

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)

(股份代碼: 1700)

截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績

財務概要

	截至六月三十日止六個月		+/-
	二零一七年 (未經審核) 人民幣百萬元	二零一六年 (未經審核) 人民幣百萬元	
銷售所得款項總額 <sup>1</sup>	<b>5,671</b>	5,712	-0.7%
– 百貨	<b>4,189</b>	4,230	-1.0%
– 超市	<b>1,482</b>	1,482	-
收入	<b>2,247</b>	2,212	1.6%
除稅前溢利	<b>349</b>	349	-0.1%
母公司擁有人應佔溢利	<b>227</b>	239	-5.0%
每股溢利 – 基本(人民幣: 分)	<b>10</b>	10	-
淨溢利率	<b>10.1%</b>	10.8%	-0.7 百分點

- 截至2017年6月30日止六個月銷售所得款項總額及收入分別錄得人民幣5,671百萬元及人民幣2,247百萬元。百貨業務的同店銷售變化<sup>2</sup>為下降2.0%，超市業務同店銷售變化為下降7.2%。
- 除稅前溢利基本保持在人民幣349百萬元。母公司擁有人應佔溢利為人民幣227百萬元，錄得下降5.0%。

1 銷售所得款項總額指特許專營銷售所得款、直接銷售收入及租金收入總金額。

2 同店銷售變化指於可比期間運營店銷售所得款項總額的變動。

- 每股溢利保持為人民幣10分。
- 擬派發中期股息為每股港幣3仙。

## 截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績

華地國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及附屬公司(合稱「本集團」)截至2017年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，以及2016年同期的比較數字。未經審核中期簡明業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

### 中期簡明綜合收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	<b>2,247,475</b>	2,212,402
其他收入及收益	5	<b>346,909</b>	371,036
購買存貨及存貨變動		<b>(1,303,162)</b>	(1,293,124)
員工成本		<b>(334,778)</b>	(327,754)
折舊及攤銷		<b>(239,508)</b>	(219,609)
租賃開支		<b>(54,226)</b>	(39,141)
其他開支		<b>(285,647)</b>	(313,333)
融資成本	6	<b>(28,582)</b>	(41,766)
<b>除稅前溢利</b>		<b>348,481</b>	348,711
所得稅開支	7	<b>(121,881)</b>	(109,843)
		<b><u>226,600</u></b>	<u>238,868</u>
<b>期內溢利</b>			
以下各項應佔：			
母公司擁有人		<b>227,377</b>	239,374
非控股權益		<b>(777)</b>	(506)
		<b><u>226,600</u></b>	<u>238,868</u>
<b>母公司普通股權益持有人應佔每股溢利</b>			
基本及攤薄(人民幣：分)	9	<b><u>10</u></b>	<u>10</u>

中期簡明綜合全面收益表  
截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	<u>226,600</u>	<u>238,868</u>
其他全面損失		
換算境外業務產生的匯兌差額	<u>27,542</u>	<u>(19,906)</u>
期後可重分類為損益的其他全面 損失，淨值	<u>27,542</u>	<u>(19,906)</u>
期內其他全面損失，稅後淨值	<u>27,542</u>	<u>(19,906)</u>
期內全面收益總額	<u>254,142</u>	<u>218,962</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	254,919	219,468
非控股權益	<u>(777)</u>	<u>(506)</u>
	<u>254,142</u>	<u>218,962</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
二零一七年六月三十日

		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	8,824,998	8,772,195
預付土地出讓金	11	1,652,298	1,676,148
其他無形資產		30,282	29,199
商譽		250,384	250,384
可供出售投資		5,188	2,550
長期預付款項		11,395	19,371
遞延稅項資產		122,606	111,290
受限貨幣資金	14	111,015	108,908
定期存款	14	-	177,979
應收控股股東款項	12	<u>101,646</u>	<u>117,974</u>
非流動資產總額		<u>11,109,812</u>	<u>11,265,998</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		294,622	417,646
應收貿易款項	13	8,336	10,663
預付款項、按金及其他應收款項		384,482	316,945
衍生金融工具		2,336	11,487
現金及現金等價物	14	<u>493,806</u>	<u>401,592</u>
		1,183,582	1,158,333
已終止經營業務分類為持有待售資產		<u>26,400</u>	<u>26,400</u>
流動資產總額		<u>1,209,982</u>	<u>1,184,733</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
二零一七年六月三十日

		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
計息銀行借款	15	1,628,755	1,739,204
應付貿易款項	16	1,020,341	1,290,133
其他應付款項及應計費用		2,205,742	2,471,663
應付稅項		<u>51,398</u>	<u>56,547</u>
		<b>4,906,236</b>	<b>5,557,547</b>
持有待售資產直接相關的負債		<u>4,769</u>	<u>4,769</u>
流動負債總額		<u>4,911,005</u>	<u>5,562,316</u>
流動負債淨額		<u>(3,701,023)</u>	<u>(4,377,583)</u>
總資產減流動負債		<u>7,408,789</u>	<u>6,888,415</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款	15	397,000	-
中期票據	17	302,292	309,074
公司債券	18	796,220	814,670
長期應付款項		69,756	62,614
遞延稅項負債		<u>574,360</u>	<u>561,625</u>
非流動負債總額		<u>2,139,628</u>	<u>1,747,983</u>
資產淨值		<u>5,269,161</u>	<u>5,140,432</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		19,861	20,127
庫存股		-	(112)
儲備		<u>5,080,985</u>	<u>4,951,352</u>
		<b>5,100,846</b>	<b>4,971,367</b>
非控股權益		<u>168,315</u>	<u>169,065</u>
權益總額		<u>5,269,161</u>	<u>5,140,432</u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 1. 公司資料

華地國際控股有限公司於2006年6月21日根據開曼群島公司法第22章(1961年法例3，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司於2010年10月21日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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

### 2. 編制基準

截至2017年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃按由國際會計準則委員會頒布的國際會計準則第34條「中期財務報告」準則而編製。本財務報表以人民幣為單位，所有數值均四捨五入，除非另有註明。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團於2016年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

### 3. 經營分部資料

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

- 百貨店分部
- 超市分部

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

分部資產不包括可供出售投資、遞延稅項資產、受限貨幣資金，定期存款、可收回稅項、應收控股股東款項、現金及現金等價物、已終止經營業務分類為持有待售資產和其它未分配總辦事處及公司資產，因該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行借款、中期票據、公司債券、應付稅項、持有待售資產直接相關的負債、遞延稅項負債和其它未分配總辦事處及公司負債，因該等負債按集團基準管理。

分部間銷售及轉讓根據當時市價向協力廠商銷售的售價進行交易。

### 3. 經營分部資料(續)

有關本集團截至 2017 年 6 月 30 日及 2016 年 6 月 30 日止六個月的經營分部收入及溢利資料如下：

截至二零一七年六月三十日止六個月  
(未經審核)

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入			
對外部客戶的銷售	<u>906,329</u>	<u>1,341,146</u>	<u>2,247,475</u>
分部業績	356,858	59,891	416,749
對賬：			
利息收入及未分配收益			23,354
公司及其他未分配開支			(63,040)
融資成本			<u>(28,582)</u>
除稅前溢利			<u>348,481</u>

截至二零一六年六月三十日止六個月  
(未經審核)

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入			
對外部客戶的銷售	<u>866,424</u>	<u>1,345,978</u>	<u>2,212,402</u>
分部業績	358,018	88,785	446,803
對賬：			
利息收入及未分配收益			28,085
公司及其他未分配開支			(84,411)
融資成本			<u>(41,766)</u>
除稅前溢利			<u>348,711</u>



### 3 · 經營分部資料(續)

於2017年6月30日及2016年12月31日，本集團經營分部的分部資產資料如下：

於二零一七年六月三十日  
(未經審核)

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	9,812,467	1,563,291	11,375,758
對賬：			
公司及其他未分配資產			917,636
已終止經營業務分類為持有待售資產			<u>26,400</u>
總資產			<u>12,319,794</u>
分部負債	2,584,287	775,038	3,359,325
對賬：			
公司及其他未分配負債			3,686,539
持有待售資產直接相關的負債			<u>4,769</u>
總負債			<u>7,050,633</u>

於二零一六年十二月三十一日  
(經審核)

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	9,746,224	1,691,330	11,437,554
對賬：			
公司及其他未分配資產			986,777
已終止經營業務分類為持有待售資產			<u>26,400</u>
總資產			<u>12,450,731</u>
分部負債	2,990,995	869,004	3,859,999
對賬：			
公司及其他未分配負債			3,445,531
持有待售資產直接相關的負債			<u>4,769</u>
總負債			<u>7,310,299</u>

### 3. 經營分部資料(續)

#### 地區資料

本集團所有收入來自中國內地客戶，而本集團所有非流動資產位於中國內地。

#### 主要客戶資料

截至2017年6月30日及2016年6月30日止六個月並無單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售佔本集團收入10%或以上。

### 4. 收入

收入指本集團向外部客戶銷售貨品之已收及應收款項減退貨及貿易折扣撥備；特許專營銷售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。

收入分析呈列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
商品銷售—直接銷售	1,483,698	1,459,770
特許專營銷售佣金收入(附註)	<u>663,139</u>	<u>666,726</u>
<b>總營業額</b>	<b>2,146,837</b>	2,126,496
租金收入	98,175	85,138
提供餐飲服務	<u>2,463</u>	<u>768</u>
<b>總收入</b>	<b><u>2,247,475</u></b>	<b><u>2,212,402</u></b>

附註：

特許專營銷售佣金收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
特許專營銷售所得款	<u>4,089,301</u>	<u>4,167,492</u>
特許專營銷售佣金收入	<u>663,139</u>	<u>666,726</u>

## 5. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
<i>其他收入</i>		
供應商的其他收入	319,935	332,557
利息收入	10,787	17,150
補貼收入	10,976	10,870
其他	<u>5,211</u>	<u>10,459</u>
	<u>346,909</u>	<u>371,036</u>

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
短期融資券利息	-	10,395
中期票據利息	7,557	4,092
公司債券利息	20,510	1,020
須於五年內全部償還的銀行借款利息	27,275	52,021
扣減：資本化利息	<u>(26,760)</u>	<u>(25,762)</u>
	<u>28,582</u>	<u>41,766</u>

## 7. 所得稅開支

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

依據中華人民共和國（「中國」）企業所得稅法，自2008年1月1日起所得稅率為25%。因此，對中國附屬公司應課稅溢利按適用所得稅率25%（2016年6月30日止六個月：25%）進行中國所得稅的撥備。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
即期-有關期間中國企業所得稅開支	<b>114,976</b>	109,479
遞延稅項	<b><u>6,905</u></b>	<u>364</u>
有關期間稅項開支總額	<b><u><u>121,881</u></u></b>	<u><u>109,843</u></u>

## 8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
於有關期間已宣告及派發的普通股股息：		
已派發 2016 年度末期股息：港幣 5 仙 (2015 年：港幣 7 仙)	<b><u>100,220</u></b>	<u>142,332</u>
擬派發普通股股息 (於 6 月 30 日未確認為負債)：		
擬派發 2017 年度中期股息：港幣 3 仙 (2016 年：港幣 3 仙)	<b><u>58,813</u></b>	<u>61,238</u>

## 9. 母公司普通股權持有人應佔每股溢利

每股基本溢利乃基於本期母公司普通股權持有人應佔溢利人民幣227,377,000元(2016年6月30日止六個月：人民幣239,374,000元)及本期已發行普通股加權平均數2,306,261,351股(2016年6月30日止六個月：2,414,357,131股)計算。

本集團於報告期內未發行對普通股有潛在攤薄影響的權益工具。

## 10. 物業、廠房及設備

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於1月1日的賬面值	<b>8,772,195</b>	8,199,356
添置	<b>289,815</b>	1,002,083
期內/年度折舊撥備	<b>(222,627)</b>	(409,934)
處置	<b><u>(14,385)</u></b>	<u>(19,310)</u>
於2017年6月30日/ 2016年12月31日賬面值	<b><u>8,824,998</u></b>	<u>8,772,195</u>

於2017年6月30日，本集團仍在為價值人民幣1,588,825,000元(於2016年12月31日：人民幣1,645,975,000元)的土地及樓宇申請物業所有權證。

## 11. 預付土地出讓金

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於1月1日的賬面值	<b>1,676,148</b>	1,680,781
添置	-	41,014
期內/年度攤銷資本化為物業、廠房及設備	<b>(8,252)</b>	(19,773)
確認為期內/年度開支	<b><u>(15,598)</u></b>	<u>(25,874)</u>
於2017年6月30日/ 2016年12月31日賬面值	<b><u>1,652,298</u></b>	<u>1,676,148</u>

租賃土地位於中國境內，並根據租約長期持有。

## 12. 應收控股股東款項

本集團於2017年6月30日應收控股股東款項為人民幣101,646,000元（本金人民幣100,000,000元及應計利息人民幣1,646,000元）（2016年12月31日：本金人民幣118,000,000元及提前償還利息人民幣26,000元）。上述款項屬無抵押，剩餘的本金乃自2016年1月1日起計息，年利率為3.5%，且應在2019年12月31日之前償還。

## 13. 應收貿易款項

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

於各報告日期的所有應收貿易款項結餘並無逾期，亦無出現減值。並按發票日期劃分的賬齡均為一個月以內。

## 14. 現金及現金等價物、受限貨幣資金及定期存款

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	326,606	337,394
定期存款	<u>278,215</u>	<u>351,085</u>
	<b><u>604,821</u></b>	<b><u>688,479</u></b>
減：一年以上到期的受限貨幣資金	(111,015)	(108,908)
存於銀行的長期定期存款	<u>-</u>	<u>(177,979)</u>
現金及現金等價物	<b><u>493,806</u></b>	<b><u>401,592</u></b>

#### 14. 現金及現金等價物、受限貨幣資金及定期存款(續)

本集團於各報告日期的現金及銀行結餘和定期存款按下列貨幣計算：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	517,725	601,695
美元	57,869	61,621
港元	25,991	21,997
新加坡元	3,224	3,166
歐元	12	-
	<u>604,821</u>	<u>688,479</u>

銀行存款根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。定期存款由六個月至五年期限不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並按各自的定期存款利率賺取利息。銀行結餘存入具信譽銀行。現金及現金等價物、定期存款的賬面值與其公平值相若。

根據中華人民共和國商務部頒發的相關法規，本集團需存入或通過獲得銀行保函以擔保合共不少於銷售預付費卡的客戶預付款項餘額30%的款項於集團指定賬戶。於2017年6月30日，本集團人民幣111,015,000元(2016年12月31日：人民幣108,908,000元)的貨幣資金已存入集團的指定賬戶。

## 15. 計息銀行借款

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行貸款：		
有擔保	-	-
無擔保	<u>2,025,755</u>	<u>1,739,204</u>
	<u><b>2,025,755</b></u>	<u><b>1,739,204</b></u>
應償還銀行貸款：		
一年以內或即時	1,628,755	1,739,204
一年以上但兩年內	3,000	-
兩年以上但五年內	<u>394,000</u>	<u>-</u>
銀行借款總額	2,025,755	1,739,204
減：分類為流動負債的部分	<u>(1,628,755)</u>	<u>(1,739,204)</u>
長期部分	<u><b>397,000</b></u>	<u><b>-</b></u>

銀行貸款按固定利率或浮動利率計息。

於2017年6月30日本集團的銀行貸款有效年利率由1.8%至4.8%；2016年12月31日有效年利率由1.8%至4.8%。

本集團於各報告日期的計息銀行借款按下列貨幣計值：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	800,000	310,000
美元	1,165,002	1,366,589
港元	<u>60,753</u>	<u>62,615</u>
	<u><b>2,025,755</b></u>	<u><b>1,739,204</b></u>



## 16. 應付貿易款項

於各報告日期應付貿易款項按發票日的賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
三個月內	830,712	1,101,521
三個月以上但六個月內	103,939	90,563
六個月以上但一年內	43,707	55,075
一年以上	<u>41,983</u>	<u>42,974</u>
	<u>1,020,341</u>	<u>1,290,133</u>

應付貿易款項均為免息且通常在60日內結清。

## 17. 中期票據

於2016年2月，本集團取得銀行間市場交易商協會的批准發行本金總額不超過人民幣20億元的中期票據，並於2016年3月25日完成首期本金總額人民幣3億元中期票據的發行。按年名義利率為4.78%，實際利率為5.13%。中期票據的期限為3年期。利息按年支付。2017年3月，本集團支付了第一年的利息人民幣1,434萬元。

## 18. 公司債券

於2016年5月，本集團取得中國證監會及上海交易所的批准發行本金總額不超過人民幣20億元的公司債券，並於2016年6月21日完成首期本金總額人民幣8億元公司債券的發行。按年名義利率為4.87%，實際利率為5.22%。公司債券的期限為3年期。利息按年支付。2017年6月，本集團支付了第一年的利息人民幣3,896萬元。

## 19. 中期報告期後事項

於2017年8月11日召開的會議中，董事宣佈派發普通股中期股息每股港幣3仙。擬派發股息並未根據會議日的股份數目在中期財務報告中呈現為應付股息。

## 管理層討論與分析

根據國家統計局發佈的經濟資料，2017上半年我國GDP增長6.9%，社會消費品零售總額增長10.4%，各大經濟指標均超出預期，經濟形勢呈現穩中向好趨勢。但在零售業內，行業增長速度明顯低於GDP的增長速度。顧客生活互聯網化、消費需求不斷提升、企業創新轉型持續深入但多處實驗試點階段，這些因素導致零售企業依然繼續面臨較大的調整壓力。

在此環境下，本公司堅持以消費需求為導向，加快向商業零售本質回歸，不斷豐富商品供應、提升營運效率和消費體驗，加之嚴格的成本控制措施，確保零售業務的穩步增長。報告期內，累計實現銷售所得款項總額人民幣56.7億元。實現稅前溢利3.49億元，與同期基本持平。股東應佔溢利為人民幣2.27億元，2017年上半年每股基本溢利為人民幣10分。

## 經營回顧

新環境下，消費需求和市場競爭都發生巨大改變，零售行業呈現出諸多新的發展方向，如線上線下全方位深入融合、社交化場景化多元消費、多業態協同提供一站式聚合服務、供應鏈體系日益智慧高效等，這都對華地的經營管理提出新的要求。在回歸商業本質、真正以顧客為中心的基礎上，不斷實行創新發展，以積極姿態擁抱新零售，尋求經營效率提升，是2017年上半年華地的主攻方向。

明確產品模型、持續挖潛增效是上半年的重要工作之一。百貨業態確立了現代百貨、類購物中心和商業物業三大產品模型，並緊緊圍繞這三個產品模型進行體系化建設與範本店建設，對包括無錫八佰伴、南通八佰伴、長興八佰伴、宜興八佰伴、江陰八佰伴、揚州萬家福在內的多家門店進行調整升級，使其更符合當地消費特性，並全面提升在本地市場的領先優勢。而這種標準化產品模型的建立，也將有助於華地在後期的拓展中複刻現有成功門店，打造新的標杆門店。

華地同樣致力於豐富商品供應、讓貨品更懂消費者。百貨與購物中心門店在升級硬體、針對視覺、觸覺及動感進行出新的同時，進行了大量的品牌替換及結構性調整，引入更多個性突出、時尚新穎的潮流品牌與網紅品牌，迎合年輕群體消費需求，豐富商品的多樣性和吸客能力。超市則快速汰換老舊品類、品牌，結合當前消費者新的需求特點，引進新品類、新品牌，使門店的品類及時跟上消費者的需求變化。新業務拓展了包括果汁吧、稻隱拉麵、雜品集合店、廚具集合店等等多種業務單元，不僅重構和完善企業盈利模型，更有效應對消費新升級，滿足消費者對品質生活、體驗生活、健康生活的需求。

不斷向上游衍生，構築供應鏈優勢，是華地提升商品力的又一方式。對供應鏈發力，將有助於華地，尤其是超市業務加強對商品的把控力度。報告期內，超市積極推進原有生鮮蔬菜基地的改造與新基地的建設，並拓展了多個遠端直採基地，以獲得品類更大的利潤空間。計畫投資1.5億元的生鮮冷鏈物流加工中心已於年初開始結構性施工，計畫於2018年建成投入運營。項目建成後將能更好的保證大統華超市產品的新鮮品質，並豐富大統華超市商品品類。

除提供豐富的商品外，進一步發揮線下優勢、打造良好的客戶體驗感也不可或缺。為此，華地推出了企業專屬的服務IP-BEST+，它涵蓋了門店功能性服務改造、線上社群運營、整合性行銷服務、個性化增值服務等多方面內容，給消費者提供一個便利、個性、靈活和透明的購物體驗。

報告期內，華地同樣對基礎管理進行了持續的完善。一方面，緊跟華地發展策略，企業優化了人才梯隊建設及人才開發策略，對關鍵崗位實施了分職類集訓，以提升各職類人才職業水準。另一方面，基於門店發展個性化的趨勢，建立更加扁平化的組織架構，更快回應市場需求和應對市場競爭。在放權的基礎上，總部做好及時指導，跟蹤輔導，嚴格考核，形成總部及門店的經營合力。集團還引入了事業合夥人機制，將管理層與企業利益緊密捆綁，有效發揮合夥人團隊的創業精神，更好的盤活企業發展態勢，同力拓展業務新未來。

## 前景展望

展望未來，經濟發展還存在諸多不確定因素，世界經濟低迷依然導致出口不振，城鎮化矛盾帶來房地產市場及投資的深度調整。但上半年經濟態勢所呈現出的潛力和韌性，讓我們有理由相信，2017年實現低位企穩的概率較高，今年很可能成為新常態引領之中的由新入常之年。尤其在中國政府持續、大力度的保障基本民生的各項政策措施下，居民實現收入平穩增長，生活水準繼續平穩提高，購物、旅遊、餐飲等各類消費活動較為活躍，對經濟增長的托底作用比較穩定，也為零售行業帶來利好。如何順應大勢，順勢而為，是華地不斷實踐與探索的方向。

華地相信，在競爭激烈的市場贏得持續成功，需要企業用專業能力來獲取。身處以商品售賣為核心的零售業態，華地將積極實行創新發展，以獲得持續穩定的利潤增長。通過商業模式創新，做好業態融合；通過銷售模式創新，由單純商品銷售向場景銷售轉變；通過組織體系創新，壓縮管理層級，提高市場回應速度；通過考核激勵創新，讓個性化的方案配套個性化的市場；通過消費環境創新，讓業態組合與終端形象特色化。

## 財務回顧

### 銷售所得款項總額及收入

截至2017年6月30日止六個月，本集團的銷售所得款項總額為人民幣5,671百萬元。百貨業務銷售所得款項總額與2016年同期比較下降1.0%至人民幣4,189百萬元，同店銷售下降約2.0%。超市業務銷售所得款項總額為人民幣1,482百萬元，與2016年同期基本持平，同店銷售下降約7.2%。

	截至六月三十日止六個月					
	二零一七年			二零一六年		
	百貨 業務	超市 業務	合計	百貨 業務	超市 業務	合計
	(人民幣百萬元)					
收入	<b>906</b>	<b>1,341</b>	<b>2,247</b>	866	1,346	2,212
增/(減)						
提供餐飲服務	(2)	-	(2)	(1)	-	(1)
特許專營銷售佣金收入	(638)	(25)	(663)	(643)	(24)	(667)
特許專營銷售所得款	<b>3,923</b>	<b>166</b>	<b>4,089</b>	4,008	160	4,168
銷售所得款項總額	<b>4,189</b>	<b>1,482</b>	<b>5,671</b>	4,230	1,482	5,712
代表:						
直接銷售	<b>203</b>	<b>1,281</b>	<b>1,484</b>	167	1,292	1,459
特許專營銷售所得款	<b>3,923</b>	<b>166</b>	<b>4,089</b>	4,008	160	4,168
租金收入	<b>63</b>	<b>35</b>	<b>98</b>	55	30	85
銷售所得款項總額	<b>4,189</b>	<b>1,482</b>	<b>5,671</b>	4,230	1,482	5,712
同店銷售變化	<b>-2.0%</b>	<b>-7.2%</b>		-9.0%	-9.1%	

截至2017年6月30日止六個月，本集團總收入為人民幣2,247百萬元，與2016年同期人民幣2,212百萬元比較增長1.6%。百貨業務的收入增長至人民幣906百萬元，與去年同期比較增長4.6%。超市業務的收入減少至人民幣1,341百萬元，與去年同期比較減少0.4%。

## 百貨業務

截至2017年6月30日止六個月，百貨業務銷售所得款項總額下降1.0%至人民幣4,189百萬元（2016年6月30日止六個月：人民幣4,230百萬元），同店銷售下降2.0%。於有關期間，特許專營銷售所得款對百貨業務銷售所得款項總額的貢獻約為93.7%（2016年6月30日止六個月：94.7%）和直接銷售對百貨業務銷售所得款項總額的貢獻約為4.8%（2016年6月30日止六個月：4.0%）。

### *前五大店對銷售所得款項總額的貢獻*

前五大百貨店對百貨業務銷售所得款項總額的累計貢獻從2016年同期約53.9%降至本期的52.9%。

### *按商品類別佔銷售所得款項總額*

截至2017年6月30日止六個月及2016年同期，按商品類別佔百貨業務銷售所得款項總額的比例如下：時裝及服飾佔約38.1%（2016年同期：39.3%）；化妝品、珠寶及配飾佔約31.2%（2016年同期：29.4%）；鞋履佔約8.7%（2016年同期：9.5%）；其餘商品類別包括運動服及便服、童裝及家居、家用電器、租金收入及其他，佔餘下的22.0%（2016年同期：21.8%）。

### *特許專營銷售佣金率及綜合毛利率<sup>3</sup>*

截至2017年6月30日止六個月，特許專營銷售佣金率約16.3%，與2016年同期16.0%相比增長約0.3個百分點，增長主要由於銷售質量的提升。本集團將根據市場消費需求的變化，通過定期盤查並加強商品品類管理的方式來保持佣金率的穩定。截至2017年6月30日止六個月綜合毛利率為21.8%（2016年6月30日止六個月：21.4%）。

---

<sup>3</sup> 綜合毛利率 = 綜合毛利/銷售所得款項總額。綜合毛利包括直接銷售毛利，特許專營銷售佣金收入，租金收入及其他收入（主要來自特許專營商及供應商的服務費）。

## **超市業務**

截至2017年6月30日止六個月，超市業務銷售所得款項總額保持人民幣1,482百萬元與2016年同期持平，為同店銷售下降7.2%和新開超市銷售額貢獻淨額所致。於有關期間，直接銷售對超市業務銷售所得款項總額的貢獻約為86.4%（2016年6月30日止六個月：87.2%）和特許專營銷售對超市業務銷售所得款項總額的貢獻約為11.2%（2016年6月30日止六個月：10.8%）。

### *前五大店對銷售所得款項總額的貢獻*

前五大店對超市業務銷售所得款項總額的累計貢獻從2016年同期約33.8%降至2017年6月30日止六個月的30.6%。

### *按商品類別佔銷售所得款項總額*

截至2017年6月30日止六個月及2016年同期，按商品類別佔超市業務銷售所得款項總額的比例如下：生鮮佔約40.3%（2016年同期：40.4%）；乾貨食品佔約32.7%（2016年同期：32.3%）；非食品佔約22.6%（2016年同期：23.0%）；其餘商品類別包括租金收入及其他，佔餘下的4.4%（2016年同期：4.3%）。

### *直接銷售毛利率及綜合毛利率*

超市業務的直接銷售收入由2016年6月30日止六個月的人民幣1,292百萬元下降至2017年6月30日止六個月的人民幣1,281百萬元，同比下跌0.9%。截至2017年6月30日止六個月，超市業務直接銷售的毛利率為12.6%，與2016年同期11.8%相比增長0.8個百分點；本期的綜合毛利率約為23.9%，與2016年同期24.2%相比減少0.3個百分點。直接銷售毛利率上升主要由於改善營收質量所致。

## **其他收入及收益**

其他收入及收益含收取供貨商的其他收入，政府補貼收入、利息收入及其他收益。截至2017年6月30日止六個月，供貨商的其他收入減少至人民幣320百萬元（2016年6月30日止六個月：人民幣333百萬元）。供貨商的其他收入包括供貨商參加商場營銷活動所需支付的促銷費、管理費，以及供貨商日常運營所需承擔的水電，物料消耗等費用。

## 購買存貨及存貨變動

購買存貨及存貨變動指在直接銷售業務模式下為轉售而從供貨商購買貨品的成本。截至2017年6月30日止六個月，購買存貨及存貨變動約人民幣1,303百萬元，較去年同期增長0.8%，其增長由於直接銷售增長所致。

## 費用

	截至六月三十日止六個月									
	二零一七年					二零一六年				
	百貨 業務	超市 業務	總部	合計	佔銷售 所得款 項總額 百分比	百貨 業務	超市 業務	總部	合計	佔銷售 所得款 項總額 百分比
	(人民幣百萬元)					(人民幣百萬元)				
員工成本	159	139	36	334	5.9%	158	126	44	328	5.7%
折舊及攤銷	193	45	2	240	4.2%	174	44	2	220	3.9%
租賃開支	12	40	2	54	1.0%	3	33	3	39	0.7%
其他開支	193	70	23	286	5.0%	211	67	35	313	5.5%
合計	557	294	63	914	16.1%	546	270	84	900	15.8%

費用包括員工成本、折舊及攤銷、租賃及其他開支。其他開支主要包括水電開支，廣告宣傳、推廣費用，物業、廠房及設備的處置虧損，商譽減值準備，辦公室開支，維護及耗材費用，差旅費，業務招待費用，財產稅，政府附加費用，匯兌（收益）/損失，公平價值變動和其他雜項開支。

截至2017年6月30日止六個月，本集團費用總額佔銷售所得款項總額的百分比上升至16.1%（2016年6月30日止六個月：15.8%）和費用總額增長1.6%至人民幣914百萬元（2016年6月30日止六個月：人民幣900百萬元）。該增加主要由於零售網絡的擴張，包括2016年12月開業的安慶八佰伴生活廣場，引致員工成本、折舊攤銷等經營費用增加。

然而，本集團百貨和超市的自有物業比例分別達到95.0%及34.9%，此舉可有效降低租金風險。



## 經營溢利及溢利率

期內溢利分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	(人民幣百萬元)	
<b>經營溢利按業務單位</b>		
百貨	357	358
超市	60	89
	<b>417</b>	<b>447</b>
<b>總部非經營性及未分配的費用</b>		
其他未分配收益	13	11
利息支出淨額	(18)	(25)
公司及其他未分配開支	(63)	(84)
	<b>349</b>	<b>349</b>
除稅前溢利	<b>349</b>	<b>349</b>
所得稅開支	(122)	(110)
	<b>227</b>	<b>239</b>

本集團經營溢利(不包括利息及未分配收益、公司及其他未分配開支和融資成本)由2016年同期人民幣447百萬元下跌6.7%至2017年6月30日止六個月人民幣417百萬元。

截至2017年6月30日止六個月，百貨業務經營溢利下降0.3%至人民幣357百萬元(2016年6月30日止六個月：人民幣358百萬元)，百貨業務經營溢利佔銷售所得款項總額的百分比維持8.5%(2016年6月30日止六個月：8.5%)。超市業務經營溢利減少約32.5%至人民幣60百萬元(2016年6月30日止六個月：人民幣89百萬元)，經營溢利佔銷售所得款項總額的百分比約為4.0%，與去年同期的6.0%相比降低2個百分點。經營溢利下降主要由於處於培育期的新店及次新店的虧損影響。

## 利息支出淨額

利息支出淨額為帶息債務的融資成本扣減來自於盈餘現金的利息收入。

融資成本總計較去年同期42百萬元減少至2017年6月30日止六個月人民幣28百萬元。利息支出淨額和融資成本減少主要由於總利息支出減少所致。截至2017年6月30日止六個月，約人民幣27百萬元（2016年6月30日止六個月：26百萬元）的利息開支被資本化於在建項目中。

## 除稅前溢利

截至2017年6月30日止六個月，除稅前溢利維持約人民幣349百萬元，與去年同期基本一致。

## 所得稅開支

截至2017年6月30日止六個月所得稅開支與去年相比上升12百萬元，有效稅率為35.0%（2016年6月30日止六個月：31.5%）。

## 期內溢利及母公司普通股權益

截至2017年6月30日止六個月，期內溢利約為人民幣227百萬元（2016年6月30日止六個月：人民幣239百萬元），與2016年同期相比下跌約5.0%。

截至2017年6月30日止六個月，按銷售所得款項總額計算所得的淨溢利率為4.0%（2016年6月30日止六個月：4.2%），按收入計算所得的淨溢利率約10.1%（2016年6月30日止六個月：10.8%）。母公司普通股權益擁有人應佔基本每股溢利為人民幣10分。

## 權益及籌資

### 權益

於2017年6月30日，母公司擁有人應佔權益為人民幣5,101百萬元，較2016年12月31日增加人民幣130百萬元。

截至2017年6月30日止六個月，本公司以總代價約港幣28.7百萬元購回約17.8百萬股股份。

## 融資模式

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

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

於2016年3月25日，本集團發行第一期票面金額為人民幣3億元的中期票據，其名義年利率為4.78%，實際年利率為5.13%。該中期票據僅向中國銀行間債券市場機構投資者發行。並於2016年6月21日，本集團發行為期3年票面價值為人民幣8億元的公司債券，其名義年利率為4.87%及實際年利率為5.22%。公司債券發行予中國合資格投資者，並在上海證券交易所上市流通轉讓。

## 債務管理

集團於2017年6月30日的帶息負債總額為人民幣3,124百萬元，較2016年12月31日增加人民幣261百萬元。集團減少了外幣借款總額，增加了帶息人民幣負債以減低外匯風險。集團保持合適的定息及浮息借貸及還款期組合，以減低利率及再融資的風險。下表列示銀行貸款、票據和公司債券的浮息及固定利率比重。

	二零一七年六月三十日		二零一六年十二月三十一日	
	(人民幣百萬元)	所佔百分比	(人民幣百萬元)	所佔百分比
美元浮息銀行貸款	<b>1,165</b>	<b>37.3%</b>	1,366	47.7%
港元浮息銀行貸款	<b>61</b>	<b>2.0%</b>	63	2.2%
人民幣定息銀行貸款	<b>800</b>	<b>25.6%</b>	310	10.8%
固定利率票據和公司債券	<b>1,098</b>	<b>35.1%</b>	1,124	39.3%
借貸總額	<b>3,124</b>	<b>100%</b>	2,863	100%

## 流動資金、外匯風險及利率風險

本集團的融資理財活動由總部集中管理及控制。本集團於中國經營百貨零售，其收入及開支均以人民幣結算，並主要依賴其經營活動的現金流作為流動資金的主要來源。本集團一直奉行穩健的財務管理政策，並有足夠備用的銀行信貸、現金以應付日常運營及未來發展的需求。本集團的若干銀行結餘、銀行借款及存款，以港幣、新加坡元或美元結算。港幣、新加坡元或美元及人民幣的匯率變化會對本集團造成外匯風險。

本集團定期審閱外匯風險淨額及利率風險以管理其外匯及利率風險。本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團按浮動利率計息的銀行貸款有關。本集團已使用衍生金融工具以控制及對沖外匯風險，全數港元銀行借款及部分美元銀行借款已以加蓋交叉貨幣掉期合約對沖。

## 負債率

本集團按照業務策略運用穩健的債務負債以擴張業務。於2017年6月30日，本集團的負債率為53%（2016年12月31日：54%）。負債率按債務淨額（包括計息銀行借款、中期票據，公司債券、應付貿易款項、其他應付款項及應計費用扣除受限貨幣資金、定期存款及現金及現金等價物）除以資本加債務淨額計算。

## 資本開支和資本承擔

本集團於2017年6月30日止六個月內的資本開支約為人民幣292百萬元（2016年12月31日：人民幣1,053百萬元）。資本開支包括添置物業、廠房及設備和預付土地出讓金。

於2017年6月30日，本集團的資本承擔為人民幣752百萬元（2016年12月31日：人民幣757百萬元），主要為錫山和蕪湖項目已簽訂合同但未撥備款項。

## 現金及現金等價物和定期存款

銀行存款根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。定期存款由一個月至五年期限不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並按各自的定期存款利率賺取利息。銀行結餘存入具信譽的銀行。

## 受限貨幣資金

根據中國商務部頒發的相關法規，本集團需存入或通過獲得銀行保函以擔保合共不少於銷售預付費卡的客戶預付款項餘額30%的款項於本集團指定賬戶。截至2017年6月30日，本集團存放貨幣資金人民幣111百萬元（2016年12月31日：人民幣109百萬元）於本集團的指定賬戶。

## 或然負債

於2017年6月30日及2016年12月31日，本集團無重大或然負債。

## 僱員

截至2017年6月30日，本集團僱用共8,314名僱員，包括百貨業務有3,663名，超市業務有4,533名員工（2016年12月31日：9,086名僱員，包括百貨業務3,988名，超市業務4,933名員工）。

## 足夠公眾持股量

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

## 關連交易

本集團於2017年6月30日止六個月內進行以下持續關連交易。

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

於2014年12月16日，江蘇華地、錫山八佰伴與陳先生訂立補充協議，以延長出售協議中未付對價人民幣1.82億元之付款日期至2016年12月31日。於2016年12月1日，江蘇華地、錫山八佰伴與陳先生訂立另一份補充協議，以再延長未付對價人民幣1.18億元之付款日期至2019年12月31日。由2015年1月1日起，應收陳先生款項（出售協議中未付對價）按年利率3.5%計息。於2017年6月30日止六個月，陳先生支付本集團人民幣18百萬元作為出售協議中未付對價及其利息。

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

## 企業管治守則

截至2017年6月30日止六個月內，本公司一直遵守聯交所上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）的守則條文。本公司於期內，本公司並無發現任何董事之違規事件。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事證券交易的行為守則。本公司亦定期提醒各董事於標準守則下須履行之責任。本公司已取得每位董事發出的書面確認，以確認在截至2017年6月30日止六個月內符合標準守則列載之規定。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2017年6月30日止六個月，根據授出予本公司董事之一般授權，本公司以總代價約港幣28.7百萬元於聯交所購回合共17,773,000股本公司每股面值港幣0.01元之普通股股份。於2017年6月30日止六個月，17,773,000股於期內購回股份和12,987,000庫存股被註銷。於2017年6月30日及本公告日期，本公司之已發行股份數目為2,300,000,000股。於2017年6月30日止六個月已購回股份之詳情如下：

購回月份	面值 港幣0.01元 的股份數量	每股股價		總代價	
		最高	最低	相當於	
		港元	港元	港幣千元	人民幣千元
2017年3月	2,750,000	1.43	1.35	3,850	3,418
2017年4月	3,000,000	1.44	1.40	4,247	3,762
2017年5月	8,123,000	1.87	1.41	13,275	11,693
2017年6月	3,900,000	1.88	1.84	7,308	6,343
	<u>17,773,000</u>			<u>28,680</u>	<u>25,216</u>

董事認為該等購回可提高本公司的每股盈利及每股資產淨值，符合本公司及其股東的整體利益。除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事對財務報表的責任

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

審核委員會已審閱集團所採納的會計準則和實務，以及截至2017年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。審核委員會由董事會委任，共有三位成員，全為獨立非執行董事，分別是林志軍博士(主席)、張維炯博士及張一鳴先生。

## 中期股息

董事會擬向於2017年9月21日載於本公司股東名冊的股東派發截至2017年6月30日止六個月的中期股息每股港幣3仙。中期股息預計於2017年10月3日前後支付。

## 暫停股東登記

自2017年9月18日至2017年9月21日(包括首尾兩天)期間暫停辦理本公司股東登記手續，亦不辦理股份過戶手續。為符合資格獲取中期股息，所有過戶文件連同有關股票須於2017年9月15日下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 於網站上披露的資訊

本公告將於聯交所及本公司網站([www.springlandgroup.com.cn](http://www.springlandgroup.com.cn))上刊發。截至2017年6月30日止半年度報告將會按既定日程派發至本公司股東及於上述提及的網站上刊發。



## 致謝

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

承董事會命  
陳建強  
主席

香港，2017年8月11日

於本公告刊發日期，董事會包括三位執行董事，陳建強先生，陶慶榮先生及俞堯明先生；及一位非執行董事馮曉邨先生；以及三位獨立非執行董事，林志軍博士，張維炯博士及張一鳴先生。