

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12月31日止年度全年業績

### 財務摘要

- 收益增加2.5%至約人民幣7.733億元。
- 毛利(收益減存貨採購及變動以及已持作銷售的已落成物業工程及變動)增加13.5%至約人民幣3.545億元。
- 投資物業公平值收益為人民幣3,050萬元。
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1.174億元。
- 截至2018年12月31日止年度的每股基本虧損為人民幣0.1170元。

益華控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」，各成員為「董事」)公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度的全年業績如下：

## 合併全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	3	773,335	754,312
其他收入	4	3,888	1,479
廉價購買收益		–	61,263
投資物業公平值收益		30,490	74,715
金融資產公平值虧損		(1,005)	–
其他虧損淨額	5	(1,023)	(2,512)
存貨採購及變動		(139,304)	(187,319)
持作銷售的已落成物業工程及變動		(279,504)	(254,737)
僱員福利開支		(95,602)	(97,869)
折舊及攤銷		(24,871)	(27,806)
資產的減值準備		(32,932)	(30,115)
經營租賃租金開支及物業管理費		(151,807)	(132,362)
其他經營開支	6	(133,334)	(111,280)
經營(虧損)/利潤		(51,669)	47,769
融資收入		2,034	1,317
融資成本		(46,038)	(40,684)
融資成本淨額	7	(44,004)	(39,367)
使用權益法計算享有聯營淨虧損的份額		(7,262)	(5,448)
除所得稅前(虧損)/利潤		(102,935)	2,954
所得稅開支	8	(12,236)	(12,743)
年度虧損		(115,171)	(9,789)
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
年度其他全面收益，扣除稅項		–	8,167
年度全面虧損總額		(115,171)	(1,622)

		截至12月31日止年度	
		2018年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
以下人士應佔(虧損)/利潤：			
— 本公司擁有人		(117,386)	(11,502)
— 非控股股東權益		<u>2,215</u>	<u>1,713</u>
		<u>(115,171)</u>	<u>(9,789)</u>
以下人士應佔全面(虧損)/收益總額：			
— 本公司擁有人		(117,386)	(3,335)
— 非控股股東權益		<u>2,215</u>	<u>1,713</u>
		<u>(115,171)</u>	<u>(1,622)</u>
		截至12月31日止年度	
		2018年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
每股基本及攤薄虧損			
(以每股人民幣元列示)	10	<u>(0.1170)</u>	<u>(0.0115)</u>

附註

## 合併資產負債表

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		167,242	173,031
投資物業		822,170	740,610
電腦軟件		4,911	3,162
商譽		2,130	–
於一家聯營的投資		34,300	41,562
遞延稅項資產		3,887	9,205
遞延資產		4,044	2,894
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產		10,568	–
預付款項及其他應收款項	11	7,425	49,860
應收關連方款項	12	–	1,370
受限制現金		–	11,000
<b>非流動資產總額</b>		<b>1,056,677</b>	<b>1,032,694</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		331,727	457,568
持作銷售的已落成物業		141,098	126,034
存貨		45,492	43,273
合同成本		4,979	–
應收賬款、預付款項及其他應收款項	11	189,126	169,974
預付稅款		45,096	40,305
應收關連方款項	12	150,677	107,544
受限制現金		32,242	92,527
定期存款		69,050	59,750
現金及現金等價物		114,803	90,639
<b>分類為持作銷售的資產</b>		<b>1,124,290</b>	<b>1,187,614</b>
		–	44,600
<b>流動資產總額</b>		<b>1,124,290</b>	<b>1,232,214</b>
<b>資產總值</b>		<b>2,180,967</b>	<b>2,264,908</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		3,956	3,956
其他儲備		143,627	136,310
保留盈利		4,031	121,359
		151,614	261,625
非控股股東權益		7,846	7,492
<b>權益總額</b>		<b>159,460</b>	<b>269,117</b>

		於12月31日	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		298,676	230,974
遞延稅項負債		144,153	166,335
遞延收益		8,204	1,546
其他應付款項	13	57,141	88,816
非流動負債總額		<u>508,174</u>	<u>487,671</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	13	855,202	655,750
應付關連方款項	14	13,803	16,996
合同負債		322,246	–
遞延收益		1,740	3,880
顧客墊款		–	57,983
就銷售物業收取的訂金		–	282,307
即期所得稅負債		10,675	699
借款		306,812	487,650
法律索償撥備		2,855	2,855
流動負債總額		<u>1,513,333</u>	<u>1,508,120</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>2,021,507</u></u>	<u><u>1,995,791</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>2,180,967</u></u>	<u><u>2,264,908</u></u>

## 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）為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司（合稱「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2018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、物業開發及物業管理業務。

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。其註冊辦事處地址為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：

- 物業開發分部收益顯著增加，原因為已落成物業的交付。此足以抵銷零售業務其他分部收益減少有餘。

### 1.1 持續經營基準

於2018年12月31日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣389,043,000元。主要與已發行購物卡有關的合同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322,246,000元已計入流動負債內。於2018年12月31日，本集團借款合同共約人民幣605,488,000元，其中人民幣306,812,000元於未來十二個月內到期償還；而本集團的現金及現金等價物為數人民幣114,803,000元。

本集團一家聯營與一家供應商訂立一份半定製開發協議，乃有關芯片開發項目（「開發項目」）。由於達到若干有關開發里程碑，將須於截至2019年12月31日止年度內就開發項目支付6,570,000美元（相等於人民幣45,091,000元）予供應商。此外，本集團已就該聯營應向供應商履行而沒有履行的任何責任，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68,632,000元）。

於2018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33,937,000元，包括物業、廠房及設備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，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，以改善其零售業務的經營表現。此外，隨著於該等年度內收購投資物業、物業開發及管理項目，預期於未來十二個月，出租投資物業、銷售物業及提供物業管理服務將會帶來現金流入。
- (ii) 本集團已取得以下額外融資供2018年12月31日後其營運之用：
  - (a) 已發行年利率為5%至7%的債券，所得款項淨額共計約人民幣4,699,000元。
  - (b) 已取得第三方授予借款共計約人民幣31,985,000元，按年利率為5%至18%計息。
  - (c) 已取得本公司董事陳達仁先生墊款人民幣38,439,000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47,789,000元。於2019年3月11日，業主向本集團作出承諾及同意，本集團可以延遲支付2019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零售業務經營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12月31日起計未來十二個月償還到期金融負債。因此，董事認為，按持續經營基準編製合併財務報表實屬適宜。

## 2 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；
- 轉撥自投資物業的持作銷售資產—按公平值計量；及
- 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產—按公平值計量。

(iii) 本集團採納的新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋

以下新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋已頒佈並於2018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

本集團已經評估採納該等於現時報告期間生效的新訂及經修訂準則的影響。由於採納以下準則，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」

採納該等準則及新會計政策的影響在下文附註2.2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。

(iv) 已頒佈但尚未生效的新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋

於2018年12月31日報告期間，若干非強制性新會計準則、現有準則的修訂本及詮釋已頒佈，而本集團並未提前採納。預期其不會對本集團的合併財務報表造成重大影響，惟香港財務報告準則第16號「租賃」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
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020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

## 香港財務報告準則第16號「租賃」

### *變動的性質*

香港財務報告準則第16號於2016年1月頒佈。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承租人的資產負債表內確認。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。

### *影響*

於2018年12月31日，本集團已作不可撤銷經營租賃承擔約為人民幣267,830,000元。因應香港財務報告準則第16號的新租賃會計規則，本集團已於去年審閱本集團所有租賃安排。該準則將主要影響本集團對經營租賃的會計處理。

本集團預期將就重大長期租賃合同增加確認金融負債及使用權資產的金額。經營現金流量將增加且融資現金流量減少，原因為償還租賃負債的本金部分將分類為融資活動的現金流量。

作為出租人，本集團的活動屬重大及因此本集團預期對財務報表有若干重大影響。因此，下一年度將須作出若干額外披露。

### *本集團的採納日期*

本集團將於強制採納日期2019年1月1日應用該準則。本集團擬應用簡化過渡法且將不會重列首次採納前年度的比較金額。物業租賃使用權資產將於過渡時計量，猶如已一直應用新規則。所有其他使用權資產將於採納時按租賃負債的金額計量(經任何預付或應計租賃開支調整)。

概無其他尚未生效的準則預期會對實體現時或未來的報告期，以及可預見未來的交易產生重大影響。

## 2.2 會計政策變動

本附註闡釋採納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」對本集團合併財務報表的影響。

### (a) 對合併財務報表的影響

本集團應用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，並無重列比較資料。新會計政策所產生的重新分類及調整因此並不反映於2017年12月31日的經重列合併資產負債表，惟已於2018年1月1日的期初資產負債表內確認。

下表列示就各個別單行項目確認的調整。不受該等變動影響的單行項目不包括在內。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。

合併資產負債表(摘錄)	於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	於2018年1月1日 經重列 人民幣千元
<b>流動資產</b>				
合同成本	-	-	10,043	10,043
<b>資產總值</b>	<u>2,264,908</u>	<u>-</u>	<u>10,043</u>	<u>2,274,951</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	166,335	-	2,522	168,857
<b>流動負債</b>				
合同負債	-	-	343,568	343,568
遞延收益	3,880	-	(3,321)	559
顧客墊款	57,983	-	(57,983)	-
就銷售物業收取的訂金	282,307	-	(282,307)	-
<b>負債總值</b>	<u>1,995,791</u>	<u>-</u>	<u>2,479</u>	<u>1,998,270</u>
<b>資產淨值</b>	<u>269,117</u>	<u>-</u>	<u>7,564</u>	<u>276,681</u>
保留盈利	121,359	-	7,564	128,923
<b>權益總額</b>	<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」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具及金融資產減值的條文。

自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號「金融工具」導致會計政策變動及財務報表所確認金額的調整。

(i) 分類及計量

於2018年1月1日（香港財務報告準則第9號首次採用日期），本集團管理層已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。

概無對本集團於2018年1月1日保留盈利的影響。

(ii) 金融資產減值

本集團主要有關於佣金收入、管理費、服務收入、租金收入及第三方支付平台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號就該等應收賬款修訂其減值。

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重大變動。

儘管現金及現金等價物、其他應收款項及應收關連方款項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15號「與客戶之間的合同產生的收入」

本集團已經由2018年1月1日起採納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。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法採納新規則，因此並無重列2017財政年度的比較數字。概述而言，於首次採用日期(2018年1月1日)就合併資產負債表確認金額所作出的調整如下：

合併資產負債表(摘錄)	香港會計準則 第18號下的 賬面值 於2017年 12月31日 人民幣千元			香港財務報告 準則第15號下 的賬面值 於2018年1月1日 人民幣千元
	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元		
合同成本	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,043</u>	<u>10,043</u>
遞延稅項負債	<u>166,335</u>	<u>-</u>	<u>2,522</u>	<u>168,857</u>
合同負債	<u>-</u>	<u>343,611</u>	<u>(43)</u>	<u>343,568</u>
遞延收益	<u>5,426</u>	<u>(3,321)</u>	<u>-</u>	<u>2,105</u>
顧客墊款	<u>57,983</u>	<u>(57,983)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
就銷售物業收取的訂金	<u>282,307</u>	<u>(282,307)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
保留盈利	<u>121,359</u>	<u>-</u>	<u>7,564</u>	<u>128,923</u>

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
就取得合同的成本確認資產	10,043
重列有關客戶忠誠度計劃的合同負債	43
遞延稅項負債增加	<u>(2,522)</u>
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	<u>7,564</u>
於2018年1月1日的保留盈利	<u><u>128,923</u></u>

對比於採納香港財務報告準則第15號前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團即期及迄今為止期內的各財務報表單行項目的金額由於採用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於2018年12月31日		
	並無採納 香港財務 報告準則 第15號下 的金額 人民幣千元	採納 香港財務 報告準則 第15號的 影響 人民幣千元	列報金額 人民幣千元
<b>合併資產負債表(摘錄)</b>			
合同成本	—	4,979	4,979
遞延稅項負債	142,896	1,257	144,153
合同負債	—	322,246	322,246
遞延收益	13,585	(3,641)	9,944
顧客墊款	86,270	(86,270)	—
就銷售物業收取的訂金	232,335	(232,335)	—
保留盈利	7,841	(3,810)	4,031
<b>截至2018年12月31日止年度</b>			
	並無採納 香港財務 報告準則 第15號下 的金額 人民幣千元	採納 香港財務 報告準則 第15號 的影響 人民幣千元	列報金額 人民幣千元
<b>合併全面收益表(摘錄)</b>			
其他經營開支	(128,270)	(5,064)	(133,334)
所得稅開支	(13,490)	1,254	(12,236)
年度虧損	(111,361)	(3,810)	(115,171)
以下人士應佔：			
本公司擁有人	(113,576)	(3,810)	(117,386)
非控股股東權益	2,215	—	2,215

(i) 取得合同的成本的會計處理  
管理層預期，因取得物業銷售合同而發生的增量成本（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益時進行攤銷。於2018年度，本集團已經確認攤銷人民幣10,043,000元及已資本化佣金費用人民幣4,979,000元，其導致其他經營開支增加人民幣5,064,000元、稅項開支減少人民幣1,266,000元以及年內虧損增加人民幣3,798,000元。概無有關已資本化成本的減值虧損。

(ii) 客戶忠誠度計劃的會計處理  
於過往報告期間，自銷售貨品收取的代價以剩餘價值法分配至積分及已售出貨品。按照此方法，與積分公平值相等的代價部分分配至積分。代價的剩餘部分則分配至已售出貨品。

根據香港財務報告準則第15號，總代價必須按照相對的單獨售價分配至積分及貨品。使用此新方法分配至已售出貨品的金額通常高於按剩餘價值法分配的金額。合同負債、遞延收益、遞延稅項負債及保留盈利的有關分配方法變動的財務影響並不重大。

(iii) 有關與客戶之間的合同的資產及負債的呈列  
本集團亦已經自願更改合併資產負債表內若干金額的呈列，以反映香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號的用語：

- 有關獲取物業銷售合同的已確認合同成本先前呈列為其他經營開支的一部分（於2018年1月1日為人民幣10,043,000元）。
- 有關客戶忠誠度計劃的合同負債先前計入遞延收益（於2018年1月1日為人民幣3,278,000元）。
- 有關所發出購物卡的合同負債先前計入顧客墊款（於2018年1月1日為人民幣57,983,000元）。
- 有關物業銷售合同的合同負債先前計入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）。

#### *物業開發活動的會計處理*

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，本集團就物業開發活動入賬，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時(或過程中)確認收益。資產的控制權可能在一段時間內或在某個時點上轉移，取決於合同的條款與適用於合同的法律規定。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，則收益在合同期內參照履約義務完成進度確認。否則，收益在客戶取得資產控制權的某一時點確認。

於2018年度，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，採納香港財務報告準則第15號對確認收益的時間並無產生影響。

#### *重大融資部分的會計處理*

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同，交易價格應就融資部分的影響作出調整(如重大)。本集團已經評估，融資部分的影響並非重大。

### 3 分部資料及收益

最高經營決策者（「最高經營決策者」）已識別為本公司的執行董事及高級管理層。管理層按本集團的內部報告釐定經營分部，報告隨後會提交執行董事及高級管理層以評估表現及分配資源。

經考慮本集團的業務性質後，最高經營決策者認為本集團有以下八個可報告經營分部：

- (i) 百貨店（提供各種各樣的商品，包括手錶、珠寶、化妝品、手提包、皮革製品，以及兒童用品、服裝、鞋、紡織品、運動服裝和床上用品）；
- (ii) 超市及便利店（以「益華樂家超市」、「萬果健康超市」及「萬果便利店」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（在中山店和江門店以「益華世家」品牌營業）；
- (v) 顧問服務（主要包括市場研究和設計、裝修和物業佈局提供意見）；
- (vi) 物業投資（主要包括在中國開發和租賃商用物業及提供物業管理服務）；
- (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）。

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以及存貨及應收款項的減值準備；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以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加上其公平值收益減物業稅；使用權益法計算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。

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2018年12月31日止年度的分部業績：

	超市及		電器	家具	顧問服務	物業投資	物業開發	其他	總計
	百貨店	便利店							
	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
於某時點的分部收益	207,605	172,630	34,625	1,986	2,236	23,478	330,118	657	773,335
投資物業公平值收益	-	-	-	-	-	30,490	-	-	30,490
資產的減值準備(不包括 物業、廠房及設備的減值準備)	(5,771)	(1,064)	(18)	(11)	-	-	(5,840)	-	(12,704)
使用權益法計算享有聯營 虧損淨額的份額	-	-	-	-	-	-	-	(7,262)	(7,262)
分部業績-毛利/(毛損)	201,320	57,491	10,796	1,975	1,945	47,028	43,139	(7,218)	356,476
金融資產公平值虧損									(1,005)
未分配收入-其他收入 及其他虧損淨額									2,865
未分配成本									(388,631)
物業、廠房及設備的減值準備									(20,228)
融資收入									2,034
融資成本									(46,038)
除所得稅前虧損 (含已分配的土地增值稅)									(94,527)
未分配所得稅開支									(20,644)
年度虧損									<u>(115,171)</u>
折舊及攤銷									<u>24,871</u>
物業、廠房及設備的減值準備									<u>20,228</u>

截至2017年12月31日止年度的分部業績：

	百貨店	超市及 便利店	電器	家具	顧問服務	物業投資	物業開發	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
於某時點的分部收益	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)
使用權益法計算享有聯營 虧損淨額的份額	-	-	-	-	-	-	-	(5,448)	(5,448)
分部業績-毛利/(毛損)	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
融資成本									(40,684)
除所得稅前虧損 (含已分配的土地增值稅)									(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

## 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銷售物業(附註(a))	330,118	263,180
直接銷售貨品	161,235	219,662
來自專營銷售的佣金收入	159,008	170,682
來自經營業務的管理費及服務收入	48,755	49,147
租金收入	71,431	43,836
顧問服務收入(附註(b))	2,236	7,805
專營權收入	552	—
	<u>773,335</u>	<u>754,312</u>

(a) 於截至2018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2018年12月31日止年度內，本集團提供若干顧問服務予一家(2017年：四家)獨立物業開發商。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。

## 4 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
政府補助金	<u>3,888</u>	<u>1,479</u>

## 5 其他虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
提早終止租賃協議罰款	(5,917)	—
出售一家附屬公司虧損	(3,824)	—
出售分類為持作銷售資產虧損	(1,758)	—
債務豁免收益	6,861	—
出租人提供補貼	3,593	—
匯兌收益／(虧損)淨額	383	(1,131)
其他	(361)	(1,381)
	<u>(1,023)</u>	<u>(2,512)</u>

## 6 其他經營開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
公用事業費	28,259	29,539
其他稅項	13,671	10,802
廣告、促銷及相關開支	32,095	29,652
銀行費用	6,709	5,203
維修及維護	5,176	4,374
差旅及交通開支	4,710	4,934
專業服務開支	4,628	4,588
消耗品	2,808	3,829
辦公室開支	4,299	2,845
應酬費用	8,195	5,530
購物卡相關開支	904	964
保險開支	642	1,007
核數師酬金	2,950	2,950
匯兌虧損／(收益)	8,025	(4,373)
其他開支	10,263	9,436
	<u>133,334</u>	<u>111,280</u>

## 7 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<i>融資收入</i>		
— 銀行現金及其他存款所得的利息收入	717	256
— 定期存款所得的利息收入	1,317	1,061
	<u>2,034</u>	<u>1,317</u>
<i>融資成本</i>		
— 債券的利息開支	(12,949)	(5,774)
— 銀行借款的利息開支	(13,561)	(24,080)
— 其他借款的利息開支	(11,820)	(19,295)
— 借款的匯兌(虧損)/收益	(7,708)	7,504
	<u>(46,038)</u>	<u>(41,645)</u>
資本化金額	<u>—</u>	<u>961</u>
已支銷融資成本	<u>(46,038)</u>	<u>(40,684)</u>
融資成本淨額	<u>(44,004)</u>	<u>(39,367)</u>

## 8 所得稅開支

此附註提供本集團所得稅開支的分析，列示稅項開支如何受毋須評稅及不可扣減項目的影響。其亦解釋了有關本集團稅務狀況所作的重大估計。

### (a) 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<i>即期所得稅</i>		
— 中國企業所得稅	17,090	10,173
— 中國土地增值稅	11,133	3,093
<b>即期稅項開支總額</b>	<b>28,223</b>	<b>13,266</b>
<i>遞延所得稅</i>		
— 中國企業所得稅	3,554	(523)
— 中國土地增值稅	(19,541)	—
<b>遞延稅項開支總額</b>	<b>(15,987)</b>	<b>(523)</b>
<b>所得稅開支</b>	<b>12,236</b>	<b>12,743</b>

- (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%(2017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。
- (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。

## 9 股息

於2017年派付的股息為38,058,000港元(即每股0.05港元，一共相等於人民幣32,441,000元)。

本公司不建議於股東週年大會上派發截至2018年12月31日止年度的股息(2017年：無)。

## 10 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃將本公司擁有人應佔年度虧損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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本公司擁有人應佔虧損	<u>(117,386)</u>	<u>(11,502)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)*	<u>1,003,159</u>	<u>1,003,159</u>
每股基本虧損(以每股人民幣元列示)	<u>(0.1170)</u>	<u>(0.0115)</u>

\* 計算截至2017年12月31日止年度的每股基本虧損時，已經就本公司股份拆細及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

由於截至2018年及2017年12月31日止年度內並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

## 11 應收賬款、預付款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收賬款	30,088	30,227
其他應收款項	114,026	60,840
租金及其他按金	37,537	11,602
預付款項	13,240	97,709
預付稅項	7,540	20,353
	<u>202,431</u>	<u>220,731</u>
應收賬款及其他應收款項總額	202,431	220,731
減：減值支出	(5,880)	(897)
減：預付款項及其他應收款項的非即期部分	(7,425)	(49,860)
	<u>(13,305)</u>	<u>(50,757)</u>
	<u>189,126</u>	<u>169,974</u>

(a) 本公司於2018年及2017年12月31日的應收賬款及其他應收款項賬面值近似於彼等的公平值。

(b) 於2018年及2017年12月31日，應收賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收賬款		
— 2個月內	22,251	19,442
— 超過2個月	7,837	10,785
	<u>30,088</u>	<u>30,227</u>

## 12 應收關連方款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
陳達仁先生所控制的公司	83,283	86,064
陳達仁先生及第三方共同控制的公司	15,687	4,875
本集團的一家聯營	51,707	17,975
	<u>150,677</u>	<u>108,914</u>

於2018年12月31日，應收關連方款項包括應收賬款、預付租金及預付按金（全以人民幣計值）。

於2018年及2017年12月31日，應收關連方賬款人民幣1,509,000元（2017年12月31日：人民幣4,551,000元）根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收關連方賬款		
— 2個月內	773	2,922
— 超過2個月	736	1,629
	<u>1,509</u>	<u>4,551</u>

應收賬款結餘主要為向關連方銷售貨品，其信貸期一般介乎30至60天之間。於2018年12月31日，應收關連方賬款約人民幣736,000元(2017年12月31日：人民幣1,629,000元)已逾期但由於並無近期違約歷史而未減值。有關應收賬款的公平值近似於彼等的公平值。

於2018年12月31日，概無其他應收關連方款項已作減值（2017年12月31日：人民幣1,206,000元已作減值，即代於2017年清盤的關連方支付的公用事業費）。

### 13 應付賬款及其他應付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付賬款	55,088	79,712
應付票據	8,680	3,100
應付員工薪金、花紅及福利	12,348	11,389
應付專營銷售商及承租人款項	210,168	201,801
其他應付稅項及附加費	22,514	37,621
租金及其他按金	55,225	66,102
應付建築成本	167,068	118,845
已完成收購事項的未支付現金代價	45,912	47,721
應付一家所收購附屬公司前股東款項	29,437	44,352
視為收購土地使用權成本	45,895	52,622
已收銷售物業之訂金	82,296	16,493
其他	177,712	64,808
	<b>912,343</b>	744,566
減：其他應付款項的非即期部分	<b>(57,141)</b>	(88,816)
	<b>855,202</b>	<b>655,750</b>

(a) 應付賬款及其他應付款項的公平值近似於彼等的賬面值。

(b) 於2018年及2017年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付賬款		
— 3個月內	48,209	68,000
— 超過3個月	6,879	11,712
	<b>55,088</b>	<b>79,712</b>

14. 應付關連方款項

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
陳達仁先生所控制的公司	10,431	12,216
陳達仁先生及第三方共同控制的公司	<u>3,372</u>	<u>4,780</u>
	<u>13,803</u>	<u>16,996</u>

## 管理層討論及分析

2018年中國GDP增長6.6%，對比2017年增長6.9%下降了0.3%。面對宏觀經濟不景氣，中國零售市場呈現放緩之勢。經濟的不確定性，影響了中國消費者的消費情緒及需求。然而，消費升級之風有望在2019年繼續蔓延。預期於2019年，消費將仍為中國經濟增長的主要動力。儘管承受著宏觀經濟局勢及中美貿易戰因素不利的影響，中國消費市場仍有望繼續穩中向好，前景樂觀。

在宏觀經濟充滿不確定之際，本集團將繼續專注於提升核心業務的經營改善，抓住消費升級所帶來的機會，持續轉型及加強新業務的拓展，增強韌性。

## 業務回顧

截至2018年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣7.733億元，較去年上升約2.5%；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3.545億元，同比上升13.5%；經營虧損約為人民幣5,170萬元，相比去年經營利潤人民幣4,780萬元；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1.174億元，同比上升920.6%。

## 便利店新業務

於2018年，本集團持續開設便利店。於2018年12月31日，本集團已開設85家便利店，包括36家直接營運店及49家特許專營店。本集團將繼續開設更多便利店彌補超市的不足。

## 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半定製系統晶片（「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。於2018年5月14日，亞奧理事會宣佈電子競技（「電競」）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，更預期會走進奧運會賽場。

在此背景下，電競在中國的發展一日千里。我們這台遊戲機使用Windows 10作業系統，它既是一台遊戲主機，亦是一台電腦。經測試，遊戲機符合電競主機的要求標準，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電競市場的第一步。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家遊戲。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。

### **雲浮市購物商場開幕**

於2017年收購位於雲浮市的購物商場於2018年9月開幕，出租率接近100%。鋪位全部租出有賴購物商場的一流位置，此項收購為我們未來的潛在收購項目起了模範作用。

### **前景及展望**

2019年，我國經濟發展面臨的外部壓力和2018年相比更為複雜嚴峻。本集團將繼續保持穩健的策略，把握消費升級所帶來的機會，同時關注經營規模及效益的提升，加強控制成本及費用等，全力推動本集團的健康可持續發展，期望為股東爭取更佳的回報，主要關注以下幾點工作的開展：

1. 繼續去除百貨化，推動門店升級為購物中心，全面落實2019年門店改造工作。注重發掘門店的業績增長潛力，進一步鞏固重要門店的龍頭地位。
2. 加快開設便利店，盡快達到規模效應。注重發展有潛質的地區，提升現有門店的效益。

除了上述提及現有業務的發展重點外，本集團的主要門店位於大灣區，享有大灣區的地理優勢，本集團會積極在大灣區物色優質的投資項目，以提升本集團的盈利能力。

## 財務回顧經營業績

### 收益

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得收益約人民幣7.733億元，按年增加約2.5%或約人民幣1,900萬元。

下表載列本集團截至2018年及2017年12月31日止兩個年度的收益明細。

	截至12月31日止年度																
	2018年								2017年								
	百貨店分部	超市及 便利店	電器分部	家具分部	服務分部	物業 投資分部	物業 開發分部	其他	總計	百貨店分部	超市及 便利店	電器分部	家具分部	服務分部	物業 投資分部	物業 開發分部	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	48	135,515	25,015	-	-	-	-	657	161,235	857	170,766	47,988	51	-	-	-	219,662
來自專營銷售的佣金 收入	138,711	14,140	6,157	-	-	-	-	-	159,008	152,166	12,263	6,253	-	-	-	-	170,682
來自經營業務的管理費 及服務收入	36,328	9,306	3,121	-	-	-	-	-	48,755	35,294	9,199	4,288	366	-	-	-	49,147
租金收入	32,518	13,117	332	1,986	-	23,478	-	-	71,431	27,639	11,659	650	1,844	-	2,044	-	43,836
顧問服務收入	-	-	-	-	2,236	-	-	-	2,236	-	-	-	-	7,805	-	-	7,805
銷售物業	-	-	-	-	-	-	330,118	-	330,118	-	-	-	-	-	-	263,180	263,180
專營權收入	-	552	-	-	-	-	-	-	552	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>207,605</u>	<u>172,630</u>	<u>34,625</u>	<u>1,986</u>	<u>2,236</u>	<u>23,478</u>	<u>330,118</u>	<u>657</u>	<u>773,335</u>	<u>215,956</u>	<u>203,887</u>	<u>59,179</u>	<u>2,261</u>	<u>7,805</u>	<u>2,044</u>	<u>263,180</u>	<u>754,312</u>

### 直接銷售貨品

截至2018年12月31日止年度，直接銷售收益約為人民幣1.612億元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣2.197億元，減少約人民幣5,850萬元或約26.6%。

減少主要由於超市及便利店分部及電器分部收益分別減少20.6%及47.9%。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2018年12月31日止年度，來自專營銷售的收益約為人民幣1.590億元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣1.707億元略為減少約人民幣1,170萬元或約6.9%。減少主要由於經營空間削減及轉為出租空間予租戶以收取固定租金收入。

### 來自經營業務的管理費及服務收入

截至2018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4,880萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣4,910萬元輕微減少約人民幣30萬元或約0.6%。

### 租金收入

截至2018年12月31日止年度，來自租金收入的收益約為人民幣7,140萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣4,380萬元大幅增加約人民幣2,760萬元或約63.0%。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2018年12月31日止年度，本集團與一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220萬元的收益，較截至2017年12月31日止年度約人民幣780萬元減少約人民幣560萬元或約71.8%。

### 毛利及毛利率

截至2018年12月31日止年度，毛利總額約為人民幣3.545億元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣3.123億元增加約人民幣4,220萬元或約13.5%。截至2018年及2017年12月31日止年度，毛利率分別為約45.8%及約41.4%，即上升約4.4%。毛利率上升，部分由於投資物業產生租金收入增加所致。

### 其他收入

截至2018年12月31日止年度，其他收入約為人民幣390萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣150萬元增加約人民幣240萬元。該款項指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日收購雲浮市泰瑞百盛房地產開發有限公司（「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**

截至2018年12月31日止年度，投資物業的公平值收益約為人民幣3,050萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣7,470萬元減少約人民幣4,420萬元。

### **其他虧損淨額**

截至2018年12月31日止年度，本集團的其他虧損約為人民幣100萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣250萬元減少約人民幣150萬元。

### **存貨採購及變動**

截至2018年12月31日止年度，存貨採購及變動約為人民幣1.393億元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣1.873億元減少約人民幣4,800萬元或約25.6%。該減少與直接銷售貨品減少一致。

### **持作銷售的已落成物業工程及變動**

截至2018年12月31日止年度，持作銷售的已落成物業工程及變動約為人民幣2.795億元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣2.547億元增加約人民幣2,480萬元或約9.7%。

### **僱員福利開支**

截至2018年12月31日止年度，僱員福利開支約為人民幣9,560萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣9,790萬元減少約人民幣230萬元或約2.3%。減少是由於精簡門店導致人手減少所致。

### **折舊及攤銷**

截至2018年12月31日止年度，折舊及攤銷約為人民幣2,490萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣2,780萬元減少約人民幣290萬元或約10.4%。

### 物業、廠房及設備的減值準備

於截至2018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2018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2,020萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣1,710萬元增加約人民幣310萬元或約18.1%。

### 經營租賃租金開支及物業管理費

截至2018年12月31日止年度，經營租賃租金開支及物業管理費約為人民幣1.518億元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣1.324億元增加約人民幣1,940萬元或約14.7%。此增加主要由於我們的江門店擴充空間所致。

### 其他經營開支

截至2018年12月31日止年度，其他經營開支約為人民幣1.333億元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣1.113億元增加約人民幣2,200萬元或約19.8%。

此增加主要由於(i)截至2018年12月31日止年度的匯兌虧損約人民幣800萬元，相比截至2017年12月31日止年度的匯兌收益約人民幣440萬元；(ii)廣告及促銷開支增加約人民幣240萬元，原因為物業銷售活動增加；(iii)應酬費用增加人民幣270萬元，原因為雲浮市購物商場開幕；及(iv)其他稅項增加約人民幣290萬元，原因為就恩平市酒店A座的租賃繳納房產稅。

### 融資成本淨額

截至2018年12月31日止年度，融資成本淨額約為人民幣4,400萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣3,940萬元增加約人民幣460萬元或約11.7%。增加主要是由於截至2018年12月31日止年度內借款增加所致。

### 享有聯營虧損淨額的份額

截至2018年12月31日止年度，享有聯營虧損的份額約為人民幣730萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣540萬元增加約人民幣190萬元或約35.2%。

## 所得稅開支

截至2018年12月31日止年度，所得稅開支約為人民幣1,220萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣1,270萬元減少約人民幣50萬元或約3.9%。

## 年度虧損

截至2018年12月31日止年度，年度虧損約為人民幣1.152億元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣980萬元增加約人民幣1.054億元或約1,075.5%。

## 本公司擁有人應佔虧損

截至2018年12月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1.174億元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣1,150萬元增加約人民幣1.059億元或約920.9%。

## 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2018年及2017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2.161億元及約人民幣2.539億元。於2018年12月31日，本集團的未償還借款約為人民幣6.055億元。

於2018年及2017年12月31日，本集團的流動資產總值分別為約人民幣11.243億元及約人民幣12.322億元，流動負債總額分別為約人民幣15.133億元及約人民幣15.081億元。因此，於2018年及2017年12月31日錄得流動負債淨額分別約人民幣3.890億元及約人民幣2.759億元。

## 資本負債比率

於2018年及2017年12月31日，資本負債比率分別為約92.7%及88.1%。資本負債比率乃按於結算日的負債總額除以資產總額計算得出。

## 資產抵押

於2018年12月31日，本集團賬面金額合共為人民幣4.750億元(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

於2018年12月31日，本集團的僱員總人數為1,160名(於2017年12月31日：1,445名)。本集團確保各層級僱員獲享的薪酬符合市場水平，並於本集團的計劃框架下獲享按其表現而釐定的薪金、獎勵及花紅。

## 或然負債

於2016年9月5日，本公司向AMD提供財務擔保；據此，本公司同意就合營公司根據一份由合營公司與AMD於同日訂立的協議所承擔的若干付款責任，按本集團於合營公司所持股權比例向AMD作出擔保，其上限為1,000萬美元(相等於約人民6,860萬元)。

## 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、出售以及重大投資

於截至2018年12月31日止年度內，本集團並無任何重大投資及出售。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)已就本集團截至2018年12月31日止年度的合併全面收益表、合併資產負債表及有關附註於本初步公告所列的數字與本集團該年度的合併財務報表所載數字核對一致。羅兵咸就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的Hong Kong Standards on Auditing(《香港審計準則》)、Hong Kong Standards on Review Engagements(《香港審閱業務準則》)或Hong Kong Standards on Assurance Engagements(《香港鑒證業務準則》)而進行的鑒證聘用，因此羅兵咸並未對初步公告發出任何鑒證。

## **審核委員會審閱財務報表**

審核委員會由三名成員所組成，分別為洪縝舫女士（審核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）。

審核委員會已審閱本集團截至2018年12月31日止年度的全年業績及相關的獨立核數師報告。

## **股息**

董事會不建議派發截至2018年12月31日止年度的末期股息（2017年：無）。

## **購買、贖回或出售本公司的上市證券**

截至2018年12月31日止年度，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。

## **遵守企業管治守則**

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。於截至2018年12月31日止年度全年內，本公司已遵守守則項下的守則條文。

## **董事遵守標準守則**

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。

## **發佈全年業績及年報**

本公告的電子版本將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yihua.com.cn](http://www.yihua.com.cn))發佈。本公司將於適當時候向股東寄發並於上述網站發佈本公司截至2018年12月31日止年度的年報，當中載有上市規則附錄十六所規定的一切資料。

## 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。

承董事會命  
益華控股有限公司  
主席  
陳健仁

香港，2019年3月28日

於本公告日期，本公司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；本公司非執行董事為陳達仁先生；本公司獨立非執行董事為孫洪先生、徐印州先生、洪縝舫女士及黎莆琳女士。