SPRINGLAND

Springland International Holdings Limited
華地國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 1700

全球發售

獨家全球協調人兼獨家保薦人

Morgan Stanley
摩 根 士 丹 利

聯席賬簿管理人

Morgan Stanley
摩 根 士 丹 利

DBS

聯席牽頭經辦人

Morgan Stanley
摩 根 士 丹 利

DBS

建银国际
CCB International

重要提示

閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，務請徵詢獨立專業意見。

SPRINGLAND

Springland International Holdings Limited

華地國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	：	*625,000,000股股份，包括500,000,000股新股份及125,000,000股銷售股份(視乎超額配股權行使與否而定)*
香港發售股份數目	：	*62,500,000股新股份(可予調整)*
國際發售股份數目	：	*562,500,000股股份，其中437,500,000股新股份將由本公司發行並提呈發售，125,000,000股銷售股份將由基礎發售售股股東提呈發售(可予調整並視乎超額配股權行使與否而定)*
發售價	：	*不超過每股發售股份5.93港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，並可予退還)*
面值	：	*每股股份0.01港元*
股份代號	：	*1700*

獨家全球協調人兼獨家保薦人

Morgan Stanley
摩根士丹利

聯席賬簿管理人

Morgan Stanley
摩根士丹利

DBS

聯席牽頭經辦人

Morgan Stanley
摩根士丹利

DBS

建银国际
CCB International

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程的副本連同本招股章程附錄七「送呈及備查文件」一節所列的文件，已根據香港法例第32章公司條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價由獨家全球協調人(代表包銷商)、售股股東與本集團於定價日釐定。定價日預期為二零一零年十月十四日或前後，而無論如何不遲於二零一零年十月二十日。除非另行公佈，發售價不會超過5.93港元，而現時預期不少於4.85港元。獨家全球協調人(代表包銷商)、售股股東與本集團如因任何理由而未能於二零一零年十月二十日前協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。香港發售股份申請人於提出認購申請時，須就每股香港發售股份支付最高發售價5.93港元，連同1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘若發售價低於5.93港元，則多繳款項將予退還。

獨家全球協調人(代表包銷商)經本公司及售股股東同意可於遞交香港公開發售申請截止當日上午或之前隨時將全球發售的發售股份數目及／或指示發售價範圍調至低於本招股章程所述範圍。在此情況下，調低發售股份數目及／或指示發售價範圍的通知最遲將於遞交香港公開發售申請截止當日上午前刊登於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)。有關通告亦將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站www.springlandgroup.com.cn可供閱覽。倘於遞交香港公開發售申請截止當日前已遞交香港發售股份的申請，則即使調低香港發售股份數目及／或指示發售價範圍，亦不得撤回申請。有關其他資料，請參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。

倘本公司股份開始在香港聯交所買賣當日上午八時正前出現若干事件，則獨家全球協調人(代表包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議須履行的責任。請參閱「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得於美國境內或向美國人士、為美國人士或以其利益提呈發售或出售、抵押或轉讓，惟(1)根據第144A條或根據美國證券法另一項獲豁免登記提呈發售、出售或交付予合資格機構買家；或(2)根據美國證券法S規例於美國以外地區提呈發售、出售或交付則除外。

二零一零年十月八日

預期時間表(1)

開始登記申請(2) ..... 二零一零年十月十三日(星期三)
上午十一時四十五分

遞交**白色**及**黃色**申請表格的最後期限 ..... 二零一零年十月十三日(星期三)
中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**的最後期限 ..... 二零一零年十月十三日(星期三)
中午十二時正

根據**網上白表**服務透過指定網站
www.eipo.com.hk完成電子認購申請的
最後期限(3) ..... 二零一零年十月十三日(星期三)
上午十一時三十分

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬方式完成
網上白表申請付款的最後期限 ..... 二零一零年十月十三日(星期三)
中午十二時正

截止登記申請 ..... 二零一零年十月十三日(星期三)
中午十二時正

預期定價日 ..... 二零一零年十月十四日(星期四)

在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)
公佈下述事項:(2)

- 最終發售價;
- 國際發售的踴躍程度;
- 香港發售股份的申請結果;及
- 香港發售股份的分配基準 ..... 二零一零年十月二十日(星期三)或之前

香港公開發售的分配結果(包括成功申請人的
身份證明文件號碼或香港商業登記號碼
(如適用))透過多種途徑可供查閱
(如「如何申請香港發售股份」一節所述) ..... 二零一零年十月二十日(星期三)起

載有以上兩段所述公佈及分配結果的香港公開
發售公佈全文刊登於本集團網站
www.springlandgroup.com.cn、
www.iporesults.com.hk及
聯交所網站**www.hkexnews.hk**(4) ..... 二零一零年十月二十日(星期三)起

可於 **www.iporesults.com.hk**
(備有「按身份證號碼搜索」功能)
查閱香港公開發售分配結果 ..... 二零一零年十月二十日(星期三)

預期時間表(1)

寄發全部或部分獲接納申請的股票(5) ..... 二零一零年十月二十日(星期三)或之前

寄發全部或部分未獲接納申請的
退款支票(如適用) ..... 二零一零年十月二十日(星期三)或之前

發送全部或部分未獲接納申請的
白表電子退款指示(如適用) ..... 二零一零年十月二十日(星期三)或前後

預期股份開始在香港聯交所買賣日期 ..... 二零一零年十月二十一日(星期四)

附註：

(1) 除另有說明外，所有時間均指香港當地時間。

(2) 倘於二零一零年十月十三日上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或發出「黑色」暴雨警告，則該日不會開始登記申請。請參閱「如何申請香港發售股份」一節。

*(3) 閣下不得於遞交申請截止當日上午十一時三十分後，透過指定網站**www.eipo.com.hk**遞交申請。如　閣下已遞交申請，　並於上午十一時三十分前透過指定網站取得申請參考編號，則　閣下將獲准於遞交申請截止當日中午十二時正(即截止登記申請時)(透過完成繳付申請股款)前繼續辦理申請手續。*

(4) 該網站或當中任何內容概非本招股章程的一部分。

(5) 預期股票將於二零一零年十月二十日發出，惟僅於全球發售在各方面成為無條件及各包銷協議並未根據其條款終止的情況下(預期為二零一零年十月二十一日上午八時正前後)，方會成為有效的所有權憑證。於接獲股票前或股票成為有效憑證前，按公開分配資料基準買賣股份的投資者須自行承擔一切風險。

有關全球發售的架構、香港發售股份的申請手續及預期時間表的詳情(包括條件、惡劣天氣的影響及寄發退款支票與股票)，務請　閣下細閱「包銷」、「如何申請香港發售股份」及「全球發售的架構」各節。

目　錄

本招股章程乃由華地國際控股有限公司純粹就香港公開發售及香港發售股份而刊發，除香港發售股份外，本招股章程並不構成出售任何證券的要約或遊說購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下的出售要約或遊說購買的要約。我們並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區內公開發售發售股份或派發本招股章程。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。本集團並無授權任何人士向　閣下提供有別於本招股章程所載的資料。　閣下不應將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲本集團、售股股東、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、董事、高級職員或彼等的任何代表、或參與全球發售的任何其他人士授權發出而加以信賴。

敬請注意，本招股章程各列表所載列的總額，或會有別於該等列表於進行四捨五入法計算個別項目的總和。

頁次

預期時間表 i

目錄 iii

概要 1

釋義 13

前瞻性陳述 22

風險因素 23

有關本招股章程及全球發售的資料 47

董事及參與全球發售的各方 50

公司資料 54

行業概覽 56

歷史、重組及企業架構 74

業務 89

董事、高級管理層及僱員 133

股本 141

主要股東、控股股東及售股股東 144

目　錄

頁次

與控股股東的關係 146

財務資料 151

未來計劃及所得款項用途 195

包銷 197

全球發售的架構 205

如何申請香港發售股份 213

附錄

一　－　會計師報告 I-1

二　－　未經審核備考財務資料 II-1

三　－　溢利預測 III-1

四　－　物業估值 IV-1

五　－　本公司組織章程及開曼群島公司法概要 V-1

六　－　法定及一般資料 VI-1

七　－　送呈及備查文件 VII-1

本概要旨在向　閣下提供本招股章程所載資料的概覽。因本節僅屬概要，當中並未盡列對　閣下而言屬重要的一切資料，故必須連同本招股章程全文一併細閱，方為完備。　閣下於決定投資本公司的發售股份前，務請細閱整份文件，包括構成本招股章程整體部分的有關附錄。

凡投資均涉及風險。投資本公司發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。　閣下於決定投資本公司的發售股份前，務請細閱該節。

概覽

本集團是以泛長江三角洲為地區重心的雙模式零售連鎖店經營商，同時經營百貨店及超市。本集團為其經營的各地區市場的市場領導者。根據商務部有關地方分支的資料，於二零零九年，本集團位於宜興、江陰、溧陽、丹陽、常熟及金壇的店舖均為當地收入最高的百貨店及／或超市。本集團相信，旗下百貨店及超市業務相輔相成。本集團大部分百貨店和超市設於同區相近地點，位於同一商區或同一樓宇的相鄰地點，從而形成零售中心為當地顧客提供全面的購物體驗，讓本集團的百貨店業務及超市業務發揮最大的協同效益。

自本集團於一九九六年開業以來，一直集中在泛長江三角洲發展業務。截至二零一零年六月三十日，本集團在泛長江三角洲經營十間百貨店及十六間超市。截至最後實際可行日期，本集團亦正興建三間百貨店和十間超市，預計將於二零一零年底至二零一二年秋季期間陸續開業。本集團所有店舖均位於泛長江三角洲內人均地方生產總值及消費品零售額較高的城市。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的銷售所得款項總額*分別約為人民幣3,743,500,000元、人民幣4,244,700,000元及人民幣4,734,400,000元，複合年增長率約為12.5%；同期本集團的總收益分別約為人民幣2,001,300,000元、人民幣2,246,000,000元及人民幣2,286,100,000元，複合年增長率約為6.9%，而本公司權益持有人於同期的應佔純利分別約為人民幣218,700,000元、人民幣219,600,000元及人民幣247,700,000元，複合年增長率約為6.4%。截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，銷售所得款項總額分別約為人民幣2,355,100,000元及人民幣3,325,100,000元，增長41.2%；同期我們的收益總額分別約為人民幣1,158,400,000元及人民幣1,494,200,000元，增長29.0%；而本公司權益持有人於同期的應佔純利分別約為人民幣134,600,000元及人民幣222,600,000元，增長約65.4%。有關銷售所得款項總額的其他詳情，請參閱「財務資料－銷售所得款項總額及毛利」。

* 銷售所得款項總額並非按公認會計原則計算。有關該項目的詳盡說明，請參閱「財務資料－銷售所得款項總額及毛利」。

本集團的百貨店業務。本集團的百貨店主要提供七類商品，即「時裝及服裝」、「化妝品、珠寶及配飾」、「鞋履」、「體育服裝及休閒服」、「童裝及家居用品」、「家居及電子用品」及「其他」，重點主要集中於流行時尚的生活品味商品。迄今本集團將百貨店業務定位於泛長江三角洲的中高檔零售市場，力求提供全面的商品，以滿足本集團市場對優質產品不斷上升的需求。本集團經營百貨店業務的收益主要來自特許專營佣金及直接銷售，亦自租金收入錄得收益。本集團全部百貨店(無錫、馬鞍山、南通及鎮江百貨店除外)均以「華地」商號經營，「華地」乃本集團自行成功創立的核心百貨品牌。本集團的無錫、馬鞍山、南通及鎮江百貨店則以「八佰伴」商號經營，為源自日本的亞洲馳名百貨店品牌。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團百貨店業務的應佔銷售所得款項總額分別約為人民幣2,620,100,000元、人民幣2,853,000,000元及人民幣3,317,100,000元，複合年增長率約為12.5%。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團百貨店業務的應佔總收益分別約為人民幣908,600,000元、人民幣921,000,000元及人民幣945,200,000元，複合年增長率約為2.0%。截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，本集團百貨店業務的應佔銷售所得款項總額分別約為人民幣1,619,200,000元及人民幣2,466,500,000元，增長52.3%，本集團百貨店業務的應佔收益分別約為人民幣461,600,000元及人民幣687,900,000元，增長49.0%。

本集團的超市業務。本集團的超市以具競爭力的價格供應多種新鮮食品、乾貨食品及非食品類商品。本集團大部分超市的建築面積超過6,000平方米，並且均位於泛長江三角洲各城市的黃金地段。本集團經營超市業務的絕大部分收入來自直接銷售，亦自特許專營銷售、租金收入及提供餐飲服務錄得收益。本集團以「大統華」商號經營超市業務。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團超市業務的應佔銷售所得款項總額分別約為人民幣1,123,400,000元、人民幣1,391,700,000元及人民幣1,417,300,000元，複合年增長率約為12.3%。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團超市業務的應佔總收益分別約為人民幣1,092,700,000元、人民幣1,325,000,000元及人民幣1,340,900,000元，複合年增長率約為10.8%。截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，本集團超市業務的應佔銷售所得款項總額分別約為人民幣735,900,000元及人民幣858,600,000元，增長16.7%；本集團超市業務的應佔收益分別約為人民幣696,800,000元及人民幣806,300,000元，增長15.7%。

本集團百貨店及超市業務方面，收益主要源自直接銷售及特許專營銷售。在直接銷售方面，本集團向直接銷售供應商採購存貨並於本集團店舖向客戶轉售，而本集團會將來自客戶的全部銷售所得款項記錄為收益。至於特許專營銷售方面，本集團會就專賣商佔用本集團店舖指定樓面、設立彼等本身的銷售櫃位及出售彼等的商品的權利按銷售所得款項總

額的某個百分比向專賣商收取佣金。本集團僅會將佣金而非專賣商收取客戶的收益總額入賬為本集團收益。本集團亦會將本集團店舖小部分零售樓面租予本集團相信與本集團店舖購物環境相符的業務經營商，以賺取租金收入。此外，本集團亦於超市提供餐飲服務。

本集團於往績記錄期內積極物色合適機會以擴充業務。為進一步擴大於江蘇省發展迅速的城市南通的零售網絡，本集團通過與南通發起人訂立框架協議(「南通框架協議」)，藉靼購入南通百貨店的股權收購南通八佰伴百貨店。由於根據南通框架協議擬進行的交易及其後交易完成，本集團收購了南通八佰伴百貨店的控股權益。截至二零一零年六月三十日，本集團持有南通八佰伴百貨店合共57.45%股權。此外，為進一步鞏固本集團於南通八佰伴百貨店的控制權，本集團向各南通發起人授予一項並無固定期限的認沽期權，彼等可按南通框架協議協定的每股相同價格(按由二零零八年十二月三十一日起至行使認沽期權前最新經審核財務報表實際日期內每股權益變動作出調整)出售其於南通百貨店的股份。在南通發起人行使認沽期權時，本公司須收購南通發起人持有的南通百貨店名下南通八佰伴百貨店股份。有關本公司收購南通八佰伴百貨店及認沽期權的詳情，請參閱本招股章程「風險因素－有關本集團業務的風險－本集團已授予南通八佰伴百貨店少數股東若干認沽期權，倘該等少數股東行使認沽期權，或對本集團的流動資金及經營業績構成不利影響」及「歷史、重組及企業架構－我們的歷史－收購南通八佰伴百貨店」兩節。

本集團自二零零二年起一直向顧客發放預付禮品卡作為貨品的預付款項，本集團中國法律顧問認為此舉有違中國法律及法規。有關本集團的預付禮品卡詳情及相關風險，請參閱本招股章程「風險因素－有關中國的風險－有關禁止發行預付禮品卡的中國政策、法律及規例或會對本集團業務造成不利影響」及「業務－遵守法律及訴訟」兩節。

本集團的競爭優勢

本集團相信以下為本集團的主要競爭優勢：

- 本集團在策略上集中於泛長江三角洲 — 中國最富庶且在零售業務上具光明發展前景的地區

- 憑藉市場領導地位，本集團在其經營的各地區均擁有超越其他經營者的巨大競爭優勢

- 由位於眾多自置物業之上及座落於黃金地點的店舖組成的龐大地區網絡

- 多店舖的雙模式零售網絡使收益增加及收益來源多元化

- 在取得穩定回報的同時能夠維持增長勢頭
- 專業、全面及整合的營運管理制度
- 能力卓越及專注的管理層團隊、專業公司文化及完善的企業管治

本集團的策略

本集團主要的長期目標為保持並進一步增強本集團在其已設立店舖的地區的市場地位，並於該等地區進行選擇性拓展，尤其在江蘇、安徽及浙江等省份，以期成為泛長江三角洲主要雙模式零售連鎖店營運商。為達致長期目標，本集團計劃實施以下策略：

- 通過擴大本集團於泛長江三角洲的業務，進一步鞏固本集團的市場地位
- 繼續提升本集團現有店舖的營運業績
- 選擇性收購具吸引力的店舖
- 進一步改善本集團的綜合管理系統
- 進一步加強本集團百貨店業務與超市業務之間的協同效益
- 透過在地方的市場地位，進一步擴大及加強我們的超市網絡

過往財務資料概要

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	2,001,347	2,245,987	2,286,050	1,158,411	1,494,172
其他收入	133,578	195,415	236,099	123,242	158,822
購買存貨及存貨變動	(1,304,847)	(1,480,550)	(1,477,285)	(774,427)	(907,933)
員工成本	(157,683)	(181,048)	(200,068)	(84,795)	(117,990)
折舊及攤銷	(101,845)	(127,295)	(146,203)	(71,817)	(99,768)
租金開支	(28,974)	(40,638)	(44,217)	(23,868)	(25,684)
其他開支	(199,495)	(263,892)	(242,298)	(110,495)	(142,912)
融資成本	(76,306)	(44,337)	(66,283)	(27,677)	(51,109)
應佔聯營公司溢利與虧損	(9)	—	1,306	—	—
除税前溢利	265,766	303,642	347,101	188,574	307,598
所得税開支	(47,098)	(84,030)	(98,293)	(54,019)	(79,020)
年度溢利	218,668	219,612	248,808	134,555	228,578
以下各項應佔：					
本公司權益持有人	218,668	219,612	247,723	134,555	222,596
非控股權益	—	—	1,085	—	5,982
	218,668	219,612	248,808	134,555	228,578

下表載列所示期間按本集團不同業務分部及收益類別劃分的收益分析。

	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零零七年			二零零八年			二零零九年			二零零九年			二零一零年		
	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計
	(人民幣百萬元)														
直接銷售	448.1	1,055.0	1,503.1	422.9	1,288.6	1,711.5	397.3	1,299.8	1,697.1	204.5	676.1	880.6	269.1	779.9	1,049.0
特許專營銷售佣金收入[1]	436.8	8.2	445.0	479.6	6.0	485.6	525.2	11.2	536.4	246.5	6.2	252.7	400.0	9.1	409.1
總營業額	884.9	1,063.2	1,948.1	902.5	1,294.6	2,197.1	922.5	1,311.0	2,233.5	451.0	682.3	1,133.3	669.1	789.0	1,458.1
租金收入	23.7	13.8	37.5	18.5	15.7	34.2	22.7	17.1	39.8	10.6	8.7	19.3	18.8	10.0	28.8
提供餐飲服務	—	15.7	15.7	—	14.7	14.7	—	12.8	12.8	—	5.8	5.8	—	7.3	7.3
總收益	908.6	1,092.7	2,001.3	921.0	1,325.0	2,246.0	945.2	1,340.9	2,286.1	461.6	696.8	1,158.4	687.9	806.3	1,494.2

(1) 僅將佣金部分而非特許專營銷售總收益確認為收益。

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	2,179,250	2,572,812	3,719,241	3,840,951
預付土地出讓金	259,560	263,489	256,047	327,329
商譽	87,122	87,122	127,439	127,439
於聯營公司的投資	234	—	—	—
可供出售投資	20,000	20,000	110	110
長期預付款項	54,098	73,350	32,093	123,080
遞延税項資產	7,745	11,364	15,286	19,355
非流動資產總值	2,608,009	3,028,137	4,150,216	4,438,264
流動資產				
存貨	274,695	303,161	301,313	258,148
應收貿易款項	4,636	12,042	8,984	19,024
預付款項、按金及其他應收款項	355,733	175,391	194,716	229,380
按公平值計入損益的股本投資	—	—	12,521	11,096
已抵押存款	5,572	170,000	742,790	384,814
現金及現金等價物	266,227	407,826	612,813	665,239
流動資產總值	906,863	1,068,420	1,873,137	1,567,701
流動負債				
計息銀行及其他借款	1,097,874	1,173,800	1,746,221	1,367,600
應付票據	5,572	—	57,790	9,814
應付貿易款項	460,970	562,989	597,545	573,805
其他應付款項及應計費用	574,282	799,347	960,610	1,141,107
衍生金融負債	7,680	—	—	—
應付税項	58,296	27,633	32,484	26,832
流動負債總額	2,204,674	2,563,769	3,394,650	3,119,158
流動負債淨額	(1,297,811)	(1,495,349)	(1,521,513)	(1,551,457)
總資產減流動負債	1,310,198	1,532,788	2,628,703	2,886,807
非流動負債				
計息銀行及其他借款	145,000	150,000	983,000	1,006,500
長期應付款項	3,702	5,819	256,523	271,506
遞延税項負債	160,819	183,798	333,146	338,260
非流動負債總額	309,521	339,617	1,572,669	1,616,266
資產淨值	1,000,677	1,193,171	1,056,034	1,270,541
權益				
母公司擁有人應佔權益：				
已發行股本	162	162	150	150
儲備	1,000,515	1,193,009	1,023,625	1,235,819
非控股權益	—	—	32,259	34,572
權益總額	1,000,677	1,193,171	1,056,034	1,270,541

截至二零一零年十二月三十一日止年度溢利預測

本公司權益持有人應佔預測
綜合溢利[1] ..... 不少於人民幣370,000,000元（相當於429,000,000港元）

未經審核備考預測每股盈利[2][3] ..... 不少於人民幣0.148元（相當於0.172港元）

(1) 上述溢利預測乃根據附錄三所載的基準及假設編製。

(2) 僅為方便　閣下參閱，每股盈利預測已按二零一零年九月二十一日當時的人民銀行匯率1.00港元兑人民幣0.8629元換算為港元。　閣下不應將上述換算視為人民幣金額實際上可按所述匯率或任何其他匯率兑換為港元。

(3) 未經審核備考預測每股盈利按截至二零一零年十二月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔預測綜合溢利計算，並假設本集團自二零一零年一月一日起已經上市，且於整個年度已發行及流通合共2,500,000,000股股份。此項計算假設超額配股權將不獲行使。

發售統計數據

	根據發售價每股股份4.85港元計算	**根據發售價每股股份5.93港元計算**
本公司於全球發售完成後的市值[1]	121.25億港元	148.25億港元
預測市盈率		
備考全面攤薄[2]	28.2倍	34.5倍
未經審核備考經調整綜合		
每股有形資產淨值[3]	1.43港元	1.63港元

(1) 市值以緊隨全球發售完成後已發行2,500,000,000股股份為準計算，並假設超額配股權不獲行使。

(2) 備考全面攤薄預測市盈率根據發售價分別為每股股份4.85港元及5.93港元以備考全面攤薄每股盈利預測為準計算，並假設全球發售於二零一零年一月一日完成及整個年度合共已發行及流通合共2,500,000,000股股份。

(3) 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值為作出本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整後，以預期全球發售完成後合共已發行2,500,000,000股股份為準計算。該計算假設發售價分別為每股股份4.85港元及5.93港元及超額配股權不獲行使。

股息政策

於全球發售完成後，股東可收取我們所宣派的股息。股息派付與否及相關數額由董事視乎本集團未來業務及盈利、資金需要及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及董事視為相關的其他因素酌情決定。宣派及派付任何股息及股息金額須遵守我們的組織章程文件及開曼群島公司法規定，包括須獲股東批准。此外，我們的控股股東可影響股東於股東大會上批准任何股息派付。

本集團現計劃從截至二零一零年十二月三十一日止年度開始，將不少於30%的本公司權益持有人應佔年度可分派溢利用於派付年度股息，但須視乎上述因素而定。股份的現金股息(如有)將以港元支付。其他分派(如有)將以董事認為合法、公平而可行的方式向股東派付。

未來股息派付亦會取決於是否獲得本集團中國營運附屬公司派發股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的純利派付，而中國會計原則與其他司法權區公認會計原則(包括國際財務報告準則)在多方面存在差異。中國法律亦規定本集團的中國附屬公司須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。倘若本集團附屬公司產生債務或虧損，或須遵守銀行信貸融資、可轉換債券工具或本集團或本集團附屬公司日後可能訂立的其他協議中的任何限制性契諾，則本集團附屬公司分派股息亦可能受到限制。

於往績記錄期內，我們於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月分別向股東宣派股息合共零、人民幣26,400,000元、人民幣26,000,000元、零及零。閣下謹請注意，過往股息分派並非本集團未來股息分派政策的指標。

未來計劃及所得款項用途

有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務－本集團的策略」一節。

我們估計，假設每股股份發售價為5.39港元，亦即本招股章程封面載列的發售價範圍的中位數，並在扣除我們應付的包銷折讓、佣金、獎勵費(如有)及估計發售開支後，本公司從全球發售可獲的所得款項淨額約為2,551,000,000港元。

我們擬將所得款項淨額用作以下用途：

- 約60%用作發展我們的店舖網絡。該所得款項淨額將用作下列用途：
    - 所得款項淨額約30%將用作發展籌建中的三家百貨店及十家超市；

- 所得款項淨額約5%將用作改裝翻新或擴充我們現有的店舖，包括鎮江八佰伴百貨店及無錫八佰伴百貨店；及

- 所得款項淨額約25%將用於在泛長江三角洲地區其他合適百貨店或超市的發展機會，而我們認為有關機會可配合我們的長遠發展策略；

- 約25%用作償還銀行貸款。截至二零一零年六月三十日，我們的未償還人民幣銀行借款總額為人民幣2,150,000,000元。倘發售價定於每股發售股份5.39港元，則我們計劃將所得款項淨額中約638,000,000港元用以償付部分未償還銀行借款。該等銀行借款的年息率介乎2.73厘至5.94厘。所有該等貸款乃用作本集團的營運資金；

- 約5%用作進一步開發管理系統、進一步加強物流支援系統及擴充總部；及

- 不超過全球發售所得款項淨額10%的餘額則作營運資金及一般公司用途。

於外匯管理局登記後，全球發售所得款項淨額將以向江蘇華地注資或通過股東貸款的形式或以中國法律及法規許可的其他方式匯款至中國，以便本集團進行拓展計劃之用。據我們的中國法律顧問告知，預期本集團將所得款項淨額匯款至中國應不會遇到任何重大中國監管障礙。

倘發售價定於每股發售股份5.93港元(即指示發售價範圍上限)，所得款項淨額將增加約262,000,000港元。董事現擬將額外所得款項以上文所述相同方式及比例運用。倘發售價定於每股發售股份4.85港元(即指示發售價範圍下限)，所得款項淨額將減少約262,000,000港元。董事現擬將減少後的所得款項淨額以上文所述相同方式及比例運用。

我們不會因超額配股權獲行使而發行任何新股份，亦將不會從中收取任何所得款項。

倘所得款項淨額超出或少於預期，本集團將按比例對分配作上述用途的所得款項淨額作出調整。

倘所得款項淨額未有即時用作上述用途，在中國及開曼群島法律及法規許可下，本集團擬將所得款項淨額存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。

我們估計，假設超額配股權不獲行使，在扣除基礎發售售股股東就銷售股份應付包銷佣金及費用後，基礎發售售股股東自全球發售獲得所得款項淨額約為653,000,000港元(假設

發售價為每股發售股份5.39港元，即指示發售價範圍的中位數）。倘超額配股權獲悉數行使，超額配股售股股東將獲得所得款項淨額約490,000,000港元(假設發售價為每股發售股份5.39港元，即指示發售價範圍的中位數）。

我們不會從售股股東於全球發售中出售銷售股份而獲得任何所得款項淨額。

風險因素

有關本集團業務的風險

- 本集團絕大部分收入依賴專賣商及直接銷售供應商。
- 本集團於泛長江三角洲經營所有業務，且本集團所有收入均來自泛長江三角洲。
- 倘本集團在實行擴展策略時遇到困難，則本集團的發展前景可能會受到限制。
- 本集團或未能按可接受的商業條款為新百貨店及超市物色適合地點，或完全未能物色適合地點。
- 本集團的新百貨店及超市或未能在本集團計劃的時間內達致預期的盈利水平或完全未能達致預期的盈利水平。
- 特許專營與直接銷售比重的轉變對本集團構成影響。
- 本集團或未能以有利條款取得外界融資或甚至無法取得任何融資，為本集團持續經營業務、擴展及其他責任提供資金。
- 本集團或未能發掘或提供具吸引力的潮流時尚商品，或未能預見及針對不斷轉變的時尚潮流和消費者需求適時調整產品供應。
- 因產品變壞、囤積、短缺、未能提供客戶要求的產品而承受的虧損，可能導致成本增加、盈利能力下跌及可能損害本集團聲譽。
- 本集團很大程度上依賴主要人員及能否招聘及挽留具才幹僱員。
- 本集團業務有賴資訊系統的良好運作，而長期故障或會對本集團的營運能力有不利影響。

- 我們在其上經營店舖的若干幅土地的土地使用權證可能失效或違反有關中國法規。

- 倘本集團店舖的現有租約屆滿或終止，則本集團或不能以我們可接受的條款將現有租約續約。

- 倘本集團未能獲得或延續營運所需的監管執照及批文，則本集團現時的業務經營或會中斷，而擴展計劃亦會受到不利影響。

- 本集團的業務有賴本集團的商標及商號，本集團未必能保障其免受侵權。

- 本集團的保險保障有限，未必能承保所有損失，因而可能增加經營成本。

- 本集團於競爭極為激烈的市場經營。

- 本集團或會由於本身、專賣商、直接銷售供應商及固定租金租戶所提供的問題產品而面對產品責任申索。

- 本集團的銷售額會受季節性所影響。

- 本集團百貨店及超市所出售的商品可能侵犯第三方的知識產權。

- 本集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日有流動負債淨額，而流動負債淨額日後或會繼續存在。

- 本集團已授予南通八佰伴百貨店少數股東若干認沽期權，倘該等少數股東行使認沽期權，或對本集團的流動資金及經營業績構成重大不利影響。

- 本集團以往的股息未必可作為日後股息政策的指標。

有關中國的風險

- 中國政府政治及經濟政策的任何不利變動或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，並或會導致我們未能維持我們的增長及擴充策略。

- 中國法律、規則及法規的詮釋及執行方面存在不確定因素。

- 有關禁止發行預付禮品卡的中國政策、法律及規例或會對本集團業務造成不利影響。

- 中國的消費模式受中國的經濟狀況影響。
- 日後匯率波動及政府對貨幣兑換管制均可能不利本集團的財務狀況及經營業績，及影響本集團派息的能力。
- 本集團主要依賴其附屬公司所支付的股息為任何現金及融資需求提供資金，而本集團的中國附屬公司向本集團支付股息的能力如有任何限制，可能對本集團進行業務的能力有重大不利影響。
- 中國的法制仍未完善並存有不確定性，可能影響對本集團業務及股東的保障。
- 中國的新勞動法可能對本集團的經營業績造成不利影響。
- 未能遵守有關實益擁有人成立離岸特殊目的公司及有關「返程」投資的外匯管理局法規可能對本集團業務經營造成不利影響。
- 有關外資實體收購中國公司的法規可能限制本集團收購中國公司的能力，並對實行本集團的策略及業務與前景有不利影響。
- 中國爆發任何嚴重傳染病時如不受控制，可能對本集團的經營業績造成重大不利影響。
- 中國電力短缺可能有損本集團業務。
- 可能難以在中國向本集團執行裁決。
- 天災、戰爭及其他災難可能影響本集團業務。

有關全球發售的風險

- 全球發售後本公司股份的流通性及市價可能波動。
- 由於本公司股份的發售價高於綜合每股股份有形資產淨值，故此　閣下應佔每股股份有形資產淨值會即時被大幅攤薄。
- 本集團仍會由本集團的控股股東控制，而其權益未必與本集團其他股東一致。
- 日後出售本公司股份或會使　閣下的投資價值下降。
- 本招股章程有關中國經濟及中國零售業的資料及統計數字乃源自官方資料來源，未必完全可靠。

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「申請表格」	指	有關香港公開發售的**白色**、**黃色**及**綠色**申請表格或視乎文義所指的其中一種表格
「章程細則」或「細則」	指	本公司於二零一零年九月三十日有條件採納並經不時修訂的章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「基礎發售售股股東」	指	根據全球發售提呈發售若干銷售股份之CDH Resource及君宜
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業辦理一般銀行業務的任何日子(不包括星期六或星期日)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	按本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關本公司的其他資料－股東決議案」一節所述，將本公司股份溢價賬的若干進賬撥充資本而發行1,985,336,000股股份
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人

「建銀國際金融」	指	建銀國際金融有限公司
「CDH Resource」	指	CDH Resource Limited，一間於二零零六年二月二十四日在英屬處女群島註冊成立的公司，由CDH China Growth Capital Fund II, L.P.全資擁有，亦為股東之一
「天泉」	指	天泉有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由陶慶榮先生、朱滔先生、蔣長林先生、馮曉黎先生及馮彥先生共同全資擁有，亦為股東之一
「Cleavebury」	指	Cleavebury Limited，一間於二零零六年一月二十五日在香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「本公司」	指	華地國際控股有限公司，一間於二零零六年六月二十一日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「公司法」或「開曼群島公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例3，經綜合及修訂)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	Netsales及陳先生(均為本公司上市時的控股股東)，或(如文義所指)其中任何一方
「星展」	指	星展亞洲融資有限公司
「董事」	指	本公司董事
「Euromonitor International」	指	有關行業、國家及消費者業務資訊的獨立供應商
「君宜」	指	君宜有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由丘沛民先生全資擁有，於上市前亦為股東之一
「國內生產總值」	指	國內生產總值，一個國家或地區所生產的貨品及服務的總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「泛長江三角洲」	指	包括長江三角洲及安徽省的地區

「綠色申請表格」	指	將由網上白表服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，以及就本公司成為該等附屬公司的控股公司前(或該等公司成為本公司的附屬公司前)期間而言，指於該有關期間從事現行本集團業務的實體
「地區生產總值」	指	地區生產總值
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司條例」	指	香港法例第32章香港公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「香港發售股份」	指	本集團根據香港公開發售按發售價提呈以供認購的62,500,000股股份(可按「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格中所述的條款及條件，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾認購，以換取現金
「香港華地」	指	香港華地國際企業(集團)有限公司，一間於一九九三年七月六日在香港註冊成立的有限公司
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷－香港包銷商」一節所列香港公開發售的多名包銷商
「香港包銷協議」	指	本公司、控股股東、售股股東、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商於二零一零年十月七日就香港公開發售訂立的包銷協議

「國際會計準則委員會」	指	國際會計準則委員會
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則；國際財務報告準則包括國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋
「獨立第三方」	指	據董事經作出合理查詢後所知，按上市規則涵義並非本公司關連人士的人士
「國際發售」	指	由國際包銷商向專業、機構及其他投資者發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際發售股份」	指	562,500,000股股份，包括437,500,000股新股份及125,000,000股銷售股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)，乃國際發售的標的，連同可能因行使超額配股權而供銷售的任何額外股份
「國際包銷商」	指	包銷商團，由獨家全球協調人牽頭，預期將訂立國際包銷協議以包銷國際發售
「國際包銷協議」	指	本公司、控股股東與國際包銷商預期將於二零一零年十月十四日或前後訂立有關國際發售的包銷協議
「江蘇華地」	指	江蘇華地國際控股集團有限公司(前稱江蘇華地企業集團有限公司)，一間於一九九六年二月十二日在中國成立的有限責任公司，於重組後成為本公司的全資附屬公司
「江蘇大統華」	指	江蘇大統華購物中心有限公司(前稱宜興市大統華購物中心有限公司)，一間於二零零一年三月十四日在中國成立的有限責任公司，於重組後成為本公司的全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司及星展亞洲融資有限公司

「聯席牽頭經辦人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司及建銀國際金融有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零一零年十月一日，即本招股章程刊發前確定其中若干資料的最後實際可行日期
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆息
「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市日期」	指	股份首次於聯交所開始買賣的日子
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「商務部」	指	中華人民共和國商務部，或其前身中華人民共和國對外經濟貿易合作部
「陳先生」	指	陳建強先生，本公司主席、行政總裁兼執行董事，並為控股股東之一
「組織章程大綱」	指	本公司組織章程大綱(經不時修訂)
「南通百貨店」	指	南通八佰伴商貿股份有限公司(前稱南通市百貨大樓股份有限公司)，一間於一九九三年八月十六日在中國成立的股份有限公司，於二零零九年十一月成為本公司附屬公司
「南通發起人」	指	吳美琴女士、張建平先生、楊建平先生及巫仲堯先生的統稱，彼等為南通百貨店註冊時的發起人，且於緊接本公司收購南通百貨店的控股權益前為南通百貨店的主要股東
「Netsales」	指	Netsales Trading Limited，一間於二零零六年二月二十日在英屬處女群島註冊成立的公司，由陳先生全資擁有，亦為控股股東之一

「新股份」	指	本公司根據全球發售以發售價將予提呈發售以供認購的500,000,000股股份
「全國人大」	指	中國全國人民代表大會
「發售價」	指	根據全球發售將予發行的發售股份的每股最終港元價格(不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費),將按本招股章程「全球發售的架構－釐定發售價」一節所詳述的方式釐定
「發售股份」	指	香港公開發售股份及國際發售股份,包括(如適用)可能因行使超額配股權而提呈發售的任何額外股份
「超額配股權」	指	超額配股售股股東根據國際包銷協議將授予獨家全球協調人的選擇權,據此,獨家全球協調人(代表國際包銷商)可要求超額配股售股股東按發售價出售最多達合共93,750,000股額外股份(合共相當於全球發售項下初步提呈的發售股份數目15%)
「超額配股售股股東」	指	倘超額配股權獲行使則會提呈發售若干銷售股份之Netsales、CDH Resource及天泉
「人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國,除文義另有所指外,不包括台灣、香港或澳門特別行政區
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府,包括該政府的所有政治分部(包括省、市及其他地區或地方政府機關)及組織,或如文義所指,任何一個分部或組織
「優先股」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的可轉換優先股,於二零零九年十一月十三日轉換為股份

「定價日」	指	預期為二零一零年十月十四日或前後，但不遲於二零一零年十月二十日，為釐定香港公開發售及全球發售的發售價的日子
「主要股份過戶登記處」	指	Codan Trust Company (Cayman) Limited
「合資格機構買家」	指	第144A條所界定的合資格機構買家
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	按本招股章程「歷史、重組及企業架構－重組」一節所述，重組目前組成本公司的各公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「銷售股份」	指	基礎發售售股股東根據國際發售按發售價將予出售125,000,000股股份及倘獨家全球協調人行使超額配股權時，超額配股售股股東將予出售的最多93,750,000股額外股份
「證券及期貨事務監察委員會」或「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「售股股東」	指	基礎發售售股股東及超額配股售股股東之統稱
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「購股權計劃」	指	本公司根據其股東於二零一零年九月三十日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄六「法定及一般資料－購股權計劃」一節
「上海華地」	指	上海華地企業投資有限公司，一間於一九九六年十一月六日在中國成立的有限責任公司，於重組後成為本公司的間接全資附屬公司

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人，而就轉換優先股為股份前期間則包括優先股的持有人
「獨家全球協調人」、「獨家保薦人」或「摩根士丹利」	指	摩根士丹利亞洲有限公司
「華地國際」	指	華地國際集團有限公司，一間於二零零六年六月十二日在英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司
「國務院」	指	中國國務院
「借股協議」	指	摩根士丹利(或其聯屬公司或代其行事的任何人士)與超額配股售股股東將於二零一零年十月十四日或前後訂立的借股協議
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「銷售所得款項總額」	指	特許專營銷售收益、直接銷售收益及租金收入所得收益總金額
「往績記錄期」	指	截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年六月三十日止六個月
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，包括其領土及屬地
「美元」	指	美國法定貨幣美元

「美元股份」	指	本公司股本中每股面值0.10美元的普通股，已於二零零七年十二月十三日重新指定面值及轉換為股份
「美元優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10美元的可轉換優先股，已於二零零七年十二月十三日重新指定面值及轉換為優先股，並於二零零九年十一月十三日轉換為股份
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)以及據此頒佈的規則及規例
「增值税」	指	增值税
「網上白表」	指	透過網上白表指定網站**www.eipo.com.hk**在網上遞交申請，以申請人本身名義獲發行香港發售股份
「網上白表服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「世貿」	指	世界貿易組織
「長江三角洲」	指	包括中國上海、江蘇省及浙江省的三角形區域，涵蓋16個相對發達的省級及地級市，即上海、南京、蘇州、無錫、揚州、南通、常州、鎮江及泰州、以及浙江的杭州、寧波、紹興、湖州、嘉興、舟山及台州
「宜興華地」	指	宜興華地百貨有限公司，一間於二零零零年五月二十四日在中國成立的有限責任公司，於重組後成為本公司的間接全資附屬公司

在中國註冊成立的實體的公司名稱的英文譯名僅供識別及僅作參考之用。

本招股章程載有前瞻性陳述，由於其性質使然，該等陳述受各種重大風險及不明朗因素影響。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關下列各項的陳述：

- 本集團的業務策略及經營計劃；
- 本集團的資本開支計劃；
- 本集團業務日後發展的程度、性質及潛力；
- 本集團的營運及業務前景；
- 本集團的股息政策；
- 籌建或計劃項目；
- 本集團所屬行業的整體監管環境；及
- 本集團所屬行業的日後發展。

本集團使用「預計」、「相信」、「或會」、「估計」、「預期」、「擬」、「可能」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「可能會」及其他類似詞彙來表達若干與本集團有關的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映本集團現時對日後事件的看法，並非日後業務表現的任何保證，並受若干風險、不明朗因素及假設(包括本招股章程所述的風險因素)所影響。一項或多項有關風險或不明朗因素或會實現，相關假設亦可能會證實為不正確。

根據上市規則的規定，本集團無意就新資料、日後事件或其他方面的結果，公開更新或以其他方式修訂本招股章程所載的前瞻性陳述。本招股章程所討論的前瞻性事件及情況可能會由於該等及其他風險、不明朗因素及假設，而未能如本集團預期般發生，甚至不會發生。因此， 閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本警告陳述適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

除本招股章程其他資料外，閣下在作出有關發售股份的投資決定前，應仔細考慮以下各項風險因素，其中若干並非與投資於其他司法權區經營的公司的股本證券所涉及者有關。倘發生下列可能情況，則我們的業務、財務狀況或經營業績可能會受到重大不利影響，而發售股份的市場價格可能會大幅下跌。

有關本集團業務的風險

本集團絕大部分收入依賴專賣商及直接銷售供應商。

本集團近乎全部收入來自特許專營佣金及直接銷售，本集團成功與否取決於能否按本集團可接受的條款挽留現有專賣商及直接銷售供應商及吸引新的專賣商及直接銷售供應商。本集團通常與專賣商及直接銷售供應商簽署相對較短的協議。本集團的專賣協議一般為期一年，而百貨店及超市的終止協議通知期分別約為30日及60日。本集團的直接銷售協議通常為期一年，終止協議的通知期約十日。本集團不能保證將能夠成功在現有專賣協議或直接銷售協議屆滿後，按本集團可接受的條款重續有關協議或根本不能夠重續。倘若本集團未能與現有專賣商及直接銷售供應商維持良好關係，或未能發展及維持與新專賣商及直接銷售供應商的關係，則本集團將不能夠獲提供有需求的商品及產品及為本集團賺取利潤。此外，倘任何專賣商或直接銷售供應商改變其分銷方法，可能令本集團專賣商或直接銷售業務的貨品供應中斷。因此，本集團的市場定位、形象及聲譽或會蒙受不利影響，從而有損本集團的收入及盈利能力。

此外，本集團的收入與利潤取決於本集團能夠與其專賣商及直接銷售供應商磋商的特許專營佣金及採購價。本集團以特許專營佣金方式從專賣安排中賺取收入，通常為專賣商銷售額的若干百分比。本集團以銷售予最終客戶的所得款項方式從直接銷售安排中賺取收入，購買存貨及存貨變動指本集團就向直接銷售供應商採購而須支付的價格。倘專賣商與本集團協商專賣安排時能將佣金百分比降低，或本集團的直接銷售供應商有能力提高本集團應付的採購價，則本集團的收入與利潤或會減少，而本集團的經營業績亦會受到不利影響。

本集團於泛長江三角洲經營所有業務，且本集團所有收入均來自泛長江三角洲。

本集團現時擁有十間已開業百貨店及十六間已開業超市，全部均位於泛長江三角洲。因此，於往績記錄期本集團所有收入來自泛長江三角洲的百貨店及超市。此外，截至最後實際可行日期，我們正興建三間百貨店及十間超市，全部均位於泛長江三角洲。由於地理覆蓋範圍有限，本集團的業務及前景高度依賴泛長江三角洲零售市場的表現。有限的地理覆蓋範圍意味着倘泛長江三角洲市況出現任何不利變動，本集團將承受較中國部分其他競

爭對手更為集中的風險。本集團相信任何中央或省份政策、法規、發展的不利變化，按泛長江三角洲內的國內生產總值增長、就業水平、職位增長、消費者信心、利率及人口增長等因素衡量的經濟狀況，均可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

倘本集團在實行擴展策略時遇到困難，則本集團的發展前景可能會受到限制。

作為本集團業務策略的一部分，本集團計劃透過內部增長或於適當機會出現時則透過收購或成立合營企業、合夥或聯盟等方式擴展本集團的百貨店及超市網絡。

本集團擴展的能力取決於(其中包括)：

- 本集團能否就新百貨店及超市物色合適地點及能否就該等地點以本集團可接受的條款成功洽商購買或租賃協議；
- 本集團能否識別具吸引力的收購目標及按本集團可接受的條款洽商收購；
- 本集團能否把握合適機會成立合營企業、合夥或聯盟，並以本集團可接受的條款訂立合營企業、合夥或聯盟協議；
- 本集團有否充足資金進行投資或其他策略交易；及
- 本集團能否及時獲得所有必要的政府和第三方同意、批准和許可。

即使本集團能夠開設新百貨店及超市，新店能否達致與本集團現有百貨店或超市相若的銷售額或盈利水平，甚至可否獲利，亦可能會受(其中包括)本集團以下能力影響：

- 就每家店舖成功制定及實施特定業務策略；
- 成功將新店舖整合於我們的現有業務並達致相關協同效益；
- 在新市場為本集團的新店物色合適地點，務求成功佔據市場，特別是本集團現時與其競爭對手有激烈競爭的市場；
- 保持充分的管理及財務資源以支持擴展後的業務；
- 吸引適合的專賣商、直接銷售供應商及固定租金租戶並且按本集團可接受的條款簽訂協議；

- 適應本集團並不熟悉且不斷轉變的競爭環境；
- 調整及發展本集團的營運及管理系統(包括資訊科技系統)以不斷配合擴大的百貨店及超市網絡；
- 僱用、培訓及留任資深人員；及
- 有效控制及管理成本，特別是採購、與租金相關的開支、物流、人力資源及市場推廣的成本。

本集團未必能達致計劃的擴展目標。倘若本集團未能成功從新投資中獲得業務協同效益，則本集團發展業務及提高收入的能力或會受到不利影響。本集團不能向　閣下保證可成立或收購新百貨店及超市以擴展業務或業務有利可圖。我們就日常業務過程中的潛在收購或投資目標與第三方不時進行磋商。然而，我們不能向　閣下保證本集團將能識別任何具吸引力的收購目標或把握任何合適機會成立合營企業、合夥或聯盟，我們亦不能向　閣下保證本集團將能以有利於本集團的條款訂立任何合營企業、合夥或聯盟協議。本集團管理未來發展的能力亦將取決於本集團能否在新增及競爭日趨激烈的市場上持續成功執行與及時改進經營、財務及管理系統。本集團業務發展會對管理、經營及財務資源構成壓力。不能有效管理本集團的業務擴充會導致成本增加、收入減少、盈利下降及增長受限制。

本集團或未能按可接受的商業條款為新百貨店及超市物色適合地點，或完全未能物色適合地點。

本集團的業績在頗大程度上取決於百貨店及超市地點。當挑選百貨店或超市地點時，本集團考慮多項因素，包括：

- 是否位於中心或黃金購物區；
- 是否方便目標消費群及易於到達；
- 預期的客流量；
- 可用樓面面積；
- 是否配備包括停車場在內的配套設施；及
- 附近的競爭程度。

本集團透過自置物業或訂立長期租賃方式進佔黃金地段。展望未來，隨著本集團開設更多店舖，本集團有需要透過自置物業或訂立長期租賃方式(視乎個別情況而定)以取得更多零售地段。可開設新百貨店及超市的理想地點不多，因此對該等地點的爭奪相當激烈。

過去數年，不論透過收購或租賃安排以取得泛長江三角洲黃金地段的成本有所波動且整體上已大幅上升。上述情況以黃金零售地段尤為明顯。因此，本集團預期為旗下新店舖取得新零售地段(不論透過自置物業或訂立長期租賃方式)將於將短期內上升。此外，本集團亦預期現有店舖物業租金開支增加。本集團能否以可接受的條款購買或租用合適的物業，為拓展策略成功的關鍵。雖然本集團過往在長江三角洲能夠物色並且以可接受的商業條款購買或租用合適地點，但並不能向　閣下保證日後仍可做到。倘若本集團難以在長江三角洲或本集團計劃擴展業務的其他地區獲得合適的百貨店或超市地點，則本集團的發展前景會受到不利影響。

本集團的新百貨店及超市或未能在本集團計劃的時間內達致預期的盈利水平或完全未能達致預期的盈利水平。

作為本集團業務策略的一部分，本集團計劃在現時經營的地區及本集團現時並無開展業務的新地區積極開設更多的百貨店及超市。於最後實際可行日期，我們正興建三家百貨店及十家超市。開設新的百貨店及超市需要預繳大量資金，包括物業的收購價或租金，物業翻新及裝修費以及招聘及培訓百貨店及超市員工。 然而，本集團開設的新百貨店及超市可能在較長時間未必能達致本集團預期的盈利水平或根本不能達致。

例如，於二零一零年六月，我們出售南京八佰伴百貨店(該店於二零零八年九月開始營業)，原因為其基於多項因素而未能於我們的計劃時間內達致盈利水平。該等因素包括政府的發展計劃在預料之外延遲，以致人流並無達致我們原先估計的水平，以及我們其後計劃將資源用於集中發展其他位於二三線城市的百貨店。

本集團新百貨店及超市能否成功取決於多項因素，其中包括：

- 本集團在當地市場為新店成功定位及執行業務戰略的能力；
- 本集團能否按相宜價格成功及有效引入符合當地消費者喜好的優質商品組合；
- 本集團與專賣商及直接銷售供應商議價及爭取有利條款的能力；
- 本集團的市場推廣活動是否有效；
- 本集團在區內面臨現有經營者的競爭；及

- 政府在我們計劃的地盤附近的發展計劃按計劃進行，此舉或對我們店舖的外部人流構成影響。

該等因素部分並非完全在本集團的控制範圍以內。倘本集團的新百貨店及超市未能於我們預期的時間內收支平衡或達致預期的盈利水平(或根本不能達致)，則本集團的拓展計劃及盈利能力可能會受到不利影響。

特許專營與直接銷售比重的轉變對本集團構成影響。

本集團的百貨店透過特許專營銷售出售大部分商品，而旗下超市的商品則主要透過直接銷售出售。由於特許專營銷售及直接銷售的收益確認政策有所差異，加上不同的銷售模式，本集團的特許專營銷售及直接銷售比重的轉變，將對經營業績(包括毛利)造成直接影響。由於本集團僅將來自特許專營銷售的佣金收益確認為收益，故本集團總銷售百分比中的特許專營銷售百分比增加可導致本集團的總收益減少及利潤率上升。相反，就直接銷售而言，本集團向供應商採購商品銷售予客戶，並將自客戶所得全部款項確認為收益。因此，特許專營與直接銷售比重的轉變或波動將持續對本集團盈利能力及經營業績構成重大影響。

本集團或未能以有利條款取得外界融資或甚至無法取得任何融資，為本集團持續經營業務、擴展及其他責任提供資金。

為向本集團持續經營業務、目前及未來的資本開支需要、收購與投資計劃及其他融資需要提供資金，本集團需要有充足的內部流動資金來源或獲得額外的外來融資。本集團目前透過同時採用多種內部及外界資源提供營運資金，包括來自股東的出資、短期及長期銀行貸款，以及來自經營業務現金流量。本集團日後獲取外來融資的能力，取決於多項不確定因素，包括：

- 取得中國政府的批准(如有必要)以便可在全球或本地資本市場集資；
- 全球及本地資本市場的狀況；
- 本集團與借款銀行協商按有利於本集團的條款借款的能力，該能力在很大程度上取決於本集團財務狀況、經營業績及現金流量；及
- 中國政府在銀行利率及貸款常規與條件方面的貨幣政策變動。

倘本集團未能以有利條款獲得足夠資金或甚至未能取得任何資金，則可能對本集團為持續經營業務及其他責任、或發展或擴展本集團業務提供資金的能力產生重大及不利影響。此外，日後在全球或本地資本市場上透過發行本公司股份或其他證券以籌集任何資本，可能會導致本公司股東權益遭大幅攤薄。

本集團或未能發掘或提供具吸引力的潮流時尚商品，或未能預見及針對不斷轉變的時尚潮流和消費者需求適時調整產品供應。

中國的潮流趨勢和消費者的需求及喜好不斷變化並受多種因素影響，例如全球潮流和生活格調、膳食及消費模式，可支配收入、消費者對經濟的信心，亦包括其他非本集團可控制的因素。本集團的成功取決於能否預測、發掘並且及時配合該等趨勢。本集團不能向　閣下保證本集團所選擇的商品可準確配合當時的潮流趨勢或顧客喜好。倘若本集團未能有效及時預測、發掘及配合瞬息萬變的消費者需求及潮流趨勢，則業務或會受到不利影響。此外，由於本集團依賴專賣商及直接銷售供應商供應絕大部分商品，故此倘若專賣商或直接銷售供應商未能有效對不斷轉變的市況作出反應，則或會對本集團業務產生不利影響。

因產品變壞、囤積、短缺、未能提供客戶要求的產品而承受的虧損，可能導致成本增加、盈利能力下跌及可能損害本集團聲譽。

由於本集團百貨店及超市在日常業務中所售產品包括食品及易腐商品，本集團須定期監察存貨以減低本集團產品變壞及囤積情況，否則將導致成本增加及盈利能力下降。

雖然本集團需避免食品及易腐商品的變壞及囤積，但本集團仍須保持食品及易腐商品有充足存貨以滿足顧客需求，否則會對本集團的盈利能力造成不利影響及有損本集團聲譽。天然災害(如地震、暴風雪、極端氣候)或天氣狀況(如水災或旱災)或自然狀況(如作物疾病、害物或土壤侵蝕)，或會對供應商的蔬菜供應構成不利影響。倘蔬菜供應中斷，則我們或未能及時安排另一蔬菜供應來源以應付我們客戶的需求，或(倘能安排)我們或未能購買相等質量的蔬菜或按與我們供應商同等具競爭力的條款購買。供應中斷對我們的盈利能力及聲譽構成不利影響。

更總括而言，我們不能保證不會因為變壞、囤積或顧客要求的特定產品短缺而蒙受損失，而這或會導致成本增加或銷售額減少，並可能對本集團的財務狀況及經營業績產生不利影響。於往績記錄期，本集團並無因食品及易腐商品變壞或囤積而有任何重大撇銷，但無法保證日後不會出現該等重大撇銷。

本集團很大程度上依賴主要人員及能否招聘及挽留具才幹僱員。

本集團的業務成就以往一直且日後亦會在頗大程度上依賴本集團的高級管理團隊及其他主要僱員。本集團的高級管理團隊(由本集團創辦人陳先生領導，其負責本集團整體公司策略、規劃及業務發展)一直負責制定並執行本集團的戰略，同時監控本集團的業務營運，對本集團迄今為止取得的成就起着關鍵作用。本集團亦依賴其他主要僱員的技能和經驗，

包括各分店的僱員。倘陳先生或本集團主要管理層團隊的任何一員不再任職本集團，均會對本集團的營運能力及策略的執行有影響。我們可能無法在合理時間內以具有相同技能和經驗的人才取代上述人員，因而或會嚴重干擾本集團業務並影響本集團的財務狀況。此外，倘若本集團任何主要人員加盟競爭對手或組成有競爭的公司，則本集團或會流失業務合作夥伴，而業務營運可能受到不利影響。

此外，本集團能否繼續取得成功亦取決於能否招聘及挽留各職級的具才幹及合資格人員履行行政、會計及客戶服務職務，及管理本集團的日常營運與未來擴展計劃。

具才幹且合資格的人員難求且需求甚殷，因此與中國其他本地及外資百貨店及超市在招攬人員方面的競爭相當激烈。其他國際及本地百貨店或超市經營者或會能夠提出較優厚的薪酬待遇來招攬本集團認為合適的人員。因此，本集團未必可成功吸引及招攬保持本集團業務發展所需的合資格人員，或本集團就招聘人員方面的員工開支或會大幅上升，兩者均會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。本集團日後或須提供優厚的待遇及其他福利以吸引及挽留具才幹且合資格的人員，這可能會導致人力資源成本增加及盈利能力下降。本集團未能招聘及挽留具才幹且合資格的人員會對本集團有效管理及發展業務及保持競爭力方面的能力有不利影響。

本集團業務有賴資訊系統的良好運作，而長期故障或會對本集團的營運能力有不利影響。

本集團採用先進的資訊科技系統，以便總公司與各店舖之間能適時交流業務資訊，而有關系統對本集團的日常營運相當重要。過去，本集團現有資訊系統並無發生任何重大中斷或故障。然而，本集團不能向閣下保證，本集團的資訊系統於日後將一直運作正常而不會出現中斷或故障。本集團資訊系統如因(其中包括)病毒及黑客入侵或軟硬件系統損壞而出現長時期失靈或其他事故，可能會中斷本集團的營運，且或會對本集團的業務表現及盈利能力有不利影響。本集團在宜興設有主要資訊系統的備用系統，與本集團的主要系統獨立運作。然而，不能保證本集團的備用系統足以在主要系統長時期失靈的情況下支持本集團的營運，亦不保證本集團的備用系統不會與主要系統同時損壞，在此情況下，本集團的業務營運將受到重大不利影響。

我們在其上經營店舖的若干幅土地的土地使用權證可能失效或違反有關中國法規。

南通八佰伴百貨店所位處的部分土地為劃撥土地。根據有關中國法規，劃撥土地僅可用作非商業用途。南通八佰伴百貨店的總地盤面積12,502平方米中，8,966平方米地盤面積位處劃撥土地之上。此外，由於位處該劃撥土地上的若干樓宇的擴建工程尚未完工，我們並未為該等樓宇取得房屋所有權證。中國法律顧問向我們表示，我們擬為該等樓宇申請及取得房屋所有權證並無任何重大實際法律障礙。中國法律顧問亦已向我們表示，我們使用劃撥土地的安排並不符合有關中國法規。由於我們於該幅土地上經營一家百貨店，南通市土地管理局可能認為我們的南通八佰伴百貨店違反劃撥土地使用權的條款。因此，我們的

土地使用權證可能會被撤回，而南通市土地管理局可能要求將該幅土地轉為出轉土地。據本集團中國法律顧問表示，由於本集團根據當時適用法律及法規透過法定程序取得該劃撥土地的使用權，倘該劃撥土地轉換為出轉土地，將予支付的土地轉換用途費用將透過與南通市土地管理局磋商後釐定。南通市土地管理局於釐定本集團應付土地轉換用途費用時，將考慮(包括但不限於)本集團與南通市土地管理局的磋商結果、於轉換時南通市其他可資比較土地的售價以及於轉換時中國國土資源部公佈的南通市商業土地基準價格等多項因素。於二零零九年十二月三十一日，劃撥土地的基準價格約為每平方米人民幣7,561.0元。然而，倘南通市土地管理局要求進行轉換，則我們將予支付的每平方米實際土地轉換用途費用可能存在重大差異。

此外，倘南通市當地政府決定重新發展並改變該幅劃撥土地的城市規劃，其或會收回該幅土地，而我們需重新尋找店舖經營地點，這可能會對業務及經營業績造成不利影響。本集團估計，倘南通市土地管理局要求本集團搬遷南通八佰伴百貨店，則南通八佰伴百貨店須停業約18個月。本集團進一步估計，部分根據南通八佰伴百貨店截至二零一零年十二月三十一日止年度溢利預測計算，搬遷南通八佰伴百貨店構成的財務影響或約為人民幣22,800,000元，主要包括南通八佰伴百貨店於該18個月期間最低經營成本及因該搬遷導致的溢利損失。南通八佰伴百貨店賣方及控股股東概不會因該等劃撥土地並無土地使用權證可能導致的任何不利影響而獲得賠償或追索權。

倘本集團店舖的現有租約屆滿或終止，則本集團或不能以我們可接受的條款將現有租約續約。

於二零一零年六月三十日，本集團現有百貨店所在的十項物業其中一項及現有超市所在的十六項物業其中十一項為租用。因此，本集團能維持現有租約對本集團的營運相當重要。倘本集團租約於到期日前因任何原因而終止，則本集團須遷到其他物業。遷移本集團任何部分的業務或會對本集團整體業務造成損害及產生重大開支，且本集團不能向　閣下保證在該情況下能及時按合理商業條款物色合適的物業。本集團的部分租約並未向相關政府機構登記，故此本集團未能向　閣下保證，本集團於有關租賃協議下的權利未必獲得全面保障。倘本集團未能於任何租賃物業的租約屆滿時按本集團可接受的條款續約，則本集團可能須因此而移遷。於各百貨店的租約屆滿時，本集團將須磋商續租的條款及條件。本集團不能向　閣下保證可按有利或可接受的條款及條件(尤其是有利的租金條款)重訂租約，甚至可能未能續約。於該情況下，本集團或須另覓地點搬遷有關的現有百貨店。本集團無法向　閣下保證能物色位置相近的地點或可按相若條款租賃。有關該等租約付款條款的詳情，請參閱「附錄四－物業估值」。

倘本集團未能獲得或延續營運所需的監管執照及批文，則本集團現時的業務經營或會中斷，而擴展計劃亦會受到不利影響。

本集團過去一直，且日後亦繼續需要取得及持有各省市及／或部級的執照、批文及許可證。有關詳情請參閱「行業概覽－法規概覽」一節。本集團中國法律顧問表示，本集團已獲得有關現有業務所需的所有批文及執照。於往績記錄期，本集團並無未能獲得或延續有關業務營運的任何相關批文及執照。然而，當部分該等執照、批文及許可證到期後，本集團並不能向閣下保證本集團可成功續期，或倘若有關部門頒佈新規定，則本集團亦不保證本集團可成功符合有關規定。

此外，本集團計劃除在江蘇省及安徽省內擴展業務外，亦會將業務擴展至本集團現時並無經營業務的省份及地區，而本集團對當地的監管及經營環境並非同樣熟悉。根據中國政府對世貿的承諾，自二零零四年十二月十一日起，所有經營零售業務的外商投資企業可以在全國經營，不受區域限制。然而，成立外商投資企業及其開設百貨店仍須取得商務部或商務部的省級商務主管部門批准，並且向商務部存案。本集團為外商投資企業，當選定經營百貨店的新地點及設立新百貨店時，須徵求有關部門審批許可。本集團並不能向閣下保證可及時獲得有關批文及許可證或甚至不能獲得有關批文及許可證。未能及時取得監管部門的批文及許可證，及對新地點或其他方面不熟悉所引起的任何不可預見困難，均可能不利本集團的擴展計劃、未來營運及財務表現。

本集團的業務有賴本集團的商標及商號，本集團未必能保障其免受侵權。

本集團相信「 」、「華地」、「 」、「」及「 」等商標及「華地」、「大統華」及「八佰伴」等商號為本集團成功及競爭優勢的關鍵所在。根據無錫八佰伴商貿中心有限公司(「無錫八佰伴商貿」)當時的股東Yaohan International Holdings Limited於二零零四年四月二十一日發出的承諾函件，本集團過往已取得八佰伴商標及商號的使用權。本集團的政策為在中國法律允許的範圍內註冊及保障有關商號、商標及其他知識產權。本集團未能為「零售服務」業的商標註冊。與行業慣例一致，本集團已就與服務有關的「 」、「華地」、「」、「」及「」商標註冊(本集團認為該等商標與零售服務密切相關)。

就本集團所知，本集團的商號或商標並無出現任何嚴重侵犯、侵權或盜用的情況。自本集團取得其商號使用權起直至最後實際可行日期，並無因使用本集團任何商號而被指侵權或面對訴訟。本集團不能向　閣下保證本集團已採取的措施現時或日後足以保障本集

團的商號或商標，亦不保證商號或商標日後不會遭到侵權。本集團商號或商標遭盜用可能損害本集團的市場形象及企業聲譽，不利本集團的財務狀況及經營業績。此外，本集團可能因提出有關商號或商標侵權的訴訟而須承擔額外成本，而這或會影響本集團的經營業績。

此外，本集團在無錫及馬鞍山、南通、鎮江的百貨店以「八佰伴」商號經營。該商號在中國其他城市亦由其他零售商使用或可能繼續使用。根據有關中國法律及法規，中國各地不同級別的地方工商行政局有權批准轄下司法權區內百貨店的商號，且並無公眾搜索或公眾存檔系統可供本集團查閱採用八佰伴為商號的百貨店。據董事所知，截至最後實際可行日期，在長江三角洲內，上海有一家百貨店以八佰伴為商號。根據中國法律，商號於向地方工商行政局註冊後方可於特定一個地區獨家使用，而根據中國法律顧問的意見，本集團已成功註冊八佰伴商號，供本集團於無錫、馬鞍山、南通、鎮江等城市的百貨店使用。然而，由於其他零售商日後可隨意或已經向中國其他城市的工商行政局註冊相同商號，故如有其他城市的其他零售商採用八佰伴為商號，本集團不能確保客戶不會混淆。隨著本集團業務發展及拓展，本集團不排除日後會於中國其他城市以該商號開設新店的可能性。倘本集團有以上計劃，則會開始首先向相關級別的工商行政局辦理八佰伴商號的註冊手續。

此外，與本集團商號相同或近似的商號，或會在本集團計劃開拓的其他市場中已由第三方註冊或使用。因此，倘本集團決定取得在該等市場使用本集團商號的權利，則本集團或須動用龐大費用。倘若本集團未能按可接受條款取得該等權利，則未必可在該等市場使用本集團的商號。

本集團的保險保障有限，未必能承保所有損失，因而可能增加經營成本。

本集團已投購不同類型的保險以保障本集團的營運，包括一切全險保險、公眾安全責任保險、僱主責任保險及汽車責任保險。本集團董事認為，本集團資產及業務的現有保障屬足夠。然而，對於中國行業慣例並無保障的項目，或未能以合理的商業條款投保的項目(例如戰爭及動亂)，本集團並無投保。因此，可能存在本集團就特定損失、損壞或責任不會得到部分或全部保障或賠償的情況。此外，本集團並無投保任何產品責任險。本集團與專賣商及直接銷售供應商的合約一般規定本集團專賣商或直接銷售供應商須就最終消費者提起的任何責任申索負責，本集團可能須先對消費者作出賠償，而若未能向專賣商、直接銷售供應商或固定租金租戶尋求賠償，則本集團須承擔經濟影響。有關本集團就產品責任申索需面對的風險的其他資料，請參閱本招股章程「－本集團或會由於本集團、專賣商、直接銷售供應商及固定租金租戶所提供的問題產品而面對產品責任申索」一段。此外，本集團

需承受僱員或第三方因濫用現金或其他資產所產生的損失風險，而本集團購置的保險未必足以為有關損失提供全面保障。任何未獲保險充分承保的風險均可能會對本集團的聲譽及盈利能力造成不利影響。

本集團於競爭極為激烈的市場經營。

零售業，尤其在中國(特別是長江三角洲的)經營百貨店及超市的競爭非常激烈。本集團面對本集團現時經營所在地及計劃開拓的市場的百貨店、超市、便利店、專賣店、折扣店及其他形式零售業務的國內及國際經營商的競爭。本集團在以下方面與中國其他零售商互相競爭，當中包括：

- 百貨店品牌知名度及百貨店形象；
- 百貨店位置及規模；
- 所提供品牌、商品及產品的知名度、種類及質素；
- 顧客服務質素；及
- 能否了解客戶需求並適時作出回應。

本集團部分競爭對手，特別是國內及國際連鎖零售商的財務及管理資源可能較本集團雄厚。多項不同的競爭因素可能對本集團在現有市場的經營業績及財務狀況有重大不利影響，有關因素包括：

- 現有競爭對手採納的定價政策進取、商品組合時尚、百貨店形式或零售方法創新；
- 新的競爭對手加入現有市場，來自國際公司的競爭加劇，尤其在中國加入世貿之後；
- 競爭對手的經營效率提升；及
- 本集團的專賣商及直接銷售供應商自行設立店舖。

倘基於任何該等因素致使本集團無法於現有及新增市場有效競爭，則本集團的業務及經營業績將會受到不利影響。

本集團或會由於本身、專賣商、直接銷售供應商及固定租金租戶所提供的問題產品而面對產品責任申索。

根據中國現行法律，在中國生產或銷售有問題貨品的生產商及供應商須對有關貨品導致的損失或人身損傷負責。此外，鑒於中國近期發生的事故，中國的消費者愈來愈關注食

品安全。該等事故包括不按慣常做法而將殺蟲劑及其他危險的化學添加劑用於食品防腐劑或添加劑。此外，二零零八年有關將三聚氰胺用於牛奶及嬰兒奶粉的中國牛奶醜聞深受傳媒廣泛關注，並提高了公眾人士對中國食品相關問題的意識。

根據本集團與專賣商、直接銷售商及固定租金租戶達成的協議，全部專賣商、直接銷售供應商及固定租金租戶負責就本集團有關直接銷售供應商所提供商品及產品或專賣商或固定租金租戶在本集團百貨店及超市所出售貨品(視乎情況而定)引致的任何索償作出彌償。然而，本集團不能向　閣下保證該等專賣商、直接銷售供應商或固定租金租戶(視乎情況而定)有足夠財務資源或保險保障履行該等彌償責任。向本集團專賣商、直接銷售供應商或固定租金租戶尋求彌償可能需要較長時間並導致法律訴訟。儘管本集團有權向專賣商、直接銷售供應商或固定租金租戶尋求彌償，但由最終消費者向本集團發起的申索仍會有損本集團聲譽及品牌形象。本集團並無購買任何產品責任保險，相信此舉與百貨店及超市的行業慣例一致。因此，倘若本集團的百貨店及超市由於直接銷售若干商品或產品或專賣商或固定租金租戶在本集團百貨店及超市所出售有問題商品(視乎情況而定)而須對任何損失負責，則本集團可能須負責賠償損失。在此情況下，本集團的盈利能力及聲譽將會受到不利影響。於往績記錄期，本集團並無接獲最終消費者就本集團在百貨店及超市所出售商品質量所產生或有關的任何責任而提出任何重大申索。

本集團的銷售額會受季節性所影響。

由於本集團業務受當地顧客的消費模式影響，因此本集團的銷量及收入會有季節波動。當地的消費模式在各歷年一般相當穩定，但一般會受季節的購物及消費模式影響。因此，本集團在各大節日期間銷售額會較高，例如新年假期、初春時農曆新年假期、五月初的勞動節、端午節、中秋節假期、十月初的國慶及聖誕節以及本集團百貨店的週年紀念。此外，商品(尤其是服裝)一般具有季節性且秋冬季較春夏季售價高。再者，本集團超市供應的大部分生鮮食品亦具有季節性，在某些特定季節方獲供應。因此，該等期間的銷售趨勢逆轉，加上中國假期改變、不測的天氣等不可預料因素及其他不可預料事件，均可能影響該等期間的經營業績以致本集團的全年財務業績。

本集團百貨店及超市所出售的商品可能侵犯第三方的知識產權。

本集團已採取措施爭取將侵犯第三方知識產權的可能性降至最低，但未必經常足以避免侵權。倘若本集團專賣商或固定租金租戶於本集團百貨店及超市出售的商品侵犯第三方

知識產權，則本集團作為零售商或須承擔侵權責任，因而須停止銷售該等商品及／或支付賠償。倘本集團的專賣商或固定租金租戶在本集團百貨店及超市出售侵犯第三方知識產權的商品，則在知情的情況下本集團或須共同承擔責任。

本集團的直接銷售商品乃透過供應商採購。本集團的檢查隊伍與熟悉有關商品銷售的人員會於付運後檢查所採購的商品，但未必可發現侵犯第三方知識產權的商品或任何行為。倘若本集團所購買並於其後轉售的商品侵犯第三方知識產權，則本集團或會遭受控告或索償，而本集團的聲譽亦可能受損。本集團則須控告根據直接銷售協議須對侵權商品負責的直接銷售供應商，以補償本集團的任何損失。本集團不能向　閣下保證可獲得全數或部分補償有關供應商引致的一切損失，而本集團的聲譽亦可能受損。

本集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日有流動負債淨額，而流動負債淨額日後或會繼續存在。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，本集團的流動負債淨額分別約人民幣1,297,800,000元、人民幣1,495,300,000元、人民幣1,521,500,000元及人民幣1,551,500,000元。本集團零售業務的性質導致本集團大部分負債屬短期，主要包括導致本集團出現流動負債狀況的(i)短期銀行借款、(ii)應付貿易款項及(iii)其他應付款項及應計費用。於往績記錄期，本集團動用大額的短期借款以為日常營運及拓展提供資金。本集團主要動用短期借款而非長期借款是由於短期借款易於在中國取得，且短期借款具循環性質。於往績記錄期內，應付貿易款項增加主要因本集團擴展業務導致應付予專賣商及供應商的應付貿易款項增加所致。其他應付款項及應計費用於往績記錄期亦有所增加。二零零七年至二零零八年其他應付款項及應計費用增加，主要由於有關本集團計劃興建及開設新店的資本開支的應付費用增加，以及客戶預付款結餘增加，而二零零八年至二零零九年其他應付款項及應計費用增加，主要是由於客戶預付款結餘增加。二零零九年十二月三十一日至二零一零年六月三十日期間的其他應付款項及應計費用增加，主要是由於(i)客戶預付款結餘及(ii)主要與本集團興建鎮江八佰伴百貨店及鎮江大統華店有關的資本開支的應付費用增加。

展望未來，隨著本集團進一步拓展業務，預期短期借款、應付貿易款項及其他應付款項及應計費用將繼續增加，故此，本集團或會繼續處於有流動負債淨額的狀況。我們於去年開始實施增加長期貸款比例的新融資策略，務求減低我們對短期借款的依賴。於往績記錄期，由於本集團經營業務的現金流量充裕，加上信貸記錄良好，故本集團在償還到期的短期負債時並無困難。然而，無法保證此情況日後將得以持續，且無法為流動負債融資可能影響本集團的流動資金。

本集團已授予南通八佰伴百貨店少數股東若干認沽期權，倘該等少數股東行使認沽期權，或對本集團的流動資金及經營業績構成重大不利影響。

就本集團收購南通八佰伴百貨店而言，本集團已授予南通發起人出售其於南通百貨店權益的認沽期權(「非控股權益」)。其他詳情請參閱「歷史、重組及企業架構－我們的歷史－收購南通八佰伴百貨店」一節。於二零一零年六月三十日，該等認沽期權被確認為長期應付款項，總額為人民幣258,200,000元，即本集團收購該非控股權益應付金額(猶如本集團於二零一零年六月三十日全數收購該等非控股權益)。倘該等少數股東行使其選擇權向本集團出售非控股權益，則本集團或須透過(其中包括)內部所得現金或外界融資籌集資金以償還認沽期權項下的債務。倘本集團未能以有利條件取得足夠資金，甚或無法取得資金，可能會對本集團的資金流量構成不利影響，且可能對本集團為持續經營及其他債務提供資金的能力或發展或擴展業務構成重大不利影響。

根據認沽期權的條款，本集團須於少數股東行使認沽期權時收購非控股權益。因此，倘本集團須於任何年度或期間增持其於南通八佰伴百貨店的權益，不論南通八佰伴百貨店已經或正在錄得虧損淨額，本集團分佔的南通百貨店應佔虧損淨額將會增加。

本集團以往的股息未必可作為日後股息政策的指標。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，本集團分別向其股東宣派股息約零元、人民幣26,400,000元、人民幣26,000,000元、零元及零元，分別佔本集團該年度溢利的零、12.0%、10.5%、零及零。截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，本集團並無宣派任何股息。然而，本集團不能向　閣下保證日後派息水平與過往相若，有意投資者應留意本集團過往派息額不應作為未來釐定股息的參考或根據。

日後股息的宣派、支付及數額由本公司董事酌情釐定，會視乎(其中包括)本集團當時的經營業績、現金流量及財務狀況、經營及資本需求與其他有關因素而定。

有關中國的風險

中國政府政治及經濟政策的任何不利變動或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，並或會導致我們未能維持我們的增長及擴充策略。

我們的全部業務均在中國經營，而我們的所有收入亦來自中國。因此，我們的經營業績、財務狀況及前景非常容易受到中國的經濟、政治及法律發展所影響。

一直以來，中國經濟以中央計劃經濟為主，在多方面均有別於世界其他發達的經濟體系，包括：

- 其結構；
- 政府干預程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源配置。

中國經濟正由計劃經濟逐步轉型為較為市場主導的經濟。中國政府已推行經濟改革措施，提倡利用市場力量發展中國經濟，並藉著頒佈工業政策繼續在行業監管方面擔當重要角色。

然而，我們不能預測中國的政治、經濟及社會狀況以及政策或有關法律、規則和法規改變會否對我們目前或日後的業務、財務狀況及經營業績產生任何重大不利影響。

中國法律、規則及法規的詮釋及執行方面存在不確定因素。

我們的所有業務都均在中國經營。中國的法制以成文法為基礎，法院過去的判決只可作為參考。自一九七九年以來，中國政府一直制定有關經濟事務(如外商投資、企業組織和管治、商業、稅務和貿易)的法律、規則及法規以完善法制。

然而，由於該等法律、規則及法規的發展未臻完善，且鑑於已頒佈案例的數目有限及屬無約束力性質，故該等法律、規則及法規的詮釋和執行對於我們在中國可能被提出任何法律行動的結果，在某程度上存在不確定因素。

有關禁止發行預付禮品卡的中國政策、法律及規例或會對本集團業務造成不利影響。

於二零零一年前，由於有需要評估及標準化中國的社會及經濟狀況，國務院於一九九三年四月四日頒佈嚴禁印發、銷售、購買及使用代幣券的通知。全國人民代表大會於一九九五年三月十八日通過中國人民銀行法，並隨後於二零零三年十二月二十七日作出修訂。

原國家經濟貿易委員會及國務院糾正行業不正之風辦公室於二零零一年一月十九日聯合頒佈關於嚴禁發放使用各種「代幣券(卡)」的緊急通知，明文嚴禁印發及銷售「代幣券(卡)」作為現金的替代品供交易中採用。人民銀行嚴禁銷售及印發「代幣券(卡)」，並就每家營運實體罰款高達人民幣200,000元。

本集團自二零零二年起一直向顧客發行預付禮品卡作為貨品的預付款項，本集團預期將會於上市後繼續發行預付禮品卡。預付款項記入「其他應付款項及應計費用」內，並於顧客在本集團店舖內使用預付禮品卡購物時扣除。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年六月三十日止六個月，禮品卡銷售額分別佔本集團銷售所得款項總額約21%、22%、22%及22%。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，本集團預付禮品卡的相關結餘分別約為人民幣354,000,000元、人民幣449,600,000元、人民幣585,200,000元及人民幣737,000,000元。本集團中國法律顧問認為本集團有關做法有違中國法律規定。

本集團中國法律顧問認為，倘中國有關政府機關決定嚴格強制執行有關法律及規例，我們可能會面臨民事、行政及法律後果，包括向預付禮品卡持有人退款、終止發行該等禮品卡及／或每家營運實體被罰款高達人民幣200,000元，按本集團合共有13間發行及銷售預付禮品卡的附屬公司計算，罰款額估計合共約人民幣2,600,000元。倘本集團必須向現有預付禮品卡持有人退款及／或終止印發該等禮品卡，則本集團的業務、收益、溢利、經營業績及營運資金可能受到重大不利影響。

然而，本集團中國法律顧問表示本集團毋須負上任何形式的刑事責任，政府亦不會沒收銷售禮品卡的應佔收益／溢利。本集團中國法律顧問亦認為，本集團的商業資格不會因此而受影響。如本集團中國法律顧問告知，並根據本集團的經驗，發行及銷售預付禮品卡屬於行業慣例，尤其獲於百貨店行業、超市行業以及其他零售行業(包括一般零售店、理髮店及電力供應商)經營的公司廣泛採用。我們的董事確認，本集團未曾因發行預付禮品卡而被處罰。據中國法律顧問告知，根據相關中國政府機關於網站發佈的記錄，政府機關過往未曾就本集團或業內其他公司發行或銷售預付禮品卡而採取管制行動、起訴或處罰。然而，根據來自互聯網的非官方資料，本公司董事得悉中國當局過往曾就若干店舖經營商發行預付禮品卡而採取執法行動。有關進一步詳情，請參閱「業務－法律合規及訴訟」一節。

中國的消費模式受中國的經濟狀況影響。

中國的消費模式受中國的經濟狀況影響，而後者會影響本集團的銷量、收入、盈利能力及增長。本集團相信當經濟強勁增長，有更多可支配收入用作個人消費時，中國消費者，包

括長江三角洲的消費者會增加開支。相反，倘若中國或長江三角洲的經濟衰退，或其經濟前景不明朗，則消費者可能會減少於本集團的百貨店及超市消費。因此，中國及長江三角洲的經濟狀況對本集團過往及日後的表現、經營業績及盈利能力均有重大影響。

儘管近年來中國經濟一直發展迅速，國內生產總值及人均可支配收入均有上升，提升了消費者的購買力，但有關增長已因全球經濟在二零零八年下半年下滑而減慢。本集團不能向閣下保證上述發展不會減慢或將在日後可以持續。此外，與中國有重大貿易關係的美國、歐盟成員國及若干亞洲國家如經濟放緩或衰退，可能不利中國經濟增長。中國，尤其是長江三角洲的經濟放緩可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

日後匯率波動及政府對貨幣兑換管制均可能不利本集團的財務狀況及經營業績，及影響本集團派息的能力。

本集團很大部分收益及開支以人民幣結算，而人民幣目前不可自由兑換。本集團須以外幣向股東支付股息(如有)。此外，本集團向供應商採購商品及產品的價格可能由於供應商的商品及產品屬進口或其他因素而受外匯波動影響，因此本集團面臨外匯波動的風險。

人民幣價值受中國政府政策的變動所影響，相當程度受國內及國際經濟及政治發展左右，亦受本地市場的供求影響。例如，中國自一九九四年以來，人民幣兑換港元及美元等外幣一直基於人民銀行的匯率計算。自一九九四年以來，人民幣兑美元的官方匯率基本穩定。然而，中國政府自二零零五年七月二十一日起改革匯率機制，轉為參考一籃子貨幣而基於市場供求的有管理浮動匯率機制。於二零零五年七月二十一日，按上述機制重估人民幣價值後人民幣兑美元及港元的價值上升約2%。於二零零五年九月二十三日，中國政府擴大人民幣兑非美元貨幣的每日買賣差價，由1.5%增至3.0%，以提高新機制的靈活性。於二零一零年六月二十日，人民銀行宣佈其有意藉加強人民幣匯率的靈活性進一步改革人民幣匯率制度。倘若美元或港元兑人民幣的匯率大幅波動，則本集團以外幣支付股息的能力會受影響，而向供應商採購的價格亦可能上升，因而不利本集團的財務狀況及經營業績。此外，人民幣兑美元或港元的匯率大幅波動，亦可能不利以人民幣提供資金但以港元派發的本集團股息的價值。

本集團主要依賴其附屬公司所支付的股息為任何現金及融資需求提供資金，而本集團的中國附屬公司向本集團支付股息的能力如有任何限制，可能對本集團進行業務的能力有重大不利影響。

本公司為一家控股公司，主要依賴本集團附屬公司所支付的股息應付現金需求，包括償還本集團可能產生的任何債務所需的資金。倘若本集團任何附屬公司於日後以本身名義產生債務，則規範該債務的工具或會限制就其股權向本集團支付股息或作出其他分派。

根據國務院頒佈的中國新企業所得稅法(「中國企業所得稅法」)及實施條例，除非引用中國所簽訂的有關所得稅條約，否則中國企業向「非居民企業」(即並無於中國成立機構或經營地點的企業，或於中國有成立機構或經營地點但有關收入與該機構或經營地點無實際關連的企業)派付的股息須按10%適用稅率繳付中國所得稅。倘被視為「非居民企業」，則本公司或其任何附屬公司自中國附屬公司所收取的股息須按10%的稅率(或較低的條約稅率)繳納中國稅項。

本集團其中一家附屬公司Cleavebury乃根據香港法例註冊成立，其透過江蘇華地持有本集團所有中國營運附屬公司的全部股權。根據中國內地與香港特別行政區訂立的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，本集團可就來自中國附屬公司的收入派息享有優惠預扣稅率5%。然而，根據於二零零九年二月二十日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》、於二零零九年八月二十四日頒佈的《非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)》及於二零零九年十月二十七日頒佈的《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》，Cleavebury被識別為「非居民企業」，故須獲主管稅務機關批准以享受有關稅務安排項下的優惠。倘Cleavebury被視作一家傳遞實體而非合資格「受益所有人」，則其不可享有優惠預扣稅率5%而須按預扣稅率10%繳稅。

中國的法制仍未完善並存有不確定性，可能影響對本集團業務及股東的保障。

中國的法律體系以成文法為基礎，過往的法院裁決僅可援引作參考。自一九七九年以來，中國政府一直發展一套有關經濟事宜的完善法律、規則及法規體系，內容包含外商投資、企業組織及管治、商業、稅務及貿易。然而，由於有關法律及法規未臻完善，且已公布的案例有限亦無約束力，因此該等法律、規則及法規的詮釋及執行涉及不確定性。

閣下作為持有本公司股份的投資者，透過本公司對本集團在中國的業務擁有間接權益。本集團的中國業務須遵守規管中國公司的法規，該等法規規定須載入中國公司的組織

章程的條文，以規範該等公司的內部事宜。中國公司法及上述法規一般而言，以致有關保障股東權益與查詢資料方面的具體規定，均不及適用於香港、美國及其他發達國家或地區所註冊成立公司的規定完善。因此，閣下所享有的股東保障不及發達司法權區的股東。

中國的新勞動法可能對本集團的經營業績造成不利影響。

於二零一零年六月三十日，本集團於中國聘用約6,024名僱員。於二零零七年六月二十九日，中國政府頒佈新勞動法，即二零零八年一月一日起生效的《勞動合同法》(「新勞動法」)。

新勞動法對僱主施加較大責任，對僱主決定削減其員工的成本造成重大影響。此外，該法例規定若干根據年資而非表現終止合同的情況。倘本集團決定大幅更改或削減於中國的員工，新勞動法可能對本集團以對我們狀況最有利或適時及以具成本效益的方式施行變革的能力造成不利影響，繼而有損本集團經營業績。於往績記錄期，本集團因遵守新勞動法而令員工成本普遍上升。展望未來，本集團預期員工成本將繼續增加，走勢與中國經濟增長步伐一致。本集團預期，遵守新勞動法將繼續對本公司的財務造成不利影響。

未能遵守有關實益擁有人成立離岸特殊目的公司及有關「返程」投資的外匯管理局法規可能對本集團業務經營造成不利影響。

於二零零五年十月二十一日，外匯管理局頒佈一項新公開通告，並於二零零五年十一月一日生效。該通知規定，中國居民在成立或控制作資本融資用途的中國境外公司(該通知提述為「特殊目的離岸公司」)前，須向當地的外匯管理局分局註冊，並於完成投資或收購在中國的任何營運附屬公司(於本招股章程稱為「返程投資」)後再次註冊。此外，該並未涉及返程投資的特殊目的離岸公司的股權出現任何變動或任何其他重大股本變動，須於股權轉讓或股本變動日期起計30日內存檔。本集團的國內實益擁有人已遵守該通知並已就成立特殊目的離岸公司正式向外匯管理局江蘇分局登記。展望將來，倘若該等特殊目的離岸公司的股權有任何變動或任何其他重大資本改動，則本集團的國內實益擁有人須遵守有關規定並向外匯管理局江蘇分局辦理有關變動的登記手續。國內實益擁有人已於二零零九年十一月完成江蘇華地有關增加資本的註冊，而境外股權於二零一零年五月發生變動。倘本集團的實益擁有人未能遵守有關規定，則實益擁有人可能因此被罰款及遭受法律制裁、限制本集團向中國附屬公司額外注入資金的能力，以及限制本集團中國附屬公司向本集團派發股息的能力，而此舉可能對本集團的業務營運構成不利影響。

有關外資實體收購中國公司的法規可能限制本集團收購中國公司的能力，並對實行本集團的策略及業務與前景有不利影響。

於二零零六年九月八日生效的《關於外國投資者併購境內企業的規定(二零零六年修訂本)》(「併購規定」)(於二零零九年六月二十二日修訂)，規定了境外投資者訂立協議收購境內非外資企業股權或認購境內公司增加的股本，從而將境內公司轉為外資公司時必須遵守的規定。該等規定指明收購境內公司時的業務範圍必須符合《外商投資產業指導目錄》，並且限制所經營的市場範圍，亦規定收購境內公司股權的手續。

本集團的中國法律顧問向本集團表示，由於Cleavebury收購江蘇華地乃於二零零六年九月八日前進行，故此併購規定並不適用於該項收購，且該收購事項已遵守當時有效及適用的所有中國法律及法規。然而，併購規定如何詮釋及執行存在不明確情況。倘若本集團日後決定收購中國公司，則本集團不能向　閣下保證本集團或該中國公司的擁有人可成功完成併購規定的所有必要審批要求，因而可能限制本集團實行收購戰略的能力，並對本集團的業務及前景有不利影響。

中國爆發任何嚴重傳染病時如不受控制，可能對本集團的經營業績造成重大不利影響。

中國爆發任何嚴重傳染病時如不受控制，可能對中國整體的營商氣氛及環境造成重大不利影響，繼而可能導致對中國的本地消費甚或國內生產總值增長造成重大不利影響。於二零零九年四月，H1N1豬流感(「H1N1豬流感」)於墨西哥爆發並散播全球，導致人命損失及恐慌蔓延。此外，中國若干地區已受傳染病影響，如非典型肺炎(「沙士」)或豬流感或禽流感。由於本集團的所有收入來自中國業務，因此，如因爆發任何嚴重傳染病導致國內的消費增長萎縮或放緩，或中國的國內生產總值增長放緩，將對本集團的財務狀況、經營業績及未來增長造成重大不利影響。此外，倘日後爆發任何嚴重傳染病，而本集團百貨店的僱員或客戶懷疑感染任何傳染病，或本集團的百貨店或超市被視為傳播任何傳染病的源頭，則本集團可能須將懷疑受感染的僱員及曾與該等僱員或客戶接觸的人士隔離檢疫。本集團亦可能須將受影響的百貨店及超市消毒，以致暫停本集團的零售業務。本集團零售業務進行檢疫或暫停營業均會影響本集團的經營業績。此外，爆發疫症會限制受影響地區的經濟活動水平，不利本集團業務營運。

中國電力短缺可能有損本集團業務。

本集團百貨店及超市的照明及陳列耗用大量電力，其所在部分城市定期在全城範圍實行限制用電。有關限制並無對本集團的業務或經營業績產生重大不利影響。然而，並不保

證未來的限制用電不會變得更廣泛或更嚴格，亦不保證該等限制不會對本集團的營運能力有重大不利影響。本集團無法向　閣下保證大部分設有後備供電系統的百貨店能夠於電力短缺的所有時間內提供足夠電力供應。倘若長時間停電，則本集團業務經營可能受重大不利影響。於往績記錄期，本集團並無經歷任何嚴重缺電或停電的情況。

可能難以在中國向本集團執行裁決。

本集團絕大部分附屬公司在中國成立，且本集團大部分董事及其他高級管理人員在中國居住，本集團資產及董事與其他高級管理人員的資產絕大部分亦位於中國，因此投資者未必可以向本集團、本集團附屬公司、身在中國的本集團董事或其他高級管理層執行非中國法院的裁決。

中國與美國、英國、日本、開曼群島及若干其他西方國家並無訂立互相承認及執行法院裁決的公約。因此，可能難以甚至不可能在中國要求承認及執行其他司法權區的法院裁決。

天災、戰爭及其他災難可能影響本集團業務。

本集團業務受中國(尤其是長江三角州地區)整體經濟及社會狀況所影響。非本集團可控制的自然災難、疫症及其他天災可能影響中國的經濟、基建及民生。中國不少大城市受到水災、地震、沙暴或旱災威脅。倘若發生該等自然災難，則本集團的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

於二零零八年一月及二月，中國多個省份及城市(包括本集團業務所在地)遭受數十年來最嚴重暴風雪吹襲。雪災令多個地方的交通及電力中斷。於雪災期間，本集團店舖的客流量，以及本集團的銷量因交通中斷而受到不利影響。於二零零八年五月及六月，中國四川發生強烈地震及餘震，導致區內大量人命傷亡及資源毀壞。

倘出現類似惡劣天氣狀況或其他自然災害，可能對本集團的業務構成重大不利影響。

戰爭及恐怖襲擊均可能損害或干擾本集團、本集團的僱員、百貨店及超市、專賣商及直接銷售供應商、分銷網絡、市場及客戶，因而對本集團的收益、銷售成本、財務狀況及經營業績有不利影響。可能發生的戰爭或恐怖襲擊亦可能引發不明朗狀況，使本集團業務受到難以預計的損害。

有關全球發售的風險

全球發售後本公司股份的流通性及市價可能波動。

於全球發售完成前，本公司股份並無公開市場。發售股份的初步發售價範圍及發售價將由本集團、售股股東與獨家全球協調人(代表包銷商)磋商釐定。發售價未必可作為全球發售完成後本公司股份成交價的指標。此外，並不保證(i)可出現一個本公司股份交投活躍的市場，或(ii)即使有交投活躍的市場，亦不保證在全球發售完成後可以持續，或(iii)亦不保證本公司股份市價不會下跌至低於發售價。

本公司股份的成交價亦會應多項因素而大幅波動，其中包括但不限於：

- 本集團或競爭對手的收購；
- 本集團經營業績變化；
- 證券分析員的財務估計變化；
- 本集團或競爭對手作出的公佈；
- 政府規例；
- 投資者對本集團及包括香港及中國在內的亞洲投資環境的理解；
- 百貨店、超市及零售業的發展；
- 本集團或競爭對手更改定價；
- 本公司股份市場的規模及流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

本集團不能向　閣下保證本公司股份價格不會下跌。

由於本公司股份的發售價高於綜合每股股份有形資產淨值，故此　閣下應佔每股股份有形資產淨值會即時被大幅攤薄。

股份的發售價高於已發行予現有股東的綜合每股股份有形資產淨值。因此，於全球發售購買本公司股份的人士的未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值1.53港元(假設發售價為5.39港元，即指定發售價範圍的中位數)將即時被攤薄，而現有股東的綜合每股股份有形資產淨值則會上升。

本集團仍會由本集團的控股股東控制，而其權益未必與本集團其他股東一致。

緊隨全球發售後，控股股東Netsales及陳先生將直接或間接控制本公司已發行股本約55.72%(假設並無行使超額配股權)。因此，於全球發售後，根據及遵照章程細則及開曼群島公司法規定，陳先生將透過於Netsales的控制權，可透過直接或間接在股東大會或董事會會議就以下對本集團及公眾股東屬重大事項投票，從而對本集團業務行使重大控制權或影響力。有關事宜包括：

- 選舉董事；
- 股息及其他分派的數額及時間；及
- 收購其他公司或與其他公司合併。

陳先生透過彼於Netsales的控制權，可能以與　閣下或其他股東的權益並不一致的方式行使彼於本公司的投票權。

日後出售本公司股份或會使　閣下的投資價值下降。

現時已發行或將於上市前發行並由Netsales、CDH Resource及天泉持有的若干數目股份，於全球發售完成後的一段時間內，根據上市規則或包銷協議須遵守合約及╱或法律上的轉售限制。詳情請參閱「包銷」一節。於該等限制失效後或若該等限制獲得豁免或遭違反，控股股東或其他股東(包括CDH Resource及天泉)日後出售或被視作大量出售本公司股份，或可能作出該等出售，均可能對本公司股份的市價及本集團日後籌集股本資金的能力造成負面影響。

此外，本集團日後可能需要為拓展業(不論是否與現有業務或新收購業務有關)籌集額外資金。倘本集團透過發行新股份或其他證券而非向當時的現有股東按比例發行的方式籌集額外資金，則(i)現有股東的擁有權百分比或會下降，彼等的擁有權可能因而攤薄，及╱或(ii)該等新發行的證券可能具有較現有股東所持的本公司股份優勝的權利、優先權或特權。

本招股章程有關中國經濟及中國零售業的資料及統計數字乃源自官方資料來源，未必完全可靠。

本招股章程有關中國、中國經濟、零售業及其他中國相關行業的資料及統計數字，乃源自本集團認為可靠的不同官方資料來源。我們相信該等資料及統計數字的來源乃有關資料及統計數字的合適來源，且已審慎摘錄及轉載該等資料及統計數字。我們並無理由認為

該等資料或統計數字在任何重大方面失實或存在誤導成份，或當中遺漏任何事實致使該等資料及統計數字在任何重大方面失實或存在誤導成份。然而，本集團不能保證該等來自官方資料來源的質素或可靠性。轉載及節錄來自該等官方資料來源的有關資料及統計數字，乃未經本集團、獨家全球協調人、包銷商、彼等或本集團的任何董事、聯屬公司、代理商、僱員或顧問獨立核證。因此，本集團對該等官方資料來源的資料及統計數字是否準確並不發表聲明，而有關資料及統計數字可能有別於中國境內外所編撰的其他資料。

由於收集方法可能不當或無效，或所公佈資料與市場實際有所出入及其他問題，故此本招股章程有關中國經濟及中國零售業與其他行業的官方統計資料未必準確，亦未必可與其他經濟體系的統計數字比較，故不應過份依賴。此外，本集團不能向　閣下保證，有關統計資料的陳述或編撰方式或準確程度與其他國家一致。無論如何，投資者應衡量該等官方資料或官方統計數字的可信性及重要性。

董事就本招股章程內容應負的責任

本招股章程乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定供有關發行人的資料，發行人的董事對本招股章程共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，本招股章程所載資料在各重大方面屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜致使本招股章程任何聲明或本招股章程有所誤導。

有關全球發售的資料

本集團並無授權任何人士提供並非載於本招股章程內的任何資料或作出任何聲明。閣下不應將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲本集團、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的任何董事、代理、僱員、顧問、或參與是次全球發售的任何其他人士授權而加以信賴。 於任何情況下，交付本招股章程或任何發售、銷售或與本公司股份相關的交付均不構成聲明指自本招股章程日期以來，本集團的事務並無變化或或並無涉及可能合理導致本集團情況改變的發展，或暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期後的任何日期仍屬正確無誤。

包銷

全球發售由初步提呈62,500,000股香港發售股份的香港公開發售及初步提呈562,500,000股國際發售股份的國際發售組成，各自可按照本招股章程內「全球發售的架構」一節所述的基準及(如屬國際發售)超額配股權的任何行使而重新分配。

本招股章程純粹為香港公開發售而刊發。獨家保薦人保薦本公司股份在聯交所上市。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款有條件全數包銷。其中一項條件為本集團、售股股東與獨家全球協調人(代表包銷商)就發售價達成協議。國際發售將由國際包銷商按照國際包銷協議的條款有條件全數包銷。

本集團預期發售價將於定價日(預期為二零一零年十月十四日或前後，而無論如何不遲於二零一零年十月二十日)由本集團、售股股東與獨家全球協調人(代表包銷商)協議釐定。倘本集團、售股股東及獨家全球協調人(代表包銷商)因任何理由無法就發售價達成協議，則全球發售將不會進行。有關包銷商及包銷協議的資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

銷售發售股份的限制

我們僅會根據本招股章程及相關申請表格所載的資料及聲明，以及本招股章程及申請表格所載條款及條件提呈香港發售股份。

我們並無採取任何行動，以獲准在香港以外任何司法權區提呈公開發售發售股份或派發本招股章程。因此，在任何不准提呈發售或提出邀請的司法權區內，或在向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程均不得用作或構成提呈發售或邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及發售及出售發售股份須受限制且未必可進行，惟根據向相關證券監管機構登記或獲其授權或豁免遵守適用證券法而獲該等司法權區的適用證券法批准則除外。發售股份尤其不得並將不會於中國直接或間接發售或出售。

認購或購買發售股份的所有人士將須確認，或因購買發售股份而被視為已經確認，該等人士知悉本招股章程所述有關提呈發售股份的限制。

申請在聯交所上市

我們已向聯交所上市委員會申請本公司已發行及根據全球發售將予發行的股份以及根據購股權計劃授出的購股權獲行使而發行的任何股份上市及買賣。本集團預期本公司股份將於二零一零年十月二十一日(星期四)開始在聯交所買賣。

我們目前並無亦不擬尋求本公司股份或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣。

股份將符合資格納入中央結算系統

倘股份獲聯交所批准在聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由上市日期或香港結算決定的任何其他日期起在中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統中交收。由於交收安排將影響投資者的權利及權益，故務請諮詢　閣下的股票經紀或其他專業顧問對該等交收安排詳情的意見。

本集團已作出一切必需安排，以使本公司股份獲納入中央結算系統。中央結算系統內進行的一切活動均須依照其不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

建議諮詢專業稅務意見

倘　閣下根據香港法律及　閣下經營、住所、居留、公民或註冊成立所在地法律認購、購買、持有或出售及買賣股份(或行使其附帶的權利)所引致的稅務事宜如有任何疑問，應諮詢　閣下的專業顧問。

謹此強調，獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、售股股東、我們或彼等各自的任何董事、代理或顧問或參與全球發售的任何其他人士概不會對股份持有人因認購、購買、持有或出售、或買賣股份、或行使股份附帶的任何權利所引致的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

股份過戶登記處及印花稅

股東總冊將由我們在開曼群島的主要股份過戶登記處Codan Trust Company (Cayman) Limited存置，而我們在香港的股東名冊則將由香港證券登記處香港中央證券登記有限公司存置。

全球發售的申請人毋須繳付印花稅。買賣香港股東名冊上所登記的股份均須繳納香港印花稅。

超額配股權及穩定價格措施

穩定價格措施乃包銷商為促進證券分銷所採取的做法。為穩定價格，包銷商可能於某一特定期間在第二市場出價或購買新發行證券，以阻延並在可行情況下阻止該等證券的首次公開發售價下降。有關超額配發及穩定價格措施的詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構－超額配股權及穩定價格措施」一節。

申請認購香港發售股份的手續

申請認購香港發售股份的手續載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格。

全球發售的架構

全球發售的架構的詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

匯率換算

就本招股章程內的匯率換算而言，除另有訂明外，我們以人民銀行匯率1.00港元兑人民幣0.8629元(即於二零一零年九月二十一日的人民銀行匯率)換算。港元兑美元的所有換算乃以匯率1.00美元兑7.7617港元進行，而人民幣兑美元的所有換算乃以聯邦儲備局於二零一零年九月二十一日發佈的統計數據 H.10所載的匯率1.00美元兑人民幣6.7059元進行。我們並無聲明且不應被理解為本招股章程所載的人民幣、港元或美元金額曾經或可按任何特定匯率於該日期或任何其他日期兑換為任何其他貨幣的金額。

化為整數

任何列表中的總數及個別數目之和的差異，乃由於將數目化為整數所致。

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
陳建強先生	香港 樂活道12號 樂天峯11樓A室	香港
陶慶榮先生	中國上海市 隆昌路661弄 8號1501室	中國
馮曉黎先生	香港 尖沙咀 山林道29-31號 廣利樓 14樓D室	香港
非執行董事		
王霖先生	中國北京市 海淀區 中關村南大街甲8號 6號樓1門101號	中國
馮曉邨先生	香港 灣仔 愛群道28號 愛群閣21樓B室	香港
獨立非執行董事		
林志軍博士	香港 新界沙田 樂信徑 駿景園11座 27樓G室	香港
張維炯博士	中國上海市 銀霄路 100弄16號 11樓1101室	中國
王帥廷先生	香港 跑馬地 成和坊7號6樓	香港

參與各方

獨家全球協調人兼獨家保薦人	摩根士丹利亞洲有限公司 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場46樓
聯席賬簿管理人	摩根士丹利亞洲有限公司 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場46樓 星展亞洲融資有限公司 香港 中環 皇后大道中99號 中環中心22樓
聯席牽頭經辦人	摩根士丹利亞洲有限公司 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場46樓 星展亞洲融資有限公司 香港 中環 皇后大道中99號 中環中心22樓 建銀國際金融有限公司 香港 金鐘 金鐘道88號 太古廣場二座 34樓
本集團法律顧問	*關於香港法律* 諾頓羅氏香港 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈38樓

關於美國法律
瑞生國際律師事務所
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一座41樓

關於中國法律
通商律師事務所
中國
北京
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層
郵編：100022

關於開曼群島法律
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive, P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

包銷商法律顧問

關於香港及美國法律
富而德律師事務所
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場2座11樓

關於中國法律
競天公誠律師事務所
中國
北京市
朝陽區
建國路 77 號
華貿中心3號寫字樓 34 層
郵編：100025

核數師兼申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期18樓

物業估值師	仲量聯行西門有限公司 香港 鰂魚涌 英皇道979號 太古坊 多盛大廈17樓
收款銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號 星展銀行(香港)有限公司 香港 中環 皇后大道中99號 中環中心16樓

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P. O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港主要營業地點	香港 銅鑼灣 告士打道255-257號 信和廣場25樓2號室
總辦事處	中國江蘇省無錫市 縣前東街1號 無錫金陵大飯店26樓
公司秘書	韓燕華女士，HKCPA, FCCA
授權代表	陳建強先生 香港 樂活道12號 樂天峯11樓A室 韓燕華女士 香港 何文田 冠熹苑 3516室
審核委員會	林志軍博士 *(主席)* 張維炯博士 王帥廷先生
薪酬委員會	張維炯博士 *(主席)* 王帥廷先生 林志軍博士 王霖先生 馮曉邨先生
提名委員會	張維炯博士 *(主席)* 王帥廷先生 林志軍博士 王霖先生 馮曉邨先生

股份過戶登記總處	Codan Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P. O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港證券登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716室
合規顧問	國泰君安融資有限公司 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座27樓
主要往來銀行	星展銀行有限公司香港分行 香港中環 德輔道中68號 萬宜大廈 中國建設銀行無錫市城北支行 中國無錫市 新源北路619號 中國銀行股份有限公司宜興市支行 中國宜興市 太滆西路106號
公司網站	www.springlandgroup.com.cn (此網站的資料並不構成本招股章程的一部分)

本節載有有關中國經濟及我們所在行業的資料及統計數據。除另有指明外，下文所載的資料及統計數據均摘錄自多份官方刊物。我們相信該等資料及統計數字的來源乃有關資料及統計數字的合適來源，且已審慎摘錄及轉載該等資料及統計數字。我們並無理由認為該等資料或統計數字任何重大方面失實或存在誤導成份，或當中遺漏任何事實致使該等資料及統計數字在任何重大方面失實或存在誤導成份。儘管該等資料及統計數據於摘錄、整理及轉載時已力求審慎，但是我們、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或包銷商，或我們或彼等各自的聯繫人或顧問、或售股股東、或全球發售的任何參與方，並無獨立查核該等直接或間接取材自官方刊物的資料及統計數據，亦並無就其準確性發表任何聲明。該等資料及統計數據未必與其他在中國境內外編撰的資料及統計數據一致。

中國經濟增長

中國經濟概覽

中國乃全球人口最多的國家，截至二零零八年底約有13億人。過去三十年中國經濟高速發展。中國國內生產總值由二零零零年約人民幣99,210億元增至二零零八年約人民幣300,670億元，複合年增長率約14.9%。同期，中國人均國內生產總值亦由二零零零年約人民幣7,858元增至二零零八年約人民幣22,698元，複合年增長率約為14.2%。

由於經濟急速發展，中國人民的生活水平得以大幅提升，同時亦促進購買力和消費，此趨勢在城市地區尤為顯著，特別是沿海發達地區的城鎮。中國城鎮家庭人均全年可支配收入由二零零零年約人民幣6,280元增至二零零八年約人民幣15,781元，複合年增長率約12.2%。中國城鎮家庭人均全年消費開支由二零零零年約人民幣4,998元增至二零零八年約人民幣11,243元，複合年增長率約10.7%。

中國經濟迅速發展亦加快了城市化的步伐。城市化率由二零零零年約36.2%增至二零零八年約45.7%。

下表載列於二零零零年至二零零八年間中國的(i)人口；(ii)國內生產總值；(iii)人均國內生產總值；(iv)城鎮家庭的人均全年可支配收入及人均全年消費開支，以及(v)城市化率。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率(%)
人口(百萬)	1,267	1,276	1,285	1,292	1,300	1,308	1,314	1,322	1,328	0.6
國內生產總值(人民幣十億元)	9,921	10,966	12,033	13,582	15,988	18,387	21,087	25,731	30,067	14.9
人均國內生產總值(人民幣元)	7,858	8,622	9,398	10,542	12,336	14,053	16,165	19,524	22,698	14.2
城鎮家庭人均全年可支配收入(人民幣元)	6,280	6,860	7,703	8,472	9,422	10,493	11,759	13,786	15,781	12.2
城鎮家庭人均全年消費開支(人民幣元)	4,998	5,309	6,030	6,511	7,128	7,943	8,697	9,997	11,243	10.7
城市化率(%)	36	38	39	41	42	43	44	45	46	3.1

資料來源：二零零一年至二零零九年中國統計年鑑

二零零零年至二零零八年間，城鎮家庭的人均可支配收入均有所增長，惟各收入階層的人均可支配收入增長率各有不同。按平均計，期內佔總人口60%的中高收入階層人均可支配收入的增長速度，較低下收入階層為快。換言之，中國較富裕收入階層的購買力和消費開支增長較其他收入階層為高。

下表載列二零零零年至二零零八年間不同收入階層的平均人均可支配收入及其各自的複合年增長率。

	最低	低	中低	中	中高	高	最高
				(人民幣元，另有說明除外)			
各收入階層佔中國整體人口的百分比	10%	10%	20%	20%	20%	10%	10%
二零零零年	2,653	3,634	4,624	5,898	7,487	9,434	13,311
二零零一年	2,803	3,856	4,947	6,366	8,164	10,375	15,115
二零零二年	2,409	3,649	4,932	6,657	8,870	11,773	18,996
二零零三年	2,590	3,970	5,377	7,279	9,763	13,123	21,837
二零零四年	2,862	4,429	6,024	8,167	11,051	14,971	25,377
二零零五年	3,135	4,885	6,711	9,190	12,603	17,203	28,773
二零零六年	3,569	5,541	7,554	10,270	14,049	19,069	31,967
二零零七年	4,210	6,505	8,901	12,042	16,386	22,234	36,785
二零零八年	4,753	7,363	10,196	13,984	19,254	26,250	43,614
複合年增長率(二零零零年至二零零八年)	7.6%	9.2%	10.4%	11.4%	12.5%	13.6%	16.0%

資料來源：二零零一年至二零零九年中國統計年鑑

泛長江三角洲的經濟

長江三角洲為中國經濟最發達的地區之一

長江三角洲包括由中國上海、江蘇省及浙江省組成的三角洲地區，包括十六個已具相當發展規模的省級及地級市，即上海、南京、蘇州、無錫、揚州、南通、常州、鎮江、泰州、杭州、寧波、紹興、湖州、嘉興、舟山及台州。長江三角洲為中國經濟最發達及發展最迅速的地區之一，二零零八年的地區生產總值達人民幣59,710億元，佔中國國內生產總值的19.9%。

儘管長江三角洲的面積合共達210,700平方公里及於二零零八年底人口合共89,400,000人，分別僅佔中國全國面積約2.1%及佔全國人口約6.7%，但該地區的消費品零售額佔二零零八年中國消費品零售總額約15.5%。

江蘇省為中國經濟最發達及最富庶的省份之一

江蘇省為中國經濟最發達的省份之一。根據二零零九年中國統計年鑑，以地區生產總值及消費品零售總額計算，江蘇省於二零零八年在中國各省份中(包括直轄市)位列第三。下表載列二零零八年按地區生產總值及消費品零售額計算的中國五大省份(包括直轄市)。

省份／直轄市	地區生產總值	消費品零售總額	人口
	(人民幣十億元)	(人民幣十億元)	(百萬)
廣東	3,570	1,277	95
山東	3,107	1,038	94
江蘇	3,031	966	77
浙江	2,149	744	51
河南	1,841	566	94

資料來源：二零零九年中國統計年鑑

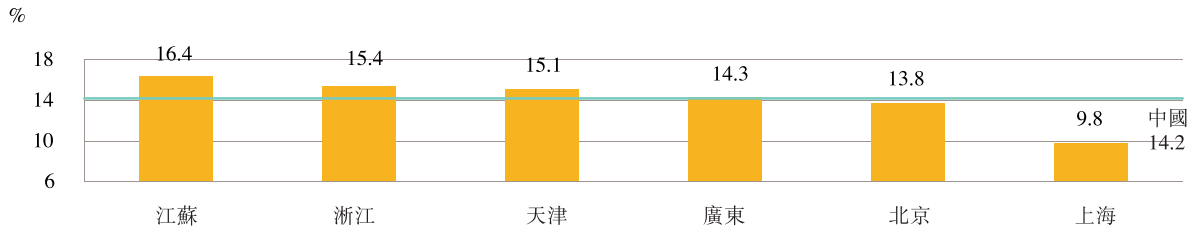
按人均基準，以二零零八年人均地區生產總值及城鎮家庭人均全年可支配收入計算，江蘇省分別位列第五及第六。下表載列中國六大省份(包括直轄市)於二零零八年以人均地區生產總值及城鎮家庭人均全年可支配收入計算的人均排名。

省份／直轄市	人均地區生產總值	城鎮家庭人均全年可支配收入
	(人民幣元)	(人民幣元)
上海	73,124	26,675
北京	63,029	24,725
天津	55,473	19,423
浙江	42,214	22,727
江蘇	39,622	18,680
廣東	37,589	19,733

資料來源：二零零九年中國統計年鑑

過去數年，江蘇省經濟發展強勁，經濟增長快於全國。按人均基準計量，於二零零零年至二零零八年間，江蘇省的人均地區生產總值的複合年增長率為16.4%，高於同期的中國人均國內生產總值複合年增長率14.2%。下表載列六大省份(包括直轄市)於二零零零年至二零零八年間各自的人均地區生產總值複合年增長率。

中國六大省份／直轄市人均地區生產總值複合年增長率(二零零零年至二零零八年)



資料來源：二零零一年及二零零九年中國統計年鑑

安徽經濟迅速增長、發展潛力優厚

安徽省於二零零八年底的人口約61,000,000人，二零零八年的地區生產總值約達人民幣8,870億元，二零零零年至二零零八年間的複合年增長率約為14.3%。安徽省於二零零八年的人均地區生產總值約達人民幣14,485元。此外，安徽省於二零零八年的消費品零售額約達人民幣2,970億元。安徽省鄰近長江三角洲，其作為長江三角洲的周邊省份與長江三角洲在經濟和文化方面有著緊密聯繫，直接受惠於長江三角洲強勁的經濟增長，其經濟正迅速與長江三角洲經濟融為一體。就本招股章程而言，泛長江三角洲指包括長江三角洲及安徽省的地區。

本集團的店舖設於江蘇及安徽較富庶的城市

目前，本集團絕大部分已開業的百貨店及超市均位於江蘇省及安徽省較富庶的城市。截至二零一零年六月三十日，本集團在泛長江三角洲經營十間百貨店及十六間超市。本集團大部分店舖均位於長江三角洲及鄰近地區內人均國內生產總值及消費品零售額較高的城市。除馬鞍山百貨店外，本集團現時所有已開業的店舖均位於江蘇省。本集團在江蘇省三個地級市無錫、南通及鎮江均已建立或計劃建立業務，按二零零八年人均地區生產總值計算，無錫、南通及鎮江均位列江蘇省十大城市。本集團擁有業務的江蘇省所有縣級市的平均人均地區生產總值均較江蘇省為高。按二零零八年人均地區生產總值計算，馬鞍山位列安徽省第一位。

於地級市中，本集團絕大部分店舖位於江蘇省內於二零零八年按人均地區生產總值計的五大城市。下表載列二零零八年以人均地區生產總值及消費品零售總額以及其二零零零年至二零零八年間複合年增長率計算的江蘇省十大地級市。本集團現時或將很快設有店舖的縣級市以「*」號標示。

	人均地區生產總值		消費品零售總額	
城市	二零零八年	複合年增長率（二零零零年至二零零八年）	二零零八年	複合年增長率（二零零零年至二零零八年）
	（人民幣元）	(%)	（人民幣十億元）	(%)
蘇州*	106,863	18.9	155	20.5
無錫	95,460	16.8	139	18.8
常州*	61,504	16.9	76	18.0
南京	60,807	15.7	165	18.7
鎮江*	52,390	15.1	41	16.1
揚州	34,238	15.9	52	16.6
南通	32,815	16.9	92	17.7
泰州	27,840	16.7	40	14.7
徐州	21,267	14.4	68	17.7
鹽城	19,775	14.1	54	15.0

資料來源：二零零一年及二零零九年江蘇統計年鑑

於二零零八年，福布斯中國收集652個城市的基本數據進行一項研究並公佈福布斯最佳商業城市排名。主要指標包括專才指數(人力資源)、城市規模指數、經營成本指數、消費能力指數、經濟活力指數、資本創新指數、乘客指數及運費指數，乃反映城市發展的動力及趨勢。在福布斯中國於其二零零八年福布斯最佳商業城市排名所挑選的27個省份(包括直

轄市及自治區)首100個商業城市中，無錫排名第三，江蘇省有21個城市榜上有名，使江蘇成為營商最理想的省份。浙江省在該排名表上有19個城市。下表載列表上首20個商業城市。

排名	城市	省份
1	杭州	浙江
2	上海	上海
3	無錫	江蘇
4	南京	江蘇
5	寧波	浙江
6	北京	北京
7	佛山	廣東
8	蘇州	江蘇
9	常州	江蘇
10	廣州	廣東
11	金華	浙江
12	成都	四川
13	紹興	浙江
14	南通	江蘇
15	深圳	廣東
16	鎮江	江蘇
17	大連	遼寧
18	福州	福建
19	中山	廣東
20	煙台	山東

附註：以深色顯示的行列為我們設有店舖的城市(包括縣級市)。

資料來源：福布斯中國二零零八年

於安徽省，本集團店舖位於馬鞍山，馬鞍山按二零零八年人均地區生產總值計該市為安徽省第一大地級市。下表載列分別以二零零八年人均地區生產總值及消費品零售總額，以及於二零零零年至二零零八年間複合年增長率計算的安徽省五大地級市。

	人均地區生產總值		消費品零售總額	
城市	二零零八年	複合年增長率（二零零零年至二零零八年）	二零零八年	複合年增長率（二零零零年至二零零八年）
	（人民幣元）	(%)	（人民幣十億元）	(%)
馬鞍山	49,824	21.3	11	14.6
銅陵	44,870	19.7	7	14.8
合肥	34,482	20.3	59	18.8
蕪湖	33,024	17.3	20	14.1
淮南	18,884	15.0	13	14.8
淮北	17,029	16.2	9	13.6
黃山	16,867	14.9	9	15.7
宣城	15,954	13.4	14	12.2
池州	14,147	17.9	7	15.9
蚌埠	13,632	14.0	19	13.3

資料來源：二零零一年及二零零九年安徽統計年鑑

在縣級市中，本集團旗下所有店舖均分佈於江蘇省按二零零八年人均地區生產總值計的10個最大城市。例如，江陰及常熟的人均地區生產總值遠較江蘇省省會南京為高。下表載列該省52個縣級市中按人均地區生產總值計的15個最大城市，亦載列該等城市於二零零八年的消費品零售總額及其於二零零零年至二零零八年間的複合年增長率。本集團設有店舖的城市的行列以深色顯示。

城市	隸屬於下列地級市	人均地區生產總值		消費品零售總額	
		二零零八年	複合年增長率（二零零零年至二零零八年）	二零零八年	複合年增長率（二零零零年至二零零八年）
		（人民幣元）	(%)	（人民幣十億元）	(%)
崑山	蘇州	218,984	26.2	20	24.1
張家港	蘇州	139,590	20.4	17	18.8
江陰	無錫	127,617	20.6	29	19.4
太倉	蘇州	113,528	15.9	8	15.3
常熟	蘇州	108,167	20.2	26	16.7
吳江	蘇州	94,435	19.0	13	18.4
揚中	鎮江	62,871	14.7	5	17.3
宜興	無錫	56,388	16.4	21	17.2
丹陽	鎮江	52,767	15.0	11	15.8
金壇	常州	47,783	19.3	8	13.4
靖江	台州	43,763	19.9	7	13.9
溧陽	常州	41,168	18.8	11	13.8
高淳	南京	39,945	20.9	6	18.2
溧水	南京	39,039	19.4	5	17.7
海門	南通	37,464	15.9	13	16.4

資料來源：二零零一年及二零零九年江蘇統計年鑑

中國零售業

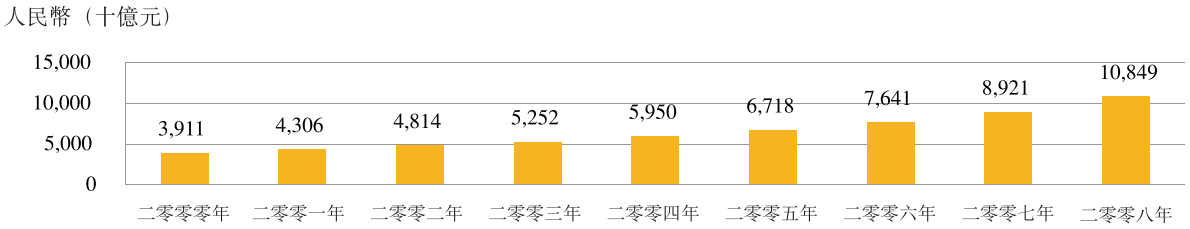
概覽

中國及江蘇省零售額增長強勁

過去三十年間，隨着中國經濟急速發展，中國消費者的可支配收入及消費開支不斷上升，繼而帶動中國零售業近數年來迅速發展。中國消費品零售額由二零零零年約人民幣39,110億元增至二零零八年約人民幣108,490億元，複合年增長率約為13.6%。

下圖載列二零零零年至二零零八年中國消費品名義零售總額。

中國消費品零售總額

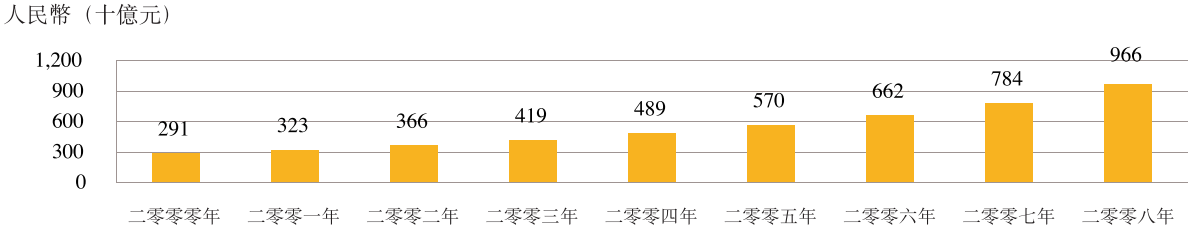


資料來源：二零零一年至二零零九年中國統計年鑑

江蘇省作為中國經濟最發達的省份之一，人均地區生產總值相對較高，過去數年的零售額錄得強勁增長。江蘇省於二零零零年至二零零八年間的消費品零售總額的複合年增長率約為16.2%，超越國家平均升幅13.6%的水平。

下圖載列所示期間江蘇省的消費品零售總額。

江蘇省消費品零售總額



資料來源：二零零一年至二零零九年江蘇統計年鑑

中國百貨店業

中國百貨店業的特色

- *百花齊放*。中國百貨店業百花齊放，行內龍頭並無雄霸行業的跡象。根據Euromonitor International的獨立研究，按已扣除銷售税的零售值計算，二零零九年中國十大百貨店集團的合併市場佔有率為13.3%。

- *行業門檻較高*。首先，百貨店的經營一般需要較多資本開支。其次，百貨店的經營成功很大程度上視乎是否位處黃金地段，而黃金地段於城市地區難求。最後，百貨店的經營及管理遠較超市及專賣店複雜，並且需要更多時間讓新入行者趕上。

- *地區連鎖店具有優勢*。我們相信，擁有地區或較龐大網絡覆蓋範圍的連鎖百貨店較容易建立忠實顧客群。此外，在當地時裝款式、顧客品味及需要、以及購物模式方面，地區百貨店較為了解顧客，此乃百貨店經營者取得成功的關鍵。地區百貨店亦能與當地供應商建立更緊密的關係，此亦為重要的成功因素，原因是供應商大多於省級而非全國範圍內經營。

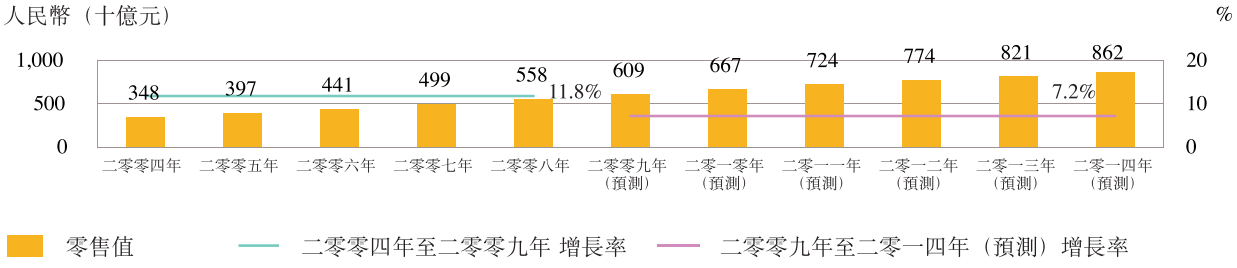
- *改變業務組合以更有效應付競爭*。許多百貨店經營商已減少耐用消費品、傢俱及其他大型貨品等商品所佔比例，改為以時尚產品為主，以作為時尚產品重要分銷渠道之一，包括服裝、鞋類及化妝品。許多經營商亦為了應付來自購物中心及大賣店的競爭，在彼等的地庫建設超市，以吸引更多顧客流量。由於越來越多消費者不單考慮於百貨店購買產品的質素，但亦考慮百貨店所提供的購物環境，故此百貨店的平均銷售空間不斷增加。部分百貨店現時設有餐廳及戲院，較傳統店舖提供更佳的購物經驗。百貨店與購物商場的差異正不斷收窄。

中國百貨店業的發展

根據Euromonitor International的資料，中國百貨店在過去數年一直穩步增長，零售值(不計銷售稅)由二零零四年的人民幣3,480億元升至二零零九年的人民幣6,090億元，複合年增長率達11.8%。Euromonitor International亦預測，受惠於經濟持續發展，加上可支配家庭收入及消費開支持續上升，未來數年中國百貨店的零售額可保持高速增長。預計二零一四年中國百貨店的零售額約達人民幣8,620億元，二零零九年至二零一四年間的複合年增長率約為7.2%。

下圖載列所示期間中國百貨店過往及預測的零售值(不計銷售稅)。

中國百貨店過往及預測的零售值(不計銷售稅)



資料來源：Euromonitor International，二零一零年

百貨店的發展潛力龐大，理由是來自二三線城市的強勁需求不斷上升。根據二零一零年一月Euromonitor International有關中國各類零售商的報告，百貨店繼續在中國整體零售

業佔有主導地位。儘管受到經濟危機的負面影響，以價值計，各類零售商於二零零九年仍增長9%，達人民幣6,090億元。中國二三線城市的廣泛市場仍未開發，連鎖式的大型百貨店仍罕見。

百貨店乃中國整體零售業的主要組成部分

與其他零售模式比較，百貨店一般讓顧客獲得更時尚的購物體驗。隨著中國消費者日漸富裕，其消費行為亦有所改變，由以往到店舖購買必需品，改為前往店舖購買服飾、鞋履、化妝品及珠寶等時尚商品，並享受購物樂趣。由於百貨店提供針對中等至較高收入顧客的更為多樣的不同品牌產品，故此為滿足對時尚商品的需求的理想渠道。

現時的趨勢為在一個多元化的業務模式環境下購物。特別是在較富庶城市的人們日漸喜歡「一站式」的購物體驗。因此，百貨店有需要向客戶提供更寶貴的服務，務求應對來自其他零售模式的挑戰。提供優質產品以及優質的購物經驗繼續為決定百貨店現時及日後表現的最重要因素。消費者越來越老練及要求高。僅品牌知名度及／或已確立的據點將不再為作出購物決定的唯一標準。因此，提升業務所有方面將為吸引客戶及在競爭中脫穎而出的唯一方法。

中國超市業

中國超市業的特色

- *需求快速增長*。隨著近年來中國消費者持續及強大的需求增長，超市渠道繼續迅速發展。然而，增長因超大型自助商場的爆炸性發展以及於二零零八年及二零零九年經濟危機的負面影響而於二零零九年開始放緩。店舖總數目於二零零九年僅增加7%，遠遠低於過往年度的增幅。超市的總數目於二零零九年超越87,000間，近乎一九九九年的八倍。市場實際開始步入相對成熟時期，而進一步價值增長將更依賴同店銷售的增長。

- *取代中國的濕貨市場*。於二零零九年，超市內食品雜貨的比例繼續約為96%。大部分中國消費者均已習慣在此現代化的零售渠道購買食品雜貨，特別是年輕的消費者及城市居民。新鮮食品為市場的目前主要趨勢。為吸引顧客，大部分當地的零售商均加快在其產品範圍內增加新鮮食品的比例。

- *百花齊放及競爭激烈*。首10家零售商的合併份額佔總市場不多於10%。國家(特別是眾多第三級城市以及部分偏遠的農村地區)有很多地區性小型連鎖式或獨立超市。國內公司現時為市場的主要公司。然而，近年來部分國際零售商已開始進軍此市場。

- *改變產品種類以提高吸引力*。大部分超市位於大型住宅區，亦面臨傳統街市及超大型自助商場的直接競爭。眾多國內消費者習慣每日前往街市購買新鮮食品，部分顧客(特別是中產顧客)選擇超大型自助商場作為其每星期進行一站式購物的地方。為更有力與街市及超大型自助商場競爭，不斷有更多的超市作出調整以提供更多新鮮食品，以便在質量方面與街市競爭，並在新鮮及便利方面與超大型自助商場競爭。

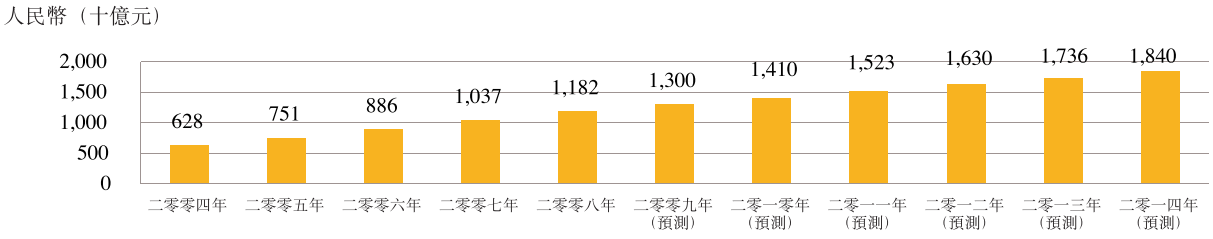
- *長遠持續增長*。於預測期間，按固定物價計算，超市渠道預期錄得複合年增長率7%，主要由宏觀經濟的持續增長以及國家持續城市化所帶動。由於中國農村的人口仍然可觀，近年來在該等地區超市的潛力十分龐大。因此，新店預期於次級城市甚至是農村開設，以回應中央政府號召提高農村的消費力。

中國超市業的發展

根據Euromonitor International的資料，中國超市過去數年一直穩步增長，市場規模由二零零四年的人民幣6,280億元升至二零零九年的人民幣13,000億元，複合年增長率約27.5%。Euromonitor International亦預測，受惠於經濟持續發展，加上可支配家庭收入及消費開支持續上升，未來數年中國超市的零售額可繼續穩步增長。預計二零一四年中國超市的零售額約達人民幣18,400億元，二零零九年至二零一四年間的複合年增長率約為7.2%。

下圖載列所示期間中國超市的過往及預測零售值(不計銷售稅)(有關資料由Euromonitor International提供)。

中國超市的過往及預測零售值(不計銷售稅)



資料來源：Euromonitor International，二零一零年

法規概覽

- **中國商業零售業的外商投資**

於二零零一年十二月加入世貿之前，中國嚴格限制外商投資國內商業零售業。

於一九九二年七月，國務院發出《國務院關於商業零售領域利用外資問題的批覆》(《批覆》)，根據《批覆》，北京、上海、天津、廣州、大連、青島以及五個經濟特區被允許各試辦1至2家中外合資經營或中外合作經營的商業零售企業。外商投資商業企業項目必須經地方政府報國務院審批。

於一九九五年六月，中國國務院發出《指導外商投資方向暫行規定》和《外商投資產業指導目錄》(《目錄》)，其中商業批發和零售業被列入「限制外商投資產業目錄」。於國務院在一九九七年十二月修訂的《目錄》中，商業產業仍被列入「限制外商投資產業目錄」。

於一九九九年六月二十五日，中國國家經濟貿易委員會與對外貿易經濟合作部聯合發佈《外商投資商業企業試點辦法》(《辦法》)。根據《辦法》，外國公司及國內企業可以在中國境內指定的試點地區開辦中外合資或中外合作經營的商業企業(以下簡稱「合資企業」)，但現階段仍不允許設立外商獨資企業。國務院規定上述試點地區嚴格限於省會城市、自治區首府、直轄市、計劃單列市及經濟特區，並且設立合資企業必須符合相關地區的商業發展規劃規則。為進入中國市場，境外零售企業必須依據《辦法》向中國政府申請許可，對境外投資企業而言，獲得這樣的許可須跨越較高的市場門檻。

然而，中國於二零零一年十二月加入世貿時曾承諾將於五年內完全開放國內分銷市場。中國政府的首項措施為在二零零二年三月再次修訂《目錄》。根據《目錄》，一般商品的批發、零售及物流配送被列為「鼓勵外商投資產業」。但有關圖書、報紙、期刊、影音像產品、藥品及煙草等特殊商品的批發及零售仍被明確列入「限制外商投資產業目錄」。

為進一步履行中國政府在入世協議內開放國內分銷市場的承諾及遵循二零零二年頒佈的《目錄》，商務部於二零零四年四月十六日頒佈《外商投資商業領域管理辦法》(《新辦

法》)。《新辦法》對外商投資分銷領域的批發、零售、佣金代理及特許經營等作出規定,《新辦法》於二零零四年六月一日起生效,《辦法》同時被廢止。

《新辦法》帶來多項重大變化,包括自二零零四年十二月十一日起允許外國投資者在若干行業的分銷服務領域設立外商獨資企業。《新辦法》亦逐步擴大允許設立外商投資商業企業的地域範圍,降低市場門檻。就外商投資商業企業開設店舖的要求而言,《新辦法》規定外國投資者可以透過簡化程式及清晰的指引同時申請設立商業企業及開設店舖。

根據《新辦法》,外商投資商業企業必須符合下列條件:(i)最低註冊資本符合《公司法》的有關規定;(ii)符合外商投資企業註冊資本及投資總額的有關規定;及(iii)經營期限一般不超過30年,在西部地區設立外商投資商業企業經營期限一般不超過40年。此外,外商投資商業企業開設零售店舖必須符合下列條件:(i)倘企業設立的同時申請開設店舖,擬開設的店舖必須符合所在地的城市發展規劃和城市商業發展規劃;(ii)倘企業設立後申請開設店舖,除滿足上述要求外,企業亦必須(a)按時參加外商投資企業年檢並年檢合格,及(b)已收悉投資者繳納的全額註冊資本。

《新辦法》規定成立外商投資商業企業的程序為:首先須向有關的省級商務主管部門遞交申請(申請資料包括項目概要、可行性研究及其他所需的相關文件)以進行初步審批。倘初審通過後,申請將被提交商務部作進一步審查。此外,已成立的外商投資商業企業開設店舖亦須履行相同的審批程式。整個審批過程在申請提交完備的情況下一般不超過四個月。獲批的外商投資商業企業須在商務部或授權省級商務部門批准後一個月內向主管工商行政管理機關辦理登記手續。於《新辦法》實施後,外國投資者可以外商獨資企業形式在中國境內從事零售業務,並可以拓展至《新辦法》生效前未對外商開放零售業的地區。

於二零零五年十二月九日,商務部頒佈《商務部關於委託地方部門審核外商投資商業企業的通知》(《通知》),自二零零六年三月一日起生效。根據《通知》,將審批許可權有條件地下放至其他機構,包括省級商務主管部門和國家級經濟技術開發區管理委員會。商務部保留對從事諸如圖書、報紙、期刊、影音產品、藥品、煙草等特殊商品零售的審批許可權。此外,倘外商投資商業企業透過合併方式設立,並且國內企業和外國投資者受同一管理層

或控股股東控制，則其設立應當經商務部審批。然而，《通知》賦予省級商務主管部門及國家級經濟技術開發區管理委員會更大的職權以審批中小規模的外商投資零售企業。

於二零零七年二月二十七日，商務部發出《關於委託審批部分外商投資企業變更事項》的公告。倘外商投資商業企業獲商務部批准設立，且其變更事項不屬於外商投資企業批准證書的記載事項，則省級商務主管部門有權批准該變更申請，但應將批准記錄及時上報商務部。

於二零零七年十月九日，國務院發出《國務院關於第四批取消和調整行政審批項目的決定》(「決定」)。有關外商投資商業企業設立及變更的審批許可權被授予各省、自治區及直轄市商務主管部門。為執行決定，商務部於二零零八年九月發出《商務部關於下放外商投資商業企業審批事項的通知》，規定外商投資企業須事先獲得商務部的批准，方可在並無設立實際商店的情況下從事銷售若干商品的業務。

江蘇華地為外資公司，因此，須遵守上述有關中國零售業外商投資的法律及法規。其他中國附屬公司均為外資企業投資的企業。誠如中國法律顧問意見所述，我們的所有中國附屬公司均根據有關法律及法規成立或收購，且該等公司經營業務時已遵守適用的法律及法規。

- **《中華人民共和國價格法》及《中華人民共和國反不正當競爭法》**

本公司所有中國附屬公司均須遵守《中華人民共和國價格法》及其他相關法規。根據中華人民共和國價格法，大部分商品及服務的價格須透過市場運作制定及調整。然而，政府機關可對小部分商品及服務定價或指示有關定價。例如，根據中華人民共和國價格法，政府在必要時可以對下列商品和服務價格實行政府指導價或政府定價：(i)與國民經濟發展和人民生活關係重大的極少數商品價格；(ii)資源短缺的少數商品價格；(iii)自然壟斷經營的商品價格；(iv)重要的公用事業價格；及(v)重要的公益性服務價格。政府指導價、政府定價的定價權限和具體適用範圍，以中國政府的定價目錄為依據。本公司附屬公司(作為零售企業)所售全部商品中，只有食鹽須受政府定價規定。本公司附屬公司(作為零售企業)所售其他商品價格不受限於政府指導價或政府定價，可由本公司自行酌情通過及決定。

此外，根據中華人民共和國價格法第30條，當重要商品或服務的價格被發現上漲或有可能上漲，則國務院及中央政府轄下的省、自治區及直轄市人民政府可採取干預價格的措施，以限制價格的差幅及利潤率、規定價格上限及實施申請及通報加價的制度及記錄價格調整制度等。

全國人民代表大會常務委員會於一九九三年九月頒佈《中華人民共和國反不正當競爭法》，規定經營者在進行商業交易時必須遵守自願、平等、公正、誠實及真誠的原則，並禁止不正當的競爭。經營者不得以低於商品成本的價格銷售有關商品，以令其他競爭對手無法參與競爭，惟在以下情況(不應視為不正當競爭行為)進行的減價銷售除外：

- 銷售新鮮或鮮活商品；
- 銷售接近到期日期的商品或其他存貨過多的商品；
- 進行季節性促銷；及
- 銷售商品以清償債務、轉營其他業務或停業。

- **發放代幣券(卡)的法例及法規**

相關中國法例及法規禁止發放及出售代幣卡或預付禮品卡流通以取代人民幣。

根據於一九九五年三月頒佈及於二零零三年十二月修訂的《中華人民共和國中國人民銀行法》以及於二零零零年二月三日頒佈的《中華人民共和國人民幣管理條例》，任何單位或個人均不得印刷、發行及出售代幣券(卡)取代人民幣。於一九九一年至一九九八年期間，國務院發出一系列通知禁止發放各種代幣券(卡)。於二零零一年一月十九日，國務院糾正行業不正之風辦公室聯同國家經濟貿易委員會及人民銀行頒佈《關於嚴禁發放使用各種代幣券(卡)的緊急通知》，規定印刷、出售、購買及使用代幣券(卡)應即時於二零零一年二月二十八日或之前終止。於二零零一年四月十日，人民銀行發出《中國人民銀行關於進一步加強和改進現金管理有關問題的通知》，規定人民銀行的分行加強對發放及使用代幣券(卡)的調查。

根據《中華人民共和國中國人民銀行法》，可對任何發行該等代幣卡或預付禮品卡的單位處以人民幣200,000元的罰款。

- **銷售特別產品及營業執照**

百貨店及超市經營商須就出售若干特別貨物及經營百貨店及超市遵守以下中國法律及法規：

- 《中華人民共和國煙草專賣法》、其實施細則及《煙草專賣許可證管理辦法》；
- 《音像製品管理條例》及《音像製品批發、零售、出租管理辦法》；
- 《中華人民共和國食品安全法》(取代《中華人民共和國食品衛生法》)及其實施細則、《流通領域食品安全管理辦法》及《食品流通許可證管理辦法》；
- 《酒類流通管理辦法》；
- 《出版物市場管理規定》；
- 《中華人民共和國道路運輸條例》；及
- 《中華人民共和國消防法》。

根據上述適用的中國法律及法規，百貨店及超市經營商均須取得出售特別貨物及經營的各種許可證及執照，包括：

- 煙草專賣零售許可證；
- 音像製品經營許可證；
- 公共場所衛生許可證；
- 食品流通許可證或食品衛生許可證；
- 酒類流通備案登記；
- 出版物經營許可證；
- 道路運輸經營許可證；及
- 應公共安全監控部門要求取得的若干消防檢驗批文。

本集團旗下每家百貨店及超市均已獲有關機關發出合法經營各自業務的執照及批文。

零售企業亦須遵守公共安全監控部門的消防檢驗規定。

外商投資商業企業不可經營出售煙草的業務(不論以特許專營或再投資的形式經營），而外商投資商業企業允許以中外合作或合資經營企業的形式從事音像製品的分銷，並無規定外商投資企業不可從事有關業務。

因此，本集團並無出售煙草產品，故毋須取得該等貨品的執照。然而，本集團將其店舖部分零售範圍出租予經營商出售該等產品，取得所需執照乃該等經營商的責任。本集團的中國附屬公司(江蘇華地除外)已根據相關中國法例及法規正式獲得的影音像產品經營許可證經營影音像產品分銷業務。

我們的歷史

企業發展

本集團的歷史可追溯至江蘇華地(前稱宜興華地企業)於一九九六年二月註冊成立之時。江蘇華地是本集團其中一家主要附屬公司，亦是本集團其他附屬公司的投資控股公司，乃由宜興市供銷企業(集團)公司(「宜興供銷企業」)註冊成立，屬一家集體企業。江蘇華地註冊成立時，宜興供銷企業將位於宜興的一家百貨店(「宜興華地百貨店」)的資產注入江蘇華地，其後江蘇華地便一直主要從事經營百貨店業務。本集團執行董事、主席兼行政總裁陳先生於宜興華地百貨店成立時擔任其總經理，並自此一直積極參與管理本集團。

於一九九八年，江蘇華地因應當時中國經濟環境，由集體企業改制成為股份制公司，由宜興供銷企業、宜興華地企業工會(其後易名為華地股份工會，並再度易名為江蘇華地企業集團有限公司工會委員會)(「江蘇華地工會委員會」)、陳先生以及另外32名個人投資者作為發起人。緊隨改制後，江蘇華地由宜興供銷企業、江蘇華地工會委員會及陳先生以及另外32名個人投資者分別擁有35.15%、31.85%、5%及28%權益。於二零零五年八月，江蘇華地從股份制公司進一步改制成為有限責任公司，並於一九九八年至二零零六年間進行多項重組、轉讓及注資，其中包括陳先生以總代價淨額人民幣20,600,000元收購總計46%股權並向江蘇華地注資人民幣100,290,000元，而由江蘇華地當時僱員共同擁有的江蘇華地工會委員會則透過多項轉讓及注資(涉及投資成本淨額合共人民幣110,740,000元)收購江蘇華地合共17.15%股權淨額。於上文所述的多次重組完成後及緊接根據重組將江蘇華地轉讓予本公司之前，於二零零六年六月十五日，陳先生及江蘇華地工會委員會分別擁有江蘇華地51%及49%權益。有關我們重組的進一步資料，請參閱下文「重組」一節。

業務發展

本集團首家百貨店宜興華地百貨店於一九九四年十二月開業，乃於一九九六年二月江蘇華地成立時由宜興供銷企業注入江蘇華地。繼成功經營首家百貨店後，本集團自二零零二年起於長江三角洲黃金地段開設另外七家百貨店，並於二零零六年及二零零九年分別購入位於江蘇無錫及江蘇南通的兩家新百貨店(分別為「無錫八佰伴百貨店」及「南通八佰伴百貨店」)，藉此將本集團的百貨店業務擴展至長江三角洲內其他城市。有關我們收購無錫八佰伴百貨店及南通八佰伴百貨店的其他詳情，請參閱下文「我們的歷史－收購無錫八佰伴百

貨店」及「我們的歷史－收購南通八佰伴百貨店」兩節。董事認為，透過本集團在多個城市以「華地」和「八佰伴」品牌經營的10家百貨店，本集團在長江三角洲內的品牌打造和市場滲透方面已取得重大進展。

本集團從成功經營百貨店業務中獲得對長江三角洲零售業務運作的深入了解。憑藉這方面的經驗，本集團於二零零一年以「大統華」商號開展超市業務。本集團於二零零一年三月註冊成立江蘇大統華，主要在中國經營超市業務。本集團首家超市宜興大統華超市於二零零一年五月開業，與本集團的宜興華地百貨店位於同一商業區內。隨著首兩家超市取得成功，本集團在長江三角洲內多個城市陸續開設16家超市。截至最後實際可行日期，我們有3家籌建中的新百貨店，分別為長興華地百貨店、金壇華地百貨店及常州八佰伴百貨店。我們亦有10家籌建中的新超市，其詳情載於本招股章程「業務」一節。

為配合我們的零售網絡擴展，我們亦已註冊成立多間經營公司管理長江三角洲多個城市的百貨店及超市業務，即分別於二零零三年六月及二零零四年三月註冊成立的江陰華地百貨有限公司(「江陰華地」)及丹陽華地百貨有限公司(「丹陽華地」)。

為籌備開設其中一家主要百貨店江陰華地百貨店，我們於二零零三年六月將江陰華地註冊成立為中國一間有限責任公司。江陰華地目前的註冊資本為人民幣130,000,000元，負責管理江陰華地百貨店，並在同一地區經營四間超市，即江陰大統華超市(城中店)、江陰大統華超市(申港店)、江陰大統華超市(澄西店)及江陰大統華超市(虹橋店)。

為籌備開設其中一家主要百貨店丹陽華地百貨店，丹陽華地於二零零四年三月在中國註冊成立為一間有限責任公司，由本集團及丹陽華地置業有限公司分別持有90%及10%權益。於我們收購當時由丹陽華地置業有限公司持有的剩餘權益後，丹陽華地於二零零六年五月成為我們的全資附屬公司。收購總代價為人民幣15,000,000元，乃根據丹陽華地置業有限公司向丹陽華地所作實際股權注資經各方公平磋商達致。丹陽華地目前的註冊資本為人民幣60,000,000元，負責管理丹陽華地百貨店，並在同一區域經營三家超市，即丹陽大統華超市(開發區店)、丹陽大統華超市(大港店)及丹陽大統華超市(城中店)。

作為我們超市業務的配套服務，我們亦於二零零七年四月註冊成立全資附屬公司無錫匯全物流有限公司(「匯全物流」)，該公司主要從事物流及運送產品(包括新鮮食品)。自此我們建立了本身的運輸及物流系統，包括運送新鮮食品過程中提供適當溫度環境的冷鏈運輸系統。

收購無錫八佰伴百貨店

為利用中國經濟迅速增長及顧客的可支配收入與消費力持續上升，本集團擴大零售網絡，在長江三角洲內其他城市建立業務。為達到此目標，本集團藉著收購無錫八佰伴百貨店將我們的百貨店網絡擴展至江蘇無錫市。根據香港華地與無錫市國聯發展(集團)有限公司(「無錫國聯」)(即無錫八佰伴百貨店當時的實益擁有人)於二零零五年七月訂立的意向書，我們同意向無錫華地投資管理有限公司(「無錫華地」)、無錫八佰伴商貿及無錫八佰伴經濟管理有限公司(「無錫八佰伴管理」)(即共同持有無錫八佰伴百貨店股權及管理控制權的實體)作出投資並收購其全部權益。無錫華地於二零零五年十一月改制為有限責任公司之前為一家國有企業，由江蘇華地及無錫國聯擔任改制的發起人。緊隨其改制後，無錫華地由江蘇華地及無錫國聯分別持有51%及49%權益。

收購無錫八佰伴百貨店乃透過以下各項進行：(i)江蘇華地於二零零五年十一月投資於無錫華地(其持有無錫八佰伴商貿的95%股權)的51%股權，而上海華地於二零零六年一月進一步向無錫國聯收購無錫華地餘下49%股權；(ii)無錫八佰伴商貿於二零零六年七月向周國華及七名其他個人投資者收購無錫八佰伴管理的全部股權；及(iii)無錫華地於二零零六年八月向無錫國聯收購無錫八佰伴商貿餘下5%股權。無錫國聯、周國華及七名其他個人投資者(為無錫華地、無錫八佰伴商貿及無錫八佰伴管理的前股東)為獨立第三方。

完成上述交易後，本集團已收購無錫華地、無錫八佰伴商貿及無錫八佰伴管理的全部股權，因而對無錫八佰伴百貨店擁有控制權。無錫八佰伴百貨店自此成為我們的旗艦店之一，對我們的品牌建立及收益來源帶來可觀貢獻。投資及收購無錫八佰伴百貨店的總成本約為人民幣964,600,000元，乃以本集團內部資源及銀行信貸撥付。收購無錫八佰伴百貨店的總代價乃各方考慮多項因素後公平磋商釐定，該等因素包括無錫八佰伴百貨店擁有的資產及物業的價值、其過往的收益及溢利、八佰伴商號所附帶的優勢及商譽以及無錫八佰伴百貨店為本集團現有百貨店網絡所帶來的協同效益及貢獻等。由於無錫八佰伴管理不再從事任何業務營運或擁有主要資產，因此已於二零零八年三月解散。

無錫八佰伴商貿成立為外商投資商業企業在下列方面並未全面符合適用中國法律的規定：(i)其成立地點無錫市並非《關於商業零售領域利用外資問題的批覆(國函[1992] 82號)》

(「批覆函」)所規定的試點城市；(ii)其成立僅透過無錫外國基金管理委員會及江蘇政府發出正式批文及《外商投資企業批准證書》獲得批准，惟未經批覆函所述主管機關批准。

本公司中國法律顧問通商律師事務所認為，由於無錫八佰伴商貿已於二零零四年六月根據國家經濟貿易委員會、外經貿部及國家工商行政管理總局頒佈的《關於進一步做好清理整頓非試點外商投資商業企業工作的通知(國經貿外經[2001]787號)》(「通知」)轉制為境內商業企業，故有關無錫八佰伴商貿成立的法律問題對本集團並無任何法律或財務影響，而無錫八佰伴商貿於改制後成為一家合法存續有限責任公司，且一直擁有良好信譽。本公司中國法律顧問亦確認(i)本集團旗下全部附屬公司均屬正式成立且合法存續；及(ii)通知對本集團作為外商投資企業的零售業務並無任何法律影響。

收購南通八佰伴百貨店

為進一步將我們的零售網絡擴展至江蘇省增長迅速的南通市，我們藉購入南通百貨店的股份而收購南通八佰伴百貨店的大多數權益。於本集團收購南通百貨店之前，南通百貨店的股東基礎廣泛，共有779名個人及公司股東。鑒於本集團建議收購南通百貨店的控股權益，於二零零九年八月，南通發起人根據其自身權益及代表南通百貨店及其少數股東與江蘇華地訂立框架協議(「南通框架協議」)，以協調及促成收購南通百貨店的控股權益。就董事所知，南通發起人及南通百貨店當時少數股東為南通八佰伴百貨店的現任或前任僱員或彼等的關聯方，於轉讓前為獨立於本集團、董事、高級管理人員及控股股東或彼等各自聯繫人的第三方。

根據南通框架協議，本集團(i)透過注資方式以總代價約人民幣161,100,000元認購南通百貨店8,950,000股股份；(ii)其後於二零零九年十一月及十二月期間，按南通框架協議協定的相同收購成本(即每股人民幣20.667元)以總代價約人民幣379,100,000元向南通發起人收購南通百貨店合共6.75%權益(按進行下文所述購回後南通百貨店已發行股本計)，以及向其他少數股東收購合共50.70%權益(按進行下文所述購回後南通百貨店已發行股本計)及(iii)南通百貨店其後以總代價約人民幣161,100,000元(即認購該等股份的相同代價)購回本集團最初認購的8,950,000股股份。完成上述交易後，本集團已收購南通百貨店合共57.45%股權，而南通百貨店的餘下權益則由南通發起人持有37.57%及由南通八佰伴百貨店現任或前任僱員及兩名公司股東合共持有4.98%。投資於南通八佰伴百貨店的總成本約為人民幣379,100,000元(已扣除認購及購回南通百貨店8,950,000股股份的成本)，乃訂約方經參考包

括南通百貨店截至二零零八年十二月三十一日止年度的每股盈利、其過往收益及所得溢利以及南通八佰伴百貨店對本集團現有百貨店網絡所帶來的預期協同效益及貢獻等因素後經公平磋商達致。本集團綜合管理百貨店及超市的經驗，並成功將南通八佰伴百貨店納入其現有百貨連鎖體系。

儘管本集團擬收購南通百貨店的全部權益以取得南通八佰伴百貨店的完全控股權，但礙於本集團進行收購時南通百貨店的股權基礎分散，其股東對本集團的收購建議反應不一。雖然南通發起人已同意促成本集團收購南通百貨店的控股權，但南通發起人及若干少數股東決定保留其於南通百貨店的部分權益，冀望受惠於南通百貨店未來增長及回報帶來的成果。由於本集團一直計劃盡量增持南通百貨店股權藉以進一步鞏固其於南通八佰伴百貨店的控制權，作為本集團根據南通框架協議向南通發起人提出的交易條款一部分，本集團向各南通發起人授予一項並無固定期限的認沽期權(視乎南通百貨店的法定經營期限是否屆滿而定)，彼等可按南通框架協議協定的每股相同代價，另加行使認沽期權前最新經審核財務報表實際日期內每股權益(「最近期每股權益」)與二零零八年十二月三十一日比較的增加淨額(或從中扣除減少淨額)出售其於南通百貨店的權益。

由於定價基準乃根據南通框架協議項下預先設定收購成本釐定，並可按認沽期權行使時南通百貨店實際資產淨值作出調整，故董事認為認沽期權的代價乃合理並反映南通百貨店當時市值。南通百貨店根據中國法律的法定經營期限直至二零一八年九月。認沽期權儘管根據南通框架協議並無固定期限，但仍須受法定經營期屆滿的規限，屆時本公司與南通發起人於法定經營期限屆滿時須就南通百貨店的持續經營及認沽期權的有效性進行磋商。本集團認為，認沽期權於南通百貨店法定經營期限內可予行使，將可提高本公司收購南通百貨店少數股東權益的機會。在南通發起人行使認沽期權時，本公司須收購南通發起人持有的南通八佰伴百貨店股份。南通發起人已書面向本公司表示同意彼等於二零一一年十二月三十一日前將不會行使認沽期權。於認沽期權獲行使時，本集團計劃以內部資源、經營現金流量及本集團可動用的銀行信貸撥付有關代價。

由於南通框架構協議乃本集團於上市前訂立的協議，故本公司於南通發起人行使認沽期權後收購南通百貨店少數股東權益，會構成本公司履行南通框架協議項下責任，而並非本集團於上市後訂立的新交易。因此，南通發起人於行使認沽期權後向本集團轉讓南通百貨店的股份，毋須遵守上市規則第14章及第14A章的規定。本公司中國法律顧問通商律師事務所確認，根據南通框架協議授出並無固定期限的認沽期權(視乎南通百貨店的法定經營期限是否屆滿而定)，乃符合相關中國法例及法規、有效及對本公司及南通發起人而言屬可予執行。

鼎暉私募基金的投資

為了募集實施本集團的業務拓展計劃的資金，本集團邀請鼎暉私募基金投資於本公司(「投資項目」)。投資項目分兩個階段進行：(i)CDH Resource認購新美元優先股及向Netsales收購現有美元股份；及(ii) CDH Spring Limited(「CDH Spring」)及CDH Resource II Limited(「CDH Resource II」)(CDH Resource、CDH Spring及CDH Resource II統稱為「投資者」)認購可轉換債券(「可轉換債券」)，該等債券可於轉換時轉換為股份。

CDH Resource及CDH Resource II均是在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，是根據開曼群島法例成立及存續的獲豁免有限責任合夥CDH China Growth Capital Fund II, L.P.的兩家全資附屬公司，專門在中國進行私人股本投資。CDH China Growth Capital Fund II, L.P.的普通合夥人是CDH China Growth Capital Holdings Company Limited，該公司是一家根據開曼群島法例成立及存續的有限責任公司。CDH China Growth Capital Fund II, L.P.由在新加坡註冊成立的有限責任公司CDH Investment Advisory Private Limited負責管理。

CDH Spring是一家在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為CDH China Fund III, L.P.的全資附屬公司，而CDH China Fund III, L.P.則是根據開曼群島法例成立及存續的獲豁免有限責任合夥，專門在中國進行私人股本投資。CDH China Fund III, L.P.的普通合夥人是CDH III Holdings Company Limited，該公司是一家根據開曼群島法例成立及存續的有限責任公司。CDH China Fund III, L.P.由在新加坡註冊成立的有限責任公司CDH Investment Advisory Private Limited負責管理。

鼎暉私募基金包括CDH China Fund, L.P.、CDH China Growth Capital Fund II, L.P.、CDH China Fund III, L.P.及CDH Fund IV L.P.，資本承擔約為35億美元，主要集中投資於業務大部分位於中國的公司。鼎暉私募基金的有限責任合夥人包括儲蓄壽險、退休金及其他機構投資者。

首階段投資項目

根據Netsales、CDH Resource、陳先生及本公司於二零零六年七月三日訂立的認購協議，CDH Resource按代價3,000,000美元向Netsales收購3,000股美元股份(按全面換股基準計算，相當於本公司當時已發行股本1.6%)，以及按代價44,000,000美元向本公司認購44,000股美元優先股(按全面換股基準計算，相當於本公司當時已發行股本23.4%)。本集團於二零

零六年九月獲CDH Resource支付投資項目首階段的所得款項，並已用作擴充本集團的業務。在進行首階段投資項目後，按全面換股基準計算，鼎暉擁有本公司當時已發行股本的25%(包括3,000股美元股份及44,000股美元優先股)。CDH Resource持有的所有美元優先股已於二零零九年十一月十三日轉換為股份。

CDH Resource於首階段投資項目的投資成本為47,000,000美元(相當於約364,799,900港元)，較發售價(按指示發售價範圍的下限每股股份4.85港元計算)折讓約84.96%，亦較發售價(按指示發售價範圍的上限每股股份5.93港元計算)折讓約87.70%。

第二階段投資項目

於二零零七年十二月十七日，Well Sea Investments Limited(「Well Sea」)(一間當時由Netsales及CDH Resource分別擁有75%及25%的公司)與CDH Spring、CDH Resource II及Netsales訂立可轉換債券認購協議(「可轉換債券認購協議」)，據此，Well Sea發行而CDH Spring及CDH Resource II各自認購本金額分別為35,000,000美元及10,000,000美元的可轉換債券(「可轉換債券」)。可轉換債券可在行使轉換權時轉換為股份。根據可轉換債券認購協議，Well Sea已將發行可轉換債券所得款項用作認購1,275,130股股份，按全面攤薄及換股基準計算，相當於本公司當時已發行股本8%。第二階段投資項目所得款項已用作擴充本集團的業務。

於認購可轉換債券後，Netsales、Well Sea、投資者及本公司於二零零七年十二月十七日訂立補充股東協議(「補充股東協議」)，內容有關當時的股東與債券持有人管理本公司的事項。根據補充股東協議授予投資者的權利，包括獲取本公司訊息的權利、CDH Resource提名一名董事的權利、須就若干保留事項經投資者批准的規定以及董事會會議及股東會議的程序。補充股東協議將於上市時終止，因此，股東根據該協議應有的權利與責任將於上市後失效。

考慮到第二階段投資項目的成本及本集團當時可供動用的資本資源，Well Sea於二零零九年五月向可轉換債券的持有人贖回可轉換債券及償還所有未償還貸款。於二零零九年五月十五日，本公司按代價53,669,601.92美元向Well Sea購回1,275,130股股份，即其當時持有的全部股份。Well Sea於本公司購回股份後將所得款項用作償還未償還本金及利息而贖回可轉換債券。在贖回可轉換債券後，CDH Resource II及CDH Spring(均作為可轉換債券持有人)不再於股份擁有任何權益或權利。Well Sea(作為可轉換債券發行人)亦不再於本公司持有任何權益。

重組

作為本集團重組以籌備投資項目及上市的一部分，本集團在上市前進行重組。於重組後，本公司成為本集團旗下所有營運附屬公司的控股公司。重組包括下文所述的主要企業重組步驟。

本公司註冊成立

本公司於二零零六年六月二十一日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，於註冊成立時由Netsales全資擁有。Netsales於二零零六年二月二十日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，於註冊成立時由陳先生之子Mike Ye Chen先生全資擁有。

於重組前，於二零零六年八月三日，Mike Ye Chen先生(作為Netsales當時唯一股東並根據陳先生的指示行事)就於Netsales的七十五份之五十六份權益為陳先生及其家族成員成立家族信託(「前家族信託」)，方式為將該權益轉讓予創高集團有限公司(「創高」)(作為前家族信託的受託人)。同日，Mike Ye Chen先生亦就於Netsales的七十五份之十九份權益為僱員股東(定義見下文)成立僱員信託(「僱員信託」)，方式為將該權益轉讓予添城控股有限公司(「添城」)(作為僱員信託的受託人)。於其成立時，前家族信託的受益人包括陳先生及其家族成員，而僱員信託的受益人包括僱員股東(定義見下文)以及添城經考慮其對本集團的貢獻後可能指定的任何人士(包括本集團董事、顧問、行政人員及僱員)。前家族信託與僱員信託成立目的乃為反映並計及陳先生及僱員股東於江蘇華地及香港華地各自的股本注資。

江蘇華地轉讓予本公司

於重組前，江蘇華地為我們主要營運附屬公司的控股公司。緊接重組前，江蘇華地由陳先生持有51%權益，由代表向江蘇華地注資的58名本集團僱員或前僱員(「僱員股東」)的江蘇華地工會委員會持有餘下49%權益。根據江蘇華地工會委員會、陳先生與Cleavebury訂立的股份轉讓協議，江蘇華地工會委員會及陳先生(均為江蘇華地當時的擁有人)各自同意將彼等於江蘇華地的權益轉讓予Cleavebury，總代價為31,500,000美元，參照獨立估值師當時對江蘇華地的估值釐定。Cleavebury收購江蘇華地的交易已於二零零六年九月七日完成，江蘇華地因此成為Cleavebury的全資附屬公司及從而成為本公司的間接全資附屬公司。作為重組的一部分，陳先生及58名僱員股東按彼等各自於本集團權益的相同權益比例，將上述現金代價31,500,000美元以(i)透過四名現任或前任董事的名義授出董事貸款28,500,000美元及(ii)透過Netsales授出股東貸款3,000,000美元的方式注入本集團。於二零零六年九月二十日，本集團獲Netsales無條件豁免償還全數股東貸款，而本公司已向陳先生及董事全數償還董事貸款。

為鞏固陳先生於本集團的控制權，在江蘇華地轉讓予Cleavebury的同時，僱員股東(透過江蘇華地工會委員會)按大致上符合比例的基準向陳先生出售本集團合共23.7%權益。透過調整前家族信託及僱員信託各自於Netsales的股權，該出售事項與江蘇華地轉讓予Cleavebury同時進行。陳先生於上述收購所付代價乃經陳先生與僱員股東共同磋商後釐定，相當於Cleavebury按比例收購江蘇華地所支付的代價約2.5倍。因此，在計入陳先生的收購後，Netsales股權於有關轉讓時的結構比例為前家族信託持有七十五份之五十六份(之前為51%)及僱員信託持有七十五份之十九份(之前為49%)，以反映陳先生及僱員股東各自持有的江蘇華地及香港華地相關權益比例。

香港華地轉讓予本公司

於重組前，香港華地亦持有溧陽大統華購物中心有限公司(「溧陽大統華」)及溧陽華地百貨有限公司(「溧陽華地」)若干權益。陳先生當時持有香港華地51%權益，而餘下49%權益則由某些僱員股東持有。根據日期為二零零六年十二月二十九日的轉讓文件，華地國際(當時為本公司的全資附屬公司)以零代價向陳先生及該等僱員股東收購香港華地全部股權，作為同一組最終實益擁有人之間的集團內部重組。於華地國際收購香港華地後，本公司擁有溧陽大統華及溧陽華地的全部權益。當時由香港華地持有的溧陽大統華及溧陽華地權益，其後分別於二零零七年五月及二零零七年二月轉讓予其他集團公司。

由於上述轉讓，本公司成為江蘇華地、香港華地及彼等的附屬公司從事的業務的控股公司，Netsales則成為本集團唯一股東，而陳先生及僱員股東於本集團相關業務的權益則分別透過前家族信託及僱員信託持有。

Netsales股東重組

為精簡本公司的股權架構以籌備上市，以及鑑於若干僱員股東擬變現其投資，前家族信託及僱員信託於二零一零年一月就其各自於本集團的權益進行若干重組。Netsales及其股東重組乃就以下目的進行：(i)僱員信託向天泉分派5名僱員股東的實益權益，以便該等僱員股東透過天泉直接持有彼等於本集團的權益；(ii)陳先生向僱員信託收購本公司額外13.65%權益，以及前家族信託向陳先生分派其持有的所有資產，使陳先生於本集團的實益權益由56%增加至69.65%；及(iii)本集團的獨立第三方君宜向僱員信託收購本公司3.1%權益。所有有關各方(包括僱員股東)於進行重組相關期內清楚知悉本公司的上市計劃。

58名僱員股東當中，其中5名僱員股東(即陶慶榮先生、朱滔先生、蔣長林先生、馮曉黎先生及馮彥先生，彼等透過僱員信託合共持有本集團2.25%實益權益)(「餘下僱員股東」)決定共同透過天泉(一間由餘下僱員股東全資擁有的公司)保留彼等於本集團的權益。因此，添城(作為僱員信託的受託人)向餘下僱員股東分派合共329,940股股份，而餘下僱員股東共同指示添城向天泉(一間由餘下僱員股東全資擁有的公司)轉讓該329,940股股份，相當於本公司當時已發行股本2.25%。Netsales向添城(作為僱員信託的受託人)購回Netsales的七十五份之二點二五份已發行股本，代價為Netsales向天泉轉讓329,940股股份。因此，餘下僱員股東透過天泉直接於股份中持有權益。向天泉作出轉讓僅屬內部重組，旨在讓餘下僱員股東透過天泉持有彼等權益，因此該轉讓並不涉及現金代價。

除餘下僱員股東外，53名僱員股東(彼等合共持有本集團16.75%實益權益)決定將彼等於本集團的投資變現，遂分別向君宜及陳先生出售彼等透過僱員信託持有的3.10%及13.65%本集團實益權益。故此，為向君宜出售3.10%權益，Netsales向添城(作為僱員信託的受託人)購回Netsales的七十五份之三點一份已發行股本，代價為向添城轉讓454,584股股份。添城(作為僱員信託的受託人)隨後將該454,584股股份(相當於本公司當時已發行股本3.10%)出售予君宜，代價為人民幣81,468,250元。君宜於本集團的投資成本為人民幣81,468,250元(相當於約94,412,157港元)，較發售價(按指示發售價範圍的下限每股股份4.85港元計算)折讓約68.60%，亦較發售價(按指示發售價範圍的上限每股股份5.93港元計算)折讓約74.32%。該代價由君宜的唯一實益擁有人丘沛民先生支付，彼為本公司的獨立第三方。丘沛民先生為在香港從事旅行社業務的商人，表示有意在中國投資百貨店業務。鑑於僱員股東計劃將其於本集團的權益變現，丘先生獲邀請透過購入僱員信託若干股份投資於本集團業務。因此，丘沛民先生透過君宜直接持有本公司股本3.10%的權益。君宜及天泉均在彼等收購股份後亦成為補充股東協議的訂約方之一，並受該協議的全部權利及責任所限制。補充股東協議將於上市後終止，其項下所有股東權利及責任亦於上市後失效。

就僱員信託向陳先生出售13.65%權益而言，在Netsales購回上文所述股份後，Netsales向添城(作為僱員信託的受託人)購回Netsales的七十五份之十三點六五份股本(即添城持有的餘下Netsales股份)，代價為人民幣358,953,300元。該代價由陳先生(其於前家族信託分派後為Netsales的唯一實益擁有人)以及Netsales可取得的銀行信貸提供資金。根據前家族信託的條款，創高(作為前家族信託的受託人)向陳先生進一步分派及轉讓前家族信託所有信託資產，即Netsales的七十五份之五十六份權益。於分派後，陳先生成為Netsales全部股本的唯一法定及實益擁有人。陳先生及君宜就收購合共16.75%權益所付代價的釐訂條款大致相

同，乃僱員股東、陳先生及君宜經考慮本集團過往溢利及前景，並參考本集團二零零九年財政年度估計除税後純利約10.5倍等多項因素後公平磋商釐定。有關訂約方認為該代價相當於股份於轉讓時的公平市值。

於上述轉讓、購回及分派後，陳先生透過其全資附屬公司Netsales擁有本集團69.65%權益。由餘下僱員股東共同持有的天泉擁有本集團2.25%權益，由丘沛民先生全資擁有的投資控股公司君宜則擁有本集團3.10%權益。鼎暉繼續持有本集團25%權益。在進行上述轉讓、購回及分派後，前家族信託及僱員信託不再擁有本集團任何實益權益。僱員股東亦不再擁有僱員信託任何權益。

出售香港華地及南京八佰伴百貨店

香港華地於二零零七年向本集團出售溧陽大統華及溧陽華地後，不再進行任何重大業務營運。於二零一零年六月二十九日，本集團向陳先生的胞弟陳建輝先生出售其於香港華地的全部權益，並將所有結欠香港華地的未償還債項轉讓予陳建輝先生，代價為50,000港元，相當於香港華地於轉讓時的公平值。

我們曾於南京經營一家百貨店(「南京八佰伴百貨店」)，該店於二零零八年九月開業。南京八佰伴百貨店位於江蘇省一線城市南京，當地零售業面對較激烈的競爭。南京八佰伴百貨店於初期開發階段，基於多項因素而未能於我們的計劃時限內達致盈利水平。該等因素包括政府在店舖所在地區的發展計劃發生預料之外的變動，以致人流並無達致我們原先估計的水平。為配合本集團的業務策略以及考慮到南京八佰伴百貨店的前景，我們決定出售南京八佰伴百貨店以將資源投放於二線及三線城市的其他百貨店。由於南京八佰伴百貨店處於發展初期，須再作資本投資方可錄得盈利，故本集團認為難以在短期內為南京八佰伴百貨店覓得合適買家。因此，於二零一零年六月二十八日，我們以零代價將持有南京八佰伴百貨店的南京八佰伴商貿有限公司(「南京八佰伴」)全部股權出售予無錫億年投資管理有限公司(「無錫億年」)，惟保留權利於南京八佰伴百貨店所處相同地點發展超市業務。無錫億年由陳先生的胞弟陳建輝先生擁有90%。有關代價乃參考本集團自開展南京八佰伴百貨店業務以來所產生的虧損以及南京八佰伴於出售時的負資產淨值後釐定。於出售後，我們不再擁有南京八佰伴或南京八佰伴百貨店的任何股權。

作為我們就出售南京八佰伴百貨店所進行的公平磋商一部分，無錫億年已授予本集團購股權，可由二零一零年六月二十八日(即完成出售南京八佰伴全部權益的日期)起計五年內收購南京八佰伴的全部權益。有關出售南京八佰伴百貨店及授予本集團的認購期權的其他詳情，請參閱「與控股股東的關係－南京八佰伴百貨店」一節。

遵守中國適用法律

Cleavebury收購江蘇華地已於二零零六年八月獲商務部批准，因此不受於二零零六年九月八日生效的《外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)所規管。併購規定生效後，境內企業到境外上市須獲得中國證監會等中國政府機構的批准。

本集團中國法律顧問通商律師事務所認為，本公司上市毋須中國證監會、商務部或中國其他監管機構批准。

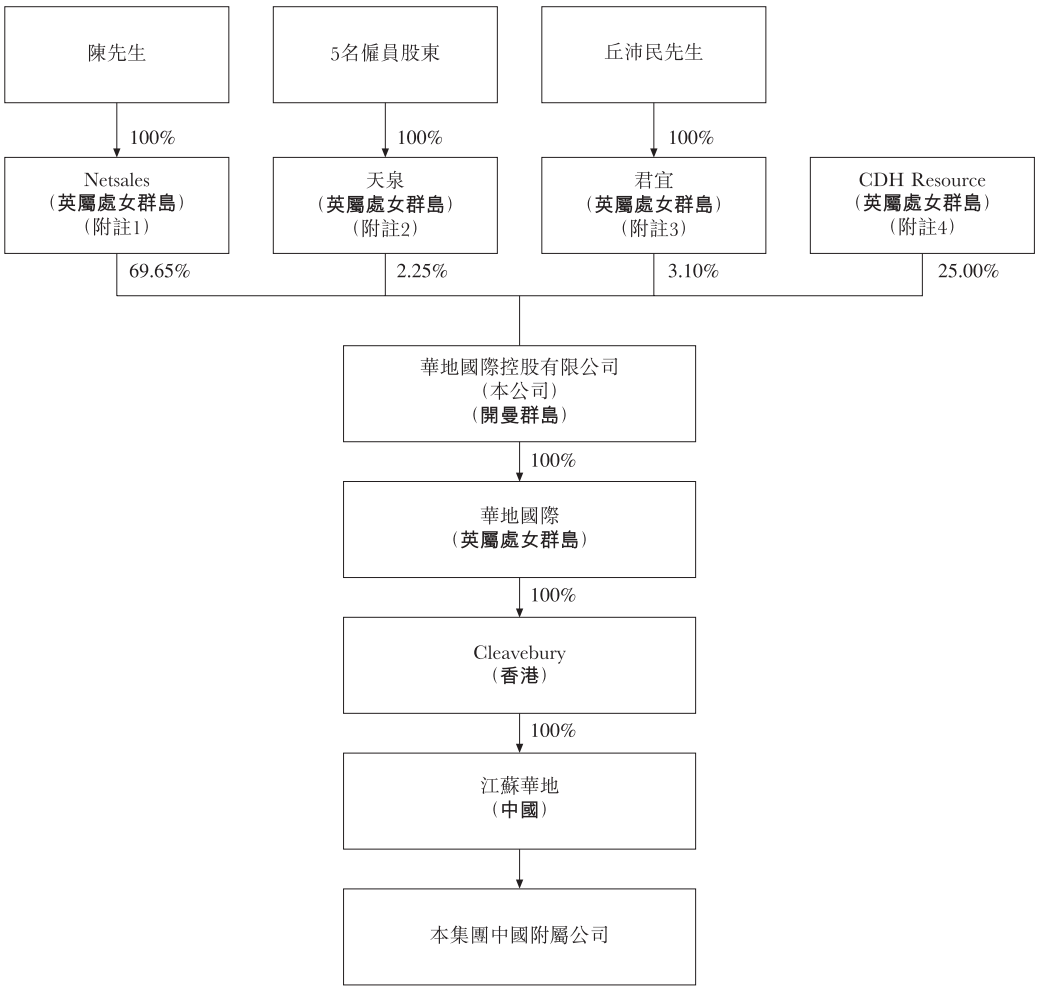
於進行重組前期間，本集團若干成員公司(包括溧陽華地及溧陽大統華)與其他附屬公司訂立信託安排。本集團中國法律顧問通商律師事務所認為，儘管根據重組將江蘇華地轉讓予Cleavebury時並無向商務部披露該等信託安排，但披露信託安排事宜將不會成為影響商務部就轉讓江蘇華地給予批准的法律障礙。

於二零一零年七月，本公司附屬公司Cleavebury收購金壇大統華購物中心有限公司(「金壇大統華」)的90%股權，該收購符合併購規定且已獲江蘇省商務部批准。本集團中國法律顧問通商律師事務所認為，批覆函及通知並不適用於二零一零年七月Cleavebury收購金壇大統華，理由是自二零零四年四月頒佈《外商投資商業領域管理辦法》以來，除從事零售及分銷特殊商品外，中國法律對外商投資零售行業並無設置地域及股權架構限制。

本公司中國法律顧問通商律師事務所亦確認，本集團根據重組進行的改制及重組(包括籌備投資項目及上市)涉及中國的所有方面已全面遵守有關中國法律及法規，而本集團及股東須辦理的必要登記及備案程序亦已完成。

企業架構

緊隨投資項目及重組完成後本集團的股權及簡化企業架構載列於下圖：



附註：

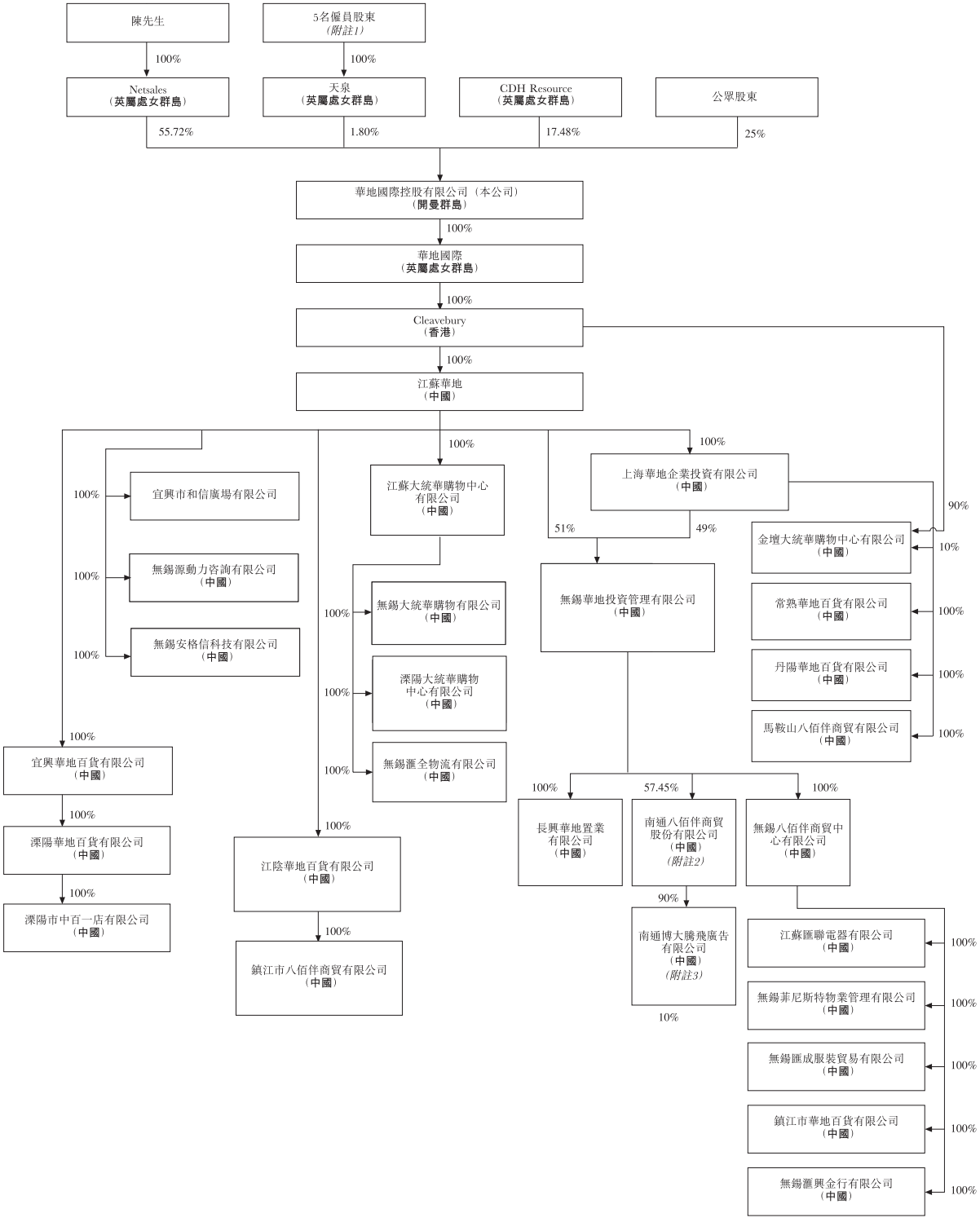
(1) 倘超額配股權獲行使，Netsales將出售最多達28,750,000股股份。

(2) 倘超額配股權獲行使，天泉將出售最多達10,000,000股股份。

(3) 由於作為全球發售一部分，丘先生將出售62,000,000股股份(即其於本公司的全部權益)，彼於上市後將不再持有本公司任何權益。

(4) 作為全球發售一部分，CDH Resource將出售63,000,000股股份。倘超額配股權獲行使，CDH Resource將額外出售最多55,000,000股股份。

緊隨全球發售完成後(假設並無行使超額配股權)本集團的股權及企業架構如下：



附註：

(1) 僱員股東乃曾向江蘇華地進行股本注資的5名本集團現職或前僱員。執行董事陶慶榮先生、本集團高級管理人員朱滔先生、本集團高級管理人員蔣長林先生、執行董事馮曉黎先生及本集團前高級管理人員馮彥先生分別持有天泉股本31.25%、25%、25%、6.25%及12.5%。

(2) 南通百貨店由本集團持有57.45%權益，餘下42.55%權益由南通發起人以及其他個人及公司股東持有。

(3) 南通博大騰飛廣告有限公司由南通百貨店持有90%權益，餘下10%權益由南通博大騰飛廣告有限公司董事張建平先生持有。

概覽

本集團是以泛長江三角洲為地區重心的雙模式零售連鎖店經營商，同時經營百貨店及超市。本集團為其經營的各地區市場的市場領導者。根據商務部有關地方分支的資料，於二零零九年，本集團位於宜興、江陰、溧陽、丹陽、常熟及金壇的店舖均為當地收入最高的百貨店及／或超市。本集團相信，旗下百貨店及超市業務相輔相成。本集團大部分百貨店和超市設於同區相近地點，位於同一商區或同一樓宇的相鄰地點，從而形成零售中心為當地顧客提供全面的購物體驗，讓本集團的百貨店業務及超市業務發揮最大的協同效益。

自本集團於一九九六年開業以來，一直集中在泛長江三角洲發展業務。截至二零一零年六月三十日，本集團在泛長江三角洲經營十間百貨店及十六間超市。截至最後實際可行日期，本集團亦正籌建三間百貨店和十間超市，預計將於二零一零年底至二零一二年秋季期間陸續開業。本集團所有店舖均位於泛長江三角洲內人均地方生產總值及消費品零售額較高的城市。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的銷售所得款項總額*分別約為人民幣3,743,500,000元、人民幣4,244,700,000元及人民幣4,734,400,000元，複合年增長率約為12.5%；同期本集團的總收益分別約為人民幣2,001,300,000元、人民幣2,246,000,000元及人民幣2,286,100,000元，複合年增長率約為6.9%，而本公司權益持有人於同期的應佔純利分別約為人民幣218,700,000元、人民幣219,600,000元及人民幣247,700,000元，複合年增長率約為6.4%。截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，銷售所得款項總額分別約人民幣2,355,100,000元及人民幣3,325,100,000元，增長41.2%；同期我們的收益總額分別約人民幣1,158,400,000元及人民幣1,494,200,000元，增長29.0%；而本公司權益持有人於同期的應佔純利分別約為人民幣134,600,000元及人民幣222,600,000元，增長約65.4%。有關銷售所得款項總額的其他詳情，請參閱「財務資料—銷售所得款項總額及毛利」。

本集團的百貨店業務。本集團的百貨店主要提供七類商品，即「時裝及服裝」、「化妝品、珠寶及配飾」、「鞋履」、「體育服裝及休閒服」、「童裝及家居用品」、「家居及電子用品」及「其他」，重點主要集中於流行時尚的生活品味商品。迄今本集團將百貨店業務定位於泛長江三角洲的中高檔零售市場，力求提供全面的商品，以滿足本集團市場對優質產品不斷上升的需求。本集團經營百貨店業務的收益主要來自特許專營佣金及直接銷售，亦自租金收入錄得收益。本集團全部百貨店(無錫、馬鞍山、南通及鎮江百貨店除外)均以「華地」商號經營，「華地」乃本集團自行成功創立的核心百貨店品牌。本集團的無錫、馬鞍山、南通及鎮江百貨店則以「八佰伴」商號經營，為源自日本的亞洲馳名百貨店品牌。截至二零零七

* 銷售所得款項總額並非按公認會計原則計算。有關該項目的詳盡說明，請參閱「財務資料－銷售所得款項總額及毛利」。

年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團百貨店業務的應佔銷售所得款項總額分別約為人民幣2,620,100,000元、人民幣2,853,000,000元及人民幣3,317,100,000元，複合年增長率約為12.5%。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團百貨店業務的應佔收益分別約為人民幣908,600,000元、人民幣921,000,000元及人民幣945,200,000元，複合年增長率約為2.0%。截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，本集團百貨店業務的應佔銷售所得款項總額分別約為人民幣1,619,200,000元及人民幣2,466,500,000元，增長52.3%；本集團百貨店業務的應佔收益分別約為人民幣461,600,000元及人民幣687,900,000元，增長49.0%。

本集團的超市業務。本集團的超市以具競爭力的價格供應多種新鮮食品、乾貨食品及非食品類商品。本集團大部分超市的建築面積超過6,000平方米，並且均位於泛長江三角洲各城市的黃金地段。本集團經營超市業務的絕大部分收入來自直接銷售，亦自特許專營銷售、租金收入及提供餐飲服務錄得收益。本集團以「大統華」商號經營超市業務。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團超市業務的應佔銷售所得款項總額分別約為人民幣1,123,400,000元、人民幣1,391,700,000元及人民幣1,417,300,000元，複合年增長率約為12.3%。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團超市業務的應佔總收益分別約為人民幣1,092,700,000元、人民幣1,325,000,000元及人民幣1,340,900,000元，複合年增長率約為10.8%。截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，本集團超市業務的應佔銷售所得款項總額分別約為人民幣735,900,000元及人民幣858,600,000元，增長16.7%；本集團超市業務的應佔收益分別約為人民幣696,800,000元及人民幣806,300,000元，增長15.7%。

本集團百貨店及超市業務方面，收益主要源自直接銷售及特許專營銷售。在直接銷售方面，本集團向直接銷售供應商採購存貨並於本集團店舖向客戶轉售，而本集團會將來自客戶的全部銷售所得款項記錄為收益，並將採購貨品成本記錄為銷售成本。至於特許專營銷售方面，本集團會就專賣商佔用本集團店舖指定樓面、設立彼等本身的銷售櫃位及出售彼等的商品的權利按銷售所得款項總額的某個百分比向專賣商收取佣金。本集團僅會將佣金而非專賣商收取客戶的銷售所得款項總額入賬為本集團收益。本集團亦會將本集團店舖小部分零售樓面租予本集團相信與本集團店舖購物環境相符的業務經營商，以賺取租金收入。此外，本集團亦於超市提供餐飲服務。

本集團於往績記錄期內積極物色合適機會以擴充業務。為進一步擴大於江蘇省發展迅速的城市南通的零售網絡，本集團通過與南通發起人訂立框架協議(「南通框架協議」)，藉著購入南通百貨店的股權收購南通八佰伴百貨店。由於根據南通框架協議擬進行的交易及其後交易完成，本集團收購了南通八佰伴百貨店的控股權益。截至二零一零年六月三十日，本集團持有南通八佰伴百貨店合共57.45%股權。此外，為進一步鞏固本集團於南通八

佰伴百貨店的控制權，本集團向各南通發起人授予一項並無固定期限的認沽期權，彼等可按南通框架協議協定的每股相同價格(按由二零零八年十二月三十一日起至行使認沽期權前最新經審核財務報表實際日期內每股權益變動作出調整)出售其於南通百貨店的股份。在南通發起人行使認沽期權時，本公司須收購南通發起人持有的南通百貨店名下南通八佰伴百貨店股份。有關本公司收購南通八佰伴百貨店及認沽期權的詳情，請參閱本招股章程「風險因素－有關本集團業務的風險－本集團已授予南通八佰伴百貨店少數股東若干認沽期權，倘該等少數股東行使認沽期權，或對本集團的流動資金及經營業績構成不利影響」及「歷史、重組及企業架構－我們的歷史－收購南通八佰伴百貨店」兩節。

本集團自二零零二年起一直向顧客發放預付禮品卡作為貨品的預付款項，本集團中國法律顧問認為此舉有違中國法律及法規。有關本集團的預付禮品卡詳情及相關風險，請參閱本招股章程「風險因素－有關中國的風險－有關禁止發行預付禮品卡的中國政策、法律及法規或會對本集團業務造成不利影響」及「業務－遵守法律及訴訟」兩節。

以下地圖說明截至最後實際可行日期，本集團經營及籌建中的百貨店及超市的地域分佈情況：

本集團的競爭優勢

本集團相信以下為本集團的主要競爭優勢：

本集團在策略上集中於泛長江三角洲 — 中國最富庶且在零售業務上具光明發展前景的地區

我們的業務始於泛長江三角洲，而我們在策略上會繼續將焦點集中於該地區。長江三角洲為中國其中一個最重要的地區零售市場，零售業務的發展前景光明。截至二零一零年六月三十日，我們在泛長江三角洲10個城市經營10家百貨店及16家超市。截至最後實際可行日期，我們亦在長江三角洲籌建3家百貨店及10家超市。

長江三角洲為中國最富庶的地區之一，近年經濟增長迅速。儘管長江三角洲僅佔全中國總面積約2.1%，根據二零零九年中國統計年鑑的資料，其於二零零八年佔全中國消費品零售總額約15.5%。此外，本集團大部分百貨店均位於長江三角洲人均地方生產總值及消費品零售額較高的城市。

自近二十年前進軍長江三角洲市場以來，我們一直將焦點集中於區內二三線城市，以利用其高增長前景但競爭相對較小的優勢。我們的主要焦點一直集中於中高檔零售市場。透過我們的業務營運，我們已在地方市場及消費者的消費模式方面累積豐富知識，尤其是有關百貨店－超市的雙軌業務模式。我們相信，我們擁有利用該等知識的優勢，可在區內持續發展並進軍其他城市。

本集團經營業務的地區市場的經濟增長，使本集團業務增長及拓展潛力可觀。憑藉我們在該地區的悠久經營歷史，我們相信，我們已在泛長江三角洲建立強大的據點，並擁有進軍其他地區市場的優勢。本集團處於有利位置可從其持續增長及富庶的潛力中獲益。有關泛長江三角洲及本集團經營業務的各省市的經濟發展的其他資料，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

憑藉市場領導地位，本集團在其經營的各地區均擁有超越其他經營者的巨大競爭優勢

憑藉在中國零售行業的豐富經驗及對本地市場情況的了解，本集團在泛長江三角洲經營百貨店及超市方面擁有驕人往績，並在其經營的各地區市場成功建立如「大統華」、「華地」及「八佰伴」等知名品牌或商號。根據商務部有關地方分支的資料，於二零零九年，本集團位於宜興、江陰、溧陽、丹陽、常熟及金壇的店舖均為當地收入最高的百貨店及/或超市。

本集團的市場領導地位歸功於店舖位於黃金地點、綜合經營管理系統以及專注及經驗豐富的管理層團隊等多項因素，且在上述因素支持下領導地位獲得進一步鞏固。本集團相信，憑藉其市場領導地位，本集團在其經營的各地區享有的競爭優勢超越現有對手或潛在競爭對手。例如，透過由位於黃金地點的店舖組成的龐大零售網絡及中央物流系統，本集團得以提高對供應商的議價能力，從而提高盈利。此外，由於本集團對地方零售市場的深切了解及所累積的豐富經驗，加上經過多年的成功經營後深獲顧客愛戴，故亦可受惠於預測與引領客戶喜好的能力。再者，本集團相信其穩固市場地位及專業企業文化有助吸納及挽留地區市場的優秀員工，從而增強競爭優勢。

由位於眾多自置物業之上及座落於黃金地點的店舖組成的龐大地區網絡

我們的店舖位於黃金地段並已長期進駐該等地段均為我們零售業務成功的主要因素。本集團大部分百貨店及超市均位於我們擁有或已訂立長期租約的物業，並位於市內的購物旺區，人口密度高。因此，本集團店舖人流暢旺，消費者源源不絕。例如本集團大部分店舖位於市中心或當地商業區的主要街道，與市內交通樞紐接近。因此，我們相信，我們已在經營的各地區市場建立領導地位。

本集團店舖位於黃金零售地段亦有助提升本集團商號的知名度。此外，由於黃金零售地段不多，本集團相信相對於正尋求進入該等地區市場的競爭對手，擁有及進駐該等地段可為本集團帶來策略上的優勢。

我們店舖所在的大部分物業均為我們擁有。截至二零一零年七月三十一日，我們佔用物業的總建築面積為712,973平方米，其中553,020平方米屬自置物業，而159,953平方米為租賃物業。本集團其他物業乃透過長期租約取得，該等租約的租期一般長達二十年，並附帶期滿時的優先續租權。本集團相信其擁有及長期租賃旗下百貨店及超市的物業有助其免受租務市場的波動影響，讓本集團將被迫搬遷的風險減至最低，從而讓本集團可在受到最小干擾的情況下繼續經營業務。

超市顧客喜愛到人口稠密的住宅區且鄰近其居所的店舖購買日用品，我們為此而設及平均建築面積超過約6,000平方米的為當地社區服務的超市網絡對我們位處市中心的超市提供進一步支援。該等超市提供特定商品組合，以滿足當地顧客對日用品的需求。受惠於極具成本效益的採購及應用供位於黃金地段的超市使用的物流系統，我們亦可輕易透過少量額外行政及物流成本，有效地為位於地方社區的超市提供服務，從而進一步提升我們的營運及成本競爭力。

多店舖的雙模式零售網絡使收益增加及收益來源多元化

本集團相信其為泛長江三角洲專門從事百貨店及超市經營的少數零售連鎖店經營商之一。本集團相信，本集團的百貨店及超市業務相輔相成。我們的雙模式零售業務讓我們可為客戶創造「一站式」的購物體驗，迎合更廣泛層面的客戶，並從日用品至時尚服飾等方面滿足更多消費者的需要。透過策略性地將大部分百貨店及超市設於相近地點，位於同一零售區域或同一樓宇，從而形成零售中心為顧客提供全面的購物體驗，讓本集團提升百貨店及超市業務的協同效益。此外，我們相信，旗下多間百貨店設立超市對彼此具有相輔相成的效用，因為提供更多元化產品將可吸引更多客戶及增加人流。將百貨店與超市業務合併亦讓我們可整合市場推廣及宣傳活動從而發揮最大效益。例如，我們的兩個平台設有一個會員計劃，讓客戶在百貨店及超市均可使用其會員卡。透過中央會員管理系統，我們可分析自會員收集的數據，並更有效地鎖定跨平台的市場推廣及宣傳活動。有關會員計劃的詳情，請參閱本招股章程「－市場推廣及客戶服務－顧客會員計劃」。

透過雙軌零售業務模式的成功，我們已實現收益來源多元化，同時降低了營運風險，創造不同業務間的協同效益，並享有更大的規模經濟效益。本集團有零售業務的實質經驗，對零售業有深入瞭解，加上本集團百貨店位處黃金零售地段，使本集團零售網絡內各百貨店在其所處地區較競爭對手更具優勢。此外，本集團各百貨店及超市應佔的收益較不集中。於二零零九年，本集團五大百貨店分別佔百貨店業務銷售所得款項總額約26.7%、19.3%、16.2%、11.9%及11.1%，而本集團五大超市則佔超市業務銷售所得款項總額約16.3%、15.5%、15.4%、13.3%及9.7%。截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，本集團五大百貨店分別佔百貨店業務銷售所得款項總額約86.8%及69.3%，而本集團五大超市則分別佔超市業務銷售所得款項總額約71.6%及64.0%。由於各百貨店及超市所佔的銷售額較為平均，本集團在經營業績及表現方面，並無過度依賴任何一家店舖。

在取得穩定回報的同時能夠維持增長勢頭

本集團已制定周詳的拓展及升級策略以進一步推動業務增長。截至最後實際可行日期，本集團已在泛長江三角洲如金壇、長興、江陰、馬鞍山、丹陽、宜興、常州及泰興等策略性甄選城市興建三間百貨店及十間超市。該等新店舖按不同的時間表興建及開業，最早的一間預計將於二零一零年底開始營業。隨著這些新店開業，本集團在泛長江三角洲的覆蓋範圍將於二零一二年底擴展至14個城市，預期未來五年盈利會大幅增長。由於本集團的持續發展，本集團已提高其與特許經銷商及直銷供應商的議價能力，使其得以在業務持續擴充及發展的同時可更有效控制成本。除透過拓展實現大幅增長外，本集團亦進行一系

列升級及翻新工程加快現有店舖增長步伐。進行升級及翻新工程後，本集團成功招攬及保有多個知名品牌，以迎合不斷轉變的客戶喜好，藉此優化商品組合、提高商號知名度、進一步鞏固本集團的市場地位及推動盈利增長。例如，儘管無錫八佰伴百貨店已開業約14年，但由於本集團採取積極措施及計劃在二零零七年至二零零八年進行升級工程，無錫八佰伴百貨店仍錄得快速增長。藉著升級工程與位處黃金地段，無錫八佰伴百貨店成功擴大其品牌組合，並重新定位為高級百貨店，滿足更廣泛層面客戶的需求，從而使盈利持續增長。

同時，本集團通過保留多間已進入發展成熟期的店舖，令旗下店舖組合步向多元，從而獲得穩定回報。藉著該等店舖的黃金地段、客戶忠誠度及已建立的聲譽和商譽，本集團預期該等發展成熟的店舖長遠而言將繼續獲得穩定收益，而本集團可專注於拓展其他店舖及進行升級以實現大幅增長。

儘管二零零八年下半年及二零零九年年初經濟出現衰退並對中國零售業務造成負面影響，但由於旗下店舖業務大幅增長及收益穩定，二零零七年、二零零八年及二零零九年的銷售所得款項總額分別約為人民幣3,743,500,000元、人民幣4,244,700,000元及人民幣4,734,400,000元，複合年增長率約為12.5%。截至二零一零年六月三十日止六個月，銷售所得款項總額約為人民幣3,325,100,000元，較截至二零零九年六月三十日止六個月的銷售所得款項總額約人民幣2,355,100,000元增長41.2%。隨著泛長江三角洲經濟持續增長，基於本集團維持業務增長的能力，本集團將繼續受惠於消費者財富、購買力及零售額增加，從而提高店舖的銷售額。

專業、全面及整合的營運管理制度

我們相信，我們業務取得發展的關鍵因素在於高度專業、全面及整合的營運管理制度。我們已建立由開設新門店的初步發展及項目規劃階段至現有門店的成本控制措施等涵蓋本集團業務各個環節的制度，包括極具成本效益的採購及物流管理。該營運管理制度讓我們可有效整合百貨店業務及超市業務，並創造協同效益，保持強勁增長及更有效率地進一步拓展業務。

我們管理制度的主要特點為建立由合資格專業人士任職的分部及該等分部之間的互相合作。例如，於開設新門店前，我們負責就相關目標市場潛力進行初步市場調查及研究的業務拓展部將與商業規劃部合作，以確保店舖的設計、佈置及地點可迎合市場競爭的需要及特點。此外，我們負責與潛在專賣商及直銷供應商磋商的採購團隊獲得行政後勤團隊的支援，該團隊負責監察、評估及記錄該等互動及溝通，以確保我們可獲得適當的商品組合以吸引本地客戶。

我們的管理制度亦獲得極具成本效益及效率的採購工序支援。利用我們在規模方面的增長、我們在泛長江三角洲累積的豐富採購雜貨、飲料及其他商品的經驗及與眾多可信賴供應商建立的長期關係，我們一直能夠透過統一採購渠道增加議價能力以降低成本。採購新鮮食品方面，我們直接向果園購買水果及直接向當地漁民採購海鮮，以縮短我們的供應鏈，從而降低採購成本及確保產品保持新鮮。

本集團位於宜興的物流中心為本集團所有超市及部分百貨店的若干商品提供中央倉儲、存貨控制及配送服務。在本集團先進的資訊科技系統支援下，物流中心可監察各超市的存貨變動及存貨水平，並每日自動落單為各超市補充存貨。藉著有效管理供應鏈及產品配送程序，本集團可降低存貨風險及配送成本，繼而為本集團業務帶來更高利潤率。

能力卓越及專注的管理層團隊、專業公司文化及完善的企業管治

本集團擁有經驗豐富、能力卓越、專注的高級管理層團隊，該團隊成就超卓、營運經驗豐富且熟悉泛長江三角洲，尤其是江蘇省的零售行業。本集團的高級管理層團隊平均擁有十年以上地方市場從業經驗。本集團相信，本集團迄今取得的佳績有賴管理團隊對地方零售市場的深刻了解、制訂理想的商品組合、物色及爭取黃金零售地段、發掘及執行收購機會、與國內及國際品牌建立合作夥伴關係，以及制訂及執行有效企業發展策略等各方面的能力。自本集團開業以來，高級管理層團隊一直維持穩定。本集團相信穩定的高級管理層團隊能確保經營策略得以貫徹執行，並反映高級管理層對本集團業務的信心。

在本集團高級管理層的領導下，本集團建立了專業的企業文化，培養團隊精神，並着重責任的清晰劃分及有效率的合作。本集團亦致力吸納優秀人才加入管理及行政階層，並於本集團重視的合作、效率及企業家精神的企業文化下對他們加以栽培。

本集團有了這些先進的企業管治制度，相信營運已高度制度化，不會依賴任何個人的判斷。本集團已在董事會及高級管理層團隊內成立多個委員會，並為不同級別的管理層訂明明確的權力及授權限制。本集團亦制定標準內控程序，在作出各類投資決策及執行時須予遵守。本集團高級管理層團隊亦具有能力和經驗，與國際投資者及合作夥伴(如鼎暉私募基金)合作。鼎暉私募基金(最具影響力的專門從事私募業務的基金之一，在中國市場的投資往績有目共睹)在本集團的投資，有助及將繼續有助進一步強化本集團的企業管治、提升管理能力，並讓本集團得以熟悉最佳國際營商手法。

本集團的策略

本集團主要的長期目標為保持並進一步增強本集團在其已設立店舖的地區的市場地位，並於該等地區進行選擇性拓展，尤其在江蘇、安徽及浙江等省份，以期成為泛長江三角洲主要雙模式零售連鎖店營運商。為達致長期目標，本集團計劃實施以下策略：

通過擴大本集團於泛長江三角洲的業務，進一步鞏固本集團的市場地位

本集團計劃憑藉其對地方市場(主要為區內我們認為具較大增長潛力的二三線城市)的經驗及深入瞭解繼續提升我們在長江三角洲的市場地位，並進一步擴充至鄰近地區。截至最後實際可行日期，本集團正在泛長江三角洲內包括長興、金壇、馬鞍山、丹陽、宜興、江陰、常州及泰興等不同城市興建三間百貨店及十間超市。於決定是否開拓新市場時，董事會考慮多項因素，如當地人口、地區生產總值、人均地區生產總值、人均可支配收入、人均零售額、消費及支出模式、黃金地段供應、與地方政府機關、業務合作夥伴及供應商的關係、物流安排、與現有百貨店及超市的配合，以及現有市場業者的競爭力。本集團將繼續物色新市場，並於出現適當時機時增設店舖。

繼續提升本集團現有店舖的營運業績

本集團計劃從店舖總銷售額、每平方米銷售額、收益及盈利能力等方面，進一步提升現有店舖的營運業績。為此，本集團計劃：

- 定期監察現有品牌組合的業績，以及謀求與可大幅提升銷售額的品牌的新著名專賣商及直接銷售供應商組成合作夥伴，藉此進一步提升本集團於店舖提供的品牌組合。本集團亦將倚仗於有關市場的領導地位，與特許專營合作夥伴及直接銷售供應商洽談較優惠的條款；

- 繼續發掘最新時裝潮流及顧客喜好，持續提高商品組合的知名度；

- 定期提升店舖裝飾、設施及改善客戶服務，進一步優化店舖的購物環境；

- 通過擴大會員人數及向會員提供更多具吸引力及創新的優惠，不斷優化現有的顧客會員計劃，從而進一步提高顧客忠誠度；

- 通過舉辦更多市場推廣及宣傳活動，進一步提高「華地」、「大統華」及「八佰伴」商號的市場知名度及聲望；

- 透過持續專注於我們在店舖提供的品牌貨品及配套服務以及探索利用我們相對發展成熟店舖樓面面積的更有效方法，進一步加強我們招徠及吸引更多人流到我們店舖的能力；

- 開拓新收益來源及提供嶄新及創新服務，包括與旅行社、餐廳及其他服務供應商合作，以向本集團客戶提供更多增值服務；及

- 通過在互聯網或雜誌刊登廣告就本集團獨有品牌產品進行營銷計劃，務求維持並加強本集團的領導地位及更好地滿足市場上消費者的需求。

選擇性收購具吸引力的店舖

本集團策略之一是積極擴大本集團百貨店及超市網絡的地域覆蓋範圍。本集團計劃在其計劃打入的目標市場地區出現合適的收購機會時進行選擇性收購。本集團成功將過往的收購目標合併入本身經營平台，相信透過選擇性收購擴充可讓其善用收購目標於其本地市場的經驗和已建立的業務，使本集團能更有效及迅速地在當地建立業務。

本集團選擇性的擴充策略，使得本集團於選擇收購目標時須進行嚴格的篩選。本集團會就任何可能的收購事項考慮並分析多項因素，如地點、顧客量及估計財務回報。本集團有意收購現時為當地市場領導者或於收購及合併後具潛力成為當地市場領導者的目標。本集團相信，貫徹執行本集團進入市場的策略有助其達到成為已建立業務的各個市場的領導者的目標。本集團進行收購時會以購入的店舖為基礎，通過改建或擴建所購入的店舖、開設新店以及鞏固其市場地位進一步拓展地區市場的業務。本集團相信此策略讓其可更快地建立起地區品牌。本集團亦可能會購入物業來經營百貨店，包括現時租用作為本集團部分店舖店址的物業，作為收購新店舖的一部分或一項獨立交易。

進一步改善本集團的綜合管理系統

為更有效地監控成本，本集團擬透過進一步提高採購及勞動效率並為資訊科技升級，進一步改善營運效率。

為改善採購效率，我們擬透過向生產商或最上游的供應商直接購貨進一步鞏固供應鏈，減少不必要的分銷渠道層面。此外，本集團繼續多與品牌擁有人而非分銷商直接磋商，從而獲得更優惠的條款。本集團亦透過增加由總部的採購部門進行的統一採購工作(尤其是著名品牌商品)，充分利用其總部在零售連鎖店管理及規模經營方面的經驗。隨著我們不斷增長，本集團相信，上述採購效率的提升將使本集團可盡享規模經濟效益，亦將讓我們得以增加議價能力，從而可從特許專營合作夥伴或直接銷售合作夥伴獲得更優惠的購買折扣，以及在推廣活動和產品供應方面獲得更多支持。

我們亦擬透過優化員工架構持續改善勞動效率。例如，我們超市的員工架構乃根據對每家超市的分析而制定，以更好地配合有關超市的營運特點。於往績記錄期內，我們相信，我們透過此策略一直能夠提升員工效率(按每名員工總收益計)。我們相信，改進資訊科技亦對提升業務營運效率至關重要，並對我們取得成功、控制成本及日後發展舉足輕重。

我們擬繼續實施改善營運效率的策略，從而降低成本、改善本集團的經營業績、鞏固本集團的市場領導地位，有助其通過現有店舖的擴充和開設或收購新店拓展業務。

進一步加強本集團百貨店業務與超市業務之間的協同效益

作為在其經營的各地區百貨店及超市業務的零售連鎖店龍頭，本集團旨在提供全面的商品，以基本滿足本集團顧客的所有購物需求，創造「一站式的購物體驗」。在本集團經營業務的眾多城市，本集團在鄰近地點、同一零售地區或同一樓宇同時經營百貨店及超市，形成零售中心。百貨店及超市各旨在滿足當地消費者不同方面的消費需要，兩者一起提供品種齊全的商品，由日用品至奢侈品及配飾不等，讓本集團能自其市場不斷增加的消費開支龐大潛力中充份獲益。該兩項業務相輔相成並相互促進，本集團擬利用客戶會員計劃進一步加強兩項業務之間的協同效益，並整合其在宣傳及市場推廣(尤其是於公眾假期)、品牌形象推廣、公共關係管理及團體銷售方面的力度。

透過在地方的市場地位，進一步擴大及加強我們的超市網絡

我們擬繼續實施以位於人口稠密住宅社區優越位置的超市加強位於市中心的大型超市領導地位的策略。我們相信，通過由該等超市提供更為便利的服務滿足地方社區的需要，我們將持續提升我們超市的形象及品牌，並進一步增強客戶忠誠度，此外，由位於市中心的超市充當行政、營運及物流樞紐並支援該等超市，我們能夠擴大超市的接觸及覆蓋範圍，同時提高行政及物流協同效益，因而可提升我們的盈利能力。

本集團的百貨店業務

截至二零一零年六月三十日，本集團在泛長江三角洲九個城市經營一個由十家百貨店組成的網絡，全部百貨店均位於其經營的城市的主要購物區。本集團各店舖均在其各自所在城市佔據市場領導地位。本集團亦計劃在長興和金壇的黃金地段以「華地」商號開設新店，以及在常州的黃金地段以「八佰伴」商號開設新店。

零售網絡

下表載列截至二零一零年六月三十日有關本集團營業中百貨店的若干資料。

百貨店名稱[1]	開業日期	向第三方收購該店舖日期	建築面積(平方米)[2]	經營面積(平方米)[3]	本集團自置或租賃的物業	租約到期日	銷售所得款項總額[4]				
							截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
							二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
							(人民幣百萬元)				
宜興華地百貨店	一九九四年十二月[5]	–	28,579	23,037	主要自置[6]	二零一三年四月	548.2	601.5	639.7	315.5	362.6
無錫八佰伴百貨店	一九九六年七月[7]	二零零六年七月	74,155	55,067	自置	–	809.9	758.2	886.0	417.9	564.4
溧陽華地百貨店	二零零二年八月	–	27,528	24,120	主要自置[8]	二零一零年十二月至二零二三年三月[8]	308.4	355.0	395.3	209.0	235.2
丹陽華地百貨店	二零零四年九月	–	35,124	27,121	自置	–	303.7	328.1	367.7	197.7	215.6
宜興華地百貨店(和信分店)[9]	二零零四年十一月	–	30,251	21,239	自置	–	96.4	125.2	153.3	77.1	92.8
常熟華地百貨店	二零零四年十二月	–	26,625	22,762	租用	二零二四年十二月	189.7	217.7	239.7	113.8	135.7
江陰華地百貨店	二零零五年九月	–	37,930	29,707	自置	–	363.8	456.1	538.0	266.2	332.6
馬鞍山八佰伴百貨店	二零零九年十一月	–	32,359	26,815	自置	–	–	–	16.2	–	86.3
鎮江八佰伴百貨店[10]	二零一零年一月	–	70,741	59,261	自置	–	–	–	–	–	208.1
南通八佰伴百貨店[11]	一九九三年九月	二零零九年十一月及十二月[11]	58,522	41,685	自置	–	–	–	37.0	–	208.1

附註：

(1) 我們於二零一零年六月二十八日以零代價向關聯方無錫億年投資管理有限公司出售了我們在南京八佰伴(南通八佰伴百貨店的控股公司)的全部權益。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構－重組－出售香港華地及南京八佰伴百貨店」一節。

(2) 建築面積包括：經營、設備儲存、泊車、洗手間、樓梯、自動扶梯、載貨升降機、辦公室及店內倉儲區域及外牆表面。建築面積數字為截至二零一零年七月三十一日的數字，該日為「附錄四－物業估值」採用的估值日。

(3) 經營面積指專供本集團的專賣商、承租人及分租承租人佔用的總樓面面積，由接合隔牆的中線及由外牆表面計量。經營面積數字為截至二零一零年七月三十一日的數字，該日為「附錄四－物業估值」採用的估值日。

(4) 有關「銷售所得款項總額」及「銷售所得款項總額」與收益之間的分別的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－銷售所得款項總額及毛利」一節。

(5) 宜興華地百貨店於一九九四年十二月開業，並於江蘇華地於一九九六年二月成立後由宜興市供銷企業(集團)公司(「宜興供銷企業」)將其注入江蘇華地。

(6) 總建築面積中的5,500平方米為租用。

(7) 本集團於二零零六年七月收購無錫八佰伴的100%股權。

(8) 總建築面積中的15,269平方米透過不同租賃協議出租。
(9) 總建築面積中13,120 平方米用作辦公室用途。
(10) 總建築面積中26,540平方米保留供日後發展。
(11) 截至二零一零年六月三十日，我們持有南通八佰伴百貨店合共57.45%股權。有關本公司收購南通八佰伴百貨店的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構－我們的歷史－收購南通八佰伴百貨店」一節。

於二零一零年六月，我們出售南京八佰伴百貨店(該店於二零零八年九月開始營業)，原因為該店基於多項因素而未能於我們的計劃時間表內達致盈利水平。該等因素包括政府意外地延遲進行在該店所在地區發展地下商業街項目的計劃，以致人流並未達致我們原先預計的水平，以及我們其後計劃將資源投放其他二三線城市的其他百貨店。該項出售於二零一零年六月二十八日完成。截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，南京八佰伴百貨店的銷售所得款項總額約為人民幣11,200,000元及人民幣44,200,000元。有關我們出售南京八伴佰百貨店的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構－重組－出售香港華地及南京八佰伴百貨店」一節。

根據我們的發展策略，我們收購南通八佰伴百貨店(「南通收購事項」)，理由是該店有助我們進軍南通市場，當地為泛長江三角洲內發展迅速的地方市場。南通收購事項代價款項乃經考慮(包括但不限於)南通八佰伴百貨店的位置、該店當時盈利、增長潛力、長期價值及其與我們整體策略的配合、於南通收購事項完成後部分透過向南通八佰伴百貨店的若干少數股東授出認沽期權安排保留其原有管理層等多項因素釐定。更重要的是，我們將實行的整合計劃，從而令南通八佰伴百貨店得以在短時間內獲取利潤。我們亦已評估南通八佰伴百貨店的物業業權欠妥帶來的潛在風險。據中國法律顧問的意見，我們認為南通八佰伴百貨店違規使用劃撥土地及業權欠妥的問題影響不大，故儘管該等土地業權欠妥，惟進行南通收購事項並通過租賃經營業務乃符合我們的最佳利益，且在商業上合理可行。董事認為該項收購的代價經公平磋商釐定，屬公平合理且對訂約雙方有利。有關我們收購南通八佰伴百貨店的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構－我們的歷史－收購南通八佰伴百貨店」一節。

下表載列於所示日期本集團百貨店業務每平方米的銷售所得款項總額(按各百貨店截至二零一零年七月三十一日的經營面積計)：

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
		（人民幣千元）				
宜興華地百貨店		23.8	26.1	27.8	13.7	15.7
無錫八佰伴百貨店		14.7	13.8	16.1	7.6	10.2
溧陽華地百貨店		12.8	14.7	16.4	8.7	9.8
丹陽華地百貨店		11.2	12.1	13.6	7.3	7.9
宜興華地百貨店(和信分店)		4.5	5.9	7.2	3.6	4.4
常熟華地百貨店		8.3	9.6	10.5	5.0	6.0
江陰華地百貨店		12.2	15.4	18.1	9.0	11.2
馬鞍山八佰伴百貨店	(i)	–	–	7.2	–	3.2
鎮江八佰伴百貨店	(i)	–	–	–	–	4.2
南通八佰伴百貨店	(i)	–	–	10.7	–	5.0

(i) 該等店舖首個經營年度的每平方米銷售所得款項總額乃按其首個經營年度的經營時間進行年度化。

下表載列截至最後實際可行日期有關本公司籌建中的百貨店的若干資料：

百貨店名稱	預期開始營業日期	估計建築面積（平方米）	本集團自置或租賃的物業	租約到期日
長興華地百貨店(1)	二零一二年十月	35,000	自置	–
金壇華地百貨店(1)	二零一一年十一月	25,760	自置	–
常州八佰伴百貨店(1)	二零一一年一月	24,379	租用	二零三一年一月

附註：

(1) 百貨店名稱須獲中國國家工商行政管理總局地方分局批准。

本集團百貨店業務截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月的銷售所得款項總額分別約為人民幣2,620,100,000元、人民幣2,853,000,000元、人民幣3,317,100,000元、人民幣1,619,200,000元及人民幣2,466,500,000元。截至二零一零年七月三十一日，本集團所有百貨店的總經營面積約為430,000平方米。

物業

於往績記錄期，本集團傾向收購土地以發展百貨店業務，但倘本集團認為租賃安排屬適當且商業上可行，則亦會考慮訂立租賃安排進行發展。截至二零一零年七月三十一日，本集團百貨店的總建築面積約為421,814平方米，其中約47,394平方米或約11.2%屬租賃面積。展望未來，本集團計劃繼續採納該商業模式以發展百貨店業務。有關本集團物業的其他詳情，亦請參閱本招股章程「－物業」一節。

本集團的商品

本集團致力向目標顧客提供品種齊全的國際及國內知名零售品牌現代時尚商品。本集團百貨店業務的商品大致可分為七類，詳情載列如下。

時裝及服裝。本集團的百貨店提供多種服裝，包括各類女士服裝、男士服裝及內衣。

化妝品、珠寶及配飾。本集團提供女士、男士及兒童使用的護膚產品及化妝品、各類珠寶及手錶。

鞋履。本集團提供各類鞋履，其中包括女裝鞋、男裝鞋、休閒鞋及運動鞋。本集團亦會於此類別提供手袋及旅行袋。

運動服裝及便服。本集團提供不同類型的便服、運動服裝及牛仔褲。

童裝及家居用品。本集團提供各類童裝、鞋履及玩具。本集團亦會於此類別提供文具、床上用品、家用器皿、廚具及工藝品。

家用電器。本集團提供電子及電氣物品、數碼產品及其他家用電器。

其他。除上述六大類別商品外，本集團亦在部分百貨店提供其他商品，包括酒類、食品及健康產品。

本集團透過兩種銷售方式(即特許專營銷售及直接銷售)提供上述商品。本集團銷售方式的詳情載述於下文「業務－本集團的百貨店業務－銷售方式」一段。下表載列於所示期間，各銷售方式對本集團百貨店業務收益及銷售所得款項總額的貢獻。

銷售所得款項總額分析

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零七年		二零零八年		二零零九年		二零零九年		二零一零年	
	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比
特許專營銷售.....	2,148.3	82.0	2,411.6	84.5	2,897.1	87.3	1,404.1	86.7	2,178.6	88.3
直接銷售	448.1	17.1	422.9	14.8	397.3	12.0	204.5	12.6	269.1	10.9
租金收入	23.7	0.9	18.5	0.6	22.7	0.7	10.6	0.7	18.8	0.8
百貨店業務銷售所得款項總額 ...	2,620.1	100.0	2,853.0	100.0	3,317.1	100.0	1,619.2	100.0	2,466.5	100.0

收益分析

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零七年		二零零八年		二零零九年		二零零九年		二零一零年	
	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比
特許專營銷售的佣金收入	436.8	48.1	479.6	52.1	525.2	55.6	246.5	53.4	400.0	58.1
直接銷售	448.1	49.3	422.9	45.9	397.3	42.0	204.5	44.3	269.1	39.2
租金收入	23.7	2.6	18.5	2.0	22.7	2.4	10.6	2.3	18.8	2.7
百貨店業務總收益	908.6	100.0	921.0	100.0	945.2	100.0	461.6	100.0	687.9	100.0

下表載列於所示期間，各產品類別對本集團百貨店業務銷售所得款項總額的貢獻。

銷售所得款項總額分析

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零七年		二零零八年		二零零九年		二零零九年		二零一零年	
	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比
時裝及服裝	1,082.5	41.3	1,186.7	41.6	1,420.1	42.8	687.5	42.5	1,049.0	42.5
化妝品及配飾	358.9	13.7	451.1	15.8	569.4	17.2	273.0	16.9	522.2	21.2
鞋履	294.0	11.2	323.4	11.3	366.3	11.0	178.7	11.0	268.7	10.9
運動服裝及便服	258.3	9.9	274.0	9.6	286.7	8.6	150.5	9.3	179.0	7.3
童裝及家居用品	220.3	8.4	194.2	6.8	221.5	6.7	102.1	6.3	139.5	5.7
家居及電子用品	305.1	11.6	299.2	10.5	308.9	9.3	161.1	9.9	195.0	7.9
其他	77.3	3.0	105.9	3.8	121.5	3.7	55.7	3.4	94.3	3.8
租金收入	23.7	0.9	18.5	0.6	22.7	0.7	10.6	0.7	18.8	0.8
百貨店業務銷售所得款項總額	2,620.1	100.0	2,853.0	100.0	3,317.1	100.0	1,619.2	100.0	2,466.5	100.0

本集團百貨店業務的每日平均交易宗數及每宗交易平均價值載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
每日平均交易宗數*(附註1)*	22,279.04	21,228.19	21,916.68	22,644.41	30,587.15
每宗交易平均價值*((人民幣元)附註2)*	322.20	367.20	410.03	395.06	445.52

附註1： 按各年度／期間店舖全部交易宗數除以(a)365(截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零九年十二月三十一日止年度)；(b)366(截至二零零八年十二月三十一日止年度)及(c)181(截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月)計算。

附註2： 按每年百貨店業務應佔銷售所得款項總額除以百貨店全部交易宗數計算。

本集團的商品策略及品牌組合

本集團提供能迎合快速轉變的地方顧客需求的多元化商品組合。本集團每隔六個月對其品牌組合進行策略性檢討。本集團百貨店分部的採購中心會詳細研究市場發展狀況及競爭情況，並制定更改品牌組合的方案。倘某一品牌連續三個月在其指定類別中錄得最低銷售額，本集團一般不會與該品牌續訂特許專營安排或直接銷售協議，並可能會酌情終止現有合約。

本集團相信，市場定位及品牌形象對本集團百貨店業務的成功至關重要。市場定位及品牌形象主要取決於本集團零售合作夥伴的聲譽及市場地位以及本集團與彼等的關係。在為本集團的百貨店甄選直接銷售供應商、專賣商及固定租金租戶時，本集團會考慮多項因素，如在目標顧客當中的品牌形象和受歡迎程度、是否符合本集團形象及產品質量方面的可靠性。尤其當甄選專賣商時，本集團會將專賣商的品牌產品銷售總額，以及本集團可獲得的佣金比率作為最主要考慮條件。本集團亦考慮零售合作夥伴補充存貨的往績及財務狀況。

本集團的百貨店業務採購中心負責就與若干主要品牌供應商及專賣商訂立的安排的大部分主要條款制定磋商框架及指引。然而，本集團授權各百貨店與專賣商磋商、落實及簽署正式協議，因多個品牌於各地區各有不同的分銷商。本集團設有標準格式的特許專營協議，如有偏離標準格式協議，須經本集團法律事務部審閱。然而，對於與若干著名品牌公司訂立的特許專營協議，本集團採用有關品牌公司提供的標準格式。一般而言，本集團個別百貨店獲授權與其直接銷售供應商商談協議。

截至最後實際可行日期，本集團透過旗下百貨店提供約3,000個品牌的商品。下表載列本集團百貨店出售的若干國際及本地品牌：

時裝及服飾

Ermenegildo Zegna	HUGO BOSS	Dunhill	都彭	PORTS
KLOVA	朗姿	Marisfrolg	OTT	ONLY
Ochirly	黛安芬	安莉芳		

化妝品、珠寶及配飾

Elizabeth Arden	Givenchy	Aupres	老鳳祥	歐米茄
浪琴	俊士	迪奧	蘭芝	

鞋履

真美詩	思加圖	1991	TEENMIX	其樂
Nine West	沙馳	愛意	百麗	他她

運動服及便服

NIKE	ADIDAS	Reebok	G-STAR	LEVI'S
傑克琼斯	Calvin Klein Jeans			

童裝及家具

NIKE Kids	ELAND Kids	羅萊		麗嬰房
富安娜	喜來登			

家用電器

西門子	Panasonic	TCL

銷售方式

本集團百貨店內提供的商品或服務以特許專營銷售為主，其次為直接銷售。本集團亦出租店舖小部分零售樓面予第三方。

特許專營銷售

根據特許專營銷售協議，本集團就在本集團百貨店指定區域設立本身的銷售櫃位出售其品牌商品的權利向供應商(即專賣商)收取佔銷售所得款項總額若干百分比的佣金。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，特許專營銷售佣金分別佔本集團百貨店業務收益約48.1%、52.1%、55.6%、53.4%及58.1%，而特許專營銷售銷售所得款項總額則分別佔本集團百貨店業務銷售所得款項總額約82.0%、84.5%、87.3%、86.7%及88.3%。

特許專營安排讓本集團能夠向顧客提供多種商品。設於本集團店舖的國際專賣商一般亦能提高本集團店舖的品牌形象及吸引力。此外，根據特許專營經營模式，本集團毋須承擔存貨管理風險及成本，包括與陳舊商品相關的風險，亦不承擔銷售成本。

專賣商一般預期訂立本公司的標準特許專營協議，當中載明產品類別及其各自價格、年期及佣金比率、結算安排、保險保障、促銷及營銷活動方面的合作、附帶費用(如設計、裝修、裝置及棄置開支)責任及定價方針的詳情。然而，若干著名品牌公司擁有其本身的標準格式特許專營協議，本集團須採用有關格式。

倘專賣商未能達到協定銷售目標或嚴重違反協議的條款，本集團一般保留終止協議的權利。倘本集團進行業務調整，則一般須於終止協議前給予專賣商一個月事先書面通知。如經雙方同意或發生不可抗力或在適用法律及法規規定的其他情況下，任何一方均可終止協議。

根據協議，專賣商須提供合格商品，而本集團則須按雙方在協議內所協定於扣除若干佣金後支付有關價格。

在取得本集團事先同意後，專賣商亦有權按照本集團發出的指引設計、裝飾及翻新本身的指定區域，在大部分情況下專賣商須負責與棄置原有裝置、設計及裝修有關的費用。在大多數情況下，本集團向專賣商提供空調及基本照明等基本設施，亦提供收銀、保安、維修、清潔及員工管理等服務。此外，專賣商一般會分擔與本集團營銷活動(包括本集團定期及特別推廣及銷售活動)有關的費用。

專賣商一般須自行聘請銷售人員，其商品及服務質素亦須為本集團所接納。本集團會向專賣商聘請的銷售人員提供培訓，要求彼等遵守本集團的指引，本集團亦有權管理及監督該等銷售人員。此外，本集團會密切監察商品的質素、銷量及組合及/或專賣商提供的服務，並就彼等的銷售表現、市場推廣及促銷策略、商品組合及質素與指定區域的陳設提供指引與建議。本集團亦會每季審核其銷售表現。若專賣商未能符合本集團的要求或期望或銷售額在其各自的商品組別中連續排名較後，本集團保留不與彼等續訂協議的權利。

專賣商可就商品價格提出建議(須獲本集團同意)。然而，該價格不得超過專賣商在指定地區的另一門店出售的相同商品的價格。

所有來自最終消費者的現金付款將由設於本集團百貨店的指定收銀處代有關專賣商收取。專賣商不得自行收取付款。本集團於每月向專賣商退回款項前，會保留銷售所得款項總額的若干百分比作為佣金收入。本集團一般會於銷售後下一個月內向專賣商償清上月份所收的款項。

於付款後，本集團將於下一個月月初先向專賣商發出每月付款的詳情，專賣商則據此編製增值税發票及所供應商品的清單讓本集團確認。

直接銷售

直接銷售方面，本集團向供應商採購商品在旗下百貨店向顧客轉售。商品的所有權及擁有權在本集團完成購買時由供應商轉至本集團。本集團的直接銷售供應商可僱用本身的員工，惟不得在本集團店舖內經營本身的銷售櫃位。根據本集團與大多數直接銷售供應商訂立的採購合約，本集團有權以未售出的產品換取其他產品。倘直接銷售供應商要求下調零售價，本集團亦可享有若干百分比的退款。本集團大部分直接銷售商品分類為電器、酒類及金飾。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，直接銷售分別佔本集團百貨店業務收益49.3%、45.9%、42.0%、44.3%及39.2%，以及分別佔本集團百貨店業務銷售所得款項總額17.1%、14.8%、12.0%、12.6%及10.9%。

就直接銷售貨品而言，本集團參照直接銷售供應商建議的零售價設定零售價，同時，本集團亦會對訂價進行市場研究，以確保本集團的訂價具足夠競爭力並可取得預計的利潤率。

本集團在貨品運送到百貨店時檢查貨品狀況及質素。若在檢查時或其他時間發現商品的狀況或質素不符合協議的要求，本集團有權向供應商退回有關貨品。

消費者將可於各櫃檯退換質量有問題的貨品。本集團其後將自行向供應商討回退款。消費者一般不可直接向供應商退貨。

本集團的超市業務

截至二零一零年六月三十日，本集團在長江三角洲七個城市經營由十六間超市組成的網絡。各超市均位於本集團經營所在城市的黃金購物區。本集團部分超市鄰近本集團的百貨店，形成動態零售圈，有助提高本集團超市及百貨店的人流。截至最後實際可行日期，本集團亦於丹陽、金壇、長興及常州等不同城市的黃金地段擁有十間興建中超市。

零售網絡

下表載列截至二零一零年六月三十日有關本集團營業中超市的若干資料。

超市名稱	開業日期	建築面積(平方米)[1]	經營面積(平方米)[2]	本集團自置或租用的物業	租約到期日	銷售所得款項總額[3]				
						截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
						二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
						(人民幣百萬元)				
宜興大統華超市(城中店)	二零零一年五月	12,233	6,706	自置	–	203.6	214.3	219.8	114.5	120.0
溧陽大統華超市(城中店)	二零零二年八月	15,822	12,800	租用	二零二二年四月	229.4	237.6	230.9	122.4	128.0
金壇大統華超市	二零零三年九月	14,833	7,098	租用	二零二三年五月	212.5	221.5	218.7	114.8	120.6
丹陽大統華超市(城中店)	二零零四年九月	7,800	4,665	自置	–	131.3	149.7	138.1	77.5	74.0
江陰大統華超市(城中店)	二零零五年九月	7,984	6,048	自置	–	161.5	181.3	188.4	97.6	106.7
宜興大統華超市(環科園分店)	二零零五年十二月	6,000	2,987	租用	二零一五年十二月	38.3	44.0	46.7	23.7	28.1
丹陽大統華超市(開發區店)	二零零六年十月	3,212	2,190	租用	二零一六年九月	37.9	46.9	46.2	24.1	26.5
無錫大統華超市(建築路店)	二零零六年十一月	14,402	6,452	租用	二零二六年十一月	68.7	60.5	39.3	19.7	23.3
丹陽大統華超市(大港店)[4]	二零零七年十月	6,225	2,169	租用	二零二七年九月	11.5	43.4	54.5	26.1	36.1
宜興大統華超市(丁山店)	二零零七年九月	14,891	6,110	租用	二零二七年九月	28.7	88.0	98.0	48.0	57.2
江陰大統華超市(申港店)	二零零八年二月	6,000	3,900	租用	二零一八年一月	–	38.5	40.5	20.0	24.7
江陰大統華超市(澄西店)	二零零八年五月	11,000	4,500	租用	二零二七年七月	–	37.5	46.4	22.3	30.0
溧陽大統華超市(東門店)	二零零八年七月	8,912	5,112	租用	二零二八年六月	–	25.5	39.8	20.1	22.1
無錫大統華超市(城中店)	二零零八年九月	1,045	857	自置	–	–	3.0	10.0	5.1	5.3
鎮江大統華超市(城中店)	二零一零年一月	13,249	6,950	自置	–	–	–	–	–	46.2
江陰大統華超市(虹橋店)	二零一零年五月	9,800	4,750	租用	二零三零年四月	–	–	–	–	9.8

附註：

(1) 建築面積包括：經營、設備儲存、泊車、洗手間、樓梯、自動扶梯、載貨升降機、辦公室及店內倉儲區域及外牆表面。建築面積為截至二零一零年七月三十一日止數字，該日為「附錄四－物業估值」採用的估值日。

(2) 經營面積指專供本集團的專賣商、承租人及分租承租人佔用的總樓面面積，由接合隔牆的中線及由外牆表面計量。經營面積數字為截至二零一零年七月三十一日止數字，該日為「附錄四－物業估值」採用的估值日。

(3) 有關「銷售所得款項總額」及「銷售所得款項總額」與收益之間的分別的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－銷售所得款項總額及毛利」。

(4) 丹陽大統華超市(大港店)位於鎮江市。

下表載列於所示期間本集團超市業務每平方米的銷售所得款項總額(按各超市截至二零一零年七月三十一日的經營面積計)：

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
				(人民幣千元)		
宜興大統華超市(城中店)		30.4	32.0	32.8	17.1	17.9
溧陽大統華超市(城中店)		17.9	18.6	18.0	9.6	10.0
金壇大統華超市		29.9	31.2	30.8	16.2	17.0
丹陽大統華超市(城中店)		28.1	32.1	29.6	16.6	15.9
江陰大統華超市(城中店)		26.7	30.0	31.2	16.1	17.7
宜興大統華超市(環科園分店)		12.8	14.7	15.6	7.9	9.4
丹陽大統華超市(開發區店)		17.3	21.4	21.1	11.0	12.1
無錫大統華超市(建築路店)		10.6	9.4	6.1	3.1	3.6
丹陽大統華超市(大港店)	(i)	21.2	20.0	25.1	12.0	16.6
宜興大統華超市(丁山店)	(i)	15.0	14.4	16.0	7.9	9.4
江陰大統華超市(申港店)	(i)	－	10.8	10.4	5.1	6.3
江陰大統華超市(澄西店)	(i)	－	12.5	10.3	5.0	6.7
溧陽大統華超市(東門店)	(i)	－	10.0	7.8	3.9	4.3
無錫大統華超市(城中店)	(i)	－	14.0	11.7	6.0	6.2
鎮江大統華超市(城中店)	(i)	－	－	－	－	8.0
江陰大統華超市(虹橋店)	(i)	－	－	－	－	12.4

(i) 該等超市首個經營年度的每平方米銷售所得款項總額乃按其首個經營年度的經營時間進行年度化。

下表載列截至最後實際可行日期有關本公司興建中的超市的若干資料：

超市名稱	預期開始營業日期	估計建築面積(平方米)	本集團自置或租用的物業	租約到期日
馬鞍山大統華超市(超市)(1)	二零一零年十一月	3,822	自置	–
長興大統華超市(1)	二零一二年十月	8,000	自置	–
江陰大統華超市(霞客店)(1)	二零一零年九月	7,732	自置	–
江陰大統華超市(華士店)(1)	二零一二年五月	10,600	自置	–
丹陽大統華超市(後巷店)(1)	二零一零年十二月	7,100	租用	二零二六年一月
宜興大統華超市(高澄店)(1)	二零一二年二月	3,360	租用	二零三一年三月
金壇大統華超市(城西店)(1)	二零一一年十一月	9,380	自置	–
南京大統華超市(1)	二零一零年十月	1,900	租用	不適用
常州大統華超市(1)	二零一一年一月	7,283	租用	二零三一年一月
泰興大統華超市(1)	二零一一年一月	18,296	租用	二零二五年十二月

附註：

(1) 超市名稱須獲中國國家工商行政管理總局地方分局批准。

儘管於同區出售南京八佰伴百貨店，惟我們仍決定開發南京大統華超市，乃經考慮多項因素(包括但不限於)：(i)百貨店業務與超市業務性質不同，如目標客戶群及地方市場競爭對手方面。例如，政府政策的改變會影響百貨店「外部」人流，主要因為百貨店以隨意消費客戶為主，但預期不會對超市業務的「內部」及本地人流造成影響，此乃主要因為超市客戶以日常必需開支為主；及(ii)有關地點適合發展超市業務。尤其是，政府意外地延遲進行在南京八佰伴百貨店所在地區發展綜合地下商業街項目的計劃，已對該百貨店的人流造成影響，原先預期地下商業街項目計劃可吸引及鼓勵鄰近住宅區及南京市其他地區居民前來隨意消費。然而，鑒於該地點屬中心區，鄰近亦有多個住宅區，本集團認為在該地點開設超市以配合鄰近住宅區客戶的日常必需開支需要符合商業原則，且長遠而言對本集團有利。

物業

於往績記錄期，本集團傾向收購土地以發展超市業務，但倘本集團認為租賃安排屬適當且商業上可行，則亦會考慮以租賃安排進行發展。然而，本集團傾向收購土地以發展與旗下百貨店位於同一地點的超市。截至二零一零年七月三十一日，本集團超市的總建築面積約為153,408平方米，其中僅約42,311平方米或約27.6%屬自置物業。展望未來，本集團計劃繼續採納該商業模式以發展超市業務。有關本集團物業的其他詳情，亦請參閱本招股章程「一 物業」一節。

本集團的商品

本集團致力向其目標顧客及市場提供向國內外供應商採購的品種齊全的優質食品、飲料及商品。通過本集團與村民委員會合作夥伴訂立的合約安排，本集團可長期以成本低廉的方式，從大規模的蔬菜種植場採購多種蔬菜供超市出售予顧客。本集團超市經營的食品、飲料及商品大體分為以下三類：

新鮮食品。此類產品主要包括水果及蔬菜、牛奶及豬肉、牛羊肉及家禽肉等新鮮肉類以及蛋及活魚。

乾製食品。此類產品主要包括米等穀類、豆類、即食麵、麥片、調味品、烹調醬料、烹調用油、奶製品、餅乾、果脯／罐裝水果及腌製／罐裝魚及肉。此類產品亦包括礦泉水、清涼飲料、罐裝牛奶、葡萄酒及烈酒等各類飲料。

非食品類商品。此類產品包括家居器皿、廚房用品、清潔劑及衛生產品、書籍、文具、基本服裝及飾品。

其他。此類產品包括電器及金飾。

根據食品、飲料、商品及業務策略的性質，本集團採用兩種主要銷售方法即直接銷售及特許專營銷售提供上述類別產品。本集團銷售方法的詳情截述於下文「業務－本集團的超市業務－銷售方法」一段。本集團亦出租店舖小部分零售樓面予第三方以賺取租金收入及提供餐飲服務。下表載列於所示期間各銷售方法對本集團超市業務的總收益及銷售所得款項總額的貢獻。

銷售所得款項總額分析

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零七年		二零零八年		二零零九年		二零零九年		二零一零年	
	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比
特許專營銷售	54.6	4.9	87.4	6.3	100.5	7.1	51.1	6.9	68.7	8.0
直接銷售	1,055.0	93.9	1,288.6	92.6	1,299.8	91.7	676.1	91.9	779.9	90.8
租金收入	13.8	1.2	15.7	1.1	17.0	1.2	8.7	1.2	10.0	1.2
超市業務銷售所得款項總額	1,123.4	100.0	1,391.7	100.0	1,417.3	100.0	735.9	100.0	858.6	100.0

收益分析

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零七年		二零零八年		二零零九年		二零零九年		二零一零年	
	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比
來自特許專營銷售的佣金收入	8.2	0.8	6.0	0.5	11.2	0.8	6.2	0.9	9.1	1.1
直接銷售	1,055.0	96.5	1,288.6	97.3	1,299.8	96.9	676.1	97.0	779.9	96.7
租金收入	13.8	1.3	15.7	1.2	17.0	1.3	8.7	1.3	10.0	1.3
提供餐飲服務	15.7	1.4	14.7	1.0	12.9	1.0	5.8	0.8	7.3	0.9
超市業務總收益	1,092.7	100.0	1,325.0	100.0	1,340.9	100.0	696.8	100.0	806.3	100.0

下表載列於所示期間各產品類別對本集團超市業務銷售所得款項總額的貢獻。

銷售所得款項總額分析

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零七年		二零零八年		二零零九年		二零零九年		二零一零年	
	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比	人民幣百萬元	佔總數的百分比
新鮮食品	369.8	32.9	435.4	31.3	441.7	31.2	214.1	29.1	273.3	31.8
乾製食品	319.6	28.4	455.6	32.7	467.3	33.0	266.3	36.2	300.8	35.0
非食品類商品	335.8	29.9	428.9	30.8	433.6	30.6	219.3	29.8	237.4	27.7
其他	84.4	7.6	56.1	4.1	57.7	4.1	27.5	3.7	37.1	4.3
租金收入	13.8	1.2	15.7	1.1	17.0	1.2	8.7	1.2	10.0	1.2
超市業務銷售所得款項總額	1,123.4	100.0	1,391.7	100.0	1,417.3	100.0	735.9	100.0	858.6	100.0

本集團超市業務的每日平均交易宗數及每宗交易平均價值載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
每日平均交易宗數*(附註1)*	68,278.18	77,247.46	76,705.42	75,605.23	81,238.85
每宗交易平均價值*(人民幣元)(附註2)*	45.08	49.22	50.63	53.78	58.39

附註1： 按各年度／期間超市全部交易宗數除以(a)365(截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零九年十二月三十一日止年度)；(b)366(截至二零零八年十二月三十一日止年度)及(c)181(截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月)計算。

附註2： 按每年超市業務應佔銷售所得款項總額除以百貨店全部交易宗數計算。

本集團的採購

本集團採取統一採購策略，而本集團超市業務的採購中心負責與所有直接銷售供應商及專賣商洽商安排。各超市負責根據採購中心與供應商訂立的協議向供應商發出訂單。

本集團的採購策略

本集團的目標為以具競爭力的價格提供新鮮及安全的產品予顧客。為達到此目標，本集團盡量縮短供應鏈。例如，本集團直接向當地的果園採購蘋果等水果，亦直接向當地漁民採購魚類等海鮮產品。因此，本集團得以消除供應鏈的中介聯繫，使採購成本大幅降低，並確保產品新鮮。

透過與村民委員會合作夥伴訂立的合作合約安排，本集團可長期從宜興的一個總面積約158,746平方米的大型蔬菜種植場採購蔬菜。該土地由本集團的合作夥伴村民委員會集體擁有。本集團在該生產基地並無任何擁有權或以任何形式分享利潤。合作安排由二零零六年起計為期十年。本集團並無與任何其他蔬菜種植場訂立任何其他合作安排。根據與本集團村民委員會合作夥伴訂立的合作協議，本集團會就設立及經營蔬菜種植場提供財務及技術支援，而本集團的農村合作夥伴則負責蔬菜種植場的日常營運及維護，並將獲得足夠的勞工支援。本集團並無向並非本集團僱員的農民提供財務支援。本集團決定將種植的蔬菜種類及種植方案，而本集團的村民委員會合作夥伴則負責種植蔬菜。本集團有責任購買，而本集團的村民委員會合作夥伴有責任出售種植場所種植的全部蔬菜，但蔬菜必須通過本集團的質量測試。質量的標準由本集團釐定，而該標準與有關的國家標準相同或較國家標準嚴格，且本集團會採用其本身的儀器及設備檢驗獲供應蔬菜的質量。由於本集團非常注

重新鮮與食物安全，故在該蔬菜種植場的蔬菜種植過程中禁止使用農藥或殺蟲劑。蔬菜價格透過本集團及農村委員會合作夥伴雙方協議釐定，一般低於現行市價。本集團於購入蔬菜前毋須承受任何蔬菜存貨風險。宜興蔬菜種植場亦充當向附近的地區農民推介衛生與環保的蔬菜種植方法的基地。除了自行種植蔬菜外，宜興蔬菜種植場亦會向通過本集團品質檢定的其他種植場購買蔬菜。我們相信，宜興蔬菜種植場不僅有助本集團確保產品新鮮，同時亦讓本集團能夠為產品設定較相宜的價格，大大提高了本集團「大統華」商號的知名度。為獎賞本集團的尊貴顧客並提高他們對本集團的忠誠度，本集團會定期邀請顧客參觀宜興蔬菜種植場，顧客不僅可直接購買從農田採摘的新鮮產品，亦可一睹先進的耕作方法，我們相信這可進一步向顧客保證蔬菜的品質與新鮮。

就採購乾貨食品及非食品類商品而言，本集團亦以向原生產商採購為目標，務求縮短供應鏈，避免中介人成本。本集團透過旗下的物流中心得享較佳供應商源頭管理及存貨監控。本集團特意推出更多高檔產品，進一步提高本集團超市的市場地位。本集團亦計劃推出旗下的專有品牌產品發售，使本集團的收益來源多元化，並賺取最大溢利。

供應商的選擇

本集團相信，優質及可靠的供應商對本集團超市提供的產品的安全及質量至關重要。本集團已於甄選本集團的供應商過程中採用一套嚴格標準。根據此等標準，本集團考慮以下因素，如是否市場領導者、是否信譽卓著、與本集團的市場定位是否相契合、產品質素是否可靠及補貨效率，以及財務是否穩健。於聘用新供應商時，本集團員工初步篩選出信譽良好的供應商或製造商。此後，本集團要求該等準供應商提供所有相關執照及證書，以證明提供的食品、飲料及商品的合法性及質素。在相關中國法律及法規規定的情況下，本集團的直接銷售供應商已取得供應新鮮食品及蔬菜的相關衛生執照及許可證。於作出聘用供應商的決定前，有關準供應商的所有資料(包括現場考察報告)均須遞交予本集團的品質監控部門以供評估。本集團亦會記錄從供應商採購的每批產品。本集團相信，本集團甄選及挽留優質及可靠的供應商的做法對本集團成功樹立作為優質產品零售商的聲譽至關重要。大多數類別產品的直接銷售供應商及專賣商亦須遵守本集團所提供的標準購買條款及條件。

產品挑選

本集團監察其超市所有產品的銷售情況，並根據各產品的受歡迎程度調整產品組合。本集團經常調整其產品組合，並不時對食品、飲料及商品組合進行檢討。此外，本集團根據銷量定期挑選於特價推廣期內出售的產品，並調整該等產品類別及促銷政策。本集團超市的營運中心檢討及分析發展及競爭狀況，並在每月舉行的會議上制定調整產品組合的方案。方案在會上獲批准後，即由各超市根據總部制定的指引及業務策略將其付諸執行。

新鮮食品管理

由於新鮮食品受到客戶的關注，亦為我們的業務賺取較高利潤，故銷售新鮮食品對我們的超市業務十分重要。然而，新鮮食品因其性質使然較容易變質，故我們須就管理新鮮食品承擔額外的成本。因此，我們已於過去數年透過更佳的選址管理及設備改良致力改善我們處理新鮮食品的能力。此外，我們於過去數年亦增加了自行管理新鮮食品的店舖數目，而非與第三方合作管理。透過自行管理新鮮食品，我們可享有更大的靈活性及能夠更有效地確保產品的品質。

就運送新鮮食品而言，我們已建立冷鏈送貨系統，確保新鮮食品由倉庫到交貨點均於合適的低溫環境下保存。這讓我們將新鮮食品的外觀及品質保持於高水平，從而與競爭對手展開有效環境競爭。

銷售方法

本集團超市的食品、飲料及商品以直接銷售為主，其次為特許專營銷售。本集團超市的直接銷售供應商可僱用本身員工，惟不得於本集團店舖內經營本身的銷售櫃位。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，直接銷售分別佔本集團超市業務銷售所得款項總額93.9%、92.6%、91.7%、91.9%及90.8%。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，以特許專營銷售方式出售的產品主要包括若干新鮮食品，如活魚及麵包，佔本集團超市業務銷售所得款項總額4.9%、6.3%、7.1%、6.9%及8.0%。

零售樓面租賃

於本集團的百貨店及超市，本集團向其認為與本集團店舖購物環境互相配合的業務的經營商出租及(如屬位於租用物業的店舖)分租若干樓面面積。租戶一般根據本集團的標準格式與本集團訂立租約，當中載列指定區域、租戶業務類型、租期及租金、付款安排、有關擴充、裝修及維修的合作方式，以及如設計、裝修及裝置開支等配套費用責任等方面的詳情。租戶一般有權設計及裝修彼等的指定區域，並須負責有關費用。此外，租戶一般須負責僱用本身員工，並須保持其商品或服務質量達致本集團認可的水平。在大多數情況下，本集團向租戶提供基本設施，包括基本照明及供水系統。本集團根據該等安排收取的租金收入作為收益入賬。本集團出租零售樓面供經營的業務於各店舖有別，視乎本集團顧客的需求及消費模式而定。就百貨店而言，零售樓面的租戶一般包括攝影室、快餐店、咖啡室、修鞋店、酒吧及美容院等，而就超市而言，則為藥房、流動電話店舖、書店、花店、餐飲服務供應商及本地品牌服裝零售商。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，該等安排所得租金收入分別約為人民幣37,500,000元、人民幣34,200,000元、人民幣39,700,000元、人民幣19,300,000元及人民幣28,800,000元。

本集團的供應商

本集團的供應商包括專賣商及直接銷售供應商。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團向五大供應商採購的金額分別佔本集團採購總額約3.8%、5.5%、5.1%及5.4%。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司董事或任何彼等各自聯繫人(定義見上市規則)或就本公司董事所知截至最後實際可行日期擁有本集團已發行股本5%或以上的股東，概無於本集團五大供應商擁有任何權益。

就百貨店及超市而言，專賣商及直接銷售供應商的一般付款信貸期最長為60日。

除來自供應商的佣金外，本集團亦向供應商徵收宣傳費，即供應商為參與本集團宣傳活動而交付的獻金及陳列費(即供應商就於本集團店舖貨架及櫃位擺放及陳列商品而支付的費用)。本集團主要嚴格根據供應商與本集團訂立的協議，按銷售額特定百分比或固定金額徵收有關費用。由於本集團與供應商訂立的協議一般每年重續，故年內費用的百分比或金額一般保持固定，為供應商根據協議應付的固定收入。

顧客

本集團主要在零售市場經營業務，故截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年六月三十日止六個月，來自本集團五大顧客各自的銷售所得款項總額分別佔本集團同期收益少於1%。本公司董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)或就本公司董事所知截至最後實際可行日期擁有本集團已發行股本5%或以上的股東，概無於本集團五大顧客擁有任何權益。

本集團以現金、信用卡和提款卡，以及銀行過戶支票結算顧客付款。

財政預算程序

本集團一般於每年九月開始編製年度預算，屆時本集團總部的策略及計劃辦公室將制訂來年的經營目標。本集團財務部的預算控制辦公室會在其他各營運部門的協助下，編製預算明細表、標準及格式並發送至各部門及附屬公司。各營運部門會根據總部策略及計劃辦公室定下的經營目標制訂季度業務計劃，而所有附屬公司則須相應編製其各自的季度經營計劃待營運部門批准。該等計劃包括業務計劃、人力資源計劃及資產養護及翻新計劃。

其後，附屬公司須根據獲批准的經營計劃編製預算草案，而營運部門將提交分部預算草案供董事會審批。預算案獲董事會批准後即可傳達各級部門並予以執行，而所有附屬公司經營業務及日常開支均須在經批准預算案的範圍以內，惟獲得總部的財務部批準則可作出調整。

現金管理

本集團已實施嚴格的措施管理佔本集團大部分銷售所得款項的現金。本集團所有百貨店及超市均會由收銀員經手處理顧客就直接銷售及特許專營銷售支付的款項。本集團所有百貨店及超市每日均會將來自銷售的所得現金對賬，並即日或於翌日將所得現金存入銀行，並每日將銷售數據與銷售發票進行對賬。本集團的資訊科技系統讓本集團可監察每間百貨店及超市的實時營業現金狀況。

本集團每日均會經手大額現金。作為防範措施，本集團已於所有百貨店採納嚴格的內部監控程序，包括：

- 日常銷售所得款項僅可由收銀員處理；
- 所有店舖設有監察攝錄機，監察收銀櫃位附近的活動；
- 禁止以現金收入付款；
- 我們大部分百貨店已與運送公司訂立第三方要求現金收集協議，以減低與現金存款有關的風險；
- 於同日或下一日將零售店的現金收入存入銀行；
- 利用編號銷售發票核對銷售金額及現金收入；
- 每日將銷售點系統記錄的銷售情況與實際現金收入對賬；
- 小額現款僅可由收銀員支付；
- 高於若干金額的交易將以銀行轉賬方式結付，從而大幅減少手頭現金數額；及
- 由總部財會人員每日抽查現金收入與現金存款記錄及銷售發票和報告是否一致，以確保銷售已由銷售點系統妥為記錄。

迄今為止，本集團從未遭受盜竊或搶劫造成的現金損失。

存貨管理

特許專營銷售佔本集團百貨店業務的銷售所得款項總額一半以上，而本集團不承受任何存貨風險。就佔本集團超市業務總收益大部分的直接銷售而言，本集團承擔所購入供超市銷售的產品的擁有權控制和風險。因此，有效的存貨管理對本集團超市業務非常重要。本集團於其超市採用的資訊科技系統為一個以庫存單位為基礎的實時系統，可讓本集團記錄各庫存單位的變動情況。該系統亦包括存貨水平、貨品描述及價格等資訊，讓本集團可有效地監察和控制各超市及其物流中心的存貨流動和存貨水平。本集團亦每月進行存貨盤點以核實其資訊科技系統產生的數據的準確性。存貨撥備須考慮個別組別的存貨項目的性質、陳舊程度、外觀、能否於未來出售／使用及可見虧損(如有)作出。預期以低於成本值變現的存貨將撇減至其可變現淨值。由於本集團產品種類繁多，本集團並無為存貨定下劃一的存貨保留日，但會考慮存貨性質、類別及陳列時間，以確定存貨過時的日期。於一般業務過程中過時的新鮮食品等存貨，則於收益表的購買存貨及存貨變動項目中入賬。於往績記錄期，本集團並無撇銷存貨。

物流中心

本集團百貨店業務的大部分銷售為特許專營銷售，有關物流工作主要由專賣商安排。而本集團超市業務的大部分銷售為直接銷售，本集團認為，有效的物流管理系統為滿足顧客需求及改善本集團整體超市業務表現的關鍵因素。為盡量提升零售分銷網絡的效率，我們已於宜興成立一個現代化的中央物流中心，以配合本集團百貨店(僅限電器)及超市業務。物流中心透過管理資訊系統連接各超市，從而提供有效的存貨控制及方便產品配送，確保本集團的業務運作暢順。此外，藉著將存貨及配送設施集中在一起，我們可將存貨風險及配送成本減至最低，從而使我們能夠提高本集團的盈利。

市場推廣及客戶服務

市場推廣

作為本集團市場推廣策略的一部分，本集團主要通過電視及報章廣告方式進行宣傳。本集團刊登廣告進行宣傳(從而提升本集團的形象)、公益宣傳及招聘僱員。本集團亦參與慈善活動、媒體發佈及其他社會活動來提升本集團的形象。

本集團舉辦各類市場推廣活動，特別是於假日期間。本集團市場推廣策略的主要特色為大部分活動於不同季節、假期及節日舉行。有關銷售及推廣活動通常會與本集團的專賣商及直接銷售供應商合辦。該等活動包括季度減價、本集團店舖週年誌慶減價、聖誕、農曆年與國慶假期減價，以及中秋節及端午節等節日減價。此外，本集團市場推廣策略的重

要環節為舉行時裝表演，推廣特定類別商品(如服裝及化妝品)並以特殊興趣會為對象。於本集團進行市場推廣活動期間，本集團會向顧客提供特價貨品、幸運抽獎、遊戲、促銷優惠券及本集團會員積分計劃。本集團的促銷活動不僅提高銷售額，亦同時有助提升本集團的商號知名度及市場形象。我們相信，該等市場推廣活動可吸引顧客、向顧客提供增值利益及有助於清貨。本集團亦會每年為尊貴的超市顧客舉辦多次觀光活動，讓他們參觀供應本集團超市部分蔬菜的蔬菜種植場，透過參觀活動，顧客一般會對本集團食品的新鮮程度與品質印象深刻，並會即場直接購買食品。此外，本集團亦透過舉辦特別活動進行市場推廣，如邀請顧客參與產品樣品測試、新產品上市及時裝表演、向顧客直接郵寄資料及發送電子郵件／短信。

本集團的慣常做法是與直接銷售供應商及專賣商進行磋商，由彼等分擔其各自商品的若干市場推廣活動的費用，讓本集團可節省市場推廣開支。

為配合本集團百貨店及超市的市場推廣策略，本集團亦定期進行市場調研，以收集有關消費者行為及顧客意見的市場數據。該等市場調查一般通過在本集團百貨店及超市訪問顧客方式進行。於訪問期間將向顧客派發問卷，內容有關本集團店舖的商品價格及種類、本集團的市場推廣效益以及與競爭對手的比較。本集團管理層相信，該等調研可提供有用資料，據此，本集團可進一步改善商品組合及顧客服務的質素，並制定市場推廣策略。此外，市場調研亦針對本集團的競爭對手實施，同時亦包括對該等競爭對手的促銷活動、新產品種類、銷量、銷售人員及產品設計領域的研究。本集團相信，有關研究將有助其提高市場競爭力。

顧客會員計劃

本集團制定了顧客會員計劃，根據計劃，本集團會向百貨店及超市顧客發出顧客會員卡。當顧客參與本集團顧客會員計劃，該顧客便會獲發一張會員卡，並按購物金額累積獎賞積分。顧客可於年底時以累積積分換取不同禮品，例如禮券。此外，當顧客累積滿一定的預先設定積分數目後，經本集團審核後可獲提升至更高顧客層。如顧客未能於一年內購物滿預先設定積分數目，該顧客的會籍將會被降至較低顧客層。倘顧客於一年內未將積分作換領用途，則顧客將喪失該等積分。會員卡一般並無規定消費累積滿最低積分數目。於二零零八年中，我們亦開始與國內多家主要銀行合作簽發聯營會員信用卡。申請信用卡的顧客亦會參加我們的會員計劃，並可於在我們的店舖內使用信用卡購物時累積獎賞積分。截至二零一零年六月三十日，包括120,739張已發行聯營信用卡在內，本集團已發行1,310,909張顧客會員卡。

於截至二零一零年六月三十日止六個月，來自向百貨店會員卡持卡人銷售的銷售所得款項總額佔本集團百貨店業務銷售所得款項總額約48%，而來自向超市會員卡持卡人銷售的銷售所得款項總額分別佔截至二零一零年六月三十日止六個月本集團超市業務銷售所得款項總額52%。

預付禮品卡

截至最後實際可行日期，本集團所有店舖均有發行預付禮品卡。本集團向已付預付禮品卡面值的顧客發行預付禮品卡。顧客可在獲發預付禮品卡後於較後日子利用持有的預付禮品卡，在本集團百貨店內購物。倘顧客須購買商品的價格超出了預付禮品卡現金價值儲值額，則須補回商品價格與預付禮品卡金額的差額。本集團自發行預付禮品卡所得的現金屬於客戶預付款項，於本集團的綜合財務狀況表內列作其他應付款項及應計費用處理，但於顧客利用預付禮品卡餘額支付貨品或服務款項前並不構成本集團收益或銷售所得款項總額的一部分。有關詳情請參閱本招股章程「財務資料－其他應付款項及應計費用」一節。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年六月三十日，本集團應付預付禮品卡的結餘分別約為人民幣354,000,000元、人民幣449,600,000元、人民幣585,200,000元及人民幣737,000,000元。有關本集團預付禮品卡業務的其他詳情及風險，請參閱本招股章程「風險因素－有關中國的風險－有關禁止發行預付禮品卡的中國政策、法律及法規或會對本集團業務造成不利影響」一節及「－遵守法律及訴訟」一節。

客戶服務

本集團相信提供優質客戶服務可增加顧客忠誠度及提高滿意度。各家百貨店及超市均設有顧客服務中心，所提供的顧客服務不盡相同，但(其中)包括退貨服務，顧客可於七天內退貨、購買若干貨品免費送貨、失物招領服務、服裝裁改、鞋履與手錶維修、休息區、商品提貨通知、客戶服務熱線、尋人廣播、投訴櫃台及資訊中心。

資訊科技

本集團相信資訊科技對高效率管理及業務營運極為重要，並為本集團成功、成本控制與未來發展的關鍵。運用資訊科技的重點領域包括銷售、物流安排、供應商及品牌管理、推廣活動、財務及銷售資料與分析以及人力資源管理。我們已實行企業資源規劃平台，為管理本公司的投資、業務、財務及人力資源提供綜合資訊處理平台。

本集團已擁有零售業務專用的資訊科技系統。本集團的資訊科技系統支援各種營運模式，包括特許專營銷售、直接銷售與零售樓面租賃，並整合和支援百貨店及超市平台，並

將本集團所有門店的營運與本集團總部一體化。本集團各百貨店通過專用連接系統將數據傳輸到總部。本集團總部可運用資訊科技系統實時監察分析各銷售櫃台與各店舖的表現。本集團主要資訊科技附屬系統包括：

POS系統。銷售點(POS)系統記錄商品銷售並印製有關發票。本集團的POS系統容許使用多種信用卡與顧客會員卡。本集團會計人員可透過有關系統與銷售櫃台於短時間內完成銷售對賬。本集團的管理人員亦可實時查察銷售情況。

商品管理系統。本集團的商品管理系統可準確即時地監察其商品的供應、銷售、存貨水平及周轉期及每項產品的收益總額。該系統讓本集團可掌握任何店舖的商品短缺或滯銷情況，並採取相應措施，包括不時調整品牌組合。該系統涵蓋本集團百貨店及超市業務的特許專營銷售及直接銷售的管理，但兩者獨立進行。

促銷系統。本集團的推廣活動可分為基於商品或顧客會員計劃兩種，而本集團的POS系統及POS機器可同時配合兩種推廣模式。本集團自行設計系統，使POS機器具備收銀機及執行針對性促銷等多項功能。本集團可透過有關系統實時監察促銷的執行情況，並且讓管理層可及時作出分析及決策。

供應商管理系統。本集團的供應商管理系統為本集團管理與供應商的關係提供多方面的支援，包括供應商資料管理、供應商合約管理、供應商費用管理與賬目結算管理。供應商可透過互聯網進入我們的SCM系統確認訂單，並查詢有關銷售、存貨及結算資料。有關系統亦將賬目結算的結果併入財務管理系統。

顧客會員管理系統。本集團已建立中央會員管理系統，從而可在本集團任何店舖內接納會員卡及積分。本集團可透過顧客會員管理系統記錄會員卡持有人所進行的交易類別的數據、計算積分並記錄會員卡持有人參與宣傳或推廣活動的次數。本集團可按年齡、性別及地點等變數對會員的組成進行分析，並可利用該等數據舉辦專門針對該等會員的推廣活動。

財務管理系統。本集團擁有中央及綜合財務系統，執行財務會計、全面預算、資金管理、報表管理及與營運系統內所載數據自動配對的功能，使我們可交叉參考營運及財務數據。我們透過該系統可分析本集團的總經營溢利，亦可分析過去及目前的財務表現。我們可獲取根據按品牌、佣金水平、毛利及單位價格計算所得結果而編製的每日、每月及年度銷售報告。

人力資源管理系統。我們擁有中央及綜合「e-HR」系統，執行員工基本存檔管理、薪酬管理、福利管理及時間管理的功能和本集團的其他人事管理功能。我們亦使用人力資源管理系統進行人力資源策劃、培訓管理及招聘行政工作。

於往績記錄期，本集團的系統從未出現重大故障以致出現廣泛及嚴重服務中斷或其他重大損害。本集團已於主系統所在的宜興建立備份系統。

僱員

員工

截至二零一零年六月三十日，本集團聘有6,024名僱員。下表列出本集團截至所示日期按職能分類的僱員總數。

	截至二零一零年六月三十日	
	僱員人數	佔總數百分比
管理	48	0.80
行政	310	5.15
財務及資訊科技	320	5.31
市場推廣	495	8.22
採購	74	1.23
物流	57	0.94
營運	4,720	78.35
總計	6,024	100

本集團管理員工包括於本集團總部、本集團百貨店業務及超市業務的拓展部及本集團各店舖工作者。本集團的業務人員包括保安員、出納員、工程師、銷售助理及其他人員。

本集團的專賣商負責自行聘請銷售人員。截至二零一零年六月三十日，本集團的專賣商及直接銷售供應商僱有約12,500名僱員，在本集團百貨店及超市內的銷售專櫃工作。

本集團僱員參與由有關的中國省市政府設立的多個養老金及福利計劃，本集團須每月向該等計劃供款。當地政府負責有關計劃的制定、管理及監督，包括徵收供款及將供款投資，向退休僱員支付退休金。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，本集團對該等計劃的供款及利益總額分別約為人民幣20,300,000元、人民幣28,200,000元、人民幣36,200,000元、人民幣15,500,000元及人民幣20,200,000元。

本集團分別與各僱員訂立勞工合約，有關條款及條件均完全符合相關中國勞動法例及僱傭法令。本集團僱員的薪酬包括基本薪金及季度與年度酌情花紅。花紅的數額根據僱員表現而釐定。此外，本集團已按照相關中國勞動法的規定為僱員提供多項保險計劃及房屋津貼。

據本集團中國法律顧問表示，本集團在所有重大方面均已遵守所有相關的國家及地方勞工與社會福利法例及法規，亦已支付有關法例及法規所規定的相關供款。

培訓

本集團重視管理人員及僱員的長期培訓。本集團設有大學招聘計劃，在校園招聘應屆畢業生並向他們提供實習工作、入職培訓及就業及職業計劃。管理人員方面，本集團已設立分三個階段的培訓支援計劃，旨在協助及鼓勵管理人員持續改善管理技巧。本集團的「分階段」計劃有助於訓練及培養本集團僱員。就為本集團管理人員而設的三階段訓練計劃的每個階段而言，本集團會委任一名經理或高級經理擔任導師，承擔個人培訓的全部責任。因此，該計劃為本集團僱員提供機會向本集團高級管理人員學習並直接與之交流。本集團亦成立了華地訓練機構，定期向職員提供在職培訓。該等訓練課程由內部及外聘專家提供。根據該計劃，本集團員工亦會接受評估，並會視乎評估結果決定他們的升遷、調職及事業發展。

物業

截至二零一零年七月三十一日，本集團佔用物業的總建築面積為712,973平方米，當中553,020平方米由本集團擁有，159,953平方米為租用。本集團一般的租期為五至二十年，而現有租約的餘下租期則由兩年九個月至二十年不等。

截至二零一零年七月三十一日，本集團總建築面積約23,417平方米(佔本集團所佔用總建築面積約3.28%)的店舖及辦公室的四份現有租約尚未向中國主管當局登記。這些租約中有兩份為店舖訂立，包括溧陽華地百貨店內12,000平方米的建築面積及江陰大統華超市(虹橋店)內約9,800平方米的建築面積。截至二零一零年六月三十日止六個月，溧陽華地百貨店及江陰大統華超市(虹橋店)分別佔本集團的總營業額約1.7%及1.4%(以未登記租賃面積按比例計算)。該兩份租約的總建築面積佔本集團所佔用總建築面積約3.06%。另兩份未登記租約的物業用作辦公室。本集團未能為該等租約辦理登記乃因有關業主沒有履行責任提交必要文件所致。根據相關中國法律，租約登記不得依靠租戶單方面完成，業主亦須提交若干必要文件。中國法律顧問認為，該等租約的有效性及執行不會受租約並無辦理登記影響。誠如本公司的中國法律顧問告知，本集團作為租戶乃受中國法律及法規保障，根據租約合

法佔用及使用上述租賃物業，不會承受被有關中國政府機關作出行政處分的風險。本集團相信，該等未登記租約所涉物業對本集團業務無足輕重，並且不會對我們的營運及財務表現構成重大影響。

此外，南通八佰伴百貨店的總佔地面積12,502平方米中，其中8,966平方米佔地面積位處劃撥土地之上。根據相關中國法律及法規，劃撥土地只可作非商業用途。然而，我們在這幅土地上經營一家百貨店。此外，由於位處該劃撥土地上的若干樓宇的擴建工程尚未完工，我們並未為該等樓宇取得房屋所有權證。中國法律顧問向我們表示，我們擬為該等樓宇申請及取得房屋所有權證並無任何實際法律障礙。中國法律顧問亦已向我們表示，我們使用劃撥土地的安排並不符合有關中國法律及法規。再者，南通市土地管理局可能認為南通八佰伴百貨店違反劃撥土地使用權的條款。因此，我們的土地使用權證可能會被撤回。南通市土地管理局可能要求將該幅土地轉為出讓土地。此外，倘南通市當地政府決定改變該幅劃撥土地的城市規劃，其或會收回該幅土地，而我們須重新物色店舖經營地點。

我們已徵詢並正與主管政府部門(即南通市國土資源局及南通市規劃管理局)磋商有關該幅劃撥土地的長期租賃協議，讓南通八佰伴百貨店可繼續使用劃撥土地作商業用途。截至最後實際可行日期，我們仍就該長期租賃協議的條款進行磋商。長期租賃協議將可解決南通八佰伴百貨店所處劃撥土地並無土地使用權證的問題。儘管本集團有意磋商及訂立該長期租賃協議，本集團中國法律顧問表示，根據相關中國法律及法規，倘南通市土地管理局要求本集團將該塊土地改為出讓土地，則我們將須向相關政府機關支付一筆土地出讓金。據本集團中國法律顧問表示，由於本集團根據當時適用法律及法規的規定透過法定程序取得該劃撥土地的使用權，倘該劃撥土地轉換為出讓土地，將予支付的土地轉換用途費用將透過與南通市土地管理局磋商後釐定。南通市土地管理局於釐定本集團應付土地轉換用途費用時，將考慮(包括但不限於)本集團與南通市土地管理局的磋商結果、於轉換時南通市其他相若土地的售價以及於轉換時中國國土資源部公佈的南通市商用土地基準價格等多項因素。截至二零零九年十二月三十一日，劃撥土地的基準價格為每平方米人民幣7,561.0元。然而，倘南通市土地管理局要求進行轉換，則我們將予支付的實際土地轉換用途費用可能存在重大差異。中國法律顧問亦告知本集團，倘南通市土地管理局因城市規劃改變而要求本集團搬遷南通八佰伴百貨店，則本集團將就經由本集團與相關政府機關磋商後協定的條款獲給予寬限期，而本集團可在寬限期內繼續在該塊劃撥土地上經營南通八佰伴百貨店，同時籌備搬遷該店事宜。本集團估計，倘南通市土地管理局要求本集團搬遷南通八佰伴百貨店，則南通八佰伴百貨店須停業約18個月。本集團另估計，部分根據南通八佰伴百貨店截至二零一一年十二月三十一日止

年度溢利預測計算，搬遷南通八佰伴百貨店構成的財務影響約為人民幣22,800,000元，主要包括南通八佰伴百貨店於該18個月期間的最低經營成本及因搬遷導致的溢利損失。我們對南通八佰伴百貨店供應商或控股股東概不會因欠缺該等劃撥土地的土地使用權證而可能導致的任何不利影響獲得任何彌償或擁有追索權。此外，本集團中國法律顧問表示，根據相關中國法律及法規，本集團將可獲得相關政府機關應付的金錢賠償，有關金額相當於南通八佰伴百貨店所在整幅土地(包括劃撥土地)上物業的價值及相關政府機關委聘的估值師估計該幅土地價值(不包括劃撥土地部分)的總和。

基於上述理由，我們的中國法律顧問認為，南通八佰伴百貨店目前使用的劃撥土地土地使用權將會因城市規劃改變而被撤回或我們會被逼採取相關措施將劃撥土地改為出讓土地的可能性很小。

有關本集團所擁有或所佔用物業以及租約未登記的物業的其他詳情，請參閱本招股章程附錄四所載由仲量聯行西門有限公司所編製的物業估值報告。

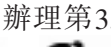
保險

本集團已購買多種保險為本集團業務提供保障，包括綜合財產保險、公眾安全責任保險、僱主責任保險及汽車責任保險。本集團董事認為，本集團資產及業務的現有保險保障屬足夠。據本集團中國法律顧問表示，本集團投購的保險符合中國相關法律及法規。

本集團並無購買任何產品責任險，相信此舉符合百貨店及超市行業慣例。為減低本集團須承受來自最終消費者的產品責任索償風險，本集團在選擇供應商方面已採用一套嚴謹標準，以確保本集團所售產品符合高質量標準。本集團亦會在付運後對供應商產品進行質量檢查，並記錄本集團向供應商採購的每批產品。於往績記錄期，因貨品出現問題提出索償的情況極少，且董事認為並無索償會對本集團經營業績或財務狀況造成任何重大不利影響。此外，按照本集團與專賣商及直接銷售供應商訂立的供應合約條款，該等供應商所提供並在本集團百貨店及超市銷售的產品所涉的全部產品責任均由該等供應商承擔。於往績記錄期，本集團並無接獲任何就個別情況或總體而言屬重大的產品責任索償。詳情請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－本集團或會由於本集團、專賣商、直接銷售供應商及固定租金租戶所提供的產品出現問題而面對產品責任索償」一節。

知識產權

中國商標及商號

本集團中國附屬公司已於其各自的司法權區向有關工商行政管理局正式註冊「大統華」、「華地」及「八佰伴」商號。「 」商標已於中國辦理第11、12、20、27及31類註冊，而「華地」商標則已辦理第35、36、39、41及42類註冊。「  」商標則已於中國辦理第25及35類註冊。 及 商標已分別於中國辦理第40及43類註冊。中國法律並不接受一般零售服務辦理商標註冊，但容許為與零售業務有關的特定服務辦理第35類商標註冊。本集團已依行業慣例申請並成功為「 」及「華地」商標辦理第35類註冊。

本集團於無錫、馬鞍山、南通及鎮江的百貨店以「八佰伴」商號經營，而中國其他城市的其他零售商亦一直且可能繼續使用該商號。本集團自二零零五年十一月收購無錫華地51%股權後開始使用「八佰伴」商號，無錫華地當時擁有使用「八佰伴」商號的權利。本集團自此致力建立及宣傳「八佰伴」商號，並就此作出龐大資本投資及努力。鑒於「八佰伴」商號深受無錫市客戶歡迎和認同，本集團決定繼續於鎮江、南通及馬鞍山等城市的新百貨店沿用該商號，藉以進一步提升該品牌知名度。

根據中國法律，當一家公司的商號經工商行政主管機關批准及註冊後，於公司經營期內，其在有關工商行政機關司法管轄權範圍內於該行業的商號的獨家擁有權將受法律保障。本集團旗下四間營運附屬公司無錫八佰伴商貿、鎮江八佰伴商貿有限公司、馬鞍山八佰伴商貿有限公司及南通八佰伴已採用「八佰伴」商號作為企業名稱，該等公司已獲國家工商行政管理總局地方分局批准和辦理有效註冊，以保障「八佰伴」商號。無錫八佰伴百貨店於一九九四年成立時已向江蘇省無錫工商行政管理局註冊其商號。二零零八年至二零一零年期間，本集團以向馬鞍山、南通及鎮江工商行政管理局註冊「八佰伴」商號的方式註冊成立馬鞍山、南通及鎮江八佰伴百貨店，並因而取得「八佰伴」商號的擁有權。因此，根據相關中國法律，各營運附屬公司在工商行政機關有權批准註冊的相關地區內可獨家使用「八佰伴」商號經營業務。由於本集團可在有關地區獨家使用該商號，故客戶可分辨本集團與其他無關連店舖。就本集團所知，本集團於往績記錄期使用「八佰伴」商號並無引起任何侵權問題或訴訟。

香港商標

本集團已在香港就兩類別的兩項商標提出一項商標註冊申請。詳情請參閱「附錄六－法定及一般資料－B.有關本公司業務的其他資料－2.知識產權」一節。所有該等申請仍在審批。

其他知識產權

本集團為域名 www.springlandgroup.com.cn的登記人。

有關詳情請參閱「附錄六－法定及一般資料－B.有關本公司業務的其他資料－2.知識產權」一節。

侵權申索

本集團已採取多項措施務求將侵犯第三方知識產權的可能性降至最低，包括要求專賣商、直接供應商及租戶提供書面證明，以確認彼等擁有向本集團所供應商品、或彼等於本集團百貨店及超市所售商品的所需知識產權。此外，本集團檢查小組與熟悉本集團透過供應商採購供直接銷售的有關商品的銷售人員會於商品付運後進行檢查。本集團亦與直接銷售供應商訂立載有若干條款的協議，據此，本集團有權就侵權商品向直接銷售供應商提出訴訟。

截至最後實際可行日期，本集團並無收到任何第三方提出的重大知識產權侵權申索。於往績記錄期，本集團並無牽涉任何由其他人士提出的針對本集團的知識產權侵權訴訟。

競爭

近年來，中國零售市場尤其是本集團所屬的中高檔市場的競爭日趨激烈。本集團的主要競爭對手為在本集團經營的地方市場(例如江蘇省及安徽省)經營，且商品種類及價格亦與本集團相若的其他本地及外商百貨店及超市。尤其就本集團百貨店業務而言，本集團面對主要來自地區經營商以至國內外連鎖店經營商的競爭。就本集團超市業務而言，本集團的主要競爭對手主要為國內外連鎖店經營商。本集團在商品組合、商品價格、購物環境、顧客服務及其他等多項因素方面進行競爭。競爭可能對本集團商品價格帶來若干下調壓力，尤以本集團釐定價格的直接銷售商品為然。由於本集團採購管理效率高，加上產品種類多元化，相信在定價方面，本集團較眾多競爭對手優勝。至於構成本集團業務相當大比重的特許專營銷售，本集團按銷售所得款項總額的某個百分比向專賣商收取佣金，佣金隨專賣商出售的商品加價而遞增。就此而言，通貨膨脹實際對本集團業務經營有利。另一方面，通貨膨脹可能影響消費者的購買力。

此外，中國於二零零一年加入世界貿易組織，隨後更自二零零四年年底起完全取消外商投資於中國零售業的若干限制，因此，本集團相信外商對此行業的投資現已有所增加。於二零零四年四月，中國政府頒佈《外商投資商業領域管理辦法》，旨在放寬外商投資於中國零售行業的監管框架。此外，於二零零四年十二月十一日，中國政府取消外資企業於中國從事零售業務的地域及股權比例限制。於二零零六年三月一日，商務部發出通知，將審

批中小型外商投資零售企業的工作主要交由省級商務主管部門及國家經濟技術開發區管委會負責，進一步放寬對跨國零售商的審批手續。本集團相信，這些措施很可能會令競爭進一步加劇，尤其是來自大型國際零售商的競爭。

本集團與競爭對手相比擁有多項優勢，即本集團零售網絡龐大、品牌知名度高、與專賣商及供應商關係穩固、客戶基礎良好、市場推廣活動具創意、對當地市場有深入了解及管理團隊經驗豐富。有關本集團競爭優勢的其他詳情，請參閱本招股章程「業務－本集團的競爭優勢」一節。因此，本集團相信，本集團的營運模式成熟、鮮明及高效，故本集團仍可藉此維持及進一步鞏固於泛長江三角洲零售市場的市場地位。

遵守法律及訴訟

本集團按照相關中國法律及法規進行營運及經營業務。本集團中國法律顧問向本集團表示，除下文及本招股章程其他章節所披露者外，本集團在各重大方面均已遵守所有適用法律及法規，並已從相關政府機構取得合法經營所需的一切相關及重要執照、許可證、批文及證書。

本集團自二零零二年起一直向顧客發放預付禮品卡作為貨品的預付款項。預付款項記入本集團綜合財務狀況表的「其他應付款項及應計費用」內，並於顧客在本集團店舖內使用預付禮品卡購物時扣除。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年六月三十日止六個月，預付禮品卡銷售額分別佔本集團同期銷售所得款項總額約21%、22%、22%及22%。此外，如下文進一步闡釋，鑒於預付禮品卡的使用並無實際限制，故我們相信禮品卡所帶來的銷售毛利與現金銷售的毛利相若。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年六月三十日，與預付禮品卡有關的應付款項結餘分別約為人民幣354,000,000元、人民幣449,600,000元、人民幣585,200,000元及人民幣737,000,000元。本集團中國法律顧問認為本集團有關做法有違相關中國法律及法規。儘管本集團過往發行預付禮品卡並無招致相關中國政府機關進行調查，但本集團中國法律顧問認為，倘相關政府機關決定嚴格執行有關法律及法規，本集團可能會面臨民事、行政及法律後果，包括向預付禮品卡持有人退款、停止發行該等禮品卡及／或每家營運實體被罰款高達人民幣200,000元，惟本集團毋須負上任何形式的刑事責任，政府亦不會沒收銷售預付禮品卡的應佔收益／溢利。截至最後實際可行日期，本集團有13間附屬公司從事發行及銷售預付禮品卡，估計罰款額合共約人民幣2,600,000元。據本集團中國法律顧問表示，根據相關中國法律及法規，預付禮品卡持有人可循民事訴訟要求本集團就預付禮品卡退回已付款項，在此情況下，本集團或被要求退回並無任何其他債項的相關預付禮品卡剩餘金額。倘本集團須退回餘下預付禮品卡持有人的款項及／或停止發行該等禮品卡，則本集團的業務、收益、溢利、經營業績及營運資金可能遭受重大不利影響。本

集團中國法律顧問亦認為，本集團的商業資格不會因上述違規而受影響。根據控股股東Netsales及陳先生訂立的彌償保證契據，彼等承諾就本集團於上市前任何時間因使用預付禮品卡而引起或導致本公司或其附屬公司所蒙受或招致的任何訴訟、索償、費用、處罰、罰款、損失、開支及債務向本公司及其附屬公司各自作出彌償保證。有關該彌償保證契據的其他詳情，請參閱本招股章程附錄六「其他資料－稅項及其他彌償保證」一節。

本集團認為，發行及銷售預付禮品卡屬於中國行業普遍慣例，且截至最後實際可行日期，本集團中國法律顧問根據相關中國政府機關官方網站發佈的記錄，並不知悉政府過往曾就本集團或其他行業經營者發行或銷售預付禮品卡而採取管制措施、提出起訴或作出處罰。然而，根據董事未能證實的互聯網非官方資料，本公司董事在中國法律顧問協助下得悉，中國當局過往曾就發行預付禮品卡事宜向若干店舖營運商採取若干執法行動。董事確認，本集團未曾就發行預付禮品卡事宜而遭罰款。有關本集團發行預付禮品卡做法的額外資料及風險，請參閱本招股章程「風險因素－與中國有關的風險－有關禁止發行預付禮品卡的中國政策、法律及法規或會對本集團業務造成不利影響。」一節及「－市場推廣及客戶服務－預付禮品卡」一節。

本集團透過其內部程序密切監察預付禮品卡的發行情況，例如實時審閱各店舖已發行預付禮品卡結餘的最新情況，以及留意預付禮品卡現行法規或政策以及競爭對手做法的任何變動。根據內部程序，本集團總部的資訊科技部負責發出預付禮品卡，店舖的總經理則負責預付卡相關事宜的日常管理。財務部每日根據資訊科技部所產生的實時記錄檢查店舖有關預付卡交易的報告。財務部及會計部亦會定期及不定期檢查預付卡交易記錄。本集團亦另外要求中國法律顧問知會本集團可能影響發行預付禮品卡的任何相關法律或法規的事態發展及／或相關中國政府機關執行*嚴禁發放使用各種代幣券(卡)的緊急通知*(「緊急通知」)規定的情況。

本集團透過即時密切監察各店舖已發行預付禮品卡結餘總額，以及動用及持有足以應付本集團經營現金流量所需及已發行預付禮品卡結餘款項總額的信貸融資，以確保一旦根據相關中國法律及法規本集團須贖回已發行預付禮品卡時，本集團擁有充足現金資源以應付贖回和維持日常營運。只要現行規管發行預付禮品卡的法律及法規生效，本集團計劃實施上述措施。董事認為，本集團擁有充足財務資源以應付有關債項，該等潛在債項不會對本集團流動資金狀況及整體業務造成重大不利影響。

本集團於往績記錄期發行預付禮品卡，而董事預期本集團將繼續發行和銷售預付禮品卡，乃基於下列原因：(i)本集團中國法律顧問表示，有關發行預付禮品卡的相關現行中國法律及法規屬於監管性質，並不涉及刑事責任或刑事處分條文；(ii)本集團知悉發行預付禮品卡乃屬中國百貨店及超市的普遍市場慣例；及(iii)中國法律顧問表示，截至最後實際可行日期，董事並不知悉當局曾對本集團發行預付禮品卡提出任何行政訴訟。

倘相關中國機關嚴格執行緊急通知或相關法律或法規勒令本集團立即停止發行預付禮品卡，本集團將考慮能夠合法發行預付禮品卡的方法，如研究與認可銀行機構或其聯營公司合作的可行性，合作為本集團旗下店舖推出符合相關法律及法規的預付禮品卡計劃。

經考慮上述原因及其他可行方法，董事認為本集團可繼續發行及銷售預付禮品卡或提供類似計劃。根據本公司的確認及上述原因，並無任何事項引起獨家保薦人的注意以致使獨家保薦人提出與本公司意見相反的結論。

有關特殊商品及經營所需的許可證及執照，請參閱本招股章程「行業概覽－法規概覽」一節。作為一家外商投資企業，根據相關法律及法規，本集團不得出售煙草等若干特殊商品。因此，本集團本身並無銷售該等商品，只將零售樓面出租予銷售有關產品的零售商，故向本集團租用零售樓面的有關租戶有責任就該等商品取得執照。本集團已採取多項程序以確認及監察租戶在本集團門市經營業務的合法性。例如，本集團與租戶訂立或續訂租賃協議以租用零售樓面時，會要求租戶提供煙草專賣許可證證書等有效營業牌照或許可證。本集團亦要求租戶定期匯報其營業牌照或許可證的任何更改。本集團亦要求租戶須按相關中國法律規定在當眼地方展示其有效營業牌照及許可證。據本集團中國法律顧問表示，董事已確認，就彼等所知：(i)以本公司零售樓面出售煙草產品的租戶均已取得所需許可證；及(ii)我們並無因此而被處罰。於往績記錄期，本集團成功取得或續領有關業務營運的所有相關批文及執照。本集團亦已遵守定價及消費者保障法律及法規。本集團所有現正營業的店舖物業均已通過有關公眾監控部門進行的消防安全檢驗。

於往績記錄期，本集團未有因其百貨店及超市出售有問題貨物導致損失而遭提出大額索償。截至最後實際可行日期，據本集團所知，本集團並無可能對本集團經營業績或財務狀況造成重大不利影響的任何訴訟、爭議或法律程序。

本公司中國法律顧問告知，本集團全資附屬公司及外商投資企業江蘇華地收購境內企業，乃受有關外商投資企業相關投資規定所規限，包括對外貿易經濟合作部(商務部前身)

及國家工商行政管理總局於二零零七年七月二十五日頒佈的*外商投資企業境內投資的暫行規定*。然而，江蘇華地自二零零六年改制為外商投資企業後並無直接投資於任何境內企業，因此涉及外商投資企業投資的法規並不適用於江蘇華地。

作為零售商，本集團並無從事任何可能造成環境污染及其他公害的製造或其他業務。本集團的零售業務並無對人命傷亡構成任何重大風險。因此，本集團相信，就本集團業務而言，環保或安全生產並無引起重大關注。然而，於往績記錄期，本集團竭力並已遵守所有適用於本集團的中國環保、健康及安全法律及法規。本集團亦已遵守於二零零八年一月一日起生效的中國勞動合同法。

董事及高級管理層

董事

董事會負責並全權管理及經營本集團業務。下表顯示有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
陳建強先生	52	主席、行政總裁兼執行董事
陶慶榮先生	49	執行董事
馮曉黎先生	44	執行董事
王霖先生	42	非執行董事
馮曉邨先生	42	非執行董事
林志軍博士	55	獨立非執行董事
張維炯博士	57	獨立非執行董事
王帥廷先生	54	獨立非執行董事

執行董事

陳建強先生，52歲，本集團創辦人、主席、行政總裁兼執行董事。彼於二零零六年六月二十三日獲委任為執行董事。陳先生自一九九六年加入本集團後一直從事零售業務，於百貨店及零售業務管理方面擁有逾14年經驗。陳先生主要負責本集團的整體企業策略、規劃及業務發展。陳先生自江蘇華地於一九九六年註冊成立起一直擔任其董事，並自此積極參與本集團業務管理及發展。陳先生亦擔任本集團若干主要營運附屬公司的董事，包括江蘇華地及無錫八佰伴商貿。於一九八五年至一九九六年間，陳先生亦為江蘇華地前身公司宜興市供銷合作總社附屬公司宜興市商業聯合公司的副總經理及總經理。彼於二零零二年取得中歐國際工商學院的工商管理碩士學位。陳先生於二零零二年成為香港華商世界貿易總會的榮譽主席。陳先生透過其全資擁有的公司Netsales於上市後被視為擁有本公司55.72%權益(並無計及超額配股權獲行使)。陳先生亦為控股股東Netsales的董事。

陶慶榮先生，49歲，本集團執行董事兼副總裁。彼於二零零六年九月二日獲委任為執行董事。陶先生主要負責百貨店管理及營運。陶先生於二零零二年十月加入本集團，出任上海華地的總經理，並自二零零六年一月起擔任江蘇華地的百貨店業務部總經理。陶先生亦擔任本集團主要營運附屬公司的董事，包括江蘇華地、上海華地、無錫八佰伴商貿、無錫華地投資管理有限公司、鎮江八佰伴商貿有限公司及金壇大統華購物中心有限公司。在加入本集團之前，陶先生於一九八八年至一九九七年間出任上海制皂廠信息中心主管及外貿部副經理，於一九九七年至二零零零年間在上海制皂有限公司出任銷售及市場推廣總

監，於二零零零年至二零零二年間於上海制皂(集團)產品銷售有限公司出任總經理。陶先生於一九八八年取得上海機械學院(後來稱為上海理工大學)系統工程碩士學位，並於二零零二年取得中歐國際工商學院的工商管理碩士學位。陶先生於天泉的股權擁有31.25%權益，天泉為於上市後持有本公司1.8%權益的股東(並無計及行使超額配股權)。

馮曉黎先生，44歲，本集團執行董事兼副總裁。彼於二零零六年九月二日獲委任為執行董事。馮先生於二零零四年加入本集團，出任江蘇華地投資部總經理。馮先生主要負責本集團的拓展及業務發展。馮先生擔任本集團主要營運附屬公司(包括江蘇華地及金壇大統華購物中心有限公司)的董事，並為本公司業務發展部總監。馮先生於一九九一年取得台灣國立交通大學運輸工程與管理學士學位。馮先生為非執行董事馮曉邨先生的堂兄。馮先生於天泉的股權擁有6.25%權益，天泉為於上市後持有本公司1.8%權益的股東(並無計及行使超額配股權)。

非執行董事

王霖先生，42歲，本集團非執行董事。王先生獲CDH Resource 提名出任董事，並於二零零六年九月二日獲委任為非執行董事。彼目前為CDH China Growth Capital Management Company Limited(「CDH China」)董事總經理及自二零零二年起一直在CDH China工作。王先生亦為我們的主要營運附屬公司江蘇華地的董事。彼於一九九九年至二零零二年間在中國國際金融有限公司直接投資部工作，於一九九四年至一九九九年間在中國投資擔保有限公司工作。王先生於一九八九年畢業於華東交通大學，取得機械科技及設備學士學位，其後分別於一九九三年及二零零二年取得財政部財政科學研究所經濟學碩士學位及博士學位。根據公司法及組織章程大綱及細則，王先生須於本公司股東週年大會上退任並經股東重選。

馮曉邨先生，42歲，於二零一零年七月十九日獲委任為非執行董事。馮先生現為Global Link (CHINA) Company Limited(一家從事供應電視媒體節目的公司)董事總經理。馮先生曾於一九九五年至一九九七年期間出任ESPN ASIA Ltd.(一家多元化體育、娛樂及媒體公司)北亞部門高級經理。馮先生於一九九一年取得紐約康奈爾大學理學士學位。 馮先生為執行董事馮曉黎先生的堂弟。

獨立非執行董事

林志軍博士，55歲，於二零零八年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。林博士於一九八二年畢業於廈門大學，取得經濟學碩士學位，其後於一九八五年取得廈門大學經濟學博士學位，並於一九九一年取得Saskatchewan大學理學碩士學位。彼為美國會計師公會

(AICPA)、中國註冊會計師協會(CICPA)及澳洲註冊管理會計師協會(CMA)會員。彼現任香港浸會大學會計與法律系教授及系主任。於一九八二年至一九八三年，林博士曾任多倫多國際會計師事務所Touche Ross & Co. Canada(現稱「德勤」)審計員，並曾於廈門大學、香港大學及加拿大Lethbridge大學任教。林博士現時為中國光大控股有限公司及中國重汽(香港)有限公司獨立非執行董事，該等公司的證券於聯交所主板上市。林博士於二零零二年至二零零七年曾於在深圳證券交易所上市的深圳赤灣石油基地股份有限公司出任董事。林博士擁有上市規則第3.10(2)條規定的專業資格以及會計及財務管理專長。

張維炯博士，57歲，於二零零八年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。張博士於一九八二年畢業於上海交通大學，取得動力機械工程學士學位。彼其後分別於一九八九年及一九九七年取得加拿大英屬哥倫比亞大學工商管理理學碩士及博士學位。彼目前為中歐國際工商學院的教授及副院長，並自一九九七年起一直在中歐國際工商學院工作。張博士於一九八八年至一九九三年間就職於上海交通大學管理學院。

王帥廷先生，54歲，於二零一零年七月十九日獲委任為獨立非執行董事。王先生於二零零二年畢業於中歐國際工商學院，取得工商管理碩士學位。彼現為華潤電力控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司)的董事局副主席、總裁及首席執行官。彼亦為華潤(集團)有限公司的副主席。王先生於中國電力行業上市公司管治擁有豐富經驗。彼於一九九四年至二零一零年曾任徐州華潤電力有限公司(「徐州華潤」)的總經理。任職於徐州華潤前，王先生於一九八六年四月至一九八七年三月曾於江蘇省辦公廳工作，其後於一九八七年四月至一九八七年八月擔任徐州市政府工業及交通辦公廳主管。彼於一九九一年至一九九四年間亦為徐州市政府副秘書長。

除本節所披露者外，各董事就其本身確認：(i)其並無於過去三年內在任何上市公司擔任任何董事職務，而該等上市公司的證券在香港或海外的任何證券市場上市；(ii)其與本公司任何其他董事、高級管理層或主要或控股股東並無任何關係；(iii)其並無在本公司或本集團其他成員公司擔任任何職位；(iv)其並無在股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益；(v)概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)條至13.51(2)(v)條的規定予以披露；及(vi)概無其他事宜須提請股東垂注。

高級管理層

許英女士，35歲，負責本集團超市業務營運及管理。自彼於一九九六年加入本集團以來，許女士於零售銷售方面擁有逾14年經驗。許女士曾在本集團主要附屬公司(包括溧陽大統華、金壇大統華及江蘇大統華)任職，並曾分別擔任溧陽大統華總經理助理及金壇大統華

購物中心有限公司總經理。許女士於二零零八年十二月晉升為本集團超市業務部總經理兼營運總監。許女士現為金壇大統華購物中心有限公司董事及江蘇華地超市事業部總經理。許女士於二零零九年畢業於中央廣播電視大學，主修工商管理學位。

俞堯明先生，40歲，負責本集團會計及財務申報。俞先生於財務及會計方面擁有逾十年經驗。俞先生於二零零七年十月加入本集團，出任本集團及江蘇華地財務總監。加入本集團之前，俞先生於二零零一年至二零零七年間在上海賽科石油化工有限責任公司擔任會計經理。在此之前，俞先生於一九九九年至二零零一年間出任中石化上海金山工程公司財務部副主任，並於一九九二年至一九九九年間於中國石化上海石油化工股份有限公司旗下相關單位任職。俞先生於一九九二年取得上海財經大學會計學士學位。俞先生亦為中國註冊會計師協會會員。

王家明先生，37歲，負責本集團人力資源規劃。王先生於二零零四年加入本集團，出任上海華地總經理助理。彼獲晉升為董事總經理助理，其後再獲晉升為本集團及江蘇華地人力資源部總監。加入本集團之前，王先生於二零零三年至二零零四年間在上海華彩諮詢有限公司任職，並於二零零一年至二零零三年間任德隆產業投資管理有限公司的項目經理。王先生於一九九四年畢業於華中理工大學(其後稱為華中科技大學)，取得機械工程學士學位，其後於二零零一年取得東南大學工商管理碩士學位。

朱滔先生，39歲，負責管理本集團資產。朱先生於一九九六年加入本集團，在此之前曾於溧陽大統華、江蘇華地及宜興華地擔任不同職位。朱先生於百貨店及零售業務擁有逾14年經驗，主要負責本集團的業務擴充及資產管理。朱先生為本集團主要營運附屬公司(包括江蘇華地、江陰華地百貨有限公司、無錫華地及宜興華地)董事，亦出任本集團及江蘇華地資產管理部總監。在加入本集團之前，朱先生曾在宜興酒廠工作。朱先生於一九九一年在上海水產大學(後來稱為上海海洋大學)取得食品加工文憑。朱先生為天泉的董事並於其股權擁有25%權益，天泉為於上市後持有本公司1.8%權益的股東(並無計及行使超額配股權)。

蔣長林先生，37歲，董事會秘書。蔣先生於一九九六年加入本集團。彼曾擔任本集團多個職位，包括宜興華地信息部主任、會計主管及財務經理，其後晉升為江蘇華地的財務

總經理。蔣先生於財務管理方面擁有超過14年經驗，主要負責向董事會及董事提供協助及推行董事會政策。蔣先生亦為本集團主要營運附屬公司(包括江蘇華地及無錫華地)的董事。加入本集團之前，蔣先生於一九九一年至一九九三年曾於江蘇水利工程專科學校(後易名為揚州大學水利學院)任職。彼亦持有中國會計從業資格證書及為中國註冊稅務師協會的會員。蔣先生於天泉的股權擁有25%權益，天泉為於上市後持有本公司1.8%權益的股東(並無計及行使超額配股權)。

公司秘書

韓燕華女士，HKICPA, FCCA, 39歲，本集團公司秘書。彼於二零一零年八月加入本集團。加入本集團之前，彼於一九九四年至二零零零年間在羅兵咸永道會計師事務所擔任審計員，其後擢升為審計經理、於二零零零年至二零零三年間在當時於聯交所創業板上市而現時在聯交所主板上市的弘海有限公司(前稱英君技術有限公司)擔任財務總監。彼亦於二零零三年至二零零六年間出任在美國納斯達克股票交易所上市的公司中國德信無線科技有限公司的財務總監，於二零零七年至二零一零年間出任北京立通有限公司的財務總監。韓女士於一九九四年畢業於香港科技大學並取得工商管理學士學位。韓女士為香港會計師公會執業會計師，以及為英國特許公認會計師公會資深會員。

董事於競爭業務的權益

概無董事持有或進行任何與本集團業務直接或間接出現競爭或可能出現競爭的業務。

董事委員會

審核委員會

本集團於二零一零年九月三十日按照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治常規守則C3段的規定成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，即林志軍博士、張維炯博士及王帥廷先生。審核委員會主席為林志軍博士。審核委員會的主要職責為協助董事會就本公司的財務申報程序、內部監控及風險管理系統的效率提供獨立意見、監督審核程序及履行董事會指派的其他職務與職責。

薪酬委員會

本公司於二零一零年九月三十日按照上市規則附錄十四所載企業管治常規守則B1段的規定成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會由五名成員組成，其中三名為獨立非執行董事，即張維炯博士、王帥廷先生及林志軍博士，兩名為非執行董事，即王霖先生及馮曉邨先生。薪酬委員會主席為張維炯博士。薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：

- 就董事及高級管理層所有薪酬的政策及架構，並就制定正式及具透明度的程序藉以確立薪酬政策，向董事提供推薦建議；
- 釐定董事及高級管理層的特定薪酬方案條款；
- 參照董事不時議決的公司目標和目的檢討及批准按表現釐定的薪酬；及
- 考慮及批准本公司根據股東於二零一零年九月三十日通過的決議案有條件採納的購股權計劃向合資格參與者授出購股權。

提名委員會

本集團於二零一零年九月三十日按照上市規則附錄十四所載企業管治常規守則第A4.4段成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。提名委員會由五名成員組成，其中三名為獨立非執行董事，即張維炯博士、王帥廷先生及林志軍博士，兩名為非執行董事，即王霖先生及馮曉邨先生。提名委員會主席為張維炯博士。提名委員會的主要職責包括(但不限於)：

- 定期檢討董事會架構、規模及組成部分並向董事會作出有關任何建議變更及物色個人的建議；
- 物色具備適當資格成為董事會成員的人士，並就提名董事的人選作出甄選或向董事作出推薦建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 就有關委任或重新委任董事及對董事的繼任計劃(特別是主席及行政總裁)的相關事宜向董事會作出建議。

董事及高級管理層薪酬

本集團執行董事作為本集團僱員可收取以薪金、酌情花紅、其他津貼及實物福利形式發放的薪酬，包括本集團根據中國法律為作為僱員的執行董事作出退休金計劃供款。我們根據各董事的資歷、職位及年資釐定本公司董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)的薪金。年終酌情花紅的分派視乎本集團於該年度的業績及各董事的個人貢獻而定。本公司董事亦可能根據購股權計劃獲授購股權。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年六月三十日止六個月，已付董事的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼及其他津貼以及實物福利及酌情花紅)總額分別約為人民幣1,900,000元、人民幣3,800,000元、人民幣4,400,000元及人民幣1,600,000元。董事認為彼等於往績記錄期內的薪酬，按市場上出任相類職位及具同等學歷的董事及僱員的薪酬組合而言，屬於可接受及具競爭力。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司已付或應付其五名最高薪人士的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼及其他津貼以及實物福利及酌情花紅)總額分別約為人民幣2,500,000元、人民幣4,200,000元、人民幣4,700,000元及人民幣1,700,000元。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司並無向董事或五名最高薪人士支付任何酬金，作為其加入本公司或於加入本公司後的獎金或作為離職的補償。此外，概無董事於同期放棄任何酬金。

經考慮董事管理上市公司的額外責任，董事薪酬預計於上市後將合理調升至較高水平。根據於本招股章程日期的現行安排，截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事酬金總額估計約相當於人民幣3,200,000元。

董事服務合約詳情

概無董事已經或擬與本公司或其任何附屬公司訂立服務合約，惟將於一年內屆滿或可由本公司終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外。

各執行董事均已與本公司訂立服務合約，而各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，惟須於本公司上市後方告生效。有關本公司與董事訂立的僱傭協議的其他資料載於本招股章程附錄六「法定及一般資料－C.董事、管理層、職員及專家的其他資料－3.服務合約詳情」一節。

合規顧問

本集團將根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在下列情況下向本集團提供意見：

- 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 考慮進行可能屬須予披露或關連交易的交易時，包括股份發行及股份購回；
- 倘本集團擬按本招股章程所述者以外的方式運用全球發售所得款項，或倘本集團的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所述的任何預測、估計或其他資料；及
- 倘聯交所就股份價格或成交量的不尋常波動向本集團作出質詢。

委任期將由上市日期起至本集團寄發上市日期後起計首個完整財政年度的財務業績的年報當日止，有關委任可由雙方協議延長。

股本

本公司的法定及已發行股本如下：

法定股本所包括股份數目

	法定股本
10,000,000,000股股份	100,000,000港元

緊隨全球發售及資本化發行後，本公司的股本將為如下：

於全球發售及資本化發行完成後已發行及將予發行，已繳足或入賬列作繳足：

	已發行股本
緊接全球發售前已發行的14,664,000股股份	146,640港元
根據全球發售將予發行的500,000,000股股份	5,000,000港元
根據資本化發行將予發行的1,985,336,000股股份	19,853,360港元
總計：2,500,000,000股股份	25,000,000港元

上表假設資本化發行及全球發售成為無條件及經已完成。上表並無計及(a)根據授予本公司董事以發行及配發股份的一般授權將予發行的任何股份(見下文「發行股份的一般授權」)；或(b)本公司可能根據授予本公司董事以購回股份的一般授權購回的任何股份(見下文「購回股份的一般授權」)；或(c)行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權(見下文「購股權計劃」)。

地位

發售股份將在各方面與已發行及／或將予配發及發行的股份享有同等權利，並將合資格收取此後就股份所宣派、派付或作出的所有股息或其他分派。

資本化發行

根據於二零一零年九月三十日通過的股東決議案，在(i)上市委員會批准股份上市及買賣，且包銷商根據各包銷協議的條款於其項下的責任成為及仍為無條件；及(ii)本公司股份溢價賬有足夠結餘或因根據全球發售發行發售股份而有進賬的規限下，本公司董事獲授權將本公司股份溢價賬內的進賬金額19,853,360港元撥充資本的方式，向於二零一零年九月三

十日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人(或按其指示的人士)按其各自的股權比例(惟概無股東可獲配發及發行任何碎股)按面值配發及發行合共1,985,336,000股入賬列作繳足股份，而根據本決議案將予配發及發行的股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權利。

發行股份的一般授權

在本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所述的條件獲達成的規限下，本公司董事已獲授一般無條件授權以配發、發行及處置股份，以及作出或授出可能規定須配發及發行或處置該等股份的要約、協議或期權，惟據此配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份(根據供股或以股代息計劃或類似安排或本公司股東授出的特定授權者除外)面值總額不得超過：

(a) 緊隨全球發售完成後本公司已發行股本及根據本招股章程附錄六「法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－3.股東決議案」一節所述的資本化發行而將予發行的本公司股本面值總額的20%；及

(b) 根據下文「購回股份的一般授權」所述授予本公司董事的授權所購回的本公司股本面值總額。

及董事已獲授權作出任何將會或可能須配發及發行該等股份的要約或協議或授出任何購股權。此項授權並不包括根據供股或於根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時將配發、發行或處置的股份。此發行股份的一般授權有效期至：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 組織章程細則、開曼群島公司法或任何適用的開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上通過普通決議案以撤回或修訂已給予董事的權限(以首先發生者為準)。

有關此項一般授權的其他詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－3.本公司股東決議案」一節。

購回股份的一般授權

待(i)上市委員會批准已發行股份及本公司建議就全球發售刊發的本招股章程內所述將予發行的新股份(包括根據購股權計劃授出的購股權將予發行的任何股份)上市及買賣後，及上市批准隨後並無於股份在聯交所開始買賣前被撤回；及(ii)包銷商於各包銷協議項下的責任成為及仍為無條件(包括(如相關)因獨家全球協調人(代表包銷商)豁免當中的任何條件)而該等責任尚未根據有關包銷協議的條款或在其他情況下被終止，並在各情況下於上市日期上午八時正或之前，董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力，在聯交所或本公司股份可能上市而證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份(可能於香港聯交所或就此獲證監會及香港聯交所認可的任何其他證券交易所上市的股份)，惟購回股份的面值總額不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本面值總額的10%(不包括於行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份)。

此項授權僅適用於在香港聯交所或股份可能上市(並就此獲證監會及香港聯交所認可)的任何其他證券交易所進行購回，並須根據一切適用法律及法規以及上市規則的規定進行。相關上市規則的概要載於本招股章程附錄六「法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－6.購回本身的證券」一節。

購回股份的一般授權有效期至：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 組織章程細則、開曼群島公司法或任何適用的開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上通過普通決議案以撤回或修訂已給予董事的權限(以最早發生者為準)。

有關此項一般授權的詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－3.股東決議案」一節。

購股權計劃

我們已有條件採納購股權計劃。購股權計劃主要條款的詳情概述於本招股章程附錄六「法定及一般資料－E.購股權計劃」一節。

本公司的主要股東

據董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後(並無計及因超額配股權獲行使或因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，將於本公司股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本集團披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益的人士僅如下：

股東名稱／姓名	權益性質	證券數目及類別(1)	緊隨全球發售後佔本公司權益的百分比
Netsales Trading Limited (2)	實益權益	1,393,000,000股股份(L)	55.72%
陳建強(2)	於受控制法團的權益	1,393,000,000股股份(L)	55.72%
CDH Resource Limited(3)	實益權益	437,000,000股股份(L)	17.48%
CDH China Growth Capital Fund II, L.P.(3)	於受控制法團的權益	437,000,000股股份(L)	17.48%
CDH China Growth Capital Holdings Company Limited(3)	於受控制法團的權益	437,000,000股股份(L)	17.48%
China Diamond Holdings II, L.P.(3)	於受控制法團的權益	437,000,000股股份(L)	17.48%
China Diamond Holdings Company Limited(3)	於受控制法團的權益	437,000,000股股份(L)	17.48%

附註：

(1) 英文字母「L」代表該名人士於有關股份的好倉。證券數目指緊隨全球發售完成後(並不計及超額配股權獲行使)的股份數目。

(2) Netsales由陳先生全資擁有。陳先生為Netsales的唯一股東，故被視為於Netsales持有的股份擁有權益。

(3) CDH Resource(一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司)是CDH China Growth Capital Fund II, L.P.(一家根據開曼群島法例成立及存續的獲豁免有限責任合夥)的全資附屬公司。CDH China Growth Capital Fund II, L.P.的普通合夥人是CDH China Growth Capital Holdings Company Limited(一家根據開曼群島法例成立及存續的有限責任公司)。China Diamond Holdings II, L.P.是CDH China Growth Capital Holdings Company Limited的控股公司，而China Diamond Holdings Company Limited則為China Diamond Holdings II, L.P.的普通合夥人。CDH China Growth Capital Fund II, L.P.、CDH China Growth Capital Holdings Company Limited、China Diamond Holdings II, L.P.及China Diamond Holdings Company Limited各自被視為於CDH Resource持有的股份擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉有任何人士將於緊隨資本化發行及全球發售完成後(並無計及因超額配股權獲行使或因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，將於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本集團披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

售股股東

根據國際包銷協議及假設超額配股權不獲行使，基礎發售售股股東(即CDH Resource及君宜)將分別出售 63,000,000 股銷售股份及62,000,000股銷售股份，相當於緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額的2.52% 及2.48% 。

根據國際包銷協議及假設超額配股權獲全面行使，超額配股售股股東(即Netsales、CDH Resource及天泉)將額外出售28,750,000股銷售股份、55,000,000股銷售股份及10,000,000股銷售股份，相當於緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額的1.15%、2.20%及0.40%。

售股股東於全球發售後的持股量(假設超額配股權不獲行使)

售股股東	緊接全球發售前持有的股份數目	作為全球發售一部分而將予出售的銷售股份數目	全球發售完成後持有的股份總數	佔緊隨全球發售完成後本公司權益的百分比
Netsales	1,393,000,000	—	1,393,000,000	55.72%
CDH Resource	500,000,000	63,000,000	437,000,000	17.48%
天泉	45,000,000	—	45,000,000	1.80%
君宜	62,000,000	62,000,000	—	—
公眾	—	—	625,000,000	25%
合共	2,000,000,000	125,000,000	2,500,000,000	100%

售股股東於全球發售後各自的持股量(假設超額配股權獲全面行使)

售股股東	緊隨全球發售完成後但於超額配股權獲行使前持有的股份數目	根據超額配股權將予出售的銷售股份數目	全球發售完成及超額配股權獲全面行使後持有的股份總數	佔緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司權益的百分比
Netsales	1,393,000,000	28,750,000	1,364,250,000	54.57%
CDH Resource	437,000,000	55,000,000	382,000,000	15.28%
天泉	45,000,000	10,000,000	35,000,000	1.40%
君宜	—	—	—	—
公眾	625,000,000	—	718,750,000	28.75%
合共	2,500,000,000	93,750,000	2,500,000,000	100%

本集團的控股股東

緊隨資本化發行及全球發售完成後，Netsales及陳先生將直接或間接共同持有本集團已發行股本逾30%(不論超額配股權獲部分或悉數行使或不獲行使)。因此，Netsales及陳先生為控股股東。Netsales僅為投資控股公司，其於本公司的權益乃其唯一資產。概無控股股東持有或進行任何與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務。

南京八佰伴百貨店

我們於南京經營一家百貨店(「南京八佰伴百貨店」)，該店於二零零八年九月開業。南京八佰伴百貨店位於江蘇省一線城市南京，當地零售業面對較激烈的競爭。南京八佰伴百貨店於初期開發階段，基於多項因素而未能於我們的計劃時限內達致盈利水平。該等因素包括政府在店舖所在地區的發展計劃發生預料之外的變動，以致人流並無達致我們原先估計的水平。為配合本集團的業務策略以及考慮到南京八佰伴百貨店的前景，我們決定出售南京八佰伴百貨店以將資源投放於二線及三線城市的其他百貨店。因此，於二零一零年六月二十八日，我們以零代價將本公司持有南京八佰伴百貨店的公司南京八佰伴全部股權出售予無錫億年，惟保留權利於南京八佰伴百貨店所處相同地點發展超市業務。有關代價乃參考本集團自開展南京八佰伴百貨店業務以來所產生的虧損以及南京八佰伴於出售時的負資產淨值後釐定。於出售後，我們不再擁有南京八佰伴百貨店的任何股權。

無錫億年(一間於中國註冊成立的公司)由陳先生(本集團一名控股股東兼執行董事)的胞弟陳建輝先生擁有90%及管理。陳建輝先生為一名於中國從事成衣生產業務的商人，並自其收購南京八佰伴百貨店後於南京開展其本身的百貨店業務投資。陳建輝先生同意收購南京八佰伴百貨店以繼續經營該店舖業務並利用已投放該店的初步成本。儘管陳建輝先生個人於管理百貨店方面行業經驗不多，惟彼可借助南京八佰伴百貨店現有管理團隊的專業知識，因後者將繼續負責該店的策略規劃及日常管理工作。陳建輝先生認為向南京八佰伴百貨店作出適當資本投資並繼續經營及擴充其業務，長遠而言將可達致合理盈利水平。

作為就此項出售進行公平磋商的一部分，無錫億年授予本公司一項選擇權，可自二零一零年六月二十八日(即完成出售南京八佰伴日期)起計五年內收購南京八佰伴的全部權益，代價乃按以下較低者釐定：(i)緊接認購期權獲行使前南京八佰伴最近期經審核賬目的資產淨值；(ii)於行使選擇權時南京八佰伴百貨店當時的市值。於本集團行使認購期權時，南京八佰伴的市值將由本集團與無錫億年根據南京八佰伴公平市值釐定，或倘雙方未能就

估值達成協議，則由本集團與無錫億年共同委任的獨立估值師或獨立財務顧問釐定。此外，無錫億年亦授予本集團一項優先購股權，當無錫億年有意出售南京八佰伴百貨店或南京八佰伴任何權益予第三方時，本公司可按該第三方提出的相同條款及價格收購南京八佰伴百貨店或南京八佰伴。

為免行使認購權時出現利益衝突，倘任何董事(包括陳先生)於建議交易中擁有重大權益，其須於建議行使認購權以收購南京八佰伴百貨店的董事會上放棄投票。參與考慮是否行使認購權的董事包括執行董事(陳先生除外)、非執行董事及獨立非執行董事，彼等均相當熟識本集團的業務及擴展計劃，且於百貨店業務及財務策劃方面擁有豐富經驗。我們行使選擇權收購南京八佰伴百貨店及╱或南京八佰伴根據上市規則將購成本公司的一項關連交易，將須遵守上市規則14A章有關申報、公佈及╱或獨立股東批准的規定。我們亦可根據上市規則的規定委任獨立財務顧問以就行使選擇權的公平性提供意見。董事會於考慮南京八佰伴百貨店當時營運業績及前景以及我們的整體業務策略後，須確保行使認購權將符合本公司及股東的最佳利益，

本集團於長江三角洲擴充超市網絡的計劃並無因出售南京八佰伴百貨店而受影響。作為超市業務計劃的一部分，本集團計劃於南京八佰伴百貨店所在建築物地庫開設一間超市。南京大統華預期於二零一零年十月開始營運。

就董事所知，儘管陳建輝先生收購南京八佰伴百貨店，惟彼目前並無任何計劃在中國南京或其他城市開設另一店舖以擴充其零售業務。本集團目前在南京市並無其他百貨店，亦不擬另外開設百貨店。由於百貨店確定其目標客戶的關鍵在於本身地點及是否鄰近客戶，故本集團認為南京八佰伴百貨店並非本集團設於其他城市百貨店的直接或間接競爭對手。此外，本集團預期南京八佰伴百貨店與本集團計劃在其地庫開設的超市不會構成任何競爭，因為百貨店與超市提供不同商品以滿足各自不同客戶群的需要，故此雙方可發揮互補性。陳建輝先生亦已向本公司(為其本身或作為各附屬公司的受託人)承諾，除經營南京八佰伴百貨店外，彼不得直接或間接從事或參與任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務。

不競爭承諾

各控股股東已經訂立以本公司為受益人的不競爭契據(「契據」)，據此，各控股股東個別及共同向本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)承諾，其不會並盡其最大努力促使其聯繫人(就契據而言不應包括任何本集團成員公司)不會於下文所述限制期間內，直接或間接，或作為主事人或代理人，無論為其本身或互相或聯同或代表任何人士、商號或公司或透

過任何實體(惟於或透過本集團任何成員公司除外)從事、參與或持有任何權利或權益或提供任何服務或以其他方式參與任何與本集團任何成員公司現時進行的任何業務直接或間接構成競爭或可能直接或間接構成競爭的業務(「業務」)(包括綜合住宅及商用物業的物業發展),或可能由本集團任何成員公司不時於契約年期內可能進行的任何其他業務(「受限制活動」),不論作為股東、董事、高級管理人員、合夥人、代理人、貸款人、僱員、顧問或其他身份及不論為利潤、回報及以其他方式作出任何會妨礙及干擾或可能會妨礙或干擾業務的行動,包括但不限於游說本集團任何成員公司的任何客戶、供應商或僱員,惟契據概不得(i)阻止任何控股股東於任何從事任何受限制活動而於認可交易所(定義見證券及期貨條例)上市的公司或其控股公司(「標的公司」)持有已發行股份不超過5%權益及(ii)須限制陳先生的胞弟陳建輝先生及╱或無錫億年(一家由陳建輝先生持有90%股權的公司)直接或間接持有南京八佰伴(持有南京八佰伴百貨店)的全部或任何權益、直接或間接從事、參與或以其他方式參與南京八佰伴百貨店的業務或經營(不論作為股東、董事、高級管理人員、合夥人、代理人、貸款人、僱員、顧問或其他或不論為盈利、回報或其他目的)。

各控股股東進一步不可撤回地及無條件地並共同及個別向本公司(為其本身及作為本集團其他各成員公司的受託人)承諾,倘其或彼等任何聯繫人識別或獲得任何有關業務的新業務投資或其他業務機遇(「業務機遇」),其必須及須促使彼等的聯繫人(本集團任何成員公司除外)及時向本公司轉介該等業務機遇,且以下列方式:

(a) 彼或其須並須促使彼或其聯繫人(不包括本集團任何成員公司)須於七日內以書面通知本公司有關業務機遇,指出目標公司(如相關)及業務機遇性質、投資或收購成本及本公司考慮是否追逐該業務機遇時合理地必要的一切其他細節;

(b) 本公司須向董事會或僅由沒有在業務機遇擁有重大利益的董事(包括獨立非執行董事)組成的董事委員會(「獨立董事會」)就是否追逐或拒絕業務機遇尋求批准。任何董事於業務機遇擁有實際或潛在重大利益,須放棄出席任何為考慮該業務機遇而召開的會議或該部分的會議及在會上投票並不應計入法定人數;

(c) 獨立董事會須考慮追逐獲提供業務機遇的財務影響,業務機遇性質是否與本集團的策略及發展計劃一致、業務在中國的所處行業的整體市場狀況以及獨立財務顧問(倘其任命被獨立董事會視為必要)的任何意見;

(d) (如適用)獨立董事會可委任獨立財務顧問在決策過程中就有關該業務機遇提供協助;

(e) 獨立董事會將於收取上文(a)段所指的書面通知後30日內代表本公司以書面知會控股股東其決定是否追逐或拒絕業務機遇;

(f) 倘彼或其獲獨立董事會通知拒絕該業務機遇,則相關控股股東應有權但無責任追逐該業務機遇;及

(g) 倘相關控股股東所追逐的該業務機遇在性質、條款及條件方面出現任何重大變化,彼向本公司以猶如新業務機遇的方式提述經修訂的業務機遇。

上文所述承諾須待上市後方可作實。倘股份未能於二零一零年十二月三十一日或之前上市,則契據將成為無效及失效並不再有任何效力,而任何一方不得根據該契據向另一方索償。

契約將自上市日期起生效並將於上市後成為有條件並將持續全面生效直至以下較早日期:該控股股東不再直接或間接合共持有本公司30%或以上的全部已發行股本或以其他方式不再成為控股股東或股份不再在聯交所上市及買賣(惟股份因任何理由在聯交所暫時停止買賣則除外)。

我們的獨立非執行董事將每年檢討控股股東有否遵守其不競爭承諾,尤其是關於任何業務機會的優先權。就此而言,控股股東須向獨立非執行董事提供一切有關每年檢討其遵守契據規定的所需資料。

有關限制若干股東出售或處置股份的禁售安排的其他詳情,請參閱本招股章程「包銷」一節。

獨立於本公司控股股東

我們相信,於上市日期後,本集團有能力獨立於控股股東及其聯繫人進行業務,原因如下:

業務的獨立性

除南京八佰伴百貨店已訂有一項認購期權的安排(有關詳情載於本節「南京八佰伴百貨店」一段),控股股東或其聯繫人與本集團之間概無競爭性業務,而控股股東已訂立以本公司為受益人的契據。

管理層的獨立性

我們的管理團隊能獨立於控股股東管理本集團業務。Netsales為並無擁有重大業務營運的投資控股公司，其唯一資產為於本公司的權益。

營運獨立性

本集團持有其業務營運的所有必要執照，而本集團具備足夠資金及僱員獨立於控股股東經營本集團業務。我們的營運決策乃由我們的執行董事及高級管理層所領導的管理團隊獨立作出。本集團可獨立與其供應商及客戶接觸，並獨立於控股股東進行銷售及市場推廣工作。我們的供應商經由本集團成員公司根據本身準則委任及挑選，而我們的控股股東並無任何參與。

財務獨立性

本集團擁有本身獨立於本集團控股股東的財務管理及相關人員。我們獨立作出財務決策，並已制定財務管理規則以處理本集團成員公司的財務事宜。我們的控股股東向本集團或就本集團利益所提供的所有擔保或財務資助將於上市前解除。

閣下應將本節連同附錄一「會計師報告」所載的本集團經審核及審閱綜合財務報表(包括其中附註)一併閱讀。財務報表乃根據國際財務報告準則編製。

下文的討論及分析載有若干前瞻性陳述，反映本集團現時對日後事項及財務表現的意見。該等陳述乃基於本集團根據過往趨勢的經驗及見解、現況及預期日後發展，以及本集團認為合乎該等情況的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展能否符合本集團預期及預測，則視乎本集團未能控制的多項風險及不明朗因素而定。請參閱本招股章程「風險因素」一節。

呈列基準

作為進行重組一部分，本公司透過其全資附屬公司Cleavebury及華地國際收購江蘇華地及香港華地的全部股權。江蘇華地為本集團所有中國營運附屬公司的中間控股公司。由於重組，本公司成為本集團的控股公司。有關重組的其他詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節。

本文所載財務資料包括於往績記錄期本集團旗下各公司的財務報表。除本公司於往績記錄期之前透過共同控制業務合併而收購的附屬公司以合併會計法入賬外，過往收購或出售的附屬公司將以收購會計法自收購生效日期起或計至出售生效日期(即本集團就該等附屬公司取得控制權或不再具控制權的各別日期)止綜合入賬。集團內公司間交易產生的所有收入、開支及未變現收益及虧損以及本集團的集團內公司間結餘均已於綜合入賬時悉數註銷。

於二零零九年十一月，我們收購南通市百貨大樓股份有限公司的控股權。於二零零九年十月，我們出售其於江蘇春天貿易有限公司的所有100%權益予關聯方。有關上述收購及出售的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註38及39。本集團亦將南京八佰伴百貨店無償出售予關聯方無錫億年。有關代價乃參考本集團自開展南京八佰伴百貨店業務以來所產生的虧損以及南京八佰伴於出售時的負資產淨值後釐定。有關該項出售的更多詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構－出售香港華地及南京八佰伴百貨店」一節。

概覽

本集團是以泛長江三角洲為地區重心的雙模式零售連鎖店經營商，同時經營百貨店及超市。本集團為其經營的各地區市場的市場領導者。根據宜興、江陰、溧陽、丹陽、常熟和金壇的地方商務部門的資料，於二零零九年，我們在該等城市的百貨店及／或超市的銷

量均為當地同行中排名最高。本集團於一九九六年開業以來，一直集中在泛長江三角洲發展業務。於二零一零年六月三十日，本集團在泛長江三角洲經營十間百貨店及十六間超市。於最後實際可行日期，我們亦正興建三間百貨店及十間超市，預計將於二零一零年底及二零一二年秋季期間陸續開業。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的銷售所得款項總額*分別約為人民幣3,743,500,000元、人民幣4,244,700,000元及人民幣4,734,400,000元，複合年增長率約為12.5%，而本集團的總收益分別約為人民幣2,001,300,000元、人民幣2,246,000,000元及人民幣2,286,100,000元，複合年增長率約為6.9%。截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，我們的銷售所得款項總額分別約為人民幣2,355,100,000元及人民幣3,325,100,000元，增長率為41.2%，而我們的收益總額分別約為人民幣1,158,400,000元及人民幣1,494,200,000元，增長率為29.0%。

我們的收益主要來自直接銷售及特許專營銷售。本集團亦出租旗下店舖內小部分零售面積取得租金收入，租戶所經營業務均為本集團認為與旗下店舖購物環境互相補足的業務。此外，本集團旗下超市亦提供餐飲服務。

影響本集團經營業績的整體因素

長江三角洲及中國整體的經濟狀況

零售業務尤其容易受到經濟發展影響。本集團的店舖主要位於泛長江三角洲。長江三角洲為中國最富庶銷量地區之一，近年經濟增長迅速。儘管長江三角洲僅佔全中國總面積約2.1%，但於二零零九年其銷量佔全中國消費品零售銷量總額約15.5%。此外，本集團大部分店舖位於長江三角洲人均國內生產總值及消費品零售額較高的城市。因此，本集團於長江三角洲的持續增長及成功很大程度上取決於中國整體經濟的持續增長。

儘管中國經濟於過去三十年的增長因二零零八年底的全球經濟衰退而有所放緩，但其增長已令可支配收入增加，購買力上升及優質消費品需求更為強勁。由於本集團絕大部分店舖均位於長江三角洲，故中國及長江三角洲的經濟狀況將會對本集團的經營業績構成重大影響。

本集團所在市場的客戶對我們商號的認識

我們相信本集團商號在顧客中的知名度對本集團業務而言至關重要。於本集團的經營歷史中，本集團一直致力建立「華地」、「大統華」及「八佰伴」等商號，並在當地消費者選擇的購物地點建立店舖。本集團相信本集團品牌知名度對本集團過往的成績貢獻良多。展望未來，本集團將繼續進一步提升本集團商號的知名度。

---

* 銷售所得款項總額並非按公認會計原則計算。有關該項目的詳盡說明，請參閱「－銷售所得款項總額及毛利」。

我們相信我們商號的知名度視乎多項因素而定，包括本集團店舖的規模、網絡的覆蓋範圍、在店舖出售的商品品牌、市場推廣策略以及本集團店舖的形象。此外，本集團各店舖提供的購物環境、客戶服務及客戶的忠誠度亦在吸引新客戶或挽留回頭客方面舉足輕重。本集團擬繼續於該等方面投資以進一步提升本集團商號的知名度。我們相信，提升本集團商號的知名度將有助吸引更多客戶蒞臨本集團店舖並提高銷量，而銷量提高可吸引更多著名的品牌公司與本集團合作，從而進一步改善本集團店舖的形象。

本集團特許專營及直接銷售比重的轉變

本集團透過特許專營銷售銷售本集團百貨店大部分商品。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，特許專營銷售分別佔本集團百貨店業務銷售所得款項總額的82.0%、84.5%、87.3%、86.7%及88.3%。同時，本集團超市透過直接銷售安排銷售大部分商品。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，直接銷售分別佔超市業務銷售所得款項總額的93.9%、92.6%、91.7%、91.9%及90.8%。

由於特許專營銷售及直接銷售的收益確認政策有所差異，加上不同的銷售模式，本集團的特許專營銷售及直接銷售比重的轉動，將對我們的經營業績造成直接影響。特別是，由於本集團僅將來自特許專營銷售的佣金收益確認為收益，故本集團總銷售百分比中的特許專營銷售百分比增加可導致本集團的總收益減少及利潤率上升。另一方面，本集團並無就特許專營銷售確認任何存貨成本，亦毋承擔任何存貨風險。此外，本集團在直接銷售時須向供應商購貨始可出售任何貨物，而特許專營銷售則有所不同，本集團僅須於貨物售出後扣除特許專營佣金，再向專賣商支付銷售所得款項總額。

特許專營銷售的佣金率及直接銷售的毛利率

本集團主要以特許專營銷售及直接銷售賺取收益。就特許專營銷售而言，本集團於商品在本集團店舖售出後將所得佣金確認為收益，而佣金率乃事先協定。就直接銷售而言，本集團向供應商採購商品銷售予客戶，並將自客戶所得全部款項確認為收益。本集團向供應商採購而支付的金額於本集團收益表中「購買存貨及存貨變動」一項中確認，該金額主要是本集團直接銷售的銷售成本，儘管與提供餐飲服務有關的存貨成本亦包括在內，但所佔比重微不足道。特許專營銷售的佣金率及直接銷售的毛利率對本集團的盈利能力及經營業績極其重要。倘特許專營銷售的佣金率或直接銷售的毛利率出現重大波動，則本集團的整體經營利潤率亦可能受到重大影響。

特許專營銷售的佣金率及直接銷售的毛利率反映供求平衡情況及本集團與供應商的磋商結果。憑藉本集團在地區市場的領導地位，本集團一般與供應商議價的能力強，通常所得佣金率或毛利率高於市場中規模較小的零售商。隨著本集團的市場地位不斷提升及採購

程序的效率增加，預期本集團將可進一步提升議價能力。然而，市場需求高、銷售表現佳及信貸記錄良好的若干著名品牌往往較名氣較低的品牌享有更佳的議價能力，故可提供予本集團的佣金率較低或購買價較高。因此，隨着本集團引入更多著名品牌而逐步提升旗下店舖經營的品牌組合，本集團的平均佣金率或毛利率或可能會減少。本集團的策略為繼續專注與著名品牌合作，因為我們相信該等品牌不僅令整體收益增加，同時可吸引客戶及增加本集團店舖的人流，以致我們其他品牌的銷量及毛利率上升。

經營開支及成本

本集團經營業務時產生多項開支及成本，包括員工成本、折舊及攤銷、租金開支，以及其他開支，如水電費用、廣告及推廣開支、裝修及翻新開支及其他。該等開支視乎多項因素而波動且各店舖均有差異。一般而言，本集團預期新店的經營開支佔銷售的百分比將高於成熟店舖。本集團亦會於開設新店時產生重大經營前開支。然而，新店的銷量一般較成熟店舖為低。因此，開設新店會產生較高的經營開支及成本及較低的盈利能力。此外，本集團會為店舖進行定期裝修及翻新，因本集團相信此舉有助維持及改善本集團店舖的形象及吸引顧客。根據經驗，裝修及翻新一般使銷量增加。然而，於裝修及翻新期間，本集團可能產生重大開支，且正常營運亦可能中斷。

取得黃金零售地段的成本

本集團大多數百貨店及超市均位於其所在相關城市的黃金購物地段，而本集團相信店舖位於黃金地段是本集團成功的重要因素。我們通過擁有權或長期租約取得該等黃金地段。展望將來，隨著本集團開設更多店舖，我們將須通過擁有權或長期租約取得更多零售地段，視乎個別情況而定。

近年，中國全國包括泛長江三角洲在內的物業價格波動但整體上仍顯著上升。此情況在黃金零售地段尤甚。因此，本集團預期在不久將來為新店物色新零售地段(不論透過擁有權或長期租約)的成本將會增加。此外，我們亦預期現有店舖物業的租金開支將會增加。我們現有大多數租約為期20年，並規定每三至五年將租金調高至預訂金額。我們相信此舉大幅減少我們所承受房地產租賃市場波動的風險。然而，倘現有租約到期，本集團須與業主重新磋商租金，而業主收取的租金可能大幅增加。請參閱「風險因素－有關本集團業務的風險－倘本集團店舖的現有租約屆滿或終止，則本集團或不能以我們可接受的條款將現有租約續約。」一節。

融資成本

本集團過往結合經營業務現金流量、內部資源、銀行借款及增加實繳資本的方式撥付流動資金需求。當內部資金來源不足以應付經營所需時，可以使用短期銀行借款等外部資金來源。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零

九年及二零一零年六月三十日止六個月，本集團的融資成本(即銀行及其他借款利息減資本化利息)分別約為人民幣76,300,000元、人民幣44,300,000元、人民幣66,300,000元、人民幣27,700,000元及人民幣51,100,000元。儘管本集團的銀行及其他借款於往績記錄期內因本集團擴充業務而增加，但該等借款的利率普遍減少。就二零零七年、二零零八年及二零零九年而言，我們的銀行及其他借款的加權平均實際年利率*分別為7.9%、6.1%及5.0%。然而，利率波動及／或我們的銀行借款水平變動均會對我們的融資成本造成影響，從而影響我們的經營業績。

稅項

於二零零七年，在中國成立的本集團各公司一般須按33%的稅率支付中國企業所得稅。

於二零零七年三月十六日，中國全國人民代表大會頒佈及採納新的企業所得稅法，該稅法規定須按25%的劃一所得稅率向中國境內外所有國內及外資企業徵收所得稅，自二零零八年一月一日起生效。因此，我們的中國附屬公司於二零零八年及二零零九年須按25%的法定企業所得稅率繳稅。有關新企業所得稅法及其對本集團影響的其他詳情，請參閱本招股章程「－經選定收益表項目說明－所得稅」一節。

於往績記錄期內，本集團旗下部分附屬公司所受惠的免稅期及稅項優惠已屆滿。進一步詳情請參閱本招股章程「－經選定收益表項目說明－所得稅」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告附註12。

季節性

本集團的零售業務易受季節性波動影響並跟隨中國傳統季節性購物模式。我們大部分銷量一般在新年假期、初春農曆新年假期、五月初勞動節假期、端午節、中秋節假期、十月初國慶假期及聖誕節以及本集團慶祝百貨店週年紀念期間錄得。此外，本集團大部分商品均為時裝及服裝產品，一般具有季節性，故秋冬季的售價會較春夏季為高。本集團於銷售旺季前會因採購額外存貨及進行營銷及廣告活動而產生額外開支。此外，由於期間銷量增加及特許專營銷售與直接銷售供應商收取現金及付款間的延遲，本集團於十二月底的手頭現金一般較六月底的手頭現金為多。

主要會計政策及估計

本集團已採納若干對編撰本集團財務報表而言屬重要的會計政策。本集團的主要會計政策對理解本集團財務狀況及經營業績十分重要，有關政策詳列於本招股章程附錄一會計

* 加權平均實際年利率相等於銀行及其他借款的總利息開支除以銀行及其他借款於相關期間開始及結束時結餘的平均值。

師報告第II節附註4。我們的部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及管理層對有關會計項目的判斷。在上述各情況下，管理層須根據未來期間可能有變的資料及財務數據作出判斷。我們相信，以下為我們最重要的會計政策而且這些會計政策包含了於編撰本集團財務報表時涉及的重要會計估計及判斷。

收益確認

收益指本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務的已收或應收代價的公平值。本集團呈列收益時已扣除增值稅、估計退貨及折扣。本集團按下列方式確認收益項目：

- ***直接銷售貨品所得收益***。我們於貨品的重大風險及所有權回報轉移至買家時確認貨品銷售，惟本集團對所售商品必須不再涉及一般與所有權有關的管理，亦不再有實際控制權。

- ***佣金收益***。我們於相關百貨店出售貨品時確認特許專營銷售的佣金收益。本集團僅確認特許專營銷售的佣金而不確認總收益。

- ***租金收入***。我們於有關租約期間按直線法確認租金收入。

- ***來自供應商的費用收入***。我們根據與供應商訂立的合約的相關條款確認來自供應商的費用收入，並根據合約於服務提供後確認。

- ***利息收入***。我們按應計基準以實際利率法確認利息收入，方法為使用將金融工具估計年期的未來估計現金收入貼現至金融資產賬面淨值的利率

- ***股息收入***。我們於股東收取款項的權利確立時確認股息收入。

物業、廠房及設備

我們將在建工程以外的物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購資產及令資產達致操作狀況及位置作擬定用途所直接應佔的開支。本集團僅於可清楚顯示使用有關資產可變現為未來經濟利益且項目成本能可靠地計量時將結算日後成本計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。所有其他修理及保養成本於其產生的財務期間在收益表扣賬。

本集團以直線法將其成本撇銷至其估計可使用年期的剩餘價值計算折舊，詳情如下：

土地及樓宇	20至40年
裝修	2至10年
機器	10年
汽車	5年
傢俬及辦公室設備	3年至5年

本集團於各報告期末審閱及調整(如適用)資產的剩餘價值及可使用年期。

存貨

存貨包括購買作轉售的商品，按成本與可變現淨值的較低者列賬。本集團以加權平均基準釐定商品成本。商品成本包括貨品採購成本及其他直接成本。存貨可變現淨值為估計售價減估計銷售開支。本集團按現時市況及銷售類似商品的過往經驗作出該等估計，其可因競爭對手就嚴峻的行業週期作出的回應而有重大變動。本集團管理層於各報告期末重新評估該等估計。

經營租賃承擔－本集團作為出租人

本集團已就旗下物業組合訂立商業物業租賃。本集團按根據對有關安排的條款及條件的評估，已決定保留該等物業擁有權的所有重大風險及回報，故將合約入賬列作經營租賃。

商譽減值

本集團最少每年釐定商譽有否減值。此舉須對商譽所獲分配的現金產生單位的現時使用價值作出估計。於估計現時使用價值時，本集團須估計現金產生單位的預期未來現金流量，並選用適當的折現率以計算該等現金流量的現值。就商譽確認的減值虧損於往後期間不予撥回。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，商譽的賬面值分別為人民幣87,100,000元、人民幣87,100,000元、人民幣127,400,000元及人民幣127,400,000元。

非金融資產(商譽除外)減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(存貨、遞延稅項資產、金融資產及商譽及非流動資產除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值及其公平值兩者的較高者減銷售成本計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生大致獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額按資產所屬現金產生單位的可收回金額計算。

僅於資產的賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於其產生期間自收益表扣除，除非資產乃按重估數額列賬則作別論，在該情況下，減值虧損乃根據該重估資產的有關會計政策計算。

於各報告期末會評估是否有跡象顯示過往已確認的減值虧損不再存在或可能減少。若出現上述跡象，則會估計可收回金額。早前確認的資產減值虧損僅在用以釐定資產可收回金額的估計數目有變時方會撥回，然而，有關數額將不會高於倘以往年度並無就資產確認減值虧損而應已釐定的賬面值(扣除任何折舊)。撥回的減值虧損於產生期間計入收益表，除非資產按重估值列賬則作別論，在該情況下，減值虧損撥回乃根據重估資產的有關會計政策入賬。

遞延稅項資產

倘有可能有應課稅溢利以對銷虧損及可扣除暫時性差額，則就所有未動用稅項虧損及可扣除暫時性差額確認遞延稅項資產。於釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利可能出現的時間和水平及未來稅務規劃策略作出重大管理判斷。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，與已確認稅項虧損與可抵扣暫時性差額有關的遞延稅項資產賬面值分別為人民幣7,700,000元、人民幣25,400,000元、人民幣26,300,000元及人民幣31,500,000元。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，積累未確認的稅項虧損金額分別為零、人民幣14,800,000元、人民幣28,600,000元及零。

與會員卡有關的積分負債

本集團設立一項忠誠獎勵計劃，該計劃讓顧客能夠於我們的百貨店及超市購買產品時獲得累積得分。在須獲取最低得分的規限下，其後得分可換取贈券及贈品。當顧客使用贈券向本集團購買產品時等同現金。

所收取的代價於所出售產品及所發出得分之間分配，而分配至得分的代價與其公平值相同。得分的公平值乃採用統計性分析釐定。所發出得分的公平值予以遞延，並於得分獲換領時確認為收益。

授予非控股權益股東的認沽期權

就本集團收購南通八佰伴百貨店而言，認沽期權已授予南通八佰伴百貨店若干非控股股東，以將其股權售予本集團。本集團現時並無該等非控股權益股東持有的股份的擁有權

權益。非控股權益乃於業務合併當日確認，並於其後根據綜合基準所述政策計量。於各報告日期，會即取消確認非控股權益，猶如該等權益已於各報告日期收購。認沽期權負債於各報告日期按其公平值確認，而取消確認的非控股權益與該負債之間的差額於股權入賬。

經營業績

下表載列於所示期間的經選定財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 （未經審核）	人民幣千元
收益	2,001,347	2,245,987	2,286,050	1,158,411	1,494,172
其他收入	133,578	195,415	236,099	123,242	158,822
	2,134,925	2,441,402	2,522,149	1,281,653	1,652,994
購買存貨及存貨變動	(1,304,847)	(1,480,550)	(1,477,285)	(774,427)	(907,933)
員工成本	(157,683)	(181,048)	(200,068)	(84,795)	(117,990)
折舊及攤銷	(101,845)	(127,295)	(146,203)	(71,817)	(99,768)
租金開支	(28,974)	(40,638)	(44,217)	(23,868)	(25,684)
其他開支	(199,495)	(263,892)	(242,298)	(110,495)	(142,912)
融資成本	(76,306)	(44,337)	(66,283)	(27,677)	(51,109)
應佔聯營公司溢利與虧損	(9)	—	1,306	—	—
除税前溢利	265,766	303,642	347,101	188,574	307,598
所得税開支	(47,098)	(84,030)	(98,293)	(54,019)	(79,020)
年度溢利	218,668	219,612	248,808	134,555	222,578
以下各項應佔：					
本公司權益持有人	218,668	219,612	247,723	134,555	222,596
非控股權益	—	—	1,085	—	5,982
	218,668	219,612	248,808	134,555	228,578

銷售所得款項總額及毛利

銷售所得款項總額並非根據公認會計原則計算，特別是國際財務報告準則或美國公認會計準則，不應被視為獨立項目或理解為另類收益，或作為根據國際財務報告準則或美國公認會計準則編製的本集團經營業績或其他合併營運或現金流量數據的指標。銷售所得款項總額指特許專營銷售、直接銷售收益及租金收入所得收益總金額。銷售所得款項總額與收益的分別在於銷售所得款項總額不包括提供餐飲服務的收入，而包括特許專營銷售的全部所得款項，而並非僅限於佣金部分。就特許專營銷售而言，本集團僅可將佣金部分確認為收益。銷售所得款項總額對賬所包括金額乃源自載入本招股章程附錄一會計師報告所載

經審核財務資料的金額。我們於本招股章程呈列銷售所得款項總額數據，原因是我們相信銷售所得款項總額為收益的有用補充資料，有助我們按可比較基準計量特許專營銷售與直接銷售的經營業績。我們所從事行業的其他公司可能以不同方法計算銷售所得款項總額或以銷售所得款項總額作不同用途，從而限制其作為衡量標準的用途。

下表載列於所示期間，銷售所得款項總額與其按最可比國際財務報告準則方法載列的收益的全面量化對賬。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
			（人民幣千元）		
收益	2,001,347	2,245,987	2,286,050	1,158,411	1,494,172
加／（減）					
提供餐飲服務	(15,743)	(14,675)	(12,843)	(5,838)	(7,252)
特許專營銷售佣金收入	(444,942)	(485,613)	(536,441)	(252,740)	(409,141)
特許專營銷售總收益	2,202,849	2,498,996	2,997,632	1,455,253	2,247,282
銷售所得款項總額	3,743,511	4,244,695	4,734,398	2,355,086	3,325,061

下表載列於所示期間本集團百貨店業務及超市業務的銷售所得款項總額、毛利及毛利率(各自的定義請參閱下文)及其他收入。

	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零零七年			二零零八年			二零零九年			二零零九年			二零一零年		
	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計
								（人民幣百萬元）							
銷售所得款項總額	2,620.1	1,123.4	3,743.5	2,853.0	1,391.7	4,244.7	3,317.1	1,417.3	4,734.4	1,619.2	735.9	2,355.1	2,466.5	858.6	3,325.1
毛利(1)	515.6	175.1	690.7	544.6	216.3	760.9	588.4	216.1	804.5	276.3	105.7	382.0	455.8	128.0	583.8
其他收入(2)	64.6	59.8	133.6	95.1	91.1	195.4	109.4	100.6	236.1	53.0	57.4	123.2	73.8	73.9	158.8
毛利率(3)	19.7%	15.6%	18.5%	19.1%	15.5%	17.9%	17.7%	15.2%	17.0%	17.1%	14.4%	16.2%	18.5%	14.9%	17.6%
其他收入佔銷售所得款項總額的百分比	2.5%	5.3%	3.6%	3.3%	6.5%	4.6%	3.3%	7.1%	5.0%	3.3%	7.8%	5.2%	3.0%	8.6%	4.8%

附註：

(1) 毛利指(i)直接銷售收益減直接銷售應佔的存貨採購額及變動；(ii)特許專營銷售佣金收入；及(iii)租金收入的總和。

(2) 百貨店及超市的其他收入合計並不相等於其他收入總額，原因是其他收入總額包括於此表內並無分項呈列的若干尚未分配收入項目，包括利息收入、來自可供出售投資的股息收入、補貼收入及其他，其總金額於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月合共為人民幣9,200,000元、人民幣9,200,000元、人民幣26,100,000元、人民幣12,800,000元及人民幣11,100,000元。有關其他詳情，請參閱本招股章程所載會計師報告附註7。

(3) 毛利率以毛利除以銷售所得款項總額計算。

本集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月的毛利率(定義見上文)分別為18.5%、17.9%、17.0%、16.2%及17.6%。百貨店業務毛利率分別為19.7%、19.1%、17.7%、17.1%及18.5%。於二零零七年、二零零八年及二零零九年及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，超市業務毛利率分別為15.6%、15.5%、15.2%、14.4%及14.9%。

其他收入主要包括來自供應商的費用收入，於二零零七年、二零零八年及二零零九年以及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，其他收入分別為人民幣133,600,000元、人民幣195,400,000元、人民幣236,100,000元、人民幣123,200,000元及人民幣158,800,000元。同期其他收入佔銷售所得款項總額的百分比分別為3.6%、4.6%、5.0%、5.2%及4.8%。增加反映出儘管全球經濟於二零零八年下半年開始走下坡，但本集團為供應商提供更多服務，開設更多的店舖並增強對供應商的議價能力，致使來自某些供應商的收入增加。

經綜合考慮後，毛利率及其他收入佔我們的百貨店業務銷售所得款項總額的百分比於往績記錄期維持穩定；同時，毛利率及其他收入佔超市業務銷售所得款項總額的百分比於往績記錄期有所上升。

經選定收益表項目說明

收益。本集團的收益來自特許專營銷售佣金、直接銷售貨品收入及其次為來自租金收入及提供餐飲服務的收入。就特許專營銷售而言，本集團容許專賣商在本集團百貨店內設立銷售櫃位，並按其銷售所得款項總額的特定百分比收取佣金。至於直接銷售方面，本集團向供應商採購商品，並在本集團的百貨店內轉售。本集團的租金收入來自其本集團向認為可配合旗下百貨店發展的業務營運商出租本集團物業及所租樓宇的特定樓面。有關特許專營銷售、直接銷售及店面租賃的詳情，請參閱「業務」一節。本集團一直且日後將繼續以所售產品(不論透過特許專營銷售或直接銷售)相關溢利貢獻制定其銷售策略。例如，本集團於往績記錄期內降低家居及電子用品佔總銷售量的比重，主要因為該等產品的溢利貢獻相對較低。

下表載列於所示期間本集團來自特許專營銷售、直接銷售、租金收入、提供餐飲服務及其他業務的收益分析：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零七年		二零零八年		二零零九年		二零零九年		二零一零年	
	人民幣百萬元	佔總收益的百分比	人民幣百萬元	佔總收益的百分比	人民幣百萬元	佔總收益的百分比	人民幣百萬元	佔總收益的百分比	人民幣百萬元	佔總收益的百分比
銷售貨品－										
直接銷售	1,503.1	75.1	1,711.6	76.2	1,697.1	74.2	880.6	76.0	1,049.0	70.2
特許專營銷售										
佣金收入	445.0	22.2	485.6	21.6	536.5	23.5	252.7	21.8	409.1	27.4
總營業額	1,948.1	97.3	2,197.2	97.8	2,233.6	97.7	1,133.3	97.8	1,458.1	97.6
租金收入	37.5	1.9	34.1	1.5	39.7	1.7	19.3	1.7	28.8	1.9
提供餐飲服務	15.7	0.8	14.7	0.7	12.8	0.6	5.8	0.5	7.3	0.5
總收益	2,001.3	100.0	2,246.0	100.0	2,286.1	100.0	1,158.4	100.0	1,494.2	100.0

其他收入。其他收入主要包括來自供應商的費用收入，主要包括供應商為參與本集團宣傳活動所付宣傳費及管理費，以及供應商就於本集團店舖貨架及櫃位擺放及陳列商品所付陳列費。此外亦包括可供出售投資的股息收入、利息收入、補貼收入及其他收入。「其他」主要包括泊車費收入，出售物業、廠房及設備所得款項及其他於本集團日常業務過程中產生的雜項收入。

購買存貨及存貨變動。購買存貨及存貨變動主要包括本集團向直接銷售供應商採購以供轉售的商品的成本，提供餐飲服務的相關成本以及滯銷存貨撥備。

員工成本。員工成本主要包括工資、薪金及花紅、退休金成本及福利、醫療及其他福利等僱員成本。本集團的專賣商及直接銷售供應商須自行負責在本集團店舖經營本身銷售櫃位的全部僱員的僱員成本。

折舊及攤銷。折舊及攤銷主要包括物業、廠房及設備的折舊及預付土地出讓金的攤銷。

其他開支。其他開支主要包括水電費用、廣告及宣傳開支、辦公室開支、裝修及翻新開支、維修及消耗品成本、差旅開支、銀行收費、保險、專業費用、房地產稅項、交際開

支、政府附加費、出售附屬公司虧損、衍生金融負債公平值虧損、出售物業、廠房及設備虧損及各種其他成本及開支。下文表載列於所示期間其他開支的分析。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	（人民幣百萬元）				
水電費用	56.9	64.9	78.7	33.4	45.2
廣告及宣傳	33.7	39.5	42.7	19.9	21.8
辦公室開支	14.2	16.9	20.6	11.5	14.8
裝修及翻新開支	12.7	14.4	14.8	7.6	5.0
維修及消耗品	17.1	9.0	7.4	4.4	5.1
差旅開支	7.5	3.4	5.0	1.5	4.4
銀行收費	6.9	11.5	19.0	8.6	12.2
保險	1.1	1.0	1.2	0.5	0.9
專業費用	5.4	29.5	10.3	6.2	5.7
房地產稅項	6.9	8.9	10.6	5.4	8.8
交際開支	9.5	4.9	7.1	2.6	3.3
政府附加費	10.9	8.1	6.0	3.1	3.9
出售附屬公司虧損	—	—	6.6	—	0.8
衍生金融負債公平值虧損	4.9	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備虧損／（收益）	—	33.0	1.4	—	—
其他	11.8	18.9	10.9	5.8	11.0
	199.5	263.9	242.3	110.5	142.9

於往績記錄期內，本集團主要向我們的財務顧問、核數師及法律顧問支付專業費用。二零零八年的專業費用較二零零七年大幅增加，主要由於向核數師及法律顧問支付有關我們計劃尋求股本融資的費用增加所致。

本集團為作店舖經營用途的自有物業及賺取租金收入的出租物業支付房地產稅項。政府附加費包括就發展基金、城市建設費及其他行政費收取的費用。

其他主要包括員工制服、環境衛生費、系統維護成本及捐款。其他一項於往績記錄期內增加與本集團於往績記錄期內的業務拓展相符。

融資成本。融資成本主要包括本集團借款的利息開支。

所得稅。本集團須按實體基準，就本集團附屬公司於其註冊及經營所在的稅務司法權區所產生或取得的溢利繳納所得稅。本公司在開曼群島享有免稅待遇，而且由於本集團在香港並無應課稅收入，因此毋須繳納香港所得稅。

本集團的所有營運附屬公司均位於中國，故二零零七年須根據中國當時有效的所得稅法律及法規按33%的稅率繳納法定企業所得稅。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過並於二零零八年一月一日生效的新企業所得稅法，中國將對所有企業(包括外資企業)採用25%的統一稅率，並撤銷先前適用於外資企業的稅項豁免、減免及優惠待遇。因此，我們的中國附屬公司須於二零零八年及二零零九年繳納25%的法定企業所得稅。

然而，本集團的附屬公司無錫源動力諮詢有限公司已獲國家稅務總局地方分局豁免向有關當局繳交其於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的所得稅。

本集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年的實際稅率(根據本集團的所得稅開支除以本集團除稅前溢利計算)分別約為17.7%、27.7%及28.3%，及截至二零零九年及二零一零年六月三十日六個月分別為28.6%及25.7%。本集團於二零零七年的實際稅率較低乃由於本集團於二零零七年的稅項開支減少了人民幣49,000,000元。此乃由於自二零零八年一月一日起期間，中國所得稅率根據於二零零七年三月頒佈的新企業所得稅法由33%修訂為25%，令遞延稅項的稅率亦有所轉變所致。於二零零七年三月後，預期於二零零八年及以後就臨時差異實現或償付的遞延稅項資產及負債均會以25%的稅率計量。

過往經營業績回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月與截至二零零九年六月三十日止六個月比較

銷售所得款項總額。銷售所得款項總額由截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣2,355,100,000元，增加人民幣970,000,000元或41.2%，至二零一零年同期的人民幣3,325,100,000元。我們百貨店營運的銷售所得款項總額由截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣1,619,200,000元，增加人民幣847,300,000元或52.3%，至二零一零年同期的人民幣2,466,500,000元。增幅乃主要由於(i)本集團現有店舖(其中包括翻新後的無錫八佰伴百貨店)的銷售額上升及(ii)因本集團新店(包括鎮江八佰伴百貨店及馬鞍山八佰伴百貨店)開始營業及於二零零九年底收購南通八佰伴百貨店，銷售額因而增加所致。同期，本集團超市業務的銷售所得款項總額由截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣735,900,000元，增加人民幣122,700,000元或16.7%，至二零一零年同期的人民幣858,600,000元，主要因為(i)超市店舖銷售增長，其中社區超市店舖增長相當強勁；及(ii)新超市店舖開業令銷售

增加。下表載列於所示期間本集團百貨店業務與超市業務按特許專營銷售及直接銷售劃分的銷售所得款項總額的分析。

	截至六月三十日止六個月					
	二零零九年			二零一零年		
	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計
	（人民幣百萬元）					
直接銷售	204.5	676.1	880.6	269.1	779.9	1,049.0
特許專營銷售	1,404.1	51.1	1,455.2	2,178.6	68.7	2,247.3
租金收入	10.6	8.7	19.3	18.8	10.0	28.8
銷售所得款項總額	1,619.2	735.9	2,355.1	2,466.5	858.6	3,325.1

收益。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們的收益為人民幣1,494,200,000元，較二零零九年同期人民幣1,158,400,000元增加人民幣335,800,000元或29.0%。百貨店業務的收益增加人民幣226,300,000元或49.0%，而超市業務的收益增加人民幣109,500,000元或15.7%。

下表列載按不同業務分部及收益類別劃分的收益分析。

	截至六月三十日止六個月					
	二零零九年			二零一零年		
	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計
	（人民幣百萬元）					
直接銷售	204.5	676.1	880.6	269.1	779.9	1,049.0
特許專營銷售佣金收入	246.5	6.2	252.7	400.0	9.1	409.1
總營業額	451.0	682.3	1,133.3	669.1	789.0	1,458.1
租金收入	10.6	8.7	19.3	18.8	10.0	28.8
提供餐飲服務	—	5.8	5.8	—	7.3	7.3
總收益	461.6	696.8	1,158.4	687.9	806.3	1,494.2

百貨店業務：

直接銷售收益。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們百貨店業務直接銷售的收益為人民幣269,100,000元，較二零零九年同期人民幣204,500,000元增加人民幣64,600,000元或31.6%。增加主要因為現有店舖銷售增加及新店舖開始營業所致。直接銷售收益佔百貨店業務收益的百分比由截至二零零九年六月三十日止六個月的44.3%跌至二零一零年同期的39.1%。下跌主要因為家居及電子用品銷量於百貨店業務銷售總額所佔百分比下降所致，而我們主要透過直接銷售方式出售家居及電子用品。

特許專營銷售佣金收入。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們百貨店業務的特許專營銷售佣金收入為人民幣400,000,000元，較二零零九年同期的人民幣246,500,000元，增加人民幣153,500,000元，或增幅為62.3%。增加主要因為(i)本集團現有店舖(其中包括翻新後的無錫八佰伴百貨店)的銷售額上升；(ii)因本集團新店鎮江八佰伴百貨店及馬鞍山八佰伴百貨店開始營業及於二零零九年底收購南通八佰伴百貨店，銷售額因而增加所致；及(iii)憑藉我們在局部地區的市場領導地位，我們對特許專營合作夥伴的議價能力隨之增強，故可調高收取特許專營合作夥伴的佣金。特許專營銷售的佣金收入佔我們百貨店業務收益的百分比由截至二零零九年六月三十日止六個月的53.4%升至二零一零年同期的58.1%。特許專營銷售的佣金收入佔我們百貨店特許專營銷售的百分比，由截至二零零九年六月三十日止六個月的17.6%略為上升至截二零一零年同期的18.4%。

租金收入。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們來自百貨店業務租金收入的收益為人民幣18,800,000元，較二零零九年同期的人民幣10,600,000元增加人民幣8,200,000元或77.4%。此乃主要由於鎮江八佰伴百貨店及馬鞍山八佰伴百貨店開始營業及收購南通八佰伴百貨店所致。

超市業務：

直接銷售收益。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們超市業務的直接銷售收益為人民幣779,900,000元，較二零零九年同期的人民幣676,100,000元增加人民幣103,800,000元，或15.4%，此乃主要由於現有超市店舖銷售增長，其中社區超市店舖增長相當強勁；及新超市店舖開業令銷售增加。直接銷售收益佔我們超市業務收益的百分比變動不大，由截至二零零九年六月三十日止六個月的97.0%略為下跌至二零一零年同期的96.7%。

特許專營銷售佣金收入。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們超市業務的特許專營銷售佣金收入為人民幣9,100,000元，較二零零九年同期的人民幣6,200,000元增加人民幣2,900,000元或46.8%。增加乃主要因為整體銷售增加所致。

租金收入。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們來自超市業務租金收入的收益為人民幣10,000,000元，較二零零九年同期的人民幣8,700,000元增加人民幣1,300,000元或14.9%。增加乃主要因為整體銷售增加及新店舖開始營業所致。

提供餐飲服務。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們超市業務來自提供餐飲服務的收益為人民幣7,300,000元，較二零零九年同期的人民幣5,800,000元增加人民幣1,500,000元或25.9%。增加乃主要因為整體客流增加所致。

其他收入。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們的其他收入為人民幣158,800,000元，較二零零九年的人民幣123,200,000元增加人民幣35,600,000元或28.9%，增加主要由於來自供應商的費用收入增加所致。來自供應商的費用收入增加乃主要由於我們向供應商提供更多服務、開設新店舖及隨著與供應商議價的能力提高而調高收費所致。

購買存貨及存貨變動。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們所購買存貨及存貨變動為人民幣907,900,000元，較二零零九年同期的人民幣774,400,000元增加人民幣133,500,000元或17.2%。

員工成本。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們的員工成本為人民幣118,000,000元，較二零零九年同期的人民幣84,800,000元增加人民幣33,200,000元或39.2%。增加主要因工資上升及馬鞍山八佰伴店、鎮江八佰伴店及鎮江大統華店以開業及收購南通八佰伴百貨店令員工人數增加導致勞工成本上升所致。由於我們的勞工成本(每人)維持穩定，故截至二零一零年六月三十日止六個月員工成本佔銷售所得款項總額的百分比為3.5%，而二零零九年同期則為3.6%。

折舊及攤銷。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們的折舊及攤銷為人民幣99,800,000元，較二零零九年同期的人民幣71,800,000元增加人民幣28,000,000元或39.0%。增加乃主要因為二零零九年底及二零一零年上半年開業的新店產生的物業、廠房及設備折舊。

租金開支。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們的租金開支為人民幣25,700,000元，較二零零九年同期的人民幣23,900,000元增加人民幣1,800,000元或7.5%。增加主要由於江陰大統華超市(虹橋店)開業所致。

其他開支。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們的其他開支為人民幣142,900,000元，較二零零九年同期的人民幣110,500,000元增加人民幣32,400,000元或29.3%。增加主要因為我們於二零一零年上半年開設新店舖令水電費用開支增加所致。

融資成本。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們的融資成本為人民幣51,100,000元，較二零零九年同期的人民幣27,700,000元增加人民幣23,400,000元或84.5%。增加乃因隨著鎮江八佰伴店及鎮江大統華店開業令資本化利息減少及長期貸款利息開支增加所致。

除税前溢利。基於上述理由，截至二零一零年六月三十日止六個月，我們的除税前溢利為人民幣307,600,000元，較二零零九年同期的人民幣188,600,000元增加人民幣119,000,000元或63.1%。

所得税開支。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們的所得税開支為人民幣79,000,000元，較二零零九年同期的人民幣54,000,000元增加人民幣25,000,000元或46.3%。我們於截至二零一零年六月三十日止六個月及二零零九年同期的實際所得税税率分別為25.7%及28.6%。

年度溢利。截至二零一零年六月三十日止六個月，我們的年度溢利為人民幣228,600,000元，較二零零九年同期的人民幣134,600,000元增加人民幣94,000,000元或69.8%。增加主要由於收益及其他收入的升幅較購買存貨及存貨變動升幅為高。

我們截至二零一零年六月三十日止六個月的純利率為15.3%，較二零零九年同期的11.6%有所增加。該增幅主要由於收益及其他收入的升幅較購買存貨及存貨變動升幅為高。

截至二零零九年十二月三十一日止年度與截至二零零八年十二月三十一日止年度比較

銷售所得款項總額。銷售所得款項總額由二零零八年的人民幣4,244,700,000元增加人民幣489,700,000元或11.5%至二零零九年的人民幣4,734,400,000元。本集團百貨店業務銷售所得款項總額由二零零八年的人民幣2,853,000,000元增加人民幣464,100,000元或16.3%至二零零九年的人民幣3,317,100,000元。增加乃主要由於(i)本集團舊店舖(特別是無錫八佰伴百貨店、宜興華地百貨店及江陰華地百貨店)的銷售額上升；以及(ii)因本集團的新店馬鞍山八佰伴百貨店於二零零九年開始經營，銷售額因而增加所致。同期，本集團的超市業務銷售所得款項總額相對維持穩定，由二零零八年的人民幣1,391,700,000元增加人民幣25,600,000元或1.8%至二零零九年的人民幣1,417,300,000元。下表載列於所示期間本集團百貨店業務與超市業務按特許專營銷售及直接銷售劃分的銷售所得款項總額的分析。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零八年			二零零九年		
	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計
	（人民幣百萬元）					
直接銷售	422.9	1,288.6	1,711.5	397.3	1,299.8	1,697.1
特許專營銷售	2,411.6	87.4	2,499.0	2,897.1	100.5	2,997.6
租金收入	18.5	15.7	34.2	22.7	17.0	39.7
銷售所得款項總額	2,853.0	1,391.7	4,244.7	3,317.1	1,417.3	4,734.4

收益。本集團於二零零九年的收益為人民幣2,286,100,000元，相對維持穩定，較二零零八年的人民幣2,246,000,000元增加人民幣40,100,000元，增幅為1.8%。百貨店業務的收益增加人民幣24,200,000元或2.6%，而超市業務的收益亦相對維持穩定，增加人民幣15,900,000元或1.2%。

下表載列本集團按不同業務分部及收益類別劃分的收益分析。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零八年			二零零九年		
	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計
	（人民幣百萬元）					
直接銷售	422.9	1,288.6	1,711.5	397.3	1,299.8	1,697.1
特許專營銷售佣金收入	479.6	6.0	485.6	525.2	11.2	536.4
總營業額	902.5	1,294.6	2,197.1	922.5	1,311.0	2,233.5
租金收入	18.5	15.7	34.2	22.7	17.0	39.7
提供餐飲服務	—	14.7	14.7	—	12.9	12.9
總收益	921.0	1,325.0	2,246.0	945.2	1,340.9	2,286.1

百貨店業務：

直接銷售收益。本集團百貨店業務於二零零九年的直接銷售收益為人民幣397,300,000元，較二零零八年的人民幣422,900,000元減少人民幣25,600,000元或6.1%。直接銷售收益佔百貨店業務收益的百分比由二零零八年的45.9%減少至二零零九年的42.0%。下跌主要因為家居及電子用品於百貨店業務銷售款項所得總額所佔百分比下降所致，而我們主要透過直接銷售方式出售家居及電子用品。

特許專營銷售佣金收入。本集團百貨店業務於二零零九年的特許專營銷售佣金收入為人民幣525,200,000元，較二零零八年的人民幣479,600,000元增加人民幣45,600,000元，增幅為9.5%。該增幅部分因為我們透過特許專營銷售方式銷售更多產品的策略。此外，特許專營銷售佣金收入增加，亦因為：(i)現有店舖(特別是江陰華地百貨店及無錫八佰伴百貨店)的二零零九年銷售增加以及(ii)於二零零九年收購南通八佰伴百貨店令銷售增加。特許專營銷售佣金收入佔百貨店業務收益的百分比由二零零八年的52.1%增加至二零零九年的55.6%。特許專營銷售佣金收入佔本集團百貨店業務的特許專營銷售百分比維持相對穩定，由二零零八年的19.9%稍減至二零零九年的18.1%。

租金收入。本集團百貨店業務於二零零九年的租金收入收益為人民幣22,700,000元，較二零零八年的人民幣18,500,000元增加人民幣4,200,000元或22.7%。此乃由於我們的無錫八佰伴百貨店的租金收入增加所致。

超市業務：

直接銷售收益。本集團的超市業務於二零零九年的直接銷售收益為人民幣1,299,800,000元並維持相對穩定，較二零零八年的人民幣1,288,600,000元增加人民幣11,200,000元或0.9%。增加主要因為(其中包括)本集團現有店舖(包括丹陽大統華超市(大港開發區分店)及溧陽大統華分行(東門分店))的銷量增加所致，惟該升幅大部分被另一現有店舖無錫大統華超市的銷量減少所抵銷。來自直銷的收益佔本集團超市業務的百分比維持相對穩定，由二零零八年的97.3%稍跌至二零零九年的96.9%。

特許專營銷售佣金收入。本集團超市業務於二零零九年的特許專營銷售佣金收入為人民幣11,200,000元，較二零零八年的人民幣6,000,000元增加人民幣5,200,000元或86.7%。增加主要因為新店舖銷售增加及我們增添透過特許專營銷售的新品牌作為致力調整產品組合的部分工作。

租金收入。本集團超市業務於二零零九年的租金收入的收益為人民幣17,000,000元，較二零零八年的人民幣15,700,000元增加人民幣1,300,000元或8.3%。此乃由於二零零八年底開設新店令我們二零零九年出租的建築面積增加所致。

提供餐飲服務。本集團超市業務於二零零九年來自提供餐飲服務的收益為人民幣12,900,000元，較二零零八年的人民幣14,700,000元減少人民幣1,800,000元或12.2%。減少主要由於本集團在溧陽大統華超市及宜興大統華超市作出變動所致，因本集團決定以更多第三方從事提供餐飲服務。

其他收入。本集團於二零零九年的其他收入為人民幣236,100,000元，較二零零八年的人民幣195,400,000元增加人民幣40,700,000元或20.8%，增加主要由於來自供應商的費用收入及來自我們的已抵押現金的利息收入增加所致。來自供應商的費用增加乃主要由於本集團向供應商提供更多服務、開設新店舖及提升對供應商的議價能力所致。利息收入因二零零九年的抵押現金增加而增加。

購買存貨及存貨變動。本集團於二零零九年所購買存貨及存貨變動為人民幣1,477,300,000元，維持相對穩定，較二零零八年的人民幣1,480,600,000元減少人民幣3,300,000元或0.2%。

員工成本。本集團於二零零九年的員工成本為人民幣200,100,000元，較二零零八年的人民幣181,000,000元增加人民幣19,100,000元或10.6%。增加主要因工資上升及馬鞍山八佰伴店、鎮江八佰伴店及鎮江大統華店開業令員工人數增加以致勞工成本上升所致。由於本集團的勞工成本(每人)維持穩定，故員工成本佔銷售所得款項總額的百分比維持相對穩定，由二零零八年的4.3%略降至二零零九年的4.2%。

折舊及攤銷。本集團於二零零九年的折舊及攤銷為人民幣146,200,000元，較二零零八年的人民幣127,300,000元增加人民幣18,900,000元或14.9%。增加主要因為無錫八佰伴百貨店進行翻新，我們因此增加了物業、廠房及設備的投入而令折舊開支增加。

租金開支。本集團於二零零九年的租金開支為人民幣44,200,000元，較二零零八年的人民幣40,600,000元增加人民幣3,600,000元或8.8%。增加主要由於二零零九年租賃南京八佰伴百貨店的全年影響所致，南京八佰伴百貨店於二零零八年底開始經營，並隨後於二零一零年六月出售。

其他開支。本集團於二零零九年的其他開支為人民幣242,300,000元，較二零零八年的人民幣263,900,000元減少人民幣21,600,000元或8.2%。減少主要是由於本集團在二零零八年翻新無錫八佰伴百貨店而錄得一次性處理物業、廠房及設備虧損。

融資成本。本集團於二零零九年的融資成本為人民幣66,300,000元，較二零零八年的人民幣44,300,000元增加人民幣22,000,000元或49.7%。增加主要因為銀行借款上升所致，而銀行借款上升主要有關興建馬鞍山店與鎮江店以及收購南通八佰伴百貨店及建設本集團新店以致資本化利息增加。

應佔一家聯營公司的溢利及虧損。本集團於二零零九年應佔一家聯營公司的溢利及虧損為人民幣1,300,000元，而二零零八年則為零。於二零零九年應佔一家聯營公司的溢利與南通市百貨大樓股份有限公司有關，而南通市百貨大樓股份有限公司於本集團在二零零九年十一月收購一控股權益前被視為本集團的聯營公司。

除稅前溢利。基於上述理由，本集團於二零零九年的除稅前溢利為人民幣347,100,000元，較二零零八年的人民幣303,600,000元增加人民幣43,500,000元或14.3%。

所得稅開支。本集團於二零零九年的所得稅開支為人民幣98,300,000元，較二零零八年的人民幣84,000,000元增加人民幣14,300,000元或17.0%。本集團於二零零八年及二零零九年的實際所得稅稅率分別為27.7%及28.3%。

年度溢利。本集團於二零零九年的年度溢利為人民幣248,800,000元，較二零零八年的人民幣219,600,000元增加人民幣29,200,000元或13.3%。增加主要由於本集團收益及其他收入增加而本集團的營運開支維持相對穩定所致。

本集團的純利率由二零零八年的9.8%增加至二零零九年的10.9%。增加主要由於收益及其他收入的增幅超過經營開支的增幅所致。

截至二零零八年十二月三十一日止年度與截至二零零七年十二月三十一日止年度比較

銷售所得款項總額。本集團的銷售所得款項總額由二零零七年的人民幣3,743,500,000元增加人民幣501,200,000元或13.4%至二零零八年的人民幣4,244,700,000元。

本集團的百貨店業務銷售所得款項總額由二零零七年的人民幣2,620,100,000元增加人民幣232,900,000元至二零零八年的人民幣2,853,000,000元，增幅為8.9%。增加主要是由於我們的百貨店業務於二零零八年的銷售大幅增加所致，特別是現有店舖如江陰華地百貨店、丹陽華地百貨店、宜興華地百貨店及溧陽華地百貨店。南京八佰伴百貨店的銷售所得款項總額亦對銷售所得款項總額的增長有所貢獻，該百貨店於二零零八年底開業，其後於二零一零年六月出售。

本集團的超市業務銷售所得款項總額由二零零七年的人民幣1,123,400,000元增加人民幣268,300,000元至二零零八年的人民幣1,391,700,000元，增幅為23.9%。增加主要因為(其中包括)現有店舖如江陰大統華超市及丹陽大統華超市(大港店)持續增長，以及新店如江陰大統華超市(申港店)、溧陽大統華超市(東門店)及江陰大統華超市(澄西店)開業所致。

下表載列於所示期間本集團百貨店業務及超市業務按特許專營銷售及直接銷售劃分的所得款項總額分析。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零七年			二零零八年		
	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計
	（人民幣百萬元）					
直接銷售	448.1	1,055.0	1,503.1	422.9	1,288.6	1,711.5
特許專營銷售	2,148.3	54.6	2,202.9	2,411.6	87.4	2,499.0
租金收入	23.7	13.8	37.5	18.5	15.7	34.2
銷售所得款項總額	2,620.1	1,123.4	3,743.5	2,853.0	1,391.7	4,244.7

收益。本集團於二零零八年的收益為人民幣2,246,000,000元，較二零零七年的人民幣2,001,300,000元增加人民幣244,700,000元或12.2%。本集團百貨店業務的收益增加人民幣12,400,000元或1.4%，而超市業務的收益則增加人民幣232,300,000元或21.3%。

下表載列於所示期間按不同業務分部及收益類別劃分的總收益分析。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零七年			二零零八年		
	百貨店業務	超市業務	總計	百貨店業務	超市業務	總計
	（人民幣百萬元）					
直接銷售	448.1	1,055.0	1,503.1	422.9	1,288.6	1,711.5
特許專營銷售所得佣金收入	436.8	8.2	445.0	479.6	6.0	485.6
總營業額	884.9	1,063.2	1,948.1	902.5	1,294.6	2,197.1
租金收入	23.7	13.8	37.5	18.5	15.7	34.2
提供餐飲服務	—	15.7	15.7	—	14.7	14.7
總收益	908.6	1,092.7	2,001.3	921.0	1,325.0	2,246.0

百貨店業務：

直接銷售收益。本集團百貨店業務於二零零八年的直接銷售收益為人民幣422,900,000元，較二零零七年的人民幣448,100,000元減少人民幣25,200,000元或5.6%。減少主要因為家居及電子用品於百貨店業務銷售總額所佔百分比下降所致，而我們主要透過直接銷售方式出售家居及電子用品。

特許專營銷售佣金收入。本集團百貨店業務於二零零八年的特許專營銷售佣金收入為人民幣479,600,000元，較二零零七年的人民幣436,800,000元增加人民幣42,800,000元或9.8%。特許專營銷售佣金收入佔本集團百貨店業務收益的百分比由二零零七年的48.1%增加至二零零八年的52.1%。特許專營銷售佣金收入佔百貨店業務特許專營銷售的百分比維持相對穩定，由二零零七年的20.3%微跌至二零零八年的19.9%。

租金收入。本集團百貨店業務於二零零八年的租金收入收益為人民幣18,500,000元，較二零零七年的人民幣23,700,000元減少人民幣5,200,000元或21.9%。此乃主要因為無錫八佰伴百貨店在該年度內進行翻新令我們二零零八年出租的建築面積減少所致。

超市業務：

直接銷售收益。本集團超市業務於二零零八年的直接銷售收益為人民幣1,288,600,000元，較二零零七年的人民幣1,055,000,000元增加人民幣233,600,000元或22.1%。增加主要是由於開設新店所致，包括江陰大統華超市(申港店)、江陰大統華超市(澄西店)及溧陽大統華超市(東門店)。現有超市的直接銷售亦錄得升幅，尤其是丹陽大統華超市及江陰大統華超市。直接銷售收益佔本集團超市業務收益的百分比於二零零七年為96.5%，於二零零八年則為97.3%。

特許專營銷售佣金收入。本集團超市業務於二零零八年的特許專營銷售佣金收益為人民幣6,000,000元，較二零零七年的人民幣8,200,000元減少人民幣2,200,000元或27.2%。減少主要由於本集團在二零零八年底全球金融危機時向供應商收取較低的佣金。

租金收入。本集團超市業務於二零零八年的租金收入收益為人民幣15,700,000元，較二零零七年的人民幣13,800,000元增加人民幣1,900,000元或13.8%。增加主要由於新店開張以致本集團租出更多零售空間所致。現有租約的租金收入亦有所增加。

提供餐飲服務。本集團超市業務於二零零八年來自提供餐飲服務的收益為人民幣14,700,000元，較二零零七年的人民幣15,700,000元減少人民幣1,000,000元或6.4%。

其他收入。本集團於二零零八年的其他收入為人民幣195,400,000元，較二零零七年的人民幣133,600,000元增加人民幣61,800,000元或46.3%。增加主要由於來自供應商的費用增加，而來自供應商的費用增加乃主要由於本集團向供應商提供更多服務，開設新店舖及與供應商的議價能力加強所致。

購買存貨及存貨變動。本集團於二零零八年的購買存貨及存貨變動為人民幣1,480,600,000元，較二零零七年的人民幣1,304,800,000元增加人民幣175,800,000元或13.5%。增加主要是因本集團的超市業務帶動，與於二零零八年開設四間新店有關。

員工成本。本集團於二零零八年的員工成本為人民幣181,000,000元，較二零零七年的人民幣157,700,000元增加人民幣23,300,000元或14.8%。增加主要是由於開設四間新超市以致僱員數目增加所致。由於本集團的人均勞工成本維持穩定，故員工成本佔銷售所得款項總額的百分比維持相對穩定，於二零零七年為4.2%及於二零零八年為4.3%。

折舊及攤銷。本集團於二零零八年的折舊及攤銷為人民幣127,300,000元，較二零零七年的人民幣101,800,000元增加人民幣25,500,000元或25.0%。增加主要是由於店舖數目上升以致須予折舊及攤銷的資產增加所致。

租金開支。本集團於二零零八年的租金開支為人民幣40,600,000元，較二零零七年的人民幣29,000,000元增加人民幣11,600,000元或40.0%。增加主要是由於在租賃物業經營的店舖(包括江陰大統華超市(申港店)、江陰大統華超市(澄西店)及溧陽大統華超市(東門店))數目增加所致。

其他開支。本集團於二零零八年的其他開支為人民幣263,900,000元，較二零零七年的人民幣199,500,000元增加人民幣64,400,000元或32.3%。增加主要是由於本集團計劃尋求股本融資的顧問費增加以及二零零八年翻新無錫八佰伴百貨店相關的出售物業、廠房及設備虧損。

融資成本。本集團於二零零八年的融資成本為人民幣44,300,000元，較二零零七年的人民幣76,300,000元減少人民幣32,000,000元或41.9%。減少主要由於銀行及其他借款實際年利率下降及於二零零八年資本化利息增加(主要有關無錫八佰伴百貨店進行翻新及興建鎮江八佰伴百貨店)。

應佔一家聯營公司的溢利及虧損。本集團於二零零八年應佔一家聯營公司的溢利及虧損為無，而本集團於二零零七年應佔一家聯營公司宜興市華地商貿有限公司的虧損為人民幣9,000元。

除税前溢利。基於上述理由，本集團於二零零八年的除税前溢利為人民幣303,600,000元，較二零零七年的人民幣265,800,000元增加人民幣37,800,000元，增幅為14.2%。

所得税開支。本集團於二零零八年的所得税開支為人民幣84,000,000元，較二零零七年的人民幣47,100,000元增加人民幣36,900,000元或78.3%。本集團於二零零七年的實際所得税率為17.7%，而二零零八年則為27.7%。

中國的法定企業所得税率因新企業所得税法而由33%修訂至25%，使本集團於二零零七年的遞延税項資產及負債減少人民幣49,000,000元。因此，本集團的所得税開支減少，而我們已於二零零七年的溢利中反映該一次性收益。因此，本集團二零零八年的所得税開支較二零零七年有所增加。

年度溢利。本集團二零零八年的年度溢利穩定在人民幣219,600,000元，較二零零七年的人民幣218,700,000元略為增加人民幣900,000元或0.4%。本集團的淨利潤率由二零零七年的10.9%降至二零零八年的9.8%。這些變化主要反映因新企業所得税法下的税率變動導致本集團於二零零七年一次性減少遞延税項資產及負債，以及主要因為於二零零八年我們計劃尋求股本融資有關的諮詢費用增加及就翻新無錫八佰伴百貨店而出售物業、廠房及設備錄得損失，導致本集團二零零八年的其他開支增加。

綜合財務狀況表、流動資產／負債淨值

下表為本集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的綜合財務狀況表概要。

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	2,179,250	2,572,812	3,719,241	3,840,951
預付土地出讓金	259,560	263,489	256,047	327,329
商譽	87,122	87,122	127,439	127,439
於聯營公司的投資	234	—	—	—
可供出售投資	20,000	20,000	110	110
長期預付款項	54,098	73,350	32,093	123,080
遞延稅項資產	7,745	11,364	15,286	19,355
非流動資產總值	2,608,009	3,028,137	4,150,216	4,438,264
流動資產				
存貨	274,695	303,161	301,313	258,148
應收貿易款項	4,636	12,042	8,984	19,024
預付款項、按金及其他應收款項	355,733	175,391	194,716	229,380
按公平值計入損益的股本投資	—	—	12,521	11,096
已抵押存款	5,572	170,000	742,790	384,814
現金及現金等價物	266,227	407,826	612,813	665,239
流動資產總值	906,863	1,068,420	1,873,137	1,567,701
流動負債				
計息銀行及其他借款	1,097,874	1,173,800	1,746,221	1,367,600
應付票據	5,572	—	57,790	9,814
應付貿易款項	460,970	562,989	597,545	573,805
其他應付款項及應計費用	574,282	799,347	960,610	1,141,107
衍生金融負債	7,680	—	—	—
應付稅項	58,296	27,633	32,484	26,832
流動負債總額	2,204,674	2,563,769	3,394,650	3,119,158
流動負債淨額	(1,297,811)	(1,495,349)	(1,521,513)	(1,551,457)
總資產減流動負債	1,310,198	1,532,788	2,628,703	2,886,807
非流動負債				
計息銀行及其他借款	145,000	150,000	983,000	1,006,500
長期應付款項	3,702	5,819	256,523	271,506
遞延稅項負債	160,819	183,798	333,146	338,260
非流動負債總額	309,521	339,617	1,572,669	1,616,266
資產淨值	1,000,677	1,193,171	1,056,034	1,270,541
權益				
本公司權益持有人應佔權益：				
已發行股本	162	162	150	150
儲備	1,000,515	1,193,009	1,023,625	1,235,819
非控股權益	—	—	32,259	34,572
權益總額	1,000,677	1,193,171	1,056,034	1,270,541

綜合財務狀況表若干項目的描述

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的商譽分別為人民幣87,100,000元、人民幣87,100,000元、人民幣127,400,000元及人民幣127,400,000元。於二零零九年十二月三十一日的商譽與二零零八年同日的商譽相比有所增加，主要由於本集團於二零零九年十一月收購南通市百貨大樓股份有限公司的控股權益所致。

於二零零七年十二月三十一日本集團於聯營公司的投資為人民幣200,000元，即本集團於宜興市華地商貿有限公司的股權。本集團其後於二零零八年出售此權益。

本集團的可供出售投資主要包括本集團於非上市股本投資的投資，並按成本呈列。以下載列於所示日期本集團的可供出售投資的分析。

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股本投資，按成本	20,000	20,000	110	110

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日的可供出售投資結餘分別為人民幣20,000,000元及人民幣20,000,000元，即本集團於江蘇宜興農業合作銀行的投資，而本集團持有該銀行4%股權。本集團作出此項投資的原因是相信有關回報率較銀行存款為高。本集團其後於二零零九年出售該項權益。於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的結餘為人民幣100,000元，即本集團於二零零九年十一月購入其控股權益的南通市百貨大樓股份有限公司持有的若干非上市股本投資。此外，本集團於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日按公平值計入損益的股本投資(即於多個非上市基金的投資)分別為人民幣12,521,000元及人民幣11,096,000元。所有該等投資乃本集團於二零零九年收購南通八佰伴百貨店時該公司所持有。

該等非上市股本及基金投資乃由南通八佰伴百貨店前管理層作出，並非本集團投資策略之其中部分。本集團資本管理的主要目標為保障本集團有能力持續經營及維持穩健的資本比率，以支援其業務發展並提高股東價值。本集團根據經濟環境的變化管理其資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整派付股東的股息，向股東退回資本或發行新股。本集團無須遵守任何外部資本要求。目前，本集團的投資計劃主力投資核心業務，如開設新店舖以及收購超市及百貨店相關業務，藉以發展其核心業務，而並無計劃投資其他業務。

本集團的長期預付款項主要包括租金預付款項及購買租賃土地及樓宇的預付款項。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，長期預付款項分別為人民幣54,100,000元、人民幣73,400,000元、人民幣32,100,000元及人民幣

123,100,000元。二零零八年的長期預付款項增加，主要與本集團計劃興建及開設馬鞍山八佰伴百貨店有關，該款項其後於二零零九年綜合財務狀況表內資本化為物業、廠房及設備。於二零一零年六月三十日的長期預付款項增加，主要因為我們計劃開設金壇新店而須支付購買土地的土地出讓金所致。

本集團的衍生金融負債指本集團利率及貨幣掉期合約項下負債。本集團訂有一次性的利率及貨幣掉期合約以管理其不符合對沖會計標準的有關本集團外幣貸款的利率及匯率風險，該等貸款面值22,000,000美元，按倫敦銀行同業拆息浮動利率計息。利率及貨幣衍生工具的公平值變動共人民幣4,900,000元已自截至二零零七年十二月三十一日止年度的收益表扣除。本集團的利率及貨幣掉期合約其後於二零零八年交收。

本集團的長期應付款項主要指向非控股權益股東授出的認沽期權。為收購南通八佰伴百貨店，本集團向南通發起人授出認沽期權，以出售彼等於南通百貨店的權益(「非控股權益」)。進一步詳情請參閱「歷史、重組及企業架構－我們的歷史－收購南通八佰伴百貨店」一節。基於南通百貨店於二零零九年十二月三十一日的每股權益，於少數股東悉數行使認沽期權後，收購彼等所持有的南通百貨店股份總代價將約為人民幣258,200,000元，其金額於我們於二零一零年六月三十日的綜合財務狀況表確認為長期應付款項。

流動負債淨額及營運資金充足性

下表載列於所示日期本集團的流動資產、流動負債及流動負債淨額。

	於十二月三十一日			於二零一零年六月三十日	於二零一零年八月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元（未經審核）
流動資產					
存貨	274,695	303,161	301,313	258,148	240,042
應收貿易款項	4,636	12,042	8,984	19,024	12,878
預付款項、按金及其他應收款項	355,733	175,391	194,716	229,380	181,955
按公平值計入損益的股本投資	—	—	12,521	11,096	12,005
已抵押存款	5,572	170,000	742,790	384,814	326,414
現金及現金等價物	266,227	407,826	612,813	665,239	441,929
流動資產總值	906,863	1,068,420	1,873,137	1,567,701	1,215,223
流動負債					
計息銀行及其他借款	1,097,874	1,173,800	1,746,221	1,367,600	1,156,873
應付票據	5,572	—	57,790	9,814	1,414
應付貿易款項	460,970	562,989	597,545	573,805	556,038
其他應付款項及應計費用	574,282	799,347	960,610	1,141,107	1,036,626
衍生金融負債	7,680	—	—	—	—
應付稅項	58,296	27,633	32,484	26,832	23,348
流動負債總額	2,204,674	2,563,769	3,394,650	3,119,158	2,774,299
流動負債淨額	(1,297,811)	(1,495,349)	(1,521,513)	(1,551,457)	(1,559,076)

於二零零七年、二零零八及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，本集團有流動負債淨額分別約人民幣1,297,800,000元、人民幣1,495,300,000元、人民幣1,521,500,000元及人民幣1,551,500,000元。於二零一零年八月三十一日(即釐定負債數額的最後實際可行日期)，本集團有流動負債淨額約人民幣1,559,100,000元。本集團零售業務的性質導致大部分負債為短期，主要包括導致(i)短期銀行借款、(ii)應付貿易款項及(iii)其他應付款項及應計費用，導致本集團出現流動負債淨額狀況。

於往績記錄期內，本集團的流動負債淨額主要來自其大筆短期銀行借款，主要用作撥付日常營運、擴充計劃及翻新工程。於往績記錄期內，本集團利用短期銀行借款撥資興建及經營新店舖(包括馬鞍山八佰伴百貨店及鎮江八佰伴百貨店)及翻新店舖(包括無錫八佰伴百貨店)。本集團主要動用短期借款而非長期借款，因在中國較易取得短期借款，且短期借款屬循環性質。短期借款的融資成本亦低於長期借款。

此外，本集團一般在專賣商實際售出貨物或本集團向直接銷售供應商購貨(視乎情況而定)後一段時間，始會向專賣商退回銷售所得款項，或向直接銷售供應商支付採購款，故於任何指定時間，本集團皆有大額的應付貿易款項，亦因此導致本集團出現流動負債淨額狀況。於往績記錄期內應付貿易款項增加，主要因本集團擴展業務以致應付專賣商及供應商的應付貿易款項增加所致。

現金及現金等價物由二零一零年六月三十日約人民幣665,200,000元減少至二零一零年八月三十一日約人民幣441,900,000元，主要反映出已償還若干本集團銀行貸款所致。

其他應付款項及應計費用於往績記錄期內亦有所增加。二零零七年至二零零八年的其他應付款項及應計費用增加，主要由於(i)有關本集團計劃興建及開設新店的資本開支的應付費用增加；及(ii)客戶預付款結餘增加；部分被(iii)二零零八年其他應付款項減少(因本集團向前附屬公司宜興華地置業有限公司結算一筆墊款)所抵銷。二零零八年至二零零九年的其他應付款項及應計費用增加，主要由於客戶預付款結餘增加；部分被本集團資本開支的應付款項減少所抵銷。二零零九年十二月三十一日至二零一零年六月三十日期間的其他應付款項及應計費用增加，主要是由於(i)客戶預付款結餘及(ii)主要與本集團興建鎮江八佰伴百貨店及鎮江大統華店有關的資本開支應付費用增加。然而，於二零一零年八月三十一日的其他應付款項及應計費用較二零一零年六月三十日減少，主要是由於已償付與資本開支相關的若干應付款項所致。

於往績記錄期內，本集團在履行到期短期負債方面並無任何困難，此乃由於本集團擁有雄厚的經營現金流量及良好的信貸歷史。本集團的流動負債淨額狀況對本集團流動資金並無任何影響。於往績記錄期內，本集團錄得經營業務現金流入淨額，而本集團預期於本招股章程刊發日期起計12個月將錄得經營業務現金流入淨額。本集團相信其亦可於現有短期銀行借款到期時取得新的銀行融資額，而於二零零九年整年本集團已向主要商業銀行取得新的短期及長期銀行融資額。此外，本集團相信，憑藉我們的內部現金及全球發售所得款項，本集團亦備有充裕資金來源應付其資金承擔。本集團預計，隨著業務持續增長，本

集團將繼續改善經營現金流量狀況，且將繼續減少對短期借款的依賴。於往績記錄期內，本集團尋求取得較多長期借貸務求融資架構得以平衡，本集團相信此舉更有利我們的業務增長。隨著本集團減少依賴短期借貸及增加長期借貸，預期其流動負債淨額狀況於全球發售後將有所改善。尤其是於二零一零年六月三十日尚未償還的人民幣3,119,200,000元流動負債總額當中，本集團擬運用全球發售所得款項及其內部現金償付計息銀行及其他借款。就於二零一零年六月三十日尚未償還的應付票據、應付貿易款項、應付稅項以及其他應付款項及應計費用而言，本集團擬運用經營現金流量償付款項。然而，本集團作為持續經營業務，將於日後繼續產生流動負債。

經計及全球發售估計所得款項淨額、可動用銀行融資及本集團經營業務所得現金流量，董事確認本集團具備足夠營運資金應付由本招股章程日期起計最少12個月所需。

有關綜合財務狀況表其他主要項目的討論，請參閱本招股章程「－債項」、「－存貨分析」、「－應收貿易款項、向第三方墊款及應付貿易款項分析」及「－其他應付款項及應計費用」等節。

流動資金及資本來源

本集團以往主要通過結合經營業務現金流量、內部資源、銀行借款及增加實繳股本來滿足流動資金需求。本集團現金一貫的主要用途為經營成本、資本投資及收購其他百貨店與超市，並預期繼續如是。

現金流量

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	（人民幣百萬元）				
經營活動現金流入淨額	367.6	567.1	641.2	162.9	360.4
投資活動所得／（所用）現金流量淨額	(600.4)	(400.8)	(1,622.2)	(936.5)	263.7
融資活動所得／（所用）現金流量淨額	190.1	(24.0)	1,012.2	669.6	(416.4)
現金及現金等價物增加／（減少）淨額	(42.7)	142.3	91.3	(104.0)	207.7
匯率變動的影響淨額	5.6	(0.7)	0.7	0.8	2.6
現金流量表所載年／期初現金及現金等值物	303.4	266.2	407.8	407.8	439.8
現金流量表所載年／期終現金及現金等價物	266.2	407.8	439.8	304.6	650.1

經營業務現金流量

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團有經營業務現金流入淨額人民幣360,400,000元，主要來自營運資金變動前經營活動現金淨額人民幣449,700,000元。營運資金變動包括(i)應收貿易款項、預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣49,400,000元；

(ii)應付貿易款項、應付票據、其他應付款項及應計費用減少人民幣5,300,000元；及部分被(iii)存貨減少人民幣44,200,000元所抵銷。應收貿易款項、預付款項、按金及其他應收款項增加，乃因為我們業務擴張所致。應付貿易款項、應付票據、其他應付款項及應計費用減少，主要因為淡季整體採購量減少所致。存貨減少主要是由於每年中國假期時間不同相關的季節性波動及管理層致力整體收緊存貨控制。

於二零零九年，本集團有經營業務現金流量淨額人民幣641,200,000元，此乃主要來自營運資金變動前經營活動現金淨額人民幣544,300,000元。營運資金變動包括(i)應付貿易款項、應付票據、其他應付款項及應計費用增加人民幣199,100,000元；(ii)應收貿易款項、預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣9,900,000元；及(iii)存貨減少人民幣8,500,000元。應付貿易款項、應付票據、其他應付款項及應計費用增加，主要因為整體銷售上升所致。應收貿易款項、預付款項、按金及其他應收款項增加，乃因為我們擴張業務所致。存貨減少主要是由於管理層致力整體收緊存貨控制，以及與每年中國假期時間不同相關的季節性波動。

於二零零八年，本集團有經營業務現金流量淨額人民幣567,100,000元，此乃主要來自營運資金變動前經營活動現金淨額人民幣503,800,000元。營運資金變動包括(i)應付貿易款項、應付票據、其他應付款項及應計費用增加人民幣166,900,000元；(ii)應收貿易款項、預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣26,800,000元，部分被(iii)存貨增加人民幣29,500,000元所抵銷。應付貿易款項、應付票據、其他應付款項及應計費用及存貨增加，主要因為本集團擴充業務所致。應收貿易款項、預付款項、按金及其他應收款項減少，主要與二零零八年六月應收關連公司香江(國際)亞洲有限公司款項的還款有關。

於二零零七年，本集團的經營活動現金流入淨額為人民幣367,600,000元。此乃主要由於營運資金變動前來自經營活動的現金淨額人民幣444,500,000元所致。營運資金變動包括(i)應付貿易款項、應付票據、其他應付款項及應計費用增加人民幣120,000,000元，部分被(ii)存貨增加人民幣70,100,000元以及(iii)應收貿易款項、預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣63,000,000元所抵銷。應付貿易款項、應付票據、其他應付款項及應計費用增加，以及應收貿易款項、預付款項、按金及其他應收款項增加及存貨增加，主要因為本集團擴充業務所致。

投資活動現金流量

截至二零一零年六月三十日止六個月投資活動現金流量淨額為人民幣263,700,000元。這主要由於已抵押存款減少人民幣358,000,000元及定期存款減少人民幣157,900,000元所致，部分被購買物業、廠房及設備所付現金人民幣111,600,000元及長期預付款增加人民幣91,000,000元所抵銷。

於二零零九年的投資活動所用現金淨額為人民幣1,622,200,000元，乃主要由於動用人民幣608,300,000元購置物業、廠房及設備；已抵押存款增加人民幣572,800,000元；動用人民幣363,800,000元收購南通市百貨大樓股份有限公司及定期存款增加人民幣173,000,000元。購置物業、廠房及設備的人民幣608,300,000元主要反映本集團用於興建及開設新店及裝修現有店舖的款項。

於二零零八年的投資活動所用現金淨額為人民幣400,800,000元，乃主要由於動用人民幣361,400,000元購置物業、廠房及設備以及已抵押存款增加人民幣164,400,000元。購置物業、廠房及設備的人民幣361,400,000元主要反映本集團用於興建及開設新店及裝修現有店舖的款項。

於二零零七年的投資活動所用現金淨額為人民幣600,400,000元，乃主要由於動用人民幣451,500,000元購置物業、廠房及設備及應收關聯方款項增加人民幣146,100,000元所致。購置物業、廠房及設備的人民幣451,500,000元，主要反映本集團購置鎮江大統華超市的土地使用權及所處樓宇、購置溧陽華地百貨店樓宇所涉開支、購置本集團新物流中心的土地的款項，以及裝修及翻新無錫八佰伴百貨店工程所涉開支。

融資活動現金流量

截至二零一零年六月三十日止六個月融資活動所用現金淨額為人民幣416,400,000元，主要由於償還銀行及其他借款人民幣1,940,100,000元，部分被產生的新增銀行及其他借款人民幣1,585,000,000元所抵銷。

於二零零九年的融資活動所得現金淨額為人民幣1,012,200,000元，主要因本集團產生新增銀行及其他借款人民幣3,592,400,000元所致，部分被償還銀行及其他借款人民幣2,187,000,000元以及購回本公司股份人民幣366,700,000元所抵銷。

於二零零八年的融資活動所用現金淨額為人民幣24,000,000元，主要因本集團產生新增銀行及其他借款人民幣1,279,300,000元所致，部分被償還銀行及其他借款人民幣1,198,400,000元所抵銷。

於二零零七年的融資活動所得現金淨額為人民幣190,100,000元，主要因本集團產生新增銀行及其他借款人民幣1,176,700,000元，以及於鼎暉私募基金的投資項目第二階段向Well Sea發行本公司股份所得款項人民幣328,700,000元所致，部分被償還銀行及其他借款合共人民幣1,218,700,000元所抵銷。

債項

借款

下表載列本集團於所示日期的借款。

	於十二月三十一日			於二零一零年六月三十日	於二零一零年八月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年		
					（未經審核）
	（人民幣百萬元）				
銀行貸款：					
有抵押	1,084.7	1,036.0	2,135.5	2,150.0	2,043.0
有擔保	49.0	33.0	—	—	—
有抵押及有擔保	—	156.0	499.8	224.1	112.4
	1,133.7	1,225.0	2,635.3	2,374.1	2,155.4
其他貸款：					
無抵押	109.2	98.8	93.9	—	—
應償還銀行貸款：					
一年內或要求時	988.7	1,075.0	1,652.3	1,367.6	1,156.9
一年以上但兩年以內	—	15.0	130.0	153.5	154.5
兩年以上但五年以內	—	135.0	757.5	476.0	467.0
五年以上	145.0	—	95.5	377.0	377.0
	1,133.7	1,225.0	2,635.3	2,374.1	2,155.4
其他應償還貸款：					
一年內或要求時	109.2	98.8	93.9	—	—
銀行及其他借款總額	1,242.9	1,323.8	2,729.2	2,374.1	2,155.4
減：列為流動負債部分	(1,097.9)	(1,173,8)	(1,746.2)	(1,367.6)	(1,156.9)
長期部分	145.0	150.0	983.0	1,006.5	998.5

於往績記錄期內，本集團的銀行貸款總額由二零零七年十二月三十一日約人民幣1,133,700,000元增至二零一零年六月三十日約人民幣2,374,100,000元，主要由於本集團於期內進行擴充計劃及翻新工程導致開支增加所致，當中包括興建與經營馬鞍山八佰伴百貨店及鎮江八佰伴百貨店等新店舖及翻新無錫八佰伴百貨店。本集團的銀行及其他借款長期部分由二零零八年十二月三十一日的人民幣150,000,000元增加至二零零九年十二月三十一日的人民幣983,000,000元，主要因為本集團致力逐步以更多長期借款平衡其融資結構，本集團認為此舉有利其發展。

本集團的銀行貸款包括於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日年利率分別介乎6.12%至7.52%、1.64%至7.50%、1.9%至7.83%及2.73%至5.94%的計息銀行貸款。

本集團將以全球發售所得款項及內部現金結清截至二零一零年六月三十日須於一年內償還的貸款人民幣1,367,600,000元。

本集團銀行貸款的抵押品及擔保如下：

(i) 於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，賬面淨值總額分別為人民幣1,324,900,000元、人民幣1,461,900,000元、人民幣1,914,100,000元及人民幣1,415,100,000元的本集團若干物業、廠房及設備已予抵押作為銀行貸款的擔保。

(ii) 於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，賬面淨值總額分別為人民幣164,100,000元、人民幣207,000,000元、人民幣200,800,000元及人民幣241,600,000元的本集團若干預付土地出讓金已予抵押作為銀行貸款的擔保。

(iii) 於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，本集團若干定期存款人民幣170,000,000元、人民幣685,000,000元及人民幣375,000,000元已分別抵押作為銀行貸款的擔保。

(iv) 於二零零七年十二月三十一日有抵押銀行貸款結餘中，為數人民幣160,700,000元的款項乃以Cleavebury Limited的100%股權作抵押。上述有抵押銀行貸款已於截至二零零八年十二月三十一日止年度償還。

(v) 於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日有抵押及有擔保款項結餘中，人民幣225,300,000元及人民幣224,100,000元的款項乃以Cleavebury Limited的100%股權作抵押，並由董事陳建強先生作擔保。該人民幣224,100,000元的金額將於上市日期前支付。

除於二零零七年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日分別為數22,000,000美元(相當於約人民幣160,700,000元)的有抵押銀行貸款、為數33,000,000美元(相當於約人民幣225,300,000元)的有抵押及有擔保銀行貸款及為數33,000,000美元(相當於約人民幣224,100,000元)的有抵押及有擔保銀行貸款以美元列值外，本集團於往績記錄期內的所有借款均以人民幣列值。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的其他貸款包括：(i)由董事授予於二零零七年十二月三十一日為數人民幣109,200,000元的委託貸款。該委託貸款按年利率7.5%計息，透過董事、本集團及委託銀行訂立的三方委託貸款協議借入；(ii)由無錫億年投資管理有限公司(該公司由董事陳建強先生一名親屬控制)授予於二零零八年十二月三十一日為數人民幣98,800,000元的貸款，該貸款按年利率7.5%計息；(iii)由一名董事授予於二零零九年十二月三十一日為數人民幣5,300,000元的貸款，該貸款按年利率2%計息，於要求時償還；及(iv)由本公司股東授予於二零零九年十二月三十一日為數人民幣88,600,000元的貸款，該貸款按年利率2%計息，於要求時償還。

於二零一零年八月三十一日(即確定債項的最後實際可行日期)，本集團的借款總額為人民幣2,155,400,000元，包括銀行借款人民幣2,155,400,000元及其他借款零。於二零一零年八月三十一日，本集團的未動用銀行信貸總額為人民幣2,263,500,000元。截至本招股章程日期，本集團無意於上市後的可見將來在日常業務過程以外透過外來債務融資產生任何重大債務。

資本承擔

	於十二月三十一日			於二零一零年六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	
	（人民幣百萬元）			
已訂約但未撥備：				
物業、廠房及設備	313.0	266.4	260.2	122.7

本集團擬運用全球發售所得款項及內部現金結清於二零一零年六月三十日已訂約但未撥備的資本承擔人民幣122,700,000元。

經營租賃承擔／安排

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租用若干本集團百貨店及辦公室物業。該等租賃主要涉及本集團租用百貨店及超市的物業，而有關租期及續租權各有不同。本集團於所示日期的不可撤銷經營租賃的未來最低租金總額載列如下。

	於十二月三十一日			於二零一零年六月三十日	於二零一零年八月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年		
					（未經審核）
	（人民幣百萬元）				
一年內	33.0	28.0	40.9	35.4	34.8
二至五年內（包括首尾兩年）	126.6	119.7	173.7	143.1	140.5
五年以上	377.0	298.7	519.7	392.7	387.4
	536.6	446.4	734.3	571.2	562.7

本集團亦按主要低於五年的經營租賃安排出租本集團若干租賃土地及樓宇。本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃於所示日期應收取的未來最低租金如下：

	於十二月三十一日			於二零一零年六月三十日	於二零一零年八月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年		
					（未經審核）
	（人民幣百萬元）				
一年內	17.3	21.0	37.9	44.3	45.6
二至五年內（包括首尾兩年）	12.7	24.4	83.6	81.4	83.3
五年以上	0.3	11.7	43.4	38.7	36.8
	30.3	57.1	164.9	164.4	165.7

除上表另有披露外，於二零一零年八月三十一日(即確定本集團債項的最後實際可行日期)，本集團並無任何重大或然負債或擔保。除上文所披露者外，於二零一零年八月三十一

日(即確定本集團債項的最後實際可行日期),本集團並無任何尚未償還的已發行或同意將予發行的借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兑負債(一般貿易票據除外)或承兑信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

資本開支

本集團的資本開支主要用於拓展店舖網絡。本集團過往的資本開支以內部經營產生現金以及銀行及其他借款撥付。於二零零七年、二零零八年及二零零九年,本集團的資本開支分別為人民幣813,100,000元、人民幣561,300,000元及人民幣1,289,100,000元。截至二零一零年六月三十日止六個月,本集團的資本開支為人民幣314,400,000元。

於最後實際可行日期,本集團的籌建中新店數目為十三家,預期於未來三年開業,包括在浙江省長興、江蘇省金壇及江蘇省常州開設三家新百貨店,以及於南京、馬鞍山、丹陽、金壇、江陰、宜興、長興、常州及泰興的十家新超市。本集團預期將就該等項目產生重大資本開支。倘出現具吸引力的商機,本集團亦可能就於本集團的目標城市收購其他位於黃金地段的百貨店、超市或物業而產生重大開支。

然而,本集團目前有關未來資本開支的計劃可視乎本集團的業務計劃發展情況而有變,該等情況包括潛在收購、市場情況及本集團的未來業務狀況的前景。除法律及上市規則規定者外,本集團並不承擔任何責任公佈本集團資本開支計劃最新情況。請參閱「前瞻性陳述」一節。

本集團預期透過結合經營業務現金流量、全球發售所得款項及銀行貸款為二零一零年及二零一一年的資本開支提供資金。擴充計劃涉及的現金需求或會隨著市場機遇而大幅變動。本集團應付資本開支需求的能力或會受到財務狀況與經營業績及國際與內地金融市場的流通量影響。本集團無法保證可按我們可接納的條款或其他條款完成擴充計劃,亦無法保證將具備足夠財務資源完成擴充。

存貨分析

本集團的存貨主要包括透過直接銷售方式銷售的商店商品。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日,本集團的存貨分別為人民幣274,700,000元、人民幣303,200,000元、人民幣301,300,000元及人民幣258,100,000元。

下表載列於所示期間本集團的平均存貨周轉期概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
存貨周轉期（日）(1)	76.8	74.7	74.4	51.5

附註：

(1) 存貨周轉期(日)按年終的存貨結餘除以年度／期間購買存貨及存貨變動，再乘以365日(二零零七年、二零零八年及二零零九年)及181日(截至二零一零年六月三十日止六個月)而計算。

因管理層專致力收緊存貨控制及改善物流，存貨周轉日數由二零零七年的76.8日減少至二零零八年的74.7日，並於二零零九年進一步減少至74.4日。截至二零一零年六月三十日止六個月的存貨周轉日數為51.5日，主要反映二零一零年上半年末的存貨結餘較二零零九年底為低，乃因我們通常在年終增加存貨以為節日旺季作好準備。

應收貿易款項、向第三方墊款及應付貿易款項分析

應收貿易款項、預付款項、按金及其他應收款項

本集團的絕大部分銷售於交易時以現金、借記卡或信用卡付款，故並無重大應收貿易款項。本集團綜合財務狀況表內應收貿易款項的少量結餘指以賒賬方式進行的大量商品銷售的應收款項。本集團向客戶提供的信貸期一般為一個月內。

本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括向供應商支付的預付款項、預付租金及按金、其他按金及應收款項，以及可收回增值稅。其他按金及應付款項主要包括向員工提供的墊款、應收銷售點款項，以及於二零零九年出售可供出售投資的應收款項。於二零零七年十二月三十一日的預付款項、按金及其他應收款項亦包括為數人民幣146,100,000元的應收關連公司款項，該款項乃提供予關連公司香江(國際)亞洲有限公司的墊款。該公司於香港註冊成立，由陳先生全資擁有。按該公司要求，Cleavebury Limited根據一項於二零零七年六月十七日訂立的貸款協議向銀行借入為數22,000,000美元的一年期貸款，並將貸款所得款項中20,000,000美元墊付予香江(國際)亞洲有限公司。該墊款為免息及須於一年內償還。請參閱會計師報告第II節附註26。墊款及銀行貸款均已於二零零八年結清。

截至二零一零年八月三十一日，於二零一零年六月三十日的(i)應收貿易款項及(ii)其他按金及應收款項結餘中的人民幣15,300,000元及人民幣144,500,000元已償付。

應付貿易款項及應付票據

本集團的應付貿易款項指扣除佣金後退還專賣商的部分銷售所得款項總額，以及應付予直接銷售供應商的購買價。本集團的應付貿易款項為免息及一般於0至60日期間結清。於所示日期的應付貿易款項按發票日期劃分的賬齡分析如下。

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	六月三十日
	（人民幣百萬元）			
三個月內	427.9	532.1	517.8	471.7
三個月以上但六個月以內	18.0	18.8	58.5	74.8
六個月以上但一年內	11.2	5.2	9.8	18.0
一年以上	3.9	6.9	11.3	9.3
	461.0	563.0	597.5	573.8

本集團的應付票據乃本集團用以結算向供應商所作部分採購的銀行承兑票據。本集團應付票據的到期日如下：

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	六月三十日
	（人民幣百萬元）			
三個月內	5.6	—	45.0	9.8
三個月至一年	—	—	12.8	—
	5.6	—	57.8	9.8

下表載列於所示期間本集團的應付貿易款項及應付票據的周轉期。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
應付貿易款項及應付票據周轉期（日）(1)	55.6	58.8	60.7	38.5
特許專營銷售相關的應付貿易款項及應付票據周轉期（日）(2)	47.0	54.6	53.3	31.1
直接銷售相關的應付貿易款項及應付票據周轉期（日）(3)	67.1	64.6	73.2	53.4

附註：

(1) 應付貿易款項及應付票據周轉期，乃按年／期末應付貿易款項及應付票據結餘除以年／期內下列兩者的總和(a)購買存貨及存貨變動及(b)特許專營銷售總收益減特許專營銷售佣金收入，再乘以365日（二零零七年、二零零八年及二零零九年）及181日（截至二零一零年六月三十日止六個月）計算。

(2) 特許專營銷售相關的應付貿易款項及應付票據周轉期，乃按年／期末特許專營銷售方法相關的應付貿易款項及應付票據結餘除以年／期內特許專營銷售總收益減特許專營銷售佣金收入，再乘以365日(二零零七年、二零零八年及二零零九年)及181日(截至二零一零年六月三十日止六個月)計算。

(3) 直接銷售相關的應付貿易款項及應付票據周轉期，乃按年／期末直接銷售方法相關的應付貿易款項及應付票據結餘除以年／期內購買存貨及存貨變動，再乘以365日(二零零七年、二零零八年及二零零九年)及181日(截至二零一零年六月三十日止六個月)計算。

應付貿易款項及應付票據的周轉期由二零零七年的55.6日增至二零零八年的58.8日，再增至二零零九年的60.7日。周轉日數自二零零七年至二零零九年增加，主要因為本集團擴充業務所致。周轉日數自二零零八年至二零零九年增加，亦因為成立江蘇匯聯電器有限公司所致。本集團透過該附屬公司處理家電銷售事項，而該公司主要以應付票據支付其未償還的貿易相關債務。截至二零一零年六月三十日止六個月的周轉日為38.5日，主要反映我們於二零一零年上半年末應付貿易款項及應付票據較二零零九年底為低，乃因我們通常在年終增加存貨以為節日旺季作好準備。

特許專營銷售相關的應付貿易款項及應付票據的周轉日數由二零零七年的47.0日增至二零零八年的54.6日，再減至二零零九年的53.3日。特許專營銷售相關的周轉日數於二零零七年至二零零八年增加，主要因為本集團擴充百貨店業務，而有關業務主要以特許專營銷售方法為主。截至二零一零年六月三十日止六個月特許專營銷售相關的周轉日數為31.1日，主要反映二零一零年六月三十日的應付貿易款項及應付票據結餘較二零零九年十二月三十一日為少。

直接銷售相關的應付貿易款項及應付票據的周轉日數由二零零七年的67.1日減至二零零八年的64.6日，再增至二零零九年的73.2日。直接銷售相關的周轉日數於二零零七年至二零零八年減少，主要因為本集團成立了匯全物流，該附屬公司主要從事物流及運送新鮮食品，以及集中處理我們的貨品採購、物流及運送事宜。因此，二零零七年至二零零八年間應付貿易款項及應付票據結餘增幅較購買存貨及存貨變動增幅為小。直接銷售相關的周轉日數於二零零八年至二零零九年增加，主要因為本集團成立了江蘇匯聯電器有限公司，並透過其處理家電銷售事宜，而該附屬公司主要以應付票據支付其未付貿易相關債務。截至二零一零年六月三十日止六個月直接銷售相關的周轉日數為53.4日，主要反映二零一零年六月三十日的應付貿易款項及應付票據結餘較二零零九年十二月三十一日為少。

其他應付款項及應計費用

於二零零七年、二零零八年、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的其他應付款項及應計費用分別為人民幣574,300,000元、人民幣799,300,000元、人民幣960,600,000元及人民幣1,141,100,000元。

其他應付款項及應計費用包括應計開支、員工及供應商按金、增值税及其他應付税項、應付資本開支、應付供應商僱員款項、積分負債、客戶預付款、應付董事款項、應付其他關聯方款項、應付關連公司款項及其他應付款項。應付供應商僱員款項主要指i)我們代表特許專營合夥人支付給我們店鋪工作的供應商僱員的工資及ii)就發放制服而向該等僱員

收取的按金。該等付款及按金乃根據中國法律及法規作出。所有應付董事款項及應付其他關聯方款項乃根據中國法律及法規墊付予本集團。供應商按金主要包括向供應商收取的租金按金、裝修按金及特許專營按金。供應商按金於往績記錄期內增加主要因為本集團於期內擴充業務，令店舖及供應商數目增加所致。有關應付董事款項及應付其他關聯方款項的結餘已於二零零九年十二月三十一日悉數清償。有關會員卡的積分負債於向顧客授予積分換領禮品或現金券時確認。

客戶預付款指本集團客戶就換取預付禮品卡而支付的預付款。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，本集團應付預付禮品卡的結餘分別約為人民幣354,000,000元、人民幣449,600,000元、人民幣585,200,000元及人民幣737,000,000元。進一步詳情請參閱「風險因素－有關中國的風險－有關禁止發行預付禮品卡的中國政策、法律及規例或會對本集團業務造成不利影響」一節。當客戶於本集團店舖以該等禮品卡購物時，會扣除有關的預付款項。本集團的預付卡並無換領期。於二零零七年、二零零八年及二零零九年間的客戶預付款大幅增加，乃因本集團向顧客發出的預付禮品卡數目增加。然而，由於本集團大部分顧客於本集團店舖購物時仍以現金或信用卡付款，故本集團並無依賴顧客的預付款項為其營運資金需求提供資金。截至二零一零年八月三十一日，於二零一零年六月三十日的未償還客戶預付款人民幣218,600,000元或29.7%經已結清。本集團亦享有供應商提供的信貸期，於二零零九年的應付貿易款項及應付票據的平均週轉日數為60.7日。假設並無發行預付卡，本集團於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度仍會錄得經營活動現金流入淨額分別人民幣543,700,000元及人民幣505,500,000元。因此，董事相信發行預付卡不會對本集團的流動資金造成重大影響。請參閱會計師報告第II節附註32。

金融工具

除其他章節披露者外，本集團並無訂立任何其他金融工具作對沖用途。

資產負債表以外的交易

除上述承擔及或然負債外，本集團並無訂立任何重大資產負債表以外的交易或安排。

市場風險

在日常業務過程中，本集團承受多種市場風險，包括以下各項：

通脹風險

近年來中國的通脹對本集團經營業績並無重大影響。根據中國國家統計局資料，於二零零七年、二零零八年及二零零九年，消費物價指數的變動分別為4.8%、5.9%及5.2%。

外幣匯率風險

本集團的經營活動均在中國進行，並以人民幣計值。除一項美元銀行貸款及若干銀行結餘以港元及美元計值外，本集團大部分資產及負債以人民幣計值。

於有關年度，人民幣兑美元匯率相對穩定，故本集團認為本身並不涉及重大外匯風險。

現金流量利率風險

本集團並無重大計息資產。本集團主要由於浮息銀行貸款而承受市場利率變動風險。本集團並無使用任何利率掉期對沖現金流量利率風險。

信貸風險

本集團並無應收貿易款項信貸風險高度集中情況。向零售客戶所作銷售均以現金或借記卡或信用卡結算。本集團的現金及現金等價物主要是存於中國國有銀行的存款。綜合財務狀況表內的其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值乃本集團就金融資產所承受的最高信貸風險。本集團並無其他承受高度信貸風險的金融資產。

流動資金風險

本集團管理層旨在透過銀行貸款、優先股及其他借款，在籌集資金方面的持續性及靈活性兩者之間取得平衡。

股息及股息政策

於全球發售完成後，股東可收取我們所宣派的股息。股息派付與否及相關數額由董事視乎本集團未來業務及盈利、資金需要及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及董事視為相關的其他因素酌情決定。宣派及派付任何股息及股息金額須遵守我們的組織章程文件及開曼群島公司法規定，包括須獲股東批准。此外，我們的控股股東可影響股東於股東大會上批准任何股息派付。

本集團現計劃從截至二零一零年十二月三十一日止年度開始，將不少於30%的本公司權益持有人應佔年度可分派溢利用於派付年度股息，但須視乎上述因素而定。股份的現金股息(如有)將以港元支付。其他分派(如有)將以董事認為合法、公平而可行的方式向股東派付。

未來股息派付亦會取決於是否獲得本集團中國營運附屬公司派發股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的純利派付，而中國會計原則與其他司法權區公認會計原則(包括國際財務報告準則)在多方面存在差異。中國法律亦規定外資企業(如本集團若干

中國附屬公司)須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。倘若本集團附屬公司產生債務或虧損，或須遵守銀行信貸融資、可轉換債券工具或本集團或本集團附屬公司日後可能訂立的其他協議中的任何限制性契諾，則本集團附屬公司分派股息亦可能受到限制。

於往績記錄期內，我們於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度分別向股東宣派股息零、人民幣26,400,000元及人民幣26,000,000元。閣下謹請注意，過往股息分派並非本集團未來股息分派政策的指標。

可分派儲備

根據開曼群島公司法，本公司可根據本公司章程細則條文以溢利或股份溢價賬支付股息，惟須於緊隨建議派付股息當日後，本公司將可於一般業務過程中支付到期債務。

於二零一零年六月三十日，本公司有股份溢價賬人民幣311,600,000元，可分派予股東。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，旨在說明假設全球發售於二零一零年六月三十日已經發生時全球發售對本集團於該日的綜合有形資產淨值的影響。編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅供參考，且基於其假設性質，其未必真實反映假設全球發售已於二零一零年六月三十日或任何其他未來日子完成時本集團的綜合有形資產淨值。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據本招股章程附錄一會計師報告所示於二零一零年六月三十日本公司權益持有人應佔經審核綜合資產淨值而編製，並已作下述調整。

	於二零一零年六月三十日本公司權益持有人應佔經審核綜合有形資產淨值	全球發售估計所得款項淨額	未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值	未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值
	人民幣千元（附註1）	人民幣千元（附註2）	人民幣千元	人民幣元（附註3）	（等值港元）（附註4）
根據發售價每股4.85港元計算	1,108,530	1,975,142	3,083,672	1.23	1.43
根據發售價每股5.93港元計算	1,108,530	2,427,092	3,535,622	1.41	1.63

附註：

1. 於二零一零年六月三十日本公司權益持有人應佔經審核綜合有形資產淨值，乃按本招股章程附錄一會計師報告所示於二零一零年六月三十日的經審核綜合資產淨值人民幣1,270,541,000元中扣除商譽人民幣127,439,000元及非控股權益人民幣34,572,000元而得出。
2. 全球發售估計所得款項淨額乃根據發售股份及估計發售價分別為4.85港元及5.93港元計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及相關開支。全球發售的估計所得款項淨額按1.00港元兑人民幣0.8629元的匯率(即中國人民銀行(「人民銀行」)於二零一零年九月二十一日所報的當時匯率)兑換為人民幣。
3. 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃按緊隨全球發售完成後已發行2,500,000,000股股份計算，惟並無計及可能因行使超額配股權而提呈發售的任何股份。
4. 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃按人民銀行於二零一零年九月二十一日所報的當時匯率1.00港元兑人民幣0.8629元兑換為港元。
5. 於二零一零年七月三十一日，本集團的樓宇及土地使用權經獨立物業估值師仲量聯行西門有限公司重估，而有關物業估值報告載於本招股章程附錄四－物業估值內。重估盈餘淨額(即樓宇及土地使用權市值較其賬面值超出金額)約為人民幣3,156,400,000元。上述重估盈餘並無列入本集團於二零一零年六月三十日的綜合財務資料內。上述調整未考慮上述重估盈餘。倘樓宇及土地使用權按該估值列值，則額外的折舊及攤銷每年約人民幣123,100,000元將會於綜合收益表內扣除。

物業評估價值與賬面淨值對賬

根據上市規則第5.07條規定，本集團應佔物業權益的估值與本招股章程附錄一會計師報告所載本集團於二零一零年六月三十日的綜合財務狀況表內的物業權益的對賬披露如下：

	人民幣千元
計入物業、廠房及設備的樓宇	3,308,402
土地使用權	327,329
於二零一零年六月三十日的賬面淨值	3,635,731
由二零一零年七月一日至二零一零年七月三十一日的變動	
加：期內添置	–
減：期內折舊及攤銷	(8,107)
於二零一零年七月三十一日的賬面淨值	3,627,624
估值盈餘	3,156,376
於二零一零年七月三十一日的估值	6,784,000

截至二零一零年十二月三十一日止年度溢利預測

本公司權益持有人應佔預測

綜合溢利[1] ..... 不少於人民幣370,000,000元(相當於429,000,000港元)

未經審核備考預測每股盈利[2][3] ..... 不少於人民幣0.148元(相當於0.172港元)

---

(1) 上述溢利預測乃根據附錄三所載的基準及假設編製。

(2) 僅為方便　閣下參閱，每股盈利預測已按二零一零年九月二十一日當時的人民銀行匯率1.00港元兑人民幣0.8629元換算為港元。　閣下不應將上述換算視為人民幣金額實際上可按所述匯率或任何其他匯率兑換為港元。

(3) 未經審核備考預測每股盈利按截至二零一零年十二月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔預測綜合溢利計算，假設本集團自二零一零年一月一日起已經上市，且於整個年度已發行及流通合共2,500,000,000股股份。

無重大不利變動

就本集團所知，自二零一零年六月三十日(即本招股章程「附錄一 － 會計師報告」所載本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務狀況並無任何重大不利變動。

上市規則所規定的披露

本集團確認，截至最後實際可行日期，並無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

未來計劃及前景

有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務－本集團的策略」一節。

所得款項用途

我們估計，假設每股股份發售價為5.39港元，亦即本招股章程封面載列的發售價範圍的中位數，並在扣除我們應付的包銷折讓、佣金、獎勵費(如有)及估計發售開支後，本公司從全球發售可獲的所得款項淨額約為2,551,000,000港元。

我們擬將所得款項淨額用作以下用途：

- 約60%用作發展我們的店舖網絡。該所得款項淨額將用作下列用途：
  - 所得款項淨額約30%將用作發展籌建中的三家百貨店及十家超市；
  - 所得款項淨額約5%將用作改裝翻新或擴充我們現有的店舖，包括鎮江八佰伴百貨店及無錫八佰伴百貨店；及
  - 所得款項淨額約25%將用於在泛長江三角洲地區其他合適百貨店或超市的發展機會，而我們認為有關機會可配合我們的其長遠發展策略；
- 約25%用作償還銀行貸款。截至二零一零年六月三十日，我們的未償還人民幣銀行借款總額為人民幣2,150,000,000元。倘發售價定於每股發售股份5.39港元，則我們計劃將所得款項淨額中約638,000,000港元用以償付部分未償還銀行借款。該等銀行借款的年息率介乎2.73厘至5.94厘。所有該等貸款乃用作本集團的營運資金；
- 約5%用作進一步開發管理系統、進一步加強物流支援系統及擴充總部；及
- 不超過全球發售所得款項淨額10%的餘額則作營運資金及一般公司用途。

於外匯管理局登記後，全球發售所得款項淨額將以向江蘇華地注資或通過股東貸款的形式或以中國法律及法規許可的其他方式匯款至中國，以便本集團進行拓展計劃之用。據我們的中國法律顧問告知，預期本集團將所得款項淨額匯款至中國應不會遇到任何重大中國監管障礙。

倘發售價定於每股發售股份5.93港元(即指示發售價範圍上限),所得款項淨額將增加約262,000,000港元。董事現擬將額外所得款項以上文所述相同方式及比例運用。倘發售價定於每股發售股份4.85港元(即指示發售價範圍下限),所得款項淨額將減少約262,000,000港元。董事現擬將減少後的所得款項淨額以上文所述相同方式及比例運用。

我們不會因超額配股權獲行使而發行任何新股份,亦將不會從中收取任何所得款項。

倘所得款項淨額超出或少於預期,本集團將按比例對分配作上述用途的所得款項淨額作出調整。

倘所得款項淨額未有即時用作上述用途,在中國及開曼群島法律及法規許可下,本集團擬將所得款項淨額存入短期活期存款及╱或貨幣市場工具。

我們估計,假設超額配股權不獲行使,在扣除基礎發售售股股東就銷售股份應付包銷佣金及費用後,基礎發售售股股東自全球發售獲得所得款項淨額約為653,000,000港元(假設發售價為每股發售股份5.39港元,即指示發售價範圍的中位數)。倘超額配股權獲悉數行使,超額配股售股股東將獲得所得款項淨額約490,000,000港元(假設發售價為每股發售股份5.39港元,即指示發售價範圍的中位數)。

我們不會從售股股東於全球發售中出售銷售股份而獲得任何所得款項淨額。

香港包銷商

聯席牽頭經辦人

摩根士丹利亞洲有限公司
星展亞洲融資有限公司
建銀國際金融有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

本集團、控股股東、售股股東、香港包銷商及獨家全球協調人於二零一零年十月七日訂立香港包銷協議。誠如香港包銷協議所述，本集團按發售價根據本招股章程及申請表格的條款及條件提呈香港發售股份以供公眾人士認購。

受上市委員會批准本集團的已發行及將予發行的股份上市及買賣，及香港包銷協議所述的若干其他條件(包括獨家全球協調人(代表包銷商)、售股股東與本集團協定發售價)所規限，香港包銷商已個別及非共同同意根據本招股章程及申請表格的條款及條件認購或促使認購人認購正提呈發售但在香港公開發售項下未被認購的香港發售股份下彼等各自的適用部分(載於香港包銷協議)。

香港包銷協議須待國際包銷協議獲簽訂及成為無條件，且並無按其條款終止，方告作實並受其所規限。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列事件，則香港包銷商根據香港包銷協議自行或促使認購人認購香港發售股份的責任可予終止：

(i) 倘若下列情況出現、發生、存在或生效：

(a) 香港、中國、開曼群島、英屬處女群島、美國、英國、歐盟(或其任何成員國)、日本或新加坡(各為「**相關司法權區**」)的當地、全國、區域或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財務或監管或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場以及銀行同業市場的嚴重擾亂、港元兌美

元的聯繫匯率制度改變或人民幣兑任何外幣大幅貶值)出現任何轉變或可能導致任何轉變的發展，或發生任何導致或可能導致任何轉變或發展的事件或一連串事件；或

(b) 任何相關司法權區的任何法院或其他主管當局頒佈任何新法例或規例或出現有可能更改現有法例及規例的任何更改或發展或有關法例及規例的詮釋或應用的任何轉變，或發生影響任何相關司法權區的相關轉變或發展；或

(c) 任何相關司法權區發生任何單一或一連串不可抗力事件，包括但不限於任何政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、地震、水災、群眾騷亂、戰爭、暴亂、治安不靖、恐怖活動(不論是否有人宣稱承擔責任)、天災、疫症、爆發傳染病(包括但不限於非典型肺炎或H5N1或豬流感或禽流感或相關的併發／變種症狀)、意外或交通中斷或延誤的一般情況，或發生影響任何相關司法權區的相關事件；或

(d) 任何相關司法權區爆發任何當地、全國、區域或國際敵對事件(不論有否宣戰)或事件升級、進入其他緊急狀態或發生災難或危機，或發生影響任何相關司法權區的相關事件；或

(e) (i)香港聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所全面暫停或限制股份或證券買賣或(ii)任何相關司法權區有關當局宣布全面禁止商業銀行活動，或任何相關司法權區的商業銀行活動或外匯交易或證券交易或結算服務中斷，或發生影響任何相關司法權區的相關事件；或

(f) 任何相關司法權區的税務、外匯管制(或任何外匯管制的實施)、貨幣匯率或外商投資法規出現任何變化或發展或可能引致相關變化的事件；或

(g) 由任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；或

(h) 本公司或其任何附屬公司及兩者整體的資產、負債、溢利、虧損、表現、狀況、業務、財務、盈利、貿易狀況或前景出現任何重大不利變動或事態發展或涉及潛在重大不利變動的事件；或

(i) 本公司任何執行董事被控以公訴罪行或被適用法律及規例禁止或以其他方式喪失資格擔任香港聯交所上市公司董事的資格；或

(j) 除獲獨家全球協調人批准外，本公司根據公司條例或香港上市規則刊發補充招股章程或發售文件，而獨家全球協調人的聯合意見下認為所披露的事宜對全球發售的推銷及進行造成重大不利影響；或

(k) 就本公司或其任何附屬公司的結業或清盤提出呈請，或本公司或其任何附屬公司與本集團或其債權人作出任何債務重整協議或安排或訂立重組安排計劃，或通過任何決議案以將本公司或其任何附屬公司結業，或就本公司或其任何附屬公司所有或部分資產或業務委任臨時清盤人、接管人或管理人，或發生有關本公司或其任何附屬公司的任何上述類似事件；或

(l) 任何債權人對本公司或其任何附屬公司提出償還或支付本公司任何債務或其任何附屬公司債務或本公司或其任何附屬公司須承擔的債務在其所述到期日前須償還的有效要求；或

(m) 本公司或其任何附屬公司或控股股東面臨任何重大訴訟或遭到索償，

而在任何上述情況下，獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)全權認為：

(1) 對本集團整體業務、財務或經營狀況或其他狀況或前景有或可能有或將有或相信將有重大不利影響或嚴重損害；或

(2) 已經或可能或將會或相信將對香港公開發售的成功申請或申請水平或國際發售的認購踴躍程度產生不利影響及／或使全球發售不能實際按原定計劃履行或實行或香港包銷協議的任何部分不能按原定計劃履行或實行；或

(3) 已經或可能或將會或可能導致按照本招股章程所述條款及方式進行全球發售或交付發售股份為不合宜、不合適或不實際；或

(ii) 於香港包銷協議日期後，獨家全球協調人或任何香港包銷商獲悉：

(a) 本招股章程及申請表格及／或本公司就香港公開發售(包括任何相關的補充及修訂)或國際發售發出的任何公佈所載的任何陳述在任何重大方面曾經、已經或可能變為失實、不準確或誤導；或

(b) 發生或發現本招股章程或本公司就國際發售將予刊發的最終發售通函(「發售通函」)並無披露的任何事宜，而倘若該等事宜在緊接本招股章程或發售通函刊發日期前發生，則構成本招股章程或發售通函的重大遺漏；或

(c) 本公司、控股股東或售股股東(倘其作為當中的訂約方)於香港包銷協議或國際包銷協議中作出的任何聲明及保證為(或於重申時為)於任何重大方面失實、不準確或誤導或於任何重大方面已遭違反；或

(d) 出現任何事宜、事件、行動或遺漏而引致或可能引致本公司或控股股東須根據本公司、控股股東或彼等任何一方於香港包銷協議中提供的彌償保證承擔屬重大性質的責任；或

(e) 本公司、控股股東或任何其他彌償方違反其於香港包銷協議或國際包銷協議下的任何責任或承諾；或

(f) 本公司及其附屬公司的整體狀況、業務、資產及負債、物業、經營業績、財務或經營狀況或前景出現或預期出現任何重大不利轉變；或

(g) 本公司撤回本招股章程及全球發售的申請表格，

則獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)可全權酌情向本公司發出書面通知，即時終止香港包銷協議。

根據上市規則的承諾

(A) *本集團的承諾*

根據上市規則第10.08條，除上市規則第10.08條訂明的若干情況外，自上市日期起計六個月內，本集團不會再發行股份或可轉換為本集團股本證券的證券(不論該類股份或證券是否已上市)，本集團亦不會訂立任何協議而涉及發行此等股份或證券(不論有關股份或證券的發行會否在買賣開始起計六個月內完成)。

(B) *控股股東的承諾*

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，除本招股章程所披露者及除根據全球發售(包括根據借股協議及倘行使超額配股權獲行使時Netsales建議出售銷售股份)的情況外，其不會並將促使其控制的公司或聯繫人概不會：

(a) 於本招股章程披露控股股東持股量的參考日期起至上市日期起計滿六個月當日止期間任何時間，出售或訂約出售或以其他方式就其於本招股章程示為實益擁有人的任何股份或本公司證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

(b) 於上文(a)段所提述期間屆滿當日起計六個月期間內任何時間，出售或訂約出售上文(a)段所提述的任何股份或本公司證券，或以其他方式就該等股份或本公司證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，控股股東將不再為控股股東(定義見上市規則)。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已向聯交所及本公司進一步承諾，其將會於上市日期起計十二個月期間內，即時告知本公司及聯交所下列事項：

(a) 根據上市規則所允許，其向任何認可機構(定義見銀行業條例)(香港法例第155章)質押或抵押其實益擁有的任何股份或本公司證券，以及據此已質押或抵押的股份或本公司證券數目；及

(b) 其接獲任何承押人或承押記人的口頭或書面指示，表示將會出售、轉讓或出售任何已質押或已抵押的任何股份或本公司其他證券。

根據香港包銷協議的承諾

(A) *本集團的承諾*

我們已向獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各方進一步承諾，並且控股股東進一步承諾促使，未經獨家全球協調人事先書面同意及除非符合上市規則，我們將不會於香港包銷協議日期後直至及包括上市日期後滿六個月當日(「**首六個月期間**」)任何時間(a)發售、接受認購、質押、押記、配發、發行、出售、借出、按揭、出讓、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、沽空、借出或

以其他方式轉讓或出售(不論直接或間接、有條件或無條件)或購回其任何股本或本公司任何證券或當中的任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或交換為或附有權利收取任何有關股本或證券或當中權益的證券)(「**所持權益**」);(b)或訂立任何掉期、衍生工具、借貸、回購、按揭或向另一人轉讓(全部或部分)任何該等所持權益擁有權的任何經濟後果的其他安排;或訂立經濟影響與上述交易相同的任何交易;或(c)同意或訂約或公開宣佈有意訂立當中所述的任何交易,不論任何前述交易是否將會以交付該等所持權益或該等其他證券、以現金或以其他方式交收,惟前述限制不適用於本公司根據全球發售發行股份。

(B) *控股股東的承諾*

控股股東各自亦分別向本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾,未經獨家全球協調人事先書面同意及除非符合上市規則,控股股東將不會:

(a) 於首六個月期間任何時間:(i)發售、接受認購、出售、質押、按揭、押記、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、沽空、借出或以其他方式轉讓或出售(不論直接或間接、有條件或無條件地)本公司任何所持權益;或(ii)或訂立任何掉期、衍生工具、借貸、回購、按揭或向另一人轉讓(全部或部分)任何該等所持權益擁有權的任何經濟後果的其他安排;或(iii)訂立經濟影響與上述交易相同的任何交易;或(iv)同意或訂約或公開宣佈有意訂立任何當中所述的任何交易,不論上文段落所述的任何前述交易是否將會以交付該等所持股本或該等其他證券、以現金或以其他方式交收,或要約或同意進行任何前述事項或宣佈有意進行該等事項,及

(b) 於緊隨首六個月期間後的六個月期間(「**第二個六個月期間**」)內任何時間,倘緊隨轉讓或出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔或任何其他交易後,控股股東將一同不再為本公司的控股股東(定義見上市規則),則其將不會訂立任何上文(a)段的任何前述交易或同意或訂約或公開宣佈有意訂立任何該等交易;

(c) 於股份開始在香港聯交所買賣當日之後的十二(12)個月期間內任何時間，(i)倘控股股東質押或抵押其作為實益擁有人的任何股份或本公司其他證券，則其將即時告知本公司及香港聯交所有關該等質押或抵押及被質押或抵押股份或本公司其他證券的數目，及(ii)倘控股股東獲任何該等股份或其他證券的承押人或承押記人表示(不論口頭或書面)該等股份或本公司其他證券將會被出售，則其將會即時告知本公司及香港聯交所有關任何該等指示。

(C) *CDH及天泉的承諾*

CDH及天泉各方已向本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各方進一步承諾，未經獨家全球協調人事先書面同意及除非符合上市規則，其將不會於香港包銷協議日期後直至及包括於首六個月期間當日任何時間(i)發售、接受認購、出售、質押、按揭、押記、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、沽空、借出或以其他方式轉讓或出售(不論直接或間接、有條件或無條件地)本公司任何所持權益；或(ii)或訂立任何掉期、衍生工具、借貸、回購、按揭或向另一人轉讓(全部或部分)任何該等所持權益擁有權的任何經濟後果的其他安排；或(iii)訂立經濟影響與上述交易相同的任何交易；或(iv)同意或訂約或公開宣佈有意訂立任何當中所述的任何交易，不論上文段落所述的任何前述交易是否將會以交付該等所持股本或該等其他證券、以現金或以其他方式交收，或要約或同意進行任何前述事項或宣佈有意進行該等事項。

國際包銷協議

就進行國際發售而言，本集團、售股股東及控股股東將會與獨家全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，視乎其中訂明的若干條件而定，國際包銷商將個別但非共同同意購買按照國際發售提呈的國際發售股份或促使買家購入該等國際發售股份。

超額配股售股股東將向國際包銷商授出超額配股權，超額配股權可由獨家全球協調人代表國際包銷商由本公司股份開始於聯交所上市買賣的日期起至根據香港公開發售提交申請的最後日期起計30日內隨時行使，要求超額配股售股股東出售最多93,750,000股額外股份，以(其中包括)補足國際發售的超額配發。

佣金及開支

包銷商將收取相當於根據全球發售初步提呈的發售股份應付總發售價2.5%的佣金，估計合共約為84,200,000港元(按發售價範圍的中位數計算，且假設超額配股權並無行使)。我們將承擔出售新股份的應付包銷佣金及其他上市開支。售股股東將承擔出售銷售股份的應佔包銷佣金，以及聯交所交易費、證監會交易徵費及有關銷售股份的任何其他適用費用。此外，我們可全權酌情決定就全球發售中出售的所有股份向聯席賬簿管理人支付額外獎勵費。

我們就全球發售應付的總佣金及費用，連同上市費、證監會交易徵費、香港聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及其他開支，估計合共約為144,000,000港元(假設發售價為每股發售股份5.39港元，即全球發售指示發售價範圍的中位數)。

彌償責任

本集團及控股股東已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失，包括由於其履行香港包銷協議項下的責任及因本集團違反香港包銷協議而引致的損失，作出彌償保證。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人獨立於本集團，並符合上市規則第3A.07條的規定。

全球發售

全球發售由香港公開發售及國際發售所組成。本集團擬於全球發售項下初步提呈最多625,000,000股發售股份，其中包括(假設超額配股權尚未獲行使)：

- 香港公開發售：在香港初步發售62,500,000股發售股份(可作下述調整)(相等於初步提呈的發售股份總數約10%)，有關詳情請參閱本節「香港公開發售」一段；

- 國際發售：按照144A規則或其他適用豁免向美國境內的合資格機構買家；及按照S規例在美國境外初步發售562,500,000股發售股份(可作下述調整及可根據超額配售權調整)(相等於初步提呈的發售股份總數約90%)。

全球發售中的625,000,000股發售股份將佔緊隨全球發售完成後本集團經擴大股本約25%(不計行使超額配股權)。

香港公開發售由香港包銷商全數包銷，而預期國際發售將由國際包銷商全數包銷。香港公開發售及國際發售須待本招股章程「包銷」一節所載條件達成後，方可作實。尤其是，本集團、售股股東與獨家全球協調人(代表包銷商)須同意全球發售的發售價後，方可作實。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈的香港發售股份數目或會重新分配，詳情請參閱本節「香港公開發售－重新分配及回補」一段。

釐定發售價

發售價預期由本集團、售股股東及獨家全球協調人(代表包銷商)通過協議於確定市場對發售股份需求的定價日確定。本集團預期定價日為二零一零年十月十四日(星期四)或前後，惟在任何情況下不遲於二零一零年十月二十日(星期三)。發售價將不超過每股發售股份5.93港元，並預期不低於每股發售股份4.85港元。 閣下務請留意於定價日確定的發售價或會(但不預期會)低於本招股章程所載的指示發售價範圍。

獨家全球協調人(代表包銷商)可在累計投標過程中，根據準專業投資者、機構投資者和其他投資者所表達的踴躍程度，在其認為適當的情況下及經本公司及售股股東同意，在遞交香港公開發售申請最後日期的早上或之前將發售股份數目及／或指示發售價範圍調低

至低於本招股章程所載者。在此情況下，本集團將在作出此價格調減決定後，在切實可行情況下盡快(而且在任何情況下不遲於遞交香港公開發售申請最後一日的上午)於南華早報(以英文)和香港經濟日報(以中文)刊登有關調低發售股份數目及／或指示發售價範圍的通知。

待有關通告發出後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最後及最終定論，而倘若獨家全球協調人(代表包銷商)、售股股東及本集團同意，發售價將會定於經修訂發售價範圍內。於該通告中，本集團亦將確定或修訂(以適用者為準)現時在本招股章程「財務資料－流動負債淨額及營運資金充足性」一節所披露的營運資金報表、現時於本招股章程內的「概要」一節所披露的發售統計數字，「未來計劃及所得款項用途」一節的所得款項用途以及因該等調低而可能出現改變的任何其他財務資料。倘若於遞交香港公開發售申請的最後一日前已遞交香港發售股份的申請，則即使發售股份數目減少及／或發售價範圍被調低，申請亦不得撤回。倘若於遞交香港公開發售申請的最後一日早上或之前，我們並無在南華早報或香港經濟日報刊登調低本招股章程所述發售股份數目及／或指示發售價範圍的通告，則本集團同意的發售價將會在本招股章程所述的發售價範圍內。

倘本集團、售股股東與獨家全球協調人(代表包銷商)無法於二零一零年十月二十日(星期三)之前就發售價達成協議，則全球發售將不進行，並將告失效。

根據香港公開發售向投資者配發香港發售股份，乃根據香港公開發售所收到的有效申請數目而決定。配發基準或會因應申請人有效申請香港發售股份數目而有所不同。我們擬以抽籤方式配發香港發售股份，這意味著部分申請人獲配發的股份數目或會較其他申請相同數目的香港發售股份的申請人為多，而不中籤的申請人或不會獲配發任何香港發售股份。

本集團預期將於二零一零年十月二十日(星期三)或前後刊登有關發售價、國際發售的認購踴躍程度和香港發售股份的申請結果及配發基準的公告。

全球發售的條件

所有發售股份的申請須待下列條件(其中包括)達成後，才獲接納：

- 上市委員會批准已發行股份或上市前將予發行的股份、發售股份(包括根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發配發及發行的任何股份)上市及買賣後，及該項上市及批准隨後並無於股份在聯交所開始買賣前被撤回；

- 於定價日當日或前後正式釐定發售價，並簽立及交付國際包銷協議；及

- 包銷商根據包銷協議須承擔的責任成為及持續成為無條件(包括(如有關)因獨家全球協調人(代表包銷商)豁免任何條件而令上述責任成為無條件)，而該等責任並未按各包銷協議的條款被終止，

在各情況下，上述條件須在包銷協議訂明的日期及時間或之前達成(除非及倘若上述條件在該等日期及時間或之前獲有效豁免)且無論如何不得遲於本招股章程刊發日期後30日達成。

國際發售及香港公開發售各須待(其中包括)彼此成為無條件，並且沒有按照其各自的條款被終止，才告完成。

倘若上述條件在指定時間及日期前沒有達成或獲豁免，則全球發售將不會進行，並將告失效，而聯交所將會獲即時通知。本集團將會在全球發售失效日期翌日，於南華早報及香港經濟日報刊登有關全球發售失效的通知。

在上述情況下，本集團將根據本招股章程「如何申請香港發售股份－退還申請款項」及「如何申請香港發售股份－寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票」一節所載的條款，將所有申請款項不計利息退回申請人。期間，本集團會將所有申請款項存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例的其他持牌銀行的不同銀行賬戶內。

本集團預期發售股份的股票將於二零一零年十月二十日(星期三)寄發。然而，該等股票將只會在(i)全球發售在各方面成為無條件，以及(ii)本招股章程內「包銷」一節所述的終止權並無被行使的情況下，該等股票才會於二零一零年十月二十一日(星期四)上午八時正成為有效的所有權證明書。

香港公開發售

分配

香港公開發售是獲全數包銷的公開發售(視乎香港包銷協議及本招股章程前文「－全球發售的條件」一節所述的定價協定及其他條件的達成或豁免而定)，按發售價於香港初步提呈62,500,000股發售股份以供認購(佔全球發售初步提呈的發售股份總數約10%)。視乎下文所述的國際發售與香港公開發售之間的發售股份重新分配而定，香港發售股份將佔本集團於緊隨全球發售完成後的經擴大股本約2.5%。就分配目的，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將會平均分為兩組：

- 甲組：甲組的發售股份將按公平基準分配予申請認購香港發售股份，且總認購價為5,000,000港元(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)或以下的申請人；及

- 乙組：乙組的發售股份將按公平基準分配予申請認購香港發售股份，且總認購價超過5,000,000港元(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)及最高達至乙組價值的申請人。

閣下務須注意，甲組及乙組申請的分配比例可能有所不同。如其中一組(而非兩組)的發售股份出現認購不足的情況，則剩餘的發售股份將撥入另一組，以滿足該組的需求，並做出相應分配。僅就本分節而言，發售股份的「認購價」指申請認購發售股份應付的價格(不考慮最終釐定的發售價)。

閣下只能獲分配甲組或乙組的香港發售股份而不可兩組兼得。兩組股份間的重複申請或甲組內或乙組內的重複申請，以及認購超過香港公開發售初步可供認購的香港發售股份50%(即31,250,000股發售股份)的任何申請將不受理。 閣下須在申請時承諾及確認， 閣下以及由 閣下為其利益提出申請的人士並未亦不會對國際發售的任何發售股份表示興趣或認購該等發售股份，而倘若上述承諾及／或確認被違反及／或不實(視情況而定)，則 閣下的申請將不會受理。本集團及香港包銷商將採取合理步驟，識別及拒絕已對國際發售表示興趣或已收取國際發售的發售股份的投資者根據香港公開發售作出的申請，以及識別及拒絕已申請或收取香港公開發售的發售股份的投資者對國際發售表示興趣。

重新分配及回補

倘香港公開發售出現超額認購，則香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配比例須作出以下調整：

- 倘若根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目15倍或以上但少於50倍，則國際發售股份將自國際發售重新分配至香港公開發售，從而使香港公開發售的香港發售股份總數將為187,500,000股發售股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份約30%；

- 倘若根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目50倍或以上但少於100倍，則自國際發售重新分配至香港公開發售的國際發售股份數目將會增加，從而使香港公開發售的香港發售股份總數將為250,000,000股發售股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份約40%；及

- 倘若根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目100倍或以上，則自國際發售重新分配至香港公開發售的國際發售股份數目將會增加，從而使香港公開發售的香港發售股份總數將為312,500,000股發售股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份約50%。

按上述回補條文所規定，獨家全球協調人可將發售股份自國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。然而，倘若香港公開發售未獲全數認購，則獨家全球協調人可按其認為適當的數目，將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

在若干情況下，獨家全球協調人可酌情決定重新分配香港公開發售與國際發售之間所提呈的發售股份。

國際發售

提呈發售的發售股份數目

假設超額配股權並無獲行使，根據國際發售初步提呈發售的發售股份數目將為562,500,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份約90%及緊隨全球發售完成後的本集團經擴大已發行股本約22.5%。

分配

根據國際發售，國際包銷商或透過其委任的銷售代理，將代表本集團有條件配售國際發售股份。國際發售股份將在香港、歐洲及美國以外其他司法權區(中國內地除外)符合S規例規定或依據S規例的離岸交易中，配售予預期對國際發售股份有頗大需求的若干專業及機構投資者及其他投資者，並依據第144A條或另一項根據美國證券法的豁免登記，配售予美國的合資格機構買家。國際發售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。

獨家全球協調人將根據多項因素決定如何向投資者分配國際發售的國際發售股份，包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及有關投資者是否會在股份於聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售其國際發售股份。上述分配是為建立適當的股東基礎而分發國際發售股份，使本集團及股東整體受惠。

獨家全球協調人(代表包銷商)可要求根據國際發售獲提呈發售股份及根據香港公開發售遞交申請的任何投資者，向獨家全球協調人提供充分資料，使其可識別香港公開發售的有關申請，確保該等投資者被排除在香港公開發售的香港發售股份申請之外。

超額配股權及穩定價格措施

超額配股權

就全球發售而言，超額配股售股股東擬授予國際包銷商超額配股權(可由獨家全球協調人行使)。超額配股權賦予獨家全球協調人權利，可於股份開始在聯交所買賣日期至根據香港公開發售遞交申請截止日期起計的30天期間內隨時行使，要求超額配股售股股東按發售價出售最多合共93,750,000股額外股份(相當於全球發售初步規模約15%)，作為應付(其中包括)國際發售中的超額分配(如有)。獨家全球協調人亦可以通過在二級市場購買股份、或兼用二級市場購股及行使部分超額配股權兩種方法，以應付任何超額分配。若在二級市場購股，必須符合一切適用法律、規則與規定。若獨家全球協調人悉數行使超額配股權，於完成全球發售，額外發售股份將佔本集團經擴大已發行發行股本約3.75%。倘若超額配股權獲行使，本集團將在報章作出公告。

借股安排

為解決有關全球發售的超額配發交收，穩定價格操作人可根據借股安排選擇自行或透過其聯屬公司，向超額配股售股股東借入最多93,750,000股股份(即可能因行使超額配股權而須發行的最高股份數目)，或自其他來源購買股份，當中包括行使超額配股權。

倘與超額配股售股股東簽訂借股安排，穩定價格操作人或其代理根據借股協議借股僅會為補足國際發售的超額配發而進行，而倘已遵從上市規則第10.07(3)條的規定，則該等安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條規限。所借入股份的數目須於(i)超額配股權可予行使的最後一日，或(ii)超額配股權已全面行使當日(以較早者為準)而超額配股權所涉及的相關股份已發行後的第三個營業日或之前交還予超額配股售股股東或其代名人。借股安排將按照所有適用法律、規則及監管規定執行。穩定價格操作人或其代理將不會就借股安排向超額配股售股股東付款。

穩定價格行動措施

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士，可自上市日期後於有限期間內超額分配或進行交易，以支持股份市價，使其高於其原本可能所在的水平。該等交易展開後可隨時終止，但任何穩定價格行動須於香港公開發售提交申請最後一日後第30日前結束。穩定價格操作人已經或將會按照根據證券及期貨條例制定的證券及期貨(穩定價格)規則獲委任為全球發售的穩定價格操作人。若須就全球發售進行穩定價格交易，有關行動將由穩定價格操作人全權決定。

於進行有關全球發售的任何股份超額分配後，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可通過(其中包括)在第二市場購買股份、行使全部或部分超額配股權，或通過同時購買股份及行使超額配股權來補足有關全球發售的超額分配。任何該等購買將按照所有適用法例及監管規定進行，包括根據證券及期貨條例制定的證券及期貨(穩定價格)規則。可超額分配的股份數目將不會超過超額配股權規定的股份數目，即93,750,000股股份，約佔全球發售初步提呈股份的15%。

根據證券及期貨(穩定價格)規則(經修訂本)，可在香港採取的穩定價格行動包括(i)為阻止或減低股份市價下跌而超額配發股份，(ii)為阻止或減低股份市價下跌而出售或同意出售股份以建立股份的淡倉，(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以對根據上文第(i)或(ii)項建立的任何倉盤平倉，(iv)純粹為阻止股份市價下跌或減少跌幅而購買或同意購買任何股份，(v)出售或同意出售任何股份以對由於該等購買行動而建立的任何倉盤平倉及(vi)要約或嘗試進行第(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何行動。

務請有意申請股份的人士及投資者特別注意下列各點：

- 穩定價格操作人可持有股份的長倉，作為穩定價格行動；
- 穩定價格操作人持有該倉盤的程度及時限並不確定；
- 穩定價格操作人將長倉平倉時，可能會對股份的市價造成不利影響；

- 採取支持股份價格的穩定價格行動時間，不會超過穩定價格期，該期間將於上市日期開始，預期將於二零一零年十一月十二日(星期五)(即預期為香港公開發售提交申請最後一日後第30日之前的最後一個營業日)結束時屆滿。於該日後，由於不得就支持股份價格採取進一步行動，股份的需求以及因而股份的價格或會下跌；

- 採取任何穩定價格行動不能保證可將任何證券(包括股份)的價格維持於發售價水平或之上；及

- 穩定價格行動過程中所作的穩定價格競價或交易，可按發售價或低於發售價的任何價格進行，即表示所作出的穩定價格競價或進行的交易價格可以低於股份申請人或投資者所支付的價格。

從穩定價格期屆滿起計七天內，本集團將根據證券及期貨條例制定的證券及期貨(穩定價格)規則發出公佈。

申請時應支付的價格

除非如上所述於遞交香港公開發售認購申請截止日期當日上午前另作宣布，否則發售價將不超過5.93港元，並預期不低於4.85港元。倘　閣下根據香港公開發售申請發售股份，　閣下須支付最高發售價每股發售股份5.93港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費，即就每手1,000股發售股份而言，　閣下於申請時應支付5,989.78港元。

如按下述方式最終確定的發售價低於4.85港元，則本集團將退還有關款項差額，包括多收申請款項的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費，惟本集團不會對任何退款支付利息。進一步詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

買賣安排

假設香港公開發售於二零一零年十月二十一日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於二零一零年十月二十一日(星期四)上午九時三十分開始於香港聯交所買賣。

包銷安排

根據香港包銷協議的條款，香港公開發售由香港包銷商全數包銷，惟須待獨家全球協調人(代表包銷商)、本集團及售股股東於定價日就發售價達成協議後，方會進行。

本集團預期將於二零一零年十月十四日或前後(於釐定發售價後短期內)，就國際發售訂立國際包銷協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議於「包銷」一節下概述。

申請認購香港發售股份的方式有三種。 閣下可(i)使用**白色**或**黃色**申請表格；(ii)透過網上白表服務供應商的指定網站於網上申請(本文稱之為「**網上白表**」服務)；或(iii)以**電子方式指示**香港結算安排香港結算代理人代表 閣下申請認購香港發售股份。

除非 閣下為代名人並於申請中提供所需資料，否則 閣下不得以**白色**或**黃色**申請表格或透過**網上白表**於網上申請或向香港結算發出**電子認購指示**提出超過一份申請(不論個別或聯名申請)。

應使用的申請方法

- 倘 閣下欲以本身名義獲發香港發售股份的實物股票，請使用**白色**申請表格。
- 除使用**白色**申請表格， 閣下可透過網上白表服務供應商的指定網站**www.eipo.com.hk**，以**網上白表**方式於網上遞交申請以申請認購香港發售股份。倘 閣下欲以本身名義獲發香港發售股份，應使用**網上白表**；
- 倘 閣下欲以香港結算代理人的名義獲發香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或 閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格。
- 除使用**黃色**申請表格外， 閣下亦可以電子方式指示香港結算安排香港結算代理人代表 閣下經中央結算系統申請香港發售股份。分配予 閣下的任何香港發售股份將以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以記存於 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或 閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

可申請香港發售股份的人士

如果 閣下或任何人士(閣下為該等人士的利益而提出申請)為個人，則 閣下可申請香港發售股份，但 閣下或該等人士必須：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外(按S規例所賦予的涵義)；
- 非美國人(定義見S規例)；
- 非中國法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)；及

- 未獲分配或未申請國際配售的任何發售股份或對國際配售的任何發售股份表示興趣。

倘　閣下欲透過**網上白表**服務在網上申請香港發售股份，除上文所述外，　閣下另須：

- 擁有有效香港身份證號碼；及
- 願意提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

個人申請人僅可透過**網上白表**服務提出申請。公司或聯名申請人不可通過**網上白表**服務提出申請。

倘申請人為商號，有關申請必須以個別成員名義提出，而非以該商號名義提出。

倘申請人為法人團體，申請表格必須由獲得正式授權的高級管理人員簽署，而該高級管理人員須闡明其代表身份。

倘　閣下通過正式授權代理人提出申請，本集團、獨家全球協調人及獨家保薦人(作為本集團的代理)可酌情並在本集團認為合適的任何情況下(包括　閣下代理人的授權證明)接納任何有關申請。本集團、獨家全球協調人及獨家保薦人(作為本集團的代理)可全權酌情決定拒絕或接納任何全部或部分申請，而毋須提供任何理由。

聯名申請人數不可超過四名。

本集團、獨家保薦人(代表香港包銷商)或指定的網上白表服務供應商，或本集團或彼等各自的代理人可全權酌情決定拒絕或接納全部或部分任何申請，而無須提供任何理由。

除上市規則允許的情況外，本公司股份的現有實益持有人，或本集團的董事、監事或行政總裁，或本集團任何附屬公司的董事、監事或行政總裁，或其各自的聯繫人(定義見上市規則)或本公司的任何其他關連人士(定義見上市規則)，或全球發售完成後立即成為本集團關連人士的人士均不得認購香港發售股份。

發售股份不接受並非身處美國境外，且不會以離岸交易(定義見S規例)認購香港發售股份的人士或、並無香港地址的人士或中國法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)申請。

索取申請表格的地點

閣下可由二零一零年十月八日(星期五)上午九時正至二零一零年十月十三日(星期三)中午十二時正期間的一般營業時間內於下列地點索取**白色**申請表格及本集團招股章程：

香港包銷商的以下地址：

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
46樓

星展亞洲融資有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心22樓

建銀國際金融有限公司
香港
金鐘
金鐘道88號
太古廣場二座34樓

或以下任何一間分行：

中國銀行(香港)有限公司

地區	分行	地址
中環	中銀大廈分行	花園道1號3樓
中環	中環永安集團大廈分行	德輔道中71號
北角	英皇道分行	北角英皇道131-133號
觀塘	觀塘分行	觀塘裕民坊20-24號
尖沙咀	尖沙咀東分行	尖沙咀加連威老道94號 明輝中心G02-03
旺角	旺角分行	旺角彌敦道589號
荃灣	荃灣青山道分行	荃灣青山道201-207號
將軍澳	新都城分行	將軍澳新都城一期二樓209號

星展銀行(香港)有限公司

地區	分行	地址
北角	北角分行	北角英皇道391 號地下
尖沙咀	尖沙咀分行	尖沙咀金馬倫道22-24號地下
元朗	元朗分行	元朗大棠道1-5 號地下
沙田	沙田廣場分行	沙田正街21-27號沙田廣場地下47-48號舖

閣下可由二零一零年十月八日(星期五)上午九時正至二零一零年十月十三日(星期三)中午十二時正期間的一般營業時間內於下列地點索取**黃色**申請表格及本集團招股章程：

- 香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓)；或
- 閣下的股票經紀亦可提供申請表格及本招股章程。

如何使用白色或黃色申請表格申請

(a) 按上文「索取申請表格的地點」分段所述取得申請表格。

(b) 使用墨水筆或原子筆以英文填妥申請表格並簽字。 閣下應細閱有關申請表格所載的詳細指示。如不遵從有關指示， 閣下的申請可能遭拒絕受理，並會以普通郵遞方式連同隨附支票或銀行本票按申請表格所示地址退還予 閣下(如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)，郵誤風險概由 閣下承擔。

(c) 每份申請表格必須隨附以一張支票或一張銀行本票形式作出的付款。 閣下務請仔細閱讀申請表格所載的詳細指示，如果支票或銀行本票不符合申請表格所載要求，則申請可能會被拒絕。

(d) 按照上文「索取申請表格的地點」分段所載的時間及地點，將**白色**或**黃色**申請表格投於設在上述任何一個地址的其中一個收集箱內。

務請注意，填寫和遞交申請表格即表示(其中包括) 閣下：

(a) 確認 閣下僅依據本招股章程所載資料及聲明提出申請，而不會依賴任何其他資料及聲明(本招股章程任何增補所載者除外)；

(b) 同意本公司及董事、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事及參與全球發售的任何其他人士僅須對本招股章程及其任何增補所載資料及聲明負責；

(c) 承諾及確認　閣下(如申請以　閣下為受益人)或由　閣下以其為受益人提出申請的人士並無亦不會申請、認購或表示有意認購國際發售的任何發售股份；

(d) 同意向本公司及／或香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其各自的顧問與代理披露其所需任何關於　閣下或　閣下以其為受益人提出申請的人士的個人資料及其他資料；

為使**黃色**申請表格有效：

閣下作為申請人必須按下列所示填妥**黃色**申請表格，並在**黃色**申請表格首頁簽署。只接納親筆簽名。

(a) **倘若透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提交申請：**

(i) 指定的中央結算系統參與者必須在申請表格上加蓋附有其公司名稱的公司印章，並在申請表格的適當空欄內填上其參與者編號。

(b) **倘若以中央結算系統個人投資者戶口持有人名義提交申請：**

(i) 申請表格必須包含該中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及其香港身份證號碼；及

(ii) 該中央結算系統投資者戶口持有人必須在申請表格的適當空欄內填寫其參與者編號。

(c) **倘若以中央結算系統聯名個人投資者戶口持有人名義提交申請：**

(i) 申請表格必須載有所有中央結算系統聯名投資者戶口持有人的姓名及所有中央結算系統聯名投資者戶口持有人的香港身份證號碼；及

(ii) 必須在申請表格的適當空欄內填寫參與者編號。

(d) **倘若以中央結算系統企業投資者戶口持有人名義提交申請：**

(i) 申請表格必須載有中央結算系統投資者戶口持有人的公司名稱及香港商業登記證號碼；及

(ii) 必須在申請表格適當空欄內填寫參與者編號並加蓋附有公司名稱的公司印章。

倘若有關中央結算系統參與者的資料(包括參與者編號及／或附有公司名稱的公司印章)不正確或遺漏，或出現其他類似情況，均可能導致申請無效。

代名人如欲以彼等名義代表不同實益擁有人遞交獨立申請時，須於每份申請表格上「由代名人遞交」一欄中註明每位實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別號碼，倘若屬聯名實益擁有人，則註明每位聯名實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別號碼。

倘　閣下通過正式授權代理人提出申請，本集團、獨家全球協調人及獨家保薦人(作為我們的代理)可酌情並在我們認為合適的任何情況下(包括　閣下代理人的授權證明)接納任何有關申請。本集團、獨家全球協調人及獨家保薦人(作為我們的代理)可全權酌情決定拒絕或接納任何全部或部分申請，而毋須提供任何理由。

如何透過網上白表提出申請

一般事項

(a) 倘　閣下為個別人士及符合上文「可申請香港發售股份的人士」分段所載的準則，　閣下可透過指定網站**www.eipo.com.hk**以**網上白表**遞交申請。倘　閣下透過**網上白表**遞交申請，股份將以　閣下本身名義發行。

(b) 有關透過**網上白表**遞交申請的指示詳情，載於指定網站**www.eipo.com.hk**。務請　閣下細閱該等指示。倘　閣下未有遵守有關指示，則　閣下的申請或會被指定網上白表服務供應商拒絕受理，且可能不會提交予本公司。

(c) 倘　閣下透過指定網站**www.eipo.com.hk** 發出**電子認購指示**，即代表　閣下授權指定網上白表服務供應商按照本招股章程所載的條款及條件(以適用於**網上白表**的條款及條件作出增補及修訂)提出申請。

(d) 除本招股章程所載條款及條件外，指定網上白表服務供應商可能就　閣下使用**網上白表**而對　閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站**www.eipo.com.hk**。於提交任何申請前，　閣下須完全閱覽、明白及同意該等條款及條件。

(e) 透過**網上白表**向指定網上白表服務供應商遞交申請，　閣下將被視為已授權指定網上白表服務供應商將　閣下的申請資料轉交予本公司及本集團的香港證券登記處。

(f) 閣下可透過**網上白表**遞交認購最少1,000股香港發售股份的申請。每項申請認購超過1,000股香港發售股份的**電子認購指示**，必須按申請表格內一覽表所列其中一個數目，或按指定網站**www.eipo.com.hk**另行指定的數目作出。

(g) 閣下可於二零一零年十月八日(星期五)上午九時正至二零一零年十月十三日(星期三)上午十一時三十分或下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分段所述的較後時間，透過指定網站**www.eipo.com.hk**向指定網上白表服務供應商遞交申請(每日24小時，截止申請當日除外)。完成悉數繳付有關申請的申請款項截止時間為二零一零年十月十三日(星期三)(即最後申請日)中午十二時正，或倘該日不辦理認購申請登記，則於下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分段所述時間及日期前完成。

(h) 於遞交申請的最後日期上午十一時三十分後， 閣下將不獲准透過指定網站**www.eipo.com.hk**向指定網上白表服務供應商遞交 閣下的申請。倘 閣下於上午十一時三十分前已經遞交申請並已於網站取得申請參考編號，則 閣下將獲准繼續辦理申請手續(經完成支付申請款項)，直至遞交申請的最後日期中午十二時正截止接受認購申請為止。倘 閣下未能於二零一零年十月十三日(星期三)中午十二時正或下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分段所述的較後時間或之前悉數支付申請款項(包括任何相關費用)，則指定網上白表服務供應商將會拒絕受理 閣下的申請，而 閣下的申請款項將按指定網站**www.eipo.com.hk**所述的方式退還予 閣下。

(i) 閣下或 閣下的代表向指定網上白表服務供應商發出任何**電子認購指示**申請香港發售股份的款項一經支付，即視作已提出實際申請。為免生疑問，若根據**網上白表**發出超過一次**電子認購指示**並取得不同的申請參考編號，但並無就任何個別參考編號悉數支付款項，將不屬實際申請。

(j) **警告**：透過**網上白表**服務申請認購香港發售股份僅為一項由指定網上白表服務供應商向公眾投資者提供的服務。本公司、董事、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就有關申請承擔任何責任，且並不保證透過**網上白表**服務提出的申請將會遞交予本公司，亦不保證 閣下將獲配發任何香港發售股份。

環境保護

網上白表的明顯好處為透過辦理自助及電子申請手續節省紙張。香港中央證券登記有限公司(為指定網上白表服務供應商)將就每項透過**www.eipo.com.hk**遞交的「華地國際控股有限公司」網上白表申請捐出2港元，以支持香港地球之友發起的「飲水思源－香港林」計劃。

謹請注意，互聯網服務可能存在服務限制及／或不時受服務中斷的影響。為確保　閣下可透過**網上白表**遞交申請，謹請　閣下於遞交香港公開發售申請的最後日期前發出電子認購指示。如　閣下如於連接**網上白表**指定網站時遇到困難，請遞交**白色**申請表格。然而，一經發出**電子認購指示**，並使用由指定網站提供予　閣下的申請參考編號全數繳付股款後，　閣下將被視為實際上已提交申請而不應遞交**白色**申請表格。請參閱下文「可申請的次數」分段。

其他資料

就配發香港發售股份而言，每名透過指定網站**www.eipo.com.hk**使用**網上白表**向網上白表服務供應商發出**電子認購指示**的申請人，將被視為申請人。倘　閣下未有就　閣下申請的發售股份數目繳足申請款項或支付超過所需金額，或　閣下的申請被指定網上白表服務供應商拒絕受理，則指定網上白表服務供應商可採用其他安排以向　閣下退還股款。請參閱指定網上白表服務供應商於指定網站**www.eipo.com.hk**內提供的其他資料。

另外，有關因任何理由導致退款而應付　閣下的款項的事宜載列於下文「退還申請款項」一段內。

如何透過中央結算系統以電子方式向香港結算提出申請

中央結算系統參與者可向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份，及按照其與香港結算訂立的參與者協議及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則安排支付申請款項及收取退款。

倘　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序，透過中央結算系統「結算通」電話系統(電話：2979 7888)或透過中央結算系統互聯網系統(https://ip.ccass.com)發出**電子認購指示**。

閣下亦可前往下列地點，填妥輸入要求表格，由香港結算為　閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
德輔道中199號
維德廣場2樓

本集團的招股章程亦可在以上地點索取。

倘　閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則　閣下可指示　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代　閣下申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將　閣下或透過　閣下的經紀或託管商所提供的申請資料轉交本集團及本集團的香港證券登記處。

由香港結算代理人代　閣下申請香港發售股份

倘香港結算代理人代表已發出**電子認購指示**以申請公開發售股份的人士簽署**白色**申請表格，則：

(i) 香港結算代理人僅作為該等人士的代名人，故毋須對違反**白色**申請表格或本招股章程所載的任何條款及條件承擔任何責任，然而，　閣下須對該等違反承擔責任；

(ii) 香港結算代理人將代表　閣下：

- 同意獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或代表　閣下輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份戶口；
- 承諾及同意接納　閣下發出**電子認購指示**的全部或任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認　閣下並無申請或認購國際發售項下的任何國際發售股份，或以其他方式參與國際發售；
- (如有關**電子認購指示**以　閣下為受益人而發出)聲明僅有一項**電子認購指示**以　閣下為受益人而發出；
- (如　閣下為他人的代理)聲明　閣下僅以該名其他人士為受益人而發出一項**電子認購指示**，而　閣下已獲正式授權以該名其他人士代理的身份發出該項指示；
- 明白本集團、董事、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人將依賴以上聲明，以決定是否就　閣下發出的**電子認購指示**配發任何香港發售股份，而　閣下如作出任何虛假聲明，可遭檢控；

- 授權本集團將香港結算代理人的名稱列入本集團股東名冊內，作為因　閣下的**電子認購指示**而配發的香港發售股份持有人，並根據本集團與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退款；

- 確認　閣下已細閱本招股章程所載條款、條件及申請手續，並同意受其約束；

- 確認　閣下在發出**電子認購指示**時，或指示　閣下的經紀或託管商代　閣下發出**電子認購指示**時，只依據本招股章程所載的資料及陳述；

- 同意本集團、香港包銷商及參與香港公開發售的任何其他各方只會對本招股章程所載的資料及陳述承擔責任；

- 同意向本集團及其香港證券登記處、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、收款銀行、顧問及代理披露　閣下的個人資料及任何本集團或以上各方要求有關　閣下的額外資料；

- 同意(在不影響　閣下可能擁有的其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因其非蓄意作出的失實陳述而將其撤銷；

- 同意由香港結算代理人根據　閣下發出的**電子認購指示**代　閣下提出的任何申請不得於二零一零年十一月八日(星期一)之前撤回，此項協議將成為與本集團訂立的附屬合同，當　閣下發出該項指示時即具有約束力。根據該附屬合同，本集團同意不會於二零一零年十一月八日(星期一)前向任何人士提呈香港發售股份，並同意透過本招股章程所述的其中一個程序提呈香港發售股份。然而，倘若根據公司條例第40條須對本招股章程負責的任何人士根據該條例發出公告以免除或限制其對本招股章程所負的責任，則香港結算代理人可於開始登記認購申請後第五個營業日前撤銷該指示；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該項申請或　閣下的**電子認購指示**均不可撤銷，而有關申請是否獲接納將以本集團公佈的香港公開發售結果為證；

- 就發出有關香港發售股份的電子認購指示而言，同意　閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列的安排、承諾及保證；及

- 同意　閣下的申請、任何對　閣下申請的接納以及因而產生的合約，將由香港法律管轄，並按照香港法律詮釋。

閣下向香港結算發出電子認購指示的後果

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出上述指示，　閣下(如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視作已作出以下行動。香港結算及香港結算代理人均毋須就以下行動對本集團或任何其他人士承擔責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(作為有關中央結算系統參與者的代名人)代　閣下申請香港發售股份；

- 指示及授權香港結算由　閣下的指定銀行賬戶中撥付款項，以安排支付最高指示發售價、經紀佣金、交易徵費及交易費。如申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於　閣下申請時最初支付的每股香港發售股份的最高指示發售價，則安排退還申請款項或其有關部分，並存入　閣下的指定銀行賬戶中；及

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代　閣下作出**白色**申請表格所述須代　閣下作出的行動。

重複申請

如　閣下被懷疑作出重複申請或作出多於一項以　閣下為受益人的申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目將按　閣下發出指示及／或以　閣下為受益人發出指示申請認購的香港發售股份數目自動減少。考慮是否屬於重複申請時，任何由　閣下或以　閣下為受益人向香港結算發出申請香港發售股份的**電子認購指示**，將視作一項實際申請。

香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，而各發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關認購指示的受益人將被視為申請人。

公司條例第40條

為免產生疑問，本集團及其他參與編製本招股章程的所有人士確認，每名自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均可根據公司條例第40條獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一欄適用於由本集團及其香港證券登記處持有的任何有關　閣下的個人資料，亦同樣適用於其他申請人(不包括香港結算代理人)的個人資料。

警告

通過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份只是一項提供予中央結算系統參與者的服務。本集團、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商不會就申請(包括手續及辦理過程)承擔任何責任，且不會保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，謹請各中央結算系統投資者戶口持有人盡早向有關系統輸入**電子認購指示**，而不必等到最後一刻。中央結算系統投資者戶口持有人如於接駁中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇到困難，請選擇：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於二零一零年十月十三日(星期三)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心，填寫一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

最低認購數目及許可的數目

閣下可使用申請表格認購最少1,000股香港發售股份或認購申請表格一覽表載列的其中一個數目。倘　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，　閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示須按照申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。

可申請的次數

倘　閣下為**代名人**，則可以本身名義代表不同實益擁有人，同時向香港結算發出**電子認購指示**(倘　閣下為中央結算系統參與者)及遞交超過一份申請表格，提出超過一項的香港發售股份申請。　閣下必須在申請表格「由代名人遞交」方格內填上每名實益擁有人(或倘為聯名實益擁有人，則每名實益擁有人)的：

- 賬戶號碼；或
- 其他識別編碼，

倘若　閣下未能提供上述資料，則有關申請將視作以　閣下為受益人提交。

除上述情況外，重複申請概不獲受理。

根據所有申請條款及條件，填妥及遞交申請表格或發出**電子認購指示**即表示　閣下：

- (如此項申請乃為　閣下本身的利益而提出)保證此項申請乃為　閣下利益，以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**網上白表**向網上白表服務供應商發出**電子認購指示**而提出的唯一申請；及
- (如　閣下是他人的代理人)保證已向該名其他人士作出合理查詢，確定這是以該名其他人士為受益人以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出的唯一申請，而　閣下已獲正式授權以該名其他人士的代理人身份簽署申請表格。

除非　閣下為代名人，並於　閣下的申請中提供所需的資料，否則　閣下本人或　閣下與聯名申請人如作出下列行為，則　閣下的全部申請均會視作重複而被拒絕受理：

- 以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出(不論個別或共同)超過一項申請；
- 同時(不論個別或共同)以**白色**申請表格及**黃色**申請表格或以**白色**或**黃色**申請表格並透過中央結算系統向香港結算或透過**網上白表**向網上白表服務供應商發出**電子認購指示**提出申請；
- 以一份**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**(不論個別或共同)申請根據香港公開發售初步提呈以供公眾人士認購的香港發售股份50%以上；或

- 已申請或認購、或表示有興趣、或已經或將會獲配售或分配(包括有條件及╱或暫定)國際發售項下的任何發售股份。

倘以　閣下為受益人提出超過一項申請(包括香港結算代理人以**電子認購指示**方式提出的任何申請),則　閣下的全部申請均會視作重複申請而被拒絕受理。如申請由一家非上市公司提出,且:

- 該公司的主要業務為證券交易;及
- 閣下對該公司可行使法定控制權,

則該項申請將被視為以　閣下為受益人提出。

「**非上市公司**」指股本證券並無在聯交所上市的公司。

一家公司的「**法定控制權**」指　閣下:

- 控制該公司董事會的組成;
- 控制該公司半數以上投票權;或
- 持有該公司半數以上已發行股本(不包括任何無權分享超逾某特定金額以外的溢利或資本的股本部分)。

倘若　閣下被懷疑提出重複電子申請或以　閣下為受益人而提出多於一份的電子申請,則香港結算代理人申請的香港發售股份數目將按　閣下發出指示及╱或以　閣下為受益人而發出的指示所涉及的香港發售股份數目自動減少。就考慮有否提出重複申請而言,　閣下向香港結算發出或以　閣下為受益人而向香港結算發出申請香港發售股份的**電子認購指示**將被視作一項實際申請。

倘　閣下透過**網上白表**提出申請,　閣下一經就任何由　閣下或為　閣下利益而向指定網上白表服務供應商發出認購香港發售股份的**電子認購指示**全數支付股款,即被視為已作出實際申請。為免產生疑問,根據**網上白表**發出多於一次**電子認購指示**並取得不同的申請參考編號,但並無就任何一個特定參考編號全數繳足股款,則並不構成實際申請。

倘　閣下被懷疑透過指定網站**www.eipo.com.hk**使用**網上白表**發出**電子認購指示**提交超過一項申請,並已就該等**電子認購指示**全數支付股款,或者通過**網上白表**提交一項申請,同時通過任何其他途徑提交一項或多項申請,則　閣下的所有申請均可能不獲受理。

公眾人士申請認購香港發售股份的時間

以白色或黃色申請表格提出的申請

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同股款，必須於二零一零年十月十三日(星期三)中午十二時正前遞交，或如因惡劣天氣以致當日並無開始登記認購申請，則須如下文「－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分段所述，於下一個開始登記認購申請的營業日中午十二時正前遞交。

閣下填妥的申請表格連同股款，必須於下列日期及時間投入上文「如何申請香港發售股份－索取申請表格的地點」一段所列上述任何一間分行的特備收集箱內：

二零一零年十月八日(星期五) － 上午九時正至下午五時正
二零一零年十月九日(星期六) － 上午九時正至下午一時正
二零一零年十月十一日(星期一) － 上午九時正至下午五時正
二零一零年十月十二日(星期二) － 上午九時正至下午五時正
二零一零年十月十三日(星期三) － 上午九時正至中午十二時正

認購申請將於二零一零年十月十三日(星期三)上午十一時四十五分至中午十二時正進行登記。

本集團於截止認購申請後，才會開始處理股份的認購申請及配發任何該等股份。本集團香港發售股份的分配不遲於二零一零年十月十三日(星期三)進行。

網上白表

閣下可透過指定網站**www.eipo.com.hk**於二零一零年十月八日(星期五)上午九時正至二零一零年十月十三日(星期三)上午十一時三十分，或下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分段所述的較後時間(每日24小時，截止申請當日除外)，向指定的網上白表服務供應商遞交申請。有關申請的股款最遲須於二零一零年十月十三日(星期三)(即截止申請日期)中午十二時正前悉數完成付款，或倘該日並無開始辦理申請登記，則須於下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分段所述的時間及日期前悉數支付。

閣下不得於遞交申請截止日期上午十一時三十分後透過指定網站**www.eipo.com.hk**向指定的網上白表服務供應商遞交申請。倘　閣下已於上午十一時三十分前透過網站遞交申請，並獲取申請參考編號，則　閣下可於遞交申請截止日期中午十二時正(即截止辦理申請登記時間)之前繼續進行申請程序(完成繳付申請股款)。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

中央結算系統結算╱託管商參與者可在下列日期的下列時間輸入**電子認購指示**：

二零一零年十月八日(星期五) – 上午九時正至下午八時三十分(1)
二零一零年十月九日(星期六) – 上午八時正至下午一時正(1)
二零一零年十月十一日(星期一) – 上午八時正至下午八時三十分(1)
二零一零年十月十二日(星期二) – 上午八時正至下午八時三十分(1)
二零一零年十月十三日(星期三) – 上午八時正(1)至中午十二時正

附註:

(1) 香港結算可不時在向中央結算系統結算╱託管商參與者發出事先通知的情況下，更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零一零年十月八日(星期五)上午九時正起至二零一零年十月十三日(星期三)中午十二時正(每日24小時，截止申請當日除外)輸入**電子認購指示。**

申請人透過中央結算系統輸入**電子認購指示**的最後時間是二零一零年十月十三日(星期三)(截止申請日期)中午十二時，或倘該日並無辦理認購申請登記，則延至下文「－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分段所述的日期及時間輸入。

惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘若香港於二零一零年十月十三日(星期三)上午九時正至中午十二時正任何時間內懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號，或
- 「黑色」暴雨警告信號，

則不會開始登記認購申請。倘若下一個營業日上午九時正至中午十二時正任何時間內，香港並無懸掛上述任何一項警告信號，則將於該日上午十一時四十五分至中午十二時正開始登記認購申請。營業日是指香港星期六、星期日或公眾假期以外的日子。

倘於二零一零年十月十三日(星期三)懸掛上述熱帶氣旋或暴雨警告信號，遞交　閣下的申請表格及輸入　閣下的**電子認購指示**的截止時間將順延至香港於上午九時正至中午十二時正任何時間內並無懸掛上述任何警告信號的下一個營業日。

公佈申請結果

本集團預期將於二零一零年十月二十日(星期三)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及本集團網站**www.springlandgroup.com.cn**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港發售股份的分配基準及香港公開發售的申請情況。

分配結果及香港公開發售成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼，將於下述時間及日期以下述指定方式公佈：

- 可於二零一零年十月二十日(星期三)在本公司網站**www.springlandgroup.com.cn**及香港聯交所網站**www.hkexnews.hk**上查詢香港公開發售的分配結果；

- 可於二零一零年十月二十日(星期三)上午八時正至二零一零年十月二十六日(星期二)午夜十二時正期間24小時瀏覽本集團分配結果網站**www.iporesults.com.hk**查詢香港公開發售的分配結果。分配結果網站**www.iporesults.com.hk**的用戶須輸入其於申請時提供的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼以查詢彼等各自的分配結果；

- 可致電本集團的香港公開發售分配結果電話查詢熱線查詢分配結果。申請人可於二零一零年十月二十日(星期三)至二零一零年十月二十三日(星期六)期間上午九時正至下午十時正致電2862 8669查詢其申請是否成功和獲分配的香港發售股份數目(如有)；及

- 可於二零一零年十月二十日(星期三)至二零一零年十月二十三日(星期六)在有關收款銀行各分行和支行的營業時間內，於所有該等銀行的分行和支行查閱載有分配結果的特備分配結果小冊子。有關收款銀行各分行和支行的地址載於「如何申請香港發售股份－索取申請表格的地點」一節。

香港發售股份的價格

閣下須支付最高指示發售價每股股份5.93港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費，並須於申請香港發售股份時全數支付。按此，就一手1,000股股份而言， 閣下須於申請時支付5,989.78港元。申請表格內載有一覽表，列出申請若干股份數目的確實應付金額，上限為31,250,000股發售股份。 閣下須於申請股份時，按照申請表格所載的條款以支票或銀行本票支付。

倘若　閣下申請成功，則經紀佣金將支付予聯交所參與者或聯交所(視情況而定)，聯交所交易費則支付予聯交所，而證監會交易徵費由聯交所代證監會收取。

退還申請款項

倘：

- 最終釐定的發售價低於申請時最初支付的每股股份4.85港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)；
- 閣下的申請部分不獲接納；
- 閣下的申請完全不獲接納；
- 全球發售的條件未能根據本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所述達成；或
- 任何申請被撤回或據此作出的任何分配宣告無效，

則就每個情況而言，本集團將不計利息退還每股發售股份的股款差額及／或　閣下已付的申請款項餘額或　閣下已付的申請款額，包括與申請款項餘額有關的1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費。本集團將會作出特別安排避免退還申請款項(如適用)時有任何不必要的延誤。

退款支票將以「只准入抬頭人賬戶」劃線以　閣下為收款人開出，或倘為聯名申請人，則以　閣下申請表格上排名首位的申請人為收款人開出。由　閣下提供的香港身份證號碼／護照號碼的一部分，或倘　閣下為聯名申請人，則排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼的一部分可能會列印於　閣下的退款支票(如有)上。上述數據亦會轉交第三方作退款之用。　閣下的銀行在兑現　閣下的退款支票前可能會要求核對　閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘填寫香港身份證號碼／護照號碼有誤，可能會導致延遲兑現或無法兑現退款支票。

寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票

本集團將不會就股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時支付的款項發出收據。受限於下文有關親自領取的條文，股票及退款支票將會在適當時候以普通郵遞方式按申請表格列明的地址寄給　閣下，郵誤風險概由　閣下承擔：

- 以**白色**申請表格提交的申請：(i)　閣下所申請的香港發售股份(倘若獲全數接納)的股票；或(ii)　閣下成功申請的香港發售股份數目(倘若獲部分接納)的股票，及／或

- 以**白色**或**黃色**申請表格提交的申請，以申請人(或倘若為聯名申請人，則為排名首位的申請人)為收款人，並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」的退款支票，藉以(i)倘若申請部分不獲接納，則退回未能成功申請的香港發售股份申請款項餘額；或(ii)倘若申請完全不獲接納，則退回全部申請款項；及／或(iii)倘若發售價低於申請時最初支付的每股股份價格，則退回發售價與申請時最初支付的每股股份價格的差額，以上情況均包括退回有關的1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費，但不付利息。

申請人如以**黃色**申請表格提出申請且全部或部分獲接納，其成功申請股份的股票將會如下文「－以**黃色**申請表格申請的親自領取」分段所述存入中央結算系統。

閣下所提供的香港身份證號碼／護照號碼(或如屬聯名申請人，則排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼)的一部分或會列印於　閣下的退款支票(如有)。上述資料亦可能轉交第三方作退款用途。　閣下的銀行於兑現　閣下的退款支票前可能會要求核實　閣下的香港身份證號碼／護照號碼。　閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致　閣下延遲甚至無法兑現退款支票。

受限於下文所述的親自領取情況，以**白色**或**黃色**申請表格提出全部或部分不獲接納申請之申請款項餘額(如有)，或發售價與申請時最初支付的每股股份價格差額的退款支票，另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費，以及以**白色**申請表格提出的全部或部分獲接納申請的股票預期將於二零一零年十月二十日(星期三)或前後寄出，或就以電子方式提出申請的申請人而言，預期於二零一零年十月二十日(星期三)存入　閣下或　閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。有關款項將不計利息予以退回。本集團有權保留任何股票或申請款項餘額，以待兑現　閣下的支票。

倘　閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請，而　閣下的申請全部及部分獲接納：

(a) 閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並在二零一零年十月二十日(星期三)或在特殊情況下在香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期，存入中央結算系統，以記存於代表　閣下發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內；及

(b) 就　閣下全部及部分不獲接納申請退還的申請款項(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股香港發售股份售價的差額(均包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)將在二零一零年十月二十日(星期三)不計利息存入　閣下指定的銀行戶口或　閣下的經紀或託管商的指定銀行戶口。

發售股份的股票須待以下的情況實現後，方會於二零一零年十月二十一日(星期四)上午八時正成為有效的所有權證明書：

- 全球發售在各方面成為無條件；及
- 本招股章程內的「包銷－包銷安排及開支－終止理由」一節所述的終止權利並無行使。

以白色申請表格申請的親自領取

倘(i)　閣下以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，(ii)在　閣下的申請表格上註明擬親自到本集團的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取退款支票(如適用)及／或香港發售股份股票(如適用)，及(iii)已在　閣下申請表格上提供了一切所需的資料，則可於二零一零年十月二十日(星期三)上午九時正至下午一時正，或本集團在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈領取／寄發股票／退款支票／電子退款指示的任何其他日期，前往本集團的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)領取退款支票(如適用)及香港發售股份股票(如適用)。倘若　閣下為個人申請人並選擇親自領取，則　閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘若　閣下為公司申請人並選擇由專人親自領取，則須由　閣下的授權代表帶同蓋有公司印章的授權書領取。個人及授權代表(如適用)必須於領取時出示本集團香港證券登記處接納的身份證明文件。倘　閣下未有在指定領取時間內親自領取退款支票及股票，則退款支票及股票將盡快以普通郵遞方式寄往　閣下在申請表格上列明的地址，郵誤風險概由　閣下承擔。

倘　閣下以**白色**或**黃色**申請表格申請1,000,000股以下香港發售股份，或申請1,000,000股或以上香港發售股份，但未有在申請表格上註明擬親自領取　閣下的股票(如適用)及╱或退款支票，則　閣下的股票(如適用)及╱或退款支票將會於二零一零年十月二十日(星期三)以普通郵遞方式寄往　閣下在申請表格列明的地址，郵誤風險概由　閣下承擔。

以黃色申請表格申請的親自領取

倘(i)　閣下以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，(ii)在申請表格上註明擬親自前往本集團的香港證券登記處領取退款支票，及(iii)已在申請表格上提供了一切所需的資料，則可如上述使用**白色**申請表格申請人的方式前往本集團的香港證券登記處領取退款支票(如適用)。

倘　閣下以**黃色**申請表格申請香港發售股份而　閣下的申請全部或部分獲接納，　閣下成功申請的香港發售股份的股票將會以香港結算代理人的名義發出，並於二零一零年十月二十日(星期三)，或在突發情況下於香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期，直接存入中央結算系統，以記存於　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口，或按　閣下的指示　記存於　閣下在申請表格中指定的中央結算系統參與者股份戶口。

倘　閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請：

就記存入　閣下指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的發售股份而言，　閣下可向中央結算系統參與者查核配發予　閣下的發售股份數目。

倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人提出申請：

本集團將於二零一零年十月二十日(星期三)按上述「如何申請香港發售股份－公佈申請結果」一節所載方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及公開發售的結果。閣下應查核本集團刊登的公告，並於二零一零年十月二十日(星期三)或香港結算或香港結算代理人選擇的任何其他日期下午五時正前向香港結算報告任何誤差。緊隨發售股份記存於　閣下的股份戶口後，　閣下可透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核最新賬戶結餘。香港結算亦會向　閣下提供活動結單，列出記存於　閣下股份戶口的發售股份數目。

透過向香港結算代理人發出電子認購指示提出申請

倘　閣下的電子申請全部或部分獲接納，　閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零一零年十月二十日(星期三)，或在突發情況下，於香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期，直接存入中央結算系統以記存於　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內，或代　閣下發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份戶口內。

本集團將於二零一零年十月二十日(星期三)按上述「如何申請香港發售股份－公佈申請結果」一節所載方式公佈中央結算系統參與者的申請結果(及倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，則包括有關實益擁有人的資料(如有提供)、　閣下的香港身份證或護照號碼或其他識別編碼(就公司而言則為香港商業登記證號碼)及香港公開發售的配發基準。　閣下應查核本集團刊登的公告，並於二零一零年十月二十日(星期三)或香港結算或香港結算代理人選擇的任何其他日期下午五時正前向香港結算報告任何誤差。

倘　閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)申請香港發售股份以記存於　閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口(中央結算系統投資者戶口持有人除外)，則　閣下可向該中央結算系統參與者查核配發予　閣下的香港發售股份數目及退款金額(如有)。

倘　閣下以中央結算投資者戶口持有人提出申請，　閣下亦可於二零一零年十月二十日(星期三)透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查核分配給　閣下的發售股份數目及應付予　閣下的退款金額(如有)。緊隨發售股份記存於　閣下的股份戶口及退款金額撥入　閣下的銀行賬戶後，香港結算將向　閣下提供活動結單，列出記存於　閣下股份戶口的發售股份數目及撥入　閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。

通過網上白表服務提出申請的親身領取

倘　閣下透過**網上白表**服務於指定網站**www.eipo.com.hk**向指定網上白表服務供應商遞交電子申請，認購1,000,000股或以上香港發售股份，且　閣下全部或部分申請成功，則可於二零一零年十月二十日(星期三)或本公司在報章公佈寄發／領取股票／退款支票／電子退款指示的其他日期上午九時正至下午一時正親臨本集團的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)領取股票(如適用)。

倘　閣下並無在指定領取時間內親自領取股票，則該等股票將於其後盡快以普通郵遞方式寄往　閣下向指定網上白表服務供應商發出的認購指示內填報的地址，郵誤風險概由　閣下承擔。

倘　閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，則有關股票(如適用)將於二零一零年十月二十日(星期三)以普通郵遞方式寄往　閣下透過指定網站**www.eipo.com.hk**向指定網上白表服務供應商發出的認購指示內填報的地址，郵誤風險概由　閣下承擔。

對於透過**網上白表**服務提交申請，且以單一銀行賬戶繳交申請款項的申請人，退款金額將以電子退款指示的形式發送至繳交申請款項的付款銀行賬戶；對於透過**網上白表**服務提交申請，且以多個銀行賬戶繳交申請款項的申請人，退款金額(如有)將以退款支票的形式以普通郵遞方式寄至申請人於**網上白表**申請中所示的地址，郵誤風險概由彼等承擔。

謹請注意，有關多繳申請股款、申請股款不足或申請遭指定網上白表服務供應商拒絕受理的退款的附加資料，載於本招股章程本節「如何申請香港發售股份－如何透過網上白表提出申請－其他資料」一節。

閣下不獲配發香港發售股份的情況

申請表格的附註載列　閣下不獲配發香港發售股份的所有情況，且不論以申請表格或透過**網上白表**服務向指定網上白表服務供應商提出申請或向香港結算發出**電子認購指示**，　閣下務須細閱該等情況，尤須注意在下列情況下，　閣下將不獲配發香港發售股份。

閣下只可在有限情況下撤銷申請

填妥及遞交申請表格，或向香港結算發出**電子認購指示**後，　閣下的申請或香港結算代理人代　閣下作出的申請或透過**網上白表**服務向指定網上白表服務供應商提出的申請，不得於二零一零年十一月八日(星期一)或之前撤銷。此項協議將成為　閣下與本集團訂立的附屬合同，並將在　閣下遞交申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**及香港結算代表　閣下提出申請後即具約束力。根據該附屬合同，本集團同意，除根據本招股章程所述任何一項程序外，不會於二零一零年十一月八日(星期一)前向任何人士提呈香港發售股份。

倘若須對本招股章程負責的人士根據公司條例第40條發出公告，以免除或限制其對本招股章程所負的責任，　閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提出的申請方可於二零一零年十一月八日(星期一)或之前撤銷。

倘發行本招股章程的任何補充文件，視乎補充文件所載資料而定，已遞交申請的申請人可能或可能不會獲通知其申請可撤回。倘申請人未獲通知或已獲通知但並無按照通知的手續撤回申請，則所有已遞交申請仍屬有效及可予接納。在上文的規限下，申請一經提出，即不得撤回，而申請人將被視作根據已增補招股章程提出申請。

閣下的申請一經接納或由香港結算代理人代表　閣下提出的申請獲接納，即不得撤回。就此而言，在報章公佈配發結果構成對未被拒絕申請的接納。倘有關配發基準受若干條件規限或須以抽籤方式分配，則申請被接納與否，將分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

本集團或本集團代理人可酌情決定接納或拒絕　閣下的申請

本集團及本集團代理人(包括獨家全球協調人)可全權決定拒絕或接納任何申請，或只接納部分申請。本集團、獨家全球協調人及香港包銷商(以本集團代理人的身份)、網上白表服務供應商及我們及彼此各自的代理人及代名人可拒絕或接納任何申請而毋須解釋原因。

如　閣下不遵守若干條件，則申請將被拒絕受理

- 閣下作出重複申請或疑屬重複申請，包括表示有興趣、或獲配售(有條件及╱或暫定)國際發售項下的任何發售股份；
- 閣下並未按照申請表格所載的指示填妥申請表格(倘　閣下以申請表格提出申請)；
- 支付款項方式不正確；
- 閣下以支票或銀行本票支付款項，而該支票或銀行本票於首次過戶時未能兑現；
- 閣下或　閣下為其利益作出申請的人士已申請認購或接納或表示有興趣申購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及╱或暫定)國際發售項下的發售股份。　閣下填寫任何申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**提出申請或透過**網上白表**服務向指定網上白表服務供應商提出申請，即同意不會同時申請認購香港發售股份及國際發售項下的發售股份。本集團將採取合理措施，以識別及拒絕已獲取國際發售項下發售股份的投資者作出的香港公開發售認購申請，並識別及拒絕已獲取香港公開發售項下的香港發售股份的投資者的國際發售認購意向；
- 閣下申請認購在香港公開發售中初步提呈的香港發售股份超過50%(即31,250,000股發售股份)；及
- 本公司、獨家全球協調人或獨家保薦人相信，倘接納　閣下的申請，將觸犯適用的證券或其他法律、規則或規例。

閣下的申請在若干情況下將不獲接納

在下列情況下， 閣下或香港結算代理人代表 閣下提出的申請將不獲接納：

- 任何包銷協議不能成為無條件；或
- 任何包銷協議根據其條款被終止。

在若干情況下， 閣下獲配發的香港發售股份將告無效

倘若上市委員會並無在下列時間內批准股份上市，則 閣下獲配發的香港發售股份或香港結算代理人獲配發的香港發售股份將告無效：

- 由截止登記認購申請起計三星期內；或
- 上市委員會於截止登記認購申請日期後三星期內通知本集團的較長期限(但不得超過六星期)。

買賣及交收

股份開始在聯交所買賣

股份預期於二零一零年十月二十一日(星期四)上午九時三十分開始在聯交所買賣。股份將以每手1,000股為買賣單位於聯交所買賣。股份的股份代號為1700。

股份將合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份於聯交所上市及買賣，且本集團符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由上市日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間各項交易的交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有中央結算系統活動均須按照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

本集團已作出一切必需安排，以便股份獲准納入中央結算系統。

由於交收安排將影響 閣下的權利及權益，故 閣下應向經紀或其他專業顧問諮詢該等安排的詳情。

安永會計師事務所
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

以下為吾等就華地國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一零年六月三十日止六個月期間(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)，以及截至二零零九年六月三十日止六個月期間財務資料(「二零零九年六月三十日財務資料」)根據下文第II節附註4.1所載編製基準而編製的報告，以供載入　貴公司就建議　貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市所刊發日期為二零一零年十月八日的招股章程(「招股章程」)。

財務資料包括於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日　貴公司的財務狀況表及　貴集團的綜合財務狀況表，　貴集團於有關期間的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。二零零九年六月三十日財務資料包括　貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關附註。

貴公司於二零零六年六月二十一日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例3，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。目前　貴集團旗下各附屬公司及聯營公司列載於下文第II節附註2。

由於　貴公司除收購附屬公司外並無從事任何業務交易，故　貴公司並無編製經審核法定財務報表。　貴集團主要在中國內地經營百貨店及超市。集團公司及聯營公司均採用十二月三十一日為其財政年度結算日。附屬公司及聯營公司的經審核財務報表或管理賬目乃根據該等公司註冊成立／成立所在地的有關公認會計原則編製。該等公司的法定核數師名稱載於第II節附註2。

就本報告而言， 貴公司董事(「董事」)已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製 貴集團於有關期間的綜合財務報表(「相關綜合財務報表」)。董事負責根據國際財務報告準則編製及真實公平地呈列相關綜合財務報表、財務資料及二零零九年六月三十日財務資料。 貴集團旗下各公司的董事負責根據相關會計原則及該等公司適用的財務規例編製及真實公平地呈列各自的財務報表及管理賬目(如適用)。在編製財務資料及二零零九年六月三十日財務資料時，董事必須貫徹採用合適的會計政策，作出審慎合理的判斷及估計。吾等的責任是根據吾等對財務資料審核工作結果發表獨立意見，並就此向 閣下報告吾等的意見。

就財務資料進行的程序

財務資料乃根據相關綜合財務報表及按照第II節附註4.1所載基準編製。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審核準則就財務資料進行獨立審核工作，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必須的其他程序。相關綜合財務報表無須作出調整，以符合下文第II節附註4.3所述適用於有關期間的會計政策。

審核涉及執行程序以取得與財務報表所載數額及披露事項有關的審核證據。所選用的程序由核數師判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述的風險。當核數師作出該等風險評估時，會考慮與公司編製及真實與公平地呈列財務報表相關的內部監控，以設計適合當時情況的審核程序，但並非就該公司的內部監控的成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否合適，及所作出的會計估計是否合理，以及評價財務報表的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證充足及適當，為審核意見提供了合理的基礎。

就二零零九年六月三十日財務資料進行程序

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零零九年六月三十日財務資料。審閱工作主要包括向管理層作出查詢，並對財務資料進行分析程序，然後根據結果評估會計政策及呈列方式是否已貫徹應用(惟已另行披露則除外)。審閱範圍遠少於審核的範圍，故不能保證吾等就審核中可能發現的所有重大事項取得確認。因此，吾等不會就二零零九年六月三十日財務資料發表審核意見。

就財務資料發表意見

吾等認為，就本報告而言及根據第II節附註4.1所載的編製基準，財務資料真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的財務狀況以及 貴集團於有關期間的綜合業績及現金流量。

就二零零九年六月三十日財務資料作出的審閱結論

根據吾等的審閱(不構成審核)，就本報告而言，吾等並不知悉有任何事宜使吾等相信，二零零九年六月三十日財務資料並不能夠真實公平地反映 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月期間的綜合業績及現金流量。

I 財務資料

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	6	2,001,347	2,245,987	2,286,050	1,158,411	1,494,172
其他收入	7	133,578	195,415	236,099	123,242	158,822
購買存貨及存貨變動		(1,304,847)	(1,480,550)	(1,477,285)	(774,427)	(907,933)
員工成本		(157,683)	(181,048)	(200,068)	(84,795)	(117,990)
折舊及攤銷		(101,845)	(127,295)	(146,203)	(71,817)	(99,768)
租金開支		(28,974)	(40,638)	(44,217)	(23,868)	(25,684)
其他開支	8	(199,495)	(263,892)	(242,298)	(110,495)	(142,912)
融資成本	9	(76,306)	(44,337)	(66,283)	(27,677)	(51,109)
應佔聯營公司溢利與虧損	20	(9)	—	1,306	—	—
除税前溢利	10	265,766	303,642	347,101	188,574	307,598
所得税開支	12	(47,098)	(84,030)	(98,293)	(54,019)	(79,020)
年度／期間溢利		218,668	219,612	248,808	134,555	228,578
以下各項應佔：						
母公司擁有人	13	218,668	219,612	247,723	134,555	222,596
非控股權益		—	—	1,085	—	5,982
		218,668	219,612	248,808	134,555	228,578
母公司普通權益持有人應佔每股盈利						
基本(人民幣)	15	0.14	0.13	0.15	0.08	0.11
攤薄(人民幣)	15	0.11	0.10	0.12	0.06	0.11

本年度已付股息詳情於財務資料第II節附註14披露。

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年度／期間溢利		218,668	219,612	248,808	134,555	228,578
其他全面收益						
換算境外業務產生的匯兑差額		5,607	(711)	720	773	2,634
年度全面收益總額		224,275	218,901	249,528	135,328	231,212
以下各項應佔：						
母公司擁有人	13	224,275	218,901	248,443	135,328	225,230
非控股權益		—	—	1,085	—	5,982
		224,275	218,901	249,528	135,328	231,212

綜合財務狀況表

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	17	2,179,250	2,572,812	3,719,241	3,840,951
預付土地出讓金	18	259,560	263,489	256,047	327,329
商譽	19	87,122	87,122	127,439	127,439
於聯營公司的投資	20	234	—	—	—
可供出售投資	21	20,000	20,000	110	110
長期預付款項	22	54,098	73,350	32,093	123,080
遞延稅項資產	23	7,745	11,364	15,286	19,355
非流動資產總值		2,608,009	3,028,137	4,150,216	4,438,264
流動資產					
存貨	24	274,695	303,161	301,313	258,148
應收貿易款項	25	4,636	12,042	8,984	19,024
預付款項、按金及其他應收款項	26	355,733	175,391	194,716	229,380
按公平值計入損益的股本投資	27	—	—	12,521	11,096
已抵押存款	28	5,572	170,000	742,790	384,814
現金及現金等價物	28	266,227	407,826	612,813	665,239
流動資產總值		906,863	1,068,420	1,873,137	1,567,701
流動負債					
計息銀行及其他借款	29	1,097,874	1,173,800	1,746,221	1,367,600
應付票據	30	5,572	—	57,790	9,814
應付貿易款項	31	460,970	562,989	597,545	573,805
其他應付款項及應計費用	32	574,282	799,347	960,610	1,141,107
衍生金融負債	33	7,680	—	—	—
應付稅項		58,296	27,633	32,484	26,832
流動負債總額		2,204,674	2,563,769	3,394,650	3,119,158
流動負債淨額		(1,297,811)	(1,495,349)	(1,521,513)	(1,551,457)
總資產減流動負債		1,310,198	1,532,788	2,628,703	2,886,807
非流動負債					
計息銀行及其他借款	29	145,000	150,000	983,000	1,006,500
長期應付款項	34	3,702	5,819	256,523	271,506
遞延稅項負債	23	160,819	183,798	333,146	338,260
非流動負債總額		309,521	339,617	1,572,669	1,616,266
資產淨值		1,000,677	1,193,171	1,056,034	1,270,541
權益					
母公司擁有人應佔權益：					
已發行股本	36(a)	162	162	150	150
儲備		1,000,515	1,193,009	1,023,625	1,235,819
		1,000,677	1,193,171	1,023,775	1,235,969
非控股權益		—	—	32,259	34,572
權益總額		1,000,677	1,193,171	1,056,034	1,270,541

綜合財務狀況表

貴公司

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
於附屬公司權益	40	650,109	608,745	241,324	238,942
資產淨值		650,109	608,745	241,324	238,942
權益					
已發行股本	36(a)	162	162	150	150
儲備	36(e)	649,947	608,583	241,174	238,792
權益總額		650,109	608,745	241,324	238,942

綜合權益變動表

	附註	母公司擁有人應佔										
		已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	資本儲備	法定公積金	酌情儲備	匯兑波動儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元 附註36(a)	人民幣千元	人民幣千元 附註36(b)	人民幣千元	人民幣千元 附註36(c)	人民幣千元 附註36(d)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年一月一日		150	349,626	(1,512)	23,636	16,481	14,128	(415)	42,659	444,753	–	444,753
年度全面收益總額		–	–	–	–	–	–	5,607	218,668	224,275	–	224,275
轉撥至法定公積金		–	–	–	–	11,396	–	–	(11,396)	–	–	–
轉撥至酌情儲備		–	–	–	–	–	2,029	–	(2,029)	–	–	–
發行　貴公司股份		12	328,695	–	–	–	–	–	–	328,707	–	328,707
股東豁免負債		–	–	–	2,942	–	–	–	–	2,942	–	2,942
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日		162	678,321*	(1,512)*	26,578*	27,877*	16,157*	5,192*	247,902*	1,000,677	–	1,000,677
年度全面收益總額		–	–	–	–	–	–	(711)	219,612	218,901	–	218,901
轉撥至法定公積金		–	–	–	–	68,047	–	–	(68,047)	–	–	–
轉撥至酌情儲備		–	–	–	–	–	17,553	–	(17,553)	–	–	–
股息	14	–	–	–	–	–	–	–	(26,407)	(26,407)	–	(26,407)
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日		162	678,321*	(1,512)*	26,578*	95,924*	33,710*	4,481*	355,507*	1,193,171	–	1,193,171
年度全面收益總額		–	–	–	–	–	–	720	247,723	248,443	1,085	249,528
轉撥至法定公積金		–	–	–	–	49,926	–	–	(49,926)	–	–	–
股息	14	–	–	–	–	–	–	–	(25,959)	(25,959)	–	(25,959)
收購附屬公司	38(a)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	252,348	252,348
非控股股東的認沽期權		–	–	–	(26,775)	–	–	–	–	(26,775)	(221,174)	(247,949)
購回及註銷股份	36(a)	(12)	(366,675)	–	–	–	–	–	–	(366,687)	–	(366,687)
股東豁免負債		–	–	–	1,582	–	–	–	–	1,582	–	1,582

	附註	母公司擁有人應佔										
		已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	資本儲備	法定公積金	酌情儲備	匯兑波動儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日		150	311,646*	(1,512)*	1,385*	145,850*	33,710*	5,201*	527,345*	1,023,775	32,259	1,056,034
期內全面收益總額		–	–	–	–	–	–	2,634	222,596	225,230	5,982	231,212
支付股息予非控股股東		–	–	–	–	–	–	–	–	–	(6,892)	(6,892)
一間附屬公司權益變動		–	(2,956)	–	–	–	–	–	–	(2,956)	2,956	–
非控股股東的認沽期權賬面值變動		–	–	–	(10,493)	–	–	–	–	(10,493)	267	(10,226)
股東豁免負債		–	–	–	413	–	–	–	–	413	–	413
於二零一零年六月三十日		150	308,690*	(1,512)*	(8,695)*	145,850*	33,710*	7,835*	749,941*	1,235,969	34,572	1,270,541
未經審核												
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日		162	678,321	(1,512)	26,578	95,924	33,710	4,481	355,507	1,193,171	–	1,193,171
期內全面收益總額		–	–	–	–	–	–	773	134,555	135,328	–	135,328
購回及銷註股份		(12)	(366,675)	–	–	–	–	–	–	(366,687)	–	(366,687)
股東豁免負債		–	–	–	420	–	–	–	–	420	–	420
於二零零九年六月三十日		150	311,646	(1,512)	26,998	95,924	33,710	5,254	490,062	962,232	–	962,232

* *於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，該等儲備賬戶組成綜合財務狀況表內的綜合儲備分別為人民幣1,000,515,000元、人民幣1,193,009,000元、人民幣1,023,625,000元及人民幣1,235,819,000元。*

綜合現金流量表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營業務所得現金流量						
除税前溢利		265,766	303,642	347,101	188,574	307,598
就下列各項作出調整：						
折舊	10	94,713	120,061	138,761	68,079	96,050
預付土地出讓金攤銷	10	7,132	7,234	7,442	3,738	3,718
應佔聯營公司溢利與虧損		9	—	(1,306)	—	—
出售物業、廠房及設備項目虧損／(收益)	10	(1,447)	33,013	1,373	(18)	15
出售附屬公司虧損／(收益)	10	—	—	6,628	—	(4,002)
公平值虧損，淨額：						
衍生工具－不合資格作對沖的交易	10	4,885	—	—	—	—
按公平值計入損益的股本投資	10	—	—	—	—	1,425
融資成本	9	76,306	44,337	66,283	27,677	51,109
利息收入	7	(1,921)	(4,101)	(21,238)	(9,693)	(5,170)
滯銷存貨撥備／(撥回撥備)	10	505	1,083	939	(656)	(1,027)
來自可供出售投資的股息收入	7	(1,400)	(1,507)	(1,700)	(1,700)	—
		444,548	503,762	544,283	276,001	449,716
存貨減少／(增加)		(70,141)	(29,549)	8,530	117,229	44,192
應收貿易款項、預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(62,994)	26,844	(9,913)	(10,064)	(49,374)
應付貿易款項、應付票據、其他應付款項及應計費用增加／(減少)		120,024	166,910	199,066	(159,234)	(5,276)
衍生金融負債增加／(減少)		2,795	(7,680)	—	—	—
長期應付款項增加		1,770	2,117	1,802	761	4,757
經營所得現金		436,002	662,404	743,768	224,693	444,015
已付所得税		(68,404)	(95,333)	(102,540)	(61,805)	(83,627)
經營業務現金流入淨額		367,598	567,071	641,228	162,888	360,388
投資活動所得現金流量						
已收利息		1,921	4,101	21,238	9,693	5,170
購買物業、廠房及設備項目		(451,494)	(361,402)	(608,259)	(258,923)	(111,635)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
出售物業、廠房及設備項目所得款項		6,060	3,530	2,173	744	1
支付預付土地出讓金		—	(11,163)	—	—	(49,768)
於聯營公司投資		—	—	(161,100)	—	—
出售一間聯營公司所得款項		—	234	—	—	—
購買可供出售投資		—	—	(110)	—	—
出售可供出售投資		—	—	20,000	—	—
收購附屬公司	38	—	—	(202,848)	—	(3,993)
出售附屬公司	39	—	—	9,579	—	(1,008)
長期預付款項減少／(增加)		(7,638)	(19,252)	41,257	61,351	(90,987)
應收一間關連公司款項減少／(增加)		(146,092)	146,092	—	—	—
已抵押存款減少／(增加)		(4,602)	(164,428)	(572,790)	(638,056)	357,976
定期存款減少／(增加)		—	—	(173,000)	(113,000)	157,891
來自可供出售投資的已收股息		1,400	1,507	1,700	1,700	—
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		(600,445)	(400,781)	(1,622,160)	(936,491)	263,647
融資活動所得現金流量						
償還銀行及其他借款		(1,218,714)	(1,198,374)	(2,186,957)	(1,108,800)	(1,940,121)
發行　貴公司股份所得款項		328,707	—	—	—	—
購回　貴公司股份		—	—	(366,687)	(366,687)	—
新造銀行及其他借款		1,176,701	1,279,300	3,592,378	2,189,116	1,585,000
一間聯營公司提供的貸款		—	—	100,000	—	—
已付股息		—	(26,407)	(25,959)	—	(6,892)
已付利息		(96,588)	(78,499)	(100,576)	(44,054)	(54,339)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		190,106	(23,980)	1,012,199	669,575	(416,352)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		(42,741)	142,310	31,267	(104,028)	207,683
年／期初現金及現金等價物		303,361	266,227	407,826	407,826	439,813
外匯匯率變動的影響，淨額		5,607	(711)	720	773	2,634
年／期終現金及現金等價物		266,227	407,826	439,813	304,571	650,130
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	28	266,227	407,826	439,813	304,571	650,130

II 財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於二零零六年六月二十一日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例3，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。 貴公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KYI－1111, Cayman Islands。

貴集團主要於中國內地經營百貨店及超市。董事認為， 貴集團的最終控股公司為Netsales Trading Limited，一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的公司。

2. 組成 貴集團各公司及一家聯營公司的詳情

以下載列有關期間組成 貴集團各公司及一間聯營公司的資料詳情，而所有該等公司均為私人公司(或倘於香港以外地區註冊，則其性質與香港註冊成立的私人公司大致相似)：

公司名稱	註冊成立／成立及經營地點及日期	於二零一零年六月三十日註冊資本的面值	貴集團應佔權益百分比				主要業務
			於十二月三十一日			於六月三十日	
			二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	
附屬公司							
華地國際集團有限公司[a][1]	英屬處女群島 二零零六年 六月十二日	1美元	100	100	100	100	投資控股
Cleavebury Limited[2]	香港 二零零六年 一月二十五日	1港元	100	100	100	100	投資控股
香港華地國際企業(集團)有限公司[3]	香港 一九九三年 七月六日	不適用	100	100	100	不適用	投資控股
江蘇華地國際控股集團有限公司[b][4]	中國／中國內地 一九九六年 二月十二日	60,000,000美元	100	100	100	100	投資控股
上海華地企業投資有限公司[5]	中國／中國內地 一九九六年 十一月六日	人民幣 100,000,000元	100	100	100	100	投資控股
常熟華地百貨有限公司[6]	中國／中國內地 二零零四年 七月二十九日	人民幣 20,000,000元	100	100	100	100	經營百貨店
丹陽華地百貨有限公司[7]	中國／中國內地 二零零四年 三月十七日	人民幣 60,000,000元	100	100	100	100	經營百貨店及超市
江蘇大統華購物中心有限公司[c][4]	中國／中國內地 二零零一年 三月十四日	人民幣 35,000,000元	100	100	100	100	經營超市

公司名稱	註冊成立／成立及經營地點及日期	於二零一零年六月三十日註冊資本的面值	貴集團應佔權益百分比				
			於十二月三十一日			於六月三十日	
			二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	主要業務
江蘇春天貿易有限公司(9)	中國／中國內地 二零零六年 四月六日	不適用	100	100	不適用	不適用	貿易
江陰華地百貨有限公司(10)	中國／中國內地 二零零三年 六月五日	人民幣 130,000,000元	100	100	100	100	經營百貨店及超市
金壇大統華購物中心有限公司(11)	中國／中國內地 二零零三年 四月十七日	人民幣 15,000,000元	100	100	100	100	經營超市
溧陽大統華購物中心有限公司(12)	中國／中國內地 二零零二年 六月二十八日	人民幣 10,000,000元	100	100	100	100	經營超市
溧陽華地百貨有限公司(12)	中國／中國內地 二零零二年 四月二十九日	人民幣 110,000,000元	100	100	100	100	經營百貨店
溧陽市中百一店有限公司(13)	中國／中國內地 二零零一年 五月二十二日	人民幣 1,225,000元	100	100	100	100	持有物業
馬鞍山八佰伴商貿有限公司(8)	中國／中國內地 二零零八年 八月二十二日	人民幣 141,000,000元	不適用	100	100	100	經營百貨店
南京八佰伴商貿有限公司(14)	中國／中國內地 二零零七年 十一月五日	不適用	100	100	100	不適用	經營百貨店
無錫華地投資管理有限公司(d)(15)	中國／中國內地 一九八零年 四月十五日	人民幣 490,000,000元	100	100	100	100	投資控股
無錫安格信科技有限公司(4)	中國／中國內地 二零零六年 七月二十七日	人民幣 5,000,000元	100	100	100	100	提供技術服務
無錫大統華購物有限公司(16)	中國／中國內地 二零零六年 九月二十五日	人民幣 20,000,000元	100	100	100	100	經營超市
無錫匯全物流有限公司(4)	中國／中國內地 二零零七年 三月二十六日	人民幣 10,000,000元	100	100	100	100	提供運輸服務
無錫八佰伴經濟管理有限公司(17)	中國／中國內地 二零零四年 九月二十七日	不適用	100	不適用	不適用	不適用	經營百貨店

公司名稱	註冊成立／成立及經營地點及日期	於二零一零年六月三十日註冊資本的面值	貴集團應佔權益百分比				主要業務
			於十二月三十一日			於六月三十日	
			二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	
無錫八佰伴商貿中心有限公司(15)	中國／中國內地 一九九四年 三月二十五日	人民幣 301,911,000元	100	100	100	100	經營百貨店
無錫源動力諮詢有限公司(4)	中國／中國內地 二零零六年 四月二十六日	人民幣 2,000,000元	100	100	100	100	提供諮詢服務
宜興華地百貨有限公司(4)	中國／中國內地 二零零零年 五月二十四日	人民幣 80,000,000元	100	100	100	100	經營百貨店
宜興和信廣場有限公司(4)	中國／中國內地 二零零四年 二月十三日	人民幣 30,000,000元	100	100	100	100	經營百貨店
鎮江市八佰伴商貿有限公司(e)(18)	中國／中國內地 二零零六年 八月二十八日	人民幣 350,000,000元	100	100	100	100	經營百貨店
鎮江市華地百貨有限公司(f)(19)	中國／中國內地 二零零八年 一月二十三日	人民幣 700,000元	不適用	100	100	100	經營百貨店
江蘇匯聯電器有限公司(20)	中國／中國內地 二零零九年 四月二十日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	100	100	銷售家電
無錫菲尼斯特物業管理有限公司(20)	中國／中國內地 二零零九年 四月二十七日	人民幣 2,000,000元	不適用	不適用	100	100	提供物業管理服務
南通八佰伴商貿股份有限公司(g)(21)	中國／中國內地 一九九三年 九月十六日	人民幣 31,938,786元	不適用	不適用	66.76	57.45	經營百貨店及超市
南通市百大家電安裝維修有限公司(22)	中國／中國內地 二零零三年 三月十三日	人民幣 300,000元	不適用	不適用	60.08	51.71	安裝及維修家電
南通博大騰飛廣告有限公司(21)	中國／中國內地 二零零六年 一月十九日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	60.08	51.71	提供廣告服務
南通開發區百大百貨批發有限公司(22)	中國／中國內地 一九九二年 八月十四日	不適用	不適用	不適用	53.41	不適用	經營批發業務
南通市博大貿易有限公司(22)	中國／中國內地 二零零五年 九月二十一日	不適用	不適用	不適用	60.08	不適用	貿易

公司名稱	註冊成立／成立及經營地點及日期	於二零一零年六月三十日註冊資本的面值	貴集團應佔權益百分比					主要業務
			於十二月三十一日			於六月三十日		
			二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年		
無錫匯興金行有限公司	中國／中國內地 二零零九年 十月九日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	100		貿易
無錫匯成服裝貿易有限公司	中國／中國內地 二零零九年 十月二十三日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	100		貿易
長興華地置業有限公司	中國／中國內地 二零零九年 十一月十七日	人民幣 75,000,000元	不適用	不適用	不適用	100		持有物業
聯營公司								
宜興市華地商貿有限公司	中國／中國內地 二零零一年 五月二十三日	不適用	30	不適用	不適用	不適用		貿易

附註：

不適用 未註冊成立／成立或由 貴集團收購；已由 貴集團解散或出售。

(a) 於二零零八年二月十八日，該公司名稱自Million Products Limited易名為華地國際集團有限公司。

(b) 於一九九八年九月十日經江蘇省政府批准，該公司自一家集體所有企業宜興華地企業改制為股份有限公司江蘇華地企業股份有限公司。二零零五年八月二十二日，經江蘇省政府批准，該公司自股份有限公司改制為有限責任公司，並易名為江蘇華地企業集團有限公司。於二零零九年四月二日，該公司再易名為江蘇華地國際控股集團有限公司。

(c) 於二零零六年十一月十五日，該公司由宜興市大統華購物中心有限公司易名為江蘇大統華購物中心有限公司。

(d) 於二零零五年十一月二十四日經江蘇省政府批准，無錫市百貨公司自一間國有企業改制為有限公司，並易名為無錫新德緣投資管理有限公司。於二零零六年十月二十三日，該公司再由無錫新德緣投資管理有限公司易名為無錫華地投資管理有限公司。

(e) 於二零零八年七月二十四日，該公司由鎮江華地百貨有限公司易名為鎮江市八佰伴商貿有限公司。

(f) 於二零零八年七月二十八日，該公司由鎮江潤佰商貿有限公司易名為鎮江市華地百貨有限公司。

(g) 於二零一零年六月十一日，該公司由南通市百貨大樓股份有限公司易名為南通八佰伴商貿股份有限公司。

(h) 除華地國際集團有限公司由 貴公司直接擁有外，上述所有集團公司均是 貴公司間接擁有的附屬公司或聯營公司。

(1) 該公司由於毋須遵守其註冊成立司法權區的任何法定審核規定，故此自註冊成立日期起並無編製經審核財務報表。

(2) 該公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照香港財務報告準則編製，並由在香港註冊的陳維漢會計師事務所審核。

(3) 該公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表按照香港財務報告準則編製，並由在香港註冊的蘇愿友會計師事務所審核。該公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照香港財務報告準則編製，並由在香港註冊的陳維漢會計師事務所審核。

(4) 該等公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中華人民共和國(「中國」)會計規則及規定(「中國公認會計原則」)編製，並由在中國註冊的宜興方正會計師事務所審核。

(5) 該公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的上海同大會計師事務所審核。

(6) 該公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的江蘇新瑞會計師事務所審核。

(7) 該公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的丹陽中信會計師事務所審核。

(8) 由於中國法律並無規定，故此自該公司註冊成立日期起至二零零八年十二月三十一日並無編製經審核財務報表。該公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的安徽江南會計師事務所審核。

(9) 該公司截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的宜興方正會計師事務所審核。

(10) 該公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的無錫德嘉聯合會計師事務所審核。

(11) 該公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的金壇金信會計師事務所審核。

(12) 該等公司截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的溧陽眾城會計師事務所審核；而該公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊鼎邦會計師事務所審核。

(13) 由於該公司於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度尚未營業，故此該公司並無編製截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

(14) 由於中國法律並無規定，故此該公司並無編製自註冊成立日期起至二零零七年十二月三十一日的經審核財務報表。該公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的北京華通鑒會計師事務所審核。

(15) 該等公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的江蘇公證會計師事務所審核；而該公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的無錫中正會計師事務所審核。

(16) 該公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並分別由在中國註冊的無錫信達會計師事務所、無錫寶光會計師事務所及江蘇天誠會計師事務所審核。

(17) 該公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的江蘇公證會計師事務所審核。

(18) 該公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的江蘇立信會計師事務所審核。

(19) 該公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的江蘇立信會計師事務所審核。

(20) 該等公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的江蘇天誠會計師事務所審核。

(21) 該等公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由在中國註冊的南通新天會計師事務所審核。

(22) 由於該等公司於二零零九年十二月三十一日尚未營業，故此該公司並無刊發截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

3. 流動負債淨額

於二零一零年六月三十日， 貴集團的流動負債超出其流動資產約人民幣1,551,000,000元。由於 貴集團於二零一零年六月三十日有未動用信貸融資人民幣2,214,000,000元，故儘管處於流動負債淨額狀況，董事仍按持續經營基準編製財務資料。此外，董事預期 貴集團自經營百貨店及超市的銷售所得款項產生足夠現金流入以履行其到期財務責任。

4.1 編製基準

財務資料乃按國際財務報告準則而編製，包括國際會計準則委員會頒佈的準則及詮釋以及國際會計準則委員會批准並仍然有效的國際會計準則及常設詮釋委員會詮釋。就編製本財務資料而言， 貴集團自有關期間開始已採納有關期間適用的所有新訂及經修訂國際財務報告準則，惟以下於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂國際財務報告準則乃就截至二零一零年六月三十日止六個月期間的財務報表採納。

貴集團自二零一零年一月一日起就財務報表首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第1號(經修訂)	*首次採納國際財務報告準則*
國際財務報告準則第1號(修訂本)	國際財務報告準則第1號*首次採納國際財務報告準則－首次採納者的額外豁免*的修訂本
國際財務報告準則第2號(修訂本)	國際財務報告準則第2號*以股份為基礎的付款－集團以現金結算股份付款交易*的修訂本
國際財務報告準則第3號(經修訂)	*業務合併*
國際會計準則第27號(經修訂)	*綜合及獨立財務報表*
國際會計準則第39號(修訂本)	國際會計準則第39號*金融工具：確認及計量－合資格對沖項目*的修訂本
國際財務報告準則詮釋委員會－詮釋第17號	*向擁有人分配非現金資產*
於二零零八年五月頒佈的*國際財務報告準則的改進*所包括的國際財務報告準則第5號的修訂本	國際財務報告準則第5號*持作銷售的非流動資產及已終止經營業務－計劃出售於附屬公司的控股權益*的修訂本

除上文所述者外， 貴集團亦採納了*國際財務報告準則2009的改進*，其中載列多項對國際財務報告準則作出的修訂，主要旨在刪除不一致條文及澄清措辭。

採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則的主要影響如下：

國際財務報告準則第1號(經修訂)的頒佈乃為改進準則的架構。準則的經修訂版本並無對首次採納者的會計內容作出任何改動。由於 貴集團並非國際財務報告準則的首次採納者，該等修訂不會對 貴集團構成任何財務影響。

國際財務報告準則第1號修訂本豁免就石油及氣體資產及租賃的計量全面追溯應用國際財務報告準則。由於擴闊釐定石油及氣體資產的視同成本的選擇，故有關解除負債的現有豁免亦已被修訂。由於 貴集團並非國際財務報告準則的首次採納者，該等修訂不會對 貴集團構成任何財務影響。

國際財務報告準則第2號的修訂本就當取得貨品和服務的實體並無責任支付以股份為基礎的付款交易時如何將以現金結算以股份為基礎的付款交易在其獨立財務報表內入賬提供指引。修訂本亦涵蓋之前列入國際財務報告準則詮釋委員會第8號*國際財務報告準則第2號的範圍*及國際財務報告準則詮釋委員會第11號*國際財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易*的指引。由於 貴集團並無任何以股份為基礎的付款計劃，該等修訂不會對 貴集團構成任何財務影響。

國際財務報告準則第3號(經修訂)引入與業務合併相關會計處理的一系列變動，該等變動將對已確認商譽的數額、收購發生期間已報告業績及未來報告的業績產生影響。

國際會計準則第27號(經修訂)要求將一間附屬公司所有權權益的變動(並未失去控制權)作為一項股權交易入賬。因此，該變動對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變了附屬公司所產生虧損以及失去附屬公司控制權的會計處理。其他相應修訂乃對國際會計準則第7號「*現金流量表*」、國際會計準則第12號「*所得稅*」、國際會計準則第21號「*匯率變動的影響*」、國際會計準則第28號「*於聯營公司的投資*」及國際會計準則第31號「*於合營公司的權益*」作出。

國際財務報告準則第3號(經修訂)及國際會計準則第27號(經修訂)涉及的變動須前瞻性採用，該等變動將影響日後收購、失去控權及附有非控股權益交易的會計方法。

對國際會計準則第39號的修訂闡釋了對沖項目中單邊風險的確認及特定情況下通脹的對沖風險或部分的認定。其闡明實體可獲准指定金融工具的部分公允值變動或現金流量變化作為對沖項目。由於 貴集團並無訂立任何有關對沖項目，該修訂應不會對 貴集團構成任何財務影響。

國際財務會計準則委員會－詮釋第17號統一了非單方向為擁有人分派非現金資產的會計處理。此項詮釋闡明(i)應付股息應在股息被合理授權並不再被實體操控時確認。(ii)實體應當用被分派資產的公允價值計量應付股息。(iii)實體應在損益中確認已付股息與已分配資產淨值賬面值之間的差額。其它相應的修改見於國際會計準則第10號「*報告期後事項*」及國際財務報告準則第5號「*持作待售之非流動資產及已終止經營業務*」。儘管採用該詮釋可能導致若干會計政策發生變動，但該詮釋應不會對 貴集團構成任何重大財務影響。

國際財務報告準則第5號修訂本闡明若實體有出售計劃涉及失去附屬公司控制權，則無論實體是否保留附屬公司的非控股權益，附屬公司的所有資產和負債將會重分類為持作出售。該等變化須前瞻性採用法，並且會對將來涉及失去附屬公司控制權的出售交易或計劃造成影響。

二零零九年五月頒佈的*國際財務報告準則2009的改進*對多項國際財務報告準則進行了修訂，每項準則都有相應的過渡期要求。雖然採納該等修訂可能導致會計政策的變化，但該等修訂對 貴集團沒有重大財務影響。

除按公平值計入損益的股本投資、衍生金融負債及計入長期應付款項的非控股股東認沽期權乃按公平值計量外，財務資料乃按歷史成本法編製。財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，且除非另有指明，否則所有數值均調整至最接近的千位數。

綜合基準

財務資料包括於有關期間 貴集團旗下各公司的財務報表。除 貴公司於相關期間之前透過共同控制業務合併而收購的附屬公司以合併會計法入賬外，過往收購或出售的附屬公司將以收購會計法自收購生效日期起或計至出售生效日期(即 貴集團就該等附屬公司取得控制權或不再具控制權的各別日期)止綜合入賬。集團內公司間交易產生的所有收入、開支及未變現收益及虧損以及 貴集團的集團內公司間結餘均已於綜合入賬時悉數註銷。

合併會計法涉及列入發生共同控制形式合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務首次受有關控制方控制當日起已合併處理。不會就商譽或就收購方於被收購公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出共同控制合併當時的投資成本確認任何金額。

於有關期間收購附屬公司已使用收購會計法入賬。此方法涉及將業務合併的成本分配至所收購的可辨認資產的公平值以及於收購日期所承擔的負債及或然負債。收購成本按已知資產公平值、所發行的股本工具及於交換日期所產生或承擔的負債，加上收購直接應佔成本的總額計算。

非控股權益指非　貴集團控制的外部股東於　貴公司附屬公司業績及淨資產中的權益。收購非控股權益乃按實體概念法入賬，因此對價與分佔已收購淨資產賬面值的差額乃確認為權益交易。

4.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團於該等財務報表並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第1號(修訂本)	國際財務報告準則第1號*首次採納國際財務報告準則－國際財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字的有限豁免[2]的修訂本*
國際財務報告準則第9號	*金融工具[4]*
國際會計準則第24號(經修訂)	*關聯方披露[3]*
國際會計準則第32號(修訂本)	國際會計準則第32號：*呈列方式－供股分類[1]的修訂本*
國際財務報告準則詮釋委員會－詮釋第14號(修訂本)	國際財務報告準則詮釋委員會－詮釋第14號*預付最低資金要求[3]的修訂本*
國際財務報告準則詮釋委員會－詮釋第19號	*發行權益工具以註銷金融負債[2]*

除上文所述者外，國際財務報告準則2010的改進亦已頒佈，其中載述多項對國際財務報告準則作出的修訂，主要旨在刪除不一致條文及澄清措辭。國際財務報告準則第3號及國際會計準則第27號的修訂於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效；國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際會計準則第1號、國際會計準則第34號及國際財務報告準則詮釋委員會－詮釋第13號於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則或詮釋均有不同的過渡條文。

1 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效
2 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效
3 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效
4 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

貴集團正在為初步採用該等新訂及經修訂的國際財務報告準則的影響進行評估。到目前為止，　貴集團認為該等新訂及經修訂的國際財務報告準則不太可能對　貴集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

4.3 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指　貴公司直接或間接控制其財務及經營政策以從其活動中獲取利益的實體。

附屬公司的業績會按已收及應收股息綜合入賬至 貴公司收益表。 貴公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司並不屬附屬公司或共同控制實體，而 貴集團於其中長期擁有一般不少於20%股份投票權權益，並可對其發揮重大影響力的實體。

貴集團於聯營公司的投資乃於綜合財務狀況表內根據權益會計法按 貴集團應佔資產淨值的部分減任何減值虧損列賬。 貴集團應佔聯營公司的收購後業績及儲備已分別列入綜合收益表及綜合儲備內。 貴集團與其聯營公司之間的交易所產生未變現收益及虧損按照 貴集團於聯營公司的投資對銷，惟未變現虧損可證明所轉讓資產出現減值時除外。

商譽

收購附屬公司所產生的商譽指業務合併成本超出 貴集團於收購當日所佔被收購人可識別資產、負債及或然負債公平淨值的差額。

收購所產生的商譽在綜合財務狀況表內確認為資產，首先按成本計算入賬，其後按成本減任何累計減值虧損入賬。

每年對商譽的賬面價值進行一次減值測試，若有事件或情形改變表明賬面價值已減值，則可能進行多次減值測試。於評估有否減值時，業務合併中收購之商譽由收購日期起分配至預期可受惠於合併協同效益之 貴集團各項或各組現金產生單位，而不管 貴集團有否有其他資產或負債已分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估商譽有關之現金產生單位(或一組現金產生單位)之可收回金額釐定。倘現金產生單位(或一組現金產生單位)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽為現金產生單位(或一組現金產生單位)其中一部分，而該單位部分業務被出售，則於釐定出售業務損益時，相關商譽將計入業務之賬面值。在此情況下，出售之商譽根據所出售業務之相關價值及所保留之部分現金產生單位計量。

超過業務合併成本的差額

任何 貴集團享有的被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值權益超過業務合併成本的差額於重新評估後即時於收益表確認。

關聯方

倘符合下列條件，則被視為 貴集團的關聯方：

(a) 該方直接或通過一間或多間中介公司間接：(i)控制 貴集團、由 貴集團控制或與 貴集團受共同控制；(ii)於 貴集團擁有能對 貴集團產生重大影響的權益；或(iii)共同控制 貴集團；

(b) 該方為一家聯營公司；

(c) 該方為一家共同控制實體；

(d) 該方為 貴集團或其母公司的重要管理層人員的成員；

(e) 該方為(a)或(d)中提述的任何個人的關係親切家庭成員；

(f) 該方為受(d)或(e)項中提述的任何人士直接或間接控制或共同控制或受重大影響或擁有重大投票權；或

(g) 該方為就 貴集團僱員或任何為 貴集團關聯方的實體而設立的退休後福利計劃。

投資及其他金融資產

初次確認及計量

根據國際會計準則第39號所界定的金融資產歸類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產(倘適合)。貴集團在金融資產初次確認時確定其所屬類別。金融資產在初步確認時按公平值計量，另外，並非按公平值計入損益的投資則按公平值另加直接應佔的交易成本計量。

所有常規交易的金融資產均在交易日，也就是 貴集團承諾購買或出售該資產之日確認。常規交易是指購買或出售需在某期限內(通常該期限由市場規則或通行慣例決定)進行交割的金融資產。

貴集團的金融資產包括現金及現金等價物、應收貿易及其他應收款項、上市及非上市金融工具及衍生金融工具。

其後計量

金融資產根據以下分類進行其後計量：

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作交易金融資產。持作交易金融資產是指收購該金融資產是為了在短期內出售。該類別包括 貴集團所訂立未指定為國際會計準則第39號所界定對沖關係中對沖工具的衍生金融工具。按公平值計量且其變動計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表入賬，而公平值變動在綜合收益表內確認。該等公平值變動淨額並不包括從金融資產中賺取的任何利息，這些利息按照下面「收益確認」規定的會計政策予以確認。

貴集團評估其按公平值計入損益的金融資產(持作交易金融資產)，以評估在短期內出售該等金融資產的意向是否仍然適當。因市場不活躍及管理層出售該資產的意向在可預見的未來發生重大變化以致 貴集團未能交易該等金融資產時， 貴集團可選擇在罕有情況下將該等金融資產重新分類。根據資產的性質，按公平值計入損益的金融資產可重分類為貸款及應收款項或可供出售金融資產。該估值並不影響採用指定時的公平值選擇權指定為按公平值計入損益的任何金融資產。

如果嵌入式衍生工具的經濟特徵和風險與主合同的經濟特徵和風險並不緊密相關，且主合同並非交易性或指定以公平值計入損益，則主合同內的嵌入式衍生工具單獨列為衍生工具，並以公平值入賬。該等嵌入式衍生工具以公平值計量，而公平值變動於收益表確認。僅當合同條款發生變更，致使合同相關的現金流量發生重大變化時，該嵌入式衍生工具才須進行重估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可確定付款而並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。該等資產其後按實際利率法減任何減值準備以攤銷成本入賬。攤銷成本乃於計及任何收購的折扣或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本一部分的費用。實際利率攤銷計入收益表的融資收入。減值虧損則於收益表中確認為其他開支。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃上市及非上市之股本及債務證券的非衍生金融資產。列入可供出售股本投資指未分類為持作交易或指定為按公平值計入損益的投資。該類別中的債務證券指有意無限期持有之證券，且該等證券可能會因應流動資金需求或應對市況變動而出售。

初始確認後，可供出售金融資產其後採用公平值計量，其未實現收益或虧損在可供出售投資估值儲備中確認為其他全面收益，直至該投資終止確認時，累計收益或虧損在當期收益表計入其他收入，或直至該投資被釐定為減值時，累計收益或虧損在收益表確認為其他開支並從可供出售投資估值儲備中轉出。所賺取的利息和股息分別作為利息收入和股息收入列報，並按照下文「收益確認」所載政策在收益表確認為「其他收入」。

倘非上市股本證券的公平值因(a)合理公平值估計範圍的變動對該投資而言影響重大或(b)範圍內的若干估計可能性無法合理地評估及用作估計公平值而不能可靠地計量，則該等證券按成本減任何減值虧損入賬。

貴集團對可供出售金融資產進行估值以評估短期內經其出售的能力和意向是否仍然適當。因市場不活躍及管理層出售該資產的意向在可預見的未來發生重大變化，以致　貴集團未能交易該等金融資產時，可選擇在罕有情況下將該等金融資產重新分類。當金融資產屬於貸款及應收款項分類，而且　貴集團有意及能力於可見未來持有該等資產或持有至到期時，其可重新分類為貸款及應收款項。僅當企業有能力及意向持有金融資產至到期時，該等資產可重新分類為持有至到期投資。

就從可供出售類別重分類的金融資產而言，之前在權益中確認的該資產的任何收益或虧損使用實際利率法在投資的剩餘年限攤銷並計入損益。新攤銷成本與預期現金流量之間的任何差額也使用實際利率法按資產的剩餘年限攤銷。倘資產其後出現減值，則計入權益的金額應重新分類至收益表。

取消確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)在下列情況將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，或根據一項「傳遞」安排，承擔在無重大延誤情況下將有關現金金額付予第三方；

而且(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

當 貴集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量的權利或已訂立一項「傳遞」安排，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦並無轉讓該項資產的控制權，則該項資產將確認入賬，條件為 貴集團須持續涉及該項資產。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團已保留權利及責任的基準計量。

持續涉及倘採取以轉讓資產作為擔保的形式，乃按該項資產的原賬面值及 貴集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

貴集團於每個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。當且僅當於初始確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該虧損事件對該項或該組金融資產的未來現金流量造成的影響能夠可靠地估計時，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值證據可包括一名或一組債務人正經歷重大經濟困難、違約或未能償還利息或成本金額、將有可能破產或進行其他財務重組，且有可觀察數據顯示預計未來現金流量出現可計量的減少，例如出現與違約相關的欠款數目或經濟狀況變動。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言， 貴集團首先對單項重大金融資產單獨評估，對單項不重大金融資產共同評估，以分別確定其是否存在減值證據。倘 貴集團認定單項金融資產(無論是否重大)並無客觀證據顯示存有減值，則會將該項資產歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，且其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，則不會納入共同減值評估之內。

如果有客觀證據表明發生了減值虧損，則虧損的金額按照該資產賬面值與預計未來現金流量(不包括未來向未發生之虧損)的現值之間的差額計量。預計未來現金流量的現值按金融資產原實際利率(即初次確認時之實際利率)貼現。倘貸款的利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

資產的賬面值將直接或通過備抵賬戶而減少，而虧損的金額在收益表中反映。利息收入按減記後的賬面價值採用計量減值虧損時用貼現未來現金流量的利率繼續預提。當預期貸款於將來並不可能收回及所有抵押已變現或轉撥至 貴集團，則貸款與應收賬款連同任何相關的撥備將予被撇銷。

若於日後期間，由於發生於確認減值後的某項事件，使估計減值虧損增加或減少，則以前確認的減值虧損可以通過調整備抵賬戶增加或減少。若某項注銷於之後收回，該項收回將計入收益表。

按成本記錄的資產

如果有客觀證據表明，因公平值無法可靠計量而不以公平值列賬的非上市股本工具出現減值虧損，將按資產的賬面值與按照類似金融資產當時市場收益率對未來現金流量折現確定的現值之間的差額確認虧損金額。該類資產的減值虧損不再轉回。

可供出售金融資產

就可供出售金融資產而言， 貴集團會於每個報告期末評估是否有客觀證據表明一項或一組投資發生減值。

如果可供出售資產發生減值，其成本(扣除已收回本金及攤銷)和當前公平值之間差額減去原已計入綜合收益表中的減值虧損後的餘額，從其他全面收益轉入收益表。

倘股權投資被列作可出售類別，客觀證據應包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時需要判斷。「大幅」是相對於投資之原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在收益表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於收益表內確認。歸類為可供出售之股權投資之減值虧損不可透過收益表撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值之財務資產所採用者相同。然而，減值之入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值之差額，減以往在收益表確認之投資之任何減值虧損計量。未來利息收入就資產之已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為財務收入之一部份。倘債務工具之公平值增加客觀上與在收益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過收益表撥回。

金融負債

初始確認與計量

國際會計準則第39號範疇內的金融負債，被分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款(如適用)。 貴集團在初始確認時確定金融負債的分類。

所有金融負債以其公平值為初始確認金額，而就貸款及借款而言，還加上直接應佔交易費用。

貴集團的金融負債包括應付票據、應付貿易款項及其他應付款項、衍生金融工具以及計息銀行及其他借款。

其後計量

金融負債的其後計量取決於其分類如下：

按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作交易金融負債及初始確認時指定為按公平值計入損益的金融負債。

倘收購金融負債旨在短期出售，則金融負債歸類而持作交易。該分類包括　貴集團訂立而非指定為對沖關係中對沖工具(定義見國際會計準則第39號)的衍生工具。獨立的嵌入衍生工具同樣歸類為持作交易，除非其被指定為有效的對沖工具。持作交易負債所產生的收益或損失在收益表內確認。在收益表中確認的淨公平值收益和損失不包括這些金融負債附帶的利息。

貸款及借款

初始確認後，計息貸款及借款其後使用實際利率法以攤銷成本計量，除非貼現的影響不重大，在該情況下，金融負債應以成本計量。負債終止確認時和通過使用實際利率法的攤銷過程產生的收益及虧損在收益表中確認。

計算攤銷成本時，考慮收購產生的任何折價或溢價，還包括作為實際利率不可或缺部分的費用或成本。實際利率攤銷計入收益表的融資成本。

非控股權益股東認沽期權

就　貴集團收購附屬公司而言，認沽期權已授予附屬公司若干非控股權益股東，以將其股權售予　貴集團。　貴集團現時並無該等非控股權益股東持有的股份的擁有權權益。非控股權益乃於業務合併當日確認，隨後根據綜合基準所述政策計量。於各報告日期，隨即取消確認非控股權益，猶如彼等已於各報告日期收購。認沽期權負債繼而於各報告日期按公平值確認，而取消確認的非控股權益與該負債之間的差額以股權入賬。

取消確認金融負債

金融負債會在相關負債的責任被解除、取消或屆滿時將取消確認。

倘現有金融負債由同一借款人以截然不同的條款所提供的負債所取代，或現有負債的條款作出重大修訂，則有關取代或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值的差額於收益表確認。

可換股優先股

可換股優先股中顯示權益特徵的部分確認為權益。該等股份的相應股息於權益變動表確認。

衍生金融工具

初始確認與其後計量

貴集團使用衍生金融工具(如利率掉期及外幣合約)對沖其與利率及外幣波動有關的風險。該等衍生金融工具初步按訂立衍生合約當日的公平值確認，其後則按公平值重新計量。當衍生工具的公平值屬正數則列為資產，負數則列為負債。

衍生工具公平值變動所產生的任何盈虧，將直接計入收益表。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。資產的成本包括其購買價及任何使資產達致營運狀況及地點以作擬定用途的直接相關成本。資產投產後產生的支出，如維修及保養費用等，一般計入產生期間的收益表。倘能符合確認條件，重大檢查的開支可資本化計入作為重置的資產賬面值。倘物業、廠房及設備的主要部分須分期替換， 貴集團會確認該等部分為有特定使用年期及折舊的個別資產。

物業、廠房及設備各項目之折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本值至3%至5%的剩餘價值。就此採用的估計可使用年期如下：

土地及樓宇	20至40年
翻新	2至10年
機器	10年
汽車	5年
傢俬及辦公室設備	3至5年

倘一項物業、廠房及設備各部分之可使用年期並不相同，該項目各部分之成本將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。

剩餘價值、可用年期及折舊方法於各結算日予以審閱，在適當情況下作出調整。

一項物業、廠房及設備已出售或估計其使用或出售不再產生經濟利益時，將不獲確認。資產出售或報廢之損益於有關年度之收益表確認，即有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指正在興建的店舖及倉儲設施或正在進行的翻新工程，按成本值減任何減值虧損入賬而毋須折舊。成本包括於建築期內的直接建築成本及資本化借貸成本。當在建工程完成並可作使用時，重新分類列為適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業是指持有目的是賺取租金收入及／或資本增值，而非用於生產或提供貨品或服務或管理用途，或於日常業務過程中作銷售用途的土地及樓宇的權益。該等物業按成本減去累計折舊及任何減值撥備計量。

投資物業在其被出售時或其永久停止使用及預期出售後不會獲得未來經濟利益時取消確認。出售或報廢投資物業所產生的任何盈虧於報廢或出售年度在收益表確認。

非金融資產(商譽除外)減值

倘有跡象顯示出現減值，或當需要進行資產年度減值測試時(不包括遞延稅項資產、金融資產、商譽及非流動資產)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值和公平值減銷售成本結果的較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產不會產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入時，則在此情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅會在資產的賬面值超出其可收回金額時方予確認。在評估使用值時，估計未來現金流量以可反映當時市場對貨幣時間值及資產特有風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損從產生期間的收益表中與該減值資產功能相符的開支類別中扣除，除非該類資產以重估金額列示，在這種情況下，減值虧損根據該相關的重估資產的會計政策處理。

貴公司會在各報告日評估是否有跡象顯示先前所確認的減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現該等跡象，則會估計資產的可收回金額。當用以釐定該資產可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的資產(商譽除外)減值虧損，但撥回後的數額不得超逾往年度假設並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的收益表，除非該類資產以重估價值列示，在這種情況下，減值虧損根據相關的重估資產會計政策處理。

存貨

存貨包括購入作轉售用途的貨品，並按成本與可變現淨值的較低者列賬。貨品成本按加權平均基準釐定。可變現淨值以估計售價減任何因出售而產生的估計成本為基準釐定。消耗品按成本減任何減值虧損列賬。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及購入後一般在三個月內可予兑現及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少之短期高度流動性投資，減須應要求償還並構成　貴集團現金管理之組成部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，包括並無限制用途的定期存款及性質類似現金的資產。

借貸成本

因收購、建築或生產合資格資產(即需要一段頗長時間始能投入其擬定用途或出售的資產)而直接產生的借貸成本將撥充資本，作為有關資產成本的一部分。待有關資產大致上可投入其擬定用途或出售時，該等借貸成本將不再撥充資本。等待作為合資格資產支出的特定借款的暫

時性投資所賺取的投資收入從資本化的借貸成本中減除。所有其他借貸成本均在發生當期確認為費用。借貸成本由實體發生的與借款有關的利息及其他支出構成。當已為取得合資格資產借入一般借款時，個別資產之開支按介乎5.62%至6.41%的資本化比率撥作資本。

撥備

倘因過往事件須承擔現時的責任(法定或推定)，而承擔該責任可能導致日後資源外流，且對責任金額能夠可靠地估計，則確認撥備。

當貼現的影響重大時，就撥備確認的金額乃指預計在日後履行責任時所需開支在結算日的現值。由於時間流逝而增加的貼現現值金額，於收益表計入融資成本。

會員積分負債

貴集團設立一項忠誠獎勵計劃，該計劃讓顧客能夠於 貴集團的百貨店及超市購買產品時獲得累積得分。在須獲取最低得分的規限下，得分其後可換取贈券及贈品。當顧客使用贈券向 貴集團購買產品時等同現金。

所收取的代價於所出售產品及所發出得分之間分配，而分配至得分的代價與其公平值相同。得分的公平值乃採用統計性分析釐定。所發出得分的公平值予以遞延，並於得分獲換領時確認為收益。

租賃

轉讓 貴集團資產所有權絕大部分回報及風險(不包括合法業權)的租賃視為融資租賃入賬。訂立融資租賃時，租賃資產的成本會按最低租賃付款的現值(不包括利息部分)撥充資本，連同有關責任一併入賬，以反映相關購買及融資。根據撥作資本的融資租賃持有的資產計入物業、廠房及設備，於租期或資產估計可用年期之較短的期間內折舊。該等租約的融資成本自收益表扣除，以計算租期內固定的定期收費比率。

資產所有權的絕大部分回報及風險歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。倘 貴集團為出租人，則 貴集團根據經營租賃出租的資產計入資產，而根據經營租賃的應收租金則以直線法於租期計入收益表。倘 貴集團為承租人，則經營租賃的應付租金以直線法於租期自收益表扣除。

根據經營租賃預付土地出讓金初步按成本入賬，其後以直線法於租期內確認。倘租賃付款未能可靠分配至土地及樓宇項目，則整項租賃付款視為物業、廠房及設備的融資租賃計入成本。

收益確認

當 貴集團有可能獲得經濟利益且收益能可靠地計量時，將按下列基準確認收益：

- 貨品的直接銷售收益於所有權的大部分風險及回報轉移至買方時確認，惟 貴集團對所售貨品須不再具有一般與所有權程度相當的管理權，亦無實際控制權；

- 特許專營銷售佣金收入於有關百貨店出售貨品時確認；
- 租金收入於租期內以直線法確認；
- 來自供應商的費用收入，於提供服務時按照與供應商的相關合約條款確認；
- 利息收入以實際利率法按應計基準確認，所採用的利率即於金融工具估計年期內將未來估計現金收入貼現至金融資產賬面淨值者；及
- 股息收入於股東收取股息的權利確立時確認。

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。有關並非於損益確認的項目的所得稅不會於損益確認，而於其他全面收益或直接在權益確認。

當期及過往期間的即期稅項資產及負債按預期自稅務機關退回或向稅務機關支付的款項，根據報告期結算日已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)計算，並已考慮　貴集團經營所在國家的現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃於結算日就資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額採用負債法作出撥備。

遞延稅項負債根據全部應課稅暫時差額進行確認，惟以下情況除外：

- 若遞延稅項負債因商譽或就業務合併以外的交易初步確認資產或負債而產生，而於交易當時不會對會計溢利及應課稅溢利或虧損有任何影響；及
- 就於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，倘暫時差額的撥回時間可予控制及暫時差額在可見未來可能不會撥回時。

遞延稅項資產乃於有可能動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉以扣減應課稅溢利時，就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉予以確認，惟下列情況除外：

- 若有關可扣稅暫時差額的遞延稅項資產產生自一項交易(並非業務合併)中初步確認資產或負債，而於進行交易時不會對會計溢利及應課稅溢利或虧損有任何影響；及
- 就有關投資於附屬公司及聯營公司的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額有可能在可見未來撥回，且有應課稅溢利可用於抵銷暫時差額的情況下方予以確認。

遞延稅項資產賬面值於每個結算日審閱，並在不大可能有足夠應課稅溢利抵銷全部或部分遞延稅項資產時予以削減。於各報告期結算日對未確認的遞延稅項資產進行重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利可用以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債以資產被變現或負債被清償的期間預期適用的稅率計量，並根據於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)計算。

倘存在合法可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則可將遞延稅項資產及遞延稅項負債抵銷。

股息

董事擬派的末期股息歸類為資產負債表中股本部分列作保留盈利的個別分配，直至股東於股東大會上批准該等股息。該等股息於股東批准並宣派時確認為負債。

中期股息乃同時擬派及宣派。因此，中期股息乃於擬派及宣派時隨即確認為負債。

僱員退休福利

按照中國政府的有關法規，本集團所有附屬公司(「中國附屬公司」)已經參加地方市政府的退休金計劃(「計劃」)，據此，中國附屬公司須按公司僱員基本薪資的若干百分比向計劃供款，為僱員的退休福利提供資金。 貴集團於計劃的唯一責任是持續按計劃供款。該計劃項下的供款於發生時自收益表扣除。

政府補貼

政府補貼於合理確定可收取補貼以及將會符合所有附帶條件時按公平值確認。與開支項目有關的補貼於將有關補貼有系統地與其擬補償費用相匹配所需期間確認為收入。倘為與資產有關的補貼，則公平值自資產的賬面值扣除並按減少折舊開支方式於收益表入賬。

外幣

貴公司及若干於中國內地以外註冊成立的附屬公司分別以港元(「港元」)及美元(「美元」)作為其功能貨幣。中國內地附屬公司的功能貨幣為人民幣。由於 貴集團主要在中國內地經營，故人民幣被用作 貴集團的呈報貨幣。 貴集團旗下各實體均可自行釐定所用的功能貨幣，而各實體的財務報表計入的項目均以該功能貨幣列賬。 貴集團旗下各實體記錄的外幣交易最初以交易日的各自功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的功能貨幣匯率重新換算。所有差額計入收益表。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，以最初交易日的匯率換算。按公平值計算並以外幣為單位的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。

若干海外附屬公司功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等公司的資產和負債按報告期末的匯率折算成 貴公司的列報貨幣，而其收益表按照年度加權平均匯率折算成人民幣。由此產生的匯兑差額計入權益的單獨項目列報。出售境外公司時，已於權益確認與上述特定境外經營相關的遞延累計金額在收益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量乃按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度內產生的循環現金流量乃按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。

4.4 重大會計判斷及估計

編製財務報表要求管理層作出估計和假設，這些估計和假設會影響報告期間末收入、開支、資產和負債的報告金額，以及或然負債的披露。然而，這些估計的不確定性所導致的結果可能造成對未來受影響的資產或負債的賬面金額進行重大調整。

判斷

在應用 貴集團會計政策過程中，管理層作出下列對財務資料內所確認金額有最重大影響的判斷，惟涉及估計者除外：

經營租賃承擔－ 貴集團作為出租人

貴集團就其物業組合訂有商業物業租約。 貴集團以對安排條款及條件的評估為基準釐定其於該等物業保留所有權的所有重大風險及回報，故將該等合約列賬為經營租賃。

投資物業及業主自佔物業的分類

貴集團會釐定物業是否合資格列為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業是持有以賺取租金或作資本增值或兩者兼有的物業。因此， 貴集團會考慮物業在產生現金流量時是否在頗大程度上獨立於 貴集團持有的其他資產。

若干物業的部分乃為持作賺取租金或資本增值，而另一部分則持作供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部分可獨立出售(或根據融資租賃可獨立出租)，則 貴集團會將該等部分分開入賬。倘若該等部分不能獨立出售，則僅會在持作供應貨品或服務或行政用途的部分只佔微小部分時，方視物業為投資物業。

貴集團對各項物業作判斷，決定配套服務是否具重要性以致物業不符合投資物業的資格。

估計的不確定性

具有重大風險而可導致對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及於結算日估計不明朗因素的其他主要來源，茲論述如下：

商譽減值

貴集團最少每年一次釐定商譽有否出現減值。釐定時須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時 貴集團須對預期日後來自現金產生單位的現金流量作出估計，亦須選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。商譽於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的賬面值分別為人民幣87,122,000元、人民幣87,122,000元、人民幣127,439,000元及人民幣127,439,000元。進一步詳情載於下文附註19。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃於有可能動用稅項虧損以扣減應課稅溢利時，就所有未動用稅項虧損予以確認。釐定可確認的遞延稅項資產金額時，管理層須根據未來應課稅溢利的可能時間與水平及未來稅務規劃策略作出重要判斷。於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，有關已確認稅項虧損及可扣稅暫時差額的遞延稅項資賬面值分別為人民幣7,745,000元、人民幣25,409,000元、人民幣26,324,000元及人民幣31,485,000元。未確認稅項虧損金額於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日分別為零、人民幣14,816,000元、人民幣28,639,000元及零。進一步詳情載於下文附註23。

會員積分負債

貴集團忠誠獎勵計劃的客戶所賺取的積分獎勵應佔的收益款額，乃按所授積分獎勵的公平值及預計換領率估計。預計換領率乃考慮日後將可供換領的積分獎勵額，並經扣除預期不會換領的積分獎勵額後作估計。於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日會員積分負債的賬面值分別為人民幣8,234,000元、人民幣10,776,000元、人民幣12,502,000元及人民幣17,476,000元。

5. 經營分部資料

出於管理需要， 貴集團根據其服務將業務分為多個業務單位，並分成以下二個可報告經營分部：

－ 百貨店分部

－ 超市分部

管理層會分別監察經營分部的業績作出資源分配決定並評定其表現。分部表現評估乃根據可報告分部溢利，即經調整除稅前溢利進行。除不包含利息收入、融資成本、股息收入、 貴集團金融工具的收益／(損失)、公平值以及總辦事處及公司開支乃不包括外，經調整除稅前溢利之計量方法與 貴集團除稅前溢利一致。

分部資產不包括 貴集團於聯營公司的投資、可供出售投資、遞延稅項資產、可收回稅項、已抵押資產、現金及現金等價物、按公平值計入損益的股本投資及其他未分配總辦事處及公司資產，因該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括衍生金融負債、計息銀行及其他借款、應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及公司負債，因該等負債按集團基準管理。

分部間銷售及轉讓根據以當時市價向第三方銷售的售價進行交易。

截至二零零七年十二月三十一日止年度	百貨店	超市	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益			
對外部客戶的銷售額	908,561	1,092,786	2,001,347
分部業績	265,331	91,373	356,704
對賬：			
利息及股息收入及未分配收益			3,524
應佔聯營公司虧損			(9)
公司及其他未分配開支			(18,147)
融資成本			(76,306)
除税前溢利			265,766
分部資產	2,675,742	434,517	3,110,259
對賬：			
公司及其他未分配資產			404,613
總資產			3,514,872
分部負債	625,525	316,873	942,398
對賬：			
公司及其他未分配負債			1,571,797
總負債			2,514,195
其他分部資料：			
折舊及攤銷	85,064	14,918	99,982
公司及其他未分配款項			1,863
折舊及攤銷合計			101,845
資本開支	770,293	34,827	805,120
公司及其他未分配款項			8,018
總資本開支			813,138
滯銷存貨撥備	168	337	505

截至二零零八年十二月三十一日止年度	百貨店	超市	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益			
對外部客戶的銷售額	921,026	1,324,961	2,245,987
分部業績	230,059	149,356	379,415
對賬：			
利息及股息收入及未分配收益			9,249
公司及其他未分配開支			(40,685)
融資成本			(44,337)
除税前溢利			303,642
分部資產	3,087,353	356,406	3,443,759
對賬：			
公司及其他未分配資產			652,798
總資產			4,096,557
分部負債	1,011,906	339,317	1,351,223
對賬：			
公司及其他未分配負債			1,552,163
總負債			2,903,386
其他分部資料			
折舊及攤銷	103,460	22,019	125,479
公司及其他未分配款項			1,816
折舊及攤銷合計			127,295
資本開支	475,005	80,851	555,856
公司及其他未分配款項			5,473
總資本開支			561,329
滯銷存貨撥備	360	723	1,083

截至二零零九年十二月三十一日止年度	百貨店	超市	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益			
對外部客戶的銷售額	945,183	1,340,867	2,286,050
分部業績	272,814	152,523	425,337
對賬：			
利息及股息收入及未分配收益			26,097
應佔聯營公司溢利			1,306
公司及其他未分配開支			(39,356)
融資成本			(66,283)
除税前溢利			347,101
分部資產	4,119,554	456,910	4,576,464
對賬：			
公司及其他未分配資產			1,446,889
總資產			6,023,353
分部負債	1,220,595	305,971	1,526,566
對賬：			
公司及其他未分配負債			3,440,753
總負債			4,967,319

截至二零零九年十二月三十一日止年度	百貨店	超市	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他分部資料			
折舊及攤銷	118,354	23,582	141,936
公司及其他未分配款項			4,267
折舊及攤銷合計			146,203
資本開支	1,159,313	125,483	1,284,796
公司及其他未分配款項			4,322
總資本開支			1,289,118
滯銷存貨撥備	734	205	939

截至二零一零年六月三十日止六個月	百貨店	超市	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益			
對外部客戶的銷售額	687,938	806,234	1,494,172
分部業績	269,822	100,467	370,289
對賬：			
利息及股息收入及未分配收益			11,100
公司及其他未分配開支			(22,682)
融資成本			(51,109)
除税前溢利			307,598
分部資產	4,217,748	646,947	4,864,695
對賬：			
公司及其他未分配資產			1,141,270
總資產			6,005,965
分部負債	1,735,610	245,162	1,980,772
對賬：			
公司及其他未分配負債			2,754,652
總負債			4,735,424
其他分部資料			
折舊及攤銷	84,679	13,468	98,147
公司及其他未分配款項			1,621
折舊及攤銷合計			99,768
資本開支	190,813	122,897	313,710
公司及其他未分配款項			709
總資本開支*			314,419
滯銷存貨撥備／(撥回撥備)	(1,218)	191	(1,027)

* 資本開支包括物業、廠房及設備的添置及預付土地出讓金，包括來自收購附屬公司的資產。

截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)	百貨店	超市	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益			
對外部客戶的銷售額	461,639	696,772	1,158,411
分部業績	136,155	82,314	218,469
對賬：			
利息及股息收入及未分配收益			12,843
公司及其他未分配開支			(15,061)
融資成本			(27,677)
除税前溢利			188,574
其他分部資料			
折舊及攤銷	59,116	11,832	70,948
公司及其他未分配款項			869
折舊及攤銷合計			71,817
滯銷存貨撥備／(撥回撥備)	(1,574)	918	(656)

地區資料

貴集團所有收益來自中國內地客戶，而 貴集團所有非流動資產位於中國內地。

主要客戶的資料

於有關期間並無單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售佔 貴集團收益10%或以上。

6. 收益

收益指 貴集團向外部客戶銷售貨品之已收及應收款項減退貨及貿易折扣撥備；來自特許專營銷售的佣金收入扣除銷售税及附加費；以及一般業務過程中產生的收益。

貴集團於有關期間的收益呈列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
商品銷售－直接銷售	1,503,114	1,711,556	1,697,117	880,589	1,048,949
來自特許專營銷售的佣金收入(附註)	444,942	485,613	536,441	252,740	409,141
總營業額	1,948,056	2,197,169	2,233,558	1,133,329	1,458,090
租金收入	37,548	34,143	39,649	19,244	28,830
提供餐飲服務	15,743	14,675	12,843	5,838	7,252
總收益	2,001,347	2,245,987	2,286,050	1,158,411	1,494,172

附註：

來自特許專營銷售的佣金收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
來自特許專營銷售的總收益	2,202,849	2,498,996	2,997,632	1,455,253	2,247,282
來自特許專營銷售的佣金收入	444,942	485,613	536,441	252,740	409,141

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
來自供應商的費用收入	124,376	186,166	210,002	110,399	147,722
利息收入	1,921	4,101	21,238	9,693	5,170
來自可供出售投資的股息收入	1,400	1,507	1,700	1,700	–
補貼收入	16	93	624	618	116
其他	5,865	3,548	2,535	832	5,814
	133,578	195,415	236,099	123,242	158,822

8. 其他開支

其他開支主要包括水電費用、廣告及宣傳開支、辦公室開支、維修費用、差旅開支、交際開支、房地產稅項及政府附加費，以及其他雜項開支。

9. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
須於五年內全部償還的銀行及其他借款的利息	92,382	68,262	100,198	44,474	44,235
須於五年外全部償還的銀行及其他借款的利息	7,148	10,237	1,960	–	10,517
扣減：資本化利息	(23,224)	(34,162)	(35,875)	(16,797)	(3,643)
	76,306	44,337	66,283	27,677	51,109

10. 除税前溢利

貴集團的除税前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
存貨銷售成本		1,304,342	1,479,467	1,476,346	775,083	908,960
滯銷存貨撥備／(撥回撥備)		505	1,083	939	(656)	(1,027)
折舊	17	94,713	120,061	138,761	68,079	96,050
預付土地出讓金攤銷	18	7,132	7,234	7,442	3,738	3,718
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	(i)	(1,447)	33,013	1,373	(18)	15
出售附屬公司虧損／(收益)	39	–	–	6,628	–	(4,002)
經營租賃下最低租金：						
土地及樓宇		27,204	38,521	41,461	23,107	20,928
核數師酬金		227	6,180	1,000	500	1,700
公平值虧損，淨額：						
按公平值計入損益的股本投資－持作交易		–	–	–	–	1,425
衍生金融負債－不合資格作對沖的交易		4,885	–	–	–	–
員工成本(包括董事薪酬)(附註11)：						
工資、薪金及花紅		120,107	138,734	149,261	61,846	93,767
退休金計劃供款		11,975	14,664	19,777	9,938	10,126
其他社會保險費用		25,601	27,650	31,030	13,011	14,097

附註：

(i) 截至二零零八年十二月三十一日止年度出售物業、廠房及設備項目虧損包括虧損人民幣32,506,000元與撇銷無錫八佰伴商貿中心有限公司(「無錫八佰伴」)的百貨店改裝翻新工程有關的金額。

11. 董事及僱員薪酬

董事薪酬

根據香港聯交所上市規則及香港公司條例第161條所披露董事於有關期間的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
袍金	–	136	159	80	80
其他薪酬：					
薪金、津貼及實物利益	1,831	3,579	4,212	2,072	1,495
退休金計劃供款	43	94	51	13	26
	1,874	3,673	4,263	2,085	1,521
	1,874	3,809	4,422	2,165	1,601

(a) *獨立非執行董事*

於有關期間支付給獨立非執行董事的袍金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
林志軍先生(i)	–	136	159	80	80
Tong Minqiang先生(i)	–	–	–	–	–
張維炯先生(i)	–	–	–	–	–
	–	136	159	80	80

於有關期間並無應付給獨立非執行董事的其他酬金。

(i) 全體獨立非執行董事於二零零八年二月十七日任命。Tong Minqiang先生於二零零九年二月四日辭任獨立非執行董事。

(b) *執行董事及非執行董事*

	袍金	薪金、津貼及實物利益	退休金計劃供款	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零七年十二月三十一日止年度				
執行董事：				
陳建強先生	—	1,168	3	1,171
陶慶榮先生	—	193	32	225
朱滔先生	—	146	3	149
馮曉黎先生	—	184	2	186
蔣長林先生	—	140	3	143
	—	1,831	43	1,874
非執行董事：				
Mike Chen先生	—	—	—	—
王霖先生	—	—	—	—
	—	1,831	43	1,874

	袍金	薪金、津貼及實物利益	退休金計劃供款	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度				
執行董事：				
陳建強先生	—	1,380	20	1,400
陶慶榮先生	—	790	70	860
朱滔先生	—	427	2	429
馮曉黎先生	—	490	—	490
蔣長林先生	—	492	2	494
	—	3,579	94	3,673
非執行董事：				
Mike Chen先生[(i)]	—	—	—	—
王霖先生	—	—	—	—
	—	3,579	94	3,673

(i) Mike Chen先生於二零零八年二月十七日辭任非執行董事。

	袍金	薪金、津貼及實物利益	退休金計劃供款	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度				
執行董事：				
陳建強先生	—	1,897	3	1,900
陶慶榮先生	—	822	26	848
朱滔先生	—	505	11	516
馮曉黎先生	—	490	—	490
蔣長林先生	—	498	11	509
	—	4,212	51	4,263
非執行董事：				
王霖先生	—	—	—	—
	—	4,212	51	4,263

	袍金	薪金、津貼及實物利益	退休金計劃供款	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一零年六月三十日止六個月				
執行董事：				
陳建強先生	—	385	—	385
陶慶榮先生	—	361	12	373
朱滔先生	—	252	7	259
馮曉黎先生	—	245	—	245
蔣長林先生	—	252	7	259
非執行董事：				
王霖先生	—	—	—	—
	—	1,495	26	1,521

	袍金	薪金、津貼及實物利益	退休金計劃供款	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)				
執行董事：				
陳建強先生	—	931	1	932
陶慶榮先生	—	404	10	414
朱滔先生	—	246	1	247
馮曉黎先生	—	245	—	245
蔣長林先生	—	246	1	247
非執行董事：				
王霖先生	—	—	—	—
	—	2,072	13	2,085

於有關期間並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

僱員薪酬

於有關期間，五名最高薪僱員包括董事及非董事僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
				(未經審核)	
董事	2	3	4	4	4
非董事僱員	3	2	1	1	1
	5	5	5	5	5

於有關期間，非董事最高薪僱員的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,128	1,340	868	430	431
退休金計劃供款	4	97	27	10	12
	1,132	1,437	895	440	443

於有關期間，所有非董事最高薪僱員的酬金範圍介乎零至100萬港元。

於有關期間， 貴集團概無支付酬金予任何董事或非董事最高薪僱員作為彼等加入或於加入 貴集團時的酬金或作為離職補償。

12. 所得稅

貴集團須以實體基準就 貴集團成員公司於其註冊及經營所在司法權區所產生或取得的溢利支付所得稅。 貴集團及貴公司毋須繳納香港所得稅，因為其於有關期間並無源自香港的應課稅收入。

貴公司為於開曼群島註冊成立的免稅公司。

於二零零七年三月十六日，《中國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)獲全國人民代表大會批准，並於二零零八年一月一日生效。根據新企業所得稅法，從二零零八年一月一日起所得稅率改為25%。因此，截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年六月三十日止六個月，中國附屬公司須繳納25%的法定所得稅，而截至二零零七年十二月三十一日止年度則須繳納33%的法定所得稅，惟當地有關稅務機關授予的下列減免除外：

- 無錫源動力諮詢有限公司獲全部豁免截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的所得稅。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期－年內中國企業所得稅開支	91,114	64,670	98,764	58,546	77,975
遞延(附註23)	(44,016)	19,360	(471)	(4,527)	1,045
年內稅項開支總額	47,098	84,030	98,293	54,019	79,020

按　貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區法定税率計算的除税前溢利所適用的税項開支與按實際税率計算的税項開支的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除税前溢利	265,766	303,642	347,101	188,574	307,598
按法定税率(二零零七年：33%；二零零八年、二零零九年及二零一零年：25%)計算的税項	87,703	75,911	86,775	47,144	76,900
特定省份／地區的較低税率	1,628	1,252	–	–	1,364
不可扣税的開支	6,751	8,614	7,097	4,347	3,698
年內未確認的税項虧損	–	3,704	3,456	2,825	1,791
確認以往未確認的可扣除税項虧損	–	–	–	–	(8,951)
毋須課税的收入	–	(377)	(752)	(425)	–
就時差的不同税率	–	(5,829)	–	–	–
預扣税5%對中國附屬公司可分派溢利的影響	–	9,005	9,967	4,253	8,343
税務機關授予的業務合併額外扣減	–	(8,250)	(8,250)	(4,125)	(4,125)
遞延税税率變動影響	(48,984)	–	–	–	–
按　貴集團實際税率計算的税項開支	47,098	84,030	98,293	54,019	79,020

13. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零零七年、二零零八年、二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月，母公司擁有人應佔綜合溢利包括溢利／(虧損)分別為零、人民幣26,787,000元、人民幣25,574,000元、人民幣(283,000)元及人民幣(1,065,000)元，已於　貴公司財務報表中處理(附註36(e))。

14. 股息

股息金額人民幣26,407,000元及人民幣25,959,000元分別指截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度支付給　貴公司股東的末期股息。並無呈列股息比率，因為該資料就本報告而言被視為無意義。

中國附屬公司可透過股息合法分派的金額乃參考其根據中國公認會計原則編製的中國法定財務報表所反映的可供分派溢利釐定。

15. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月期間的每股基本盈利，乃基於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月期間母公司普通股權持有人應佔溢利計算，並已就截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一

日止三個年度各年以及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月期間分類為權益的優先股的優先股息除稅後金額及已發行普通股加權平均數作出調整，猶如資本化發行(於招股章程「股本」一節更全面說明)已於有關期間開始時發生。每股基本盈利乃基於以下項目計算：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
盈利					
母公司擁有人應佔溢利(已就優先股息作出調整)	218,668	213,927	241,648	134,555	222,596

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千股	千股	千股	千股 (未經審核)	千股
股份					
計算每股基本盈利所採用的已發行普通股加權平均數	1,539,061	1,705,810	1,658,595	1,660,655	2,000,000

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月期間的每股攤薄盈利，乃基於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月期間的母公司普通股權持有人應佔溢利，以及計算每股基本盈利時採用的股份數目計算，並已就假設於所有可轉換優先股被視為轉換時已發行的普通股的加權平均數作出調整。每股攤薄盈利乃基於下列項目計算：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
盈利					
母公司擁有人應佔溢利	218,668	219,612	247,723	134,555	222,596

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千股	千股	千股	千股 (未經審核)	千股
股份					
計算每股基本盈利所採用的已發行普通股加權平均數	1,539,061	1,705,810	1,658,595	1,660,655	2,000,000
攤薄影響－普通股加權平均數：					
可轉換優先股	468,085	468,085	405,246	468,085	–
	2,007,146	2,173,895	2,063,841	2,128,740	2,000,000

16. 僱員退休福利

根據中國有關法規的規定，中國附屬公司已參與界定供款退休計劃。全體中國附屬公司僱員均有權享有相當於其退休日期最後受僱的所在地區內的平均薪酬金額的固定比例年度退休金。 貴集團須按當地機構每年設定的標準薪酬17%至22%的比率向當地的社會保障局作出供款。除上述向當地社會保障局作出年度供款外， 貴集團並無責任就其他退休金福利付款。 貴集團無權沒收 貴集團代表其僱員作出的供款。

17. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇	翻新	機器	汽車	家具及辦公室設備	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零七年十二月三十一日							
於二零零七年一月一日：							
成本	1,279,200	148,673	135,937	5,104	71,118	15,498	1,655,530
累計折舊	(83,896)	(36,649)	(38,232)	(2,773)	(28,542)	(－)	(190,092)
賬面淨值	1,195,304	112,024	97,705	2,331	42,576	15,498	1,465,438
於二零零七年一月一日，							
減除累計折舊	1,195,304	112,024	97,705	2,331	42,576	15,498	1,465,438
添置	177,847	12,524	1,799	1,230	8,350	611,388	813,138
年度折舊撥備	(53,824)	(9,510)	(19,218)	(444)	(11,717)	－	(94,713)
轉撥	28,984	12,108	10,065	－	7,047	(58,204)	－
出售	(3,812)	－	(156)	(306)	(316)	(23)	(4,613)
於二零零七年十二月三十一日，							
減除累計折舊	1,344,499	127,146	90,195	2,811	45,940	568,659	2,179,250
於二零零七年十二月三十一日及於二零零八年一月一日：							
成本	1,481,776	173,305	147,636	6,028	86,178	568,659	2,463,582
累計折舊	(137,277)	(46,159)	(57,441)	(3,217)	(40,238)	－	(284,332)
賬面淨值	1,344,499	127,146	90,195	2,811	45,940	568,659	2,179,250
二零零八年十二月三十一日							
於二零零八年一月一日，							
減除累計折舊	1,344,499	127,146	90,195	2,811	45,940	568,659	2,179,250
添置	61,739	91,300	38,961	535	3,951	353,680	550,166
年度折舊撥備	(52,493)	(35,173)	(23,652)	(92)	(8,651)	－	(120,061)
轉撥	305,820	276	72,813	－	3,793	(382,702)	－
出售	(1,210)	(33,492)	(1,300)	(75)	(466)	－	(36,543)
於二零零八年十二月三十一日，							
減除累計折舊	1,658,355	150,057	177,017	3,179	44,567	539,637	2,572,812
於二零零八年十二月三十一日及於二零零九年一月一日：							
成本	1,827,664	217,723	261,132	6,307	87,763	539,637	2,940,226
累計折舊	(169,309)	(67,666)	(84,115)	(3,128)	(43,196)	－	(367,414)
賬面淨值	1,658,355	150,057	177,017	3,179	44,567	539,637	2,572,812

	土地及樓宇	翻新	機器	汽車	家具及辦公室設備	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零九年十二月三十一日							
於二零零九年一月一日，							
減除累計折舊	1,658,355	150,057	177,017	3,179	44,567	539,637	2,572,812
添置	71,512	55,768	4,426	3,376	7,132	438,974	581,188
收購附屬公司(附註38(a))	668,113	1,117	22,125	775	909	14,891	707,930
年度折舊撥備	(59,895)	(40,181)	(27,186)	(1,867)	(9,632)	–	(138,761)
轉撥	232,338	6,555	908	–	583	(240,384)	–
出售	–	(2,320)	(580)	(550)	(91)	(5)	(3,546)
出售一間附屬公司(附註39(a))	–	(320)	–	–	(62)	–	(382)
於二零零九年十二月三十一日，							
減除累計折舊	2,570,423	170,676	176,710	4,913	43,406	753,113	3,719,241
於二零零九年十二月三十一日：							
成本	2,799,627	277,901	269,404	8,939	95,691	753,113	4,204,675
累計折舊	(229,204)	(107,225)	(92,694)	(4,026)	(52,285)	–	(485,434)
賬面淨值	2,570,423	170,676	176,710	4,913	43,406	753,113	3,719,241
二零一零年六月三十日							
於二零一零年一月一日，							
減除累計折舊	2,570,423	170,676	176,710	4,913	43,406	753,113	3,719,241
添置	87,171	15,863	16,113	629	9,919	109,712	239,407
收購附屬公司(附註38(b))	–	–	–	–	12	–	12
期間折舊撥備	(52,163)	(22,526)	(13,752)	(701)	(6,908)	–	(96,050)
轉撥	702,971	–	34,244	–	3,252	(740,467)	–
出售	–	–	(13)	–	(3)	–	(16)
出售一間附屬公司(附註39(b))	–	(21,155)	–	(167)	(281)	(40)	(21,643)
於二零一零年六月三十日，							
減除累計折舊	3,308,402	142,858	213,302	4,674	49,397	122,318	3,840,951
於二零一零年六月三十日：							
成本	3,589,769	268,574	319,733	8,747	108,295	122,318	4,417,436
累計折舊	(281,367)	(125,716)	(106,431)	(4,073)	(58,898)	–	(576,485)
賬面淨值	3,308,402	142,858	213,302	4,674	49,397	122,318	3,840,951

如附註29所披露， 貴集團若干物業、廠房及設備已抵押予銀行，作為 貴集團所獲銀行貸款的擔保。

於二零一零年六月三十日， 貴集團仍在為價值人民幣96,596,000元的在建工程及價值人民幣1,210,078,000元的土地及樓宇申請或申請更改物業所有權證。

18. 預付土地出讓金

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日的賬面值	266,692	259,560	263,489	256,047
添置	—	11,163	—	75,000
確認為年度開支	(7,132)	(7,234)	(7,442)	(3,718)
於十二月三十一日／六月三十日的賬面值	259,560	263,489	256,047	327,329

如附註29所披露， 貴集團若干預付土地出讓金已抵押予銀行，作為 貴集團所獲銀行貸款的擔保。

19. 商譽

於綜合財務狀況表確認的因收購附屬公司產生的商譽(附註38)金額如下：

	人民幣千元
於二零零七年一月一日：	
成本及賬面淨值	87,122
於二零零七年一月一日及二零零七年十二月三十一日的成本，減除累計減值	87,122
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日：	
成本及賬面淨值	87,122
於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日的成本，減除累計減值	87,122
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日：	
成本及賬面淨值	87,122
於二零零九年一月一日的成本，減除累計減值	87,122
收購附屬公司(附註38(a))	40,317
於二零零九年十二月三十一日的成本及賬面值	127,439
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日：	
成本及賬面淨值	127,439
於二零一零年六月三十日的成本，減除累計減值	127,439

商譽減值測試

透過業務合併產生的商譽已分配至百貨店現金產生單位作減值測試。現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。為計算該金額，會根據執行董事所批准涵蓋五年期間的財政預算編製現金流量預測。所有年度現金流量預測適用的貼現率為15%。

所有年度用於預測自報告期末起計五年期間後現金產生單位的現金流量所使用的增長率為3%。該增長率低於過往10年零售行業的平均增長率。 貴公司高級管理層相信，使用較低的增長率就該減值測試而言乃較保守及可靠的選擇。

用於使用價值計算的主要假設

以下載列現金流量預測的主要假設。

百貨店收益： 用於釐定未來盈利潛力的基準為平均過往銷售記錄以及中國內地零售市場的預期增長率。

毛利率： 用以釐定預算毛利率價值的基準為緊接預算年度前一年所達致的平均毛利率，因預計效率提升及預計市場開發而增加。

開支： 用於釐定指定價值的基本因素為員工成本、租金開支及其他開支。分配予主要假設的價值反映過往經驗及管理層承諾將 貴公司營運開支維持於可接受水平。

貼現率： 所用貼現率已除税，並反映管理層對每單位特有風險的估計。就每單位釐定合適貼現率時，已考慮有關年度業內的適用借貸率。

假設變動的敏感度

在對百貨店現金產生單位使用價值作出評估時，管理層相信上述任何主要假設可能出現的合理變動不會致使現金產生單位的賬面值(包括商譽)遠超於其可收回金額。

20. 於聯營公司的投資

		十二月三十一日			六月三十日
	附註	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日		243	234	—	—
收購		—	—	161,100	—
分佔溢利及虧損		(9)	—	1,306	—
出售		—	(234)	—	—
進一步收購後變更為附屬公司	38(a)	—	—	(162,406)	
於十二月三十一日／六月三十日		234	—	—	—

聯營公司財務報表與 貴集團財務報表一致。

聯營公司乃使用權益會計法計在該等財務報表中列賬。

下表呈列　貴集團聯營公司的財務資料摘要(摘自有關聯營公司財務報表)：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產	2,713	—	—	—
負債	(1,933)	—	—	—
收益	3,700	—	—	—
虧損	(30)	—	—	—

21. 可供出售投資

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股本投資，按成本計值	20,000	20,000	110	110

董事認為該等投資的相關價值不少於該等投資於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的賬面值。

22. 長期預付款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付租金	35,648	14,094	21,593	23,030
購買土地及樓宇預付款項	18,450	59,256	10,500	100,050
	54,098	73,350	32,093	123,080

23. 遞延稅項

於有關期間的遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷未來應課稅溢利的虧損	出售資產虧損	營運前開支	其他[(i)]	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年一月一日	6,599	—	965	4,745	12,309
年內自收益表扣除的遞延稅項(附註12)	(3,002)	—	(454)	(1,108)	(4,564)
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日的遞延稅項資產總額	3,597	—	511	3,637	7,745
年內於收益表計入／(扣除)的遞延稅項(附註12)	4,109	8,126	(220)	5,649	17,664
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日的遞延稅項資產總額	7,706	8,126	291	9,286	25,409
年內於收益表計入／(扣除)的遞延稅項(附註12)	(1,936)	(296)	4,049	(902)	915
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日的遞延稅項資產總額	5,770	7,830	4,340	8,384	26,324
期內於收益表計入／(扣除)的遞延稅項(附註12)	(1,931)	4,603	242	2,247	5,161
於二零一零年六月三十日的遞延稅項資產總額	3,839	12,433	4,582	10,631	31,485

附註：

(i) 其他主要來自應計開支及存貨撥備導致的臨時差異。

根據中國所得稅法律及規例，實體稅項虧損可結轉五年，以抵消其未來應課稅溢利。有關未動用稅項虧損的遞延稅項資產，則只會在可能有足夠應課稅溢利以容許動用該等遞延稅項資產時方會確認。

於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日， 貴集團於中國內地分別錄得稅項虧損零、人民幣14,816,000元、人民幣28,639,000元及零，可用作抵消將於一至五年內到期的未來應課稅溢利。與該等虧損有關的遞延稅項資產尚未確認，因其出現於產生虧損已有一段時間的附屬公司，故不認為可能會有應課稅溢利可用於抵消該等稅項損失。

遞延税項負債

	因收購附屬公司產生的公平值調整	預扣税(i)	其他(ii)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年一月一日	207,701	—	1,698	209,399
年內於收益表扣除／(計入)的遞延税項(附註12)	(54,623)	—	6,043	(48,580)
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日的遞延税項負債總額	153,078	—	7,741	160,819
年內於收益表扣除／(計入)的遞延税項(附註12)	(4,272)	9,005	32,291	37,024
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日的遞延税項負債總額	148,806	9,005	40,032	197,843
收購附屬公司(附註38)	145,897	—	—	145,897
年內於收益表扣除／(計入)的遞延税項(附註12)	(4,566)	962	4,048	444
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日的遞延税項負債總額	290,137	9,967	44,080	344,184
期內於收益表扣除／(計入)的遞延税項(附註12)	(3,897)	8,343	1,760	6,206
於二零一零年六月三十日的遞延税項負債總額	286,240	18,310	45,840	350,390

附註：

(i) 根據新企業所得税法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者所宣派的股息須繳交10%預扣税，此規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國內地與外國投資者所屬司法權區訂有税務協議，或可按較低税率繳交預扣税。 貴集團的適用税率為5%。因此， 貴集團須就中國內地成立的附屬公司於二零零八年一月一日起所獲盈利分派的股息繳交預扣税。

(ii) 其他主要因資本化利息引致的臨時差額及物業、廠房及設備的加速減税而產生。

就呈列目的，若干遞延税項資產及負債已於綜合財務狀況表抵銷。以下為就財務呈報目的對貴集團的遞延税項結餘進行之分析：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延税項資產淨額	7,745	11,364	15,286	19,355
於綜合財務狀況表確認的遞延税項負債淨額	(160,819)	(183,798)	(333,146)	(338,260)
	(153,074)	(172,434)	(317,860)	(318,905)

如附註12所述，新企業所得稅法於二零零七年三月十六日獲通過，於二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，從二零零八年一月一日起所得稅率為25%。因此，預期將於二零零八年及之後動用的於二零零七年十二月三十一日的遞延稅項已按現行企業所得稅率25%撥備。按較低稅率確認遞延稅項的影響金額為人民幣48,984,000元，已計入截至二零零七年十二月三十一日年度「遞延稅稅率變動影響」一項。

貴公司向股東派付股息並無任何所得稅後果。

24. 存貨

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
百貨店商品，按成本或可變現淨值計值	274,695	303,161	298,592	255,534
低價消費品	—	—	2,721	2,614
	274,695	303,161	301,313	258,148

25. 應收貿易款項

除若干大宗商品銷售為信貸銷售外， 貴集團所有銷售均按現金基準進行。授予客戶的信貸期一般為一個月。

於各報告日期的所有應收貿易款項結餘並無逾期，亦無出現減值。

於各報告日期應收貿易款項按發票日期的劃分賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一個月內	4,636	12,042	8,984	19,024

26. 預付款項、按金及其他應收款項

		十二月三十一日			六月三十日
	附註	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可收回增值稅		58,218	3,899	2,168	1,064
向供應商預付款項		87,745	83,540	78,932	124,032
預付租金及按金		10,098	25,198	19,673	18,135
應收關連公司款項	(i)	146,092	—	24,081	29,341
其他按金及應收款項		53,580	62,754	69,862	56,808
		355,733	175,391	194,716	229,380

附註：

(i) 於二零零七年十二月三十一日的應收關連公司款項指應收香江(國際)亞洲有限公司的款項，該公司由 貴公司執行董事陳建強先生全資擁有。有關結餘以香江(國際)亞洲有限公

司的100%股權作抵押。該墊款為免息，已於二零零八年六月悉數償還。於二零零九年十二月三十一日的應收關連公司款項指應收江蘇春天貿易有限公司(「春天貿易」)的款項，該公司由董事陳建強先生的一名親屬控制。於二零一零年六月三十日的應收關連公司款項指應收南京八佰伴商貿有限公司(「南京八佰伴」)的款項，該公司由董事陳建強先生的一名親屬控制。

上述資產並無逾期或減值。計入上述結餘中的金融資產與並無近期拖欠記錄的應收款項有關。

27. 按公平值計入損益的股本投資

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市基金投資，按市值計值	—	—	12,521	11,096

上述股本投資於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日分類為持作交易類別。

28. 現金及現金等價物及已抵押存款

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	266,227	407,826	439,813	650,130
定期存款	5,572	170,000	915,790	399,923
	271,799	577,826	1,355,603	1,050,053
減：已抵押存款	(5,572)	(170,000)	(742,790)	(384,814)
現金及現金等價物	266,227	407,826	612,813	665,239

貴集團於各報告日期的現金及銀行結餘及定期存款按下列貨幣計值：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	236,864	565,567	1,332,970	1,034,669
美元	33,887	11,418	21,796	15,384
港元	1,048	841	837	—
	271,799	577,826	1,355,603	1,050,053

銀行存款根據每日銀行存款率賺取浮動利息。短期定期存款由一個月至六個月期限不等，視乎 貴集團的即時現金需求而定，並按各自的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及已抵押存款存入近期並無失責記錄的具信譽銀行。現金及現金等價物、定期存款及已抵押銀行存款的賬面值與其公平值相若。

貴集團若干定期存款就授予 貴集團的銀行貸款及應付票據抵押予銀行，詳情於附註29及30披露。

29. 計息銀行及其他借款

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款：				
有抵押	1,084,701	1,036,000	2,135,500	2,150,000
有擔保	49,000	33,000	—	—
有抵押及擔保	—	156,000	499,831	224,100
	1,133,701	1,225,000	2,635,331	2,374,100
其他貸款：				
無抵押	109,173	98,800	93,890	—
應償還銀行貸款：				
一年內或要求時	988,701	1,075,000	1,652,331	1,367,600
一年以上但兩年內	—	15,000	130,000	153,500
兩年以上但五年內	—	135,000	757,500	476,000
五年以上	145,000	—	95,500	377,000
	1,133,701	1,225,000	2,635,331	2,374,100
其他應償還貸款：				
一年內或要求時	109,173	98,800	93,890	—
銀行及其他借款總額	1,242,874	1,323,800	2,729,221	2,374,100
減：分類為流動負債的部分	(1,097,874)	(1,173,800)	(1,746,221)	(1,367,600)
長期部分	145,000	150,000	983,000	1,006,500

銀行貸款按固定利率及浮動利率計息，而其他貸款按固定利率計息。

於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日， 貴集團的銀行貸款分別按年利率6.12%至7.52%、1.64%至7.50%、1.9%至7.83%及2.73%至5.94%計息。

於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的其他貸款包括：

1) 由董事授予於二零零七年十二月三十一日為數人民幣109,173,000元的委託貸款。該委託貸款按年利率7.5%計息，透過董事、本集團及委託銀行訂立的三方委託貸款協議借入；

2) 由無錫億年投資管理有限公司(「億年投資」，由董事陳建強先生的一名親屬控制)授予於二零零八年十二月三十一日為數人民幣98,800,000元的貸款，該貸款按年利率7.5%計息；

3) 由一名董事授予於二零零九年十二月三十一日為數人民幣5,340,000元的貸款，該貸款按年利率2%計息，於要求時償還；及

4) 由身為 貴公司股東的多名個人授予於二零零九年十二月三十一日為數人民幣88,550,000元的貸款，該貸款按年利率2%計息，於要求時償還。

貴集團銀行貸款及其他借款的抵押品及擔保如下：

(i) 於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，總賬面淨值分別為人民幣1,324,911,000元、人民幣1,461,874,000元、人民幣1,914,135,000元及人民幣1,415,085,000元的 貴集團若干物業、廠房及設備已抵押作為銀行貸款的擔保。

(ii) 於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，總賬面淨值分別為人民幣164,139,000元、人民幣206,997,000元、人民幣200,817,000元及人民幣241,609,000元的 貴集團若干預付土地出讓金已抵押作為銀行貸款的擔保。

(iii) 於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，金額分別為人民幣170,000,000元、人民幣685,000,000元及人民幣375,000,000元的 貴集團若干定期存款已抵押作為銀行貸款的擔保。

(iv) 於二零零七年十二月三十一日計入有抵押銀行貸款結餘的人民幣160,701,000元，乃以Cleavebury Limited全部股權作抵押。該項有抵押銀行貸款已於截至二零零八年十二月三十一日止年度悉數償還。

(v) 於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日分別計入有抵押及有擔保銀行貸款結餘的人民幣225,331,000元及人民幣224,100,000元，乃以Cleavebury Limited全部股權作抵押，並由董事陳建強先生擔保。

除於二零零七年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的有抵押銀行貸款22,000,000美元(相當於人民幣160,701,000元)、有抵押及有擔保銀行貸款33,000,000美元(相當於人民幣225,331,000元)及有抵押及有擔保銀行貸款33,000,000美元(相當於人民幣224,100,000元)分別以美元列值外， 貴集團於有關期間的所有借款賬面值均以人民幣列值。

30. 應付票據

貴集團應付票據的到期資料如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	5,572	—	45,040	9,814
三個月至一年	—	—	12,750	—
	5,572	—	57,790	9,814

於二零零七年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日， 貴集團應付票據分別以 貴集團為數人民幣5,572,000元、人民幣57,790,000元及人民幣9,814,000元的若干定期存款抵押作擔保。

31. 應付貿易款項

應付貿易款項乃免息，一般於0至60日內清償。

於各報告日期應付貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	427,881	532,069	517,835	471,733
三個月以上但六個月內	18,017	18,757	58,546	74,810
六個月以上但一年內	11,167	5,221	9,818	18,023
一年以上	3,905	6,942	11,346	9,239
	460,970	562,989	597,545	573,805

上述結餘包括於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日分別為人民幣461,000元、人民幣563,000元、人民幣581,000元及人民幣271,000元的應付上海風姿逸有限公司(「上海風姿逸」)款項。上海風姿逸由董事陳建強先生的一名親屬擁有50%權益。

上述結餘包括於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日分別為人民幣2,598,000元及人民幣189,000元的應付春天貿易款項。春天貿易由董事陳建強先生的一名親屬控制。

32. 其他應付款項及應計費用

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計開支	14,283	7,018	5,197	3,715
應付供應商僱員款項	7,449	13,071	13,521	13,353
供應商按金	8,011	30,488	31,054	28,755
增值稅	9,527	27,125	28,063	(12,695)
其他應付稅項(i)	17,308	10,369	80,629	51,112
應付資本開支	13,012	167,614	104,668	228,797
應付員工成本	70,820	63,241	64,639	48,548
會員積分負債	8,234	10,776	12,502	17,476
客戶預付款項	354,035	449,569	585,232	737,042
應付董事款項	4,112	—	—	—
應付其他關聯方款項(ii)	3,951	—	—	—
應付關連公司款項(iii)	—	4,528	10,200	495
其他應付款項(iv)	63,540	15,548	24,905	24,509
	574,282	799,347	960,610	1,141,107

附註：

(i) 其他應付稅項包括於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日分別為人民幣69,358,000元及人民幣39,739,000元的結餘，即南通八佰伴商貿股份有限公司股東就 貴集團收購彼等所持股份所得股份轉讓收益的預扣個人所得稅(附註38(a))。

(ii) 應付其他關聯方款項指應付屬於 貴公司股東的個人的款項。

(iii) 於二零零八年十二月三十一日應付關連公司款項指應付香江（國際）亞洲有限公司的款項，該公司由董事陳建強先生全資擁有。於二零零九年十二月三十一日應付關連公司款項指應收億年投資的款項，該公司由董事陳建強先生的一名親屬控制。於二零一零年六月三十日應付關連公司款項指應付香港華地國際企業(集團)有限公司(「香港華地」)的款項，該公司由董事陳建強先生的一名親屬控制。

(iv) 其他應付款項包括於二零零七年十二月三十一日為數43,780,000元人民幣的結餘，指來自宜興華地百貨有限公司的墊款。宜興華地百貨有限公司之前為 貴集團的附屬公司，於二零零六年被 貴集團出售。

上述結餘乃無抵押、免息及須於要求時償還。

33. 衍生金融負債

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息及貨幣掉期	7,680	—	—	—

利息及貨幣掉期的賬面值與其公平值相同。

貴集團以毋須支付成本的方式訂立利息及貨幣掉期合約以管理其面值22,000,000美元的外幣貸款的利息及匯率風險，該貸款按與倫敦銀行同業拆息率相聯的浮動利率計息，並不符合對沖會計的標準。利息及貨幣掉期的期限為一年以內，因此該掉期已被劃分為流動負債。為數人民幣 4,885,000的利息及貨幣衍生工具的公平值變動已於截至二零零七年十二月三十一日止年度的收益表內扣除。該貸款已於二零零八年六月還清。

34. 長期應付款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計租金開支的長期部分	3,702	5,819	8,574	13,331
授予非控股股東的認沽期權 (i)	—	—	247,949	258,175
	3,702	5,819	256,523	271,506

附註：

(i) 就二零零九年十一月收購一間附屬公司而言，已向該附屬公司若干非控股股東授予認沽期權，讓彼等可按預定價格(附註38(a))向 貴集團出售其股權。認沽期權於二零一零年一月一日起可行使，並無到期日。認沽期權持有人須於日曆年十一月之前以書面通知 貴集團行使認沽期權事項， 貴集團則須於收到行使認沽期權通知的年度翌年五月一日之前完成所需交易及向非控股股東付款。結餘指 貴集團收購非控股權益的應付款項當前價值，尤如於每個報告日期收購所有該等非控股權益。

35. 或然負債、經營租賃安排及資本承擔

(a) *或然負債*

於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日， 貴集團及貴公司概無任何重大或然負債。

(b) *經營租賃安排*

貴集團作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租賃若干土地及樓宇，租期為一至二十年。

於每個報告期末， 貴集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低應付租金總額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	33,000	28,032	40,916	35,344
第二至第五年(包括首尾兩年)	126,583	119,643	173,682	143,126
五年以上	376,969	298,712	519,725	392,706
	536,552	446,387	734,323	571,176

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租若干土地及樓宇，租期為一至二十年。

於每個報告期末， 貴集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低應收租金總額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	17,264	21,007	37,845	44,253
第二至第五年(包括首尾兩年)	12,722	24,435	83,627	81,426
五年以上	308	11,700	43,401	38,701
	30,294	57,142	164,873	164,380

(c) *資本承擔*

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
物業、廠房及設備	312,959	266,366	260,171	122,696

36. 已發行股本及儲備

(a) *已發行股本*

法定

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千股 每股面值 0.01港元	千股 每股面值 0.01港元	千股 每股面值 0.01港元	千股 每股面值 0.01港元
普通股	35,568	35,568	39,000	39,000
可轉換優先股	3,432	3,432	—	—
	39,000	39,000	39,000	39,000

已發行及繳足普通股

	每股面值 0.10美元的 股份數量 千股	每股面值 0.01港元的 股份數量 千股	人民幣千元
於二零零七年一月一日	144	—	115
於二零零七年十二月十三日將144,000股每股面值0.10美元的普通股拆細為11,232,000股每股面值0.01港元的普通股	(144)	11,232	—
於二零零七年十二月十七日發行1,275,130股每股面值0.01港元的普通股，換取共計45,000,000美元現金	—	1,275	12
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日	—	12,507	127
於二零零九年五月十五日以共計53,670,000美元現金購回1,275,130股每股面值0.01港元的普通股	—	(1,275)	(12)
於二零零九年十一月十三日將3,432,000股可轉換優先股轉換為3,432,000股每股面值0.01港元的普通股	—	3,432	35
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日	—	14,664	150

已發行及繳足可轉換優先股

	每股面值0.10美元的股份數量 千股	每股面值0.01港元的股份數量 千股	人民幣千元
於二零零七年一月一日	44	—	35
於二零零七年十二月十三日將44,000股每股面值0.10美元的可轉換優先股拆細為3,432,000股每股面值0.01港元的可轉換優先股	(44)	3,432	—
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日	—	3,432	35
於二零零九年十一月十三日將3,432,000股可轉換優先股轉換為3,432,000股每股面值0.01港元的普通股	—	(3,432)	(35)
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日	—	—	—

44,000股每股面值0.10美元的可轉換優先股乃於二零零六年九月二日發行，發行代價為44,000,000美元。於二零零七年十二月十三日，每股面值0.10美元的可轉換優先股拆細為78股每股面值0.01港元的可轉換優先股。每股可轉換優先股可按股東的不時選擇按每股可轉換優先股換一股普通股的比率轉換為　貴公司一股普通股。可轉換優先股股東有資格獲得優先於普通股的累積酌情股息，且在清盤時享有優先於普通股的地位。

於二零零九年十一月十三日，可轉換優先股全部轉換為　貴公司普通股。

(b) *實繳盈餘*

實繳盈餘指(i)　貴公司在於有關期間之前通過共同控制業務合併收購的附屬公司的投資成本與(ii)收購時該等附屬公司的已繳股本面值總額的差額。

(c) *法定公積金*

根據中國公司法及中國附屬公司各自的組織章程細則，中國附屬公司須將其除税後溢利的10%(根據中國公認會計準則釐定)分配至法定公積金(「法定公積金」)，直至該等公積金達致其各自註冊資本的50%。

法定公積金除於清盤情況外不可分派，惟在遵守有關中國法規所載的若干限制下可用於抵銷累計虧損或資本化為實繳資本。但抵銷累計虧損後，該法定公積金結餘須保持至少為註冊資本的25%。

(d) *酌情儲備*

根據中國公司法及中國附屬公司各自的組織章程細則，若干中國附屬公司轉撥其除税後溢利的特定百分比(由董事會酌情釐定)至酌情儲備。酌情儲備可用於抵銷過往年度的虧損或增加註冊資本。

(e) *貴公司*

	股份溢價	匯率波動儲備	(累計虧損)／保留盈利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年一月一日	349,626	(6,194)	—	343,432
年度全面虧損總額	—	(22,180)	—	(22,180)
貴公司發行股份	328,695	—	—	328,695
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	678,321	(28,374)	—	649,947
年度全面虧損總額	—	(41,744)	26,787	(14,957)
股息	—	—	(26,407)	(26,407)
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	678,321	(70,118)	380	608,583
年度全面收益總額	—	(349)	25,574	25,225
股息	—	—	(25,959)	(25,959)
股份購回及註銷	(366,675)	—	—	(366,675)
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	311,646	(70,467)	(5)	241,174
期間全面收益總額	—	(1,317)	(1,065)	(2,382)
於二零一零年六月三十日	311,646	(71,784)	(1,070)	238,792
未經審核				
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	678,321	(70,118)	380	608,583
期間全面收益總額	—	(349)	(283)	(632)
股份購回及註銷	(366,675)	—	—	(366,675)
於二零零九年六月三十日	311,646	(70,467)	97	241,276

37. 關聯方交易

除於財務資料其他章節披露的交易及結餘外， 貴集團於有關期間與關聯方有以下重大交易：

經常性

貴集團於有關期間與關連公司進行的交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
向一間關連公司採購	—	—	—	—	16,843
來自關連公司的特許專營銷售佣金收入	1,051	1,220	2,101	550	2,453

上述向一間關連公司採購乃與關連公司春天貿易(由 貴公司執行董事陳建強先生的一名親屬控制)按雙方協定的條款訂立。

上述特許專營銷售交易乃與關連公司上海風姿逸(由 貴公司執行董事陳建強先生的一名親屬擁有50%權益)按雙方協定的條款訂立。於各報告日期應付上海風姿逸及春天貿易的結餘已於附註31披露。

非經常性

(a) 如附註29所披露， 貴集團於二零零七年透過委託貸款向若干董事借入人民幣109,173,000元，該等貸款按年利率7.5%計息。該等貸款於二零零七年及二零零八年的利息開支分別為人民幣11,019,000元及人民幣4,078,000元。該等貸款為無抵押，並已於二零零八年悉數償還。

(b) 貴集團於二零零六年向若干董事借款，該等貸款按年利率6%計息。該等貸款已於二零零七年償還，其於二零零七年的利息開支為人民幣327,000元。

(c) 如附註29所披露， 貴集團於二零零九年向若干董事借款，該等貸款按年利率2%計息，其於二零零九年及截至二零一零年六月三十日止六個月的利息開支分別為人民幣65,000元及人民幣3,000元。該等貸款為無抵押，並已於二零一零年四月悉數償還。

(d) 如附註29所披露， 貴集團於二零零九年向 貴公司個人股東借款，該等貸款按年利率2%計息，其於二零零九年及截至二零一零年六月三十日止六個月的利息開支分別為人民幣1,517,000元及人民幣410,000元。該等貸款為無抵押，並已於二零一零年三月悉數償還。

(e) 如附註29所披露， 貴集團於二零零八年向億年投資(由董事陳建強先生的一名親屬控制)借款，該筆貸款按年利率7.5%計息，其於二零零八年及二零零九年的利息開支分別為人民幣4,867,000元及人民幣4,064,000元。該筆貸款為無抵押，並已於二零零九年悉數償還。

(f) 貴集團於各報告日期均有應付董事及關連公司的結餘。該等結餘的進一步詳情於附註26及附註32披露。

(g) 貴集團主要管理人員(包括 貴集團董事及要員)的薪酬已於附註11披露。

(h) 如附註29所披露， 貴集團於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的若干銀行貸款乃由 貴公司執行董事陳建強先生擔保。

(i) 如附註38所披露， 貴集團於二零一零年三月向億年投資(由董事陳建強先生的一名親屬控制)收購無錫匯興金行有限公司(「無錫匯興」)的100%股權。

(j) 如附註38所披露， 貴集團於二零一年四月向億年投資(由董事陳建強先生的一名親屬控制)及 貴集團一名僱員分別收購無錫匯成服裝貿易有限公司(「無錫匯成」)的85%及15%股權。

(k) 如附註39所披露， 貴集團於二零零九年向億年投資(由董事陳建強先生的一名親屬控制)出售其於春天貿易的50%股權，並將另外50%股權售予Yixing Huacheng Consulting Co., Ltd.(由一名僱員控制的公司)。

(l) 如附註39所披露， 貴集團於二零一零年六月向億年投資(由董事陳建強先生的一名親屬控制)出售其於南京八佰伴的全部股權。出售後， 貴集團與億年投資訂立協議，據此， 貴集團獲授一項認購期權，可自二零一零年六月二十六日起計五年內收購南京八佰伴的全部權益，代價乃按以下較低者釐定：(i)南京八佰伴最近經審核財務報表的資產淨值；或(ii)於行使期權時南京八佰伴當時的市值。

(m) 如附註39所披露， 貴集團於二零一零年六月向董事陳建強先生的一名親屬出售其於香港華地的全部股權。

(n) 貴集團於二零零九年向春天貿易(當時由董事陳建強先生一名的親屬控制)出售價值人民幣20,000,000元的可供出售投資，代價為人民幣20,000,000元。

(o) 自二零零九年十一月十八日起， 貴集團向南通八佰伴商貿股份有限公司(「南通八佰伴百貨店」)(當時為 貴集團的聯營公司)借入貸款人民幣100,000,000元，該筆貸款須應要求償還及按年利率0.36%計息。該筆貸款於二零零九年的利息開支為人民幣12,000 元。該筆貸款於 貴集團在二零零九年十一月三十日收購南通八佰伴百貨店後於綜合財務狀況表內註銷。

38. 業務合併

(a) 於二零零九年九月， 貴集團向南通八佰伴百貨店注資現金人民幣161,100,000元以增加其實繳資本。南通八佰伴百貨店於南通經營一間百貨店和一間超市。因該次注資， 貴集團成為擁有南通八佰伴百貨店21.88%股權的股東，而南通八佰伴百貨店則成為 貴集團聯營公司。於二零零九年十一月及十二月， 貴集團以人民幣379,098,000元的代價從其他股東進一步收購南通八佰伴百貨店的44.88%股權(「收購」)。此後，南通八佰伴百貨店成為 貴集團附屬公司。於二零一零年五月，南通八佰伴百貨店通過購回 貴集團持有的部分股份減少其註冊資本。由此， 貴集團於南通八佰伴百貨店的權益從66.76%減少至57.45%。

就上述股份交易而言， 貴集團授予四名非控股股東一項認沽期權，彼等可按每股人民幣20.667元的預定價格加上自二零零八年十二月三十一日起至行使期權之前最後實際經審核財務報表日期間的每股權益變化淨額，出售其於南通八佰伴百貨店的權益。於二零零九年十二月三十一日，四名非控股股東持有29.35%股權。於二零一零年六月三十日，該四名非控股股東於註銷股份後持有37.57%股權。

南通八佰伴百貨店及其附屬公司(「南通八佰伴百貨店集團」)於收購當日的可識別資產及負債的公平值及緊接收購前的相應賬面值如下：

	附註	於收購時確認的公平值	之前賬面值
		人民幣千元	人民幣千元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	17	707,930	124,347
存貨		22,522	22,522
應收貿易款項		819	819
預付款項、按金及其他應收款項		112,432	112,432
按公平值計入損益的股本投資		12,521	12,521
現金及現金等價物		106,892	106,892
應付貿易款項		(38,183)	(38,183)
其他應付款項及應計費用		(15,902)	(15,902)
應付稅項		(8,646)	(8,646)
長期應付款項		(953)	(953)
遞延稅項負債	23	(145,897)	—
非控股權益		(252,348)	(2,796)
		501,187	313,053
收購時的商譽	19	40,317	
		541,504	
由以下各項支付：			
於聯營公司的投資		162,406	
現金		309,740	
其他應付款項		69,358	
		541,504	

於二零零九年有關收購的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(309,740)
所收購現金及現金等價物	106,892
有關收購的現金及現金等價物流出淨額	(202,848)

自收購以來，南通八佰伴百貨店集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度為　貴集團帶來人民幣11,292,000元收益貢獻及人民幣2,924,000元綜合溢利貢獻。

倘收購已於截至二零零九年十二月三十一日止年度初進行，則截至二零零九年十二月三十一日止年度　貴集團的收益及母公司擁有人應佔溢利應分別為人民幣2,400,028,000元及人民幣260,557,000元。

(b) 貴集團分別於二零一零年三月及二零一零年四月向關聯方收購無錫匯興及無錫匯成，總代價為人民幣6,000,000元。

無錫匯興及無錫匯成於收購當日的可識別資產及負債的公平值及緊接收購前的相應賬面值如下：

	於收購時確認的公平值	之前賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
所收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	12	12
預付款項、按金及其他應收款項	3,981	3,981
現金及現金等價物	2,007	2,007
	6,000	6,000
以現金支付	6,000	

有關收購該等附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	於收購日期
	人民幣千元
已付現金代價	(6,000)
所收購現金及現金等價物	2,007
有關收購該等附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(3,993)

自收購以來，無錫匯興及無錫匯成於截至二零一零年六月三十日止六個分別為 貴集團帶來人民幣188,000元及人民幣1,421,000元收益貢獻以及人民幣15,000元及人民幣143,000元綜合溢利貢獻。

倘收購已於截至二零一零年六月三十日止六個月期間初段進行，則截至二零一零年六月三十日止六個月期間 貴集團的收益及母公司擁有人應佔溢利應分別為人民幣1,494,172,000元及人民幣222,596,000元。

39. 出售附屬公司

(a) 於二零零九年十月， 貴集團向關聯方出售其於春天貿易的全部股權，現金代價為人民幣10,000,000元。

所出售的資產淨值及出售虧損詳情如下：

	附註	人民幣千元
所出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	17	382
存貨		14,901
預付款項、按金及其他應收款項		6,897
現金及現金等價物		421
應付貿易款項		(1,815)
其他應付款項及應計費用		(4,139)
應付稅項		(19)
		16,628
出售附屬公司的虧損	10	(6,628)
		10,000
以現金支付		10,000

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價	10,000
所出售的現金及現金等價物	(421)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	9,579

(b) 於二零一零年六月， 貴集團以零代價向關聯方出售其於南京八佰伴的全部股權。根據股份轉讓協議， 貴集團同意豁免南京八佰伴結欠 貴集團的人民幣12,000,000元。

所出售的資產淨值及出售虧損詳情如下：

	附註	人民幣千元
所出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	17	21,643
存貨		339
預付款項、按金及其他應收款項		7,518
現金及現金等價物		1,008
應付貿易款項		(4,091)
其他應付款項及應計費用		(31,220)
		(4,803)
出售附屬公司的收益	10	4,803
		–

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價	—
所出售的現金及現金等價物	(1,008)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	(1,008)

(c) 於二零一零年六月， 貴集團向關聯方(「收購方」)出售其於香港華地的全部股權，代價為50,000港元。根據股份轉讓協議，收購方同意支付 貴集團結欠香港華地的102,500,000港元。該交易已於二零一零年六月二十九日完成。

所出售的資產淨值及出售虧損詳情如下：

	附註	人民幣千元
所出售資產淨值：		
預付款項、按金及其他應收款項		90,909
現金及現金等價物		44
其他應付款項及應計費用		(90,108)
		845
出售附屬公司的虧損	10	(801)
		44
以現金支付		44

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價	44
所出售的現金及現金等價物	(44)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	—

40. 於附屬公司的權益

貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，按成本計值	—	—	—	—
提供予附屬公司的貸款	650,109	608,745	241,324	238,942
	650,109	608,745	241,324	238,942

計入上述附屬公司權益的墊付附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

41. 按類別劃分的金融工具

於各報告日期，各類金融工具的賬面值如下：

二零零七年十二月三十一日 **貴集團**

金融資產

	貸款及應收款項	可供出售金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	—	20,000	20,000
應收貿易款項	4,636	—	4,636
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	199,672	—	199,672
已抵押存款	5,572	—	5,572
現金及現金等價物	266,227	—	266,227
	476,107	20,000	496,107

二零零七年十二月三十一日 **貴集團**

金融負債

	按公平值計入損益的金融負債	按攤銷成本入賬的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	—	466,542	466,542
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	—	197,730	197,730
衍生金融工具	7,680	—	7,680
計息銀行及其他借款	—	1,242,874	1,242,874
	7,680	1,907,146	1,914,826

二零零八年十二月三十一日 **貴集團**

金融資產

	貸款及應收款項	可供出售金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	—	20,000	20,000
應收貿易款項	12,042	—	12,042
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	62,754	—	62,754
已抵押存款	170,000	—	170,000
現金及現金等價物	407,826	—	407,826
	652,622	20,000	672,622

二零零八年十二月三十一日 貴集團

金融負債

	按攤銷成本計值的金融負債
	人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	562,989
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	331,984
計息銀行及其他借款	1,323,800
	2,218,773

二零零九年十二月三十一日 貴集團

金融資產

	按公平值計入損益的金融資產－持作交易	貸款及應收款項	可供出售金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	–	–	110	110
應收貿易款項	–	8,984	–	8,984
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	–	93,943	–	93,943
按公平值計入損益的股本投資	12,521	–	–	12,521
已抵押存款	–	742,790	–	742,790
現金及現金等價物	–	612,813	–	612,813
	12,521	1,458,530	110	1,471,161

二零零九年十二月三十一日 貴集團

金融負債

	按攤銷成本計值的金融負債
	人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	655,335
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	357,679
計息銀行及其他借款	2,729,221
計入長期應付款項的金融負債	247,949
	3,990,184

二零一零年六月三十日 貴集團

金融資產

	按公平值計入損益的金融資產－持作交易	貸款及應收款項	可供出售金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	—	—	110	110
應收貿易款項	—	19,024	—	19,024
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	—	86,149	—	86,149
按公平值計入損益的股本投資	11,096	—	—	11,096
已抵押存款	—	384,814	—	384,814
現金及現金等價物	—	665,239	—	665,239
	11,096	1,155,226	110	1,166,432

二零一零年六月三十日 貴集團

金融負債

	按攤銷成本計值的金融負債
	人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	583,619
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	382,874
計息銀行及其他借款	2,374,100
計入長期應付款項內金融負債	258,175
	3,598,768

貴公司

金融資產

	截至十二月三十一日止年度			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向附屬公司貸款	650,109	608,745	241,324	238,942

42. 公平值層級

貴集團採用以下層級釐定及披露金融工具的公平值：

第一層： 公平值按同類資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)計量

第二層： 公平值按估值技術計量，其中依據對已記錄公平值(可直接或間接觀察)有重大影響的所有輸入值

第三層： 公平值按估值技術計量，其中對已記錄公平值有重大影響的所有輸入值並非基於可觀察市場數據(不可觀察輸入值)

於二零零七年十二月三十一日， 貴集團持有下列按公平值計量的金融工具：

於二零零七年十二月三十一日按公平值計量的負債：

	第一層	第二層	第三層	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具	—	7,680	—	7,680

於二零零八年十二月三十一日， 貴集團並無按公平值計量的金融工具。

於二零零九年十二月三十一日, 貴集團持有下列按公平值計量的金融工具：

於二零零九年十二月三十一日按公平值計量的資產：

	第一層	第二層	第三層	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的股本投資	12,521	—	—	12,521

於二零一零年六月三十日， 貴集團持有下列按公平值計量的金融工具：

於二零一零年六月三十日按公平值計量的資產：

	第一層	第二層	第三層	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的股本投資	11,096	—	—	11,096

43. 財務風險管理目標及政策

貴集團除衍生工具以外的主要金融工具包括銀行貸款、可轉換優先股、應付貿易款項、其他計息貸款及現金與短期存款。該等金融工具的主要用途是為 貴集團籌集營運資金。 貴集團擁有各種其他由營運直接產生的金融資產及負債，如應收貿易款項及應付貿易款項。

貴集團亦參與衍生工具交易，主要包括利率掉期及遠期貨幣合約。其目的是管理 貴集團業務及其資金來源產生的利率及貨幣風險。 貴集團現時及於有關期間的一貫政策是不會買賣金融工具。

貴集團金融工具產生的主要風險是利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意管理上述各項風險的政策，其概述如下：

利率風險

貴集團並無重大計息資產。貴集團所承受的市場利率變動風險主要與 貴集團按浮動利率計息的銀行貸款有關。

下表說明 貴集團的除税前溢利(透過對浮息借款的影響)及 貴集團權益對利率的合理可能變動(在所有其他變數維持不變的情況下)的敏感度。

	基點增加／(減少)	除税前溢利增加／(減少)	權益增加／(減少)
		人民幣千元	人民幣千元
截至二零零七年十二月三十一日止年度			
人民幣	50	(725)	(544)
美元	50	(440)	(440)
人民幣	(50)	725	544
美元	(50)	440	440
截至二零零八年十二月三十一日止年度			
人民幣	50	(948)	(711)
美元	50	(272)	(272)
人民幣	(50)	948	711
美元	(50)	272	272
截至二零零九年十二月三十一日止年度			
人民幣	50	(2,629)	(1,972)
美元	50	(485)	(485)
人民幣	(50)	2,629	1,972
美元	(50)	485	485
截至二零一零年六月三十日止六個月			
人民幣	50	(2,634)	(1,976)
美元	50	(564)	(564)
人民幣	(50)	2,634	1,976
美元	(50)	564	564
截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)			
人民幣	50	(613)	(460)
美元	50	(116)	(116)
人民幣	(50)	613	460
美元	(50)	116	116

外幣風險

貴集團的業務均設於中國內地且所有交易均使用人民幣。除於附註29所披露的美元銀行貸款及若干銀行結餘以美元及港元計值外， 貴集團大多數資產及負債以人民幣計值。 貴集團訂立外匯掉期以降低美元貸款的外幣風險。

美元兑人民幣及港元兑人民幣匯率出現10%的合理可能變動將不會對 貴集團於有關期間的損益產生重大影響，亦不會對 貴集團的權益產生影響，因 貴集團於有關期間並無重大外幣交易。

信貸風險

貴集團並無信貸風險集中情況。 貴集團的現金及現金等價物主要為存放於中國內地各國有銀行的存款。綜合財務狀況表所列的其他應收款項以及現金及現金等價物的賬面值乃 貴集團就其金融資產所承受的最高信貸風險。 貴集團並無其他金融資產附帶重大信貸風險。

流動資金風險

貴集團利用循環流動計劃工具監測資金短缺的風險。該工具考慮其金融工具及金融資產(如應收貿易款項)的到期日及來自經營活動的預計現金流量。 貴集團的目標是運用銀行貸款、優先股及其他借款以保持資金持續性及靈活性兩者的平衡。

下表概述 於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日 貴集團的金融負債到期(按合約未折現付款計算)資料。

於二零零七年十二月三十一日	於要求時	三個月內	三至十二個月	一至五年	五年以上	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	–	169,166	972,659	43,639	155,667	1,341,131
應付貿易款項及應付票據	33,089	433,453	–	–	–	466,542
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	197,730	–	–	–	–	197,730
衍生金融負債	–	–	7,680	–	–	7,680
	230,819	602,619	980,339	43,639	155,667	2,013,083

於二零零八年十二月三十一日	於要求時	三個月內	三至十二個月	一至五年	五年以上	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	–	35,076	1,182,337	172,275	–	1,389,688
應付貿易款項及應付票據	30,555	532,434	–	–	–	562,989
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	331,984	–	–	–	–	331,984
	362,539	567,510	1,182,337	172,275	–	2,284,661

於二零零九年十二月三十一日	於要求時	三個月內	三至十二個月	一至五年	五年以上	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	319,221	851,140	655,984	1,005,599	105,704	2,937,648
應付貿易款項及應付票據	147,350	495,235	12,750	–	–	655,335
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	357,679	–	–	–	–	357,679
計入長期應付款項的金融負債	–	–	–	247,949	–	247,949
	824,250	1,346,375	668,734	1,253,548	105,704	4,198,611

於二零一零年六月三十日	於要求時	三個月內	三至十二個月	一至五年	五年以上	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	–	1,091,270	319,693	718,789	399,937	2,529,689
應付貿易款項及應付票據	114,572	469,047	–	–	–	583,619
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	382,874	–	–	–	–	382,874
計入長期應付款項的金融負債	–	–	–	258,175	–	258,175
	497,446	1,560,317	319,693	976,964	399,937	3,754,357

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障 貴集團能持續經營，並維持穩健的資本比率，以支持其業務發展並為股東實現最大利益。

貴集團因應經濟狀況的變動而管理其資本結構並作出調整。為維持或調整其資本結構，貴集團或會調整支付予股東的股息、向股東退還資本或發行新股。 貴集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。於有關期間，資本管理目標、政策或程序並無變更。

貴集團以資產負債比率監察資本，而資產負債比率即債務淨額除以資本加債務淨額。債務淨額包括計息銀行及其他借款、應付貿易款項及應付票據、其他應付款項及應計費用減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。 貴集團的政策為將資產負債比率維持在合理水平。於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的資產負債比率如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	1,242,874	1,323,800	2,729,221	2,374,100
應付貿易款項及應付票據	466,542	562,989	655,335	583,619
其他應付款項及應計費用	574,282	799,347	960,610	1,141,107
減：現金及現金等價物	(266,227)	(407,826)	(612,813)	(665,239)
債務淨額	2,017,471	2,278,310	3,732,353	3,433,587
母公司擁有人應佔權益	1,000,677	1,193,171	1,023,775	1,235,969
權益及債務淨額	3,018,148	3,471,481	4,756,128	4,669,556
資產負債比率	67%	66%	78%	74%

44. 報告期後事項

貴公司或 貴集團於二零一零年六月三十日後概無進行任何重大結算日後事項。

45. 結算日後財務報表

貴集團、 貴公司或其附屬公司並無就二零一零年六月三十日後的任何期間編製經審核財務報表。

此致

華地國際控股有限公司 列位董事
摩根士丹利亞洲有限公司 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一零年十月八日

下文所載的未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4章第29段編製，僅供說明用途，以為有意投資者提供有關建議上市對(i)全球發售完成後的本集團綜合有形資產淨值；及(ii)本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的預測每股盈利可能造成的影響的進一步財務資料，猶如全球發售已於二零一零年一月一日發生。

隨附的本集團未經審核備考財務資料乃根據現時已知資料及多項假設、估計及不明朗因素編製。由於該等假設、估計及不明朗因素，故隨附的本集團未經審核備考財務資料並非旨在預測本集團的未來財務狀況及業績。

雖然上述資料經合理審慎編製，但有意投資者在閱讀資料時應緊記，該等數字本身可予調整，未必能真實反映本集團的財務狀況。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據下列附註而編製，旨在說明全球發售的影響，猶如其已於二零一零年六月三十日發生。其編製僅供說明用途，且基於其假設性質，未必能真實公平反映本集團的財務狀況。

	於二零一零年六月三十日本公司權益持有人應佔經審核綜合有形資產淨值	全球發售估計所得款項淨額	未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值	未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值
	人民幣千元（附註1）	人民幣千元（附註2）	人民幣千元	人民幣（附註3）	（港元等值）（附註4）
根據發售價每股4.85港元計算	1,108,530	1,975,142	3,083,672	1.23	1.43
根據發售價每股5.93港元計算	1,108,530	2,427,092	3,535,622	1.41	1.63

附註：

1. 於二零一零年六月三十日本公司權益持有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃按本招股章程附錄一會計師報告所示於二零一零年六月三十日的經審核綜合資產淨值人民幣1,270,541,000元中扣除商譽人民幣127,439,000元及非控股權益人民幣34,572,000元而得出。

2. 全球發售估計所得款項淨額乃根據發售股份及估計發售價分別為4.85港元及5.93港元計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及相關開支。全球發售的估計所得款項淨額按1.00港元兑人民幣0.8629元的匯率(即中國人民銀行(「人民銀行」)於二零一零年九月二十一日所報的當時匯率)兑換為人民幣。
3. 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃按緊隨全球發售完成後已發行2,500,000,000股股份計算，惟並無計及可能因行使超額配股權而提呈發售的任何股份。
4. 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃按人民銀行於二零一零年九月二十一日所報的當時匯率1.00港元兑人民幣0.8629元兑換為港元。
5. 於二零一零年七月三十一日，本集團的樓宇及土地使用權經獨立物業估值師仲量聯行西門有限公司重估，而有關物業估值報告載於本招股章程附錄四－物業估值內。重估盈餘淨額即於二零一零年七月三十一日樓宇及土地使用權市值較其賬面值超出金額，約為人民幣3,156,400,000元。上述重估盈餘並無列入本集團於二零一零年六月三十日的綜合財務資料內。上述調整未考慮上述重估盈餘。倘樓宇及土地使用權按該估值列值，則額外的折舊及攤銷每年約人民幣123,100,000元將會於綜合收益表內扣除。

B. 未經審核備考預測每股盈利

截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團的未經審核備考預測每股盈利乃按下文所載附註的基準編製，以說明全球發售的影響，猶如全球發售已於二零一零年一月一日發生。該未經審核備考預測每股盈利僅供說明用途而編製，且基於其假設性質，其未必可真實公平反映本集團的財務業績。

	截至二零零八年十二月三十一日止年度預測
本公司權益持有人應佔預測綜合溢利*(附註1)*	不少於人民幣370,000,000元 (相當於429,000,000港元)
未經審核備考每股預測盈利*(附註2)*	不少於人民幣0.148元 (相當於0.172港元)

附註：

1. 截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利，乃摘錄自「財務資料」一節「截至二零一零年十二月三十一日止年度溢利預測」一段。編製上述截至二零一零年十二月三十一日止年度預測的基準及假設概述於本招股章程附錄三。
2. 未經審核備考預測每股盈利乃根據截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利計算，並假設截至二零一零年十二月三十一日止年度期間已發行合共2,500,000,000股股份。未經審核備考預測每股盈利乃按人民銀行於二零一零年九月二十一日所報的當時匯率1.00港元兑人民幣0.8629元兑換為港元。

C. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出的函件

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所就本集團的未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本招股章程。

安永

香港
中環金融街8號
國際金融中心2期
18樓

敬啟者：

我們謹就華地國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值及未經審核備考預測每股盈利(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料由　貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途，旨在提供有關全球發售625,000,000股　貴公司股本中每股面值0.01港元的股份對所呈列　貴集團財務資料可能造成的影響，以供分別載入　貴公司日期為二零一零年十月八日的招股章程(「招股章程」)附錄二A及B節內。

董事及申報會計師各自的責任

董事的唯一責任是根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

我們的責任為根據上市規則第4章第29(7)段的規定就未經審核備考財務資料達致意見及純粹向　閣下發表意見。對於我們先前就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料提供的任何報告，除於報告刊發日期該等報告的收件人所負責任外，我們概不承擔任何責任。

意見基準

我們根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。我們的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件互相比較、考慮支持進行調整的證據及與董事討論未經審核備考財務資料。該項工作並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

我們的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港審計委聘準則所作出的審核或審閱。因此，我們對未經審核備考財務資料並不發表任何審核或審閱保證。

我們計劃及執行工作以取得我們認為必要的資料及解釋，以取得足夠證據，合理確保董事已按所呈列的基準妥為編製未經審核備考財務資料，而該等基準與　貴集團的會計政策一致，且所作調整就根據上市規則第4章節29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言乃屬適當。

我們的工作並非按照美國公認的審核準則或其他準則及慣例或上市公司會計監督委員會(美國)的審核準則進行，故此不應被視為乃遵照該等準則進行而加以依賴。

未經審核備考財務資料以董事的判斷及假設為依據，僅供說明用途。基於其假設性質，並不保證或有表示日後將會發生任何事件，亦未必表示：

- 貴集團於二零一零年六月三十日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何未來期間的預測每股盈利。

意見

我們認為：

(a) 未經審核備考財務資料乃董事按所呈列的基準妥為編製；

(b) 有關基準與　貴集團的會計政策一致；及

(c) 所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此　致

華地國際控股有限公司　列位董事
摩根士丹利亞洲有限公司　台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一零年十月八日

截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔本集團綜合溢利預測，載於本招股章程「財務資料」一節「截至二零一零年十二月三十一日止年度溢利預測」一段。

A. 基準及假設

董事乃根據本集團截至二零一零年六月三十日止六個月期間的經審核綜合業績、本集團截至二零一零年七月三十一日止一個月期間的未經審核綜合業績以及本集團截至二零一零年十二月三十一日止餘下五個月期間的綜合業績預測，編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔本集團綜合溢利預測。編製預測所依據的基準於所有重大方面均與本招股章程附錄一所概述本集團目前所採納的會計政策一致，並以下列主要假設為依據：

(i) 中國或本集團經營其業務或進口或採購其商品的任何其他國家或地區的現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況將不會有重大變動；

(ii) 中國或本集團經營其業務所在或與本集團訂有安排或協議的任何其他國家或地區的政策、法例、規例或規則將不會出現可對本集團業務有重大不利影響的重大變動；

(iii) 除本招股章程另有披露者外，中國或本集團經營其業務所在任何其他國家或地區的稅基或稅率或關稅(直接或間接)將不會有重大變動；

(iv) 通脹率、利率或外幣匯率將不會與於最近期經審核財務狀況表日期現行者有重大變動；

(v) 本集團營運及業務不會因本集團無法控制的任何不可抗力事件或任何不可預見因素或理由(包括但不限於發生天災、傳染病或嚴重事故)而受到重大不利影響或干擾；

(vi) 本集團營運及財務業績不會因本招股章程「風險因素」一節載列的任何風險因素而受到重大不利影響；及

(vii) 根據當局頒佈的新中國企業所得稅法「(中國企業所得稅法」)及實施條例，向「非居民企業」投資者派付的股息須按10%適用稅率(合資格香港公司則為5%)繳付中國所得稅。由於Cleavebury Limited(為本集團的中間控股公司，其持有江蘇華地國際控股集團有限公司的100%股權，後者則為國內中間控股公司，直接或間接擁有所有在中國的其他附屬公司的全部權益)在香港註冊及進行營運，故根據新中國企業所得稅法，倘Cleavebury Limited被視為非居民企業但獲得主管稅務機關批准享有優惠稅率，則自本集團中國附屬公司所得股息收入須按中國所得稅優惠稅率5%繳稅。董事認為，根據上述法律，Cleavebury Limited將被視為非居民企業及將取得有關批准，故溢利預測乃按5%稅率計算股息所得稅對中國附屬公司於預測期間的溢利預測構成的影響。

B. 函件

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所就截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔本集團綜合溢利預測而發出的函件全文，以供載入本招股章程。

香港
中環金融街8號
國際金融中心2期
18樓

敬啟者：

我們已審閱華地國際控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司在下文統稱為「貴集團」)就達致截至二零一零年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔綜合溢利預測(「溢利預測」)所採納的計算方法及會計政策。有關預測載於 貴公司於二零一零年十月八日刊發的招股章程(「招股章程」)「財務資料」一節，而 貴公司董事(「董事」)須對此負全責。

我們根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.341條「溢利預測的會計師報告」而進行我們的工作。

溢利預測乃由董事根據 貴集團截至二零一零年六月三十日止六個月期間的經審核綜合業績、 貴集團截至二零一零年七月三十一日止一個月期間的未經審核綜合業績以及 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止餘下五個月期間的綜合業績預測而編製。

我們認為，就會計政策及計算方法而言，溢利預測已根據招股章程附錄三A節－基準及假設所載董事採納的基準及假設妥為編製，其呈列基準在所有重大方面與我們在二零一零年十月八日發出的會計師報告(全文載於招股章程附錄一)所載 貴集團一貫採納的會計政策一致。

此致

華地國際控股有限公司 列位董事
摩根士丹利亞洲有限公司 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一零年十月八日

以下為獨家保薦人就截至二零一零年十二月三十一止年度本集團溢利預測而編製的函件全文，以供載入本招股章程。

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

敬啟者：

我們謹提述華地國際控股有限公司(「貴公司」)於二零一零年十月八日刊發的招股章程(「招股章程」)所載　貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)權益持有人應佔截至二零一零年十二月三十一日止年度預測綜合溢利(「預測」)。

預測乃由　貴公司董事根據　貴集團截至二零一零年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、　貴集團截至二零一零年七月三十一日止一個月期間的未經審核綜合業績以及　貴集團截至二零一零年十二月三十一日止餘下五個月期間的綜合業績預測而編製，而彼等須對預測負全責。

我們已與　閣下討論　貴公司董事編製預測時所依據的基準及假設，而有關基準及假設載於本招股章程附錄三。我們亦考慮並依賴安永會計師事務所於二零一零年十月八日就編製預測時所依據的會計政策及計算方法向　閣下及我們發出的函件。

根據包括預測的資料及　閣下所採納並經安永會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，我們認為預測乃經審慎周詳查詢後而編製，而　閣下身為　貴公司董事須對此負全責。

此致

華地國際控股有限公司
列位董事　台照

代表
摩根士丹利亞洲有限公司
董事總經理
George Taylor
謹啟

二零一零年十月八日

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團的物業權益於二零一零年七月三十一日的估值刊發的函件連同估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。

JONES LANG LASALLE® SALLMANNS
仲量聯行西門有限公司

Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等謹遵照　閣下指示，對華地國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，以及取得吾等認為必需的其他資料，向　閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年七月三十一日(「估值日」)資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「自願買方與自願賣方就一項物業在進行適當的市場推廣後於估值日達成物業的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎及非強逼的情況下自願進行交易」。

在評估　貴集團第一類第1至第9項及第11項物業權益及　貴集團第三類於中國持有及佔用的物業權益第13及第14項時，吾等已根據市場上出現的可資比較交易的情況採納直接比較法，並(如適用)以給予我們的文件所列的收入金額撥充資本為基準。我們已就支銷以及(在適當情況下)未來收入潛力做出撥備。

基於第一類第10項物業權益的樓宇性質及其所處的特別位置，並無可資比較的相關市場銷售個案。因此，物業權益已按其折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本乃界定為「現代等價資產的現有成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出扣減」。其計算基準為目前土地用途的估計市值，加有關改造的目前重置(或重建)成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的獲利潛在能力而定。

在評估 貴集團第二類現正興建中的物業權益時，吾等假設此類物業將按照 貴集團向吾等提供的最近期發展建議而發展並完成。於達致吾等估值意見時，吾等亦考慮於估值日有關建設階段的建築成本及專業費用，以及完成發展項目將需要的餘下開支及費用。

就 貴集團在中國已訂約將收購的第四類物業權益而言， 貴集團已與有關物業擁有人訂立協議，而於估值日， 貴集團仍未取得房屋所有權證及仍未全數付清款項。吾等並無賦予物業權益任何商業價值。

就貴集團於中國租用的第五類、第六類及第七類物業權益而言，由於屬於不得轉讓或分租或缺乏可觀租金溢利，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮估值的物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅款。除另有說明外，吾等假設物業概無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於評估物業權益時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第五章及第十二項應用指引所載的全部規定，並遵照皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會之估值準則》；香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》及國際評估準則協會頒佈的國際評估準則。

吾等的估值在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃詳情及所有其他有關事項的意見。

吾等曾獲出示有關物業權益的多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並作出有關查詢。於可行情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益的現時業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或作出的任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴　貴公司的中國法律顧問通商律師事務所提供有關　貴集團的中國物業權益是否有效的意見。

吾等並無詳細進行量度，以核實物業土地面積是否準確，但吾等假設交予吾等的業權文件及官方圖則所載的土地面積均真確無誤。所有文件及合同僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部情況。然而，吾等並無就確定其發展項目的土地狀況及設施切合與否進行查察。吾等編製的估值假設以上各方面均令人滿意，且施工期間不會產生意外成本及延誤。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在吾等的視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，而吾等亦無就任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑　貴集團所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求　貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲得足夠資料，以達致知情見解，而吾等並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。

除另有說明外，本報告所列的一切數字均以人民幣為單位。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

華地國際控股有限公司
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
董事會　台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零一零年十月八日

註：彭樂賢為特許測量師，具有27年中國物業及30年香港、英國及亞太區物業估值經驗。

估值概要

第一類 － 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔資本值 人民幣
1.	中國 江蘇省 宜興市 人民中路227號 一幢樓宇 地下一層及1至9層 稱為宜興華地百貨店	449,000,000	100%	449,000,000
2.	中國 江蘇省 宜興市 人民中路228號 一幢樓宇 地下一層及1至17層 稱為宜興華地百貨店 (和信分店)	528,000,000	100%	528,000,000
3.	中國 江蘇省 溧陽市 燕山路2號 一幢樓宇 地下一層及1至8層(主樓) 及一幢2層附樓 統稱為溧陽市華地百貨店	291,000,000	100%	291,000,000
4.	中國 江蘇省 丹陽市 新民中路2號 一幢樓宇 地下一層及1至7層 稱為丹陽華地百貨店 及大統華超市	780,000,000	100%	780,000,000

編號	物業	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔資本值 人民幣
5.	中國 江蘇省 江陰市 人民中路18號 一幢樓宇 地下1至2層及 1至6層 稱為江陰華地百貨店及 大統華超市	1,214,000,000	100%	1,214,000,000
6.	中國 江蘇省 無錫市 中山路168號 一幢樓宇 及超市地下1 至2層及1至8層 稱為無錫八佰伴百貨店	2,156,000,000	100%	2,156,000,000
7.	中國 江蘇省 宜興市 人民中路237號 一幢樓宇 地下一層及1至6層 稱為宜興市大統華超市	218,000,000	100%	218,000,000
8.	中國 江蘇省 南通市 人民中路47號 一幢樓宇 地下1至2層及 1至11層及一幢附樓 統稱為南通八佰伴 百貨店	無商業價值	57.45%	無商業價值

編號	物業	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔資本值 人民幣
9.	中國 安徽省 馬鞍山市 湖東路與湖南路交界處 一幢樓宇 地下1層及1至5層 稱為馬鞍山八佰伴百貨店	無商業價值	100%	無商業價值
10.	中國 江蘇省 宜興市 宜興經濟開發區物流園內 慶源大道西側 的一幅土地及3幢樓宇	72,000,000	100%	72,000,000
11.	中國 江蘇省 江陰市 金都街5號一幢樓宇 地下一層及1至4層 稱為江陰大統 華超市(霞客店)	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	5,708,000,000		5,708,000,000

第二類 － 貴集團於中國持作發展的物業權益

編號	物業	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔資本值 人民幣
12.	中國江蘇省 鎮江市 中山東路288及344號 一幢樓宇 地下1至2層及 1至17層 統稱為鎮江八佰伴百貨店 及大統華超市	923,000,000	100%	923,000,000
	小計：	923,000,000		923,000,000

第三類 － 貴集團於中國持作日後發展的物業權益

編號	物業	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔資本值 人民幣
13.	中國 江蘇省 金壇市 文化路以東長塘路以西 橫街以北的一幅土地	72,000,000	100%	72,000,000
14.	中國 浙江省 湖州市長興縣 解放西路與金陵西路 交界處一幅土地	81,000,000	100%	81,000,000
	小計：	153,000,000		153,000,000

第四類 － 貴集團於中國已訂約將收購的物業權益

編號	物業	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔資本值 人民幣
15.	中國 江蘇省 江陰市 華士鎮 新生路 的一幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	零		零

第五類 － 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔資本值 人民幣
16.	中國 江蘇省 鎮江市鎮江新區 趙聲路51號 一幢樓宇的1至3層 稱為丹陽大統華超市(大港店)	無商業價值
17.	中國 江蘇省無錫市 建築路68號 一幢樓宇 地下一層及1至4層 稱為無錫大統華超市	無商業價值

編號	物業	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔資本值 人民幣
18.	中國 江蘇省常熟市 方塔東街9號 一幢樓宇的1至4層 稱為常熟華地百貨店	無商業價值
19.	中國 江蘇省 金壇市 位於金沙廣場 金沙廣場地下一層 稱為金壇大統華超市	無商業價值
20.	中國 江蘇省丹陽市 丹陽開發區 金陵西路135號 一幢樓宇1至2層 稱為丹陽大統華超市(丹陽開發區店)	無商業價值
21.	中國 江蘇省宜興市 龍池路環科園區A座 一幢樓宇的1至3層 稱為宜興大統華超市(環科園店)	無商業價值

編號	物業	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔資本值人民幣
22.	中國 江蘇省溧陽市 平陵中路252號 一幢樓宇的1至3層 稱為溧陽大統華超市(城中店)	無商業價值
23.	中國 江蘇省 宜興市 丁蜀鎮黃龍山街70、180號及186號 嘉華廣場的1、2層及3層的部分 稱為宜興大統華超市(丁山店)	無商業價值
24.	中國 江蘇省 江陰市 文富北路178號 一幢樓宇1至4層 稱為江陰大統華超市(澄西店)	無商業價值
25.	中國 江蘇省 溧陽市 昆侖南路166號 一幢樓宇的1至4層 稱為溧陽大統華超市(東門店)	無商業價值

編號	物業	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔資本值 人民幣
26.	中國 江蘇省 江陰市 申浦路161號 一幢樓宇的1層至2層 稱為江陰大統華超市(申港店)	無商業價值
27.	中國 江蘇省 無錫市 縣前東街1號 保利廣場26層	無商業價值
28.	中國 江蘇省 江陰市 虹橋鎮 文化西路28號 一幢樓宇地下一層及第1層 稱為江陰大統華超市(虹橋店)	無商業價值
29.	中國 上海市 普陀區曹陽路1366號 山華水果市場 一幢單層建築物	無商業價值
	小計：	零

第六類 － 貴集團於中國租用及將要佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔資本值 人民幣
30.	中國 江蘇省 丹陽市 後巷鎮 中心大街8號一幢樓宇的1層至2層	無商業價值
31.	中國 江蘇省 宜興市 高塍鎮 人民西路的一幅土地	無商業價值
32.	中國 江蘇省 常州市定安路與 武中路東北面交界處 武進購物中心地下一層 及1至4層	無商業價值
33.	中國 江蘇省 泰興市府前路與 國慶路交界處國際大酒店 一期1至3層	無商業價值
	小計：	無

第七類 － 貴集團於估值日期後在香港租用的物業權益

編號	物業	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔資本值人民幣
34.	香港 銅鑼灣 告士打道 255至277號 信和廣場 25樓2502室	無商業價值
	小計：	無

	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值人民幣	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔資本值人民幣
總計：	6,784,000,000	6,784,000,000

估值證書

第一類 － 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
1.	中國 江蘇省 宜興市 人民中路227號 一幢樓宇 地下一層及 1至9層 稱為宜興華地百貨店	該物業包括一幅地盤面積約4,426.8平方米的土地及建於其上總建築面積約34,227.35平方米的一幢九層商業樓宇連一層地庫。 該商業樓宇於一九九四年落成。 該物業就其用途的面積細明載列如下： 用途 / 建築面積（平方米） 百貨店 28,579.08 附屬設施 5,648.27 **總計：** **34,227.35** 該物業部分的土地使用權已出讓，為期四十年，於二零四三年七月十四日屆滿，作商業用途。 總建築面積合共約為5,500平方米的該物業部分乃向一名獨立第三方租用，租期由二零零三年五月一日至二零一三年四月三十日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作百貨店及附屬設施用途。	449,000,000元 貴集團應佔100%權益： 人民幣 449,000,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證－宜國用(2003)字第041091093號，一幅地盤面積約4,426.8平方米土地的土地使用權已出讓 貴公司間接全資附屬公司宜興華地百貨有限公司(「宜興華地」)年期至二零四三年七月十四日屆滿，為期四十年，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證－宜房權證宜城字第A0027235號，總建築面積為25,486.35平方米的物業一部分的房屋所有權由宜興華地擁有。
3. 根據獨立第三方宜興市房地產管理處(「宜興市房地產管理」)與宜興華地廣場有限公司(「宜興華地廣場」，宜興華地之前稱)訂立的租賃協議， 宜興華地已向宜興市房地產管理租得總建築面積約5,500平方米的物業部分，年期自二零零三年五月一日起直至二零一三年四月三十日屆滿，總年租為人民幣1,000,000元。
4. 就總建築面積約3,241平方米的該物業餘下部分而言， 貴集團尚未獲提供相關房屋所有權證。

5. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予尚未取得任何適當權證(參閱附註3及附註4)的總建築面積約8,741平方米的部分物業任何商業價值。然而，僅供參考用途，吾等認為，附註4所述於估值日建築面積約3,241平方米的物業部分的資本值為人民幣39,000,000元(假設已取得所有相關權證，且該物業部分可自由轉讓)。吾等並無賦予租自獨立第三方的建築面積約5,500平方米(附註3)的部分樓宇任何參考價值。

6. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問就物業權益所提供的法律意見，其中包括以下各項：

a). 宜興華地合法通過出讓的方式獲得以上所述的國有土地使用權；

b). 該物業土地使用權出讓金已獲悉數償付；

c). 宜興華地有權轉讓、出租及抵押物業的土地使用權或利用土地使用權經營；

d). 宜興華地已取得總建築面積約25,486.35平方米物業的房屋所有權的一部分，宜興華地有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置房屋所有權；

e). 該物業總建築面積約3,241平方米的一部分尚未在相關的政府機關適當的登記。然而，經宜興市房產管理處確認，宜興華地擁有法定權利經營此部分的該物業。該物業部分尚未登記不會對宜興華地百貨店日常運作構成影響；

f). 根據中國銀行宜興分行與宜興華地於二零零九年八月二十八日訂立的抵押合同，以及一份他項權證(宜他項(2009)第601023號)，國有土地使用權證(宜國用(2003)字第041091093號)所述該物業的土地使用權抵押予中國銀行宜興分行，作為最高達人民幣37,000,000元銀行貸款的擔保，抵押期限為二零零九年八月三十一日起至二零一八年九月三十日屆滿；

g). 根據中國銀行宜興分行與宜興華地於二零零九年八月二十八日訂立的抵押合同，以及一份他項權利證(宜房他證宜城字第1000005766號)，房屋所有權證(宜房權證宜城字第A0027235號)所述該物業的房屋所有權抵押予中國銀行宜興分行，作為最高達人民幣104,000,000元銀行貸款的擔保，抵押期限為二零零九年八月三十一日起至二零一八年九月三十日屆滿；

h). 並無發現該物業受制於查封、抵押及其他權利的其他形式或任何第三方權益(除彼等已抵押部分外)，可能會限制土地使用權及房屋所有權；

i). 租賃協議已經在相關政府部門機關適當的登記；

j). 租賃協議均具法律約束力及可強制執行；及

k). 貴集團可於租賃協議規定的租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
2.	中國 江蘇省 宜興市 人民中路228號 一幢樓宇 地下一層及 1至17層 稱為宜興華地百貨店(和信分店)	該物業包括一幅地盤面積約9,226.7平方米的土地及建於其上總建築面積約45,171.99平方米的一幢十七層高的綜合樓宇連一層地庫。 該綜合樓宇於一九九四年落成。 該物業按其用途的面積明細載列如下： **用途** — **建築面積（平方米）** 百貨店 — 30,251.2 辦公室及附屬設施 — 14,920.79 **合計：** — **45,171.99** 該物業已出讓土地使用權，為期四十年，將於二零四四年二月十日屆滿，作商業用途。	該物業目前由貴集團佔用作百貨店、辦公室及附屬設施用途。	528,000,000元 貴集團應佔100%權益： 人民幣 528,000,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證－宜國用(2004)字第041062017號，一幅地盤面積約9,226.7平方米的土地的土地使用權已出讓　貴公司的間接全資附屬公司宜興市和信廣場有限公司(「宜興市和信」)作商業用途，直至二零四四年二月十日屆滿，為期四十年。
2. 根據兩份房屋所有權證－宜房權證宜城字第A0030705及A0030706號，總建築面積為45,171.99平方米物業的房屋所有權由宜興市和信擁有。
3. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問就物業權益所提供的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 宜興市和信合法通過出讓的方式獲得土地使用權；
   b). 該物業土地使用權的出讓金已獲悉數償付；
   c). 宜興市和信有權轉讓、租賃及抵押物業的土地使用權或利用土地使用權經營；
   d). 宜興市和信已取得物業的房屋所有權，宜興市和信有權使用、轉讓、出租或以其他方式處置房屋所有權；
   e). 根據中國銀行宜興分行與宜興市和信於二零零九年八月二十八日訂立的兩份抵押合同，以及兩份他項權利證－宜他項(2009)第601024號及第601026號，國有土地使用權證－宜國用(2004)字第041062017號所述該物業的土地使用權抵押予中國銀行有限公司宜興分行，作為總額最高達人民幣600,000,000元及人民幣32,000,000元銀行貸款的擔保，年期由二零零九年八月三十一日起至二零一一年八月三十日屆滿；

f). 根據中國銀行宜興分行與宜興市和信於二零零九年八月二十八日訂立的兩份抵押合同，以及四份他項權利證（宜房他讓宜城字第1000005764號、1000005765號、1000005794號及1000005782號），房屋所有權證（宜房權證宜城字第A003075號及A003076號）所述該物業的房屋所有權抵押予中國銀行宜興分行，分別作為最高達人民幣40,000,000元、人民幣60,000,000元、人民幣240,000,000元及人民幣40,000,000元銀行貸款的擔保，抵押期限為二零零九年八月三十一日起至二零一一年八月三十日止；及

g). 並無發現該物業受制於查封、抵押及其他權利的其他形式或任何第三方權益（除彼等已抵押部分外），可能會限制土地使用權及房屋所有權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
3.	中國 江蘇省 溧陽市 燕山路2號 一幢樓宇 地下一層 及1至8層(主樓) 及一幢2層附樓 統稱為溧陽市 華地百貨店	該物業包括5幅總地盤面積約4,473.1平方米的土地及建於其上總建築面積約40,020.53平方米的一幢八層高商業樓宇連一層地庫及兩層高附屬樓宇。 該商業樓宇於一九九七年落成。 該物業就其用途的面積細明載列如下： **用途** / **建築面積(平方米)** 百貨店 27,527.7 附屬設施 12,492.83 **總計：** **40,020.53** 該物業已出讓土地使用權，為期四十年，將於二零三七年三月十三日屆滿，作商業用途。 總建築面積合共約15,268.81平方米的該物業部分乃向多名獨立第三方租用，多個租期於二零一零年十二月三十一日至二零二三年三月三十一日之間屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作百貨店及附屬設施用途。	291,000,000元 貴集團應佔100%權益： 人民幣291,000,000元

附註：

1. 根據溧陽市第一百貨公司與 貴公司的間接全資附屬公司溧陽華地百貨有限公司(「溧陽華地」)訂立的買賣協議，總建築面積約17,690.97平方米的物業部分及有關土地使用權已由溧陽華地以人民幣77,000,000元的代價購入。
2. 根據李魯夫、李昕、溧陽三維鑄造有限公司與溧陽華地訂立的買賣協議，建築面積約1,504平方米的物業部分及有關土地使用權已由溧陽華地以人民幣44,800,000元的代價購入。
3. 根據溧陽華地與溧陽市立達集團公司訂立的買賣協議，總建築面積約522.88平方米的物業部分及有關土地使用權已由溧陽華地以人民幣2,614,400元的代價購入。
4. 根據四份國有土地使用權證(溧國用(2004)第05171號、溧國用(2007)第08687、09148號、溧國用(2009)第07346號)，四幅土地總面積約3,304.2平方米的土地的土地使用權已出讓溧陽華地作商業用途，直至二零三七年三月十三日屆滿，為期四十年。

5. 根據國有土地使用權證(溧國用(2001)第01791號),一幅土地面積約1,168.9平方米的土地的土地使用權已出讓給 貴公司間接全資附屬公司溧陽市中百一店有限公司(「溧陽中百」)作商業用途,直至二零三七年三月十三日屆滿,為期四十年。
6. 根據十一份房屋所有權證(溧房權證溧交字第57929、55874、57928、57923、57924、57925、57927、57926、40210、57922及79270號),總建築面積為20,206.34平方米的物業的一部分的房屋所有權由溧陽華地擁有。
7. 根據三份房屋所有權證(溧房權證溧交字第29754、29753及32163號),總建築面積為4,545.38平方米的物業的一部分的房屋所有權由溧陽中百擁有。
8. 根據溧陽市溧城鎮唐家居民委員會與溧陽華地訂立的租賃協議及補充協議,溧陽華地租用總建築面積約12,000平方米的物業部分,自二零零八年一月二十一日起至二零二三年三月三十一日屆滿,自二零零八年至二零一三年的總年租為人民幣2,300,000元,自二零一三年起至二零一八年為人民幣2,415,000元及其後為人民幣2,535,750元。
9. 根據潘根才與 貴公司間接全資附屬公司上海華地企業投資有限公司(「上海華地」)訂立的租賃協議,上海華地向潘根才租用總建築面積約768.81平方米的物業部分,自二零零三年八月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿,現時總年租為人民幣146,800元。
10. 根據王文驊、王淑宇與溧陽中百訂立的租賃協議,溧陽中百向王文驊及王淑宇租得總建築面積約2,500平方米的物業部分,自二零零五年七月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿,目前總年租為人民幣160,000元。
11. 在對該物業進行估值時,吾等並無賦予租自多名獨立第三方(參閱附註8至附註10)的總建築面積約15,268.81平方米的物業部分任何商業價值。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益所提供的法律意見,其中包括下列各項:
    a). 溧陽中百及溧陽華地合法透過出讓的方式獲得附註4及5所述物業土地使用權;
    b). 溧陽中百及溧陽華地有權轉讓、出租及抵押附註4及5所述物業的土地使用權或利用土地使用權經營;
    c). 溧陽中百及溧陽華地已取得該物業的一部分的房屋所有權(如附註6及7所述)及溧陽中百及溧陽華地有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置房屋所有權;
    d). 根據中國農業銀行溧陽分行與溧陽華地分別於二零零八年十二月二十二日及二零零八年十二月二十五日訂立的兩份抵押合同,以及一份他項權利證(溧他項(2008)第177號),國有土地使用權證(溧國用(2004)第05171及溧國用(2007)第09148及08687號)所述該物業的土地使用權抵押予中國農業銀行溧陽分行,作為最高達人民幣16,900,000元銀行貸款的擔保,抵押期限為二零零八年十二月二十五日起至二零一零年十二月二十二日止;
    e). 根據中國農業銀行溧陽分行與溧陽華地分別於二零零八年十二月二十二日及二零零八年十二月二十五日訂立的三份抵押合同,以及十份他項權利證(溧房溧他字第19854、19855、19856、19857、19858、19859、19860、19861、19862和19863號),房屋所有權證(溧房權證溧交字第40210、57922、55874、57926、57927、57925、57924、57923、57929及57928號)所述該物業的房屋所有權抵押予中國農業銀行溧陽分行,作為銀行貸款的擔保,抵押期限為二零零八年十二月二十二日起至二零一零年十二月二十二日止;

f). 根據中國農業銀行溧陽分行與溧陽華地分別於二零零八年十二月二十二日及二零零八年十二月二十五日訂立的兩份抵押合同，以及一份他項權利證(溧他項(2008)第176號)，房屋所有權證(溧國用(2001)第01791號)所述該物業的土地使用權抵押予中國農業銀行溧陽分行，作為最高達人民幣6,000,000元銀行貸款的擔保，抵押期限為二零零八年十二月二十五日起至二零一零年十二月二十二日止；

g). 根據中國農業銀行溧陽分行與溧陽華地於二零零八年十二月二十五日訂立的抵押合同，以及三份他項權利證(溧房溧他字第19864、19865及19866號)，房屋所有權證(溧房權證溧交字第29754、29753及32163號)所述該物業的房屋所有權抵押予中國農業銀行溧陽分行，作為銀行貸款的擔保，抵押期限為二零零八年十二月二十二日起至二零一零年十二月二十二日止；

h). 並無發現該物業受制於查封、抵押及其他權利的其他形式或任何第三方權益(除彼等已抵押部分外)，可能會限制土地使用權或房屋所有權；

i). 就附註9及10所述建築面積約3,268.81平方米的物業部分而言，該租賃協議已經在相關的政府機關適當的登記。租賃協議具有法律約束力及可強制執行。 貴集團可於租賃協議規定的租期內合法使用該物業；及

j). 附註8所述租賃協議尚未登記不會對租賃協議的有效性構成影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
4.	中國 江蘇省 丹陽市 新民中路2號 一幢樓宇 地下一層 及1至7層 稱為丹陽 華地百貨店及 大統華超市	該物業包括一幅地盤面積約12,935.5平方米的土地及建於其上總建築面積約43,728.19平方米的一幢七層高商業樓宇連一層地庫。 該商業樓宇於二零零四年落成。 該物業按其用途的面積明細載列如下： **用途** / **建築面積（平方米）** 百貨店 35,124.29 超市 7,800.00 附屬設施 803.90 **合計：** **43,728.19** 該物業已出讓土地使用權，為期五十年，將於二零五二年六月二十九日屆滿，作商業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作百貨店、超市及附屬設施用途。	780,000,000元 貴集團應佔100%權益：人民幣780,000,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證－丹國用(2004)第1284號，一幅地盤面積約12,935.5平方米的土地的土地使用權已出讓 貴公司的間接全資附屬公司丹陽華地百貨有限公司(「丹陽華地」)，直至二零五二年六月二十九日屆滿，為期五十年，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證－丹房權證雲陽字第01015171號，總建築面積為43,728.19平方米的物業的房屋所有權由丹陽華地擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益所提供的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 丹陽華地已透過上海華地企業投資有限公司的合法投資依法擁有土地使用權；
   b). 該物業土地使用權的出讓金已獲悉數償付；
   c). 丹陽華地有權轉讓、租賃及抵押物業的土地使用權或利用土地使用權經營；
   d). 丹陽華地已取得該物業的房屋所有權，丹陽華地有權使用、轉讓、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置房屋所有權；

e). 根據中國銀行江蘇、宜興及丹陽分行與丹陽華地於二零一零年三月二十四日訂立的抵押合同，以及一份他項權利證(丹他項(2010)第207號)，國有土地使用權證(丹國用(2004)第1284號)所述該物業的土地使用權抵押予中國銀行江蘇、宜興及丹陽分行，作為最高達人民幣230,000,000元銀行貸款的擔保，抵押期限為二零一零年四月二十五日起至二零一九年四月二十五日止；

f). 根據中國銀行江蘇、宜興及丹陽分行與丹陽華地於二零一零年三月二十四日訂立的抵押合同，以及一份他項權利證(丹房他證雲陽字第20099687號)，房屋所有權證(丹房權證雲陽字第01015171號)所述該物業的房屋所有權抵押予中國銀行江蘇、宜興及丹陽分行，作為最高達人民幣200,000,000元銀行貸款的擔保；及

g). 並無發現該物業受制於查封、抵押及其他權利的其他形式或任何第三方權益(除彼等已抵押部分外)，可能會限制土地使用權及房屋所有權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
5.	中國 江蘇省 江陰市 人民中路18號 一幢樓宇 地下1至2層及 1至6層 稱為江陰 華地百貨店及 大統華超市	該物業包括一幅土地面積約11,555.2平方米的土地及建於其上總建築面積約53,700.05平方米的一幢六層高商業樓宇連二層地庫。 該商業樓宇於二零零五年落成。 該物業按其用途的面積明細載列如下： **用途** / **建築面積（平方米）** 百貨店 37,929.65 超市 7,983.61 附屬設施 7,786.79 **合計：** **53,700.05** 該物業的土地使用權已出讓，為期四十年，將於二零四三年三月三十日屆滿，作商業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作百貨店、超市及附屬設施用途。	1,214,000,000元 貴集團應佔100%權益： 人民幣 1,214,000,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證－澄土國用(2003)字第006147號，一幅地盤面積約11,555.2平方米土地的土地使用權已出讓 貴公司的間接全資附屬公司江陰華地百貨有限公司(「江陰華地」)，直至二零四三年三月三十日屆滿，為期四十年，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證－房權證澄字第010509433號，總建築面積為53,700.05平方米的物業的房屋所有權由江陰華地擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益所提供的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 江陰華地已透過上海華地企業投資有限公司的合法投資依法擁有土地使用權；
   b). 該物業土地使用權的出讓金已獲悉數償付；
   c). 江陰華地有權轉讓、出租及抵押物業的土地使用權或利用土地使用權經營；
   d). 江陰華地已取得該物業的房屋所有權，江陰華地有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置房屋所有權；
   e). 根據星展銀行(中國)有限公司蘇州分行與江陰華地於二零零九年九月十四日訂立的兩份抵押合同，以及兩份他項權利證(澄土他項(2009)第2180號及澄土他項(2009)第2251號)，國有土地使用權證(澄土國用(2003)字第006147號)所述該物業的土地使用權抵押予星展銀行(中國)有限公司蘇州分行，最高達人民幣151,710,000元及人民幣61,221,000元銀行貸款的擔保，抵押期限為二零零九年九月十四日起至二零一二年九月十三日止；

f). 根據星展銀行(中國)有限公司蘇州分行與江陰華地於二零零九年九月十四日訂立的兩份抵押合同，以及兩份他項權利證(澄房他證江陰字第f200909394號及f200909971號)，房屋所有權證(房權證澄字第010509433號)所述該物業的房屋所有權抵押予星展銀行(中國)有限公司蘇州分行，分別作為最高達人民幣285,000,000元及人民幣115,000,000元銀行貸款的擔保；及

g). 並無發現該物業受制於查封、抵押及其他權利的其他形式或任何第三方權益(除彼等已抵押部分外)，可能會限制土地使用權及房屋所有權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
6.	中國 江蘇省 無錫市 中山路168號 一幢樓宇 及超市地下1至2層及1至8層 稱為無錫八佰伴百貨店	該物業包括一幅地盤面積約16,798.6平方米的土地及建於其上總建築面積約105,654.86平方米的一幢八層高商業樓宇連兩層地庫。 該商業樓宇於二零零八年落成。 該物業按其用途的面積明細載列如下： **用途** — **建築面積（平方米）** 百貨店 74,154.99 超市 1,045.00 附屬設施 30,454.87 **總計：** **105,654.86** 該物業已出讓土地使用權，為期四十年，將於二零四三年十月十八日屆滿，作商業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作百貨店、超市及附屬設施用途。	2,156,000,000元 貴集團應佔100%權益：人民幣2,156,000,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證－錫崇國用(1994)字第00100號，一幅地盤面積約16,798.6平方米土地的土地使用權已出讓 貴公司的間接全資附屬公司無錫八佰伴商貿中心有限公司(「無錫八佰伴商貿」)作商業用途，直至二零四三年十月十八日屆滿，為期四十年。
2. 根據一份房屋所有權證－錫房權證崇安字第WX1000151149號，建築面積為73,788.63平方米的部分物業的房屋所有權由無錫八佰伴商貿擁有。
3. 根據一份房屋所有權證－錫房權證崇安字第WX1000151161號，建築面積為31,866.23平方米的餘下部分物業的房屋所有權由無錫八佰伴商貿擁有。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益所提供的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 無錫八佰伴商貿合法通過出讓的方式獲得土地使用權；
   b). 無錫八佰伴商貿有權轉讓、租賃及抵押物業的土地使用權或利用土地使用權經營；
   c). 無錫八佰伴商貿已取得該物業的房屋所有權，無錫八佰伴商貿有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置房屋所有權；
   d). 根據中國銀行無錫市城北支行與無錫八佰伴商貿於二零一零年三月十七日訂立的抵押合同，以及一份他項權利證－錫崇他項(2010)第018號，國有土地使用權證－錫崇國

用(1994)字第00100號所述該物業的土地使用權抵押予中國銀行無錫市城北支行，作為最高達人民幣176,000,000元銀行貸款的擔保，抵押期限為二零一零年三月十七日起至二零一二年七月十九日屆滿；

e). 根據中國銀行無錫市城北支行與無錫八佰伴商貿於二零一零年三月十七日訂立的抵押合同，以及一份他項權利證－錫崇他項(2010)第020號，國有土地使用權證－錫崇國用(1994)字第00100號所述該物業的土地使用權抵押予中國銀行無錫市城北支行，作為最高達人民幣140,800,000元銀行貸款的擔保，抵押期限為二零一零年三月十七日起至二零一二年七月十九日屆滿；

f). 根據中國銀行無錫市城北支行與無錫八佰伴商貿於二零一零年三月十七日訂立的抵押合同，以及一份他項權利證－錫崇他項(2010)第021號，國有土地使用權證－錫崇國用(1994)字第00100號所述該物業的土地使用權抵押予中國銀行無錫市城北支行，作為最高達人民幣31,680,000元銀行貸款的擔保，抵押期限為二零一零年三月十七日起至二零一二年七月十九日屆滿；

g). 根據中國銀行無錫市城北支行與無錫八佰伴商貿於二零一零年三月十七日訂立的抵押合同，以及一份他項權利證－錫崇他項(2010)第022號，國有土地使用權證－錫崇國用(1994)字第00100號所述該物業的土地使用權抵押予中國銀行無錫市城北支行，作為最高達人民幣21,120,000元銀行貸款的擔保，抵押期限為二零一零年三月十七日起至二零一二年七月十九日屆滿；

h). 根據中國銀行無錫市城北支行與無錫八佰伴商貿於二零一零年三月十七日訂立的抵押合同，以及兩份他項權利證－錫房他證崇安字第WX1000134637號及WX1000134540號)，房屋所有權證－錫房權證崇安字第WX1000151149號及WX1000151161號所述該物業的房屋所有權抵押予中國銀行無錫市城北支行，分別作為最高分別達人民幣286,000,000元及人民幣88,000,000元銀行貸款的擔保；

i). 根據中國銀行無錫市城北支行與無錫八佰伴商貿於二零一零年三月十七日訂立的抵押合同，以及兩份他項權利證－錫房他證崇安字第WX1000134821號及WX1000134824號)，房屋所有權證－錫房權證崇安字第WX1000151149號及WX1000151161號所述該物業的房屋所有權抵押予中國銀行無錫市城北支行，分別作為最高達人民幣228,800,000元及人民幣70,400,000元銀行貸款的擔保；

j). 根據中國銀行無錫市城北支行與無錫八佰伴商貿於二零一零年三月十七日訂立的抵押合同，以及兩份他項權利證－錫房他證崇安字第WX1000134835號及WX1000134838號)，房屋所有權證－錫房權證崇安字第WX1000151149號及WX1000151161號所述該物業的房屋所有權抵押予中國銀行無錫市城北支行，分別作為最高達人民幣51,480,000元及人民幣15,840,000元銀行貸款的擔保；

k). 根據中國銀行無錫市城北支行與無錫八佰伴商貿於二零一零年三月十七日訂立的抵押合同，以及兩份他項權利證－錫房他證崇安字第WX1000134840號及WX1000134841號，房屋所有權證－錫房權證崇安字第WX1000151149號及WX1000151161號所述該物業的房屋所有權抵押給中國銀行無錫市城北支行，分別作為最高達人民幣34,320,000元及人民幣10,560,000元銀行貸款的擔保；及

l). 並無發現該物業受制於查封、抵押及其他權利的其他形式或任何第三方權益(除彼等已抵押部分外)，可能會限制土地使用權及房屋所有權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
7.	中國 江蘇省 宜興市 人民中路237號 一幢樓宇 地下一層及 1至6層 稱為宜興市 大統華超市	該物業包括一幅地盤面積約2,426.6平方米的土地及建於其上總建築面積約12,233.12平方米的一幢六層高商業樓宇連一層地庫。 該商業樓宇於一九九九年落成。 該物業已出讓土地使用權，為期四十年，將於二零四七年六月十二日屆滿，作商業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作超市用途。	218,000,000元 貴集團應佔100%權益： 人民幣 218,000,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證(宜國用(2007)字第103700號)，一幅地盤面積約2,426.6平方米土地的土地使用權已出讓 貴公司的間接全資附屬公司江蘇大統華購物中心有限公司(「江蘇大統華」)，年期至二零四七年六月十二日屆滿，為期四十年，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證(宜房權證宜城字第A0067216號)，建築面積為12,233.12平方米的物業的房屋所有權由江蘇大統華擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益所提供的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 江蘇大統華已透過出讓方式合法取得土地使用權；
   b). 江蘇大統華有權轉讓、出租及抵押物業的土地使用權或利用土地使用權經營；
   c). 江蘇大統華已取得該物業的房屋所有權，江蘇大統華有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權；
   d). 根據中國銀行宜興分行與江蘇大統華於二零零九年八月二十八日訂立的抵押合同，以及一份他項權利證(宜他項(2009)第601025號)，國有土地使用權證(宜國用(2007)字第103700號)所述該物業的土地使用權抵押予中國銀行宜興分行，作為最高達人民幣21,500,000元銀行貸款的擔保，抵押期限為二零零九年八月三十一日起至二零一八年九月三十日屆滿；
   e). 根據中國銀行宜興分行與江蘇大統華於二零零九年八月二十八日訂立的抵押合同，以及一份他項權利證(宜房他證宜城字第1008006763號)，房屋所有權證(宜房權證宜城字第A0067216號)所述該物業的土地使用權抵押予中國銀行宜興分行，作為最高達人民幣48,500,000元銀行貸款的擔保，年期由二零零九年八月三十一日起至二零一八年九月三十日屆滿；及
   f). 並無發現該物業受制於查封、抵押及其他權利的其他形式或任何第三方權益(除彼等已抵押部分外)，可能會限制土地使用權及房屋所有權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
8.	中國 江蘇省 南通市 人民中路47號 一幢樓宇 地下1至2層及 1至11層 及一幢附樓 統稱為南通 八佰伴百貨店	該物業包括總地盤面積約12,501.91平方米的兩幅土地、一幢總建築面積約62,623.03平方米的11層高商業樓宇連兩層地庫(「擴建樓宇」)以及總建面積約1,911.24平方米的3層附屬樓宇(「附屬樓宇」)。 該物業的商業樓宇原總建築面積約13,334.03平方米(「舊有部分」)並約於二零零六年六月完成翻新為一幢11層商業樓宇,總擴建建築面積約49,289平方米。擴建樓宇有1及2層地庫及地上1至11樓。 就用途該物業的面積細明載列如下: **用途** / **建築面積(平方米)** 百貨店及超市 58,521.63 附屬設施 4,101.40 **擴建樓宇小計** **62,623.03** **附屬樓宇** **1,911.24** **總計:** **64,534.27** 該物業總地盤面積約3,505.63平方米的一幅土地的土地使用權已出讓,年期於二零五一年八月二十九日屆滿,為期五十年,作商業用途(參閱附註1)。該物業餘下地盤面積約8,996.28平方米的土地經已劃撥(參閱附註2)。	該物業目前由貴集團佔用作百貨店、超市及附屬用途。	無商業價值

附註:

1. 根據國有土地使用權證－蘇通國用(2001)字第0102020號,地盤面積約3,505.63平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予南通市百貨大樓股份有限公司(「南通百貨店」,南通八佰伴商貿有限公司(「南通八佰伴商貿」)的前名稱),年期於二零五一年八月二十九日屆滿,為期五十年,作商業用途。

2. 根據國有土地使用權證－蘇通國用(2001)字第0102020號，地盤面積約8,996.28平方米的餘下土地的土地使用權已劃撥南通百貨店（ 貴公司擁有57.45%的附屬公司），作商業用途。
3. 根據房屋所有權證－南通房權證字第12107796號，該等總建築面積約13,334.03平方米的舊有部分的房屋所有權由南通百貨店擁有。
4. 根據向南通百貨店發出的建設工程規劃許可證－NTF-20040062號，該物業總規劃建築面積約47,209平方米的擴建部分已獲批興建。

   根據向南通百貨店發出的建設工程施工許可證－通建施許可(2004)172號，已獲相關的政府機關准許展開上述部分的建築工程。
5. 根據向南通百貨店發出的建設工程規劃許可證－建編號(92)第146號，該等物擴建部分總規劃面積約2,080平方米的餘下部分已獲准施工。然而，並無向吾等展示建設工程施工許可證。
6. 就擴建樓宇(不包括舊有部分)及附屬樓宇， 貴集團尚未獲提供相關房屋所有權證。
7. 於對該物業進行估值時，吾等並無對該物業尚未取得適當業權證書的部分賦予任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得相關業權證而該物業可自由轉讓，於估值日期該物業的資本值將為人民幣685,000,000元。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益所提供的法律意見，其中包括下列各項：

   a). 南通百貨店已以附註1所述出讓方式取得佔地面積約3,505.63平方米的部分的土地使用權；

   南通百貨店有權轉讓、租賃及抵押物業的土地使用權或以附註1所述利用土地使用權經營；南通百貨店正申請將相關合法所有權人改為南通八佰伴商貿。更改有關合法所有權人並無重大法律障礙；

   b). 南通百貨店已於歷史重組中以附註2所述劃撥方式取得土地使用權的一部分。作為一家經營公司，南通百貨店佔用及使用劃撥土地違反中國法律。劃撥土地可能退還予相關政府或被下令更改土地使用權至劃撥土地性質；

   c). 南通百貨店已取得附註3所述建築面積約13,334.03平方米的部分的房屋所有權。南通百貨店有權使用、轉讓、租賃或以其他方式處置房屋所有權證；

   d). 附註1所述的部分土地使用權及附註3所述的部分房屋所有權不存在扣押、抵押或可能限制土地使用權及房屋所有權的其他形式的權利；

   e). 南通百貨店已取得必需的規劃批文。南通百貨店對擴建樓宇擁有完全合法的建設權利；及

   f). 於取得建設工程竣工驗收證後，取得房屋所有權證並無任何重大障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
9.	中國 安徽省 馬鞍山市 湖東路與 湖南路交界處 一幢樓宇 地下1層及1至5層 稱為馬鞍山 八佰伴百貨店	該物業包括一幢總建築面積約36,181.15平方米5層高的樓宇連一層地庫。 該商業樓宇於二零零九年十一月落成。 該物業就其用途的面積細明載列如下： **用途** / **建築面積（平方米）** 百貨店 32,358.75 附屬設施 3,822.40 **總計：** **36,181.15** 該物業已出讓土地使用權，為期四十年。	該物業目前由　貴集團佔用作百貨店及附屬辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據　貴公司的間接全資附屬公司上海華地企業投資有限公司(「上海華地」)與大華集團馬鞍山投資發展有限公司(「大華集團」)訂立的預售合同，總建築面積約33,700平方米的物業連同相關土地使用權，已獲上海華地購入，代價為人民幣194,800,000元。
2. 根據馬鞍山八佰伴商貿中心有限公司(「馬鞍山八佰伴商貿」，為　貴公司的間接全資附屬公司)、上海華地與大華集團訂立的補充協議，上海華地與大華集團同意向馬鞍山八佰伴商貿轉讓預售合同中訂明的權利及責任。
3. 根據向大華集團發出的預售許可證－馬房預許字(2008)第36號，大華集團有權出售該物業總建築面積約32,358.75平方米的部分；
4. 就該物業總建築面積約3,822.4平方米的餘下部分，吾等並無獲提供任何預售許可證。
5. 於對該物業進行估值時，吾等並無對該物業尚未取得適當業權證書的部分賦予任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得相關業權證而該物業可自由轉讓，於估值日期該物業的資本值將為人民幣308,000,000元。
6. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關物業權益所提供的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 預售合同已於簽署當日對雙方具約束力；
   b). 預售合同已於大華集團取得預售許可證時生效；
   c). 處置目標物業的物權無效未經馬鞍山八佰伴商貿已同意；及
   d). 馬鞍山八佰伴商貿的預期物權已於預售合同生效合同後受中國法律保護。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
10.	中國 江蘇省 宜興市 宜興經濟 開發區物流園內 慶源大道西側 的一幅土地 及3幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約39,892.5平方米的土地，於其上建有三幢樓宇約於二零零八年落成。 該等物業的總建築面積約24,217平方米，就其用途的面積明細載列如下： **用途** / **建築面積（平方米）** 倉庫及辦公室 22,912 附屬設施 1,305 **總計：** **24,217** 該物業已出讓土地使用權，為期五十年，將於二零五七年二月十九日屆滿，作倉庫用途。	該物業目前由　貴集團佔用作倉庫、辦公室及附屬設施用途。	72,000,000元 貴集團應佔100%權益： 人民幣72,000,000元

附註：

1. 根據江蘇華地企業集團有限公司(「江蘇華地」，為無錫匯全物流有限公司(「匯全物流」)的股東)與宜興市國土資源局於發出的國有土地使用權證(宜土出合字(2007)第160號)，該土地面積約39,962.7平方米的一幅土地的土地使用權乃訂約出讓江蘇華地作工業用途，為期五十年，總代價為人民幣11,029,705元。根據日期為二零一零年八月四日的確認函，宜興市國土資源局同意將地盤面積調整至約39,892.5平方米。
2. 根據國有土地使用權證－宜國用(2010)第24600144號，地盤面積約39,892.5平方米的一幅土地的土地使用權已出讓　貴公司間接全資附屬公司匯全物流，為期五十年，於二零五七年二月十九日作儲存用途。
3. 根據建設三份工程規劃許可證－宜經開建(2007)第245號及宜經開建(2009)032和031號，規劃總建築面積約24,217平方米的該物業的樓宇已獲准施工。
4. 根據兩份建設工程施工許可證-320282200806040002A及320282200806040002B號，相關地方政府機關已給予批准以展開該物業的建築工程。
5. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關物業權益所提供的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 匯全物流以出讓方式取得土地使用權；
   b). 該物業的土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
   c). 匯全物流有權轉讓、租賃、抵押該物業的土地使用權或利用土地使用權經營；

d). 並無發現該物業受制於查封、抵押及其他權利的其他形式或任何第三方權益(除彼等已抵押部分外)，可能會限制土地使用權及房屋所有權；

e). 匯全物流已取得必需的規劃批文。匯全物流對該物業擁有完全合法的建設權利；及

f). 於取得建設工程竣工驗收證後，取得房屋所有權證並無任何法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
11.	中國 江蘇省 江陰市 金都街5號 一幢樓宇 地下一層及 1至4層 稱為江陰 大統華超市 (霞客店)	該物業包括一幢四層高商業樓宇連一層地庫，總建築面積約為7,732平方米。 該商業樓宇於二零一零年七月落成。	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

1. 根據江陰華地百貨有限公司(「江陰華地」)與　貴公司的間接全資附屬公司江陰房建置業有限公司(「江陰房建」)訂立的買賣協議，總建築面積約7,732平方米的該物業連同相應的土地使用權由江陰華地購入，代價為人民幣24,380,000元。
2. 根據向江陰房建置業發出的－(2009)預銷准字第037號，江陰房建置業有權出售該物業。
3. 對本物業進行估值時，由於吾等並無獲提供任何合適的業權證書，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，假設已取得所有相關業權證書且該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日的資本值為人民幣47,000,000元，僅供參考。
4. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關物業權益所提供的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 買賣協議具法律約束力且可強制執行，且其已在相關的政府機關適當的登記；
   b). 江陰華地已取得物業的預期物權；
   c). 處置物權將無效未經江陰華地已同意；及
   d). 江陰華地取得房屋所有權證並無任何法律障礙。

估值證書

第二類 － 貴集團於中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
12.	中國 江蘇省 鎮江市 中山東路288及344號 一幢樓宇 地下1至2層及1至17層 統稱為鎮江八佰伴百貨店及大統華超市	該物業包括總地盤面積約18,888.1平方米的兩幅土地、其上興建一幢17層高綜合樓宇連二層地庫。 該幢樓宇包括一個超市(地下1層)、百貨店(1至7層)、停車場(地下2層，1至5層的部分)及酒店(1層部分及8至17層)及附屬設施。 超市及百貨店已於二零一零年一月開業。酒店最終落成及開幕有待修飾完工及與合商的酒店集團磋商。 該物業的總建築面積約140,666.1平方米，該物業就其用途和細明載列如下： **用途 — 建築面積(平方米)** 百貨店 — 70,740.54 超市 — 13,248.93 酒店 — 26,545.75 停車場 — 29,846.25 附屬 — 284.63 **總計： — 140,666.10** 該物業的土地使用權已出讓，為期四十年，於二零四七年八月十七日至二零四七年八月二十九日之間屆滿，作商業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作百貨店、超市、停車場及附屬設施用途，惟該物業的酒店部分即將落成。	923,000,000元 貴集團應佔100%權益 人民幣 923,000,000元

附註：

1. 根據鎮江匯江房地產開發有限公司與鎮江華地百貨有限公司，為鎮江市八佰伴商貿有限公司(「鎮江八佰伴商貿」)的前稱訂立的國有土地使用權轉讓合同(鎮地轉交(2007)第51號)，該物業地盤面積約10,521.4平方米的一部分的土地使用權已訂約並出讓鎮江華地，年期為40年，作商業用途，總代價為人民幣16,000,000元。

2. 根據資產轉讓合同，該物業由　貴公司間接全資附屬公司上海華地企業投資有限公司按代價人民幣16,200,000元購入。
3. 根據　貴公司間接全資附屬公司鎮江華地與鎮江市國土資源管理局訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業地盤面積約8,367平方米的部分的土地使用權已訂約出讓鎮江華地作商業用途，總代價為人民幣77,000,000元。
4. 根據2份國有土地使用權證－鎮國用(2007)第2987及2472號，兩幅總地盤面積約18,888.1平方米的土地的土地使用權已出讓鎮江華地，年期為四十年，最後屆滿日期於二零四七年八月十七日至二零四七年八月二十九日之間，作商業用途。
5. 根據7份房屋所有權證鎮房權證一鎮房權證京字第70011321、70011326、70011325、70011324、70011322、70011323及70011327號，該物業總建築面積約55,287平方米的一部分的房屋所有權由鎮江華地擁有。
6. 根據向鎮江華地發出的建設工程規劃許可證－建設第321100200800005號。該物業總建築面積約54,395平方米的樓宇已獲批准進行建築工程。
7. 根據向鎮江華地發出的建設工程施工許可證－321100200911060000 1A，相關地方機關已批准展開興建該物業的部分。
8. 根據由鎮江測繪研究調查所向鎮江華地發出的房地產面積測量結果，該物業的總建築面積為140,666.1平方米。
9. 據　貴集團所告知，該物業的總開發成本(不包括土地、市場、財務與其他成本)估計約為人民幣831,000,000元當中人民幣649,000,000元截至估值日期止已支付。
10. 該物業的總發展價值(總發展價)(假如於估值日期已落成)約為人民幣1,260,000,000元。
11. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關物業權益所提供的法律意見，其中包括下列各項：
    a). 按上述附註4鎮江華地以出讓方式合法取得總地盤面積約18,888.1平方米的2幅土地的土地使用權；
    b). 鎮江華地有權自由轉讓、租賃及抵押物業的土地使用權或利用土地使用權經營；
    c). 鎮江華地已取得附註5所述建築面積約55,287平方米的該物業其中部分的房屋所有權。鎮江華地有權使用、轉讓、租賃或以其他方式處置房屋所有權；
    d). 鎮江華地已取得必需的規劃批文。鎮江華地擁有附註6及7所述完全合法的建設權利；
    e). 據觀察所知，該物業並無受制於查封、抵押及其他權利的其他形式或任何第三方權益，可能會限制土地使用權及房屋所有權；
    f). 於取得建設工程竣工驗收證後，鎮江華地要取得房屋所有權證並無任何法律障礙；及
    g). 鎮江華地現正申請將相關法定業權名稱更改為鎮江八佰伴商貿。更改該物業的該等法定業權名稱並無任何重大法律障礙。

估值證書

第三類 － 貴集團於中國持作日後發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
13.	中國 江蘇省 金壇市 文化路以東長塘路以西 橫街以北的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約17,581平方米的土地，該幅土地計劃將發展為百貨店及超市。 按 貴集團告知，發展項目預計約於二零一一年一月展開。 按 貴集團告知，於落成後，該物業的總規劃建築面積將約為47,031平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期四十年，作商業用途，於二零五零年四月五日屆滿。	該物業目前空置。	72,000,000元 貴集團應佔100%權益： 人民幣72,000,000元

附註：

1. 根據金壇國土資源局與 貴公司的間接全資附屬公司金壇大統華購物中心有限公司(「金壇大統華」)於二零一零年三月九日訂立的國有土地使用權出讓合同－3204822010CR0063，一幅地盤面積約17,581平方米的土地的土地使用權已訂約出讓金壇大統華，為期四十年作商業用途，總代價為人民幣68,500,000元
2. 根據國有土地使用權證－壇國用(2010)第8962號，一幅地盤面積約17,581平方米土地的土地使用權出讓金壇大統華作商業用途，年期至二零五零年四月五日屆滿，為期四十年。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益所提供的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 金壇大統華以出讓方式合法取得該物業的土地使用權；
   b). 金壇大統華有權自由轉讓、租賃、抵押該物業的土地使用權或利用土地使用權作經營用途；及
   c). 並無發現該物業並無受制於查封、抵押或可能會限制土地使用權及房屋所有權的其他形式的其他權利或任何其他第三方權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
14.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 解放西路與 金陵西路交界處 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約10,000平方米的土地，將計劃發展為百貨店及超市。 按 貴集團告知，發展項目預計約於二零一零年七月展開。 按 貴集團告知，於落成後，該物業的總規劃建築面積將約為51,000平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期四十年，作商業用途，於二零五零年四月二十二日屆滿。	該物業目前空置。	81,000,000元 貴集團應佔100%權益： 人民幣 81,000,000元

附註：

1. 根據浙江長興市國土資源局與綠城房地產集團有限公司(「綠城集團」)訂立的國有土地使用權出讓合同－長國讓合字(2008)第3號，一幅地盤面積約39,383平方米土地的土地使用權已訂約出讓綠城集團，年期為40年，作商業及辦公室用途，總代價為人民幣201,390,000元。
2. 根據國有土地使用權證－長土國用(2010)第00102355號，一幅地盤面積約10,000平方米土地的土地使用權已出讓 貴公司的間接全資附屬公司長興華地置業有限公司(「長興華地」)，年期為40年，於二零五零年四月二十二日屆滿作商業用途。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益所提供的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 長興華地以出讓方式合法取得該物業的土地使用權；
   b). 長興華地有權自由轉讓、租賃、抵押該物業的土地使用權或利用土地使用權作經營用途；及
   c). 並無發現該物業並無受制於查封、抵押或可能會限制土地使用權及房屋所有權的其他形式的其他權利。

估值證書

第四類 － 貴集團於中國已訂約將收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
15.	中國 江蘇省 江陰市 華士鎮 新生路 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約22,096平方米的土地，計劃發展為超市。 按 貴集團告知，發展項目預計約於二零一二年五月完成。 據 貴集團所告知，於落成後，該物業的總規劃建築面積將約為10,600平方米。	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

1. 根據江陰華地百貨有限公司(「江陰華地」為 貴公司的間接全資附屬公司)與江蘇綠城房地產開發有限公司訂立訂立的買賣協議，總建築面積約10,600平方米的該物業連同地盤面積約22,096平方米的相應土地使用權已由江陰華地購入，代價為人民幣59,360,000元。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益所提供的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 買賣協議自簽署之同起成立，並對雙方具約束力；
   b). 買賣協議將於江蘇綠城取得預售許可證後生效；
   c). 江陰華地將於雙方辦妥向相關政府機關登記買賣協議後取得預期的物權；及
   d). 未經非江陰華地已同意，處置目標物業的物權無效。

估值證書

第五類 － 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
16.	中國 江蘇省 鎮江市 鎮江新區 趙聲路51號 一幢樓宇 的1至3層 稱為丹陽大統華超市(大港店)	該物業包括一幢三層樓宇，約於二零零六年落成。 該物業的建築面積約為6,224.89平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期由二零零七年九月十八日起至二零二七年九月十七日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作超市用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方周慶伍、徐賢伍、李益龍、朱欣華與 貴公司的間接全資附屬公司丹陽華地百貨有限公司(「丹陽華地」)訂立的租賃協議及補充協議，建築面積約6,224.89平方米的物業由周慶伍、徐賢伍、李益龍及朱欣華租予丹陽華地，年期由二零零七年九月十八日起至二零二七年九月十七日屆滿，由二零零七年起至二零一一年的總年租為人民幣1,400,000元、二零一一年起至二零一三年為人民幣1,475,000元、二零一三年起至二零一七年為人民幣1,550,000元、二零一七年至二零二一年為人民幣1,700,000元、二零二一年至二零二三年為人民幣1,800,000元及二零二三年至二零二七年為人民幣1,900,000元。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議及補充協議的合法性所發表的法律意見，其中包括以下列各項：
   a). 租賃協議已在相關政府機關妥為登記；
   b). 租賃協議及補充協議對訂約各方具約束力並可強制執行；及
   c). 貴集團可於租賃協議及補充協議規定的租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
17.	中國 江蘇省 無錫市 建築路68號 一幢樓宇 地下一層 及1至4層 稱為無錫大統華超市	該物業包括一幢四層樓宇連單層地庫，約於二零零六年落成。 該物業的建築面積約為14,402平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期由二零零六年十二月一日起至二零二六年十一月三十日屆滿。	該物業目前由　貴集團佔用作超市及配套辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方無錫市溪南實業公司(「無錫溪南實業」)與　貴公司的間接全資附屬公司上海華地企業投資有限公司(「上海華地」)訂立的租賃協議及補充協議，建築面積約14,402平方米的物業由無錫溪南實業租予上海華地，租期由二零零六年十二月一日起至二零二六年十一月三十日屆滿，首四年的總年租為人民幣3,400,000元，第五年至第八年的總年租為人民幣3,570,000元，第九年至第十一年的總年租為人民幣3,748,500元，第十二年至第十四年的總年租為人民幣3,936,000元，第十五年至第十七年的總年租為人民幣4,132,700元以及第十八年至第二十年總年租為人民幣4,339,300元。
2. 根據無錫溪南實業、貴公司的間接全資附屬公司無錫大統華購物有限公司(「無錫大統華」)與　貴公司全資間接全資附屬公司無錫匯全物流有限公司(「匯全物流」)於二零零九年十月一日訂立的租賃協議補充協議，該物業於二零零八年的總年租調整至人民幣3,060,000元，二零零九年至二零一零年則為人民幣2,600,000元。
3. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議及補充協議的合法性所發表的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 租賃協議已在相關政府機關妥為登記；
   b). 租賃協議及補充協議對訂約各方具約束力並可強制執行；及
   c). 貴集團可於租賃協議及補充協議規定的租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
18.	中國 江蘇省 常熟市 方塔東街9號 一幢樓宇的 1至4層 稱為常熟華地 百貨店	該物業包括一幢四層樓宇，約於二零零四年落成。 該物業的建築面積約為26,624.57平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期由二零零四年十二月十八日起至二零二四年十二月十七日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作的百貨店用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方常熟市城市經營投資有限公司(「常熟城市經營」)與 貴公司的間接全資附屬公司上海華地企業投資有限公司(「上海華地」)訂立的租賃協議，建築面積約26,624.57平方米的物業由常熟城市經營租予上海華地，租期由二零零四年十二月十八日起至二零二四年十二月十七日屆滿，首五年的總年租為人民幣7,000,000元，第二個五年總年租為人民幣8,000,000元，第三個五年總年租為人民幣10,500,000元及第四個五年總年租為人民幣12,500,000元。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性所發表的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 租賃協議已在相關機關部門妥為登記；
   b). 租賃協議對訂約各方具約束力並可強制執行；及
   c). 貴集團可於租賃協議規定的租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
19.	中國 江蘇省 金壇市 位於金沙廣場 金沙廣場 地下一層 稱為金壇 大統華超市	該物業包括一幢一層樓宇的地下一層，約於二零零三年落成。 該物業的建築面積約為14,833平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期二零零三年五月二十日起至二零二三年五月二十日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作超市用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方金壇市拆建總公司(「金壇拆建總」)與上海華地企業投資有限公司(「上海華地」)訂立的租賃協議，建築面積約14,833平方米的物業由金壇拆建總租予上海華地，租期由二零零三年五月二十日起至二零二三年五月二十日屆滿，總年租為人民幣2,600,000元。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性所發表的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 租賃協議已在相關政府機關妥為登記；
   b). 租賃協議對訂約各方具約束力並可強制執行；及
   c). 貴集團可於租賃協議規定的租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
20.	中國 江蘇省 丹陽市 丹陽開發區 金陵西路135號 一幢樓宇 1至2層 稱為丹陽 大統華超市 (丹陽開發區店)	該物業包括一幢兩層樓宇，約於二零零六年落成。 該物業的建築面積約為3,212平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期由二零零六年九月三十日起至二零一六年九月二十九日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作超市用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方丹陽華恒服飾有限公司(「丹陽華恒」)與 貴公司的間接全資附屬公司丹陽華地百貨有限公司(「丹陽華地」)訂立的租賃協議及補充協議，建築面積約3,212平方米的物業由丹陽華恒租予丹陽華地，租期由二零零六年九月三十日起至二零一六年九月二十九日屆滿，由二零零六年至二零零八年的總年租為人民幣580,000元，由二零零八年至二零零九年為人民幣600,000元，由二零零九年至二零一一年為人民幣680,000元，由二零一一年至二零一二年為人民幣700,000元，由二零一二年至二零一六年則為人民幣800,000元。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議及補充協議的合法性所發表的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 租賃協議已在相關政府機關妥為登記；
   b). 租賃協議及補充協議對訂約各方具約束力並可強制執行；及
   c). 貴集團可於租賃協議及補充協議規定的租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
21.	中國 江蘇省 宜興市 龍池路 環科園區A座 一幢樓宇 的1至3層 稱為宜興 大統華超市 (環科園店)	該物業包括一幢三層高樓宇，約於二零零五年落成。 該物業的建築面積約為6,000平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期由二零零六年一月一日起至二零一五年十二月三十一日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作超市用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方宜興市宏遠房地產開發有限公司(「宜興宏遠」)與 貴公司的間接全資附屬公司江蘇大統華購物中心有限公司(「江蘇大統華」)訂立的租賃協議，建築面積約6,000平方米的物業由宜興宏遠租予江蘇大統華，租期由二零零六年一月一日起至二零一五年十二月三十一日屆滿，首兩年的總年租為人民幣600,000元，第三年至第五年為人民幣700,000元，其後則為人民幣800,000元。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性所發表的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 租賃協議已在相關政府機關妥為登記；
   b). 租賃協議對訂約各方具約束力並可強制執行；及
   c). 貴集團可於租賃協議規定的租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
22.	中國 江蘇省 溧陽市 平陵中路252號 一幢樓宇的 1至3層 稱為溧陽大統華超市 (城中店)	該物業包括一幢三層樓宇，約於二零零零年落成。 該物業的建築面積約為15,822平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期至二零二二年四月四日屆滿。	該物業目前由貴集團佔用作超市用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方溧陽市公路運輸有限公司(「溧陽公路」)與 貴公司的間接全資附屬公司溧陽市華地百貨有限公司(「溧陽華地」)訂立的租賃協議，建築面積約960平方米的部分物業已由溧陽公路租予溧陽華地，租期由二零零二年七月一日起至二零二二年四月四日屆滿，第一年至第三年的總年租為人民幣140,000元，第四年至第六年為人民幣147,000元，第七年至第九年為人民幣151,400元，第十年至第十二年為人民幣156,000元，第十三年至第十五年為人民幣160,600元，第十六年至第十八年為人民幣165,400元以及最後兩年則為人民幣170,400元。
2. 根據溧陽公路與溧陽華地訂立的租賃協議，總建築面積約14,862平方米的餘下部分物業已由溧陽公路租予溧陽華地，年期由二零零二年四月五日起至二零二二年四月四日屆滿，第一年至第三年的總年租為人民幣2,800,000元，第四年至第六年為人民幣2,940,000元，第七年至第九年為人民幣3,028,200元，第十年至第十二年為人民幣3,119,000元，第十三年至第十五年為人民幣3,212,600元，第十六年至第十八年為人民幣3,309,000元以及最後兩年則為人民幣3,408,200元。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性所發表的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 租賃協議已在相關政府機關妥為登記；
   b). 租賃協議對訂約各方具約束力並可強制執行；及
   c). 貴集團可於租賃協議規定的租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
23.	中國 江蘇省 宜興市 丁蜀鎮黃龍山街 70、180號及 186號 嘉華廣場的1、2 層及3層的部分 稱為宜興大統華 超市(丁山店)	該物業包括一幢三層樓宇1、2層及3層的部分，約於二零零七年落成。 該物業的建築面積約為14,890.67平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期至二零二七年九月七日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作超市用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方宜興市嘉華房地產開發有限公司(「宜興嘉華」)與 貴公司的間接全資附屬公司江蘇大統華購物中心有限公司丁山分公司(「江蘇大統華丁山分公司」)訂立的租賃協議，建築面積約14,456.8平方米的部分物業由宜興嘉華租予江蘇大統華丁山分公司，租期由二零零七年九月八日起至二零二七年九月七日屆滿，首三年的總年租為人民幣1,800,000元，第二個三年為人民幣2,000,000元，其後四年為人民幣2,200,000元，此後則為人民幣2,500,000元。
2. 根據宜興嘉華與江蘇大統華丁山分公司訂立的租賃協議，建築面積約433.87平方米的餘下物業部分由宜興嘉華租予江蘇大統華丁山分公司，年期由二零零七年九月八日起至二零二七年九月七日屆滿，首三年的總年租為人民幣35,000元，第二個三年為人民幣38,890元，第三個四年為人民幣42,780元，此後則為人民幣48,610元。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性所發表的法律意見，其中包括以下意見：
   a). 附註1所述的物業部分的租賃協議已在相關政府機關妥為登記。
   附註1所載租賃協議對訂約各方具約束力並可強制執行。
   貴集團可於租賃協議規定的租期內合法使用該物業。
   b). 就附註2所述的該物業餘下部分而言，我們尚未獲提供任何房屋所有權證。
   該物業總建築面積約433.87平方米的餘下部分尚未在相關政府機關適當的登記。
   附註2所述租賃協議尚未登記不會對租賃協議的有效性構成影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
24.	中國 江蘇省 江陰市 文富北路178號 一幢樓宇 1至4層 稱為江陰大統華超市(澄西店)	該物業包括一幢4層高樓宇，約於二零零八年一月落成。 該物業的建築面積約為11,000平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期為期二十年。	該物業目前由　貴集團佔用作超市用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方江陰市澄江街道浮橋村村民委員會(「江陰街道」)與　貴公司的間接全資附屬公司江陰華地百貨有限公司(「江陰華地」)訂立的租賃協議，建築面積約11,000平方米的物業由江陰街道租予江陰華地，租期為二十年，由二零零七年至二零零九年的總年租為人民幣1,750,000元，由二零零九年至二零一二年為人民幣1,830,000元，由二零一二年至二零一五年為人民幣1,920,000元，由二零一五年至二零一八年為人民幣2,010,000元，其後則為人民幣2,110,000元。
2. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性所發表的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 我們尚未獲提供有關該物業的任何房屋所有權證；
   b). 租賃協議已在相關政府機關妥為登記；
   c). 租賃協議對訂約各方具約束力並可強制執行；及
   d). 貴集團可於租賃協議規定的租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
25.	中國 江蘇省 溧陽市 昆侖南路166號 一幢樓宇的 1至4層 稱為溧陽大統華超市(東門店)	該物業包括一幢四層樓宇，約於二零零八年落成。 該物業的建築面積約為8,911.6平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期由二零零八年七月一日起至二零二八年六月三十日屆滿。	該物業目前由　貴集團佔用作超市用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方溧陽坤泰置業有限公司(「溧陽坤泰」)與　貴公司的間接全資附屬公司溧陽大統華購物中心有限公司(「溧陽大統華」)訂立的租賃協議，建築面積約8,911.6平方米的物業由溧陽坤泰租予溧陽大統華，租期由二零零八年七月一日起至二零二八年六月三十日屆滿，由二零零八年至二零一三年的總年租為人民幣1,400,000元，由二零一三年至二零一八年為人民幣1,470,000元，由二零一八年至二零二三年為人民幣1,540,000元及其後為人民幣1,620,000元。
2. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性所發表的法律意見，其中包括以下意見：
   a). 租賃協議已在相關政府機關妥為登記；
   b). 租賃協議對訂約各方具約束力並可強制執行；及
   c). 貴集團可於租賃協議規定的租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
26.	中國 江蘇省 江陰市 申浦路161號 一幢樓宇的 1層及2層 稱為江陰大統華超市(申港店)	該物業包括一幢三層高商業樓宇1層及2層，約於二零零七年九月落成。 該物業的建築面積約為6,000平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期由二零零八年二月一日起至二零一八年一月三十一日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作超市用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方何文偉與 貴公司的間接全資附屬公司江陰華地百貨有限公司(「江陰華地」)訂立的租賃協議，建築面積約6,000平方米的物業由江蘇華地租予何文偉，租期由二零零八年二月一日起至二零一八年一月三十一日屆滿，首年的總年租為人民幣1,360,000元，第二年為人民幣1,380,000元，第三年為人民幣1,500,000元、第四年至第六年為人民幣1,590,000元及其後則為人民幣1,680,000元。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性所發表的法律意見，其中包括下列各項：
   a). 租賃協議已在相關政府機關妥為登記；
   b). 租賃協議對訂約各方具約束力並可強制執行；及
   c). 貴集團可於租賃協議規定的租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
27.	中國 江蘇省 無錫市 縣前東街1號 保利廣場26層	該物業包括一幢約於二零零七年落成的29層高樓宇26層的多個辦公室單位。 該物業的建築面積約為1,183.24平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期由二零零七年十月十日起至二零一二年十月十日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方無錫保利置業有限公司(「無錫保利」)與 貴公司的間接全資附屬公司江蘇華地企業集團有限公司(「江蘇華地」)訂立的協議，建築面積約1,183.24平方米的該物業由無錫保利租予江蘇華地，租期由二零零七年十月十一日起至二零一二年十月十日屆滿，總年租為人民幣1,166,083.02元。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性所發表的法律意見，其中包括以下意見：
   a). 租賃協議尚未在相關政府機關妥為登記；及
   b). 租賃協議尚未登記不會對租賃協議的有效性構成影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
28.	中國 江蘇省 江陰市 虹橋鎮 文化西路28號 一幢樓宇 地下一層及第1層 稱為江陰大統華超市(虹橋店)	該物業包括一幢約於二零一零年五月落成的19層高商用樓宇地下一層及第一層。 該物業的建築面積約9,800平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期於二零三零年四月三十日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作超市用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方江陰市百業房地產開發有限公司(「江陰百業」)與 貴公司的間接全資附屬公司江陰華地百貨有限公司(「江陰華地」)訂立的租賃協議，建築面積約9,800平方米的該物業由江陰百業租予江陰華地，租期於二零三零年四月三十日屆滿，首三年的總年租為人民幣1,260,000元、第二個三年的總年租為人民幣1,930,000元、第三個三年的總年租為人民幣2,130,000元、第四個三年的總年租為人民幣2,330,000元、第五個三年的總年租為人民幣2,550,000元、第六個三年的總年租為人民幣2,780,000元及之後的年租為人民幣3,020,000元。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性發表法律意見，其中包括以下意見:
   a). 租賃協議尚未在相關政府機關妥為登記；及
   b). 租賃協議尚未登記不會對租賃協議的有效性構成影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
29.	中國 上海市 普陀區 曹陽路1366號 山華水果市場 一幢單層建築物	該物業包括一幢約於一九九五年落成的單層商業樓宇。 該物業的建築面積約280平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期於二零一一年四月九日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方上海華盛果品行(「上海華盛」)與 貴公司的間接全資附屬公司宜興市大統華購物中心有限公司(「宜興大統華」，為江蘇大統華購物中心有限公司的前稱)訂立的租賃協議，建築面積約280平方米的該物業乃由宜興大統華租予上海華盛，租期於二零一一年四月九日屆滿，總年租為人民幣750,000元。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性發表法律意見，其中包括下列各項:
   a). 根據相關中國法律，租賃協議毋須在相關的政府機關登記；
   b). 租賃協議對訂約各方具約束力並可強制執行；及
   c). 貴集團可於租賃協議規定的租期內合法使用該物業。

估值證書

第六類 － 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
30.	中國 江蘇省 丹陽市 後巷鎮 中心大街8號 一幢樓宇的 1層及2層	該物業包括一幢六層樓宇的1層及2層，計劃將發展為超市。 按 貴集團告知，發展項目預計約於二零一一年十二月完成。 於落成後，該物業的總規劃建築面積約7,100平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期由二零一一年二月一日起至二零二六年一月三十一日屆滿。	該物業目前正在興建。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方丹陽市友邦工具有限公司(「友邦工具」)與 貴公司的間接全資附屬公司丹陽華地百貨有限公司(「丹陽華地」)訂立的租賃協議，建築面積約7,100平方米的物業由丹陽華地租予友邦工具，年期由二零一一年二月一日起至二零二六年一月三十一日屆滿，由二零一一年起至二零一二年的總年租為人民幣1,380,000元，由二零一二年起至二零一四年為人民幣1,480,000元，由二零一四年起至二零一七年為人民幣1,520,000元，由二零一七年至二零二零年為人民幣1,560,000元及二零二零年至二零二三年為人民幣1,600,000元及二零二三年至二零二六年為人民幣1,640,000元。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性發表法律意見，其中包括下列各項：
   a). 租賃協議符合中國法律；及
   b). 於友邦工具取得物業的房屋所有權證並已向相關政府機關妥為登記後，丹陽華地將於租賃協議規定的期限內擁有使用該物業的合法權利，而該等合法權利受中國法律保護。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
31.	中國 江蘇省 宜興市 高塍鎮 人民西路 的一幅土地	該物業包括一幅土地，計劃將發展為超市綜合樓宇。 按　貴集團告知，發展項目工程預計約於二零一二年二月完成。 於落成後，該物業的總規劃建築面積約3,360平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期為二十年。	該物業目前正在空置。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方江蘇萬源置業有限公司(「江蘇萬源」)與　貴公司的間接全資附屬公司江蘇大統華購物中心有限公司(「江蘇大統華」)訂立的租賃協議，建築面積約3,360平方米的物業由江蘇萬源租予江蘇大統華，租期為二十年，第一年的總年租為人民幣670,000元，第二年為人民幣680,000元，第三年為人民幣690,000元，第四年為人民幣700,000元，第五年為人民幣710,000元，第六年為人民幣720,000元，第七年為人民幣730,000元，第八年為人民幣740,000元，第九年為人民幣750,000元，第十年為人民幣760,000元，第十一年為人民幣770,000元，第十二年為人民幣780,000元，第十三年為人民幣790,000元，第十四年為人民幣800,000元，第十五年為人民幣810,000元，第十六年為人民幣820,000元，第十七年為人民幣830,000元，第十八年為人民幣840,000元，第十九年為人民幣850,000元及第二十年為人民幣860,000元。
2. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性發表法律意見，其中包括下列各項：
   a). 租賃協議符合中國法律；及
   b). 於江蘇萬源取得物業的房屋所有權證並已向相關政府機關妥為登記後，江蘇大統華將於租賃協議規定的期限內擁有使用該物業的合法權利，而該等合法權利受中國法律保護。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
32.	中國 江蘇省 常州市 定安路與武中路 東北面交界處 武進購物中心地下一層及1至4層	該物業包括一幢四層高樓宇連一層地庫，計劃將發展為百貨店及超市綜合樓宇。 按　貴集團告知，發展項目工程預計約於二零一零年十一月完成。 於落成後，該物業的總規劃建築面積約為31,662.4平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期為二十年，由二零一一年二月一日起至二零三一年一月三十一日屆滿，並享有30個月免租期。	該物業目前正在興建。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方常州天祿中創建設開發有限公司(「常州天祿」)與 貴公司間接全資附屬公司無錫華地投資管理有限公司(「無錫華地投資」)訂立的租賃協議，建築面積約31,662.4平方米的物業由常州天祿租予無錫華地投資，租期為二十年，由二零一一年二月一日起至二零三一年一月三十一日屆滿。租賃協議的主要條款載列如下:
   (i) 免租期由開業日期起計為期30個月;
   (ii) 百貨店及超市的第三年至第五年的年度租金分別為營業收入的4%及2.5%(「營業額租金」)；
   (iii) 第六年至第十年的年租將按基本租金或營業額租金(以較高者為準)計算。每年基金租金為人民幣5,339,088.6元。百貨店及超市的營業額租金分別為營業收入的4.5%及2.5%；
   (iv) 第十一年至第十五年的年租將按基本租金或營業額租金(以較高者為準)計算。每年基金租金為人民幣7,118,784.8元。百貨店及超市的營業額租金分別為營業收入的5%及3%；及
   (v) 第十六年至第二十年的年租將按基本租金或營業額租金(以較高者為準)計算。每年基金租金為人民幣7,118,784.8元。百貨店及超市的營業額租金分別為營業收入的5.5%及3%。

2. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性發表法律意見，其中包括下列各項：
   a). 租賃協議符合中國法律；及
   b). 於常州天祿取得物業的房屋所有權證並已向相關政府機關妥為登記後，無錫華地投資將於租賃協議規定的期限內擁有使用該物業的合法權利，而該等合法權利受中國法律保護。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
33.	中國 江蘇省 泰興市 府前路與 國慶路交界處 國際大酒店 一期1至3層	該物業包括一幢三層高樓宇，計劃將發展為超市綜合樓宇。 按　貴集團告知，發展項目預計於二零一零年十月前後完成。 於落成後，該物業的總規劃建築面積約為18,295.80平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租入，租期由二零一一年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿。	該物業目前正在興建。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方馬粉英及陳剛與 貴公司的間接全資附屬公司江蘇大統華購物中心有限公司(「江蘇大統華」)訂立的租賃協議，總建築面積約18,295.80平方米的物業由馬粉英及陳剛租予江蘇大統華，租期由二零一一年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿，年租按基本租金或營業額租金(以較高者為準)釐定。第一年年度基本租金為人民幣10,790,000元、第二年至第三年為人民幣11,000,000元、第四年至第六年為人民幣11,440,000元、第七年至第九年為人民幣11,896,000元、第十年至第十二年為人民幣12,373,504元及第十三年至第十五年為人民幣12,868,444元，不包括管理費、水電費。倘營業收入(不計稅項)超過人民幣200,000,000元，則營業額租金將為超過人民幣200,000,000元部分的2.5%。
2. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性發表法律意見，其中包括下列各項：
   a). 租賃協議符合中國法律；及
   b). 於馬粉英及陳剛取得物業的房屋所有權證並已向相關政府機關妥為登記後，江蘇大統華將於租賃協議規定的期限內擁有使用該物業的合法權利，而該等合法權利受中國法律保護。

估值證書

第七類 － 貴集團於估值日期後在香港租用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
34.	香港 銅鑼灣 告士打道 255至277號 信和廣場 25樓2502室	該物業包括一幢於一九九二年前後落成的30層綜合樓宇25樓的寫字樓單位。 該單位的可出租面積約134.71平方米(1,450平方呎)。 該物業乃向一名獨立第三方租用，租期由二零一零年八月十八日起至二零一二年八月十七日止，為期兩年。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為一九九零年十二月十四日的註冊摘要編號UB4677878，該物業的登記業主為Quality Investment Limited。
2. 根據獨立第三方Quality Investment Limited與 貴公司間接全資附屬公司Cleavebury Limited訂立的租賃協議，Quality Investment Limited將建築面積約134.71平方米(1,450平方呎)的單位租予Cleavebury Limited，租期由二零一零年八月十八日起至二零一二年八月十七日止，為期兩年，月租50,754港元，不包括地租、服務費及其他支出。

以下為本公司的組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零零六年六月二十一日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例3，經綜合及修訂)(「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程大綱(「大綱」)及章程細則(「細則」)構成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務來往。

(b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則乃於二零一零年九月三十日有條件採納。細則的若干條款概述如下：

(a) 董事

(i) *配發及發行股份及認股權證的權力*

在公司法及大綱和細則的規定，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定(如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所的規則(定義見細則)及大綱與細則的規限下，本公司可發行任何股份，惟本公司或其持有人有權贖回該等股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)的規定，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(ii) *出售本公司或任何附屬公司資產的權力*

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、進行或辦理並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iii) *對離職的補償或付款*

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(iv) *給予董事的貸款或貸款擔保*

細則有條文禁止給予董事貸款。

(v) *披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益*

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，條款由董事會根據細則決定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何公司的董事或其他高級人員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。除細則

另有規定外，董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金)。

在公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數內)，惟此限制不適用於下列事項：

(aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何聯繫人借出的款項或其或其任何聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；

(bb) 就董事本身或其聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三者提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

(cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債券或其他證券以供認購或購買而董事或其聯繫人因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；

(dd) 董事或其聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；

(ee) 與董事或其聯繫人僅以高級人員、行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益的任何公司，或與董事及其聯繫人合共實益擁有其中不足5%已發行股份或任何類別股份投票權的任何公司(或作為其權益或其任何聯繫人權益的來源的任何第三者公司)有關的合約或安排；或

(ff) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(vi) *酬金*

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括養老金及╱或恩恤金及╱或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(vii) *退任、委任及免職*

在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不超過三分一的人數)將輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出索償的權利)，並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

(aa) 董事在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；

(bb) 精神失常或身故；

(cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議(除非其委任替任董事出席)及董事會議決解除其職務；

(dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；

(ee) 根據法律不得出任董事；

(ff) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(viii) *借貸權力*

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產(現存或日後者)及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三者的債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註： 此等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) *董事會議事程序*

董事會可於彼等認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議出現的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(x) *董事及高級人員的登記冊*

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關規定可不時通過普通決議案：

(i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份面值概由決議案規定；

(ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；

(iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，惟不得影響之前賦予現有股份持有人享有的任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制的任何特權；

(iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於當時組織大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的規定，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或

(v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

在符合公司法規定的情況下，本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則

中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數(續會除外)為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東(不論其所持股份數目)。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(e) 特別決議案－須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任的代表)受委代表以不少於四分三的大多數票通過。有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日通知及不少於足十(10)個營業日通知，並說明提呈的決議案為特別決議案。然而，倘獲指定證券交易所(定義見章程)倘在非股東週年大會上，有權出席任何該會議及投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日通知及不少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(f) 表決權

在細則中有關任何股份當時所附的任何表決專有權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，親自或委派代表出席的股東(或若股東為公司，則其正式授權代表)每人可就每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的類別及數目。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力，猶如其為本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就某項決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

除採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。

每份財務狀況表及將於股東大會向本公司提呈的損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例(包括指定證券交易所(定義見細則)的規則)的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代

替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份當中載有董事會報告的本公司年度財務報表的完整印刷本。

在任何時間委任核數師及釐定委任條款、任期及職責均須依照細則規定辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文件所指的公認核數準則，可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。倘若如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 會議通告及議程

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通告，為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文第(e)分段所述者外)須發出最少二十一(21)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。所有其他股東特別大會須發出最少十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通告者除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

倘獲指定證券交易所的規則允許本公司大會的通知時間較上述為短，然而在下列人士同意下，亦將視作已正式召集：

(i) 股東週年大會上所有有權出席及在會上投票的本公司股東；及

(ii) 任何其他會議上有權出席及在會上投票的大多數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東)。

所有在股東特別大會上處理的事務一概視為特別事務，且除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會處理的事務亦一概視為特別事務：

(aa) 宣派及批准分派股息；

(bb) 審議並通過賬目、財務狀況表、董事會報告及核數師報告；

(cc) 選舉董事替代退任的董事；

(dd) 委任核數師及其他高級人員；

(ee) 釐定董事及核數師的酬金；

(ff) 給予董事任何一般授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及

(gg) 給予董事任何一般授權或權限以回購本公司的證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式的或指定證券交易所(定義見細則)所訂明的其他格式的或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊登記，而股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記並作登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東名冊總冊根據公司法存放的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓未繳足股份予其不批准之人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓之限制仍屬有效之任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人之股份之轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份之轉讓。

除非已就轉讓文件之登記向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見細則)不時釐定須支付之最高款額或董事會不時規定之較低款額，並且轉讓文件(如適用者)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明(以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士之授權證明)送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份相關報章及(如適用)任何按指定證券交易所(定義見細則)的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據指定證券交易所(定義見細則)不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

以遵守指定證券交易所(定義見細則)及任何其他有關監管機構的規則及規例為前提，本公司方可為任何人士購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已實現或未實現)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表無須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親自(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付(無論按股份的面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付清。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或現金等同項目繳付)。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於足十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於每個營業日在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處(定義見細則)查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的公司由董事或該公司的其他法定團體通過決議案委任的正式授權代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘若(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或股息單(總數不少於三張)在12年的期間內仍未兑現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見細則)的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月(或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日期)後，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不

表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同):

(a) 營運

作為獲豁免公司,本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記,並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定,倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價,則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇,該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)大綱及章程細則的規定用於以下用途:(a)支付分配或股息予股東;(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份;(c)按公司法第37條的規定贖回及購回股份;(d)撇銷公司開辦費用;(e)撇銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣;及(f)作為贖回或購買任何股份或公司債券時須予支付的溢價。

除非於緊隨建議派付日期後,公司可償還日常業務中到期的債務,否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定,在開曼群島大法院(「法院」)確認後,如獲章程細則批准,則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人,在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意,包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下,本公司可向本身、各附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助,購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司

的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、各附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如該章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若章程細則無批准購回的方式，則未獲公司以普通決議案批准購回方式前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定大綱或章程細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法(於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從公司的溢利中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司大綱及章程細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派(其他詳情請參閱上文第2(m)段)。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定多數(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令之替代)發出(a)監管公司日後事務操守之指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴之行為或作出入稟股東投訴其沒有達成行為之指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示之有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份之指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司大綱及章程細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(一九九九年修訂本)第6條，本公司已獲得總督保證：

(1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及

(2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由二零零六年七月四日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予該等權利。

在章程細則的規限下，獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及分冊。公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強行或自動或在法院的監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為公司清盤乃屬公平公正的情況下。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其大綱或細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務(或暫緩業務一年)，或公司無力償債，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等人士執行該職務，倘超過一名合資格人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘一名人士就《破產清盤人員條例》而言妥為符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。海外執業者或會獲委任與合資格破產清盤人共同行事。

倘屬股東提出之自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司之事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自動清盤公司全體董事簽署，否則清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務(如所餘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人於最後

股東大會前須按公司組織章程細則授權的形式，向各名分擔人發出最少提前二十一日(21)日的通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按本招股章程附錄七「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

A 有關本公司的其他資料

1 註冊成立

本公司於二零零六年六月二十一日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們已於香港銅鑼灣告士打道255-257號信和廣場25樓2號室設立營業地點，並已按相同地址根據香港公司條例第XI部在香港註冊為非香港公司。陳先生已獲委任為接受傳票及通告的代理人，代表我們接收送達上述地址的法律程序文件及通知。由於在開曼群島註冊成立，故此我們的企業架構及組織章程大綱及章程細則須遵守開曼群島的相關法律。我們的組織章程大綱及章程細則有關條文及開曼群島公司法若干有關方面的概要載於本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

2 股本變動

於註冊成立當日，我們的法定股本為50,000美元，分為500,000股美元股份。下文載列我們自註冊成立當日以來的股本變動：

(a) 二零零六年六月二十一日，向Netsales(作為初步認購人)配發及發行一股繳足美元股份。

(b) 二零零六年九月二日，通過一項股東決議案。據此：

(i) 本公司法定股本50,000美元(分為500,000股美元股份)重新分類為456,000股美元股份及44,000股美元優先股；及

(ii) 當時的現有已發行美元股份仍為美元股份。

(c) 二零零六年九月二日，向Netsales配發及發行143,999股繳足美元股份，代價為14,399.90美元，以及向CDH Resource配發及發行44,000股繳足美元優先股，代價為44,000,000美元。

(d) 二零零七年十二月十三日，按以下決議案通過一項股東決議案，將法定股本由50,000美元轉為390,000港元：

(i) 將每股法定及已發行美元股份及美元優先股分拆為78股每股面值0.01港元的股份，使該等股份的面值及計值由0.10美元轉為0.01港元；

(ii) 將144,000股已發行及流通的美元股份轉換幣值及分拆為11,232,000股股份，包括10,998,000股已發行予Netsales的股份及234,000股已發行予CDH Resource的股份；

(iii) 將44,000股已發行及流通的美元優先股轉換幣值及分拆為3,432,000股已發行予CDH Resource的優先股。

(e) 二零零七年十二月十七日，以代價45,000,000美元向Well Sea配發及發行1,275,130股入賬列作繳足股份。

(f) 二零零九年五月十五日，本公司按代價53,669,601.92美元向Well Sea購回1,275,130股股份。該等由本公司向Well Sea購回的股份於緊隨有關轉讓完成後註銷。

(g) 二零零九年十一月十三日，由CDH Resource持有的3,432,000股優先股根據一股優先股換取一股股份的比例轉換為3,432,000股股份。

(h) 二零一零年九月三十日，通過股東決議案批准(其中包括)(i)增加本公司法定股本及(ii)資本化發行，有關詳情載於下文。

緊隨全球發售成為無條件、發售股份及資本化發行涉及的股份均已發行後，我們於完成資本化發行及全球發售後的法定股本將為100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中2,500,000,000股股份將配發及發行為繳足或入賬列作繳足。除因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權外，目前無意發行本公司任何法定但未發行股本，且未於股東大會取得股東事先批准前，將不會發行任何可能實際改變本公司控制權的股份。

除本附錄所披露者外，自註冊成立日期以來，我們的股本並無任何變動。

3 股東決議案

根據股東於二零一零年九月三十日通過的決議案：

(a) 將本公司法定股本內的3,432,000股優先股重新劃分為3,432,000股股份；

(b) 緊隨上文(b)段所指的3,432,000股優先股重新劃分後，本公司的法定股本透過增設9,961,000,000股新股份由390,000港元增至100,000,000港元；

(c) 組織章程大綱已獲批准並即時生效；

(d) 待(i)上市委員會批准已發行股份及本公司建議就全球發售刊發的本招股章程內所述的將予發行新股(包括根據購股權計劃授出的購股權將予發行的任何股份)上市及買賣後，及上市批准隨後並無於股份在聯交所開始買賣前被撤回；以及(ii)包銷

商於各包銷協議項下的責任成為及仍為無條件(包括(如相關)因獨家全球協調人代表包銷商豁免當中的任何條件)而該等責任尚未根據有關包銷協議的條款或在其他情況下被終止，並在各情況下於上市日期上午八時正或之前：

(i) 全球發售及超額配股售股股東授出超額配股權獲批准；

(ii) 章程細則已獲批准並採納；

(iii) 待本公司股份溢價賬有足夠結餘後，或因根據全球發售而取得進賬，董事獲授權將本公司股份溢價賬內列為進賬的19,853,360港元撥充資本，方式為將該數額用作按面值向本公司股份持有人(於二零一零年九月三十日名列本公司股東名冊者)繳足1,985,336,000股股份(在不涉及碎股的前提下盡可能地接近有關比例，以避免配發及發行碎股)(「資本化發行」)；

(iv) 購股權計劃獲得批准及採納，及董事及公司秘書獲授權授出購股權以認購計劃項下的股份，以及配發、發行及處置因購股權計劃項下可能授出的購股權獲行使而發行的股份，並採取一切彼等認為必要及／或適宜的行動及使購股權計劃生效；

(v) 向董事授出一項一般無條件授權，以配發、發行及處置總面值不超過以下各項總和的股份：

(A) 緊隨全球發售及完成上文(ii)分段所述的資本化發行後本公司已發行股本總面值20%；及

(B) 根據下文(v)分段所述授予董事的授權所購回的本公司股本總面值，

及董事已獲授權作出任何要約或協議或授出任何購股權，使該等股份將會或可能須配發及發行，並作出可能須配發及發行該等股份的要約或協議或授出任何購股權。此項授權並不涵蓋根據供股或根據購股權計劃所授購股權而將配發、發行或處置的股份。有關授權將於下列時間屆滿(以最早者為準)：

(A) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(B) 章程細則、開曼群島公司法或開曼群島適用法律規定須舉行下屆本公司股東週年大會的期限屆滿當日；或

(C) 股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修改給予董事的授權時。

(vi) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司所有權力，在於聯交所或本公司股份可能上市而證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回總面值不超過本公司於緊隨資本化發行及全球發售(不包括因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份)後本公司股本總面值10%的股份：

此項授權僅與在聯交所或股份可能上市(及證監會及聯交所就此認可)的任何其他證券交易所進行購回有關，而有關購回將根據所有適用法律及規定進行。有關授權將於下列時間屆滿(以最早者為準)：

(A) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(B) 章程細則、開曼群島公司法或開曼群島適用法律規定須舉行下屆本公司股東週年大會的期限屆滿當日；或

(C) 股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修改給予董事的授權時。

4 我們的附屬公司的股本變動

本招股章程附錄一「會計師報告」一節所載本公司會計師報告內提及我們的附屬公司。以下所述我們的附屬公司股本(或註冊資本，視情況而定)變動於本招股章程日期前兩年內作出：

(a) *江蘇華地*

於二零零九年十二月十四日，江蘇華地的註冊資本由45,000,000美元增至60,000,000美元，並為全數繳足。同日，江蘇華地的投資總額由90,000,000美元增至120,000,000美元，並為全數繳足。

(b) *宜興華地*

於二零零八年十月十四日，宜興華地的註冊資本由人民幣40,000,000元增至人民幣80,000,000元，並為全數繳足。

(c) *馬鞍山八佰伴商貿有限公司*

於二零零八年十二月十五日，馬鞍山八佰伴商貿有限公司的註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣41,000,000元，並為全數繳足。於二零零九年十一月六日，其註冊資本由人民幣41,000,000元進一步增至人民幣141,000,000元，並為全數繳足。

(d) *鎮江市八佰伴商貿有限公司*

於二零零八年十二月二十九日，鎮江市八佰伴商貿有限公司的註冊資本由人民幣150,000,000元增至人民幣350,000,000元，並為全數繳足。

(e) *南通百貨店*

於二零零八年十二月三日，南通百貨店的註冊資本由人民幣17,743,770元增至人民幣31,938,786元，並為全數繳足。其後於二零零九年九月三十日，南通百貨店的註冊資本由人民幣31,938,786元進一步增至人民幣40,888,786元，並為全數繳足。於二零一零年五月十一日，南通百貨店的註冊資本由人民幣40,888,786元減少至人民幣31,938,786元。

(f) *長興華地置業有限公司*

於二零一零年六月十八日，長興華地置業有限公司的註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣75,000,000元，並為全數繳足。

5 重組

有關重組的進一步資料，請參閱「歷史、重組及企業架構－重組」一節。

6 購回本身的證券

本節包括有關購回股份的資料，包括聯交所規定須載於本招股章程有關上述購回的資料。

(a) *相關法律及監管規定*

上市規則准許股東可向董事授予一般授權，以購回於聯交所上市的股份。該授權須由股東於股東大會上通過普通決議案授出。

(b) *股東批准*

所有購回股份(必須為悉數繳足股份)的建議，必須事先由股東於股東大會上通過普通決議案，以一般授權方式或就個別交易獲得特別批准的方式批准。

待全球發售的條件獲達成後，於二零一零年九月三十日，董事獲授予一項一般無條件授權，在緊隨資本化發行及全球發售(不包括因行使根據購股權計劃所授出的購股權而發行的股份)完成後，在聯交所或本公司股份可能上市而證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回總面值不超過本公司已發行股本總面值10%。此項授權將於下列時間屆滿(以最早者為準)：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)章程細則、開曼群島公司法或開曼群島適用法律規定須舉行下屆本公司股東週年大會的期限屆滿當日；或(iii)股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修改給予董事的授權時(「有關期間」)。

(c) *資金來源*

我們在購回於聯交所上市的股份時，必須動用根據組織章程大綱及章程細則以及開曼群島適用法律規定可合法作此用途的資金。我們不可以現金以外的代價或聯交所買賣規則規定以外的結算方式在聯交所購回股份。除上文另有規定外，我們可動用溢利或為購回而發行新股份的所得款項購回股份。購回時應付超逾股份面值的溢價，必須以本公司溢利或股份溢價賬的進賬撥付。倘章程細則批准及在遵守公司法的情況下，可動用資本進行購回。

(d) *購回的理由*

董事相信，董事獲授一般授權以於市場購回股份，乃符合我們及股東的最佳利益。視乎當時市況及資金安排，該等購回可增加每股資產淨值及╱或每股盈利，並僅於董事相信該等購回對我們及股東有利時方會進行購回。

(e) *購回資金*

本公司購回證券時，僅可動用根據組織章程大綱及章程細則及上市規則規定可合法作此用途的資金。

按本招股章程所披露本公司現時的財務狀況及在考慮到本公司目前的營運資金，董事認為，倘全面行使購回授權，或會對我們的營運資金及╱或資產負債水平有重大不利影響(相對本招股章程所披露狀況而言)。然而，董事不擬行使購回授權，以致對董事不時認為對本公司屬恰當的營運資金需求或資產負債水平有重大不利影響。

(f) *股本*

按緊隨全球發售後的2,500,000,000股已發行股份(並無計及因行使根據購股權計劃可能授出購股權而發行的股份)計算，全面行使現有購回授權，可能會導致我們於有關期間購回最多達250,000,000股股份。

(g) *一般資料*

董事(據其作出一切合理查詢後所知)及其任何聯繫人(定義見上市規則)目前無意向我們出售任何本公司股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將按照上市規則、組織章程大綱及章程細則、開曼群島公司法及開曼群島任何其他適用法例行使購回授權。

倘購回任何本公司股份後，股東所佔的本公司投票權比例有所增加，則就公司收購、合併及股份購回守則(經不時修訂)(「收購守則」)而言，該項增加將視為收購。因此，一名股東或一群一致行動的股東可取得或鞏固對本公司的控制權，但須根據收購守則第26條提出強制性收購建議。就本公司董事所知，購回股份不會導致收購守則所述的後果。

並無關連人士(定義見上市規則)向本公司表示，目前有意在購回授權獲行使的情況下，向本公司出售其股份，亦無承諾不會出售股份。

B 有關本公司業務的其他資料

1 重大合約概要

我們於緊接本招股章程刊發日期前兩年內曾訂立以下重大或可屬重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

(1) 南通發起人各自與江蘇華地就本集團按每股人民幣20.667元的代價收購於南通百貨店的控股權益而訂立的日期為二零零九年八月十日的關於江蘇華地集團與南通百貨大樓股份公司戰略合資合作總體框架協議；

(2) 無錫億年投資管理有限公司(「無錫億年」)與無錫八佰伴商貿中心有限公司(「無錫八佰伴商貿」)訂立日期為二零一零年三月十一日的股權轉讓協議，據此，無錫億

年轉讓於無錫匯成服裝貿易有限公司的85%權益予無錫八佰伴商貿，代價為人民幣850,000元；

(3) 無錫億年、楊建祥先生、崔向華先生、劉毅先生、徐翔先生各自與無錫八佰伴商貿訂立日期為二零一零年三月十一日的股權轉讓協議，據此，無錫億年、楊建祥先生、崔向華先生、劉毅先生及徐翔先生各自轉讓彼等於江蘇滙聯電器有限公司的85%、6%、4%、2.5%及2.5%權益予無錫八佰伴商貿，代價分別為人民幣8,500,000元、人民幣600,000元、人民幣400,000元、人民幣250,000元及人民幣250,000元；

(4) 無錫億年與無錫八佰伴商貿訂立日期為二零一零年三月十一日的股權轉讓協議，據此，無錫億年轉讓於無錫匯興金行有限公司的全部權益予無錫八佰伴商貿，代價為人民幣5,000,000元；

(5) 無錫億年、薛海濤先生、張國棟先生各自與無錫八佰伴商貿訂立日期為二零一零年三月十一日的股權轉讓協議，據此，無錫億年、薛海濤先生及張國棟先生各自轉讓其於無錫菲尼斯特物業管理有限公司的85%、10%及5%權益予無錫八佰伴商貿，代價分別為人民幣1,700,000元、人民幣200,000元及人民幣100,000元；

(6) 葉峰先生與無錫八佰伴商貿訂立日期為二零一零年四月二十九日的股權轉讓協議，據此，葉峰先生轉讓於無錫匯成服裝貿易有限公司的15%權益予無錫八佰伴商貿，代價為人民幣150,000元；

(7) 無錫華地投資管理有限公司(「無錫華地」)與長興綠城房地產開發有限公司訂立日期為二零一零年五月十八日的股權轉讓協議，據此，長興綠城房地產開發有限公司轉讓其於長興華地置業有限公司的全部股權予無錫華地，代價為人民幣50,000,000元；

(8) 無錫億年與無錫八佰伴商貿訂立日期為二零一零年六月二十日的股權轉讓協議，據此，無錫八佰伴商貿無償轉讓其於南京八佰伴商貿有限公司(「南京八佰伴」)的全部股權予無錫億年，連同就無錫億年授予無錫八佰伴商貿以收購南京八佰伴全部或任何部份股權的認購期權訂立日期為二零一零年九月二十九日的補充協議；

(9) 華地國際、香港華地與陳建輝先生訂立日期為二零一零年六月二十九日的買賣協議，據此，華地國際出售香港華地的全部已發行股本及轉讓欠予香港華地的未償還債項予陳建輝先生，代價為50,000港元；

(10) 各控股股東以本公司(為其本身及作為本集團附屬公司的受託人)為受益人訂立日期為二零一零年九月三十日的不競爭契據，有關詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」一節；

(11) 陳建輝先生以本公司(為其本身及作為本集團附屬公司的受託人)為受益人就陳建輝先生作出的不競爭承諾訂立的日期為二零一零年九月三十日的不競爭契據，有關詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－南京八佰伴百貨店」一節；

(12) 各控股股東以本公司(為其本身及作為本集團附屬公司的受託人)為受益人訂立的日期為二零一零年九月三十日的彌償保證契據，有關詳情載於本附錄「稅項及其他彌償保證」一節；及

(13) 由(其中包括)本公司、控股股東、售股股東、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人與香港包銷商就香港包銷商按本招股章程「包銷」一節所述方式包銷香港公開發售訂立日期為二零一零年十月七日的香港包銷協議。

2 知識產權

截至最後實際可行日期，本公司已註冊或已申請註冊以下知識產權。

A *商標*

(a) *本公司已申請並已獲批准註冊的商標*

截至最後實際可行日期，本公司已申請並獲批准註冊多個商標，詳情如下：

商標	註冊者名稱	註冊地點	類別 *(附註)*	註冊編號	有效期
華地	宜興華地	中國	35	899715	二零零六年十一月十四日至二零一六年十一月十三日
	宜興華地	中國	27	937803	二零零七年一月二十八日至二零一七年一月二十七日
	宜興華地	中國	31	868963	二零零六年九月七日至二零一六年九月六日
華地	宜興華地	中國	39	875831	二零零六年九月二十八日至二零一六年九月二十七日
	宜興華地	中國	20	925621	二零零七年一月七日至二零一七年一月六日
	宜興華地	中國	12	876532	二零零六年十月七日至二零一六年十月六日
華地	宜興華地	中國	42	863987	二零零六年八月十四日至二零一六年八月十三日

商標	註冊者名稱	註冊地點	類別	註冊編號	有效期
			(附註)		
	宜興華地	中國	11	882419	二零零六年十月十四日 至二零一六年十月十三日
華地	宜興華地	中國	41	867865	二零零六年八月二十八日 至二零一六年八月二十七日
華地	宜興華地	中國	36	865838	二零零六年八月二十一日 至二零一六年八月二十日
	江蘇大統華	中國	25	1800867	二零零二年七月七日 至二零一二年七月六日
	江蘇大統華	中國	35	3882932	二零零六年六月七日 至二零一六年六月六日
	無錫八佰伴商貿	中國	40	6653494	二零一零年四月七日 至二零二零年四月六日
	無錫八佰伴商貿	中國	43	6653497	二零一零年五月七日 至二零二零年五月六日

附註：

第11類涉及環境控制裝置－照明、加溫、蒸汽、烹煮、冷藏、乾燥、通風、供水以及衛生裝置。

第12類涉及汽車、海陸空運輸工具。

第20類涉及傢具及其他不屬別類的製品－傢具、鏡子、畫框；不屬別類的木、軟木、葦、藤、柳條、角、骨、象牙、鯨骨、貝殼、琥珀、珍珠母、海泡石製品，以及這些材料的代用品或塑料製品。

第25類涉及衣履－衣履、鞋和頭飾。

第27類涉及地毯、地墊、墊子、油墊及其他地板製品、非紡織牆飾。

第31類涉及農業、園藝及林業產品；及未分類的穀物、家畜、新鮮蔬果、種籽、草木及花卉、動物飼料、麥芽。

第35類涉及廣告及業務－廣告；商業管理；商業行政；辦公室職能。

第36類涉及保險、金融及貨幣事項，以及有關房地產事項。

第39類涉及商品運輸、包裝及倉儲，旅遊策劃。

第40類涉及物料處理。

第41類涉及教育及娛樂－教育；提供培訓；娛樂；體育及文化活動。

第42類涉及電腦、科學及法律－科學技術服務和相關的研究與設計服務；工業分析與研究服務；電腦硬件與軟件的設計與開發；法律服務。

第43類涉及提供餐飲服務；臨時住宿。

(b) *正辦理申請的商標*

截至最後實際可行日期，本公司亦已申請註冊多個商標，詳情如下：

商標	申請人名稱	申請人地點	類別	申請編號	申請日期
			(附註)		
	無錫八佰伴商貿	中國	5	8399331	二零一零年六月十七日
	無錫八佰伴商貿	中國	9	8399430	二零一零年六月十七日
	無錫八佰伴商貿	中國	14	8399578	二零一零年六月十七日
	無錫八佰伴商貿	中國	16	8399604	二零一零年六月十七日
	無錫八佰伴商貿	中國	21	8399641	二零一零年六月十七日
	無錫八佰伴商貿	中國	28	8399683	二零一零年六月十七日
	無錫八佰伴商貿	中國	29	8399706	二零一零年六月十七日
	無錫八佰伴商貿	中國	30	8399760	二零一零年六月十七日
	無錫八佰伴商貿	中國	31	8399783	二零一零年六月十七日
	無錫八佰伴商貿	中國	32	8399790	二零一零年六月十七日
	無錫八佰伴商貿	中國	33	8402789	二零一零年六月十八日
	無錫八佰伴商貿	中國	35	8402802	二零一零年六月十八日
	無錫八佰伴商貿	中國	34	8402811	二零一零年六月十八日
	無錫八佰伴商貿	中國	38	8402819	二零一零年六月十八日
	無錫八佰伴商貿	中國	39	8402840	二零一零年六月十八日
	無錫八佰伴商貿	中國	42	8403559	二零一零年六月十八日

商標	申請人名稱	申請人地點	類別	申請編號	申請日期
			(附註)		
	本公司	香港	16	301674702	二零一零年七月二十八日
	本公司	香港	35	301674702	二零一零年七月二十八日
	本公司	香港	16	301674702	二零一零年七月二十八日
	本公司	香港	35	301674702	二零一零年七月二十八日

附註：

第5類涉及醫用和獸醫用製劑；醫用衛生製劑；醫用營養品、嬰兒食品；膏藥、繃敷材料；填塞牙孔和牙模用料；消毒劑；消滅有害動物製劑；殺真菌劑、除草劑。

第9類涉及科學、航海、測地、攝影、電影、光學、衡具、量具、信號、檢驗(監督)、救生和教學用具及儀器；導電、開關、變電、蓄電、調節或控制電量的儀器和器具；錄製、傳送或複製聲音和影象的器材；磁性數據載體，記錄光碟；自動售賣機和投幣啟動裝置的機械結構；收銀機，計算器、數據處理設備及電腦；滅火器。

第14類涉及不屬別類的貴重金屬及其合金，以及貴重金屬製品或鍍有貴重金屬的物品；珠寶、寶石；鐘表及計時儀器。

第16類涉及不屬別類的紙、紙板及其製品；印刷品；裝訂物料；照片；文具用品；文具或家庭用粘合劑；美術用品；畫筆；打字機和辦公用品(傢具除外)；教育或教學用品(儀器除外)；包裝用塑料(不屬別類的)；印刷鉛字；印版。

第21類涉及家庭或廚房用具及容器；梳子及海棉；刷子(畫筆除外)；製刷材料；清掃用具；鋼絲絨；未加工或半加工玻璃(建築用玻璃除外)；不屬別類的玻璃器皿、瓷器及陶器。

第28類涉及娛樂品及玩具；不屬別類的體育及運動用品；聖誕樹用裝飾品。

第29類涉及肉、魚、家禽及野味；肉汁；腌漬、冷藏、乾製及煮熟的水果和蔬果；果凍、果醬、蜜餞；蛋、奶及乳製品；食用油和油脂。

第30類涉及咖啡、茶、可可、糖、米、木薯澱粉、西米、咖啡代用品；麵粉及穀類製品、麵包、糕點及糖果、冰製食品；蜂蜜、濃糖漿；鮮酵母、發酵粉；食鹽、芥末；醋、醬油(調味品)；香料；飲用冰。

第31類涉及農業、園藝及林業產品及不屬別類的穀物；活的動物；新鮮水果和蔬菜、種籽、草木及花卉；動物飼料、麥芽。

第32類涉及啤酒；礦泉水和汽水以及其他不含酒精的飲料；水果飲料及果汁；糖漿及其他供飲料用的製劑。

第33類涉及酒精的飲料(啤酒除外)。

第34類涉及煙草；煙具；火柴。

第35類涉及廣告；商業管理；商業行政；寫字樓職能。

第38類涉及電訊。

第39類涉及運輸；貨物包裝及儲存；旅遊安排。

第42類涉及科學技術服務和與之相關的研究與設計服務；工業分析與研究服務；計算機硬件與軟件的設計與開發。

B *域名*

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列域名：

域名	到期日	註冊人
springland.cn	二零一二年三月十七日	江蘇華地
datonghua.com.cn	二零一一年九月二十九日	江蘇華地
datonghua.cn	二零一一年九月二十九日	江蘇華地
springland.com.cn	二零一一年十一月十六日	江蘇華地
www.cnyaohan.com	二零一二年十一月三十日	無錫八佰伴商貿
www.springlandgroup.com.cn	二零一零年十一月八日	江蘇華地
springlandgroup.cn	二零一零年十一月八日	江蘇華地
cnyaohan.net	二零一二年十一月三十日	無錫八佰伴商貿
www.cnyaohan.cn	二零一二年十一月三十日	無錫八佰伴商貿
www.cnyaohan.com.cn	二零一二年十一月三十日	無錫八佰伴商貿

C 董事、管理層、職員及專家的其他資料

1 權益披露

緊隨資本化發行及全球發售完成後(並不計及因超額配股權獲行使及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，董事及本公司主要行政人員擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債權證中的權益(包括根據證券及期貨條例規定被當作或視為擁有的權益及╱或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條規定存置的登記冊，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益載列如下：

(a) **於股份的權益及淡倉：**

董事名稱	權益性質	證券數目及類別[1]	緊隨全球發售後佔本公司權益的百分比
陳建強	於受控制法團的權益[2]	1,393,000,000股股份(L)	55.72%

附註：

(1) 英文字母「L」指有關人士於該等股份的好倉。證券數目指緊隨全球發售完成後(並不計及超額配股權獲行使)的股份數目。

(2) 陳先生作為Netsales的唯一股東被視為於Netsales所持有的1,393,000,000股股份中擁有權益。

(b) **於相聯法團證券的權益及淡倉：**

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	證券數目及類別(1)	於相聯法團的權益百分比
陳建強	Netsales Trading Limited (2)	實益權益	56/75股普通股(L)	100%

附註：

(1) 英文字母「L」指有關人士於相聯法團的該等股份中的好倉。

(2) Netsales將於上市後在本公司約55.72%權益中擁有權益(未計及超額配股權獲行使後Netsales可能提呈發售的銷售股份)並因此為本公司持股公司。陳先生為Netsales的唯一股東。

2 主要股東

據董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後(並無計及因超額配股權獲行使及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)下列人士(非董事或本公司主要行政人員)將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本集團披露的權益或淡倉，或將會直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱／姓名	權益性質	證券數目及類別(1)	緊隨全球發售後佔本公司權益的百分比
Netsales Trading Limited (2)	實益權益	1,393,000,000股股份(L)	55.72%
CDH Resource Limited(3)	實益權益	437,000,000股股份(L)	17.48%
CDH China Growth Capital Fund II, L.P.(3)	於受控制法團的權益	437,000,000股股份(L)	17.48%
CDH China Growth Capital Holdings Company Limited(3)	於受控制法團的權益	437,000,000股股份(L)	17.48%
China Diamond Holdings II, L.P.(3)	於受控制法團的權益	437,000,000股股份(L)	17.48%
China Diamond Holdings Company Limited(3)	於受控制法團的權益	437,000,000股股份(L)	17.48%

附註：

(1) 英文字母「L」指有關人士於該等股份的好倉。證券數目指緊隨全球發售完成後(並不計及超額配股權獲行使)的股份數目。

(2) Netsales為陳先生的全資附屬公司。

(3) CDH Resource(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)是CDH China Growth Capital Fund II, L.P.(一家根據開曼群島法例成立及存續的獲豁免有限責任合夥公司)的全資附屬公司。CDH China Growth Capital Fund II, L.P.的普通合夥人是CDH China Growth Capital Holdings Company Limited(一家根據開曼群島法例成立及存續的有限責任公司)。China Diamond Holdings II, L.P.是CDH China Growth Capital Holdings Company Limited的控股公司，而China Diamond Holdings Company Limited則為China Diamond Holdings II, L.P.的普通合夥人。CDH China Growth Capital Fund II, L.P.、CDH China Growth Capital Holdings Company Limited、China Diamond Holdings II, L.P.及China Diamond Holdings Company Limited各自被視為於CDH Resource持有的股份擁有權益。

3 服務合約詳情

執行董事陳先生、陶慶榮先生及馮曉黎先生各自與本公司訂立由上市日期起計初步為期三年的服務合約，直至任何一方向另一方發出不少於三個歷月書面通知終止為止。根據服務合約應付予陳先生、陶慶榮先生及馮曉黎先生各方的年度袍金(不包括酌情表現花紅及其他津貼)合共分別為人民幣1,200,000元、人民幣600,000元及人民幣420,000元。

非執行董事王霖先生及馮曉邨先生各自及獨立非執行董事林志軍博士、張維炯博士及王帥廷先生各自與本公司訂立委任書。各份委任書由上市日期起計初步為期三年。根據委任書而應付予獨立非執行董事及非執行董事的年度袍金總額為240,000港元。

董事與本公司或本公司任何附屬公司並無訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的合約)。

4 董事酬金

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年及截至二零一零年六月三十日止六個月，董事獲支付的酬金(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼及其他津貼及酌情花紅)總額分別約為人民幣1,900,000元、人民幣3,800,000元、人民幣4,400,000元及人民幣1,600,000元。

根據於本招股章程日期有效的現行安排，截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事酬金總額估計約相當於人民幣3,200,000元。

5 已收費用或佣金

除本招股章程所披露者外，於本招股章程刊發日期前兩年內，董事或名列本附錄「法定及一般資料—其他資料—同意書」一節的任何人士概無就發行或出售本公司或本公司任何附屬公司的任何股本而收取任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或獲得其他特殊條款。

6 關聯方交易

於本招股章程刊發日期前兩年內，我們曾進行本招股章程附錄一「財務資料附註」一節附註37所述的關聯方交易。

7 於我們最大供應商或客戶的權益

除本招股章程所披露者外，董事或彼等的聯繫人或任何據董事所知擁有本公司股本5%以上的股東概無擁有我們五大供應商或五大客戶的任何權益。

D 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

(a) 董事及名列於本附錄「法定及一般資料－其他資料－同意書」一節的任何人士，於本公司或本公司任何附屬公司的發起，或緊接本招股章程刊發日期前兩年內本公司或本公司任何附屬公司買賣或租用，或本公司或本公司任何附屬公司擬買賣或租用的任何資產中並無擁有權益；

(b) 董事及名列於本附錄「法定及一般資料－其他資料－同意書」一節的任何人士，於本招股章程刊發日期仍然有效且對我們的業務屬重要的任何合約或安排中並無擁有重大權益；

(c) 除包銷協議外，名列於本附錄「法定及一般資料－其他資料－同意書」一節的人士並無：(i)合法或實益擁有股份或我們任何附屬公司的任何股份權益；或(ii)擁有可自行或提名他人認購本公司或本公司任何附屬公司的證券的任何權利(不論可否依法執行)；

(d) 本公司的股本及債務證券並無於任何其他證券交易所上市或買賣，目前亦無申請或擬申請批准在任何其他證券交易所上市或買賣；

(e) 我們並無任何尚未兑換的可換股債務證券；

(f) 緊接本招股章程刊發日期前兩年內，並無就發行或出售本公司或本公司任何附屬公司任何股本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或給予其他特殊條款；

(g) 於本招股章程刊發日期前兩年內，並無就認購、同意認購、安排認購或同意安排認購本公司任何股份或債券而支付或應付任何佣金(包銷商佣金除外)；及

(h) 於本招股章程刊發日期前兩年內，並無向任何發起人支付、配發或給予任何款項、證券或利益，亦不擬支付、配發或給予任何證券、款項或利益。

E 購股權計劃

以下為股東於二零一零年九月三十日通過書面決議案而有條件採納的購股權計劃的主要條款概要：

1 購股權計劃的目的

購股權計劃的目的在於讓本集團吸引、挽留及激勵優秀的參與者(定義見下文)，努力促進本集團日後發展及擴張。購股權計劃可鼓勵參與者盡力為本集團達成目標，讓參與者分享因作出的其努力及貢獻而令本公司取得的成果。

2 購股權計劃的參與者及釐定參與者是否合資格的基準

董事會可不時向以下人士授予購股權：(i)本集團任何成員公司的執行或非執行董事(包括獨立非執行董事)或僱員(不論為全職或兼職)，(ii)受益人或對象包括本集團的僱員或業務聯繫人的信託(不論為家族、全權或其他信託)的受託人，(iii)本集團(法律、技術、財務或公司管理方面)的顧問或諮詢專家，(iv)本集團的貨物及╱或服務的任何供應商，或(v)董事會全權酌情認為已對本集團作出貢獻的任何其他人士(「參與者」及各「參與者」)。

3 購股權計劃的狀況

(a) ***購股權計劃的條件***

購股權計劃須待以下條件達成後，方告生效：(i)上市委員會批准購股權計劃及其項下可能授出的根據購股權計劃認購股份的任何權利，以及根據行使購股權而可能發行的股份上市及買賣；(ii)全球發售按照其條款進行；及(iii)股東通過必要決議案採納購股權計劃(「條件」)。

本公司已向上市委員會申請批准因行使任何根據購股權計劃可能授出的購股權而發行的股份上市及買賣。

(b) ***購股權計劃的期限***

待條件達成後，購股權計劃自達成最後一項條件當日(「採納日期」)至計劃有效期結束為止十年(「計劃有效期」)有效，其後不再授出購股權，惟購股權計劃的條文在所

有其他方面仍具十足效力。特別是，於計劃有效期結束前已授出的所有購股權根據購股權計劃條款將繼續於計劃有效期結束後生效。

4 授出購股權

(a) ***提出要約***

授出購股權的要約可按董事會不時全權酌情決定的形式以函件(「要約函件」)及書面形式向參與者提呈，要求參與者承諾按照授出購股權的條款持有購股權，並受購股權計劃的條文(包括根據購股權計劃制定的任何運作規則)約束。有關要約須由提出要約當日(「要約日期」)起計五個營業日內可供接納，惟於計劃有效期屆滿或購股權計劃終止後，有關要約將不再可供接納。購股權的行使毋須達致表現目標。向參與者提呈授出要約後，本公司將根據上市規則刊發一份披露有關該項要約資料的公告。

(b) ***接納購股權***

倘本公司於上文4(a)段所載接納的最後限期或之前，接獲包含經參與者正式簽署的購股權接納書的要約函件副本，連同以本公司為受益人的1.00港元股款，作為授予購股權的代價，購股權則會被視為已獲參與者(「承授人」))接納，且於本公司收到購股權接納書副本及股款時即告生效。在任何情況下，有關股款均不予退還。購股權一經接納，購股權將於要約日期起授出。

(c) ***授出購股權的時限***

(i) 倘發生股價敏感事件之後，或須就股價敏感事宜作出決定時，不得授出任何購股權，直至該等股價敏感資料根據上市規則規定公佈或股價敏感事宜已終止或中斷為止(視乎情況而定)，並以較早發生者為準。尤其，於緊接下列日期(以較早發生者為準)前一個月期間內不得授出任何購股權：

(1) 已根據上市規則首次知會聯交所於該日召開董事會會議以批准本公司全年、半年、季度或任何其他中期(不論是否根據上市規則規定)業績當日；或

(2) 本公司根據上市規則刊登全年或半年業績公佈的限期，或刊登季度或其他中期(不論是否根據上市規則規定)業績公佈的限期，

直至刊登業績公佈的日期為止。不可授出購股權的期間將涵蓋任何延遲刊登業績公佈的期間。

(ii) 於根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則或本公司本身的同等守則禁止董事買賣股份期間，不得向身為董事的參與者授予購股權。

(d) ***授予關連人士***

凡向關連人士授出任何購股權，均須經全體獨立非執行董事(不包括本身擬為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。根據上市規則，在向關連人士提出授予購股權的要約後，本公司將會刊登公佈披露有關要約的資料(包括獲要約的關連人士名稱及授予該關連人士的購股權數目)。

(e) ***授予主要股東及獨立非執行董事***

在不影響上文4(d)段的情況下，於直至要約日期為止(包括當日)12個月期間內已經及建議向本公司的主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出任何購股權(不論是否已行使、註銷或尚未行使)獲悉數行使時，如會導致已發行及將予發行股份：

(i) 合計超過當時已發行股份總數0.1%；及

(ii) 總值(根據股份於各授出日期的收市價計算)超過5,000,000港元(或上市規則不時允許的其他金額)，

則必須經股東在股東大會上批准。

(f) ***批准授出購股權的股東大會程序***

根據上文4(e)段於批准建議授出購股權的股東大會上，本公司的所有關連人士必須放棄投票，除非彼等有意投票反對建議授出購股權。於股東大會上，批准授出有關購股權的投票必須根據上市規則的有關條文以表決方式進行。

5 認購價

在根據下文第7段作出的任何調整規限下，承授人行使購股權以認購股份的每股股份價格(「認購價」)應由董事會釐定，惟無論如何不得低於下列三者中的最高者：

(i) 要約日期聯交所每日報價表所列的股份收市價；

(ii) 緊接要約日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列的股份平均收市價；及

(iii) 股份面值；

惟就根據上文5(ii)段計算於上市日期後五個營業日內提呈的購股權的認購價而言，則會利用根據全球發售提呈以供認購的股份價格，以作為上市日期前期間內任何營業日的收市價。

6 可供認購的最高股份數目

(a) ***計劃授權***

在下文6(b)及6(c)分段的規限下，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權而發行的最高股份數目，合計不得超過截至上市日期已發行股份總數的10%(「計劃授權」)，即預期為250,000,000股股份(或因該等250,000,000股股份不時拆細或合併而導致的股份數目)。就計算計劃授權而言，根據有關計劃條款已告失效的購股權將不會計算在內。

(b) ***更新計劃授權***

本公司可於股東大會上尋求股東批准更新計劃授權，惟計劃授權更新後，根據購股權計劃及本公司任何其他計劃可能授出的購股權涉及的股份總數，不得超過截至股東批准當日的已發行股份總數10%。就此而言，先前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出的購股權(包括尚未行使、已註銷、根據其適用規則已告失效或已行使的購股權)將不會計算在內。

(c) ***授予超出計劃授權的購股權***

本公司可在股東大會上尋求股東另行批准，以授出超逾計劃授權的購股權，惟僅可向在尋求該項批准前已特別指定的參與者授出超逾計劃授權的購股權。本公司將根據上市規則向股東寄發一份通函。

(d) ***根據購股權已發行的最高股份數目***

因行使根據購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使的所有購股權而可能發行的股份數目上限，不得超過不時已發行股份數目30%。倘授出購股權將導致超過上述30%限額，則不可授出任何購股權。

(e) ***承授人的最高持股量***

倘任何承授人接納購股權，將導致其於任何12個月期間因行使其購股權(包括已行使及尚未行使購股權)而已獲發行及將獲發行的股份總數，超逾當時已發行股份總數的1%，則除非經股東按上市規則指定方式在股東大會上批准，否則董事會不得向該承授人授予購股權。

7 重組資本架構

(a) ***調整購股權***

倘若於任何購股權成為或仍屬可予行使期間，本公司的資本架構因資本化發行、供股、合併、分拆或削減本公司股本(惟不包括作為本公司參與一項交易的代價而發行股份)而有所變動，董事會則須對下列各項作出相應變更(如有)(並通知承授人)：

(i) 每份購股權所涉及的股份數目及描述；

(ii) 認購價；

(iii) 購股權的行使方法；及／或

(iv) 購股權計劃所涉及的股份數目；

而任何該等調整給予各承授人的股本比例，應與該承授人先前享有者相同，惟不得作出任何變更致使承授人將以低於股份面值獲發行股份。

(b) ***核數師核證***

除資本化發行外，任何資本重組均須經本公司不時委任的核數師或獨立財務顧問向董事會書面核實，表明彼等認為董事會根據上文7(a)分段所作的調整屬公平合理。

本公司不時委聘的核數師或本段所述的獨立財務顧問的身份是專家而非仲裁者，彼等的證明為最終並對本公司及承授人具有約束力。

8 註銷購股權

在取得有關承授人的同意下，董事會可酌情註銷先前已授予該承授人但尚未行使的購股權。

根據上段被註銷購股權的承授人，可按照購股權計劃的條文獲發新購股權，但發行新購股權須在上文第6(a)至(c)段所述股東批准的期限內以未發行的購股權(包括已註銷購股權)作出。

9 出讓購股權

購股權乃屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓。承授人不得將購股權出售、轉讓、押記、抵押予任何第三方或就任何購股權設置產權負擔或增設任何以第三方為受益人的權益(不論法定或實益權益)或嘗試如此行事。本公司在合理確信承授人已違反本段後，可透過通知而撤回授予承授人的購股權(以尚未行使者為限)。該撤回通知對承授人具有最終決定效力。

10 股份附有的權利

於行使購股權時將予配發的股份須遵照章程細則所有條文規定，並與配發日期已發行繳足股份享有同等權益。因此，股份將賦予持有人權利分享於配發日期當日或之後派付或作出的所有股息或其他分派，惟股息及分派的記錄日期須為配發日期後的日子。

因行使購股權而發行的股份並不附有任何投票權，直至承授人或其代名人於本公司股東名冊登記成為股份持有人為止。

11 行使購股權

(a) ***一般資料***

購股權(以根據要約函件內購股權計劃所載條款及條件歸屬及／或可予行使者為限)可由承授人於上市日期起計十年內(「購股權期間」)隨時行使，惟規定有關購股權並無根據下文第11(b)至(f)段所載的任何理由而失效。

(b) ***承授人於退休或身故時的權利***

倘承授人(為個人)因退休或身故而不再為參與者，承授人或其法定遺產代理人有權於承授人退休或身故當日起計二十四個月內(或董事會可能釐定的較長時間)行使購股權(以尚未行使者為限，不論歸屬與否)。

(c) ***承授人在若干情況下終止受僱時的權利***

倘承授人(為僱員)因任何原因不再是參與者(退休、身故或因下文第12(v)分段所述的一項或以上的理由而終止聘用除外),承授人可於終止日前(該日應是其在本公司或本公司相關附屬公司的最後一個實際工作日,而不論是否有支付薪金或代通知金)或董事會釐定較長期間行使購股權(以尚未行使者為限,不論是否已歸屬)。

(d) ***收購時的權利***

倘於尚未行使購股權的購股權期間內向股份的所有持有人(或要約人及其一致行動人士以及要約控制的人士以外的所有持有人)提出全面收購建議(不論以收購建議、協議安排或其他形式),且收購建議成為或被宣佈為無條件,則承授人有權於收購建議成為或被宣佈為無條件之日後十個營業日期間屆滿前隨時行使購股權(以尚未行使者為限,不論是否已歸屬)。

(e) ***主動清盤時的權利***

倘本公司向股東發出通告召開股東大會,藉以考慮及酌情批准有關本公司自願清盤的決議案,則本公司須於寄發該通告予各股東後隨即於當日或其後盡快向所有承授人發出有關通知(連同一份有關本段條文存在的通知)。各承授人在接獲有關通知後,則有權在不遲於本公司建議舉行股東大會日期前兩個營業日內向本公司發出書面通知,連同通知所述股份的應付認購價總額的全數股款,隨時行使其全部或任何購股權(以可予行使及尚未行使者為限)。本公司在接獲該通知連同股款後,須盡快惟無論如何不遲於緊接上述建議舉行股東大會日期前一個營業日,向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。經配發股份在各方面將與有關本公司清盤的決議案通過當日已發行的所有其他股份享有同等權益,藉以分享本公司在清盤時可供分派的資產。

(f) ***訂立債務和解協議或安排時的權利***

倘本公司與股東或債權人擬就本公司重組或與任何其他一間或多間公司合併的計劃而訂立任何債務和解協議或安排,則本公司須於向其股東或債權人寄發有關召開會議以考慮上述債務和解協議或安排的通知當日,向承授人發出上述通知。承授人在接獲有關通知後,可於發出通知日期起直至下列日期止(以較早者為準)期間:

(i) 其後滿兩個曆月當日;及

(ii) 法院核准上述債務和解協議或安排當日;

行使購股權(以尚未行使者為限，但不論已歸屬與否)，惟須待上述債務和解協議或安排獲得法院核准及生效後方可作實。由有關會議日期起，所有承授人行使其各自購股權的權利應隨即暫停。本公司或會要求承授人轉讓或以其他方式處置因在此等情況下行使購股權而獲發行的股份，以使承授人盡可能享有接近假設該等股份涉及上述債務和解協議或安排時的同等地位。待該債務協議或償債安排生效後，除過往根據本段已行使的購股權外，所有當時尚未行使的購股權將告失效。

12 購股權失效

購股權應於下列時間(以最早發生者為準)自動失效(以尚未行使者為限)：

(i) 購股權期間屆滿時；

(ii) 上文第11(b)至(d)分段分別所指的期間屆滿時；

(iii) 在上文11(e)段的預期情況下，本公司開始清盤之日；

(iv) 11(f)段所述的協議計劃或和解協議生效之日；

(v) 作為僱員的承授人因下列任何一種或多種原因終止受僱而不再為參與者之日：

(a) 其行為不當；

(b) 破產或無償債能力或與其債權人一般地達成任何償債安排或協議；

(c) 被裁定犯下涉及其品格或誠信的任何刑事罪行；或

(d) 僱主根據適用法例或承授人的僱傭合約有權即時終止聘用的任何其他理由；

董事會或本公司有關附屬公司之董事會因本12(v)分段所述一個或以上理由而終止或不終止僱用承授人的決議屬最終定論；

(vi) 承授人違反上文第9段之日；

(vii) 倘授出之購股權乃受限於若干條件、限制或規限，董事會議決承授人未能履行或遵守有關條件、限制或規限之日；

(viii) 倘承授人為供應商、顧問或諮詢人(無論為個人或公司),董事會以下列理由議決該供應商、顧問或諮詢人不再符合參與者資格之日:

(a) 其與本集團相關成員公司終止業務關係;

(b) 其未能遵守有關合約的任何條文或違反普通法下的受信責任;或

(c) 董事會認為合適的任何其他理由。

(ix) 出現要約函件訂明的有關事件或有關期限屆滿。

13 修訂購股權計劃

(a) ***須獲董事會批准的修訂***

除下文第13(b)分段所載者外,購股權計劃的任何修訂均須經董事會以決議案批准或董事會委任以管理購股權計劃日常運作的計劃管理人批准。

(b) ***須獲股東批准的修訂***

下列事宜均須經股東在股東大會上以決議案事先批准:

(i) 對與下列各項有關的條文作出任何變更:

(1) 購股權計劃的目的;

(2) 購股權計劃所載有關「承授人」、「歸屬購股權」、「購股權期間」、「參與者」及「計劃期間」的定義;

(3) 有關計劃期間、釐定是否合資格獲授購股權的基準、提呈授出購股權、提出要約的方法、授出時間的限制、要約函件內容、接納購股權、部分接納、要約失效、認購價、授出購股權予關連人士、行使購股權、購股權失效、可供認購的最高股份數目、註銷購股權、重組資本架構、終止及修訂購股權計劃的條文;

而上述條文均須對參與者或承授人有利;

(ii) 對董事會或董事會委任以管理購股權計劃日常運作的計劃管理人的權力作出任何變更；

(iii) 修訂購股權計劃中任何屬重大的條款及條件；及

(iv) 更改已授出購股權的任何條款。

(c) ***須獲承授人絕對多數同意的修訂***

儘管根據上文第13(b)分段取得任何批准，除非取得當時合共持有已授出購股權所涉及的該等股份面值不少於四分之三的承授人書面同意或批准，否則任何修訂均不得對已授出或同意將予授出的任何購股權的發行條款有不利影響；惟根據購股權計劃的現有條款自動生效的修訂除外。

14 終止

本公司可以董事會決議案或經股東在股東大會上通過決議案隨時終止實施購股權計劃，而在此情況下將不再提呈任何購股權，惟購股權計劃條文在所有其他方面將繼續生效。特別是於終止前授出但尚未行使的所有購股權將按照購股權計劃的條款繼續生效及可予以行使。

於招股章程日期，本公司概無根據購股權計劃授出任何購股權。

F 其他資料

1 稅項及其他彌償保證

控股股東Netsales及陳先生(「彌償保證人」)已訂立以本公司為受益人的彌償保證契據(為其本身及作為本集團附屬公司的受託人))，向本集團提供下列彌償保證。

根據該彌償保證契據，彌償保證人將應要求就(其中包括)下列事項向本公司及其附屬公司各自作出彌償：(a)由於香港法例第111章遺產稅條例第35條及第43條規定本集團於上市日期後應付或將應付的任何稅項所直接或間接導致本公司任何資產貶值或減值，以及本公司及其附屬公司其後可能有責任就此支付的任何款項；(b)因或就上市日期或之前已賺取、應計或已收(或被視為已賺取、應計或已收)的任何收入、溢利或收益，本集團須承擔的任

何稅項；或(c)於上市日期或之前任何時間本集團就使用預付禮品卡未能遵守或違反中國或世界任何其他地方的任何相關法律或規例，並因任何該等事件或由此直接或間接導致本集團可能作出、遭受或產生的任何訴訟、索償、損失、損害、費用、支出或開支。

然而，彌償保證人在(其中包括)以下情況下將毋須承擔該彌償保證契據規定的稅項責任：(a)於本公司或其任何附屬公司截至二零一零年六月三十日或之前止會計期間內的經審核賬目中就有關稅項計提撥備；(b)本集團就於二零一零年七月一日開始或其後的任何會計期間的稅項(除非有關稅項的責任乃因彌償保證人或本集團訂立的若干事件(無論單獨或與若干其他事件同時且不論何時發生)而產生，惟於上市日期或之前在一般日常業務過程中所進行者除外；及(c)香港稅務局或任何地方的任何其他有關當局對法律或其詮釋或慣例作出任何於上市日期後具有追溯效力的變更而產生或招致的稅項或倘該稅項因稅率於上市日期增加並具有追溯效力而產生或增加。

董事獲悉，本公司或其於開曼群島或中國的任何附屬公司不大可能會承擔任何重大遺產稅責任。

2 訴訟

於招股章程日期，除本招股章程「業務—法律、合規及訴訟」一節所披露者外，我們概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司及本公司附屬公司亦無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或索償。

3 申請上市

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將發行的股份上市及買賣。已作出一切必要安排以便股份獲納入中央結算系統。

4 開辦費用

本公司已產生或擬產生的開辦費用估計約為3,500美元，由本公司支付。

5 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售及本招股章程所述相關交易而向任何發起人支付、分配或發放或擬支付、分配或發放任何現金、證券或其他利益。

6 專家資格

曾於本招股章程提供意見或建議的專家(定義見上市規則及公司條例)的資格如下：

名稱	資格
摩根士丹利亞洲有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
通商律師事務所	中國法律顧問
仲量聯行西門有限公司	物業估值師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師

7 同意書

摩根士丹利亞洲有限公司、安永會計師事務所、通商律師事務所、仲量聯行西門有限公司及Conyers Dill & Pearman已各自就本招股章程的刊行發出同意書，同意按現時的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或估值證書及／或引述其名稱，且各方均無撤回其同意書。上述專家概無擁有本公司或其任何附屬公司的股權，亦無擁有可自行或提名他人認購本公司或其任何附屬公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

8 股東名冊

本公司的股東名冊將由Codan Trust Company (Cayman) Limited在開曼群島存置，而股東名冊分冊則由香港中央證券登記有限公司於香港存置。除獲董事另行同意外，股份的所有過戶文件及其他所有權文件必須送呈香港的股份過戶登記分處登記，而不得送呈開曼群島。

9 售股股東的詳情

售股股東的詳情載列如下：

名稱	：	Netsales Trading Limited
註冊成立地點	：	英屬處女群島
註冊成立日期	：	二零零六年二月二十日
註冊辦事處	：	Trident Trust Company (B.V.I.) Limited的辦事處 Trident Chambers, P.O. Box 146, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
作為全球發售一部分（假設超額配股權不獲行使）將予出售的銷售股份數目	：	零
將予出售的額外銷售股份數目（假設超額配股權獲全面行使）	：	28,750,000股股份
銷售股份總數	：	28,750,000股股份

名稱	：	CDH Resource Limited
註冊成立地點	：	英屬處女群島
註冊成立日期	：	二零零六年二月二十四日
註冊辦事處	：	P.O. Box 173, Kingston Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
作為全球發售一部分（假設超額配股權不獲行使）將予出售的銷售股份數目	：	63,000,000股股份
將予出售的額外銷售股份數目（假設超額配股權獲全面行使）	：	55,000,000股股份
銷售股份總數	：	118,000,000股股份

名稱	：	天泉有限公司
註冊成立地點	：	英屬處女群島
註冊成立日期	：	二零零九年十一月十日
註冊辦事處	：	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
作為全球發售一部分（假設超額配股權不獲行使）將予出售的銷售股份數目	：	零
將予出售的額外銷售股份數目（假設超額配股權獲全面行使）	：	10,000,000股股份
銷售股份總數	：	10,000,000股股份

名稱	：	君宜有限公司
註冊成立地點	：	英屬處女群島
註冊成立日期	：	二零零九年十一月十日
註冊辦事處	：	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
作為全球發售一部分（假設超額配股權不獲行使）將予出售的銷售股份數目	：	62,000,000股股份
將予出售的額外銷售股份數目（假設超額配股權獲全面行使）	：	零
銷售股份總數	：	62,000,000股股份

10 其他事項

除本招股章程所披露者外：

(a) 於本招股章程日期前兩年內：

(i) 並無發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的繳足或部分繳足股本或借貸資本以換取現金或其他代價；及

(ii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；

(b) 本公司或本公司任何附屬公司的股本或借貸資本並無設有或同意有條件或無條件設有期權；

(c) 我們並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；

(d) 自二零一零年六月三十日(即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本公司的財務或營業狀況或前景並無任何重大逆轉；

(e) 並不存在任何放棄或同意放棄日後股息的安排；

(f) 全球發售並無涉及行使任何優先購買權或轉讓認購權；

(g) 於本招股章程日期，並無任何限制可影響本公司將溢利或資本從香港境外匯入香港；

(h) 於本招股章程日期前十二個月內，本公司的業務並無中斷而可能或已經對本公司財務狀況有重大影響；

(i) 本招股章程的中、英文本如有歧義，概以英文本為準；及

(j) 本公司或本公司任何附屬公司目前概無在任何證券交易所上市或在任何交易系統進行交易。

11 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，使一切有關人士須受公司條例第44A條及第44B條的一切適用條文(罰則除外)所約束。

12 合規顧問

本公司將於上市後按照上市規則第3A.19條的規定，委聘國泰君安融資有限公司為合規顧問。

我們預期與合規顧問訂立合規顧問協議，預期有以下主要條款：

(a) 我們將根據上市規則第3A.19條委聘合規顧問為我們的合規顧問，任期自上市日期起計，直至我們遵守上市規則第13.46條就我們自上市日期起計首個完整財政年度的財務業績的結算日或直至協議終止為止(以較早者為準)；

(b) 合規顧問須向我們提供多項服務，包括就遵循上市規則及其他適用法律、法規及守則的規定而提供相關指引和建議，並作為我們與聯交所的主要溝通渠道之一；

(c) 我們將同意就合規顧問因其履行協議責任或我們嚴重違反或被指違反協議條文，而令其面臨的若干訴訟及產生的若干損失，向其作出彌償；及

(d) 倘合規顧問的工作表現如上市規則第3A.26條所指不符合標準，則我們可終止委聘任何合規顧問。合規顧問可透過向我們發出三個月的通知而辭任或終止是項委聘。

13 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本招股章程分別以英文及中文刊發。

A. 送呈公司註冊處處長文件

本招股章程所附並已送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

(a) 申請表格；

(b) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－其他資料－同意書」一節所述的同意書；

(c) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關本公司業務的其他資料－重大合約概要」一節所述的重大合約副本；及

(d) 售股股東的詳情。

B. 備查文件

下列文件的副本由即日起直至本招股章程刊發日期起計14日(包括該日)止的一般辦公時間，在諾頓羅氏香港位於香港中環康樂廣場1號怡和大廈38樓的辦事處可供查閱：

(a) 本公司組織章程大綱及章程細則；

(b) 會計師報告，全文載於本招股章程附錄一「會計師報告」一節；

(c) 未經審核備考財務資料報告，全文載於本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」一節；

(d) 有關本公司溢利預測的函件，全文載於本招股章程附錄三「溢利預測」一節；

(e) 本公司及其附屬公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一零年六月三十日止六個月的綜合經審核財務報表；

(f) 仲量聯行西門有限公司就我們的物業權益編製的函件及估值證書，全文載於本招股章程附錄四「物業估值」一節；

(g) 本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節所載由Conyers Dill & Pearman編製的函件，概述開曼群島公司法若干方面的資料；

(h) 公司法；

(i) 通商律師事務所發出的中國法律意見；

(j) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關本公司業務的其他資料－重大合約概要」一節所述的重大合約；

(k) 售股股東的詳情；及

(l) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－其他資料－同意書」一節所述的同意書。