

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SPRINGLAND

Springland International Holdings Limited

華地國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 1700)

截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年業績

年度業績摘要

- 銷售所得款項總額¹為人民幣11,637百萬元，按年增加4.0%；百貨店業務銷售所得款項總額為人民幣8,653百萬元，按年增加5.3%，超市業務銷售所得款項總額為人民幣2,984百萬元，按年增加0.4%。
- 百貨店業務及超市業務的同店銷售改變²，分別為3.8%及-1.0%。
- 母公司擁有人應佔溢利為人民幣400百萬元，按年增長17.6%。
- 每股溢利為人民幣19分。
- 擬派付末期股息為每股港幣7仙。

1 銷售所得款項總額指特許專營銷售、直接銷售收入及租金收入總金額。

2 同店銷售改變指於可比期間運營店鋪的銷售所得款項總額的變動。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的年度業績

華地國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(以下合稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審計的綜合業績，連同上一年度二零一七年度的比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	4	4,607,943	4,444,039
其他收入及收益	5	702,776	671,601
購買存貨及存貨變動		(2,578,595)	(2,600,439)
員工成本		(700,123)	(702,988)
折舊及攤銷		(523,007)	(485,287)
租賃開支		(99,752)	(106,292)
其他開支	6	(683,326)	(623,621)
融資成本	7	(109,746)	(65,751)
分佔聯營公司損益		(71)	—
除稅前溢利		616,099	531,262
所得稅開支	8	(219,750)	(192,767)
年度溢利		396,349	338,495
以下各項應佔：			
母公司擁有人		400,017	340,019
非控股權益		(3,668)	(1,524)
		396,349	338,495
母公司普通權益持有人應佔每股溢利 基本和攤薄(人民幣)	10	0.19	0.15

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度溢利	<u>396,349</u>	<u>338,495</u>
其他全面收益		
期後可重分類為損益的其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算境外業務產生的匯兌差額	<u>(68,787)</u>	<u>73,069</u>
期後可重分類為損益的全面收益淨值	<u>(68,787)</u>	<u>73,069</u>
在以後各期不計入損益的其他綜合收益：		
指定為按公平值通過其他綜合收益計量的 權益投資：	-	-
所得稅影響	<u>-</u>	<u>-</u>
年度其他全面收益，稅後淨值	<u>(68,787)</u>	<u>73,069</u>
年度全面收益總額	<u>327,562</u>	<u>411,564</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	331,230	413,088
非控股權益	<u>(3,668)</u>	<u>(1,524)</u>
	<u>327,562</u>	<u>411,564</u>

綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,938,005	9,124,065
預付土地出讓金		1,579,888	1,627,588
其他無形資產		24,544	26,955
商譽	11	250,384	250,384
於聯營公司投資		5,117	–
可供出售投資		–	5,188
長期預付款項		7,757	12,942
遞延稅項資產		113,800	111,151
受限貨幣資金	14	–	113,158
應收控股股東款項	12	–	99,984
非流動資產總額		<u>10,919,495</u>	<u>11,371,415</u>
流動資產			
存貨		367,859	351,108
應收貿易款項	13	7,796	6,412
應收控股股東款項	12	99,962	–
預付款項及其他應收款項		414,979	430,792
受限貨幣資金	14	117,408	–
現金及現金等價物	14	617,441	511,198
流動資產總額		<u>1,625,445</u>	<u>1,299,510</u>
流動負債			
計息銀行借款	15	1,054,083	1,467,948
中期票據	16	310,874	–
公司債券	17	819,470	–
應付貿易款項	18	1,178,020	1,278,855
其他應付款項及應計費用		2,408,530	2,449,601
衍生金融工具		–	13,270
應付稅項		76,788	50,875
流動負債總額		<u>5,847,765</u>	<u>5,260,549</u>
流動負債淨額		<u>(4,222,320)</u>	<u>(3,961,039)</u>
總資產減流動負債		<u>6,697,175</u>	<u>7,410,376</u>

綜合財務狀況表 (續)

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行借款	15	910,165	396,000
中期票據	16	–	309,974
公司債券	17	–	817,070
長期應付款項		74,623	77,107
遞延稅項負債		552,557	559,733
		<u>1,537,345</u>	<u>2,159,884</u>
非流動負債總額		1,537,345	2,159,884
資產淨值		<u>5,159,830</u>	<u>5,250,492</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	19	17,703	19,146
庫存股	19	(56)	(54)
儲備		4,982,267	5,066,312
		<u>4,999,914</u>	<u>5,085,404</u>
非控股權益		159,916	165,088
權益總額		<u>5,159,830</u>	<u>5,250,492</u>

財務資料附註

1. 公司資料

華地國際控股有限公司於 2006 年 6 月 21 日根據開曼群島公司法第 22 章(1961 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。本公司註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司於 2010 年 10 月 21 日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團主要於中國內地經營百貨店及超市。本公司董事認為，本集團的最終控股公司為 Octopus Holdings Foundation，一間於開曼群島註冊成立的公司。

2.1 編制基準

本財務報表乃根據國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則(包括所有的國際財務報告準則，國際會計準則及詮釋)編製，並符合香港公認會計原則及香港《公司條例》的披露要求。除衍生金融工具採用公平值計量以外，本財務報表根據歷史成本法編製。已終止經營業務的持有待售資產按賬面值及扣減銷售成本後的公平值較低者列示。本財務報表以人民幣呈列，除另有註明外，所有數值均已湊整至最接近千位數。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團於本年度財務報表中首次採用以下新訂及修訂的國際財務報告準則。

國際財務報告準則第 2 號 (修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量
國際財務報告準則第 4 號 (修訂本)	與國際財務報告準則第 4 號保險合約一併應用國際財務報告準則第 9 號金融工具
國際財務報告準則第 9 號	金融工具
國際財務報告準則第 15 號	與客戶之間的合約產生的收入及相關修訂
國際財務報告準則第 15 號 (修訂本)	國際財務報告準則第 15 號客戶合約收入的澄清
國際會計準則第 40 號 (修訂 本)	轉讓投資物業
國際財務報告解釋公告第 22 號	外幣交易及預付/預收對價
二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	國際財務報告準則第 1 號及國際會計準則第 28 號的修訂本

2.2 會計政策及披露的變動(續)

除對本集團之財務表現及狀況無重大影響的國際財務報告準則第 4 號(修訂本)，以及二零一四年至二零一六年週期之年度改進外，新訂及修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則第 2 號的修訂本闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算股份支付交易的影響；為僱員履行與股份支付有關的稅務責任而預扣若干金額的股份支付交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對股份支付交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂本明確說明計量以權益結算股份支付時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算股份支付。該等修訂本引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的股份支付交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股本結算股份支付交易。此外，該等修訂本明確說明，倘以現金結算股份支付交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算股份支付交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。由於本集團並無就預扣稅項責任進行具淨額結算特徵的以股份為基礎付款的交易，亦無對其以股份為基礎付款的交易的條款及條件作出任何修改，因此該等修訂對本集團的綜合財務報表並無任何影響。
- (b) 國際財務報告準則第 9 號金融工具取代國際會計準則第 39 號金融工具：確認及計量並於 2018 年 1 月 1 日或以後開始的年度期間生效，集合金融工具會計的所有三個方面：分類和計量、減值、及套期會計。

除本套期會計外，本集團已確認於 2018 年 1 月 1 日對適用的權益期初結餘作出過渡調整。因此，比較資料未經重述並繼續根據國際會計準則第 39 號報告。

分類及計量

以下資料列明採用國際財務報告準則第 9 號對財務狀況報表的影響，包括以國際財務報告準則第 9 號的預期信貸損失取代國際會計準則第 39 號而導致的信貸損失計算的影響。

截至 2018 年 1 月 1 日，國際會計準則第 39 號的帳面金額與國際財務報告準則第 9 號報告的餘額之間的核對如下：

2.2 會計政策及披露的變動(續)

(b) (續)

分類及計量(續)

	附註	國際財務報告準則 第 39 號計量				國際財務報告準則 第 9 號計量		
		類別	金額 人民幣千元	重新計量分類 人民幣千元	預期信貸損失 人民幣千元	其他 人民幣千元	金額 人民幣千元	類別
金融資產								
以公允價值通過其他綜合收益指定股權投資		N/A	–	5,188	–	–	5,188	FVOCI ¹
從可供出售投資	(i)			5,188	–	–		
可供出售投資		AFS ²	5,188	(5,188)	–	–	–	N/A
至：以公允價值通過								
其他綜合收益指定股權投資	(i)			(5,188)	–	–		
應收款項		L&R ³	6,412	–	–	–	6,412	AC ⁴
應收控股股東款		L&R	99,984	–	–	–	99,984	AC
金融資產包括在預付款項及其他應收款		L&R	279,653	–	–	–	279,653	AC
定期存款		L&R	348,625	–	–	–	348,625	AC
現金及現金等價物		L&R	275,731	–	–	–	275,731	AC
			<u>1,015,593</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,015,593</u>	
資產總額			<u>1,015,593</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,015,593</u>	
金融負債								
應付賬款和應付票據		AC	1,278,855	–	–	–	1,278,855	AC
金融資產包括在內其他應付款和應計款		AC	869,430	–	–	–	869,430	AC
公司債券		AC	817,070	–	–	–	817,070	AC
中期票據		AC	309,974	–	–	–	309,974	AC
衍生金融工具		FVPL ⁵	13,270	–	–	–	13,270	FVPL
計息銀行借款		AC	1,863,948	–	–	–	1,863,948	AC
			<u>5,152,547</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>5,152,547</u>	
負債總額			<u>5,152,547</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>5,152,547</u>	

1. FVOCI：通過其他綜合收益以公允價值取得的金融資產

2. AFS：可供出售投資

3. L&R：貸款和應收款項

4. AC：按攤銷成本計算的金融資產或金融負債

5. FVPL：金融資產或通過損益按公允價值計算的金融負債

附註：

(i) 集團已選擇將其以前可供出售的某些投資指定為通過其他綜合收入按公允價值指定的股本投資。

2.2 會計政策及披露的變動(續)

(b) (續)

減值

本集團已進行詳細分析，其已考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計根據採納國際財務報告準則第 9 號規定之預期信貸虧損。採納國際財務報告準則第 9 號對本集團財務資產的減值並無重大影響。於 2018 年 1 月 1 日，因為所涉金額並不重大，故概無就累計溢利確認額外信貸虧損撥備。

儲備及保留溢利

於 2018 年 1 月 1 日，過渡到國際財務報告準則第 9 號並無對儲備及保留溢利造成影響。

- (c) 國際財務報告準則第 15 號取代了國際會計準則第 11 號建造合約、國際會計準則第 18 號收入及有關詮釋，除附帶有限例外情況，適用於客戶合約產生的所有收入。國際財務報告準則第 15 號建立一個新的五步模式，將計入自客戶合約產生的收益。根據國際財務報告準則第 15 號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。國際財務報告準則第 15 號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。披露內容載於財務報表附註 4 及 6。由於採用國際財務報告準則第 15 號，本集團已就財務報表的收入確認更改會計政策。

本集團採用經修訂的追溯採用法採納國際財務報告準則第 15 號。根據這種方法，標準既可以應用於初始申請之日的所有合同，也可以應用於此日未完成的合同。本集團已選擇將該準則應用於 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合約。採用國際財務報告準則第 15 號對本集團的財務報表影響如下：

(i) 預先收到客戶對價的考慮

在採用國際財務報告準則第 15 號之前，本集團將客戶預先支付的對價確認為其他應付款項。根據國際財務報告準則第 15 號，該金額被分類為合同負債，包括在其他應付款和應計費用中。

因此，在採用國際財務報告準則第 15 號後，本集團將截至 2018 年 1 月 1 日的人民幣 1,281,052,000 元從其他應付款中，針對截至 2018 年 1 月 1 日收到的客戶預付款對價，重新分類為合同債務。

- (d) 國際會計準則第 40 號的修訂本澄清實體應將物業(包括建設中或開發中物業)轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該等修訂指明，物業的用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。單憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。

2.2 會計政策及披露的變動(續)

- (e) 國際財務報告解釋公告第 22 號為實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下，在採納國際會計準則第 21 號時，應如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款，實體須就每筆預付代價款或收取預付代價款釐定交易日期。該詮釋並無對本集團的財務報表造成任何影響，原因為本集團為釐定非貨幣資產或非貨幣負債初步確認而應用的匯率的會計政策與該詮釋所提供的指引一致。

3. 經營分部資料

出於管理需要，本集團根據其產品及服務將業務分為多個業務單位，並分成以下兩個可報告經營分部：

- 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、本集團金融工具的收益、處置按成本計值的非上市短期投資收益以及總辦事處及公司開支外，經調整除稅前溢利之計量方法與本集團除稅前溢利一致。

分部資產不包括本集團可供出售投資、遞延稅項資產、受限貨幣資金、存於銀行的長期定期存款、可收回稅項、應收控股股東款項、現金及現金等價物和其它未分配總辦事處及公司資產，因該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行借款、衍生金融工具、應付稅項、中期票據、公司債券、遞延稅項負債及其它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協力廠商銷售的售價進行交易。

3. 經營分部資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入 (附註 4)			
對外部客戶的銷售	1,979,513	2,619,509	4,599,022
管理服務	8,921	—	8,921
	<u>1,988,434</u>	<u>2,619,509</u>	<u>4,607,943</u>
分部業績	754,089	35,773	789,862
對賬：			
利息收入及未分配收益			37,549
公司及其他未分配開支			(101,566)
融資成本			<u>(109,746)</u>
除稅前溢利			<u>616,099</u>
分部資產	9,970,604	1,558,874	11,529,478
對賬：			
公司及其他未分配資產			<u>1,015,462</u>
總資產			<u>12,544,940</u>
分部負債	2,772,687	781,655	3,554,342
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>3,830,768</u>
總負債			<u>7,385,110</u>
其他分部資料			
折舊及攤銷	428,487	91,842	520,329
公司及其他未分配款項			<u>2,678</u>
折舊及攤銷合計			<u>523,007</u>
滯銷存貨撥備/(撥備撥回)	(311)	651	340
物業、廠房及設備減值	—	27,283	27,283
其他無形資產減值	—	3,697	<u>3,697</u>
資本開支	229,353	131,631	360,984
公司及其他未分配款項			<u>5,459</u>
總資本開支*			<u>366,443</u>

3. 經營分部資料(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入 (附註 4)			
對外部客戶的銷售	<u>1,767,320</u>	<u>2,676,719</u>	<u>4,444,039</u>
分部業績	625,288	66,995	692,283
對賬：			
利息收入及未分配收益			37,323
公司及其他未分配開支			(132,593)
融資成本			<u>(65,751)</u>
除稅前溢利			<u>531,262</u>
分部資產	10,094,446	1,570,634	11,665,080
對賬：			
公司及其他未分配資產			<u>1,005,845</u>
總資產			<u>12,670,925</u>
分部負債	2,880,976	812,688	3,693,664
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>3,726,769</u>
總負債			<u>7,420,433</u>
其他分部資料			
折舊及攤銷	391,459	90,584	482,043
公司及其他未分配款項			<u>3,244</u>
折舊及攤銷合計			<u>485,287</u>
滯銷存貨撥備/(撥備撥回)	(1,938)	855	(1,083)
物業、廠房及設備減值	1,759	6,387	8,146
其他無形資產減值	–	2,838	<u>2,838</u>
資本開支	752,916	79,145	832,061
公司及其他未分配款項			<u>1,023</u>
總資本開支*			<u>833,084</u>

3. 經營分部資料(續)

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、預付土地出讓金及其他無形資產(包括來自收購附屬公司的資產)。

地區資料

本集團所有收入來自中國內地客戶，而本集團所有非流動資產位於中國內地。

主要客戶的資料

於本年度並無單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售佔本集團收入10%或以上。

4. 收入

收入分析呈列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
客戶合約收入		
商品銷售—直接銷售	2,973,916	2,950,247
特許專營銷售佣金收入(附註)	1,336,396	1,280,122
提供管理服務	8,921	—
提供餐飲服務	7,204	6,011
	<u>4,326,437</u>	<u>4,236,380</u>
其他來源的收入		
租金收入	<u>281,506</u>	<u>207,659</u>
總收入	<u>4,607,943</u>	<u>4,444,039</u>

附註：

特許專營銷售佣金收入分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
特許專營銷售所得款項	<u>8,381,597</u>	<u>8,029,994</u>
特許專營銷售佣金收入	<u>1,336,396</u>	<u>1,280,122</u>

4. 收入(續)

來自客戶合約之收入

(i) 經分拆之收入資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度
分部

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型			
商品銷售—直接銷售	496,900	2,477,016	2,973,916
特許專營銷售佣金收入	1,273,799	62,597	1,336,396
提供管理服務	8,921	—	8,921
提供餐飲服務	7,204	—	7,204
來自客戶合約之收入總數	<u>1,786,824</u>	<u>2,539,613</u>	<u>4,326,437</u>

(ii) 履行義務

有關本集團履約責任的資料概述如下：

貨品銷售—直接銷售／特許專營銷售佣金收入
履行義務是在商品交付給客戶時履行。

管理服務

隨着時間的推移，履行義務隨着服務的提供而得到履行，通常在提供服務之前需要短期預付款。管理服務合同的期限為五年至二十年、或根據產生時間計費。

於 2018 年 12 月 31 日，分配給剩餘履約義務(未履行或部分未履行)的交易價格如下：

	人民幣千元
一年以內	16,000
一年以上	<u>167,500</u>
	<u>183,500</u>

上述披露的金額不包括受限制的可變對價。

5. 其他收入及收益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
其他收入		
來自供應商的其他收入	651,245	622,455
利息收入	19,442	20,766
補貼收入	7,171	16,835
其他	11,231	11,455
	<u>689,089</u>	<u>671,511</u>
收益		
公平值收益，淨額：		
衍生金融工具		
–不符合對沖定義之交易	13,270	–
匯兌差額	–	90
出售附屬公司收益	417	–
	<u>13,687</u>	<u>90</u>
	<u>702,776</u>	<u>671,601</u>

6. 其他開支

其他開支主要包括水電開支、廣告宣傳費用、物業、廠房及設備的處置虧損、物業、廠房及設備減值準備、其他無形資產減值準備、不符合對沖交易的衍生金融工具投資淨損失、辦公室開支、維護及耗材費用、差旅費、業務招待費、財產稅，政府附加費用和其他雜項開支。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中期票據利息	15,240	15,240
應付債券利息	41,360	41,360
須於五年內全部償還銀行借款的利息	75,380	62,119
扣減：資本化利息	(22,234)	(52,968)
	<u>109,746</u>	<u>65,751</u>

8. 所得稅

本集團須以實體基準就本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。本集團及本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。

本公司為於開曼群島註冊成立的免稅公司。

依據《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，自2008年1月1日起所得稅率為25%。因此，對中國附屬公司的應課稅溢利按適用所得稅率25%(2017年:25%)進行中國所得稅的撥備。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期一年內中國企業所得稅開支	198,092	180,069
遞延稅項	<u>21,658</u>	<u>12,698</u>
年內稅項開支總額	<u><u>219,750</u></u>	<u><u>192,767</u></u>

按本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區法定稅率計算的除稅前溢利所適用的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	<u><u>616,099</u></u>	<u><u>531,262</u></u>
按法定稅率25%計算的稅項(2017年:25%)	154,025	132,816
適用於公司的不同稅率	5,045	5,894
不可扣稅的開支	13,122	17,942
已動用過往期間稅項虧損	(2,131)	(1,074)
歸屬於聯營公司的稅收份額	(18)	-
預扣稅對中國附屬公司可分派溢利的影響	23,643	11,608
未確認稅項虧損	<u>26,064</u>	<u>25,581</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u><u>219,750</u></u>	<u><u>192,767</u></u>

9. 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中期－普通股每股港幣 3 仙 (2017 年：港幣 3 仙)	54,225	58,640
擬派發末期股息－普通股 每股港幣 7 仙 (2017 年：港幣 5 仙)	<u>121,218</u>	<u>88,890</u>
	<u>175,443</u>	<u>147,530</u>

本年度擬派發末期股息須於應屆股東週年大會上待本公司股東批准。

中國附屬公司可透過股息合法分派，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。

10. 母公司普通股權持有人應佔每股溢利

每股基本溢利乃基於年度母公司普通股權持有人應佔溢利人民幣400,017,000元(2017年：人民幣340,019,000元)和年內已發行普通股加權平均數2,119,066,718股(2017年：2,289,041,027股)計算。

截至2018年12月31日及2017年12月31日止年度，本集團未發行對普通股有潛在攤薄影響的權益工具。

11. 商譽

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於1月1日		
成本	329,440	329,440
累計減值準備	(79,056)	(79,056)
賬面淨值	<u>250,384</u>	<u>250,384</u>
年內減值準備	-	-
於12月31日		
成本	329,440	329,440
累計減值準備	(79,056)	(79,056)
賬面淨值	<u>250,384</u>	<u>250,384</u>

商譽減值檢測

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檢測，包括無錫八佰伴商貿中心有限公司(「無錫八佰伴」)，鎮江百盛商城有限公司(「鎮江百盛」)和南通八佰伴商貿股份有限公司(「南通八佰伴」)。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，會根據高級管理人員所批准涵蓋五年期間的財務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13.5%(2017年：13.5%)。

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2%。該增長率低於過往10年零售行業的平均增長率。本公司高級管理人員相信，使用較低的增長率就該減值檢測而言乃較保守及可靠的選擇。

商譽賬面值分配給每個現金產出單位如下：

	無錫八佰伴		鎮江百盛		南通八佰伴		總計	
	人民幣千元 二零一八年	人民幣千元 二零一七年	人民幣千元 二零一八年	人民幣千元 二零一七年	人民幣千元 二零一八年	人民幣千元 二零一七年	人民幣千元 二零一八年	人民幣千元 二零一七年
商譽賬面值	<u>87,122</u>	<u>87,122</u>	<u>122,945</u>	<u>122,945</u>	<u>40,317</u>	<u>40,317</u>	<u>250,384</u>	<u>250,384</u>

假設被用於計算2018年12月31日及2017年12月31日百貨店現金流產生單位。以下載列管理層用於商譽減值檢測時的主要假設。

11. 商譽(續)

商譽減值檢測(續)

百貨店收入：

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、租賃開支及其他開支。分配予主要假設的價值反映過往經驗及管理層承擔將本公司營運開支維持於可接受水準。

貼現率：

所用貼現率已除稅，並反映管理層對每產生現金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。

主要關鍵假設貼現率的價值與外部資訊來源一致。

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。

12. 應收控股股東款項

本集團於 2018 年 12 月 31 日應收控股股東款項為本金人民幣 100,000,000 元及預收利息人民幣 38,000 元(2017 年：本金人民幣 100,000,000 元及預收利息人民幣 16,000 元)。上述款項乃無抵押，自 2017 年 1 月 1 日起以年利率 3.5% 計息，款項應在 2019 年 12 月 31 日或之前償還。

13. 應收貿易款項

除若干大宗商品銷售為信貸銷售外，本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的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一個月內	<u>7,796</u>	<u>6,412</u>

14. 現金及現金等價物和受限貨幣資金

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
現金及銀行結餘	617,441	275,731
定期存款	<u>117,408</u>	<u>348,625</u>
	<u>734,849</u>	<u>624,356</u>
減：一年以內的受限貨幣資金	(117,408)	-
一年以上的受限貨幣資金	-	(113,158)
三個月以上未受限制定期存款	<u>-</u>	<u>(157,650)</u>
現金及現金等價物	<u>617,441</u>	<u>353,548</u>

14. 現金及現金等價物和受限貨幣資金(續)

本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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
人民幣	695,545	523,391
美元	1,826	47,297
港元	36,489	51,884
新加坡元	977	1,777
歐元	12	7
	<u>734,849</u>	<u>624,356</u>

銀行存款根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。定期存款由一個月至五年期限不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並按各自的定期存款利率賺取利息。銀行結餘存入具信譽銀行。現金及現金等價物、定期存款的賬面值與其公平值相若。

根據中華人民共和國商務部頒發的相關法規，本集團需存入或通過獲得銀行保函以擔保合共不少於銷售預付費卡的客戶預付款項餘額30%於集團指定賬戶。於2018年12月31日，本集團人民幣117,408,000元(2017年：人民幣113,158,000元)的貨幣資金已存入集團的指定賬戶。

15. 計息銀行借款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行貸款：		
無擔保	<u>1,964,248</u>	<u>1,863,948</u>
	<u>1,964,248</u>	<u>1,863,948</u>
應償還銀行貸款：		
一年以內或即時	1,054,083	1,467,948
一年以上但兩年內	710,165	3,000
兩年以上但五年內	<u>200,000</u>	<u>393,000</u>
	<u>1,964,248</u>	<u>1,863,948</u>
銀行借款總額	1,964,248	1,863,948
減：分類為流動負債的部分	<u>(1,054,083)</u>	<u>(1,467,948)</u>
長期部分	<u>910,165</u>	<u>396,000</u>

銀行貸款按固定利率及浮動利率計息。

於2018年12月31日本集團的銀行貸款有效年利率由2.6%至4.8%及於2017年12月31日由2.5%至4.8%。

本集團於各報告日期的計息銀行借款按下列貨幣計值：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
人民幣	645,500	649,000
美元	1,046,138	1,122,493
港元	<u>272,610</u>	<u>92,455</u>
	<u>1,964,248</u>	<u>1,863,948</u>

16. 中期票據

本集團取得銀行間市場交易商協會的批准發行本金總額不超過人民幣20億元的中期票據，並於2016年3月25日完成首期本金總額人民幣3億元中期票據的發行。按年名義利率為4.78%，實際利率為5.13%。中期票據的期限為3年期。利息按年支付。2018年3月，本集團支付了第二年的利息人民幣14.3百萬元。

17. 公司債券

於2016年5月，本集團取得中國證監會及上海交易所的批准發行本金總額不超過人民幣20億元的公司債券，並於2016年6月21日完成首期本金總額人民幣8億元公司債券的發行。按年名義利率為4.87%，實際利率為5.22%。公司債券的期限為3年期。利息按年支付。2018年6月，本集團支付了第二年的利息人民幣39.0百萬元。

18. 應付貿易款項

於各報告日期應付貿易款項按發票日的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
三個月內	1,050,378	1,024,983
三個月以上但六個月內	53,563	150,185
六個月以上但一年內	41,035	57,989
一年以上	33,044	45,698
	<u>1,178,020</u>	<u>1,278,855</u>

包含在應付貿易款項中的應付聯營公司貿易款項為人民幣12,762,000元，應於90天內付清，與聯營公司向其主要客戶提供的信用條款相當。

應付貿易款項均為免息且通常在60天內結清。

19. 已發行股本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已發行及繳足：		
2,050,000,000 (2017年：2,217,185,000) 普通股	<u>17,703</u>	<u>19,146</u>

本公司已發行股本的變動概要如下：

	每千股 面值0.01港元 的股份數量	人民幣千元
於2017年1月1日	2,330,760	20,127
股票購回及註銷	<u>(113,575)</u>	<u>(981)</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	2,217,185	19,146
股票購回及註銷	<u>(167,185)</u>	<u>(1,443)</u>
於2018年12月31日	<u>2,050,000</u>	<u>17,703</u>

於本年度，本公司透過聯交所購回其自身股份如下：

購回月份	每千股 面值0.01 港元的股份數量	每股股價		總代價 千港元	等值 人民幣千元
		最高 港元	最低 港元		
2018年1月	10,950	1.90	1.74	20,457	16,574
2018年3月	9,557	1.87	1.70	17,113	13,717
2018年4月	22,823	2.23	1.85	45,683	36,910
2018年5月	29,580	2.05	1.88	59,902	48,978
2018年6月	34,096	2.05	2.00	70,057	59,070
2018年7月	18,458	2.05	2.03	37,886	32,910
2018年8月	22,966	1.93	1.82	43,192	37,560
2018年9月	12,520	1.85	1.78	22,664	19,948
2018年12月	<u>6,448</u>	1.60	1.40	<u>10,068</u>	<u>8,822</u>
	<u>167,398</u>			<u>327,022</u>	<u>274,489</u>

截至2018年12月31日止年度，本公司購回167,398,000股股票，股本面值約為1,674,000港元，相當於人民幣1,445,000元(2017年：1,068,000港元，相當於人民幣923,000元)，已計入已發行股本賬戶，就購回股份已付或應付的溢價及相關費用約325,348,000港元，相當於人民幣273,044,000元(2017年：163,836,000港元，相當於人民幣139,268,000元)，已計入本公司股份溢價賬戶。

19. 已發行股本(續)

截至2018年12月31日止年度，包括在回購股票中的167,185,000股股份被註銷。其股本面值約為1,672,000港元，相當於人民幣1,443,000元(2017:1,136,000港元，相當於人民幣981,000元)，被從庫存股賬戶計入本公司已發行股本賬戶。

於2018年12月31日，餘下的6,448,000股股份沒有被註銷，仍被確認為庫存股，其股本面值約為64,000港元，相當於人民幣56,000元(2017年：62,000港元，相當於人民幣54,000元)。

2018年12月31日至本公告發佈之日，本公司以總代價港幣30,437,000元購回本公司股票18,552,000股。於2019年2月，25,000,000股回購股票被註銷。截至本公告發佈之日，本公司已發行股份為2,025,000,000股。

管理層討論與分析

2018年是充滿意外的一年，中美貿易摩擦意外升級，給中國經濟蒙上一些陰影；在金融去槓桿的目標基本達成之時，佔中國GDP比重六成之多的民營經濟也遇到了前所未有的困難。但在種種變化面前，中國經濟這艘大船依然保持了總體平穩、穩中有進的態勢，最終國內生產總值超過90萬億元，同比增長6.6%，中國經濟增長對世界經濟增長的貢獻率接近30%。在世界經濟增長動力減弱、全球貿易增速放緩、挑戰和變數不斷增加的國際大背景下，這樣的成績來之不易。

零售行業同樣充滿變化與挑戰：無人零售轉眼搖搖欲墜，智慧社區開始快速發力。在各大互聯網頭部企業的推動下，線下零售重要性進一步顯現；大資料、人工智慧、區塊鏈等新技術賦能；管道下沉、社交裂變等新玩法層出不窮。

在喧囂與變革中，華地著重對門店的精細化耕耘。結合新技術，改造升級傳統實體店，從而提高消費者的購物體驗。最終，我們在全年銷售額、經營溢利等方面均取得較為穩健的成績。2018年度，集團全年銷售所得款項總額約為人民幣116億元，較上年度增長4.0%，母公司權益持有人應佔溢利約為400百萬元，較上年度增長17.6%，每股基本盈利為人民幣19分。鑒於本集團的財務表現，董事會建議派發截至2018年12月31日止年度的末期股息每股港幣7仙。

策略

在華地看來，當前消費環境對零售的要求是更高效、更快捷地為消費者提供符合需求的高性價比商品與高標準的服務。為此，要以顧客為核心，從商品升級、體驗加強、技術革新等方面來打造自己的核心競爭力，華地將其落實到對「人、貨、場」的重構管理。

商業的本質是「人」。數位化的顧客成為最大的資源。2018年，從運營到行銷，華地都在不斷升級數位化的管理體系，積累、挖掘資料並嘗試使其轉化為商業價值。我們在門店內全面推行電子會員制度，使顧客可連接、可識別、可管理。並通過微信群、服務號、小程序等多管道、多觸點與消費者產生持續互動，並促成最終消費環節的實現。「人」的另一個層面，是針對企業內部員工的賦能。2018年是華地推行事業合夥人機制的關鍵年，我們將業務單元細化為更小的組織，讓事業合夥人全身心投入、參與管理，並分享企業成長帶來的價值。這一機制有效發揮合夥人的創業精神，更好地盤活企業發展態勢，相信在未來能將華地的零售平台越做越大。

作為連接消費者和門店的置換品，「貨」的概念隨著消費觀念的不斷升級，有了更多附加價值。除了商品本身的功能和品質，還涉及到使用體驗的愉悅感和精神的滿足。在百貨／購物中心業態，我們注重在運營中挖掘消費者的需求，根據市場規律來調整業態比例與品牌組合，選擇符合專案定位的合作商家並重點推進與品牌的戰略聯盟，整合資源，聯合發展，共同做大市場。2018年在百貨業態，全年存量店調改面積近13萬平方米，全年調改品牌1,700多個及新引進品牌近130個。調改及進入新品牌的區域，業績都得到穩定的提升。在超市業態，我們更積極地進入源頭，通過生鮮基地建設、源頭採購優化計畫、現場加工業務計畫等項措施，提升採購供應鏈效率。最終呈現在超市賣場的是商品結構、商品顏值、陳列風格都在發生變化，更為消費者喜聞樂見。

「場」可以視為顧客對體驗式消費的需求，這恰是線下門店的價值所在，也是華地2018年的主要工作之一。在百貨業態，我們積極地實施多元化產品組合及沉浸式場景體驗搭建。一方面，我們以「生活化」為定位，注重青年與家庭群體，將購物、餐飲、娛樂納入規劃，並以積極的開放態度，引入兒童體驗、現代書店、虛擬實境體驗館、射箭館等多種現代體驗業態，使商場的各项服務功能更符合目標消費者的需求；另一方面，將融入特定元素的主題活動作為塑造「情感化體驗」的重要方式，將顧客、商家及商場全部融合進來，在整個活動中實現多方互動，賦予環境更多意義和內涵。雙管齊下，使商場成為新型體驗的社交化場所，使客戶有更多的興奮感、娛樂感和社交感。在超市業態，我們提升了賣場設計和貨架陳列的「顏值」，讓超市形象更具品質感；我們增加了定量包裝的半成品生鮮的販售，更便於消費者的直接使用；我們提供的多種支付方式，極大地縮減了結帳時間；我們開通了多項便捷便民服務，使門店與消費者發生更多的關聯與互動。我們通過這些細節舉措，增加消費者的購物愉悅感。

最後，於拓展方面，華地在穩健發展之中。百貨業態在輕資產戰略指導下，新開1間江陰澄星八佰伴及紹興、銅陵2間管理店，另簽約3個管理店舖專案，並首次跨越江浙皖三省，將輻射範圍抵達河南。超市業態持續深耕現有區域，密集布點，以形成覆蓋網，為社區居民提供更便捷的購物體驗。全年新開門店13家，總門店數達70家。

運營概覽

回顧年內，本集團持續深入推進門店調改與升級，以提升賣場環境，適應消費者購物需求變化以及應對競爭挑戰。

百貨業態，年內累計調改面積約13萬平方米，調改品牌1700多個，體系內新引進知名績效品牌約130個。從調改規模看，整體調改的門店中，鎮江八佰伴持續擴大化妝品、鐘錶、飾品、服裝、女包等國際標杆品牌群，鞏固鎮江市場高端發展標杆定位，擴大強體驗性業態佔比，削弱競爭對手強勢經營門類；南通八佰伴引進地區市場獨有的多個潮牌和高端餐飲品牌，提高門店聚客能力，吸引年輕客群，打造南通核心商圈新興潮流消費新地標。無錫八佰伴擴充珠寶區和翻新女鞋區，宜興八佰伴打造別具風格的童趣夢CAR主題英倫小鎮，都相應地夯實了相關品類的經營形象和定位。

超市業態，年內完成8家店的調改升級，其中，嘉興店和鎮江店從更加契合與百貨主體客群協同的角度，從量販店轉型調改為城市超市，通過場景美陳、時尚網紅商品導入、個性化營銷等手段使樓層坪效顯著提升，調改綜合收益達預期。

供應鏈資源建設水平邁上新臺階

百貨業態引入零供雙方市場戰略溝通會的機制，對重點品牌供應商的渠道布局策略以及商品主體時尚資訊推介有了動態把控。零供雙方在已有客情反饋、潛在顧客資源建設和經營資源投放方向等重點合作課題形成共識。在國際高綫化妝品牌普遍地收緊開店步調的背景下，透過互益共贏的資源合作，本集團仍爭取到部分大品牌拓店資源的支持，年內系統內開出雅詩蘭黛嘉興八佰伴和蕪湖八佰伴，資生堂則連續開出常熟八佰伴、馬鞍山八佰伴和嘉興八佰伴。

市場推廣策略

將會員顧客資源建設作為核心業務競爭力提升的關鍵

百貨業態打造會員營銷主題概念，定位於會員制的百貨店，全力推進會員營銷與會員權益建設，將所有的營銷資源融入會員卡中，重點凸顯會員專屬權益最大化；不斷強化童樂匯、潮樂匯等俱樂部活動，提高會員購物附加值。

提升內容多元化的營銷舉措，加快數字化運營體系建設

轉變營銷思路，完善系統建設，整合內外部數據資源，在會員數字化的漸進過程中，百貨業態以客群為基本單位，構建VIP個性化服務營銷管理體系，根據活動內容和服務目標，有選擇性的對不同會員顧客進行分群精細維護，從而實現有限資源精準投放的分客群營銷目的。

在創新營銷方面，本集團意圖通過打造並多元化運用自有 IP 形象，來循序建立起與相關會員顧客的互動關係。年內，宜興八佰伴的仰仰、宜興華地的華寶、鎮江商業城的萊寶及紹興八佰伴的袋寶等門店專屬吉祥物陸續推出，賦予門店更生動的形象意義和營銷題材，豐富了營銷傳播手段。除了借助微信、微博和抖音等自媒體平臺，以及圖文和 H5 等媒體形式外，回顧年內，百貨業態嘗試增加短視頻的傳播力度，傳播效果更快速、更生動。

網絡擴展

得益於本集團卓越的管理能力，本集團通過為業主提供管理服務進一步擴展網絡。於2018年12月，本集團新開了紹興八佰伴、銅陵八佰伴兩個管理店鋪，均是集各種品牌、餐飲、休閒娛樂於一體的一站式購物中心。

在超市業態，本集團繼續以社區超市為主，推行「1+N」拓店模式，密集布點，年內新開13間超市。同時為更契合社區超市定位，關閉了3間超市，並對8家超市門店進行調改升級，調改後的門店，從賣場風格、產品結構到店鋪功能，都更迎合便利性和品質消費需求。

於2018年年底，本集團經營二十間百貨及生活購物中心，其建築面積為112萬平方米(2017年：105萬平方米)；經營3間管理店，建築面積為14.3萬平方米；經營70間超市，建築面積46.1萬平方米(2017年：48.1萬平方米)。

展望

在國際經濟貿易形勢紛繁複雜、消費投資信心遇冷、市場緊縮的大環境下，2019年的宏觀經濟不容樂觀，保平求穩將是這一年的大趨勢。在經歷了2018年的探索與試錯後，新零售的改革方向依然是行業在尋找的答案。

但毋庸置疑，在風起雲湧的變化中，零售企業需要警醒的反思、探索，不斷變化自我、擁抱消費者、擁抱新技術，使企業的發展步伐跟上時代的需求。

2019年，華地的目標是打造更加高效的供應鏈體系，為消費者提供更高性價比的商品與更為優質的服務。為此，華地會扎實做好基礎運營管理，從選擇適銷對路的商品、建設買手團隊、做好會員管理、實現精準行銷、做好庫存管理等多個方面提高精細化管理水準；華地也會進一步實施門店的數位化改造，深入新技術在實際運營中的使用，推動零售效率提升和顧客體驗改善，讓數位化會員、數位化商品、數位化運營成為日常；我們會進一步打造優質門店的唯一性，從品牌內容和品質服務角度鞏固門店在當地市場的不可替代特徵；我們會在清晰明確的集團戰略下，培養和吸納引進更多行業優秀人才，組建更有執行力和戰鬥力的團隊，為後期可能的零售春天儲備能量。

財務業績

截至2018年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額為人民幣11,637百萬元，母公司權益持有人應佔溢利為人民幣400百萬元。本公司董事建議就截至2018年12月31日止年度派付每股末期股息港幣7仙。

收入及銷售所得款項總額

	截至二零一八年十二月三十一日止年度			截至二零一七年十二月三十一日止年度		
	百貨業務	超市業務	合計	百貨業務	超市業務	合計
	(人民幣百萬元)			(人民幣百萬元)		
收入						
直接銷售	497	2,477	2,974	400	2,550	2,950
特許專營銷售佣金收入	1,274	62	1,336	1,228	52	1,280
租金收入	201	81	282	133	75	208
提供管理服務	9	—	9	—	—	—
提供餐飲服務	7	—	7	6	—	6
合計	1,988	2,620	4,608	1,767	2,677	4,444
銷售所得款項總額						
直接銷售	497	2,477	2,974	400	2,550	2,950
特許專營銷售所得款	7,954	427	8,381	7,683	347	8,030
租金收入	202	80	282	133	75	208
合計	8,653	2,984	11,637	8,216	2,972	11,188
同店銷售變化	3.8%	-1.0%		0.4%	-3.4%	

百貨業務：

百貨業務銷售所得款項總額增加至人民幣8,653百萬元(2017年：人民幣8,216百萬元)，同店銷售增長為3.8%。2018年，直接銷售對百貨業務銷售所得款項總額的貢獻為5.7%(2017年：4.9%)，特許專營銷售對百貨業務銷售所得款項總額的貢獻為91.9%(2017年：93.5%)。

前五大店對銷售所得款項總額的貢獻

本集團門店數量增加，所以前五大百貨店對百貨業務銷售所得款項總額的累計貢獻從去年的52.5%降至2018年的51.6%。

按商品品類佔銷售所得款項總額百分比

2018年，按商品類別佔百貨業務銷售所得款項總額的比例*如下：時裝及服飾佔約為35.8%(2017年：37.8%)；化妝品佔約8.0%(2017年：6.9%)、鐘錶、黃金珠寶及配飾佔約25.1%(2017年：24.5%)；鞋履佔約7.3%(2017年：8.2%)；運動服裝及休閒服佔約11.9%(2017年：11.2%)；童裝及家居用品佔約7.1%(2017年：7.1%)；其餘商品類別(包括家具及電子用品、租金收入及其他)佔約餘下的4.8%(2017年：4.3%)。

特許專營銷售佣金率及綜合毛利率¹

於2018年，百貨特許專營銷售佣金率為16.0%，與2017年持平。百貨業務的綜合毛利率為23.4%，與2017年相比增長1.5個百分點，主要由於租金收入的增長所致。

超市業務：

2018年，超市業務銷售所得款項總額達人民幣2,984百萬元(2017年：人民幣2,972百萬元)，同比增長0.4%，其主要由於部分門店閉店調改帶來的銷售下降和新開設超市銷售所得款項總額的貢獻綜合影響所致。直接銷售對超市業務銷售所得款項總額的貢獻為83.0%(2017年：85.8%)。

按商品品類佔銷售所得款項總額百分比

新鮮食品佔超市業務銷售所得款項總額約42.2%(2017年：41.8%)；乾貨食品佔約30.5%(2017年：30.2%)；非食品類佔約22.8%(2017年：23.4%)；其餘商品類別(包括租金收入及其他)佔餘下的4.5%(2017年：4.6%)。

直接銷售毛利率及綜合毛利率

超市業務的直接銷售收入由2017年的人民幣2,550百萬元下降至2018年的人民幣2,477百萬元，同比下跌2.8%。直接銷售的毛利率為14.2%(2017年：12.3%)，綜合毛利率為22.5%(2017年：22.9%)。集團擬通過加強設備及技術投入來擴大新鮮食品銷售貢獻，同時將通過渠道升級優化和品項結構調整以獲取成本優勢，提升商品品質，降低損耗，以穩定超市業務綜合毛利率。

* 部分比較數據已重新分類，以與本期披露口徑相一致。

1 綜合毛利率由綜合毛利/銷售所得款項總額計算所得。綜合毛利包括直接銷售毛利，特許專營銷售佣金收入，租金收入及其他收入（主要來自特許專營商及供應商的服務費）

租金

租金收入由2017年人民幣208百萬元增長35.6%至2018年人民幣282百萬元，主要由於本年間可出租面積增加及租賃組合得到改善。

來自供應商的其他收入

2018年，來自供應商的其他收入達人民幣651百萬元(2017年：人民幣622百萬元)，佔銷售所得款項總額百分比約5.6%，與2017年持平。來自供應商的其他收入包括供應商參加商場營銷活動所需支付的促銷費、管理費以及供應商日常營運所需承擔的水電、物料消耗等費用。

購買存貨及存貨變動

購買存貨及存貨變動主要反映直接銷售的成本。購買存貨及存貨變動由2017年度的人民幣2,600百萬元減少0.8%至2018年的2,579百萬元。

費用

	截至二零一八年十二月三十一日止年度					截至二零一七年十二月三十一日止年度				
	百貨 業務	超市 業務	總部	合計	佔銷售所得 款項總額的 百分比	百貨 業務	超市 業務	總部	合計	佔銷售所得 款項總額的 百分比
	(人民幣百萬元)					(人民幣百萬元)				
員工成本	359	281	60	700	6.0%	349	286	68	703	6.3%
折舊及攤銷	428	92	3	523	4.5%	391	91	3	485	4.3%
租賃開支	19	76	5	100	0.8%	21	80	5	106	0.9%
其他開支	463	187	33	683	5.9%	411	157	56	624	5.6%
合計	1,269	636	101	2,006	17.2%	1,172	614	132	1,918	17.1%

費用包括員工成本、折舊及攤銷、租賃開支及其他開支。其他開支包括水電開支，廣告宣傳費用，物業、廠房及設備的處置虧損，物業、廠房及設備減值準備、其他無形資產減值準備、不符合對沖交易的衍生金融工具投資損失淨額、辦公室開支、維護及耗材費用、差旅費、業務招待費、財產稅、政府附加費用和其他雜項開支。

於2018年，本集團費用總額佔銷售所得款項總額的百分比為17.2%(2017年：17.1%)，費用總額由2017年的人民幣1,918百萬元增加4.6%至人民幣2,006百萬元。該增加主要由於零售網路的擴張導致折舊攤銷等經營費用增長及其他開支的增加所致。

於2018年，員工成本約為人民幣700百萬元，與2017年相比，減少0.4%。管理層持續努力執行人員優化措施以提升勞效。折舊及攤銷由2017年人民幣485百萬元增加7.8%至2018年人民幣523百萬元，其他開支由2017年624百萬元增加9.6%至2018年683百萬元，其他開支增加主要由於零售網絡擴張導致的財產稅、水電費等經營費用增加，對現有物業進行調改升級所帶來的物業、廠房及設備處置損失、計提物業廠房及設備的減值準備、不符合對沖交易的衍生金融工具投資損失以及關閉部分虧損超市的閉店損失等綜合影響所致。

經營溢利

本集團的經營溢利(除利息收入、未分配收益、公司及其他未分配開支及融資成本)由2017年的人民幣692百萬元增長至2018年的人民幣790百萬元，按年增長14.1%。百貨業務的經營溢利由2017年的人民幣625百萬元增長至2018年的人民幣754百萬元，按年增長20.6%。由於經營效益的提升，百貨業務經營溢利率(按銷售所得款項總額計算)從2017年的7.6%增加1.1個百分點至8.7%。超市業務的經營溢利由2017年的人民幣67百萬元減少至2018年的人民幣36百萬元，按年下降46.6%。超市業務經營溢利率(按銷售所得款項總額計算)為1.2%，與2017年的2.3%相比降低了1.1個百分點。超市業務經營溢利的下跌主要由於關閉部分虧損超市的閉店損失、計提物業廠房及設備的減值準備、計提其他無形資產減值準備，以及新店在業務發展初期所發生的費用較高及零售業經營環境競爭加劇所致。

利息支出淨額

利息支出淨額為帶息債務的融資成本扣減來自於盈餘現金的利息收入，2018年較2017年增加人民幣45百萬元，主要是資本化在建項目的利息支出較去年同期減少約人民幣31百萬元。

融資成本較去年66百萬元增加至2018年人民幣110百萬元。融資成本增加主要由於總利息支出增加及利息開支資本化減少所致。年內，約人民幣22百萬元的利息開支被資本化於在建項目中。

所得稅開支

因除稅前溢利增長，本年度所得稅開支與去年相比增長至220百萬元。有效稅率降低至35.7%(2017：36.3%)。

資產基礎

物業、廠房及設備、預付土地出讓金及長期預付款項

物業、廠房及設備、預付土地出讓金及長期預付款項總額約人民幣10,526百萬元(2017年：人民幣10,765百萬元)。上述資產乃本集團長期持有，並作為營運使用。

本集團於2018年內的資本開支約為人民幣366百萬元(2017年：人民幣833百萬元)。資本開支包括添置物業、廠房及設備、預付土地出讓金及其他無形資產。

於2018年年底，本集團的資本承擔為人民幣331百萬元(2017年：人民幣400百萬元)，主要來自於建設中的錫山項目。

現金及現金等價物、定期存款

銀行存款根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。定期存款由一個月至五年期限不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並按各自的定期存款利率賺取利息。現金及現金等價物、定期存款的賬面價值與其公平值相若。

現金及現金等價物、定期存款總計從2017年年底的人民幣511百萬元增長至2018年年底的人民幣617百萬元，主要由於集團的經營業務現金流入淨額增長以及集團的項目拓展以輕資產為主，用於重資產項目的投入減少所致。約95%現金及現金等價物以人民幣計值。

受限貨幣資金

根據中國商務部頒發的相關法規，本集團需存入或通過獲得銀行保函以擔保合共不少於銷售預付費卡的客戶預付款項餘額30%的款項於本集團指定賬戶。於2018年年底本集團存放貨幣資金人民幣117百萬元(2017年：人民幣113百萬元)於本集團指定賬戶。

庫務政策

資本架構管理

集團年內償還了人民幣1,406百萬元的債務，以及提取了人民幣1,437百萬元的新貸款作一般資金用途及匯率變化，使集團於2018年年底的帶息負債總額增加至人民幣3,095百萬元(2017年：人民幣2,991百萬元)。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

集團一直致力減低外匯風險，亦致力減低借貸息差、分散融資來源，及維持與整體資金運用相配合的適當還款期組合。為分散資金來源，集團繼續與多間國內外銀行維持長久的合作關係。於2018年年底，有五家本地及海外銀行為本集團提供銀行貸款作為集資途徑。

2016年3月25日，本集團發行第一期票面金額為人民幣3億元的中期票據，其名義年利率為4.78%，實際年利率為5.13%。該筆中期票據於2019年3月25日到期，本集團已足額償付本息。2016年6月21日，本集團發行自簽發之日起計為期3年票面值為人民幣8億元的公司債券，其名義年利率為4.87%，實際年利率為5.22%。

集團執行資本管理策略，於年內透過聯交所購回167.4百萬股股份(2017年：106.8百萬股)，有利進一步提升股東價值。

本集團使用穩健的債務負債擴張我們的業務。集團按債務與股東權益比率¹計算的負債率於2018年年底為54.3%(2017年：54.5%)。由於業務的現金流入保持強勁，集團的利息償付率²於2018年增長至9.5倍(2017年：9.1倍)。低負債率及穩健的支付利息能力，反映集團抗逆力強。

流動資金管理

於2018年年底，本集團持有的現金及現金等價物、定期存款和受限貨幣資金總值人民幣735百萬元(2017年：人民幣624百萬元)。所有存款均存於信貸評級優異的銀行，而本集團亦定期監察交易方風險。

本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸為流動資金。於2018年年底，該等信貸達人民幣1,146百萬元，同時根據銀行間交易商協會和中國證監會的批准，本集團可以申請享受額外的授信人民幣2,000百萬元，使本集團實際上可在有需要時獲得額外的流動資金。

利率管理

本集團按需要採取合適的對沖策略，以管理預期息率變動所帶來的風險。同時於2018年減少人民幣4百萬元的定息銀行貸款和新增人民幣107百萬元的浮息外幣銀行貸款，定息債務比率由2017年年底的59.4%降低至2018年年底的57.4%。

¹ 淨債務與股東權益比率定義為借貸、應付貿易款項、其他應付款項及應計費用減現金及銀行結存、定期存款和受限貨幣資金後除以股東權益加債務淨額

² 利息償付率定義為息稅折舊前溢利再除以融資成本和資本化利息

外匯管理

本集團的融資及金融活動由公司總部集中管理及控制。本集團於中國經營業務，其收入及開支均以人民幣結算，並主要依賴其經營活動的現金流作為流動資金的主要來源。本集團的若干銀行借款及存款，以港元、新加坡元或美元結算。港元、新加坡元或美元及人民幣的匯率變化會對本集團造成一定的外匯風險。

本集團定期審閱外匯風險及利率風險，以管理其外匯淨額及利率風險。本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團按浮動利率計息的銀行貸款有關。

使用衍生工具

於2018年年底，所有衍生工具均已到期。

或然負債

於2018年12月31日和2017年12月31日，本集團無重大或然負債。

人力資源

2018年年底，本集團僱用8,562名員工，包括百貨業務有3,532名，超市業務有4,958名(2017年：8,833名員工，包括百貨業務有3,715名，超市業務有4,962名)。

我們深信人才招募是未來業務發展的關鍵。為挽留人才，本集團根據僱員表現、薪酬結構、市場變動及本集團盈利狀況不時檢討其薪酬待遇及進行定期評估，以釐定員工薪酬調整。集團注重員工職業發展，為員工設計與其職業發展階段相匹配的個人發展計劃，並提供相應職業輔導，培訓資源，輪崗實踐等，促進員工獲得職業發展與能力提升。

報告期後事項

於2018年12月31日後至本公告日期，概無發生任何重大期後事項。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

2018年內，根據授出予本公司董事之一般授權，本公司以總代價約港幣327百萬元於聯交所購回合共167,398,000股本公司每股面值港幣0.01元之普通股股份。年內，160,950,000股購回股份和6,235,000股庫存股被註銷。於2018年12月31日，本公司之已發行股份數目為2,050,000,000股。

於2018年12月31日後至本公告日期，本公司購回合共18,552,000股股份，總代價為港幣30.4百萬元，25,000,000股購回股份和庫存股份於2019年2月被註銷。本公司截至本公告日期之已經發行股份數目為2,025,000,000股。

於年內已購回股份之詳情如下：

購回月份	每股面值 0.01 港元的 股份數量 千股	每股股價		總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
2018年1月	10,950	1.90	1.74	20,457
2018年3月	9,557	1.87	1.70	17,113
2018年4月	22,823	2.23	1.85	45,683
2018年5月	29,580	2.05	1.88	59,902
2018年6月	34,096	2.05	2.00	70,057
2018年7月	18,458	2.05	2.03	37,886
2018年8月	22,966	1.93	1.82	43,192
2018年9月	12,520	1.85	1.78	22,664
2018年12月	6,448	1.60	1.40	10,068
	<u>167,398</u>			<u>327,022</u>

該等購回可提高本公司的每股盈利及每股資產淨值，符合本公司及其股東的整體利益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

截至2018年12月31日止年度，本公司一直遵守聯交所上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文(「守則條文」)及應用其原則，惟除守則條文A.2.1(要求主席及行政總裁角色相分離且不應由同一人擔任)外。2018年內，本公司並無發現任何董事之違規事件。

企業管治守則第A.2.1條守則條文規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

自2018年3月21日起，陳建強先生同時擔任我們的主席兼行政總裁。陳先生自江蘇華地國際控股集團有限公司於一九九六年註冊成立起一直擔任其董事，亦擔任本集團若干主要營運附屬公司的董事。陳先生於零售業務擁有豐富經驗，自陳先生於1996年加入本集團以來，負責本集團的整體戰略規劃、業務拓展及投資，對本集團的業務發展及擴展發揮著舉足輕重的作用。董事會認為由同一人擔任主席及行政總裁乃有利於本集團的管理。高級管理層及董事會由經驗豐富而能幹的人才組成，彼等在營運過程中會確保維持權力及權限的平衡。我們的董事會現時由一名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此在組合上具備頗為獨立的元素。

企業管治常規

董事會和管理層致力於遵守法定及監管企業管治標準，遵循強調透明度、獨立性、問責制、責任感及公平性的企業管制原則。董事會不時檢討其企業管治常規以確保符合股東、公眾投資者及其他利益相關者的利益及期望。

對財務報表的責任

董事會負責就全年及中期報告、內幕消息的公告以及根據上市規則及其他監管規定而作出的內幕消息和其他披露提交平衡清晰及易於理解的評估。

董事知悉彼等對編製各財政期間的財務報表的責任，其可真實而公平地反映於財政年度完結日的財務狀況及財政年度損益情況的財務報表。董事已按照國際財務報告準則，以及香港《公司條例》及上市規則之披露規定編製財務報表。核數師對本集團截至2018年12月31日和本年度的合併財務報表提出無保留意見。

審核委員會

審核委員會由董事會委任，共有三位成員，全為獨立非執行董事。審核委員會的主要責任包括審閱本集團的綜合財務報表及檢討內部監控和風險管理系統的成效。審核委員會亦監管本集團外聘核數師的委聘，並審閱其獨立性及審核程式的有效性。董事會預期審核委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。審核委員會於每年的年終對本集團的內部監控和風險管理系統的成效進行高層次檢討。

委員會已審閱本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，包括本集團採用的會計原則及實務。

安永會計師事務所的工作範圍

本公司核數師安永會計師事務所(註冊會計師，「安永」)已同意本份截至2018年12月31日止年度之年度業績公告所載之上述數字，與本集團本年度綜合財務報表所載金額相符。安永就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行之核證服務委聘，因此，安永並無就本公告作出任何保證。

進行證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事證券交易的行為守則。本公司亦定期提醒各董事於標準守則下須履行之責任。本公司已取得每位董事發出的書面確認，以確認在2018年12月31日止年度內符合標準守則列載之規定。

股東週年大會

本公司現擬於2019年5月24日(星期五)於中國江蘇省無錫市縣前東街1號無錫金陵大飯店26樓會議室舉行股東週年大會(「2019股東週年大會」)。2019股東週年大會的正式通告將於適當時按上市規則的規定公佈及向本公司股東寄發。

股息

董事會建議向於2019年6月4日載於本公司股東名冊的股東派發截至2018年12月31日止年度末期股息每股現金港幣7仙。在2019年5月24日即將舉行的2019股東週年大會上由本公司股東批准後，末期股息預計於2019年6月20日左右支付。

暫停辦理股東登記手續

自2019年5月20日(星期一)至2019年5月24日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理本公司股東登記手續，亦不辦理股份過戶手續。為符合資格出席於2019年5月24日(星期五)舉行的本公司股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於2019年5月17日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

擬派發的末期股息須本公司股東於2019股東週年大會上通過普通決議案進行批准。為確定獲派截止2018年12月31日止年度末期股息(如獲批准)之權利，本公司將由2019年5月30日(星期四)至2019年6月4日(星期二)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會處理股份轉讓。為符合資格獲派截止2018年12月31日止年度末期股息(如獲批准)，所有填妥之股份過戶轉讓表格(連同有關股票)須於2019年5月29日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

於網站上披露的資訊

本公告將於聯交所及本公司網站(www.springlandgroup.com.cn)上刊發。年度報告將會按既定程序派發至本公司股東及於上述提及的網站上刊發。

致謝

本人謹代表董事會感謝各股東、顧客及合作夥伴對本集團投以無限信心及支援，並對管理層及全體員工的努力及貢獻深表謝意。

承董事會命
華地國際控股有限公司
陳建強
主席

香港，2019年3月25日

於本公告刊發日期，董事會包括一名執行董事，陳建強先生；兩名非執行董事陶慶榮先生及馮曉邨先生；以及三名獨立非執行董事，林志軍博士、張維炯博士及張一鳴先生。