

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



Yi Hua Holdings Limited

益華控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2213)

**截至2016年12月31日止年度
全年業績**

財務摘要

- 收益減少11.1%至約人民幣5.826億元。
- 毛利(收益減存貨採購及變動)減少14.5%至約人民幣3.148億元。
- 收購物業公司股本權益的廉價購買收益為人民幣1.05億元。
- 投資物業公平值收益為人民幣0.718億元。
- 本公司權益持有人應佔利潤增加281.8%至約人民幣0.732億元。
- 截至2016年12月31日止年度的每股基本盈利為人民幣0.1470元。
- 董事會擬派末期股息每股10港仙。末期股息將會以現金支付，並可選擇收取全部繳付股款新股份代替現金。

益華控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」,各成員為「董事」)公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2016年12月31日止年度的全年業績如下:

合併全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	3	582,598	655,277
其他收入	4	3,276	5,964
廉價購買收益		104,965	–
投資物業公平值收益		71,786	9,240
其他收益淨額	5	5,721	6,667
存貨採購及變動		(267,823)	(287,274)
僱員福利開支		(102,389)	(103,079)
折舊及攤銷		(30,290)	(27,305)
物業、廠房及設備的減值準備		(28,558)	–
經營租賃租金開支及物業管理費		(122,109)	(117,800)
其他經營開支	6	(95,743)	(101,545)
經營利潤		<u>121,434</u>	<u>40,145</u>
融資收入		3,951	2,134
融資費用		(24,646)	(10,367)
融資費用淨額	7	<u>(20,695)</u>	<u>(8,233)</u>
享有聯營虧損的份額		<u>(1,990)</u>	<u>–</u>
除所得稅前利潤		98,749	31,912
所得稅開支	8	<u>(24,841)</u>	<u>(11,381)</u>
年度利潤		<u>73,908</u>	<u>20,531</u>
其他全面收益:			
以後不能重分類進損益的項目			
物業、廠房及設備轉撥至投資物業產生的重估收益		<u>–</u>	<u>6,058</u>
或重分類至損益的項目			
可供出售金融資產的價值變動		<u>(1,250)</u>	<u>1,250</u>
年度其他全面收益,扣除稅項		<u>(1,250)</u>	<u>7,308</u>
年度全面收益總額		<u>72,658</u>	<u>27,839</u>

		截至12月31日止年度	
		2016年	2015年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
以下人士應佔利潤：			
— 本公司擁有人		73,185	19,170
— 非控股股東權益		723	1,361
		<u>73,908</u>	<u>20,531</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人		71,935	26,478
— 非控股股東權益		723	1,361
		<u>72,658</u>	<u>27,839</u>
		截至12月31日止年度	
		2016年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)
每股基本及攤薄盈利			
(以每股人民幣元列示)	9	<u>0.1470</u>	<u>0.0402</u>

合併資產負債表

		於12月31日	
		2016年	2015年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		175,470	242,934
投資物業		496,235	58,840
電腦軟件		2,249	908
聯營投資		13,010	—
遞延所得稅資產		3,319	1,879
遞延資產		2,138	726
可供出售金融資產		—	15,000
預付款項及其他應收款項	11	68,235	66,501
應收關連方款項	12	1,386	68,426
定期存款		29,968	—
		<u>792,010</u>	<u>455,214</u>
流動資產			
發展中物業		376,872	—
存貨		59,344	90,942
應收賬款、預付款項及其他應收款項	11	89,902	93,571
預付稅款		12,739	—
應收關連方款項	12	61,389	30,120
受限制現金		32,437	24,921
定期存款		10	—
現金及現金等價物		140,157	120,459
		<u>772,850</u>	<u>360,013</u>
資產總值		<u>1,564,860</u>	<u>815,227</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		3,925	3,840
其他儲備		159,577	174,863
保留盈利		133,899	61,164
		<u>297,401</u>	<u>239,867</u>
非控股股東權益		<u>5,467</u>	<u>4,094</u>
權益總額		<u>302,868</u>	<u>243,961</u>

		於12月31日	
		2016年	2015年
附註		人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
		166,792	33,154
		102,834	11,398
		1,717	1,419
	13	<u>61,699</u>	<u>8,749</u>
		<u>333,042</u>	<u>54,720</u>
流動負債			
	13	327,333	289,923
		10,352	2,504
		5,157	6,059
		112,759	108,062
		137,633	–
		6,904	3,756
		<u>328,812</u>	<u>106,242</u>
		<u>928,950</u>	<u>516,546</u>
		<u>1,261,992</u>	<u>571,266</u>
		<u>1,564,860</u>	<u>815,227</u>

附註

1 本集團的一般資料

益華控股有限公司(前稱為益華百貨控股有限公司)(「本公司」)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。本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。本公司及其附屬公司合稱「本集團」。

本公司為投資控股公司。本集團主要從事經營位於中華人民共和國(「中國」)的百貨店業務。於2015年及2016年進行的各項收購事項後,本集團亦將其業務經營拓展至物業投資及物業發展業務。

本公司於2013年12月11日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作主要上市(「配售及公開發售」)。

除另有說明外,本合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 主要會計政策概要

編製此等合併財務報表所用的主要會計政策載於下文。除另有說明外,此等會計政策已於所有呈報年度貫徹應用。

2.1 編製基準

本集團的合併財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。本集團合併財務報表按照歷史成本法編製,並就可供出售金融資產的重估、投資物業及發展中物業(於收購日期)(按公平值列賬)而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表時須採用若干主要會計估計。管理層在應用本集團的會計政策時亦須行使其判斷。

2.1.1 持續經營基準

於截至2016年12月31日止年度,本集團錄得經營現金流出淨額人民幣17,857,000元(2015年:人民幣16,555,000元)。於2016年12月31日,本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣156,100,000元(2015年12月31日:人民幣156,533,000元),主要由於本集團已將其經營活動所得現金及短期借款撥付百貨店的營運及裝修;支付本集團聯營公司的發展成本;收購所收購投資物業及發展中物業以及支付建造成本所致。主要與已發行購物卡有關的顧客墊款(其不會導致未來現金流出)約人民幣112,759,000元(2015年12月31日:人民幣108,062,000元)已計入流動負

債內。於2016年12月31日，本集團借款合同共約人民幣495,604,000元（2015年12月31日：人民幣139,396,000元），其中人民幣328,812,000元（2015年12月31日：人民幣106,242,000元）於未來十二個月內到期償還；而本集團的現金及現金等價物為數人民幣140,157,000元（2015年12月31日：人民幣120,459,000元）。

本集團聯營公司與供應商訂立半定制開發協議，內容有關就一個芯片開發及平台項目（「**開發項目**」）提供技術服務。倘若可於截至2017年12月31日止年度內達到若干有關開發里程碑，將會支付14,000,000美元（相等於人民幣97,118,000元）予供應商。此外，本集團已經就該合營公司應向供應商履行而沒有履行的責任，向供應商提供財務擔保，其上限為10,000,000美元（相等於約人民幣69,370,000元）。

於2016年12月31日，本集團已訂約但仍未產生的資本開支為人民幣56,338,000元，包括物業、廠房及設備、投資物業以及發展中物業的建造成本。

於2016年12月23日，本集團與廣東逸豪酒店管理有限公司簽署無法律約束力的意向書（該公司由本公司董事陳達仁先生實益擁有75%權益），內容有關建議收購（「**建議收購事項**」）目標公司的若干股本權益，有關代價將有待雙方進一步磋商。截至2016年12月31日，已支付可退回按金人民幣8,950,000元，其包括在應收關連方款項內。建議收購事項須符合若干條件後，方可完成；倘雙方並無於2017年3月31日（或雙方可能協定的較後日期）之前就建議收購事項訂立股權轉讓協議，則備忘錄將予終止。倘若本集團進行該建議收購事項，則需要額外資金。

有鑑於上述情況，在評估本集團是否將會有足夠財政資源履行其財務責任及已訂約承諾時，本公司董事（「**董事**」）已經妥為及仔細考慮本集團的流動資金及其可得的融資來源。董事已經採取若干措施以改善本集團的財務狀況，包括：

- (i) 本集團正在實行多種成本控制措施，以改善其百貨公司業務的經營表現。此外，隨著於本年度內收購投資物業及發展中物業項目，預期於未來十二個月，出租投資物業及銷售物業將會帶來現金流入。

- (ii) 於2017年3月10日，本集團與財務機構訂立合作備忘錄（「合作備忘錄」），其原則上同意向本集團提供未承諾五年期借款融資為數人民幣600,000,000元，為上述開發項目提供資金，其中人民幣350,000,000元可於2017年內提取。提供有關銀行融資須符合若干條件，包括質押由本公司董事陳達仁先生所持有的本公司股份；質押本集團若干物業；本集團聯營公司若干附屬公司提供公司擔保；及本公司若干董事以及該聯營公司若干關鍵管理人員及其配偶提供個人擔保。
- (iii) 於2017年3月29日，本集團取得銀行提供未承諾循環銀行貸款融資35,000,000港元（相等於人民幣31,150,000元）。有關融資以本集團內若干公司所提供的公司擔保作為抵押，並以本集團若干物業質押。
- (iv) 本集團根據若干不可撤銷經營租賃協議向本公司董事陳達仁先生所控制的公司或由陳達仁先生共同控制的公司（「業主」）租用若干物業，於未來十二個月的未來應付租賃付款額約為人民幣66,220,000元。於2017年3月24日，業主向本集團作出承諾及同意，本集團可以延遲支付2017年的租金開支及物業管理費，直至本集團有足夠的財政資源償還。
- (v) 本集團與其往來銀行持續溝通，以於到期時重續其若干現有銀行貸款。董事認為，該等銀行貸款可於其現有年期屆滿時重續。
- (vi) 本公司董事已經評估本集團可用的融資及資金來源，並且認為，本集團的若干投資物業以及物業、廠房及設備並無任何產權負擔，可以質押，以於有需要時為本集團提供額外財政資源。
- (vii) 於合併財務報表批准日期，本集團與賣方尚未就建議收購事項訂立任何正式股權轉讓協議。此外，於2017年3月29日，本集團與賣方訂立補充意向書，以將建議收購事項的屆滿日期延遲至2017年6月30日。

董事已經審閱本集團涵蓋2016年12月31日起計十二個月期間的現金流量預測。董事認為，計及本集團預計從本集團經營業務產生的現金流量以及其經營表現的可能變動、其銀行貸款於到期時重續成功、繼續可用銀行授信額度，以及在有需要時取得額外融資，本集團將具備充裕財政資源，最少可供2016年12月31日起計未來十二個月償還到期金融負債。因此，董事認為，按持續經營基準編製合併財務報表實屬適宜。

2.1.2 會計政策變動及披露

(a) 以下經修訂準則已頒佈及於2016年1月1日開始的年度會計期間生效。

準則／詮釋	修訂標的
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營的權益
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	對可接受的折舊及攤銷方法的澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
2014年年度改進	2012年至2014年週期的年度改進
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	關於投資性主體：應用合併的例外規定
香港會計準則第1號(修訂本)	披露倡議

採納經修訂準則對本集團的財務報表並無重大影響。

- (b) 以下新訂及經修訂準則已頒佈但於2016年1月1日開始的財政年度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 會計年度生效
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅	2017年1月1日
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	2017年1月1日
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類和計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之資產出售或投入	待定

管理層正在評估其影響，惟尚未能確定會否對本集團的主要會計政策及財務資料的呈列方式構成任何實質影響。

3 收益及分部資料

最高經營決策者(「最高經營決策者」)已識別為本公司的執行董事及高級管理層。管理層按本集團的內部報告釐定經營分部，報告隨後會提交執行董事及高級管理層以評估表現及分配資源。

經考慮本集團的業務性質後，最高經營決策者認為本集團有以下七個可報告經營分部：

收益

- (i) 百貨店；
- (ii) 超市；
- (iii) 電器；
- (iv) 家具；
- (v) 顧問服務；
- (vi) 物業投資；
- (vii) 其他(主要為以權益法核算的投資，其業務為銷售及生產遊戲機控制器、開發教育軟件及虛擬現實)。

最高經營決策者根據收益及分部業績(收益減存貨採購及變動、來自物業投資的租金收入淨額加上其公平值收益、享有聯營虧損的份額，如適用)的計量評估經營分部的表現。經營分部的資產及負債不會定期向最高經營決策者匯報。

於本年度內，本集團已辨認兩個新報告經營分部「物業投資」及「其他」。

大部分收益均源自中國，而本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本集團收益10%或以上。

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2016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	家具 人民幣千元	顧問服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	210,885	251,923	96,897	2,120	19,868	905	-	582,598
投資物業公平值收益	-	-	-	-	-	71,786	-	71,786
享有聯營虧損的份額	-	-	-	-	-	-	(1,990)	(1,990)
分部業績	207,282	65,755	18,858	2,107	19,580	71,254	(1,990)	382,846
廉價購買收益								104,965
未分配收入-其他收入及 其他收益淨額								(19,561)
未分配成本								(348,806)
融資收入								3,951
融資費用								(24,646)
除所得稅前利潤								98,749
所得稅開支								(24,841)
年度利潤								<u>73,908</u>
折舊及攤銷								<u>30,290</u>
物業、廠房及設備的減值準備								<u>28,558</u>

截至2015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	家具 人民幣千元	顧問服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	234,057	263,047	114,787	1,616	41,770	655,277
分部業績－毛利	232,207	67,821	25,034	1,171	41,770	368,003
未分配收入－其他收入及其他收益淨額						21,871*
未分配成本						(349,729)
經營利潤						40,145
融資收入						2,134
融資費用						(10,367)
除所得稅前利潤						31,912
所得稅開支						(11,381)
年度利潤						<u>20,531</u>
折舊及攤銷						<u>27,305</u>

* 包括投資物業公平值收益人民幣9,240,000元。

實體的整體資料

本集團的營業額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
直接銷售貨品	308,461	341,031
來自專營銷售的佣金收入	171,289	202,200
來自經營業務的管理費及服務收入	50,654	55,300
租金收入	32,326	14,976
顧問服務收入	19,868	41,770
	<u>582,598</u>	<u>655,277</u>

(a) 於截至2016年12月31日止年度內，本集團提供若干顧問服務予兩個（2015年：五個）獨立物業發展商。有關服務主要包括市場研究以及就物業設計、裝修及樓面設計提供意見。

4 其他收入

截至12月31日止年度
2016年 2015年
人民幣千元 人民幣千元

政府補助金	3,276	5,964
-------	--------------	-------

5 其他收益淨額

截至12月31日止年度
2016年 2015年
人民幣千元 人民幣千元

匯兌收益淨額	2,472	1,453
物業相關收入	2,354	3,726
出售可供出售金融資產的收益	1,667	-
撤銷應付款項有關的收益	-	1,019
其他	(772)	469
	5,721	6,667

6 其他經營開支

截至12月31日止年度
2016年 2015年
人民幣千元 人民幣千元

公用事業費	30,929	34,955
其他稅項	12,714	15,705
廣告、促銷及相關開支	8,581	12,414
銀行費用	5,128	6,133
維修及維護	3,384	4,266
差旅及交通開支	4,844	4,790
專業服務開支	5,728	1,746
消耗品	3,958	3,713
辦公室開支	3,463	2,938
應酬費用	3,586	2,278
購物卡相關開支	1,154	621
保險	535	605
核數師酬金	2,288	2,271
其他開支	9,451	9,110
	95,743	101,545

7 融資收入及費用

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
融資收入		
—銀行現金及其他存款所得的利息收入	3,720	2,134
—定期存款所得的利息收入	231	—
融資費用		
—銀行借款的利息開支	(15,120)	(5,528)
—債券的利息開支	(3,312)	(2,325)
—借款的匯兌虧損	(7,025)	(2,514)
減：合資格資產的資本化金額	811	—
	<u> </u>	<u> </u>
融資費用淨額	<u><u>(20,695)</u></u>	<u><u>(8,233)</u></u>

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅—中國企業所得稅	9,464	9,375
遞延所得稅—中國企業所得稅	15,377	2,006
	<u> </u>	<u> </u>
所得稅開支	<u><u>24,841</u></u>	<u><u>11,381</u></u>

- (a) 本公司乃於開曼群島根據開曼群島公司法(第22章)註冊成立為獲豁免有限公司。因此，其獲豁免繳納開曼群島所得稅。
- (b) 香港利得稅已按照估計應評稅利潤以稅率16.5% (2015年：16.5%) 計算。
- (c) 企業所得稅(「企業所得稅」)按本集團於中國註冊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%。

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，當中國附屬公司自2008年1月1日後賺取的利潤中宣派股息，於中國境外成立的中間控股公司將被徵收10%的預扣稅。倘中國與外國中間控股公司的司法權區之間訂有稅務條約安排，則可能會應用較低的預扣稅率。

9 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃將本公司擁有人應佔年度利潤除以年內已發行普通股的加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (經重列)
本公司擁有人應佔利潤	<u>73,185</u>	<u>19,170</u>
已發行普通股加權平均數(千股)*	<u>497,904</u>	<u>476,917</u>
每股基本盈利(以每股人民幣元列示)	<u>0.1470</u>	<u>0.0402</u>

* 計算截至2016年及2015年12月31日止年度的每股基本盈利時，已經就本公司發行紅股的影響對普通股加權平均數進行追溯調整。

(b) 攤薄

由於截至2016年及2015年12月31日止年度內並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

10 股息

有關截至2015年12月31日止年度的股息每股0.1港元，即合共為數48,801,000港元(相當於人民幣40,885,000元)，已經分派。持有合共約167,459,000股股份的本公司股東選擇以現金收取股息。持有合共約320,551,000股股份的股東選擇收取新股份。本公司已經配發合共9,894,000股新股份予該等股東代替現金。

於2016年派發股息16,746,000港元(每股0.1港元,合共相等於人民幣14,401,000元)。於2015年派發股息36,000,000港元(每股0.1港元,合共相等於人民幣28,411,000元)。本公司將於股東週年大會上建議派發截至2016年12月31日止年度的股息每股0.1港元,股息總額合計49,790,000港元(相等於人民幣44,538,000元)。該股息將根據開曼群島公司法從本公司的股份溢價中分派,其將會以現金支付,並可選擇收取全部繳付股款新股份代替現金。本合併財務報表並無反映此項應付股息。

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
擬派末期股息每股普通股0.1港元(2015年:0.1港元)	44,538	40,885

11 應收賬款、預付款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	31,802	23,957
銷售購物卡及與移動通訊服務提供商安排的應收款項	424	632
其他應收款項	47,260	60,454
預付款項	69,048	64,872
租金及其他按金	9,603	10,157
	158,137	160,072
減:預付款項及其他應收款項的非即期部分	(68,235)	(66,501)
	89,902	93,571

(a) 於2016年及2015年12月31日,應收賬款根據發票日期的賬齡分析如下:

	於12月31日	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款		
—2個月內	22,189	18,221
—超過2個月	9,613	5,736
	31,802	23,957

12 應收關連方款項

於2016年12月31日，應收關連方款項為人民幣62,775,000元（2015年：人民幣98,546,000元），其包括應收關連方貿易賬款人民幣3,307,000元（2015年12月31日：人民幣1,200,000元）。於2016年及2015年12月31日，應收關連方貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收關連方貿易賬款		
— 2個月內	1,870	144
— 超過2個月	1,437	1,056
	<u>3,307</u>	<u>1,200</u>

13 應付賬款及其他應付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付賬款	58,303	63,979
應付票據	16,700	30,350
應付員工薪金、花紅及福利	11,305	11,508
應付專營銷售商及承租人款項	136,985	127,128
其他應付稅項及附加費	15,038	13,722
租金及其他按金	38,664	17,040
應付建築成本	53,025	15,546
已完成收購事項的未支付現金代價	26,471	—
其他	32,541	19,399
	<u>389,032</u>	<u>298,672</u>
減：其他應付款項的非即期部分	<u>(61,699)</u>	<u>(8,749)</u>
	<u>327,333</u>	<u>289,923</u>

(a) 於2016年及2015年12月31日，應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付賬款		
— 3個月內	49,642	58,417
— 超過3個月	8,661	5,562
	<u>58,303</u>	<u>63,979</u>

管理層討論及分析

行業回顧

2016年，對中國傳統零售商來說依然是充滿挑戰的一年，面對日益成熟的網上銷售平台的衝擊，以及消費者購物習慣轉變等因素，使傳統零售商推出不同的應對措施，其中以加強體驗式消費為主要的方向。

有鑒於此，本集團於2016年度調整現有部分門店的經營業態，增加體驗式消費項目，例如引進餐飲、娛樂等租戶，以吸引更多的消費者。

業務回顧

截至2016年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣5.826億元，同比下降約11.1%；毛利額（收益扣減存貨採購及變動）約為人民幣3.148億元，同比下降14.5%；經營利潤約為人民幣1.214億元，同比上升202.5%；本公司擁有人應佔利潤約為人民幣0.732億元，同比上升281.8%。

完成收購恩平市康盛酒店管理有限公司（「恩平市康盛酒店」）全部股權

於2016年6月24日，本集團完成收購恩平市康盛酒店，該公司的主要業務為商業物業之發展及租賃。於完成日期，恩平市康盛酒店擁有三項物業，包括一幢總樓面面積約66,000平方米的五星級酒店（簡稱「A座」）；一幢總樓面面積約19,000平方米的商務酒店（簡稱「C座」）；及一幢總樓面面積約5,000平方米的附屬樓宇（簡稱「附樓」）包括購物商場。本集團認為，該等物業將成為本集團一項長遠投資。該三項物業於資產負債表日前已全部出租，由於A座及C座於2016年度仍屬於免租期內，並沒有為集團帶來租金收益。隨著免租期於2017年結束，屆時可以為本集團帶來穩定的租金收益。附樓由收購日至2016年12月31日止期間，為集團帶來約人民幣90.5萬元收入。

擴充跨境商品直銷體驗店

於2016年度，本集團與專營持有人訂立專營協議，以開設一家跨境商品直銷體驗店。訂立該專營協議後，本集團有權收取規劃、設計及顧問服務費人民幣250萬元及專營費人民幣50萬元，截止2016年12月31日，本集團已確認收入人民幣1百萬元。本集團的策略一向為以低成本擴充跨境商品直銷體驗店。通過採用專營模式，本集團不僅能降低擴充成本，而且可獲得專營費收入。

調整虧損中的門店

有鑑於中國零售業務增長勢頭疲弱，本集團已經採取不同措施減少虧損中的門店，包括將專營銷售調整為固定租金收入，例如減少百貨公司面積並增加出租予餐飲及娛樂租戶的面積。

新業務機會

截至2016年12月31日止年度，本集團、方鴻祺先生（「方先生」）及另外兩名個人股東分別持有小霸王文化發展有限公司（前稱「中山市小霸王文化產業有限公司」）（「小霸王文化」）49%、48%、2%及1%。小霸王文化（其為本集團之聯營公司）目前正在中國展開及發展生產遊戲機、虛擬現實及開發視像遊戲方面的業務。

小霸王文化正在與一家跨國半導體公司（「供應商」）合作購買半導體產品以供生產可全面支援虛擬現實的遊戲系統。供應商為一家於美國註冊成立的公司，其業務為供應半導體產品供伺服器、工作站、個人電腦及內置系統使用。本集團一直積極開拓其他業務機會，致力發展本集團現有業務作多元化並開發蘊藏龐大增長潛力之新市場。潛在新業務實為一個良機，以擴大集團業務組合、使其收入來源更多元化，並有可能提升其財務表現。

前景及展望

展望未來，面對電商、購物中心及品牌專門店帶來的挑戰，中國傳統零售業務發展將會繼續放緩。因此，本集團將透過以下各方面擴大收入渠道及控制經營成本，以緩解不利的經營局面。

購入低成本物業

本集團會繼續物色能帶來穩定租金收入及不錯投資回報的有潛力物業。作為廣東省知名的綜合體營運商，本集團可借助其良好聲譽以低成本收購黃金地段的物業。本集團正在與一名物業持有人進行磋商，有意收購目標物業。當這些潛在收購事項落實時，其將會為本集團帶來豐厚投資回報。

調整門店

本集團將會繼續精簡門店數目及調整部分面積結構，並秉持集團策略，減少百貨公司部分面積及增加出租予餐飲及娛樂租戶的面積，以增加人流量。

低成本開店

本集團於2017年會以非常低的成本拓展門店，預計將有1家門店於2017年內開業。得益於本集團於廣東省內的知名度及紮實的經營管理經驗，本集團能以非常低的成本向合作方取得經營場所，大大降低本集團的經營風險。

財務回顧

經營業績

收益

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得收益約人民幣5.826億元，按年減少約11.1%或約人民幣0.727億元。

下表載列本集團截至2016年12月31日止兩個年度的收益分析。

	截至12月31日止年度													
	2016年						2015年							
	百貨店分部	超市分部	電器分部	家具分部	顧問	物業	總計	百貨店分部	超市分部	電器分部	家具分部	顧問	物業	總計
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	人民幣千元	人民幣千元
直接銷售貨品	2,672	222,535	83,234	20	-	-	308,461	2,893	238,192	99,526	420	-	-	341,031
來自專營銷售的佣金收入	151,805	11,836	7,648	-	-	-	171,289	182,652	11,797	7,751	-	-	-	202,200
來自經營業務的管理費及服務收入	34,255	11,688	4,711	-	-	-	50,654	41,434	8,277	5,589	-	-	-	55,300
租金收入	22,153	5,864	1,304	2,100	-	905	32,326	7,078	4,781	1,921	1,196	-	-	14,976
顧問服務收入	-	-	-	-	19,868	-	19,868	-	-	-	-	41,770	-	41,770
	<u>210,885</u>	<u>251,923</u>	<u>96,897</u>	<u>2,120</u>	<u>19,868</u>	<u>905</u>	<u>582,598</u>	<u>234,057</u>	<u>263,047</u>	<u>114,787</u>	<u>1,616</u>	<u>41,770</u>	<u>-</u>	<u>655,277</u>

直接銷售貨品

截至2016年12月31日止年度，我們的直接銷售收益約為人民幣3.085億元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣3.410億元，減少約人民幣0.325億元或約9.5%。

減少主要由於超市分部及電器分部分別減少6.6%及16.4%。競爭加劇的環境及消費習慣轉向電子商貿平台兩者均導致出現減少。

來自專營銷售的佣金收入

截至2016年12月31日止年度，我們來自專營銷售的收益約為人民幣1.713億元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣2.022億元減少約人民幣0.309億元或約15.3%。其收入減少是由於(i)消費氣氛薄弱；及(ii)由專營銷售轉為收取固定租金所致。來自專營銷售的收入按專營銷售額的某一百分比收取，有鑑於消費氣氛薄弱，我們將更多面積出租予餐飲業經營者。此舉可以穩定收入，並吸引更多行人流量。

來自經營業務的管理費及服務收入

截至2016年12月31日止年度，來自經營業務的管理費及服務收入約為人民幣0.507億元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣0.553億元減少約人民幣4.6百萬元或約8.3%。

租金收入

截至2016年12月31日止年度，我們來自租金收入的收益約為人民幣0.323億元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣0.150億元大幅增加約人民幣0.173億元或約115.3%。增加乃主要由於(i)由專營銷售轉為收取固定租金；及(ii)投資物業產生租金收入所致。

顧問服務收入

截至2016年12月31日止年度，本集團與兩家獨立商業綜合體營運商訂立兩份協議，並就已提供的服務錄得人民幣0.199億元的收益，較截至2015年12月31日止年度約人民幣0.418億元減少約人民幣0.219億元或約52.4%。

毛利及毛利率

截至2016年12月31日止年度，我們的毛利總額約為人民幣3.148億元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣3.680億元減少約人民幣0.532億元或約14.5%。截至2016年及2015年12月31日止年度，毛利率分別為約54.0%及約56.2%，即下降約2.2%。毛利率下降，部分由於毛利率較高的顧問服務收入減少所致。

其他收入

截至2016年12月31日止年度，我們的其他收入約為人民幣3.3百萬元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣6百萬元減少約人民幣2.7百萬元。該款項包括已收或應收的一次性政府補助金及有關資產的政府補助金的攤銷。

廉價購買收益

於2016年6月24日，本集團收購恩平市康盛酒店的100%股本權益，有關代價為人民幣1.2億元。恩平市康盛酒店在廣東省恩平市從事商業物業發展及租賃業務。於完成日期，恩平市康盛酒店擁有三項物業，包括一幢五星級酒店；一幢商務酒店；及一幢附屬樓宇。由於恩平市康盛酒店可辨認淨資產於2016年6月24日的公平值超過所給予的代價，因此確認負商譽人民幣0.326億元。

於2016年11月16日，本集團收購肇慶市華萊置業發展有限公司（「肇慶市華萊」）之100%股本權益，有關代價為人民幣1元。肇慶市華萊在廣東省肇慶市從事物業發展及銷售業務。由於肇慶市華萊可辨認淨資產於2016年11月16日的公平值超過所給予的代價，因此確認負商譽人民幣0.724億元。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益為恩平市康盛酒店所持有投資物業的公平值增加。於收購恩平市康盛酒店之事項完成後，本集團已經租出其於收購事項前空置的五星級酒店及商務酒店。此外，本集團於收購後提高了附屬樓宇的租金。因此，已確認投資物業公平值收益為數約人民幣0.718億元。

其他收益淨額

截至2016年12月31日止年度，本集團的其他收益約為人民幣5.7百萬元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣6.7百萬元減少約人民幣1百萬元或約14.9%。

其減少乃主要由於物業相關收入及撇銷應付款項有關的收益減少，部分被出售可供出售金融資產的收益為數約人民幣1.7百萬元抵銷所致。

存貨採購及變動

截至2016年12月31日止年度，存貨採購及變動約為人民幣2.678億元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣2.873億元減少約人民幣0.195億元或約6.8%。

僱員福利開支

截至2016年12月31日止年度，我們的僱員福利開支約為人民幣1.024億元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣1.031億元減少約人民幣0.7百萬元或約0.7%。

折舊及攤銷

截至2016年12月31日止年度，我們的折舊及攤銷約為人民幣0.303億元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣0.273億元增加約人民幣3.0百萬元或約11.0%。

物業、廠房及設備的減值準備

於截至2016年12月31日止年度內，本集團對物業、廠房及設備進行減值評估，並發現可收回金額不足以收回物業、廠房及設備內若干零售門店的賬面值。於截至2016年12月31日止年度內，確認物業、廠房及設備減值準備為數人民幣0.286億元。

經營租賃租金開支及物業管理費

截至2016年12月31日止年度，我們的經營租賃租金開支及物業管理費約為人民幣1.221億元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣1.178億元增加約人民幣4.3百萬元或約3.7%。

此增加主要由於成熟老店的自然增長所致。

其他經營開支

截至2016年12月31日止年度，其他經營開支約為人民幣0.957億元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣1.015億元減少約人民幣5.8百萬元或約5.7%。

此減少主要由於公用事業開支以及廣告、促銷及相關開支減少所致。

融資費用淨額

截至2016年12月31日止年度，我們的融資費用淨額約為人民幣0.207億元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣8.2百萬元增加約人民幣0.125億元或約152.4%。增加主要是由於(i)在截至2016年12月31日止年度內銀行借款增加；及(ii)以港元計值的借款的匯兌虧損所致。

所得稅開支

截至2016年12月31日止年度，所得稅開支約為人民幣0.248億元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣0.114億元增加約人民幣0.134億元或約117.5%。截至2016年12月31日止年度，我們的實際所得稅稅率約為25.2%，而截至2015年12月31日止年度則約為35.7%。

年度淨利潤

基於上述原因，年度淨利潤由截至2015年12月31日止年度約人民幣0.205億元大幅增加約人民幣0.534億元或約260.5%至截至2016年12月31日止年度約人民幣0.739億元。

本公司擁有人應佔利潤

截至2016年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣0.732億元，較截至2015年12月31日止年度約人民幣0.192億元大幅增加約人民幣0.540億元或281.2%。

流動資金及財務資源

本集團主要依賴兩個流動資金來源，即(i)經營業務產生的現金流，為主要的流動資金來源；及(ii)一般的銀行備用授信。

於2016年及2015年12月31日，本集團的現金及現金等價物及準現金工具(包括受限制現金及定期存款)分別為約人民幣2.026億元及約人民幣1.454億元。於2016年12月31日，本集團的未償還借款及應付債券分別約為人民幣4.455億元及人民幣0.501億元。

於2016年及2015年12月31日，本集團的流動資產總值分別為約人民幣7.729億元及約人民幣3.6億元，流動負債總額分別為約人民幣9.290億元及約人民幣5.165億元。因此，於2016年及2015年12月31日錄得流動負債淨額分別約人民幣1.561億元及約人民幣1.565億元。

資本負債比率

於2016年及2015年12月31日，資本負債比率分別為約163.6%及57.1%。資本負債比率乃按於結算日的總借貸除以權益總額計算得出。

資產抵押

於2016年12月31日，本集團賬面金額合共為人民幣5.155億元（2015年：無）的若干投資物業及發展中物業已經質押為本集團借款的抵押。

僱員

於2016年12月31日，本集團的僱員總人數為1,517名（於2015年12月31日：1,966名）。本集團確保各層級僱員獲享的薪酬符合市場水平，並於本集團的計劃框架下獲享按其表現而釐定的薪金、獎勵及花紅。

或然負債

於2016年9月5日，本公司向本集團聯營公司（「聯營公司」）的供應商（「供應商」）提供財務擔保；據此，本公司同意就該聯營公司根據一份由該聯營公司與該供應商於同日訂立的協議所承擔的若干付款責任，按本集團於該聯營公司所持股權比例向該供應商作出擔保，其上限為0.1億美元（相等於約人民幣0.694億元）。

外匯風險

本集團於中國經營業務，其收益及開支均以人民幣計值，惟若干現金及銀行結餘、定期存款、其他應收款項、其他應付款項及借款乃以港元計值除外。因此，本集團所承受的外匯風險有限。

重大收購及出售以及重大投資

於截至2016年12月31日止年度內，本公司之全資附屬公司（「買方」）與兩名賣方及目標公司恩平市康盛酒店訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購恩平市康盛酒店之全部股權，有關代價為人民幣1.2億元。由於其中一名賣方廣東益華集團投資有限公司（其持有恩平市康盛酒店之58.08%股權）為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成一項關連交易。有關收購事項之詳情，載於本公司日期分別為2016年1月14日、2016年5月19日及2016年6月24日之公告內。

於截至2016年12月31日止年度內，本集團收購肇慶市華萊之全部股本權益，有關代價為人民幣1元。有關收購事項之詳情，載於本公司日期為2016年11月8日之公告內。

除上文所披露者外，於截至2016年12月31日止年度內，本集團並無任何其他重大投資及出售。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸」）已就本集團截至2016年12月31日止年度的合併資產負債表、合併全面收益表及有關附註於本初步公告所列的數字與本集團該年度的合併財務報表所載數字核對一致。羅兵咸就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的Hong Kong Standards on Auditing（《香港審計準則》）、Hong Kong Standards on Review Engagements（《香港審閱業務準則》）或Hong Kong Standards on Assurance Engagements（《香港鑒證業務準則》）而進行的鑒證聘用，因此羅兵咸並未對初步公告發出任何鑒證。

審核委員會審閱財務報表

審核委員會由三名成員所組成，分別為洪縝舫女士（審核委員會主席兼獨立非執行董事）、徐印州先生（獨立非執行董事）及孫洪先生（獨立非執行董事）。

審核委員會已審閱本集團截至2016年12月31日止年度的全年業績及相關的獨立核數師報告。

股息

董事會已議決建議派發截至2016年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.1港元（2015年：末期股息每股普通股0.1港元）予於2017年6月23日名列股東登記冊的股東，其須待股東於本公司將於2017年6月16日舉行之來屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，方可作實。擬派末期股息將會以現金支付，並可根據以股代息計劃（「以股代息計劃」）選擇全部或部分收取全部繳付股款新股份代替現金。新股份發行時在各方面將會與於配發及發行新股份日期之已發行股份享有同等權益，惟其無權享有擬派末期股息。載有關於以股代息計劃詳情之通函及有關選舉表格預期將於2017年6月26日左右發送予股東。

以股代息計劃須待聯交所上市委員會批准將根據以股代息計劃發行的新股份上市及買賣後，方可作實。

預期擬派末期股息以及將根據以股代息計劃發行的代息股份股票將會於2017年8月11日左右支付／發送。

暫停辦理股東登記

本公司將於2017年6月12日至2017年6月16日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，在此期間不會辦理股份過戶登記手續。股東為符合資格出席股東週年大會及於會上表決，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票，須於2017年6月9日（星期五）下午4時30分前遞交本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

本公司將於2017年6月22日至2017年6月23日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，在此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派擬派末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票，須於2017年6月21日（星期三）下午4時30分前遞交本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

首次公開發售所得款項用途

本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（「上市」）所得款項淨額（扣除包銷費用及相關開支後）約為0.937億港元，擬作日期為2013年11月26日的招股章程（「招股章程」）所載用途。於2013年12月11日（即本公司上市日期）起至2016年12月31日止期間內，所有所得款項已經如招股章程內所披露的擬定用途應用。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

截至2016年12月31日止年度，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

遵守企業管治守則

本公司採用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「守則」）項下的守則條文原則，致力提升本集團的企業管治及透明度。於截至2016年12月31日止年度全年內，本公司已遵守守則項下的守則條文。

董事遵守標準守則

本公司已採納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」），作為董事進行證券交易的實務守則。本公司經向其董事會全體成員作出特定查詢後，確認所有董事均已於截至2016年12月31日止年度全年內全面遵守標準守則內所訂定的相關標準。

發佈全年業績及年報

本公告的電子版本將於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.yihua.com.cn) 發佈。本公司將於適當時候向股東寄發並於上述網站發佈本公司截至2016年12月31日止年度的年報，當中載有上市規則附錄十六所規定的一切資料。

致謝

最後，本人謹代表董事會感謝管理團隊、顧客、合作夥伴及所有員工的鼎力支持及貢獻。本集團將以靈活的方式應對未來的挑戰，為股東爭取最高的投資回報。

承董事會命
益華控股有限公司
主席
陳健仁

香港，2017年3月30日

於本公告日期，執行董事為陳健仁先生、范新培先生、蘇偉兵先生、林光正先生、陳正陶先生及梁維君先生；非執行董事為陳達仁先生；獨立非執行董事為孫洪先生、徐印州先生、洪緝舫女士及黎莆琳女士。