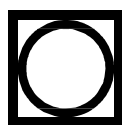


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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：00121)

截至二零零八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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零零七年之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	6,277,120	4,390,658
銷售成本		(5,130,905)	(3,651,649)
毛利		1,146,215	739,009
其他收益	4	258,524	170,073
其他收入淨額	4	168,392	5,278
商店配送及營運成本		(1,185,019)	(961,936)
行政費用		(260,372)	(238,072)
減值回撥		-	72,495
經營溢利 / (虧損)		127,740	(213,153)
融資成本			
- 可換股債券之利息	6	(39,928)	-
- 其他融資成本		(129,756)	(92,972)
		(169,684)	(92,972)
除稅前虧損		(41,944)	(306,125)
稅項	7	(3,629)	1,419
本年度虧損		(45,573)	(304,706)
以下人士應佔：			
本公司股東		(45,443)	(307,329)
少數股東權益		(130)	2,623
本年度虧損		(45,573)	(304,706)
每股虧損			
- 基本及攤薄	9	(0.67) 港仙	(5.13) 港仙

綜合資產負債表

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
固定資產			
- 物業、廠房及設備		2,000,442	982,201
- 營運租賃之自用土地租賃權益		199,074	195,255
		<u>2,199,516</u>	<u>1,177,456</u>
無形資產		260,713	-
商譽	10	3,083,965	29,487
收購附屬公司額外權益之訂金		-	14,604
預付物業租賃費		6,831	13,965
遞延稅項資產		105,634	4,343
		<u>5,656,659</u>	<u>1,239,855</u>
流動資產			
預付物業租賃費		5,288	8,825
於一年內收取之長期存款		-	21,362
存貨		900,969	356,297
營運及其他應收款項	11	990,812	120,824
應退所得稅		9,277	1,631
已抵押及限制之銀行存款		573,651	38,208
現金及現金等額		296,631	181,252
		<u>2,776,628</u>	<u>728,399</u>
分類為待出售資產	12	12,473	497,273
		<u>2,789,101</u>	<u>1,225,672</u>
流動負債			
營運及其他應付款項	13	3,437,670	1,087,470
銀行貸款		2,033,682	110,043
其他貸款		876,764	402,997
收購附屬公司之應付代價		60,450	111,772
融資租賃責任		4,421	3,427
即期稅項		3,632	-
撥備		71,301	24,951
		<u>6,487,920</u>	<u>1,740,660</u>
分類為待出售資產之相關負債	12	-	260,526
		<u>6,487,920</u>	<u>2,001,186</u>
流動負債淨額		<u>(3,698,819)</u>	<u>(775,514)</u>
總資產減流動負債		<u>1,957,840</u>	<u>464,341</u>

綜合資產負債表 (續)

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動負債			
銀行貸款		-	390,000
其他貸款		-	46,642
可換股債券	14	1,174,928	-
收購附屬公司之應付代價		60,450	120,900
融資租賃責任		229,740	220,573
遞延稅項負債		53,380	5,602
		<u>1,518,498</u>	<u>783,717</u>
資產 / (負債) 淨額		<u>439,342</u>	<u>(319,376)</u>
資本及儲備			
股本		214,064	119,932
儲備		225,278	(441,996)
本公司股東應佔之權益 / (虧損) 總額		439,342	(322,064)
少數股東權益		-	2,688
權益 / (虧損) 總額		<u>439,342</u>	<u>(319,376)</u>

財務報告附註

1. 主要會計政策

本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。本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。此等發展概無對本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

本集團之主要業務乃於中國經營大型超市。營業額乃向顧客銷售貨品之價值扣除退貨、折扣及增值稅。

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，而所有於二零零八年之銷售均於中國產生。據此，截至二零零八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。

4. 其他收益及其他收入淨額

	綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收益		
商舖物業租賃	156,552	110,547
管理服務費	20,500	-
採購服務費	735	-
其他推廣及服務收入	75,021	53,191
利息收入	5,716	6,335
	<u>258,524</u>	<u>170,073</u>
其他收入淨額		
出售分類為待出售資產及負債之溢利 (附註 12(b))	159,877	-
匯兌溢利淨額	12,381	22,526
出售固定資產之虧損淨額	(3,866)	(17,248)
	<u>168,392</u>	<u>5,278</u>

5. 折舊及攤銷

截至二零零八年十二月三十一日止之年度內，有關本集團物業、廠房及設備之折舊為137,882,000港元 (二零零七年：143,496,000港元)；而本集團營運租賃之自用土地租賃權益之攤銷為8,140,000港元 (二零零七年：6,958,000港元)及本集團無形資產之攤銷為2,352,000港元 (二零零七年：無)。

6. 可換股債券之利息

截至二零零八年十二月三十一日止年度之可換股債券利息為39,928,000港元，包含2,794,000港元可換股債券本金額每年1%之票面利息及37,134,000港元按附註14以實際利率法重新計算可換股債券負債組成部份而產生之額外利息支出。

7. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期稅項 - 中國		
年度撥備	8,659	1,444
遞延稅項		
產生及回撥暫時差額	(5,030)	(2,863)
稅項費用 / (回撥)	<u>3,629</u>	<u>(1,419)</u>

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法例及法規，本集團概無於開曼群島及英屬處女群島產生任何所得稅。

根據於二零零八年一月一日生效之中國企業所得稅法（「新稅法」），本集團於中國成立之附屬公司之應評稅溢利稅率按新稅法為25%（二零零七年：33%）。

此外，於新稅法下，向海外投資者於二零零八年一月一日後外商投資企業所賺取之溢利，徵收10%有關股息分派之預扣稅。於二零零八年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司產生累計虧損，因此，概無對此確認遞延稅項負債。

8. 股息

截至二零零八年及二零零七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。

9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據年度內本公司股東應佔虧損45,443,000港元（二零零七年：307,329,000港元）及於年度內已發行6,527,914,408股加權平均普通股及253,134,512股加權平均優先股（二零零七年：5,996,614,408股加權平均普通股）計算。

截至二零零八年及二零零七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。

10. 商譽

	本集團	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
成本：		
於一月一日	87,320	85,164
收購上海易初蓮花連鎖超市有限公司（「上海蓮花」）之增加	3,044,129	-
收購少數股東權益之增加	12,581	-
匯兌調整	(2,232)	2,156
於十二月三十一日	3,141,798	87,320
累計減值虧損：		
於一月一日及十二月三十一日	57,833	57,833
賬面值：		
於十二月三十一日	3,083,965	29,487

於二零零八年，本集團分別收購上海蓮花及青島易初蓮花連鎖超市有限公司與汕頭易初蓮花連鎖超市有限公司之額外權益。因此，3,044,129,000港元、3,817,000港元及8,764,000港元之商譽分別計入二零零八年之綜合財務報告內。

11. 營運及其他應收款項

	本集團	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
營運應收款項、其他應收款項及訂金	212,040	117,825
應收相關企業款項	778,772	2,999
	990,812	120,824

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），其賬齡分析如下：

	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
未到期	28,138	8,472
逾期一至三十日	4,877	16
逾期三十一日至六十日	1,189	158
逾期六十一日至九十日	630	72
逾期超過九十日	5,245	682
	40,079	9,400

12. 分類為待出售資產 / 分類為待出售資產之相關負債

分類為待出售之資產分別為：

	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
出售協議下之資產 (附註(a))	-	485,524
土地使用權 (附註(b))	12,473	11,749
	12,473	497,273

- (a) 於二零零七年五月十七日，本公司簽訂出售協議以約433,400,000元之代價出售本集團之11家表現欠佳店舖及本集團於中國若干全資附屬公司之權益、與其授予之貸款及墊付款（統稱「出售組合」）予C.P. Holding (BVI) Investment Company Limited（「CPH」），並於本集團有關收購上海蓮花應付CPH之數額中扣減。本集團之表現欠佳店舖之資產及負債被分類為待出售組合，並於綜合資產負債表（見如下）上獨立列示。出售事項於二零零八年十月完成。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，以上出售組合內之附屬公司及店舖佔本集團之營業額約1,041,000,000港元（二零零七年：1,053,000,000港元）及本集團之年度虧損淨額約101,000,000港元（二零零七年：175,000,000港元）。

於出售日及二零零七年十二月三十一日出售組合內之主要資產及負債如下：

	本集團	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
分類為待出售資產		
物業、廠房及設備	372,887	345,442
預付物業租賃費	2,552	1,068
存貨	95,140	105,647
營運及其他應收款項	34,865	10,939
現金及現金等額	13,397	22,428
	518,841	485,524
分類為待出售資產之相關負債		
營運及其他應付款項	273,083	260,526
出售資產淨額	245,758	
匯兌儲備之回撥	27,763	
	273,521	
出售之溢利（附註4）	159,877	
總代價扣減收購上海蓮花之應付代價	433,398	

- (b) 於截至二零零六年十二月三十一日止之年度內，本集團收購Lotus-CPF (PRC) Investment Company Limited（「Lotus-CPF」）額外50%之股本權益，使其成為本集團之一家全資附屬公司。於截至二零零四年十二月三十一日止之年度內，Lotus-CPF之一家附屬公司與獨立第三方簽訂協議以出售土地使用權，代價約為人民幣11,000,000元（相等於約12,473,000港元（二零零七年：11,749,000港元））。據此，土地使用權被分類為一項待出售資產，並於綜合資產負債表內獨立列示。於二零零八年十二月三十一日，出售土地使用權之交易尚未完成，因仍待有關政府機關批准。董事預期此出售將於二零零九年完成。

13. 營運及其他應付款項

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付票據、應付款項及應付未付費用	3,247,753	1,060,336
應付相關企業款項	189,917	27,134
	<u>3,437,670</u>	<u>1,087,470</u>

營運及其他應付款項包括營運應付款項及應付票據2,382,863,000港元（二零零七年：746,347,000港元），其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未開具發票之採購	860,118	260,275
發票日三十日內	1,138,779	399,020
發票日後三十一至六十日	285,244	58,640
發票日後六十一至九十日	51,437	6,997
發票日後超過九十日	47,285	21,415
	<u>2,382,863</u>	<u>746,347</u>

14. 可換股債券

於二零零八年十月三十一日，本公司發行累計本金額1,519,873,031港元並於二零一一年到期之可換股債券（「可換股債券」）予若干當時為上海蓮花之股東乃CP ALL Public Company Limited、Lotus Distribution Investment Limited（「LDIL」）及The China Retail Fund, LDC（「CRF」），作為收購上海蓮花之部份代價。與此同時，LDIL額外認購並以現金支付本金額156,380,000港元並於二零一一年到期之可換股債券（「認購可換股債券」）。

因港元作為本公司之功能性貨幣，對於以港元結算之可換股債券／認購可換股債券之轉換將以定額港元現金結算，換取本公司定額之普通股份。根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之要求，債券合約必須分為負債組成部份（包含可換股債券／認購可換股債券之純負債部份）及權益組成部份（乃債券持有人之轉換權）。可換股債券／認購可換股債券之公允值／所得款項已拆分為以下部份：

- i. 負債組成部份乃合約釐定其現金流以適用於可比較信貸狀況及提供差不多相同之現金流、相同條款，但無轉換權之工具之市場息率貼現之現值。可換股債券及認購可換股債券相關期間所計入之利息自債券發行日起以實際利率分別為17.07%及17.32%按負債組成部份計算。

- ii. 權益組成部份乃可換股債券／認購可換股債券轉換成本公司普通股份之權利，並由可換股債券／認購可換股債券整個複合金融工具之公允值／所得款項扣除負債組成部份之公允值而釐定。

有關可換股債券或認購可換股債券概無嵌入式衍生工具需獨立計量。

載至二零零八年十二月三十一日，概無轉換任何可換股債券。於二零零九年一月二十三日，本公司與CRF簽訂贖回協議，以本金額15%折扣之贖回價（相等於132,923,000港元）贖回本金額156,380,000港元之可換股債券。贖回於二零零九年一月三十日完成。

管理層討論及分析

財務回顧

於二零零八年十月，本集團完成重組。現擁有之44家店舖中（其中1家於二零零九年三月在中國南方區開業），21家基礎穩固及表現良好之店舖乃收購自上海易初蓮花連鎖超市有限公司之最終股東。作為重組之一部份，本集團亦出售11家表現欠佳店舖。重組之完成可讓本集團業務擴展至上海及江蘇省之優越地點。

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得股東應佔虧損45,400,000港元（二零零七年：307,300,000港元）。未計融資成本及稅項前之經營溢利顯著改善至回顧年度內之127,700,000港元（二零零七年：虧損213,200,000港元）。

收入增加1,886,500,000港元（或43.0%）至6,277,100,000港元。收入增加因現有店舖之同比增長8.1%及收購21家表現良好店舖帶來之收入。

包括來自供應商收入之毛利由16.8%增加至18.3%。此增加由於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41.6%至156,600,000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、娛樂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1,185,000,000港元，比對二零零七年之961,900,000港元，相當於從二零零七年銷售額之21.9%改善至二零零八年銷售額之18.9%。其主要包括公用事業費、人事及租賃費用合共812,700,000港元。此增加主要來自公用事業費、租賃費用及工資成本上升。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260,400,000港元，乃由二零零七年佔銷售額之5.4%下降至佔年內銷售額之4.1%。行政費用主要包括人事費用182,600,000港元及專業費用14,600,000港元。

融資成本為169,700,000港元（二零零七年：93,000,000港元），當中39,900,000港元（二零零七年：無）乃可換股債券之利息，詳情載於附註6及14；其餘之129,800,000港元（二零零七年：93,000,000港元）乃銀行及其他貸款利息。

本年度之虧損為45,600,000港元，比對去年304,700,000港元之虧損。未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利（「EBITDA」）由二零零七年之(65,300,000)港元改善至二零零八年之276,200,000港元。

資本架構

本集團之營運資金以營運所得、短期銀行及其他貸款組合而融資。

於年內，本公司已發行3,187,800,002股普通股及1,518,807,075股可兌換優先股作為收購上海蓮花之部份代價。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額及資產淨額分別約為3,698,800,000港元及439,300,000港元，而截至年度完結止之虧損為45,600,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團已提取之短期銀行貸款為2,033,700,000港元（二零零七年：110,000,000港元），當中390,000,000港元已更新至二零一二年到期。本集團獲得無抵押其他貸款876,800,000港元（二零零七年：449,600,000港元），當中767,600,000港元（二零零七年：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二零零八年及二零零七年年結分別為876,800,000港元及403,000,000港元。本集團之現金及現金等額為296,600,000港元，乃二零零七年年終結餘之1.46倍。

傳動比率與流動比率

於二零零八年十二月三十一日，本集團之傳動比率為9.30（傳動比率以附息銀行貸款、其他借貸及可換股債券除以股東應佔權益）（二零零七年十二月三十一日：-2.95），而本集團之流動比率為0.43（二零零七年十二月三十一日：0.61）。

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，故未有安排任何對沖活動。

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 62,400,000 港元）及予其一家附屬公司之尚未償還銀行貸款額 28,300,000 港元（二零零七年：32,000,000 港元）。

資產抵押

於二零零六年五月三十日，Union Growth Investments 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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行存款為435,172,000港元（二零零七年：無）已抵押予銀行作為授予本集團銀行信貸額及銀行借貸之擔保。

僱員、培訓及酬金政策

於二零零八年年終，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

於本公佈日，本集團於中國共經營44家大型超市，當中21家位於華東區、13家位於華南區及10家位於華北區。

引進生活館類型店舖

由於中國人口日趨富裕，本集團洞悉日益敏銳與精明消費一族的出現。據此，本集團已開始讓店舖轉化成生活館類型 - 一站式集購物、娛樂及餐飲服務之購物模式。事實證明此策略是成功的，銷售額及店舖收入淨額已明顯改善。

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。於二零零八年引入之新產品佔銷售額之26%以上及溢利之29%。本集團同時定期監控及移除反應欠佳之產品，以改善存貨周轉率及現金效能。

本集團亦設立商品發展及品類研究小組，目的為本集團之顧客以最低價及最大滿足感提供其所需要之商品。顧客滿足感一直為本集團之優先重點—本集團致力讓顧客擁有輕鬆之購物體驗、減低售價以節省花費，並讓顧客有更多選擇及種類。

提升品牌形象項目

於二零零八年，本集團繼續提升品牌形象之項目，引入較知名品牌以取代本地較低知名度之品牌，營造較年青化及高檔之形象。本集團於二零零八年引入「新鮮你的生活」項目，並成功得到顧客認同我們對新鮮及新氣象的承諾。

食品安全

本集團產品之安全及質量對卜蜂蓮花極為重要，同時乃維持顧客信任與信心之必須條件。本集團已設立詳細程序（TQM及ISO程式等）以確保我們的產品在任何時刻皆保持最高之水準，並有嚴謹之安全程序及定期管理報告。

策略性展望

雖然本集團之業績略受現時之經濟低迷影響，本集團亦見若干明確復蘇之迹象。隨着本集團進入業務發展之新階段，將繼續致力擴大收益及減低成本以增加競爭力。本集團相信我們擁有正確之策略及適當之人才以達致成功。

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，包括審閱截至二零零八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

James H. Haworth

香港，二零零九年四月十七日

於本公佈日，本公司董事包括十五位執行董事：James H. Haworth先生、謝吉人先生、羅家順先生、謝漢人先生、謝炳先生、楊小平先生、李聞海先生、鄭孟印先生、Umroong Sanphasitvong先生、何平僊先生、謝克俊先生、謝杰人先生、謝展先生、謝鎔仁先生及謝樂洋先生，一位非執行董事：梁振強先生，與三位獨立非執行董事：Viroj Sangsnit先生、Chokchai Kotikula先生及鄭毓和先生。