



2016 年報



益華控股有限公司 YI HUA HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 2213



目錄

2	公司資料
3	財務摘要及概要
5	主席報告書
11	管理層討論及分析
19	董事及高級管理層履歷
23	企業管治報告
36	環境、社會及管治報告
45	董事會報告
61	獨立核數師報告
71	合併全面收益表
73	合併資產負債表
75	合併權益變動表
76	合併現金流量表
77	合併財務報表附註

董事會

執行董事

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
梁維君先生 (於2016年6月20日調任)

非執行董事

陳達仁先生

獨立非執行董事

孫洪先生
徐印州先生
洪緝舫女士 (於2016年6月20日獲委任)
黎莆琳女士 (於2016年9月19日獲委任)

香港主要營業地點

香港
德輔道中300-302號
華傑商業中心8樓8A室

總部及中國主要營業地點

中國
廣東省中山市
中山三路
益華世紀廣場

公司秘書

謝永鑰先生，CPA

授權代表

范新培先生
謝永鑰先生，CPA

審核委員會

洪緝舫女士 (主席)
孫洪先生
徐印州先生

薪酬委員會

徐印州先生 (主席)
范新培先生
孫洪先生
洪緝舫女士

提名委員會

陳健仁先生 (主席)
孫洪先生
徐印州先生
洪緝舫女士

註冊辦事處

Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

股份過戶登記總處

Estera Trust (Cayman) Limited
Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
22樓

主要往來銀行

中國：
中國工商銀行
平安銀行

香港：
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
東亞銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

內部控制顧問

天職香港內控及風險管理有限公司

本公司法律顧問

有關中國法律
君澤君律師事務所

公司網址

www.yihua.com.cn

股份代號

2213

財務摘要及概要

經營業績	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	678,876	713,951	710,146	655,277	582,598
經營利潤	58,686	27,104	45,927	40,145	121,434
持續經營業務的年度利潤	42,519	14,663	29,066	20,531	73,908
年度利潤	43,643	16,667	29,066	20,531	73,908
本公司擁有人應佔					
全面收益總額	42,565	15,051	27,054	26,478	71,935
本公司擁有人應佔持續					
經營業務的全面收益總額	42,014	14,069	27,054	26,478	71,935
本公司擁有人應佔每股盈利	0.1576	0.0548	0.0601	0.0402	0.1470
	(附註1)	(附註1)	(經重列) (附註2)	(經重列) (附註2)	
本公司擁有人應佔持續					
經營業務的每股盈利	0.1556	0.0512	0.0601	0.0402	0.1470
	(附註1)	(附註1)	(經重列) (附註2)	(經重列) (附註2)	
合併資產負債表概要					
非流動資產	140,141	234,478	355,584	455,214	792,010
流動資產	514,666	458,702	375,425	360,013	772,850
資產總值	654,807	693,180	731,009	815,227	1,564,860
非流動負債	9,543	11,677	35,300	54,720	333,042
流動負債	556,575	548,478	533,618	516,546	928,950
負債總額	566,118	560,155	568,918	571,266	1,261,992
資產淨值	88,689	133,025	162,091	243,961	302,868
本公司擁有人應佔權益	91,817	132,304	159,358	239,867	297,401
非控股股東權益	(3,128)	721	2,733	4,094	5,467
權益總額	88,689	133,025	162,091	243,961	302,868

財務摘要及概要

附註1： 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。

用以計算每股基本盈利的截至2013年12月31日止年度內的已發行普通股加權平均數，乃假設於本集團的重組及資本化發行完成時發行的合共270,000,000股每股面值0.01港元的股份，於本公司註冊成立前為已發行（為計算截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度的每股基本盈利的同一假設）而釐定。

附註2： 計算截至2014年及2015年12月31日止年度的每股基本盈利時，已經就附註26內所披露本公司發行紅股及以股代息計劃的影響對普通股加權平均數進行追溯調整。

主席報告書



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。

主席報告書



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。

主席報告書



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。

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。

主席
陳健仁

2017年3月30日

管理層討論及分析



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 服務分部	物業 投資分部	總計	百貨店分部	超市分部	電器分部	家具分部	顧問 服務分部	物業 投資分部	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
	210,885	251,923	96,897	2,120	19,868	905	582,598	234,057	263,047	114,787	1,616	41,770	-	655,277

管理層討論及分析



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%。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析



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撤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%。

管理層討論及分析



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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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作為本集團借款的抵押品。

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。

管理層討論及分析

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）。

董事會亦建議提供以股代息選擇，讓股東可選擇全部或部分以全部繳付股款新股份代替現金的方式收取末期股息。

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。

董事及高級管理層履歷

主席及執行董事

陳健仁先生，63歲，本集團執行董事、主席及本公司提名委員會主席。陳先生為本集團創辦人，負責制訂本集團的整體策略及業務方針。彼亦自2005年起獲委任為廣東益華集團投資有限公司（「益華投資」）董事兼總經理。加入益華投資前，他曾於1987年至2002年擔任中山市怡華集團有限公司董事，以及於1985年擔任中山市京華酒店董事兼總經理。陳先生擁有約30年的企業管理經驗。作為益華投資及其附屬公司（合稱「益華投資集團」）若干成員公司的董事，陳先生於第三產業（尤其是物業發展方面）擁有豐富經驗。

陳先生為本公司非執行董事兼控股股東（「股東」）陳達仁先生之胞兄。

范新培先生，62歲，本公司執行董事、行政總裁及薪酬委員會成員。范先生負責制訂整體發展及策略規劃，以及制訂及執行營運規劃。彼亦負責我們的新發展項目、新店開設及選址、以及制訂業務及組織架構。范先生自廣東益華百貨有限公司（「廣東益華」）成立起加入本集團，並自1995年5月起獲委任為廣東益華總裁。加入本集團前，范先生曾於1987年至1995年擔任中山市怡華集團有限公司副總裁。彼於2012年3月獲選為政協中山市第十屆委員會常委、中山市第十四屆人大代表及廣東省連鎖經營協會理事會副會長，於2005年3月獲選為中山市商業行業協會理事會常務副會長以及於2009年8月獲選為中山市商貿流通協會會長。彼亦於2008年1月獲中國商務部頒發全國商務系統勞動模範殊榮。

蘇偉兵先生，58歲，本公司執行董事。蘇先生負責進口商品業務的整體經營及規劃。彼於1995年加入本集團，並於2001年獲委任為廣東益華副總裁。於加盟我們之前，蘇先生於中國內蒙古通遼市百貨一商店股份有限公司擔任董事兼總經理期間積累豐富經驗。

董事及高級管理層履歷

林光正先生，57歲，本公司執行董事。林先生負責投資及發展部門。彼由1995年7月至1997年6月擔任廣東益華的辦公室經理及助理總裁，並於1997年7月至2000年11月出任助理總裁。彼於2000年12月獲委任為廣東益華的副總裁。

陳正陶先生，33歲，本公司執行董事。陳先生負責百貨店業態、電器業態及超市業態的整體經營及規劃以及本集團的財務。於加盟本公司之前，陳先生擁有逾四年國際金融實踐經驗。陳先生現為廣東益華集團投資有限公司之副總裁，曾於2012年5月至2014年5月、2011年5月至2012年5月及於2010年1月至2011年4月分別擔任鎮江華龍廣場置業有限公司之副總裁、總經理助理及行政部經理。陳正陶先生於2007年畢業於阿斯頓大學，取得管理及行政研究學士學位。

陳正陶先生為董事會主席兼執行董事陳健仁先生之公子及本公司控股股東兼非執行董事陳達仁先生之侄子。

梁維君先生，53歲，本公司執行董事，其於2013年11月12日獲委任為獨立非執行董事，並於2016年6月20日調任為執行董事。於調任前，梁先生為審核委員會主席、審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。

於1999年10月至2005年6月以及2000年5月至2004年6月，彼亦分別擔任兩間聯交所上市公司駿新能源集團有限公司(股份代號：91)以及中國礦業資源集團有限公司(股份代號：340)的執行董事。梁先生現時擔任聯交所上市公司的執行董事，彼自2010年9月起獲委任為鼎和礦業控股有限公司(前稱「南亞礦業有限公司」，股份代號：705)執行董事，並為該公司的行政總裁。彼於前述聯交所上市公司的職責包括實施公司內部控制措施、確保交易符合相關會計準則、分析上市公司的財務報表及編製和審查年報。

非執行董事

陳達仁先生，61歲，本公司非執行董事。陳先生自2004年起擔任益華投資董事以及廣東逸豪酒店管理有限公司執行董事。陳先生擁有豐富的企業管理經驗。作為益華投資的副總經理，陳先生在第三產業擁有豐富經驗，並主要參與益華投資的酒店、餐飲以及娛樂相關業務。彼負責益華投資集團於該範疇的整體發展及策略規劃。

陳達仁先生為控股股東，亦為本集團執行董事兼主席陳先生的胞弟。

董事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

孫洪先生，68歲，本公司獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。彼於2012年3月至2015年3月獲委任為廣東省連鎖經營協會會長，並於1998年12月獲委任為中國連鎖經營協會常務理事及於2011年獲委任為廣東省日化商會榮譽會長。彼於2011年10月至2013年12月擔任順德區（經濟促進）經濟決策諮詢委員會委員，並獲選為廣東省消費者委員會專家委員會委員（2012年3月至2015年3月）。於2015年8月19日，孫洪先生獲委任為及目前仍為中國順客隆控股有限公司的獨立非執行董事，該公司在聯交所上市（股份代號：974）。

彼於1978年在北京商業學院攻讀政治經濟學，並於1978年12月獲發畢業證書。孫先生於2011年獲委任為香港城市大學商學院客座教授，任期為2011年1月至2012年12月。

徐印州先生，70歲，本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、提名委員會成員及審核委員會成員。彼於2001年至2007年擔任廣東商學院副院長，並自2010年3月起獲選為廣州市人民政府第二屆決策諮詢專家。

徐先生先後於1970年3月及1984年7月修畢北京大學化學研究及中國人民大學貿易經濟，於1995年12月獲廣東省人事廳授予商業經濟教授資格，並於2003年12月獲暨南大學廣東商學院評為工商管理導師。彼亦於2005年12月獲委任為廣東經濟學會副會長。

洪緝舫女士（「洪女士」），43歲，本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。洪女士在審核及鑑證方面擁有約20年經驗。洪女士目前為一所國際會計師事務所之董事，其專注於為多個不同行業之上市公司提供服務。洪女士亦曾參與多項交易支援工作，包括首次公開發售、資本市場交易，以及有關收購公司之財務盡職審查。在任職於目前的職位前，洪女士曾經任職於香港多所國際會計師事務所。洪女士於1996年畢業於香港城市大學，獲頒會計學學士學位。洪女士為香港會計師公會之執業會計師。

董事及高級管理層履歷

黎蒨琳女士，62歲，本公司獨立非執行董事。加入本集團前，黎女士曾經出任恒隆地產有限公司之高級經理（租務及物業管理）及於該公司工作逾20年。恒隆地產有限公司之股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市（股份代號：101）。於加入恒隆地產有限公司前，彼為China Hong Kong Trade Centre Limited總經理，其時負責於荷蘭鹿特丹成立中港貿易中心，該中心於歐洲為香港及中國公司的業務提供市場推廣及貿易支援服務。黎女士持有英國理斯特大學工商管理碩士學位。

高級管理層

王古坪女士，51歲，於2003年2月獲委任為廣東益華助理總裁，並自2014年1月起兼任投資及發展部門副總經理。彼負責本集團內控管理，並為內部控制委員會成員。

魏超靈先生（「**魏先生**」），38歲，自2014年起獲委任為廣東益華商業發展有限公司總裁，主要負責複合地產（房地產、商業地產、產業城）開發、併購及運營併購及運營。魏先生於加入本公司前曾創立一家以提供商業諮詢服務、策劃以及銷售的公司，並擔任該公司的總經理一職。

鄧志鵬先生（「**鄧先生**」），37歲，自2014年起獲委任為廣東益華商業發展有限公司及中山益華萬果商貿有限公司總經理，負責本公司複合地產（房地產、商業地產、產業城）開發、併購及運營以及發展萬果為品牌的便利店營運。鄧先生於加入本公司前，由2009年至2013年期間，擔任紅星美凱龍家居集團股份有限公司（股份代號：1528）華南區發展總經理。在此之前由2002年至2009年期間，鄧先生先後擔任華潤萬家有限公司及家樂福中國發展部經理。

公司秘書

謝永鑰先生，37歲，為我們的公司秘書兼財務總監。謝先生於2012年3月加入本集團，於審計及財務管理方面積逾七年經驗。加入本集團前，謝先生於2004年7月至2010年9月任職於執業會計師事務所信永中和（香港）會計師事務所有限公司，離職時任職審計經理。謝先生於2011年10月3日至2013年5月7日任職聯交所上市公司匯創控股有限公司（股份代號：8202）的公司秘書。謝先生於2004年自嶺南大學畢業，取得工商管理學士學位。謝先生為香港會計師公會的會員。

企業管治報告

董事會（「**董事會**」）欣然呈報本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至2016年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治常規

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，致力提升本集團的企業管治及透明度。截至2016年12月31日止年度內，本公司已遵守守則項下的守則條文。

董事進行的證券交易

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。本公司經向董事會全體成員作出特定查詢後，確認所有董事均已於整個年度內全面遵守標準守則內所訂定的相關標準。

董事會

截至2016年12月31日止年度內及截至本報告日期止，董事會成員包括六名執行董事、一名非執行董事，以及四名獨立非執行董事。

董事會的組成

執行董事

姓名

陳健仁先生

於本公司擔當的其他職位

董事會主席

提名委員會主席

范新培先生

行政總裁

薪酬委員會成員

蘇偉兵先生

—

林光正先生

—

陳正陶先生

—

梁維君先生（於2016年6月20日調任）

—

非執行董事

姓名

陳達仁先生

於本公司擔當的其他職位

—

獨立非執行董事

姓名

孫洪先生

於本公司擔當的其他職位

審核委員會成員

薪酬委員會成員

提名委員會成員

徐印州先生

審核委員會成員

薪酬委員會主席

提名委員會成員

洪縕舫女士（於2016年6月20日獲委任）

審核委員會主席

審核委員會成員

薪酬委員會成員

提名委員會成員

黎莆琳女士（於2016年9月19日獲委任）

—

董事會的責任

董事會的主要職能為審議及批准業務策略、財務目標、年度預算、投資提案，以及監察本集團是否履行法定及監管責任，從而確保根據規管董事會會議的規則、本公司組織章程細則（「**組織章程細則**」）及規管股東大會的規則作出適當的內部監控及管理監督。

本集團的日常運作交由其管理層處理。主席負責確保董事會的管理及運作有序，以及制訂本集團整體策略及業務方針，而執行董事則負責本集團的日常營運。

董事會會議

董事會定期會議每年舉行至少四次。董事會定期會議的議程及相關董事會會議文件全部適時送交全體董事，並於董事會或其轄下委員會會議擬定舉行日期前至少三天送交。董事會及其轄下委員會亦獲提供與事宜相關的充足資料，以便作出符合本集團最佳利益的決定。全體董事均獲發出至少十四天的通知，而全體董事均有機會出席會議。未能親身出席的董事可透過其他電子通訊方式參與會議。高級管理行政人員可不時獲邀出席董事會會議以進行簡報及／或回答董事會可能提出的詢問。

截至2016年12月31日止年度內，本公司舉行了四次董事會會議，出席紀錄載列如下：

姓名	出席／ 舉行會議總數
陳健仁先生	4/4
范新培先生	4/4
蘇偉兵先生	4/4
林光正先生	4/4
陳正陶先生	4/4
梁維君先生 (於2016年6月20日調任)	4/4
陳達仁先生	4/4
孫洪先生	4/4
徐印州先生	4/4
洪緝舫女士 (於2016年6月20日獲委任)	2/4
黎莆琳女士 (於2016年9月19日獲委任)	1/4

除陳健仁先生及陳達仁先生為兄弟以及陳正陶先生為陳健仁先生之公子及陳達仁先生之侄子外，董事會成員之間並無任何財務、業務、家屬或其他重大關係。

企業管治報告

獨立非執行董事的獨立性

本公司已獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定就其獨立性發出確認書。基於此等確認，董事會認為每名獨立非執行董事均為獨立人士。

委任及重選董事

根據組織章程細則，董事須於股東大會上當選，任期不多於三年，並可接受重選。本公司已執行一套有效的程序委任新董事。新董事的提名須首次經由提名委員會審議，然後將其推薦提交董事會考慮。所有新獲提名的董事皆須於股東大會上接受選舉及取得批准。

董事會多元化政策

本公司的董事會多元化政策載有關於董事會多元化的目標及原則，以達成本公司策略目標，從而使技巧、經驗及多樣的觀點與角度取得平衡。人選乃根據一系列多樣性觀點來選擇，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及／或服務年期。最終決定將以可取之處為基礎，考慮人選時會比對可計量目標，當中考慮到本公司的業務及需要。

董事薪酬

本公司的薪酬委員會負責就董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提供建議。本公司訂有政策，規定各董事及高級管理人員的薪酬待遇須根據(其中包括)其職務、職責、資歷、經驗及資格以及當時市場慣例釐定。

董事的持續專業發展

為確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻，本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以發展並更新其知識、技能及對本集團經營的業務及所在市場的了解。本公司向每名新委任的董事提供全面的就任資料文件，涵蓋香港上市公司董事之責任及義務概要、本公司之憲章文件以及香港公司註冊處發出的《董事責任指引》，確保有關董事對良好企業管治常規有足夠認識。

企業管治報告

本公司亦向董事提供本集團業績每月資料更新，以及如業績及營運重點等資料，使董事會全體及各董事均能履行其職責。截至2016年12月31日止財政年度，所有董事均已參與合適的持續專業發展，並已向本公司提供其培訓記錄。現任董事提供的培訓記錄概要如下：

董事姓名	閱讀文章、報章、 期刊及／或資料更新	出席培訓 及／或研討會
執行董事		
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	✓	✓
梁維君先生	✓	✓
非執行董事		
陳達仁先生	✓	✓
獨立非執行董事		
孫洪先生	✓	✓
徐印州先生	✓	✓
洪緝舫女士	✓	✓
黎莆琳女士	✓	✓

年內，本公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

主席及行政總裁

本公司的主席與行政總裁的角色及職責分開並由不同人士出任。

董事會主席陳健仁先生負責制訂本集團整體策略及業務方針。本公司行政總裁范新培先生負責協助制訂整體策略及日常管理，以及執行本公司的策略。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會由四名成員組成，分別為徐印州先生（委員會主席兼獨立非執行董事）、范新培先生（執行董事）、孫洪先生（獨立非執行董事）及洪緝舫女士（獨立非執行董事）。

薪酬委員會的職務與職能載列於其職權範圍內，主要職責包括就董事及高級管理層的薪酬政策及結構向董事會提供建議、釐定各董事及高級管理層成員的薪酬待遇、確保董事及其聯繫人並無參與釐定彼等本身的薪酬待遇、因應企業方針及目標而檢討及批准績效薪酬，以及檢討及批准解僱或罷免董事相關的賠償安排。

截至2016年12月31日止年度內，薪酬委員會舉行了2次薪酬委員會會議，出席紀錄載列如下：

姓名	出席／舉行會議總數
徐印州先生 (主席)	2/2
范新培先生	2/2
孫洪先生	2/2
梁維君先生 (於2016年6月20日調任)	1/2
洪緝舫女士 (於2016年6月20日獲委任)	1/2

下表載列截至2016年12月31日止財政年度內薪酬委員會工作概要：

- 檢討2016年董事及高級管理層薪酬政策；及
- 檢討執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬。

審核委員會

審核委員會由三名成員組成，分別為洪緝舫女士（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）。

截至2016年12月31日止年度內，審核委員會舉行了2次會議。審核委員會成員已與本公司的外聘核數師審閱及討論本集團截至2016年12月31日止年度的經審核財務報表。彼等認為，此財務報表已符合適用的會計準則、上市規則及法律規定，並已作出足夠的披露。審核委員會亦可能不時舉行特別會議，以討論特殊項目或其認為必要的其他事宜。本公司的外聘核數師如認為有需要，可要求召開審核委員會會議。

企業管治報告

審核委員會的主要職務如下：

- 考慮外聘核數師的委任、核數費用以及任何有關辭任或罷免的問題。
- 檢討及監察外聘核數師的獨立性及客觀性，以及根據適用準則進行核數程序是否有效。
- 就聘請外聘核數師提供非核數服務制訂政策並予以執行。
- 與管理層討論內部控制的系統範圍及素質，以及確保管理層已履行其職責以建立有效的內部控制系統，包括會計及財務匯報職能方面的資源、員工資格及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及預算是否充足。

以下為審核委員會舉行的委員會會議的出席紀錄：

姓名	出席／舉行會議總數
洪緝舫女士 (於2016年6月20日獲委任) (主席)	1/2
孫洪先生	2/2
徐印州先生	2/2
梁維君先生 (於2016年6月20日調任)	1/2

提名委員會

提名委員會由四名成員組成，分別為陳健仁先生(委員會主席兼執行董事)、徐印州先生(獨立非執行董事)、孫洪先生(獨立非執行董事)及洪緝舫女士(獨立非執行董事)。

提名委員會的職務與職能載列於其職權範圍內，主要職責包括檢討及監督董事會的架構、人數及多元性、制訂識別及評估候選董事詳盡履歷的程序以及就甄選董事候選人及委任或重新委任董事的事宜向董事會提出建議。

正式提議準董事名稱前，會徵詢現任董事(包括獨立非執行董事)的意見。合資格候選人的遴選準則主要根據對彼等的資格、經驗及專長的評核為基準。提名委員會經權衡適合本集團業務的技能及經驗，挑選及推薦董事候選人。

截至2016年12月31日止年度內，提名委員會舉行了2次會議。提名委員會成員已對董事會目前的架構、人數及組成進行檢討及討論。

企業管治報告

以下為提名委員會舉行的委員會會議的出席紀錄：

姓名	出席／舉行會議總數
陳健仁先生 (主席)	2/2
徐印州先生	2/2
孫洪先生	2/2
梁維君先生 (於2016年6月20日調任)	1/2
洪縕舫女士 (於2016年6月20日獲委任)	1/2

外聘核數師及核數師的薪酬

由外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所所提供，與審核本集團截至2016年12月31日止年度的財務報表有關的服務總費用約為人民幣2.3百萬元。

企業管治

企業管治職能由董事會負責履行。

本公司已採納守則第D.3.1段，作為董事會履行企業管治職能的責任守則。

截至2016年12月31日止年度內，董事會已履行以下企業管治職責：

- a. 檢討本公司的企業管治政策及常規；
- b. 檢討及監察董事及高級管理層所接受的培訓及持續專業發展；
- c. 檢討及監察本公司的政策及常規是否符合法律及監管規定；
- d. 檢討及監察適用於僱員的操守準則；及
- e. 檢討本公司是否遵守企業管治報告所載的披露守則。

風險管理及內部監控

董事會承認其有責任持續監察本集團的風險管理及內部監控系統，並檢討其是否有效。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

於本年度內，董事會通過審核委員會就本集團風險管理及內部監控系統的設計及實施是否有效進行週年檢討，有關檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控，以確保本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是足夠的。就此而言，審核委員會將任何重大議題傳達給董事會。

於本年度內，本集團委任了天職香港內控及風險管理有限公司（「天職」）以：

- 通過一系列工作坊和訪談，協助辨認及評估本集團的風險；及
- 獨立執行內部監控檢討及評估本集團風險管理及內部監控系統是否有效。

獨立檢討及評估的結果已經向審核委員會及董事會報告。此外，董事會已採納天職所推薦的內部監控及風險管理措施改進，以提升本集團之風險管理及內部監控系統以及減低本集團風險。根據天職的調查結果及建議以及審核委員會的意見，董事會認為內部監控及風險管理系統有效和足夠。

本集團已制訂有關處理及傳布內幕消息的內部監控程序，以符合《上市規則》第十三章以及《證券及期貨條例》第XIVA部的規定。內部監控機制包括訊息流和報告流程、保密安排、披露程序和員工培訓安排等。

本集團的企業風險管理框架

本集團於2016年建立了其企業風險管理框架。董事會整體負責確保維持健全有效的內部監控，而管理層則負責設計和實施內部監控系統，以管理本集團面臨的各種風險。

企業管治報告

本集團通過風險辨認和評估過程去辨認風險、評估、排序和分配處理方法。本集團的風險管理框架依循COSO企業風險管理 – 整合架構，其讓董事會和管理層可有效管理本集團的風險。審核委員會監督風險管理及內部審核功能，而董事會則定期收到審核委員會的報告。

主要風險

於2016年，本集團辨認到以下主要風險，其分類為策略風險、營運風險、財務風險和合規風險。

風險範圍	主要風險
策略風險	競爭風險；信譽風險
營運風險	產品責任風險；合規風險；洩漏敏感資料風險；現金管理風險；聘用欠經驗的員工；未經授權開支；決策集中風險
財務風險	流動資金風險；利率風險；外匯風險
合規風險	不符合有關僱傭的條例的風險；上市規則及有關公司規例及條例更改

本集團的風險控制機制

本集團採用「三道防線」企業管治架構，經營管理及控制由經營業務管理層進行，風險管理監察由財務及合規團隊進行，而獨立內部審核則外判予天職及由其進行。本集團維持風險登記冊，以追蹤本集團所有已辨認的主要風險。風險登記冊為董事會、審核委員會和管理層提供其主要風險的資料，並記錄管理層為減低相關風險而採取的行動。每項風險最少每年根據其發生的可能性和對本集團的潛在影響進行評估。風險登記冊由管理層以風險擁有人身份更新，其最少每年在進行年度風險評估後加入新風險及／或移除現有風險（如適用）。該檢討過程可以確保本集團主動管理其面臨的風險，所有風險擁有人都可以取覽風險登記冊，並知悉及警覺到其責任範圍內的風險，以便其能夠有效率地採取跟進行動。

本集團的風險管理活動由管理層持續進行。本集團最少每年評估其風險管理框架是否有效，並定期舉行管理會議，以更新風險監察工作的進展情況。管理層致力於確保風險管理構成日常業務運作流程的一部分，以使風險管理有效地配合企業目標。

本公司將會繼續委聘外部獨立專業人士每年檢討本集團之內部監控及風險管理系統，以及進一步提升本集團的內部監控及風險管理系統（如適用）。

董事及本集團內部審核已經審視內部審核功能的需要，並且認為，有鑑於本集團業務的規模、性質及複雜程度，委任外部獨立專業人士為本集團執行內部審核功能以滿足其需要將更具成本效益。然而，董事及本集團內部審核將會繼續最少每年審視內部審核功能的需要。

不合規事故的持續合規性

按招股章程所述，本公司須於年報內披露若干不合規事件的合規情況，有關詳情載列如下：

(i) 僱員盜竊

審核委員會已審閱由內部控制顧問所發出有關達致財務管理（包括現金）環節成效的結果的報告。根據內部控制顧問的評核報告，審核委員會認為，內部控制顧問的建議措施已有效執行。

(ii) 反貪腐及防止洗黑錢

於截至2016年12月31日止年度內，本集團繼續執行與發行購物卡有關的反貪腐及防止洗黑錢活動的政策。審核委員會考慮合規記錄及內部控制委員會的檢討結果後，信納該等措施繼續有效地執行。

(iii) 未獲房屋所有權證的現有租約的最新登記情況

按招股章程所載，我們的江南店、英德店、泰安店（龍潭）以及部份古鎮店（6,590平方米）分別位於屬較大型且各部份處於不同發展階段的建設項目一部份的場所上，而該場所的房屋所有權證須待整個項目竣工後才會取得，且將於竣工驗收程序及其他程序完成後方會申請房屋所有權證。於2017年3月30日，即本報告日期，該等項目尚未完成施工或尚未完成若干工序及程序，因此未能申請房屋所有權證。經考慮基於業主所提供資料的狀況及適用法規，獨立非執行董事認為，有關房屋所有權證的登記出現延誤，並非租賃協議任何訂約一方違反有關法律法規所致。另外，古鎮店的業主知會本公司古鎮店於2017年11月30日租約期滿前不大可能取得房屋所有權證。因此，董事已決定當古鎮店有關部份的租約期滿時不再續租。

企業管治報告

按招股章程第189頁披露，根據《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，倘業主已取得建設工程規劃許可證及建設工程已符合建設工程規劃許可證所載的條款，中國人民法院一般會確認租賃協議的有效性。由於所有相關的租賃物業具有建設工程規劃許可證及相關業主已獲核實為合法擁有人，並經考慮中國律師的意見，認為有關業主有權向我們出租場所，而租賃協議屬有效及可強制執行，因此，我們的董事認為，有關未獲房屋所有權證的租賃將不會導致我們的商店營運承受重大風險。

履行不競爭承諾

於2013年11月19日，控股股東陳達仁先生及擁有本公司股份（「**股份**」）權益的若干執行董事及高級管理層成員（即陳健仁先生、范新培先生、蘇偉兵先生及林光正先生，「**契諾人**」）已以本公司為受益人訂立不競爭契據（「**不競爭契據**」），據此，只要股份維持於聯交所上市，以及契諾人個人或與其聯繫人（定義見上市規則第一章）共同直接或間接擁有不少於30%已發行股份的權益，或被視為控股股東，則契諾人將自行及促使其各自聯繫人：

- (a) 不會直接或間接從事、參與對本集團現有業務活動構成或可能構成競爭的任何業務或於當中持有任何權利或權益，或向其提供任何服務或以其他方式參與其中，或於本集團日後可能進行的任何業務活動方面與本集團競爭，惟（由其及／或其聯繫人）持有於聯交所或任何其他證券交易所上市的任何公司的不超過5%股權除外；
- (b) 不會採取構成干預或阻礙本集團業務活動的任何直接或間接行動，包括但不限於招攬本集團顧客、供應商及員工；及
- (c) 就契諾人（包括彼等的聯繫人）與本集團之間的任何潛在利益衝突事宜知會董事。

企業管治報告

此外，各契諾人共同及個別不可撤回及無條件地向本公司承諾，倘若契諾人或其各自的聯繫人獲得有關本集團任何產品及／或服務的任何新商機（「**新商機**」），則彼將連同本集團評估新商機價值所需資料轉介本集團。契諾人及其各自的聯繫人將不得進行新商機，直至本集團出於商業理由決定不進行新商機為止。

本公司已收到來自各契諾人的確認書，確認彼等於2016年內並無違反不競爭承諾契據的條款。獨立非執行董事已檢討及確認，契諾人已遵守契據的條文，以及本公司已根據其條款執行契據。

董事就財務報表承擔的責任

董事確認其有責任遵照上市規則的規定編製本集團的賬目及作出其他財務披露，管理層將向董事會提供資料及解釋，以便對財務及其他決定作出有根據的評審。

與股東的溝通

本公司致力與其股東及投資者建立及維持持續的關係及有效的溝通。為促進關係及加強溝通，本公司已設立以下多個渠道：

1. 股東週年大會讓股東有機會表達意見及與董事會進行交流。主席及董事均會出席本公司股東週年大會以回答股東的提問；
2. 於股東大會上就每項實際獨立的事宜提呈獨立的決議案，並於致股東的年報內載列召開股東特別大會及提呈議案的程序，以促使執行股東權利；及
3. 股東可瀏覽本公司網站www.yihua.com.cn以瞭解本公司的一般背景資料及其業務，加深普羅大眾對本集團的認識。

企業管治報告

股東權利

召開股東特別大會及提呈議案

根據組織章程細則第64條，特別股東大會可由一名或多名持有股東要求召開，該等股東於提出要求當日須持有本公司實繳股本不少於十分之一並有權在股東大會上投票。有關要求須以書面形式向董事會或公司秘書提出，藉以要求董事會就處理有關要求所指明之任何事務而召開股東特別大會。有關會議須在存放該請求書後兩個月內召開。如董事會在請求書存放日期起計21日內未有進行安排召開有關會議，則請求人(或多名請求人)可用相同方式自行召開會議，且請求人因董事會未有妥為召開會議而招致的所有合理費用，須由本公司償還請求人。

向董事會作出查詢的程序

股東如欲向董事會作出查詢，請致函公司秘書，郵件寄交本公司的香港主要營業地點，地址為香港德輔道中300-302號華傑商業中心8樓8A室。

章程文件變動

於2016年內，本公司的章程文件並無變動。

環境、社會及管治報告

本公司董事會（「**董事會**」）連同其附屬公司（統稱「**本集團**」）謹此呈報本截至二零一六年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治報告（「**環境、社會及管治報告**」）。環境、社會及管治報告是根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）報告指引（「**環境、社會及管治指引**」）所載的規定編製。

環境、社會及管治理念

本集團認為可持續發展是本集團的核心價值之一，將持續發展理念融入業務營運，為僱員、客戶、業務夥伴、股東、投資者及社區締做長遠價值。

組織架構

董事會負責我們的環境、社會及管治策略及報告，包括評估及確定環境、社會及管治相關風險，並確保已設有適當及有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。本集團成立的环境、社會及管治工作小組，任用各個職能部門的管理人員及僱員，透過檢討本集團營運及內部討論，以識別相關環境、社會及管治事宜及評估有關事宜對我們的業務及持份者的重要性。

根據環境、社會及管治指引的一般披露規定，有關已識別的重大環境、社會及管治事宜已載入本環境、社會及管治報告，旨在以平衡的原則披露本集團營運中的環境、社會及管治之表現。

與持份者關係

對本集團而言，企業的發展始終是建立在以人為本的基礎之上，與組織相關的所有人員包括員工、客戶、業務夥伴與供應商、信貸方、股東與潛在投資者、當地政府和社區都對公司具有重要意義及影響力。我們相信與持份者溝通有助我們更妥善地制定業務策略以響應其需要，同時亦讓我們預測風險和鞏固業務和社區的穩健發展，並通過不同渠道繼續與持份者發展互惠關係及促進可持續發展。

環境、社會及管治報告

A 環境方面

作為企業責任的一部分，本集團承擔環境保護責任，並充分意識到可持續環境發展在實現其業務可持續性方面的重要性。基於業務性質，不會對環境構成重大影響及不會產生有害污染物。本集團嚴格遵守《中國人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》等相關法律法規，並持續追蹤最新的國家及地區環境保護條例、積極響應國家環保政策，並會採取步驟密切監察並管理我們對環境造成的影響。

A1 排放物

日常經營產生之主要環境問題包括用電產生之溫室氣體排放、用水及廢水、固體廢物及室內空氣質量。本集團已制訂多個節能措施以幫助減少排放（如下節「資源使用」所進一步詳述）。

本集團於運營的地方不會產生有害廢棄物的排放。所有廢水處理均嚴格按照當地法規將污水排入城鎮排水與污水處理設施處理，而固體廢物則由清潔公司安排送到指定垃圾收集站處理。

A2 資源使用

為致力減低能源消耗及改善能源節約管理，實施綠色運營及綠色辦公，我們實施了以下節能措施：

燈光照明

我們積極將照明系統換成LED照明，現時超過50%的地方已轉用LED照明。於商場內，門口、中庭等位置附近多利用自然光源，減少白天開燈時間，晚上時間做到定時開啟，並隨天氣變化光線明暗程度及時調整開、關燈時間。而商場戶外的照明燈、招牌燈則加裝計時器，根據季節變化設定調整開關時間，多利用自然光源從而減少開燈時間；針對倉庫及辦公室的開關燈也要求無員工時隨手關燈的規定。

環境、社會及管治報告

冷氣及冷凍設備

將中央冷氣設定自動開關時間控制室內溫度，相對客流量較少的時候會調節冷氣溫度以達節能效果，並定時清洗及維修冷氣濾網保持送風通暢減低能源消耗，並於商場門口加裝風簾機減少冷氣外流。在晚上營業結束後，超級市場的冷凍設備全部拉上風幕減少製冷流失。

其他減省電力措施

打印機已預設環保選項，閒置時自動轉換至省電模式。為進一步控制電力需求，我們已向僱員提供指引，將電子儀器設定為省電模式。

我們亦鼓勵僱員因應辦公室的溫度穿著合適的衣服。

用水

為提倡節約用水，於辦公區域、洗手間等公共區域張貼節約用水等宣傳標語，定期維修管道及供水設施以減少滲漏，及加安裝感應器按需要用水及沖水以節省用水量。

使用環保購物袋

宣導顧客、員工一起實行環保節能，提倡減少使用塑膠購物袋，建議自備購物袋及多使用環保購物袋。

減少用紙

積極鼓勵顧客減少包裝紙的使用，並使用環保紙作為辦公室用紙，及盡量做到正反兩用或廢紙再用，以減少紙張使用。

環境、社會及管治報告

A3 環境及天然資源

因業務性質使然，除了上述的排放物和資源使用外，本集團在營運中並無對環境及天然資源造成重大的直接影響。然而，我們實施了以下環境保護措施：

環境噪音

在商場內統一使用中央播放系統，控制商場背景音樂的音量在國家標準內，並每天進行巡視檢查，確保商場廣播音量大小適中；禁止櫃檯在銷售產品時使用高音喇叭或者高聲叫賣，嚴禁員工和及時提醒顧客不得在商場內大聲喧嘩，以降低及控制環境噪音。

室內空氣質量

定期在商場清洗冷氣及進行消毒工作，並進行空氣檢測，令員工及顧客在安全的環境下工作及購物。

公務車輛管理

加強公務車輛管理，優化車輛使用率及減少車輛次數，並定期保養車輛減少碳排放及延長車輛壽命。同時，安排員工外出辦理公務盡量乘坐公共交通工具。

B 社會方面

B1 僱傭及勞工準則

本集團將員工看作企業發展首要的利益相關者，重視在企業管理中注入更多的體現勞動力價值與尊嚴的制度設計，建立起一套人性化的人力資源管理規則。物色及吸納優秀人才，不會因性別、年齡、種族、宗教或殘疾等差別對待，務求給人人平等的機會以將職位給予有能力之人。

員工的薪酬假期制度、考勤制度、工作環境狀況、行為服務規範、福利制度及申訴制度等都編寫在《員工手冊》內給員工參考並定期檢討。本集團鼓勵所有員工自由發表意見，讓員工了解自己的權益與責任等。

環境、社會及管治報告

本集團嚴格遵守所有中國及香港的勞工法律及法規，涵蓋全面的僱傭及員工福利，並落實杜絕僱用童工及禁止強制勞工行為。我們於招聘員工過程中，謹慎檢視應徵者身份證明文件，確保本集團不會誤用童工。同時，本集團拒絕使用暴力、威脅或者非法限制人身自由的手段，強制員工工作。

本公司於報告期間並無發生有關法律法規所規定勞工準則的重大不循規事宜。

僱用績效指標概要：

於報告年內，本集團員工總數為1,517人，全職在中國及香港等地工作。

員工按性別劃分，如下：

	員工總數
男	519
女	998
	1,517

環境、社會及管治報告

員工按年齡劃分，如下：

	員工總數
年齡	
18-30	382
30-60	1,129
≥60	6
	1,517

離職員工按性別劃分，如下：

	離職總人數
男	356
女	430
	786

B2 健康與安全

為保障員工的職業健康與安全，本集團遵守中國及香港相關地方法律法規，並竭力給員工提供安全、健康、舒適的工作環境，包括為全體員工安排身體檢查、定期對飲水設備、空調、線路進行安全檢查，定期執行除蟲除塵等。重點要求員工必須遵守《員工手冊》的安全守則及《消防安全管理制度》規定，並定期舉行消防演習進行全體職員安全防火滅火知識培訓，以增強安全防火意識，掌握滅火器，消火栓等消防器材的使用方法，及學習應急保護措施以防突發事故發生免受事故傷害。

環境、社會及管治報告

B3 發展及培訓

公司的成功及優質服務很大程度上取決於員工培訓的重視，我們通過各種形式包括專家授課及內部培訓等對員工進行培訓。安排新入職員工培訓幫助盡快瞭解公司及適應工作崗位。對於在職員工，針對性的提供其崗位有關的培訓，提升員工的技能及職業發展等不斷提高員工的素質，使員工不僅在工作領域內充分施展個人的才能，同時也可以實現個人發展計劃，從而使員工不斷發掘自己的潛能，在公司穩步前進的同時實現個人的事業發展目標。董事和高級管理人員接受專業培訓，以使他們瞭解最新的公司條例、監管政策、企業管治、財務管理和市場趨勢等信息。

B4 健康生活

我們心繫員工，堅信員工的健康福祉是本集團成功之本。本集團為員工舉辦多項輕鬆有趣活動包括旅遊、燒烤、郊遊、趣味運動會等等，讓員工放鬆工作壓力舒展身心。

B5 供應鏈管理

本集團致力與供應商及承判商一同維持可持續的供應鏈，並積極與彼等合作，從商業道德、環境、健康及安全方面的標準控制產品質量和項目施工流程以保證服務質量。我們選擇供應商及承判商提供服務時，會先進行評估調查各供應商的聲譽、技術及服務能力及信用等，及監察其表現以確保其合乎標準、合約條款及品質等規定。合資格者會記錄在核准名單上以便日後採購選擇。倘若供應商或承判商的評估結果不符合要求，相應的供應商或承判商會從核准名單上移除。

我們深信透過遵守採購政策及程序，可和供應商及承判商建立和保持長遠的合作夥伴關係。同時，我們亦從環境因素角度考慮，盡可能採用本地供應商及承判商，以減少運輸過程中的污染物排放，並鼓勵他們推動環保措施和產品。

環境、社會及管治報告

B6 產品責任

本集團採購部門對供應商進行集中管控，建立全面的採購機制，管理及監管本集團的供應鏈流程，以高效的供應鏈管理作為對產品的成本控制、品質和銷售有監察作用，確保產品質量和項目品質符合適用的法律及法規。

關於產品採購，本集團會檢查商品的容量、標籤、標識等是否符合國家要求，而進口產品的供應商則查核《出入境檢驗檢疫報檢企業備案》、《對外貿易經營者備案登記》等相關批文。如發現商品有品質問題，會即時通知主管並將商品撤下，並定期審查供應商的經營資格、經營範圍，是否具有相應的代理授權，對有問題的供應商即時更換及淘汰。

關於項目工程，本集團於開展前與客戶溝通及確認工作計劃，且積極監控流程及與客戶進行協調。在施工階段期間，定期與承判商開會及定期到工地視察，以管理產品品質及避免錯誤工序發生。並對建築物原型的模擬以及樣品，在大批量生產前或施工開始前，向承判商或分判商提供指導和指引。

產品及服務投訴

本集團十分重視客戶的意見，安排專門的售後服務人員為客戶跟進問題和意見。所有投訴立即跟進，並確保客戶可於最短時間內得到處理和答覆。

保護客戶隱私

本集團重視與客戶的關係，尊重每個客戶的隱私權。所有客戶個人資料由專人管理，確保客戶的資訊資料不被洩露以維護每個客戶的隱私與安全。

環境、社會及管治報告

B7 反貪污

為維持公平、公正及高效的經營及工作環境，本集團在經營過程中堅持誠信經營的高標準，杜絕任何形式的貪污受賄行為，嚴格遵守中國及香港相關的反貪污反賄賂等法律及法規。

本集團設有《廉潔守則》規範各部門以及員工的行為，並要求所有合作供應商在簽訂合同時簽訂《陽光協議》，約束雙方員工做到廉潔自律，杜絕一切商業賄賂行為。

B8 社區投資

我們推動本集團各成員公司對營運所在當地社區的社會貢獻，並重視培養員工之間的社會責任感，及鼓勵彼等於工作期間及私人時間為我們的社區作出更佳貢獻。

本集團積極為社區謀求福祉，於報告年內造就了102個直接就業職位，而我們員工均踴躍參與當地社區活動包括善款募捐、物品捐贈、義賣、慰問敬老院、慈善公益徒步行和紅十字會捐血等等以關顧當地的社會弱勢群體。

董事會報告

本公司董事（「董事」）欣然呈報本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2016年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的業務為在中國經營百貨連鎖店、物業投資及物業發展。

本公司附屬公司之主要業務活動及其他詳情，載於財務報表附註38內。財政年度內本集團經營業務的主要業務活動及地理區域分析，載於財務報表附註5內。

業績

本集團截至2016年12月31日止年度的業績載於第71至72頁的合併全面收益表內。

業務審視

本集團本年度的業務審視及業務的未來發展之討論連同對本集團可能面對的風險及不明朗因素的描述，分別載於第5頁至第10頁「主席報告書」以及第11頁至第18頁「管理層討論及分析」。第11頁至第18頁「財務回顧」亦載有本年度運用本集團財務關鍵表現指標進行的分析。本集團財務風險管理的描述載於合併財務報表附註3內。

財務摘要及概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債的概要載於年報第3至4頁。

環境政策及表現

本集團致力於環境及社區的長期可持續性。本集團已經遵守中國環境保護法律以及其他關於環境保護、健康與安全、工作地點環境及僱傭的有關法律及規例，並已經採取有效措施以有效運用資源、節省能源及減少浪費。有關本集團的環境政策及表現之詳情，載於年報第36頁至第44頁之「環境、社會及管治報告」內。

遵守有關法律及規例的情況

於截至2016年12月31日止年度內，並無本集團未有遵守有或會有重大影響的有關法律及規例的情況。

與持份者的關係

本集團明白本集團業務的興盛繫於其主要持份者的支持，包括僱員、客戶、供應商、銀行、規管機構及股東。於截至2016年12月31日止年度內，本集團與其主要持份者並無任何重大糾紛。本集團將會繼續確保與其各主要持份者有效溝通及維持良好關係。

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。

主要客戶及供應商

來自本集團最大客戶及五大客戶的總銷售額合共佔本集團年內總銷售不足30%。來自本集團五大供應商的總採購額共佔本集團年內總採購不足30%。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註14。

投資物業

有關投資物業變動詳情載於合併財務報表附註15及附註36內。

股本

本公司股本變動詳情載於合併財務報表附註26。

董事會報告

資產負債表日後事項

有關本集團資產負債表日後事項之詳情，載於合併財務報表附註41內。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

年內，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股份。

儲備

根據開曼群島法例，本公司可根據本公司組織章程細則的條文從其利潤或其股份溢價賬中派付股息，惟緊隨建議分派股息日期後，本公司須能於日常業務過程中支付其到期債務。

於2016年12月31日，本公司可供分派的股份溢價約為人民幣124,034,000元，當中人民幣44,538,000元（相等於49,790,000港元）擬用於派發本年度的末期股息。有關詳情載於合併財務報表附註12及附註39。

董事

截至2016年12月31日止年度內及直至本報告日期止，董事成員為：

執行董事

陳健仁 (主席)

范新培先生 (行政總裁)

蘇偉兵先生

林光正先生

陳正陶先生

梁維君先生 (於2016年6月20日調任)

非執行董事

陳達仁先生

獨立非執行董事

孫洪先生

徐印州先生

洪縵舫女士 (於2016年6月20日獲委任)

黎莆琳女士 (於2016年9月19日獲委任)

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於第19頁至第22頁「董事及高級管理層履歷」一節。

董事會報告

董事資料變更

於本公司作出特定查詢及董事確認後，除本年報另有披露外，並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變更。

借款

於2016年12月31日，本集團借款的詳情載於合併財務報表附註29。

承擔

有關本集團的承擔詳情載於合併財務報表附註34。

關連方交易

在日常業務中進行的重大關連方交易概要載於合併財務報表附註37內。

附註37(a)(i)及(ii)內所述的關連方交易屬《上市規則》第十四A章所界定的關連交易或持續關連交易。該等交易中包括人民幣114,000元的款項，根據《上市規則》第十四A章，由於所有適用百分比率均低於0.1%，因此，其可獲完全豁免遵守股東批准、年度審核及所有披露規定。

附註37(a)(iv)內所述的關連方交易並非《上市規則》第十四A章所界定的關連交易或持續關連交易。

附註37(a)(v)內所述的關連方交易屬《上市規則》第十四A章所界定的關連交易，其可獲完全豁免遵守《上市規則》第十四A章的股東批准、年度審核及所有披露規定。

附註37(a)(vi)內所述的關連方交易屬《上市規則》第十四A章所界定的關連交易。由於根據《上市規則》第14.07條，有關根據該項交易所擬進行的交易的其中一個適用百分比率高於25%但低於100%，因此，其構成本公司之主要交易，須遵守《上市規則》第十四章有關申報、公告及股東批准的規定。

除上文所述者外，附註37(a)(i)、(ii)及(iii)內所述的關連方交易屬《上市規則》第十四A章所界定的持續關連交易。

本公司確認，其已經根據《上市規則》第十四A章遵守有關披露規定。

董事會報告

董事及控股股東於合約的權益

除第54頁至第59頁本董事會報告「持續關連交易」及財務報表附註37「關連方及重大關連方交易」所披露者外，董事或控股股東或其各自聯繫人概無直接或間接於本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司所訂立於年末或年內任何時間仍然生效並對本集團業務而言屬重大的任何合約中擁有重大權益。

董事於競爭業務的權益

截至本報告日期止，董事概無於直接或間接構成本集團競爭業務的其他業務中擁有任何實益權益。

董事服務合約

董事與本公司或其附屬公司之間概無聘用公司可於一年內不作補償（法定補償除外）而予以終止的任何現有或擬定服務合約。

管理合約

本年度內，本公司並無就全部或任何重大部分業務的管理及行政訂立或存在任何合約。

獲准許的彌償條文

在法律允許範圍內，根據組織章程細則，每名董事於或就執行及／或履行其職務及／或行使其權力及／或另行就或因其職責、權力或職位所可能蒙受或招致的任何費用、收費、開支、損失及法律責任，均須從本公司的資產中撥付彌償。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及短倉

截至2016年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	本公司／ 相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目	概約持股量 百分比
陳達仁先生	本公司	受控制法團權益	268,174,166 (L) (附註2)	53.86%
范新培先生	本公司	實益擁有人／ 受控制法團權益	44,068,840 (L) (附註3)	8.85%
林光正先生	本公司	實益擁有人	5,362,916 (L)	1.08%
蘇偉兵先生	本公司	實益擁有人	4,320,416 (L)	0.87%
陳達仁先生	Jaguar Asian Limited (「Jaguar Asian」)	實益擁有人	1 (L) (附註2)	100%

附註：

- 「L」字母代表於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的好倉。
- Jaguar Asian乃由非執行董事陳達仁先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳達仁先生被視作擁有Jaguar Asian所持268,174,166股股份的權益。
- 44,056,340股股份及12,500股股份分別由范新培先生及EAGLEPASS DEVELOPMENTS LIMITED（「Eaglepass Developments」）直接持有。Eaglepass Developments分別由陸漢興先生（前董事，於2015年5月4日辭任）及益升管理有限公司（「益升」）擁有15.66%及84.34%權益。益升由中山市盈利豐商貿發展有限公司全資擁有，中山市盈利豐商貿發展有限公司則分別由范新培先生、林光正先生（執行董事）、蘇偉兵先生（執行董事）、王古坪女士、張蓉女士及羅成文先生擁有66.33%、9.62%、9.62%、4.81%、4.81%及4.81%權益。因此，根據證券及期貨條例，范新培先生被視作擁有Eaglepass Developments所持12,500股股份的權益。

董事會報告

除上文所披露者外，於2016年12月31日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置的登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須披露權益或淡倉的人士以及主要股東

據董事所知，於2016年12月31日，以下人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或本公司相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份數目 (附註1)	概約股權 百分比 (附註2)
Jaguar Asian Limited	實益擁有人	268,174,166 (L)	53.86%
均來財務有限公司 (附註3)	對股份持有保證權益的人	118,110,750 (L)	23.72%
Good Profit Development Ltd. (附註3)	受控制法團權益／對股份 持有保證權益的人	118,110,750 (L)	23.72%
Good Foundation Co. Ltd. (附註3)	受控制法團權益／對股份 持有保證權益的人	118,110,750 (L)	23.72%

董事會報告

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份數目 (附註1)	概約股權 百分比 (附註2)
Upbest Strategic Co. Ltd. (附註3)	受控制法團權益／對股份 持有保證權益的人	118,110,750 (L)	23.72%
Upbest Financial Holdings Limited (附註3)	受控制法團權益／對股份 持有保證權益的人	118,110,750 (L)	23.72%
美建集團有限公司 (附註3)	受控制法團權益／對股份 持有保證權益的人	118,110,750 (L)	23.72%
CCAA Group Limited (附註3)	受控制法團權益／對股份 持有保證權益的人	118,110,750 (L)	23.72%
鄭啟明 (附註3)	信託的受益人 (酌情權益除外)	118,110,750 (L)	23.72%
鄭偉玲 (附註3)	信託的受益人 (酌情權益除外)	118,110,750 (L)	23.72%
鄭偉倫 (附註3)	信託的受益人 (酌情權益除外)	118,110,750 (L)	23.72%

附註：

1. 「L」代表於股份之好倉。
2. 概約股權百分比乃根據於2016年12月31日之497,903,555股已發行股份計算。

董事會報告

3. 根據於2015年12月18日存檔的主要股東權益披露表格，均來財務有限公司由Good Profit Development Ltd.全資擁有，而Good Profit Development Ltd.由Good Foundation Co. Ltd.及Upbest Strategic Co. Ltd.分別擁有50%及50%權益。Good Foundation Co. Ltd.及Upbest Strategic Co. Ltd.由Upbest Financial Holdings Limited全資擁有，而Upbest Financial Holdings Limited由美建集團有限公司全資擁有。美建集團有限公司由CCAA Group Limited擁有73.65%權益，而CCAA Group Limited是鄭啟明、鄭偉玲及鄭偉倫為受益人的信託。

除上述披露外，據董事所知，於2016年12月31日，並無任何人士於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須披露予本公司和聯交所的權益或淡倉。

陳達仁先生為Jaguar Asian Limited的唯一董事。除上文披露者外，於2016年12月31日，概無董事於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的任何公司中擔任董事或僱員。

持續關連交易

年內，本集團進行了以下持續關連交易（「持續關連交易」），其概述如下：

編號	協議日期	關連人士	交易標的事項	年期	截至	截至
					2016年 12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元	2016年 12月31日 止年度 的年度 上限金額 人民幣千元
I. 須遵守公告及年度申報規定的持續關連交易						
A. 開支交易：酒店及餐廳協議						
1.	2015年11月18日	益華投資 (附註1)	益華投資及其附屬公司提 供酒店住宿服務、餐廳 餐飲服務及其他相關 服務	2016年1月1日 至2018年12月31日	843	2,875
B. 收益交易：總供應協議						
1.	2015年11月18日	益華投資	本集團向益華投資及其附 屬公司出售貨品、提供 服務及收取公用事業 費	2016年1月1日 至2018年12月31日	1,809	3,900
C. 開支交易：租賃及管理協議						
1.	2013年7月1日	陽江宏高 (附註2)	出租東風四路318號的一 個建築群其中的第1幢 及第2幢的部份	2013年7月1日 至2028年6月30日	1,193	2,941

董事會報告

編號	協議日期	關連人士	交易標的事項	年期	截至	
					2016年 12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元	2016年 12月31日 止年度 的年度 上限金額 人民幣千元
2.	2013年7月1日	陽江宏圖 (附註3)	為東風四路318號的一個 建築群其中的第1幢及 第2幢的部份提供物業 管理服務	2013年7月1日 至2028年6月30日	3,163	5,881
II. 須遵守公告、年度申報及獨立股東批准規定的持續關連交易						
D. 開支交易：租賃及管理協議						
1.	(1) 2013年3月12日 及2015年 11月18日 (第i及ii項)	廣東益華管理 (附註4) (第i及ii項)	出租位於怡華商業中心西 座的物業： (i) 第1至2層； (ii) 第3至4層； (iii) 第5層；及 (iv) 第9層901室	2013年3月12日 至2018年12月31日 (第i及ii項) 2015年1月1日 至2017年12月31日 (第iii及iv項)	9,959	10,375
	(2) 2014年12月16日 (第iii及iv項)	京華世紀 (附註5) (第iii及iv項)			2,802	2,902
2.	(1) 2012年9月1日， 經一份日期為 2015年11月18日 的協議補充 (第i項)	京華世紀 (第i項)	出租位於怡華商業中心東 座的物業： (i) 第1至3層； (ii) 第2層201室； (iii) 第5層501室；及 (iv) 位於世紀廣場B2層之 150個停車位	(1) 2012年9月1日至 2022年8月31日 (第i項) (2) 2015年1月1日至 2017年12月31日 (第ii及iii項) (3) 2016年1月1日至 2018年12月31日 (第iv項)	3,965	4,175
	(2) 2014年12月16日 (第ii及iii項)	京華世紀 (第ii及iii項)			831	992
	(3) 2015年11月18日 (第iv項)	廣東益華管理 (第iv項)			522	540
3.	2014年12月16日	益華廣場實業 (附註6)	中山市創業路3號	2015年1月1日至 2017年12月31日	879	923

董事會報告

編號	協議日期	關連人士	交易標的事項	年期	截至	
					2016年 12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元	2016年 12月31日 止年度 的年度 上限金額 人民幣千元
4.	(i) 2009年8月10日 及2015年11月 18日； (ii) 2015年11月18日	金匯世紀 (附註7)	出租位於以下地點的物業： (i) 金匯世紀廣場地庫1層 及第1至3層； (ii) 金匯世紀廣場地庫1 層；及迎賓大道118號 的空地	(i) 2009年9月17日至 2019年9月16日； (ii) 2016年1月1日至 2016年12月31日	26,882	27,828
5.	2010年1月1日及 2015年11月18日	國貿大酒店 (附註8)	出租位於以下地點的物業： 中山市古鎮國貿大酒店 B區第3層的一部份	2010年1月1日至 2019年12月31日	1,402	1,730
6.	2006年6月1日及 2015年11月18日	益華投資	出租位於迎賓大道118號 裙樓的地庫1層、第1至 2層及附樓第2至4層的 物業(「金匯置業範圍」)	2006年6月16日 至2023年7月25日	12,724	13,201
	2008年9月20日及 2015年11月18日	逸豪酒店 (附註9)	出租位於金匯置業範圍的 額外238平方米	2008年9月22日 至2023年7月25日		
	2015年11月18日	逸豪酒店	就金匯置業範圍的主樓及 附屬大樓提供物業管 理服務	2016年1月1日 至2018年12月31日		

董事會報告

編號	協議日期	關連人士	交易標的事項	年期	截至	
					2016年 12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元	2016年 12月31日 止年度 的年度 上限金額 人民幣千元
7.	(i) 2014年3月31日，鎮江華龍 經日期為2014年5月13日的第一份 補充協議補充及 日期為2014年5月20日的第二份補 充協議補充	江蘇益華廣場	出租位於鎮江益華廣場第 1層至第3層的物業	2014年6月20日 至2017年12月31日	8	9,814
	(ii) 2015年11月18日	廣東益華管理	就鎮江益華廣場第1層至 第3層提供物業管理服 務	2014年6月20日 至2017年12月31日		
			出租位於怡華商業中心東 座第907、909及916室 以及西座603室的物業	2016年1月1日 至2018年12月31日	710	713
租賃及管理協議總額(附註12)					60,684	73,193

附註：

1. 益華投資分別由中山市順益實業發展有限公司(「順益實業」)、陸漢興先生(董事)、陳達仁先生(董事兼控股股東)及陳正陶先生(董事陳達仁先生之侄及董事陳健仁先生之子)擁有49.6%、28.22%、11.09%及11.09%權益。順益實業由陳達仁先生擁有90%權益，其餘10%權益由陳正陶先生擁有。
2. 陽江宏高房地產發展有限公司(「陽江宏高」)為一家於中國成立的有限責任公司，由益華投資及兩名獨立第三方分別佔50%及50%權益。
3. 陽江市宏圖物業管理有限公司(「陽江宏圖」)為一家於中國成立的有限責任公司，由益華投資及兩名獨立第三方分別佔50%及50%權益。

董事會報告

4. 廣東益華廣場管理有限公司(「**廣東益華管理**」)分別由益華投資、范新培先生(董事兼主要股東)、陸漢興先生(前董事)及陳正陶先生(董事,並為董事兼控股股東陳達仁先生之侄及董事陳健仁先生之子)擁有60%、10%、10%及10%權益。
5. 中山市京華世紀酒店有限公司(「**京華世紀**」)為一家由益華投資擁有80%權益的附屬公司。
6. 中山市益華廣場實業有限公司(「**益華廣場實業**」)由順益實業擁有46.5%權益,另由粵光企業有限公司(「**粵光企業**」)擁有53.5%權益。粵光企業由陳正陶先生擁有2%權益、另由Higson Holdings Limited(由陳廣仁先生(其為陳先生及陳健仁先生之胞弟)全資擁有之公司)擁有98%權益。
7. 江門市金匯世紀廣場物業管理有限公司(「**金匯世紀**」)由順益實業擁有90%權益,而順益實業則由陳達仁先生(董事兼控股股東)擁有90%權益。
8. 中山市古鎮國貿大酒店有限公司(「**國貿大酒店**」)為一家由益華投資擁有64%權益的附屬公司。
9. 江門市逸豪酒店有限公司(「**逸豪酒店**」)為一家由益華投資擁有55%權益的附屬公司,另由陳達仁先生擁有其45%權益。
10. 鎮江華龍廣場置業有限公司(「**鎮江華龍**」)為一家於中國成立的有限責任公司,由益華投資及華龍國際投資有限公司(「**華龍國際**」)分別擁有63.47%及36.53%權益。華龍國際為一家於香港註冊成立的有限公司,由陳廣仁先生(陳達仁先生及陳健仁先生的胞弟)及兩名個人分別擁有65%及35%權益。
11. 江蘇益華廣場管理有限公司(「**江蘇益華廣場**」)為一家於中國成立的有限責任公司,由益華投資及華龍國際分別擁有22.78%及77.22%權益。
12. 根據上市規則第14A.25條,第II部份第D1至D7項下由租賃及管理協議組成的持續關連交易應合併計算,並視作猶如一項交易處理。

董事會報告

獨立非執行董事已檢討上述的持續關連交易，並已確認該等持續關連交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或按不遜於本集團向或獲(如適用)獨立第三方提供的條款訂立；及(iii)根據有關交易的協議條款進行，而該等交易條款為公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司的核數師已檢討年內進行的持續關連交易，並確認此等交易：

- (i) 經由董事會批准；
- (ii) 乃按照本公司的定價政策而進行；
- (iii) 乃根據有關交易的協議條款進行；及
- (iv) 並無超逾相關招股章程及公告所述的上限。

購股權計劃

於2013年11月12日，本公司已有條件地採納其首次公開發售前購股權計劃(「該計劃」)。該計劃旨在吸引及挽留最優秀的人員以發展本集團業務；加強激勵僱員；讓合資格參與者有(定義見該計劃，「合資格參與者」)機會購入本公司的專有權益；藉連繫承授人與股東的利益促進本集團達成長期的財政成果。根據該計劃，於該計劃採納日期起計10年內，董事會可隨時(不包括上市規則所界定確定為屬於股價敏感事件或股價敏感事宜的期間)，向任何合資格參與者(包括本集團的任何僱員、高級人員或董事(執行或非執行))及本集團任何諮詢人、顧問、供應商、客戶或分包商或董事會釐定為合適的任何其他人士，提出授予購股權的要約。

可能因根據該計劃及任何其他計劃所授出及有待行使的所有未行使購股權被行使而發行的股份，不得超過不時的已發行股份30%。根據該計劃及本公司任何其他計劃可能授出的購股權涉及可供發行的股份最高數目，合共不得超逾緊隨股份於聯交所開始買賣後的已發行股份10%，即36,000,000股股份。於任何12個月期間內，每名承授人已獲授的購股權(不論已行使或未行使)於被行使時所發行及將發行的股份總數，不得超逾已發行股份1%；若進一步授予購股權，則須取得股東於股東大會上另行批准，而有關承授人及其聯繫人須就此放棄表決。

董事會報告

任何特定購股權的認購價須為董事會於授出有關購股權時全權酌情釐定的價格，惟該認購價不得低於以下各項的最高者：(i)於要約日期（必須為聯交所買賣證券的營業日（「營業日」））聯交所日報表所列的股份收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日聯交所日報表所列的股份平均收市價；及(iii)一股股份的面值。承授人接納購股權要約時須向本公司支付1.00港元。於授出之時，董事會須全權酌情釐定根據購股權認購股份的期限，惟該期限不得超過有關購股權授出日期起計10年。

截至2016年12月31日止年度，並無根據該計劃授出或同意授出的購股權。

優先購買權

本公司的組織章程大綱及細則及開曼群島公司法並無載列優先購買權的條文，規定本公司須按比例向當時股東提呈新股。

足夠的公眾持股量

於本年報刊發前的最後實際可行日期，就董事所知及根據公開可得的資料，本公司具有上市規則規定的足夠公眾持股量。

核數師

截至2016年12月31日止年度的財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，以續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司下年度的核數師。

代表董事會

主席

陳健仁先生

2017年3月30日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致益華控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

益華控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第71至168頁的合併財務報表，包括：

- 於2016年12月31日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2016年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

獨立核數師報告

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「**守則**」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 評估營運資金是否足夠
- 投資物業(「**投資物業**」)及發展中物業(「**發展中物業**」)的估值
- 物業、廠房及設備內所包含的零售門店資產(「**門店資產**」)的減值

獨立核數師報告

關鍵審計事項

評估營運資金是否足夠

敬請參閱合併財務報表附註2.1.1。

於截至2016年12月31日止年度，貴集團錄得經營現金流出淨額人民幣17,857,000元。於2016年12月31日，貴集團的流動負債超出其流動資產約人民幣156,100,000元。此外，貴集團預期將在未來十二個月內就應付借款、發展項目資本開支、建造項目以及建議收購股本權益發生重大現金流出。

因此，管理層擬備了截至2017年12月31日止年度的現金流量預測，以評估其營運資金是否足夠。預測中使用的關鍵假設包括：

- 收入增長率和收取客戶款項的情況
- 經營開支對收入的比例
- 資本開支
- 融資來源

我們專注於這一範圍，原因為管理層在評估中評估事件或狀況的未來結果時行使了重大判斷。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們取得管理層有關貴集團截至2017年12月31日止十二個月的每月預算及預測以及相關支持文件。我們對評估進行評估所執行的程序包括：

- 了解管理層有關來年的業務計劃；
- 將貴集團截至2016年12月31日止年度的實際經營業績與去年作出的預測進行比較，以考慮預測是否存在管理層的偏見；
- 我們審核以下關鍵假設：
 - i. 收入增長率和收取客戶款項的情況：與貴集團最近三年的歷史表現進行比較，就酒店租金收入檢查租賃協議及與期後於2017年1月至2月的物業銷售表現進行比較，以及將收取客戶款項的情況與貴集團歷史紀錄進行比較；

獨立核數師報告

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- ii. 經營開支對收入的比例：與貴集團最近三年的歷史表現進行比較；
 - iii. 資本開支：把將發生的成本和建造進度與已批准預算、類似項目的實際建造成本及相關支持文件（包括就物業、廠房及設備、投資物業和發展中物業簽署的建造合同）進行比較；
 - iv. 融資來源：我們審閱了與管理層融資計劃有關的支持文件，包括債務協議和銀行融資合同。我們與銀行信貸人員進行談話，以支持管理層的評估。
- 對關鍵估計進行敏感度測試分析，如預測收入增長率和再融資計劃，以評估一系列可能結果的潛在影響；及
 - 考慮合併財務報表內所包含有關持續經營基準的披露是否足夠。

根據我們的審計工作，我們發現，現有證據能夠支持管理層在評估營運資金的足夠性的判斷。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

投資物業及發展中物業的估值

敬請參閱合併財務報表附註4(c)及(d)、附註15、附註20及附註35。

貴集團初始按公平值確認其通過業務合併收購的投資物業及發展中物業。其後，投資物業以公平值計量，發展中物業則按成本計量，即其於收購日期初始確認的金額加後續發生的成本。於截至2016年12月31日止年度內，貴集團就業務合併確認廉價購買收益，其主要是由於所收購物業的重估收益所致。廉價購買收益來自以下各項：

- 於2016年6月24日有關恩平市康盛酒店管理有限公司（「恩平市酒店」）的業務合併，金額為人民幣32,557,000元；及
- 於2016年11月16日有關肇慶市華萊置業發展有限公司（「肇慶市華萊」）的業務合併，金額為人民幣72,408,000元。

投資物業（包括兩座酒店、一塊工業用地和兩層商場）於年末的公平值重估收益為人民幣71,786,000元。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

在評估管理層對投資物業及發展中物業的估值是否合適時，我們曾：

- 評估獨立外部估值師的能力、技能和客觀性；
- 取得獨立外部估值師報告，並檢查報告內使用的來源數據的準確性和相關性；
- 邀請我們的內部估值專家，通過與我們內部建立的基準進行比較，評估所採用的估值方法和關鍵輸入值的合適性，包括利率、公平市場租金、公平市場價格，這些基準是以房地產業的知識為基礎；有關公平市場租金和公平市場價格，我們還與簽署的租賃協議或預售合同進行了比較；
- 有關工業用地的公平值，我們通過政府網站與類似土地使用權的最新交易價格進行比較；及
- 將估計完成成本與已批准預算和相關支持文件進行比較，包括就在建中投資物業及發展中物業簽署的合同。

我們發現，現有證據能夠支持用於投資物業及發展中物業的估值的關鍵假設。

關鍵審計事項

有關投資物業及發展中物業，為了支持管理層對其於收購日期和年結日的公平值的估計，已取得投資物業及發展中物業於收購日期和年結日以及投資物業於年結日的獨立外部估值。這些物業的公平值基於以下方法得出：

- 通過於2016年6月24日有關恩平市酒店的業務合併取得的投資物業，以成本法；
- 通過於2016年11月16日有關肇慶市華萊的業務合併取得的發展中物業，以餘值法；
- 於年結日的兩座酒店及兩層商場，以收益法；及
- 於年結日的一塊工業用地，以市場法。

估值視乎若干主要輸入值，其需要重大管理層估計，包括利率、公平市場租金和公平市場價格。在建中投資物業及發展中物業的估值也視乎估計完成所需的建造成本。

我們專注於這一範圍，原因為結餘重大，而且管理層在確定於收購日期和年結日的公平值時作出了重大估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

獨立核數師報告

關鍵審計事項

門店資產的減值

敬請參閱合併財務報表附註4(f)及附註14。

於2016年12月31日，貴集團門店資產為人民幣323,244,000元，減值準備為人民幣28,558,000元。

中國零售市場繼續演變，顧客的購買習慣作出適應，以包括便利店和網上銷售。零售市場競爭非常激烈。因此，貴集團零售門店在本年度發生虧損，其為減值跡象。

管理層認為，每個門店各自為現金產出單元（「現金產出單元」），並按可收回金額計算各現金產出單元的使用價值，其被視為銷售淨價與其使用價值兩者之中的較高者。使用價值以預計未來現金流量的現值為基礎，管理層對其某些關鍵輸入值作出判斷，包括預測銷售增長率、經營開支對收入的比例、將於預測期間發生的資本開支和貼現率。

我們專注於這一範圍，原因為評估包括若干需要重大管理層估計的關鍵輸入值。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已經取得了管理層有關各現金產出單元的減值評估，並執行了以下程序：

- 檢查各現金產出單元計算的數學準確性；
- 了解管理層有關來年的業務計劃；
- 將預測銷售增長率及經營開支對收入的比例與最近三年的歷史表現進行比較；
- 從管理層了解承諾的資本開支的性質和金額，把將發生的成本與已批准預算及相關支持文件（包括就物業、廠房及設備簽署的建造合同）進行比較；
- 通過與我們的內部基準數據進行比較，評估每個門店的減值審視所應用的貼現率；及
- 對預測銷售增長率進行敏感度測試分析。

根據我們的審計工作，我們發現，在目前環境下，管理層使用的關鍵假設是得到支持和適當的。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何超然。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2017年3月30日

合併全面收益表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年	2015年
收益	5	582,598	655,277
其他收入	6	3,276	5,964
廉價購買收益	35	104,965	–
投資物業公平值收益	15	71,786	9,240
其他收益淨額	7	5,721	6,667
存貨採購及變動		(267,823)	(287,274)
僱員福利開支	8	(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	14	(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	9	(95,743)	(101,545)
經營利潤		121,434	40,145
融資收入		3,951	2,134
融資費用		(24,646)	(10,367)
融資費用淨額	10	(20,695)	(8,233)
享有聯營虧損的份額	16	(1,990)	–
除所得稅前利潤		98,749	31,912
所得稅開支	11	(24,841)	(11,381)
年度利潤		73,908	20,531
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		–	6,058
或重分類至損益的項目			
可供出售金融資產的價值變動		(1,250)	1,250
年度其他全面收益，扣除稅項		(1,250)	7,308
年度全面收益總額		72,658	27,839

合併全面收益表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

截至12月31日止年度		
	2016年	2015年
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
	73,908	20,531
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
	72,658	27,839

截至12月31日止年度			
	附註	2016年	2015年 (經重列)
每股基本及攤薄盈利			
(以每股人民幣元列示)	13	0.1470	0.0402

第77至第168頁的附註屬於本合併財務報表的構成部份。

合併資產負債表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

		於12月31日	
	附註	2016年	2015年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	175,470	242,934
投資物業	15, 36	496,235	58,840
電腦軟件		2,249	908
聯營投資	16	13,010	–
遞延所得稅資產	17	3,319	1,879
遞延資產	18	2,138	726
可供出售金融資產	19	–	15,000
預付款項及其他應收款項	22	68,235	66,501
應收關連方款項	37(b)	1,386	68,426
定期存款	24	29,968	–
		792,010	455,214
流動資產			
發展中物業	20, 36	376,872	–
存貨	21	59,344	90,942
應收賬款、預付款項及其他應收款項	22	89,902	93,571
預付稅款		12,739	–
應收關連方款項	37(b)	61,389	30,120
受限制現金	23	32,437	24,921
定期存款	24	10	–
現金及現金等價物	25	140,157	120,459
		772,850	360,013
資產總值		1,564,860	815,227
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	26	3,925	3,840
其他儲備	27	159,577	174,863
保留盈利		133,899	61,164
		297,401	239,867
非控股股東權益		5,467	4,094
權益總額		302,868	243,961

合併資產負債表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

於12月31日			
	附註	2016年	2015年
負債			
非流動負債			
借款	29	166,792	33,154
遞延所得稅負債	17	102,834	11,398
遞延收益	30	1,717	1,419
其他應付款項	28	61,699	8,749
		333,042	54,720
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	28	327,333	289,923
應付關連方款項	37(b)	10,352	2,504
遞延收益	30	5,157	6,059
顧客墊款		112,759	108,062
就出售物業收取的訂金		137,633	–
即期所得稅負債		6,904	3,756
借款	29	328,812	106,242
		928,950	516,546
負債總額		1,261,992	571,266
權益及負債總額		1,564,860	815,227

第77至第168頁的附註屬於本合併財務報表的構成部份。

第71至第168頁的財務報表已獲董事會於2017年3月30日授權刊發及由以下董事代表簽署。

范新培
執行董事

蘇偉兵
執行董事

合併權益變動表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

	本公司擁有人應佔				非控股 股東權益	權益總額
	股本	其他儲備	保留盈利	總計		
於2015年1月1日的結餘	2,830	114,083	42,445	159,358	2,733	162,091
全面收益						
年度利潤	-	-	19,170	19,170	1,361	20,531
其他全面收益						
可供出售金融資產的價值變動， 扣除稅項	-	1,250	-	1,250	-	1,250
投資物業產生的重估收益	-	6,058	-	6,058	-	6,058
其他全面收益總額，扣除稅項	-	7,308	-	7,308	-	7,308
全面收益總額	-	7,308	19,170	26,478	1,361	27,839
與擁有人以擁有人身份進行交易						
轉撥至法定儲備	-	451	(451)	-	-	-
發行紅股(附註26(a))	710	(710)	-	-	-	-
發行新股份(附註26(b))	300	82,142	-	82,442	-	82,442
分派股息	-	(28,411)	-	(28,411)	-	(28,411)
與擁有人以擁有人身份進行交易	1,010	53,472	(451)	54,031	-	54,031
於2015年12月31日的結餘	3,840	174,863	61,164	239,867	4,094	243,961
於2016年1月1日的結餘	3,840	174,863	61,164	239,867	4,094	243,961
全面收益						
年度利潤	-	-	73,185	73,185	723	73,908
其他全面收益						
可供出售金融資產的價值變動， 扣除稅項	-	(1,250)	-	(1,250)	-	(1,250)
其他全面收益總額，扣除稅項	-	(1,250)	-	(1,250)	-	(1,250)
全面收益總額	-	(1,250)	73,185	71,935	723	72,658
與擁有人以擁有人身份進行交易						
非控股股東注資	-	-	-	-	650	650
轉撥至法定儲備	-	450	(450)	-	-	-
發行2015年以股代息計劃的股份 (附註12及26(c))	85	(85)	-	-	-	-
分派股息	-	(14,401)	-	(14,401)	-	(14,401)
與擁有人以擁有人身份進行交易	85	(14,036)	(450)	(14,401)	650	(13,751)
於2016年12月31日的結餘	3,925	159,577	133,899	297,401	5,467	302,868

合併現金流量表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

		截至12月31日止年度	
	附註	2016年	2015年
經營活動的現金流量			
經營業務產生／(所用)的現金	31	10,962	(168)
已收利息		486	1,207
已付利息		(22,960)	(7,731)
已付所得稅		(6,345)	(9,863)
經營活動所用現金淨額		(17,857)	(16,555)
投資活動的現金流量			
購買附屬公司，扣除購入的現金	35	12,663	—
出售物業、廠房及設備的所得款項		390	157
收到政府補助		2,730	1,800
出售可供出售金融資產的所得款項	19	15,000	—
購買物業、廠房及設備以及電腦軟件		(27,499)	(32,736)
購買可供出售金融資產		—	(13,333)
支付投資物業建造成本		(48,463)	—
注資入本集團聯營投資	16	(15,000)	—
本集團聯營發生的開發項目付款		(34,568)	—
本集團聯營發生的開發項目還款		23,900	—
收購訂金		(8,950)	(53,000)
定期存款增加	24	(29,978)	—
投資活動所用現金淨額		(109,775)	(97,112)
融資活動的現金流量			
非控股股東注資		650	—
借款所得款項		319,996	117,922
償還借款		(126,973)	(77,000)
發行新股份所得款項		—	82,442
股息分派	12	(14,401)	(10,955)
償還第三方提供的墊款		(34,414)	—
融資活動所得現金淨額		144,858	112,409
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		17,226	(1,258)
年初現金及現金等價物		120,459	120,264
現金及現金等價物的匯兌收益	7	2,472	1,453
年末現金及現金等價物		140,157	120,459

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

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及投資物業(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。涉及較高程度的判斷或複雜性的範疇，或假設和估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇於附註4披露。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

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)。

誠如附註16內所詳述，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，誠如附註33(a)內所披露，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(附註34(a))。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 持續經營基準(續)

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(附註37(b))。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，包括抵押由本公司董事陳達仁先生所持有的本公司股份；抵押本集團若干物業；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(附註41(a))。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 持續經營基準(續)

- (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抵押(附註41(b))。
- (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(附註41(c))。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 持續經營基準(續)

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務資源，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。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 會計政策變動及披露(續)

- (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。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合入賬

附屬公司指本集團控制的實體(包括結構性實體)。當本集團就參與實體業務而產生的可變回報承擔風險或享有權利，並有能力行使對實體的權力以影響回報時，即取得控制權。附屬公司自控制權轉交本集團當日起綜合入賬，並自控制權終止當日起取消綜合入賬。

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。除非有關交易提供所轉移資產減值的證據，否則，未變現虧損亦會被對銷。於有需要時，附屬公司所呈報的金額已作調整，以確保與本集團採納的政策貫徹一致。

(a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產的公平值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債，首先以彼等於購買日期的公平值計量。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公平值重新計量；重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

商譽初步計量為轉讓對價的公平值總額，超過所購入可辨認資產的差額。如在廉價購買中，此總對價低過所購買附屬公司淨資產的公平值，該差額直接在損益中確認。

(b) 不導致失去控制權的附屬公司擁有人權益變動

本集團將其與非控股股東權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易—即與附屬公司所有者以其作為所有者身份進行的交易。所支付任何代價的公平值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控股股東權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.2 獨立財務報表

附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本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。

2.3 聯營

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。

本集團應佔聯營購買後利潤或虧損於損益表內確認，而應佔其購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營的虧損等於或超過其在該聯營的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營已產生法律或推定債務或已代聯營作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營可收回數額與其賬面值的差額，並在損益表中確認於「享有使用權益法入賬的投資的利潤的份額」旁。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.3 聯營(續)

本集團與其聯營之間的上游和下游交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營投資中所產生的攤薄損益於損益表確認。

2.4 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本集團執行董事及高級管理層。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

計入本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。合併財務報表以人民幣呈列，即本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(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全面收益表內確認。

與借款有關的匯兌收益及虧損於全面收益表的「融資成本」內呈列。所有其他匯兌收益及虧損於全面收益表的「其他收益淨額」內呈列。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.6 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本集團，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)。重置部份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財務期間於損益扣除。

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期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

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的「其他收益淨額」內確認。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.7 在建工程

在建工程指建設中及待安裝的物業、廠房及設備，按成本減累計減值虧損(如有)列賬。成本包括建設樓宇的成本、廠房及機器的成本，以及於建設或安裝及測試期間內用以撥付此等資產的借款所產生的利息支出(如有)。在建工程完成及可作擬定用途前，不會就有關資產計提折舊撥備。當有關資產可供使用時，成本撥入物業、廠房及設備，並根據前段所述的政策折舊。

2.8 投資物業

投資物業，主要由租賃樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資物業使用的不動產。

投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。透過業務合併取得的投資物業初始按於收購日期的公平值確認。在初始確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公平值變動在合併全面收益表內記錄為「其他收益淨額」中的部份估值收益或虧損。

自用房地產轉換成按公平值計量的投資物業時，本集團應用香港會計準則第16號至更改用途當日為止。本集團處理當日物業根據香港會計準則第16號的賬面金額與其公平值兩者之間的任何差額的方式與根據香港會計準則第16號處理重估的方式相同。換言之，產生的任何賬面金額增加按以下方式處理：

- (i) 增加轉回該項物業先前的減值虧損的部分，有關增加在損益內確認。
- (ii) 增加的其餘任何部分在其他全面收益內確認及增加權益內的重估盈餘。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.9 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10年的估計可使用年期內攤銷。

2.10 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，則會就須攤銷或折舊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(現金產出單元)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。

2.11 財務資產

2.11.1 分類

本集團將其財務資產分類為以下類別：貸款及應收款項，以及可供出售。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。

(a) 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，除非該等已償還或預期將於超過報告期末後12個月償還的款項，則會被分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表內的「遞延資產」、「應收賬款及其他應收款項」、「應收關連方款項」、「受限制現金」、「定期存款」及「現金及現金等價物」。

(b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末後12個月內處置該投資，否則此等資產列在非流動資產內。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.11 財務資產(續)

2.11.2 確認及計量

財務資產常規買賣乃於交易日確認，即本集團承諾購買或出售資產當日。貸款及應收款項初步按公平值加交易成本確認。當收取現金流量的權利已屆滿或轉讓，且本集團已轉讓所有權的絕大部份風險及回報時，則會取消確認貸款及應收款項。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動，在其他全面收益中確認。

有關可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在合併全面收益表內確認為部份其他收益。

2.12 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。可依法強制執行的權利不得取決於未來事件而定，且須於一般業務過程中及在本公司或交易對手違約、無力償債或破產時執行。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.13 財務資產減值

(a) 以攤銷成本列賬的資產

本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，而虧損金額會於合併全面收益表內確認。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，本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內確認撥回。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.14 發展中物業

透過業務合併取得的發展中物業按於收購日期的公平值加其後產生的發展成本確認。

發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值參考在通常業務運作中出售物業的所得款項，減適用變動銷售費用和預計完工成本，或以管理層根據當前市場狀況作出的估計釐定。

物業發展成本包括土地使用權成本、在發展期間產生的建築成本、資本化的融資成本及專業費用。在落成後，物業轉撥至持作銷售的已落成物業。

如果發展中物業變為自用，其重新分類為物業、廠房及設備。當有證據證明開始向另一方出租作經營租賃，供未來用作投資物業的發展中物業分類為在建中投資物業。

發展中物業分類為流動資產，除非相關物業發展項目的建築期預期超過正常營運週期完成，則作別論。

2.15 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。

2.16 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。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.17 現金及現金等價物、受限制現金及定期存款

於合併現金流量表中，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。

限制使用的銀行存款包括在合併資產負債表內的「受限制現金」。

初始年期超過三個月的銀行存款包括在合併資產負債表內的「定期存款」。

初始年期超過三個月的受限制現金和定期存款不包括在現金及現金等價物。

2.18 股本

普通股乃分類為權益。發行新股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)。

2.19 應付賬款及其他應付款項

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，應付賬款及其他應付款項會分類為流動負債，否則會呈列為非流動負債。

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.20 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合併全面收益表內確認。

倘部份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。倘無證據顯示部份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。

除非本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。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.21 借款成本

因購置、興建或生產需要經過一段長時間才可作其擬定用途或出售的合資格資產直接產生的一般及特定借款成本，乃加入該等資產的成本內，直至資產大致上可作其擬定用途或出售為止。

特定借款用以支付合資格資產的支出前進行短期投資所賺取的投資收入，自符合資格作出資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間的損益內確認。

2.22 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於損益內確認，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本公司及其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。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.22 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

內在基準差額(續)

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

遞延所得稅負債在於附屬公司的投資產生應課稅暫時性差額時計提撥備，惟本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。

只有在暫時性差額日後有可能撥回及具備足夠可動用的應課稅利潤以抵銷暫時性差額的情況下，方會就因於附屬公司的投資產生的可抵稅暫時性差額確認遞延稅項資產。

(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。

2.23 僱員福利

(a) 退休金責任

根據中國政府相關法規，本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本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。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.23 僱員福利(續)

(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。

(c) 離職福利

離職福利在本集團於正常退休日期前終止僱傭關係，或當僱員接納自願遣散以換取此等福利時應付。本集團在以下較早日期發生時確認離職福利：

(a)當本集團不再能夠撤回該等福利的要約時；及(b)當實體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付離職福利時。就提出鼓勵自願遣散的要約而言，離職福利按預期接納要約的僱員人數計量。在報告期末後超過12個月支付的福利應抵現至其現值。

2.24 收益確認

收益以本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，並已抵銷本集團的內部銷售。

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，本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。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.24 收益確認(續)

經營租賃租金收入於租期內以直線法確認。本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，本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。

出售物業的收入在物業的風險和報酬轉移到買方時確認，即物業建造已經完成，物業已可供根據銷售協議準備交付給買方，以及可合理確定能收到有關應收款項時。在收入確認日期前就出售物業收取的訂金和分期付款，在資產負債表內包括在流動負債下的「就出售物業收取的訂金」。

2.25 股息分派

向本公司股東作出的股息分派於本公司股東批准有關股息的期間在本集團及本公司的財務報表內確認為負債。

2.26 獎賞積分負債

本集團設立一項忠誠積分計劃，讓顧客能夠於本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本集團百貨店的產品時，其等同現金。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.26 獎賞積分負債(續)

獎賞積分透過於獎賞積分及銷售其他部份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份，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，積分換取購物卡時分類為顧客墊款。

2.27 政府補助金

政府補助金於能合理保證將獲取補貼且本集團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予以遞延，並於與擬補貼的成本配合所需期間內在全面收益表確認。

與物業、廠房及設備有關之政府補助列入非流動負債作為遞延政府補助，並按有關資產之預計年期以直線法記入全面收益表。

2.28 財務擔保合同

財務擔保合同指規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失的合同。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以擔保附屬公司、合營或聯營向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公平值初始確認。財務擔保在簽發時的公平值為零，這是因為所有擔保都是按公平交易原則協定，而協定的溢價價值相應於擔保債務的價值。未來溢價的應收款不作確認。初始確認後，本公司在該等擔保的負債按初始數額減根據香港會計準則第18號確認的費用攤銷，與需要結算該擔保數額的最佳估計兩者的較高者計量。此等估計根據類似交易和過往損失的經驗釐定，並附以管理層的判斷。賺取的費用收益以直線法按擔保年期確認。有關擔保的任何負債增加在損益表內其他經營開支中列報。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.28 財務擔保合同(續)

如與附屬公司、合營或聯營的貸款或其他應收款有關的擔保是以免償方式提供，公平值入賬為出資並確認為本公司財務報表的投資成本部份。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務令其面臨多項財務風險，包括市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本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) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團在中國經營業務，除若干現金及現金等價物、其他應收款項、其他應付款項及借款乃以港元(「港元」)計值外，大部份交易以人民幣計值。外匯風險源自未來的商業交易和已確認的資產及負債。本集團並無對沖其匯率風險，但本集團的管理層監察所面對的外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於2016年12月31日，倘港元兌人民幣貶值／升值6%，而所有其他可變數額保持不變，則年度稅後利潤會增加／減少人民幣5,028,000元(2015年12月31日：減少／增加人民幣1,098,000元)，主要由於換算港元計值的現金及現金等價物、定期存款、其他應收款項、其他應付款項及借款的匯兌虧損／收益所致。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險

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

於2016年12月31日，本集團持有定息長期借款人民幣69,524,000元(2015年12月31日：人民幣33,154,000元)。

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物及受限制現金、定期存款、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)即本集團就該類財務資產所面臨的最高信貸風險。

本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。就有關管理費的應收賬款、服務收入、銷售購物卡的應收款項以及顧問服務的應收款項而言，本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。

於2016年及2015年12月31日，銀行結餘存放於近期並無違約記錄的有信譽銀行。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(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，本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。

除本集團的長期借款及若干應付賬款及其他應付款項外，本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本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	1至2年	2至5年	超過5年	總計
於2016年12月31日					
應付賬款及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及 附加費)	312,295	48,398	2,249	11,052	373,994
應付關連方款項	10,352	-	-	-	10,352
借款	351,703	76,966	62,085	53,442	544,196
	674,350	125,364	64,334	64,494	928,542

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計
於2015年12月31日					
應付賬款及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及 附加費)	276,466	67	5,109	3,308	284,950
應付關連方款項	2,504	-	-	-	2,504
借款	108,541	23,527	-	17,752	149,820
	387,511	23,594	5,109	21,060	437,274

3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標為保障本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，本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。

本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及本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。本集團按資本負債比率基準監察資本。如財務報表所示，該比率乃按借款總額除以權益總額計算。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理(續)

本集團於2016年及2015年12月31日的資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
借款總額	495,604	139,396
權益總額	302,868	243,961
資本負債比率	163.6%	57.1%

3.3 公平值估計

下表根據用來估計公平值的估值技術的輸入層次分析本集團按公平值入賬的財務工具。有關輸入在公平值層次劃分為三個層次如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

於截至2016年12月31日止年度內，本集團已經出售其按公平值計量的可供出售金融資產。

有關按公平值計量的投資物業的披露，敬請參閱附註15。有關出售按公平值計量的可供出售金融資產的披露，敬請參閱附註19。有關投資物業及發展中物業於收購日期以及投資物業於結算日的公平值評估的披露，敬請參閱附註36。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

	於12月31日	
	2016年	2015年
第2層 可供出售金融資產(附註19)	-	15,000

於2016年9月18日，本集團出售可供出售金融資產予第三方，有關代價為人民幣15,000,000元。

於2015年12月31日，估值根據市場法參考不活躍市場內相同或類似資產或負債的輸入而進行。其分類為第2層，因為估值涉及活躍市場內除了報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入(可為直接或間接)，因為有關輸入沒分類為第3層的不可觀察輸入主觀。

4 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。

本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脛合。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) 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團主要須繳納中國所得稅。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。本集團按照是否將須繳納額外稅項的估計，確認預期稅務審計事宜的負債。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。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

4 重大會計估計及判斷(續)

(a) 即期所得稅及遞延稅項(續)

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) 獎賞積分負債

顧客於本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。

(c) 投資物業的公平值

投資物業於業務合併日期及結算日的公平值利用估值技術釐定。有關判斷及假設的詳情，在附註36內披露。

(d) 發展中物業於業務合併日期的公平值

通過業務合併取得的發展中物業的公平值採用估值技術確定。有關判斷及假設的詳情在附註36內披露。

在確定公平值時，各自的中國土地增值稅已經在遞延所得稅負債內計提及遞延。中國土地增值稅按照土地價值增值的30%至60%的累進稅率徵收，增值指出售物業的所得款項減去可抵扣支出，包括銷售費用、借款成本及所有房地產發展支出。然而，這些稅收的實施在中國各個城市各有不同，本集團與有關稅務機關尚未確定其若干年度的土地增值稅報稅表。因此，在確定土地增值金額及其相關稅項時，需要重大判斷。在通常業務運作中，釐定最終稅款並不確定。本集團根據管理層的最佳估計確認這些負債。這些事項的最終稅務結果與初始記錄金額不同時，這種差異會影響到釐定期間的所得稅費用及土地增值稅準備。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

4 重大會計估計及判斷(續)

(e) 應收賬款及其他應收款項準備

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明應收賬款及其他應收款項出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認應收賬款及其他應收款項後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「**損失事項**」)，而該宗(或該等)損失事項對應收賬款及其他應收款項的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的應收賬款及其他應收款項才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

(f) 物業、廠房及設備減值準備

物業、廠房及設備，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。可收回金額以公平值扣除銷售成本與使用價值兩者之間較高者為準。此等計算需要利用判斷及估計。

在資產減值方面需要管理判斷，尤其是評估以下各項：(i)是否有事件出現顯示有關資產價值可能無法收回；(ii)資產的賬面值是否可以由可收回金額支持，可收回金額以公平值扣除銷售成本與以在業務中持續使用該資產的基礎估計的未來現金流量的淨現值兩者之間較高者為準；及(iii)編製現金流量預測時應用的適當關鍵假設，包括這些現金流量預測是否以適當利率貼現。改變管理層在評估減值時所選取的假設(包括現金流量預測內的貼現率或增長率假設)可能會影響到減值測試中使用的淨現值，從而影響到本集團的財務狀況及經營業績。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

5 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(提供各種各樣的商品，包括手錶、珠寶、化妝品、手提包、皮革製品、兒童用品、服裝、鞋、紡織品、運動服裝和床上用品)；
- (ii) 超市(以「益華樂家超市」品牌營業，其主要提供日常必需品，例如食品飲料，易毀消食品及其他家居用品)；
- (iii) 電器(以「益華四海電器」品牌營業，提供各種電器，從大型家庭電器(例如冰箱、洗衣機、空調、電視機、廚房電器等)到小型家庭電器(例如電飯煲、吹風機、烤麵包機等))；
- (iv) 傢具(在中山店(主店)、陽江店和江門店以「益華世家」品牌營業)；
- (v) 顧問服務(主要包括市場研究和就設計、裝修和物業佈局提供意見)；
- (vi) 物業投資(主要包括在中國開發和租賃商業物業)；
- (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)。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

5 收益及分部資料(續)

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	超市	電器	家具	顧問服務	物業投資	其他	總計
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
未分配虧損-其他收入 及其他虧損淨額								(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								73,908
折舊及攤銷								30,290
物業、廠房及設備的 減值準備								28,558

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

5 收益及分部資料(續)

截至2015年12月31日止年度的分部業績：

	百貨店	超市	電器	家具	顧問服務	總計
分部收益	234,057	260,047	114,787	1,616	41,770	655,277
分部業績	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						20,531
折舊及攤銷						27,305

* 包括投資物業公平值收益人民幣9,240,000元。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

5 收益及分部資料(續)

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	2015年
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(附註(a))	19,868	41,770
	582,598	655,277

(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。

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
政府補助金	3,276	5,964

7 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
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	—
撇銷應付款項有關的收益	—	1,019
其他	(772)	469
	5,721	6,667

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

8 僱員福利開支(包括董事酬金)

截至12月31日止年度

	2016年	2015年
工資及薪金	84,703	84,364
社保成本	12,464	12,837
福利及其他利益	5,222	5,878
	102,389	103,079

(a) 五名最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括五位董事，他們的薪酬在附註40列報的分析中反映。截至2015年12月31日止年度在本類別內報告並非董事的個人的薪酬如下：

截至12月31日止年度

	2016年	2015年
基本薪金及津貼	-	607
酌情花紅	-	15
其他福利(包括退休福利供款)	-	67
	-	689

有關酬金屬下列範圍：

截至12月31日止年度

	2016年	2015年
酬金範圍零至1,000,000港元	-	1

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

9 其他經營開支

截至12月31日止年度

	2016年	2015年
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

10 融資收入及費用

截至12月31日止年度

	2016年	2015年
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	—
融資費用淨額	(20,695)	(8,233)

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
即期所得稅		
－中國企業所得稅	9,464	9,375
遞延所得稅(附註17)		
－中國企業所得稅	15,377	2,006
所得稅開支	24,841	11,381

- (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。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

11 所得稅開支(續)

- (d) 本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	
	2016年	2015年
除所得稅前利潤	98,749	31,912
稅務影響：		
— 按各司法權區的合併實體利潤以適用稅率計算的稅項	1,138	9,741
— 報告聯營業績(扣除稅項)	498	—
— 不可扣稅開支	1,031	572
— 動用過往未確認的稅項虧損	(90)	(792)
— 並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	22,264	1,860
所得稅開支	24,841	11,381

- (e) 與其他全面收益的組成部份有關的稅項支銷如下：

	截至12月31日止年度					
	2016年			2015年		
	除稅前	稅項支銷	除稅後	除稅前	稅項支銷	除稅後
可供出售金融資產的 公平值收益	(1,667)	417	(1,250)	1,667	(417)	1,250
物業、廠房及設備 轉撥至投資物業 產生的重估收益	—	—	—	8,077	(2,019)	6,058
其他全面收益	(1,667)	417	(1,250)	9,744	(2,436)	7,308
遞延稅項(附註17)	—	417	—	—	(2,436)	—

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

12 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(「**2015年以股代息計劃**」)。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(「**2016年以股代息計劃**」)。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
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

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

13 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	2015年 (經重列)
本公司擁有人應佔利潤	73,185	19,170
已發行普通股加權平均數(千股)*	497,904	476,917
每股基本盈利(以每股人民幣元列示)	0.1470	0.0402

* 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(在附註26披露)。

(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。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

14 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修	樓宇	辦公室 設備	汽車	其他設備	在建工程	總計
截至2015年12月31日							
止年度							
年初賬面淨值	159,179	229	5,999	526	8,392	114,283	288,608
添置	-	-	1,210	928	5,670	15,412	23,220
出售	-	-	(17)	(28)	(112)	-	(157)
轉撥	9,372	-	-	-	-	(9,372)	-
轉撥至投資物業	-	-	-	-	-	(41,523)	(41,523)
折舊	(22,708)	(12)	(1,962)	(411)	(2,121)	-	(27,214)
年末賬面淨值	145,843	217	5,230	1,015	11,829	78,800	242,934
於2015年12月31日							
成本	266,644	344	16,884	3,767	28,086	78,800	394,525
累計折舊	(120,801)	(127)	(11,654)	(2,752)	(16,257)	-	(151,591)
賬面淨值	145,843	217	5,230	1,015	11,829	78,800	242,934
截至2016年12月31日							
止年度							
年初賬面淨值	145,843	217	5,230	1,015	11,829	78,800	242,934
添置	2,368	-	1,056	733	254	8,541	12,952
收購附屬公司(附註35)	-	-	43	-	27	-	70
出售	-	-	(147)	(11)	(317)	-	(475)
轉撥	26,182	-	-	-	-	(26,182)	-
轉撥至投資物業	-	-	-	-	-	(21,509)	(21,509)
折舊	(24,924)	(12)	(1,961)	(436)	(2,611)	-	(29,944)
減值費用	(27,611)	-	-	-	(947)	-	(28,558)
年末賬面淨值	121,858	205	4,221	1,301	8,235	39,650	175,470
於2016年12月31日							
成本	295,194	344	17,836	4,489	28,050	39,650	385,563
累計折舊	(145,725)	(139)	(13,615)	(3,188)	(18,868)	-	(181,535)
累計減值費用	(27,611)	-	-	-	(947)	-	(28,558)
賬面淨值	121,858	205	4,221	1,301	8,235	39,650	175,470

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

15 投資物業

按公平值	已落成 投資物業	在建中 投資物業	合計
截至2015年12月31日止年度			
1月1日期初賬面淨值	–	–	–
轉撥自物業、廠房及設備	–	41,523	41,523
確認為其他全面收益的重估收益	–	8,077	8,077
在損益內確認的重估收益	–	9,240	9,240
12月31日期終賬面淨值	–	58,840	58,840
於本年度內就於年終持有的資產計入損益 「投資物業公平值收益」一項的損益總額	–	9,240	9,240
於本年度內就於年終持有的資產計入損益的 未變現損益變動	–	9,240	9,240
截至2016年12月31日止年度			
1月1日期初賬面淨值	–	58,840	58,840
收購附屬公司(附註35.1)	32,730	277,340	310,070
其後開支資本化	–	34,030	34,030
轉撥	43,787	(43,787)	–
轉撥自物業、廠房及設備	–	21,509	21,509
在損益內確認的重估收益	25,386	46,400	71,786
12月31日期終賬面淨值	101,903	394,332	496,235
於本年度內就於年終持有的資產計入損益 「投資物業公平值收益」一項的損益總額	25,386	46,400	71,786
於本年度內就於年終持有的資產計入損益的 未變現損益變動	25,386	46,400	71,786

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

15 投資物業(續)

(a) 投資物業已在損益內確認的數額

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
租金收入	905	—
不產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(1,437)	—
	(532)	—

於2016年12月31日，本集團並無有關未來修理及維修的未計提合約義務(2015年12月31日：無)。

(b) 已抵押作為擔保的投資物業

於2016年12月31日，人民幣341,020,000元(2015年12月31日：無)的投資物業以及由若干第三者所擁有的物業已經抵押，作為本集團人民幣149,063,000元的借款(附註29)的抵押品。

16 聯營投資

於2016年12月31日，本集團持有小霸王文化發展有限公司(前稱為中山市小霸王文化產業有限公司)49%股本權益，該公司主要從事銷售及生產遊戲機控制器、開發教育軟件及虛擬現實方面的業務。

聯營公司與海外供應商訂立半定制開發協議，內容有關就開發項目提供技術服務。於截至2016年12月31日止年度內，已經就該等項目支付7,000,000美元(相等於人民幣47,743,000元)予供應商，而就進行該等項目的工程師發生的僱用成本為數人民幣1,745,000元。聯營將該等成本資本化於其截至2016年12月31日止年度的財務報表內。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，將會進一步支付14,000,000美元(相等於人民幣97,118,000元)予供應商。

聯營公司使用權益法入賬。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

16 聯營投資(續)

聯營投資的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
於1月1日	—	—
增加	15,000	—
應佔聯營除稅後利潤的份額	(1,990)	—
於12月31日	13,010	—

以下載列董事認為於2016年12月31日對本集團而言屬重大的聯營公司的摘要財務資料。

(a) 摘要資產負債表

	2016年12月31日
現金及現金等價物	7,411
受限制現金	4,500
有關發展項目的預付款	49,488
其他資產	38,121
資產總值	99,520
其他負債	77,595
負債總額	77,595
股本	25,986
累計虧損	(4,061)
資產淨值	21,925

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

16 聯營投資(續)

(b) 摘要全面收益表

	截至2016年 12月31日止年度
收益	13,815
存貨採購及變動	(11,304)
僱員福利開支	(4,296)
折舊及攤銷	(7)
其他經營開支	(3,618)
除所得稅前虧損	(5,410)
所得稅抵減	1,349
年度虧損	(4,061)
其他全面收益	-
全面虧損總額	(4,061)

(c) 摘要財務資料調節

	2016年12月31日
於2016年1月1日的資產淨值	-
年度虧損	(4,061)
其他全面收益	-
本集團注資及歸屬於本集團的資本	15,000
其他股東注資及歸屬於其他股東的資本	10,986
於2016年12月31日的資產淨值	21,925
調節項目：將由其他股東注入的資本	4,626
於2016年12月31日的經調節資產淨值	26,551
聯營權益	13,010
賬面值	13,010

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

16 聯營投資(續)

(d) 本集團已向聯營公司的供應商提供財務擔保(附註33)。

(e) 有關本集團聯營權益的資本承諾

聯營公司於各合併資產負債表日已簽訂合同但仍未產生的資本開支如下:

	於12月31日	
	2016年	2015年
技術服務成本	214,353	—
物業、廠房及設備	86	—
	214,439	—

(f) 有關本集團聯營權益的經營租賃承諾

聯營根據不可撤銷的經營租賃協議租用多座樓宇作營運用途。根據不可撤銷經營租賃，未來最低租賃付款總額如下:

	於12月31日	
	2016年	2015年
— 不超過1年	2,040	—
— 超過1年但不超過5年	2,654	—
	4,694	—

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

17 遞延所得稅

- (a) 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：

	於12月31日	
	2016年	2015年
遞延所得稅資產：		
— 將於12個月後收回	3,319	1,640
— 將於12個月內收回	—	239
	3,319	1,879
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月後結清	(75,063)	(11,037)
— 將於12個月內結清	(27,771)	(361)
	(102,834)	(11,398)
遞延稅項負債(淨額)	(99,515)	(9,519)

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

17 遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅賬目的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
於年初	(9,519)	(5,077)
購買附屬公司(附註35)	(49,886)	–
遞延土地增值稅(附註35)	(25,150)	–
在其他全面收益貸記／(支銷)	417	(2,436)
在損益支銷(附註11)	(15,377)	(2,006)
於年末	(99,515)	(9,519)

(c) 遞延所得稅資產於截至2016年12月31日止年度內的變動(並無考慮同一稅務司法權區的結餘抵銷)如下：

	累計開支及			總計
	遞延收益	稅項虧損	其他	
遞延所得稅資產				
於2015年1月1日	3,639	354	2,213	6,206
在損益貸記／(支銷)	30	(354)	(35)	(359)
於2015年12月31日	3,669	–	2,178	5,847
購買附屬公司(附註35)	–	4,572	488	5,060
在損益(支銷)／貸記	(2,260)	2,967	1,514	2,221
於2016年12月31日	1,409	7,539	4,180	13,128

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

17 遞延所得稅(續)

(d) 遞延所得稅負債於截至2016年12月31日止年度內的變動(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	投資物業 公平值 超過稅基	可供出售 金融資產 重估	發展中 物業公平值 超過稅基	土地增值稅	其他	總計
遞延所得稅負債							
於2015年1月1日	10,876	-	-	-	-	407	11,283
在損益(貸記)/支銷	(400)	2,310	-	-	-	(263)	1,647
在其他全面收益支銷	-	2,019	417	-	-	-	2,436
於2015年12月31日	10,476	4,329	417	-	-	144	15,366
購買附屬公司(附註35)	428	16,764	-	36,785	25,150	969	80,096
在損益(貸記)/支銷	(118)	17,946	-	-	-	(230)	17,598
在其他全面收益貸記	-	-	(417)	-	-	-	(417)
於2016年12月31日	10,786	39,039	-	36,785	25,150	883	112,643

於2016年12月31日，本集團並無就虧損約人民幣127,088,000元(2015年12月31日：人民幣38,393,000元)確認遞延所得稅資產人民幣31,772,000元(2015年12月31日：人民幣9,598,000元)，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。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2016年12月31日，並無就若干中國附屬公司的未匯出盈利應付的預扣稅及其他稅項確認遞延所得稅負債人民幣15,853,000元(2015年12月31日：人民幣12,086,000元)。該等款項再作永久投資。於2016年12月31日的未匯出盈利總額為人民幣158,525,000元(2015年12月31日：人民幣120,862,000元)。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

18 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。

19 可供出售金融資產

截至12月31日止年度

	2016年	2015年
於1月1日	15,000	—
增加	—	13,333
處置	(15,000)	—
重估收益確認為其他全面收益	—	1,667
於12月31日	—	15,000
減：非流動部份	—	(15,000)
流動部份	—	—

於本年度內，於其他投資者額外注資後，本集團於金洋水產的股本權益攤薄至7.2%。其後，本集團出售其所有股本權益予第三方，有關代價為人民幣15,000,000元。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

20 發展中物業

	於12月31日	
	2016年	2015年
發展中物業於收購日期的公平值(附註35.2)	369,400	—
添置	7,473	—
	376,873	—

預期所有發展中物業均將會在正常營運週期內完成。

於2016年12月31日，約人民幣277,242,000元(2015年12月31日：無)的發展中物業已經作為本集團借款的抵押品。

21 存貨

	於12月31日	
	2016年	2015年
持作直接銷售商品	58,082	89,813
低值消耗品	1,262	1,129
	59,344	90,942

截至2016年12月31日止年度，確認為存貨採購及變動的存貨成本約為人民幣267,823,000元(2015年12月31日：人民幣287,274,000元)。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

22 應收賬款、預付款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2016年	2015年
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份	(68,235)	(66,501)
	89,902	93,571

- (a) 於2016年及2015年12月31日，本集團應收賬款及其他應收款項賬面值與其公平值相若。
- (b) 本集團應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項)的計值貨幣如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
人民幣	87,521	94,128
港元	1,568	1,072
	89,089	95,200

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

22 應收賬款、預付款項及其他應收款項(續)

(c) 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
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

- (d) 應收賬款結餘主要包括來自專營銷售商及其他承租人的管理費及服務收入，其信貸期一般介乎30至60天之間。
- (e) 於2016年12月31日，約人民幣9,613,000元(2015年：人民幣5,736,000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過往的欠款比率後作出評估。
- (f) 於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。本集團並無持有任何抵押品作為擔保。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

23 受限制現金

	於12月31日	
	2016年	2015年
有關借款的擔保存款(附註(a))	11,943	6,917
有關建造預售物業的擔保存款(附註(b))	8,061	—
有關票據的擔保存款(附註(c))	5,010	9,105
有關發行的消費卡的擔保存款(附註(d))	7,167	8,899
其他	256	—
	32,437	24,921

所有受限制現金均以人民幣計值。

- (a) 根據某些銀行貸款協議，本集團須存放某些現金存款作為借款抵押品。有關擔保存款只有在全數償還相關借款後才能獲解除。
- (b) 根據當地國土資源局發出的有關文件，本集團某些房地產開發公司需要將收到的物業預售所得款項存放在指定的銀行賬戶，作為興建有關物業的保證金。存款只能在當地國土資源局批准的情況下用作購買建築材料和支付相關房地產項目的建築費用。有關保證金將根據相關預售物業的完工階段獲解除。
- (c) 於2016年及2015年12月31日，所有受限制現金均存放於一個指定的銀行賬戶，作為所發出應付票據的質押。
- (d) 於2016年及2015年12月31日，所有受限制現金均存放於一個指定的銀行賬戶，作為所發行的若干消費卡的質押。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

24 定期存款

於2016年12月31日，本集團定期存款的首個年期為六或十二個月。該等定期存款按0.7%至1.75% (2015年：無) 的年利率賺取利息。

本集團定期存款的計值貨幣如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
人民幣	8,510	—
港幣	21,468	—
	29,978	—

25 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2016年	2015年
銀行現金	94,950	108,331
短期銀行存款	40,100	7,122
手頭現金	5,107	5,006
	140,157	120,459

本集團現金及現金等價物的計值貨幣如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
人民幣	139,009	97,837
港元	1,088	22,622
美元	31	—
澳洲元	29	—
	140,157	120,459

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

26 股本

法定股本

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 等額面值 人民幣
於2015年及2016年12月31日	778,000,000	7,780,000	6,126,516

已發行股本

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 等額面值 人民幣千元
於2015年1月1日	360,000,000	3,600,000	2,830
分派紅股(附註(a))	90,000,000	900,000	710
發行新股份(附註(b))	38,010,000	380,100	300
於2015年12月31日	488,010,000	4,880,100	3,840
於2016年1月1日	488,010,000	4,880,100	3,840
發行2015年以股代息計劃的股份 (附註(c))	9,894,000	98,940	85
於2016年12月31日	497,904,000	4,979,040	3,925

(a) 根據於2015年6月12日股東週年大會上的決議案，本公司按每持有四股現有股份獲發一股新股份(「**2015年紅股**」)的基準，向本公司股東配發及分派每股面值0.01港元的股份合共90,000,000股。

(b) 於2015年7月，本公司按每股股份2.72港元的價格發行合共38,010,000股每股面值0.01港元的股份，有關總現金代價為103,387,000港元(相等於人民幣82,445,000元)。

(c) 根據於2016年8月9日股東週年大會上的決議案，持有合共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320,551,000股股份的股東選擇收取新股份作為股息(附註12)。本公司已經配發及發行合共9,894,000股每股面值0.01港元的股份代替現金。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

27 其他儲備

	股份溢價	法定儲備 (附註(a))	資本儲備 (附註(b))	其他儲備	總計
於2015年1月1日的結餘	85,499	12,334	16,250	–	114,083
撥款至法定儲備金	–	451	–	–	451
發行2015年紅股	(710)	–	–	–	(710)
發行新股份	82,142	–	–	–	82,142
分派股息	(28,411)	–	–	–	(28,411)
可供出售金融資產	–	–	–	1,250	1,250
投資物業產生的重估收益	–	–	–	6,058	6,058
於2015年12月31日的結餘	138,520	12,785	16,250	7,308	174,863
於2016年1月1日的結餘	138,520	12,785	16,250	7,308	174,863
撥款至法定儲備金	–	450	–	–	450
發行2015年以股代息計劃 的股份	(85)	–	–	–	(85)
分派股息	(14,401)	–	–	–	(14,401)
可供出售金融資產	–	–	–	(1,250)	(1,250)
於2016年12月31日的結餘	124,034	13,235	16,250	6,058	159,577

(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

此結餘主要指本集團股東的累計出資。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

28 應付賬款及其他應付款項

	於12月31日	
	2016年	2015年
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
	389,032	298,672
減：其他應付款項的非即期部分	(61,699)	(8,749)
	327,333	289,923

- (a) 本集團應付賬款及其他應付款項(不包括其他應付稅項及附加費)的計值貨幣如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
人民幣	372,779	284,869
港元	1,012	81
澳洲元	203	–
	373,994	284,950

- (b) 應付賬款及其他應付款項的公平值與賬面值相若。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

28 應付賬款及其他應付款項(續)

(c) 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	2015年
應付賬款		
— 3個月內	49,642	58,417
— 超過3個月	8,661	5,562
	58,303	63,979

29 借款

	於12月31日	
	2016年	2015年
非流動		
長期借款		
— 債券—無抵押(附註(a))	50,111	33,154
— 銀行借款—有抵押(附註(b))	284,185	—
減：長期借款的流動部分	(167,504)	—
	166,792	33,154
流動		
短期借款		
— 銀行借款—有抵押(附註(c))	137,890	106,242
其他借款—無抵押(附註(d))	10,000	—
其他借款—有抵押(附註(e))	13,418	—
長期債券的流動部分(附註(f))	22,237	—
長期銀行借款的流動部分	145,267	—
	328,812	106,242
借款總額	495,604	139,396

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

29 借款(續)

- (a) 於2016年3月4日、2016年3月24日、2016年4月28日、2016年6月2日及2016年9月9日，本公司分別發行於2023年3月3日、2023年9月23日、2023年10月27日、2023年12月1日及2018年9月8日到期償還的7%債券(「**2016年債券**」)。2016年債券的面值為18,000,000港元(相等於人民幣15,145,000元)。2016年債券經扣除交易成本後的所得款項淨額為數人民幣13,655,000元。

於2015年1月19日、2015年2月5日及2015年2月12日，本公司發行分別於2022年1月19日、2022年2月5日及2022年2月12日到期償還的7%債券(「**2015年債券**」)。2015年債券的面值為15,000,000港元(相等於人民幣11,870,000元)。2015年債券經扣除交易成本後的所得款項淨額為數人民幣11,680,000元。

- (b) 長期銀行借款以本公司、本集團內附屬公司及若干第三方給予的擔保作為抵押。銀行借款金額為人民幣284,185,000元的若干部分以投資物業人民幣341,020,000元(2015年：無)、本集團發展中物業約人民幣277,242,000元(2015年：無)、若干第三方擁有的物業集體抵押以及以受限制現金人民幣8,378,000元質押。
- (c) 短期銀行借款以本公司及本集團內附屬公司給予的擔保作為抵押。銀行借款金額為20,000,000港元(相等於人民幣17,890,000元)及人民幣20,000,000元的若干部分，分別以本集團受限制現金3,565,000元(2015年：人民幣6,917,000元)質押以及以本集團投資物業人民幣289,920,000元抵押。
- (d) 於2016年9月27日，本公司從第三方取得約五個月借款，金額為人民幣10,000,000元。借款無抵押，按固定利率計算利息，並有固定還款期。
- (e) 於2016年12月20日，本公司從第三方取得三個月借款，金額為15,000,000港元(相等於人民幣13,418,000元)。借款按固定利率計算利息，並有固定還款期。借款以本公司一名執行董事給予擔保，並以15,900,000港元(相等於人民幣14,223,000元)(2015年：無)的三份銀行票據作為抵押。
- (f) 於2014年11月17日，本公司發行於2017年11月17日到期的7%債券(「**2014年債券**」)，有關面值為25,000,000港元(相等於人民幣19,758,000元)。2014年債券經扣除交易成本後的所得款項淨額為數人民幣19,486,000元。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

29 借款(續)

(g) 本集團借款的賬面金額的計值貨幣如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
人民幣	372,144	106,242
港元	123,460	33,154
	495,604	139,396

(h) 本集團借款總額的實際利率如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
債券，無抵押	8.04%	7.49%
長期銀行借款，有抵押	6.23%	—
短期銀行借款，有抵押	5.30%	6.54%
其他借款，無抵押	12.00%	—
其他借款，有抵押	24.00%	—

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

29 借款(續)

(i) 本集團於結算日的借款到期日載列如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
1年內	328,812	106,242
1-5年	116,265	20,767
超過5年	50,527	12,387
	495,604	139,396

(j) 本集團借款的公平值與其賬面值相若。

30 遞延收入

	於12月31日	
	2016年	2015年
政府補助，分類為非流動負債	1,717	1,419
政府補助，分類為流動負債	407	—
獎賞積分負債，分類為流動負債	4,750	6,059
	6,874	7,478

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

31 經營業務所得現金

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
除所得稅前利潤	98,749	31,912
就以下各項作出調整：		
— 物業、廠房及設備折舊	29,944	27,214
— 電腦軟件攤銷	346	91
— 有關資產的政府補助的攤銷	(283)	(381)
— 物業、廠房及設備的減值準備	28,558	—
— 融資收入	(3,951)	(2,134)
— 融資費用	24,646	10,367
— 物業相關收入的收益	(2,354)	(3,726)
— 投資物業產生的公平值收益	(71,786)	(9,240)
— 廉價購買收益	(104,965)	—
— 享有聯營虧損的份額	1,990	—
營運資金變動：		
— 應收賬款、預付款項其他應收款項及 應收關連方款項	3,855	(10,811)
— 預付稅款	(142)	—
— 發展中物業	(6,661)	—
— 存貨	31,598	1,173
— 遞延資產	(1,412)	900
— 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	(21,082)	(45,803)
— 就出售物業收取的訂金	5,090	—
— 受限制現金	(1,178)	270
經營業務所得／(所用)現金	10,962	(168)

於截至2016年12月31日止年度內，並無主要的非經營非現金交易（2015年：人民幣29,456,000元）。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

32 按類別劃分的財務工具

	於12月31日	
	2016年	2015年
財務資產		
— 貸款及應收款項		
— 遞延資產	2,138	726
— 應收賬款及其他應收款項 (不包括預付款項)	89,089	95,200
— 應收關連方款項	62,775	98,546
— 受限制現金	32,437	24,921
— 定期存款	29,978	—
— 現金及現金等價物	140,157	120,459
— 可供出售金融資產	—	15,000
	356,574	354,852
按攤銷成本列賬的財務負債		
— 應付賬款及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及附加費)	373,994	284,950
— 應付關連方款項	10,352	2,504
— 借款	495,604	139,396
	879,950	426,850

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

33 財務擔保

於2016年12月31日，本集團發出的財務擔保的面值分析如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
給予聯營的擔保(附註(a))	69,370	—
就授予本集團物業買方的按揭融資 給予銀行的擔保(附註(b))	82,003	—
	151,373	—

- (a) 其指為聯營公司提供有關遊戲系統的半導體產品向第三方供應商提供的擔保。

根據擔保條款，在聯營違反付款責任時，本集團須負責按照本集團所持有聯營股本權益的比例，向供應商償還聯營應付的尚未履行付款義務，有關最高金額為10,000,000美元(相等於約人民幣69,370,000元)。本集團擔保期由2016年9月5日起至本集團向供應商發出書面通知明言撤銷為止。

本集團密切監察聯營公司有關採購的還款進度。董事認為，聯營公司欠繳付款的可能性極小，以公平值計量的財務擔保不大。

- (b) 本集團為本集團物業單元的某些買方安排了銀行融資，並就買方的償還義務向銀行提供擔保。有關擔保在(i)發出房地產所有權證明書；或(ii)按揭登記完成(兩者中的較早者)時終止。

根據擔保條款，於該等買方欠繳按揭款項時，本集團須負責向銀行償還尚未償還按揭本金連同應計利息以及欠繳買方應付的罰金，而本集團則有權接收有關物業的法定所有權及管有權。本集團擔保期由授予有關按揭貸款日期起，至有關承按人的房地產所有權證明書發出及交給銀行時為止。董事認為，這些合同在開始日期的公平值不大，如果欠繳付款，則相關物業的可變現淨值足以償還尚未償還按揭本金連同應計利息以及罰金，因此，並無在財務報表內就擔保計提準備。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

34 承擔

(a) 資本承擔

本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	
	2016年	2015年
物業、廠房及設備	466	3,101
投資物業	12,298	—
發展中物業	43,574	—
	56,338	3,101

(b) 經營租賃承擔

本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	
	2016年	2015年
— 不超過1年	84,517	71,238
— 1-5年	80,264	80,368
— 超過5年	68,709	50,042
	233,490	201,648

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。

本集團亦與出租人訂立多份長期租賃協議，租賃期介乎3年至19年不等。根據此等協議，本集團須每年與出租人商議及協定租金。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

34 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔(續)

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	
	2016年	2015年
— 不超過1年	51,913	8,432
— 1-5年	174,623	12,903
— 超過5年	360,771	190
	587,307	21,525

35 業務合併

35.1 恩平市康盛酒店管理有限公司(「恩平市酒店」)

於2016年6月24日，本集團收購恩平市酒店的100%股本權益。其之前為由廣東益華集團投資有限公司(「益華投資」)及廣東康盛投資有限公司分別持有58.08%及41.92%的共同控制公司。益華投資為由本公司最終控股股東陳達仁先生控制的關連方。

恩平市酒店的主要業務為廣東省恩平市商業物業之發展及租賃，有關現金代價為人民幣120,000,000元。有關商業物業包括五星級酒店、商務酒店、附樓和辦公樓。預期收購事項將會降低本集團租金上漲的壓力，並把握物業資本增值的好處。

負商譽人民幣32,557,000元來自恩平市酒店於2016年6月24日的可辨認淨資產的公平值超過本集團所給予代價的公平值的金額。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

35 業務合併(續)

35.1 恩平市康盛酒店管理有限公司(「恩平市酒店」)(續)

下表摘要就恩平市酒店支付的代價，以及就在購買日期購入的資產和承擔負債確認的金額。

	2016年6月24日 人民幣千元
購買代價	
— 已付代價	85,732
— 應付代價	34,268
總購買代價	120,000
減：於一年後應付代價的貼現影響	(2,820)
購買代價的公平值	117,180

可辨認的購買資產和承擔負債的確認數額

暫定公平值	
現金及現金等價物	33,252
物業、廠房及設備	27
投資物業(附註36)	310,070
預付款項	179
其他應收款項	74
應計費用及其他應付款項	(36,999)
應付關連方款項	(96,565)
借款	(44,100)
遞延所得稅負債	(16,201)
可辨認淨資產總額	149,737
廉價購買收益(附註(a))	32,557

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

35 業務合併(續)

35.1 恩平市康盛酒店管理有限公司(「恩平市酒店」)(續)

	2016年6月24日 人民幣千元
購入業務產生的現金流入，扣除取得的現金 已付現金代價	85,732
減：於截至2015年12月31日止年度支付的現金代價	(65,000)
於截至2016年12月31日止年度支付的現金代價	20,732
減：取得恩平市酒店的現金及銀行存款	(33,252)
購買產生的現金流入	(12,520)

- (a) 記錄在損益內的廉價購買收益
恩平市酒店於2016年6月24日的可辨認淨資產的公平值超過本集團所給予代價的公平值的金額在損益內確認為廉價購買收益。
- (b) 收入及利潤貢獻
合併全面收益表所包括自2016年6月24日起由恩平市酒店貢獻的收入為人民幣905,000元。恩平市酒店亦在同期貢獻利潤人民幣71,755,000元。

假若恩平市酒店在2016年1月1日起已合併入賬，則合併全面收益表的備考收入將為人民幣583,528,000元，而備考利潤將為人民幣78,880,000元。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

35 業務合併(續)

35.2 肇慶市華萊置業發展有限公司(「肇慶市華萊」)

於2016年11月16日，本集團收購肇慶市華萊的100%股本權益，其為一家第三方公司，其主要在廣東省肇慶市從事物業發展業務，有關現金代價為人民幣1元。預期收購事項將會使本集團的業務更多元化。

負商譽人民幣72,408,000元來自肇慶市華萊於2016年11月16日的可辨認淨資產的公平值超過本集團所給予代價的公平值的金額。

下表摘要就肇慶市華萊支付的代價，以及就在購買日期購入的資產和承擔負債確認的金額。

	2016年11月16日 人民幣千元
購買代價	
已付總購買代價及購買代價的公平值	-

可辨認的購買資產和承擔負債的確認數額

暫定公平值	
現金及現金等價物	143
受限制現金	6,338
物業、廠房及設備	43
發展中物業(附註36)	369,400
預付款項	529
其他應收款項	1,311
預付稅款	12,597
就出售物業收取的訂金	(132,543)
應計費用及其他應付款項	(11,393)
借款	(115,182)
遞延所得稅負債(附註(b))	(58,835)
可辨認淨資產總額	72,408
廉價購買收益(附註(a))	72,408

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

35 業務合併(續)

35.2 肇慶市華萊置業發展有限公司(「肇慶市華萊」)(續)

	2016年11月16日 人民幣千元
購入業務產生的現金流入，扣除取得的現金 於截至2016年12月31日止年度支付的現金代價 減：取得肇慶市華萊的現金及銀行存款	- (143)
購買產生的現金流入	(143)

(a) 記錄在損益內的廉價購買收益

肇慶市華萊於2016年11月16日的可辨認淨資產的公平值超過本集團所給予代價的公平值的金額在損益內確認為廉價購買收益。

(b) 遞延稅項負債

遞延稅項負債包括遞延土地增值稅人民幣25,150,000元，就發展中物業的稅基及其賬面金額之間所產生的暫時性差異確認的遞延所得稅負債人民幣36,785,000元，以及就稅損確認的遞延所得稅資產人民幣3,100,000元。

(c) 收入及利潤貢獻

合併全面收益表所包括自2016年11月16日起由肇慶市華萊貢獻的收入為人民幣零元。肇慶市華萊亦在同期貢獻虧損人民幣1,970,000元。

假若肇慶市華萊在2016年1月1日起已合併入賬，則合併全面收益表的備考收入將為人民幣582,598,000元，而備考利潤將為人民幣9,494,000元。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

36 投資物業及發展中物業於購買日期以及投資物業於年末的公平值評估

(a) 公平值層次

本集團投資物業及發展中物業於購買日期以及投資物業於年結日的獨立估值由獨立專業合資格估值師進行，以確定各有關物業的公平值。

於購買日期及於2016年12月31日，所有本集團投資物業的估值均為公平值層次的第3層，因為估值乃經參考若干重大不可觀察輸入而釐定。年內，第1層、第2層和第3層之間並無轉撥。

於發展中物業購買日期，估值亦為公平值層次的第3層，因為估值乃經參考若干重大不可觀察輸入而釐定。

(b) 本集團物業的估值過程

本集團物業由與本集團並無關聯的獨立專業合資格估值師進行估值，其持有相關認可專業資格，在所估物業的地點及分部方面擁有近期經驗。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的審閱由獨立估值師所進行的估值。此小組直接向財務總監(「**財務總監**」)和審核委員會匯報。為配合本集團的中期及年度報告日期，財務總監、估值小組與獨立估值師最少每六個月一次討論估值流程和相關結果。

在每個報告日期，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入；
- 比較以前年度的估值以評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

36 投資物業及發展中物業於購買日期以及投資物業於年末的公平值評估(續)

(c) 估值技術

於購買日期及於2016年12月31日的估值按以下基礎得出：

市場法：參考有關市場可得的可比較銷售數據，並作出適當調整，以反映標的物業與可比較項目在各種因素(如地點和物業大小等)等方面的差異。

收益法：考慮標的物業現有租賃未屆滿年期的適用租金，並妥為計及租賃屆滿後物業權益的復歸潛力。然後，租金按適當年期和復歸收益率資本化得出物業的價值。

餘值法：適用於發展地盤或在建中物業。會從標的物業的總發展價值扣除估計(尚未產生)建造成本、專業費用、融資費用、或有項目、市場推廣成本和法律費用以及合理的發展商邊際利潤，以計算其「現狀」價值。

成本法：其考慮標的土地作其現有用途的價值，加上截至各估值日期已產生的建造成本(反映建造進度)，得出標的物業的「現狀」價值。

投資物業及發展中物業於購買日期以及投資物業於年結日的公平值由利駿行測量師有限公司釐定。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

36 投資物業及發展中物業於購買日期以及投資物業於年末的公平值評估(續)

(d) 使用重大不可觀察輸入的公平值計量的資料(第3層)

(i)

物業類別	描述	2016年	估值技術	不可觀察輸入	不可觀察輸入的範圍	不可觀察輸入對公平值的關係
		6月24日 公平值				
已落成投資物業	附樓	人民幣 29,130,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	38	市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然
已落成投資物業	工業用地	人民幣 3,600,000元	市場法	市場價格 (人民幣/ 平方米)	251.4	市場價格越高， 公平值越高， 反之亦然
在建中投資物業	酒店	人民幣 277,340,000元	成本法	市場價格 (人民幣/ 平方米)	土地：564	市場價格越高， 公平值越高， 反之亦然
				產生的 建造成本	261,577,000	產生的建造成本越高， 公平值越高， 反之亦然

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

36 投資物業及發展中物業於購買日期以及投資物業於年末的公平值評估(續)

(d) 使用重大不可觀察輸入的公平值計量的資料(第3層)(續)

(ii)

物業類別	描述	2016年		不可觀察輸入	不可觀察輸入的範圍	不可觀察輸入對公平值的關係	
		11月16日	公平值				
發展中物業	1、3、6號樓	人民幣 256,180,000	餘值法	市場價格	住宅樓宇：5,100	市場價格越高， 公平值越高， 反之亦然	
				(人民幣／ 平方米)	商業單元：20,000		
				市場價格 (人民幣／個)	停車位：170,000		
發展中物業	土地	人民幣 113,220,000元	市場法	將產生的 預算成本(人民 幣)	37,844,710	預算成本越高， 公平值越高， 反之亦然	
				市場價格	1,460		市場價格越高， 公平值越高， 反之亦然
				(人民幣／ 平方米)			

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

36 投資物業及發展中物業於購買日期以及投資物業於年末的公平值評估(續)

(d) 使用重大不可觀察輸入的公平值計量的資料(第3層)(續)

(iii)

物業類別	描述	2016年 12月31日 公平值	估值技術	不可觀察 輸入	不可觀察 輸入的範圍	不可觀察輸入 對公平值的關係
已落成投資 物業	酒店	人民幣 98,268,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	A座1樓及2樓： 54~95 附樓：62	市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然
已落成投資 物業	工業用地	人民幣 3,635,000元	市場法	市場價格 (人民幣/ 平方米)	253.8	市場價格越高， 公平值越高， 反之亦然
在建中投資 物業	酒店	人民幣 327,752,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	A座3樓至24樓： 54~95 C座：41~69	市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然
在建中投資 物業	商場	人民幣 66,580,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	2樓：27 3樓：27~35	市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

36 投資物業及發展中物業於購買日期以及投資物業於年末的公平值評估(續)

(d) 使用重大不可觀察輸入的公平值計量的資料(第3層)(續)

(iii) (續)

物業類別	描述	2015年		不可觀察 輸入	不可觀察 輸入的範圍	不可觀察輸入 對公平值的關係
		12月31日 公平值	估值技術			
在建中投資 物業	商場	人民幣 58,840,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	2樓: 26 3樓: 31~37	市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然
			市場法	市場價格 (人民幣/ 平方米)	2樓: 5,521 3樓: 4,969	市場價格越高， 公平值越高， 反之亦然

不可觀察輸入之間存在相互影響關係。對於在建中投資物業，提升房地產特色的建築成本上漲或會使未來租值增加。未來租金收入增加可能與成本上升有聯繫。

37 關連方及重大關連方交易

本公司的最終控制個人為陳達仁先生。

本公司董事認為，以下公司為與本集團有重大交易或結餘的關連方。

姓名／名稱

與本集團的關係

廣東益華集團投資有限公司

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

廣東逸豪酒店管理有限公司

由陳達仁先生控制的公司

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

37 關連方及重大關連方交易(續)

姓名／名稱	與本集團的關係
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
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
中山市東阜國貿逸豪酒店有限公司 (原名：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
泰安益華置業開發有限公司	由陳達仁先生控制的公司
鎮江華龍廣場置業有限公司	由陳達仁先生控制的公司
肇慶市益華實業有限公司	由陳達仁先生控制的公司
中山市益通寶智能網絡科技有限公司	由陳達仁先生控制的公司
陽江市宏圖物業管理有限公司	由陳達仁先生及第三方共同控制的 公司
陽江宏高房地產發展有限公司	由陳達仁先生及第三方共同控制的 公司

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

37 關連方及重大關連方交易(續)

姓名／名稱	與本集團的關係
中山市益華廣場實業有限公司	由陳達仁先生及第三方共同控制的公司
江蘇益華廣場管理有限公司	由陳達仁先生及第三方共同控制的公司
小霸王文化發展有限公司 (原名：中山市小霸王文化產業有限公司)	本集團聯營公司

(a) 重大關連方交易

以下為除本財務報表他處所示的關連方資料外，董事認為本公司與其關連方之間在日常業務中進行重大關連方交易的概要，以及關連方交易所產生的結餘。

截至2016年12月31日止年度內，本集團與關連方有以下重大交易：

(i) 租金開支及物業管理費

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
由陳達仁先生控制的公司	59,831	56,365
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	5,243	4,605
	65,074	60,970

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

37 關連方及重大關連方交易(續)

(a) 重大關連方交易(續)

(ii) 購買服務

截至12月31日止年度

	2016年	2015年
由陳達仁先生控制的公司	923	1,334

(iii) 銷售貨品

截至12月31日止年度

	2016年	2015年
由陳達仁先生控制的公司	1,809	2,811

(iv) 提供財務擔保

截至12月31日止年度

	2016年	2015年
本集團聯營公司(附註33)	69,370	—

(v) 有關借款的財務擔保(附註29)

截至12月31日止年度

	2016年	2015年
陳健仁先生	14,223	—

(vi) 於2016年6月24日，本集團向益華投資收購恩平市康盛酒店的58.08%股本權益，該公司為由陳達仁先生控制的公司(附註35.1)。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

37 關連方及重大關連方交易(續)

(b) 關連方結餘

(i) 應收關連方款項

	於12月31日	
	2016年	2015年
由陳達仁先生控制的公司	47,707	94,372
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	4,403	4,174
本集團聯營公司	10,665	—
	62,775	98,546

於2016年12月31日，應收關連方款項包括可退回收購訂金人民幣8,950,000元(附註41(c))、應收賬款、預付租金及預付訂金，其全部均以人民幣為單位。

於2016年及2015年12月31日，應收關連方貿易賬款為數人民幣3,037,000元(2015年：人民幣1,200,000元)，其根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
應收關連方貿易賬款總額		
— 2個月內	1,870	144
— 超過2個月	1,437	1,056
	3,307	1,200

應收賬款結餘主要為向關連方銷售貨品，有關信貸期一般為30至60天內。於2016年12月31日，應收關連方貿易賬款約人民幣1,437,000元(2015年12月31日：人民幣1,056,000元)經已逾期但並無減值，原因為最近並無欠繳記錄。有關應收款項賬面值與其公平值相若。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

37 關連方及重大關連方交易(續)

(b) 關連方結餘(續)

(ii) 應付關連方款項

	於12月31日	
	2016年	2015年
由陳達仁先生控制的公司	7,311	2,203
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	2,041	301
本集團聯營公司	1,000	—
	10,352	2,504

(c) 主要管理層薪酬

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
基本薪金及津貼	9,385	9,072
酌情花紅	—	173
其他福利(包括退休福利供款)	680	511
	10,065	9,756

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

38 附屬公司

以下載列於2016年12月31日的主要附屬公司：

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	主要業務及 營業地點	持有權益
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				
萬利貿易有限公司 (前稱為Mentor Asia Limited)	英屬處女群島， 2000年6月15日 有限公司	10,000美元	投資控股， 英屬處女群島	100%
卓融環球有限公司	英屬處女群島， 2015年7月1日 有限公司	1美元	投資控股， 英屬處女群島	100%
盛卓環球有限公司	英屬處女群島， 2016年1月5日 有限公司	1美元	投資控股， 英屬處女群島	100%
附屬公司－於香港註冊成立及間接擁有				
智鏈設備有限公司	香港，1994年5月3日 有限公司	10,000港元	投資控股，香港	100%
益華投資發展(香港)有限公司	香港，2015年10月30日 有限公司	1港元	投資控股，香港	100%
益華萬果商業科技有限公司	香港，2015年10月30日 有限公司	10,000,000港元	投資控股，香港	100%
香港益華新天地置業有限公司	香港，2015年8月18日 有限公司	1港元	投資控股，香港	100%
益華環球新果園有限公司	香港，2016年2月18日 有限公司	10,000港元	蔬果進出口，香港	51%

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

38 附屬公司(續)

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	主要業務及 營業地點	持有權益
附屬公司－於中國註冊成立及間接擁有				
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	投資控股，中國	100%
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 80,000,000元	百貨店業務，中國	100%
中山市古鎮益華百貨有限公司	中國，2006年3月29日 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	百貨店業務，中國	100%
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	百貨店業務，中國	100%
江門市益華世家家居有限公司	中國，2013年8月29日 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	家具店業務，中國	100%
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	百貨店業務，中國	100%
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	百貨店業務，中國	59%

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

38 附屬公司(續)

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	主要業務及 營業地點	持有權益
附屬公司－於中國註冊成立及間接擁有(續)				
鎮江益華百貨有限公司	中國，2013年6月5日 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	百貨店業務，中國	100%
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	家具店業務，中國	100%
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	百貨店業務，中國	100%
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	百貨店業務，中國	100%
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	百貨店業務，中國	100%
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	百貨店業務，中國	100%
陽江市益華百貨有限公司	中國，2014年1月28日 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	百貨店業務，中國	100%
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	家具店業務，中國	100%

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

38 附屬公司(續)

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	主要業務及 營業地點	持有權益
附屬公司－於中國註冊成立及間接擁有(續)				
恩平市益華百貨有限公司	中國，2014年4月16日 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	百貨店業務，中國	100%
肇慶市益華購物廣場有限公司	中國，2015年8月3日 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	百貨店業務，中國	100%
廣東益華跨電商業有限公司	中國，2015年5月26日 有限責任公司	人民幣 10,000,000元	電子商貿，中國	100%
廣東益華跨電商業中山有限公司	中國，2015年6月10日 有限責任公司	人民幣 10,000,000元	電子商貿，中國	100%
江門市益華跨電商業有限公司	中國，2015年7月17日 有限責任公司	人民幣 10,000,000元	電子商貿，中國	100%
廣東益華商業發展有限公司	中國，2015年12月15日 有限責任公司	人民幣 10,000,000元	百貨店業務，中國	100%
中山益華萬果商貿有限公司	中國，2015年7月27日 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	百貨店業務，中國	100%
中山市南朗益華購物廣場有限公司	中國，2015年6月1日 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	百貨店業務，中國	100%
中山益華購物廣場管理發展 有限公司	中國，2016年1月19日 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	百貨店業務，中國	100%

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

38 附屬公司(續)

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	主要業務及 營業地點	持有權益
附屬公司－於中國註冊成立及間接擁有(續)				
中山益華世家科技有限公司	中國，2016年1月19日 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	百貨店業務，中國	70%
廣東益高蔬果食品進出口有限公司	中國，2016年4月14日 有限責任公司	人民幣 10,000,000元	蔬果經銷，中國	51%
廣東益華新果園商業有限公司	中國，2016年3月9日 有限責任公司	人民幣 10,000,000元	蔬果經銷，中國	100%
恩平市康盛酒店管理有限公司	中國，2012年7月11日 有限責任公司	人民幣 153,000,000元	物業投資，中國	100%
肇慶市華萊置業發展有限公司	中國，2005年6月29日 有限責任公司	人民幣 30,000,000元	物業發展，中國	100%
肇慶益華商業投資有限公司	中國，2016年6月25日 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	投資控股，中國	100%

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

39 本公司的資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2016年	2015年
非流動資產			
於附屬公司的投資		28,276	28,000
應收附屬公司款項		89,124	97,511
		117,400	125,511
流動資產			
預付款項及其他應收款項		1,896	3,471
應收本集團聯營款項		10,665	–
應收附屬公司款項		63,000	42,346
現金及現金等價物		21,839	22,082
		97,400	67,899
資產總值		214,800	193,410
本公司權益持有人應佔權益			
股本		3,925	3,840
其他儲備	(a)	152,034	166,520
累計虧損	(b)	(20,000)	(10,355)
權益總額		135,959	160,005
流動負債			
其他應付款項		15,313	251
借款		35,655	–
		50,968	251
非流動負債			
借款		27,873	33,154
負債總額		78,841	33,405
權益及負債總額		214,800	193,410

本公司的資產負債表已獲董事會於2017年3月30日批准及由以下董事代表簽署。

范新培
執行董事

蘇偉兵
執行董事

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

39 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

(a) 其他儲備的變動

	股份溢價	資本儲備	總計
於2015年1月1日	85,499	28,000	113,499
發行2015年紅股	(710)	—	(710)
發行新股份	82,142	—	82,142
分派股息	(28,411)	—	(28,411)
於2015年12月31日	138,520	28,000	166,520
於2016年1月1日	138,520	28,000	166,520
發行2015年以股代息計劃 的股份	(85)	—	(85)
分派股息	(14,401)	—	(14,401)
於2016年12月31日	124,034	28,000	152,034

(b) 累計虧損的變動

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
於年初	(10,355)	(5,530)
年度虧損	(9,645)	(4,825)
於年末	(20,000)	(10,355)

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

40 董事利益及利害關係

(a) 董事薪酬

每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至2016年12月31日止年度：

就某人作為董事（不論是本公司或其附屬企業的董事）而提供的服務，支付予該人的薪酬，或該人可就該等服務而收取的薪酬：

	袍金	基本薪金	住房基金	酌情花紅	僱主對 社會保險 的供款及 其他利益	總計
<i>執行董事</i>						
范新培先生 (附註(i))	-	1,481	-	-	-	1,481
林光正先生	-	803	13	-	66	882
蘇偉兵先生	-	822	13	-	96	931
陳健仁先生 (附註(i))	-	1,300	-	-	30	1,330
陳正陶先生 (附註(ii))	-	795	12	-	-	807
梁維君先生 (附註(iii))	-	411	-	-	-	411
<i>非執行董事</i>						
陳達仁先生	-	61	-	-	-	61
<i>獨立非執行董事</i>						
孫洪先生	81	-	-	-	-	81
徐印州先生	81	-	-	-	-	81
洪縝舫女士 (附註(iv))	54	-	-	-	-	54
黎莆琳女士 (附註(v))	30	-	-	-	-	30
	246	5,673	38	-	192	6,149

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

40 董事利益及利害關係(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至2015年12月31日止年度：

就某人作為董事(不論是本公司或其附屬企業的董事)而提供的服務，支付予該人的薪酬，或該人可就該等服務而收取的薪酬：

	袍金	基本薪金	住房基金	酌情花紅	僱主對 社會保險 的供款及 其他利益	總計
<i>執行董事</i>						
范新培先生(附註(i))	-	1,417	3	55	5	1,480
林光正先生	-	788	12	25	61	886
蘇偉兵先生	-	1,050	12	25	61	1,148
陳健仁先生(附註(i))	-	1,300	-	-	-	1,300
陳正陶先生(附註(ii))	-	516	-	-	-	516
<i>非執行董事</i>						
陳達仁先生	-	60	-	-	-	60
陸漢興先生(附註(vi))	-	20	-	-	-	20
<i>獨立非執行董事</i>						
孫洪先生	81	-	-	-	-	81
徐印州先生	81	-	-	-	-	81
梁維君先生(附註(iii))	96	-	-	-	-	96
	258	5,151	27	105	127	5,668

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

40 董事利益及利害關係(續)

(a) 董事薪酬(續)

附註i： 范新培先生為本集團行政總裁，而陳健仁先生為本集團主席。

附註ii： 陳正陶先生於2015年5月4日獲委任為執行董事。

附註iii： 梁維君先生於2016年6月20日調任為執行董事。

附註iv： 洪緝舫女士於2016年6月20日獲委任為獨立非執行董事。

附註v： 黎蕾琳女士於2016年9月19日獲委任為獨立非執行董事。

附註vi： 陸漢興先生於2015年5月4日辭任非執行董事。

(b) 董事的退休利益及終止利益

於本年度內，並無董事收取或將收取任何退休利益或終止利益(2015年：無)。

(c) 就獲提供董事服務而給予第三者的代價

於本年度內，本公司並無就獲提供董事服務而給予任何第三者代價(2015年：無)。

(d) 關於向董事、該等董事的受控制的法人團體及該等董事的有關連實體作出的貸款及類似貸款，以及惠及該等人士的其他交易的資料

於2016年12月31日，並無向董事、該等董事的受控制的法人團體及該等董事的有關連實體作出的貸款及類似貸款，以及惠及該等人士的其他交易。

(e) 董事在交易、安排或合約中具有具相當分量的利害關係

在本年度終結時或在本年度任何時間並不存在由本公司訂立的；本公司的董事在其中有直接或間接的具相當分量的利害關係的；就本公司的業務而言屬重大的交易、安排及合約(2015年：無)。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

41 資產負債表日後事項

除本報告他處披露者外，於2016年12月31日後發生以下重大事項：

- (a) 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，包括抵押由本公司董事陳達仁先生所持有的本公司股份；抵押本集團若干物業；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。
- (b) 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抵押。
- (c) 於2016年12月23日，本公司全資附屬公司與中山市阜沙國貿廣場有限公司（「**目標公司**」）其中一位現有股東（「**賣方**」）簽署諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」），以收購目標公司的75%的股本權益（「**該項交易**」）。截至2016年12月31日為止，本集團已經向賣方支付人民幣8,950,000元的款項作為可退回收購按金。根據諒解備忘錄的條款，該項交易完成前必須履行若干條件及程序。其包括（其中包括）取得本公司股東於股東特別大會上批准。如果未有於2017年3月31日（或雙方協定的較後日期）前訂立股權轉讓協議（「**股權轉讓協議**」），諒解備忘錄將會失效。於2017年3月29日，雙方同意將該項交易延遲至2017年6月30日。
- (d) 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。