



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



2017
年報



目錄

2	公司資料
3	財務摘要及概要
4	主席報告書
9	管理層討論及分析
17	董事及高級管理層履歷
22	企業管治報告
35	環境、社會及管治報告
47	董事會報告
65	獨立核數師報告
75	合併全面收益表
77	合併資產負債表
79	合併權益變動表
80	合併現金流量表
81	合併財務報表附註

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
洪縕舫女士
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

洪縕舫女士 (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
洪縕舫女士

提名委員會

陳健仁先生 (主席)
孫洪先生
徐印州先生
洪縕舫女士

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

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	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	2017年 人民幣千元
收益	713,951	710,146	655,277	582,598	754,312
經營利潤	27,104	45,927	40,145	121,434	47,769
持續經營業務的年度利潤／(虧損)	14,663	29,066	20,531	73,908	(9,789)
年度利潤／(虧損)	16,667	29,066	20,531	73,908	(9,789)
本公司擁有人應佔全面收益／(虧損)總額	15,051	27,054	26,478	71,935	(3,335)
本公司擁有人應佔持續經營業務的全面收益／(虧損)總額	14,069	27,054	26,478	71,935	(3,335)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)	0.0548 (附註1)	0.0270 (經重列， 附註2)	0.0191 (經重列， 附註2)	0.0730 (經重列， 附註2)	(0.0115)
本公司擁有人應佔持續經營業務的每股盈利／(虧損)	0.0512 (附註1)	0.0270 (經重列， 附註2)	0.0191 (經重列， 附註2)	0.0730 (經重列， 附註2)	(0.0115)
合併資產負債表概要					
非流動資產	234,478	355,584	455,214	792,010	1,032,694
流動資產	458,702	375,425	360,013	772,850	1,232,214
資產總值	693,180	731,009	815,227	1,564,860	2,264,908
非流動負債	11,677	35,300	54,720	333,042	487,671
流動負債	548,478	533,618	516,546	928,950	1,508,120
負債總額	560,155	568,918	571,266	1,261,992	1,995,791
資產淨值	133,025	162,091	243,961	302,868	269,117
本公司擁有人應佔權益	132,304	159,358	239,867	297,401	261,625
非控股股東權益	721	2,733	4,094	5,467	7,492
權益總額	133,025	162,091	243,961	302,868	269,117

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、2015年及2016年12月31日止年度的每股基本盈利時，已經就附註14及附註28內所披露本公司發行紅股、以股代息計劃及股份分拆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

中國經濟於2017年的國內生產總值錄得6.9%的增長，超出6.5%的目標及去年6.7%的增長率。連同全國零售餐飲的企業銷售額按年增長10.2%，傳統零售銷售業持續改善。

有鑒於此，本集團於2017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。另外，本集團縮減超市及電器分部的自營空間，並將該等空間出租給供應商經營業務。採取上述措施後，百貨店收益扭轉跌勢，年內稍為增長。此外，超市及電器分部的毛利亦錄得增長。

業務回顧

截至2017年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣7.543億元，較去年上升約29.5%；毛利額（收益扣減存貨採購及變動以及持作銷售的已落成物業工程及變動）約為人民幣3.123億元，同比稍為下降0.8%；經營利潤約為人民幣4,780萬



主席報告書



元，同比下降60.6%；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1,150萬元，而去年錄得本公司擁有人應佔利潤約人民幣7,320萬元。

擴充體驗式業務

於2017年，本集團持續於百貨店中增加娛樂餐飲分部的比例，如餐飲、兒童教育及健身中心等。透過引入更多體驗式業務，本集團成功增加消費者人流及刺激租金收入。

便利店新業務

於2017年，本集團將資源集中投放於開設便利店。截至2017年12月31日止年度，本集團於其門店據點的城市開設5家便利店。本集團認為，便利店業務是未來兩年本集團主要增長推動力之一。便利店的特點是靈活、營業時間長、營業空間小和低成本，能夠彌補超市的不足。本集團的便利店有兩種營運模式，一種是直接營運店，另一種是特許專營店。預計特許專營模式將會成為本集團便利店業務的主要發展方向。

主席報告書



完成收購雲浮市泰瑞百盛房地產開發有限公司(「雲浮百盛」)全部股權

於2017年6月28日，本集團完成收購雲浮百盛，該公司的主要業務為房地產開發與管理。於完成日期，雲浮百盛於中國廣東省雲浮市承辦兩項物業項目。物業項目A計有一個住宅單位、89個停車位及26個商業單位持作出售。物業項目B合共有553個住宅公寓單位、672個停車位及一個總建築面積約20,420平方米的綜合購物中心，現已可供銷售並開始營運。於2017年12月31日，差不多全部住宅公寓單位已出售。於出售住宅公寓單位及部分綜合商業中心後，餘下綜合商業中心部分將用作經營一個購物商場。預計購物商場於2018年7月開幕。

遊戲機業務

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)(「合營公司」，本集團持有49%權益的聯營公司)一直與Advanced Micro Devices, Inc. (「AMD」)合作開發僅供合營公司使用的遊戲產品專用半定製系統晶片(「系統晶片」)。系統晶片現在試行中，預計於2018年第三季度試產。

AMD為一家於美利堅合眾國特拉華州註冊成立的跨國半導體有限公司。以各董事所知所信，AMD為環球領先的半導體產品供應商之一，其主要產品包括微處理器、圖形處理器及供伺服器、工作站及個人電腦使用的嵌入處理器，以及嵌入系統應用程式等，其亦為索尼及微軟的遊戲機晶片供應商。

主席報告書



本集團一直積極開拓其他業務機會，致力多元化現有業務，並開發增長潛力龐大之新市場。遊戲機業務實為一個良機，以擴大集團業務組合、使其收入來源更多元化，並有可能提升財務表現。

前景及展望

展望未來，本集團對中國零售業務的長遠前景滿有信心。

為應付不斷變化的零售市場，本集團計劃百貨店業務模式轉型為購物商場業務模式。

本集團會將部分門店升級，增加餐飲及娛樂租戶的空間。本集團計劃於2018年7月在廣東省雲浮市開設購物商場，同時將繼續分析零售業走勢，並制定覆蓋其業務各範疇的策略。此外，本集團對中國的業務營運仍然樂觀，且對目前許多新的業務機遇感到雀躍。

隨著中國經濟穩定發展及消費水平日益提高，消費對中國經濟發展的影響力將逐漸增強。本集團將以提高客流為目標，根據市場變化適時調整經營場地結構，提升銷售，開源節流，力爭超額完成年度業績目標。

主席報告書



本集團將繼續鞏固及發展現有的零售生意，以現有的店為據點大力發展門店所在城市的便利店業務。由於我們在當地已有門店，充分瞭解當地消費市場，無論在物流配送及人力資源上均更享優勢。

本集團除了繼續將本業做大做強、集中資源發展便利店業務外，並將繼續尋找合適機會以低於市場的價格購買優質地段的物業，為本集團帶來豐厚的投資增值回報。

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

2018年3月29日

管理層討論及分析

財務回顧

經營業績

收益

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得收益約人民幣7.543億元，按年增加約29.5%或約人民幣1.717億元。

下表載列本集團截至2017年及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													
	2017年							2016年						
	百貨店分部	超市分部	電器分部	家具分部	顧問	物業	物業	百貨店分部	超市分部	電器分部	家具分部	顧問	物業	物業
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	857	170,766	47,988	51	-	-	-	2,672	222,535	83,234	20	-	-	308,461
來自專營銷售的佣金收入	152,166	12,263	6,253	-	-	-	-	151,805	11,836	7,648	-	-	-	171,289
來自經營業務的管理費及服務收入	35,294	9,199	4,288	366	-	-	-	34,255	11,688	4,711	-	-	-	50,654
租金收入	27,639	11,659	650	1,844	-	2,044	-	22,153	5,864	1,304	2,100	-	905	32,326
顧問服務收入	-	-	-	-	7,805	-	-	-	-	-	-	19,868	-	19,868
銷售物業	-	-	-	-	-	-	263,180	-	-	-	-	-	-	-
	215,956	203,887	59,179	2,261	7,805	2,044	263,180	210,885	251,923	96,897	2,120	19,868	905	582,598

直接銷售貨品

截至2017年12月31日止年度，我們的直接銷售收益約為人民幣2.197億元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣3.085億元，減少約人民幣8,880萬元或約28.8%。



管理層討論及分析

減少主要由於超市分部及電器分部收益分別減少23.3%及42.3%。兩個分部收益減少主要是由於業務模式由自營店轉為向供應商出租空間。由於網上購物競爭激烈，超市及電器分部業務過去數年表現惡化。為克服此情況，本集團縮減經營面積，將該等地方出租給供應商以收取租金收入。



來自專營銷售的佣金收入

截至2017年12月31日止年度，我們來自專營銷售的收益約為人民幣1.707億元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣1.713億元略為減少約人民幣60萬元或約0.4%。

來自經營業務的管理費及服務收入

截至2017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4,910萬元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣5,070萬元略為減少約人民幣160萬元或約3.0%。

租金收入

截至2017年12月31日止年度，我們來自租金收入的收益約為人民幣4,380萬元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣3,230萬元大幅增加約人民幣1,150萬元或約35.6%。增加乃主要由於(i)由自營業務轉為收取固定租金；及(ii)投資物業產生租金收入所致。

顧問服務收入

截至2017年12月31日止年度，本集團與四家獨立商業綜合體營運商訂立協議，並就已提供的服務獲得人民幣780萬元的收益，較截至2016年12月31日止年度約人民幣1,990萬元減少約人民幣1,210萬元或約60.8%。



管理層討論及分析

毛利及毛利率

截至2017年12月31日止年度，我們的毛利總額約為人民幣3.123億元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣3.148億元減少約人民幣250萬元或約0.8%。截至2017年及2016年12月31日止年度，毛利率分別為約41.4%及約54.0%，即下降約12.6%。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2017年12月31日止年度，我們的其他收入約為人民幣150萬元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣330萬元減少約人民幣180萬元。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

截至2017年12月31日止年度，廉價購買收益指可辨認淨資產的公平值超過所給予的代價，乃來自於2017年6月28日收購雲浮百盛全部股權。廉價購買收益為非經常性項目。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益為投資物業的公平值增加。於收購雲浮百盛之事項完成後，本集團將綜合商業中心的若干面積分類為作租賃用途的投資物業，該等投資物業可賺取穩定的租金收入。

管理層討論及分析

其他(虧損)／收益淨額

截至2017年12月31日止年度，本集團的其他虧損約為人民幣250萬元，而截至2016年12月31日止年度其他收益約為人民幣570萬元。

存貨採購及變動

截至2017年12月31日止年度，存貨採購及變動約為人民幣1.873億元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣2.678億元減少約人民幣8,050萬元或約30.1%。減少主要是由於由自營超市及電器分部轉為出租空間給供應商經營業務所致。

持作銷售的已落成物業工程及變動

該款項指就截至2017年12月31日止年度確認物業銷售確認的相關物業成本。物業屬於2016年收購的肇慶市華萊置業發展有限公司及於2017年收購的雲浮百盛。

僱員福利開支

截至2017年12月31日止年度，我們的僱員福利開支約為人民幣9,790萬元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣1.024億元減少約人民幣450萬元或約4.4%。減少是由於精簡門店導致人手減少所致。



折舊及攤銷

截至2017年12月31日止年度，我們的折舊及攤銷約為人民幣2,780萬元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣3,030萬元減少約人民幣250萬元或約8.3%。

管理層討論及分析

物業、廠房及設備的減值準備

於截至2017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2017年12月31日止年度內，確認物業、廠房及設備減值準備為人民幣1,710萬元。

經營租賃租金開支及物業管理費

截至2017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1.324億元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣1.221億元增加約人民幣1,030萬元或約8.4%。此增加主要由於更多百貨店空間用作經營租賃所致。

其他經營開支

截至2017年12月31日止年度，其他經營開支約為人民幣1.113億元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣9,570萬元增加約人民幣1,560萬元或約16.3%。

此增加主要由於與推銷位於肇慶市及雲浮市的物業相關的多項市場推廣開支約人民幣2,410萬元。



管理層討論及分析

融資費用淨額

截至2017年12月31日止年度，我們的融資費用淨額約為人民幣3,940萬元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣2,070萬元增加約人民幣1,870萬元或約90.3%。增加主要是由於在截至2017年12月31日止年度內銀行及其他借款增加所致。

享有聯營虧損的份額

截至2017年12月31日止年度，享有聯營虧損的份額約為人民幣540萬元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣200萬元增加約人民幣340萬元或約170.0%。

所得稅開支

截至2017年12月31日止年度，所得稅開支約為人民幣1,270萬元，較截至2016年12月31日止年度約人民幣2,480萬元減少約人民幣1,210萬元或約48.8%。所得稅開支大幅減少是由於遞延稅項負債減少所致。

年度淨(虧損)/利潤

截至2017年12月31日止年度，年度淨虧損約為人民幣980萬元，而截至2016年12月31日止年度則為淨利潤約人民幣7,390萬元。

本公司擁有人應佔(虧損)/利潤

截至2017年12月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1,150萬元，而截至2016年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤約人民幣7,320萬元。

管理層討論及分析

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2017年及2016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2.539億元及約人民幣2.026億元。於2017年12月31日，本集團的未償還借款約為人民幣7.186億元。

於2017年及2016年12月31日，本集團的流動資產總值分別為約人民幣12.322億元及約人民幣7.729億元，流動負債總額分別為約人民幣15.081億元及約人民幣9.290億元。因此，於2017年及2016年12月31日錄得流動負債淨額分別約人民幣2.759億元及約人民幣1.561億元。

資本負債比率

於2017年及2016年12月31日，資本負債比率分別為約267.0%及163.6%。資本負債比率乃按於資產負債表日的總借貸除以權益總額計算得出。

資產抵押

於2017年12月31日，本集團賬面金額合共為人民幣5.094億元(2016年12月31日：人民幣5.155億元)的若干投資物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業已經質押為本集團借款的抵押。

僱員

於2017年12月31日，本集團的僱員總人數為1,445名(於2016年12月31日：1,517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。

管理層討論及分析

或然負債

於2016年9月5日，本公司向AMD提供財務擔保；據此，本公司同意就合營企業根據一份由合營企業與AMD於同日訂立的協議所承擔的若干付款責任，按本集團於合營企業所持股權比例向AMD作出擔保，其上限為1,000萬美元（相等於約人民幣6,530萬元）。

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、其他應收款項、其他應付款項及借款乃以港元或美元或澳元計值除外。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2017年12月31日止年度內，本集團收購雲浮百盛全部股權，代價達人民幣71,000,000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12月31日止年度內，本集團並無任何其他重大投資及出售。

股息

董事會不建議派發截至2017年12月31日止年度的末期股息（2016年：每股普通股0.05港元）。

董事及高級管理層履歷

主席及執行董事

陳健仁先生，64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，63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，59歲，本公司執行董事。蘇先生負責益華購物中心業態的拓展和運營以及益華全球購便利店的發展，同時負責益華進口商品供應鏈整合及戰略合作品牌整體運營規劃。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，58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，34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，54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。

董事及高級管理層履歷

魏超靈先生，40歲，在中國房地產項目開發及管理方面積逾十五年經驗。魏先生在加入本集團之前，曾任職於多間私人公司，主要負責涉及商業發展、商用物業及房地產項目業務的收購、開發及營運工作。魏先生為：(i)香港益泰利華投資集團有限公司(「益泰利華投資」)(其為益華萬果商業科技有限公司的30%股東並為本公司的非全資附屬公司)之董事；(ii)中山益泰利華投資有限公司(其為益泰利華投資之控股公司)之董事兼股東；(iii)肇慶益華商業投資有限公司(其為本公司之間接非全資附屬公司)之董事；(iv)廣東益華商業發展有限公司(其為本公司之間接非全資附屬公司)之董事；(v)肇慶市華萊置業發展有限公司(其為本公司之間接非全資附屬公司)之董事；(vi)山東益華商業發展有限公司(其為本公司之間接非全資附屬公司)之董事；及(vii)廣東益華粵東產業城發展有限公司(其為本公司之間接非全資附屬公司)之董事。

非執行董事

陳達仁先生，62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。

獨立非執行董事

孫洪先生，69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)。

董事及高級管理層履歷

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，71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，44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。

黎蒨琳女士，63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。

董事及高級管理層履歷

高級管理層

王古坪女士，52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。

鄧志鵬先生，38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，負責本公司復合地產(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，38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2017年12月31日止年度的企業管治報告。

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2017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。本公司經向其董事會全體成員作出特定查詢後，確認所有董事均已於年內全面遵守標準守則內所訂定的相關標準。不過，於年末後發現一項違規事件。Jaguar Asian Limited（「**Jaguar Asian**」）（由本公司非執行董事陳達仁先生全資擁有）在未有知會本公司主席的情況下，於2018年2月13日將合共541,722,412股本公司股份押記予獨立第三方（「**承押記人**」），作為承押記人於禁售期向Jaguar Asian墊付貸款的抵押品，此違反了標準守則第A.3(a)(i)及B.8條的規定。

本公司已適當考慮了上述違規事件，為免同類事件再度發生，本公司管理層已採取即時措施，提醒全體董事於禁售期的買賣限制以及標準守則的規定。本公司亦舉辦而全體董事已出席由專業律師事務所舉行的培訓，以加強董事對標準守則項下規定及程序以及董事買賣股份的其他規定及限制的知識及認識。

董事會

截至2017年12月31日止年度內及截至本報告日期止，董事會成員包括七名執行董事、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	於本公司擔當的其他職位
陳健仁先生	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	—
魏超靈先生	—

(於2017年7月17日獲委任)

企業管治報告

非執行董事

姓名	於本公司擔當的其他職位
----	-------------

陳達仁先生	—
-------	---

獨立非執行董事

姓名	於本公司擔當的其他職位
----	-------------

孫洪先生	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	審核委員會主席
-------	---------

	薪酬委員會成員
--	---------

	提名委員會成員
--	---------

黎莆琳女士	—
-------	---

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。

企業管治報告

截至2017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	4/4
魏超靈先生 (於2017年7月17日獲委任)	2/4
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	4/4
黎莆琳女士	4/4

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。

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。

企業管治報告

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。

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2017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	✓	✓
魏超靈先生	✓	✓
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	✓	✓
洪縕舫女士	✓	✓
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。

企業管治報告

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。

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）及洪縝舫女士（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2017年12月31日止年度內，薪酬委員會舉行了1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)	1/1
范新培先生	1/1
孫洪先生	1/1
洪縝舫女士	1/1

下表載列截至2017年12月31日止財政年度內薪酬委員會工作概要：

- 檢討2017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。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會由三名成員組成，分別為洪縝舫女士(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2017年12月31日止年度內，審核委員會舉行了兩次會議。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2017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。

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
洪縝舫女士(主席)	2/2
孫洪先生	2/2
徐印州先生	2/2

企業管治報告

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2017年12月31日止年度內，提名委員會舉行了1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。

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)	1/1
徐印州先生	1/1
孫洪先生	1/1
洪緝舫女士	1/1

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2017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2.95百萬元。

企業管治報告

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2017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。

企業管治報告

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2017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。

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2017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；企業策略不相配及管理風險；宏觀經濟風險
營運風險	產品責任風險；出現投訴致業務受擾之風險；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；
財務風險	流動資金風險；利率風險；外匯風險；盈利風險
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

企業管治報告

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。

企業管治報告

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2017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、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2018年3月29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。

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。

企業管治報告

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，各契諾人向本公司承諾，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。

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2017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眼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。

企業管治報告

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。

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，股東特別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2017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2017年12月31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。本報告所披露的資料來自本集團內部部門自行統計與分析的結果。

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，本集團不會對環境構成重大影響及產生大量有害污染物。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溫室氣體排放（如下節「資源使用」所進一步詳述）。

A1.1 排放物種類及相關排放數據

	關鍵績效指標 千克
污染物	
氣體燃料消耗的排放數據	
氮氧化物(NO _x)	588,313
硫氧化物(SO _x)	61
汽車的排放數據	
氮氧化物(NO _x)	1,073,870
硫氧化物(SO _x)	2,873
顆粒物	102,614

環境、社會及管治報告

A1.2 溫室氣體總排放量

	關鍵績效指標 二氧化碳當量噸
範圍 1 – 溫室氣體排放及減除	1,099
範圍 2 – 能源間接溫室氣體排放	39,208
範圍 3 – 其他間接溫室氣體排放	793
溫室氣體總排放量 (總計範圍1-3)	41,100

A1.3 所產生有害廢棄物總量

	關鍵績效指標
有害廢物總量	0.5噸
有害廢物密度	0.0006噸／百萬元人民幣收益

A1.4 所產生無害廢棄物總量

	關鍵績效指標
無害廢物總量	17.5噸
無害廢物密度	0.0232噸／百萬元人民幣收益

A2 資源使用

本集團根據《中華人民共和國節約能源法》，推動節約能源，相關部門定期進行檢討，並採取有針對性的節能和節水措施，提高資源使用效率，保護和改善環境，促進經濟社會全面協調可持續發展。

環境、社會及管治報告

A2.1 按類型劃分的直接及／或間接能源(總耗量)

關鍵績效指標

能源總耗量	49,611千千瓦時
能源耗量密度	65.7971千千瓦時／百萬元人民幣收益

A2.2 總耗水量及密度

關鍵績效指標

耗水總量	421千升
耗水密度	0.5584千升／百萬元人民幣收益

A2.3 能源使用及用水效益計計劃及所得成果

及 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

A2.4 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。

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，並定時清洗及維護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。

原材料管理

本集團致力在原材料運營上儘量採用回收物料的措施，以確保達環保的準則，我們積極回收用於建築工地的淤水泥填料、工地圍欄、棚架及木材等建築原材料盡可能的重複利用，以控制和減少對自然環境的使用和破壞，充分體現向大自然的索取和回報之間的平衡。

環境、社會及管治報告

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。

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。

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。

所有廢水處理均嚴格按照當地法規將污水排入城鎮污水處理設施處理。

固體廢物處理

所有固體廢物由清潔公司安排送到指定垃圾收集站處理。

A2.5 製成品所用包裝材料的總量

關鍵績效指標

使用的包裝物料總量	0.1噸
使用的包裝物料密度	0.0001噸／百萬元人民幣收益

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。

項目工程噪音

為了儘量減少項目工程的噪音污染，本集團已於適用的工序採取以下的舒緩措施，並定期對每個專案進行噪音監測，以確保噪音水準符合法定和合同的要求，包括：

1. 策略性地規劃工作，儘量減少或避免在噪音敏感時段進行噪音較高的活動；
2. 避免同時操作多部嘈吵的設備；
3. 採取適當的封閉和隔聲措施；
4. 有策略地擺放機器和設備從而降低噪音滋擾；
5. 位於對噪音感應強烈的社區地盤會採用安靜及低噪音的設備；
6. 將大噪音量的工作儘量安排在白天，而夜間進行較小噪音量的施工。

施工工地措施

本集團採取了多項環保措施儘量避免造成對環境或天然資源的影響，所有的工程地盤均設有圍檔阻止工程引起的揚塵及地面徑流洩漏，避免對附近的空氣質素造成不良的影響，並採取用淋濕易生塵埃的物料堆及任何未鋪砌的主要運輸通路；為避免污染附近水域，按照技術規範結合本專案特點，設有臨時污水收集處理，然後將污水外排到公共管道中；在住區建築設計方面，我們儘量避免破壞當地文物、自然水系、濕地及其他保護地區等以保護環境。

環境、社會及管治報告

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

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。

僱傭關鍵績效指標概要：

於報告年內，本集團員工全職主要在中國及少數在香港工作；而所有流失的僱員均在中國工作。

	單位	2017	2016
B1.1 全職員工總數	人數	1,445	1,517
按性別劃分			
女性	人數	938	998
男性	人數	507	519
按僱傭類型劃分			
普通員工	人數	1,196	1,264
主管及以上員工	人數	249	253
按年齡組別劃分			
18 – 30歲	%	22.1	25.1
31 – 60歲	%	77.2	74.4
60歲以上	%	0.7	0.5

環境、社會及管治報告

B1.2 僱員流失比率	單位	2017	2016
僱員流失比率	%	57.0	51.8
按性別劃分			
女性	%	33.5	28.3
男性	%	23.5	23.5
按年齡組別劃分			
18 – 30歲	%	25.3	32.0
31 – 60歲	%	31.6	19.1
60歲以上	%	0.1	0.7

B2 健康與安全

職業健康

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。對於從事戶外高溫作業的員工，我們備好清涼飲品、防暑藥品及採取各種降溫措施，確保工作安全。

安全及應急管理

本集團制定了安全守則及應急管理，確保員工在緊急情況下能及時啟動相關應變方案，配置應急器材物資，防止事故擴大。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。

於報告期間並沒有發生因工作關係而死亡事故；而因工傷損失工作日數為185日。

環境、社會及管治報告

B3 發展及培訓

培訓活動

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、外部學習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，每年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。

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、發展興趣以舒展身心。

B3.1 受訓僱員百分比	單位	2017	2016
按性別劃分			
女性	%	71.8	74.6
男性	%	28.2	25.4
B3.2 每名僱員完成受訓的平均時數	單位	2017	2016
按性別劃分			
女性	小時	5.3	4.4
男性	小時	5.1	2.9
按僱傭類型劃分			
普通員工	小時	5.2	4.1
主管及以上員工	小時	4.8	2.5

環境、社會及管治報告

B4 勞工準則

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。

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技術及合約要求、先前與我們的合作經驗及信用等進行篩選，並監察其表現以確保其合乎標準、合約條款及品質等之規定。對於新的供應商及承判商而言，我們亦會根據各種篩選因素進行評估包括財務穩定性、質量、過往績效及滿足我們質量、進度、成本、環境及安全要求的能力評定之合資格供應商／承判商，並記錄在核准名單上以便日後採購合作。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。

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。

環境、社會及管治報告

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。如發現商品有品質或知識產權問題，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以維護及保障知識產權，對有問題的供應商即時更換及淘汰及向有關政府部門檢舉。

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。

本集團負責監督建築地地上粉塵及噪音及材料進場時材料的環保指標進行審核，督導監理公司對室內環境可能造成的污染裝修材料進行使用前的污物含量或產生放量檢測，以及監督工程驗收前室內環境污染物濃度的檢測。本集團嚴格審核承包商提交的施工方案，品質控制保證措施及分包商和供應商的企業資質，對現場施工品質進行巡查和抽查。

於報告期內並沒有因安全與健康理由而須回收的產品。

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。

於報告期內，產品及服務投訴並沒有重大產品及服務投訴。

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。

於報告期間並沒有發生涉及貪腐行為的法律指控。

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參與，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。

本集團組織義工隊積極參與各種社區志願服務及活動，包括善款募捐、物品捐贈、義賣、義務維修電器、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社區。

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2017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店、物業投資及物業發展。有關主要業務詳情及附屬公司的其他詳情載於合併財務報表附註1。

業績

本集團截至2017年12月31日止年度的業績載於第75至76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4頁至第8頁「主席報告書」以及第9頁至第16頁「管理層討論及分析」。第9頁至第16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。有關環境政策及表現的詳情載於年報第35至46頁的環境、社會及管治報告內。

遵守有關法律及規例的情況

於截至2017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。

董事會報告

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2017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

董事不擬派發截至2017年12月31日止年度的末期股息（2016年：每股普通股0.05港元）。

主要客戶及供應商

來自本集團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15。

投資物業

於截至2017年12月31日止年度，業主自用物業轉撥至投資物業，有關投資物業變動詳情載於合併財務報表附註16及附註39內。

股本

於2017年5月10日，本公司股本中每股面值0.01港元的已發行及未發行普通股已拆細為本公司股本中每股面值0.005港元的普通股。本公司股本變動詳情載於合併財務報表附註28。

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44內。

董事會報告

本公司儲備

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2017年12月31日，本公司可供分派的股份溢價約為人民幣91,562,000元。有關詳情載於合併財務報表附註42。

董事

截至2017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

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

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於「董事及高級管理層履歷」一節。

董事會報告

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條於上一份年報後須予披露的董事資料如下：

- (i) 於2017年7月17日，魏超靈先生已獲委任為執行董事。
- (ii) 有關董事的最近履歷詳情載於年報第17至第21頁。

除上文所披露者外，並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的其他資料。

借款

於2017年12月31日，本集團借款的詳情載於合併財務報表附註31。

承擔

有關本集團的承擔詳情載於合併財務報表附註37。

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40內。

附註40(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836,000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5%及總代價低於3,000,000港元，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40(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40(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40(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40(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。

董事會報告

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。

董事及控股股東於合約的權益

除第57頁至第62頁本董事會報告「持續關連交易」及財務報表附註40「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。

董事會報告

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2017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	541,722,412 (L) (附註3)	54.00%
范新培先生	本公司	實益擁有人／ 受控制法團權益	90,076,177 (L) (附註4)	8.98%
林光正先生	本公司	實益擁有人	10,725,832 (L)	1.07%
蘇偉兵先生	本公司	實益擁有人	8,640,832 (L)	0.86%
陳達仁先生	Jaguar Asian Limited (「Jaguar Asian」)	實益擁有人	1 (L) (附註3)	100%

董事會報告

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. 股權概約百分比乃按於2017年12月31日已發行股份1,003,157,915股計算。
3. 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541,722,412股股份的權益。
4. 90,050,394股股份及25,783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25,783股股份的權益。

除上文所披露者外，於2017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。

董事會報告

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	541,722,412 (L)	54.00%
均來財務有限公司 (附註3)	對股份持有保證權益的人	243,621,922 (L)	24.29%
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	243,621,922 (L)	24.29%
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	243,621,922 (L)	24.29%
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	243,621,922 (L)	24.29%

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 Financial Holdings Limited (附註3)	受控制法團權益／ 對股份持有保證權益的人	243,621,922 (L)	24.29%
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	243,621,922 (L)	24.29%
CCAA Group Limited (附註3)	受控制法團權益／ 對股份持有保證權益的人	243,621,922 (L)	24.29%
鄭啟明 (附註3)	信託的受益人 (酌情權益除外)	243,621,922 (L)	24.29%
鄭偉玲 (附註3)	信託的受益人 (酌情權益除外)	243,621,922 (L)	24.29%
鄭偉倫 (附註3)	信託的受益人 (酌情權益除外)	243,621,922 (L)	24.29%

董事會報告

附註：

1. 「L」代表於股份之好倉。
2. 股權概約百分比乃按於2017年12月31日已發行股份1,003,157,915股計算。
3. 根據於2017年9月28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2017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。

董事會報告

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
					2017年12月31日	2017年12月31日
					止年度的	止年度的
					交易金額	年度上限金額
					人民幣千元	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	526	3,306
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	1,376	5,070
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	1,582	3,030
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	4,919	6,058

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	截至
					2017年12月31日	2017年12月31日
					止年度的	止年度的
					交易金額	年度上限金額
					人民幣千元	人民幣千元
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) (附註12) (第i及ii項)	出租位於怡華商業中心西座的物業：	2013年3月12日至 2018年12月31日 (第i及ii項)	10,470	10,686
	(2) 2014年12月16日 (第iii及iv項)	京華世紀(附註5) (附註12) (第iii及iv項)	(i) 第1至2層； (ii) 第3至4層； (iii) 第5層；及 (iv) 第9層901室	2015年1月1日至 2017年12月31日 (第iii及iv項)	2,986	2,986
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) (附註12)	出租位於怡華商業中心東座的物業：	(1) 2012年9月1日至 2022年8月31日(第i項)	4,300	4,300
	(2) 2014年12月16日 (第ii及iii項)	京華世紀(第ii及iii項) (附註12)	(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	(2) 2015年1月1日至 2017年12月31日 (第ii及iii項)	716	1,022
	(3) 2015年11月18日 (第iv項)	廣東益華管理(第iv項)		(3) 2016年1月1日至 2018年12月31日 (第iv項)	540	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	950	950

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	截至
					2017年12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元	2017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； 2016年12月30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) 2017年1月1日至 2018年12月31日	27,108	28,663
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	1,353	1,783
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	12,966	13,559
	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	截至
					2017年12月31日	2017年12月31日
					止年度的	止年度的
					交易金額	年度上限金額
					人民幣千元	人民幣千元
7.	(i) 2014年3月31日， 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	鎮江華龍(附註10)	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	10	4,820
		江蘇益華廣場 (附註11)	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		
	(ii) 2015年11月18日	廣東益華管理 (附註12)	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	679	757
8.	2016年12月30日	廣東益華管理	出租位於怡華商業中心東座第815室 及912室的物業	2017年1月1日至 2018年12月31日	499	518
9.	2016年12月30日	廣東益華管理 (附註12)	出租位於怡華商業中心東座第503室 及818室及西座7樓的物業	2017年1月1日至 2018年12月31日	3,226	3,226
			出租位於怡華商業中心西座 第9A室的物業	2017年3月1日至 2018年12月31日		
租賃及管理協議總額					65,803	73,810

董事會報告

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(前董事)、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。
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. 出租人自2017年6月1日起已改為廣東益華集團投資有限公司。

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2017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。

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證券。

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2017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。

董事會報告

暫停辦理股東登記手續

本公司將於2018年6月19日(星期二)至2018年6月22日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為使股東符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票，須於2018年6月15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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理相關登記手續。

代表董事會

主席

陳健仁先生

2018年3月29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75至184頁的合併財務報表,包括:

- 於2017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2017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**」)、業主自用物業(「**業主自用物業**」)、發展中物業(「**發展中物業**」)及持作銷售的已落成物業(「**持作銷售的已落成物業**」)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1.1。

於2017年12月31日，貴集團的流動負債超出其流動資產約人民幣275,906,000元。此外，貴集團預期就應付借款、發展項目資本開支及建造項目發生重大現金流出。

因此，管理層擬備了截至2018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2018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2017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：
 - 銷售物業：與所收購同一幅土地的物業的歷史銷售價及銷售進度進行比較，與附近地點其他物業發展商的現行銷售價進行比較，與貴集團於2018年1月至3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；
 - 直接銷售貨品、來自專營銷售的佣金收入、來自經營業務的管理費及服務收入：與貴集團於最近三年的歷史表現進行比較；

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

- 租金收入：核實租賃協議中來自水酒店及商業單元的租金收入。
- 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、業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業的估值

敬請參閱合併財務報表附註4.1(c)及(d)、附註15、附註16、附註20、附註21及附註39。

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、業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業。其後，投資物業以公平值計量，業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業則按成本計量，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2017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。廉價購買收益來自於2017年6月28日有關雲浮市泰瑞百盛房地產開發有限公司（「雲浮百盛」）的業務合併，金額為人民幣61,263,000元；及

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、業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成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；

獨立核數師報告

關鍵審計事項

投資物業(包括兩座酒店、一塊工業用地、商業單元及停車位)於年末的公平值重估收益為人民幣74,715,000元。

已獲取投資物業、業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業於收購日期及投資物業於年末的獨立對外估值，以支持管理層對收購日期及年末的公平值估計。該等物業的公平值按以下方法得出：

- 就透過於2017年6月28日有關雲浮百盛的業務合併所收購的投資物業、業主自用物業及發展中物業而言，採用餘值法；
- 就年末一家酒店、另一酒店一至四樓、商業單元而言，採用收益法；及
- 就透過於2017年6月28日有關雲浮百盛的業務合併所收購的持作銷售的已落成物業、一家酒店五至二十二樓、一幅工業用地及停車位而言，採用市場法。

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。在建中投資物業及業主自用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

- 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，包括在建中投資物業及業主自用物業及發展中物業所簽署的合同。

我們發現，現有證據能夠支持用於上述物業估值的關鍵假設。

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4.1(f)及附註15。

於2017年12月31日，貴集團門店資產為人民幣340,671,000元，減值準備為人民幣45,653,000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銷售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，2018年3月29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	
		2017年	2016年
收益	5	754,312	582,598
其他收入	6	1,479	3,276
廉價購買收益	38	61,263	104,965
投資物業公平值收益	16	74,715	71,786
其他(虧損)/收益淨額	7	(2,512)	5,721
存貨採購及變動	22	(187,319)	(267,823)
持作銷售的已落成物業工程及變動	21	(254,737)	–
僱員福利開支	10	(97,869)	(102,389)
折舊及攤銷		(27,806)	(30,290)
資產的減值準備	8	(30,115)	(28,558)
經營租賃租金開支及物業管理費		(132,362)	(122,109)
其他經營開支	9	(111,280)	(95,743)
經營利潤		47,769	121,434
融資收入		1,317	3,951
融資費用		(40,684)	(24,646)
融資費用淨額	11	(39,367)	(20,695)
享有聯營虧損的份額	17	(5,448)	(1,990)
除所得稅前利潤		2,954	98,749
所得稅開支	12	(12,743)	(24,841)
年度(虧損)/利潤		(9,789)	73,908
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		8,167	–
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)
年度其他全面收益，扣除稅項		8,167	(1,250)
年度全面(虧損)/收益總額		(1,622)	72,658

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	
		2017年	2016年
以下人士應佔(虧損)／利潤：			
－本公司擁有人		(11,502)	73,185
－非控股股東權益		1,713	723
		(9,789)	73,908
以下人士應佔全面(虧損)／收益總額：			
－本公司擁有人		(3,335)	71,935
－非控股股東權益		1,713	723
		(1,622)	72,658

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年	2016年
每股基本及攤薄(虧損)／盈利 (以每股人民幣元列示)	14	(0.0115)	0.0730

上述合併全面收益表應與隨附附註一併閱覽。

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)

	附註	於12月31日	
		2017年	2016年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15, 39	173,031	175,470
投資物業	16, 39	740,610	496,235
電腦軟件		3,162	2,249
於一家聯營公司的投資	17	41,562	13,010
遞延所得稅資產	18	9,205	3,319
遞延資產	19	2,894	2,138
預付款項及其他應收款項	23	49,860	68,235
應收關連方款項	40(b)	1,370	1,386
受限制現金	24	11,000	–
定期存款	25	–	29,968
非流動資產總額		1,032,694	792,010
流動資產			
發展中物業	20, 39	457,568	376,872
持作銷售的已落成物業	21, 39	126,034	–
存貨	22	43,273	59,344
應收賬款、預付款項及其他應收款項	23	169,974	89,902
預付稅款		40,305	12,739
應收關連方款項	40(b)	107,544	61,389
受限制現金	24	92,527	32,437
定期存款	25	59,750	10
現金及現金等價物	26	90,639	140,157
分類為持作銷售的資產	27	1,187,614	772,850
		44,600	–
流動資產總額		1,232,214	772,850
資產總值		2,264,908	1,564,860
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	28	3,956	3,925
其他儲備	29	136,310	159,577
保留盈利		121,359	133,899
		261,625	297,401
非控股股東權益		7,492	5,467
權益總額		269,117	302,868

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)

	附註	於12月31日	
		2017年	2016年
負債			
非流動負債			
借款	31	230,974	166,792
遞延所得稅負債	18	166,335	102,834
遞延收益	32	1,546	1,717
其他應付款項	30	88,816	61,699
非流動負債總額		487,671	333,042
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	30	655,750	327,333
應付關連方款項	40(b)	16,996	10,352
遞延收益	32	3,880	5,157
顧客墊款		57,983	112,759
就銷售物業收取的訂金		282,307	137,633
即期所得稅負債		699	6,904
借款	31	487,650	328,812
法律索償撥備	38	2,855	—
流動負債總額		1,508,120	928,950
負債總額		1,995,791	1,261,992
權益及負債總額		2,264,908	1,564,860

上述合併全面收益表應與隨附附註一併閱覽。

第75至第184頁的財務報表已獲董事會於2018年3月29日授權刊發及由以下董事代表簽署。

范新培

陳正陶

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 (附註28(a)) 的股份	85	(85)	-	-	-	-
分派股息(附註13)	-	(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
於2017年1月1日的結餘	3,925	159,577	133,899	297,401	5,467	302,868
全面收益						
年度(虧損)/利潤	-	-	(11,502)	(11,502)	1,713	(9,789)
其他全面收益						
投資物業產生的重估收益	-	8,167	-	8,167	-	8,167
其他全面收益總額，扣除稅項	-	8,167	-	8,167	-	8,167
全面收益總額	-	8,167	(11,502)	(3,335)	1,713	(1,622)
與擁有人以擁有人身份進行交易						
非控股股東注資	-	-	-	-	312	312
轉撥至法定儲備	-	1,038	(1,038)	-	-	-
發行2016年以股代息計劃 (附註28(c)) 的股份	31	(31)	-	-	-	-
分派股息(附註13)	-	(32,441)	-	(32,441)	-	(32,441)
與擁有人以擁有人身份進行交易	31	(31,434)	(1,038)	(32,441)	312	(32,129)
於2017年12月31日的結餘	3,956	136,310	121,359	261,625	7,492	269,117

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)

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年	2016年
經營活動的現金流量			
經營業務產生的現金	33	254,591	10,962
已收利息		918	486
已付利息		(44,712)	(22,960)
已付所得稅		(19,471)	(6,345)
經營活動所得／(所用)現金淨額		191,326	(17,857)
投資活動的現金流量			
購買附屬公司，扣除購入的現金	38	28,284	12,663
出售物業、廠房及設備的所得款項		—	390
收到政府補助		1,060	2,730
出售可供出售金融資產的所得款項		—	15,000
購買物業、廠房及設備以及電腦軟件		(26,204)	(27,499)
支付投資物業建造成本		(44,293)	(48,463)
注資入本集團的聯營公司	17	(34,000)	(15,000)
支付聯營公司的開發項目款項		(67,451)	(34,568)
收回聯營公司的開發項目款項		—	23,900
退還／(支付)收購訂金		8,950	(8,950)
定期存款增加		(29,772)	(29,978)
支付收購代價		(23,328)	—
投資活動所用現金淨額		(186,754)	(109,775)
融資活動的現金流量			
非控股股東注資		312	650
借款所得款項		379,776	319,996
償還借款		(325,393)	(126,973)
股息分派	13	(32,441)	(14,401)
償還第三方提供的墊款		(21,816)	(34,414)
受限制現金增加		(53,397)	—
融資活動(所用)／所得現金淨額		(52,959)	144,858
現金及現金等價物(減少)／增加淨額			
年初現金及現金等價物		140,157	120,459
現金及現金等價物的匯兌(虧損)／收益	7	(1,131)	2,472
年末現金及現金等價物		90,639	140,157

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2016年至2017年進行的各項收購事項後，本集團亦將其業務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。

本集團的財務狀況及表現尤其受報告期間發生的以下事件及交易影響：

- 於2017年6月收購雲浮市泰瑞百盛房地產開發有限公司(「**雲浮百盛**」)，導致廉價購買收益(附註38)。
- 於2017年出售持作銷售的已落成物業(附註5)。
- 於2017年投資物業的公平值收益(附註16)。

有關本集團表現及財務狀況的詳細討論，請參閱第9至16頁的業務及財務回顧。

1.1 持續經營基準

於2017年12月31日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣275,906,000元。主要與已發行購物卡有關的顧客墊款及物業預售預收款(其不會導致未來現金流出)分別約人民幣57,983,000元及人民幣282,307,000元已計入流動負債內。於2017年12月31日，本集團借款合共約人民幣718,624,000元，其中人民幣487,650,000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90,639,000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)

1 本集團的一般資料(續)

1.1 持續經營基準(續)

誠如附註17所詳述，本集團聯營公司與多家供應商訂立多份有關提供技術服務的合約，包括與供應商訂立有關芯片開發及平台項目(「開發項目」)的半定制開發協議。倘若可於截至2018年12月31日止年度內達到若干有關開發里程碑，將會支付人民幣135,034,000元，包括有關開發項目的14,570,000美元(相等於人民幣95,203,000元)予供應商。此外，誠如附註35(a)所披露，本集團已經就該聯營公司應向其中一名供應商履行而沒有履行的責任，向該供應商提供財務擔保，其上限為10,000,000美元(相等於約人民幣65,342,000元)。

於2017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139,111,000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37(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，隨著於該等年度內收購投資物業及物業發展項目，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2018年1月至2018年3月期間，本集團發行年利率為6.5%至7%且年期介乎兩年至六年的債券。債券的本金總額為23,000,000港元(相等於約人民幣19,004,000元)。就此，本集團已籌集所得款項淨額約人民幣18,162,000元(附註44(a))。
- (iii) 於2018年1月至2018年2月期間，本集團從董事陳達仁先生獲得資金70,820,000港元(相等於約人民幣57,762,000元)，有關資金為免息及無抵押，而陳達仁先生亦向本集團承諾不會要求於2019年12月31日前償還墊款(附註44(b))。

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(續)

1.1 持續經營基準(續)

- (iv) 於2018年2月11日，本集團全資附屬公司獲第三方授予為期18個月的借款人民幣35,000,000元，按年利率4.32%計息。此借款由本公司擔保(附註44(d))。
- (v) 於2018年3月23日，本集團全資附屬公司與金融機構訂立協議，以獲得三年期借款人民幣40,000,000元，按年利率8.645%計息(附註44(e))。
- (vi) 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。
- (vii) 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60,700,000元。於2018年2月26日，業主向本集團作出承諾及同意，本集團可以延遲支付2018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為止。
- (viii) 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2017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百貨店業務及在預期時間框架銷售及租賃物業產生的現金流量以及其經營表現的可能變動、其銀行貸款於到期時重續成功、繼續可用銀行授信額度，以及在有需要時取得額外融資，本集團將具備充裕財政資源，最少可供2017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。

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

本附註提供編製本合併財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有說明外，該等政策於所有呈報年度貫徹一致應用。財務報表為本集團(由本公司及其附屬公司組成)編製。

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團合併財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)(香港法例第622章)的規定編製。

(ii) 歷史成本法

財務報表乃按照歷史成本法編製，惟下列除外：

- 投資物業—按公平值計量；及
- 轉撥自投資物業的持作銷售資產—按公平值計量。

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下經修訂準則已頒佈並於2017年1月1日開始的年度會計期間生效。

準則／詮釋	修訂主體
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅
香港財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體的權益披露

採納經修訂準則對本集團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)

(iv) 已頒布但尚未生效的新訂準則及準則修訂

於2017年12月31日報告期間，若干非強制性新會計準則及詮釋已頒佈，而本集團並未提前採納。預期該等新會計準則及詮釋不會對本集團的合併財務報表造成重大影響，惟附註(a)、(b)及(c)除外。

準則／詮釋	修訂主體	於下列日期 或之後開始 的年度會 計期間生效
香港財務報告準則 第9號(附註(a))	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則 第15號(附註(b))	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1號(修訂本)	首次採納香港財務報 告準則	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)	與香港財務報告準則 第4號保險合同一併 應用香港財務報告準則 第9號金融工具	2018年1月1日 或當實體首次 應用香港財務 報告準則第9號時
香港會計準則 第28號(修訂本)	於聯營及合營企業的投資	2018年1月1日
香港會計準則 第40號(修訂本)	轉讓投資物業	2018年1月1日
香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價	2018年1月1日
香港財務報告準則 第16號(附註(c))	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅會計處理的 不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則 第9號(修訂本)	具有負補償的提前 還款特性	2019年1月1日
2015年至2017年週期 的年度改進	香港財務報告準則的改進	2019年1月1日
香港財務報告準則 第17號	保險合同	2021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

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)

(iv) 已頒布但尚未生效的新訂準則及準則修訂(續)

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

新訂準則處理金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，並引入對沖會計法的新規則以及金融資產的新減值模式。

由於本集團大部分金融資產為按攤銷成本計量的應收款項，可滿足根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本分類的條件，故本集團預計新指引不會對其金融資產的分類及計量產生重大影響。

因新規定僅會影響指定按公平值計量並計入損益的金融負債的會計處理，且本集團並無持有該等負債，故該項準則不會影響本集團金融負債的入賬。終止確認條文引入自香港會計準則39號「金融工具：確認及計量」且並無變動。

由於新訂準則為對沖會計規則引入了更原則導向的處理方法，其帶來的變動為將有更多對沖關係可能合資格用於對沖會計。然而，本集團並無任何有關對沖工具。

新減值模式要求根據預期信貸虧損而非如根據香港會計準則第39號般僅根據已產生的信貸虧損確認減值撥備。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公平值入賬計入其他全面收益的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」所指的合同資產、應收租賃款項、貸款承擔及若干金融擔保合同。本集團預期該新模型將較香港會計準則第39號的現時產生虧損模式提前確認信貸虧損。

新訂準則亦引入延伸的披露要求及呈列變動。預期此等要求及變動將改變本集團對其金融工具所作披露的性質及程度，尤其在採納新訂準則的年度。

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)

(iv) 已頒布但尚未生效的新訂準則及準則修訂(續)

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

香港財務報告準則第9號必須於2018年1月1日或之後開始的財政年度應用。根據於已落實香港財務報告準則第9號的過渡性條文，分階段提前採納只適用於2015年2月1日前開始的年度期間。本集團不擬於其強制生效日期前採納香港財務報告準則第9號。

(b) 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」

香港財務報告準則第15號將取代過往的之收益準則：香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建造合約」以及對收益確認的相關詮釋。新訂準則所建基的原則為，收益乃於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。新訂準則容許以全面追溯法或修改追溯法採納。

管理層已評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，並已識別以下將受影響的範疇：

- 預售發展中物業所得之收益於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合同條款及適用於合同之法例，發展中物業之控制權可能隨時間或於某一時點轉移。
- 銷售已落成物業之收益確認時間，目前基於物業擁有權之重大風險及回報是否已轉移而確認，而往後將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。
- 本集團現時向客戶提供不同之付款計劃，當合同存在重大財務部分時，將會調整交易價格及銷售物業之收益金額。

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)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 已頒布但尚未生效的新訂準則及準則修訂(續)

(b) 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」(續)

- 本集團為簽訂物業銷售合同之客戶提供不同優惠。若干優惠(如送禮及物業管理服務)代表合同中單獨之履約義務。合同代價之一部分將分配予該等履約義務，並僅於履約義務達成時方確認為收益。銷售物業之收益金額中亦將扣除向客戶支付不代表客戶提供之商品或服務之公平值之任何現金付款。
- 為取得預售物業合同所產生之若干成本(如銷售佣金)，目前直接於損益中支銷，往後將會根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合同之收益確認模式配對。

本集團擬採用修改追溯法，對於2018年1月1日所有未完成合同採納該準則，即表示採納之累計影響將於2018年1月1日之保留盈利中確認，而且比較數字將不會重列。

本集團正在估計上述事項對本集團於2018年1月1日之保留盈利之整體影響。

(c) 香港財務報告準則第16號「租賃」

由於經營及融資租賃的區分被剔除，故香港財務報告準則第16號將導致絕大部分租賃於資產負債表內確認。根據新訂準則，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債均予以確認。僅短期及低價值的租賃除外。出租人的會計處理將不會出現重大改變。

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)

(iv) 已頒布但尚未生效的新訂準則及準則修訂(續)

(c) 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

該項準則將主要影響本集團對經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔約為人民幣227,062,000港元。然而，本集團尚未釐定該等承擔將會導致就未來付款而產生的需確認資產及負債的影響及其對本集團的溢利及現金流量分類的影響。部分承擔可能屬於短期及低價值租賃的例外情況，且部分承擔可能與將不符合確認為香港財務報告準則第16號所指的租賃的安排有關。

新訂準則必須於2019年1月1日或之後開始的財政年度強制生效。現階段本集團不擬於其強制生效日期前採納該準則。

2.2 綜合入賬原則及權益會計法

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團控制的所有實體(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，並有能力行使指揮實體活動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全面綜合入賬，並自控制權終止當日起取消綜合入賬。

本集團使用收購會計法將業務合併入賬(參閱附註2.3)。

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，附屬公司會計政策已予調整，以確保與本集團採納的政策貫徹一致。

附屬公司業績及權益中的非控股股東權益分別於合併全面收益表、權益變動表及資產負債表中單獨呈列。

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)

2.2 編製基準(續)

(ii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的實體，通常本集團持有20%–50%投票權的股權。於聯營公司的投資於初步按成本確認後以權益會計法(見下文(iii))入賬。

(iii) 權益會計法

根據權益會計法，於聯營公司的投資初始以成本確認，其後予以調整以在損益確認本集團享有被投資者在收購日期後的損益份額，以及在其他全面收益確認本集團享有被投資者其他全面收益變動的份額。已收或應收聯營公司股息確認為投資賬面值減少。

如本集團享有一項按權益會計法入賬投資的虧損份額等於或超過其在該實體的權益，包括任何其他無抵押長期應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對另一實體已產生債務或已代該另一實體作出付款。

本集團與其聯營公司間的交易未變現收益以本集團於該等實體的權益撤銷。未變現虧損亦予撤除，除非該交易證明所轉讓資產出現減值。於有需要時，以權益會計法入賬被投資者的會計政策已予調整，以確保與本集團採納的政策貫徹一致。

以權益會計法入賬投資的賬面值根據附註2.11所述的政策進行減值測試。

(iv) 擁有人權益變動

本集團將與非控股股東權益交易(並不導致喪失控制權)視作與本集團權益擁有人交易。擁有人權益變動導致控股股東權益與非控股股東權益賬面值之間的調整以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股股東權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

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)

2.3 業務合併

本集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，而不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一間附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 被收購業務前擁有人所產生的負債
- 本集團已發行股權
- 或然代價安排產生的任何資產或負債公平值；及
- 於附屬公司任何先前存在的股權的公平值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量(少數例外情況除外)。本集團根據個別收購交易按公平值或非控股股東權益享有被收購實體可識別資產淨值的份額比例確認於被收購實體的任何非控股股東權益。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控股股東權益金額；及
- 先前於被收購實體前的任何股權於收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，則差額將直接於損益中確認為廉價購買。

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 業務合併(續)

或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後重新計量至公平值，公平值變動於損益確認。

倘業務合併分階段完成，收購方過往於被收購方所持股權於收購日期的賬面值重新計量至收購日期的公平值。該項重新計量所產生的任何收益或虧損，於損益中確認。

2.4 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者資產淨值(包括商譽)在合併財務報表的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部乃按與向最高經營決策者(「**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。

2.6 外幣換算

(i) 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。

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 外幣換算(續)

(ii) 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。與流動賬相關的外匯收益及虧損於全面收益表的「其他經營開支」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／虧損淨額」內呈列。

2.7 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)。重置部分的賬面值會被取消確認。所有其他維修及維護乃於其產生的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

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 物業、廠房及設備(續)

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／虧損淨額」內確認。

2.8 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。

2.9 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／虧損淨額」中的部分估值收益或虧損。

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 投資物業(續)

業主自用物業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。

2.10 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。

2.11 非金融資產減值

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。出現減值的非金融資產乃於各報告日期進行減值撥回可能性的檢討。

2.12 持作銷售的非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要透過出售交易而非持續使用而收回，且出售的可行性視為很高，該資產將分類為持作出售。該等資產按賬面值與公平值減銷售成本的較低者計量，本規定明確豁免的遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、金融資產、以公平值列賬的投資物業及保險合約項下的合約權利等資產除外。

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)

2.12 持作銷售的非流動資產(續)

減值虧損乃按資產初始或其後撇減至公平值扣除銷售成本確認。收益乃按公平值扣除資產的銷售成本的其後增加確認，惟不超過先前確認的累計減值虧損。先前並未確認的收益或虧損乃按非流動資產的銷售日期於終止確認日期確認。

非流動資產在分類為持作出售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組別負債應佔的利息及其他開支將繼續予以確認。

分類為持作出售的非流動資產於資產負債表內與其他資產分開呈列。

2.13 其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下類別：貸款及應收款項，以及可供出售。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初步確認時釐定金融資產的分類。

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金融資產。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十二個月償還的款項，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十二個月內處置該投資，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)

2.13 其他金融資產(續)

(ii) 確認及取消確認

金融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。當收取金融資產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分風險及回報時，則會取消確認金融資產。

(iii) 計量

於初步確認時，本集團按金融資產之公平值加(倘並非按公平值計入損益之金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。

貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

可供出售金融資產其後按公平值列賬。分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動產生的收益或虧損，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分其他收益。

如何釐定金融工具公平值的詳情載於附註3.3(a)。

2.14 抵銷金融工具

當本集團現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，則會抵銷金融資產及負債，並於合併資產負債表內呈報淨額。本集團亦訂立不符合抵銷標準的安排，但仍允許相關金額在如破產或終止合約的若干情況下予以抵銷。

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)

2.15 金融資產減值

本集團會於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。一項金融資產或一組金融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)損失事件對該金融資產或該組金融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。

(i) 按攤銷成本列賬的資產

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金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)間的差額計量。資產賬面值會予以遞減，而虧損金額會於損益內確認。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。

應收賬款的減值測試載於附註23。

2.16 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。

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)

2.16 發展中物業(續)

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。

2.17 持作銷售的已落成物業

於各相關年末仍未出售的已落成物業按成本與可變現淨值較低者入賬。

成本包括未售物業應佔的發展成本。

可變現淨值乃經參考於日常業務過程中的估計售價減去進行銷售適用的估計銷售費用後釐定。

2.18 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。

2.19 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、已售物業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)

2.20 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」。

受限制現金和定期存款不包括在現金及現金等價物。

2.21 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)。

2.22 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。

2.23 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。

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

除非本集團有無條件權利將負債遞延至報告期末後最少十二個月後清償，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)

2.24 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。

2.25 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為就應課稅收入基於各司法權區的適用所得稅率(由暫時性差額導致的遞延稅項資產及負債變動調整)於當前期間應付的稅項。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據本公司附屬公司及其聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末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。

(ii) 遞延所得稅

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財務報表的賬面值產生的暫時性差額悉數確認。然而，倘因商譽初步確認時產生，遞延稅項負債不予確認。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，亦不會列賬。遞延所得稅乃採用在報告期末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)

2.25 即期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅(續)

有關按公平值計量的投資物業的遞延稅項負債乃假設該物業將透過出售可完全收回釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅金額可用於動用該等暫時性差額及虧損時方會確認。

倘本公司能控制撥回暫時性差額的時間及該等差額可能不會於可見將來撥備，則不會就外國業務投資賬面值與稅基之間的暫時性差額確定遞延稅項負債及資產。

當有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，而遞延稅項結餘與同一稅務機構相關時，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。當實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘即期及遞延稅項於在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，在此情況下，稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

2.26 僱員福利

(i) 短期責任

僱員直至報告期末之服務獲確認工資及薪金負債(預期在僱員提供相關服務期間結束後十二個月內悉數結算)並按結算有關負債之預期金額計量。負債於合併資產負債表內呈列為即期僱員福利責任。

(ii) 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)

2.26 僱員福利(續)

(iii) 花紅計劃

花紅計劃撥備於報告期末後十二個月內全數到期。撥備於存在合約義務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。

(iv) 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。在報告期末後超過十二個月支付的福利應抵現至其現值。

2.27 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任將很可能需要消耗資源，且有關金額已作出可靠估算時，會確認法律索償撥備。但不會就日後之經營虧損確認任何撥備。

於報告期末，撥備乃按管理層對償付現時責任所需費用的最佳估計之現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映目前市場對貨幣時間價值之評估及負債特有的風險之稅前利率。撥備增加乃由於時間的過去而確認為利息開支。

2.28 收益確認

收益以已收或應收代價的公平值計量。披露為收益的金額已扣除退貨、貿易折扣、回扣及代第三方收取的金額。

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)

2 主要會計政策概要(續)

2.28 收益確認(續)

本集團於能夠可靠計量收益金額；未來經濟利益可能流向實體；及本集團各活動已滿足下文所述具體標準時確認收益。本集團根據過往業績、經考慮客戶類別、交易類別及各安排之細節後作出估計。

(i) 銷售物業

確認時間：物業銷售之收益於物業之風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已根據銷售協議完成且有關物業已交付買方，而且合理地確保能收取應收款項。

收益計量：收益金額按合約項下應收金額計量。於收益確認日期前出售物業收取的按金及分期付款項於合併資產負債表中流動負債項下的「就銷售物業收取的訂金」入賬。

(ii) 銷售貨品－零售

確認時間：本集團經營主要銷售日常必需品及電器的零售連鎖店。來自貨品銷售的收益於集團實體向顧客出售產品時確認。

收益計量：本集團的政策是向最終顧客出售產品，並附帶七天內退貨的權利。於銷售時會根據過往累積經驗為退貨作出估計及撥備。

(iii) 銷售貨品－客戶忠誠計劃(遞延收益)

確認時間：本集團設立一項忠誠計劃，讓顧客能夠就所作購物累積積分，以便在日後購物時享用折扣。獎賞積分於換取時確認積分收益。

收益計量：收益金額乃按所換取積分數目相對預期將換取積金總數計算。獎賞積分將於初始銷售後下一年1月31日屆滿。

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 收益確認(續)

(iv) 來自專營銷售的佣金收入

確認時間：來自專營銷售的佣金收入於相關店舖銷售貨品時確認。

收益計量：收益金額乃按貨品的已確認銷售及根據合約協定佣金費率釐定。

(v) 來自經營業務的管理費及服務收入

確認時間：來自經營業務的管理費及服務收入乃於提供服務及收取款項的權利確立時確認。

收益計量：收益金額按合約項下應收金額計量。

(vi) 經營租賃租金收入

確認時間：經營租賃租金收入於租期內以直線法確認。

收益計量：收益金額按合約項下應收金額計量。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。

(vii) 服務收入－顧問

確認時間：顧問服務收入於提供服務的會計期間確認。就定價合約而言，收益根據報告期末所提供實際服務佔將提供總服務的比例(完工百分比法)確認。

收益計量：如情況有變，則對收益、成本或完工進度發生改變的估計作出修訂。因而產生估計收益或成本的任何增加或減少於導致修訂獲管理層知悉的情況發生期間內的損益中反映。

2.29 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘應收款項出現減值，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。已減值貸款的利息收入使用原實際利率確認。

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)

2.30 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。

2.31 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。

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

2.32 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損益中確認。

與物業、廠房及設備有關之政府補助金列入非流動負債作為遞延收益，並按有關資產之預計年期以直線法記入損益。

2.33 財務擔保合同

財務擔保合約於出具擔保時確認為金融負債。有關負債初步按公平值計量，其後則按根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額與首次確認的金額減累計攤銷(如適用)兩者中的較高者計量。

財務擔保的公平值釐定為債務工具項下的合約付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的淨現金流量之差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

如與聯營公司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投資成本部分。

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

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、定期存款、應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項以及借款乃以港元、美元及澳元計值外，大部分交易以人民幣計值。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。

風險

本集團於報告期末承受以人民幣表示的外匯風險如下：

	2017年12月31日			2016年12月31日		
	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元	澳元 人民幣千元	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元	澳元 人民幣千元
現金及現金等價物	524	230	24	1,088	31	29
定期存款	-	-	-	21,468	-	-
應收賬款及 其他應收款項	101	-	-	1,568	-	-
應付賬款及 其他應付款項	(1,289)	-	(43)	(1,012)	-	(203)
借款	(205,248)	(9,310)	-	(123,460)	-	-

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)

(i) 外匯風險(續)

確認為損益及其他全面收益的金額
年內，以下外匯相關金額於損益中確認：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
計入其他經營開支的		
外匯收益／(虧損)淨額	4,373	(131)
計入其他(虧損)／收益的		
外匯(虧損)／收益淨額(附註7)	(1,131)	2,472
計入融資費用的		
外匯收益／(虧損)淨額	7,504	(7,025)
於年度所得稅前溢利確認的		
外匯收益／(虧損)淨額合計	10,746	(4,684)

敏感度

如上表所示，本集團主要承受港元兌人民幣的匯率變動風險。於2017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10,316,000元(2016年12月31日：增加／減少人民幣5,028,000元)，主要由於換算港元計值的現金及現金等價物、定期存款、應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項及借款的匯兌虧損／收益所致。

2017年溢利對港元兌人民幣匯率變動的敏感度較2016年為高，原因是以港元計值的借款金額增加。本集團承受其他外匯匯率變動的風險不大。

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) 現金流及公平值利率風險

本集團的主要利率風險產生自長期浮息借款，令本集團面臨現金流量利率風險。於2017年及2016年，本集團的浮息借款主要以人民幣及港元計值。按固定息率獲得的借款令本集團面臨公平值利率風險。

本集團借款於報告期末承受的利率變動風險如下：

	2017年 12月31日	佔總貸款 百分比(%)	2016年 12月31日	佔總貸款 百分比(%)
浮息借款	335,570	47%	335,425	68%

到期期限的分析載於附註3.1(c)。佔總貸款的百分比顯示目前按浮動息率計息的貸款佔總借款金額的比例。

(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、定期存款、受限制現金、應收賬款及其他應收款項以及應收關連方款項。各類該等金融資產的賬面值或未貼現面值(如適用)即本集團就該類金融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。於2017年及2016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。

向零售顧客作出的銷售以現金、信用卡或購物卡結清，以盡量減低信貸風險。無論個別客戶、特定行業及／或地區均無造成信貸風險過度集中情況。

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)

(b) 信貸風險(續)

就有關管理費的應收賬款及服務收入、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。

(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以應付到期債項並進行平倉。於報告期末，本集團並無持有任何預期可即時產生現金流入的活期存款(2016年12月31日：人民幣40,100,000元)以管理流動資金風險。由於相關業務的性質多變，集團的庫務部門保持可供動用的承諾信貸額度，藉以維持資金的靈活性。

(i) 融資安排

本集團於報告期末有以下未提取借款融資：

	於12月31日	
	2017年	2016年
浮動利率		
— 於一年內到期(銀行貸款)	60,000	60,895
— 於一年後到期(銀行貸款)	33,985	83,368
	93,985	144,263

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)

(ii) 金融負債的到期期限

下表根據所有非衍生金融負債之合約到期期限將本集團金融負債分為有關到期組別進行分析。

該表所披露金額乃合約未貼現現金流量。由於貼現影響並不重大，於十二個月內到期之結餘等於其賬面結餘。

金融負債的合約到期期限	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計
於2017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)	618,129	9,590	68,005	11,221	706,945
應付關連方款項	16,996	-	-	-	16,996
借款	513,426	102,229	132,278	33,599	781,532
	1,148,551	111,819	200,283	44,820	1,505,473
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)

3.2 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，以繼續為股東提供回報及使其他利益相關者獲益；及
- 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。

與其他行業業者一致，本集團按以下資本負債比率基準監察資本：

淨債項(見附註33(b))

除以

「權益」總(見合併資產負債表所示，包括非控股股東權益)。

本集團於2017年及2016年12月31日的資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2017年	2016年
淨債項(附註33(b))	627,985	355,447
權益總額	269,117	302,868
淨債項與權益的比率	233.4%	117.4%

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

(a) 非金融資產

(i) 公平值層次

本節闡述釐定於財務報表內按公平值確認及計量之非金融資產之公平值時所作判斷及估計。為得出釐定公平值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其非金融資產分為三個層次。

本集團的政策是於報告期末確認公平值層次之間的轉入及轉出數額。

於年內，經常性公平值計量之第1、2與3層之間概無轉撥。

第1層：在活躍市場買賣的非金融資產的公平值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的非金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等非金融資產列入第1層。

第2層：並非於活躍市場買賣的非金融資產的公平值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。倘計算非金融資產公平值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該非金融資產列入第2層。

第3層：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該非金融資產列入第3層。

有關按公平值計量的投資物業的披露，敬請參閱附註16。有關投資物業、業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業於收購日期以及投資物業於資產負債表日的公平值評估的披露，敬請參閱附註 39。

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)

3.4 金融資產及金融負債的抵銷

下表呈列於2017年12月31日及2016年12月31日抵銷或須遵守強制執行的總淨額安排及其他類似安排而非抵銷的已確認金融工具。「淨額」一欄顯示倘所有抵銷權利獲行使對本集團合併資產負債表的影響。

	抵銷對資產負債表的影響			並無抵銷的相關金額	
	總額	於資產 負債表抵 銷的總額	於資產 負債表呈 列的總額	金融工具 抵押品	淨額
2017年					
金融資產					
受限制現金 (附註(a))	103,527	-	103,527	(65,340)	38,187
應收關連方款項 (附註(b))	187,824	(78,910)	108,914	-	108,914
	291,351	(78,910)	212,441	(65,340)	147,101
金融負債					
借款 (附註(a))	718,624	-	718,624	(65,340)	653,284
應付關連方款項 (附註(b))	95,906	(78,910)	16,996	-	16,996
	814,530	(78,910)	735,620	(65,340)	670,280
2016年					
金融資產					
受限制現金 (附註(a))	32,437	-	32,437	(11,943)	20,494
應收賬款及其他應收款項 (不包括預付款項) (附註(b))	136,723	(47,634)	89,089	-	89,089
	169,160	(47,634)	121,526	(11,943)	109,583
金融負債					
借款 (附註(a))	495,604	-	495,604	(11,943)	483,661
應付賬款及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及附加費) (附註(b))	421,628	(47,634)	373,994	-	373,994
	917,232	(47,634)	869,598	(11,943)	857,655

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)

3.4 金融資產及金融負債的抵銷(續)

(a) 借款抵押品

本集團已抵押投資物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業，作為多項借款的抵押品。有關抵押金融及非金融抵押品作為借款擔保的其他詳情，請參閱附註36。

(b) 抵銷安排

根據本公司與本集團若干關連方於2017年12月31日簽訂的協議，本公司已將本集團應收關連方款項的金額與本集團應付關連方款項的金額為數人民幣78,910,000元抵銷。

根據本集團與若干第三方於2016年12月31日簽訂的協議，本公司已抵押其他應收款項及其他應付款項為人民幣47,634,000元。

4 重大會計估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，該等會計估計正如其定義很少會與有關實際結果相符。管理層亦須於應用本集團的會計政策時作出判斷。

估計及判斷獲持續評估。其乃基於過往經驗及其他因素，包括可能對該實體造成財務影響及於有關情況下認為屬合理之對未來事件之估計。

4.1 重大會計估計

(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。

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。

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)

4.1 重大會計估計(續)

(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資產負債表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39內披露。

(d) 業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業於業務合併日期的公平值

通過業務合併取得的業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成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39內披露。

在確定發展中物業及持作銷售的已落成物業的公平值時，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)

4.1 重大會計估計(續)

(e) 應收賬款及其他應收款項減值準備

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)

4 重大會計估計及判斷(續)

4.1 重大會計估計(續)

(g) 發展中物業及持作銷售的已落成物業減值準備

本集團按照發展中物業及持作銷售的已落成物業之可回收金額評估其賬面值，可回收金額乃基於該等物業之變現能力得出，當中考慮基於過往經驗及承諾合約得出之估計完工成本，以及基於現時市況得出之預計淨銷售額。如有事件或環境變動顯示賬面值可能無法變現時，則作出撥備。評估要求使用判斷及估計。

本集團在確認各項銷售成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層製備的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與實際釐定的成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

(h) 存貨減值準備

存貨之可變現淨值為於日常業務過程中之估計售價減估計銷售開支。該等估計乃根據現行市況及銷售具類似性質產品之以往經驗而作出。其可能會因本集團經營所在地區之經濟狀況變化、客戶喜好改變及競爭對手為應對市況變化所採取之行動而出現重大變動。管理層於報告期末重新評估該等估計。

4.2 重大會計判斷

(a) 確認或然負債

或然負債人民幣2,855,000元乃於收購雲浮百盛(附註38)確認，而雲浮百盛為一宗待決訴訟的被告。索賠是由於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提出。預計法院將於2018年就此案作出裁決。倘訴訟的裁決不利，本集團可能須作出的所有日後付款的潛在未貼現金額估計約為人民幣2,855,000元。於2017年12月31日，由於訴訟結果的可能性不變，故2017年6月就負債確認金額亦不變。

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 分部資料及收益

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) 傢具(在中山店(主店)、陽江店、江門店和肇慶店以「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) 物業開發(主要包括在中國開發及銷售住宅物業、停車位及商用物業)；
- (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)。

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 分部資料及收益(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及存貨及應收賬款的減值準備、收益減持作銷售的已落成物業工程及變動、與物業銷售相關的稅項及附加費及持作銷售的已落成物業的減值準備、來自投資物業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。

於本年度內，本集團已辨認一個新報告經營分部「物業開發」。

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2017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	物業開發	其他	總計
分部收益	215,956	203,887	59,179	2,261	7,805	2,044	263,180	-	754,312
投資物業公平值收益	-	-	-	-	-	74,715	-	-	74,715
資產的減值準備(不包括物業、 廠房及設備的減值準備)	(597)	(1,632)	-	(370)	(300)	-	(10,121)	-	(13,020)
享有聯營虧損的份額	-	-	-	-	-	-	-	(5,448)	(5,448)
分部業績-毛利	213,375	61,090	15,645	1,790	7,152	74,276	(23,672)	(5,448)	344,208
廉價購買收益									61,263
未分配虧損-其他收入及其他虧 損淨額									(1,033)
未分配成本									(348,115)
物業、廠房及設備的減值準備									(17,095)
融資收入									1,317
融資費用									(40,684)
所得稅前虧損(含已分配的土地 增值稅費用)									(139)
未分配所得稅開支									(9,650)
年度虧損									(9,789)
折舊及攤銷									27,806
物業、廠房及設備的減值準備									17,095

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 分部資料及收益(續)

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-毛利	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

* 包括物業、廠房及設備的減值準備人民幣28,558,000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 分部資料及收益(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	
	2017年	2016年
銷售物業(附註(a))	263,180	—
直接銷售貨品	219,662	308,461
來自專營銷售的佣金收入	170,682	171,289
來自經營業務的管理費及服務收入	49,147	50,654
租金收入	43,836	32,326
顧問服務收入(附註(b))	7,805	19,868
	754,312	582,598

(a) 於截至2017年12月31日止年度內，本集團主要從事物業開發業務的兩家附屬公司已向買家交付物業。

(b) 於截至2017年12月31日止年度內，本集團提供若干顧問服務予四個(2016年：兩個)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、樓面設計及業務提供意見。

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
政府補助金	1,479	3,276

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)

7 其他(虧損)／收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
匯兌(虧損)／收益淨額	(1,131)	2,472
物業相關收入	—	2,354
出售可供出售金融資產的收益	—	1,667
其他	(1,381)	(772)
	(2,512)	5,721

8 資產減值準備

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
物業、廠房及設備減值準備(附註15)	17,095	28,558
已落成物業減準備(附註21)	10,121	—
應收關連方款項減值準備(附註40)	1,206	—
應收賬款減值準備(附註23)	897	—
存貨減值準備(附註22)	796	—
	30,115	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)

9 其他經營開支

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
公用事業費	29,539	30,929
其他稅項	10,802	12,714
廣告、促銷及相關開支	29,652	8,581
銀行費用	5,203	5,128
維修及維護	4,374	3,384
差旅及交通開支	4,934	4,844
專業服務開支	4,588	5,728
消耗品	3,829	3,958
辦公室開支	2,845	3,463
應酬費用	5,530	3,586
購物卡相關開支	964	1,154
保險開支	1,007	535
核數師酬金	2,950	2,288
其他開支	5,063	9,451
	111,280	95,743

10 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
工資及薪金	80,122	84,703
社保成本	11,515	12,464
福利及其他利益	6,232	5,222
	97,869	102,389

(a) 五名最高薪酬人士

截至2017年及2016年12月31日止年度本集團所有最高薪酬的五位人士為董事，他們的薪酬在附註43列報的分析中反映。

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 融資收入及費用

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
融資收入		
— 銀行現金及其他存款所得的利息收入	256	3,720
— 定期存款所得的利息收入	1,061	231
融資收入	1,317	3,951
融資費用		
— 債券的利息開支	(5,774)	(3,312)
— 銀行借款的利息開支	(24,080)	(11,644)
— 其他借款的利息開支	(19,295)	(3,476)
— 借款的匯兌收益／(虧損)	7,504	(7,025)
	(41,645)	(25,457)
資本化金額	961	811
已支銷融資費用	(40,684)	(24,646)
融資費用淨額	(39,367)	(20,695)

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 所得稅開支

本附註提供本集團所得稅開支的分析，反映稅項開支如何受毋須課稅及不可扣稅項目所影響，亦說明就本集團稅務狀況作出的重大估計。

(a) 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
<i>即期所得稅</i>		
年內溢利的即期稅項	10,173	9,464
中國土地增值稅	3,093	–
即期稅項開支總額	13,266	9,464
<i>遞延所得稅</i>		
遞延稅項資產增加 (附註18)	(561)	(2,221)
遞延稅項負債增加 (附註18)	38	17,598
遞延稅項開支總額	(523)	15,377
所得稅開支	12,743	24,841

- (i) 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。
- (ii) 香港利得稅已按照估計應評稅利潤以稅率16.5% (2016年：16.5%) 計算。
- (iii) 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)

12 所得稅開支(續)

(a) 所得稅開支(續)

(iv) 若干中國附屬公司亦須繳付中國土地增值稅，乃按土地增值(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權費用以及開發及工程支出)介乎30%至60%的遞進稅率計提。

(b) 所得稅開支數字調節

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
除所得稅前利潤	2,954	98,749
按企業所得稅稅率25%(2016年:25%)計稅	739	24,687
以下各項的稅務影響：		
—若干公司採用不同的所得稅稅率	(588)	(477)
—報告聯營公司業績(扣除稅項)	1,362	498
—不可扣稅開支	1,431	1,031
—廉價購買收益	(15,316)	(26,241)
—動用過往未確認的稅項虧損	(107)	(90)
—並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	21,915	22,264
—其他	214	3,169
企業所得稅	9,650	24,841
中國土地增值稅	3,093	—
所得稅開支	12,743	24,841

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 所得稅開支(續)

(c) 於權益直接確認的金額

截至12月31日止年度

	2017年			2016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)
物業、廠房及設備轉撥 至投資物業產生的 重估收益	10,890	(2,723)	8,167	-	-	-
其他全面收益	10,890	(2,723)	8,167	(1,667)	417	(1,250)
遞延稅項(附註18)	-	(2,723)	-	-	417	-

(d) 稅項虧損

於12月31日

	2017年	2016年
並無確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損	214,321	127,089
按企業所得稅稅率25%計稅的潛在稅項抵免	53,580	31,772

於2017年12月31日，本集團並無就虧損約人民幣214,321,000元（2016年12月31日：人民幣127,089,000元）確認遞延所得稅資產人民幣53,580,000元（2016年12月31日：人民幣31,772,000元），此乃由於本集團未能確定會否有未來應課稅溢利用作抵銷稅項虧損。根據中國稅法，稅項虧損可於五年期間內結轉以抵銷未來應課稅收入。

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 所得稅開支(續)

(e) 未確認暫時性差額

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
尚未確認遞延稅項負債的與於附屬公司的投資相關的暫時性差額： 未分派盈利	192,038	158,525
與上述暫時性差額相關的未確認遞延稅項負債	19,204	15,853

於2017年12月31日，尚未就若干中國附屬公司之未匯出盈利而應付之預扣稅及其他稅項確認遞延所得稅負債人民幣19,204,000元（2016年12月31日：人民幣15,853,000元）。有關金額永久再投資。於2017年12月31日未匯出盈利合計人民幣192,038,000元（2016年12月31日：人民幣158,525,000元）。

13 股息

有關截至2016年12月31日止年度的股息每股0.05港元，即合共為數49,790,000港元（相當於人民幣44,538,000元），已經分派。持有合共約761,170,000股股份的本公司股東選擇以現金收取股息。持有合共約234,638,000股股份的股東選擇收取新股份（「2016年以股代息計劃」）。本公司已經配發合共約7,351,000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2017年派發股息38,058,000港元（每股0.05港元，合共相等於人民幣32,441,000元）。本公司不建議於股東週年大會上派發截至2017年12月31日止年度的股息。

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
不擬派末期股息（2016年：每股普通股0.05港元）	—	44,538

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 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃將本公司擁有人應佔年度(虧損)/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	
	2017年	2016年
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(11,502)	73,185
已發行普通股加權平均數(千股)*	1,003,159	1,003,159
每股基本(虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)	(0.0115)	0.0730

* 計算截至2017年及2016年12月31日止年度的每股基本(虧損)/盈利時，已經就附註28所披露本公司股份分拆及發行紅股的影響對普通股加權平均數進行追溯調整。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於截至2017年及2016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(虧損)/盈利等於每股基本(虧損)/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)

15 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	-	-	43	-	27	-	70
出售	-	-	(147)	(11)	(317)	-	(475)
轉撥	26,182	-	-	-	-	(26,182)	-
轉撥至投資物業(附註16)	-	-	-	-	-	(21,509)	(21,509)
折舊	(24,924)	(12)	(1,961)	(436)	(2,611)	-	(29,944)
減值費用(附註8)	(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
截至2017年12月31日止年度							
年初賬面淨值	121,858	205	4,221	1,301	8,235	39,650	175,470
添置	11,435	-	2,537	735	8,079	2,627	25,413
收購一家附屬公司(附註38)	-	-	54	70	19	28,727	28,870
轉撥自持作銷售的已落成物業(附註21)	-	5,714	-	-	-	-	5,714
出售	(1,164)	-	(339)	(3)	(942)	-	(2,448)
轉撥至投資物業(附註16)	-	-	-	-	-	(15,410)	(15,410)
折舊	(22,421)	(12)	(1,911)	(486)	(2,653)	-	(27,483)
減值費用(附註8)	(17,095)	-	-	-	-	-	(17,095)
年末賬面淨值	92,613	5,907	4,562	1,617	12,738	55,594	173,031
於2017年12月31日							
成本	305,465	6,058	20,088	5,291	35,206	55,594	427,702
累計折舊	(168,146)	(151)	(15,526)	(3,674)	(21,521)	-	(209,018)
累計減值費用	(44,706)	-	-	-	(947)	-	(45,653)
賬面淨值	92,613	5,907	4,562	1,617	12,738	55,594	173,031

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 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2016年12月31日止年度			
於1月1日期初結餘	–	58,840	58,840
收購一家附屬公司	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
於12月31日期終結餘	101,903	394,332	496,235
截至2017年12月31日止年度			
於1月1日期初結餘	101,903	394,332	496,235
收購一家附屬公司 (附註38)	–	143,667	143,667
其後開支資本化	–	44,293	44,293
轉撥自物業、廠房及設備 (附註15)	–	15,410	15,410
轉撥至持作銷售的非流動資產 (附註27)	–	(44,600)	(44,600)
在其他全面收益內確認的重估收益	–	10,890	10,890
在損益內確認的重估收益	5,762	68,953	74,715
於12月31日期終結餘	107,665	632,945	740,610

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 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	
	2017年	2016年
租金收入	2,044	905
不產生租金收入的物業的直接經營費用	(2,483)	(1,437)
公平值收益	74,715	71,786

(b) 已抵押作擔保的非流動資產

有關本集團抵押作擔保的非流動資產的詳情，請參閱附註36。

(c) 合約義務

有關購買、建設或開發投資物業或修理、維修或升級的合約義務披露，請參閱附註37。

(d) 租賃安排

部分投資物業根據長期經營租賃出租予租戶，租戶須每月支付租金。出租投資物業應收的最低租金如下：

	於12月31日	
	2017年	2016年
未於財務報表確認根據投資物業的 不可撤銷經營租賃應收的最低租金如下：		
— 不超過一年	38,060	37,813
— 超過一年但不超過五年	172,616	151,253
— 超過五年	346,903	360,621
	557,579	549,687

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 於一家聯營公司的投資

於2017年及2016年12月31日，本集團持有小霸王文化發展有限公司（「小霸王」，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。

小霸王與多家供應商訂立多份有關提供技術服務的合約，包括與供應商訂立有關芯片開發及平台項目（「開發項目」）的半定制開發協議。於截至2017年12月31日止年度內，已支付人民幣100,382,000元（2016年：人民幣47,743,000元）予供應商，包括就開發項目支付的13,500,000美元（相等於人民幣90,519,000元）（2016年：7,000,000美元（相等於人民幣47,743,000元）），而就進行該等項目的工程師發生的僱用成本為數人民幣3,868,000元（2016年：人民幣1,745,000元）。小霸王將該等成本資本化於其截至2017年及2016年12月31日止年度的財務報表內作為預付款項。倘若可於截至2018年12月31日止年度內達到若干開發里程碑，將會進一步支付人民幣135,034,000元，包括就開發項目支付14,570,000美元（相等於人民幣95,203,000元）予供應商。與開發項目特別相關的所有付款均以預付款項入賬。

聯營公司使用權益法入賬。

本集團於小霸王的投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
於1月1日	13,010	—
增加	34,000	15,000
享有一家聯營公司除稅後虧損的份額	(5,448)	(1,990)
於12月31日	41,562	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)

17 於一家聯營公司的投資(續)

以下載列董事認為於2017年12月31日對本集團而言屬重大的小霸王的摘要財務資料。

(a) 摘要資產負債表

	於12月31日	
	2017年	2016年
現金及現金等價物	251	7,411
受限制現金	—	4,500
有關開發項目的預付款	153,738	49,488
其他資產	5,672	38,121
資產總值	159,661	99,520
應付賬款及其他應付款項	729	1,786
應付關連方款項	111,555	61,485
其他負債	2,570	14,324
負債總額	114,854	77,595
股本	59,986	25,986
累計虧損	(15,179)	(4,061)
資產淨值	44,807	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)

17 於一家聯營公司的投資(續)

(b) 摘要全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
收益	7,590	13,815
其他收入	4,008	–
其他收益	9,388	–
存貨採購及變動	(6,212)	(11,304)
僱員福利開支	(5,597)	(4,296)
折舊及攤銷	(206)	(7)
其他經營開支	(16,867)	(3,618)
除所得稅前虧損	(7,896)	(5,410)
所得稅(開支)／抵減	(3,222)	1,349
年度虧損	(11,118)	(4,061)
其他全面收益	–	–
全面虧損總額	(11,118)	(4,061)

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 於一家聯營公司的投資(續)

(c) 摘要財務資料調節

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
於1月1日的資產淨值	21,925	–
年度虧損	(11,118)	(4,061)
其他全面收益	–	–
本集團注資及歸屬於本集團的資本	34,000	15,000
其他股東注資及歸屬於其他股東的資本	–	10,986
於12月31日的資產淨值	44,807	21,925
調節項目：將由其他股東注入的資本	40,014	4,626
於12月31日的資產淨值	84,821	26,551
於小霸王的權益	41,562	13,010
賬面值	41,562	13,010

(d) 本集團已向小霸王的供應商提供財務擔保(附註35)。

(e) 有關本集團於小霸王的權益的資本承諾

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	
	2017年	2016年
技術服務成本	136,582	214,353
物業、廠房及設備	280	86
	136,862	214,439

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 於一家聯營公司的投資(續)

(f) 有關本集團於小霸王的權益的經營租賃承諾

小霸王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	
	2017年	2016年
— 不超過一年	4,286	2,040
— 超過一年但不超過五年	8,923	2,654
	13,209	4,694

18 遞延所得稅

(a) 遞延稅項資產

	於12月31日	
	2017年	2016年
結餘包括以下各項應估的暫時性差額：		
累計開支及遞延收益	1,727	1,409
稅項虧損	13,623	7,539
	15,350	8,948
其他	2,110	4,180
遞延稅項資產總額	17,460	13,128
根據抵銷條文抵銷遞延稅項負債(附註(b))	(8,255)	(9,809)
遞延稅項資產淨額	9,205	3,319

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 遞延所得稅(續)

(a) 遞延稅項資產(續)

變動	累計開支 及遞延收益	稅項虧損	其他	總計
於2016年1月1日	3,669	-	2,178	5,847
收購附屬公司	-	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
收購一家附屬公司(附註38)	714	3,057	-	3,771
在損益(支銷)/貸記	(396)	3,027	(2,070)	561
於2017年12月31日	1,727	13,623	2,110	17,460

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 遞延所得稅(續)

(b) 遞延稅項負債

	於12月31日	
	2017年	2016年
結餘包括以下各項應佔的暫時性差額：		
加速稅項折舊	11,437	10,786
投資物業公平值超過稅基	76,431	39,039
發展中物業公平值超過稅基	39,888	36,785
收購附屬公司的土地增值稅	40,762	25,150
持作銷售的已落成物業公平值超過稅基	3,513	—
物業、廠房及設備公平值超過稅基	1,741	—
	173,772	111,760
其他	818	883
遞延稅項負債總額	174,590	112,643
根據抵銷條文抵銷遞延稅項資產(附註(a))	(8,255)	(9,809)
遞延稅項資產淨值	166,335	102,834

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 遞延所得稅(續)

(b) 遞延稅項負債(續)

變動	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 物業重估 公平值超過 稅基	土地增值稅	持作銷售 的已落成 物業公平值 超過稅基	物業、廠房 及設備公平 值超過稅基	其他	總計
於2016年1月1日	10,476	4,329	417	-	-	-	-	144	15,366
收購附屬公司	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
收購一家附屬公司(附註28)	-	15,990	-	10,646	16,912	9,658	1,741	4,239	59,186
在損益(貸記)/支銷	651	18,679	-	(7,543)	(1,300)	(6,145)	-	(4,304)	38
在其他全面收益支銷	-	2,723	-	-	-	-	-	-	2,723
於2017年12月31日	11,437	76,431	-	39,888	40,762	3,513	1,741	818	174,590

19 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。

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	
	2017年	2016年
於1月1日	376,872	—
發展中物業於收購日期的公平值 (附註38)	267,227	369,400
其後開支資本化	116,075	7,472
轉撥至持作銷售的已落成物業 (附註21)	(302,606)	—
於12月31日	457,568	376,872

預期所有發展中物業均將會在正常營運週期內完成。

有關本集團抵押作擔保的流動資產的詳情，請參閱附註36。

21 持作銷售的已落成物業

	於12月31日	
	2017年	2016年
於1月1日	—	—
發展中物業於收購日期的公平值 (附註38)	94,000	—
轉撥自發展中物業 (附註20)	302,606	—
轉撥至物業、廠房及設備 (附註15)	(5,714)	—
已售物業成本	(254,737)	—
減值支出 (附註8)	(10,121)	—
於12月31日	126,034	—

持作銷售的全部已落成物業位於中國。

有關本集團抵押作擔保的流動資產的詳情，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)

22 存貨

	於12月31日	
	2017年	2016年
持作直接銷售商品	43,028	58,082
低值消耗品	1,041	1,262
	44,069	59,344
減：減值支出 (附註8)	(796)	—
	43,273	59,344

截至2017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187,319,000元(2016年：人民幣267,823,000元)。

23 應收賬款、預付款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2017年	2016年
應收賬款	30,227	31,802
銷售購物卡及與移動通訊服務提供商安排的應收款項	22	424
其他應收款項	60,818	34,521
租金及其他按金	11,602	9,603
預付款項	97,709	69,048
預付稅項	20,353	12,739
	220,731	158,137
應收賬款及其他應收款項總額	220,731	158,137
減：減值支出 (附註8)	(897)	—
減：預付款項及其他應收款項的非即期部分	(49,860)	(68,235)
	169,974	89,902

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 應收賬款、預付款項及其他應收款項(續)

- (a) 本集團應收賬款及其他應收款項於2017年及2016年12月31日的賬面值與其公平值相若。
- (b) 於2017年及2016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	
	2017年	2016年
應收賬款		
— 2個月內	19,442	22,189
— 超過2個月	10,785	9,613
	30,227	31,802

- (c) 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。
- (d) 於2017年12月31日，約人民幣9,888,000元(2016年：人民幣9,613,000元)的應收賬款已逾期但未計提減值，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。
- (e) 於資產負債表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)

24 受限制現金

	於12月31日	
	2017年	2016年
有關借款的擔保存款 (附註(a))	65,340	11,943
有關建造預售物業的擔保存款 (附註(b))	29,712	8,061
有關票據的擔保存款 (附註(c))	930	5,010
有關消費卡的擔保存款 (附註(d))	1,045	7,167
有關持續訟訴的擔保存款 (附註(e))	6,500	—
其他	—	256
	103,527	32,437

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2017年及2016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2017年及2016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。
- (e) 於2017年12月31日，受限制現金因本集團一家全資附屬公司與其出租人有關租金的持續訴訟被法院凍結。

25 定期存款

於2017年12月31日，本集團定期存款的首個年期為十二個月。該等定期存款按1.5%至1.75% (2016年：0.7%至1.75%) 的年利率賺取利息。

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 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2017年	2016年
銀行現金	85,873	94,950
短期銀行存款	–	40,100
手頭現金	4,766	5,107
	90,639	140,157

27 持作銷售的非流動資產

	於12月31日	
	2017年	2016年
在建中投資物業 (附註16)	44,600	–

於2017年11月，恩平市康盛酒店管理有限公司(「恩平酒店」)董事決定出售物業C座五樓至二十二樓，該等樓層原為了物業資本升值而收購。現有若干人士表現有興趣，預計出售於2018年內完成。

28 股本

普通股變動：

	普通股數目 (千股)	股本 人民幣千元
於2016年1月1日	488,010	3,840
發行2015年以股代息計劃 (附註(a)) 的股份	9,894	85
於2016年12月31日	497,904	3,925
於2017年1月1日	497,904	3,925
股份分拆 (附註(b))	497,904	–
發行2016年以股代息計劃 (附註(c)) 的股份	7,351	31
於2017年12月31日	1,003,159	3,956

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 股本(續)

- (a) 根據於2016年8月9日股東週年大會上的決議案，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作為股份(「**2015年以股代息計劃**」)。因此，合共9,894,000股每股面值0.01港元的股份已發行及配發以代替現金。
- (b) 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**」)。
- (c) 根據於2017年8月11日股東週年大會上的決議案，持有合共約761,170,000股股份的本公司股東選擇以現金收取股息，持有合共約234,638,000股股份的股東選擇收取新股份作為股息(附註13)。本公司已經配發及發行合共7,351,000股每股面值0.005港元的股份代替現金。

29 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
於2017年1月1日的結餘	124,034	13,235	16,250	6,058	159,577
投資物業重估收益	-	-	-	8,167	8,167
撥款至法定儲備金	-	1,038	-	-	1,038
發行2016年以股 代息計劃的股份	(31)	-	-	-	(31)
分派股息	(32,441)	-	-	-	(32,441)
於2017年12月31日的結餘	91,562	14,273	16,250	14,225	136,310

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 其他儲備(續)

(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。

30 應付賬款及其他應付款項

	於12月31日	
	2017年	2016年
應付賬款	79,712	58,303
應付票據	3,100	16,700
應付員工薪金、花紅及福利	11,389	11,305
應付專營銷售商及承租人款項	201,801	136,985
其他應付稅項及附加費	37,621	15,038
租金及其他按金	66,102	38,664
應付建築成本	118,845	53,025
已完成收購事項的未支付現金代價	47,721	26,471
應付所收購附屬公司前股東款項	44,352	2,518
視為收購土地使用權成本	52,622	–
已收銷售物業之訂金	16,493	–
其他	64,808	30,023
	744,566	389,032
減：其他應付款項的非即期部分	(88,816)	(61,699)
	655,750	327,333

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)

30 應付賬款及其他應付款項(續)

- (a) 應付賬款及其他應付款項的公平值與賬面值相若。
- (b) 於2017年及2016年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2017年	2016年
應付賬款		
— 3個月內	68,000	49,642
— 超過3個月	11,712	8,661
	79,712	58,303

31 借款

	於12月31日	
	2017年	2016年
非流動		
長期借款		
— 債券—無抵押(附註(a))	68,108	50,111
— 債券—有抵押(附註(b))	22,951	—
— 銀行借款—有抵押(附註(c))	300,603	284,185
— 其他借款—無抵押(附註(d))	118,698	—
減：長期借款的流動部分	(279,386)	(167,504)
	230,974	166,792
流動		
短期借款		
— 債券—無抵押(附註(e))	47,730	—
— 銀行借款—無抵押(附註(f))	35,000	—
— 銀行借款—有抵押(附註(g))	115,918	137,890
— 其他借款—無抵押(附註(h))	9,616	10,000
— 其他借款—有抵押(附註(i))	—	13,418
長期債券的流動部分(附註(j))	4,980	22,237
長期銀行借款的流動部分	189,622	145,267
其他借款的流動部分	84,784	—
	487,650	328,812
借款總額	718,624	495,604

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 借款(續)

- (a) 於2017年5月至2017年12月期間，本公司發行年利率介乎6%至8%年期為兩年至八年的債券。該等債券的本金總額為45,500,000港元(相等於人民幣39,237,000元)。該等債券經扣除交易成本後的所得款項淨額為數人民幣38,804,000元。

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。

- (b) 於2017年5月至2017年12月期間，本公司發行年利率介乎6.5%至7%年期為兩年至三年的債券。該等債券的本金總額為31,000,000港元(相等於人民幣26,431,000元)，以本公司非執行董事給予的擔保作為抵押。該等債券經扣除交易成本後的所得款項淨額為數人民幣23,131,000元。

- (c) 於2017年12月31日，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。

長期銀行借款金額為48,000,000港元(相等於人民幣40,124,000元)(2016年：47,000,000港元(相等於人民幣42,041,000元))的若干部分以本集團受限制現金人民幣8,584,000元(2016年：人民幣8,378,000元)作為抵押。

長期銀行借款金額為1,425,000美元(相等於人民幣9,311,000元)(2016年：無)的若干部分以本集團受限制現金人民幣11,000,000元(2016年：無)作為抵押。

長期銀行借款金額為人民幣251,168,000元(2016年：人民幣242,144,000元)的若干部分以本集團投資物業人民幣381,100,000元(2016年：人民幣341,020,000元)、本集團持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣65,170,000元(2016年：人民幣277,242,000元)、受限制現金人民幣2,980,000元(2016年：無)、若干第三方擁有的物業及定期存款集體抵押。

- (d) 於2017年6月28日，本集團完成收購雲浮百盛並接手應付前股東一名關連方的其他借款為人民幣135,655,000元。借款為無抵押，按固定利率計算利息，並已於2017年9月30日至2019年6月30日按季償還。

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 借款(續)

- (e) 於2017年7月至2017年12月期間，本公司發行年利率介乎0%至6%的三個月債券。該等債券的本金總額為99,100,000港元(相等於人民幣84,468,000元)。該等債券並無交易成本。
- (f) 於2017年4月至2017年9月期間，本集團獲得約人民幣35,000,000元的一年期銀行借款。借款無抵押，按固定利率計算利息，並有固定還款期。
- (g) 於2017年12月31日，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。

短期銀行借款金額為20,000,000港元(相等於人民幣16,718,000元)(2016年：20,000,000港元(相等於人民幣17,890,000元))的若干部分以本集團受限制現金人民幣3,576,000元(2016年：人民幣3,565,000元)作為抵押。

短期銀行借款金額為99,200,000港元(2016年：人民幣20,000,000元)以本集團受限制現金人民幣39,200,000元(2016年：無)、本集團投資物業人民幣388,000,000元(2016年：人民幣289,920,000元)及本公司執行董事給予擔保作為抵押。

- (h) 於2017年8月8日及2017年12月9日，本公司從第三方分別獲得金額為2,000,000港元(相等於人民幣1,672,000元)的三個月借款及金額為9,500,000港元(相等於人民幣7,944,000元)的九個月借款。借款無抵押，按固定利率計算利息，並有固定還款期。

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。

- (i) 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)的三份銀行票據作為抵押。
- (j) 於2016年9月9日，本公司發行兩年期7%債券，將於2018年9月8日到期支付，有關面值為1,000,000港元(相等於人民幣836,000元)。

於2014年11月17日，本公司發行三年期7%債券，有關面值為25,000,000港元(相等於人民幣19,758,000元)，交易對手協定將當中5,000,000港元(相等於人民幣4,180,000元)的還款日重訂為2018年3月17日。

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 借款(續)

(k) 本集團借款總額的實際利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
銀行借款	5.31%	5.81%
債券	5.98%	8.04%
其他借款	11.99%	13.72%

(l) 本集團於資產負債表日的借款到期日載列如下：

	於12月31日	
	2017年	2016年
1年內	487,650	328,812
1-2年	88,953	69,345
2-5年	119,848	46,920
超過5年	22,173	50,527
	718,624	495,604

(m) 本集團借款的公平值與其賬面值相若。

32 遞延收益

	於12月31日	
	2017年	2016年
政府補助，分類為非流動負債	1,546	1,717
政府補助，分類為流動負債	559	407
獎賞積分負債，分類為流動負債	3,321	4,750
	5,426	6,874

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 現金流資料

(a) 經營業務所得現金

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
除所得稅前利潤	2,954	98,749
就以下各項作出調整：		
— 物業、廠房及設備折舊	27,483	29,944
— 出售物業、廠房及設備以及無形資產	2,991	—
— 電腦軟件攤銷	323	346
— 有關資產的政府補助的攤銷	(1,479)	(283)
— 資產減值準備	30,115	28,558
— 融資收入	(1,317)	(3,951)
— 融資費用	40,684	24,646
— 物業相關收入的收益	—	(2,354)
— 投資物業產生的公平值收益	(74,715)	(71,786)
— 廉價購買收益	(61,263)	(104,965)
— 享有一家聯營公司虧損的份額	5,448	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	(46,498)	3,855
— 預付稅款	(12,178)	(142)
— 發展中物業	190,261	(6,661)
— 持作銷售的已落成物業	(42,155)	—
— 存貨	15,275	31,598
— 遞延資產	(756)	(1,412)
— 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	159,766	(21,082)
— 就出售物業收取的訂金	35,322	5,090
— 受限制現金	(15,670)	(1,178)
經營業務所得現金	254,591	10,962

於截至2017年及2016年12月31日止年度內，並無主要的非經營非現金交易。

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 現金流資料(續)

(b) 淨債項調節

本節載列各呈列期間淨債項分析及淨債項的變動。

	於12月31日	
	2017年	2016年
現金及現金等價物	90,639	140,157
借款—須於一年內償還	(487,650)	(328,812)
借款—須於一年後償還	(230,974)	(166,792)
淨債項	(627,985)	(355,447)
現金	90,639	140,157
總債項—固定利率	(383,054)	(160,179)
總債項—浮動利率(附註3.1(a)(i))	(335,570)	(335,425)
淨債項	(627,985)	(355,447)

	其他資產			總計
	現金	融資活動產生的負債 於一年內 到期的借款	於一年後 到期的借款	
於2017年1月1日				
的淨債項	140,157	(328,812)	(166,792)	(355,447)
現金流	(48,387)	33,461	(87,844)	(102,770)
匯兌調整	(1,131)	798	6,706	6,373
收購一家附屬公司	—	(107,628)	(67,827)	(175,455)
轉撥	—	(85,469)	85,469	—
其他非現金變動	—	—	(686)	(686)
於2017年12月31日				
的淨債項	90,639	(487,650)	(230,974)	(627,985)

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 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2017年	2016年
金融資產		
— 貸款及應收款項		
— 遞延資產	2,894	2,138
— 應收賬款及其他應收款項 (不包括預付款項)	123,022	89,089
— 應收關連方款項	108,914	62,775
— 受限制現金	103,527	32,437
— 定期存款	59,750	29,978
— 現金及現金等價物	90,639	140,157
	488,746	356,574
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)	706,945	373,994
— 應付關連方款項	16,996	10,352
— 借款	718,624	495,604
	1,442,565	879,950

35 財務擔保

於2017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	
	2017年	2016年
給予聯營公司的擔保 (附註(a))	65,342	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))	286,486	82,003
	351,828	151,373

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 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65,342,000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)

36 已抵押作擔保的資產

已抵押作即期及非即期借款擔保的資產賬面值如下：

	附註	於12月31日	
		2017年	2016年
流動			
發展中物業	20	–	277,242
持作銷售的已落成物業	21	65,170	–
受限制現金	24	65,340	11,943
已抵押作擔保的流動資產總額		130,510	289,185
非流動			
投資物業	16	444,200	341,020
已抵押作擔保的資產總額		574,710	630,205

37 承擔

(a) 資本承擔

本集團於各合併資產負債表的已訂約但未產生資本開支如下：

	於12月31日	
	2017年	2016年
物業、廠房及設備	178	466
投資物業	22,824	12,298
發展中物業	116,109	43,574
	139,111	56,338

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 承擔(續)

(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	
	2017年	2016年
— 不超過1年	78,597	84,517
— 1-5年	55,183	80,264
— 超過5年	93,282	68,709
	227,062	233,490

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。

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	
	2017年	2016年
— 不超過1年	65,048	51,913
— 1-5年	204,511	174,623
— 超過5年	348,537	360,771
	618,096	587,307

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 業務合併

雲浮百盛

於2017年6月28日，本集團完成收購雲浮百盛100%股權，該公司為一家第三方公司，主要業務為於廣東省雲浮市從事房地產開發與管理，現金代價為人民幣71,000,000元，包括就本公司持續訴訟判決(見附註(a))將收取或然現金代價人民幣20,000,000元。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61,413,000元來自雲浮百盛於2017年6月28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)

38 業務合併(續)

雲浮百盛(續)

下表摘要就雲浮百盛支付的代價，以及就在收購日期購入的資產和承擔負債確認的金額。

	2017年6月28日
購買代價	
— 已付代價	—
— 應付代價	54,568
— 或然代價(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：或然負債	(20,000)
購買代價的公平值	51,000
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	28,870
投資物業(附註16)	143,667
發展中物業(附註20)	267,227
持作銷售的已落成物業(附註21)	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
借款	(175,455)
遞延稅項負債(附註(b))	(55,415)
應計費用及其他應付款項	(138,651)
已收出售物業訂金	(109,352)
法律索償撥備(附註(c))	(2,855)
可辨認淨資產總額	112,263
廉價購買收益(附註(d))	61,263
	2017年12月31日
購入業務產生的現金流入，扣除取得的現金 於截至2017年12月31日止年度已付現金代價	9,990
減：取得雲浮百盛的現金及銀行存款	(38,274)
購買產生的現金流入	(28,284)

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 業務合併(續)

雲浮百盛(續)

(a) 或然代價

根據雲浮百盛(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，扣除於2017年6月28日雲浮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16,912,000元、就物業、廠房及設備、投資物業、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38,035,000元、就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4,239,000元，以及就法律索賠準備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資產人民幣714,000元，以及就稅項虧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法律索賠。在取得適當的法律意見後，董事認為，於2017年12月31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28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) 收益及虧損貢獻

合併全面收益表所包括自2017年6月28日起由雲浮百盛貢獻的收益及虧損分別為人民幣36,606,000元及人民幣22,273,000元。

假若雲浮百盛在2017年1月1日起已合併入賬，則合併全面收益表的備考收益及虧損將分別為人民幣779,454,000元及人民幣19,496,000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)

39 投資物業、業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業於收購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、業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業於收購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。

於收購日期及於2017年12月31日，所有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。

於業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業收購日期，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，在所估值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)

39 投資物業、業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業於收購日期以及投資物業於年末的公平值評估(續)

(c) 估值技術

於收購日期及於2017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。

投資物業、業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業於收購日期的公平值由測建行(香港)有限公司釐定，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)

39 投資物業、業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業於收購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	於2017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 103,885,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	A座一樓 及二樓：40-55 輔屬樓座：65	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 3,780,000元	市場法	市場價格 (人民幣/ 平方米)	264	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 313,265,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	A座三至 二十四樓：40-45 C座一樓 及四樓：30-43	市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然
在建中 投資物業	恩平 購物中心	人民幣 102,300,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	一樓：54-127 二樓：29-37 三樓：28-33	市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然
在建中 投資物業	雲浮商場	人民幣 188,180,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	地庫及 一樓戲院：23 一樓：87-140 二樓：77-140 三樓：60-150	市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然
在建中 投資物業	雲浮商場	人民幣 29,200,000元	市場法	市場價格 (人民幣/個)	停車位：146,000	市場價格越高， 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)

39 投資物業、業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業於收購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	於2017年 6月28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
業主自用物業	雲浮商場	人民幣 28,728,000元	餘值法	市場價格 (人民幣/ 平方米)	商業單元： 11,877	市場價格越高， 公平值越高， 反之亦然
				將產生的 預算成本 (人民幣)	15,439,000	預算成本越高， 公平值越低， 反之亦然
在建中投資物業	雲浮商場	人民幣 143,667,000元	餘值法	市場價格 (人民幣/ 平方米)	商業單元： 11,877	市場價格越高， 公平值越高， 反之亦然
				市場價格 (人民幣/個)	停車位：190,000	市場價格越高， 公平值越高， 反之亦然
				將產生的 預算成本 (人民幣)	56,539,000	預算成本越高， 公平值越低， 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)

39 投資物業、業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業於收購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) (續)

物業類別	描述	於2017年 6月28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
發展中物業	雲浮商場	人民幣 267,227,000元	餘值法	市場價格	住宅樓宇：6,500	市場價格越高， 公平值越高， 反之亦然
				(人民幣/ 平方米)	公寓樓宇：5,500 商業單元：11,877	
				市場價格 (人民幣/單位)	停車位：190,000	
				將產生的 預算成本 (人民幣)	122,022,000	預算成本越高， 公平值越低， 反之亦然
持作銷售的 已落成物業	雲浮一期	人民幣94,000,000元	市場法	市場價格	住宅樓宇：6,500	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：10,000	
				市場價格 (人民幣/個)	停車位：150,000	市場價格越高， 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)

39 投資物業、業主自用物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業於收購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	於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座一樓 及二樓：54~95 輔屬樓座：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座三至 二十四樓：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	恩平商場	人民幣 66,580,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	二樓：27 三樓：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)

40 關連方及重大關連方交易(續)

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
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

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 關連方及重大關連方交易(續)

姓名／名稱	與本集團的關係
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
Jaguar Asian	由陳達仁先生控制的公司
粵光企業有限公司	由陳達仁先生控制的公司
中山市新都酒店有限公司	由陳達仁先生控制的公司
中山市阜沙國貿廣場有限公司	由陳達仁先生控制的公司
江門市潮苑酒樓有限公司	由陳達仁先生控制的公司
江門市威爾遜酒店有限公司	由陳達仁先生控制的公司
陽東逸豪金倫餐飲管理有限公司	由陳達仁先生控制的公司
中山市益華世聯科技有限公司	由陳達仁先生控制的公司
中山市太陽城京華餐飲娛樂管理有限公司	由陳達仁先生控制的公司
鎮江逸豪酒店有限公司	由陳達仁先生控制的公司
鎮江逸豪置業有限公司	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)

40 關連方及重大關連方交易(續)

姓名／名稱	與本集團的關係
肇慶市加洲新城房地產實業開發有限公司	由陳達仁先生控制的公司
肇慶益華物業管理有限公司	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
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
陳達仁先生	本公司董事
陳健仁先生	本公司董事
陳正陶先生	本公司董事

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)

40 關連方及重大關連方交易(續)

(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2017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	
	2017年	2016年
由陳達仁先生控制的公司	64,897	59,831
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	7,461	5,243
	72,358	65,074

(ii) 購買服務

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
由陳達仁先生控制的公司	1,308	923

(iii) 銷售貨品

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
由陳達仁先生控制的公司	1,376	1,809

(iv) 提供財務擔保

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
本集團聯營公司(附註35(a))	65,342	69,370

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 關連方及重大關連方交易(續)

(a) 重大關連方交易(續)

(v) 有關借款的財務擔保(附註31)

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
陳正陶先生	40,000	—
陳達仁先生	22,951	—
陳健仁先生	—	14,223
	62,951	14,223

(vi) 於2016年6月24日，本集團向廣東益華集團投資有限公司收購恩平酒店的58.08%股本權益，該公司為由陳達仁先生控制的公司。

(b) 關連方結餘

(i) 應收關連方款項

	於12月31日	
	2017年	2016年
由陳達仁先生控制的公司	86,064	47,707
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	4,875	4,403
本集團聯營公司	17,975	10,665
	108,914	62,775

於2017年12月31日，應收關連方款項包括應收賬款、預付租金及預付訂金，其全部均以人民幣為單位。

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 關連方及重大關連方交易(續)

(b) 關連方結餘(續)

(i) 應收關連方款項(續)

於2017年及2016年12月31日，應收關連方貿易賬款為數人民幣4,551,000元(2016年12月31日：人民幣3,037,000元)，其根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2017年	2016年
應收關連方貿易賬款總額		
— 2個月內	2,922	1,870
— 超過2個月	1,629	1,437
	4,551	3,307

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2017年12月31日，應收關連方貿易賬款約人民幣1,629,000元(2016年12月31日：人民幣1,437,000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。

於2017年12月31日，其他應收關連方款項約為人民幣1,206,000元(2016年12月31日：無)經已減值，指代於2017年清盤的關連方支付的公共事業費用。

(ii) 應付關連方款項

	於12月31日	
	2017年	2016年
由陳達仁先生控制的公司	12,216	7,311
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	4,780	2,041
本集團聯營公司	—	1,000
	16,996	10,352

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 關連方及重大關連方交易(續)

(c) 主要管理層薪酬

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
基本薪金及津貼	7,907	9,385
其他福利(包括退休福利供款)	182	680
	8,089	10,065

41 附屬公司

以下載列於2017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%

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 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－於香港註冊成立及間接擁有(續)				
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%
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%

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 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)				
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%
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%

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 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)				
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%
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%

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 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%
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	蔬果經銷業務， 中國	51%
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%
雲浮市泰瑞百盛房地產 開發有限公司	中國，2011年2月28日 有限責任公司	人民幣9,900,000元	物業發展， 中國	100%
雲浮市益華商業發展有限公司	中國，2017年1月24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)

42 本公司的資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2017年	2016年
非流動資產			
於附屬公司的投資		28,276	28,276
應收附屬公司款項		88,401	89,124
		116,677	117,400
流動資產			
預付款項及其他應收款項		14,852	12,561
應收附屬公司款項		160,596	63,000
現金及現金等價物		231	21,839
		175,679	97,400
資產總值		292,356	214,800
本公司權益持有人應佔權益			
股本		3,956	3,925
其他儲備	(a)	119,562	152,034
累計虧損	(b)	(37,714)	(20,000)
權益總額		85,804	135,959
流動負債			
其他應付款項		48,835	15,313
借款		63,306	35,655
		112,141	50,968
非流動負債			
借款		94,411	27,873
負債總額		206,552	78,841
權益及負債總額		292,356	214,800

本公司的資產負債表已獲董事會於2018年3月29日批准及由以下董事代表簽署。

范新培

陳正陶

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)

42 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2016年1月1日	138,520	28,000	166,520
發行2015年以股代息計劃 (附註28(a)) 的股份	(85)	—	(85)
分派股息(附註13)	(14,401)	—	(14,401)
於2016年12月31日	124,034	28,000	152,034
於2017年1月1日	124,034	28,000	152,034
發行2016年以股代息計劃 (附註28(c)) 的股份	(31)	—	(31)
分派股息(附註13)	(32,441)	—	(32,441)
於2017年12月31日	91,562	28,000	119,562

(b) 累計虧損的變動

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
於年初	(20,000)	(10,355)
年度虧損	(17,714)	(9,645)
於年末	(37,714)	(20,000)

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)

43 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2017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	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))	-	1,210	-	-	1,210
林光正先生	-	803	15	34	852
蘇偉兵先生	-	802	15	34	851
陳健仁先生(附註(i))	-	1,280	-	-	1,280
陳正陶先生(附註(ii))	-	1,151	15	34	1,200
梁維君先生(附註(iii))	-	804	-	-	804
魏超靈先生(附註(iv))	-	451	2	21	474
<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
洪溫舫女士(附註(v))	104	-	-	-	104
黎莆琳女士(附註(vi))	104	-	-	-	104
	370	6,562	47	123	7,102

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)

43 董事利益及利害關係(續)

(a) 董事薪酬(續)

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	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
洪韞舫女士(附註(v))	54	-	-	-	54
黎莆琳女士(附註(vi))	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)

43 董事利益及利害關係(續)

(a) 董事薪酬(續)

- (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。
- (ii) 陳正陶先生於2015年5月4日獲委任為執行董事。
- (iii) 梁維君先生於2016年6月20日調任為執行董事。
- (iv) 魏超靈先生於2017年7月17日獲委任為執行董事。
- (v) 洪縕舫女士於2016年6月20日獲委任為獨立非執行董事。
- (vi) 黎莆琳女士於2016年9月19日獲委任為獨立非執行董事。

(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(2016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(2016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2017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(2016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)

44 資產負債表日後事項

除本報告他處披露者外，於2017年12月31日後發生以下重大事項：

- (a) 於2018年1月2日、2018年1月10日及2018年1月26日，本集團發行將分別於2024年1月1日、2021年1月9日及2021年1月25日到期支付的7%債券。債券本金總額為16,000,000港元(相等於人民幣13,301,000元)。

於2018年1月28日、2018年2月2日、2018年3月13日及2018年3月20日，本集團發行將分別於2020年1月27日、2020年2月1日、2020年3月12日及2020年3月19日到期支付的6.5%債券。債券本金總額為7,000,000港元(相等於人民幣5,703,000元)。

就此，本集團籌集所得款項淨額約為人民幣18,162,000元。

- (b) 於2018年1月至2018年2月期間，本集團從董事陳達仁先生獲得資金70,820,000港元(相等於人民幣57,762,000元)，有關資金為免息及無抵押。陳達仁先生亦向本集團承諾不會要求於2019年12月31日前償還墊款。
- (c) 於2018年2月5日，恩平酒店與第三方簽訂合約，出售物業C座5樓至22樓61個公寓單位，作價約人民幣11,341,000元。
- (d) 於2018年2月11日，本集團全資附屬公司獲第三方授予為期18個月的借款人民幣35,000,000元，按年利率4.32%計息。此借款由本公司擔保。
- (e) 於2018年3月23日，本集團全資附屬公司與金融機構訂立協議，以獲得三年期借款人民幣40,000,000元，按年利率8.645%計息。