

*Annual Report 2010* 年報



**SPRINGLAND**

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號: 1700



**華地國際控股有限公司**

Springland International Holdings Limited



# 目錄

---

公司簡介	2
財務摘要	6
四年財務摘要	7
主席報告書	8
管理層討論與分析	12
董事及高級管理人員	28
企業管治報告	32
董事會報告	39
獨立核數師報告	47
綜合收益表	49
綜合全面收益表	50
綜合財務狀況表	51
綜合權益變動表	53
綜合現金流量表	54
財務狀況表	56
財務資料附註	57
公司資料	132

# 公司簡介



## 公司簡介

華地國際控股有限公司(本公司)及其附屬公司(本集團)主要於中國經營及管理百貨店及超市。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。

### 泛長三角地區強大的零售網絡



我們在長江三角洲的10個主要城市共運營10家百貨店和20家超市

#### 區域專注性

我們是泛長江三角洲區域同時經營百貨店及超市的雙模式零售連鎖店經營商。我們的足跡覆蓋的重點城市包括江蘇省的宜興、溧陽、丹陽、常熟、江陰、無錫、南通、鎮江及安徽省的馬鞍山。目前，我們經營及管理十間百貨店及二十間超市。

百貨店	建築面積(平方米)		
	自有	租賃	合計
宜興華地	23,079	5,500	28,579
溧陽華地	12,259	15,269	27,528
丹陽華地	35,124	-	35,124
宜興華地 (和信店)	30,251	-	30,251
常熟華地	-	26,625	26,625
江陰華地	37,930	-	37,930
無錫八佰伴	74,155	-	74,155
南通八佰伴	58,522	-	58,522
馬鞍山八佰伴	32,359	-	32,359
鎮江八佰伴	70,741	-	70,741
<b>合計</b>	<b>374,420</b>	<b>47,394</b>	<b>421,814</b>
<b>百分比</b>	<b>88.8%</b>	<b>11.2%</b>	<b>100%</b>

超市	建築面積(平方米)		
	自有	租賃	合計
<b>城市中心店</b>			
宜興大統華	12,233	-	12,233
溧陽大統華	-	15,822	15,822
金壇大統華	-	14,833	14,833
丹陽大統華	7,800	-	7,800
江陰大統華	7,984	-	7,984
無錫大統華	1,045	-	1,045
鎮江大統華	13,249	-	13,249
南京大統華	-	1,900	1,900
馬鞍山大統華	3,822	-	3,822
<b>小計</b>	<b>46,133</b>	<b>32,555</b>	<b>78,688</b>
<b>社區店</b>			
宜興(2個分店)	-	20,891	20,891
丹陽(3個分店)	-	16,537	16,537
無錫分店	-	14,402	14,402
江陰(4個分店)	7,732	26,800	34,532
溧陽分店	-	8,912	8,912
<b>小計</b>	<b>7,732</b>	<b>87,542</b>	<b>95,274</b>
<b>合計</b>	<b>53,865</b>	<b>120,097</b>	<b>173,962</b>
<b>百分比</b>	<b>31.0%</b>	<b>69.0%</b>	<b>100%</b>

## 公司簡介

### 領先的市場策略

於二零零九年，本集團位於宜興、江陰、溧陽、丹陽、常熟及金壇的店鋪（百貨店及／或超市）均為當地收入最高的百貨店及／或超市。這一領先的地位賦予本集團針對現存競爭者及擬獲得市場份額的潛在競爭者的競爭優勢。本集團因此確保了較強的針對我們供應商及零售合作方的議價能力及深獲顧客的愛戴。作為一家深度耕耘當地零售市場的經驗豐富的經營商，通過數年的成功經營及忠誠顧客的鼎力相助，我們取得了豐碩的收益。

### 店鋪均位於黃金地段且大部分為自有物業

店鋪佔據的黃金地段成為本集團零售業務成功的絕對優勢。本集團所有的百貨店及城市中心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。社區中心超市位於人口密集、物流便捷的社區中心。此優勢能夠使得本集團針對競爭者享有戰略性優勢及保證我們領先的市場地位。

我們佔用物業的總建築面積為595,776平方米，其中428,285平方米屬自置物業。本集團百貨店及超市的自置物業百分比分別為88.8% 及 31.0%。此項安排有助本集團免受租金上漲，被迫搬遷而擾亂未來業務繼續經營的風險降至最低。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20年。

### 雙模式連鎖店經營商

我們的百貨店及超市業務相輔相成。雙模式零售業務為我們的客戶創造「一站式」的購物體驗，迎合更廣泛層面的客戶，並從日用品至昂貴商品滿足他們的需求及偏愛。本集團的百貨店及超市城市中心店設於相近地點，位於同一零售區域或同一樓宇。因此而形成零售中心，能夠為顧客提供更加方便舒適的購物環境及購物體驗。

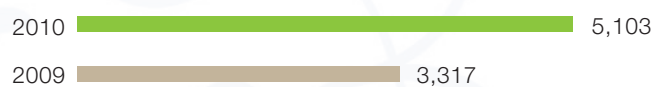
本集團的零售業務模式締造多樣化的收益來源的同時降低了經營的風險，使得百貨店業務及超市業務形成合力及獲益於更廣泛的規模效應。本集團於零售業務扎實的經驗、對零售行業深度的耕耘及店鋪的黃金地段亦使得本集團零售網絡中的每家店鋪針對當地競爭對手均享有優勢。

## 銷售所得款項總額－集團(人民幣 百萬元)



**+44.7%**

## 銷售所得款項總額－百貨店業務(人民幣 百萬元)



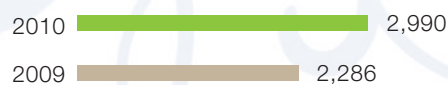
**+53.8%**

## 銷售所得款項總額－超市業務(人民幣 百萬元)



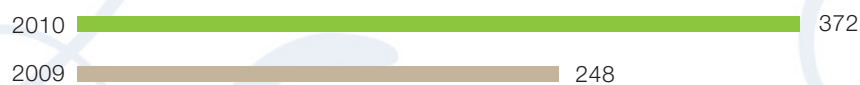
**+23.4%**

## 收入(人民幣 百萬元)



**+30.8%**

## 歸屬母公司溢利(人民幣 百萬元)



**+50.2%**

## 每股基本溢利(人民幣)



**+20.0%**

# 四年財務摘要

	附註	截至十二月三十一日止年度				2010 vs. 2009 增幅
		2007 人民幣百萬元	2008 人民幣百萬元	2009 人民幣百萬元	2010 人民幣百萬元	
<b>財務業績</b>						
銷售所得款項總額	1	3,744	4,245	4,734	<b>6,853</b>	<b>+44.7%</b>
收入		2,001	2,246	2,286	<b>2,990</b>	<b>+30.8%</b>
除稅前溢利		266	304	347	<b>520</b>	<b>+49.7%</b>
年度溢利		219	220	249	<b>375</b>	<b>+50.9%</b>
以下各項應佔：						
母公司擁有人		219	220	248	<b>372</b>	<b>+50.2%</b>
非控股權益		-	-	1	<b>3</b>	<b>2倍</b>
每股基本溢利(人民幣元)	2	0.14	0.13	0.15	<b>0.18</b>	<b>+20.0%</b>

	於十二月三十一日			
	2007 人民幣百萬元	2008 人民幣百萬元	2009 人民幣百萬元	2010 人民幣百萬元
<b>財務狀況摘要</b>				
非流動資產	2,608	3,028	4,150	<b>4,507</b>
流動資產	907	1,068	1,873	<b>2,203</b>
<b>總資產</b>	<b>3,515</b>	<b>4,096</b>	<b>6,023</b>	<b>6,710</b>
流動負債	2,205	2,564	3,394	<b>2,178</b>
非流動負債	309	339	1,573	<b>716</b>
<b>總負債</b>	<b>2,514</b>	<b>2,903</b>	<b>4,967</b>	<b>2,894</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,001</b>	<b>1,193</b>	<b>1,056</b>	<b>3,816</b>
擁有人權益	1,001	1,193	1,024	<b>3,786</b>
非控股權益	-	-	32	<b>30</b>
<b>權益總額</b>	<b>1,001</b>	<b>1,193</b>	<b>1,056</b>	<b>3,816</b>

附註:

- (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) 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的每股基本溢利，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的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分類為權益的優先股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1,985,336,000股份資本化發行(於財務報表附註35(a)更全面的說明)已於年度開始時發生。

# 主席報告書



# 主席報告書

二零一零中國經濟穩步增長，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。同期內部消費市場暢旺，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環境，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%。

二零一零年十月二十一日，公司在香港聯交所主板成功上市，並募集超過港幣28.5億元的資金。這為本集團發展史上重要里程碑，我們會致力在中國泛長江三角洲地區快速增長的零售業領域繼續擴張。運用近期募集的資金來支持我們百貨店和超市網絡的擴張計劃，努力成為中國中高端百貨業和現代化超市的領導者，讓本集團的百貨店業務及超市業務發揮最大的協同效益。我們亦積極尋找收購及其他新成長的機會。憑著我們對中國零售業的深入瞭解，集團在百貨業整合及中國消費支出的潛在增長中佔據了得天獨厚的優勢。

## 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」等自有行銷品牌，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劃的推進和發展，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。

## 策略

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。



# 主席報告書

## 展望

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，二零一一年開始的「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墊下牢固基礎，成功兌現企業發展之策略方向，傳承增長。

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。

**陳建強**

主席

二零一一年三月十六日

### 業務回顧

為應付不斷變化的顧客需求，本集團基於目標顧客需求及特許專營商表現不斷升級商品結構。如過往年度，本集團於本年度不斷調整及重新定義百貨店舖商品結構及品牌結構以提升銷售業績。除門店位置，本集團認為品牌及商品結構是決定百貨店運營的關鍵成功因素。彼等很大程度上決定了本集團的聲譽及市場定位以及零售商關係。

就百貨店業務，除在傳統節日元旦、中國農曆春節、國慶、耶誕節等舉行促銷活動外，本集團於二零一零年開展了其他四類主要促銷活動，即品牌回饋日、VIP會員日、店慶日以及員工日。該等舉措於二零一零年度產生巨大的銷售業績。無錫八佰伴於七月二十四日打破其單日銷售記錄達人民幣47百萬元，馬鞍山八佰伴於週年慶十一月十八日錄得人民幣26百萬元的銷售所得款項總額並打破其所在地區單日銷售記錄。就超市業務，本集團堅持突出“生鮮商品”以確保銷售和盈利，同時亦加強對公眾的吸引力以成為生活必需品商店。

本集團仍致力於提升顧客忠誠度並加強會員的增值服務。會員計劃接受顧客在百貨門店及超市使用會員卡及預付禮品卡。本集團獲得來自眾多忠誠及頻繁購物者的良好聲譽。截至二零一零年十二月三十一日止，本集團已錄得約1.6百萬名VIP會員。該等VIP會員消費約佔到百貨店業務及超市業務各自銷售所得款項總額的48%及55%。增值服務專為VIP會員提供，並且本集團將充分重視加強服務。隨著會員服務水準的改善，預期會員銷售佔銷售所得款項總額比例將進一步增加。

### 新店開業及網路擴張

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。彼等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。

## 管理層討論及分析

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，佔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。

目前，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。此外，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。該等新的百貨店及超市預計從本公司首次公開發售及所得款項及公司內部資源籌資建造。

本集團擁有超過15年百貨店運營經驗及超過10年的超市業務運營經驗，已於百貨及超市業務中建立了標準的經營管理系統。本集團將不斷改善經營管理系統以向管理層提供經營及財務資料。該系統能有效地幫助本集團監控任一家門店的經營狀況，為管理層提供真實的及時資料以調整發展戰略並應對多變的市場環境。本集團將繼續尋求發展戰略與資本回報相平衡的擴張機會。

## 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) 增/(減)	<b>1,351.8</b>	<b>1,638.2</b>	<b>2,990.0</b>	945.2	1,340.9	2,286.1
提供餐飲服務	-	<b>(14.6)</b>	<b>(14.6)</b>	-	(12.9)	(12.9)
來自特許專營銷售佣金收入	<b>(823.8)</b>	<b>(20.3)</b>	<b>(844.1)</b>	(525.2)	(11.2)	(536.4)
特許專營銷售所得款	<b>4,575.1</b>	<b>146.2</b>	<b>4,721.3</b>	2,897.1	100.5	2,997.6
銷售所得款項總額 <sup>1</sup>	<b>5,103.1</b>	<b>1,749.5</b>	<b>6,852.6</b>	3,317.1	1,417.3	4,734.4
直接銷售	<b>490.5</b>	<b>1,582.3</b>	<b>2,072.8</b>	397.3	1,299.8	1,697.1
特許專營銷售所得款	<b>4,575.1</b>	<b>146.2</b>	<b>4,721.3</b>	2,897.1	100.5	2,997.6
租金收入	<b>37.5</b>	<b>21.0</b>	<b>58.5</b>	22.7	17.0	39.7
銷售所得款項總額	<b>5,103.1</b>	<b>1,749.5</b>	<b>6,852.6</b>	3,317.1	1,417.3	4,734.4
同店銷售增長 <sup>2</sup>	<b>25.5%</b>	<b>11.5%</b>	<b>21.2%</b>			

本集團銷售所得款項總額<sup>1</sup>增長至約人民幣6,852.6百萬元，即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<sup>2</sup>。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%。

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 同店銷售增長指於可比期間運營店舖的銷售所得款項總額的變動。

# 管理層討論及分析

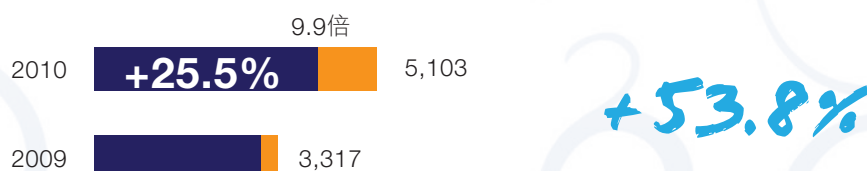
## 銷售所得款項總額的增長

人民幣百萬元

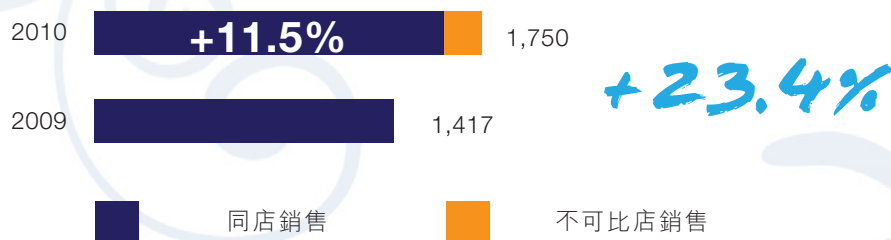
### 集團總計



### 百貨店業務



### 超市業務



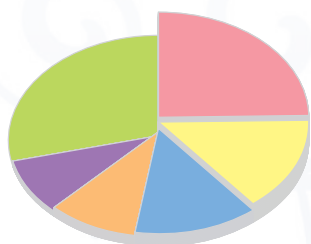
■ 同店銷售      ■ 不可比店銷售

百貨店業務銷售所得款項總額增長至人民幣5,103.1百萬元，增長主要來自約25.5%的同店銷售增長的貢獻；以及二零零九年年末收購／開張的南通八佰伴、馬鞍山八佰伴以及二零一零年一月份開張的鎮江八佰伴的全年業績表現。無錫八佰伴（本集團的旗艦店）於二零零九年完成翻新調整後，其在二零一零年錄得約為42.6%可觀的同店銷售增長，繼續成為本集團銷售增長的推動力。

超市業務的銷售所得款項總額增長主要來自約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六家超市的運營。

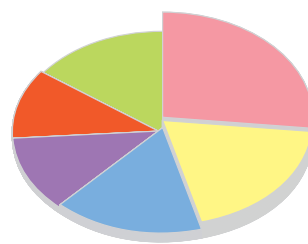
## 前五大店舖銷售所得款項總額的貢獻

### 百貨店—二零一零年



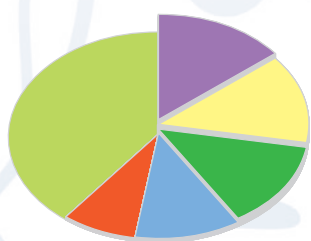
■ 無錫八佰伴	<b>24.8%</b>
■ 宜興華地	<b>14.4%</b>
■ 江陰華地	<b>13.3%</b>
■ 鎮江八佰伴	<b>9.8%</b>
■ 溧陽華地	<b>9.0%</b>
■ 其他	<b>28.7%</b>

### 百貨店—二零零九年



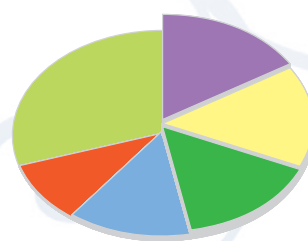
■ 無錫八佰伴	26.7%
■ 宜興華地	19.3%
■ 江陰華地	16.2%
■ 溧陽華地	11.9%
■ 丹陽華地	11.1%
■ 其他	14.8%

### 超市—二零一零年



■ 溧陽城中店	<b>14.3%</b>
■ 宜興城中店	<b>13.5%</b>
■ 金壇城中店	<b>13.4%</b>
■ 江陰城中店	<b>11.5%</b>
■ 丹陽城中店	<b>7.9%</b>
■ 其他	<b>39.4%</b>

### 超市—二零零九年



■ 溧陽城中店	16.3%
■ 宜興城中店	15.5%
■ 金壇城中店	15.4%
■ 江陰城中店	13.3%
■ 丹陽城中店	9.7%
■ 其他	29.8%

## 管理層討論及分析

### 百貨店業務：

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舖的開設(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%。上述三家店舖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：

於二零一零年，前五大店舖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%。由於二零一零年度六家新超市的開設，對超市業務銷售所得款項總額產生9.7%的貢獻，該等店舖預計將成為超市業務銷售增長的新的推動力。

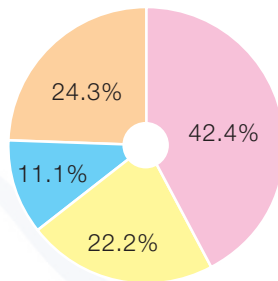
於二零一零年度，直接銷售對超市業務銷售所得款項總額的貢獻約為90.4%(二零零九年：91.7%)；特許專營銷售對超市業務銷售所得款項總額的貢獻約為8.4%(二零零九年：7.1%)。按年絕對值，直接銷售及特許專營銷售分別由約人民幣1299.8百萬元增加至人民幣1,582.3百萬元，及約人民幣100.5百萬元增加至146.2百萬元。

按商品類別佔銷售所得款項總額百分比

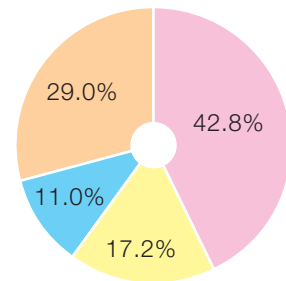
## 百貨店業務

- 時裝及服飾
- 化妝品、珠寶及配飾
- 鞋履
- 其他

二零一零年



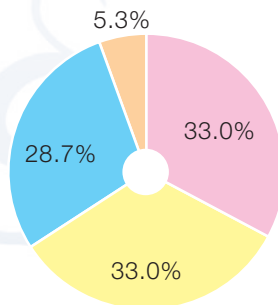
二零零九年



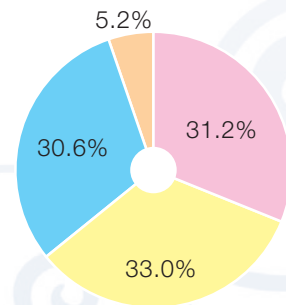
## 超市

- 生鮮
- 乾貨食品
- 非食品
- 其他

二零一零年



二零零九年



### 百貨店業務：

於二零一零年及二零零九年，按商品類別劃分其佔百貨店業務銷售所得款項總額的比例（於上圖所示）。時裝及服飾佔百貨店業務銷售所得款項總額約為42.4%（按同店基準增加約25.1%）；化妝品、珠寶及配飾佔約22.2%（按同店基準增加約55.0%）；鞋履佔約11.1%（按同店基準增加約26.3%）；其餘商品類別（含運動服及便服、童裝及傢具、家用電器、租金收入及其他）佔約餘下的24.3%（按同店基準增加約8.8%）。

### 超市業務：

於二零一零年及二零零九年，按商品類別劃分其佔超市業務銷售所得款項總額的比例（於上圖所示）。生鮮佔超市業務銷售所得款項總額約33.0%（按同店基準增加約16.6%）；乾貨食品佔約33.0%（按同店基準增加約11.3%）；非食品貢獻佔約28.7%（按同店基準增加約5.6%）；其餘商品類別含租金收入及其他佔餘下的5.3%（按同店基準增加約15.5%）。

# 管理層討論及分析

## 總收入

	年度截止十二月三十一日								
	二零一零			二零零九			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%
<b>總營業額</b>	<b>1,314.3</b>	<b>1,602.6</b>	<b>2,916.9</b>	922.5	1,311.0	2,233.5	<b>42.5%</b>	<b>22.2%</b>	<b>30.6%</b>
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>	945.2	1,340.9	2,286.1	<b>43.0%</b>	<b>22.2%</b>	<b>30.8%</b>
佔總收入的百分比									
直接銷售	36.3%	96.6%	69.3%	42.0%	96.9%	74.2%			
來自特許專營銷售 佣金收入	60.9%	1.2%	28.2%	55.6%	0.8%	23.5%			
租金收入	2.8%	1.3%	2.0%	2.4%	1.3%	1.7%			
提供餐飲服務	-	0.9%	0.5%	-	1.0%	0.6%			
<b>合計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	100%	100%	100%			

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舖銷售額的快速增加以及新店舖開始運營。於二零一零年，來自直接銷售收入佔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。於二零一零年，直接銷售的毛利率與二零零九年相若。

**特許專營銷售佣金收入：**儘管存在新開設店舖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。

**租金收入：**百貨店業務的租金收入增長至人民幣37.5百萬元，比二零零九年增長65.2%。增加主要歸功於新開設店舖於二零一零年租出的建築面積的增加。於二零一零年十二月三十一日，本集團百貨店舖租出面積為34,135平方米，以提供餐飲、兒童教育和美髮沙龍等服務。

**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舖銷售額的增加以及於二零一零年六家新店舖開始運營。於二零一零年，直接銷售收入佔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；綜合毛利率為22.7%（二零零九年：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採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。

**租金收入：**超市業務的租金收入為人民幣21.0百萬元，比二零零九年顯著增加23.5%。增長主要由於二零一零年6家開始運營的新店舖租出面積的增加；並且根據目前的租賃協議，租金收入也有所增加。於二零一零年十二月三十一日，超市店舖租出面積為9,910平方米。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零零九年	2010 VS 2009 增長率
其他收入及收益	(人民幣百萬元)		
其他經營性收入	285.3	210.0	35.8%
其他非經營性收入	20.4	26.1	-21.8%
其他收入及收益總額	305.7	236.1	29.5%

<sup>3</sup> 綜合毛利率由綜合毛利除以銷售所得款項總額計算所得，其中綜合毛利含直接銷售毛利，特許專營銷售佣金收入，租金收入及其它收入（主要來自特許專營商和供應商的服務費）。

## 管理層討論及分析

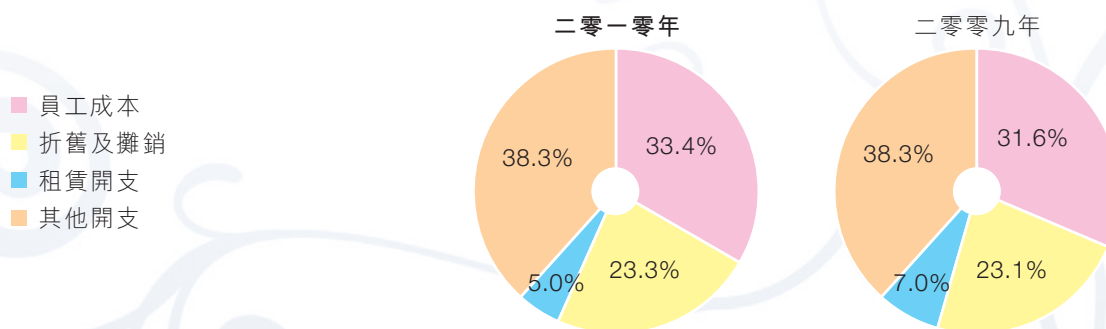
### 其他收入

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。

### 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。

### 營業費用分析



#### 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雇員的所有員工成本。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。

本集團員工成本佔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佔其銷售所得款項總額約穩定在3.1%（二零零九年：3.1%），超市業務員工成本佔其銷售所得款項總額約穩定在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經確認的折舊及攤銷開支，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佔銷售所得款項總額百分比下降至約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佔其銷售所得款項總額減少至約3.4%（二零零九年：3.6%），超市折舊及攤銷開支佔其銷售所得款項總額約穩定在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，租賃開支約穩定在人民幣44.3百萬元。

本集團租賃開支佔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。百貨店租賃開支佔其銷售所得款項總額減少至約0.3%（二零零九年：0.7%），超市店租賃開支佔其銷售所得款項總額增加至約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。

## 管理層討論及分析

	截至十二月三十一日止年度		2010 VS 2009 增長率
	二零一零年 (人民幣百萬)	二零零九年	
其他開支			
其他經營性支出	302.0	224.0	34.8%
其他非經營性支出	35.6	18.3	94.5%
<b>其他開支總額</b>	<b>337.6</b>	242.3	<b>39.3%</b>

其他開支佔銷售所得款項總額百分比減少0.2個百分點，由約二零零九年的5.1%下降至約4.9%。其他經營性支出和其他非經營性支出佔銷售所得款項總額百分比分別約4.4%和0.5%（二零零九年：4.7%及0.4%）。

### 經營溢利

	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)					
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
總收入	1,351.8	1,638.2	2,990.0	945.2	1,340.9	2,286.1
經營溢利	491.0	167.6	658.6	272.8	152.5	425.3
<b>總部、非經營性及未分配的費用</b>						
利息、股利及未分配的溢利			20.4			26.1
應佔聯營公司溢利			-			1.3
公司及其他未分配的費用			(70.7)			(39.3)
融資成本			(88.6)			(66.3)
所得稅開支			(144.3)			(98.3)
<b>年度溢利</b>			<b>375.4</b>			<b>248.8</b>

於二零一零年，除歸屬於總部的利息收支、出售投資的收益、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人民幣約218.2百萬元或80.0%至人民幣約491.0百萬元，按佔銷售所得款項總額的百分比計百貨店業務經營溢利率增加至約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，按佔銷售所得款項總額的百分比計超市業務經營溢利率降低至約9.6%，與去年同期的10.8%相比降低了1.2個百分點。

### 融資成本

融資成本包括銀行及其它借款的利息開支。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%）。

### 母公司擁有人應佔年度溢利

於二零一零年，母公司擁有人應佔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%，增加主要由於經營效率的提升。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（二零零九年：人民幣1,289.1百萬元）。資本開支增加主要由於因擴張連鎖店舖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）。

# 管理層討論及分析

## 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、已抵押銀行存款）為約人民幣1,537.6百萬元（二零零九年：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（二零零九年：人民幣1,746.2百萬元）。本集團利率及滙率波動的風險詳情載於財務報告附註42。

本集團於二零一零年十二月三十一日的資產總值約人民幣6,710.9百萬元（二零零九年：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（二零零九年：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（二零零九年：人民幣1,056.1百萬元）。增幅主要由於本集團於二零一零年十月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%（二零零九年：78%）。

本集團於二零一零年十二月三十一日的資本承擔約人民幣549.7百萬元（二零零九年：人民幣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

本集團一附屬公司作為被告，目前正涉及一宗有關違反購買其位於中國馬鞍山市一處物業合同的未決訴訟，並要求賠償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，確信集團附屬公司有足夠證據，否認任何訴訟請求，因此本集團並未就本訴訟引起的索賠提供撥備，法律及有關費用除外。

## 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款餘額為人民幣122.5百萬元（二零零九年：人民幣2,635.3百萬元）本集團抵押物業、廠房及設備作為本集團一般銀行貸款的擔保為人民幣185.8百萬元（二零零九年：人民幣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：無）。於二零一零年度，本集團並未使用任何用於對沖目的金融工具。

### 物業估值

獨立物業估值師仲量聯行西門有限公司，對本集團於二零一零年七月三十一日的物業權益（包括土地使用權）的估值為人民幣6,784.0百萬元。其函件的全文、估值概要及估值證書詳情載於本公司於二零一零年十月八日刊發的招股章程（「招股章程」）附錄四。該等物業並無按估值入賬列於本集團財務報表。如以該估值列賬，須在本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的損益表內扣除額外折舊／攤銷約人民幣84.8百萬元。

### 僱員

二零一零年十二月三十一日，本集團僱傭合計約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（二零零九年：人民幣200.1百萬元），佔本集團合計費用的33.4%（二零零九年：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，及人均薪酬水平的提升。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)。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司首次公開發行所得款項總額中的合計港幣1,059.2百萬元已按本公司招股書所載的建議用途使用，用途如下：

- 約港幣60.0百萬元(相當於人民幣51.5百萬元)用於拓展我們的店舖網絡，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714百萬元(相當於人民幣612.8百萬元)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；及
- 約港幣284百萬元(相當於人民幣243.8百萬元)作為本集團的額外營運資本。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，首次公開發行所得款項已經按照本公司招股書所載的建議用途和相關比例運用。尚未動用的首次公開發行所得款項目前存於香港和中國的銀行，而本公司計劃按照招股書所載的建議用途和相關比例運用餘下的首次公開發行所得款項。

### 董事

#### 執行董事

**陳建強先生**，53歲，本集團創辦人、主席，並自二零零六年六月起擔任本公司執行董事。陳先生主要負責本集團的整體戰略規劃、業務拓展及投資。陳先生自一九九六年加入本集團後一直從事零售業務，並於百貨店及零售業務管理方面擁有逾15年經驗。陳先生自江蘇華地國際控股集團有限公司（「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。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商業聯合公司的總經理。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。陳先生同樣是我們的控股股東及關聯法團Netsales Trading Limited的董事及唯一股東。於目前及過往三年，陳先生並未擔任其他上市公司的董事職位。

**陶慶榮先生**，50歲，本集團行政總裁、執行董事。彼於二零零六年九月獲委任為執行董事和於二零一一年一月獲委任為本集團行政總裁。陶先生主要負責本集團業務及運營的日常管理。陶先生於二零零二年十月加入本集團，出任上海華地企業投資有限公司（「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的主要營運附屬公司的董事。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總監，於二零零零年至二零零二年間則於上海制皂（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。陶先生於天泉有限公司的股權擁有31.25%權益，天泉有限公司為持有本公司1.4%權益的股東。於目前及過往三年，陶先生並未擔任其他上市公司的董事職位。

**馮曉黎先生**，45歲，本集團執行董事兼副總裁。彼於二零零六年九月獲委任為執行董事和於二零一一年一月獲委任為本集團副總裁。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臺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。馮先生於天泉有限公司的股權擁有6.25%權益，天泉有限公司為持有本公司1.4%權益的股東。於目前及過往三年，馮先生並未擔任其他上市公司的董事職位。

## 董事及高級管理人員

### 非執行董事

**王霖先生**，43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。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中國財政部財政科學研究所經濟學碩士學位及博士學位。於目前及過往三年，王先生並未擔任其他上市公司的董事職務。

**馮曉邨先生**，43歲，於二零一零年七月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 Limited(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。於目前及過往三年，馮先生並未擔任其他上市公司的董事職務。

### 獨立非執行董事

**林志軍博士**，56歲，於二零零八年二月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、系主任。於一九八二年至一九八三年間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，該等公司的證券於香港聯合交易所有限公司主板上市。除上述披露外，於目前及過往三年，林博士並未擔任其他上市公司的董事職務。

**張維炯博士**，58歲，於二零零八年二月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。張博士現時為華域汽車系統股份有限公司及上海復星醫藥(集團)股份有限公司的獨立董事，該等公司的證券於上海交易所上市。除上述披露外，於目前及過往三年，張博士並未擔任其他上市公司的董事職務。

**王帥廷先生**，55歲，於二零一零年七月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（一間於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司）的董事局副主席、行政總裁及首席執行官。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擔任徐州華潤電力有限公司（「徐州華潤」）的總經理。於其任職於徐州華潤前，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，隨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。除以上披露，於目前及過往三年，王先生並未擔任其他上市公司的董事職務。

### 高級管理層

**徐志強先生**，36歲，主要負責本集團百貨店業務的運營及管理。徐先生自一九九六年加入本集團在零售銷售方面擁有逾十五年經驗。徐先生於二零一零年一月份獲委任為本集團百貨店業務的總經理兼營運總監。徐先生於一九九六年取得重慶商學院國際貿易本科學士學位，並於二零零九年取得北大光華管理學院工商管理碩士學位。

**許英女士**，36歲，負責本集團超市業務營運及管理。自一九九六年加入本集團，許女士於零售銷售方面擁有逾十五年經驗。許女士於二零零八年十二月擔任本集團超市業務部的總經理兼營運總監。許女士亦為本集團主要附屬公司的董事及江蘇華地超市業務的總經理。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**，41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十一年經驗。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。在加入本集團前，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。

## 董事及高級管理人員

王家明先生，38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。在加入本集團前，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，40歲，負責本集團資產管理。朱先生於一九九六年加入本集團，並於本集團擔任不同職位。朱先生於百貨店及零售業務擁有逾十五年經驗，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的董事，彼亦出任本集團及江蘇華地資產管理部總監。在加入本集團前，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。朱先生於天泉有限公司的股權擁有25%權益並為其董事，天泉有限公司為持有本公司1.4%權益的股東。

蔣長林先生，38歲，本集團董事會秘書。蔣先生於一九九六年加入本集團，他曾擔任資訊部主管、會計主管及宜興華地百貨有限公司財務經理等不同職位，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十五年經驗，並負責向董事會及董事提供協助及推行董事會的政策。蔣先生亦為本集團主要經營附屬公司的董事。於加入本集團前，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。蔣先生於天泉有限公司的股權擁有25%權益，天泉有限公司為持有本公司1.4%權益的股東。

### 公司秘書

韓燕華女士，HKICPA, FCCA, 40歲，於二零一零年八月加入本集團，擔任本集團的公司秘書。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，並為英國特許公認會計師公會資深會員。韓女士於會計及財務管理及公司治理方面擁有逾十五年經驗。在加入本集團前，在羅兵咸永道會計師事務所（一間國際會計師事務所）擔任審計經理及數家香港／納斯達克上市公司及私人公司的高級管理人員。

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治原則。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」）。

## 董事會

本公司業務的整體管理由董事會負責。董事會已設立數個委員會管理及監督本公司特定的事務。董事會已將本公司日常管理權授予本公司執行董事及高級管理層。

董事會致力於為我們的股東創造價值的公司使命。董事會負責為本公司制訂戰略方向及戰略及不時監督本公司整體管理的表現。某些涉及財務及股東利益的重要事項需董事會審批，包括例如年度預算、針對預算的財務報表、股息政策、重大投資、重大並購及處置；重大融資活動及由薪酬委員會及提名委員會建議的董事任命。董事會須遵照本公司及其股東的整體利益客觀的做決策。

## 董事會組成

董事會現時由三名執行董事及五名非執行董事組成。其中的三名非執行董事是獨立的，來自不同的行業及專業領域。獨立非執行董事佔據超過三分之一的董事會席位。每名董事的類別、職務及簡要履歷資料連同彼此之間的關係載於本年報「董事及高級管理層」一節。董事們，包括非執行董事，廣泛而寶貴之業務經驗知識及專業精神有助董事會有效及高效的履行其職責。

本公司已收到來自每位獨立非執行董事依據上市規則3.13就其獨立性的確認函。本公司認為所有的獨立非執行董事是獨立的。

## 主席及行政總裁

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。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。

## 董事會程序

截至二零一零年十二月三十一日止年度董事會共召開四次會議，主要討論並通過本集團整體業務策略、首次公開發售及相關事宜，分別審閱及監督本集團財務及營運業績，審議及通過本集團的年度預算。按照上市規則及企業管治守則於會議開始前已將通知及董事會文件送至所有董事。

截至二零一零年十二月三十一日止年度所召開的董事會會議及其他委員會會議每名董事的出席情況如下：

董事姓名	出席次數／ 召開會議次數			
	例會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
<b>執行董事</b>				
陳建強(主席)	4/4	不適用	不適用	不適用
陶慶榮(行政總裁)	4/4	不適用	不適用	不適用
馮曉黎	4/4	不適用	不適用	不適用
蔣長林(於二零一零年六月三十日離任)	0/0	不適用	不適用	不適用
朱滔(於二零一零年六月三十日離任)	0/0	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>				
王霖	4/4	不適用	1/1	1/1
馮曉邨(於二零一零年七月十九日獲委任)	4/4	不適用	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事</b>				
林志軍	4/4	1/1	1/1	1/1
張維炯	4/4	1/1	1/1	1/1
王帥廷(於二零一零年七月十九日獲委任)	4/4	1/1	1/1	1/1

## 董事委員會

董事會不時向委員會授予權力及權威，以確保營運效率及具體問題可憑藉相關技能得以處理。董事會下設三個董事委員會，即為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。每個董事委員會具體職責及權限載於各自的職權範圍中。

## 審核委員會

本公司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制常規守則C3段的規定成立審核委員會，並訂有明文職權範圍。審核委員會由三名非執行董事組成，即林志軍博士(主席)、張維炯博士及王帥廷先生。

審核委員會職責包括：

- 向董事會建議委任、重新委任及罷免外部核數師，審批其薪酬及委聘條款；
- 按照適用條款，審查及監督外部核數師的獨立性、客觀性及審計程序的有效性；
- 擬定及執行聘用外部核數師提供非審計服務的政策；
- 監督本公司的財務報表及年度報告及賬目，半年度報告的可信度，及審查其所包含的重大財務報告調整項；
- 審查本公司的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行其職責建立有效的內部監控系統，包括資源的充足性、及本公司從事會計和財務報告職能的員工的資歷及經驗，以及他們的培訓計劃及預算；
- 研究由董事會授予的或其主動查出的內部監控事宜的重大調查結果及管理層的回復；
- 確保內部及外部核數師的協調，及確保內部審計部門有足夠的資源並代表公司立場，及審查和監督內部審計職能的有效性；
- 審查本集團財務及會計政策及實務；

# 企業管治報告

- 審閱外部核數師管理層函件，及由審計師向管理層提出的有關會計記錄、財務賬目或控制系統的任何重大疑問及管理層的回復；
- 確保董事會就外部核數師於管理層函件中提及的問題給予及時的回復；及
- 向董事會報告載於企業管治常規守則C.3.3段所列事項。

審核委員會自成立起至二零一零年十二月三十一日止已召開過一次會議討論了本公司的審計、內部監控及財務報告事宜，包括審查本公司所採納的會計政策及與會計實務相關的事項；審查審計的性質及範圍；與外部核數師及管理層就可能的會計風險及外部核數師的委任函進行討論。

## 薪酬委員會

本公司於二零一零年九月三十日按照企業管治常規守則B.1段的規定成立薪酬委員會，並訂有明文職權範圍。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（主席）、林志軍博士及王帥廷先生及兩名為非執行董事，即王霖先生及馮曉邨先生。

薪酬委員會的主要職責：

- 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購股權計劃向合資格參與者授出購股權。

人力資源部門負責收集及管理人力資源數據及向薪酬委員會提供建議以供審議。薪酬委員會會就薪酬政策及架構及薪酬福利與本公司主席及行政總裁商議。

薪酬委員會自成立起至二零一零年十二月三十一日止已召開過一次會議，審閱了本集團全體董事及高級管理層的薪酬政策。

## 提名委員會

本公司於二零一零年九月三十日按照企業管治常規守則第A.4.4段的規定成立提名委員會，並訂有明文職權範圍。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(主席)、林志軍博士及王帥廷先生及兩名非執行董事，即王霖先生及馮曉邨先生。

提名委員會的主要職責：

- 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。

提名委員會自成立起至二零一零年十二月三十一日止已召開過一次會議，審議並通過了過渡期的安排，並界定了主席與行政總裁的職責。

## 委任、重選及撤換董事

於二零一零年十月二十一日，本公司各執行董事與本公司訂立服務合同，而本公司各非執行董事及獨立非執行董事則與本公司訂立委任函件，任期均為三年。上述年期視乎董事於週年大會退任時是否獲本公司重新委任而定，並可於屆滿時續期。本公司章程細則規定，獲董事會委任以填補董事會臨時空缺並應自獲委任及董事批准之日起任期至首次股東大會或增補加入現有董事會的任何董事的任期至本公司下一次股東週年大會為止，並屆時有資格獲重選。

根據本公司章程細則，至少每三年所有董事均需輪流退任，每年三分之一(或最接近而不少於三分之一)的董事應當在公司的週年大會上退任。

## 董事的責任

董事須負責編制本公司之財務報表。董事會並未發覺任何有關事件或狀況的重大不確定性會對本公司的持續經營能力產生重大影響。截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表是以持續經營為基準製備的。公司採用的所有新會計準則和政策在董事會採納前均已由審核委員會充分討論並通過。

本公司已採納上市規則附錄十所載的董事證券交易標準守則「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。所有董事均確認在截至二零一零年十二月三十一日止年度已遵守標準守則之標準規定。

## 內部監控

董事會負責確保維持穩健及有效的內部監控，而管理層確保對主要業務程序妥善實施充足有效的營運監控，並定期檢討與更新。

董事會認為，通過有效且具效率的內部監控系統可令本公司對重大業務、營運、財務、合規及其他風險作出適當反應，有助於達致本公司的目標。此系統保障資產免遭不當使用或免受損失及詐騙，並且保證責任得以確定及處理；此外，該系統亦有助於確保集團內部及外部報告的質量及本集團於進行業務方面遵守適用法律及規例。高級管理層定期審查、評估監控流程，監測任何風險因素，向審核委員會報告任何調查結果，並設法解決差異及已經識別的風險。董事會認為現有內部監控系統對本集團而言是有效及充足的。

## 關聯方交易及關連交易

關聯方交易的詳情載於財務報告附註36。鑒於彼等關聯方交易於二零一零年十月本公司於聯交所主板上市之前已經發生、停止發生或已經完成，因此依據上市規則第十四章A所述，該等交易並無構成關連交易或持續關連交易。

## 管理層職能

本公司的章程細則載有特別交由董事會決策的事宜。管理層定期召開會議檢討並與執行董事討論日常運作事宜、財務及營運表現以及監察和確保管理層妥善執行董事會訂定的方針和策略。

## 外部核數師

審核委員會根據董事會的指示及股東週年大會上本公司股東的最終批准及授權，考慮外部核數師的委任、重新委任及撤換。本公司目前的核數師是安永會計師事務所，也是本集團主要的核數師，初次委任於二零零八年。安永會計師事務所的呈報責任載於本報告「獨立核數師報告」第47頁。

本集團有關法定審計工作的核數師酬金總計達人民幣2.3百萬(二零零九年為人民幣1.2百萬)，其中支付安永會計師事務所共計人民幣2.0百萬。支付安永會計師事務所及其關連公司的服務薪酬見下表列示：

	二零一零年 (人民幣百萬元)	二零零九年
法定審計	2.0	1.0
非法定審計	0	0

## 與股東及投資者的溝通

本公司透過各種渠道(包括本公司股東週年大會，於發佈中期及全年業績公告後舉行記者招待會及分析員會議)不斷加強與其股東及投資者的溝通與聯繫。董事及高級管理人員將回答股東及投資者就本集團業績及發展提出的問題。

本公司最新業務發展、年度及中期業績公告、財務報告、公告及其他與股東相關的資訊刊載於本公司所設立的網站[www.springlandgroup.com.cn](http://www.springlandgroup.com.cn)，以供股東及投資者查閱。

# 董事會報告

董事會提呈截至二零一零年十二月三十一日止年度之董事會報告書及經審計財務報表。

## 主要業務

華地國際控股有限公司(「本公司」)為一家投資控股公司，於二零零六年六月二十一日在開曼群島註冊成立為有限責任公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要業務為經營位於中國的百貨店及超市。本集團主要業務的性質在年內並無重大改變。其主要附屬公司的業務載於財務報表附註39。

## 業績及分配

本集團本年度的業績及於二零一零年十二月三十一日本公司及本集團的財務狀況載於本報告第49頁至50頁。

董事會建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度以現金派付末期股息每股普通股港幣七仙。於年內，未派發中期股息。該建議已經在財務狀況表權益章節作為股份溢價的分配納入財務報表中。假設在即將舉行的股東週年大會上獲股東批准派付上述之擬派末期股息，此項股息約相當於本年度母公司持有人應佔淨溢利約40%。

## 本公司首次公開發行所得款項用途

首次公開發行所得款項使用的概要載於本年報第27頁。

## 儲備

本集團及本公司的儲備於年內的變動詳情分別載於本年報之綜合權益變動表第53頁及財務報告附註35(e)。

## 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。

於二零一零年十二月三十一日，本公司有股份溢價人民幣2,593.1百萬元，可分派予股東。

## 捐贈

本集團於年內捐贈達人民幣2.3百萬元。

## 固定資產

本集團固定資產詳情載於財務報表附註17。

## 銀行借款

本集團於二零一零年十二月三十一日銀行借款達人民幣122.5百萬元，其詳情載於財務報表附註29。

## 股本

本公司於二零一零年九月三十日通過股東決議案，將本公司股份溢價帳內的進賬金額19,853,360港元以撥充資本的方式，向本公司股東名冊的股份持有人按其各自股權比例按面值配發及發行每股帳面價值0.01港元普通股（「股份」）合共1,985,336,000股入賬列作繳足股份，該等股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權利。

本公司於年內股本變動詳情載於財務報表附註35。

## 董事

本公司於年內及截至本報告日期之董事如下：

### 執行董事

陳建強先生(主席)

陶慶榮先生(行政總裁)

馮曉黎先生

蔣長林先生

(於二零一零年六月三十日辭任)

朱滔先生

(於二零一零年六月三十日辭任)

### 非執行董事

王霖先生

馮曉邨先生

(於二零一零年七月十九日獲委任)

### 獨立非執行董事

林志軍博士

張維炯博士

王帥廷先生

(於二零一零年七月十九日獲委任)

按照本公司組織章程第83(3)條，本公司所有現任董事將於即將舉行的股東週年大會上輪席退任，彼等均符合資格並願意重選連任。非執行董事及獨立非執行董事任期為三年。

## 董事及高級管理層的履歷

本集團董事及高級管理層的履歷概要詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

# 董事會報告

## 董事服務合約

各擬於即將舉行的股東週年大會上重選的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

## 管理層合約

年內概無簽訂或出現有關本公司業務的全部或主要部份的管理及行政合約。

## 董事收購股份或債券的權利

於年內任何時間並無授予董事或其各自配偶或未成年子女透過認購本公司股份或債券而獲得利益的權利，彼等亦無行使該等權利，而本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排致使董事在其他法團中獲得該等權利。

## 董事於合約中的權益

除財務報表附註36所披露者外，年內概無存在由本公司、其控股公司、附屬公司或同系附屬公司訂立而本公司董事或控股股東或本公司的任何附屬公司或控股股東控制的其它公司於當中直接或間接擁有重大權益之有重大影響之業務合約。

## 董事於競爭性業務的權益

於二零一零年十二月三十一日，除下文披露者外，概無董事或彼等關聯人士在或可能會與本集團業務直接或間接競爭的業務中持有權益或有此等業務(本集團業務除外)。同樣也可參閱下文中標題為「遵守非競爭契據」一節。

## 遵守非競爭契據

陳建強先生及Netsales Trading Limited(「Netsales」)(合稱「控股股東」)持有超過30%的本公司已發行股本並為本公司控股股東，Netsales僅為一家投資控股公司，其唯一資產即為本公司權益。控股股東並未持有或從事與本集團業務直接或間接地競爭或可能競爭的業務。各控股股東代表本公司已簽訂非競爭契據(「契據」)，根據本契據，控股股東共同及個別承諾，其不會並盡其最大努力促使其附屬公司不直接或間接從事與本集團事務存在直接或間接競爭的業務。本契據於二零一零年十月二十一日(本公司於香港聯交所主板市場上市之日)開始生效，直到股份於聯交所停止上市和交易(除因任何原因聯交易暫停外)或直到控股股東不再直接或間接持有合共30%或超過30%的本公司已發行全部股本，或不再成為本公司控股股東。

自本公司上市至二零一零年十二月三十一日止期間，本公司獨立非執行董事已審覽各控股股東遵守其非競爭性承諾，尤其是契據中載列的關於業務機會的優先回絕權。在該方面，控股股東已向獨立非執行董事提供有關契據遵守的，所有必要資料供其年度審閱。每位控股股東向本公司確認其已遵循了本報告中披露的契據。

## 董事及最高行政人員於本公司及其關聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，本公司董事於本公司或其關聯法團（定義見證券及期貨條例（「SFO」）第XV部）股份、相關股份及債券中根據SFO第XV部第七及第八分部須知知會本公司及聯交所（包括彼等根據SFO上述規定被視作或當作持有之權益及淡倉），或根據SFO第三五二章須存置的登記冊所記錄，或根據證券上市監管規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事證券交易標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	持有的普通股數目	佔本公司已發行股本的概約百分比
陳建強先生	於受控制法團的權益	1,364,250,000 (註(1))	54.57%

註：

- 該等股份由Netsales Trading Ltd.持有。陳先生作為Netsales Trading Limited（「Netsales」）的唯一股東，故被視為對Netsales持有的1,364,250,000股份擁有權益。

### 本公司關聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	關聯法團名稱	權益性質	持有關聯法團股份的數目和類別	佔關聯法團權益的概約百分比
陳建強先生	Netsales Trading Limited (註(1))	實益擁有人	100股普通股	100%

註：

- Netsales 約擁有本公司54.57%的權益，因而為本公司的控股公司。陳先生為Netsales唯一股東。

# 董事會報告

除上文披露外，於二零一零年十二月三十一日，公司董事及最高行政人員概無於本公司或任何關聯法團股份、相關股份或債券中擁有根據SFO第三五二章須由本公司存置之登記冊上所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

就董事及最高行政人員所知，於二零一零年十二月三十一日，根據SFO第XV部第二及三分部的規定須知會本公司，或根據SFO第三三六章而本公司須存置之登記冊所記錄，下列人士(上文「董事及最高行政人員於本公司及其關聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」部份中提及的公司董事或最高行政人員除外)擁有本公司股份及相關股份5%或以上權益：

股東名稱	權益性質	持有的普通股數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司已發行股本的概約百分比
Netsales Trading Limited (註2)	實益權益	1,364,250,000 L	54.57%
CDH Resource Limited (註3)	實益權益	382,000,000 L	15.28%
CDH China Growth Capital Fund II, LP (註3)	於受控制法團的權益	382,000,000 L	15.28%
CDH China Growth Capital Holdings Company Limited (註3)	於受控制法團的權益	382,000,000 L	15.28%
China Diamond Holdings II, L.P. (註3)	於受控制法團的權益	382,000,000 L	15.28%
China Diamond Holdings Company Limited (註3)	於受控制法團的權益	382,000,000 L	15.28%

註：

1. 英文字母「L」代表該名人士於有關股份的好倉。
2. Netsales Trading Limited由陳建強先生全資擁有。陳先生為Netsales Trading Limited的唯一股東，故被視為於Netsales持有的股份擁有權益。
3. CDH Resource Limited(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 Limited持有的股份擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，根據SFO第三三六章而本公司須記錄，公司董事及最高行政人員除外並無知會有其他人士持有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 購股權計劃

購股權計劃於二零一零年九月三十日獲公司股東通過決議案而有條件採納。購股權計劃旨在於讓本集團招攬、挽留及激勵具備才幹的參與者，促進本集團的未來發展及拓展。購股權計劃應作為一種激勵鼓勵參與者盡自身最大的努力來達成本集團的目標及讓參與者享受通過他們的努力及貢獻達成的本公司的成果。董事會可全權酌情根據購股權計劃所載的條款，向本公司或本集團的任何成員公司的任何僱員、管理人員或董事及第三方服務供應商授出可認購股份的購股權。接納每個購股權時須支付1.00港元。

除非董事會或本公司股東在股東大會上根據購股權計劃的條款終止購股權計劃，否則購股權計劃將於上市日期起計十年內有效，屆滿後將不會再授出或建議授出購股權，惟購股權計劃的條文仍然全面有效，使十年期限屆滿前已授出的任何現有購股權仍可行使或根據購股權計劃的條文處理。

授出購股權的要約須以信函的方式（「要約函件」）製作給參與者並以書面的形式要求參與者承諾依據被授予的購股權條款持有購股權及受約束於購股權條款。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隨時行使，惟規定有關購股權並無根據購股權計劃內的任何理由而失效。除非本公司獲得了有關此份授予的單獨的股東批准。

承授人行使購股權以認購股份的每股股份價格應由董事會釐定，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；

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%，即250,000,000股。

# 董事會報告

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的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。

倘任何人接納購股權，將導致其於任何12個月期間內行使其購股權（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，超過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。

截至本報告日期，本公司尚未根據購股權計劃授出任何購股權。

## 薪酬政策

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。

董事的薪酬由薪酬委員會參照董事的職責、責任、工作成就及本集團的業績及可比較的市場統計包括同類職位高管市場普遍的水準而定。

董事薪酬及本集團五名最高薪酬人士的詳情載於財務報表附註10至11。

## 退休金供款計劃

本集團的中國僱員均參與由中國有關市政府管理及運營的界定供款退休計劃。本集團於中國的相關附屬公司按照當地市政府規定的平均僱員薪金若干百分比計算退休金並為該退休計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。該退休金計劃負責應付予退休僱員的全部退休後福利責任。本集團除該供款之外並無進一步實際支付退休福利的責任。

本集團就退休福利計劃供款計入截至二零一零年十二月三十一日止年度的合併綜合利潤表為人民幣27.1百萬元。本集團就退休金計劃的供款詳情載於財務報表附註9。

## 主要客戶及供應商

鑒於本集團主要致力於零售業務，截至二零一零年十二月三十一日止年度，無任何客戶或供應商佔本集團收益或採購的份額超過5%。除此之外，截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司董事、於二零一零年十二月三十一日擁有本公司5%或以上已發行股份的股東或其關聯人士均無擁有於本集團五大客戶及五大供應商的任何權益。

## 優先購買權

本公司組織章程及開曼群島公司法並無優先購買權之條文規定。

## 稅務減免

就本公司所知，股東因持有本公司股份並未獲得任何稅務減免。

## 買賣或贖回本公司上市股份

年內本公司及本公司的附屬公司並無購買、出售及贖回本公司的上市股份。

## 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，本公司已發行股本總額中至少有25%乃由公眾持有。

## 承擔及或然負債

本集團承擔及或然負債的詳情載於財務報表的附註34。

## 期後事件

本集團結算日起至本報告日止的事件的詳情載於財務報表附註43。

## 核數師

財務報表已經安永會計師事務所審計。再次委任安永會計師事務所為本公司核數師的決議案將於本公司即將舉行的股東週年大會上提呈。

承董事會命  
華地國際控股有限公司  
陳建強  
主席

香港，二零一一年三月十六日



致華地國際控股有限公司全體股東  
(在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

我們審核了載於第49至131頁的華地國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零一零年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就綜合財務報告須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計師公會頒佈的國際財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定，編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任還包括採用董事認為必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅為全體股東編製，除此之外，並無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已經根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地呈列財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

執業會計師

香港

二零一一年三月十六日

# 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入	5	<b>2,990,032</b>	2,286,050
其他收入及收益	6	<b>305,735</b>	236,099
購買存貨及存貨變動		<b>(1,806,915)</b>	(1,477,285)
員工成本		<b>(294,155)</b>	(200,068)
折舊及攤銷		<b>(204,516)</b>	(146,203)
租金開支		<b>(44,303)</b>	(44,217)
其他開支	7	<b>(337,569)</b>	(242,298)
融資成本	8	<b>(88,635)</b>	(66,283)
應佔聯營公司溢利	20	-	1,306
<b>除稅前溢利</b>	9	<b>519,674</b>	347,101
所得稅開支	12	<b>(144,261)</b>	(98,293)
<b>年度溢利</b>		<b>375,413</b>	248,808
以下各項應佔：			
母公司擁有人	13	<b>372,193</b>	247,723
非控股權益		<b>3,220</b>	1,085
		<b>375,413</b>	248,808
<b>母公司普通權益持有人應佔每股溢利</b>			
基本(人民幣)	15	<b>0.18</b>	0.15
攤薄(人民幣)	15	<b>0.18</b>	0.12

本年度已付股息詳情於財務報告附註14披露。

# 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年度溢利		<b>375,413</b>	248,808
其他全面收益			
換算境外業務產生的匯兌差額		<b>(9,249)</b>	720
年度全面收益總額		<b>366,164</b>	249,528
以下各項應佔：			
母公司擁有人	13	<b>362,944</b>	248,443
非控股權益		<b>3,220</b>	1,085
		<b>366,164</b>	249,528

# 綜合財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

	附註	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	17	<b>3,872,919</b>	3,719,241
預付土地出讓金	18	<b>395,486</b>	256,047
商譽	19	<b>127,439</b>	127,439
於聯營公司的投資	20	-	-
可供出售投資	21	<b>2,310</b>	110
長期預付款項	22	<b>91,486</b>	32,093
遞延稅項資產	23	<b>18,039</b>	15,286
非流動資產總值		<b>4,507,679</b>	4,150,216
<b>流動資產</b>			
存貨	24	<b>412,916</b>	301,313
應收貿易款項	25	<b>10,567</b>	8,984
預付款項、按金及其他應收款項	26	<b>207,129</b>	194,716
按公平值計入損益的投資	27	<b>35,054</b>	12,521
已抵押存款	28	-	742,790
現金及現金等價物	28	<b>1,537,556</b>	612,813
流動資產總值		<b>2,203,222</b>	1,873,137
<b>流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	29	<b>10,000</b>	1,746,221
應付票據	30	-	57,790
應付貿易款項	31	<b>794,643</b>	597,545
其他應付款項及應計費用	32	<b>1,332,405</b>	960,610
應付稅項		<b>41,067</b>	32,484
流動負債總額		<b>2,178,115</b>	3,394,650
流動資產淨額／(負債)		<b>25,107</b>	(1,521,513)
總資產減流動負債		<b>4,532,786</b>	2,628,703

# 綜合財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	29	<b>112,500</b>	983,000
長期應付款項	33	<b>271,214</b>	256,523
遞延稅項負債	23	<b>332,690</b>	333,146
非流動負債總額		<b>716,404</b>	1,572,669
資產淨值		<b>3,816,382</b>	1,056,034
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	35(a)	<b>21,589</b>	150
儲備		<b>3,615,715</b>	1,023,625
擬派發末期股息	14	<b>148,908</b>	–
非控股權益		<b>3,786,212</b>	1,023,775
權益總額		<b>30,170</b>	32,259
		<b>3,816,382</b>	1,056,034

陳建強  
董事

陶慶榮  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

附註	母公司擁有人應佔											
	已發行股本 人民幣千元 附註35(a)	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元 附註35(b)	資本儲備 人民幣千元	法定公積金 人民幣千元 附註35(c)	酌情儲備 人民幣千元 附註35(d)	匯兌 波動儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	擬派發 末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	247,723	-	247,723	1,085	248,808
年度其他收益總額：												
海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	720	-	-	720	-	720
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	252,348	252,348
非控股權益的終止確認及 已終止確認的非控股權益與 認沽期權債務差異的確認	-	-	-	(26,775)	-	-	-	-	-	(26,775)	(221,174)	(247,949)
購回及註銷股份	(12)	(366,675)	-	-	-	-	-	-	-	(366,687)	-	(366,687)
股東豁免負債	-	-	-	1,582	-	-	-	-	-	1,582	-	1,582
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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	372,193	-	372,193	3,220	375,413
年度其他收益總額：												
海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(9,249)	-	-	(9,249)	-	(9,249)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(9,249)	372,193	-	362,944	3,220	366,164
與認沽期權有關的非控股 權益的再確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221,174	221,174
轉撥至法定公積金	-	-	-	-	35,669	-	-	(35,669)	-	-	-	-
支付股息予非控股股東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,892)	(6,892)
股息	14	-	-	-	-	-	-	(40,916)	-	(40,916)	-	(40,916)
資本化發行	35(a)	17,144	(17,144)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
首次公開發行股份	-	4,295	2,542,640	-	-	-	-	-	-	2,546,935	-	2,546,935
發行股份開支	-	-	(95,130)	-	-	-	-	-	-	(95,130)	-	(95,130)
擬派發2010年度股息	14	-	(148,908)	-	-	-	-	-	148,908	-	-	-
一家附屬公司權益變動	-	-	-	(2,956)	-	-	-	-	-	(2,956)	2,956	-
非控股權益的終止確認及 已終止確認的非控股權益與 認沽期權債務差異的確認	-	-	-	(8,853)	-	-	-	-	-	(8,853)	(222,547)	(231,400)
股東豁免負債	-	-	-	413	-	-	-	-	-	413	-	413
於二零一零年 十二月三十一日	21,589	2,593,104*	(1,512)*	(10,011)*	181,519*	33,710*	(4,048)*	822,953*	148,908	3,786,212	30,170	3,816,382

\* 該等儲備帳戶組成綜合財務狀況表內的綜合儲備為人民幣3,615,715,000元(2009：人民幣1,023,625,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>經營業務所得現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>519,674</b>	347,101
就下列各項作出調整：			
折舊	9	<b>196,843</b>	138,761
預付土地出讓金攤銷	9	<b>7,673</b>	7,442
應佔聯營公司溢利		-	(1,306)
出售物業、廠房及設備項目虧損	9	<b>929</b>	1,373
出售附屬公司虧損／(收益)	9	<b>(4,002)</b>	6,628
公平值收益，淨額：			
按公平值計入損益的投資	9	<b>(44)</b>	-
融資成本	8	<b>88,635</b>	66,283
利息收入	6	<b>(14,034)</b>	(21,238)
滯銷存貨撥備／(撥回撥備)	9	<b>(1,639)</b>	939
來自可供出售投資的股息收入	6	-	(1,700)
		<b>794,035</b>	544,283
存貨減少／(增加)		<b>(109,964)</b>	8,530
應收貿易款項、預付款項、按金及其他應收款項增加		<b>(18,666)</b>	(9,913)
按公平值計入損益的投資增加		<b>(22,489)</b>	-
應付貿易款項、應付票據、其他應付款項及			
應計費用增加		<b>417,176</b>	199,066
長期應付款項增加		<b>4,465</b>	1,802
<b>經營所得現金</b>		<b>1,064,557</b>	743,768
已付所得稅		<b>(138,887)</b>	(102,540)
<b>經營業務現金流入淨額</b>		<b>925,670</b>	641,228

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
已收利息		14,034	21,238
購買物業、廠房及設備項目		(269,812)	(608,259)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		7,882	2,173
支付預付土地出讓金		(121,880)	-
於聯營公司投資		-	(161,100)
購買可供出售投資		(2,200)	(110)
出售可供出售投資		-	20,000
收購附屬公司	37	(3,993)	(202,848)
出售附屬公司	38	(1,008)	9,579
長期預付款項減少／(增加)		(59,393)	41,257
已抵押存款減少／(增加)		742,790	(572,790)
定期存款增加		(32,230)	(173,000)
來自可供出售投資的已收股息		-	1,700
<b>投資活動所得／(所用)現金流量淨額</b>		<b>274,190</b>	<b>(1,622,160)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行股份所得款項		2,546,935	-
發行股份開支		(95,130)	-
償還銀行及其他借款		(4,912,368)	(2,186,957)
購回本公司股份		-	(366,687)
新造銀行及其他借款		2,305,647	3,592,378
一間聯營公司提供的貸款		-	100,000
已付股息		(47,808)	(25,959)
已付利息		(95,374)	(100,576)
<b>融資活動所得／(所用)現金流量淨額</b>		<b>(298,098)</b>	<b>1,012,199</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>901,762</b>	<b>31,267</b>
年初現金及現金等價物		439,813	407,826
外匯匯率變動的影響·淨額		(9,249)	720
<b>年終現金及現金等價物</b>		<b>1,332,326</b>	<b>439,813</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	28	1,332,326	439,813

# 財務狀況表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	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>			
於附屬公司權益	39	<b>2,636,182</b>	241,324
非流動資產總額		<b>2,636,182</b>	241,324
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收款項	26	<b>246</b>	–
現金及現金等價物	28	<b>2,334</b>	–
流動資產總額		<b>2,580</b>	–
淨資產		<b>2,638,762</b>	241,324
<b>權益</b>			
已發行股本	35(a)	<b>21,589</b>	150
儲備	35(e)	<b>2,468,265</b>	241,174
擬派發末期股息	14	<b>148,908</b>	–
權益總額		<b>2,638,762</b>	241,324

陳建強  
董事

陶慶榮  
董事

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 1. 公司資料

華地國際控股有限公司(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)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在香港聯交所主板上市。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於中國內地經營百貨店及超市。本公司董事(「董事」)認為, 本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。

## 2.1 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、以及香港公司條例之披露規定詮釋。除投資根據公平值計量外, 他們根據歷史成本慣例編製。本財務報表以人民幣為單位, 所有數值均四捨五入除非另有註明。

### 綜合基準

於2010年1月1日起的綜合基準

該財務報表包括截至二零一零年十二月三十一日本公司及其附屬公司的財務報表。附屬公司的財務報表由於於本公司為同一報告期間, 採用一致的會計政策。附屬公司的業績自收購日期起由本集團取得控制權, 因此繼續提供合併報表直至有關控制權終止之日。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。

非控股附屬公司的損益直至減少到零為止。

如果是沒有失去控制附屬公司的權益變動, 則列作股權交易。

倘本集團對一間附屬公司失去了控制, 它需終止確認(一)該資產(包括商譽)和子公司的負債, (二)任何非控制權益的帳面金額, (三)權益的累計換算差額; 並確認(一)該代價的公允價值, (二)保留的任何投資的公允價值, (三)由此產生的任何盈餘或損益。本集團以前在其他綜合收益中應佔部份應酌情確認至損益或留存利潤。

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

於2010年1月1日前的綜合基準

上述提及的某些要求已按未來適用法予以採用。以下出現的差異，在以前的綜合基準例子中被分列出來：

- 歸屬於非控制權益應佔的本集團已發生的損失減少至零為止。任何進一步發生的損失歸屬於母公司承擔，除非控制權益有法定義務彌補此類損失外。非控制權益與母公司股東於二零一零年一月一日之前的損失不應進行重分配。
- 倘失去控制，本集團應佔的投資以失去控制權之日的應佔份額的淨資產價值為準。如此的賬面價值投資在二零一零年一月一日不再重述。

## 2.2 會計政策的變動及披露

本集團自本年度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 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號持作銷售的非報告準則的 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
國際財務報告準則2009的改進	多項對二零零九年四月頒佈的國際財務報告準則的 修訂

除下文進一步解釋的有關包括在國際財務報告準則2009改進中的國際財務報告準則3(經修訂)、國際會計準則27(經修訂)及修訂後的國際會計準則7和國際會計準則17的影響外，採用這些新的及經修訂的國際財務報告準則對本集團的財務報表並無重大財務影響。

## 2.2 會計政策的變動及披露（續）

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：

- (a) 國際財務報告準則第3號業務合併的修訂本及國際會計準則第27號綜合及獨立財務報表的修訂本。

國際財務報告準則第3號（修訂本）引入了企業合併的會計變動對非控股股東權益的初始計量數、交易成本、初始確認和後續計量的影響。這些變化將影響商譽的確認、在收購期間的發生數及未來的報告結果。

國際會計準則第27號（修訂本）條例明確規定，在不喪失控制權的附屬公司擁有權益的變動作為權益交易入賬。因此，這樣的變動不會影響商譽，亦不會產生收益或損失。此外，修訂了該附屬公司，以及一間附屬公司喪失控制權損失的會計準則改變。作了相應修訂的各種標準，包括但不限於國際會計準則第7號現金流量，國際會計準則第12號所得稅，國際會計準則第21號外幣匯率變動的影響，國際會計準則第28號聯營公司投資和國際會計準則第31號於合營企業權益。

該等經修訂準則引入的變化是採用未來適用法，影響2010年1月1日後的收購、控制和非控制權益交易損益的會計計量。

- (b) 二零零九年四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，但該等修訂對本集團沒有重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 國際會計準則第7號現金流量表：要求只有在財務狀況表中確認資產的支出分類為投資活動的現金流量。
- 國際會計準則第17號租賃：刪除租賃土地分類的具體指導。因此，土地租賃的歸類按照國際會計準則第17號一般為經營或融資租賃。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團於該等財務報表並未採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號修訂—首次採納國際財務報告準則—首次採用者國際財務報告準則第7號的有限豁免 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第1號(修訂本)	國際財務報告準則第1號修訂—首次採納國際財務報告準則—嚴重惡性通脹及剔除首次採納者的既定日期 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第7號	國際財務報告準則第7號修訂—金融工具：披露—金融資產的轉移 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
國際會計準則第12號(修訂本)	國際會計準則第12號修訂所得稅項-遞延稅項：標的資產之回收 <sup>5</sup>
國際會計準則第24號(經修訂)	關聯人士披露 <sup>3</sup>
國際會計準則第32號(修訂本)	國際會計準則32號修訂—金融工具—呈列—供股之分類 <sup>1</sup>
國際財務報告準則詮釋委員會—詮釋第14號(修訂本)	國際財務報告詮釋委員會第14號修訂—最低資金要求的預付款項 <sup>3</sup>
國際財務報告準則詮釋委員會—詮釋第19號	以股本工具抵消金融負債 <sup>2</sup>

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號之修訂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。

<sup>1</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

就該等變化(預期會重大影響本集團)的進一步資料如下：

於2009年11月頒佈的國際財務報告準則第9號是完全取代國際會計準則第39號金融資產：確認和計量的綜合項目的第一階段的第一部份。這一階段的重點是金融資產的分類和計量。公司應按照管理金融資產的業務模式測試與金融資產的合約現金流量特性將金融資產劃分為以公允價值計量或以攤銷後成本計量兩類，而不是以前規定的金融資產共分四類。與國際會計準則第39號要求比較，此舉旨在完善和簡化金融資產的分類和計量方法。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

於2010年10月，國際會計準則委員會頒佈國際財務報告準則第9號針對金融負債的補充條款(“補充條款”)並在國際財務報告準則第9號中納入了國際會計準則第39號金融工具的現行終止確認原則。大部分補充條款與現行的國際會計準則第39號保持不變，但以公平值期權損益對按公平值認定的金融債務的計量作出變更。就該等公平值期權負債，因信貸風險變動導致一項負債的公平價值變動必須呈列於其他綜合性收入中。公平值其他變動按損益呈列，除非與其他綜合性收入中信貸風險責任相關的公平值變動呈列在損益表中會出現或擴大會計不匹配。然而，按公平值期權認定的貸款承諾和財務擔保協議不屬該補充項。

國際財務報告準則第9號旨在替代國際會計準則第39號全部內容。於全部替代之前，國際會計準則第39號對對沖會計和金融資產發生減值的規定繼續適用。本集團預期於2013年1月1日期起採用國際財務報告體系第9號。

國際會計準則第24號(經修訂)澄清並簡化了關聯人士之定義。其亦提出關聯方因與同一政府或實體(受同一政府控制、聯合控制或重大影響)的交易向相關政府實體披露的部分豁免。本集團預期於2011年1月1日起採用國際會計準則第24號(經修訂)，且比較關聯方披露將作相應修改。

雖然採用經修訂標準將導致會計政策的變更，但該經修訂標準不太可能對本集團的關聯方披露產生重大影響，因為本集團目前與政府及相關實體無任何重大交易。

於2010年5月頒佈的國際財務報告準則2010修訂本載列了對大量國際財務報告的修訂。本集團預期於2011年1月1日起採用該修訂案。每項標準有其獨立的過渡性條文。雖然採用某些修訂本可能導致會計政策的變更，但是該等修訂預期不會對本集團產生重大的財務影響。預期對本集團政策產生重大影響的彼等修訂如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號 業務合併：對國際財務報告準則第7號、國際會計準則第32號以及第39號的修訂進行澄清，刪除了或然對價的豁免不適用於於國際財務報告準則第3號(2008年經修訂)應用之前的業務合併中的或然對價。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

(a) (續)

此外，修正本界定了非控制性權益的計量選擇的範圍，或按公平值或按被收購方可識別淨資產佔部分非控制性權益的比例份額；該非控制性權益為目前所有者權益並賦予其持有人於清算事件中佔實體淨資產的比例份額。非控制性權益的其他部分按其收購日公平值計量，除非其他國際財務報告準則要求另行要求的計量基礎。

修訂本亦增加了明確的指導以澄清不更換和自願更換股權激勵計劃的會計處理。

- (b) 國際會計準則1 財務報告的呈列：澄清了對於各權益分部其它綜合收益的分析可於權益變動報表或財務報告附註中呈列。
- (c) 國際會計準則27 合併及單獨財務報告：澄清了因國際會計準則27(2008年修訂版)而對國際會計準則21、28及31相應的修訂應於2009年7月1日或之後開始的年度期間按照未來適用法進行採用，或早於上述日期倘國際會計準則27採用日期亦早於上述日期。

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指本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本公司收益表。本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，而本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。

本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本集團應佔資產淨值的部份減任何減值虧損列賬。本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。本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本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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 聯營公司(續)

聯營公司的業績列入本公司收益表之已收股息及應收股息內。本公司於聯營公司的投資以非流動資產處理並以扣減減值損失後的成本列示。

### 業務合併及商譽

#### 自2010年1月1日起的業務合併

業務合併採用收購法入帳。轉讓對價是按收購日公平值計量，為本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前所有人承擔的負債及本集團為取得被收購方控制權而發行的權益利益於收購日公平值之和。對任一業務合併，收購方對被收購方中的非控股權益是按公平值或按被收購方可辨認淨資產的比例份額進行計量。收購成本按實際發生數作為費用列支。

本集團收購業務時，將根據合約條款、於收購日的經濟形勢及其他適當的條件對經恰當分類及指定的金融資產及負債進行評估。當中包括被收購方從主合約中對嵌入式衍生工具的分離。

如果企業的合併是分階段實現的，收購方於被收購方原持有股權的公平值按照收購日的公平值以損益形式重新計量，並記入損益表。

收購方轉讓的任何或然對價需按收購日之公平值加以確認。視為一項資產或負債的或然對價之公平值的在收購日後的變動應按照國際會計準則第39號計入損益表或其他綜合收益。倘或然對價被分類為權益，直到其最終權益處置時重新計量。

商譽按成本初始計量，為總轉讓對價，確認為非控制性權益數和本集團之前持有的股本權益的任一項公平值超過收購過程中對收購的可識別淨資產和承擔的債務的部分。倘該對價和其他項目總額低於收購的附屬公司的淨資產的公平值，該差異在重估之後以為在損益表中確認為廉價收購之收益。

經初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。每年對商譽的賬面價值進行一次減值測試，若有事件或情形的改變表明賬面價值已減值，則可進行多次減值測試。本集團於十二月三十一日對商譽進行了年度減值測試。為達到減值測試的目的，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的收益產生單元，而不用考慮本集團是否有其它資產或負債已分配至該等收益產生單元或收益產生單元組。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 企業合併及商譽(續)

#### 從2010年1月1日起的企業合併(續)

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)之可收回金額低於帳面值,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)其中一部份,而該單位原部份業務被出售,則於釐定出售業務損益時,相關商譽將計入業務之帳面值。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份現金產生單位計量。

#### 2010年1月1日之前的業務合併

不同於上述按照未來適用法採用的基準,下述差異適用於2010年1月1日前的業務合併:

對業務合併採用收購法記帳。直接源於收購的交易成本形成收購成本的一部分。對非控制權益是按被收購對象可辨明淨資產的比例份額進行計量。

對分階段取得的業務合併作獨立記帳。對權益份額的任一附加收購並不影響先前已確認的商譽。

本集團收購業務時,從自主合約分離出的嵌入衍生工具在收購時並未被再評估,除非業務合併導致倘按合約要求會顯著改變現金流的合約條款的變更。

或然對價被予確認當且僅當集團具有某一當前的責任、經濟上的流出可能性較大及估價可靠並確定。隨後對或然對價的調整被確認為商譽的一部分。

### 非金融資產減值

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(不包括存貨、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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 非金融資產減值(續)

減值虧損僅會在資產的帳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。

本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帳面值(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。

### 關聯方

倘符合下列條件，則被視為本集團的關聯方：

- (a) 該方直接或通過一間或多間仲介公司間接：
  - (i) 控制本集團、由本集團控制或與本集團受共同控制；
  - (ii) 於本集團擁有能對本集團產生重大影響的權益；或(iii) 共同控制本集團；
- (b) 該方為一家聯營公司；
- (c) 該方為一家共同控制實體；
- (d) 該方為本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) 該方為就本集團僱員或任何為本集團關聯方的實體而設立的退休後福利計劃。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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帳面值。倘物業、廠房及設備的主要部份須分期替換，本集團會確認該等部份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0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、廠房及設備各部份之可使用年期並不相同，該項目各部份之成本將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。至少於每個財政年度結束對剩餘價值、可使用年期和折舊方法進行復核，並作出適當調整。

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帳面值之差額。

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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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。

### 租賃

轉讓本集團資產所有權絕大部份回報及風險(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(不包括利息部份)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份回報及風險歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。倘本集團為出租人，則本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。倘本集團為承租人，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專案，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。

### 投資及其它金融資產

#### 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)。本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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其它金融資產(續)

#### 初次確認及計量(續)

所有常規交易的金融資產均在交易日，也就是本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。

本集團的金融資產包括現金及現金等價物、應收貿易及其它應收款項、上市及非上市金融工具及衍生金融工具。

#### 期後計量

金融資產根據以下分類進行期後計量：

#### 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。該類別包括本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「收入確認」規定的會計政策予以確認。

本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本集團未能交易該等金融資產時，本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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其它金融資產(續)

#### 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份的費用。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「收入確認」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。

本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，以致本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，而且本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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其它金融資產(續)

#### 期後計量(續)

#### 可供出售金融投資(續)

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份或一組同類金融資產的一部份)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
- 本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協力廠商；而且(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

當本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份風險及回報，亦並無轉讓該項資產的控制權，則該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該項資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本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，乃按該項資產的原帳面值及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值

本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，且有可觀察資料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，本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。倘本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帳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。

資產的帳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帳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本集團，則貸款與應收賬款連同任何相關的撥備將予被撤銷。

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。若某項註銷於之後收回，該項收回將計入收益表。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 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，將按資產的帳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，本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供出售類別，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帳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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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)。本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。

本集團的金融負債包括應付票據、應付貿易款項及其它應付款項、衍生金融工具以及計息銀行及其它借款。

#### 期後計量

金融負債的期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。該分類包括本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份的費用或成本。實際利率攤銷計入收益表的融資成本。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融負債(續)

#### 期後計量(續)

##### 非控股權益股東認沽期權

就本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，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，有關帳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份確認為權益。該等股份的相應股息於權益變動表確認。

##### 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兌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本集團現金管理之組成部份的銀行透支。

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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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。

### 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專案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，並已考慮本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帳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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

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。

遞延稅項資產帳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份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份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。

### 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。與開支專案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，則公平值自資產的帳面值扣除並按減少折舊開支方式於收益表入賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 會員積分負債

本集團設立一項忠誠獎勵計劃，該計劃讓顧客能夠於本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入。

### 收入確認

當本集團有可能獲得經濟利益且收入能可靠地計量時，將按下列基準確認收入：

- 貨品的直接銷售收入於所有權的大部份風險及回報轉移至買方時確認，惟本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帳面淨值者；及
- 股息收入於股東收取股息的權利確立時確認。

### 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。本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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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份。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它支出構成。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。

### 股息

董事擬派的末期股息歸類為資產負債表中股本部份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，由於公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，因此，中期股息乃於擬派及宣派時隨即確認為負債。

### 外幣

本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。由於本集團主要在中國內地經營，故人民幣被用作本集團的呈報貨幣。本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專案均以該功能貨幣列賬。本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專案，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專案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本公司的列報貨幣，而其收益表按照年度加權平均匯率折算成人民幣。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

由此產生的匯兌差額計入權益的單獨專案列報。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迴圈現金流量乃按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。

## 3. 重大會計判斷及估計

編制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帳面金額進行重大調整。

### 判斷

在應用本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—本集團作為出租人

本集團就其物業組合訂有商業物業租約。本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

本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，本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本集團持有的其他資產。

若干物業的部份乃為持作賺取租金或資本增值，而另一部份則持作供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部份可獨立出售(或根據融資租賃可獨立出租)，則本集團會將該等部份分開入賬。倘若該等部份不能獨立出售，則僅會在持作供應貨品或服務或行政用途的部份只佔微小部份時，方視物業為投資物業。

本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。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 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帳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

本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。估計使用價值時本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。商譽於二零一零年十二月三十一日的帳面值為人民幣127,439,000元。(二零零九年：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準及未來稅務規劃策略作出重要判斷。於二零一零年十二月三十一日，有關已確認稅項虧損及可扣稅暫時差額的遞延稅項資產帳面值為人民幣31,647,000元(二零零九年：人民幣26,324,000元)。未確認稅項虧損金額於二零一零年十二月三十一日為人民幣1,132,000元。(二零零九年：人民幣28,639,000元)進一步詳情載於下文附註23。

#### 會員積分負債

本集團忠誠獎勵計劃的客戶所賺取的積分獎勵應佔的收入金額，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。於二零一零年十二月三十一日會員積分負債的帳面值為人民幣18,718,000元。(二零零九年：人民幣12,502,000元)。



# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料

出於管理需要，本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、本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、已抵押存款、現金及現金等價物、按公平值計入損益的股本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。

分部負債不包括衍生金融負債、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協力廠商銷售的售價進行交易。

## 4. 經營分部資料(續)

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	<b>1,351,859</b>	<b>1,638,173</b>	<b>2,990,032</b>
<b>分部業績</b>	<b>491,068</b>	<b>167,580</b>	<b>658,648</b>
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			(88,635)
除稅前溢利			<b>519,674</b>
<b>分部資產</b>	<b>4,271,407</b>	<b>698,361</b>	<b>4,969,768</b>
對賬：			
公司及其他未分配資產			1,741,133
總資產			<b>6,710,901</b>
<b>分部負債</b>	<b>1,854,721</b>	<b>404,181</b>	<b>2,258,902</b>
對賬：			
公司及其他未分配負債			635,617
總負債			<b>2,894,519</b>
<b>其他分部資料</b>			
折舊及攤銷	<b>171,093</b>	<b>30,056</b>	<b>201,149</b>
公司及其他未分配款項			3,367
折舊及攤銷合計			<b>204,516</b>
資本開支	<b>299,164</b>	<b>127,390</b>	<b>426,554</b>
公司及其他未分配款項			101,533
總資本開支*			<b>528,087</b>
滯銷存貨撥備／(撥備冲回)	<b>(2,834)</b>	<b>1,195</b>	<b>(1,639)</b>

\* 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。

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 4. 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
<b>分部收益</b>			
對外部客戶的銷售	945,183	1,340,867	2,286,050
<b>分部業績</b>	272,814	152,523	425,337
<i>對賬：</i>			
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)
除稅前溢利			347,101
<b>分部資產</b>	4,119,554	456,910	4,576,464
<i>對賬：</i>			
公司及其他未分配資產			1,446,889
總資產			6,023,353
<b>分部負債</b>	1,220,595	305,971	1,526,566
<i>對賬：</i>			
公司及其他未分配負債			3,440,753
總負債			4,967,319
<b>其他分部資料</b>			
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

## 4. 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本集團收入10%或以上。

## 5. 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。

本集團於有關期間的收入呈列如下：

	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	<b>2,072,844</b>	1,697,117
來自特許專營銷售的佣金收入(附註)	<b>844,110</b>	536,441
<b>總營業額</b>	<b>2,916,954</b>	2,233,558
租金收入	<b>58,501</b>	39,649
提供餐飲服務	<b>14,577</b>	12,843
<b>總收入</b>	<b>2,990,032</b>	2,286,050

附註：

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	<b>4,721,304</b>	2,997,632
來自特許專營銷售的佣金收入	<b>844,110</b>	536,441

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 6. 其他收入和收益

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
其他收入		
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	5,758	2,535
	<b>305,368</b>	236,099
收益		
處置按公平值計入損益的投資	323	-
公平值收益淨值：		
按公平值計入損益的投資		
— 持作交易	44	-
	<b>367</b>	-
	<b>305,735</b>	236,099

## 7. 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。

## 8. 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	(7,152)	(35,875)
	<b>88,635</b>	66,283

## 9. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
存貨銷售成本		<b>1,808,554</b>	1,476,346
滯銷存貨撥備／(撥回撥備)		<b>(1,639)</b>	939
折舊	17	<b>196,843</b>	138,761
預付土地出讓金攤銷	18	<b>7,673</b>	7,442
出售物業、廠房及設備虧損		<b>929</b>	1,373
出售附屬公司虧損／(收益)	38	<b>(4,002)</b>	6,628
經營租賃下最低租金：			
土地及樓宇		<b>39,839</b>	41,461
核數師酬金		<b>2,317</b>	1,201
員工成本(包括董事薪酬)(附註10)：			
工資、薪金及花紅		<b>215,935</b>	149,261
退休金計劃供款		<b>27,113</b>	19,777
其他社會保險費用		<b>51,107</b>	31,030
匯兌差額，淨額		<b>(1,033)</b>	20
處置按公平值計入損益的投資收益	6	<b>(323)</b>	—
公平值收益，淨額：			
按公平值計入損益的投資			
—持作交易	6	<b>(44)</b>	—

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 10. 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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
袍金	451	159
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物利益	4,699	4,212
退休金計劃供款	44	51
	4,743	4,263
	5,194	4,422

### (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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
林志軍先生	182	159
張維炯先生	182	—
王帥廷先生 <sup>①</sup>	87	—
	451	159

於有關期間並無應付給獨立非執行董事的其他酬金。

<sup>①</sup> 王帥廷先生於二零一零年七月十九日獲委任為獨立非執行董事。

## 10. 董事薪酬(續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬合計 人民幣千元
<b>二零一零年</b>				
執行董事：				
陳建強先生	-	2,502	-	2,502
陶慶榮先生	-	1,025	30	1,055
朱滔先生 <sup>(i)</sup>	-	252	7	259
馮曉黎先生	-	494	-	494
蔣長林先生 <sup>(i)</sup>	-	252	7	259
	-	4,525	44	4,569
非執行董事：				
王霖先生	-	87	-	87
馮曉邨先生 <sup>(i)</sup>	-	87	-	87
	-	4,699	44	4,743
<b>二零零九年</b>				
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

於有關期間並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(i) 朱滔先生與蔣長林先生於二零一零年六月三十日辭任執行董事，馮曉邨於二零一零年七月十九日獲委任非執行董事。

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 11. 僱員薪酬

於有關期間，五名最高薪僱員其中2名(二零零九年：4名)董事薪酬詳情見以上附錄10。其餘3名(二零零九年：1名)非董事僱員有關期間的酬金詳情如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,775	868
退休金計劃供款	66	27
	<b>1,841</b>	895

於有關期間，所有非董事最高薪僱員的酬金範圍介乎零至100萬人民幣。

## 12. 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，中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法(「新企業所得稅法」)經全國人民代表大會批准且於二零零八年一月一日開始生效。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，對中國附屬公司的應課稅溢利按適用所得稅率25%(二零零九年：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
即期一年內中國企業所得稅開支	147,470	98,764
遞延稅項(附註23)	(3,209)	(471)
年內稅項開支總額	<b>144,261</b>	98,293

## 12. 所得稅(續)

按本公司及其大部份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 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>519,674</b>	347,101
按法定稅率25%計算的稅項(二零零九年：25%)	<b>129,919</b>	86,775
不可扣稅的開支	<b>13,057</b>	7,097
年內未確認的稅項虧損	<b>2,923</b>	3,456
使用以往未確認的可扣除稅項虧損	<b>(8,951)</b>	-
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	<b>15,563</b>	9,967
稅務機關授予的業務合併額外扣減	<b>(8,250)</b>	(8,250)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<b>144,261</b>	98,293

## 13. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一零年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利包括溢利人民幣21,906,000元(二零零九年：人民幣25,574,000元)，已於本公司財務報表中處理(附註35(e))。

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 14. 股息

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
擬派發末期股息-普通股每股港幣7仙(二零零九年:0)	<b>148,908</b>	-

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。

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。

## 15. 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(財務報告附註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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>溢利</b>		
母公司擁有人應佔溢利	<b>372,193</b>	247,723
扣減：優先股股息	-	(6,075)
母公司擁有人應佔溢利 (已對優先股股息做出調整)	<b>372,193</b>	241,648
<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	<b>2,098,630</b>	1,658,595

## 15. 母公司普通股權持有人應佔每股溢利(續)

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：

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

## 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。本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，本集團並無責任就其他退休金福利付款。本集團無權沒收本集團代表其僱員作出的供款。

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 17. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 人民幣千元	翻新 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱及 辦公室設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年十二月三十一日							
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	87,000	33,430	78,880	921	23,854	156,878	380,963
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	12	-	12
年度折舊撥備	(100,997)	(48,525)	(31,330)	(1,075)	(14,916)	-	(196,843)
轉撥	706,664	42,331	35,573	-	3,627	(788,195)	-
出售	(6,524)	(141)	(1,316)	(63)	(767)	-	(8,811)
出售一間附屬公司(附註38(a))	-	(21,155)	-	(167)	(281)	(40)	(21,643)
於二零一零年十二月三十一日，							
減除累計折舊	3,256,566	176,616	258,517	4,529	54,935	121,756	3,872,919
及於二零一零年十二月三十一日：							
成本	3,584,735	324,767	381,332	8,494	119,754	121,756	4,540,838
累計折舊	(328,169)	(148,151)	(122,815)	(3,965)	(64,819)	-	(667,919)
賬面淨值	3,256,566	176,616	258,517	4,529	54,935	121,756	3,872,919
於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	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	-	(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

## 17. 物業、廠房及設備(續)

如附註29所披露，本集團若干物業、廠房及設備已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行貸款的擔保。

於二零一零年十二月三十一日，本集團仍在為價值人民幣1,034,981,000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

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日的帳面值	<b>256,047</b>	263,489
添置	<b>147,112</b>	-
確認為年度開支	<b>(7,673)</b>	(7,442)
於十二月三十一日的帳面值	<b>395,486</b>	256,047

如附註29所披露，本集團若干預付土地出讓金已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行貸款的擔保。

租賃土地位於中國境內，並根據租約長期持有。

## 19. 商譽

	人民幣千元
於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 收購附屬公司	87,122 40,317
於二零零九年十二月三十一日的成本及賬面淨值	127,439
於二零一零年一月一日： 成本及賬面淨值	127,439
於二零一零年十二月三十一日的成本，減除累計減值	127,439

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 19. 商譽(續)

### 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%(二零零九年：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。本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

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日	-	-
收購	-	161,100
分佔溢利及虧損	-	1,306
進一步收購後變更為附屬公司	-	(162,406)
於十二月三十一日	-	-

聯營公司財務報表與本集團財務報表一致。

聯營公司乃使用權益會計法計在該等財務報表中列賬。

聯營公司為南通八佰伴商貿股份有限公司，並於二零零九年十一月經過進一步收購成為本集團附屬公司。

## 21. 可供出售投資

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非上市權益投資，按成本計值	<b>2,310</b>	110

董事認為該等投資的相關價值不少於該等投資於二零一零年十二月三十一日的賬面值。

於二零一零年十二月三十一日，賬面值為人民幣2,310,000元（二零零九年：人民幣110,000元）的非上市權益投資以扣除減值後的成本列示。董事認為該等投資的公允價值不能可靠計量。

## 22. 長期預付款項

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預付租金	<b>25,082</b>	21,593
購買土地及樓宇預付款項	<b>66,404</b>	10,500
	<b>91,486</b>	32,093

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 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 人民幣千元	出售資產 虧損 人民幣千元	應計租金 開支 人民幣千元	會員 積分負債 人民幣千元	其他 <sup>(i)</sup> 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零零九年一月一日的 遞延稅項資產總額	7,706	8,126	1,455	2,694	5,428	25,409
年內於收益表計入／(扣除) 的遞延稅項(附註12)	(1,936)	(296)	689	432	2,026	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	2,144	3,126	7,454	26,324
年內於收益表計入／(扣除) 的遞延稅項(附註12)	(1,949)	6,407	1,116	1,554	(1,805)	5,323
二零一零年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	3,821	14,237	3,260	4,680	5,649	31,647

附註：

- (i) 其他主要來自營運前開支及存貨撥備導致的臨時差異。

## 23. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項資產(續)

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。

本集團於中國內地分別錄得稅項虧損人民幣1,132,000元(二零零九年：人民幣28,639,000元)，可用作抵消未來應課稅溢利，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。

### 遞延稅項負債

	因收購附屬 公司產生的 公平值調整 人民幣千元	預扣稅 <sup>(i)</sup> 人民幣千元	其他 <sup>(ii)</sup> 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日				
遞延稅項負債總額	148,806	9,005	40,032	197,843
收購附屬公司(附註38)	145,897	-	-	145,897
年內已實現	-	(9,005)	-	(9,005)
年內於收益表扣除/(計入) 的遞延稅項(附註12)	(4,566)	9,967	4,048	9,449
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日的 遞延稅項負債總額	290,137	9,967	44,080	344,184
年內已實現	-	(9,967)	-	(9,967)
年內於收益表扣除/(計入) 的遞延稅項(附註12)	(7,795)	15,563	4,313	12,081
於二零一零年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	282,342	15,563	48,393	346,298

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 23. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項負債(續)

附註：

- (i) 根據新企業所得稅法，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%預扣稅，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稅務協議，或可按較低稅率繳交預扣稅。本集團的適用稅率為5%。因此，本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稅。
- (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稅而產生。

就呈列目的，若干遞延稅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本集團的遞延稅項結餘進行之分析：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	18,039	15,286
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(332,690)	(333,146)
	<b>(314,651)</b>	(317,860)

本公司向股東派付股息並無任何所得稅後果。

## 24. 存貨

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

## 25. 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期的劃分賬齡分析如下：

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

## 26. 預付款項、按金及其他應收款

本集團

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
可收回增值稅		<b>2,920</b>	2,168
向供應商預付款項		<b>51,012</b>	78,932
預付租金及按金		<b>21,444</b>	19,673
應收關連公司款項	(i)	<b>25,301</b>	24,081
其他按金及應收款項		<b>106,452</b>	69,862
		<b>207,129</b>	194,716

本公司

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預付租金及按金	<b>246</b>	-

附註：

- (i) 於二零一零年十二月三十一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。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。

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。

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 27. 按公平值計入損益的投資

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非上市基金投資，按市值計值	<b>35,054</b>	12,521

上述投資於二零零九年及二零一零年十二月三十一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

### 本集團

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<b>1,332,326</b>	439,813
定期存款	<b>205,230</b>	915,790
	<b>1,537,556</b>	1,355,603
減：		
已抵押存款	-	(742,790)
現金及現金等價物	<b>1,537,556</b>	612,813

### 本公司

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<b>2,334</b>	-
現金及現金等價物	<b>2,334</b>	-

## 28. 現金及現金等價物及已抵押存款(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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
人民幣	<b>673,765</b>	1,332,970
美元	<b>3,738</b>	21,796
港元	<b>860,053</b>	837
	<b>1,537,556</b>	1,355,603

銀行存款根據每日銀行存款率賺取浮動利息。短期定期存款由六個月至十二個月期限不等，視乎本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。

於二零零九年十二月三十一日本集團定期存款為人民幣742,790,000元。就授予本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。

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 29. 計息銀行及其他借款

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行貸款：		
有抵押	<b>122,500</b>	2,135,500
有抵押及擔保	-	499,831
	<b>122,500</b>	2,635,331
其他貸款：		
無抵押	-	93,890
應償還銀行貸款：		
一年內或要求時	<b>10,000</b>	1,652,331
一年以上但兩年內	<b>14,250</b>	130,000
兩年以上但五年內	<b>48,750</b>	757,500
五年以上	<b>49,500</b>	95,500
	<b>122,500</b>	2,635,331
其他應償還貸款：		
一年內或要求時	-	93,890
銀行及其他借款總額	<b>122,500</b>	2,729,221
減：分類為流動負債的部份	<b>(10,000)</b>	(1,746,221)
長期部份	<b>112,500</b>	983,000

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。

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行貸款分別按年利率1.9%至7.83%及平均6.14%計息。

## 29. 計息銀行及其他借款(續)

於二零零九年十二月三十一日的其他貸款包括：

- 1) 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
- 2) 由身為本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。

本集團銀行貸款及其他借款的抵押品及擔保如下：

- (i) 於二零一零年十二月三十一日，總賬面淨值為人民幣51,389,000元(二零零九年：人民幣1,914,135,000元)的本集團若干物業、廠房及設備已抵押作為銀行貸款的擔保。
- (ii) 於二零一零年十二月三十一日，總賬面淨值為人民幣134,413,000元(二零零九年：人民幣200,817,000元)的本集團若干預付土地出讓金已抵押作為銀行貸款的擔保。
- (iii) 於二零零九年十二月三十一日金額為人民幣685,000,000元的本集團若干定期存款已抵押作為銀行貸款的擔保。
- (iv) 於二零零九年十二月三十一日計入有抵押銀行貸款結餘的人民幣225,331,000元，乃以Cleavebury Limited全部股權作抵押，並由董事陳建強先生擔保。

除於二零零九年十二月三十一日的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)以美元列值外，本集團於有關期間的所有借款賬面值均以人民幣列值。

## 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

### 30. 應付票據

本集團應付票據的到期資料如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
三個月內	-	45,040
三個月至一年	-	12,750
	-	57,790

於二零零九年十二月三十一日，本集團應付票據分別以本集團為數人民幣57,790,000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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
三個月內	<b>692,302</b>	517,835
三個月以上但六個月內	<b>51,903</b>	58,546
六個月以上但一年內	<b>33,032</b>	9,818
一年以上	<b>17,406</b>	11,346
	<b>794,643</b>	597,545

上述結餘包括於二零一零年十二月三十一日為人民幣499,000元（二零零九年：人民幣581,000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為人民幣2,598,000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

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應計開支	288	5,197
應付供應商僱員款項	14,555	13,521
供應商按金	47,553	31,054
增值稅	75,000	28,063
其他應付稅項 <sup>(i)</sup>	20,092	80,629
應付資本開支	208,667	104,668
應付員工成本	79,919	64,639
會員積分負債	18,718	12,502
客戶預付款項	836,514	585,232
應付關連公司款項 <sup>(ii)</sup>	455	10,200
其他應付款項	30,644	24,905
	<b>1,332,405</b>	<b>960,610</b>

附註：

- (i) 其他應付稅項包括於二零零九年十二月三十一日為人民幣69,358,000元的結餘，即南通八佰伴商貿股份有限公司股東就本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。
- (ii) 於二零一零年十二月三十一日應付關連公司款項指應付香港華地國際企業(控股)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。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。

上述結餘乃無抵押、免息及須於要求時償還。

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 33. 長期應付款項

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應計租金開支的長期部份	13,039	8,574
授予非控股股東的認沽期權 <sup>①</sup>	258,175	247,949
	<b>271,214</b>	256,523

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向本集團出售其股權。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本集團行使認沽期權事項，本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。結餘指本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。

## 34. 或然負債、經營租賃安排及資本承擔

### (a) 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，充份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。

### (b) 經營租賃安排

本集團作為承租人

本集團依據經營租賃安排租賃若干土地及樓宇，租期為一至二十年。

## 34. 或然負債、經營租賃安排及資本承擔(續)

### (b) 經營租賃安排

本集團作為承租人(續)

於二零一零年十二月三十一日，本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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	<b>34,342</b>	40,916
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>191,272</b>	173,682
五年以上	<b>523,375</b>	519,725
	<b>748,989</b>	734,323

本集團作為出租人

本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。

於二零一零年十二月三十一日，本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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	<b>41,640</b>	37,845
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>75,088</b>	83,627
五年以上	<b>33,216</b>	43,401
	<b>149,944</b>	164,873

### (c) 資本承擔

已訂約但未撥備：  
物業、廠房及設備

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
	<b>549,678</b>	260,171

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 35. 已發行股本及儲備

### (a) 已發行股本 法定

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

### 已發行及繳足普通股

	附註	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		3,432	35
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
首次公開發行股份	(ii)	500,000	4,295
於二零一零年十二月三十一日		<b>2,500,000</b>	<b>21,589</b>

(i) 根據本公司二零一零年九月三十日通過的股東會決議，按面值0.01港元配發及發行共計1,985,336,000股普通股，本公司將賬內的股份溢價金額19,853,360港元（相當於人民幣17,144,000元）以撥充資本的方式入賬列作繳足股份。

(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）。上述股份自二零一零年十月二十一日開始於聯交所交易。

**35. 已發行股本及儲備(續)**

**(a) 已發行股本(續)**

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	(3,432)	(35)
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	—	—

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。

**(b) 實繳盈餘**

實繳盈餘指(i)本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。

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 35. 已發行股本及儲備(續)

### (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稅後溢利的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稅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) 本公司

	股份溢價 人民幣千元	匯率 波動儲備 人民幣千元	(累計虧損) / 保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
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
年度全面收益總額	-	(35,357)	21,906	(13,451)
股息	-	-	(40,916)	(40,916)
資本化發行	(17,144)	-	-	(17,144)
初次公開發行股份	2,542,640	-	-	2,542,640
股份發行開支	(95,130)	-	-	(95,130)
擬派發二零一零年度 末期股息	(148,908)	-	-	(148,908)
於二零一零年 十二月三十一日	2,593,104	(105,824)	(19,015)	2,468,265

## 36. 關聯方交易

(a) 除於財務資料其他章節披露的交易及結餘外，本集團於有關期間與關聯方有以下重大交易：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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	2,761	2,101

上述向一間關連公司採購乃與關連公司春天貿易(由本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。

特許專營銷售交易乃與春天貿易及上海風姿逸進行的交易。上海風姿逸乃由本公司執行董事陳建強先生的一名親屬擁有50%權益的關聯公司，上述關聯交易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。

(b) 與關聯方的其他交易及餘額：

- (1) 如附註29所披露，本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，其於二零零九年及二零一零年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。
- (2) 如附註29所披露，本集團於二零零九年向本公司個人股東借款，該等貸款按年利率2%計息，其於二零零九年及二零一零年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。
- (3) 本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，其於二零零九年的利息開支為人民幣4,064,000元。該筆貸款為無抵押，並已於二零零九年悉數償還。
- (4) 本集團於各報告日期有關連公司的結餘。該等結餘的進一步詳情於附註26及附註32披露。
- (5) 本集團主要管理人員(包括本集團董事及要員)的薪酬已於附註10及附註11披露。

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 36. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的其他交易及餘額：(續)

- (6) 如附註29所披露，本集團於二零零九年十二月三十一日的若干銀行貸款乃由本公司執行董事陳建強先生擔保。
- (7) 如附註37所披露，本集團於二零一零年三月以為數人民幣5,000,000元的總對價向億年投資(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。
- (8) 如附註37所披露，本集團於二零一零年四月以為數人民幣1,000,000元的總對價向億年投資(由董事陳建強先生的一名親屬控制)及本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。
- (9) 本集團於二零零九年以為數人民幣5,000,000元的現金對價向億年投資(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%股權以為數人民幣5,000,000元的現金對價售予宜興華誠諮詢有限公司(由一名僱員控制的公司)。出售春天貿易的損失為人民幣6,628,000元。
- (10) 如附註38(a)所披露，本集團於二零一零年六月以零對價向億年投資(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。出售南京八佰伴的收益為人民幣4,803,000元。出售後，本集團與億年投資訂立協議，據此，本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。
- (11) 如附註38(b)所披露，本集團於二零一零年六月以為數港幣50,000元的對價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。出售香港華地的損失為人民幣801,000元。
- (12) 本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。
- (13) 自二零零九年十一月十八日起，本集團向南通八佰伴商貿股份有限公司(「南通八佰伴百貨店」)(當時為本集團的聯營公司)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。該筆貸款於本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。

## 37. 業務合併

本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如下：

	於收購時 確認的公平值 人民幣千元
所收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	12
預付款項、按金及其他應收款項	3,981
現金及現金等價物	2,007
可識別淨資產公允價值總額	<u>6,000</u>
以現金支付	<u>6,000</u>

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 (包括投資活動所產生的現金流)	<u>(3,993)</u>

自收購以來，無錫匯興及無錫匯成於截至二零一零年十二月三十一日止分別為本集團帶來人民幣887,000元及人民幣129,000元收入貢獻以及人民幣154,000元及人民幣500,000元綜合溢利貢獻。

倘收購已於截至二零一零年十二月三十一日止初段進行，則截至二零一零年十二月三十一日止期間本集團的收入及母公司擁有人應佔溢利應分別為人民幣2,990,032,000元及人民幣372,193,000元。

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 38. 出售附屬公司

- (a) 於二零一零年六月，本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，本集團同意豁免南京八佰伴結欠本集團的人民幣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	9	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)

## 38. 出售附屬公司(續)

- (b) 於二零一零年六月，本集團向關聯方(「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，收購方同意支付本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)
		<hr/>
		845
出售附屬公司的虧損	9	(801)
		<hr/>
		44
		<hr/>
以現金支付		44
		<hr/>

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)
	<hr/>
有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	-
	<hr/>

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 39. 於附屬公司的權益

本公司

非上市股份，按成本計值  
提供予附屬公司的貸款

二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
-	-
<b>2,636,182</b>	241,324
<b>2,636,182</b>	241,324

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。

本集團主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及日期	會計師報告 於二零一零年 十二月三十一日 註冊資本的面值	本集團應佔 權益百分比	主要業務
華地國際集團有限公司 <sup>(4)</sup>	英屬處女群島 二零零六年六月十二日	1美元	100%	投資控股
Cleavebury Limited <sup>(4)</sup>	香港 二零零六年一月二十五日	1港元	100%	投資控股
江蘇華地國際控股集團 有限公司 <sup>(a)(1)</sup>	中國/中國內地 一九九六年二月十二日	160,000,000美元	100%	投資控股
上海華地企業投資 有限公司 <sup>(3)</sup>	中國/中國內地 一九九六年十一月六日	人民幣100,000,000元	100%	投資控股
常熟華地百貨有限公司 <sup>(4)</sup>	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%	經營百貨店

## 39. 於附屬公司的權益(續)

本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及日期	會計師報告 於二零一零年 十二月三十一日 註冊資本的面值	本集團應佔 權益百分比	主要業務
丹陽華地百貨有限公司 <sup>(4)</sup>	中國/中國內地 二零零四年三月十七日	人民幣60,000,000元	100%	經營百貨店 及超市
江蘇大統華購物中心 有限公司 <sup>(3)</sup>	中國/中國內地 二零零一年三月十四日	人民幣35,000,000元	100%	經營超市
江陰華地百貨有限公司 <sup>(3)</sup>	中國/中國內地 二零零三年六月五日	人民幣130,000,000元	100%	經營百貨店 及超市
金壇大統華購物中心 有限公司 <sup>(2)</sup>	中國/中國內地 二零零三年四月十七日	人民幣150,000,000元	100%	經營超市
溧陽大統華購物中心 有限公司 <sup>(4)</sup>	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%	經營超市
溧陽華地百貨有限公司 <sup>(4)</sup>	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%	經營百貨店
溧陽市中百一店有限公司 <sup>(4)</sup>	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%	持有物業
馬鞍山八佰伴商貿 有限公司 <sup>(4)</sup>	中國/中國內地 二零零八年八月二十二日	人民幣141,000,000元	100%	經營百貨店 及超市

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 39. 於附屬公司的權益(續)

本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及日期	會計師報告 於二零一零年 十二月三十一日 註冊資本的面值	本集團應佔 權益百分比	主要業務
無錫華地投資管理有限公司 <sup>(3)</sup>	中國/中國內地 一九八零年四月十五日	人民幣490,000,000元	100%	投資控股
無錫安格信科技有限公司 <sup>(3)</sup>	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%	提供技術服務
無錫大統華購物有限公司 <sup>(4)</sup>	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%	經營超市
無錫匯全物流有限公司 <sup>(3)</sup>	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%	提供物流服務
無錫八佰伴商貿中心 有限公司 <sup>(4)</sup>	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%	經營百貨店
無錫源動力諮詢有限公司 <sup>(3)</sup>	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%	提供諮詢服務
宜興華地百貨有限公司 <sup>(3)</sup>	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%	經營百貨店
宜興市和信廣場有限公司 <sup>(3)</sup>	中國/中國內地 二零零四年二月十三日	人民幣30,000,000元	100%	經營百貨店
鎮江市八佰伴商貿 有限公司 <sup>(4)</sup>	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%	經營百貨店 及超市

## 39. 於附屬公司的權益(續)

本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及日期	會計師報告 於二零一零年 十二月三十一日 註冊資本的面值	本集團應佔 權益百分比	主要業務
鎮江市華地百貨有限公司 <sup>(4)</sup>	中國/中國內地 二零零八年一月二十三日	人民幣700,000元	100%	經營百貨店
江蘇匯聯電器有限公司 <sup>(4)</sup>	中國/中國內地 二零零九年四月二十日	人民幣10,000,000元	100%	銷售家電
無錫菲尼斯特物業管理 有限公司 <sup>(4)</sup>	中國/中國內地 二零零九年四月二十七日	人民幣2,000,000元	100%	提供物業管理服務
南通八佰伴商貿股份 有限公司 <sup>(b)(4)</sup>	中國/中國內地 一九九三年九月十六日	人民幣31,938,786元	57.45%	經營百貨店
南通市百大家電安裝維修 有限公司 <sup>(4)</sup>	中國/中國內地 二零零三年三月十三日	人民幣300,000元	51.71%	安裝及維修家電
南通博大騰飛廣告有限公司 <sup>(4)</sup>	中國/中國內地 二零零六年一月十九日	人民幣500,000元	51.71%	提供廣告服務
無錫匯興金行有限公司 <sup>(4)</sup>	中國/中國內地 二零零九年十月九日	人民幣5,000,000元	100%	貿易
無錫匯成服裝貿易有限公司 <sup>(4)</sup>	中國/中國內地 二零零九年十月二十三日	人民幣1,000,000元	100%	貿易

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 39. 於附屬公司的權益(續)

本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及日期	會計師報告 於二零一零年 十二月三十一日 註冊資本的面值	本集團應佔 權益百分比	主要業務
長興華地置業有限公司 <sup>(4)</sup>	中國/中國內地 二零零九年十一月十七日	人民幣75,000,000元	100%	持有物業
泰興市大統華購物中心 有限公司 <sup>(4)</sup>	中國/中國內地 二零一零年十二月二日	人民幣10,000,000元	100%	經營超市
常州八佰伴百貨有限公司 <sup>(4)</sup>	中國/中國內地 二零一零年九月十七日	人民幣10,000,000元	100%	經營百貨店及 超市
南京大統華城市超市 有限公司 <sup>(4)</sup>	中國/中國內地 二零一零年九月十四日	人民幣3,000,000元	100%	經營超市

- (a) 於二零零九年四月二日，江蘇華地企業集團有限公司易名為江蘇華地國際控股集團有限公司。
- (b) 於二零一零年六月十一日，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。
- (c) 除華地國際集團有限公司由本公司直接擁有外，上述所有集團公司均是本公司間接擁有的附屬公司。
- (d) 法律實體類型：

- <sup>(1)</sup> 全資外商獨資企業
- <sup>(2)</sup> 中外合營企業
- <sup>(3)</sup> 外商投資的有限責任公司企業投資
- <sup>(4)</sup> 有限責任公司

40. 按類別劃分的金融工具

於各報告日期，各類金融工具的帳面值如下：

二零一零年十二月三十一日

本集團

金融資產

	按公平值 計入損益 的金融資產 — 持作交易 人民幣千元	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	-	-	2,310	2,310
應收貿易款項	-	10,567	-	10,567
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	-	131,753	-	131,753
按公平值計入損益的投資	35,054	-	-	35,054
現金及現金等價物	-	1,537,556	-	1,537,556
	<b>35,054</b>	<b>1,679,876</b>	<b>2,310</b>	<b>1,717,240</b>

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 40. 按類別劃分的金融工具(續)

### 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	794,643
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	476,885
計息銀行及其他借款	122,500
計入長期應付款項內金融負債	258,175
	<b>1,652,203</b>

二零零九年十二月三十一日

本集團

### 金融資產

	按公平值 計入損益 的金融資產 —持作交易 人民幣千元	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 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
	<b>12,521</b>	<b>1,458,530</b>	<b>110</b>	<b>1,471,161</b>

## 40. 按類別劃分的金融工具(續)

### 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
計入長期應付款項內金融負債	247,949
	<u>3,990,184</u>

二零一零年十二月三十一日

本公司

### 金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元
向附屬公司貸款	<b>2,636,182</b>
現金及現金等價物	<b>2,334</b>
	<u><b>2,638,516</b></u>

二零零九年十二月三十一日

本公司

### 金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元
向附屬公司貸款	<u>241,324</u>

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 41. 公平值層級

本集團、本公司其帳面價值和公平值的財務分析如下：

### 本集團

	帳面值		公平值	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
現金及現金等價物	<b>1,537,556</b>	612,813	<b>1,537,556</b>	612,813
已抵押存款	-	742,790	-	742,790
應收貿易款項	<b>10,567</b>	8,984	<b>10,567</b>	8,984
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	<b>131,753</b>	93,943	<b>131,753</b>	93,943
可供出售投資	<b>2,310</b>	110	<b>2,310</b>	110
按公平值計入損益的投資	<b>35,054</b>	12,521	<b>35,054</b>	12,521
	<b>1,717,240</b>	1,471,161	<b>1,717,240</b>	1,471,161
<b>金融負債</b>				
應付貿易款項及應付票據	<b>794,643</b>	655,335	<b>794,643</b>	655,335
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	<b>476,885</b>	357,679	<b>476,885</b>	357,679
計息銀行及其他借款	<b>122,500</b>	2,729,221	<b>122,500</b>	2,729,221
計入長期應付款項內金融負債	<b>258,175</b>	247,949	<b>258,175</b>	247,949
	<b>1,652,203</b>	3,990,184	<b>1,652,203</b>	3,990,184

## 41. 公平值層級(續)

本公司

	帳面值		公平值	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
向附屬公司貸款	<b>2,636,182</b>	241,324	<b>2,636,182</b>	241,324
現金及現金等價物	<b>2,334</b>	-	<b>2,334</b>	-
	<b>2,638,516</b>	241,324	<b>2,638,516</b>	241,324

除去一些強迫性的交易或者資產清算，在一般自願的交易下，金融資產和金融負債的帳面值包括了公平值在其中。下面的方法於假設是用來估計公平值：

現金及現金等價物，已抵押存款，應收貿易款項，其他應收款項的金融資產，應付貿易款項及應付票據，計入其他應付款項及應計費用的金融負債，應收／應付附屬公司的金額，這些金融工具的公平值很大程度上取決於這些金融工具在短期內的風險。

計息銀行及其他借款已按其他類似金融工具條款、信貸風險、剩餘期間相類似的貼現率和未來現金流計算公平值。

可供出售投資的公平值的估計可以使用一個評估方法，這種評估方法基於不考慮可見的市場價格或者價格率。評估方法要求董事在貼現率為8%的情況下，根據其預計的未來的現金流和後續的股份的處理來進行評估。董事們相信在該評估方法下，體現在合併資產負債表、利潤表上的公平值是合理的，是價值在報告期間結束時最合適的體現。

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 41. 公平值層級(續)

本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)

於二零一零年十二月三十一日按公平值計量的資產：

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總額 人民幣千元
按公平值計入損益的投資	35,054	-	-	35,054

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 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總額 人民幣千元
按公平值計入損益的投資	12,521	-	-	12,521

## 42. 財務風險管理目標及政策

本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本集團籌集營運資金。本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。

本集團現時及於有關期間的一貫政策是不會買賣金融工具。

本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

本集團並無重大計息資產。本集團所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。

下表說明本集團的除稅前溢利(透過對浮息借款的影響)及本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)	除稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元	權益增加/ (減少) 人民幣千元
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>			
人民幣	<b>50</b>	<b>(613)</b>	<b>(460)</b>
美元	<b>50</b>	-	-
人民幣	<b>(50)</b>	<b>613</b>	<b>460</b>
美元	<b>(50)</b>	-	-
<b>截至二零零九年十二月三十一日止年度</b>			
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

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

### 外幣風險

本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28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，本集團大多數資產及負債以人民幣計值。

美元兌人民幣及港元兌人民幣匯率出現10%的合理可能變動將不會對本集團於有關期間的損益產生重大影響，亦不會對本集團的權益產生影響，因本集團於有關期間並無重大外幣交易。

### 信貸風險

本集團並無信貸風險集中情況。本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本集團就其金融資產所承受的最高信貸風險。本集團並無其他金融資產附帶重大信貸風險。

### 流動資金風險

本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。

本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。

截至本報告期末，本集團的金融負債到期(按合約未折現付款計算)資料如下表概述：

二零一零年	於要求時 人民幣千元	三個月內 人民幣千元	三至 十二個月 人民幣千元	一至 五年 人民幣千元	五年 以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
計息銀行及其他借款	-	-	16,775	82,031	53,614	152,420
應付貿易款項及應付票據	192,905	601,738	-	-	-	794,643
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	476,885	-	-	-	-	476,885
計入長期應付款項的金融負債	-	-	-	258,175	-	258,175
	669,790	601,738	16,775	340,206	53,614	1,682,123

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

### 流動資金風險(續)

二零零九年	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

### 資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團能持續經營，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。

本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，本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。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，資本管理目標、政策或程式並無變更。

本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。本集團的政策為將資產負債比率維持在合理水準。於報告期末資產負債比率如下：

# 財務資料附註

於二零一零年十二月三十一日

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

本集團

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	<b>122,500</b>	2,729,221
應付貿易款項及應付票據	<b>794,643</b>	655,335
其他應付款項及應計費用	<b>1,332,405</b>	960,610
減：現金及現金等價物	<b>(1,537,556)</b>	(612,813)
債務淨額	<b>711,992</b>	3,732,353
母公司擁有人應佔權益	<b>3,786,212</b>	1,023,775
權益及債務淨額	<b>4,498,204</b>	4,756,128
資產負債比率	<b>16%</b>	78%

## 43. 報告期後事項

本公司或本集團於二零一零年十二月三十一日後概無進行任何重大期後事項。

## 44. 財務報表的批准

該財務報表於二零一一年三月十六日經董事會批准並授權發布。

## 董事會

### 執行董事

陳建強 (主席)  
陶慶榮 (執行總裁)  
馮曉黎

### 非執行董事

王霖  
馮曉邨

### 獨立非執行董事

林志軍  
張維炯  
王帥廷

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-111  
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

## 授權代表

陳建強  
韓燕華

## 審核委員會

林志軍 (主席)  
張維炯  
王帥廷

## 薪酬委員會

張維炯 (主席)  
林志軍  
王帥廷  
王霖  
馮曉邨

## 提名委員會

張維炯 (主席)  
林志軍  
王帥廷  
王霖  
馮曉邨

## 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

## 主要往來銀行

星展銀行有限公司香港分行  
中國建設銀行股份有限公司無錫市城北支行  
中國銀行股份有限公司宜興市支行

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 股票代碼

1700

## 公司網站

[www.springlandgroup.com.cn](http://www.springlandgroup.com.cn)