

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



SPRINGLAND

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 1700)

截至二零一一年十二月三十一日止年度的全年業績公佈

年度業績摘要

- 銷售所得款項總額¹增至人民幣**8,696.7**百萬元,按年增長**26.9%**;百貨店業務銷售所得款項總額增至人民幣**6,522.3**百萬元,按年增長**27.8%**,超市業務銷售所得款項總額增至人民幣**2,174.4**百萬元,按年增長**24.3%**。
- 百貨店業務及超市業務的同店銷售增長²保持強勁,分別為**25.4%**及**10.9%**。
- 收入達人民幣**3,601.8**百萬元,按年增長**20.5%**。
- 母公司擁有人應占溢利為人民幣**580.5**百萬元,按年增長**56.0%**。
- 每股溢利為人民幣**0.23**元。
- 擬派付末期股息為每股港幣**10**仙。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的年度業績

華地國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(以下合稱「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審計的綜合業績,連同上一年度二零一零年度的比較數字如下:

1 銷售所得款項總額指特許專營銷售、直接銷售收入及租金收入總金額。
2 同店銷售增長指於可比期間運營店鋪的銷售所得款項總額的變動。

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附注	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收入	4	3,601,762	2,990,032
其他收入及收益	5	436,457	305,735
購買存貨及存貨變動		(2,103,878)	(1,806,915)
員工成本		(429,620)	(294,155)
折舊及攤銷		(220,599)	(204,516)
租金開支		(54,675)	(44,303)
其他開支	6	(396,279)	(337,569)
融資成本	7	<u>(2,455)</u>	<u>(88,635)</u>
除稅前溢利		830,713	519,674
所得稅開支	8	<u>(239,172)</u>	<u>(144,261)</u>
年度溢利		<u>591,541</u>	<u>375,413</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		580,539	372,193
非控股權益		<u>11,002</u>	<u>3,220</u>
		<u>591,541</u>	<u>375,413</u>
母公司普通股權益持有人應占每股溢利			
基本及攤薄(人民幣)	10	<u>0.23</u>	<u>0.18</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年度溢利	<u>591,541</u>	<u>375,413</u>
其他全面收益		
換算境外業務產生的匯兌差額	<u>(6,726)</u>	<u>(9,249)</u>
年度全面收益總額	<u>584,815</u>	<u>366,164</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	573,813	362,944
非控股權益	<u>11,002</u>	<u>3,220</u>
	<u>584,815</u>	<u>366,164</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附注	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,456,341	3,872,919
預付土地出讓金		384,469	395,486
其他無形資產		47,541	-
商譽		127,439	127,439
於共同控制實體的投資		267,639	-
可供出售投資		2,310	2,310
長期預付款項	11	590,928	91,486
遞延稅項資產		<u>30,857</u>	<u>18,039</u>
非流動資產總額		<u>5,907,524</u>	<u>4,507,679</u>
流動資產			
存貨	12	457,990	412,916
應收貿易款項	13	9,981	10,567
預付款項、按金及其他應收款項		208,474	207,129
按公平值計入損益的投資		30,023	35,054
現金及現金等價物		<u>2,138,947</u>	<u>1,537,556</u>
流動資產總額		<u>2,845,415</u>	<u>2,203,222</u>
流動負債			
計息銀行借款		87,192	10,000
應付貿易款項	14	1,032,286	794,643
其他應付款項及應計費用		1,944,383	1,332,405
應付稅項		<u>53,610</u>	<u>41,067</u>
流動負債總額		<u>3,117,471</u>	<u>2,178,115</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(272,056)</u>	<u>25,107</u>
總資產減流動負債		<u>5,635,468</u>	<u>4,532,786</u>
非流動負債			
計息銀行借款		837,784	112,500
長期應付款項		279,786	271,214
遞延稅項負債		<u>358,004</u>	<u>332,690</u>
非流動負債總額		<u>1,475,574</u>	<u>716,404</u>
資產淨值		<u>4,159,894</u>	<u>3,816,382</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	21,589	21,589
儲備		3,904,716	3,615,715
擬派發末期股息	9	<u>202,675</u>	<u>148,908</u>
		4,128,980	3,786,212
非控股權益		<u>30,914</u>	<u>30,170</u>
權益總額		<u>4,159,894</u>	<u>3,816,382</u>

財務資料附注

1. 公司資料

華地國際控股有限公司於二零零六年六月二十一日根據開曼群島公司法第22章(「一九六一年法例3，經綜合及修訂」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KYI-1111, Cayman Islands。本公司於二零一零年十月二十一日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團主要於中國內地經營百貨店及超市。本公司董事認為，本集團的最終控股公司為Netsales Trading Limited，一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的公司。

2. 編制基準

財務報表乃按國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)而編制，包括國際會計準則委員會頒佈的準則及詮釋以及國際會計準則委員會批准並仍然有效的國際會計準則及常設詮釋委員會、以及香港公司條例之披露規定詮釋。除以公允價值計量的投資外，本集團合併財務報表根據歷史成本慣例編制。本集團合併財務報表以人民幣為單位，所有數值均四捨五入除非另有注明。於本年度，本集團採納了一些新的經修訂的國際財務報告準則。採用新的經修訂的國際財務報告準則並未對目前會計期間的合併財務報表造成重大影響。

3. 經營分部資料

出於管理需要，本集團根據其產品及服務將業務分為多個業務單位，並分成以下二個可報告經營分部：

— 百貨店分部

— 超市分部

管理層會分別監察經營分部的業績作出資源分配決定並評定其表現。分部表現評估乃根據可報告分部溢利，即經調整除稅前溢利進行。除不包含利息收入、融資成本、股息收入、本集團金融工具的公允價值變動收益/(損失)、以及總辦事處及公司開支外，經調整除稅前溢利之計量方法與本集團除稅前溢利一致。

3. 經營分部資料(續)

分部資產不包括可供出售投資、遞延稅項資產、可收回稅項、現金及現金等價物、按公平值計入損益的投資及其它未分配總辦事處及公司資產，因該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行借款、應付稅項、遞延稅項負債及其它未分配總辦事處及公司負債，因該等負債按集團基準管理。

分部間銷售及轉讓根據以當時市價向第三方銷售的售價進行交易。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益			
對外部客戶的銷售	<u>1,568,392</u>	<u>2,033,370</u>	<u>3,601,762</u>
分部業績	668,326	180,004	848,330
對賬：			
利息及股息收入及未分配收益			81,740
公司及其他未分配開支			(96,902)
融資成本			<u>(2,455)</u>
除稅前溢利			<u>830,713</u>
分部資產	5,375,065	1,050,387	6,425,452
對賬：			
公司及其他未分配資產			<u>2,327,487</u>
總資產			<u>8,752,939</u>
分部負債	2,511,313	599,955	3,111,268
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>1,481,777</u>
總負債			<u>4,593,045</u>
其他分部資料：			
折舊及攤銷	171,788	45,387	217,175
公司及其他未分配款項			<u>3,424</u>
折舊及攤銷合計			<u>220,599</u>
於共同控制實體的投資	267,639	-	<u>267,639</u>
資本開支	629,071	216,024	845,095
公司及其他未分配款項			<u>10,454</u>
總資本開支*			<u>855,549</u>
滯銷存貨撥備/(撥回撥備)	<u>(1,300)</u>	<u>1,652</u>	<u>352</u>

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

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

地區資料

本集團所有收入來自中國內地客戶，而且本集團所有非流動資產位於中國內地。

主要客戶的資料

於有關期間並無單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售占本集團收入10%或以上。

4. 收入

收入指本集團向外部客戶銷售貨品之已收及應收款項減退貨及貿易折扣撥備；來自特許專營銷售的佣金收入扣除銷售稅及附加費；以及一般業務過程中產生的其他收入。

收入的分析呈列如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
商品銷售—直接銷售	2,427,156	2,072,844
來自特許專營銷售的佣金收入(附註)	<u>1,079,332</u>	<u>844,110</u>
總營業額	3,506,488	2,916,954
租金收入	77,803	58,501
提供餐飲服務	<u>17,471</u>	<u>14,577</u>
總收入	<u>3,601,762</u>	<u>2,990,032</u>

附注：

來自特許專營銷售的佣金收入分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
來自特許專營銷售的所得款	<u>6,191,753</u>	<u>4,721,304</u>
來自特許專營銷售的佣金收入	<u>1,079,332</u>	<u>844,110</u>

5. 其他收入和收益

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
其他收入		
來自供應商的費用收入	354,717	285,331
利息收入	23,561	14,034
貸款及應收款的利息收入	31,810	-
補貼收入	23,748	245
其他	<u>2,546</u>	<u>5,758</u>
	<u>436,382</u>	<u>305,368</u>
收益		
處置按公平值計入損益的投資之收益	75	323
公平值收益淨值：		
按公平值計入損益的投資		
-持作交易	<u>-</u>	<u>44</u>
	<u>75</u>	<u>367</u>
	<u>436,457</u>	<u>305,735</u>

6. 其他開支

其他開支主要包括水電費用、廣告及宣傳開支、辦公室開支、維修費用、差旅開支、交際開支、房地產稅項、政府附加費，上市費用以及其他雜項開支。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
須於五年內全部償還的銀行借款的利息	6,264	58,322
須於五年外全部償還的銀行借款的利息	-	37,465
扣減：資本化利息	<u>(3,809)</u>	<u>(7,152)</u>
	<u>2,455</u>	<u>88,635</u>

8. 所得稅

本集團須以實體基準就本集團成員公司於其註冊及經營所在司法權區所產生或取得的溢利支付所得稅。本集團及本公司毋須繳納香港所得稅，因為其於有關期間並無源自香港的應課稅收入。

本公司為於開曼群島註冊成立的免稅公司。

於二零零七年三月十六日，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，於二零零八年一月一日起生效。依據新企業所得稅法，自二零零八年一月一日起所得稅率為25%。因此，對中國內地附屬公司的應課稅溢利按適用所得稅率25%(二零一零年:25%)進行中國所得稅的撥備。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
即期-本年度中國企業所得稅開支	222,892	147,470
遞延稅項	<u>16,280</u>	<u>(3,209)</u>
年內稅項開支總額	<u>239,172</u>	<u>144,261</u>

8. 所得稅(續)

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

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>830,713</u>	<u>519,674</u>
按法定稅率 25% 計算的稅項(二零一零年：25%)	207,678	129,919
不可扣稅的開支	7,105	13,057
年內未確認的稅項虧損	-	2,923
使用以往未確認的可扣除稅項虧損	(283)	(8,951)
預扣稅對中國附屬公司		
可分派溢利的影響	24,672	15,563
稅務機關授予的業務合併額外扣減	<u>-</u>	<u>(8,250)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u>239,172</u>	<u>144,261</u>

9. 股息

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
中期－普通股每股港幣 4 仙(二零一零年：無)	82,385	-
擬派發末期股息－普通股每股港幣 10 仙 (二零一零年：港幣 7 仙)	<u>[202,675]</u>	<u>148,908</u>
	<u>[285,060]</u>	<u>148,908</u>

本年度擬派發末期股息須於應屆股東週年大會上待本公司股東批准。

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

中國附屬公司可透過股息合法分派的金額乃參考其根據中國公認會計原則編製的中國法定財務報表所反映的可供分派溢利釐定。

10. 母公司普通股權持有人應佔每股溢利

每股基本溢利乃基於年度母公司普通股權持有人應佔溢利人民幣580,539,000元(二零一零年：人民幣372,193,000元)計算，並已就發行普通股加權平均數2,500,000,000股(二零一零年：2,098,630,000股)作出調整，猶如資本化發行(附註15更充分的表述)已於有關期間開始時發生。

本集團於報告期內未發行對普通股有潛在攤薄影響的權益工具。

11. 長期預付款項

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
預付租金	55,864	25,082
購買土地及樓宇預付款項	<u>535,064</u>	<u>66,404</u>
	<u>590,928</u>	<u>91,486</u>

12. 存貨

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
店鋪商品，按成本或可變現淨值計值	454,839	411,576
低價消耗品	<u>3,151</u>	<u>1,340</u>
	<u>457,990</u>	<u>412,916</u>

13. 應收貿易款項

除若干大宗商品銷售為信貸銷售外，本集團所有銷售均按現金基準進行。授予客戶的信貸期一般為一個月。

於各報告日期的所有應收貿易款項結餘並無逾期，亦無出現減值。

於各報告日期應收貿易款項按發票日期的劃分賬齡分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一個月內	<u>9,981</u>	<u>10,567</u>

14. 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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
三個月內	930,473	692,302
三個月以上但六個月內	47,072	51,903
六個月以上但一年內	33,239	33,032
一年以上	<u>21,502</u>	<u>17,406</u>
	<u>1,032,286</u>	<u>794,643</u>

上述結餘包括於二零一一年十二月三十一日為人民幣111,000元(二零一零年：人民幣499,000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。

15. 已發行股本

法定

	每股面值 0.01 港元 二零一一年 千股	每股面值 0.01 港元 二零一零年 千股
普通股	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>

已發行及繳足普通股

	每股面值 0.01 港元的股份數量 附注 千股	人民幣千元
於二零一零年一月一日	14,664	150
資本化發行	(i) 1,985,336	17,144
首次公開發行本公司股份	(ii) <u>500,000</u>	<u>4,295</u>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年	<u>2,500,000</u>	<u>21,589</u>

15. 已發行股本(續)

- (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。

管理層討論與分析

二零一一年，在複雜多變的國內外形勢下，中國經濟繼續朝著宏觀調控的預期方向穩步發展，經濟增長速度溫和回落，初步抑制了物價漲幅，並在低迷的世界經濟格局中一枝獨秀。市場預期中國二零一二年的經濟增長逐步放緩，料將影響到各行各業，但是從長遠來看，商業零售等消費行業將能延續相對穩健的增長。儘管從去年十月起，商業零售行業普遍受到國家宏觀調控、暖冬導致冬季貨品服裝銷售滯後、黃金價格下滑令投資者保持觀望態度，以及消費者信心下滑等眾多因素影響，增長速度回落，因此零售行業全年呈現先高後低的增長趨勢。受惠於首三季的顯著增幅，商業零售行業於全年依然保持積極的增長態勢。

業務回顧

二零一一年本集團的銷售所得款項總額約人民幣87.0億元，同比增長26.9%；年度溢利達人民幣5.9億元，同比增長57.6%；每股溢利為人民幣0.23元，同比增長27.8%。集團亦獲得1.5億美元(扣除費用前)銀團融資，標誌著金融機構對企業前景的顯著信心，也為未來業務發展提供了充裕資金。我們將繼續鞏固於泛長江三角洲的地位，強化集團的經營效率，以期創造可持續的利潤增長，並成為國內最專業的區域零售運營商。

發展策略

集團繼續致力於發展泛長江三角洲區域的業務，重點省份包括江蘇省、安徽省及浙江省北部。在市場拓展方面，集團首先著力於經濟發達或有市場潛力的城市，目前已進入安徽省內的馬鞍山、宣城及安慶。鑒於泛長江三角洲區域內的零售消費市場龐大，除個別城市競爭較為激烈外，其他城市均有較大的發展機會。順應行業內管道逐步深化的趨勢，集團將繼續搶先在區內發達或有潛力的縣級城市進行佈點。由於經濟快速發展伴隨著城市化提速，房地產價格呈現上升的趨勢，導致優質土地供應緊張及商業物業成本上升，將令競爭更為激烈。

受惠於擴大國內消費需求的宏觀經濟以及相關政策，集團預期未來是充滿挑戰和機遇。集團採取較謹慎的投資策略，本著穩健經營、維持合理負債率為原則，專注成功經營和經濟效益，每年開業2至3家百貨店。

新店拓展及網絡擴張

在持續提升現有店鋪經營業績的同時，本集團在常州及金壇開設了新的百貨店，本集團繼續專注於泛長江三角洲地區(尤其是安徽省及浙江省北部)零售網絡的擴張，旨在穩固於該地區的領先地位。

於二零一一年三月，本集團於安徽省安慶市集賢路與龍湖南路交匯處獲得一塊約15,793平方米的地塊。本集團預計在該地塊建設有百貨店及超市組成的購物中心，建築面積約99,000平方米，由本集團自行經營百貨店及超市。

於二零一一年四月，常州八佰伴(建築面積約23,830平方米)及常州大統華(建築面積約7,800平方米)開業。自開業起，常州八佰伴已取得了令人滿意的經營業績並在當地市場建立起中高端的店鋪定位。

於二零一一年四月，本集團於安徽省宣城市成功獲得一塊建築面積約53,000平方米的物業。該物業位於宣城市疊嶂路的黃金地段，具有繁榮的商業氛圍和優越的地理位置。本集團計劃於該物業中開設新的百貨店和超市。

於二零一一年十二月，金壇八佰伴及金壇大統華西門店開業。兩家店鋪位於同一物業，地處金壇市中心商業區，建築面積約34,300平方米。金壇八佰伴的開設進一步增加了本集團於江蘇省的零售網絡覆蓋範圍，並進一步加強了本集團於該地區的市場地位。

於二零一一年十二月，本集團間接獲得了鎮江百盛商城有限公司50%的權益。鎮江百盛商城有限公司擁有並經營鎮江商業城，及經營租賃店鋪鎮江恒盛購物廣場。鎮江商業城及鎮江恒盛購物廣場的建築面積分別約為44,839平方米及33,000平方米。兩家店鋪均位於鎮江的商業中心地段。

展望

展望二零一二年，全球經濟仍存在不確定和不穩定因素，我們將繼續以「成為最專業的區域零售營運商」為宗旨，並貫徹百貨和超市雙模式的協同經營理念，建立多功能零售中心，為顧客提供更加方便舒適的購物環境和購物體驗。

對於新的發展機遇，集團將透過已建立的基礎，謹慎地探索拓展業務的商機，期望為集團長遠增長前景奠定穩固根基。

集團將不斷提升現有店鋪的經營效益，通過調整商品結構、品牌升級及整合供應商，打造多個每年銷售規模超過人民幣10億元的百貨店，實現健康的同店銷售增長，並以此帶動百貨和超市雙模式同步增長。

集團亦將積極加強供應鏈管理、優化供應商結構、整合管道資源，促進與供應商的溝通，建立長期穩定的合作夥伴關係，務求能夠及時、快速地回應顧客需求。集團更推出薪金五年倍增計劃，通過優化員工結構，以培養一支具向心力和凝聚力的經營團隊。

環球局勢瞬息萬變，我們將不斷監察市場情況，做好風險管理。在此，集團堅信憑藉優秀的管理人才及其深思熟慮的營商計劃，定能克服困難、邁向成功，繼續保持增長。董事會對企業的未來發展前景充滿信心，通過進一步構建更大規模的連鎖店網絡，全力發揮雙模式的協同效應，實現外延內生的共同增長。

財務回顧

銷售所得款項總額

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年			二零一零年		
	百貨店業務	超市業務	合計	百貨店業務	超市業務	合計
	(人民幣百萬元)					
總收入 (如報告所述)	1,568.4	2,033.4	3,601.8	1,351.8	1,638.2	2,990.0
增/(減)						
提供餐飲服務	–	(17.5)	(17.5)	–	(14.6)	(14.6)
來自特許專營銷售佣金收入	(1,050.9)	(28.4)	(1,079.3)	(823.8)	(20.3)	(844.1)
特許專營銷售所得款	6,004.8	186.9	6,191.7	4,575.1	146.2	4,721.3
銷售所得款項總額	6,522.3	2,174.4	8,696.7	5,103.1	1,749.5	6,852.6
銷售所得款項總額包括						
直接銷售	471.1	1,956.1	2,427.2	490.5	1,582.3	2,072.8
特許專營銷售的所得款	6,004.8	186.9	6,191.7	4,575.1	146.2	4,721.3
租金收入	46.4	31.4	77.8	37.5	21.0	58.5
銷售所得款項總額	6,522.3	2,174.4	8,696.7	5,103.1	1,749.5	6,852.6
同店銷售增長	25.4%	10.9%		25.5%	11.5%	

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團銷售所得款項總額增長至約人民幣8,696.7百萬元，與二零一零年同期相比增長26.9%。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6,522.3百萬元及2,174.4百萬元，即比二零一零年分別增長27.8%及24.3%。

百貨店業務

百貨店業務銷售所得款項總額增長至人民幣6,522.3百萬元，增長主要來自約25.4%的同店銷售增長的貢獻；於二零一一下半年度翻新調整的溧陽八佰伴及丹陽華地降低了百貨店業務銷售所得款項總額的增長幅度。

特許專營銷售對百貨店業務銷售所得款項總額的貢獻從89.7%增長至二零一一年的92.1%，直接銷售對百貨業務銷售所得款項總額的貢獻從約9.6%降低至7.2%。該等變動主要由於特許專營銷售所得款項總額的快速增長，及以直接銷售為主的家用電器銷售的下降所致。

前五大店舖對銷售所得款項總額的貢獻

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24.8%降至二零一一年的約22.9%。該等變動主要是由於二零一零年一月份開業的鎮江八佰伴對銷售所得款項總額的貢獻從約9.8%增加至約11.9%。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71.3%降至二零一一年的約69.3%。

按商品類別佔銷售所得款項總額百分比

於二零一一年及二零一零年，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如下：時裝及服飾佔銷售所得款項總額約為41.1%(二零一零年度：42.4%)；化妝品佔約3.8%(二零一零年：3.7%)、珠寶及配飾佔約22.1%(二零一零年度：18.5%)；鞋履佔約11.1%(二零一零年度：11.1%)；其餘商品類別(含運動服及便服、童裝及家居、家用電器、租金收入及其他)佔約餘下的21.9%(二零一零年度：24.3%)。

超市業務

二零一一年度超市業務銷售所得款項總額達人民幣2,174.4百萬元。超市業務的銷售所得款項總額增長主要來自約10.9%的同店銷售增長的貢獻，及二零一零年度及二零一一年度新設店舖的貢獻。

於二零一一年度，直接銷售對超市業務銷售所得款項總額的貢獻約為90.0%(二零一零年：90.4%)；特許專營銷售對超市業務銷售所得款項總額的貢獻約為8.6%(二零一零年：8.4%)。按年絕對值，直接銷售及特許專營銷售分別由約人民幣1,582.3百萬元增加至人民幣1,956.1百萬元，及約人民幣146.2百萬元增加至186.9百萬元。

前五大店舖對銷售所得款項總額的貢獻

於二零一一年度，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60.6%降至52.4%。由於二零一零年度及二零一一年度新開設的超市對超市業務銷售所得款項總額產生14.4%的貢獻，該等店舖預計將成為本集團超市業務銷售增長的新的推動力。

按商品類別佔銷售所得款項總額百分比

於二零一一及二零一零年度，按商品類別劃分其佔超市業務銷售所得款項總額的比例如下：生鮮佔超市業務銷售所得款項總額約34.5%(二零一零年：33.0%)；乾貨食品佔約32.9%(二零一零年：33.0%)；非食品貢獻佔約27.5%(二零一零年：28.7%)；其餘商品類別含租金收入及其他佔餘下的5.1%(二零一零年：5.3%)。

總收入

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年			二零一零年		
	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)					
直接銷售	471.1	1,956.1	2,427.2	490.5	1,582.3	2,072.8
來自特許專營銷售佣金收入	1,050.9	28.4	1,079.3	823.8	20.3	844.1
租金收入	46.4	31.4	77.8	37.5	21.0	58.5
提供餐飲服務	–	17.5	17.5	–	14.6	14.6
總收入	1,568.4	2,033.4	3,601.8	1,351.8	1,638.2	2,990.0

本集團總收入增至人民幣3,601.8百萬元，與二零一零年度的人民幣2,990.0百萬元相比增長20.5%。

百貨店業務

於二零一一年，來自百貨店業務的收入由約人民幣1,351.8百萬元增加至人民幣1,568.4百萬元，按年增長16.0%。收入的增長原因大致與百貨店業務銷售所得款項總額的增長原因相符。

特許專營銷售佣金收入：於二零一一年，來自特許專營銷售的佣金率為17.5%，與二零一零年度的18.0%相比下降0.5個百分點。減少主要由於佣金率相對較低的珠寶及配飾品類銷售佔比從18.5%增加至22.1%及新設店舖通常佣金率較低的稀釋效應。如上所述，綜合毛利率³約下降0.5個百分點，由21.0%降至二零一一年的20.5%。本集團將根據消費需求，通過定期檢查並提升商品組合，以提升特許專營銷售佣金率。

³ 綜合毛利率由綜合毛利除以銷售所得款項總額計算所得。綜合毛利包括直接銷售毛利，特許專營銷售的佣金收入，租金收入及其他收入（主要來自特許專營商及供應商的服务費）。

租金收入：百貨店業務的租金收入由37.5百萬元增長至二零一一年度的人民幣46.4百萬元。增加主要歸功於新開設店舖於二零一一年租出的建築面積的增加。於二零一一年，本集團百貨店舖租出面積由34,135平方米增加至38,982平方米，以提供餐飲、兒童教育和美髮沙龍等服務。

超市業務

於二零一一年，來自超市業務的收入由約人民幣1,638.2百萬元增加至人民幣2,033.4百萬元，按年增長24.1%。收入的增長原因大致與超市業務銷售所得款項總額的增長原因相符。

直接銷售收入：超市業務來自直接銷售的收入由人民幣1,582.3百萬元增加至人民幣1,956.1百萬元，與二零一零年相比增長23.6%。於二零一一年，來自直接銷售的毛利率約13.9%，與二零一零年度的13.4%相比增加0.5個百分點；綜合毛利率為23.7%(二零一零年：22.7%)。集團將保持生鮮食品的自營規模及全國範圍原產地直採比率，以生鮮吸引客流，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由人民幣21.0百萬元增加至31.4百萬元，比二零一零年顯著增加49.9%。增長主要由於租出面積的增加及根據目前的租賃協議，租金收入也有所增加。期內，超市店舖租出面積由9,910平方米增加至14,931平方米。

其他收入及收益

其他收入及收益含其他經營性收入及其他非經營性收入。其他經營性收入主要來自向供應商收取的費用，包括供應商參加商場營銷活動所需支付的促銷費、管理費，以及供應商在我們店舖貨架和櫃位上陳列及展示其商品所需支付的陳列費用；其他非經營性收入包括利息收入、政府補貼收入等。

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。於二零一一年，本集團購買存貨及存貨變動由人民幣1,806.9百萬元增加至2,103.9百萬元，按年增長16.4%。增長幅度大致與二零一一年直接銷售的增長幅度相一致。

費用

費用包括員工成本、折舊及攤銷、租賃開支、其他經營性開支及其他非經營性開支。由於經營效率的提升，本集團費用占銷售所得款項的百分比由二零一零年度的12.8%下降至12.7%，下降了0.1個百分點。

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舖經營銷售櫃位的其自有雇員的所有員工成本。員工成本由二零一零年度的人民幣294.2百萬元增加至約人民幣429.6百萬元，按年增長46.0%。該增加主要由於現有員工薪酬的提升及包含了二零一零年度新開店舖於整個年度的員工成本，以及二零一一年度開業的常州八佰伴、金壇八佰伴及新開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長至約5.0%，與二零一零年的4.3%相比增長0.7個百分點。由於提升經營效率，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%(二零一零年：3.1%)。超市業務員工成本佔其銷售所得款項總額增長至7.3%(二零一零年：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及其他無形資產的攤銷。本集團的折舊及攤銷由約人民幣204.5百萬元增長至約人民幣220.6百萬元，按年增長7.8%。該項增長主要由於二零一零年及二零一一年新開超市經確認的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2.5%，較二零一零年的3.0%相比下降0.5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2.6%(二零一零年：3.4%)，超市折舊及攤銷開支佔其銷售所得款項總額增加至約2.1%(二零一零年：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。租賃開支由二零一零年度的人民幣44.3百萬元增長至人民幣54.7百萬元，按年增長23.4%。

於二零一一及二零一零年，本集團租賃開支佔銷售所得款項總額百分比穩定在約0.6%。百貨店租賃開支佔其銷售所得款項總額減少至約0.2%(二零一零年：0.3%)，超市店租賃開支佔其銷售所得款項總額增長至約1.8%(二零一零年：1.5%)。

其他開支

其他開支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、廣告及宣傳費用，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。於二零一一年，其他開支增加約人民幣58.7百萬元或17.4%至約人民幣396.3百萬元。該等增加主要由於二零一零年及二零一一年新開設店鋪及其他非經營性專業費用的減少所致。

其他開支佔銷售所得款項總額百分比下降0.3個百分點，由二零一零年的約4.9%下降至約4.6%。該等變化主要由於銷售所得款項的快速增長及上市費用減少的協同效應所致。

水電開支 主要包括百貨店、超市經營場所及辦公室的公共設施費用。水電開支由二零一零年度的人民幣104.1百萬元增加至人民幣124.2百萬元，按年增長19.3%。該項增加主要由於二零一零年初開業的鎮江八佰伴及二零一一年新開百貨店及超市經確認的水電開支，以及水電的價格上漲所致。於二零一一及二零一零年，本集團水電開支佔銷售所得款項總額百分比約1.4%(二零一零年：1.5%)。

廣告及宣傳費用 主要包括營業場所美陳或通過媒體向顧客群體傳遞行銷資訊的開支。廣告及宣傳費用由二零一零年度的人民幣50.0百萬元增加至人民幣62.6百萬元，按年增長25.2%。該項增長與銷售所得款項總額的增長幅度相符。於二零一一及二零一零年，本集團廣告及宣傳費用佔銷售所得款項總額百分比穩定在0.7%。

經營溢利

二零一一年度，經營溢利(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)由二零一零年度的人民幣658.6百萬元增加至二零一一年度的人民幣848.3百萬元，按年增長28.8%。百貨店業務的經營溢利由二零一零年度的人民幣491.0百萬元增加至二零一一年度的人民幣668.3百萬元，按年增長36.1%。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長至約10.2%，與二零一零年度的9.6%相比增長了0.6個百分點，該等增加主要由於經營效率的提升。超市業務的經營溢利由二零一零年度的人民幣167.6百萬元增加至人民幣180.0百萬元，按年增長7.4%。按佔銷售所得款項總額的百分比計超市業務經營溢利率8.3%，與二零一零年度的9.6%相比降低了1.3個百分點。

融資成本

融資成本包括銀行借款的利息開支。於二零一一年，融資成本大幅下降約97.2%至約人民幣2.5百萬元。融資成本的降低主要由於本公司於二零一零年末於香港聯合交易所上市後平均銀行借款結餘的減少所致。

除稅前溢利

除稅前溢利達人民幣830.7百萬元，按年增長59.9%。除稅前溢利的增長主要歸功於經營溢利的增長、其他收入及收益的增加以及融資成本的下降。

所得稅開支

本集團的所得稅開支增加約65.8%至約人民幣239.2百萬元，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。二零一一年度的有效稅率為28.8%(二零一零年：27.8%)。

母公司擁有人應佔年度溢利

於二零一一年，母公司擁有人應佔溢利增加至約人民幣580.5百萬元，按年增長56.0%(二零一零年：人民幣372.2百萬元)。淨溢利率從上一年度的12.4%增加至約16.1%。於二零一一年，每股基本溢利人民幣23分，按年增長27.8%。

資本開支

本集團於年內的資本開支約為人民幣855.5百萬元(二零一零年：人民幣528.1百萬元)。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。

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。為利用不同貨幣的利率差異，本集團借入以美元計價的銀行貸款。於二零一一年十二月三十一日，本集團的現金及類似現金工具(包括銀行結餘及現金)為約人民幣2,138.9百萬元(二零一零年：人民幣1,537.6百萬元)，而本集團的短期銀行貸款結餘為人民幣87.2百萬元(二零一零年：人民幣10.0百萬元)。

本集團於二零一一年十二月三十一日的資產總值約人民幣8,752.9百萬元(二零一零年：人民幣6,710.9百萬元)，而負債總額約為人民幣4,593.0百萬元(二零一零年：人民幣2,894.5百萬元)，因此資產淨值約為人民幣4,159.9百萬元(二零一零年：人民幣3,816.4百萬元)。本集團於二零一一年底的資產負債比率按債務淨額(包括計息銀行借款、應付貿易款項、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，上升至約為30%(二零一零年：16%)。

本集團於二零一一年十二月三十一日的資本承擔約人民幣218.0百萬元(二零一零年：人民幣549.7百萬元)，乃關於收購物業、廠房及設備、土地使用權的合約付款，已訂約但尚未於綜合財務報表內撥備。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團無重大或然負債。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押以獲取一般銀行信貸額度。於二零一零年十二月三十一日，本集團銀行貸款餘額為122.5百萬元，用賬面價值人民幣185.8百萬元的物業、廠房及設備，及預付土地出讓金作為一般銀行貸款的擔保。

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、銀行借款及存款，均以港元或美元結算。本公司及本公司的一些海外子公司選擇以港幣／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。

於二零一一年十二月三十一日，董事認為本集團的外匯風險是不重大的。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團產生外幣滙兌損失淨額約人民幣2.3百萬元(二零一零年：外匯收益人民幣1.0百萬元)。於二零一一年度，本集團並未使用任何用於對沖目的金融工具。

僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱員合計7,329名全職僱員，其中百貨店業務3,161名僱員，超市業務3,990名僱員(二零一零年：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)。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」)。於二零一一年十二月三十一日，本集團並未就購股權計劃授出任何購股權。

買賣或贖回本公司上市股份

截至二零一一年十二月三十一日止年度，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。

企業管治常規守則

董事會致力於維持高水準的企業管治常規。本公司致力於遵守法定及監管企業管治標準，遵循強調透明度、獨立性、問責制、責任感及公平性的企業管制原則。董事會不時檢討其企業管治常規以確保符合股東、投資大眾及其他利益相關者的利益及期望。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團一直遵守香港聯合交易所有限公司(「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」)。

審核委員會

本公司於二零一零年九月按照上市規則第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。審核委員會的主席擁有按上市規則所規定的專業資格。

審核委員會的職責包括但不限於審閱公司現時的財務資料，與本公司核數師討論審計的性質及範圍、報告的責任，並確保本公司的財務報告系統及內部控制程式遵循適用準則的規定。本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的業績已由審核委員會審閱。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為規管本公司董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，所有董事均已確認，彼等於截至二零一一年十二月三十一日止年度內一直嚴格遵守標準守則。

股東週年大會

本公司現擬於二零一二年四月十六日(星期一)於中華人民共和國江蘇省無錫市縣前東街1號金陵大飯店26樓會議廳舉行股東週年大會。股東週年大會的正式通告將於適當時按上市規則的規定公佈及向本公司股東寄發。

股息

董事會建議向於二零一二年四月二十五日載於本公司股東名冊的股東派發末期股息每股港幣10仙。在即將舉行的股東週年大會上由本公司股東批准後，末期股息預計於二零一二年五月七日支付。

暫停辦理股東登記手續

本公司將由二零一二年四月十二日(星期四)至二零一二年四月十六日(星期一)止(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格參加並在二零一二年四月十六日(星期一)舉行的本公司股東週年大會上投票，所有股份過戶檔案連同有關股票最遲須於二零一二年四月十一日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

擬派發的末期股息須本公司股東於股東週年大會上通過普通決議案進行批准。為確定股東獲派截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息之權利，本公司亦將由二零一二年四月二十三日(星期一)至二零一二年四月二十五日(星期三)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會處理本公司股份轉讓。為符合資格獲派截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息(如獲批准)，所有過戶文件及有關股票必須於二零一二年四月二十日(星期五)下午4時30分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

於網站上披露的資訊

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

致謝

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

承董事會命
華地國際控股有限公司
陳建強
主席

香港, 2012年2月28日

於本公告刊發日期，董事會包括四位執行董事，陳建強先生，陶慶榮先生、馮曉黎先生及俞堯明先生；及兩位非執行董事王霖先生和馮曉邨先生；以及三位獨立非執行董事，林志軍博士，張維炯博士及王帥廷先生。