CHIA TAI ENTERPRISES INTERNATIONAL LIMITED
正 大 企 業 國 際 有 限 公 司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）
（股份編號： 121）

截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績公佈

正大企業國際有限公司（「本公司」）之董事會（「董事」）公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零零六年之比較數字如下：

綜合損益表

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	**二零零七年** *千港元*	二零零六年 *千港元* （重列）
持續經營業務			
營業額	*2*	**4,390,658**	3,482,835
銷售成本		**(3,651,649)**	(3,058,989)
毛利		**739,009**	423,846
其他收益	*4*	**170,073**	133,078
其他收入淨額	*4*	**5,278**	30,624
商店配送及營運成本		**(961,936)**	(820,004)
行政費用		**(238,072)**	(236,250)
減值回撥/（虧損）		**72,495**	(33,609)
經營虧損		**(213,153)**	(502,315)
融資成本		**(92,972)**	(62,462)
應佔聯營公司業績		**-**	3,124
除稅前虧損		**(306,125)**	(561,653)
稅項	*6*	**1,419**	(9,375)
本年度持續經營業務虧損		**(304,706)**	(571,028)
終止經營業務			
本年度終止經營業務溢利		**-**	223,571
本年度虧損		**(304,706)**	(347,457)

綜合損益表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零零七年 *千港元*	二零零六年 *千港元* （重列）
以下人士應佔：			
本公司股東		**(307,329)**	(334,577)
少數股東權益		**2,623**	(12,880)
本年度虧損		**(304,706)**	(347,457)
每股虧損			
持續及終止經營業務			
- 基本及攤薄	*8*	**(5.13) 港仙**	(5.58) 港仙
持續經營業務			
- 基本及攤薄	*8*	**(5.13) 港仙**	(9.32) 港仙

綜合資產負債表

		二零零七年 *千港元*	二零零六年 *千港元*
非流動資產			
固定資產			
- 物業、廠房及設備		**982,201**	1,245,424
- 營運租賃之自用土地租賃權益		**195,255**	187,672
		1,177,456	1,433,096
商譽		**29,487**	27,331
收購附屬公司額外權益之訂金		**14,604**	9,900
預付物業租賃費		**13,965**	17,235
長期存款		**-**	19,800
遞延稅項資產		**4,343**	3,920
		1,239,855	1,511,282
流動資產			
預付物業租賃費		**8,825**	38,149
於一年內收取之長期存款		**21,362**	-
存貨		**356,297**	458,715
營運及其他應收款項	*9*	**120,824**	150,415
可回撥之所得稅		**1,631**	-
已抵押銀行存款		**38,208**	191,124
現金及現金等額		**181,252**	98,528
		728,399	936,931
分類為待出售資產	*10*	**497,273**	10,890
		1,225,672	947,821

綜合資產負債表（續）

	附註	二零零七年 *千港元*	二零零六年 *千港元*
流動負債			
營運及其他應付款項	*11*	**1,087,470**	1,425,336
銀行貸款		**110,043**	39,600
其他貸款		**402,997**	66,442
收購附屬公司之應付代價		**111,772**	139,995
融資租賃責任		**3,427**	2,146
撥備		**24,951**	18,834
		1,740,660	1,692,353
分類為待出售資產之相關負債	*10*	**260,526**	-
		2,001,186	1,692,353
流動負債淨額		**(775,514)**	(744,532)
總資產減流動負債		**464,341**	766,750
非流動負債			
銀行貸款		**390,000**	390,000
其他貸款		**46,642**	-
收購附屬公司之應付代價		**120,900**	230,285
融資租賃責任		**220,573**	208,002
遞延稅項負債		**5,602**	7,842
		783,717	836,129
負債淨額		**(319,376)**	(69,379)
資本及儲備			
股本		**119,932**	119,932
儲備		**(441,996)**	(191,828)
本公司股東應佔之權益總額 - 虧損		**(322,064)**	(71,896)
少數股東權益		**2,688**	2,517
權益總額 - 虧損		**(319,376)**	(69,379)

綜合財務報告附註

1. 主要會計政策

此等財務報告已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），此統稱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、香港普遍公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報告亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文。

香港會計師公會已頒佈若干首次生效或可供本集團及本公司於本會計期間提早採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。此等發展導致會計政策之改變，並不對此等財務報告反映之即期及過往會計期間產生任何重大影響。

2. 營業額

營業額乃向顧客銷售貨品之價值扣除退貨、折扣及增值稅。營業額之分析載列如下：

	綜合	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	*千港元*
持續經營業務		
銷售貨品	**4,390,658**	3,482,835
終止經營業務		
投資物業之租賃收入	**-**	221

3. 分類資料

本集團現從事於中國經營大型超市之零售業務，而所有於二零零七年之銷售均於中國產生。據此，截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團概無業務分類及地區分類之分析列示，因其於業務及地區上之營運概無不同風險及回報。

本集團亦曾參與於中國之物業投資業務，並於二零零六年終止。於二零零七年十二月三十一日，本集團持有之所有資產及負債全屬零售業務。

4. 其他收益及其他收入淨額

	綜合	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	*千港元*
		（重列）
其他收益		
商舖物業租賃	**110,547**	73,477
利息收入	**6,335**	7,125
其他推廣及服務收入	**53,191**	52,476
	170,073	133,078
其他收入淨額		
匯兌溢利／（虧損）淨額	**22,526**	(315)
出售附屬公司及一家聯營公司之溢利	**-**	39,137
出售固定資產之虧損淨額	**(17,248)**	(8,198)
	5,278	30,624

5. 折舊及攤銷

截至二零零七年十二月三十一日止之年度內，有關本集團固定資產之折舊為143,496,000港元（二零零六年：136,419,000港元）；而本集團營運租賃之自用土地租賃權益之攤銷為6,958,000港元（二零零六年：6,139,000港元）。

6. 稅項

	二零零七年	二零零六年
	千港元	*千港元*
本年度稅項 - 中國		
年度撥備	**1,444**	-
遞延稅項		
產生及回撥暫時差額	**(2,863)**	9,375
稅項（回撥）/ 開支	**(1,419)**	9,375

所得稅按相關司法權區之現行稅率計算。由於本公司及其附屬公司概無於香港產生任何應課稅溢利，故於本年度未就香港所得稅作出撥備。根據開曼群島及英屬處女群島之規則，本集團概無於開曼群島及英屬處女群島產生任何所得稅。

根據中國之相關所得稅法例及法規，於中國成立之附屬公司需根據33%之法定稅率就應課稅溢利計算中國所得稅撥備。於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過中國企業所得稅法例（「新稅例」）於二零零八年一月一日生效。按照新稅例，於二零零八年一月一日起，適用於中國成立之附屬公司之所得稅稅率降至25%。於二零零七年之遞延稅項已作出調整以反映此情況。

7. 股息

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止之年度內，概無派發或建議派發股息，並自結算日起概無建議派發任何股息。

8. 每股虧損

於持續及終止經營業務

每股基本虧損乃根據年度內本公司股東應佔虧損307,329,000港元（二零零六年：334,577,000港元）及於年度內已發行5,996,614,408股普通股（二零零六年：5,996,614,408股普通股）計算。

於持續經營業務

每股持續經營業務基本虧損乃根據年度內本公司股東應佔虧損307,329,000港元（二零零六年：334,577,000港元）減年度內扣除少數股東權益之終止經營業務溢利之零港元（二零零六年：224,495,000港元），及已發行5,996,614,408股普通股計算。

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因所有潛在普通股均屬反攤薄性。

9. 營運及其他應收款項

	二零零七年	二零零六年
	千港元	*千港元*
營運應收款項、其他應收款項及訂金	**117,825**	135,480
應收相關企業款項	**2,999**	14,935
	120,824	150,415

營運及其他應收款項包括營運應收款項（扣除呆壞賬之撥備）9,400,000港元（二零零六年：5,122,000港元），其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	*千港元*
未到期	**8,472**	4,646
逾期一至三十日	**16**	285
逾期三十一日至六十日	**158**	102
逾期六十一日至九十日	**72**	89
逾期超過九十日	**682**	-
	9,400	5,122

10. 分類為待出售資產 / 分類為待出售資產之相關負債

(a) 於二零零七年五月十七日，本公司簽訂協議以出售若干店舖及全資附屬公司予C.P. Holding (BVI) Investment Company Limited，出售之代價約為433,400,000港元。此等店舖及附屬公司之資產及負債被分類為待出售及於綜合資產負債表獨立列示；及

(b) 於截至二零零四年十二月三十一日止之年度內，Lotus-CPF (PRC) Investment Company Limited （「Lotus-CPF」）之一家附屬公司與獨立第三方簽訂協議，以約人民幣11,000,000元（相等於11,700,000港元）之代價出售一土地使用權。據此，該土地使用權獲分類為一項待出售資產，並於綜合資產負債表獨立列示。於二零零七年十二月三十一日，出售該土地使用權之交易尚未完成，並待相關政府機構批准。

於綜合資產負債表被獨立列示為待出售之主要資產及負債類別載列如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	*千港元*
物業、廠房及設備	**345,442**	-
土地租賃權益	**11,749**	10,890
預付物業租賃費	**1,068**	-
存貨	**105,647**	-
營運及其他應收款項	**10,939**	-
現金及銀行存款	**22,428**	-
分類為待出售資產總額	**497,273**	10,890
營運應付款項	**230,963**	-
其他應付款項及應付未付費用	**29,563**	-
分類為待出售資產之相關負債	**260,526**	-

11. 營運及其他應付款項

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	*千港元*
應付票據、應付款項及應付未付費用	**1,060,336**	1,348,746
應付相關企業款項	**27,134**	76,590
	1,087,470	1,425,336

營運及其他應付款項包括營運應付款項及應付票據746,347,000港元（二零零六年：956,895,000港元），其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	*千港元*
發票日三十日內	**659,295**	642,716
發票日後三十一至六十日	**58,639**	153,932
發票日後六十一至九十日	**6,998**	96,062
發票日後超過九十日	**21,415**	64,185
	746,347	956,895

12. 比較數字

若干自供應商之收入45,118,000港元，於二零零六年財務報告內被列為其他收益，現與銷售成本冲銷以反映更合適之收入性質。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得股東應佔虧損307,300,000港元（二零零六年：334,600,000港元）。持繼經營業務虧損由二零零六年之571,000,000港元顯著改善至回顧年度內之304,700,000港元。

收入增加907,900,000港元（或26.1%）至4,390,700,000港元。收入增加因現有店舖之同比增長11.6%及主要由於開設3家新店（分別於二零零六年下半年開設2家位於北方區之新店及於二零零七年第三季開設1家位於南方區之新店）所致，而於二零零六年三月，Lotus-CPF始成為本集團之一家附屬公司及其收入與業績綜合於本集團之財務報告內。

包括來自供應商收入之毛利由12.2%增加至16.8%。採購量之增加使與供應商之議價能力得以提高、推廣活動之增加及持續致力於優化商品組合及實施較佳之定價策略全令毛利改善。

店舖物業租賃收入增加50.5%至110,500,000港元（約銷售額之2.5%），此乃收取出租招商區予租戶之收入。店舖物業租賃收入之增加主要由於大部份租約期為於一年或以下之租約，於續租時租金上升所致。本集團將繼續引入知名品牌商戶至招商區，並加強顧客購物、休閒與餐飲服務之整體購物體驗，以吸引更多顧客到訪及增加招商區之收入。

商店配送及營運成本為961,900,000港元，比對二零零六年之820,000,000港元。其主要包括公用事業費、人事及租賃費用合共643,200,000港元。此增加主要來自公用事業費上升及工資成本上漲。本集團預期商店配送及營運成本佔銷售額比例將繼續下降，因銷售額持續上升及已實行較嚴謹之成本監控措施。

行政費用為238,100,000港元，乃由二零零六年佔銷售額之6.8%下降至佔年內銷售額之5.4%。行政費用主要包括人事費用147,400,000港元及專業費用29,000,000港元。

本年度之持續經營業務虧損為304,700,000港元，比對去年571,000,000港元之虧損。未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利（「EBITDA」）由二零零六年之(382,900,000)港元（扣除終止經營業務及出售附屬公司與一家聯營公司之溢利）改善82.9%至二零零七年之(65,300,000)港元，此主要歸因於收入改善及毛利增加4.6個百分點。

資本架構

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司之已發行股本概無任何變動。

流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額及負債淨額分別約為775,500,000 港元及 319,400,000 港元，而截至年度完結止之持續經營業務虧損為304,700,000 港元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團已提取之短期銀行貸款為 110,000,000 港元（二零零六年：39,600,000 港元）及長期銀行貸款為 50,000,000 美元（相等於 390,000,000 港元）。本集團獲得無抵押其他貸款 449,600,000 港元（二零零六年：66,400,000 港元），當中 441,800,000 港元乃相關企業之貸款。無抵押其他貸款之即期部分於二零零七年及二零零六年年結分別為 403,000,000 港元及 66,400,000 港元。本集團之現金及現金等額為 203,700,000 港元，乃二零零六年年終結餘之 2.07 倍。

傳動比率與流動比率

於二零零七年十二月三十一日，本集團之傳動比率為-2.95（傳動比率以附息銀行貸款及其他借貸除以股東應佔權益）（二零零六年十二月三十一日：-6.90），而本集團之流動比率為 0.61（二零零六年十二月三十一日：0.56）。

外匯風險

本集團大部份貨幣資產及負債均以港元、人民幣及美元結算。由於港元與美元掛鈎及其匯率波動於近年相對較少，而中國附屬公司主要以人民幣進行銷售及採購以減少兌人民幣匯率之影響，因此，本集團相信其面對之外匯風險較低，故未有安排任何對冲活動。

或然負債

於結算日，本公司向獨立第三方發出兩項有關其附屬公司之融資租賃安排，並於二零二五年到期之擔保，及一項有關授予其一家附屬公司之一項銀行貸款，並於二零一零年十一月或於貸款還款時到期（如較早）之共同擔保。於結算日，董事並不認為以上任何擔保將可能向本公司索償。本公司於發出之擔保下於結算日之最大負債乃附屬公司簽訂兩項租賃協議 55%之未來最少租賃付款為人民幣 55,000,000 元（相等於 58,700,000 港元）及予其一家附屬公司之尚未償還銀行貸款額 32,000,000 港元。

資產抵押

於二零零六年五月三十日，Union Growth Investements Limited（「Union Growth」）（本公司之一家全資附屬公司）及 C.P. Merchandising Co. Ltd.（「CPM」）簽訂股份押置，當中 Union Growth 同意以 Lotus-CPF 38,960,000 股記名股份，作為根據二零零六年二月二十七日 Union Growth 與 CPM 簽訂有關收購 Lotus-CPF 餘下 40%權益之股份銷售及購買協議項下對其到期準時還款責任之抵押。

僱員、培訓及酬金政策

於二零零七年年終，本集團共聘用約 11,500 名僱員。本集團根據僱員之表現、經驗及當時之市場薪酬，釐訂其薪津。其他僱員福利包括保險及醫療、資助培訓與高級管理層之購股權計劃。

業務回顧

於年內，本集團專注於中國經營及發展大型超市業務。

於本公佈日，本集團於中國經營共33家大型超市，當中21家位於中國北方區及12家位於南方區。為配合本集團集中於店舖營運及改善其現有組合之財務狀況與鞏固股本基礎之策略，於回顧年度內，只有1家新店開業。

增強提供之貨品

本集團繼續檢視商品組合以確保向顧客提供合適之貨品。於回顧年度內，二零零七年引入之新產品佔銷售額之25%以上及溢利之29%，並同時取代反應欠佳之貨品。本集團亦增強「進口商品」部份以提供更多海外高質素貨品。本集團已進行測試，並預備推出嬰兒中心、生活化之康健中心及增加化粧品種類與吸引較高收入顧客之產品，如體育用品、玩具及汽車用品。

市場及推廣活動

為進一步增加銷售額及加強與供應商之關係，本集團與泰國商貿部籌辦泰國食品節、與寶潔籌辦嬰兒用品展，及推廣主要供應商之多項產品類別與多項週年活動以慶祝易初蓮花購物中心開業十週年。

新食品安全標準

為追求更佳之生活，顧客較注重食品安全及衛生。本集團希望成為食品安全之領導者，並以成本效益與及時之供應鏈以確保新鮮產品之質量。由於本集團致力送遞穩定高水平之極新鮮產品，已引進較嚴謹之鮮肉產品規範以方便對供應商作更佳產品質素監控。

提升品牌形象項目

本集團已開始提升品牌形象之項目，將易初蓮花從被認為老化及適合低收入顧客轉變至較年青化及適合高收入顧客之形象。為達致此，本集團已引入知名品牌至招商區，並改善標示及品牌形象，以營造較新鮮及活躍之購物氣氛。踏入二零零八年，易初蓮花推出「新鮮你的生活」項目讓顧客更明白我們對新鮮及新的承諾。本集團已建立對所有新及重整店舖之標準藍本以加強易初蓮花之經營路向－ 新鮮你的生活。本集團將繼續改善整體購物環境，並於招商區向顧客提供購物、休閒與餐飲服務。

資訊科技系統與基礎建設

本集團已於二零零七年八月成功採用全國性VMS系統，VMS乃應用於若干業務範圍以管理業務之核心零售系統，並集中於零售業務有關之買賣，包括賣方及項目檔案管理、採購訂單、價格維護、補貨、寄賣及存貨管理。作為實行VMS之一部份，本集團亦引入線上工作流程以增加貨品管理之效率。此亦讓本集團擁有以規則為基礎之監控以確保決策（即定價、採購等）於若干限制水平內，以達致業務目標。

本集團之員工

於易初蓮花，本集團重視及實行持續培訓及才能發展。於二零零七年，本集團已實行畢業生管理培訓發展計劃，並於本地之主要著名大學聘請年青兼有才能之畢業生及培訓此等新成員成為未來之業務領袖。

重組

於二零零七年五月十七日，本公司與上海易初蓮花連鎖超市有限公司之賣方及最終股東簽訂收購協議，以2,814,600,000港元之代價收購19家基礎穩固及表現良好之店舖（「收購事項」）。由於代價將以發行代價股份、優先股及可換股債券支付，故收購事項將不會導致本集團之現金資源耗損，但將明顯地增加股東之權益。同時，本公司亦與一關連方簽訂出售協議，以433,400,000港元之代價出售北方區11家表現欠佳店舖（統稱為「重組」）。

重組已於二零零七年七月二十五日獲本公司之獨立股東批准。緊隨重組完成，本集團將經營共41家大型超市，當中10家位於中國北方區、12家位於南方區及19家位於中部地區，總銷售面積覆蓋約612,000平方米，除了於中國之廣東省、北京、青島、西安及鄭州之主要營運外，業務點將伸延至上海及江蘇省。出售11家表現欠佳店舖為本集團提供良好機會以改善財務狀況。

策略性展望

中國之整體消費環境仍然強勁，而本集團亦於二零零八年開展較好形勢。本集團將繼續致力擴大收益及減低成本以維持競爭力，並將繼續改善服務質素以維持顧客忠誠度。來自國際及本地大型超市經營者之競爭日益加劇，本集團將繼續專注為股東帶來最佳回報及為顧客提供優質服務。

企業管治常規守則

於年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則的所有守則條文。

審核委員會

審核委員會之成員包括本公司之三位獨立非執行董事。審核委員會與管理層已檢討本集團採納之會計準則及規例，並討論內部監控及財務報告事項，包括審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報告。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

承董事會命
主席
謝吉人

香港，二零零八年四月十八日

於本公佈日，本公司董事包括十四位執行董事：謝吉人先生、謝漢人先生、謝炳先生、楊小平先生、李聞海先生、James Harold Haworth先生、羅家順先生、Umroong Sanphasitvong先生、何平僊先生、謝克俊先生、謝杰人先生、謝展先生、謝榮人先生及謝樂洋先生， 與三位獨立非執行董事： Viroj Sangsnit先生、Chokchai Kotikula先生及鄭毓和先生。