

*[Insert PWC letterhead]*

〔草稿〕

敬啟者：

本所（「以下簡稱「我們」）謹此就益華百貨控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的財務資料作出報告，此等財務資料包括於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日的合併資產負債表、貴公司於2012年12月31日及2013年5月31日的資產負債表及於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年5月31日止五個月（「有關期間」）的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此財務資料已由貴公司董事編製，並載於下文第I至III節，以供收錄於貴公司日期為2013年〔●〕月〔●〕日的文件（「文件」）附錄一內。

貴公司於2012年4月20日根據開曼群島公司法（2012年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註1.2重組所述的集團重組（於2013年〔●〕月〔●〕日完成），貴公司成為貴集團現時旗下附屬公司的控股公司（「重組」）。

於本報告日期，貴公司於下文第II節附註1.2(a)所載的附屬公司中擁有直接及間接權益。所有此等公司均為私人公司。

由於 貴公司自其註冊成立日期起並無涉及重組以外的任何重大業務交易，故並無編製經審核財務報表。於本報告日期， 貴集團現時旗下須遵守法定審核規定的其他公司的經審核財務報表已按照其註冊成立地點的相關公認會計原則編製。此等公司的法定核數師詳情載於下文第II節附註1.2(b)。

貴公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製 貴公司及 貴集團現時旗下附屬公司於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）。 貴公司董事負責根據香港財務報告準則編製可反映真實公平狀況的相關財務報表。我們已按照與 貴公司另行訂立的委聘條款，根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）審核相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製，且無作出任何調整，並以下文第II節附註2所載的基準為依據。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2所載的呈列基準及香港財務報告準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「〔●〕及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言，按下文第II節附註2所載的基準呈列的財務資料已真實而公平反映 貴公司於2012年12月31日及2013年5月31日的事務狀況及 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日的合併財務狀況以及 貴集團於截至有關日期止有關期間的合併業績及現金流量。

## 審閱追加期間的可比較財務資料

我們已審閱下文第I至II節所載的追加期間的可比較財務資料，以供載入文件附錄一，該等資料包括截至2012年5月31日止五個月的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料（「追加期間的可比較財務資料」）。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2所載的呈列基準及下文第II節附註3所載的會計政策編製及呈列追加期間的可比較財務資料。

我們的責任為根據我們的審閱對追加期間的可比較財務資料作出結論。我們根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。追加期間的可比較財務資料審閱包括向主要負責財務及會計事宜的人士作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行的審核範圍小，故不能保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事宜。因此，我們不發表審核意見。

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信根據下文第II節附註2所載基準就本報告而言，及追加期間的可比較財務資料在各重大方面未有按照下文第II節附註3所載的會計政策編製。

## I. 財務資料

以下為 貴公司董事所編製 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年5月31日以及截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年5月31日止各五個月的財務資料（「財務資料」），並按下文第II節附註2所載的基準呈列。

### 合併全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(未經審核)						
<b>持續經營業務</b>						
收益	6	605,204	715,086	678,876	291,793	302,399
其他收入	7	1,941	1,239	816	375	292
其他收益／(虧損)淨額		429	241	589	(31)	108
存貨採購及變動		(365,396)	(404,313)	(352,190)	(150,906)	(152,511)
僱員福利開支	8	(48,506)	(58,003)	(75,910)	(29,630)	(38,319)
折舊及攤銷		(13,696)	(16,027)	(17,300)	(7,284)	(8,473)
經營租賃租金開支及 物業管理費		(48,738)	(66,213)	(72,429)	(29,709)	(38,215)
其他經營開支	9	(85,573)	(103,710)	(103,766)	(42,208)	(46,004)
經營利潤		<u>45,665</u>	<u>68,300</u>	<u>58,686</u>	<u>32,400</u>	<u>19,277</u>
融資收入		2,838	4,879	3,460	2,355	830
融資成本		(3,836)	(4,747)	(2,602)	(1,600)	(606)
融資(成本)／收入淨額	10	<u>(998)</u>	<u>132</u>	<u>858</u>	<u>755</u>	<u>224</u>
除所得稅前利潤		44,667	68,432	59,544	33,155	19,501
所得稅開支	11	(12,189)	(18,086)	(17,025)	(9,665)	(6,780)
持續經營業務的年度／ 期間利潤		32,478	50,346	42,519	23,490	12,721
非持續經營業務 非持續經營業務的年度／ 期間(虧損)／利潤	19	<u>(1,948)</u>	<u>(1,179)</u>	<u>1,124</u>	<u>293</u>	<u>841</u>
年度／期間利潤		<u>30,530</u>	<u>49,167</u>	<u>43,643</u>	<u>23,783</u>	<u>13,562</u>
以下人士應佔年度／ 期間利潤／(虧損)：						
貴公司權益持有人		31,208	49,189	42,565	22,861	12,304
非控股股東權益		(678)	(22)	1,078	922	1,258
		<u>30,530</u>	<u>49,167</u>	<u>43,643</u>	<u>23,783</u>	<u>13,562</u>

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
<b>年度／期間利潤</b>						
年度／期間其他全面收益		-	-	-	-	-
年度／期間全面收益總額		<u>30,530</u>	<u>49,167</u>	<u>43,643</u>	<u>23,783</u>	<u>13,562</u>
<b>年度／期間應佔</b>						
<b>全面收益／</b>						
<b>(虧損)總額</b>						
貴公司權益持有人		31,208	49,189	42,565	22,861	12,304
非控股股東權益		<u>(678)</u>	<u>(22)</u>	<u>1,078</u>	<u>922</u>	<u>1,258</u>
		<u>30,530</u>	<u>49,167</u>	<u>43,643</u>	<u>23,783</u>	<u>13,562</u>
<b>貴公司權益持有人應佔</b>						
<b>年度／期間全面收益／</b>						
<b>(虧損)總額：</b>						
來自持續經營業務		32,159	49,767	42,014	22,718	11,893
來自非持續經營業務	19	<u>(951)</u>	<u>(578)</u>	<u>551</u>	<u>143</u>	<u>411</u>
		<u>31,208</u>	<u>49,189</u>	<u>42,565</u>	<u>22,861</u>	<u>12,304</u>
<b>貴公司權益持有人應佔</b>						
<b>持續經營業務及</b>						
<b>非持續經營業務</b>						
<b>的每股年度／期間盈利</b>						
	13					
<b>每股基本及攤薄盈利</b>						
來自持續經營業務		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
來自非持續經營業務		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	12	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

合併資產負債表

		於12月31日		於5月31日	
	附註	2010年	2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	112,994	112,644	118,730	142,976
電腦軟件		124	101	79	80
遞延所得稅資產	15	2,772	2,027	1,676	1,772
遞延資產	16	1,497	1,451	953	1,325
長期預付租金及租金按金	18	4,754	5,109	18,703	23,530
		<u>122,141</u>	<u>121,332</u>	<u>140,141</u>	<u>169,683</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	17	79,688	100,115	93,778	79,430
應收賬款、預付款項及 其他應收款項	18	66,707	58,144	71,979	52,921
應收關連方款項	30(b)	84,910	124,976	142,002	161,740
受限制現金	20	4,002	14,160	15,097	15,470
現金及現金等價物	21	138,717	184,458	186,435	99,801
		<u>374,024</u>	<u>481,853</u>	<u>509,291</u>	<u>409,362</u>
分類為持作出售的出售組別資產	19	<u>–</u>	<u>6,068</u>	<u>5,375</u>	<u>5,218</u>
		<u>374,024</u>	<u>487,921</u>	<u>514,666</u>	<u>414,580</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>496,165</u></u>	<u><u>609,253</u></u>	<u><u>654,807</u></u>	<u><u>584,263</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司權益持有人應佔權益</b>					
合併股本	22	10,000	10,000	10,000	10,000
其他儲備 (累計虧損)／保留盈利	23	6,278	8,511	12,773	14,764
		<u>(16,215)</u>	<u>30,741</u>	<u>69,044</u>	<u>79,357</u>
		63	49,252	91,817	104,121
非控股股東權益		<u>(4,184)</u>	<u>(4,206)</u>	<u>(3,128)</u>	<u>(1,870)</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>(4,121)</u></u>	<u><u>45,046</u></u>	<u><u>88,689</u></u>	<u><u>102,251</u></u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日		於5月31日	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	25	–	20,000	–	20,000
遞延所得稅負債	15	3,583	3,409	7,041	6,390
其他應付款項	24	1,188	1,799	2,502	4,467
		<u>4,771</u>	<u>25,208</u>	<u>9,543</u>	<u>30,857</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款項	24	243,320	298,947	287,119	226,759
應付關連方款項	30(b)	40,664	4,548	12,655	8,648
遞延收益		2,702	2,915	3,576	4,156
顧客墊款		178,855	164,239	231,238	208,433
即期所得稅負債		9,974	15,590	4,356	2,526
借款	25	20,000	50,000	15,000	–
		<u>495,515</u>	<u>536,239</u>	<u>553,944</u>	<u>450,522</u>
分類為持作出售的出售組別負債	19	–	2,760	2,631	633
		<u>495,515</u>	<u>538,999</u>	<u>556,575</u>	<u>451,155</u>
<b>負債總額</b>		<u>500,286</u>	<u>564,207</u>	<u>566,118</u>	<u>482,012</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>496,165</u>	<u>609,253</u>	<u>654,807</u>	<u>584,263</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(121,491)</u>	<u>(51,078)</u>	<u>(41,909)</u>	<u>(36,575)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>650</u>	<u>70,254</u>	<u>98,232</u>	<u>133,108</u>

資產負債表

	附註	於2012年 12月31日 人民幣千元	於2013年 5月31日 人民幣千元
<b>流動資產</b>			
預付款項	18	<u>616</u>	<u>1,242</u>
<b>貴公司權益持有人應佔權益</b>			
股本	22	-	-
累計虧損	23(c)	<u>(1,845)</u>	<u>(4,491)</u>
<b>權益總額</b>		<u>(1,845)</u>	<u>(4,491)</u>
<b>流動負債</b>			
應付關連方款項	30(b)	<u>2,461</u>	<u>5,733</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>616</u>	<u>1,242</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(1,845)</u>	<u>(4,491)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>(1,845)</u>	<u>(4,491)</u>



合併權益變動表

	貴公司權益持有人應佔				總計 人民幣千元	非控股	
	合併股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元		股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	10,000	488	3,478	(46,538)	(32,572)	(1,433)	(34,005)
年度利潤及全面收益／ (虧損)總額	-	-	-	31,208	31,208	(678)	30,530
轉撥至法定儲備	-	885	-	(885)	-	-	-
注資	-	-	1,000	-	1,000	-	1,000
附屬公司分派 (附註19(b)(iii))	-	-	427	-	427	(2,073)	(1,646)
與擁有人進行交易總額	-	885	1,427	(885)	1,427	(2,073)	(646)
於2010年12月31日的結餘	<u>10,000</u>	<u>1,373</u>	<u>4,905</u>	<u>(16,215)</u>	<u>63</u>	<u>(4,184)</u>	<u>(4,121)</u>
於2011年1月1日的結餘	10,000	1,373	4,905	(16,215)	63	(4,184)	(4,121)
年度利潤及全面收益／ (虧損)總額	-	-	-	49,189	49,189	(22)	49,167
轉撥至法定儲備	-	2,233	-	(2,233)	-	-	-
與擁有人進行交易總額	-	2,233	-	(2,233)	-	-	-
於2011年12月31日的結餘	<u>10,000</u>	<u>3,606</u>	<u>4,905</u>	<u>30,741</u>	<u>49,252</u>	<u>(4,206)</u>	<u>45,046</u>
於2012年1月1日的結餘	10,000	3,606	4,905	30,741	49,252	(4,206)	45,046
年度利潤及全面收益總額	-	-	-	42,565	42,565	1,078	43,643
轉撥至法定儲備	-	4,262	-	(4,262)	-	-	-
與擁有人進行交易總額	-	4,262	-	(4,262)	-	-	-
於2012年12月31日的結餘	<u>10,000</u>	<u>7,868</u>	<u>4,905</u>	<u>69,044</u>	<u>91,817</u>	<u>(3,128)</u>	<u>88,689</u>

	貴公司權益持有人應佔				總計 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	合併股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元			
於2012年1月1日的結餘	10,000	3,606	4,905	30,741	49,252	(4,206)	45,046
期間利潤及全面收益總額	-	-	-	22,861	22,861	922	23,783
轉撥至法定儲備	-	2,283	-	(2,283)	-	-	-
與擁有人進行交易總額	-	2,283	-	(2,283)	-	-	-
於2012年5月31日的結餘 (未經審核)	<u>10,000</u>	<u>5,889</u>	<u>4,905</u>	<u>51,319</u>	<u>72,113</u>	<u>(3,284)</u>	<u>68,829</u>
於2013年1月1日的結餘	10,000	7,868	4,905	69,044	91,817	(3,128)	88,689
期間利潤及全面收益總額	-	-	-	12,304	12,304	1,258	13,562
轉撥至法定儲備	-	1,991	-	(1,991)	-	-	-
與擁有人進行交易總額	-	1,991	-	(1,991)	-	-	-
於2013年5月31日的結餘	<u>10,000</u>	<u>9,859</u>	<u>4,905</u>	<u>79,357</u>	<u>104,121</u>	<u>(1,870)</u>	<u>102,251</u>

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		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)						
<b>經營活動現金流量</b>						
經營業務所得／						
(所用) 現金	26	87,156	92,770	126,150	9,961	(9,576)
已收利息		827	3,817	5,026	2,223	988
已付利息		(5,369)	(4,748)	(2,602)	(1,600)	(606)
已付所得稅		(2,785)	(11,899)	(24,276)	(18,102)	(9,357)
<b>經營活動所得／</b>						
(所用) 現金淨額		79,829	79,940	104,298	(7,518)	(18,551)
<b>投資活動現金流量</b>						
出售物業、廠房及						
設備的所得款項	26	33	469	–	–	26
購買物業、廠房及						
設備以及電腦軟件		(26,676)	(20,515)	(20,038)	(8,074)	(32,751)
附屬公司分派	19(b)(iii)	1,224	–	–	–	–
向關連公司授出貸款	30(a)(vi)	(48,900)	(52,084)	(110,011)	(84,010)	(61,260)
收取關連公司的						
貸款還款	30(a)(vi)	81,359	33,000	81,000	62,000	23,002
收取第三方的貸款及						
墊款還款		1,000	19,450	–	–	–
<b>投資活動所得／</b>						
(所用) 現金淨額		8,040	(19,680)	(49,049)	(30,084)	(70,983)

附錄一

會計師報告

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(未經審核)					
<b>融資活動現金流量</b>					
注資	1,000	-	-	-	-
借款所得款項	55,000	85,000	-	-	20,000
償還借款	(130,000)	(35,000)	(55,000)	(50,000)	(15,000)
收取關連公司的貸款	30(a)(vii) 58,266	8,100	-	-	-
向關連公司償還貸款	30(a)(vii) (20,750)	(47,016)	(1,000)	(1,000)	(450)
收取第三方的貸款及 墊款	5,500	-	5,000	-	-
向第三方及非控股股東 權益償還貸款及墊款	(5,540)	(24,345)	(1,000)	-	-
就 貴公司〔●〕有關的 已付專業開支	-	-	(220)	(220)	(1,245)
<b>融資活動(所用)／ 所得現金淨額</b>					
	<u>(36,524)</u>	<u>(13,261)</u>	<u>(52,220)</u>	<u>(51,220)</u>	<u>3,305</u>
<b>現金及現金等價物</b>					
增加淨額	51,345	46,999	3,029	(88,822)	(86,229)
年／期初現金及 現金等價物	87,372	138,717	184,458	184,458	186,435
減：計入分類為持作 出售的出售組別資產 的現金及現金等價物	-	(1,258)	(1,052)	(859)	(405)
年／期末現金及 現金等價物	<u>138,717</u>	<u>184,458</u>	<u>186,435</u>	<u>94,777</u>	<u>99,801</u>

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料及重組

#### 1.1 貴集團的一般資料

益華百貨控股有限公司（「貴公司」）於2012年4月20日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。貴公司及其附屬公司統稱「貴集團」。

貴公司為投資控股公司。貴公司註冊成立及下文附註1.2所述的重組（「重組」）完成之前，於中華人民共和國（「中國」）的百貨店業務（「百貨店業務」或「持續經營業務」或「業務」）主要透過廣東益華百貨有限公司（或「廣東益華」）及其附屬公司（統稱「廣東益華集團」）經營。於有關期間，廣東益華集團亦在中國從事其他業務，包括物業租賃及管理服務及物業租賃管理業務（統稱「非持續經營業務」）。廣東益華由陳達仁先生最終控制。

作為重組的一部分，若干空殼實體成為廣東益華集團的中間控股實體。於有關期間，該等空殼實體中有部分曾經營其他業務，包括模具及電子產品製造業務（統稱「其他業務」）。其他業務與業務分開管理，並於重組前出售。就本報告而言，於整個有關期間，其他業務的財務資料已被剔除。

#### 1.2 重組

貴集團已進行下列重組步驟。貴公司透過若干中間投資控股實體進行一系列交易，以向廣東益華集團投資有限公司（「益華投資」，由陳達仁先生最終控制的公司）收購廣東益華及其附屬公司（主要經營附屬公司）的全部股權。重組的詳細步驟如下：

- 2012年3月7日，智鏈設備有限公司（「智鏈設備」）分別按代價人民幣8,400,000元及人民幣2,520,000元向其當時股東收購中山市朗華模具塑料有限公司（「朗華模具」）的30%及9%權益。自此，朗華模具成為智鏈設備的全資附屬公司，並受陳達仁先生控制。
- 2012年4月10日，智鏈設備有限公司（「智鏈設備」）按代價9,998港元向Mentor Asia Limited（「Mentor Asia」）配發9,998股股份。2012年4月24日，Mentor Asia按代價約861港元分別向由陳達仁先生最終控制的當時股東瑞天發展有限公司（「瑞天」）及天粵集團有限公司（「天粵」）各自收購智鏈設備的一股股份。自此，智鏈設備成為Mentor Asia的全資附屬公司。
- 2012年4月20日，貴公司按面值分別向Eaglepass Developments Limited（「Eaglepass」）及Jaguar Asian Limited（「Jaguar Asian」）發行及配發每股面值為0.01港元的1股普通股及2股普通股。
- 2012年5月16日，智鏈設備按代價人民幣10,920,000元向第三方出售其於中山市小霸王電子工業有限公司（「小霸王電子」）的60%股權（作為其他業務的一部分）。
- 2012年7月23日，韶關市中環廣場管理有限公司（「韶關中環管理」）按代價人民幣500,000元轉讓其於韶關市武江區信匯物業服務有限公司（「韶關信匯物業服務」）的100%股權予第三方。

- 2013年〔●〕月〔●〕日，朗華模具分別按代價人民幣33,120,000元及人民幣3,680,000元向益華投資及中山市順益實業發展有限公司（「順益實業」）收購廣東益華的90%及10%股權。自此，廣東益華成為朗華模具的全資附屬公司。
- 2013年〔●〕月〔●〕日，Mentor Asia的股東Jaguar Asian及Eaglepass向 貴公司轉讓7,708股及2,292股Mentor Asia股份，以換取 貴公司配發7,706股及2,291股新普通股。自此，Mentor Asia成為 貴公司的全資附屬公司及 貴集團的中間控股公司。

上述重組步驟完成後， 貴公司成為 貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。

(a) 於各報告期末及本報告日期， 貴公司於下列附屬公司擁有股權：

公司名稱	註冊成立／成立 國家／日期及法 律實體類型	已發行／註冊 及繳足股本	貴公司持有應佔股權				於本報告 日期	主要業務及 營業地點
			於12月31日		於5月31日			
			2010年	2011年	2012年	2013年		
附屬公司－於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立及直接擁有								
Mentor Asia	英屬處女群島， 2000年6月15日， 有限公司	10,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股， 英屬處女群島
附屬公司－於香港註冊成立及間接擁有								
智鏈設備	香港， 1994年5月3日， 有限公司	10,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股， 香港
附屬公司－於中國成立及間接擁有								
中山市朗華模具 塑料有限公司*	中國， 2000年10月16日， 有限責任公司	人民幣 40,000,000元	-	-	-	-	100%	投資控股， 中國
廣東益華百貨 有限公司*	中國， 1994年10月24日， 有限責任公司	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	百貨店業務， 中國
中山市古鎮益華 百貨有限公司* （「古鎮益華」）	中國， 2006年3月29日， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	百貨店業務， 中國

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／成立 國家／日期及法 律實體類型	已發行／註冊 及繳足股本	貴公司持有應佔股權				於本報告 日期	主要業務及 營業地點
			於12月31日		於5月31日			
			2010年	2011年	2012年	2013年		
江門市益華百貨 有限公司*	中國， 2004年8月24日， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	百貨店業務， 中國
清遠城市廣場 益華百貨 有限公司*	中國， 2003年10月16日， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	百貨店業務， 中國
韶關市益華百貨 有限公司*	中國， 2007年8月3日， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	59%	59%	59%	59%	59%	百貨店業務， 中國
韶關市中環廣場 管理有限公司*(1)	中國， 2006年9月28日， 有限責任公司	人民幣 500,000元	49%	49%	49%	49%	49%	物業租賃管理， 中國
廣東益華廣場 管理有限公司*	中國， 2006年3月10日， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	70%	-	-	-	-	物業租賃及 管理，中國
韶關市武江區信 匯物業服務 有限公司*(1)	中國， 2011年3月9日， 有限責任公司	人民幣 500,000元	不適用	49%	-	-	-	物業管理， 中國
中山市益華 廣場管理有限 公司*(「中山 益華管理」)(1)	中國， 2003年4月1日， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股， 中國

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／成立 國家／日期及法 律實體類型	已發行／註冊 及繳足股本	貴公司持有應佔股權				於本報告 日期	主要業務及 營業地點
			於12月31日		於5月31日			
			2010年	2011年	2012年	2013年		
中山市古鎮益華 商業管理有限 公司* (「古鎮 益華商業」) <sup>(2)</sup>	中國， 2006年3月26日， 有限責任公司	人民幣 500,000元	60%	60%	60%	60%	60%	百貨店業務， 中國
中山市益華世家 家居有限公司*	中國， 2012年9月11日， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	傢具店業務， 中國
陽春市益華百貨 有限公司*	中國， 2012年9月28日， 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	百貨店業務， 中國
中山市太陽城 益華有限公司*	中國， 2012年11月9日， 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	百貨店業務， 中國
泰安益華商業 有限公司*	中國， 2012年12月10日， 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	百貨店業務， 中國
英德市益華百貨 有限公司*	中國， 2012年12月11日， 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	百貨店業務， 中國
陽江市益華百貨 有限公司*	中國， 2013年1月28日， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	百貨店業務， 中國
陽江市益華世家家 居有限公司*	中國， 2013年5月6日， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	傢具店業務， 中國



- (1) 於有關期間，廣東益華透過其全資附屬公司中山益華管理持有韶關中環管理的49%股權。根據韶關中環管理大部分其餘股東所簽訂日期分別為2009年3月9日及2010年5月20日的承諾書（「承諾書」），彼等同意依照中山益華管理的指示表決。因此，中山益華管理控制韶關中環管理的董事會及控制韶關中環管理的營運、投資及融資活動。因此，韶關中環管理被視為中山益華管理的附屬公司。

於有關期間，韶關信匯物業服務為韶關中環管理的全資附屬公司，根據承諾書，中山益華管理對此實體有實際控制權。因此，韶關信匯物業服務亦被視為中山益華管理的附屬公司。

- (2) 作為重組的一部分，古鎮益華商業於2012年5月就業務轉讓其租賃協議的權利和責任予古鎮益華。
- (b) 貴公司若干附屬公司於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表（如相關）已經下列各執業會計師審核：

公司名稱	截至以下日期止年度	法定核數師名稱
清遠城市廣場益華百貨有限公司	2010年、2011年及2012年12月31日	清遠市清正會計師事務所有限公司
韶關市益華百貨有限公司	2010年、2011年及2012年12月31日	韶關中一會計師事務所有限公司
韶關中環管理	2010年、2011年及2012年12月31日	韶關中一會計師事務所有限公司
韶關信匯物業服務	由註冊成立日期起至 2011年12月31日	韶關中一會計師事務所有限公司
英德市益華百貨有限公司	由註冊成立日期起至2012年12月31日	清遠市清正會計師事務所有限公司

所有在中國成立的公司已採納12月31日作為其法定申報用財政年度年結日。

除上述各公司外，並無編製附註1.2(a)所示 貴集團現時旗下其餘附屬公司的經審核法定財務報表，此乃由於根據其各自註冊成立地點的法定規定毋須刊發經審核財務報表。

- \* 上文所述的若干附屬公司及核數師並無正式英文名稱，故英文本中的英文名稱為 貴公司管理層盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

## 2 財務資料的呈列

緊接重組前後，業務乃由陳達仁先生控制，並透過廣東益華集團（由陳達仁先生最終控制，並為 貴集團的唯一經營實體）經營。根據重組，業務已向 貴公司轉讓並由 貴公司持有。 貴公司及中間控股實體於重組時並無任何其他業務，而上文附註1.2所述的交易僅為業務的重組，業務的管理層和控股股東陳達仁先生均無變動。因此， 貴集團現時旗下公司的合併財務資料乃於所有呈列期間或自合併實體各自的註冊成立／成立日期或自合併公司首先受控股股東控制之日起（以較早者為準）在控股股東項下

按業務賬面值呈列。就本報告而言，貴集團的財務資料已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「〔●〕及申報會計師」的原則編製。

集團內公司間交易以及集團公司間交易的結餘及已確認收益／虧損於合併時對銷。

### 3 主要會計政策概要

編製財務資料所用的主要會計政策載於下文。除另有指明外，此等政策於有關期間一直貫徹應用。

#### 3.1 編製基準

財務資料已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。財務資料已按歷史成本常規法編製。

編製符合香港財務報告準則的財務資料時須採用若干主要會計估計。管理層在應用貴集團的會計政策時亦須行使判斷。涉及較高程度的判斷或複雜性的範疇，或假設和估計對財務資料而言屬重大的範疇於附註5披露。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日，貴集團的流動負債分別超出其流動資產約人民幣121,491,000元、人民幣51,078,000元、人民幣41,909,000元及人民幣36,575,000元。主要與已發行購物卡有關的顧客墊款分別約人民幣178,855,000元、人民幣164,239,000元、人民幣231,238,000元及人民幣208,433,000元已計入流動負債。貴集團已通過與往來銀行保持良好關係以於需要時取得足以應付日常營運的充裕融資以及自經營取得持續正現金流入的方式監察其流動資金狀況。根據董事對貴集團現金流量預測的檢討，計及營運表現的合理潛在變動以及應收關連方款項的預期還款，貴集團具備充裕的可供動用財務資源，最少可供未來十二個月償還到期負債。因此，董事認為，按持續經營基準編製財務資料屬適宜。

以下新訂準則、修訂及詮釋已頒佈但於2013年1月1日開始的年度會計期間尚未生效且並無提早採納。

準則／詮釋	修訂標的	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第32號（修訂本）	財務工具：資產及負債抵銷的呈列	2014年1月1日
香港財務報告準則第9號	財務工具	2015年1月1日
香港財務報告準則第7號及香港財務 報告準則第9號（修訂本）	強制生效日期及過渡披露	2015年1月1日

貴集團預期，採納新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### 3.2 綜合及合併入賬

##### (a) 附屬公司

附屬公司為集團有權力規管其財務及經營政策的所有實體（包括特殊目的實體），一般附過半數表決權的股權。在評估貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時可予行使或轉換的潛在表決權的存在及影響。

附屬公司會自控制權轉移至貴集團當日起全面綜合入賬，並自控制權終止當日起不再綜合入賬。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益會被對銷。未變現虧損亦會被對銷。附屬公司的會計政策已作出必要修訂，以確保與貴集團採納的政策貫徹一致。

**(b) 不涉及控制權變動的附屬公司所有權權益變動**

不會導致失去控制權的非控股股東權益交易入賬列作權益交易，即與擁有人以其擁有人身份進行的交易。任何已付代價的公平值與所收購附屬公司資產淨值賬面值的相關應佔部分的差額於權益入賬。向非控股股東權益出售的收益或虧損亦於權益入賬。

**(c) 出售附屬公司**

當 貴集團不再有控制權時，於實體的任何保留權益按其公平值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或財務資產的保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額會重新分類至損益。

**3.3 獨立財務報表**

附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由公司按股息及應收款項入賬。

當從附屬公司的投資收取的股息超過附屬公司在股息宣派期間的全面收益總額，或該投資在個別財務報表的賬面值超過被投資公司資產淨值（包括商譽）在綜合財務報表的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。

**3.4 分部報告**

經營分部乃按與向最高經營決策者提供的內部報告一致的方式報告。最高經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，其已被識別為作出策略性決策的廣東益華的董事及高級管理層。

**3.5 外幣換算**

**(a) 功能及呈列貨幣**

計入 貴集團各實體的財務報表的項目乃使用實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，即 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈列貨幣。

**(b) 交易及結餘**

外幣交易乃使用於交易或重新計量項目估值當日的通行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損乃於損益確認。

**(c) 集團公司**

貴集團現時旗下所有功能貨幣有別於呈列貨幣的公司的業績及財務狀況（其一概並非超高通脹經濟體的貨幣）乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表呈列的資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各全面收益表的收入及開支按平均匯率換算（除非該平均值並非交易日期通行匯率累計影響的合理約數，在此情況下，收入及開支按交易日的匯率換算）；及
- (iii) 所有產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

### 3.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

僅在與項目相關的未來經濟利益可能將流入 貴集團，且能可靠計量項目成本時，方會將其後成本計入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。重置部分的賬面值會被取消確認。所有其他維修及維護乃於其產生的有關期間於損益扣除。

物業、廠房及設備的折舊採用直線法計算，以於其估計可使用年內將成本分配至剩餘價值，詳情如下：

– 租賃物業裝修	10年
– 樓宇	20年
– 辦公室設備	3年
– 汽車	6年
– 其他設備	5年

剩餘價值介乎0%至5%。

於各報告期末，資產的剩餘價值及可使用年期會被檢討及調整（如適用）。

倘資產的賬面值大於其估計可收回金額，其賬面值會即時被撇減至其可收回金額。

出售的收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於合併全面收益表內在「其他收益／(虧損) 淨額」確認。

### 3.7 電腦軟件

所購入的電腦軟件按購入及令指定軟件可供使用所產生的成本資本化，並按成本減累計攤銷列賬。此等成本於其3年的估計可使用年內攤銷。

### 3.8 非財務資產減值

當有事件或情況變動顯示賬面值可能不可收回時，則會就須攤銷的資產進行減值檢討。資產賬面值超出其可收回金額的數額確認為減值虧損。可收回金額為資產公平值減出售成本與在用價值之間的較高者。就評估減值而言，資產乃按具有獨立可識別現金流量的最低層級（現金產生單位）歸納。出現減值的非財務資產乃於各報告日期進行減值撥回可能性的檢討。

### 3.9 持作出售的非流動資產（或出售組別）及非持續經營業務

當非流動資產（或出售組別）的賬面值將主要通過銷售交易收回，且認為極有可能進行銷售時，其會被分類為持作出售的資產。非流動資產（若干資產除外，解釋見下文）（或出售組別）按賬面值與公平值減出售成本之間的較低者列賬。遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、財務資產（附屬公司及聯營公司的投資除外）及投資物業（即使屬持作出售）將繼續根據附註3其他部分所載的政策計量。

非持續經營業務是 貴集團業務的一部分，其業務和現金流量可與 貴集團其餘部分清楚區分，其乃指獨立主要業務或經營地區，或處置獨立主要業務或經營地區的單一協調計劃的一部分或純粹為轉售而收購的附屬公司。

當業務被分類為非持續經營時，則於收益表呈列單一金額，其包括非持續經營業務的除稅後損益及計量構成非持續經營業務的資產或出售組別的公平值減銷售成本或出售該等資產或組別時確認的除稅後盈虧。

### 3.10 財務資產

#### 3.10.1 分類

貴集團將其財務資產分類為貸款及應收款項。分類視乎收購財務資產的目的而定。管理層於初步確認時釐定財務資產的分類。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生財務資產。其乃計入流動資產，除非其到期日超過報告期末後12個月，則會被分類為非流動資產。貴集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表內的「應收賬款及其他應收款項」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」。

#### 3.10.2 確認及計量

財務資產常規買賣乃於交易日確認，即貴集團承諾購買或出售資產當日。當收取現金流量的權利已屆滿或轉讓，且貴集團已轉讓所有權的絕大部分風險及回報時，則會取消確認財務資產。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

### 3.11 抵銷財務工具

當有可依法強制執行權利抵銷已確認金額，且存在按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債的意圖時，則會抵銷財務資產及負債，並於合併資產負債表內呈報淨額。

### 3.12 財務資產減值

貴集團會於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。一項財務資產或一組財務資產僅會在初步確認資產後發生一項或多項事件（「損失事件」）以致產生客觀減值證據，且能可靠估計該項（或多項）損失事件對該財務資產或該組財務資產造成的估計未來現金流量的影響時，方為減值及產生減值虧損。

減值證據可能包括以下跡象：債務人或一組債務人正出現重大財政困難、逾期或拖欠還本付息、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量減幅，如與欠款相關的其後變動或經濟狀況。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值（不包括尚未產生的未來信貸虧損）間的差額計量。資產賬面值會予以遞減，而虧損金額會於損益確認。如一項貸款按浮動利率計息，則計量任何減值虧損的貼現率乃根據合約釐定的現行實際利率。在實際運作上，貴集團可能採用可觀察市場價格按工具的公平值計量減值。

若在其後期間，減值虧損的金額減少，而該減少可與確認減值後發生的事件客觀連繫（例如債務人信貸評級改善），則先前確認的減值虧損會於損益確認撥回。

### 3.13 存貨

存貨包括持作直接銷售的商品及低值消耗品，按成本及可變現淨值間的較低者列賬。成本乃使用先進先出（「先進先出」）法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價，減去適用的可變銷售開支。

### 3.14 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為日常業務過程中就已售商品或已提供服務的應收顧客款項。倘應收賬款及其他應收款項預期於一年或以內（或倘較長，一般業務營運週期中）收回，則會被分類為流動資產，否則會呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

### 3.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

### 3.16 股本

普通股乃分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔的遞增成本於權益內列為所得款項的扣減（扣除稅項）。

### 3.17 應付賬款

應付賬款為日常業務過程中因向供應商購買貨品或服務的付款責任。倘付款乃於一年或以內（或倘較長，一般業務營運週期中）到期，應付賬款會分類為流動負債，否則會呈列為非流動負債。

應付賬款初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

### 3.18 借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之間的任何差額乃於借款期間內使用實際利率法於損益確認。

倘部分或全部融通將可能會被提取，則設立貸款融通所支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用會被遞延，直至提取發生為止。倘無證據顯示部分或全部融通將可能被提取，則費用會被資本化為流動資金服務的預付款項，並於融通相關的期間內攤銷。

除非 貴集團有無條件權利將負債遞延至報告期末後最少12個月後清償，否則借款乃分類為流動負債。

借款成本於其產生期間確認為開支。

### 3.19 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於損益確認，惟倘若有關其他全面收益或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據 貴公司的附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於合併結算日已制定或大致制定的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規須作詮釋的情況評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的款項計提撥備。

#### (b) 遞延所得稅

內在基準差額

遞延所得稅乃採用負債法就資產及負債的稅基與其於合併資產負債表的賬面值產生的暫時性差額確認。然而，倘遞延所得稅來自在交易時不影響會計處理或應課稅損益的交易（業務合併除

外) 初步確認的資產或負債，則不會列賬。遞延所得稅乃採用在合併結算日前已制定或大致制定，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期適用的稅率(及稅法)釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅利潤用以抵銷暫時性差額時方會確認。

外在基準差額

遞延所得稅於附屬公司投資產生暫時性差額時計提撥備，惟 貴集團可控制暫時性差額的撥回時間及暫時性差額在可見將來有可能不會撥回的遞延所得稅負債則除外。

**(c) 抵銷**

在有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債的相關所得稅是由同一稅務機關向一應課稅實體或不同應課稅實體徵收，而該等不同應課稅實體擬按淨額基準結算結餘，則遞延所得稅資產及負債可予以抵銷。

**3.20 僱員福利**

**(a) 退休金責任**

根據中國政府相關法規， 貴集團於中國成立的所有附屬公司(「中國附屬公司」)已參與地方市政府的退休福利計劃(「計劃」)，據此，中國附屬公司須按其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，以撥付僱員的退休福利。地方市政府承諾承擔 貴集團該等僱員的退休福利。計劃項下的供款於產生時於損益扣除。

**(b) 花紅計劃**

花紅計劃撥備於報告期末後12個月內全數到期。撥備於存在合約責任或過往慣例構成推定責任時確認。

撥備乃採用可反映當前市場對資金時間值及責任特定風險的評估的稅前利率，按預期結算責任所需開支的現值計量。隨時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

**3.21 撥備**

倘 貴集團因過往事件而有現有法定或推定責任；可能須流出資源以償付責任；及金額已能可靠估計，則會確認撥備。未來經營虧損概不會確認撥備。

如有多項類似責任，償付時將須流出資源的可能性乃整體考慮該類責任後釐定。即使同一類責任所包含的任何一個項目的資源流出可能性極低，仍會確認撥備。

撥備乃採用可反映當前市場對資金時間值及責任特定風險的評估的稅前利率，按預期結算責任所需開支的現值計量。隨時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

**3.22 收益確認**

收益以 貴集團日常業務過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公平值計量。所示收益已扣除增值稅、退貨、回扣及折扣，並已抵銷 貴集團的內部銷售。

當收益金額能可靠計量；未來經濟利益將可能流入有關實體；及各集團活動均符合指定條件時，貴集團方會如下文所述確認收益。

來自專營銷售的佣金收入於相關門店銷售貨品時確認。

來自貨品直接銷售的收益於集團實體向顧客出售產品時確認。零售銷售通常以現金、信用卡或購物卡結算。

經營租賃租金收入於租期內以直線法確認。貴集團向租戶提供優惠時，優惠成本將於租期內以直線法確認為租金收入扣減。租期內的租金總收入與確認的經營租賃租金之間的差額會確認為遞延資產。

來自經營業務的管理費及服務收入及管理顧問服務收入於提供服務及確立收款權利時確認。

利息收入採用實際利率法確認。倘貸款及應收款項出現減值，貴集團會將賬面值撇減至可收回金額，即按該工具的原實際利率貼現的估計未來現金流量，並繼續轉回貼現為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入使用原實際利率確認。

與尚未交付的貨品銷售及購物卡銷售有關的預收款項於合併資產負債表內遞延，並入賬為顧客墊款。顧客墊款按已收代價公平值確認，於符合收益確認準則時確認為收益。

### 3.23 租賃

如出租人保留所有權的大部分風險及回報，則租賃會分類為經營租賃。經營租賃項下的收支（扣除出租人提供的任何優惠）於租期內按直線法在損益確認為收入或開支。

### 3.24 股息分派

向貴公司股東作出的股息分派於貴公司股東批准有關股息的期間在貴集團的合併資產負債表確認為負債。

### 3.25 獎賞積分負債

貴集團設立一項忠誠積分計劃，讓顧客能夠於貴集團的百貨店選購產品時累積積分。獲取最低積分後，積分則可換取禮品及購物卡。當顧客使用購物卡選購貴集團百貨店的产品時，其等同現金。

獎賞積分透過於獎賞積分及銷售其他部分之間分配已收代價的公平值，確認為初步銷售交易的獨立可識別部分，致使獎賞積分按其公平值確認為「遞延收益」項下的負債。遞延收益於積分換取禮品時確認為收益，積分換取購物卡時乃分類為顧客墊款。

### 3.26 政府補助金

政府補助金於能合理保證將獲取補貼且將符合所有附帶條件時按公平值確認。與成本有關的政府補助金會於與擬補貼的成本配合所需期間內在損益確認。

## 4 財務風險管理

### 4.1 財務風險因素

貴集團的業務令其面臨多項財務風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團管理及監察該等風險，確保以及時有效的方式執行適當措施。



(a) 利率風險

貴集團的利率風險產生自長期借款。按浮息發放的借款令 貴集團面臨現金流量利率風險，該風險部分被按浮息持有的現金所抵銷。按固定息率發放的借款令 貴集團面臨公平值利率風險。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日， 貴集團持有的浮息長期借款均以人民幣計值。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日，倘以人民幣計值的借款利率上升／下降80個基點，而所有其他可變因素維持不變，除稅後年度利潤將會減少／增加零、人民幣12,000元、零及人民幣5,000元，主要由於浮息借款的利息開支增加／減少。

(b) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物以及受限制現金、應收賬款及其他應收款項以及應收關連方款項。各類該等財務資產的賬面值或未貼現面值（如適用）即 貴集團就該類財務資產所面臨的最高信貸風險。

貴集團管理信貸風險的措施為控制可收回性問題的潛在風險。為管理此項風險，存款主要存放於信譽良好的金融機構或政府控制的金融機構。向零售顧客作出的銷售以現金、信用卡或購物卡結清。就有關管理費及服務收入的應收賬款以及銷售購物卡的應收款項而言， 貴集團定期審閱該等結餘，並對任何逾期金額採取跟進行動，以盡量減低信貸風險。

應收關連方款項通過評估對手方的信貸質素（計及彼等的財務狀況、過往經驗及其他因素）受到持續監控。應收關連方款項並無欠款記錄。經計及該等對手方的信譽及財務實力後，管理層認為應收關連方款項的信貸風險不大。

下表所示為主要對手方（不論有否外部信貸評級）於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日的銀行存款結餘：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於5月31日 2013年 人民幣千元
有外部信貸評級的對手方*				
Aa1	444	438	269	362
A1	96,090	89,241	98,856	51,245
A3	2,543	3,364	19,765	1,743
Baa2	142	540	8	369
Baa3	—	—	—	50
Ba1	—	68,176	52,020	40,547
Ba2	28,604	16,852	11,642	9,327
	<u>127,823</u>	<u>178,611</u>	<u>182,560</u>	<u>103,643</u>
無外部信貸評級的對手方*				
鄉郊地區的商業銀行	<u>7,176</u>	<u>10,581</u>	<u>13,978</u>	<u>7,094</u>
受限制銀行存款及銀行現金	<u>134,999</u>	<u>189,192</u>	<u>196,538</u>	<u>110,737</u>

\* 信貸評級的來源為穆迪。

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理即維持充足的現金及現金等價物以及透過足夠的未動用承諾信貸融通額度獲得資金。由於相關業務的性質多變， 貴集團的庫務部門致力保持可供動用的承諾信貸額度，藉以維持資金的靈活性。

除貴集團的借款及若干應付賬款及其他應付款項外，貴集團的所有財務負債均於報告期末起計一年內到期。下表根據合併結算日至合約到期日的剩餘期間的相關到期組別對貴集團的財務負債進行分析。表內披露的金額為已訂約未貼現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2010年12月31日</b>					
應付賬款及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及 附加費)	233,888	–	–	1,188	235,076
應付關連方款項	40,664	–	–	–	40,664
借款	20,935	–	–	–	20,935
	<u>295,487</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,188</u>	<u>296,675</u>
<b>於2011年12月31日</b>					
應付賬款及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及 附加費)	285,486	–	14	1,785	287,285
應付關連方款項	4,548	–	–	–	4,548
借款	52,962	20,036	–	–	72,998
	<u>342,996</u>	<u>20,036</u>	<u>14</u>	<u>1,785</u>	<u>364,831</u>
<b>於2012年12月31日</b>					
應付賬款及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及 附加費)	278,244	–	830	1,672	280,746
應付關連方款項	12,655	–	–	–	12,655
借款	15,011	–	–	–	15,011
	<u>305,910</u>	<u>–</u>	<u>830</u>	<u>1,672</u>	<u>308,412</u>
<b>於2013年5月31日</b>					
應付賬款及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及 附加費)	224,888	–	624	3,843	229,355
應付關連方款項	8,648	–	–	–	8,648
借款	1,415	20,857	–	–	22,272
	<u>234,951</u>	<u>20,857</u>	<u>624</u>	<u>3,843</u>	<u>260,275</u>

於2013年5月31日，貴集團的流動負債高於其流動資產約人民幣36,575,000元（有關詳情，請參閱附註3.1）。

#### 4.2 資本風險管理

貴集團管理資本的目標為保障貴集團持續經營的能力，以為股東提供回報及使其他利益相關者獲益，並維持最佳資本結構，以減低資本成本。

為維持或調整資本結構，貴集團可能會調整向股東派付的股息金額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減債。

貴集團的資本結構包括借款及權益。管理資本是為盡量提升股東回報並維持足以使貴集團能夠在市場上有效經營及支持未來業務發展的資本基礎。貴集團按資本負債比率基準監察資本。如財務資料所示，該比率乃按總債務（包括借款、應付關連公司款項、來自僱員的借款及其他應付款項）除以權益總額計算。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日的資本負債比率如下：

	於12月31日			於5月31日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
總負債	100,497	91,026	47,064	50,658
權益總額	<u>(4,121)</u>	<u>45,046</u>	<u>88,689</u>	<u>102,251</u>
資本負債比率	<u>不適用</u>	<u>202.1%</u>	<u>53.1%</u>	<u>49.54%</u>

## 5 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素（包括在該等情況下對未來事件作出相信為合理的預測）持續檢討。

貴集團對未來作出多項估計及假設。按其定義，就此產生的會計估計將甚少與相關的實際結果吻合。具有導致對下一個財政年度內的資產及負債賬面值產生重大調整的重大風險的估計及假設於下文討論。

### (a) 即期所得稅及遞延稅項

貴集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。多項交易及計算方法均難以確定最終稅項。貴集團按照是否將須繳納額外稅項的估計，確認預期稅務審核事宜的負債。倘該等事宜的最終稅務結果有別於初步入賬的金額，該等差額將會影響釐定稅項期間的即期及遞延所得稅資產及負債。

當管理層認為未來可能有應課稅利潤用以抵銷暫時性差額或稅項虧損時，則會確認與若干暫時性差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產。倘若預期有別於原估計，該等差異將影響遞延稅項資產的確認及估計出現變動期間的稅項。

### (b) 物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團根據對性質及功能類似的物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗，釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期。倘可使用年期有別於過往估計，則貴集團將重訂折舊開支，或將撇銷或撇減已廢棄或出售的技術性過時或非策略性資產。

### (c) 獎賞積分負債

顧客於貴集團的忠誠積分計劃賺取的積分獎賞應佔的收益金額根據獎賞積分的公平值及預計換購率估計。預計換購率乃經考慮日後可供換購的積分點數並計及預計不會被換購的積分後作出估計。來自忠誠積分的收益於兌換積分時確認。

## 6 收益及分部資料

最高經營決策者（「最高經營決策者」）已識別為廣東益華的董事及高級管理層。管理層按 貴集團的內部報告釐定經營分部，報告隨後會提交董事及高級管理層以評估表現及分配資源。

經考慮 貴集團的業務性質後，最高經營決策者認為 貴集團有以下四個可報告經營分部：

- (i) 百貨店；
- (ii) 超市；
- (iii) 電器；及
- (iv) 傢具。

最高經營決策者根據收益及毛利（收益減存貨採購及變動，如適用）的計量評估經營分部的表現。該計量基準不包括非持續經營業務。經營分部的資產及負債不會定期向最高經營決策者匯報。

所有收益均源自中國，而 貴集團的所有主要經營資產均位於中國。概無單一外部顧客佔 貴集團收益10%或以上。

### 收益

向最高經營決策者報告的收益按與合併全面收益表一致的方式計量。

截至2010年12月31日止年度的分部業績：

	百貨店	超市	電器	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益	172,274	243,211	189,719	605,204
分部業績－毛利	168,318	46,641	24,849	239,808
未分配收入－其他收入及 其他收益淨額				2,370
未分配成本				(196,513)
經營利潤				45,665
融資收入				2,838
融資成本				(3,836)
除所得稅前利潤				44,667
所得稅開支				(12,189)
來自持續經營業務的年度利潤				32,478
折舊及攤銷				(13,696)

截至2011年12月31日止年度的分部業績：

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	電器 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	211,359	293,824	209,903	715,086
分部業績－毛利	208,899	63,898	37,976	310,773
未分配收入－其他收入及其他收益				
淨額				1,480
未分配成本				(243,953)
經營利潤				68,300
融資收入				4,879
融資成本				(4,747)
除所得稅前利潤				68,432
所得稅開支				(18,086)
來自持續經營業務的年度利潤				50,346
折舊及攤銷				(16,027)

截至2012年12月31日止年度的分部業績：

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	電器 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	223,767	290,350	164,759	678,876
分部業績－毛利	218,958	69,005	38,723	326,686
未分配收入－其他收入及其他收益				
淨額				1,405
未分配成本				(269,405)
經營利潤				58,686
融資收入				3,460
融資成本				(2,602)
除所得稅前利潤				59,544
所得稅開支				(17,025)
來自持續經營業務的年度利潤				42,519
折舊及攤銷				(17,300)

截至2012年5月31日止五個月的分部業績（未經審核）：

	百貨店 人民幣千元 (未經審核)	超市 人民幣千元 (未經審核)	電器 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益	96,090	125,346	70,357	291,793
分部業績－毛利	94,878	28,428	17,581	140,887
未分配收入－其他收入及其他收益 淨額				344
未分配成本				<u>(108,831)</u>
經營利潤				32,400
融資收入				2,355
融資成本				<u>(1,600)</u>
除所得稅前利潤				33,155
所得稅開支				<u>(9,665)</u>
來自持續經營業務的期間利潤				<u>23,490</u>
折舊及攤銷				<u>(7,284)</u>

截至2013年5月31日止五個月的分部業績：

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	電器 人民幣千元	傢具 人民幣千元 附註(a)	總計 人民幣千元
分部收益	106,437	124,830	70,355	777	302,399
分部業績－毛利	102,668	30,561	15,882	777	149,888
未分配收入－其他收入及 其他收益淨額					400
未分配成本					<u>(131,011)</u>
經營利潤					19,277
融資收入					830
融資成本					<u>(606)</u>
除所得稅前利潤					19,501
所得稅開支					<u>(6,780)</u>
來自持續經營業務的 期間利潤					<u>12,721</u>
折舊及攤銷					<u>(8,473)</u>

(a) 「傢具」為 貴集團由截至2013年5月31日止五個月期間起經營的新設可報告分部。

實體的整體資料

貴集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年5月31日止五個月的營業額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
直接銷售貨品	416,822	475,214	419,333	182,498	182,110
來自專營銷售的 佣金收入	146,472	189,233	208,855	87,725	96,179
來自經營業務的 管理費及服務收入	32,815	37,140	38,907	17,356	17,941
租金收入	9,095	13,499	11,781	4,214	6,169
	<u>605,204</u>	<u>715,086</u>	<u>678,876</u>	<u>291,793</u>	<u>302,399</u>

7 其他收入

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
管理顧問服務收入	1,125	500	375	375	–
政府補助金	816	739	441	–	292
	<u>1,941</u>	<u>1,239</u>	<u>816</u>	<u>375</u>	<u>292</u>

8 僱員福利開支（包括董事酬金）

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
工資及薪金	40,751	48,259	63,729	23,833	31,924
社保成本	5,291	6,673	8,094	3,107	3,559
福利及其他利益	2,464	3,071	4,087	2,690	2,836
	<u>48,506</u>	<u>58,003</u>	<u>75,910</u>	<u>29,630</u>	<u>38,319</u>

附錄一

會計師報告

(a) 董事酬金

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年5月31日止五個月的董事酬金如下：

	袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	其他福利 (包括退休 福利供款) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2010年12月31日止年度</b>					
執行董事					
范新培先生*(「范先生」)	-	481	30	13	524
林光正先生	-	286	18	13	317
蘇偉兵先生	-	286	18	13	317
陳健仁先生*(「陳先生」)	-	-	-	-	-
非執行董事					
陳達仁先生	-	-	-	-	-
陸漢興先生	-	-	-	-	-
	-	1,053	66	39	1,158
<b>截至2011年12月31日止年度</b>					
執行董事					
范新培先生*	-	487	30	14	531
林光正先生	-	291	18	14	323
蘇偉兵先生	-	291	18	14	323
陳健仁先生*	-	-	-	-	-
非執行董事					
陳達仁先生	-	-	-	-	-
陸漢興先生	-	-	-	-	-
	-	1,069	66	42	1,177



附錄一

會計師報告

	袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	其他福利 (包括退休 福利供款) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2012年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
范新培先生*	-	1,217	80	17	1,314
林光正先生	-	714	50	17	781
蘇偉兵先生	-	714	50	17	781
陳健仁先生*	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>					
陳達仁先生	-	-	-	-	-
陸漢興先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>2,645</u>	<u>180</u>	<u>51</u>	<u>2,876</u>

	袍金 人民幣千元 (未經審核)	基本薪金 及津貼 人民幣千元 (未經審核)	酌情花紅 人民幣千元 (未經審核)	其他福利 (包括退休 福利供款) 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>截至2012年5月31日止五個月 (未經審核)</b>					
<b>執行董事</b>					
范新培先生*	-	302	80	8	390
林光正先生	-	175	50	8	233
蘇偉兵先生	-	175	50	8	233
陳健仁先生*	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>					
陳達仁先生	-	-	-	-	-
陸漢興先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>652</u>	<u>180</u>	<u>24</u>	<u>856</u>

附錄一

會計師報告

	袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	其他福利 (包括退休 福利供款) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2013年5月31日止五個月</b>					
執行董事					
范新培先生*	-	705	80	8	793
林光正先生	-	400	50	8	458
蘇偉兵先生	-	401	50	8	459
陳健仁先生*	-	-	-	-	-
非執行董事					
陳達仁先生	-	-	-	-	-
陸漢興先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1,506</u>	<u>180</u>	<u>24</u>	<u>1,710</u>

\* 范先生為 貴集團行政總裁，而陳先生為 貴集團主席。

於有關期間內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

**(b) 五名最高薪酬人士**

貴集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年5月31日止五個月的五名最高薪酬人士包括3名、3名、3名、3名及3名董事。彼等的酬金已於上文呈列的分析中反映。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年5月31日止五個月，應付予其餘兩名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
基本薪金及津貼	447	457	901	241	481
酌情花紅	28	28	60	60	60
其他福利(包括退休 福利供款)	<u>26</u>	<u>28</u>	<u>35</u>	<u>3</u>	<u>16</u>
	<u>501</u>	<u>513</u>	<u>996</u>	<u>304</u>	<u>557</u>

上述兩名人士的酬金均屬下列範圍：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
				(未經審核)	
酬金範圍					
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

於有關期間內，貴集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士中的其他成員支付任何酬金，作為加盟、於加盟貴集團、離開貴集團的獎勵或作為離職補償。

## 9 其他經營開支

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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)	
公用事業費	37,688	36,617	38,172	13,985	13,530
廣告、促銷及相關開支	7,515	9,064	12,884	7,060	6,553
維修及維護	5,689	5,202	5,271	2,013	1,916
保險	315	434	399	216	203
銀行費用	4,108	5,439	4,259	1,827	1,836
消耗品	3,468	3,409	3,591	1,480	1,898
差旅及交通開支	2,692	2,805	3,310	1,343	1,871
辦公室開支	2,675	3,131	3,403	1,414	1,742
酬酢	2,051	2,390	2,734	1,212	1,402
其他稅項	12,413	16,216	17,123	6,903	7,963
核數師酬金	63	131	48	-	11
專業服務開支	-	2,738	996	872	3,389
購物卡相關開支	1,050	4,716	3,364	1,159	900
現金損失 (a)	-	4,005	-	-	-
其他開支	<u>5,846</u>	<u>7,413</u>	<u>8,212</u>	<u>2,724</u>	<u>2,790</u>
	<u>85,573</u>	<u>103,710</u>	<u>103,766</u>	<u>42,208</u>	<u>46,004</u>

(a) 其指 貴集團於一間百貨店營運過程中發現的現金損失。

10 融資成本及收入

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
					(未經審核)
融資收入					
－銀行及其他存款所得的利息收入	(922)	(2,012)	(2,478)	(1,373)	(830)
－授予關連方貸款所得的利息收入	(1,916)	(2,867)	(982)	(982)	－
融資成本					
－銀行借款的利息開支	3,134	4,239	2,414	1,600	606
－來自僱員及第三方借款的利息開支	702	508	188	－	－
融資成本／(收入)淨額	<u>998</u>	<u>(132)</u>	<u>(858)</u>	<u>(755)</u>	<u>(224)</u>

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
					(未經審核)
即期所得稅－中國企業所得稅	9,219	17,515	13,042	8,510	7,527
遞延所得稅	<u>2,970</u>	<u>571</u>	<u>3,983</u>	<u>1,155</u>	<u>(747)</u>
所得稅開支	<u>12,189</u>	<u>18,086</u>	<u>17,025</u>	<u>9,665</u>	<u>6,780</u>

稅項已按 貴集團經營所在地區的通行適用稅率計提撥備。由於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年5月31日止五個月， 貴集團於香港並無應課稅利潤，故此並無計提香港利得稅撥備。企業所得稅（「企業所得稅」）按 貴集團於中國成立的實體的應課稅收入計提撥備。

根據中國企業所得稅法，各類實體的企業所得稅稅率劃一為25%，自2008年1月1日起生效。

貴集團的除所得稅前利潤的稅項有別於使用適用稅率所得的理論金額，載列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	<u>44,667</u>	<u>68,432</u>	<u>59,544</u>	<u>33,155</u>	<u>19,501</u>
按各司法權區的合併實體利潤以					
適用稅率計算的稅項	11,167	17,108	14,886	8,289	4,875
不可扣稅開支	1,004	757	1,864	1,376	763
並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	<u>18</u>	<u>221</u>	<u>275</u>	<u>-</u>	<u>1,142</u>
所得稅開支	<u>12,189</u>	<u>18,086</u>	<u>17,025</u>	<u>9,665</u>	<u>6,780</u>

## 12 股息

貴集團現時旗下公司於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年5月31日止五個月概無派付或宣派任何股息。

## 13 每股盈利

由於上文附註2所披露的重組及以合併基準編製截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年5月31日止五個月的業績，故就本報告而言，載入每股盈利資料被視為無意義，故無呈列每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

14 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2010年1月1日</b>							
成本	111,269	690	11,226	2,799	8,702	-	134,686
累計折舊	(19,608)	(101)	(6,838)	(1,630)	(5,883)	-	(34,060)
賬面淨值	<u>91,661</u>	<u>589</u>	<u>4,388</u>	<u>1,169</u>	<u>2,819</u>	<u>-</u>	<u>100,626</u>
<b>截至2010年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	91,661	589	4,388	1,169	2,819	-	100,626
添置	23,842	-	531	981	1,295	-	26,649
出售	-	-	(20)	(14)	(17)	-	(51)
折舊	(11,914)	(33)	(925)	(429)	(929)	-	(14,230)
年末賬面淨值	<u>103,589</u>	<u>556</u>	<u>3,974</u>	<u>1,707</u>	<u>3,168</u>	<u>-</u>	<u>112,994</u>
<b>於2010年12月31日</b>							
成本	135,111	690	11,715	3,049	9,656	-	160,221
累計折舊	(31,522)	(134)	(7,741)	(1,342)	(6,488)	-	(47,227)
賬面淨值	<u>103,589</u>	<u>556</u>	<u>3,974</u>	<u>1,707</u>	<u>3,168</u>	<u>-</u>	<u>112,994</u>
<b>截至2011年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	103,589	556	3,974	1,707	3,168	-	112,994
添置	17,103	-	494	232	2,750	-	20,579
出售	-	(411)	(2)	(29)	(46)	-	(488)
轉撥至「分類為持作出售 的出售組別資產」 (附註19(c))	(3,867)	-	-	-	(25)	-	(3,892)
折舊	(14,124)	(21)	(856)	(449)	(1,099)	-	(16,549)
年末賬面淨值	<u>102,701</u>	<u>124</u>	<u>3,610</u>	<u>1,461</u>	<u>4,748</u>	<u>-</u>	<u>112,644</u>
<b>於2011年12月31日</b>							
成本	146,460	210	12,158	2,875	12,267	-	173,970
累計折舊	(43,759)	(86)	(8,548)	(1,414)	(7,519)	-	(61,326)
賬面淨值	<u>102,701</u>	<u>124</u>	<u>3,610</u>	<u>1,461</u>	<u>4,748</u>	<u>-</u>	<u>112,644</u>
<b>截至2012年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	102,701	124	3,610	1,461	4,748	-	112,644
添置	16,992	134	735	-	1,707	3,745	23,313
出售	-	-	(4)	-	(1)	-	(5)
折舊	(14,358)	(5)	(384)	(424)	(2,051)	-	(17,222)
賬面淨值	<u>105,335</u>	<u>253</u>	<u>3,957</u>	<u>1,037</u>	<u>4,403</u>	<u>3,745</u>	<u>118,730</u>
<b>於2012年12月31日</b>							
成本	163,452	344	12,824	2,875	13,950	3,745	197,190
累計折舊	(58,117)	(91)	(8,867)	(1,838)	(9,547)	-	(78,460)
賬面淨值	<u>105,335</u>	<u>253</u>	<u>3,957</u>	<u>1,037</u>	<u>4,403</u>	<u>3,745</u>	<u>118,730</u>

附錄一

會計師報告

	租賃						總計 人民幣千元
	物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
<b>截至2012年5月31日</b>							
止五個月(未經審核)							
期初賬面淨值	102,701	124	3,610	1,461	4,748	-	112,644
添置	6,921	-	278	-	872	-	8,071
出售	-	-	(3)	-	(1)	-	(4)
折舊	(6,051)	(2)	(204)	(210)	(797)	-	(7,264)
	<u>103,571</u>	<u>122</u>	<u>3,681</u>	<u>1,251</u>	<u>4,822</u>	<u>-</u>	<u>113,447</u>
<b>於2012年5月31日</b>							
(未經審核)							
成本	153,381	210	12,374	2,875	13,127	-	181,967
累計折舊	(49,810)	(88)	(8,693)	(1,624)	(8,305)	-	(68,520)
賬面淨值	<u>103,571</u>	<u>122</u>	<u>3,681</u>	<u>1,251</u>	<u>4,822</u>	<u>-</u>	<u>113,447</u>
<b>截至2013年5月31日</b>							
止五個月							
期初賬面淨值	105,335	253	3,957	1,037	4,403	3,745	118,730
添置	11,840	-	279	6	2,901	17,715	32,741
出售	-	-	(25)	-	(4)	-	(29)
轉撥	13,727	-	-	-	-	(13,727)	-
折舊	(7,241)	(5)	(252)	(169)	(799)	-	(8,466)
	<u>123,661</u>	<u>248</u>	<u>3,959</u>	<u>874</u>	<u>6,501</u>	<u>7,733</u>	<u>142,976</u>
<b>於2013年5月31日</b>							
成本	189,019	344	13,078	2,881	16,770	7,733	229,825
累計折舊	(65,358)	(96)	(9,119)	(2,007)	(10,269)	-	(86,849)
賬面淨值	<u>123,661</u>	<u>248</u>	<u>3,959</u>	<u>874</u>	<u>6,501</u>	<u>7,733</u>	<u>142,976</u>

(a) 於2010年、2011年及2012年12月31日、2012年及2013年5月31日被概無物業、廠房及設備質押為 貴集團借款的抵押品。

15 遞延所得稅

當有可依法強制執行的抵銷權利，且遞延所得稅與同一稅務機關有關，則遞延所得稅資產及負債可相互抵銷。抵銷後的遞延所得稅資產及負債分析如下：

	2010年	於12月31日 2011年	2012年	於5月31日 2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(a) 遞延所得稅資產：				
— 將於12個月後收回	2,306	1,780	635	955
— 將於12個月內收回	466	247	1,041	817
	<u>2,772</u>	<u>2,027</u>	<u>1,676</u>	<u>1,772</u>
遞延所得稅負債：				
— 將於12個月後結清	(3,245)	(2,825)	(6,323)	(5,909)
— 將於12個月內結清	(338)	(584)	(718)	(481)
	<u>(3,583)</u>	<u>(3,409)</u>	<u>(7,041)</u>	<u>(6,390)</u>
	<u>(811)</u>	<u>(1,382)</u>	<u>(5,365)</u>	<u>(4,618)</u>

附錄一

會計師報告

(b) 遞延所得稅賬目的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	止五個月 2013年 人民幣千元
於年／期初	2,159	(811)	(1,382)	(5,365)
於合併全面收益表確認 (附註11)	<u>(2,970)</u>	<u>(571)</u>	<u>(3,983)</u>	<u>747</u>
於年／期末	<u>(811)</u>	<u>(1,382)</u>	<u>(5,365)</u>	<u>(4,618)</u>

(c) 遞延所得稅資產於有關期間內的變動（並無考慮同一稅務司法權區的結餘抵銷）如下：

	累計開支 及遞延收益 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>遞延所得稅資產</b>				
於2010年1月1日	2,624	4,633	–	7,257
於合併全面收益表確認	<u>677</u>	<u>(1,776)</u>	<u>–</u>	<u>(1,099)</u>
於2010年12月31日	3,301	2,857	–	6,158
於合併全面收益表確認	<u>951</u>	<u>(467)</u>	<u>–</u>	<u>484</u>
於2011年12月31日	4,252	2,390	–	6,642
於合併全面收益表確認	<u>(2,008)</u>	<u>(967)</u>	<u>216</u>	<u>(2,759)</u>
於2012年12月31日	2,244	1,423	216	3,883
於合併全面收益表確認	<u>1,429</u>	<u>(607)</u>	<u>242</u>	<u>1,064</u>
於2013年5月31日	<u>3,673</u>	<u>816</u>	<u>458</u>	<u>4,947</u>

(d) 遞延所得稅負債於有關期間內的變動（並無考慮同一稅務司法權區的結餘抵銷）如下：

	加速稅項折舊 人民幣千元	遞延資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>遞延所得稅負債</b>			
於2010年1月1日	4,975	123	5,098
於合併全面收益表確認	<u>1,886</u>	<u>(15)</u>	<u>1,871</u>



附錄一

會計師報告

	加速稅項折舊 人民幣千元	遞延資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年12月31日	6,861	108	6,969
於合併全面收益表確認	<u>1,010</u>	<u>45</u>	<u>1,055</u>
於2011年12月31日	7,871	153	8,024
於合併全面收益表確認	<u>1,119</u>	<u>105</u>	<u>1,224</u>
於2012年12月31日	8,990	258	9,248
於合併全面收益表確認	<u>244</u>	<u>73</u>	<u>317</u>
於2013年5月31日	<u>9,234</u>	<u>331</u>	<u>9,565</u>

根據中國稅法，稅項虧損可予結轉，以於五年期內抵銷日後應課稅收入。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日，貴集團並無就虧損約人民幣960,000元、人民幣1,844,000元、人民幣2,944,000元及人民幣7,512,000元確認遞延稅項資產，原因是未能確定日後是否有可動用稅項虧損的應課稅利潤。該等稅項虧損將於2015年至2018年之間到期。

16 遞延資產

租金收入按應計基準透過將各租賃協議項下免租期、訂約租金上調及影響自租金收入收取現金的其他條款造成的影響平均化予以確認。因此，租金收入會於各租賃協議的整個租期按直線法確認，此方法有效攤銷於相關租期內由免租期、訂約租金上調及租金收入的其他相關條款造成的影響。租賃協議所載租金收入與會計租金收入之間的差額反映為遞延資產。

17 存貨

	於12月31日		於5月31日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
持作直接銷售商品	79,292	99,693	93,098	78,352
低值消耗品	<u>396</u>	<u>422</u>	<u>680</u>	<u>1,078</u>
	<u>79,688</u>	<u>100,115</u>	<u>93,778</u>	<u>79,430</u>

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年5月31日止五個月，確認為存貨採購及變動的存貨成本約為人民幣365,396,000元、人民幣404,313,000元、人民幣352,190,000元及人民幣152,511,000元。

18 應收賬款、預付款項及其他應收款項

貴集團

	於12月31日			於5月31日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收賬款	17,760	16,349	14,294	14,273
銷售購物卡及移動通訊服務提供商 安排的應收款項	12,040	5,190	3,680	1,888
其他應收款項	20,010	3,236	3,161	3,209
預付款項	19,961	36,229	58,042	44,009
租金及其他按金	1,690	2,249	11,505	13,072
	<u>71,461</u>	<u>63,253</u>	<u>90,682</u>	<u>76,451</u>
減：長期預付租金及租金按金	<u>(4,754)</u>	<u>(5,109)</u>	<u>(18,703)</u>	<u>(23,530)</u>
	<u>66,707</u>	<u>58,144</u>	<u>71,979</u>	<u>52,921</u>

- (a) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日，貴集團應收賬款及其他應收款項賬面值與其公平值相若。
- (b) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日，貴集團的所有應收賬款及其他應收款項均以人民幣計值。
- (c) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日，應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日			於5月31日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收賬款總額				
— 2個月內	14,695	16,111	13,632	13,999
— 超過2個月	<u>3,065</u>	<u>238</u>	<u>662</u>	<u>274</u>
	<u>17,760</u>	<u>16,349</u>	<u>14,294</u>	<u>14,273</u>

應收賬款結餘與來自專營銷售商及其他承租人的管理費及服務收入有關，其信貸期一般介乎30至60天之間。該等應收款項均為免息。

- (d) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日，約人民幣3,065,000元、人民幣238,000元、人民幣662,000元及人民幣274,000元的應收賬款已逾期但未減值，此乃與多名無近期欠款記錄的獨立顧客有關。並無逾期或減值的應收賬款信貸質量已參考對手方欠款比率的過往記錄後作出評估。
- (e) 於各合併結算日面臨的最高信貸風險為上述各類應收款項的公平值。貴集團並無持有任何抵押品作為擔保。

該等應收賬款及其他應收款項於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日概無減值。

附錄一

會計師報告

貴公司

	於2012年 12月31日 人民幣千元	於2013年 5月31日 人民幣千元
有關 貴公司(●)的專業費用預付款項	616	1,242

19 分類為持作出售的出售組別資產／負債及非持續經營業務

(a) 非持續經營業務的年度／期間(虧損)／利潤

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
廣東益華廣場管理有限公司	418	-	-	-	-
韶關中環管理	(2,366)	(1,179)	1,124	293	841
總計	(1,948)	(1,179)	1,124	293	841
以下人士應佔非持續經營業務的 年度／期間(虧損)／利潤：					
－ 貴公司權益持有人	(951)	(578)	551	143	411
－ 非控股股東權益	(997)	(601)	573	150	430
	(1,948)	(1,179)	1,124	293	841

(b) 廣東益華廣場管理有限公司

於2010年10月12日，貴集團按代價人民幣2,500,000元向益華投資(由貴集團控股股東控制的公  
司)轉讓其於廣東益華廣場管理有限公司(其擁有50%權益的附屬公司)的全部股權。

(i) 廣東益華廣場管理有限公司於2010年1月1日至2010年10月12日(出售日期)期間的現金流量  
如下：

	由 2010年1月1日起至 2010年10月12日 止期間 人民幣千元
於2010年1月1日的現金及現金等價物	790
經營活動所得現金淨額	(2,236)
投資活動所用現金淨額	2,722
出售非持續經營業務	(1,276)
於2010年10月12日的現金及現金等價物	-

附錄一

會計師報告

- (ii) 廣東益華廣場管理有限公司於2010年1月1日至2010年10月12日（出售日期）期間的經營業績（已載入合併全面收益表）如下：

	由 2010年1月1日起至 2010年10月12日 止期間 人民幣千元
收益	13,472
開支	<u>(13,054)</u>
除稅前利潤總額	418
所得稅開支	<u>—</u>
期間淨利潤	<u><u>418</u></u>

- (iii) 已出售資產及負債以及出售代價的詳情如下：

	於2010年10月12日 人民幣千元
物業、廠房及設備	25,250
存貨	99
應收賬款及其他應收款項	790
現金及現金等價物	1,276
應付賬款及其他應付款項	<u>(23,269)</u>
資產淨值	4,146
減：非控股股東應佔資產淨值	<u>(2,073)</u>
貴公司權益持有人應佔資產淨值	2,073
減：總代價	<u>(2,500)</u>
於資本儲備列賬的分派	<u><u>(427)</u></u>
分派產生的現金流入淨額	<u><u>1,224</u></u>

(c) 韶關中環管理

於2011年獲管理層批准後，韶關中環管理及其全資附屬公司韶關信匯物業服務（「韶關管理集團」）的相關資產及負債自2011年12月31日起呈列為持作出售。於2012年7月23日，韶關信匯物業服務的100%股權按代價人民幣500,000元出售予第三方。於2013年〔●〕，貴集團按現金代價人民幣〔●〕元向第三方轉讓其於韶關中環管理的全部股權。

(i) 韶關管理集團於有關期間的現金流量如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年／期初現金及現金等價物	126	717	1,258	1,258	1,052
經營活動所得／(所用) 現金淨額	611	541	1,485	294	(1,647)
投資活動所用現金淨額	(20)	–	(4)	(4)	–
融資活動(所用)／所得現金淨額	–	–	(1,687)	(689)	1,000
年／期末現金及現金等價物	<u>717</u>	<u>1,258</u>	<u>1,052</u>	<u>859</u>	<u>405</u>

(ii) 韶關管理集團於2011年12月31日分類為持作出售的資產及韶關中環管理於2012年12月31日及2013年5月31日分類為持作出售的資產。

	於12月31日			於5月31日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業、廠房及設備	–	3,892	3,896	3,896
應收賬款及其他應收款項	–	918	427	917
現金及現金等價物	–	<u>1,258</u>	<u>1,052</u>	<u>405</u>
總計	<u>–</u>	<u>6,068</u>	<u>5,375</u>	<u>5,218</u>

附錄一

會計師報告

- (iii) 韶關管理集團於2011年12月31日分類為持作出售的負債及韶關中環管理於2012年12月31日及2013年5月31日分類為持作出售的負債。

	於12月31日		於5月31日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款項	<u>–</u>	<u>2,760</u>	<u>2,631</u>	<u>633</u>

- (iv) 韶關管理集團的經營業績（已載入合併全面收益表）如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收益	2,965	3,960	4,311	1,953	2,003
開支	<u>(5,331)</u>	<u>(5,139)</u>	<u>(3,187)</u>	<u>(1,660)</u>	<u>(1,162)</u>
除稅前（虧損）／利潤總額	(2,366)	(1,179)	1,124	293	841
所得稅開支	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
年度（虧損）／利潤淨額	<u>(2,366)</u>	<u>(1,179)</u>	<u>1,124</u>	<u>293</u>	<u>841</u>

20 受限制現金

	於12月31日		於5月31日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
受限制現金	<u>4,002</u>	<u>14,160</u>	<u>15,097</u>	<u>15,470</u>

所有受限制現金均以人民幣計值。於2013年5月31日，為成立 貴集團的一間新附屬公司，於指定銀行賬戶存入人民幣5,000,000元。其餘受限制現金是為介乎三至六個月的應付票據作質押。

21 現金及現金等價物

	於12月31日		於5月31日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行現金	107,189	159,727	147,781	83,899
短期銀行存款	23,808	15,305	33,660	11,368
手頭現金	<u>7,720</u>	<u>9,426</u>	<u>4,994</u>	<u>4,534</u>
	<u>138,717</u>	<u>184,458</u>	<u>186,435</u>	<u>99,801</u>

貴集團的現金及現金等價物以人民幣計值。現金銀行結餘存入中國的銀行。

## 22 貴公司股本及合併資本

股本	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 等額面值 人民幣
貴公司			
法定：			
於2012年4月20日（註冊成立日期）、 2012年12月31日及2013年5月31日每股面值 0.01港元的普通股	38,000,000	380,000	308,636
已發行及繳足：			
於2012年4月20日（註冊成立日期）、 2012年12月31日及2013年5月31日每股面值 0.01港元的普通股	<u>2</u>	<u>0.02</u>	<u>0.02</u>

貴公司於2012年4月20日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

### 合併資本

於有關期間的合併資本指 貴公司、廣東益華及Mentor Asia於各日期的總繳足資本。

## 23 其他儲備

	法定儲備 人民幣千元 (附註a)	資本儲備 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	488	3,478	3,966
撥款至儲備金	885	-	885
注資	-	1,000	1,000
附屬公司分派 (附註19(b)(iii))	<u>-</u>	<u>427</u>	<u>427</u>
於2010年12月31日的結餘	<u>1,373</u>	<u>4,905</u>	<u>6,278</u>
撥款至儲備金	<u>2,233</u>	<u>-</u>	<u>2,233</u>
於2011年12月31日的結餘	<u>3,606</u>	<u>4,905</u>	<u>8,511</u>
撥款至儲備金	<u>4,262</u>	<u>-</u>	<u>4,262</u>
於2012年12月31日的結餘	<u>7,868</u>	<u>4,905</u>	<u>12,773</u>
撥款至儲備金	<u>1,991</u>	<u>-</u>	<u>1,991</u>
於2013年5月31日的結餘	<u>9,859</u>	<u>4,905</u>	<u>14,764</u>

(a) 撥款至儲備金

根據中國相關規則及法規，除中外合資企業外，所有中國公司均須將根據中國會計規則及法規計算的除稅後利潤的10%轉撥至法定儲備金，直至累計資金總額達至其註冊資本的50%為止。法定儲備金須經有關機關批准，方可用作抵銷過往年度的虧損或增加各公司的資本。

(b) 資本儲備

此結餘主要指 貴集團股東的累計出資。

(c) 貴公司的累計虧損

	累計虧損
於2012年4月20日（註冊成立日期）	—
期內虧損	(1,845)
於2012年12月31日	(1,845)
期內虧損	(2,646)
於2013年5月31日	(4,491)

24 應付賬款及其他應付款項

貴集團

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於5月31日 2013年 人民幣千元
應付賬款	69,163	93,213	69,812	59,401
應付票據	20,000	47,175	50,300	34,900
應付員工薪金、花紅及福利	5,758	6,663	7,966	6,708
應付專營銷售商及承租人款項	91,089	114,639	122,828	95,513
其他應付稅項及附加費	9,432	13,461	8,875	1,871
僱員授出的借款	1,450	—	—	—
租金及其他按金	9,233	9,117	10,431	10,823
其他	38,383	16,478	19,409	22,010
	244,508	300,746	289,621	231,226
減：其他應付款項的非即期部分	(1,188)	(1,799)	(2,502)	(4,467)
	243,320	298,947	287,119	226,759

於2010年12月31日來自僱員的借款人民幣1,450,000元及於2012年12月31日來自第三方的借款人民幣5,000,000元分別按年利率12%及11%計息。 貴集團的其他應付賬款及其他應付款項結餘均為免息及無抵押，而由於有關款項於短期內到期，故其公平值與賬面值相若。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日， 貴集團的全部應付賬款及其他應付款項均以人民幣計值。



附錄一

會計師報告

應付賬款的賬齡分析如下：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於5月31日 2013年 人民幣千元
3個月內	53,780	76,073	57,309	39,099
超過3個月	15,383	17,140	12,503	20,302
	<u>69,163</u>	<u>93,213</u>	<u>69,812</u>	<u>59,401</u>

25 借款

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於5月31日 2013年 人民幣千元
<b>非即期</b>				
長期銀行借款				
— 有抵押	—	—	—	20,000
長期銀行借款				
— 無抵押	—	20,000	—	—
<b>即期</b>				
短期銀行借款				
— 有抵押	20,000	50,000	—	—
1年內到期的長期銀行借款				
— 無抵押	—	—	15,000	—
借款總額	<u>20,000</u>	<u>70,000</u>	<u>15,000</u>	<u>20,000</u>

貴集團於2013年5月31日的有抵押銀行借款以朗華模具擁有的若干土地及樓宇作質押（附註30(a)(viii)）。作為重組的一部分，於2013年11月8日，朗華模具向益華投資轉讓其物業，而該貸款已於2013年10月15日償還。

貴集團借款總額的實際年利率如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日 止五個月
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (每年)	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
有抵押長期銀行借款	—	—	—	7.07%
無抵押長期銀行借款	—	6.44%	—	—
有抵押短期銀行借款	5.56%	6.69%	—	—
1年內到期的無抵押長期銀行借款	—	—	7.32%	—

於各報告期末，貴集團的借款面對的利率變動及合約重新定價日風險敞口如下：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於5月31日 2013年 人民幣千元
— 1年或以下	<u>20,000</u>	<u>70,000</u>	<u>15,000</u>	<u>20,000</u>

貴集團借款總額於各合併結算日的到期日載列如下：

	於12月31日		於5月31日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
— 1年內	20,000	50,000	15,000	—
— 1至2年	—	20,000	—	20,000
	<u>20,000</u>	<u>70,000</u>	<u>15,000</u>	<u>20,000</u>

非即期借款的賬面值及公平值如下：

	於12月31日		於5月31日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
賬面值	—	20,000	—	20,000
公平值	—	19,893	—	18,287

截至2011年12月31日止年度及截至2013年5月31日止五個月，公平值分別按使用6.65%及7.07%的借款年利率貼現的現金流量計算。

由於貼現影響並不重大，即期借款的公平值與其賬面值相若。

貴集團借款的賬面值以人民幣計值。

26 經營業務所得／(所用) 現金

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
				(未經審核)	
<b>持續經營業務</b>					
除所得稅前利潤	<u>44,667</u>	<u>68,432</u>	<u>59,544</u>	<u>33,155</u>	<u>19,501</u>
就以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊	13,648	15,975	17,222	7,264	8,466
電腦軟件攤銷	48	52	78	20	7
融資收入	(2,838)	(4,879)	(3,460)	(2,355)	(830)
融資成本	3,836	4,747	2,602	1,600	606
出售物業、廠房及設備的虧損	18	19	5	4	3
營運資金變動：					
應收賬款及其他應收款項、					
應收關連方款項、長期預付租金及					
租金按金(增加)／減少	(15,389)	(32,805)	(19,088)	21,131	34,891
存貨(增加)／減少	(2,435)	(20,427)	6,337	5,740	14,348
遞延資產減少／(增加)	564	46	498	(112)	(372)
應付賬款及其他應付款項、					
應付關連方款項、遞延收益及					
顧客墊款增加／(減少)	49,131	71,227	61,864	(57,644)	(84,176)
受限制現金(增加)／減少	<u>(2,469)</u>	<u>(10,158)</u>	<u>(937)</u>	<u>864</u>	<u>(373)</u>
持續經營業務所得／(所用) 現金	<u>88,781</u>	<u>92,229</u>	<u>124,665</u>	<u>9,667</u>	<u>(7,929)</u>
<b>非持續經營業務</b>					
除所得稅前(虧損)／利潤	<u>(1,948)</u>	<u>(1,179)</u>	<u>1,124</u>	<u>293</u>	<u>841</u>
就以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊	582	574	-	-	-
融資收入	(10)	(2)	(2)	(1)	-
融資成本	1,533	1	1	-	-
營運資金變動：					
應收賬款及其他應收款項(增加)／減少	(653)	636	491	350	(490)
存貨增加	(92)	-	-	-	-
應付賬款及其他應付款項(減少)／增加	<u>(1,037)</u>	<u>511</u>	<u>(129)</u>	<u>(348)</u>	<u>(1,998)</u>
非持續經營業務(所用)／所得現金	<u>(1,625)</u>	<u>541</u>	<u>1,485</u>	<u>294</u>	<u>(1,647)</u>
經營業務所得／(所用) 現金	<u>87,156</u>	<u>92,770</u>	<u>126,150</u>	<u>9,961</u>	<u>(9,576)</u>

附錄一

會計師報告

於合併現金流量表內，出售物業、廠房及設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
賬面淨值	51	488	5	4	29
出售物業、廠房及設備的虧損	(18)	(19)	(5)	(4)	(3)
出售物業、廠房及設備的已收所得款項	<u>33</u>	<u>469</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26</u>

27 按類別劃分的財務工具

	於12月31日			於5月31日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
遞延資產	1,497	1,451	953	1,325
應收賬款及其他應收款項 (不包括預付款項)	51,500	27,024	32,640	32,442
應收關連方款項	84,910	124,976	142,002	161,740
受限制現金	4,002	14,160	15,097	15,470
現金及現金等價物	<u>138,717</u>	<u>184,458</u>	<u>186,435</u>	<u>99,801</u>
	<u>280,626</u>	<u>352,069</u>	<u>377,127</u>	<u>310,778</u>

	於12月31日			於5月31日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款項 (不包括非財務負債)	235,076	287,285	280,746	229,355
應付關連方款項	40,664	4,548	12,655	8,648
借款	<u>20,000</u>	<u>70,000</u>	<u>15,000</u>	<u>20,000</u>
	<u>295,740</u>	<u>361,833</u>	<u>308,401</u>	<u>258,003</u>

28 或然負債

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日，貴集團及貴公司並無任何重大或然負債。

29 承擔

貴集團

(a) 資本承擔

貴集團於各合併結算日的已訂約但未產生資本開支如下：

	於12月31日		於5月31日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業、廠房及設備	507	137	10,669	33,340

(b) 經營租賃承擔

貴集團根據不可取消經營租賃協議租賃多幢樓宇作營運用途。

不可取消經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日		於5月31日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
不超過1年	549	754	1,205	15,845
超過1年但不超過5年	3,431	3,280	8,630	23,754
超過5年	7,023	6,420	56,772	48,250
	<u>11,003</u>	<u>10,454</u>	<u>66,607</u>	<u>87,849</u>

不可取消經營租賃項下的未來最低租賃收入如下：

	於12月31日		於5月31日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
不超過1年	2,616	3,129	2,982	9,438
超過1年但不超過5年	11,595	11,313	10,616	21,255
超過5年	5,821	2,973	669	133
	<u>20,032</u>	<u>17,415</u>	<u>14,267</u>	<u>30,826</u>

上述租賃承擔僅包括基本租金或固定租金的承擔，及不包括額外應付租金的承擔（或然租金（如有），有關租金一般對日後銷售應用事先釐定的百分比計算），此乃由於有關額外租金金額無法預先釐定。

貴公司

於2012年12月31日及2013年5月31日，貴公司並無任何其他資本承擔及經營租賃承擔。

### 30 關連方及重大關連方交易

於整個有關期間，貴集團現時旗下公司的最終控制個人為陳達仁先生。

貴公司董事認為，以下公司為有關期間與貴集團有重大交易或結餘的關連方。

名稱	與 貴集團的關係
益華投資*	由陳達仁先生控制的公司
廣東益華廣場管理有限公司*	由陳達仁先生控制的公司
中山市京華世紀酒店有限公司*	由陳達仁先生控制的公司
中山市古鎮國貿大酒店有限公司*	由陳達仁先生控制的公司
中山市新都酒店有限公司*	由陳達仁先生控制的公司
江門市金匯世紀廣場物業管理有限公司*	由陳達仁先生控制的公司
江門市逸豪酒店有限公司*	由陳達仁先生控制的公司
中山威信置業有限公司*	由陳達仁先生控制的公司
中山市怡華房地產有限公司*	由陳達仁先生控制的公司
中山市怡華集團有限公司*	由陳達仁先生控制的公司
小霸王電子*	由陳達仁先生控制的公司
中山市怡俊貿易有限公司*	由陳達仁先生控制的公司
中山市丹麗陶瓷潔具有限公司*	由陳達仁先生控制的公司
中山市阜沙國貿逸豪酒店有限公司*	由陳達仁先生控制的公司
中山市朗華物業管理有限公司*	由陳達仁先生控制的公司
廣東逸豪酒店管理有限公司	由陳達仁先生控制的公司
泰安益華置業開發有限公司	由陳達仁先生控制的公司
范新培先生	貴集團董事
林光正先生	貴集團董事
蘇偉兵先生	貴集團董事
羅成文先生	貴集團主要管理層
王古坪女士	貴集團主要管理層
張蓉女士	貴集團主要管理層

\* 上文所述的若干公司並無正式英文名稱，故英文本中的英文名稱為 貴公司管理層盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

(a) 重大關連方交易

於有關期間，貴集團與關連方有以下重大交易：

經常性交易

(i) 租金開支及物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
益華投資	6,256	10,404	10,711	4,440	4,571
江門市金匯世紀廣場物業管理 有限公司	7,026	17,113	17,113	7,130	7,344
江門市逸豪酒店有限公司	1,127	1,145	1,141	476	479
中山市古鎮國貿大酒店有限公司	787	1,452	1,545	727	725
廣東益華廣場管理有限公司(a)	—	—	—	—	4,679
	<u>15,196</u>	<u>30,114</u>	<u>30,510</u>	<u>12,773</u>	<u>17,798</u>

- (a) 於有關期間，廣東益華與廣東益華廣場管理有限公司訂立協議，據此，廣東益華廣場管理有限公司向廣東益華免費提供若干商業場所，直至2012年12月31日為止。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(ii) 購買服務：					
中山市京華世紀酒店有限公司	747	558	603	347	252
江門市逸豪酒店有限公司	289	333	490	160	101
中山市古鎮國貿大酒店有限公司	81	197	129	114	12
中山市阜沙國貿逸豪酒店 有限公司	–	–	84	10	52
中山市新都酒店有限公司	15	21	35	23	–
	<u>1,132</u>	<u>1,109</u>	<u>1,341</u>	<u>654</u>	<u>417</u>



附錄一

會計師報告

(iii) 銷售貨品：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
中山市阜沙國貿逸豪酒店有限公司	-	-	947	100	-
中山市京華世紀酒店有限公司	292	451	339	199	82
江門市逸豪酒店有限公司	1,185	929	950	389	200
中山市古鎮國貿大酒店有限公司	97	169	-	-	24
	<u>1,574</u>	<u>1,549</u>	<u>2,236</u>	<u>688</u>	<u>306</u>

(iv) 提供服務及公用事業費：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
中山市京華世紀酒店有限公司	<u>61</u>	<u>76</u>	<u>62</u>	<u>21</u>	<u>-</u>

非經常交易

(v) 利息收入：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
益華投資	<u>1,916</u>	<u>2,867</u>	<u>982</u>	<u>982</u>	<u>-</u>

(vi) 向關連方貸款：

於有關期間，向益華投資、中山市怡華集團有限公司、廣東逸豪酒店管理有限公司、泰安益華置業開發有限公司及中山市怡華房地產有限公司提供的貸款的變動如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年／期初	85,405	54,862	74,897	74,897	102,211
已墊付貸款	48,900	52,084	110,011	84,010	61,260
已收取貸款還款	(81,359)	(33,000)	(81,000)	(62,000)	(23,002)
已確認利息收入	1,916	2,867	982	982	-
已收利息	-	(1,916)	(2,679)	-	(269)
年／期末	<u>54,862</u>	<u>74,897</u>	<u>102,211</u>	<u>97,889</u>	<u>140,200</u>

(vii) 關連方提供的貸款：

於有關期間，自益華投資及其他關連方取得的貸款的變動如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年／期初	2,850	40,366	4,219	4,219	4,546
已收取貸款	58,266	8,100	-	-	-
貸款還款	(20,750)	(47,016)	(1,000)	(1,000)	(450)
代 貴公司付款	-	2,769	1,327	1,327	3,223
年／期末	<u>40,366</u>	<u>4,219</u>	<u>4,546</u>	<u>4,546</u>	<u>7,319</u>

(viii) 關連公司提供質押所擔保的銀行借款結餘：

	於12月31日		於5月31日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>即期借款</b>				
以下列關連公司所擁有的 土地及樓宇擔保：				
中山市丹麗陶瓷潔具 有限公司	—	20,000	—	—
以下列關連公司所擁有的 土地及樓宇共同擔保：				
中山市怡華房地產有限 公司、小霸王電子、 朗華模具	20,000	—	—	—
中山市丹麗陶瓷潔具 有限公司、小霸王電子	—	30,000	—	—
	<u>20,000</u>	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>非即期借款</b>				
以下列關連公司所擁有的 土地及樓宇擔保：				
朗華模具	—	—	—	20,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,000</u>

附錄一

會計師報告

(ix) 附屬公司分派：

2010年，貴集團向益華投資出售廣東益華廣場管理有限公司（附註19(b)）。

(x) 銷售購物卡：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
江門市逸豪酒店有限公司	2,000	-	154	4	25

(未經審核)

(b) 關連方結餘

貴集團

	於12月31日		於5月31日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>應收關連方款項</b>				
<b>貿易性質</b>				
江門市金匯世紀廣場物業管理 有限公司	21,334	37,940	27,844	13,008
廣東益華廣場管理有限公司	3,737	6,719	6,657	3,846
中山威信置業有限公司	1,779	2,062	2,129	2,129
江門市逸豪酒店有限公司	2,585	2,808	2,249	2,000
中山市古鎮國貿大酒店有限公司	563	500	500	500
中山市京華世紀酒店有限公司	-	-	-	57
中山市阜沙國貿逸豪酒店有限公司	-	-	412	-
林光正先生(ii)	25	25	-	-
蘇偉兵先生(ii)	25	25	-	-
小計	30,048	50,079	39,791	21,540

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於5月31日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非貿易性質</b>				
益華投資(i)	41,862	74,897	102,051	127,740
廣東逸豪酒店管理有限公司	-	-	-	12,000
中山市怡華集團有限公司	-	-	160	160
中山市怡華房地產有限公司	13,000	-	-	-
泰安益華置業開發有限公司	-	-	-	300
<b>小計</b>	<b>54,862</b>	<b>74,897</b>	<b>102,211</b>	<b>140,200</b>
<b>總計</b>	<b>84,910</b>	<b>124,976</b>	<b>142,002</b>	<b>161,740</b>

(i) 於2010年及2011年12月31日，應收益華投資的結餘分別約為人民幣20,000,000元及人民幣50,000,000元，其本金及利息須應要求償還，並分別按年利率6.03%及4.85%計息。於2012年，來自益華投資的該等計息結餘已償還。益華投資的餘下結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

(ii) 向主要管理層墊付的貸款設有以下條款及條件：

主要管理層姓名	貸款結餘金額			條款
	於年／期末 人民幣千元	於年／期初 人民幣千元	年／期內 最高未 償還金額 人民幣千元	
<b>截至2010年12月31日</b>				
<b>止年度</b>				
林光正先生	25	25	25	免息及應要求償還
蘇偉兵先生	25	25	25	免息及應要求償還
<b>截至2011年12月31日</b>				
<b>止年度</b>				
林光正先生	25	25	25	免息及應要求償還
蘇偉兵先生	25	25	25	免息及應要求償還

主要管理層姓名	貸款結餘金額			條款
	於年／期末 人民幣千元	於年／期初 人民幣千元	年／期內 最高未 償還金額 人民幣千元	
<b>截至2012年12月31日</b>				
<b>止年度</b>				
林光正先生	—	25	25	免息及應要求償還
蘇偉兵先生	—	25	25	免息及應要求償還

毋須就主要管理層人員的應收款項計提撥備。

於2013年5月31日，與益華投資、廣東逸豪酒店管理有限公司、泰安益華置業開發有限公司及中山市怡華集團有限公司合共人民幣140,200,000元的結餘屬非貿易性質，並將於〔●〕前償還。與關連方其他結餘在日常業務過程中產生，將不會於〔●〕前悉數結算。除上文附註(i)披露者外，關連方結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

	於12月31日			於5月31日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>應付關連方款項</b>				
<b>貿易性質</b>				
中山市朗華物業管理有限公司	—	—	7,900	—
廣東益華廣場管理有限公司	—	—	—	868
江門市逸豪酒店有限公司	—	—	—	138
中山市古鎮國貿大酒店有限公司	—	—	—	134
中山市京華世紀酒店有限公司	298	329	209	189
<b>小計</b>	<b>298</b>	<b>329</b>	<b>8,109</b>	<b>1,329</b>

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於5月31日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非貿易性質</b>				
益華投資	34,316	2,769	4,096	7,319
廣東益華廣場管理有限公司	3,200	—	—	—
江門市逸豪酒店有限公司	—	1,000	—	—
范新培先生	950	450	450	—
林光正先生	1,400	—	—	—
羅成文先生	500	—	—	—
<b>小計</b>	<u>40,366</u>	<u>4,219</u>	<u>4,546</u>	<u>7,319</u>
<b>總計</b>	<u>40,664</u>	<u>4,548</u>	<u>12,655</u>	<u>8,648</u>

於2013年5月31日，應付益華投資的款項人民幣7,319,000元為非貿易性質，並將於〔●〕前償還。應付江門市逸豪酒店有限公司、中山市古鎮國貿大酒店有限公司及中山市京華世紀酒店有限公司的款項在日常業務過程中產生，將不會於〔●〕前悉數結算。上述關連方結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

貴公司

	於2012年 12月31日 人民幣千元	於2013年 5月31日 人民幣千元
<b>應付關連方款項</b>		
益華投資	<u>2,461</u>	<u>5,733</u>

於2013年5月31日，應付益華投資的款項合共人民幣5,733,000元為無抵押、免息及將於〔●〕前償付。

(c) 主要管理層薪酬

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
基本薪金及津貼	2,208	2,267	5,767	1,507	3,485
酌情花紅	143	176	366	381	407
其他福利(包括退休福利供款)	122	135	176	83	89
	<u>2,473</u>	<u>2,578</u>	<u>6,309</u>	<u>1,971</u>	<u>3,981</u>

### 31 結算日後事項

除本報告第II節附註1.2所披露者外，下列重大結算日後事項於2013年5月31日後發生：

- 根據日期為於2013年11月〔●〕日的董事會決議案，廣東益華向其當時股東撥款人民幣67百萬元。
- 根據 貴公司股東於〔●〕年〔●〕月〔●〕日通過的書面決議案，待 貴公司如文件所述根據建議提呈〔●〕而發行發售股份，致令 貴公司的股份溢價賬錄得進賬後， 貴公司將資本化 貴公司股份溢價賬的進賬金額2,699,900港元，方法為動用該金額，以按面值悉數繳足合共269,990,000股於2013年11月〔●〕日按比例向股東配發及發行的股份。

### III 結算日後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就2013年5月31日後的任何期間及直至本報告日期編製經審核財務報表。除本報告第II節附註31所披露者外， 貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就2013年5月31日後的任何期間宣派或派付任何股息或分派。

此致

益華百貨控股有限公司  
列位董事

台照

〔羅兵咸永道會計師事務所〕

香港  
執業會計師  
謹啟

2013年〔●〕月〔●〕日