

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告的內容概不負責，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告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)

(股份代碼: 1700)

截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績

**財務概要**

	截至六月三十日止六個月		+/-
	二零一八年 (未經審核) 人民幣百萬元	二零一七年 (未經審核) 人民幣百萬元	
銷售所得款項總額 <sup>1</sup>	<b>5,962</b>	5,671	5.1%
-百貨	<b>4,442</b>	4,189	6.1%
-超市	<b>1,520</b>	1,482	2.5%
收入	<b>2,372</b>	2,247	5.6%
除稅前溢利	<b>358</b>	349	2.6%
母公司擁有人應佔溢利	<b>242</b>	227	6.3%
每股溢利 - 基本(人民幣:分)	<b>11</b>	10	7.2%
淨溢利率	<b>10.0%</b>	10.1%	-0.1 百分點

- 截至2018年6月30日止六個月銷售所得款項總額及收入分別錄得人民幣5,962百萬元及人民幣2,372百萬元。百貨業務的同店銷售變化<sup>2</sup>為上升4.4%，超市業務同店銷售變化為上升0.1%。
- 除稅前溢利為人民幣358百萬元。母公司擁有人應佔溢利為人民幣242百萬元，錄得上升6.3%。

1 銷售所得款項總額指特許專營銷售所得款、直接銷售收入及租金收入總金額。

2 同店銷售變化指於可比期間運營店銷售所得款項總額的變動。

- 每股溢利為人民幣11分。
- 擬派發中期股息為每股港幣3仙。

## 截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績

華地國際控股有限公司（「本公司」或「華地」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及附屬公司（合稱「本集團」）截至2018年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，以及2017年同期的比較數字。未經審核中期簡明業績已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

### 中期簡明綜合收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	<b>2,372,263</b>	2,247,475
其他收入及收益	5	<b>356,102</b>	346,909
購買存貨及存貨變動		<b>(1,335,820)</b>	(1,303,162)
員工成本		<b>(348,085)</b>	(334,778)
折舊及攤銷		<b>(260,608)</b>	(239,508)
租賃開支		<b>(52,677)</b>	(54,226)
其他開支		<b>(321,661)</b>	(285,647)
融資成本	6	<b><u>(51,810)</u></b>	<u>(28,582)</u>
<b>除稅前溢利</b>		<b>357,704</b>	348,481
所得稅開支	7	<b><u>(119,902)</u></b>	<u>(121,881)</u>
<b>期內溢利</b>		<b><u>237,802</u></b>	<u>226,600</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		<b>241,591</b>	227,377
非控股權益		<b><u>(3,789)</u></b>	<u>(777)</u>
		<b><u>237,802</u></b>	<u>226,600</u>
<b>母公司普通股權益持有人應佔每股溢利</b>			
基本及攤薄(人民幣：分)	9	<b><u>11</u></b>	<u>10</u>

中期簡明綜合收益表  
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	<u>237,802</u>	<u>226,600</u>
其他全面損失/收益		
換算境外業務產生的匯兌差額	<u>(18,848)</u>	<u>27,542</u>
期後可重分類為損益的其他全面 損失/收益，淨值	<u>(18,848)</u>	<u>27,542</u>
期內其他全面損失/收益，稅後淨值	<u>(18,848)</u>	<u>27,542</u>
期內全面收益總額	<u>218,954</u>	<u>254,142</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	222,743	254,919
非控股權益	<u>(3,789)</u>	<u>(777)</u>
	<u>218,954</u>	<u>254,142</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	9,030,684	9,124,065
預付土地出讓金	11	1,603,738	1,627,588
其他無形資產		26,053	26,955
商譽		250,384	250,384
可供出售投資		5,188	5,188
長期預付款項		10,537	12,942
遞延稅項資產		119,424	111,151
受限貨幣資金	14	115,265	113,158
應收控股股東款項	12	<u>101,720</u>	<u>99,984</u>
非流動資產總額		<u>11,262,993</u>	<u>11,371,415</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		276,309	351,108
應收貿易款項	13	8,136	6,412
預付款項、按金及其他應收款項		433,776	430,792
現金及現金等價物	14	<u>496,508</u>	<u>511,198</u>
流動資產總額		<u>1,214,729</u>	<u>1,299,510</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

二零一八年六月三十日

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
計息銀行借款	15	1,434,288	1,467,948
中期票據	17	303,192	-
公司債券	18	798,620	-
應付貿易款項	16	959,926	1,278,855
其他應付款項及應計費用		2,438,965	2,449,601
衍生金融工具		-	13,270
應付稅項		47,737	50,875
流動負債總額		<u>5,982,728</u>	<u>5,260,549</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(4,767,999)</u>	<u>(3,961,039)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,494,994</u>	<u>7,410,376</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款	15	643,000	396,000
中期票據	17	-	309,974
公司債券	18	-	817,070
長期應付款項		81,730	77,107
遞延稅項負債		561,256	559,733
非流動負債總額		<u>1,285,986</u>	<u>2,159,884</u>
資產淨值		<u>5,209,008</u>	<u>5,250,492</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		18,603	19,146
庫存股		(435)	(54)
儲備		5,026,750	5,066,312
		5,044,918	5,085,404
<b>非控股權益</b>		<u>164,090</u>	<u>165,088</u>
<b>權益總額</b>		<u>5,209,008</u>	<u>5,250,492</u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 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, P.O. 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. 編制基準

截至2018年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃按由國際會計準則委員會頒布的國際會計準則第34條「中期財務報告」準則而編製。本財務報表以人民幣為單位，所有數值均四捨五入到最接近的千位，除非另有註明。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團於2017年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

### 3. 經營分部資料

出於管理需要，本集團根據其貨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、衍生金融工具的公平值變動收益/(損失)及投資收益/(損失)、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。

分部資產不包括可供出售投資、遞延稅項資產、受限貨幣資金、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、中期票據、公司債券、應付稅項、遞延稅項負債和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當時市價向第三方銷售的售價進行交易。

### 3. 經營分部資料(續)

有關本集團截至 2018 年 6 月 30 日及 2017 年 6 月 30 日止六個月的經營分部收入及溢利資料如下：

截至二零一八年六月三十日止六個月  
(未經審核)

	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			
對外部客戶的銷售	<u>1,000,789</u>	<u>1,371,474</u>	<u>2,372,263</u>
分部業績	397,794	49,417	447,211
對賬：			
利息收入及未分配收益			27,938
公司及其他未分配開支			(65,635)
融資成本			<u>(51,810)</u>
除稅前溢利			<u>357,704</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月  
(未經審核)

	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			
對外部客戶的銷售	<u>906,329</u>	<u>1,341,146</u>	<u>2,247,475</u>
分部業績	356,858	59,891	416,749
對賬：			
利息收入及未分配收益			23,354
公司及其他未分配開支			(63,040)
融資成本			<u>(28,582)</u>
除稅前溢利			<u>348,481</u>



### 3 · 經營分部資料(續)

於2018年6月30日及2017年12月31日，本集團經營分部的分部資產資料如下：

於二零一八年六月三十日  
(未經審核)

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	10,007,383	1,592,844	11,600,227
對賬：			
公司及其他未分配資產			<u>877,495</u>
總資產			<u><u>12,477,722</u></u>
分部負債	2,572,045	763,791	3,335,836
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>3,932,878</u>
總負債			<u><u>7,268,714</u></u>

於二零一七年十二月三十一日  
(經審核)

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	總計 人民幣千元
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			1,005,845
總資產			<u><u>12,670,925</u></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			3,726,769
總負債			<u><u>7,420,433</u></u>

### 3. 經營分部資料(續)

#### 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。

#### 主要客戶資料

截至2018年6月30日及2017年6月30日止六個月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；特許專營銷售備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。

收入分析呈列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
商品銷售—直接銷售	1,537,276	1,483,698
特許專營銷售備金收入(附註)	<u>702,324</u>	<u>663,139</u>
<b>總營業額</b>	<b>2,239,600</b>	2,146,837
租金收入	128,635	98,175
提供餐飲服務	<u>4,028</u>	<u>2,463</u>
<b>總收入</b>	<b><u>2,372,263</u></b>	<b><u>2,247,475</u></b>

附註：

特許專營銷售備金收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
特許專營銷售所得款	<u>4,296,539</u>	<u>4,089,301</u>
特許專營銷售備金收入	<u>702,324</u>	<u>663,139</u>

## 5. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
供應商的其他收入	320,831	319,935
利息收入	11,835	10,787
補貼收入	3,997	10,976
其他	<u>6,169</u>	<u>5,211</u>
	<u>342,832</u>	<u>346,909</u>
<b>收益</b>		
公平值收益，淨額		
衍生金融工具		
— 不符合對沖定義之交易	<u>13,270</u>	<u>-</u>
	<u>356,102</u>	<u>346,909</u>

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
中期票據利息	7,557	7,557
公司債券利息	20,510	20,510
須於五年內全部償還的銀行借款利息	33,580	27,275
扣減：資本化利息	<u>(9,837)</u>	<u>(26,760)</u>
	<u>51,810</u>	<u>28,582</u>

## 7. 所得稅開支

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（「中國」）企業所得稅法，自2008年1月1日起所得稅率為25%。因此，對中國附屬公司應課稅溢利按適用所得稅率25%（2017年6月30日止六個月：25%）進行中國所得稅的撥備。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
即期-有關期間中國企業所得稅開支	<b>126,652</b>	114,976
遞延稅項	<b><u>(6,750)</u></b>	<u>6,905</u>
有關期間稅項開支總額	<b><u>119,902</u></b>	<u>121,881</u>

## 8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
於有關期間已宣告及派發的普通股股息：		
已派發 2017 年度末期股息：港幣 5 仙 (2016 年：港幣 5 仙)	<b><u>88,059</u></b>	<u>100,220</u>
擬派發普通股股息 (於 6 月 30 日未確認為負債)：		
擬派發 2018 年度中期股息：港幣 3 仙 (2017 年：港幣 3 仙)	<b><u>54,893</u></b>	<u>58,640</u>

## 9. 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本期母公司普通股權持有人應佔溢利人民幣241,591,000元(2017年6月30日止六個月：人民幣227,377,000元)及本期已發行普通股加權平均數2,283,781,066股(2017年6月30日止六個月：2,306,261,351股)計算。

本集團於報告期內未發行對普通股有潛在攤薄影響的權益工具。

## 10. 物業、廠房及設備

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於1月1日的賬面值	9,124,065	8,772,195
添置	169,219	829,806
期內/年度折舊撥備	(238,660)	(451,382)
減值準備	(8,900)	(8,146)
處置	<u>(15,040)</u>	<u>(18,408)</u>
於2018年6月30日/ 2017年12月31日賬面值	<u>9,030,684</u>	<u>9,124,065</u>

於2018年6月30日，本集團仍在為價值人民幣522,735,000元(於2017年12月31日：人民幣1,470,441,000元)的土地及樓宇申請物業所有權證。

## 11. 預付土地出讓金

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,627,588	1,676,148
期內/年度攤銷資本化為物業、廠房及設備	(3,435)	(17,339)
確認為期內/年度開支	<u>(20,415)</u>	<u>(31,221)</u>
於2018年6月30日/ 2017年12月31日賬面值	<u>1,603,738</u>	<u>1,627,588</u>

租賃土地位於中國境內，並根據租約長期持有。

## 12. 應收控股股東款項

本集團於2018年6月30日應收控股股東款項為人民幣101,720,000元（本金人民幣100,000,000元及應計利息人民幣1,720,000元）（2017年12月31日：本金人民幣100,000,000元及提前償還利息人民幣16,000元）。上述款項屬無抵押，剩餘的本金乃自2017年1月1日起計息，年利率為3.5%，且應在2019年12月31日之前償還。

## 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。並按發票日期劃分的賬齡均為一個月以內。

## 14. 現金及現金等價物、受限貨幣資金及定期存款

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	436,425	275,731
定期存款	<u>175,348</u>	<u>348,625</u>
	<u>611,773</u>	<u>624,356</u>
減：一年以上到期的受限貨幣資金	(115,265)	(113,158)
現金及現金等價物	<u>496,508</u>	<u>511,198</u>

#### 14. 現金及現金等價物、受限貨幣資金及定期存款(續)

本集團於各報告日期的現金及銀行結餘和定期存款按下列貨幣計算：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	516,981	523,391
美元	42,117	47,297
港元	51,630	51,884
新加坡元	1,033	1,777
歐元	<u>12</u>	<u>7</u>
	<b><u>611,773</u></b>	<b><u>624,356</u></b>

銀行存款根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。定期存款由三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6月30日，本集團人民幣115,265,000元(2017年12月31日：人民幣113,158,000元)的貨幣資金已存入本集團的指定賬戶。

## 15. 計息銀行借款

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行貸款：		
無擔保	<u>2,077,288</u>	<u>1,863,948</u>
	<u>2,077,288</u>	<u>1,863,948</u>
應償還銀行貸款：		
一年以內或即時	1,434,288	1,467,948
一年以上但兩年內	445,000	3,000
兩年以上但五年內	<u>198,000</u>	<u>393,000</u>
銀行借款總額	2,077,288	1,863,948
減：分類為流動負債的部分	<u>(1,434,288)</u>	<u>(1,467,948)</u>
長期部分	<u>643,000</u>	<u>396,000</u>

銀行貸款按固定利率或浮動利率計息。

於2018年6月30日本集團的銀行貸款有效年利率由2.8%至4.8%；2017年12月31日有效年利率由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 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	747,000	649,000
美元	1,022,456	1,122,493
港元	<u>307,832</u>	<u>92,455</u>
	<u>2,077,288</u>	<u>1,863,948</u>



## 16. 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 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
三個月內	<b>804,406</b>	1,024,983
三個月以上但六個月內	<b>106,490</b>	150,185
六個月以上但一年內	<b>20,674</b>	57,989
一年以上	<b><u>28,356</u></b>	<u>45,698</u>
	<b><u>959,926</u></b>	<u>1,278,855</u>

應付貿易款項均為免息且通常在60日內結清。

## 17. 中期票據

於2016年2月，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予中國境內機構投資者。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1,434萬元。

## 18. 公司債券

於2016年5月，本集團取得中國證券監督管理委員會及上海證券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予中國合資格投資者。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3,896萬元。

## 19. 中期報告期後事項

於2018年8月10日召開的會議中，董事宣佈派發普通股中期股息每股港幣3仙。擬派發股息並未根據會議日的股份數目在中期財務報告中呈現為應付股息。

## 管理層討論與分析

### 宏觀經濟概覽

2018年上半年，受國際貿易、金融市場等因素影響，我國經濟運行面臨一系列挑戰，但在世界經濟持續復蘇，供給側改革、市場自發調整等多種力量共同作用下，支撐經濟邁向高品質發展的有利條件積累增多，經濟開始趨於良性循環。根據國家統計局發佈的資料，上半年GDP國內生產總值人民幣418,961億元，同比增長6.8%；社會消費品零售總額人民幣180,018億元，同比增長9.4%，全國居民人均消費支出人民幣9,609元，同比名義增長8.8%，上半年國民經濟呈現穩中向好的發展態勢，消費市場也基本平穩，消費升級勢頭不減，消費對經濟增長的基礎性作用進一步增強。

零售行業同樣處於結構性回暖態勢下。新零售步伐繼續加快，移動互聯網以及社交的快速發展推動消費者成為消費行為的核心，便利店、社區購物中心等社區商業正在進入黃金發展期，這些變化都帶來了行業整體的復蘇。

### 業務回顧

延續2017年發展態勢，以消費者體驗為重心，以技術創新為驅動要素的零售變革，依然是華地以及整個零售行業的發展方向。

華地將提升營運品質，打造優質的店內購物體驗作為工作重心。我們認為，隨著消費水準的提升，消費者對品質、時尚、舒適、便利有了更高的要求。這也讓增加門店的線下體驗感成為吸引客流的首要方式。在購物中心店，我們從業態規劃、進駐品牌、後期運營入手，通過佈局主題特色來增加自身亮點，吸引客流，使顧客在商業活動中享受到美好的體驗。在百貨門店，我們一方面在硬體上加大了對物業的升級改造，打造更具品質感的購物環境；一方面積極從商品供應商轉變為服務提供者，通過專業、有溫度與情感的導購服務與便利服務。

在新零售趨勢下，華地也積極運用互聯網和大數據技術升級線下門店，實現打通全店的數位化行銷體系。我們正在構建小程序、公眾號、微信群、抖音等為主體的全新會員行銷工具體系，以此建立與目標消費者的連結；我們也努力實現顧客的數位化，借助公眾號、小程序等工具，通過掃碼即可實現身份識別、會員權益、消費支付、返現優惠的統一，這將有助於我們將線下客流轉變為線上可識別運營的流量，並在顧客交互中發揮重要價值。

在超市業態的經營中，華地始終聚焦於商品與效率的提升，積極推進合作品牌的供應鏈優化、尋求源頭化合作。通過原產地直采與基地業務建設，豐富和增加了

優質商品的供給，滿足消費者對國內外高品質商品的消費需求。

在門店拓展方面，本集團依照既定規劃，穩步實現對新區域的布點與原有區域的深化。百貨業務以輕資產項目為主，新開了一間江陰澄星八佰伴，新簽約紹興、銅陵、桐鄉三個管理店鋪專案，後期也將持續拓展輕資產，輸出管理，實現區域市場資源的優勢整合。超市則新開了4家門店，這些門店位於無錫、江陰等絕對優勢地區，將促進原有成熟區域的城區互動，增強本集團對該類區域的影響力。

華地同樣對基礎管理進行了持續的完善。在事業合夥機制基礎上，華地於2018年上半年啓動了卓越薪酬計畫，兩者相結合，給員工注入了強大的活力和旺盛的鬥志，有效提升了經營效率。

## 未來展望

伴隨中美貿易摩擦加劇，下半年外部不確定性、不平衡性、不穩定性有所增加。但是世界經濟復蘇是大概率事件。從這個角度來講，我國整體經濟形勢有條件保持穩中向好的發展態勢，並帶來良性的消費環境。新零售的風潮，也將在新技術、新業態、新模式蓬勃發展的推動下繼續延續，這些都將為行業帶來利好。

但零售的本質從未改變，無論是新消費升級、大數據賦能、人工智慧技術的應用、以及場景革命，未來，最終都指向一個方向：降低成本、提高效率、提升體驗，這也將是華地在實際運營中不斷追求與改進的目標。

我們將不斷推進新零售戰略，挖掘技術進步、數字化帶來的紅利，隨著渠道的加速整合和技術進步，進一步打開成長空間；也將提升自我運營能力，在需求驅動下滿足多元化消費需求，進一步提升市場佔有率和盈利能力，更會引入戰略合作者、深化合夥人機制與激勵計畫，激發員工活力，有效提升經營效率。

## 財務回顧

### 銷售所得款項總額及收入

截至2018年6月30日止六個月，本集團的銷售所得款項總額為人民幣5,962百萬元。百貨業務銷售所得款項總額與2017年同期比較增長6.1%至人民幣4,442百萬元，同店銷售增長約4.4%。超市業務銷售所得款項總額為人民幣1,520百萬元，與2017年同期比較增長2.5%，同店銷售增長約0.1%。

	截至六月三十日止六個月					
	二零一八年			二零一七年		
	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)					
收入	<b>1,001</b>	<b>1,371</b>	<b>2,372</b>	906	1,341	2,247
增/(減)						
提供餐飲服務	(4)	-	(4)	(2)	-	(2)
特許專營銷售備金收入	(672)	(30)	(702)	(638)	(25)	(663)
特許專營銷售所得款	<b>4,117</b>	<b>179</b>	<b>4,296</b>	3,923	166	4,089
銷售所得款項總額	<b>4,442</b>	<b>1,520</b>	<b>5,962</b>	4,189	1,482	5,671
代表:						
直接銷售	<b>236</b>	<b>1,301</b>	<b>1,537</b>	203	1,281	1,484
特許專營銷售所得款	<b>4,117</b>	<b>179</b>	<b>4,296</b>	3,923	166	4,089
租金收入	<b>89</b>	<b>40</b>	<b>129</b>	63	35	98
銷售所得款項總額	<b>4,442</b>	<b>1,520</b>	<b>5,962</b>	4,189	1,482	5,671
同店銷售變化	<b>4.4%</b>	<b>0.1%</b>		-2.0%	-7.2%	

截至2018年6月30日止六個月，本集團總收入為人民幣2,372百萬元，與2017年同期人民幣2,247百萬元比較增長5.6%。百貨業務的收入增長至人民幣1,001百萬元，與去年同期比較增長10.4%。超市業務的收入增長至人民幣1,371百萬元，與去年同期比較增長2.3%。

## 百貨業務：

截至2018年6月30日止六個月，百貨業務銷售所得款項總額增長6.1%至人民幣4,442百萬元（2017年6月30日止六個月：人民幣4,189百萬元），同店銷售增長4.4%。於有關期間，特許專營銷售所得款項對百貨業務銷售所得款項總額的貢獻約為92.7%（2017年6月30日止六個月：93.7%）和直接銷售對百貨業務銷售所得款項總額的貢獻約為5.3%（2017年6月30日止六個月：4.8%）。

### *前五大店對銷售所得款項總額的貢獻*

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2017年同期約52.9%降至本期的51.0%。

### *按商品類別佔銷售所得款項總額*

截至2018年6月30日止六個月及2017年同期，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36.3%（2017年同期：37.4%）；化妝品、珠寶及配飾佔約33.1%（2017年同期：31.9%）；鞋履佔約7.5%（2017年同期：8.7%）；其餘商品類別包括運動服及便服、童裝及家居、家用電器、租金收入及其他，佔餘下的23.1%（2017年同期：22.0%）。

### *特許專營銷售備金率及綜合毛利率<sup>3</sup>*

截至2018年6月30日止六個月，特許專營銷售備金率約16.3%，與2017年同期相比持平。本集團將根據市場消費需求的變化，通過定期盤查並加強商品品類管理的方式來保持備金率的穩定。截至2018年6月30日止六個月綜合毛利率為22.9%（2017年6月30日止六個月：21.8%）。

---

3 綜合毛利率 = 綜合毛利/銷售所得款項總額。綜合毛利包括直接銷售毛利，特許專營銷售備金收入，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）。

\* 部分比較數據已重新分類，已與本期披露口徑相一致

## 超市業務：

截至2018年6月30日止六個月，超市業務銷售所得款項總額為人民幣1,520百萬元，與2017年同期相比增長2.5%，主要為新開超市銷售額貢獻所致。於有關期間，直接銷售對超市業務銷售所得款項總額的貢獻約為85.6%（2017年6月30日止六個月：86.4%）和特許專營銷售對超市業務銷售所得款項總額的貢獻約為11.8%（2017年6月30日止六個月：11.2%）。

### *前五大店對銷售所得款項總額的貢獻*

前五大店對超市業務銷售所得款項總額的累計貢獻從2017年同期約30.6%降至2018年6月30日止六個月的29.4%。

### *按商品類別佔銷售所得款項總額*

截至2018年6月30日止六個月及2017年同期，按商品類別佔超市業務銷售所得款項總額的比例如下：生鮮佔約40.5%（2017年同期：40.3%）；乾貨食品佔約32.4%（2017年同期：32.7%）；非食品佔約22.6%（2017年同期：22.6%）；其餘商品類別包括租金收入及其他，佔餘下的4.5%（2017年同期：4.4%）。

### *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6月30日止六個月的人民幣1,281百萬元增長至2018年6月30日止六個月的人民幣1,301百萬元，同比增長1.6%。截至2018年6月30日止六個月，超市業務直接銷售的毛利率為13.8%，本期綜合毛利率約為22.9%，與2017年同期23.9%相比減少1個百分點。本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，同時將通過管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，以保持超市業務綜合毛利率的穩定。

## **其他收入及收益**

其他收入及收益含收取供貨商的其他收入、政府補貼收入、利息收入及其他收益。截至2018年6月30日止六個月，供貨商的其他收入增長至人民幣321百萬元（2017年6月30日止六個月：人民幣320百萬元）。供貨商的其他收入包括供貨商參加商場營銷活動所需支付的促銷費、管理費，以及供貨商日常運營所需承擔的水電，

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指在直接銷售業務模式下為轉售而從供貨商購買貨品的成本。截至2018年6月30日止六個月，購買存貨及存貨變動約人民幣1,336百萬元，較去年同期增長2.5%，其增長由於直接銷售增長所致。

## 費用

	截至六月三十日止六個月									
	二零一八年					二零一七年				
	百貨 業務	超市 業務	總部	合計	佔銷售 所得款 項總額 百分比	百貨 業務	超市 業務	總部	合計	佔銷售 所得款 項總額 百分比
	(人民幣百萬元)					(人民幣百萬元)				
員工成本	175	138	35	348	5.8%	159	139	36	334	5.9%
折舊及攤銷	215	45	1	261	4.4%	193	45	2	240	4.2%
租賃開支	9	41	3	53	0.9%	12	40	2	54	1.0%
其他開支	220	75	26	321	5.4%	193	70	23	286	5.0%
合計	619	299	65	983	16.5%	557	294	63	914	16.1%

費用包括員工成本、折舊及攤銷、租賃及其他開支。其他開支主要包括水電開支，廣告宣傳、推廣費用，物業、廠房及設備的處置虧損，辦公室開支，維護及耗材費用，差旅費，業務招待費用，財產稅，政府附加費用，匯兌損失，處置按公平值計量及其變動計入當期損益的投資損失和其他雜項開支。

截至2018年6月30日止六個月，本集團費用總額佔銷售所得款項總額的百分比上升至16.5%（2017年6月30日止六個月：16.1%）和費用總額增長7.5%至人民幣983百萬元（2017年6月30日止六個月：人民幣914百萬元）。該增加主要由於零售網絡的擴張，引致員工成本、折舊攤銷等經營費用增加，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減值準備及衍生金融工具到期的投資損失綜合影響所致。

然而，本集團百貨和超市的自有物業比例分別達到90.6%及34.6%，此舉可有效降低租金風險。

## 經營溢利及溢利率

期內溢利分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	(人民幣百萬元)	
<b>經營溢利按業務單位：</b>		
百貨	398	357
超市	49	60
	<b>447</b>	417
<b>總部、非經營性及未分配的費用</b>		
其他未分配收益	16	13
利息支出淨額	(40)	(18)
公司及其他未分配開支	(65)	(63)
	<b>358</b>	349
除稅前溢利	<b>(120)</b>	(122)
所得稅開支		
	<b>238</b>	227

本集團經營溢利(不包括利息及未分配收益、公司及其他未分配開支和融資成本)由2017年同期人民幣417百萬元增長7.5%至2018年6月30日止六個月人民幣447百萬元。

截至2018年6月30日止六個月，由於經營效益提升，百貨業務經營溢利增長11.4%至人民幣398百萬元(2017年6月30日止六個月：人民幣357百萬元)，百貨業務經營溢利佔銷售所得款項總額的百分比為9.0%(2017年6月30日止六個月：8.5%)。超市業務經營溢利減少約17.5%至人民幣49百萬元(2017年6月30日止六個月：人民幣60百萬元)，經營溢利佔銷售所得款項總額的百分比約為3.3%，與去年同期的4.0%相比降低0.7個百分點。超市業務經營溢利的下跌主要由於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。

融資成本較去年同期人民幣28百萬元增長至2018年6月30日止六個月人民幣52百萬元。利息支出淨額和融資成本增長主要由於總利息支出增長所致。截至2018年6月30日止六個月，約人民幣10百萬元（2017年6月30日止六個月：人民幣27百萬元）的利息開支被資本化於在建項目中。

## 除稅前溢利

截至2018年6月30日止六個月，除稅前溢利約人民幣358百萬元，與去年同期比較增長2.6%。

## 所得稅開支

截至2018年6月30日止六個月，所得稅開支與去年相比降低人民幣2百萬元，有效稅率為33.5%（2017年6月30日止六個月：35.0%）。

## 期內溢利及母公司普通股權益

截至2018年6月30日止六個月，期內溢利約為人民幣238百萬元（2017年6月30日止六個月：人民幣227百萬元），與2017年同期相比增長約4.9%。

截至2018年6月30日止六個月，按銷售所得款項總額計算所得的淨溢利率為4.0%（2017年6月30日止六個月：4.0%），按收入計算所得的淨溢利率約10.0%（2017年6月30日止六個月：10.1%）。母公司普通股權益擁有人應佔基本每股溢利為人民幣11分。

## 權益及籌資

### 權益

於2018年6月30日，母公司擁有人應佔權益為人民幣5,045百萬元，較2017年12月31日減少人民幣40百萬元。

截至2018年6月30日止六個月，本公司以總代價（包括費用）約港幣213百萬元購回約107百萬股股份。

## 融資模式

本集團保持融資管道多樣化，與債權人及投資者維持長期穩定的關係，並使債務到期日分散以降低再融資風險。

本集團獲得中國銀行間市場交易商協會批准發行一期或一期以上本金總額不超過人民幣20億元並由發行日期起計為期3年的中期票據予中國境內機構投資者。本集團並獲得中國證券監督管理委員會及上海證券交易所批准發行一期或一期以上本金總額不超過人民幣20億元並由發行日期起計為期不超過5年的境內公司債券予中國合資格投資者。

於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%。該中期票據僅向中國銀行間債券市場機構投資者發行。於2016年6月21日，本集團發行為期3年票面價值為人民幣8億元的公司債券，其名義年利率為4.87%及實際年利率為5.22%。公司債券發行予中國合資格投資者，並在上海證券交易所上市流通轉讓。

## 債務管理

本集團於2018年6月30日的帶息負債總額為人民幣3,179百萬元，較2017年12月31日增加人民幣188百萬元。本集團保持合適的定息及浮息借貸及還款期組合，以減低利率及再融資的風險。下表列示銀行貸款、票據和公司債券的浮息及固定利率比重。

	二零一八年六月三十日		二零一七年十二月三十一日	
	(人民幣百萬元)	所佔百分比	(人民幣百萬元)	所佔百分比
美元浮息銀行貸款	<b>1,022</b>	<b>32.1%</b>	1,123	37.5%
港元浮息銀行貸款	<b>308</b>	<b>9.7%</b>	92	3.1%
人民幣定息銀行貸款	<b>747</b>	<b>23.5%</b>	649	21.7%
固定利率票據和公司債券	<b>1,102</b>	<b>34.7%</b>	1,127	37.7%
借貸總額	<b>3,179</b>	<b>100%</b>	2,991	100%

## 流動資金、外匯風險及利率風險

本集團的融資理財活動由總部集中管理及控制。本集團於中國經營零售業務，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。本集團一直奉行穩健的財務管理政策，並有足夠備用的銀行信貸、現金以應付日常運營及未來發展的需求。本集團的若干銀行結餘、銀行借款及存款，以港幣、新加坡元或美元結算。港幣、新加坡元或美元及人民幣的匯率變化會對本集團造成外匯風險。

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。

## 負債率

本集團按照業務策略運用穩健的債務負債以擴張業務。於2018年6月30日，本集團的負債率為54.2%（2017年12月31日：54.5%）。負債率按債務淨額（包括計息銀行借款、中期票據、公司債券、應付貿易款項、其他應付款項及應計費用扣除受限貨幣資金、定期存款及現金及現金等價物）除以資本加債務淨額計算。

## 資本開支和資本承擔

本集團於2018年6月30日止六個月內的資本開支約為人民幣170百萬元（2017年12月31日：人民幣833百萬元）。資本開支包括添置物業、廠房及設備和預付土地出讓金。

於2018年6月30日，本集團的資本承擔為人民幣425百萬元（2017年12月31日：人民幣400百萬元），主要為錫山項目已簽訂合同但未撥備款項。

## 現金及現金等價物和定期存款

銀行存款根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。定期存款由三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的銀行。

## 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。截至2018年6月30日，本集團存放貨幣資金人民幣115百萬元（2017年12月31日：人民幣113百萬元）於本集團的指定賬戶。

## 或然負債

於2018年6月30日及2017年12月31日，本集團無重大或然負債。

## 僱員

截至2018年6月30日，本集團僱用共8,291名僱員，包括百貨業務有3,697名，超市業務有4,515名員工（2017年12月31日：8,833名僱員，包括百貨業務3,715名，超市業務4,962名員工）。

## 足夠公眾持股量

根據本公司取得之公開資料及就董事所知，公眾持有本公司已發行股本總額不少於25%。

## 關連交易

本集團於2018年6月30日止六個月內進行以下持續關連交易。

於2014年4月30日，本公司間接全資附屬公司江蘇華地國際控股集團有限公司（「江蘇華地」）和無錫錫山八佰伴生活廣場有限公司（「錫山八佰伴」）作為賣方與陳建強先生訂立協議（「出售協議」），江蘇華地以人民幣1.8億元出售理財產品及錫山八佰伴以人民幣1億元出售定期存款予陳先生。雙方同意於2014年12月31日或之前支付。

於2014年12月16日，江蘇華地、錫山八佰伴與陳先生訂立補充協議，以延長出售協議中未付對價人民幣1.82億元之付款日期至2016年12月31日。於2016年12月1日，江蘇華地、錫山八佰伴與陳先生訂立另一份補充協議，以再延長未付對價人民幣1.18億元之付款日期至2019年12月31日。由2017年1月1日起，應收陳先生款項（出售協議中未付對價）按年利率3.5%計息。於2018年6月30日，本集團應收控股股東款項為人民幣101.72百萬元（2017年12月31日：人民幣99.98百萬元）。

陳先生為本公司的主席及控股股東，彼根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）為本公司的關連人士。根據上市規則出售協議及其補充協議中未付對價的貸款構成本公司持續關連交易。該交易的詳情已載於本公司在2014年5月2日、2014年12月16日和2016年12月1日刊發的公告。

## 企業管治守則

截至2018年6月30日止六個月內，除守則條文第A.2.1條外，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常規守則。根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應予區分，不應由同一人兼任。陳建強先生為本公司主席兼行政總裁。由於陳先生為本集團創辦人，並於零售行業擁有豐富的經驗，故董事會相信，為了本集團的持續穩健的發展而由陳先生擔任兩個角色，符合本集團的最佳利益。本公司於期內，並無發現任何董事之違規事件。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所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」）作為本公司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，以確認在截至2018年6月30日止六個月內符合標準守則列載之規定。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2018年6月30日止六個月，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213百萬元於聯交所購回合共107,006,000股本公司每股面值港幣0.01元之普通股股份。於2018年6月30日止六個月，62,934,000股股份被註銷。於2018年6月30日，本公司之已發行股份數目為2,154,251,000股。於2018年6月30日止六個月已購回股份之詳情如下：

購回月份	每股面值 港幣0.01元 的股份數量	每股股價		相當於	
		最高 港元	最低 港元	總代價 港幣千元	總代價 人民幣千元
2018年1月	10,950,000	1.90	1.74	20,457	16,569
2018年3月	9,557,000	1.87	1.70	17,113	13,712
2018年4月	22,823,000	2.23	1.85	45,683	36,905
2018年5月	29,580,000	2.05	1.88	59,903	48,973
2018年6月	34,096,000	2.05	2.00	70,057	59,064
	<u>107,006,000</u>			<u>213,213</u>	<u>175,223</u>

董事認為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期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等對編製本公司的中期財務報表的責任。董事認為本公司於編製未經審核中期簡明綜合財務報表時已採用合適的會計政策、貫徹應用和依據合理而審慎的判斷及估計，並且已遵從所有適用的會計準則。除本公告所反映的情況外，董事並不知悉有任何主要及重大風險存在。因此，董事有理由預期本公司具備充裕資源在可見將來繼續經營現有業務。未經審核中期簡明綜合財務報表乃繼續按持續經營為基準編製。

審核委員會已審閱集團所採納的會計準則和實務，以及截至2018年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。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，分別是林志軍博士(主席)、張維炯博士及張一鳴先生。

## 中期股息

董事會擬向於2018年9月21日載於本公司股東名冊的股東派發截至2018年6月30日止六個月的中期股息每股港幣3仙。中期股息預計於2018年10月11日支付。

## 暫停股東登記

自2018年9月18日至2018年9月21日(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。為符合資格獲取中期股息，所有過戶檔連同有關股票須於2018年9月17日下午四時三十分前交回本公司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。

## 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。截至2018年6月30日止中期報告將會按既定日程派發至本公司股東及於上述提及的網站上刊發。

## 致謝

本人藉此機會向全體公司董事、高級管理層及員工致意，感謝他們為本集團作出巨大貢獻。同時亦感謝各位股東及業務夥伴一直以來對本集團的熱愛及支持。

承董事會命  
**陳建強**  
主席

香港，2018年8月10日

於本公告刊發日期，董事會包括兩位執行董事，陳建強先生及陶慶榮先生；及一位非執行董事馮曉邨先生；以及三位獨立非執行董事，林志軍博士，張維炯博士及張一鳴先生。