





# 1 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	6
中期簡明綜合收益表	13
中期簡明綜合全面收益表	14
中期簡明綜合財務狀況表	15
中期簡明綜合權益變動表	17
中期簡明綜合現金流量表	18
中期簡明綜合財務報表附註	19
企業管治報告及其他資料	39

### 董事會

#### 執行董事

陳建強先生(主席)  
陶慶榮先生(執行總裁)  
馮曉黎先生  
俞堯明先生

#### 非執行董事

王霖先生  
馮曉邨先生

#### 獨立非執行董事

林志軍博士  
張維炯博士  
王帥廷先生

### 審核委員會

林志軍博士(主席)  
張維炯博士  
王帥廷先生

### 薪酬委員會

張維炯博士(主席)  
林志軍博士  
王帥廷先生  
王霖先生  
馮曉邨先生

### 提名委員會

張維炯博士(主席)  
林志軍博士  
王帥廷先生  
王霖先生  
馮曉邨先生

### 公司秘書

韓燕華女士

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港主要營業地點

香港港島東  
太古城太古灣道12號  
太古城中心四座15樓1508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

### 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

### 核數師

安永會計師事務所

### 股票代碼

1700

### 公司網站

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

### 3 主席報告書

二零一三年以來，中國經濟增長放緩，消費增速下降。這可視為外需因素和國內固定資產投資下降共同作用。前者是無法控制的外部因素，而後者是有意為之的政策結果。受此影響，上半年社會消費品零售總額1.1萬億元，同比增長12.7%，城鎮居民人均可支配收入13,649元，同比增長9.1%；扣除價格因素實際增長6.5%。

雖內需走弱，但本公司依然貫徹執行積極的銷售策略及嚴格的成本控制措施，繼續集中資源加強泛長江三角洲區域的零售連鎖業務，以確保零售業務的穩步增長。報告期內，累計實現商品銷售5,800.5百萬元，同期增長16.1%；實現經營溢利606.2百萬元，同期增長11.0%。股東應佔溢利約人民幣446.1百萬元，每股基本溢利為人民幣18分。

#### 業務回顧

面對嚴峻市場考驗，華地致力於以現有規模基礎上的專業能力致勝。通過前期的積累，華地已實現規模化的「百貨+超市」雙模式業態的經營能力。以此為基礎，華地潛心經營現有門店，通過服務和技術投入，不斷挖掘銷售潛力，在繼續提高現有門店利潤貢獻的同時，加大力度努力縮短新開門店的培育期，以保證企業盈利持續增長。

於百貨，為持續增強盈利能力，企業在規劃調改、行銷企劃與會員服務上進行了持續的研究與長期建設。上半年，事業部加強了規劃部門的力量，在堅實的市調基礎上，系統性地、有步驟的進行了多家門店的調改與多個國際知名品牌在三線城市的引入，更好應對當地市場需求的提升。「大企劃、大整合」成為此階段的整體行銷轉型方向，憑藉對地區消費者喜好與購買心理的了解，門店成功把控促銷節奏，實施多個創新行銷活動，成為華地擴大差異化經營優勢的業務戰略重點。會員服務依然是企業改進重點。百貨上半年全力推行顧客忠誠計畫，重點突出金卡及鑽石卡會員，通過各項會員增值服務打造高端會員的尊貴體驗。並建立會員資料分析體系制定客戶分類標準，以客群為單位進行分級分類行銷。

於超市，大統華作為生產企業與消費者的連接中樞，一直致力於新鮮、健康、優質產品的發現與提供。企業堅持基地採購的始發優勢，不斷開發農業基地，發展訂單式作業，並提供技術指標、農藥及肥料使用要求，確保種植品的較高品質要求。在「優質來源，追溯保證」體系下，將基地深化提升為可持續發展的合作聯盟，形成綠色健康供應鏈體系。在賣場，為確保食品安全，從硬件設施、設備，人員管理，到現場操作，大統華均建立了完備的規範體系，並為消費者提供了食品安全講座、農業基地與後場參觀等活動，讓他們真正感受企業為保證食品安全所做的努力。

除上述傳統經營方式之外，為迎合體驗性消費經濟來臨的零售新時代，集團在新媒體營運與移動資訊上投入更多。企業著力開拓了網上社交平台，各門店分別開通了微博與微信平台，並積極開發企業APP，與原有官網、地方論壇企業板塊相結合，定期上載最新消費情報、潮流資訊及活動資訊，通過直接對話，讓線上潛在消費者從互動中探索時尚生活新個性，建立鮮明的品牌形象。集團還與銀行、銀聯、電信等協力廠商合作，在通過聯名卡合作系統多渠道、多維度的採集消費者需求的同時，積極探索開展移動支付業務，豐富用戶可選支付方式，為消費者創造更靈活、更親切的消費環境。

此外，公司依既定規劃，以皖南、浙北和江蘇為主要目標市場，在區域市場領先原則下，審慎對待各項拓展項目。上半年超市新開兩家門店並簽約兩個新專案，繼續深化1+N的拓展方式，也促進了原有成熟區域的城區互動。四月完成南京八佰伴項目的全面收購，完成對省會級城市的試點。於二零一三年六月三十日，公司的百貨店數目為18家，超市29家。

## 5 主席報告書

### 行業前景

展望未來，下半年經濟形勢依然複雜嚴峻。企業不僅面臨高速增長時代或將終結的大環境，更需直面電商渠道分流、經營模式轉型、商場技術投資升級、消費者需求多樣化等眾多問題。但目前GDP構成中，私人消費比重相對較低，在不久的未來可能成為迅速恢復增長的產業模塊之一。概因城鎮居民可支配消費收入持續增加，消費者對生活品質的要求相應提升，也更樂於在購物、體驗、生活、文化層面增加投入。

應對消費者這一變化，華地將逐步向類購物中心轉型。各家門店都將引入更多的購物中心元素，以購物為主導，涵括歡聚、美食、資訊、娛樂、會員等都市主流消費主張。通過各類文化、娛樂、餐飲、休閒類項目的引入，將「一站式購物」和「一站式休閒」融為一體。現在，華地正積極建設位於安徽省安慶市、江蘇省宜興市城東和浙江省嘉興市具有華地特色的購物中心，集團將經營我們的百貨及超市，另外致力引入全球和中國頂級的品牌及服務，合力改寫當地區購物消費文化。購物以外，華地亦為顧客提供優質中外國際食肆，成為城市中集購物、休閒、飲食、娛樂、文化於一身的尊享熱點。

對於目標地區新的拓展，華地也會精選專案與精心打造並重，通過原有規劃、設計、建設、招商、開店組織、運營管理的系統積累，打造優秀的購物中心。通過我們團隊的努力，我對於實現集團發展的戰略目標充滿信心。

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。

**陳建強**

主席

二零一三年八月十二日

## 財務回顧

### 銷售所得款項總額<sup>1,2</sup>及總收入

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團銷售所得款項總額增長至約人民幣5,800.5百萬元，與二零一二年同期比較增長16.1%。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分別增長至約人民幣4,469.6百萬元及1,330.9百萬元，與二零一二年同期比較增長分別為18.5%及8.5%。

	截至六月三十日止六個月					
	二零一三年			二零一二年		
	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)	874.4	1,237.4	2,111.8	806.8	1,147.5	1,954.3
增/(減)						
提供餐飲服務	-	(6.6)	(6.6)	-	(8.5)	(8.5)
來自特許專營銷售佣金收入	(705.6)	(19.9)	(725.5)	(618.5)	(16.2)	(634.7)
特許專營銷售所得款	4,300.8	120.0	4,420.8	3,582.1	103.2	3,685.3
<b>銷售所得款項總額</b>	<b>4,469.6</b>	<b>1,330.9</b>	<b>5,800.5</b>	3,770.4	1,226.0	4,996.4
直接銷售	139.3	1,189.6	1,328.9	163.3	1,104.0	1,267.3
特許專營銷售所得款	4,300.8	120.0	4,420.8	3,582.1	103.2	3,685.3
租金收入	29.5	21.3	50.8	25.0	18.8	43.8
<b>銷售所得款項總額</b>	<b>4,469.6</b>	<b>1,330.9</b>	<b>5,800.5</b>	3,770.4	1,226.0	4,996.4
同店銷售增長 <sup>3</sup>	10.6%	-3.1%		12.1%	1.0%	

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團總收入增至人民幣2,111.8百萬元，同期比較增長8.1%。來自百貨店業務的收入增長至人民幣874.4百萬元，同期比較增長8.4%。來自超市業務的收入增長至人民幣1,237.4百萬元，同期比較增長7.8%。百貨店業務收入的增長主要由於特許專營銷售佣金收入增加所致。

<sup>1</sup> 特許專營銷售 + 直接銷售收入 + 租金收入總金額。

<sup>2</sup> 百貨店業務的銷售所得款項總額不包括鎮江商業城及鎮江恆盛購物廣場的銷售所得款項，本集團通過共同控制實體的投資持有以上店鋪50%的權益。

<sup>3</sup> 指於可比期間運營店舖的銷售所得款項總額的變動。

## 7 管理層討論及分析

### 百貨店業務：

截至二零一三年六月三十日止六個月，百貨店業務銷售所得款項總額增長至人民幣4,469.6百萬元，增長主要來自約10.6%的同店銷售增長。於回顧期間，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96.2%（二零一二年同期：95.0%），直接銷售對百貨店業務銷售所得款項總額的貢獻約為3.1%（二零一二年同期：4.3%）。

### 前五大店舖對銷售所得款項總額的貢獻

截至二零一三年六月三十日止六個月，無錫八佰伴對百貨店業務銷售所得款項總額的貢獻，從二零一二年同期的20.8%降至18.4%。於回顧期間，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66.5%降至60.9%。新開設的店舖預計將成為百貨店業務及集團銷售增長的新的推動力。

### 按商品類別佔銷售所得款項總額

截至二零一三年六月三十日止六個月，按商品類別佔百貨店業務銷售所得款項總額的比例如下：時裝及服飾佔約38.9%（二零一二年同期：40.9%）；化妝品、珠寶及配飾佔約32.7%（二零一二年同期：28.4%）；鞋履佔約10.2%（二零一二年同期：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18.2%（二零一二年同期：19.6%）。

### 特許專營銷售佣金率及綜合毛利率<sup>4</sup>

截至二零一三年六月三十日止六個月，來自特許專營銷售的佣金率約16.4%，與二零一二年同期17.3%相比減少約0.9個百分點，減少主要由於佣金率相對較低的化妝品、珠寶及配飾銷售佔比的提升所致。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。截至二零一三年六月三十日止六個月，綜合毛利率約20.3%，與去年同期20.9%相比減少約0.6個百分點，主要由於特許專營銷售佣金率減少所致。

### 超市業務：

截至二零一三年六月三十日止六個月，超市業務銷售所得款項總額達人民幣1,330.9百萬元，其增長主要來自於新開設店舖銷售所得款項總額的貢獻。於回顧期間，直接銷售對超市業務銷售所得款項總額的貢獻約為89.4%（二零一二年同期：90.0%），特許專營銷售對超市業務銷售所得款項總額的貢獻約為9.0%（二零一二年同期：8.4%）。

<sup>4</sup> 綜合毛利率 = 綜合毛利 / 銷售所得款項總額計算所得。其中綜合毛利 = 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和供貨商的服務費）。



## 前五大店舖對銷售所得款項總額的貢獻

截至二零一三年六月三十日止六個月，前五大店舖對超市業務銷售所得款項總額的累計貢獻從二零一二年同期約48.1%降至41.5%。新開設超市的銷售所得款項總額佔超市業務銷售所得款項總額的13.6%。

## 按商品類別佔銷售所得款項總額

截至二零一三年六月三十日止六個月，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36.2%（二零一二年同期：33.8%）；乾貨食品佔約33.0%（二零一二年同期：34.2%）；非食品佔約26.2%（二零一二年同期：27.0%）；其餘商品類別（含租金收入及其他）佔餘下的4.6%（二零一二年同期：5.0%）。

## 直接銷售毛利率及綜合毛利率

截至二零一三年六月三十日止六個月，來自直接銷售的毛利率約13.7%，與二零一二年同期15.0%相比減少1.3個百分點。於回顧期間，綜合毛利率為24.5%（二零一二年同期：25.4%）。集團擬通過加強設備及技術投入來擴大生鮮銷售貢獻，提升食品品質，降低損耗，以保持超市業務綜合毛利率的穩定。

## 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，截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團購買存貨及存貨變動約人民幣1,144.3百萬元，較去年同期增長6.2%，增長幅度大致與直接銷售的增長幅度相若。

## 費用

	截至六月三十日止六個月									
	二零一三年					二零一二年				
	百貨店 業務	超市業務	總部	合計	佔銷售 所得款項 總額百分比	百貨店 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	121.5	104.3	38.5	264.3	4.6%	103.9	90.0	31.6	225.5	4.5%
折舊及攤銷	123.8	32.4	2.0	158.2	2.7%	93.6	26.4	1.7	121.7	2.4%
租賃開支	9.6	24.9	2.2	36.7	0.6%	7.8	24.7	0.9	33.4	0.7%
其他開支										
其他經營性開支	154.2	59.2	-	213.4	3.7%	154.2	50.1	-	204.3	4.1%
非經營性開支	-	-	15.4	15.4	0.3%	-	-	17.1	17.1	0.3%
合計	409.1	220.8	58.1	688.0	11.9%	359.5	191.2	51.3	602.0	12.0%

## 9 管理層討論及分析

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，廣告宣傳費用，物業、廠房及設備的處置虧損，辦公室開支，維護及耗材費用，差旅費，業務招待費用，財產稅，政府附加費用和其他雜項開支。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團費用總額佔銷售所得款項的百分比由去年同期的12.0%減少至11.9%。由於零售網絡的擴張、以及購物環境的升級，於回顧期間，費用總額增長14.3%至人民幣688.0百萬元(二零一二年同期：人民幣602.0百萬元)。在通貨膨脹的壓力下，集團租金、員工成本以及其他費用日益提高。然而，本集團百貨和超市的自有物業比例分別達到81.0%及33.1%，此舉可有效降低租金風險，維持運營平衡。

### 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月							
	二零一三年				二零一二年			
	百貨店 業務	超市業務	總部	合計	百貨店 業務	超市業務	總部	合計
	(人民幣百萬元)							
其他經營性收入	153.1	115.4	-	268.5	119.0	101.3	-	220.3
其他非經營性收入	-	-	104.4	104.4	-	-	74.8	74.8
	153.1	115.4	104.4	372.9	119.0	101.3	74.8	295.1

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供貨商收取的費用，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；其他非經營性收入包括政府補貼收入和本集團的現金盈餘及結構性存款的利息收入及收益。

截至二零一三年六月三十日止六個月，其他經營性收入增加至人民幣268.5百萬元(二零一二年同期：人民幣220.3百萬元)，佔銷售所得款項總額百分比由去年同期的4.4%增加至約4.6%。

## 融資成本

截至二零一三年六月三十日止六個月，融資成本總計人民幣22.6百萬元，較去年同期增加約29.8%。該增加主要由於發行短期融資券及新造長期借款所致。於回顧期間，約人民幣12.9百萬元的利息開支已被資本化於在建項目中。

## 分佔共同控制實體的虧損

分佔共同控制實體的虧損是應佔本公司的共同控制實體鎮江百盛商城有限公司的虧損。

## 經營溢利及溢利率

	截至六月三十日止六個月							
	二零一三年				二零一二年			
	百貨店 業務	超市業務	合計	佔銷售所 得款項總 額百分比	百貨店 業務	超市業務	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)			
銷售所得款項總額	4,469.6	1,330.9	5,800.5	100%	3,770.4	1,226.0	4,996.4	100%
總收入	874.4	1,237.4	2,111.8		806.8	1,147.5	1,954.3	
經營溢利	500.2	106.0	606.2	10.5%	426.4	119.7	546.1	10.9%
<b>總部非經營性及未分配的費用</b>								
利息及未分配收益			104.4				74.8	
公司及其他未分配開支			(59.8)				(51.5)	
融資成本			(22.6)				(17.4)	
<b>除稅前溢利</b>			<b>628.2</b>	<b>10.8%</b>			<b>552.0</b>	<b>11.0%</b>

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得經營溢利（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）約人民幣606.2百萬元，較去年同期增加約11.0%。百貨店業務經營溢利增加約17.3%至約人民幣500.2百萬元，百貨店業務經營溢利佔銷售所得款項總額的百分比約11.2%（二零一二年同期：11.3%），超市業務經營溢利減少約11.4%至約人民幣106.0百萬元，經營溢利佔銷售所得款項總額的百分比約8.0%，與去年同期的9.8%相比，降低1.8個百分點。

## 11 管理層討論及分析

### 除稅前溢利

截至二零一三年六月三十日止六個月，除稅前溢利達人民幣628.2百萬元，與去年同期相比增長13.8%。除稅前溢利的增長與經營溢利的增長趨勢相符。

### 母公司擁有人應佔期內溢利

截至二零一三年六月三十日止六個月，母公司擁有人應佔期內溢利增長至約人民幣446.1百萬元，與去年同期相比增長約14.0%。於回顧期間，按銷售所得款項總額計算所得的淨溢利率為7.7%（二零一二年同期：7.8%），按收入計算所得的淨溢利率增長至約21.1%（二零一二年同期：20.0%）。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本期溢利達人民幣451.0百萬元（二零一二年同期：人民幣395.8百萬元）。每股基本溢利人民幣18分。

### 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營及未來發展對資金的需求。為利用不同貨幣的利率差異，本集團主要借入以美元計價的銀行貸款。

於二零一三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及結構性存款分別為約人民幣1,346.2百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣1,539.3百萬元）及人民幣1,760.0百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣710.0百萬元），而本集團的短期融資券及短期銀行貸款結餘為人民幣1,702.4百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣793.6百萬元）。

本集團於二零一三年六月三十日的資產總值約人民幣11,332.7百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣10,381.5百萬元），而負債總額約為人民幣6,409.2百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣5,670.9百萬元），因此資產淨值約為人民幣4,923.5百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣4,710.6百萬元）。

本公司使用謹慎的債務槓桿比率擴張我們的業務。於二零一三年六月三十日，本公司的槓桿比率按債務淨額（包括短期融資券、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計算為47%（二零一二年十二月三十一日：42%）。

截至二零一三年六月三十日，本集團持有無錫商業大廈大東方股份有限公司約5.6%的權益，其在江蘇省無錫市經營百貨店並於中國上海證券交易所上市。本集團對其之投資列示於中期簡明綜合財務狀況表可供出售投資。

### 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。因此，除為籌備所需資金而在資金市場交易外，本集團承擔之匯兌風險有限。本集團若干銀行結餘、銀行借款及存款，以港幣／美元或人民幣結算。港幣／美元及人民幣或針對各實體功能的重大匯率變化可能會對本集團的財務造成影響。於二零一三年六月三十日，本公司董事認為本集團的外匯風險不重大。

### 或然負債及資產抵押

於二零一三年六月三十日本集團無重大或然負債。於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面淨值人民幣427,224,000元的物業、廠房及設備已抵押予銀行用作人民幣15,000,000元銀行貸款的擔保。

### 僱員

於二零一三年六月三十日，本集團僱傭合計約8,574名全職僱員，其中百貨店業務3,536名僱員，超市業務4,872名僱員（二零一二年十二月三十一日：7,800名全職僱員，其中百貨店業務3,320名僱員，超市業務4,303名僱員）。僱員包括管理人員、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，並每年進行覆核。

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。於二零一三年六月三十日，本集團並未就購股權計劃授出任何購股權。

### 關連交易

於二零一三年四月，本集團從無錫億年投資管理有限公司（「無錫億年」）收購南京八佰伴商貿有限公司（「南京八佰伴」）100%的權益。無錫億年由本公司控股股東兼執行董事陳建強先生的一名親屬擁有90%的權益。無錫億年視為本公司的關連人士。南京八佰伴運營百貨店業務，並於江蘇省南京市運營一間百貨店。本次收購將提升本公司的經營規模，並進一步加強本公司在江蘇省的市場地位。收購南京八佰伴全部權益的對價是零。

# 13 中期簡明綜合收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	<b>2,111,823</b>	1,954,320
其他收入及收益	5	<b>372,928</b>	295,086
購買存貨及存貨變動		<b>(1,144,264)</b>	(1,077,289)
員工成本		<b>(264,345)</b>	(225,483)
折舊及攤銷		<b>(158,196)</b>	(121,741)
租賃開支		<b>(36,668)</b>	(33,353)
其他開支		<b>(228,762)</b>	(221,447)
融資成本	6	<b>(22,616)</b>	(17,421)
分佔共同控制實體的虧損		<b>(1,734)</b>	(678)
<b>除稅前溢利</b>	7	<b>628,166</b>	551,994
所得稅開支	8	<b>(177,125)</b>	(156,174)
<b>期內溢利</b>		<b>451,041</b>	395,820
以下各項應佔：			
母公司擁有人		<b>446,071</b>	391,409
非控股權益		<b>4,970</b>	4,411
		<b>451,041</b>	395,820
<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：元)	10	<b>0.18</b>	0.16

期內已付及擬派發股息詳情於財務報告附註9披露。

# 中期簡明綜合全面收益表 14

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	451,041	395,820
其他全面收益		
期後可重分類為損益的其他全面收益		
可供出售投資：		
公平值變動	(18,255)	—
所得稅開支影響	4,563	—
換算境外業務產生的匯兌差額	(13,692)	—
期後可重分類為損益的其他全面收益，淨值	26,395	(241)
期內其他全面收益，稅後淨值	12,703	(241)
期內全面收益總額	463,744	395,579
以下各項應佔：		
母公司擁有人	458,774	391,168
非控股權益	4,970	4,411
	463,744	395,579

# 15 中期簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	5,881,923	5,805,327
預付土地出讓金	12	877,355	890,023
其他無形資產	13	42,944	44,474
商譽		206,494	184,167
於共同控制實體的投資		259,201	260,935
可供出售投資		110,951	108,765
長期預付款項		147,535	165,957
遞延稅項資產		63,022	54,918
非流動資產總額		7,589,425	7,514,566
<b>流動資產</b>			
存貨	14	230,753	314,152
應收貿易款項	15	14,868	8,610
預付款項、按金及其他應收款項		360,647	263,915
結構性存款	16	1,760,000	710,000
衍生金融工具		–	276
現金及現金等價物	17	1,346,235	1,539,313
持有待售資產	25	30,738	30,738
流動資產總額		3,743,241	2,867,004
<b>流動負債</b>			
短期融資券	18	907,857	–
計息銀行借款	19	794,580	793,619
應付貿易款項	20	930,270	1,110,973
其他應付款項及應計費用		2,011,239	2,263,167
衍生金融工具		–	1,043
應付稅項		76,366	81,153
與持有待售資產直接有關的負債	25	3,107	3,107
流動負債總額		4,723,419	4,253,062
流動負債淨額		(980,178)	(1,386,058)
總資產減流動負債		6,609,247	6,128,508



# 中期簡明綜合財務狀況表 16

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款	19	<b>925,010</b>	654,500
長期應付款項	21	<b>293,170</b>	291,045
遞延稅項負債		<b>467,577</b>	472,327
非流動負債總額		<b>1,685,757</b>	1,417,872
資產淨值		<b>4,923,490</b>	4,710,636
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	22	<b>21,589</b>	21,589
儲備		<b>4,669,984</b>	4,214,219
擬派發末期股息	9	<b>-</b>	242,589
		<b>4,691,573</b>	4,478,397
<b>非控股權益</b>		<b>231,917</b>	232,239
<b>權益總額</b>		<b>4,923,490</b>	4,710,636

# 17 中期簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											非控股權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	資本儲備	可供出售 投資重估 儲備	法定公積金	酌情儲備	匯兌波動 儲備	保留盈餘	擬派發 末期股息	合計		
	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	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	人民幣千元
(未經審核)													
於二零一三年一月一日	21,589	1,983,792	(1,512)	(21,526)	(14,123)	464,402	33,710	(2,418)	1,771,894	242,589	4,478,397	232,239	4,710,636
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	446,071	-	446,071	4,970	451,041
期內其他收益總額：													
可供出售投資公平價值變動， 稅後淨值	-	-	-	-	(13,692)	-	-	-	-	-	(13,692)	-	(13,692)
海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	26,395	-	-	26,395	-	26,395
期內全面收益總額	-	-	-	-	(13,692)	-	-	26,395	446,071	-	458,774	4,970	463,744
與認沽期權有關的非控股 權益的再確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221,120	221,120
支付股息予非控股股東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,298)	(8,298)
已派發二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(242,589)	(242,589)	-	(242,589)
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	-	-	-	(3,009)	-	-	-	-	-	-	(3,009)	(218,114)	(221,123)
於二零一三年六月三十日	21,589	1,983,792	(1,512)	(24,535)	(27,815)	464,402	33,710	23,977	2,217,665	-	4,691,573	231,917	4,923,490
(未經審核)													
於二零一二年一月一日	21,589	2,308,044	(1,512)	(9,763)	-	323,331	33,710	(10,774)	1,261,680	202,675	4,128,980	30,914	4,159,894
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	391,409	-	391,409	4,411	395,820
期內其他收益總額：													
海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(241)	-	-	(241)	-	(241)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(241)	391,409	-	391,168	4,411	395,579
與認沽期權有關的非控股 權益的再確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	228,185	228,185
收購非控股權益	-	-	-	(729)	-	-	-	-	-	-	(729)	(3,804)	(4,533)
支付股息予非控股股東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,299)	(8,299)
已派發二零一一年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(202,675)	(202,675)	-	(202,675)
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	-	-	-	(11,166)	-	-	-	-	-	-	(11,166)	(220,985)	(232,151)
於二零一二年六月三十日	21,589	2,308,044	(1,512)	(21,658)	-	323,331	33,710	(11,015)	1,653,089	-	4,305,578	30,422	4,336,000

# 中期簡明綜合現金流量表 18

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
經營業務現金流入淨額		<b>244,379</b>	351,727
投資活動所用現金流量淨額		<b>(1,495,999)</b>	(1,358,197)
融資活動所得現金流量淨額		<b>894,983</b>	481,963
現金及現金等價物減少淨額		<b>(356,637)</b>	(524,507)
年初現金及現金等價物		<b>1,026,477</b>	1,945,929
外匯匯率波動的影響，淨額		<b>26,395</b>	(241)
期末現金及現金等價物		<b>696,235</b>	1,421,181
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	17	<b>696,235</b>	1,421,181

# 19 中期簡明綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

## 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（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, 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Octopus (China) Holdings 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

截至二零一三年六月三十日止六個月的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，並應與本集團於二零一二年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

## 2.2 主要會計政策

編製中期簡明綜合財務報表採用的會計政策與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度財務報表所遵循的會計政策一致，惟採納以下於二零一三年一月一日新準則及詮釋除外。

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—政府借款
國際財務報告準則第7號（修訂本）	國際財務報告準則第7號修訂—金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則第11號	合營安排
國際財務報告準則第12號	披露其他實體權益
國際財務報告準則第10號、第11號及第12號（修訂本）	國際財務報告準則第10號、第11號及第12號修訂—過渡指導
國際財務報告準則第13號	公平值計量
國際會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈列：其他全面收益項目的呈列
國際會計準則第19號（修訂本）	國際會計準則第19號修訂僱員福利
國際會計準則第27號（經修訂）	獨立財務報表
國際會計準則第28號（經修訂）	於聯營公司及合營企業的投資
國際財務報告準則詮釋委員會—詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本
二零零九年至二零一一年間國際財務報告準則之改進	於二零一二年五月對國際財務報告準則進行數項修訂

採用彼等新訂及經修訂國際財務報告準則對財務報表並無重大影響。

## 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9號	金融工具 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號、第12號及國際會計準則第27號(經修訂)	國際財務報告準則第10號、第12號及國際會計準則第27號(經修訂)–投資實體 <sup>1</sup>
國際會計準則第32號(修訂本)	國際會計準則第32號修訂–金融工具：呈列–抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
國際會計準則第36號(修訂本)	國際會計準則第36號修訂資產減值–對非金融資產可收回金額披露 <sup>1</sup>
國際會計準則第39號(修訂本)	國際會計準則第39號修訂金融工具：確認與計量衍生金融工具和套期會計繼續更新 <sup>1</sup>
國際財務報告準則詮釋委員會–詮釋第21號	稅賦 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

本集團在編制報表的進程中不斷評估這些新增或修訂的國際財務報告準則的潛在運用。至今，本集團認為這些新增或修訂的國際財務報告準則對本集團經營業績及財務狀況不會產生重大影響。

## 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平值變動收益／(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。

分部資產不包括本集團可供出售投資、遞延稅項資產、可收回稅項、按公平值計入損益的投資、結構性存款、衍生金融工具、現金及現金等價物、持有待售資產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。

分部負債不包括本集團短期融資券、計息銀行借款、衍生金融工具、應付稅項、與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。

## 21 中期簡明綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 3. 經營分部資料(續)

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。

有關本集團截至二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日止六個月的經營分部收入及溢利資料如下：

截至二零一三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	874,419	1,237,404	2,111,823
分部業績	500,252	105,985	606,237
對賬：			
利息收入及未分配收益			104,402
公司及其他未分配開支			(59,857)
融資成本			(22,616)
除稅前溢利			628,166
截至二零一二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	806,810	1,147,510	1,954,320
分部業績	426,387	119,689	546,076
對賬：			
利息收入及未分配收益			74,794
公司及其他未分配開支			(51,455)
融資成本			(17,421)
除稅前溢利			551,994

## 3. 經營分部資料(續)

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團經營分部的分部資產資料如下：

於二零一三年六月三十日 (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
<b>分部資產</b>	<b>6,828,457</b>	<b>1,134,886</b>	<b>7,963,343</b>
對賬：			
公司及其他未分配資產			<b>3,338,585</b>
持有待售資產			<b>30,738</b>
<b>總資產</b>			<b>11,332,666</b>
<b>分部負債</b>	<b>2,805,262</b>	<b>588,952</b>	<b>3,394,214</b>
對賬：			
公司及其他未分配負債			<b>3,011,855</b>
與持有待售資產直接相關的負債			<b>3,107</b>
<b>總負債</b>			<b>6,409,176</b>
於二零一二年十二月三十一日 (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
<b>分部資產</b>	<b>6,729,629</b>	<b>1,174,829</b>	<b>7,904,458</b>
對賬：			
公司及其他未分配資產			<b>2,446,374</b>
持有待售資產			<b>30,738</b>
<b>總資產</b>			<b>10,381,570</b>
<b>分部負債</b>	<b>2,915,517</b>	<b>598,068</b>	<b>3,513,585</b>
對賬：			
公司及其他未分配負債			<b>2,154,242</b>
與持有待售資產直接相關的負債			<b>3,107</b>
<b>總負債</b>			<b>5,670,934</b>

### 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

截至二零一三年及二零一二年六月三十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。

## 23 中期簡明綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 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。

收入分析呈列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
商品銷售—直接銷售	<b>1,328,836</b>	1,267,334
來自特許專營銷售的佣金收入(附註)	<b>725,515</b>	634,697
<b>總營業額</b>	<b>2,054,351</b>	1,902,031
租金收入	<b>50,833</b>	43,759
提供餐飲服務	<b>6,639</b>	8,530
<b>總收入</b>	<b>2,111,823</b>	1,954,320

附註：

來自特許專營銷售的佣金收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
來自特許專營銷售的所得款	<b>4,420,796</b>	3,685,324
來自特許專營銷售的佣金收入	<b>725,515</b>	634,697



## 5. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
來自供應商的費用收入	<b>267,434</b>	220,292
利息收入	<b>75,754</b>	11,954
可供出售上市投資股息收入	<b>1,894</b>	-
補貼收入	<b>20,868</b>	17,243
其他	<b>6,211</b>	3,831
	<b>372,161</b>	253,320
<b>收益</b>		
處置按公平值計入損益的 投資之收益	-	29,263
公平值收益淨值： 按公平值計入損益的投資 - 持作交易	-	12,503
衍生金融工具 - 不符合對沖定義之交易	<b>767</b>	-
	<b>767</b>	41,766
	<b>372,928</b>	295,086

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
須於五年內全部償還的銀行借款利息	<b>35,545</b>	23,049
扣減：資本化利息	<b>(12,929)</b>	(5,628)
	<b>22,616</b>	17,421

## 25 中期簡明綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 7. 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	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
存貨銷售成本		<b>1,144,264</b>	1,073,768
滯銷存貨撥備		-	3,521
折舊	11	<b>150,727</b>	115,439
預付土地出讓金攤銷	12	<b>5,939</b>	4,769
其他無形資產攤銷	13	<b>1,530</b>	1,534
處置物業、廠房及設備虧損		<b>167</b>	440
經營租賃下最低租金：			
- 土地及樓宇		<b>36,668</b>	33,353
員工成本		<b>264,345</b>	225,483
可供出售上市投資股息收入		<b>(1,894)</b>	-
公平值損失／(收益)淨額：			
按公平值計入損益的投資			
- 持作交易		-	(12,503)
衍生金融工具			
- 不符合對沖定義之交易		<b>(767)</b>	1,932
分佔共同控制實體的虧損		<b>1,734</b>	678

### 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。

對中國內地附屬公司的應課稅溢利按中華人民共和國(「中國」)規定的適用所得稅率25%(截至二零一二年六月三十日止六個月：25%)進行中國所得稅的撥備。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
即期 - 期內中國企業所得稅開支	<b>189,979</b>	157,607
遞延稅項	<b>(12,854)</b>	(1,433)
期內稅項開支總額	<b>177,125</b>	156,174

## 9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
於有關期間已宣告及派發的普通股股息		
已派發二零一二年度末期股息：港幣12仙 (二零一一年：港幣10仙)	<b>242,589</b>	202,675
擬派發普通股股息 (於六月三十日未確認為負債)：		
擬派發二零一三年度中期股息：港幣10仙 (二零一二年：港幣4仙)	<b>198,780</b>	81,663

## 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本期母公司普通股權持有人應佔溢利人民幣446,071,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣391,409,000元)及本期已發行普通股加權平均數2,500,000,000股(截至二零一二年六月三十日止六個月：2,500,000,000股)計算。

期內不受攤薄影響，因此並未呈現每股攤薄溢利的數字。

## 11. 物業、廠房及設備

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於一月一日的賬面值	<b>5,805,327</b>	4,456,341
添置	<b>211,833</b>	1,128,282
收購附屬公司(附註24)	<b>15,724</b>	471,440
期內／年內折舊撥備	<b>(150,727)</b>	(241,238)
處置	<b>(234)</b>	(9,498)
於二零一三年六月三十日／二零一二年 十二月三十一日賬面值	<b>5,881,923</b>	5,805,327

於二零一三年六月三十日，本集團仍在為價值人民幣1,240,862,000元(於二零一二年十二月三十一日：人民幣1,294,088,000元)的土地及樓宇申請物業所有權證。

## 27 中期簡明綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 12. 預付土地出讓金

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於一月一日的賬面值	890,023	384,469
添置	-	521,314
期內／年內資本化為物業、廠房及設備 確認為期內／年內開支	(6,729) (5,939)	(5,858) (9,902)
於二零一三年六月三十日／二零一二年 十二月三十一日賬面值	877,355	890,023

租賃土地位於中國境內，並根據租約長期持有。

### 13. 其他無形資產

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
租賃協議買斷		
於一月一日賬面值	44,474	47,541
確認為期內／年內開支	(1,530)	(3,067)
於二零一三年六月三十日／二零一二年十二月三十一日 賬面值	42,944	44,474

租賃協議買斷指本集團向原租戶付款以買斷租賃協議，並按直線法在租賃期內攤銷。

### 14. 存貨

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
店鋪商品，按成本或可變現淨值計值	229,248	312,394
低價消費品	1,505	1,758
	230,753	314,152

### 15. 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。按發票日期劃分的賬齡均為一個月以內。

## 16. 結構性存款

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於中華人民共和國持牌銀行的結構性存款，以攤銷成本計量	<b>1,760,000</b>	710,000

上述結構性存款期限少於一年，預期年利率最高達7.39%（二零一二年十二月三十一日：5.2%）。根據已經簽署的合約，這些結構性存款於到期日是保本的。

## 17. 現金及現金等價物

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	<b>696,235</b>	1,026,477
定期存款	<b>650,000</b>	512,836
現金及現金等價物	<b>1,346,235</b>	1,539,313

本集團於各報告日期的現金及現金等價物按下列貨幣計算：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	<b>1,241,814</b>	1,223,115
美元	<b>100,967</b>	315,612
港元	<b>3,454</b>	586
現金及現金等價物	<b>1,346,235</b>	1,539,313

銀行存款根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。短期定期存款由六個月至九個月期限不等，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。銀行結餘存入近期並無失責記錄的具信譽銀行。現金及現金等價物及定期存款的賬面值與其公平值相若。

## 29 中期簡明綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 18. 短期融資券

於二零一三年三月二十九日，本集團在中國銀行間市場發行為期一年，本金金額為人民幣900,000,000元的短期融資券，名義年利率4.59%，實際年利率5.01%，到期日利息連同本金一起支付。

### 19. 計息銀行借款

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行貸款：		
有抵押	-	15,000
無抵押	<b>1,719,590</b>	1,433,119
	<b>1,719,590</b>	1,448,119
應償還銀行貸款：		
一年內或要求時	<b>794,580</b>	793,619
一年以上但兩年內	<b>925,010</b>	654,500
銀行借款總額	<b>1,719,590</b>	1,448,119
減：分類為流動負債的部分	<b>(794,580)</b>	(793,619)
長期部分	<b>925,010</b>	654,500

於二零一三年六月三十日，本集團的銀行貸款年利率為2.12%至6.0%（二零一二年十二月三十一日按年利率2.0%至5.6%）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面淨值為人民幣427,224,000元的物業、廠房及設備已抵押予銀行用作特定的銀行貸款的擔保。

本集團於各報告日期的計息銀行借款按下列貨幣計值：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	<b>1,000</b>	43,495
美元	<b>1,718,590</b>	1,149,222
港幣	-	255,402
	<b>1,719,590</b>	1,448,119

## 20. 應付貿易款項

應付貿易款項乃免息，一般於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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
三個月內	<b>787,025</b>	995,173
三個月以上但六個月內	<b>79,050</b>	61,992
六個月以上但一年內	<b>34,106</b>	23,664
一年以上	<b>30,089</b>	30,144
	<b>930,270</b>	1,110,973

## 21. 長期應付款項

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應計租賃開支的長期部分	<b>25,636</b>	23,514
授予非控股股東的認沽期權 <sup>①</sup>	<b>267,534</b>	267,531
	<b>293,170</b>	291,045

附註：

- <sup>①</sup> 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。

## 31 中期簡明綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 22. 已發行股本

法定

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 每股面值 <b>0.01</b> 港元 的股份數量 千股	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 每股面值 0.01港元 的股份數量 千股
普通股	<b>10,000,000</b>	10,000,000

已發行及繳足普通股

	每股面值 <b>0.01</b> 港元的 股份數量 千股	人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年六月三十日	<b>2,500,000</b>	<b>21,589</b>

### 23. 或然負債、經營租賃安排及資本承擔

#### (a) 或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團及本公司均無重大或然負債。

#### (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。

於各報告期末，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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	<b>41,422</b>	51,528
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>371,667</b>	393,612
五年以上	<b>1,275,527</b>	1,404,842
	<b>1,688,616</b>	1,849,982



## 23. 或然負債、經營租賃安排及資本承擔(續)

### (b) 經營租賃安排(續)

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，租期為一至十五年。

於各報告期末，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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	<b>75,066</b>	50,428
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>119,548</b>	89,711
五年以上	<b>38,060</b>	64,103
	<b>232,674</b>	204,242

### (c) 資本承擔

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備	<b>952,862</b>	540,145

## 33 中期簡明綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 24. 企業合併

於二零一三年四月九日，本集團以零代價通過其全資子公司鎮江八佰伴商貿有限公司（「鎮江八佰伴」）收購南京八佰伴商貿有限公司（「南京八佰伴」）100%的股權。與鎮江八佰伴訂立此項協議的無錫億年投資管理有限公司由一名董事陳建強先生的親屬控制。南京八佰伴經營百貨店業務。

於收購日南京八佰伴可辨認資產和負債的公平值呈列如下：

	附註	收購日 公允價值確認 人民幣千元
物業、廠房及設備	12	15,724
預付款項，按金及其他應收款項		6,980
現金及現金等價物		6,789
應收貿易款項		1,393
應付貿易款項		(13,471)
其他應付款項及應計費用		(39,234)
應付稅項		(508)
以公平值計量的可辨認淨資產總額		(22,327)
收購日商譽		22,327
支付方式：零對價		-

收購一間附屬公司的現金流分析呈列如下：

	人民幣千元
現金對價	-
已獲得的現金及銀行結餘	6,789
已包含在投資活動所得現金流量中的現金及現金等價物的淨流入額	6,789

自收購日至二零一三年六月三十日，南京八佰伴為本集團帶來人民幣4,303,000元的收入貢獻及人民幣280,000元的綜合溢利損失。

倘合併已於二零一三年年初進行，期內持續經營為本集團帶來的收入及虧損分別為人民幣9,147,000元及人民幣223,000元。

## 25. 分類為持有待售資產及直接相關負債

於收購揚州豐祥商業有限公司之日起，本集團決定處置若干從本次業務合併中獲得的，與本集團主營業務無關的非流動資產及一家子公司。依據國際財務報告準則第5號持作待售非流動資產及終止經營，本集團將該等非流動資產和資產組於收購日劃分為持作待售資產並按公允價值減銷售成本計量。該等處置將於二零一三年十一月三十日完成。於二零一三年六月三十日，最終的處置談判仍在進行中。

## 26. 按類別劃分的金融工具

於各報告日期，各類金融工具的賬面值如下：

二零一三年六月三十日

(未經審核)

### 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	-	-	110,951	110,951
應收貿易款項	-	14,868	-	14,868
計入預付款項，按金及 其他應收款項的金融資產	-	286,728	-	286,728
結構性存款	-	1,760,000	-	1,760,000
現金及現金等價物	-	1,346,235	-	1,346,235
	-	3,407,831	110,951	3,518,782

### 金融負債

	按公平值計入 損益的金融負債 — 持作交易 人民幣千元	按攤銷成本 計值的金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
短期融資券	-	907,857	907,857
應付貿易款項	-	930,270	930,270
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	-	440,285	440,285
計息銀行借款	-	1,719,590	1,719,590
計入長期應付款項內金融負債	-	267,534	267,534
	-	4,265,536	4,265,536

## 35 中期簡明綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 26. 按類別劃分的金融工具(續)

二零一二年十二月三十一日

(經審核)

#### 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	—	—	108,765	108,765
應收貿易款項	—	8,610	—	8,610
計入預付款項，按金及 其他應收款項的金融資產	—	167,052	—	167,052
結構性存款	—	710,000	—	710,000
衍生金融工具	276	—	—	276
現金及現金等價物	—	1,539,313	—	1,539,313
	276	2,424,975	108,765	2,534,016

#### 金融負債

	按公平值計入 損益的金融負債 —持作交易 人民幣千元	按攤銷成本 計值的金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易款項	—	1,110,973	1,110,973
計入其他應付款項及應計 費用的金融負債	—	514,880	514,880
計息銀行借款	—	1,448,119	1,448,119
衍生金融工具	1,043	—	1,043
計入長期應付款項內金融負債	—	267,531	267,531
	1,043	3,341,503	3,342,546

## 27. 公平值及公平值層級

本集團金融工具賬面值和公平值的財務分析如下：

	賬面值		公平值	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>金融資產</b>				
現金及現金等價物	<b>1,346,235</b>	1,539,313	<b>1,346,235</b>	1,539,313
應收貿易款項	<b>14,868</b>	8,610	<b>14,868</b>	8,610
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	<b>286,728</b>	167,052	<b>286,728</b>	167,052
可供出售投資	<b>110,951</b>	108,765	<b>110,951</b>	108,765
結構性存款	<b>1,760,000</b>	710,000	<b>1,760,000</b>	710,000
衍生金融工具	-	276	-	276
	<b>3,518,782</b>	2,534,016	<b>3,518,782</b>	2,534,016
<b>金融負債</b>				
短期融資券	<b>907,857</b>	-	<b>907,857</b>	-
應付貿易款項	<b>930,270</b>	1,110,973	<b>930,270</b>	1,110,973
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	<b>440,285</b>	514,880	<b>440,285</b>	514,880
計息銀行借款	<b>1,719,590</b>	1,448,119	<b>1,719,590</b>	1,448,119
衍生金融工具	-	1,043	-	1,043
計入長期應付款項內金融負債	<b>267,534</b>	267,531	<b>267,534</b>	267,531
	<b>4,265,536</b>	3,342,546	<b>4,265,536</b>	3,342,546

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賬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，結構性存款，應收貿易款項，應付貿易款項，計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產，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剩餘期間。

計息銀行借款及融資券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。

## 37 中期簡明綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 27. 公平值及公平值層級(續)

本集團於持證的銀行簽訂衍生金融工具協議。衍生金融工具，包括可交付使用的人民幣／港幣貨幣掉期或利率掉期，使用類似遠期定價模型和利率互換模型的估價技術，並以現價計算。此模型包括多種市場調查因素包括對方信用質量，外幣兌換即期或遠期匯率及利率曲線。交叉貨幣掉期和利率掉期的賬面價值與其公平值一致。

#### 公平值層級

本集團採用以下層級釐定及披露金融工具의 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)

按公平值計量的資產：

於二零一三年六月三十日  
(未經審核)

	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
可供出售投資	110,841	-	-	110,841

於二零一二年十二月三十一日  
(經審核)

	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
可供出售投資	108,655	-	-	108,655
衍生金融工具	-	267	-	267
	108,655	267	-	108,922

截至二零一三年六月三十日止六個月內，並無公平值的釐定在第一層及第二層之間轉損，亦無轉換入／出第三層。

## 28. 關聯方交易

除於財務報表其他章節披露的交易及結餘外，本集團截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月期間與關聯方有以下重大交易。

- (a) 於二零一零年，本集團與南京八佰伴簽定了租賃協議，此區域被用於經營超市業務。此租賃協議於二零一二年六月截止。截至二零一二年六月三十日，由南京八佰伴計收的租賃開支為人民幣498,000元，對南京八佰伴的未償付餘額分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	-	249

如附註24所披露，於二零一三年四月本集團從無錫億年投資管理有限公司收購南京八佰伴商貿有限公司100%的權益。無錫億年由本公司董事陳建強先生的一名親屬所擁有。自此，南京八佰伴由本集團的關聯方變為本集團的附屬公司。

- (b) 本集團核心管理人員的薪金：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
薪金總額	7,554	3,463

## 29. 中期報告期後事項

於二零一三年八月十二日召開的會議中，董事宣佈每股普通股中期股息港幣10仙，擬派發股息基於會議日當天的股份數目而定，並未在中期財務報告中呈現為應付股息。

## 39 企業管治報告及其他資料

### 企業管治實務

截至二零一三年六月三十日止六個月，董事認為本公司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」）。

### 證券交易標準守則

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。在向所有董事作出調查後，所有董事均確認在截至二零一三年六月三十日止六個月已遵守標準守則之標準規定。

### 買賣或贖回本公司上市股份

截至二零一三年六月三十日止六個月，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，於本報告日期，公眾持有本公司已發行股本總額不少於25%。

### 審核委員會

審核委員會通常每年召開四次會議，監察本集團財務報表的真實性，並審議內部及外部審核的性質及範圍，以及評估內部監控系統的成效。審核委員會根據本集團採用的會計政策和準則與管理層及獨立核數師就二零一三年六月三十日未經審核中期簡明財務報表進行討論。

根據審核委員會的職權範圍，審核委員會至少由三名非執行董事組成。大多數成員是獨立非執行董事，並且根據上市規則第3.10(2)條規定，至少有一名為獨立非執行董事必須具備適當的專業資格或具備適當的會計或相關的財務管理專長。本集團審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別是林志軍博士（主席）、張維炯博士及王帥廷先生。



**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**

於二零一三年六月三十日，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7及第8分部須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352章須存置的登記冊所記錄，或根據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 百分比
陳建強先生	於受控制法團的權益	1,442,500,000 (註(1))	57.70%
馮曉黎先生	直接實益擁有人	2,187,500	0.09%
王霖先生	直接實益擁有人	300,000	0.01%

**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 的百分比
陳建強先生	Octopus Holdings Foundation (註(1))	實益擁有人	1股普通股	100%
陳建強先生	Octopus (China) Holdings Limited (註(1))	於受控制法團 的權益	100股普通股	100%
陳建強先生	Shanghai Victor Holdings Limited (註(1))	於受控制法團 的權益	100股普通股	100%

註：

- 17,750,000股份由Shanghai Victor Holdings Limited持有，Shanghai Victor Holdings Limited由Octopus (China) Holdings Limited全資擁有；1,424,750,000股份由Octopus (China) Holdings Limited持有，Octopus (China) Holdings Limited由Octopus Holdings Foundation全資擁有。陳先生作為Octopus Holdings Foundation的唯一股東，故被視為對Octopus (China) Holdings Limited及Shanghai Victor Holdings Limited分別持有的1,442,500,000股份擁有權益。由於各Octopus Holdings Foundation，Octopus (China) Holdings Limited和Shanghai Victor Holdings Limited均為本公司控股公司。根據SFO，他們每個均為本公司的關聯法團。

## 41 企業管治報告及其他資料

除上文披露外，於二零一三年六月三十日，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352章須由本公司存置的登記冊上所記錄，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，於二零一三年六月三十日，根據SFO第XV部第2及3分部的規定須知會本公司，或根據SFO第336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	佔本公司已發行股本的百分比
<b>好倉</b>			
Octopus Holdings Foundation <sup>(1)</sup>	受控制公司的權益	1,442,500,000	57.70%
CDH Resource Limited <sup>(2)</sup>	實益擁有人	166,000,000	6.64%
CDH China Growth Capital Fund II, LP <sup>(2)</sup>	於受控制法團的權益	166,000,000	6.64%
CDH China Growth Capital Holdings Company Limited <sup>(2)</sup>	於受控制法團的權益	166,000,000	6.64%
China Diamond Holdings II, L.P. <sup>(2)</sup>	於受控制法團的權益	166,000,000	6.64%
China Diamond Holdings Company Limited <sup>(2)</sup>	於受控制法團的權益	166,000,000	6.64%
惠理基金管理公司 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	140,078,000	5.60%
惠理基金管理香港有限公司 <sup>(3)</sup>	受控制公司的權益	140,078,000	5.60%
惠理集團有限公司 <sup>(3)</sup>	受控制公司的權益	140,078,000	5.60%
Cheah Capital Management Limited <sup>(3)</sup>	受控制公司的權益	140,078,000	5.60%
Cheah Company Limited <sup>(3)</sup>	受控制公司的權益	140,078,000	5.60%
恒生銀行信託國際有限公司 <sup>(3)</sup>	CH Cheah Family Trust的受託人	140,078,000	5.60%
謝清海 <sup>(3)</sup>	全權信託的創辦人	140,078,000	5.60%
杜巧賢 <sup>(3)</sup>	配偶權益	140,078,000	5.60%

註：

1. Octopus (China) Holdings Limited由Octopus Holdings Foundation全資擁有。陳先生為Octopus Holdings Foundation的唯一股東，故被視為於Octopus (China) Holdings Limited及其全資附屬公司持有的股份擁有權益。
2. 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。
3. 該等股份以惠理基金管理公司的名義登記，其為惠理集團有限公司間接全資擁有，而惠理集團有限公司則由Cheah Capital Management Limited持有28.47%。Cheah Capital Management Limited的全部已發行股本由Cheah Company Limited持有，而Cheah Company Limited的全部已發行股本由恒生銀行信託國際有限公司(以CH Cheah Family Trust的信託人身份，謝清海為信託創辦人)持有。根據證券及期貨條例，惠理基金管理香港有限公司、惠理集團有限公司、Cheah Capital Management Limited、Cheah Company Limited、恒生銀行信託國際有限公司、謝清海及杜巧賢(謝清海的配偶)全部被視作於由惠理基金管理公司持有的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一三年六月三十日，根據SFO第336章本公司須記錄，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、挽留及激勵具備有才幹的參與者，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參與者盡自身最大的努力來達成本集團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。

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。

### 中期股息

董事會擬向於二零一三年九月二日載於本公司股東名冊的股東派發截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣10仙。中期股息預計於二零一三年九月十三日前後支付。

### 暫停股東登記

自二零一三年八月二十九日至二零一三年九月二日(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二零一三年八月二十八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。