

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## Yi Hua Holdings Limited

### 益華控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2213)

#### 截至2017年6月30日止六個月 中期業績

益華控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」，各成員「董事」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2017年6月30日止六個月的未經審核合併中期業績。

#### 中期簡明合併全面收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	4	350,111	288,810
其他收入		204	1,551
廉價購買收益	5	70,065	32,557
投資物業公平值收益		–	57,660
其他虧損淨額		(11,381)	(206)
存貨採購及變動		(101,634)	(133,527)
持作銷售的已落成物業的建造及變動		(73,443)	–
僱員福利開支		(46,889)	(52,753)
折舊及攤銷		(13,257)	(13,977)
經營租賃租金開支及物業管理費		(63,420)	(62,487)
其他經營開支		(56,877)	(52,875)
經營利潤		53,479	64,753

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2017年	2016年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
融資收入		5,347	1,661
融資費用		<u>(17,538)</u>	<u>(3,719)</u>
融資費用淨額		<u>(12,191)</u>	<u>(2,058)</u>
享有聯營虧損的份額		<u>(5,783)</u>	—
除所得稅前利潤		35,505	62,695
所得稅開支	6	<u>(2,794)</u>	<u>(17,459)</u>
期間利潤		<u>32,711</u>	45,236
期間其他全面收益		—	—
期間全面收益總額		<u>32,711</u>	45,236
以下人士應佔利潤：			
— 本公司擁有人		31,909	44,670
— 非控股股東權益		<u>802</u>	<u>566</u>
		<u>32,711</u>	45,236
以下人士應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人		31,909	44,670
— 非控股股東權益		<u>802</u>	<u>566</u>
		<u>32,711</u>	45,236
本公司擁有人應佔利潤的 每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	8	<u>0.0320</u>	<u>0.0449</u>

## 中期簡明合併資產負債表

		未經審核 2017年6月30日 人民幣千元	經審核 2016年12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		181,128	175,470
投資物業		678,832	496,235
電腦軟件		2,456	2,249
聯營投資		7,227	13,010
遞延所得稅資產		2,302	3,319
遞延資產		2,320	2,138
預付款項及其他應收款項	9	64,226	68,235
應收關連方款項		1,378	1,386
受限制現金		11,000	—
定期存款		43,490	29,968
<b>非流動資產總值</b>		<b>994,359</b>	<b>792,010</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		447,725	376,872
持作銷售的已落成物業		232,572	—
存貨		48,671	59,344
應收賬款、預付款項及其他應收款項	9	107,211	89,902
預付稅款		32,312	12,739
應收關連方款項		103,907	61,389
受限制現金		85,201	32,437
定期存款		—	10
現金及現金等價物		99,262	140,157
<b>流動資產總值</b>		<b>1,156,861</b>	<b>772,850</b>
<b>資產總值</b>		<b>2,151,220</b>	<b>1,564,860</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		3,925	3,925
其他儲備		126,554	159,577
保留盈利		165,800	133,899
		296,279	297,401
非控股股東權益		6,269	5,467
<b>權益總額</b>		<b>302,548</b>	<b>302,868</b>

		未經審核 2017年6月30日 人民幣千元	經審核 2016年12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		154,907	166,792
遞延所得稅負債		147,260	102,834
遞延收益		1,513	1,717
其他應付款項	10	167,657	61,699
<b>非流動負債總額</b>		<u>471,337</u>	<u>333,042</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	10	561,940	327,333
應付關連方款項		1,469	10,352
應付股息		33,031	—
遞延收益		2,648	5,157
顧客墊款		93,485	112,759
就出售物業收取的訂金		268,757	137,633
即期所得稅負債		3,767	6,904
借款		412,238	328,812
<b>流動負債總額</b>		<u>1,377,335</u>	<u>928,950</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>1,848,672</u></u>	<u><u>1,261,992</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>2,151,220</u></u>	<u><u>1,564,860</u></u>

# 簡明合併中期財務資料附註

## 1 本集團的一般資料

益華控股有限公司（「本公司」）（前稱為益華百貨控股有限公司）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、2016年及2017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。

本公司自2013年12月11日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「配售及公開發售」）。

除另有說明外，本簡明合併中期財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列。本簡明合併中期財務資料於2017年8月30日獲批准刊發，並未經審核。

### 主要事項及交易

期內的營運重點為收購雲浮市泰瑞百盛房地產開發有限公司（「雲浮市百盛」）。進一步詳情載於附註5。由於該收購事項的關係，投資物業、發展中物業及法律索賠準備有重大增加。

## 2 編製基準

本截至2017年6月30日止六個月的簡明合併中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。簡明合併中期財務資料應連同截至2016年12月31日止年度的年度財務報表（乃根據香港財務報告準則編製）一併閱讀。

於2017年6月30日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣220,474,000元（2016年12月31日：人民幣156,100,000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93,485,000元（2016年12月31日：人民幣112,759,000元）已計入流動負債內。於2017年6月30日，本集團借款合共為數人民幣567,145,000元（2016年12月31日：人民幣495,604,000元），其中人民幣412,238,000元（2016年12月31日：人民幣328,812,000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99,262,000元（2016年12月31日：人民幣140,157,000元）。

本集團聯營公司與供應商訂立半定制開發協議，內容有關就一個芯片開發及平台項目（「開發項目」）提供技術服務。倘若可於未來十二個月內達到若干有關開發里程碑，將會支付14,480,000美元（相等於人民幣98,093,000元）予供應商。此外，本集團已經就該合營公司應向供應商履行而沒有履行的責任，向供應商提供財務擔保，其上限為10,000,000美元（相等於人民幣67,744,000元）。

於2017年6月30日，本集團已訂約但仍未產生的資本開支為人民幣227,632,000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。

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) 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60,843,000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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。

董事已經審閱本集團涵蓋未來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。

### 3 會計政策

所應用的會計政策與截至2016年12月31日止年度的年度財務報表所應用者(載述於該年度財務報表)貫徹一致，惟所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率予以估計以及採用於截至2017年12月31日止財政年度內生效的香港財務報告準則修訂除外。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下新訂及經修訂準則於2017年1月1日或之後開始的財政年度強制首次應用。

準則／詮釋	修訂標的
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港財務報告準則第12號(修訂本)	在其他實體中權益的披露

採納此等新訂及經修訂準則並不對本集團的經營業績或財務狀況構成任何重大影響。

(b) 已頒佈並於2018年1月1日或之後開始的期間生效但未被本集團提早採納的新訂及經修訂準則

準則	修訂標的	於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
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4號 (修訂本)	「保險合同」「同時實施香港財務報 告準則第9號「金融工具」和香港 財務報告準則第4號「保險合同」	2018年1月1日
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採用香港財務報告準則	2018年1月1日
香港會計準則第28號(修訂本)	對聯營和合營的投資	2018年1月1日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第22號	外幣交易和預付代價	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。

#### 4 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八個可報告經營分部：

- (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) 家具(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) 物業發展(主要包括在中國發展及銷售住宅物業、停車位及商業物業)；及
- (viii) 其他(主要為以權益法核算的投資，其業務為銷售及生產遊戲機控制器、開發教育軟件及虛擬現實)。

最高經營決策者根據收益及分部業績(收益減存貨採購及變動、收益減持作銷售的已落成物業的建造及變動及營業稅及有關物業銷售的附加費、來自物業投資的租金收入淨額減物業稅加上其公平值收益、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。

於本期間內，本集團已辨認兩個新報告經營分部「物業發展」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中期簡明合併全面收益表一致的方式計量。

截至2017年6月30日止六個月的分部業績：

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	電器 人民幣千元	家具 人民幣千元	顧問服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	109,388	102,998	33,132	1,170	6,663	954	95,806	-	350,111
享有聯營虧損的份額	-	-	-	-	-	-	-	(5,783)	(5,783)
分部業績	109,169	26,651	8,165	1,069	6,663	(566)	18,101	(5,783)	163,469
廉價購買收益									70,065
未分配虧損-其他收入及 其他虧損淨額									(11,177)
未分配成本									<u>(174,661)</u>
融資收入									5,347
融資費用									<u>(17,538)</u>
除所得稅前利潤									35,505
所得稅開支									<u>(2,794)</u>
期間利潤									<u><u>32,711</u></u>
折舊及攤銷									<u>13,257</u>

截至2016年6月30日止六個月的分部業績：

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	電器 人民幣千元	家具 人民幣千元	顧問服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	108,440	128,377	49,918	896	1,179	-	288,810
分部業績	107,264	34,377	11,577	886	1,179	57,660	212,943
未分配收入-其他收入及 其他收益淨額							33,902*
未分配成本							<u>(182,092)</u>
經營利潤							64,753
融資收入							1,661
融資費用							<u>(3,719)</u>
除所得稅前利潤							62,695
所得稅開支							<u>(17,459)</u>
期間利潤							<u><u>45,236</u></u>
折舊及攤銷							<u>13,977</u>

\* 包括廉價購買收益人民幣32,557,000元。

## 實體的整體資料

本集團於截至2017年及2016年6月30日止六個月的營業額載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
直接銷售貨品	117,336	159,786
銷售物業	95,806	—
來自專營銷售的佣金收入	86,419	92,252
來自經營業務的管理費及服務收入	22,587	23,426
租金收入	21,300	12,167
顧問服務收入	6,663	1,179
	<u>350,111</u>	<u>288,810</u>

## 5 業務合併

### 5.1 雲浮市百盛

於2017年6月30日，本集團收購雲浮市百盛的100%股本權益，其為一家第三方公司，其主要業務為在廣東省雲浮市進行物業發展及管理，有關最高現金代價為人民幣71,000,000元，包括或有現金代價人民幣20,000,000元，其為可能就本公司一宗正在審理的法律訴訟收取的賠償（見附註(a)）。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70,065,000元來自雲浮市百盛於2017年6月30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。

下表摘要就雲浮市百盛支付的代價，以及就在購買日期購入的資產和承擔負債確認的金額。

2017年6月30日  
人民幣千元

購買代價	
— 已付代價	—
— 應付代價	54,568
— 或有代價 (附註(a))	20,000
	<hr/>
總購買代價	74,568
減：於一年後應付代價的貼現影響	(3,568)
減：或有代價	(20,000)
	<hr/>
購買代價的公平值	51,000
	<hr/>

可辨認的購買資產和承擔負債的確認數額

暫定公平值	
物業、廠房及設備	16,637
投資物業	175,782
發展中物業	247,345
持作銷售的已落成物業	94,000
其他應收款項	4,542
預付稅款	15,388
受限制現金	2,023
現金及現金等價物	38,274
銀行借款	(39,800)
遞延稅項負債 (附註(b))	(46,613)
應計費用及其他應付款項	(274,306)
就出售物業收取的訂金	(109,352)
法律索賠準備 (附註(c))	(2,855)
	<hr/>
可辨認淨資產總額	121,065
廉價購買收益 (附註(d))	70,065
	<hr/>

2017年6月30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2017年6月30日止六個月支付的現金代價	—
減：取得雲浮市百盛的現金及銀行存款	(38,274)
	<hr/>
購買產生的現金流入	(38,274)
	<hr/> <hr/>

(a) 或有代價

根據雲浮市百盛(作為原告人)與某一第三方公司就終止商業物業之租賃合約，雲浮市百盛向該公司發起索賠而正在審理之仲裁案件，估計將可收取之金額，扣除雲浮市百盛所有招致或將會招致之相關成本及開支，最多為人民幣20,000,000元之上限金額，其將會作為支付部分現金代價支付予雲浮市百盛的前擁有人。

(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8,110,000元、就發展中物業及持作銷售的已落成物業的稅基與其賬面值而產生的暫時性差額確認的遞延所得稅負債人民幣38,034,000元、就法律索賠準備、預付稅款及其他應付款項的稅基與其賬面值而產生的暫時性差額確認的遞延所得稅負債人民幣3,526,000元，以及就稅損確認的遞延所得稅資產人民幣3,057,000元。

(c) 法律索賠準備

準備人民幣2,855,000元為有關雲浮市百盛的物業項目附近的居民因施工期間的損害而向本集團提出的某些法律索賠。在取得適當的法律意見後，董事認為，於2017年6月30日，法律索賠的結果將不會導致出現任何超過準備金額的重大損失。

(d) 記錄在損益內的廉價購買收益

雲浮市百盛於2017年6月30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。

(e) 收入及利潤貢獻

於截至2017年6月30日止六個月內，合併全面收益表所包括由雲浮市百盛貢獻的收入及利潤均為人民幣零元。

假若雲浮市百盛在2017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375,253,000元，而備考利潤將為人民幣23,444,000元。

## 5.2 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。

出現負商譽人民幣32,557,000元乃由於恩平市酒店於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。

下表摘要就恩平市酒店支付的代價，以及在購買日期確認購入的資產和承擔負債的金額。

	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	<u>34,268</u>
總購買代價	120,000
減：有關於一年後到期應付的代價的貼現影響	<u>(2,820)</u>
購買代價的公平值	<u>117,180</u>
<b>可辨認的購買資產和承擔負債的確認數額</b>	
暫定公平值	
物業、廠房及設備	27
投資物業	310,070
預付款項	179
其他應收款項	74
現金及現金等價物	33,252
借款	(44,100)
遞延稅項負債	(16,201)
應計費用及其他應付款項	(36,999)
應付關連方款項	<u>(96,565)</u>
可辨認淨資產總額	149,737
廉價購買收益(附註(a))	<u>32,557</u>

2016年6月24日  
人民幣千元

收購業務的現金流入，扣除取得的現金	
已付現金代價	85,732
減：於截至2015年12月31日止年度內支付的現金代價	<u>(65,000)</u>
於截至2016年6月30日止期間內支付的現金代價	20,732
減：取得的恩平市酒店的現金及銀行存款	<u>(33,252)</u>
收購事項的現金流入	<u><u>(12,520)</u></u>

(a) 在損益中記錄的廉價購買收益

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中確認為廉價購買收益。

(b) 收益及利潤貢獻

於截至2016年6月30日止六個月內，合併全面收益表所包括由恩平市酒店貢獻的收入及利潤均為人民幣零元。

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289,741,000元，而備考利潤將為人民幣54,373,000元。

6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	2,252	1,587
－中國土地增值稅	<u>—</u>	<u>—</u>
	2,252	1,587
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	1,170	15,872
－中國土地增值稅	<u>(628)</u>	<u>—</u>
	<u>542</u>	<u>15,872</u>
	<u><u>2,794</u></u>	<u><u>17,459</u></u>

稅項已按本集團經營所在地區的通行適用稅率計提撥備。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，截至2017年6月30日止六個月，適用於中國註冊成立的集團實體的稅率為25%（截至2016年6月30日止六個月：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。

若干中國附屬公司亦須繳交中國土地增值稅，此稅項乃就土地價值增值部分（即出售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本以及發展及建造支出）按介乎30%至60%的累進稅率徵收。

## **7 股息**

於2017年6月16日的股東週年大會上，已經批准有關截至2016年12月31日止年度的股息每股0.05港元，股息合共為數49,790,000港元。合資格股東可選擇以現金，或以全部繳付股款新股份代替現金，或部分以現金及部分以全部繳付股款新股份的方式收取股息（「以股代息計劃」）。於2017年6月30日，選擇過程仍然在進行中而尚未完成。於截至2017年6月30日止六個月內，本公司已經根據其對現金股息最終結果的最佳估計確認股息分配及應付股息為數人民幣33,031,000元。

董事會不擬派發截至2017年6月30日止六個月的中期股息（截至2016年6月30日止六個月：無）。

## **8 每股盈利**

於截至2017年6月30日止六個月內，本公司擁有人應佔每股基本盈利為每股人民幣0.0320元（截至2016年6月30日止六個月：每股人民幣0.0449元）。由於截至2017年及2016年6月30日止六個月內並無具攤薄影響的潛在普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。



9 應收賬款、預付款項及其他應收款項

	於	
	2017年6月30日 人民幣千元	2016年12月31日 人民幣千元
應收賬款	27,491	31,802
預付款項、按金及其他應收款項	<u>143,946</u>	<u>126,335</u>
	171,437	158,137
減：預付款項及其他應收款項的非即期部份	<u>(64,226)</u>	<u>(68,235)</u>
	<u><u>107,211</u></u>	<u><u>89,902</u></u>

本集團大多數銷售乃以現金付款進行。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。

於2017年6月30日及2016年12月31日，應收賬款的賬齡分析如下：

	於	
	2017年6月30日 人民幣千元	2016年12月31日 人民幣千元
應收賬款總額		
— 2個月內	13,491	22,189
— 超過2個月	<u>14,000</u>	<u>9,613</u>
	<u><u>27,491</u></u>	<u><u>31,802</u></u>

10 應付賬款及其他應付款項

	於	
	2017年6月30日 人民幣千元	2016年12月31日 人民幣千元
應付賬款	57,228	58,303
其他應付款項	<u>672,369</u>	<u>330,729</u>
	729,597	389,032
減：其他應付款項的非即期部分	<u>(167,657)</u>	<u>(61,699)</u>
	<u><u>(561,940)</u></u>	<u><u>327,333</u></u>

於2017年6月30日及2016年12月31日，應付賬款的賬齡分析如下：

	於	
	2017年6月30日	2016年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款		
— 3個月內	40,478	49,642
— 超過3個月	16,750	8,661
	<u>57,228</u>	<u>58,303</u>

## 11 資產負債表日後事項

於股份分拆生效後，在2017年6月16日舉行的股東週年大會上，截至2016年12月31日止年度的建議末期股息已經由每股舊股份0.10港元按比例調整為每股0.05港元。彼等持有股份的總數為995,807,000股。

根據以股代息計劃，截至選擇的最後時間2017年8月1日為止，持有761,169,000股股份的若干股東已經選擇收取現金股息約38,058,000港元（相等於人民幣33,031,000元）。

截至2017年8月1日為止，持有234,638,000股股份的其餘股東則選擇以配發入賬列為全部繳付股款新股份代替現金的方式收取股息。每股新股份的市值已固定為1.596港元。因此，於2017年8月11日，已經配發及發行7,351,000股新股份予各有關股東，有關總值約為11,732,000港元。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至2017年6月30日止之六個月，本集團的收入約為人民幣3.501億元，同比上升約21.2%；毛利(收益扣減存貨採購及變動以及持作銷售的已落成物業的建造及變動)約為人民幣1.750億元，同比上升12.7%；經營利潤約為人民幣5,350萬元，同比下降17.4%；本公司擁有人應佔利潤約為人民幣3,190萬元，同比下降28.6%。

### 完成收購雲浮市泰瑞百盛房地產開發有限公司(「雲浮市百盛」)全部股權

於2017年6月30日，本集團完成收購雲浮市百盛，該公司的主要業務為房地產開發與管理。於完成日期，雲浮市百盛於中國廣東省雲浮市進行兩項物業項目。有關物業項目甲，有一個住宅單位、89個停車位及26個商業單位持作銷售。有關物業項目乙，合共有553套住宅公寓、526個停車位及總建築面積約為22,735平方米的購物中心可供出售及商業營運。董事會計劃將出售所有住宅公寓、部分停車位及部分購物中心。估計銷售收益足以支付購買代價以及雲浮市百盛應付賣方及其關聯公司的未償還款項。於銷售住宅公寓和部分停車位及部分商業綜合體後，商業綜合體的其餘地方將會用作經營商場。

### 擴充體驗式業務

於回顧期間內，本集團繼續增加其百貨店內娛樂和餐飲方面的比例，例如食品和飲料、兒童教育及健身中心。通過引進更多體驗式業務，本集團已經成功增加購物人流以及增加租金收入。

### 前景及展望

展望未來，我們對中國零售業務的長期前景充滿信心。為了應對不斷變化的零售市場，本集團將會繼續將其百貨店業務模式轉變為商場業務模式。

我們將會為部分門店升級，增加餐飲和娛樂租戶的面積。本集團計劃於明年在廣東省雲浮市開設商場。我們將會繼續分析零售趨勢，制訂旗下業務各方面的策略，以配合這些趨勢。本集團對其於中國的業務前景保持正面，並對目前可把握的多個新商機感到興奮。

## 財務回顧

### 收益

截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得收益約人民幣3.501億元，較2016年上半年約人民幣2.888億元增加約人民幣6,130萬元或21.2%。

下表載列本集團截至2017年及2016年6月30日止六個月的收益分析。

	2017年							截至6月30日止六個月							2016年						
	百貨店分部	超市分部	電器分部	家具分部	顧問服務	物業投資分部	物業發展分部	總計	百貨店分部	超市分部	電器分部	家具分部	顧問服務	總計	百貨店分部	超市分部	電器分部	家具分部	顧問服務	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	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	146	89,743	27,396	51	-	-	-	117,336	1,401	115,075	43,310	-	-	159,786							
來自專營銷售的 佣金收入	77,750	5,187	3,482	-	-	-	-	86,419	82,694	5,400	4,158	-	-	92,252							
來自經營業務的 管理費及服務收入	16,156	4,327	1,919	185	-	-	-	22,587	16,811	4,526	1,917	172	-	23,426							
租金收入	15,336	3,741	335	934	-	954	-	21,300	7,534	3,376	533	724	-	12,167							
顧問服務收入	-	-	-	-	6,663	-	-	6,663	-	-	-	-	1,179	1,179							
物業銷售	-	-	-	-	-	-	95,806	95,806	-	-	-	-	-	-							
	<u>109,388</u>	<u>102,998</u>	<u>33,132</u>	<u>1,170</u>	<u>6,663</u>	<u>954</u>	<u>95,806</u>	<u>350,111</u>	<u>108,440</u>	<u>128,377</u>	<u>49,918</u>	<u>896</u>	<u>1,179</u>	<u>288,810</u>							

### 直接銷售貨品

截至2017年6月30日止六個月，我們的直接銷售收益約為人民幣1.173億元，較2016年上半年約人民幣1.598億元減少約人民幣4,250萬元或26.6%。直接銷售收益減少，主要由於購物習慣由實體店舖趨向網上，導致電器分部及超市分部的銷售額減少所致。

### 來自專營銷售的佣金收入

截至2017年6月30日止六個月，我們來自專營銷售的收益約為人民幣8,650萬元，較2016年上半年約人民幣9,230萬元減少約人民幣580萬元或6.3%。

### 來自經營業務的管理費及服務收入

截至2017年6月30日止六個月，來自經營業務的管理費及服務收入約為人民幣2,260萬元，較2016年上半年約人民幣2,340萬元減少約人民幣80萬元或約3.4%。

## 租金收入

截至2017年6月30日止六個月，我們來自租金收入的收益約為人民幣2,130萬元，較2016年上半年約人民幣1,220萬元增加約人民幣910萬元或74.6%。租金收入增加主要由於更多地方由專營銷售改為出租，以及投資物業的貢獻所致。

## 顧問服務收入

截至2017年6月30日止六個月，本集團就所提供顧問服務錄得總額約人民幣670萬元，而於2016年上半年，顧問服務收入為人民幣120萬元。

## 毛利及毛利率

截至2017年6月30日止六個月，毛利約為人民幣1.750億元，較2016年上半年約人民幣1.553億元增加約人民幣1,970萬元或12.7%。截至2017年6月30日及2016年6月30日止六個月的毛利率分別約為50.0%及53.8%，即下降約3.8個百分點。毛利上升主要由於確認發展中物業的銷售額所致。

## 其他收入

截至2017年6月30日止六個月，其他收入約為人民幣20萬元，於2016年上半年，其他收入則約為人民幣160萬元。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

於截至2017年6月30日止期間內，廉價購買收益得自收購雲浮市百盛。有關金額為雲浮市百盛之可辨認淨資產的總額超過其購買代價的公平值的金額，有關詳情載於本公告財務資料附註5內。

## 其他虧損淨額

截至2017年6月30日止六個月，其他虧損約為人民幣1,140萬元，較2016年上半年約人民幣20萬元增加5,600%或約人民幣1,120萬元。其他虧損淨額大幅增加乃主要由於有關關閉一間社區門店的一次過賠償以及延遲交付物業的罰金所致。

## 存貨採購及變動

截至2017年6月30日止六個月，存貨採購及變動約為人民幣1.016億元，較2016年上半年約人民幣1.335億元減少約人民幣3,190萬元或約23.9%。

### **僱員福利開支**

截至2017年6月30日止六個月，僱員福利開支約為人民幣4,690萬元，較2016年上半年約人民幣5,280萬元減少約人民幣590萬元或11.2%。

### **折舊及攤銷**

截至2017年6月30日止六個月，折舊及攤銷開支約為人民幣1,330萬元，較2016年上半年約人民幣1,400萬元減少約人民幣70萬元或5.0%。

### **經營租賃租金開支及物業管理費**

截至2017年6月30日止六個月，經營租賃租金開支及物業管理費合共約人民幣6,340萬元，較2016年上半年約人民幣6,250萬元增加約人民幣90萬元或1.4%。

### **其他經營開支**

截至2017年6月30日止六個月，其他經營開支約為人民幣5,690萬元，較2016年上半年約人民幣5,290萬元增加約人民幣400萬元或7.6%。

### **融資費用淨額**

截至2017年6月30日止六個月，我們錄得融資費用淨額約人民幣1,220萬元，較2016年上半年約人民幣210萬元增加約人民幣1,010萬元或約481.0%，主要由於借款增加所致。

### **享有聯營虧損的份額**

有關金額為本集團享有聯營虧損的份額。於截至2017年6月30日止六個月內，遊戲機控制器開發正在按時間表進行，估計遊戲機控制器將會在2018年第三季度在市場上出售。

### **本公司擁有人應佔利潤**

截至2017年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣3,190萬元，較2016年上半年約人民幣4,470萬元減少約人民幣1,280萬元或28.6%。

## 流動資金及財務資源

於2017年6月30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）約為人民幣2.390億元（2016年12月31日：人民幣2.026億元）。於2017年6月30日，本集團的未償還借款及應付債券分別約為人民幣4.973億元及人民幣0.699億元（2016年12月31日：分別為人民幣4.455億元及人民幣0.501億元）。

於2017年6月30日，本集團的流動負債超出其流動資產人民幣2.205億元（2016年12月31日：人民幣1.561億元）。這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。

## 槓桿比率

於2017年6月30日，槓桿比率為86.0%（2016年12月31日：80.6%）。槓桿比率乃按於結算日的負債總額除以資產總值計算得出。

## 資產抵押

於2017年6月30日，本集團賬面金額合共為人民幣4.392億元（2016年12月31日：人民幣5.155億元）的若干投資物業及發展中物業已經質押為本集團借款的抵押。

## 僱員

本集團確保各僱員獲享的薪酬均符合市場水平，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0.677億元）。

## 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**

於回顧期間內，本集團收購雲浮市百盛之全部股權，有關代價最高為人民幣7,100萬元，包括或有現金代價人民幣2,000萬元。有關收購事項之詳情，載於本公司日期為2017年6月28日之公告內。

除上文所披露者外，於截至2017年6月30日止期間內，本集團並無任何其他重大投資及出售。

## **中期股息**

董事會已議決不宣派截至2017年6月30日止六個月的中期股息（截至2016年6月30日止六個月：無）。

## **購回、出售或贖回本公司的上市證券**

截至2017年6月30日止六個月，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。

## **足夠的公眾持股量**

根據本公司公開可得的資料及就董事所知，本公司的股份具有上市規則規定的足夠公眾持股量。

## **審核委員會**

審核委員會已審閱本公司截至2017年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料，並與本集團的管理層討論財務相關事宜。

## **企業管治守則**

本公司採用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「守則」）項下的守則條文原則，致力提升本集團的企業管治及透明度。截至2017年6月30日止六個月，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截至2017年6月30日止六個月內全面遵守標準守則內所訂定的相關標準。



## 發佈中期報告

本公司將於適當時候向股東寄發並於本公司網站([www.yihua.com.cn](http://www.yihua.com.cn))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))發佈本公司的中期報告。

承董事會命  
益華控股有限公司  
行政總裁兼執行董事  
范新培

香港，2017年8月30日

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