

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)

**截至二零一零年十二月三十一日止年度的全年業績公佈**

### 年度業績摘要

- 銷售所得款項總額<sup>1</sup>增至人民幣6,852.6百萬元，按年增長44.7%；百貨店業務銷售所得款項總額增至人民幣5,103.1百萬元，按年增長53.8%，超市業務銷售所得款項總額增至人民幣1,749.5百萬元，按年增長23.4%。
- 百貨店業務及超市業務的同店銷售增長<sup>2</sup>保持強勁，分別為25.5%及11.5%。
- 收入達人民幣2,990.0百萬元，按年增長30.8%。
- 歸屬母公司溢利為人民幣372.2百萬元，按年增長50.2%。
- 每股溢利為人民幣0.18元。
- 擬派付末期股息為每股港幣7仙。

### 截至二零一零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」）截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審計的綜合業績，連同上一年度二零零九年度的比較數字如下：

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 同店銷售增長指於可比期間運營店鋪的銷售所得款項總額的變動。

## 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附注	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入	4	2,990,032	2,286,050
其他收入及收益	5	305,735	236,099
購買存貨及存貨變動		(1,806,915)	(1,477,285)
員工成本		(294,155)	(200,068)
折舊及攤銷		(204,516)	(146,203)
租金開支		(44,303)	(44,217)
其他開支	6	(337,569)	(242,298)
融資成本	7	(88,635)	(66,283)
應佔聯營公司溢利與虧損		<u>-</u>	<u>1,306</u>
除稅前溢利		519,674	347,101
所得稅開支	8	<u>(144,261)</u>	<u>(98,293)</u>
年度溢利		<u>375,413</u>	<u>248,808</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		372,193	247,723
非控股權益		<u>3,220</u>	<u>1,085</u>
		<u>375,413</u>	<u>248,808</u>
本年度普通股權益持有人應占每股盈利			
基本（人民幣）	10	<u>0.18</u>	<u>0.15</u>
攤薄（人民幣）	10	<u>0.18</u>	<u>0.12</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附注	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年度溢利		<u>375,413</u>	<u>248,808</u>
其他全面收益			
換算境外業務產生的匯兌差額		<u>(9,249)</u>	<u>720</u>
年度全面收益總額		<u>366,164</u>	<u>249,528</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		362,944	248,443
非控股權益		<u>3,220</u>	<u>1,085</u>
		<u>366,164</u>	<u>249,528</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附注	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,872,919	3,719,241
預付土地出讓金		395,486	256,047
商譽		127,439	127,439
於聯營公司的投資		-	-
可供出售投資		2,310	110
長期預付款項		91,486	32,093
遞延稅項資產		18,039	15,286
非流動資產總額		<u>4,507,679</u>	<u>4,150,216</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	11	412,916	301,313
應收貿易款項	12	10,567	8,984
預付款項、按金及其他應收款項		207,129	194,716
按公平值計入損益的投資		35,054	12,521
抵押存款		-	742,790
現金及現金等價物		1,537,556	612,813
流動資產總額		<u>2,203,222</u>	<u>1,873,137</u>
<b>流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		10,000	1,746,221
應付票據		-	57,790
應付貿易款項		794,643	597,545
其他應付款項及應計費用		1,332,405	960,610
應付稅項		41,067	32,484
流動負債總額		<u>2,178,115</u>	<u>3,394,650</u>
流動資產/(負債)淨額		<u>25,107</u>	<u>(1,521,513)</u>
總資產減流動負債		<u>4,532,786</u>	<u>2,628,703</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		112,500	983,000
長期應付款項		271,214	256,523
遞延稅項負債		332,690	333,146
非流動負債總額		<u>716,404</u>	<u>1,572,669</u>
資產淨值		<u>3,816,382</u>	<u>1,056,034</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益：			
已發行股本	13	21,589	150
儲備		3,615,715	1,023,625
擬派發末期股息	9	148,908	-
		<u>3,786,212</u>	<u>1,023,775</u>
非控股權益		<u>30,170</u>	<u>32,259</u>
權益總額		<u>3,816,382</u>	<u>1,056,034</u>

## 財務資料附注

### 1 公司資料

華地國際控股有限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。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KYI-1111, Cayman Islands。本公司於二零一零年十月二十一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Netsales Trading Limited，一間于英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的公司。

### 2 編制基準

截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃按國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）而編制，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、以及香港公司條例之披露規定詮釋。除以公允價值計量的投資外，本集團合併財務報表根據歷史成本慣例編制。本集團合併財務報表以人民幣千為單位，所有數值均四捨五入除非另有注明。

於本年度，本集團採納了一些新的經修訂的國際財務報告準則。採用新的經修訂的國際財務報告並未對目前會計期間的合併財務報表造成重大影響。

### 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、本集團金融工具的公允價值變動收益/（損失）、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本集團除稅前溢利一致。

分部資產不包括本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、抵押存款、現金及現金等價物、按公平值計入損益的投資及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。

### 3 經營分部資料(續)

分部負債不包括計息銀行及其它借款、應付稅項、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第三方銷售的售價進行交易。

#### 截至二零一零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
<b>分部收益</b>			
對外部客戶的銷售	<u>1,351,859</u>	<u>1,638,173</u>	<u>2,990,032</u>
<b>分部業績</b>	491,068	167,580	658,648
對賬：			
利息及股息收入及未分配收益			20,404
公司及其他未分配開支			(70,743)
融資成本			<u>(88,635)</u>
除稅前溢利			<u>519,674</u>
<b>分部資產</b>	4,271,407	698,361	4,969,768
對賬：			
公司及其他未分配資產			<u>1,741,133</u>
總資產			<u>6,710,901</u>
<b>分部負債</b>	1,854,721	404,181	2,258,902
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>635,617</u>
<b>總負債</b>			<u>2,894,519</u>
<b>其他分部資料：</b>			
折舊及攤銷	171,093	30,056	201,149
公司及其他未分配款項			<u>3,367</u>
折舊及攤銷合計			<u>204,516</u>
資本開支	299,164	127,390	426,554
公司及其他未分配款項			<u>101,533</u>
總資本開支*			<u>528,087</u>
滯銷存貨撥備	<u>(2,834)</u>	<u>1,195</u>	<u>(1,639)</u>

### 3 經營分部資料(續)

截至二零零九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
分部收益			
對外部客戶的銷售	<u>945,183</u>	<u>1,340,867</u>	<u>2,286,050</u>
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
應佔聯營公司收益			1,306
公司及其他未分配開支			(39,356)
融資成本			<u>(66,283)</u>
除稅前溢利			<u>347,101</u>
分部資產	4,119,554	456,910	4,576,464
對賬：			
公司及其他未分配資產			<u>1,446,889</u>
總資產			<u>6,023,353</u>
分部負債	1,220,595	305,971	1,526,566
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>3,440,753</u>
總負債			<u>4,967,319</u>
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			<u>4,267</u>
折舊及攤銷合計			<u>146,203</u>
資本開支	1,159,313	125,483	1,284,796
公司及其他未分配款項			<u>4,322</u>
總資本開支*			<u>1,289,118</u>
滯銷存貨撥備	<u>734</u>	<u>205</u>	<u>939</u>

\* 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。

#### 地區資料

本集團所有收入來自中國內地客戶，而且本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占本集團收入10%或以上。

## 4 收入

收入指本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稅及附加費；以及一般業務過程中產生的其他收入。

收入的分析呈列如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
商品銷售－直接銷售	2,072,844	1,697,117
來自特許專營銷售的佣金收入（附註）	<u>844,110</u>	<u>536,441</u>
<b>總營業額</b>	<b>2,916,954</b>	<b>2,233,558</b>
租金收入	58,501	39,649
提供餐飲服務	<u>14,577</u>	<u>12,843</u>
<b>總收入</b>	<b><u>2,990,032</u></b>	<b><u>2,286,050</u></b>

附注：

來自特許專營銷售的佣金收入分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
來自特許專營銷售的所得款	<u>4,721,304</u>	<u>2,997,632</u>
來自特許專營銷售的佣金收入	<u>844,110</u>	<u>536,441</u>

## 5 其他收入和收益

<u>其他收入</u>	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
來自供應商的費用收入	285,331	210,002
利息收入	14,034	21,238
來自可供出售投資的股息收入	-	1,700
補貼收入	245	624
其他	<u>5,758</u>	<u>2,535</u>
	<u>305,368</u>	<u>236,099</u>
<u>收益</u>		
處置按公平值計入損益的投資之收益	323	-
公平值收益淨值：		
按公平值計入損益的投資	<u>44</u>	<u>-</u>
持作交易	<u>367</u>	<u>-</u>
	<u>305,735</u>	<u>236,099</u>

## 6 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，上市費用以及其他雜項開支。

## 7 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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	58,322	100,198
須於五年外全部償還的銀行及其他借款的利息	37,465	1,960
扣減：資本化利息	<u>(7,152)</u>	<u>(35,875)</u>
	<u>88,635</u>	<u>66,283</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。

於二零零七年三月十六日，由全國人大通過中華人民共和國（「中國」）企業所得稅法（「新企業所得稅法」），並於二零零八年一月一日起生效。依據新企業所得稅法，自二零零八年一月一日起所得稅率為25%。因此，對中國附屬公司的應課稅溢利按適用所得稅率25%（2009:25%）進行中國所得稅的撥備。

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本年度中國企業所得稅開支	147,470	98,764
遞延稅項	<u>(3,209)</u>	<u>(471)</u>
年內稅項開支總額	<u>144,261</u>	<u>98,293</u>

## 8 所得稅(續)

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：

	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	<u>519,674</u>	<u>347,101</u>
按法定稅率25%計算的稅項(2009: 25%)	129,919	86,775
不可扣稅的開支	13,057	7,097
年內未確認的稅項虧損	2,923	3,456
使用以往未確認的可扣除稅項虧損	(8,951)	-
毋須課稅的收入	-	(752)
預扣稅5%對中國附屬公司		
可分派溢利的影響	15,563	9,967
稅務機關授予的業務合併額外扣減	<u>(8,250)</u>	<u>(8,250)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u>144,261</u>	<u>98,293</u>

## 9 股息

	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
擬派發末期股息-7港仙(2009:無)	<u>148,908</u>	<u>-</u>

本年度擬派發末期股息須於應屆股東周年大會上待本公司股東批准。

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，支付的股息分別為人民幣25,959,000元和人民幣40,916,000元，其分別為首次公開發售前支付給當時本公司股東的股息。就本報告目的而言，因股息率無關並未呈列。

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。

## 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計算，並已就二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年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（財務報告附注13更充分的表述）已於有關期間開始時發生。每股基本溢利乃基於以下項目計算：

	<u>二零一零年</u> 人民幣千元	<u>二零零九年</u> 人民幣千元
<b>溢利</b>		
母公司擁有人應佔溢利	372,193	247,723
扣除：優先股股息	<u>—</u>	<u>(6,075)</u>
母公司擁有人應佔溢利 (已對優先股股息做出調整)	<u>372,193</u>	<u>241,648</u>
	<u>二零一零年</u> 千股	<u>二零零九年</u> 千股
<b>股份</b>		
計算每股基本溢利所採用的 已發行普通股加權平均數	<u>2,098,630</u>	<u>1,658,595</u>

每股攤薄溢利的計算乃基於母公司普通股權持有人應佔溢利，以及計算每股基本溢利時採用的股份數目，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。每股攤薄溢利乃基於以下項目計算：

	<u>二零一零年</u> 人民幣千元	<u>二零零九年</u> 人民幣千元
<b>溢利</b>		
母公司擁有人應佔溢利	<u>372,193</u>	<u>247,723</u>
	<u>二零一零年</u> 千股	<u>二零零九年</u> 千股
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利所採用 已發行普通股加權平均數	<u>2,098,630</u>	<u>1,658,595</u>
攤薄影響-普通股加權平均數： 可轉換優先股	<u>—</u>	<u>405,246</u>
	<u>2,098,630</u>	<u>2,063,841</u>

## 11 存貨

	<u>二零一零年</u>	<u>二零零九年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
貨店商品，按成本或可變現淨值計值	411,576	298,592
低價消費品	<u>1,340</u>	<u>2,721</u>
	<u>412,916</u>	<u>301,313</u>

## 12 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：

	<u>二零一零年</u>	<u>二零零九年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
一個月內	<u>10,567</u>	<u>8,984</u>

## 13 已發行股本

### 法定

	<u>二零一零年</u>	<u>二零零九年</u>
	千股	千股
	每股面值	每股面值
	0.01港元	0.01港元
普通股	10,000,000	39,000
	<u>10,000,000</u>	<u>39,000</u>

### 已發行及繳足普通股

	每股面值	
	0.01港元的	
	股份數量	
	千股	人民幣千元
於二零零九年一月一日	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	<u>3,432</u>	<u>35</u>
於二零零九年十二月三十一日	14,664	150
資本化發行 (i)	1,985,336	17,144
首次公開發行本公司股份 (ii)	<u>500,000</u>	<u>4,295</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>2,500,000</u>	<u>21,589</u>

- i. 根據本公司2010年9月30日通過的股東會決議，本公司將股份溢價賬內的進賬金額19,853,360港元以撥充資本的方式，按面值0.01港元配發及發行共計1,985,336,000股普通股並入賬列作繳足股份。

### 13 已發行股本(續)

- ii. 本公司的首次公開發行以每股5.93港元的價格共發行500,000,000股面值0.01港元的股份，扣除費用前合計現金對價為港元2,965,000,000元(相當於人民幣2,546,935,000元)。上述股份自2010年10月21日開始於聯交所交易。

#### 已發行及繳足可轉換優先股

	每股面值 0.01港元的 股份數量 千股	人民幣千元
於二零零九年一月一日	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	<u>(3,432)</u>	<u>(35)</u>
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

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本公司一股普通股。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本公司普通股。

### 管理層討論與分析

二零一零年中國經濟穩步增長，城市化步伐持續，國民收入不斷提升，零售市場亦持續擴張。根據中國國家統計局的初步測算，二零一零年中國國內生產總值增長10.3%，城鄉居民生活消費增勢平穩。同期內部消費市道暢旺，社會消費品零售總額同比增長18.4%。受惠於以上良好的市場基調，本集團的銷售所得款項總額保持強勁的增長勢頭，經營利潤保持穩定增長，我們欣然報告，二零一零年集團實現銷售所得款項總額達人民幣6,852.6百萬元，同比增長44.7%；實現年度溢利達人民幣375.4百萬元，同比增長50.9%。

## 業務回顧

本集團堅持既定發展戰略，通過深入區域發展與穩健拓展相結合、進一步提升商品和行銷有效性、持續改善營運效率的成果。報告期內，本集團按步驟推進新店建設，二零一零年新開門店七家，包括百貨門店一家，超市門店六家，新開門店業績表現良好，符合管理層預期，不僅成為業務銷售增長新的驅動力，也使集團得以進一步鞏固其泛長江三角洲領先地位。集團還積極物色符合本集團發展策略及資本回報要求的擴充機會，於報告期內，本集團與獨立第三方簽訂若干買賣和租賃的框架協議，在江蘇省金壇、常州、泰興市、浙江省長興市等地鎖定開店地點，預計將在未來三年內至少增加25萬平方米的建築面積。

二零一零年本集團取得21.2%的同店增長，旗艦店無錫八佰伴更取得42.6%的突出同店增長。單店經營質素的提升，源於對商品和品牌結構、行銷策略、培養忠誠會員顧客和業務評估的有效掌控和深入理解。本集團不斷根據目標顧客消費需求和產品類別表現優化商品和品牌結構及陳列，實施供應商整合，加強與優質供應商零售合作夥伴的合作，加大核心產品類別的關鍵品牌引進；根據當地消費市場和貨品資源推行行之有效的行銷策略，形成「品牌回饋日行銷」、「會員回饋日行銷」等自我行銷品牌，對消費者、供應商、周邊城市顧客形成消費預期與連鎖效應。在以會員行銷為主導的思想下，本集團持續關注會員顧客計畫的推進和發展，通過提供針對會員顧客的專享服務和增值服務，進一步增強會員顧客的滿意度和忠誠度。

本集團以成為「中國最專業的零售企業」為目標，除追求一流商品精準行銷，優質服務外，亦為此持續改善營運效率，一方面推進系統建設，優化公司核心流程，分階段搭建公司的綜合零售經營管理和業務評估系統；一方面通過加強財務監控和垂直管理，並且結合行政管控有效防範公司風險；此外，通過客戶關係管理系統的建設使公司資訊技術應用更為深入。

本集團亦深明員工培育及引進對公司發展的重要性，不斷通過對員工進行職業生涯規劃令員工和公司共同成長，通過內部後備人才甄選、知識技能培訓、崗位輪崗實戰、公平競聘晉升等機制為本集團的擴展及發展培養多技能人才。

## 新店拓展及連鎖擴張

於二零一零年一月，本集團開設鎮江八佰伴百貨店及鎮江大統華城市中心店。作為鎮江市第一家擁有超過80,000平方米總建築面積的現代化百貨店及超市，坐落在鎮江市核心商業區。鎮江八佰伴定位中高端百貨，引領著當地消費者偏好。該店於鎮江市場引進眾多新的國內及國際品牌，以及合理的商品結構。於二零一零年，鎮江八佰伴作為本集團最大五家門店之一，錄得了超過人民幣500.0百萬元的顯著銷售所得款項總額。鎮江八佰伴的開業進一步提高了本集團在江蘇省南部的聲譽以及對顧客和供應商的影響力。

於本年度，本集團開設6家新超市且總建築面積超過43,000平方米，其中三家為城市中心店（鎮江大統華城市中心店、馬鞍山大統華城市中心店及南京大統華城市中心店），並與百貨店處於同一建築物內。其餘為社區中心店，位於人口密度相對高及物流便捷的社區中心，分別為江陰市虹橋社區、霞客社區以及丹陽市後巷社區。同城市一家城市中心店及多家社區中心店的業務模式提升了大統華的影響力並增加了市場份額，該業務模式亦更好地將城市中心店作為經營和物流中轉站以支持同城市的社區中心店。於二零一零年度，6家新開超市貢獻人民幣170.1百萬元，占銷售所得款項總額的9.7%；該等新開門店符合於泛長三角區域的超市網路拓展規劃。

截至二零一零年十二月三十一日，本集團於泛長三角區域運營10家百貨店及20家超市。於二零一零年度，本集團百貨店建築總面積增加18.9%達約421,800平方米，超市建築總面積增加33.5%達約174,000平方米。本集團擁有3家百貨店及13家超市在建，預期在二零一一年至二零一二年不同時期開始營業（除一家無錫社區中心超市店於2013年末開設外）。預計在建百貨店總建築面積約為85,000平方米，其中約50,000平方米預期於二零一一年開始營業。對於超市，預計在建超市總建築面積約為126,000平方米，其中約76,000平方米將於二零一一年開始營業。

## 策略及展望

本集團將繼續關注中國宏觀經濟的發展趨勢、市場競爭環境的變化及消費者需求的變更，保持並進一步增強本集團在其已設立店鋪地區的市場地位，並於中國泛長江三角洲地區進行選擇性拓展，通過外部擴張和內部增長兩種方式實現成為該地區雙模式零售連鎖店最有效的營運商。

外部擴張主要體現在新店的開設。本集團在新的一年將繼續擴大集團於泛長江三角洲的業務，拓展連鎖店的版圖，集團將加強對已設立店鋪地區的布點力度，實施地區滲透，通過提升品牌形象、擴大消費者認知加強集團在此區域的影響力；並對周邊地區如安徽省、浙江省等進行戰略性佈局，及繼續選擇符合本集團發展策略、選址要求及資本回報要求的拓展機會。

內部增長主要體現在對現有門店盈利能力的進一步提升，其主要方法是加強預算管理、費用控制、管理創新等，並根據不同的店齡採取針對性的措施。同時，加強區域門店互動與協助，發揮百貨業務與超市業務之間、門店及門店之間的協同效益，以區域連鎖規模優勢，實現對零售市場的影響力和表現力。

二零一一年，除本地零售企業加快擴張外，外地乃至外資零售巨頭不斷加大網點佈局力度，紛紛搶駐華地的主戰場，同時通脹壓力帶來企業運營成本的攀升，零售業態法律法規的進一步規範帶來更高的管理要求。但本集團依然對業務的長遠發展深表樂觀。一方面，政策對消費行業中長期景氣構成強力支持，二零一一年始的「十二五」規劃注重由「國富」向「民富」轉變，構建擴大消費長效機制，國民經濟步入消費率提升階段；另一方面，從中國的人口結構方面看，中國開始進入第三次消費高峰期，中國居民家庭格局由多子女到獨生子女的轉變刺激消費增長；而二零一一年物價上漲的預期刺激零售行業整體收入增長。

本集團對現有經營區域的經濟前景充滿信心，亦深信將繼續受益於其在經營區域內與日俱增的行業領先地位。在新加入的地區市場，本集團將集中改善現有店鋪經營效益，並透過利用已建立的基礎探索進一步業務滲透的機會。本集團新戰略專案均經過精挑細選，可為本集團長遠增長前景奠定牢固基礎，成功兌現企業發展之策略方向，傳承增長。

## 財務回顧

### 銷售所得款項總額

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一零年			二零零九年		
	百貨店業務	超市業務	合計	百貨店業務	超市業務	合計
	(人民幣百萬元)					
總收入 (如報告所述)	1,351.8	1,638.2	2,990.0	945.2	1,340.9	2,286.1
增/(減)						
提供餐飲服務	-	(14.6)	(14.6)	-	(12.9)	(12.9)
來自特許專營銷售佣金收入	(823.8)	(20.3)	(844.1)	(525.2)	(11.2)	(536.4)
特許專營銷售所得款	4,575.1	146.2	4,721.3	2,897.1	100.5	2,997.6
銷售所得款項總額	5,103.1	1,749.5	6,852.6	3,317.1	1,417.3	4,734.4
銷售所得款項總額包括						
直接銷售	490.5	1,582.3	2,072.8	397.3	1,299.8	1,697.1
特許專營銷售的所得款	4,575.1	146.2	4,721.3	2,897.1	100.5	2,997.6
租金收入	37.5	21.0	58.5	22.7	17.0	39.7
銷售所得款項總額	5,103.1	1,749.5	6,852.6	3,317.1	1,417.3	4,734.4
同店增長	25.5%	11.5%	21.2%			

本集團銷售所得款項總額增長至約人民幣6,852.6百萬元，比二零零九年度增長44.7%。該增長主要源於約21.2%的同店銷售增長。銷售所得款項總額來自於百貨店業務及超市業務。百貨店業務及超市業務的銷售所得款項總額增長至約人民幣5,103.1百萬元及1,749.5百萬元，即比2009年約分別增長53.8%及23.4%。

#### 百貨店業務：

於年內，百貨店業務銷售所得款項總額增至5,103.1百萬元，主要源自於近25.5%的同店銷售增長；及二零零九年度底已開業/收購新店（南通八佰伴和馬鞍山八佰伴）的全年業績表現；以及二零一零年一月開業的鎮江八佰伴的銷售表現。此外，無錫八佰伴（本集團旗艦店）二零零九年完成改造後全年運營，於二零一零年度實現近42.6%的顯著同店增長，並繼續成為本集團銷售增長的驅動力。

無錫八佰伴對百貨店業務銷售所得款項總額的貢獻百分比由約26.7%降至二零一零年的24.8%。該等變動是由於二零零九年末至二零一零年初三家新店鋪的開設（包括南通八佰伴、馬鞍山八佰伴及鎮江八佰伴）對銷售所得款項總額的貢獻從約1.6%增至二零一零年的20.3%。前五大百貨店對百貨店業務銷售所得款項總額的累計貢獻從約85.2%降至二零一零年的71.3%。上述三家店鋪預計將成為集團百貨店業務銷售增長的新的推動力。

於二零一零年間，特許專營銷售對百貨店業務銷售所得款項總額的貢獻約為89.7%（二零零九年：87.3%），按年絕對值從約人民幣2,897.1百萬元增加至人民幣4,575.1百萬元，增長約57.9%；直接銷售對百貨店業務銷售所得款項總額的貢獻約為9.6%（二零零九年：12.0%），從約人民幣397.3百萬元增加至人民幣490.5百萬元，增長約23.5%。

### 超市業務：

超市業務的銷售所得款項增長主要來自約11.5%的同店銷售增長的貢獻以及包含了二零一零年度新開設的6家超市的運營。

於二零一零年，前五大店鋪對超市業務銷售所得款項總額的累計貢獻由約70.2%降至60.6%。由於二零一零年度6家新超市的開設，對超市業務銷售所得款項總額產生9.7%的貢獻，該等店鋪預計將成為超市業務銷售增長的新的推動力。

於二零一零年度，直接銷售對超市業務銷售所得款項總額的貢獻約為90.4%（二零零九年：91.7%）；特許專營銷售對超市業務銷售所得款項總額的貢獻約為8.4%（二零零九年：7.1%）。按年絕對值，直接銷售及特許專營銷售分別由約人民幣1,299.8百萬元增加至人民幣1,582.3百萬元，及約人民幣100.5百萬元增加至146.2百萬元。

## 總收入

截至十二月三十一日止年度

	二零一零年			二零零九年			同比增長		
	百貨店業務	超市業務	合計	百貨店業務	超市業務	合計	百貨店業務	超市業務	合計
	(人民幣百萬元)								
直接銷售	490.5	1,582.3	2,072.8	397.3	1,299.8	1,697.1	23.5%	21.7%	22.1%
來自特許專營銷售佣金收入	823.8	20.3	844.1	525.2	11.2	536.4	56.9%	81.2%	57.4%
總營業額	1,314.3	1,602.6	2,916.9	922.5	1,311.0	2,233.5	42.5%	22.2%	30.6%
租金收入	37.5	21.0	58.5	22.7	17.0	39.7	65.2%	23.5%	47.4%
提供餐飲服務	-	14.6	14.6	-	12.9	12.9	-	13.2%	13.2%
<b>總收入</b>	<b>1,351.8</b>	<b>1,638.2</b>	<b>2,990.0</b>	<b>945.2</b>	<b>1,340.9</b>	<b>2,286.1</b>	<b>43.0%</b>	<b>22.2%</b>	<b>30.8%</b>

本集團總收入增至人民幣2,990.0百萬元，按年增長30.8%。

## 百貨店業務：

於二零一零年，來自百貨店業務的收入增加至約人民幣1,351.8百萬元，按年增長43.0%。收入的增長原因大致上與百貨店業務銷售所得款項總額的增長原因相符。

**直接銷售收入：**於二零一零年，百貨店業務來自直接銷售的收入增長至人民幣490.5百萬元，比二零零九年度增長23.5%。收入增加主要是由於店鋪銷售額的快速增加以及新店鋪開始運營。於二零一零年，來自直接銷售收入占百貨店業務收入的比例從42.0%降至36.3%。下降主要由於以直接銷售為主的家用電器銷量的減少。

**特許專營銷售佣金收入：**儘管存在新開設店鋪馬鞍山八佰伴和鎮江八佰伴的通常較低佣金率的稀釋效應，然來自特許專營銷售的佣金率約18.0%、綜合毛利率<sup>3</sup>約21.0%，均與二零零九年相若。本集團將根據消費需求，通過定期檢查並提升商品組合，以繼續穩定特許專營銷售佣金率。

## 超市業務：

**直接銷售收入：**於二零一零年，超市業務來自直接銷售的收入增長至人民幣1,582.3百萬元，比二零零九年增長21.7%。收入的增加主要是由於已開業店鋪銷售額的增加以及於二零一零年6家新店鋪開始運營。於二零一零年，直接銷售收入占超市業務收入的百分比達96.6%（二零零九年：96.9%）。於二零一零年，來自直接銷售的毛利率穩定在13.4%，與二零零九年相若。於二零一零年，綜合毛利率達22.7%（2009：22.6%）。集團擬將擴大生鮮食品的自營規模、增加生鮮食品全國範圍原產地直采比率而降低成本提升品質，以繼續穩定直接銷售毛利率和綜合毛利率。

## 其他收入及收益

其他收入及收益含其他經營性收入及其他非經營性收入。其他經營性收入主要來自向供應商收取的費用，包括供應商參加商場營銷活動所需支付的促銷費、管理費，以及供應商在我們店鋪貨架和櫃位上陳列及展示其商品所需支付的陳列費用。於二零一零年，其他經營性收入增長至約人民幣285.3百萬元，按年增長35.8%。此外，其他非經營性收入降至約人民幣20.4百萬元，主要由於存款利息收入的降低。

---

<sup>3</sup> 綜合毛利包括直接銷售的收入，來自特許專營銷售的佣金收入，租金收入及其他收入（主要包括向聯營商及供應商收取的服務費）

## 購買存貨及存貨變動

購買存貨及存貨變動指在直接銷售業務模式下為轉售而從供應商購買貨品的成本。於二零一零年，本集團購買存貨及存貨變動增加至約1,806.9百萬元，按年增長22.3%。增長幅度大致與二零一零年直接銷售的增長幅度相一致。

## 員工成本

本集團特許專營及直接銷售供應商負責在本集團店鋪經營銷售櫃位的其自有僱員的所有員工成本。於二零一零年，員工成本增加約人民幣94.1百萬元或47.0%至約人民幣294.2百萬元。該增加主要由於列入二零零九年末新增的兩家百貨店於整個年度的員工成本，以及本年度開業的鎮江八佰伴及六家超市所產生的員工成本所致。

本集團員工成本占銷售所得款項總額百分比增加至約4.3%，與二零零九年的4.2%相比增加0.1個百分點。百貨店業務員工成本占其銷售所得款項總額約3.1%（二零零九年：3.1%），超市業務員工成本占其銷售所得款項總額約5.7%（二零零九年：5.7%）。

## 折舊及攤銷

物業、廠房及設備的折舊及攤銷主要包括物業、廠房及設備的折舊以及預付土地款的攤銷。

於二零一零年，本集團的折舊及攤銷增加約人民幣58.3百萬元或39.9%至約人民幣204.5百萬元。該項增加主要由於列入二零零九年底開業的兩家百貨店，以及於本年度開業的鎮江八佰伴和六家新開業超市的折舊及攤銷開支，以及本集團於二零一零年就現有百貨門店的建設、改造和擴建所產生的額外折舊及攤銷開支所致。

本集團折舊及攤銷開支占銷售所得款項總額百分比增加至約3.0%，較二零零九年的3.1%相比下降0.1個百分點。百貨店折舊及攤銷開支占其銷售所得款項總額約3.4%（二零零九年：3.6%），超市折舊及攤銷開支占其銷售所得款項總額約1.7%（二零零九年：1.7%）。

## 租賃開支

租賃開支主要包括百貨店、超市經營場所及辦公室的租賃費用。於二零一零年，租賃開支約人民幣44.3百萬元。

本集團租賃開支占銷售所得款項總額百分比下降至約0.6%，較二零零九年的0.9%相比下降0.3個百分點。百貨店租賃開支占其銷售所得款項總額約0.3%（二零零九年：0.7%），超市店租賃開支占其銷售所得款項總額約1.5%（二零零九年：1.4%）。

## 其他開支

其他開支主要包括其他經營性支出和其他非經營性支出。其他經營性支出包括水電開支，廣告及促銷費用，辦公室開支，裝修、改造費用，維護及耗材費用，差旅費，銀行手續費，保險，財產稅，外聯費用，政府附加費用和其他各項開支。其他非經營性支出包括專業人員費用、附屬公司的處置損失以及物業、廠房及設備的處置損失。於二零一零年，其他開支增加約人民幣95.3百萬元或39.3%至約人民幣337.6百萬元。增加主要由於列入二零零九年開業的兩家百貨店，以及於本年度鎮江八佰伴和六家超市開業產生的其他經營性支出，以及本集團因二零一零年上市所產生的專業人員費用導致其他非經營性支出上升所致。

其他開支占銷售所得款項總額的百分比減少0.2個百分點，由約二零零九年的5.1%至約4.9%。其他經營性開支及其他非經營性開支占銷售所得款項總額的百分比分別為約4.4%及0.5%(2009:4.7%和0.4%)。

## 經營溢利

於二零一零年，除歸屬於總部的利息收支、投資收益/損失、資產及下屬公司處置收益/損失、未分配收益及費用外的稅前經營溢利增加約人民幣233.3百萬元或54.9%至約人民幣658.6百萬元。百貨店業務的經營溢利增加約人民幣218.2百萬元或80.0%至人民幣約491.0百萬元，百貨店業務經營溢利占其銷售所得款項總額的百分比增加至約9.6%，與去年同期的8.2%相比增加了1.4個百分點。超市業務的經營溢利增加約人民幣15.1百萬元或9.9%至人民幣約167.6百萬元，超市業務經營溢利占其銷售所得款項總額的百分比降低至約9.6%，與去年同期的10.8%相比減少了1.2個百分點。

## 融資成本

融資成本包括銀行及其他借款的利息開支。於二零一零年，融資成本增加約人民幣22.3百萬元或33.6%至人民幣約88.6百萬元，這是由於鎮江八佰伴等新店項目投入經營而停止利息資本化的結果。

## 除稅前溢利

除稅前溢利達人民幣519.7百萬元，按年增長49.7%。除稅前溢利的增長與經營溢利的增長相符。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支增加約人民幣46.0百萬元或46.8%至約人民幣144.3百萬元，主要由於除稅前溢利的增加及於中國成立的本公司附屬公司因預期股息分派而計提5%的預扣稅所致。二零一零年度的有效稅率為27.8%（二零零九年：28.3%）。

## 母公司擁有人應占年度溢利

於二零一零年，母公司擁有人應占溢利增加至約人民幣372.2百萬元，與去年比較增加了約50.2%或人民幣124.5百萬元。純利率從上一年度的10.8%增加至約12.4%，增加主要由於經營溢利率的提升。於二零一零年，每股基本溢利人民幣18分，比上一年度約增加20.0%。

## 資本開支

本集團於年內的資本開支約為人民幣528.1百萬元(二零零九:人民幣1,289.1百萬元)。資本開支包括因擴張連鎖店鋪而收購的土地使用權、土地及樓宇及新建項目的合約付款(包括透過附屬公司的收購事項，以及本集團於年內提升若干零售空間以進一步優化購物環境所致)。

## 流動資金及財務資源

本集團主要依賴來自其經營活動的現金流作為流動資金的主要來源。本集團一直奉行謹慎的財務管理政策，並有足夠備用的銀行信貸現金流以應付日常運行及未來發展對資金的需求。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行結餘、手頭現金及類似現金工具(包括銀行結餘及現金、抵押存款)為約人民幣1,537.6百萬元(二零零九:人民幣1,355.6百萬元)，而本集團的短期銀行貸款結餘為人民幣10.0百萬元(二零零九:人民幣1,746.2百萬元)。

本集團於二零一零年十二月三十一日的資產總值約為人民幣6,710.9百萬元(二零零九:人民幣6,023.4百萬元)，而負債總額約為人民幣2,894.5百萬元(二零零九:人民幣4,967.3百萬元)，因此資產淨值約為人民幣3,816.4百萬元(二零零九:人民幣1,056.1百萬元)。增幅主要由於本集團的首次公開發售所得款項。本集團於二零一零年底的資產負債比率按債務淨額(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)除以資本加債務淨額，下降至約為16.0%(二零零九:78%)。

本集團於二零一零年十二月三十一日的資本承擔約為人民幣549.7百萬元(二零零九:260.2百萬元)，乃關於收購物業、廠房及設備、土地使用權及一家附屬公司權益的合約付款，已訂約但尚未於綜合財務報表內撥備。

## 或然負債

本集團一下屬公司作為被告，目前正涉及一起未決訴訟，訴訟原告一方向法院起訴並聲稱：集團下屬的公司違反了(原)購買其位於馬鞍山市(中國大陸安徽省)的一處物業的合同，要求賠償其因合同違約所產生的損失人民幣15,000,000元。公司董事經過徵詢集團法務部門意見後充分確信集團下屬的相關公司有足夠證據，否認訴訟原告一方依據相關法律法規所提出的任何訴訟請求。

## 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，抵押銀行借款餘額為人民幣122.5百萬元（二零零九：2,635.3百萬元）本集團抵押物業、廠房及設備、土地使用權作為本集團一般銀行貸款的擔保及抵押為人民幣185.8百萬元（二零零九：2,115.0百萬元）。

## 外匯風險

本集團的業務經營位於中國，其收益及開支均以人民幣結算。本集團若干銀行結餘、短期銀行借款及存款，包括本集團首次公開發行的所得款項均以港元或美元結算。本公司及本公司的一些海外子公司均選擇以美元作為功能性貨幣。港幣/美元及人民幣或針對各實體功能貨幣的重大匯率變化可能會對本集團的財務造成影響。

於二零一零年十二月三十一日，董事認為本集團的外匯風險是不重大的。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得外匯收益淨額約人民幣1.0百萬元（二零零九：0）。於二零一零年度，本集團並未使用任何用於對沖目的的金融工具。

## 僱員

二零一零年十二月三十一日，本集團僱用合計約6,495名全職僱員，其中百貨店業務3,054名僱員，超市業務3,117名僱員（二零零九年：5,273名全職僱員，其中百貨店業務2,244名僱員，超市業務2,766名僱員）。僱員包括管理層、銷售人員及物流支援系統人員及其他輔助人員。本集團的薪酬（包括董事的薪酬、退休金及其他津貼形式）約為人民幣294.2百萬元（二零零九：人民幣200.1百萬元），占本集團合計費用的33.4%（二零零九：31.6%）。這一增長主要由於員工人數增加以支持新的百貨店和超市的運作，及人均薪酬水準的提升。本集團的薪酬政策主要是根據每位員工的崗位責任、工作表現及服務年限，以及現行市場狀況而定。

為吸引及留用技術熟練及經驗豐富的員工，並鼓勵其致力於本集團業務的進一步發展及擴張，本集團亦提供了一份購股權計劃（「購股權計劃」）。於二零一零年十二月三十一日，本集團並未就購股權計劃授出任何購股權。

## 首次公開發行所得款項的用途

於二零一零年十月，本公司在香港聯交所上市發行的新股所得款項，在扣減相關的發行費用後，約港幣2,854.3百萬元（相當於約人民幣2,451.8百萬元）。於二零一零年十二月三十一日，所得款項按本公司招股書中列示的建議用途獲以充分使用，按以下用途：

- 約港幣 60.0 百萬元（相當於人民幣 51.5 百萬元）用於拓展我們的店鋪網絡，包括開發目前正在建的百貨店及超市；翻新或擴建我們的現有門店以及開發泛長三角區域其他合適百貨店或超市的發展機會；
- 約港幣 1,580.0 百萬元（相當於人民幣 1,357.2 百萬元）用於歸還銀行貸款；
- 約港幣 1.2 百萬元（相當於人民幣 1.0 百萬元）用於進一步開發管理系統、物流支援系統以及擴充總部；
- 未用餘額港幣 1,213.1 百萬元（相當於人民幣 1,032.3）百萬元用於本集團額外營運資本。

## 購買，出售或贖回本公司上市股份

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司及其本公司的任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

## 企業管制守則

本公司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、投資大眾及其他利益相關者的利益及期望。

董事認為除守則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，截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團一直遵守香港聯和交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「守則」）。

上市規則守則A.2.1條列明主席及行政總裁角色應相分離且不應由同一人擔任。陶慶榮先生，本集團行政總裁自二零一一年一月一日起開始負責本集團業務的日常管理及全面承擔本集團運營的直接監督職務。陳建強先生負責本集團的戰略發展，並專注於本集團的投資及拓展。陳先生亦監督本集團的表現及發展。陳先生仍然是本公司的執行董事及主席。本公司主席及行政總裁的角色現已明確界定並由不同人士擔任。

## 審核委員會

本公司的審核委員會（「審核委員會」）由本公司設立，負責審查及監督本集團的財務申報程式及內部監控程式。審核委員會已經審查了截至二零一零年十二月三十一日止年度的本集團的全年業績。於本公告日期，審核委員會由三名非執行董事組成，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。

## 證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為規管本公司董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，所有董事均已確認，彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度內一直嚴格遵守標準守則。

## 股東周年大會

本公司現擬於二零一一年五月十七日周二於中華人民共和國江蘇省無錫市縣前東街1號金陵大飯店26樓會議廳舉行股東週年大會。股東周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。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將由二零一一年五月十三日至二零一一年五月十七日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記手續，期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格參加並在二零一一年五月十七日舉行的本公司股東周年大會上投票，所有股份過戶檔案連同有關股票最遲須於二零一一年五月十二日下午四時正前送達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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

## 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](http://www.springlandgroup.com.cn))上刊發。年度報告將會按既定程式派發至本公司股東及於上述提及的網站上刊發。

## 致謝

本人謹此衷心感謝本集團股東、全體員工、業務夥伴及顧客對本集團的持續支持。

承董事會命  
華地國際控股有限公司  
陳建強  
主席

香港，2011年3月16日

於本公告刊發日期，董事會包括三位執行董事，陳建強先生，陶慶榮先生及馮曉黎先生；及兩位非執行董事王霖先生和馮曉邨先生；以及三位獨立非執行董事，林志軍博士，張維炯博士及王帥廷先生。