42,080	159,987	4,882	17,805	3,344	186,018	173,189
—可變動利率											
應付賬項及其他應付賬項	63,805	-	-	63,805	63,805	1,029,827	-	-	-	1,029,827	1,029,827
	89,608	4,954	14,056	108,618	105,885	1,189,814	4,882	17,805	3,344	1,215,845	1,203,016

本公司

	二零一零年				二零零九年			
	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	571	-	571	571	138	-	138	138

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理及公平值 (續)

c) 利率風險

本集團就可變動利率銀行借貸(該等借貸詳情見附註30)而承受現金流利率風險。

i) 利率概況

下表詳細載有於報告期末本集團及本公司借貸之利率概況：

	本集團			
	二零一零年		二零零九年	
	實際利率	千港元	實際利率	千港元
	%		%	
可變動借款利率：				
銀行貸款	6.53%	<u>42,080</u>	7.20%	<u>173,189</u>
可變動銀行結餘利率及存款	0.36%	<u>339,954</u>	0.74%	<u>649,862</u>

ii) 敏感度分析

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

於二零一零年十二月三十一日，估計可變動銀行結餘利率及存款及銀行借貸之利率一般上升／下降一百基點，在所有其他可變動因素保持不變的情況下，本集團之除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約1,154,000港元(二零零九年：1,299,000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。

上述敏感度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可變動利率計息金融工具之利率風險後釐定。一百基點上升或下降代表管理層預期利率在直至下一個週年報告期末止期間之合理可能變動。敏感度分析乃以二零零九年同一基準進行。

41. 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貨幣風險。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	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
現金及現金等值項目	164,952	919

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。

	二零一零年		二零零九年	
	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)%	6,186 (6,186)	5% (5)%	38 (38)

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理及公平值 (續)

d) 貨幣風險 (續)

ii) 敏感度分析 (續)

敏感度分析乃假設外幣匯率變動於報告期末發生，並已將該變動應用於本集團於該日期存在之衍生及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直至下一個年度報告期末止期間可能出現之合理變動。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。敏感度分析乃以二零零九年同一基準進行。

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。

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22）及可供出售投資（見附註19）之股價變動風險。

41. 金融風險管理及公平值 (續)

e) 股價風險 (續)

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列賬之財務資產，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。

於二零一零年十二月三十一日，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市盈率上升／（下降）10%（二零零九年：10%）（如適用），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

相關股價風險變數之 變化：	二零一零年		二零零九年	
		對除稅後 溢利及保留 溢利之影響 千港元		對除稅後 溢利及保留 溢利之影響 千港元
上升	10%	6,723	10%	3,390
下降	(10)%	(6,723)	(10)%	(3,390)

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結算日產生，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。該項分析按與二零零九年相同之基準進行。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理及公平值 (續)

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賬面值，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。有關等級界定如下：

- 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

	二零一零年				二零零九年			
	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
資產								
按公平值透過損益 列賬之財務資產	35,558	-	-	35,558	2,623	-	-	2,623
可供出售投資	44,961	-	-	44,961	34,831	-	-	34,831
	80,519	-	-	80,519	37,454	-	-	37,454

年內，工具並無由第1級至第2級或第3級之重大轉移。

41. 金融風險管理及公平值 (續)

f) 公平值 (續)

ii) 並非以公平值入賬之金融工具之公平值

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，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。

本集團按資產負債比率基準監察資本，而資產負債比率乃以於綜合財務狀況表列示之借貸總額除以權益總額計算。於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	本集團		本公司	
	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
計息銀行貸款	42,080	173,189	—	—
借貸總額	42,080	173,189	—	—
權益總額	774,142	841,049	564,079	550,983
資產負債比率	5.44%	20.59%	不適用	不適用

本公司及其任何附屬公司均無需遵守外部強制執行之資金規定。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理及公平值 (續)

h) 公平值之估計

下文概述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) 計息貸款及借貸

公平值將估計為未來現金流量之現值，乃按類似金融工具之目前市場利率折現。

42. 最終控股人士

董事認為張小林先生透過於本公司之直接股權為最終控股人士。本公司概無任何母公司。

43. 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。

44. 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」。

財務資料概要

截至二零一零年十二月三十一日止年度

財務資料概要

本集團於最近五個財政年度之已刊發之業績及資產及負債之概要，乃摘錄自己刊發經審核財務報表並作出重新分類或重列（如適用），載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 千港元	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
業績					
營業額	217,022	2,073,083	1,777,062	662,288	392,413
年內溢利／（虧損）	32,146	42,614	255,874	6,317	2,315
下列人士應佔：					
本公司之擁有人	25,355	26,303	247,686	6,330	2,316
非控股權益	6,791	16,311	8,188	(13)	(1)
	32,146	42,614	255,874	6,317	2,315
資產及負債					
總資產	885,740	2,087,814	1,821,954	715,097	555,185
總負債	(111,598)	(1,246,765)	(1,040,167)	(327,365)	(364,803)
非控股權益	(8,313)	(104,216)	(87,647)	(9,710)	(9,723)
本公司擁有人應佔權益總額之結餘	765,829	736,833	694,140	378,022	180,659