



2 0 1 7 中 期 報 告



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

公司資料	2
管理層討論及分析	3
其他資料	9
中期簡明合併全面收益表	15
中期簡明合併資產負債表	17
中期簡明合併權益變動表	19
中期簡明合併現金流量表	20
簡明合併中期財務資料附註	22



# 公司資料

## 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  
 魏超靈先生 (於2017年7月17日獲委任)

### 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  
 黎莆琳女士

### 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

## 管理層討論及分析

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。

### 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。

## 管理層討論及分析

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。

	截至6月30日止六個月													
	2017年							2016年						
	百貨店分部 人民幣千元	超市分部 人民幣千元	電器分部 人民幣千元	家具分部 人民幣千元	顧問服務 人民幣千元	物業投資 分部 人民幣千元	物業發展 分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	百貨店分部 人民幣千元	超市分部 人民幣千元	電器分部 人民幣千元	家具分部 人民幣千元	顧問服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
直接銷售貨品 來自專營銷售的 佣金收入	146	89,743	27,396	51	-	-	-	117,336	1,401	115,075	43,310	-	-	159,786
來自經營業務的 管理費及服務收入	77,750	5,187	3,482	-	-	-	86,419	82,694	5,400	4,158	-	-	92,252	
租金收入	16,156	4,327	1,919	185	-	-	22,587	16,811	4,526	1,917	172	-	23,426	
顧問服務收入	15,336	3,741	335	934	-	954	21,300	7,534	3,376	533	724	-	12,167	
物業銷售	-	-	-	-	6,663	-	6,663	-	-	-	-	1,179	1,179	
	-	-	-	-	-	95,806	95,806	-	-	-	-	-	-	
	109,388	102,998	33,132	1,170	6,663	954	95,806	350,111	108,440	128,377	49,918	896	1,179	288,810

#### 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%。

## 管理層討論及分析

### 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，有關詳情載於本中期報告財務資料附註7內。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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。



## 管理層討論及分析

### 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）。

於2017年6月30日，本集團已經就法律索賠計提準備人民幣2,855,000元，有關詳情已載於本中期報告財務資料附註7.1(c)。

### 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）。

## 其他資料

### 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（定義見該計劃，「**合資格參與者**」）有機會購入本公司的專有權益；藉連繫承授人與本公司股東（「**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（不包括香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**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。

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2017年6月30日止六個月，並無根據該計劃授出或同意授出的購股權。

## 其他資料

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

截至2017年6月30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」）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	股權概約 百分比
陳達仁先生	本公司	受控制法團權益	536,348,332 (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	88,137,680 (L) (附註3)	8.85%
林光正先生	本公司	實益擁有人	10,725,832 (L)	1.08%
蘇偉兵先生	本公司	實益擁有人	8,640,832 (L)	0.87%
陳達仁先生	Jaguar Asian Limited (「Jaguar Asian」)	實益擁有人	1 (L) (附註2)	100%

## 其他資料

附註：

1. 「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。
2. Jaguar Asian乃由非執行董事陳達仁先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳達仁先生被視作擁有Jaguar Asian所持536,348,332股股份的權益。
3. 88,112,680股股份及25,000股股份分別由范新培先生（執行董事）及EAGLEPASS DEVELOPMENTS LIMITED（「Eaglepass Developments」）直接持有。Eaglepass Developments分別由陸漢興先生（前非執行董事）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）、本公司一名高級管理人員及兩名獨立第三方擁有66.33%、9.62%、9.62%、4.81%及合共9.62%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25,000股股份的權益。

除上文所披露者外，於2017年6月30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。

## 其他資料

### 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2017年6月30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	536,348,332 (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	236,221,500 (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	236,221,500 (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	236,221,500 (L)	23.72%
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	236,221,500 (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	236,221,500 (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	236,221,500 (L)	23.72%

## 其他資料

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)
CCAA Group Limited (附註3)	受控制法團權益／對股份 持有保證權益的人	236,221,500 (L)	23.72%
鄭啟明(附註3)	信託的受益人 (酌情權益除外)	236,221,500 (L)	23.72%
鄭偉玲(附註3)	信託的受益人 (酌情權益除外)	236,221,500 (L)	23.72%
鄭偉倫(附註3)	信託的受益人 (酌情權益除外)	236,221,500 (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2017年6月30日之995,807,110股已發行股份計算。
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2017年6月30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。

## 其他資料

陳達仁先生為Jaguar Asian Limited的唯一董事。除上文披露者外，於2017年6月30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。

### 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。

### 董事資料變更

魏超靈先生已經獲委任為執行董事，自2017年7月17日起生效。

### 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。

## 中期簡明合併全面收益表

		未經審核 截至6月30日止六個月	
	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	6	350,111	288,810
其他收入		204	1,551
廉價購買收益	7	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)
<b>經營利潤</b>		<b>53,479</b>	64,753
融資收入		5,347	1,661
融資費用		(17,538)	(3,719)
<b>融資費用淨額</b>		<b>(12,191)</b>	(2,058)
享有聯營虧損的份額	8	(5,783)	-
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>35,505</b>	62,695
所得稅開支	9	(2,794)	(17,459)
<b>期間利潤</b>		<b>32,711</b>	45,236
<b>期間其他全面收益</b>		<b>-</b>	-
<b>期間全面收益總額</b>		<b>32,711</b>	45,236



## 中期簡明合併全面收益表

未經審核		
截至6月30日止六個月		
附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>以下人士應佔利潤：</b>		
— 本公司擁有人	<b>31,909</b>	44,670
— 非控股股東權益	<b>802</b>	566
	<b>32,711</b>	45,236
<b>以下人士應佔全面收益總額：</b>		
— 本公司擁有人	<b>31,909</b>	44,670
— 非控股股東權益	<b>802</b>	566
	<b>32,711</b>	45,236
<b>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)</b>	11	<b>0.0320</b>
		0.0449

第22至第52頁的附註屬於本中期合併財務資料的構成部分。

## 中期簡明合併資產負債表

	附註	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>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	181,128	175,470
投資物業	13	678,832	496,235
電腦軟件		2,456	2,249
聯營投資	8	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	14	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	14	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	15	3,925	3,925
其他儲備		126,554	159,577
保留盈利		165,800	133,899
		<b>296,279</b>	<b>297,401</b>
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>

## 中期簡明合併資產負債表

	附註	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	17	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	16	167,657	61,699
<b>非流動負債總額</b>		<b>471,337</b>	333,042
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	16	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	17	412,238	328,812
<b>流動負債總額</b>		<b>1,377,335</b>	928,950
<b>負債總額</b>		<b>1,848,672</b>	1,261,992
<b>權益及負債總額</b>		<b>2,151,220</b>	1,564,860

第22至第52頁附註屬於本中期合併財務資料的構成部分。

## 中期簡明合併權益變動表

	未經審核					
	本公司擁有人應佔				非控股	
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2017年1月1日的結餘	3,925	159,577	133,899	297,401	5,467	302,868
截至2017年6月30日止期間						
全面收益總額	-	-	31,909	31,909	802	32,711
與擁有人的交易總額，直接在 權益中確認						
轉撥至法定儲備	-	8	(8)	-	-	-
分派股息	-	(33,031)	-	(33,031)	-	(33,031)
與擁有人的交易總額，直接在 權益中確認	-	(33,023)	(8)	(33,031)	-	(33,031)
於2017年6月30日的結餘	3,925	126,554	165,800	296,279	6,269	302,548
於2016年1月1日的結餘	3,840	174,863	61,164	239,867	4,094	243,961
截至2016年6月30日止期間						
全面收益總額	-	-	44,670	44,670	566	45,236
與擁有人的交易總額，直接在 權益中確認						
非控股股東注資	-	-	-	-	650	650
轉撥至法定儲備	-	196	(196)	-	-	-
分派股息	-	(14,234)	-	(14,234)	-	(14,234)
與擁有人的交易總額，直接在 權益中確認	-	(14,038)	(196)	(14,234)	650	(13,584)
於2016年6月30日的結餘	3,840	160,825	105,638	270,303	5,310	275,613

第22至第52頁的附註屬於本中期合併財務資料的構成部分。

## 中期簡明合併現金流量表

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
<b>經營活動的現金流量</b>		
經營業務產生／(所用) 現金	30,140	(13,852)
已收利息	638	815
已付利息	(21,367)	(3,575)
已付所得稅	(5,390)	(4,455)
<b>經營活動的現金流量－淨額</b>	<b>4,021</b>	<b>(21,067)</b>
<b>投資活動的現金流量</b>		
購買附屬公司，扣除購入的現金	38,274	12,520
出售物業、廠房及設備的所得款項	311	357
收到政府補助	—	901
就出售可供出售金融資產收到墊款	—	10,000
購買物業、廠房及設備以及電腦軟件	(7,666)	(8,437)
支付投資物業建造成本	(23,821)	—
本集團聯營發生的開發項目付款	(25,117)	—
本集團聯營發生的開發項目還款	11,000	—
收購付款	(8,648)	—
定期存款增加	(13,512)	—
<b>投資活動的現金流量－淨額</b>	<b>(29,179)</b>	<b>15,341</b>

## 中期簡明合併現金流量表

	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
<b>融資活動的現金流量</b>		
非控股股東注資	–	650
借款所得款項	<b>137,381</b>	150,913
償還第三方提供的墊款	–	(34,414)
償還借款	<b>(102,103)</b>	(67,000)
受限制現金增加	<b>(50,200)</b>	–
<b>融資活動的現金流量 – 淨額</b>	<b>(14,922)</b>	50,149
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>	<b>(40,080)</b>	44,423
期初現金及現金等價物	<b>140,157</b>	120,459
現金及現金等價物的匯兌(虧損)／收益	<b>(815)</b>	630
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>99,262</b>	165,512

第22至第52頁的附註屬於本中期合併財務資料的構成部分。

# 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（「配售及公开发售」）。

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7。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。

## 簡明合併中期財務資料附註

### 2 編製基準(續)

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，誠如附註18(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(附註20(a))。

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。



## 簡明合併中期財務資料附註

### 2 編製基準(續)

- (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。

## 簡明合併中期財務資料附註

### 3 會計政策(續)

#### (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

## 簡明合併中期財務資料附註

### 3 會計政策(續)

#### (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(續)

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 估計

編製中期財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，會影響會計政策的應用，以及資產負債及收支的呈報金額。實際結果可能有別於此等估計。

在編製此等簡明合併中期財務資料時，除了釐定所得稅準備所需估計的變動外，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至2016年12月31日止年度合併財務報表所應用的相同。

### 5 財務風險管理

#### 5.1 財務風險因素

本集團的業務令其面臨多項財務風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

簡明合併中期財務資料並不包括所有財務風險管理資料及規定於年度財務報表中作出的披露，故應連同本集團於2016年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

自年底以來風險管理政策並無任何變動。

# 簡明合併中期財務資料附註

## 5 財務風險管理(續)

### 5.2 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。

### 5.3 公平值估計

下表利用估值法分析按公平值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 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)。

有關按公平值計量的投資物業的披露，敬請參閱附註13；有關於收購日期發展中物業、持作銷售的已落成物業及投資物業的披露，敬請參閱附註7。

評估技術在本期內並沒有發生改變。

## 簡明合併中期財務資料附註

### 5 財務風險管理(續)

#### 5.4 本集團的估值過程

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。

### 6 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就設計、裝修和物業佈局提供意見)；

## 簡明合併中期財務資料附註

### 6 分部資料(續)

- (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。於截至2017年6月30日止六個月內，概無單一外部顧客佔本集團收益10%或以上(截至2016年6月30日止六個月：無)。

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。

## 簡明合併中期財務資料附註

### 6 分部資料(續)

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									(174,661)
融資收入									5,347
融資費用									(17,538)
除所得稅前利潤									35,505
所得稅開支									(2,794)
期間利潤									32,711
折舊及攤銷									13,257

## 簡明合併中期財務資料附註

### 6 分部資料(續)

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							(182,092)
經營利潤							64,753
融資收入							1,661
融資費用							(3,719)
除所得稅前利潤							62,695
所得稅開支							(17,459)
期間利潤							45,236
折舊及攤銷							13,977

\* 包括廉價購買收益人民幣32,557,000元。



## 簡明合併中期財務資料附註

### 6 分部資料(續)

#### 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
	<b>350,111</b>	288,810

### 7 業務合併

#### 7.1 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。

## 簡明合併中期財務資料附註

### 7 業務合併(續)

#### 7.1 雲浮市百盛(續)

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
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)
購買代價的公平值	51,000
<b>可辨認的購買資產和承擔負債的確認數額</b>	
<b>暫定公平值</b>	
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)
可辨認淨資產總額	121,065
廉價購買收益(附註(d))	70,065

## 簡明合併中期財務資料附註

### 7 業務合併(續)

#### 7.1 雲浮市百盛(續)

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)

購買產生的現金流入	(38,274)
-----------	----------

#### (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。

## 簡明合併中期財務資料附註

### 7 業務合併(續)

#### 7.1 雲浮市百盛(續)

##### (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。

#### 7.2 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。

## 簡明合併中期財務資料附註

### 7 業務合併(續)

#### 7.2 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	34,268
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	(2,820)
購買代價的公平值	117,180
<b>可辨認的購買資產和承擔負債的確認數額</b>	
<b>暫定公平值</b>	
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	(96,565)
可辨認淨資產總額	149,737
廉價購買收益(附註(a))	32,557

## 簡明合併中期財務資料附註

### 7 業務合併(續)

#### 7.2 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

#### 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	(65,000)
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	(33,252)
收購事項的現金流入	(12,520)

#### (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。

## 簡明合併中期財務資料附註

### 8 享有聯營虧損的份額；聯營投資

於2017年6月30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2017年6月30日止六個月內，已經就該等項目支付3,750,000美元（相等於人民幣25,117,000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2,450,000元。聯營將該等成本資本化於其截至2017年6月30日止六個月的財務報表內。倘若可於未來12個月內達到若干有關開發里程碑，將會進一步支付14,480,000美元（相等於人民幣98,093,000元）予供應商。

聯營公司使用權益法入賬。

聯營投資的變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	13,010	—
應佔聯營除稅後虧損的份額	(5,783)	—
於6月30日	7,227	—

## 簡明合併中期財務資料附註

### 8 享有聯營虧損的份額；聯營投資(續)

本集團享有小霸王文化發展有限公司的業績，以及其總資產和負債列示如下：

	截至2017年 6月30日止六個月 人民幣千元
資產	181,597
負債	171,475
收入	7,197
享有虧損	5,783
持有百分比	49%

### 9 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	—	—
	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	(628)	—
	542	15,872
	2,794	17,459



## 簡明合併中期財務資料附註

### 9 所得稅開支(續)

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。

### 10 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)。

## 簡明合併中期財務資料附註

### 11 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。

### 12 物業、廠房及設備

物業、廠房  
及設備  
人民幣千元

#### 截至2017年6月30日止六個月

於2017年1月1日期初賬面淨值	175,470
添置	24,165
出售	(5,302)
折舊	(13,205)

於2017年6月30日期末賬面淨值	181,128
-------------------	---------

#### 截至2016年6月30日止六個月

於2016年1月1日期初賬面淨值	242,934
添置	698
出售	(357)
折舊	(13,929)

於2016年6月30日期末賬面淨值	229,346
-------------------	---------

## 簡明合併中期財務資料附註

### 13 投資物業

	已落成 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>按公平值</b>			
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>			
2017年1月1日期初賬面淨值	101,903	394,332	496,235
業務合併中取得的投資物業(附註7.1)	–	175,782	175,782
其後開支資本化	–	6,815	6,815
<b>2017年6月30日期終賬面淨值</b>	<b>101,903</b>	<b>576,929</b>	<b>678,832</b>
<b>截至2016年6月30日止六個月</b>			
2016年1月1日期初賬面淨值	–	58,840	58,840
業務合併中取得的投資物業(附註7.2)	–	310,070	310,070
在損益內確認的重估收益	–	57,660	57,660
<b>2016年6月30日期終賬面淨值</b>	<b>–</b>	<b>426,570</b>	<b>426,570</b>

## 簡明合併中期財務資料附註

### 14 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	143,946	126,335
	171,437	158,137
減：預付款項及其他應收款項的非即期部份	(64,226)	(68,235)
	107,211	89,902

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	14,000	9,613
	27,491	31,802

## 簡明合併中期財務資料附註

### 15 股本

普通股，已發行及繳足：

	股份數目	股本 人民幣千元
於2017年1月1日	497,904,000	3,925
股份分拆	497,903,000	—
於2017年6月30日	995,807,000	3,925
於2016年1月1日及2016年6月30日	488,010,000	3,840

於2017年5月10日，本公司股本中每一股每股面值0.01港元之已發行及未發行普通股（「舊股份」）分拆為本公司股本中兩股每股面值0.005港元之普通股（「股份分拆」）。

### 16 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	672,369	330,729
減：其他應付款項的非即期部分	729,597 (167,657)	389,032 (61,699)
	561,940	327,333

## 簡明合併中期財務資料附註

### 16 應付賬款及其他應付款項(續)

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 人民幣千元	2016年 12月31日 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
	<b>57,228</b>	<b>58,303</b>

### 17 借款

	於	
	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動</b>		
長期借款		
— 債券—無抵押	66,044	50,111
— 債券—有抵押	3,824	—
— 銀行借款—有抵押(附註(a))	294,681	284,185
減：長期借款的流動部分	(209,642)	(167,504)
	<b>154,907</b>	<b>166,792</b>
<b>流動</b>		
短期借款		
— 銀行借款—有抵押(附註(b))	156,558	137,890
其他借款—無抵押(附註(c))	20,000	10,000
其他借款—有抵押(附註(d))	26,038	13,418
長期債券的流動部分	24,253	22,237
長期銀行借款的流動部分	185,389	145,267
	<b>412,238</b>	<b>328,812</b>
<b>借款總額</b>	<b>567,145</b>	<b>495,604</b>

## 簡明合併中期財務資料附註

### 17 借款(續)

借款的變動分析如下：

	人民幣千元
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>	
於2017年1月1日期初金額	495,604
新增借款所得款項	116,267
業務合併中取得的借款(附註7.1)	39,800
償還借款	(102,103)
發行債券所得款項淨額(附註(e))	21,114
債券的匯兌虧損	(3,537)
<b>於2017年6月30日期末金額</b>	<b>567,145</b>
<b>截至2016年6月30日止六個月</b>	
於2016年1月1日期初金額	139,396
新增借款所得款項	137,648
業務合併中取得的借款(附註7.2)	44,100
償還借款	(67,000)
發行債券所得款項淨額	13,265
債券的匯兌虧損	711
<b>於2016年6月30日期末金額</b>	<b>268,120</b>

- (a) 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。銀行借款金額的若干部分以本集團投資物業、本集團發展中物業及若干第三方擁有的物業集體抵押以及以受限制現金質押。
- (b) 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。銀行借款金額的若干部分，分別以本集團受限制現金抵押以及以本集團投資物業抵押。
- (c) 於截至2017年6月30日止六個月內，本公司分別從若干第三方取得其他短期借款。借款無抵押，按固定利率計算利息，並有固定還款期。

## 簡明合併中期財務資料附註

### 17 借款(續)

- (d) 於截至2017年6月30日止六個月內，本公司從第三方取得其他短期借款。借款按固定利率計算利息，並有固定還款期。借款由本公司一名執行董事及一名非執行董事給予擔保。
- (e) 於截至2017年6月30日止六個月內，本公司發行債券(「2017年債券」)，利率為6.5%至8%，其將會於2019年5月10日、2019年6月4日、2019年6月5日、2019年6月27日、2020年5月10日、2020年5月24日、2020年6月1日及2025年5月31日到期。該等債券的面值合共為25,500,000港元(相等於人民幣22,131,000元)。經扣除交易成本後的所得款項淨額合共為數人民幣21,114,000元。
- (f) 本集團借款的公平值與其賬面值相若。

### 18 財務擔保

於2017年6月30日及2016年12月31日，本集團發出的財務擔保的面值分析如下：

	於	
	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
給予聯營的擔保(附註(a))	67,744	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))	113,281	82,003
	<b>181,025</b>	151,373



## 簡明合併中期財務資料附註

### 18 財務擔保(續)

- (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67,744,000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。

## 簡明合併中期財務資料附註

### 19 或然負債

於2017年6月30日，本集團已經就法律索賠計提準備，其已反映於附註7.1(c) (2016年12月31日：無)。

### 20 承擔

#### (a) 資本承擔

本集團於各合併資產負債表日的已訂約但未產生資本開支如下：

	於	
	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	197,507	43,574
投資物業	30,125	12,298
物業、廠房及設備	—	466
	<b>227,632</b>	<b>56,338</b>

#### (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	
	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
— 不超過1年	74,897	84,517
— 1-5年	47,674	80,264
— 超過5年	23,176	68,709
	<b>145,747</b>	<b>233,490</b>

## 簡明合併中期財務資料附註

### 20 承擔(續)

#### (b) 經營租賃承擔(續)

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。

本集團亦已與出租人訂立多份長期租賃協議，租賃期介乎3年至20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。

不可取消經營租賃項下的未來最低租賃收入如下：

	於	
	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
— 不超過1年	43,270	51,913
— 1-5年	217,128	174,623
— 超過5年	412,636	360,771
	<b>673,034</b>	587,307

## 簡明合併中期財務資料附註

### 21 關連方交易

本公司的最終控制個人為陳達仁先生。

#### (a) 租金開支及物業管理費

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	31,665	31,138
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	2,831	2,205
	<b>34,496</b>	33,343

#### (b) 購買服務

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	852	538

#### (c) 銷售貨品

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	751	1,114

## 簡明合併中期財務資料附註

### 21 關連方交易(續)

#### (d) 提供財務擔保

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本集團聯營公司(附註18)	67,744	—

#### (e) 有關借款的財務擔保

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
陳健仁先生	4,340	—

### 22 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。

根據附註10內所述的以股代息計劃，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。