

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



Yi Hua Holdings Limited

益華控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2213)

截至2018年6月30日止六個月

中期業績

益華控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」，各成員「董事」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2018年6月30日止六個月的未經審核合併中期業績。

中期簡明合併全面收益表

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	4	518,323	350,111
其他收入		1,334	204
廉價購買收益		—	70,065
投資物業公平值收益		22,723	—
其他虧損淨額		(6,569)	(11,381)
存貨採購及變動		(77,386)	(101,634)
持作銷售的已落成物業的建造及變動		(236,497)	(73,443)
僱員福利開支		(47,407)	(46,889)
折舊及攤銷		(11,259)	(13,257)
資產的減值準備		(112)	—
經營租賃租金開支及物業管理費		(77,420)	(63,420)
其他經營開支		(58,735)	(56,877)
經營利潤		26,995	53,479

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2018年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
融資收入		1,125	5,347
融資費用		<u>(17,723)</u>	<u>(17,538)</u>
融資費用淨額		<u>(16,598)</u>	<u>(12,191)</u>
享有以權益法入賬的聯營淨 利潤／(虧損)的份額		<u>5,691</u>	<u>(5,783)</u>
除所得稅前利潤		16,088	35,505
所得稅開支	5	<u>(9,073)</u>	<u>(2,794)</u>
期間利潤		<u>7,015</u>	<u>32,711</u>
期間其他全面收益，扣除稅項		<u>—</u>	<u>—</u>
期間全面收益總額		<u><u>7,015</u></u>	<u><u>32,711</u></u>
以下人士應佔期間利潤：			
— 本公司擁有人		5,688	31,909
— 非控股股東權益		<u>1,327</u>	<u>802</u>
		<u><u>7,015</u></u>	<u><u>32,711</u></u>
以下人士應佔期間全面收益總額：			
— 本公司擁有人		5,688	31,909
— 非控股股東權益		<u>1,327</u>	<u>802</u>
		<u><u>7,015</u></u>	<u><u>32,711</u></u>
本公司普通權益持有人應佔利潤的 每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	7	<u><u>0.0057</u></u>	<u><u>0.0318</u></u>

中期簡明合併資產負債表

		未經審核 2018年6月30日 人民幣千元	經審核 2017年12月31日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		173,225	173,031
投資物業		789,078	740,610
電腦軟件		3,011	3,162
遞延稅項資產		4,688	9,205
以權益法入賬的聯營投資		47,253	41,562
遞延資產		2,648	2,894
以公平值計量且其變動計入 損益的金融資產		11,084	—
以攤銷成本計量的金融資產		5,298	—
預付款項及其他應收款項	8	32,879	49,860
應收關連方款項		1,363	1,370
受限制現金		—	11,000
非流動資產總值		1,070,527	1,032,694
流動資產			
發展中物業		267,249	457,568
持作銷售的已落成物業		143,613	126,034
存貨		63,116	43,273
合約成本		3,500	—
應收賬款、預付款項及其他應收款項	8	157,553	169,974
預付稅款		43,500	40,305
應收關連方款項		183,964	107,544
受限制現金		36,964	92,527
定期存款		69,050	59,750
現金及現金等價物		54,519	90,639
		1,023,028	1,187,614
劃歸為持有待售的資產		—	44,600
流動資產總值		1,023,028	1,232,214
資產總值		2,093,555	2,264,908

		未經審核 2018年6月30日 人民幣千元	經審核 2017年12月31日 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		3,956	3,956
其他儲備		141,416	136,310
保留盈利		129,336	121,359
		<u>274,708</u>	<u>261,625</u>
非控股股東權益		<u>6,938</u>	<u>7,492</u>
權益總額		<u>281,646</u>	<u>269,117</u>
負債			
非流動負債			
借款		234,080	230,974
遞延稅項負債		146,571	166,335
遞延收益		10,000	1,546
其他應付款項	9	<u>11,436</u>	<u>88,816</u>
非流動負債總額		<u>402,087</u>	<u>487,671</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	9	803,478	655,750
應付關連方款項		12,108	16,996
合約負債		321,241	-
遞延收益		-	3,880
顧客墊款		-	57,983
就銷售物業預收的款項		-	282,307
即期所得稅負債		1,537	699
借款		268,603	487,650
法律索賠準備		<u>2,855</u>	<u>2,855</u>
流動負債總額		<u>1,409,822</u>	<u>1,508,120</u>
負債總額		<u>1,811,909</u>	<u>1,995,791</u>
權益及負債總額		<u>2,093,555</u>	<u>2,264,908</u>

簡明合併中期財務資料附註

1 本集團的一般資料

益華控股有限公司（「本公司」）（前稱為益華百貨控股有限公司）於2012年4月20日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。本公司及其附屬公司合稱「本集團」。

本公司為投資控股公司。本集團主要從事經營位於中華人民共和國（「中國」）的百貨店業務。於2016年及2017年進行的各項收購事項後，本集團亦將其業務經營拓展至物業投資及物業發展業務。

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

除另有說明外，本簡明合併中期財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列。本簡明合併中期財務資料於2018年8月30日獲批准刊發，並未經審核。

於本報告期內的重重大變動

儘管環球市場狀況已經對市場信心及消費者消費模式造成影響，然而，本集團繼續透過於近年收購附屬公司做好準備以增加收入。本集團有足夠營運資金及未提取的融資信貸供其經營活動及持續投資所需。

於截至2018年6月30日止六個月內，本集團的財務狀況及表現尤其受以下事項及交易影響：

- 由於交付已落成物業，來自物業發展分部的收入大幅增加（見附註4）。有關增長可抵消其他分部收入的減少有餘（見附註4）。

2 編製基準

本截至2018年6月30日止六個月的簡明合併中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。簡明合併中期財務資料並無包括全年財務報告一般包括的所有類別附註。因此，本報告應連同截至2017年12月31日止年度的年報以及本公司於中期報告期內所作出的任何公眾公告一併閱讀。

於2018年6月30日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣386,794,000元。主要與已發行購物卡有關的合約負債及物業預售預收款（其不會導致未來現金流出）約人民幣321,241,000元已計入流動負債內。於2018年6月30日，本集團借款合同共為數人民幣502,683,000元，其中人民幣268,603,000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54,519,000元。

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。芯片開發已經完成，須支付尚未支付款項10,570,000美元（相等於人民幣69,937,000元）予供應商。所有特別有關該開發項目的付款已經作為預付款項入賬，有關金額為人民幣162,468,000元。此外，本集團已經向其中一名供應商提供財務擔保，就該聯營公司應向該供應商履行而沒有履行的任何責任作出擔保，其上限為10,000,000美元（相等於人民幣66,166,000元）。

於2018年6月30日，本集團已訂約但仍未產生的資本開支為人民幣89,564,000元，包括物業、廠房及設備、投資物業以及發展中物業的建造成本。

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

- (i) 本集團正在實行多種成本控制措施，以改善其百貨公司業務的經營表現。此外，隨著於幾年來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7月至2018年8月期間，本集團發行年利率為6%至7%且年期介乎兩年至四年的債券。債券的本金總額為28,060,000港元(相等於人民幣23,832,000元)。就此，本集團已籌集所得款項淨額約人民幣22,662,000元。
- (iii) 本集團與其往來銀行持續溝通，以於到期時重續其若干現有銀行貸款。董事認為，該等銀行貸款可於其現有年期屆滿時重續。
- (iv) 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33,880,000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。
- (v) 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2018年6月30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2018年6月30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。

3 會計政策

所採用的會計政策與上一財政年度及上一中期報告期所採用者一致，惟採用下文所載的新訂及經修訂準則除外。

3.1 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下新訂及經修訂準則於2018年1月1日或之後開始的財政年度強制首次應用。

準則／詮釋	修訂標的
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收入
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採用香港財務報告準則
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
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	同時實施香港財務報告準則第9號「金融工具」和香港財務報告準則第4號「保險合同」
香港會計準則第28號(修訂本)	對聯營和合營的投資
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易和預付代價

本集團已經評估採用這些於本報告期生效的新訂及經修訂準則的影響。由於採用以下準則，本集團須更改其會計政策及作出追溯調整：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，及
- 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」

採用該等準則及新會計政策的影響在下文附註3.3內披露。其他準則、修訂及詮釋並無對本集團的會計政策產生任何影響，亦無須作出追溯調整。

3.2 已頒佈並於2019年1月1日或之後開始的期間生效但未被本集團提早採納的新訂及經修訂準則

準則	修訂標的	於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	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
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利	2019年1月1日
香港會計準則第28號(修訂本)	對聯營和合營的長期權益	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

上述新準則、現有準則的修訂及詮釋於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，其於編製簡明合併中期財務資料時並無應用。預期上述各項將不會對本集團的簡明合併中期財務資料產生任何重大影響，惟以下載列者除外：

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於2016年1月發布。由於經營及融資租賃的區分被剔除，故其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。

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136,722,000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日或之後開始的首個全年報告期內的中期期間強制生效。本集團不擬於其生效日期前採納該準則。

3.3 會計政策變動

本附註解釋採用香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」對本集團財務報表的影響，並披露已由2018年1月1日起應用的新會計政策（如與在以前期間應用者不同）。

(a) 對財務報表的影響

本集團應用經修訂追溯應用法去採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號而並無重列比較資料。因此，新減值規則所導致的重新分類及調整並無於2017年12月31日的合併資產負債表中反映，但已於2018年1月1日的期初中期簡明合併資產負債表確認。

下表列示就各個別單行項目確認的調整。並無載列不受有關變動影響的單行項目。因此，所披露的小計及總計金額不能按所提供數字重新計算。有關調整在下文根據各準則更詳細地解釋。

資產負債表(摘錄)	2017年 12月31日 按原先列報 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	2018年 1月1日 經重列 人民幣千元
非流動資產				
以攤銷成本計量的金融 資產	-	13,009	-	13,009
預付款項及其他應收 款項	49,860	(13,009)	-	36,851
流動資產				
合約成本	-	-	10,043	10,043
資產總值	<u>2,264,908</u>	<u>-</u>	<u>10,043</u>	<u>2,274,951</u>

資產負債表(摘錄)	2017年 12月31日 按原列報 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	2018年 1月1日 經重列 人民幣千元
非流動負債				
遞延稅項負債	166,335	–	2,522	168,857
流動負債				
合約負債	–	–	343,568	343,568
遞延收益	3,880	–	(3,321)	559
顧客墊款	57,983	–	(57,983)	–
就銷售物業預收的款項	282,307	–	(282,307)	–
負債總額	<u>1,995,791</u>	<u>–</u>	<u>2,479</u>	<u>1,998,270</u>
資產淨值	<u>269,117</u>	<u>–</u>	<u>7,564</u>	<u>276,681</u>
保留盈利	<u>121,359</u>	<u>–</u>	<u>7,564</u>	<u>128,923</u>
權益總額	<u>269,117</u>	<u>–</u>	<u>7,564</u>	<u>276,681</u>

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」—採用的影響

(i) 分類和計量

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類和計量、金融工具終止確認以及金融資產減值的條文。

由2018年1月1日起採用香港財務報告準則第9號「金融工具」導致會計政策出現變動以及對財務報表內確認的金額作出調整。新會計政策載於下文附註3.3(c)。

於2018年1月1日(首次應用香港財務報告準則第9號的日期)，本集團的管理層已經將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號中的適當類別。

其對本集團於2018年1月1日的保留盈利並無產生任何影響。

(ii) 金融資產減值

本集團有關於佣金收入、管理費、服務收入及租金收入的應收賬款須應用香港財務報告準則第9號的新預期信用損失模型，而本集團已經根據香港財務報告準則第9號修訂其該等應收款項的減值。

根據所進行的評估，本集團並無識別到應收賬款虧損準備有任何重大變動。

儘管現金及現金等價物、應收賬款、其他應收款項及存款須符合香港財務報告準則第9號的減值要求，然而，所識別的減值虧損並不重大。

(c) 香港財務報告準則第9號「金融工具」—由2018年1月1日起應用的會計政策

(i) 分類

由2018年1月1日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 後續以公平值計量且其變動計入損益的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

分類視乎實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款而定。

本集團只會在管理債務投資的業務模式出現變動時方會將債務投資重新分類。

(ii) 計量

對於並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產，於初始確認時，本集團按其公平值加直接歸屬於收購該金融資產的交易費用計量金融資產。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易費用於損益內支銷。

(iii) 減值

由2018年1月1日起，本集團按前瞻基準評估有關其以攤銷成本計量的債務工具的預期信用損失。所應用的減值方法視乎信貸風險是否已經顯著增加而定。

就應收賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求由初始確認應收賬款開始確認整個存續期預期損失。

(d) 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」-採用的影響

本集團已經由2018年1月1日起採用香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」，其導致會計政策出現變動，以及對財務報表內確認的金額作出調整，有關詳情載於附註3.3(a)內。根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已經以經修訂追溯應用法採用新規則，因此並無重列2017財政年度的比較數字。

其對本集團於2018年1月1日的保留盈利的影響如下：

	人民幣千元
於2017年12月31日的保留盈利	121,359
就取得合約的成本確認資產	10,043
重列有關客戶忠誠度計劃的合約負債	43
遞延稅項負債增加	(2,522)
因採用香港財務報告準則第15號而對保留盈利作出的調整	7,564
於2018年1月1日的保留盈利	128,923

(i) 取得合約的成本的會計處理

管理層預期，因取得物業銷售合約而發生的增量成本（主要為銷售佣金）可以收回。本集團已經將有關金額資本化以及在確認有關收入時進行攤銷。於截至2018年6月30日止六個月內，本集團已經確認攤銷人民幣10,043,000元及已資本化佣金收入人民幣3,500,000元，其導致銷售及市場推廣成本減少相同金額、稅項開支減少人民幣1,636,000元以及除稅後利潤增加人民幣4,907,000元。並無有關已資本化成本的減值虧損。

(ii) 有關與客戶之間的合同的資產及負債的列報

本集團亦已經更改合併資產負債表內以下金額的列報，以反映香港財務報告準則第15號的用語：

- 有關物業銷售合約的合約負債先前列於就銷售物業收取的訂金（於2018年1月1日為人民幣282,307,000元）。
- 有關所發出購物卡的合約負債先前列於顧客墊款（於2018年1月1日為人民幣57,983,000元）。
- 有關客戶忠誠度計劃的合約負債先前列於遞延收益（於2018年1月1日為人民幣3,321,000元）。

(e) 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」—會計政策

物業發展活動的會計處理

於以前的報告期，當擁有權的重大風險和報酬在交付空置管有權的單一時點全部轉移給客戶時，本集團就物業發展活動入賬，而並非隨著建造工程進行持續入賬。

根據香港財務報告準則第15號，在將資產的控制權轉移給客戶的時點（或過程中）確認收入。資產的控制權可能在一段時間內或在某個時點上轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。資產的控制權是在一段時間內轉移，如果本集團的履約行為：

- 提供客戶同時取得及消耗的所有利益；或
- 創造或改良了客戶在本集團履約時就控制的資產；或
- 並未創造一項可被本集團用於其他替代用途的資產，並且本集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可執行權利。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，則收入在合約期內參照履約義務完成進度確認。否則，收入在客戶取得資產控制權的某一時點確認。

於截至2018年6月30日止六個月內，本集團已經評估，並無就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利。因此，本集團的結論為，採用香港財務報告準則第15號對確認收入的時間並無產生影響。

重大融資成分的會計處理

對於客戶付款與轉移承諾的物業或服務之間的時間超過一年的合約，交易價格應就融資成份的影響進行調整（如重大）。本集團已經評估，融資成份的影響不大。

物業管理服務的會計處理

就物業管理服務合約而言，本集團按月於與本集團迄今為止履約對客戶的價值直接對應時按相等於收取發票金額的權利的金額確認收入。本集團已經選擇便於實務操作的方法而不披露該合約類型的剩餘履約義務。大部分該等合約均沒有固定年期。

4 分部及收入資料

(a) 分部的描述

本集團為一個多元化的集團，其收入及利潤得自多個來源。本集團的策略性指導委員會包含行政總裁、財務總監及企業規劃經理，經考慮本集團的業務性質後，識別到八個報告分部。

- (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」及「萬果便利店」的品牌營業，其主要提供日常必需品，例如食品飲料、易毀消食品及其他家居用品）；
- (iii) 電器（以「益華四海電器」品牌營業，提供各種電器，從大型家庭電器（例如冰箱、洗衣機、空調、電視機、廚房電器等）到小型家庭電器（例如電飯煲、吹風機、烤麵包機等））；
- (iv) 家具（在中山店（主店）、陽江店、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) 物業發展(主要包括在中國發展及銷售住宅物業、停車位及商業物業)；及
- (viii) 其他(主要為以權益法核算的投資，其業務為銷售及生產遊戲機控制器、開發教育軟件及虛擬現實)。

(b) 提供予策略性指導委員會的分部資料

截至2018年6月30日止六個月的分部業績：

	百貨店	超市	電器	家具	顧問服務	物業投資	物業發展	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
某一時點的分部收益	113,331	86,533	22,137	1,152	996	8,987	285,187	-	518,323
投資物業公平值收益	-	-	-	-	-	22,723	-	-	22,723
資產的減值準備	(112)	-	-	-	-	-	-	-	(112)
享有以權益法入賬的聯營 淨利潤的份額	-	-	-	-	-	-	-	5,691	5,691
分部業績－毛利	108,397	28,803	7,304	1,152	996	31,710	41,171	5,691	225,224
未分配虧損－其他收入及 其他虧損淨額									(5,235)
未分配成本									(194,821)
融資收入									1,125
融資費用									(17,723)
除所得稅前利潤(已分配 土地增值稅)									8,570
未分配所得稅開支									(1,555)
期間利潤									<u>7,015</u>
折舊及攤銷									<u>11,259</u>

截至2017年6月30日止六個月的分部業績：

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	電器 人民幣千元	家具 人民幣千元	顧問服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
某一時點的分部收益	109,388	102,998	33,132	1,170	6,663	954	95,806	-	350,111
享有以權益法入賬的 聯營淨虧損的份額	-	-	-	-	-	-	-	(5,783)	(5,783)
分部業績-毛利	109,169	26,651	8,165	1,069	6,663	(566)	18,101	(5,783)	163,469
廉價購買收益									70,065
未分配虧損-其他收入及 其他虧損淨額									(11,177)
未分配成本									(174,661)
融資收入									5,347
融資費用									(17,538)
除所得稅前利潤									35,505
所得稅開支									(2,794)
期間利潤									<u>32,711</u>
折舊及攤銷									<u>13,257</u>

實體的整體資料

本集團於截至2018年及2017年6月30日止六個月的營業額載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
直接銷售貨品	87,649	117,336
銷售物業	285,187	95,806
來自專營銷售的佣金收入	89,996	86,419
來自經營業務的管理費及服務收入	23,790	22,587
租金收入	30,705	21,300
顧問服務收入	996	6,663
	<u>518,323</u>	<u>350,111</u>

5 所得稅開支

- (a) 本公司乃於開曼群島根據開曼群島公司法(第22章)註冊成立為獲豁免有限公司。因此，其獲豁免繳納開曼群島所得稅。
- (b) 香港利得稅已按照估計應評稅利潤以稅率16.5% (截至2017年6月30日止六個月：16.5%) 計算。
- (c) 企業所得稅(「企業所得稅」)按本集團於中國註冊成立的實體的應課稅收入計提撥備。根據中國企業所得稅法，各類實體的企業所得稅稅率劃一為25%。

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，當中國附屬公司自2008年1月1日後賺取的利潤中宣派股息，於中國境外成立的直接控股公司將被徵收10%的預扣稅。倘中國與外國直接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。

- (d) 若干中國物業發展附屬公司亦須繳交中國土地增值稅，此稅項乃就土地價值增值部分(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本以及發展及建造支出)按介乎30%至60%的累進稅率徵收。
- (e) 扣自合併全面收益表的稅項金額包括：

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	13,888	2,252
— 中國土地增值稅	7,518	—
	<u>21,406</u>	<u>2,252</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(1,703)	1,170
— 中國土地增值稅	(10,630)	(628)
	<u>(12,333)</u>	<u>542</u>
	<u>9,073</u>	<u>2,794</u>

6 股息

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於本期間內計提或支付的股息	-	33,031

董事會不擬派發截至2018年6月30日止六個月的中期股息（截至2017年6月30日止六個月：無）。

7 每股盈利

於截至2018年6月30日止六個月內，本公司擁有人應佔每股基本盈利為每股人民幣0.0057元（截至2017年6月30日止六個月：每股人民幣0.0318元）。由於截至2018年及2017年6月30日止六個月內並無具攤薄影響的潛在普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

8 應收賬款、預付款項及其他應收款項

	於	
	2018年6月30日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
應收賬款	33,908	30,227
預付款項及其他應收款項	156,713	190,504
	190,621	220,731
減：減值費用	(189)	(897)
減：預付款項及其他應收款項的非即期部分	(32,879)	(49,860)
	157,553	169,974

本集團大多數銷售乃以現金付款進行。應收賬款結餘主要包括來自專營銷售商及其他承租人的管理費及服務收入，其信貸期一般介乎30至60天之間。於2018年6月30日及2017年12月31日，應收賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	2018年6月30日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
應收賬款		
— 2個月內	27,124	19,442
— 超過2個月	6,784	10,785
	33,908	30,227

9 應付賬款及其他應付款項

	於	
	2018年6月30日	2017年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款	64,284	79,712
其他應付款項	<u>750,630</u>	<u>664,854</u>
	814,914	744,566
減：其他應付款項的非即期部分	<u>(11,436)</u>	<u>(88,816)</u>
	<u>803,478</u>	<u>655,750</u>

於2018年6月30日及2017年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	2018年6月30日	2017年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款		
— 3個月內	54,885	68,000
— 超過3個月	<u>9,399</u>	<u>11,712</u>
	<u>64,284</u>	<u>79,712</u>

管理層討論及分析

業務回顧

截至2018年6月30日止之六個月，本集團的收入約為人民幣5.183億元，同比上升約48.0%；毛利(收益扣減存貨採購及變動以及持作銷售的已落成物業的建造及變動)約為人民幣2.044億元，同比上升16.8%；經營利潤約為人民幣2,700萬元，同比下降49.5%；本公司擁有人應佔利潤約為人民幣570萬元，同比下降82.2%。

遊戲機業務

小霸王文化發展有限公司(「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遊戲機產品使用的半定制系統晶片(「系統晶片」)。遊戲機已經於2018年8月3日在上海舉行的2018年中國國際數碼互動娛樂展覽會上正式推出。遊戲機將可於2018年第三季度發售。

今年5月14日，亞奧理事會宣佈電子競技(「電競」)將成為2018年印尼雅加達亞運會的表演項目，並考慮將電競列入2022年亞運會正式獎牌比賽項目。電競從小眾遊戲到亞運會項目，更有希望推進到奧運會賽場。

在此背景下，電競在中國的發展得到火速升溫。我們這台遊戲機是使用Windows 10的作業系統，它既是一台遊戲主機，亦是一台電腦。經測試，遊戲機更符合電競主機的要求，可以用於電競比賽。而我們這台遊戲機性能更達到中上水平。董事會預計，隨著電競的推廣及發展，能為我們這台遊戲機帶來亮麗的市場前景。

推出遊戲機只是進入中國遊戲市場的第一步，合營公司將於2019年上半年推出自己的線上遊戲平台，當中有幾款是合營公司投資的獨佔遊戲。公司預計，隨著線上遊戲平台的上線，將可以拉動遊戲機的銷量。

便利店

於2018年上半年，本集團已加強發展便利店業務。截至報告日期為止，本集團已經開設約50間便利店，並將會繼續擴充。

前景及展望

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

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

財務回顧

收益

截至2018年6月30日止六個月，本集團錄得收益約人民幣5.183億元，較2017年上半年約人民幣3.501億元增加約人民幣1.682億元或48.0%。

下表載列本集團截至2018年及2017年6月30日止六個月的收益分析。

	截至6月30日止六個月															
	2018年							2017年								
	百貨店分部	超市分部	電器分部	家具分部	顧問服務分部	物業投資分部	物業發展分部	總計	百貨店分部	超市分部	電器分部	家具分部	顧問服務分部	物業投資分部	物業發展分部	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
直接銷售貨品	2,213	67,962	17,474	-	-	-	87,649	146	89,743	27,396	51	-	-	-	117,336	
來自專營銷售的																
佣金收入	77,255	9,548	3,193	-	-	-	89,996	77,750	5,187	3,482	-	-	-	-	86,419	
來自經營業務的																
管理費及服務收入	17,119	5,397	1,173	101	-	-	23,790	16,156	4,327	1,919	185	-	-	-	22,587	
租金收入	16,744	3,626	297	1,051	-	8,987	30,705	15,336	3,741	335	934	-	954	-	21,300	
顧問服務收入	-	-	-	-	996	-	996	-	-	-	-	6,663	-	-	6,663	
物業銷售	-	-	-	-	-	285,187	285,187	-	-	-	-	-	-	95,806	95,806	
	113,331	86,533	22,137	1,152	996	8,987	285,187	518,323	109,388	102,998	33,132	1,170	6,663	954	95,806	350,111

直接銷售貨品

截至2018年6月30日止六個月，直接銷售收益約為人民幣8,760萬元，較2017年上半年約人民幣1.173億元減少約人民幣2,970萬元或25.3%。直接銷售收益減少，主要由於業務模式由直接銷售貨品轉為向租戶出租空間，導致電器分部及超市分部的銷售額減少所致。

來自專營銷售的佣金收入

截至2018年6月30日止六個月，來自專營銷售的收益約為人民幣9,000萬元，較2017年上半年約人民幣8,640萬元增加約人民幣360萬元或4.2%。

來自經營業務的管理費及服務收入

截至2018年6月30日止六個月，來自經營業務的管理費及服務收入約為人民幣2,380萬元，較2017年上半年約人民幣2,260萬元增加約人民幣120萬元或約5.3%。

租金收入

截至2018年6月30日止六個月，來自租金收入的收益約為人民幣3,070萬元，較2017年上半年約人民幣2,130萬元增加約人民幣940萬元或44.1%。租金收入增加主要由於更多地方由專營銷售改為出租，以及投資物業的貢獻所致。

顧問服務收入

截至2018年6月30日止六個月，本集團就所提供顧問服務錄得總額約人民幣100萬元，而於2017年上半年，顧問服務收入為人民幣670萬元。

物業銷售額

截至2018年6月30日止六個月，得自物業銷售的收入約為人民幣2.852億元，較2017年上半年約人民幣9,580萬元增加人民幣1.894億元或197.7%。物業銷售額主要為交付物業予本集團雲浮項目的買方。

毛利及毛利率

截至2018年6月30日止六個月，毛利約為人民幣2.044億元，較2017年上半年約人民幣1.750億元增加約人民幣2,940萬元或16.8%。截至2018年6月30日及2017年6月30日止六個月的毛利率分別約為39.4%及50.0%，即下降約10.6個百分點。毛利上升主要由於確認發展中物業的銷售額所致。

其他收入

截至2018年6月30日止六個月，其他收入約為人民幣130萬元，於2017年上半年，其他收入則約為人民幣20萬元。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。

投資物業公平值收益

公平值收益為投資物業於截至2018年6月30日止六個月內的公平值上升。

廉價購買收益

於截至2018年6月30日止期間內並無任何廉價購買收益，而於截至2017年6月30日止期間內，廉價購買收益乃得自收購雲浮市百盛。

其他虧損淨額

截至2018年6月30日止六個月，其他虧損約為人民幣660萬元，較2017年上半年約人民幣1,140萬元減少42.1%或約人民幣480萬元。其他虧損淨額大幅減少乃主要由於在2017年上半年關閉一間社區門店以及延遲交付物業的罰金所致。

存貨採購及變動

截至2018年6月30日止六個月，存貨採購及變動約為人民幣7,740萬元，較2017年上半年約人民幣1.016億元減少約人民幣2,420萬元或約23.8%。

持作銷售的已落成物業的建造及變動

於截至2018年6月30日止六個月內，持作銷售的已落成物業的建造及變動約為人民幣2.365億元，較2017年上半年約人民幣7,340萬元增加約人民幣1.631億元或約222.2%。金額大幅上升乃有關交付物業予買方。

僱員福利開支

截至2018年6月30日止六個月，僱員福利開支約為人民幣4,740萬元，較2017年上半年約人民幣4,690萬元增加約人民幣50萬元或1.1%。

折舊及攤銷

截至2018年6月30日止六個月，折舊及攤銷開支約為人民幣1,130萬元，較2017年上半年約人民幣1,330萬元減少約人民幣200萬元或15.0%。

經營租賃租金開支及物業管理費

截至2018年6月30日止六個月，經營租賃租金開支及物業管理費合共約人民幣7,740萬元，較2017年上半年約人民幣6,340萬元增加約人民幣1,400萬元或22.1%。

其他經營開支

截至2018年6月30日止六個月，其他經營開支約為人民幣5,870萬元，較2017年上半年約人民幣5,690萬元輕微增加約人民幣180萬元或3.2%。

融資費用淨額

截至2018年6月30日止六個月，我們錄得融資費用淨額約人民幣1,660萬元，較2017年上半年約人民幣1,220萬元增加約人民幣440萬元或約36.1%，主要由於借款增加所致。

享有聯營淨利潤／（虧損）的份額

有關金額為本集團享有聯營利潤的份額。於截至2018年6月30日止六個月內，遊戲機的開發已經完成，遊戲機將會在2018年第三季度在市場上出售。

本公司擁有人應佔利潤

截至2018年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣570萬元，較2017年上半年約人民幣3,190萬元減少約人民幣2,620萬元或82.1%。

流動資金及財務資源

於2018年6月30日，本集團的現金及現金等價物及準現金工具（包括受限制現金及定期存款）約為人民幣1.605億元（2017年12月31日：人民幣2.539億元）。於2018年6月30日，本集團的未償還借款及應付債券分別約為人民幣3.767億元及人民幣1.260億元（2017年12月31日：分別為人民幣5.798億元及人民幣1.388億元）。

於2018年6月30日，本集團的流動負債超出其流動資產人民幣3.868億元（2017年12月31日：人民幣2.759億元）。這主要由於本集團已將其經營活動所得現金及短期借款撥付百貨店的營運及裝修；支付本集團聯營公司的發展成本；及支付投資物業及發展中物業的建造成本所致。

槓桿比率

於2018年6月30日，槓桿比率為86.5%（2017年12月31日：88.1%）。槓桿比率乃按於結算日的負債總額除以資產總值計算得出。

資產抵押

於2018年6月30日，本集團賬面金額合共為人民幣4.427億元（2017年12月31日：人民幣5.094億元）的若干投資物業及發展中物業已經質押為本集團借款的抵押。

僱員

本集團確保各僱員獲享的薪酬均符合市場水平，並於本集團的計劃框架下獲享按其表現而釐定的薪金、獎勵及花紅。

或然負債

於2016年9月5日，本公司向本集團聯營公司（「聯營公司」）的供應商（「供應商」）提供財務擔保；據此，本公司同意就該聯營公司根據一份由該聯營公司與該供應商於同日訂立的協議所承擔的若干付款責任，按本集團於該聯營公司所持股權比例向該供應商作出擔保，其上限為1,000萬美元（相等於約人民幣6,620萬元）。

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、定期存款、其他應收款項、其他應付款項及借款乃以港元計值除外。因此，本集團所承受的外匯風險有限。

中期股息

董事會已議決不宣派截至2018年6月30日止六個月的中期股息（截至2017年6月30日止六個月：無）。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2018年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

足夠的公眾持股量

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

審核委員會

審核委員會已審閱本公司截至2018年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料，並與本集團的管理層討論財務相關事宜。

企業管治守則

本公司採用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「守則」）項下的守則條文原則，致力提升本集團的企業管治及透明度。截至2018年6月30日止六個月，本公司已遵守守則項下的守則條文。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的實務守則。本公司經向董事會全體成員作出特定查詢後，確認所有董事均已於截至2018年6月30日止六個月內全面遵守標準守則內所訂定的相關標準。

發佈中期報告

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

承董事會命
益華控股有限公司
行政總裁兼執行董事
范新培

香港，2018年8月30日

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