

# 2018

年報



益華控股有限公司  
YI HUA HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號: 2213



## 目錄

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
34	環境、社會及管治報告
48	董事會報告
64	獨立核數師報告
73	合併全面收益表
75	合併資產負債表
77	合併權益變動表
78	合併現金流量表
79	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

#### 非執行董事

陳達仁先生

#### 獨立非執行董事

孫洪先生  
徐印州先生  
洪緝舫女士  
黎莆琳女士

#### 香港主要營業地點

香港  
德輔道中300-302號  
華傑商業中心8樓8A室

#### 總部及中國主要營業地點

中國  
廣東省中山市  
中山三路  
益華世紀廣場

#### 公司秘書

謝永鑰先生，CPA

#### 授權代表

范新培先生  
謝永鑰先生，CPA

#### 審核委員會

洪緝舫女士 (主席)  
孫洪先生  
徐印州先生

#### 薪酬委員會

徐印州先生 (主席)  
范新培先生  
孫洪先生  
洪緝舫女士

#### 提名委員會

陳健仁先生 (主席)  
孫洪先生  
徐印州先生  
洪緝舫女士

#### 註冊辦事處

Clifton House  
75 Fort Street  
P.O. Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

#### 股份過戶登記總處

Estera Trust (Cayman) Limited  
Clifton House  
75 Fort Street  
P.O. Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

#### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

#### 主要往來銀行

中國：  
中國工商銀行  
廣州農商銀行

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

企業管治專才有限公司  
(前稱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](http://www.yihua.com.cn)

#### 股份代號

2213

## 財務摘要及概要

經營業績	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	2018年 人民幣千元
收益	710,146	655,277	582,598	754,312	<b>773,335</b>
經營利潤／(虧損)	45,927	40,145	121,434	47,769	<b>(51,669)</b>
持續經營業務的年度利潤／(虧損)	29,066	20,531	73,908	(9,789)	<b>(115,171)</b>
年度利潤／(虧損)	29,066	20,531	73,908	(9,789)	<b>(115,171)</b>
本公司擁有人應佔					
全面收益／(虧損) 總額	27,054	26,478	71,935	(3,335)	<b>(117,386)</b>
本公司擁有人應佔持續經營業務的					
全面收益／(虧損) 總額	27,054	26,478	71,935	(3,335)	<b>(117,386)</b>
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)	0.0270	0.0191	0.0730	(0.0115)	<b>(0.1170)</b>
	(經重列， 附註1)	(經重列， 附註1)	(經重列， 附註1)		
本公司擁有人應佔持續經營業務的					
每股盈利／(虧損)	0.0270	0.0191	0.0730	(0.0115)	<b>(0.1170)</b>
	(經重列， 附註1)	(經重列， 附註1)	(經重列， 附註1)		
<b>合併資產負債表概要</b>					
非流動資產	355,584	455,214	792,010	1,032,694	<b>1,056,677</b>
流動資產	375,425	360,013	772,850	1,232,214	<b>1,124,290</b>
資產總值	731,009	815,227	1,564,860	2,264,908	<b>2,180,967</b>
非流動負債	35,300	54,720	333,042	487,671	<b>508,174</b>
流動負債	533,618	516,546	928,950	1,508,120	<b>1,513,333</b>
負債總額	568,918	571,266	1,261,992	1,995,791	<b>2,021,507</b>
資產淨值	162,091	243,961	302,868	269,117	<b>159,460</b>
本公司擁有人應佔權益	159,358	239,867	297,401	261,625	<b>151,614</b>
非控股股東權益	2,733	4,094	5,467	7,492	<b>7,846</b>
權益總額	162,091	243,961	302,868	269,117	<b>159,460</b>

附註1：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29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2018年的國內生產總值錄得6.6%的增長，較2017年的增長率6.9%下降0.3%。面對不利的宏觀經濟環境，中國的零售市場呈下滑趨勢。經濟不確定性為中國消費者情緒及需求造成打擊。然而，消費升級可望於2019年持續。預計2019年消費將是中國經濟增長的主要驅動力。儘管宏觀經濟環境欠佳及中美貿易摩擦，預計中國的消費者市場將維持穩定向好的勢態，前景樂觀。

面對不利的宏觀經濟環境，本集團將繼續專注優化核心業務的營運提升，同時抓緊於消費升級改革過程中產生的商機，並強化新業務發展，藉以加強其適應能力。

### 業務回顧

截至2018年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣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，而去年錄得經營利潤為人民幣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%。

## 主席報告書



### 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間便利店，包括36間直接營運店及49間特許專營店。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使用的遊戲產品專用半定製系統晶片（「系統晶片」）。遊戲機已於2018年8月3日在上海舉行的中國國際數碼互動娛樂展覽會正式推出。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，更有希望推進到奧運會賽場。

## 主席報告書



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家遊戲。本公司預計，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%。舖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。

## 主席報告書



### 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。

## 主席報告書



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

2019年3月28日

## 管理層討論及分析

### 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									
	超市及 百貨店		便利店	電器	家具	顧問服務	物業投資	物業開發	其他	總計	超市及 百貨店		便利店	電器	家具	顧問服務	物業投資	物業開發	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
直接銷售貨品	48	135,515	25,015	-	-	-	-	-	657	161,235	857	170,766	47,988	51	-	-	-	-	219,662
來自專營銷售的網金 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	207,605	172,630	34,625	1,986	2,236	23,478	330,118	657	773,335	215,956	203,887	59,179	2,261	7,805	2,044	263,180	754,312		

#### 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。

## 管理層討論及分析



### 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%。



## 管理層討論及分析

### 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。



## 管理層討論及分析

### 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%。



## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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%。

## 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。

## 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）。

## 董事及高級管理層履歷

### 主席及執行董事

**陳健仁先生**，65歲，本公司執行董事、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陳達仁先生之胞兄。

**范新培先生**，64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**，60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**，59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**，35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及非執行董事陳達仁先生之侄子。

**梁維君先生**，55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、2000年5月至2004年6月以及2010年9月至2019年1月，彼亦分別擔任三間香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市公司駿新能源集團有限公司（股份代號：91）、中國礦業資源集團有限公司（股份代號：340）及鼎和礦業控股有限公司（股份代號：705）的執行董事。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**，41歲，本公司執行董事。魏先生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**，63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，亦為執行董事兼董事會主席陳健仁先生的胞弟。

### 獨立非執行董事

**孫洪先生**，70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）。

## 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**，72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**，45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。

**黎蕾琳女士**，64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**，53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**，39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，負責本公司複合地產（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**，39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2018年12月31日止年度的企業管治報告。

### 企業管治常規

本公司採用香港聯合交易所有限公司（「**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（「**企管守則**」）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。董事會已審閱採納企管守則為本公司企業管治常規守則的措施。於截至2018年12月31日止年度全年內，本公司已遵守企管守則項下的守則條文，惟董事進行的證券交易一段所述的偏離外。

### 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遵守標準守則內所訂定的相關標準。不過，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2018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。獨立非執行董事佔上市規則第3.10A條所規定至少三分之一的董事會人數。

#### 董事會的組成如下：

##### 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	—

## 企業管治報告

### 非執行董事

姓名	於本公司擔當的其他職位
----	-------------

陳健仁先生	—
-------	---

### 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
洪緝舫女士	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	—

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。

### 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。

## 企業管治報告

### 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賬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。

### 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。

截至2018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	4/4
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

### 委任及重選董事

所有執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)已與本公司訂立為期三年的服務協議。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。

## 企業管治報告

### 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2018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。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
<i>執行董事</i>		
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	✓	✓
<i>非執行董事</i>		
陳達仁先生	✓	✓
<i>獨立非執行董事</i>		
孫洪先生	✓	✓
徐印州先生	✓	✓
洪緝舫女士	✓	✓
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）及洪緝舫女士（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2018年12月31日止年度內，薪酬委員會舉行了一次薪酬委員會會議，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
洪緝舫女士	1/1

截至2018年12月31日止財政年度內薪酬委員會工作概要載列如下：

- 檢討2018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。

### 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。

## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會由三名成員組成，分別為洪緝舫女士（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）。

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。

截至2018年12月31日止年度內審核委員會舉行了兩次審核委員會會議，出席紀錄載列如下：

姓名	出席／舉行會議總數
洪緝舫女士(主席)	2/2
孫洪先生	2/2
徐印州先生	2/2

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2018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。

## 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。

### 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。

截至2018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2018年12月31日止年度的合併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

### 企業管治職能

董事會負責履行企管守則所規定的企業管治職能，並已採納企管守則第D.3.1段，作為其企業管治職能的書面職權範圍。截至2018年12月31日止年度內，董事會已履行以下職責：

- 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企管守則。

### 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，本集團委任了企業管治專才有限公司（前稱天職香港內控及風險管理有限公司）（「**企管專才**」）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，董事會已採納企管專才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。根據企管專才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2018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2018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；市場需求減少之風險；投資損失風險；企業戰略不相配；新興市場前景之不明朗風險
營運風險	產品責任風險；業務投訴風險；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；人力資源不足風險
財務風險	流動資金風險；利率風險；外匯風險
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企管專才及由其進行。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。

### 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2018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。

## 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2018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。

## 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](http://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。

### 股息政策

本公司已制定股息政策，旨在於穩定性、持續性及可用資源中取得平衡，以備日後發展之用。考慮派息時重點專注於投資是否有合理回報及是否有充裕現金應付日後開支及責任。董事會可擬派及／或宣派股息，惟須取得股東批准。

### 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2018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**」或「**我們**」）謹此呈報本截至2018年12月31日止年度的環境、社會及管治報告（「**本報告**」）。

### 報告準則及匯報範圍

本環境、社會及管治報告是根據香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄二十七環境、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，並已遵循環境、社會及管治指引中「不遵守就解釋」條文，而有關企業管治部分，請參閱本集團截止2018年12月31日止年度的年報內的企業管治報告。

本報告涵蓋本集團的主要業務營運，包括百貨業務、物業投資及物業發展業務。而本報告中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、投資者及社區締造長遠價值。

### 組織架構

董事會負責本集團的環境、社會及管治報告包括評估及確定環境、社會及管治相關風險，確保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。同時，成立環境、社會及管治工作小組，任用各個職能部門（其中主要包括行政部、採購部、人事部、工程部及財務部）的管理人員及僱員收集數據及資料，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。

## 環境、社會及管治報告

### 持份者參與

對本集團而言，企業的發展是建立在以人為本的基礎之上，與組織相關的持份者包括員工、客戶、供應商與業務夥伴、信貸方、股東與投資者、政府及監管機構和社區對公司具有重要意義及影響力。本集團相信與持份者保持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。

下表詳列本集團與主要持份者就其關注的問題及溝通的概況：

持份者	期望及關注事項	溝通渠道
員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 薪酬及福利</li> <li>• 職業健康及安全</li> <li>• 培訓及發展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 績效考核</li> <li>• 培訓及團隊活動</li> <li>• 員工申訴制度</li> </ul>
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 遵守法例及法規</li> <li>• 推動經濟發展及就業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 資料披露</li> <li>• 會議及實地考察</li> </ul>
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 投資回報</li> <li>• 企業管治</li> <li>• 業務合規</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 股東大會</li> <li>• 報告、公告及新聞稿</li> <li>• 公司網站</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 優質產品及服務</li> <li>• 保護客戶權益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 客戶服務中心</li> <li>• 會議及實地探訪</li> </ul>
供應商與業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公平開放之採購</li> <li>• 互惠合作</li> <li>• 降低風險</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 業務會議、電話及實地探訪</li> <li>• 供應商評估</li> </ul>
社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 社區參與</li> <li>• 環境保護意識</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公益活動及社區投資</li> <li>• 會議及實地探訪</li> </ul>

## 環境、社會及管治報告

### A. 環境方面

將社會企業責任作為業務不可分割的一部分，本集團承擔環境保護責任，並充分意識到可持續環境發展的重要性。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》、《中華人民共和國節約能源法》等及其他相關法律法規，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，並採取步驟密切監察及管理對環境造成的影響。基於業務性質，本集團對環境不會構成重大影響或產生大量有害污染物。

#### 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，請參考下節「資源使用」作進一步詳述。

於報告期內，排放物的數據如下：

廢氣排放	單位	2018年	2017年
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	千克	966,101	1,662,183
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	千克	19,104	2,934
顆粒物	千克	5,689	102,614

溫室氣體排放	單位	2018年	2017年
範圍1-溫室氣體排放及減除	二氧化碳當量噸	193	1,099
範圍2-能源間接溫室氣體排放	二氧化碳當量噸	39,979	39,208
範圍3-其他間接溫室氣體排	二氧化碳當量噸	1,002	793

溫室氣體總排放量(總計範圍1-3)	二氧化碳當量噸	41,174	41,000
-------------------	---------	--------	--------

## 環境、社會及管治報告

所產生有害廢棄物總量	單位	2018年	2017年
有害廢物總量	噸	0.5	0.5
有害廢物密度	噸／百萬元人民幣收益	0.0006	0.0006

  

所產生無害廢棄物總量	單位	2018年	2017年
無害廢物總量	噸	10.3	17.5
無害廢物密度	噸／百萬元人民幣收益	0.0133	0.0232

### A2 資源使用

為致力減低能源消耗及改善能源節約管理，本集團定期與政府相關部門進行檢討，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。我們更積極實施綠色運營及綠色辦公，加強員工對環境保護及節約能源的意識，並同時實施了以下節能措施：

#### 燈光照明

將現有傳統照明換成LED照明以減少耗電量，現時已經有多於50%的地方轉用LED照明，並會持續優化現有的照明系統。針對現有室內地方，安排員工因應光線明暗程度隨時調整照明系統；而戶外的照明燈、招牌燈則加裝計時器，根據季節變化設定調整開關時間。於開發新門店及物業地方時，則會設計多利用自然光源從而減少燈光照明。

#### 冷氣及冷凍設備

將室內中央冷氣設定自動開關時間以控制室內溫度，相對客流量較少的時候調節冷氣溫度以達節能效果。並定期清洗及維修冷氣系統，保持送風通暢減低能源消耗。於公共地方門口加裝風簾機，有效保持室內空氣清潔，阻止冷熱空氣對流及減少冷氣耗能。

## 環境、社會及管治報告

針對使用冷凍設備(包括冷凍冷藏主機、冷卻系統、冷藏庫、冷凍庫、展示櫃、冰箱、製冰機等設備)，要求使用全玻璃或有風幕的機器種類，並於夜間回置適當溫度以降低冷凍負荷節省用電量。控制除霜時間，避免除霜過度或不足而造成之能源浪費或降低產品品質。

### 其他減省電力措施

為進一步控制電力需求已向員工提供指引，將電子儀器設定為省電模式，而打印機則預設環保選項，閒時自動轉換至省電模式。並要求在午間休息或外出工作時，減少室內照明及冷氣系統。

鼓勵員工因應辦公室的溫度穿著合適的衣服，使辦公室無需要將冷氣調至過低溫度。

### 原材料管理

在項目工程的運營上儘量使用環保物料，以達成環保準則。並積極重複使用於工地回收的淤水泥填料、工地圍欄、棚架及木材等原材料，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。

### 減少用紙

積極推動顧客環保意識，減少使用包裝紙或其他包裝物料。

於辦公室儘量使用電子數據交換及辦公室設備，並使用環保紙作為辦公室用紙，及儘量做到正反兩用或廢紙再用，以減少紙張使用。

### 用水管理

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。

## 環境、社會及管治報告

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

所有固體廢物分類處理，並由清潔公司安排送到指定垃圾收集站處理。

### 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。

於報告期內，資源使用方面的環境數據如下：

資源使用	單位	2018年	2017年
總耗用電量	千千瓦時	<b>50,666</b>	49,611
能源耗量密度	千千瓦時／百萬元人民幣收益	<b>65.467</b>	65.7971
總耗水總量	千升	<b>390</b>	421
耗水量密度	千升／百萬元人民幣收益	<b>0.5045</b>	0.5584
製成品所用包裝材料的總量			
使用的包裝材料總量	噸	<b>0.1</b>	0.1
使用的包裝材料密度	噸／百萬元人民幣收益	<b>0.0001</b>	0.0001

## 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，並每天進行巡視檢查，確保商場廣播音量大小適中，控制商場背景音樂音量在國家標準內。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。

#### 施工工地及項目工程的環境影響

為儘量減少施工工地及項目工程的環境影響，本集團為工程進行環境審查，控制建築噪音、塵埃和工地流出的廢水所造成的滋擾，並定期對工程進行環境監察及審核，以確保符合法定和合同的要求。緩解措施包括：

1. 在工程的設計和施工程序，儘量採用循環再造或可循環再造的物料，使用木材以外的物料搭建模板以減少產生建築廢物，並將建築廢料送往篩選分類處理；
2. 規劃高噪音機械工作時間以儘量減少或避免在敏感時段進行工程活動，儘量為機械設備安裝減音器或減聲器，加設隔音屏障或隔音罩，以緩解受影響地方的噪音；

## 環境、社會及管治報告

3. 控制塵埃所構成的危險及減低對工地附近的空氣質素造成不良的影響，在工地現場設置阻隔屏障防止工程引起的揚塵，儘量在工地以外的地方預先切割物料、隔離產生塵埃的工序、利用排氣系統和不塵機，及於工地實施澆水措施減少塵埃；
4. 為避免污染附近水域或地面徑流，在工地設有臨時污水收集處理，將收集建築污水並加以妥善處理才排放到公共污水渠管道；
5. 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。

### 公務車輛管理

加強公務車輛管理，優化車輛使用率，並定期保養車輛以減少碳排放及延長車輛壽命。同時安排員工外出公務儘量乘坐公共交通工具。

### 綠化環境

於辦公地方、商場及地產發展項目進行環境綠化，旨在建設環保、提供舒適的工作及居住環境。

## 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，致力為每位員工提供可持續發展的機會及空間，重視勞動力的價值與尊嚴，建立一套人性化的人力資源管理規則。物色及吸納優秀人才，並不會因性別、年齡、種族、宗教或殘疾等而有差別對待，從而為每個人材給予平等的機會提供職位。

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、並定期檢討及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。

## 環境、社會及管治報告

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。

於報告期內，員工情況統計如下：

員工情況統計	單位	2018年	2017年
全職員工總數	人數	<b>1,160</b>	1,445
按性別劃分			
女性	人數	<b>797</b>	938
男性	人數	<b>363</b>	507
按僱傭類型劃分			
普通員工	人數	<b>933</b>	1,196
主管及以上員工	人數	<b>227</b>	249
按年齡組別劃分			
18 – 30歲	%	<b>21.3</b>	22.1
31 – 60歲	%	<b>78.1</b>	77.2
60歲以上	%	<b>0.6</b>	0.7
僱員流失比率	%	<b>58.3</b>	57.0
按性別劃分			
女性	%	<b>21.9</b>	33.9
男性	%	<b>36.4</b>	23.1
按年齡組別劃分			
18 – 30歲	%	<b>22.3</b>	25.3
31 – 60歲	%	<b>35.9</b>	31.6
60歲以上	%	<b>0.1</b>	0.1

## 環境、社會及管治報告

### B2 健康與安全

#### 職業健康

為保障員工的職業健康與安全，本集團嚴格遵守中國及香港相關地方法律法規，並竭力提供安全、健康、舒適的工作環境。我們制定辦公室安全、急救及緊急應變等程序，並透過講座和定期進行演習，向員工提供適當安全培訓。為全體員工安排身體檢查及對從事戶外高溫作業的員工提供足夠及清涼的飲品、防暑藥品及採取各種降溫措施，確保員工工作安全。定期及維修檢查工作地方確保工作場地的狀況符合安全和健康的標準，並對飲水設備、冷氣系統、電器線路等確保所有裝置、機器、設備及工具得到妥善保養，可安全使用。

#### 安全及应急管理

本集團制定了安全守則及应急管理，確保員工在緊急情況下能及時啟動相關應措施，配置應急器材物資，防止事故擴大。並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，確保所有消防裝置和走火通道得到妥善保養，使性能良好及安全暢通。並定期舉行消防演習進行，培訓全體職員安全防火及滅火知識，掌握滅火器及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3日。

## 環境、社會及管治報告

### B3 發展及培訓

#### 培訓活動

員工培訓是促進本集團人力資源發展的重要元素。我們致力為員工舉辦一系列精心策劃和優質的培訓計劃，以增添員工的工作信心，加強團隊合作，竭力優化服務，從而令員工以至整個部門的表現持續提升。每年針對性為在職員工安排不同範疇的專家授課、外部學習及內部培訓等進行培訓，以提升員工的主要工作技能，為新入職員工安排入職培訓幫助他們盡快瞭解公司及適應工作崗位，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及發掘自己的潛能，在公司穩步前進的同時實現個人的事業發展目標。而董事和高級管理人員更會接受專業培訓，以使他們瞭解最新的公司條例、監管政策及企業管治、財務管理和市場趨勢等信息幫助加強管治理念。

#### 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。

## 環境、社會及管治報告

於報告期內，員工培訓情況統計	單位	2018年	2017年
每名員工完成受訓的平均時數			
按性別劃分			
女性	小時	2.6	5.3
男性	小時	4.4	5.1
按僱傭類型劃分			
普通員工	小時	2.6	5.2
主管及以上員工	小時	6.0	4.8
受訓僱員百分比—按性別劃分			
女性	%	72.1	71.8
男性	%	27.9	28.2

### 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。於招聘員工過程中，本集團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。

本集團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 及B6 供應鏈管理及產品責任

為確保供應產品質量和各類工程項目質素優良，本集團多年來與供應商及承判商通力合作建立長期合作夥伴關係，共享庫存和需求信息、共同抵禦市場風險、及共同研究制定降低成本的策略達至雙贏關係。我們在供應鏈上建立穩健的可持續發展作為基礎，設有標準的招標評估程序，專門用於選購供應商或承判商提供的產品或服務，公平審核甄選各供應商及承判商包括評估其專業資格、過往合作經驗及績效、產品或服務的可持續性等，及考慮其財務穩定性及信用性並持續監察其表現是否合乎標準、合約條款及品質等規定而作出採購合作。

## 環境、社會及管治報告

我們的採購政策公平公正及具透明度，而採購程序對本地或海外的供應商及承判商一視同仁。同時，我們亦從環境因素角度考慮採購，使用更多支持可持續發展的節能產品和服務，儘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，並鼓勵各供應商及承判商推動環保措施和使用環保產品。

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，而進口產品是否具備齊全的國家規定的相關關進口備案證明或文件、完整的入境報關、檢驗檢疫證明等相關文件。並定期審查供應商的經營資格、經營範圍等，是否具有相應的代理授權以維護及保障知識產權。如發現商品有品質或知識產權問題即時將商品撤下，更換供應商及向有關政府部門舉報。

關於工程項目，於開展項目前向承判商或分判商提供指導及發出指引，並監控流程及進行協調工作。在施工期間定期到工地視察，與承判商保持溝通避免錯誤工序發生，監控施工現場環境狀況，巡查施工品質以確保成品和服務品質。

於報告期內並沒有因重大安全及健康理由而需要回收的產品。

### 服務投訴處理

本集團十分重視客戶的意見，並承諾公正審慎處理客戶投訴。我們編制了投訴處理指引明確規範投訴調查工作及反饋流程，安排人員跟進問題和意見，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。

## 環境、社會及管治報告

### 保護客戶私隱

本集團重視與客戶的關係，尊重客戶的隱私權。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位客戶的隱私與安全。

### 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。

我們定下反貪污守則向員工灌輸反貪污意識，嚴格規範各部門以及員工的行為，任何違反相關守則的員工將會受到紀錄處分或被起訴。並要求所有供應商在簽訂合同時約束其員工做到廉潔自律，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2018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、物業開發及物業管理業務。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2018年12月31日止年度的業績載於第73至74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34至47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2018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

本集團深知本集團業務的成功取決於其主要持份者(包括員工、客戶、供應商、銀行、監管機構及股東)的支持。截至2018年12月31日止年度,本集團與其主要持份者並無重大及重要的糾紛。本集團將繼續確保與各主要持份者有效溝通及維持良好關係。

### 股息

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

### 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

有關投資物業變動詳情載於合併財務報表附註16內。

### 股本

本公司股本變動詳情載於合併財務報表附註29。

### 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45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2018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30。

### 董事

截至2018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

#### 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  
洪溫舫女士  
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

繼上一份年報後根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料如下：

- (i) 年報第17至21頁所載董事的最新履歷詳情。

除上文所述者外，並無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

### 借款

於2018年12月31日，本集團借款的詳情載於合併財務報表附註32。

### 承擔

有關本集團的承擔詳情載於合併財務報表附註38。

### 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41內。

附註41(a)(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137,000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0.1%，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41(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41(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。

除上文所述者外，附註41(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。

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。

## 董事會報告

### 董事及控股股東於合約的權益

除第55至60頁本董事會報告「持續關連交易」及合併財務報表附註41「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2018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	588,720,412 (L) (附註3) (附註5)	58.69%
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%

附註：

- 「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。
- 股權概約百分比乃按於2018年12月31日已發行股份1,003,157,915股計算。
- 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588,720,412股股份的權益。
- 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。
- Jaguar Asian已將合共541,722,412股本公司股份抵押，作為Jaguar Asian於2018年2月13日獲獨立第三方提供貸款的擔保。

## 董事會報告

除上文所披露者外，於2018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。

### 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2018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	概約股權百分比
Jaguar Asian Limited	實益擁有人	588,720,412 (L)	58.69%

附註：

1. 「L」代表於股份之好倉。
2. 股權概約百分比乃按於2018年12月31日已發行股份1,003,157,915股計算。
3. Jaguar Asian已將合共541,722,412股本公司股份抵押，作為Jaguar Asian於2018年2月13日獲獨立第三方提供貸款的擔保。

除上述披露外，據董事所知，於2018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。

除上文披露者外，於2018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2018年 12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度的 年度上限金額 人民幣千元
<b>I. 須遵守公告及年度申報規定的持續關連交易</b>						
<b>A. 開支交易：酒店及餐廳協議</b>						
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至住宿服務、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	497	3,802
<b>B. 收益交易：總供應協議</b>						
1	2015年11月18日	益華投資 (附註1)	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	857	6,591
<b>C. 開支交易：租賃及管理協議</b>						
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	-	3,120

## 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2018年 12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度的 年度上限金額 人民幣千元
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	-	6,239
<b>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</b>						
<b>D. 開支交易：租賃及管理協議</b>						
1	2013年3月12日及 2015年11月18日	廣東益華管理 (附註4)	出租位於怡華商業中 心西座第1至4層的 物業	2013年3月12日至 2018年12月31日	10,093	11,007
2	2015年11月18日	廣東益華管理 (附註4)	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	1,320	1,320
3	2016年12月30日	廣東益華管理 (附註4)	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	533	533

## 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2018年 12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度的 年度上限金額 人民幣千元
4	2016年12月30日	廣東益華管理 (附註4)	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	3,061	3,333
			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		
5	2017年11月24日	益華投資 (附註1)	出租位於怡華商業中 心東座201及501室 及西座501及901室	2018年1月1日至 2020年12月31日	3,858	4,127
6	2012年9月1日，經一份 日期為2015年11月18 日的協議補充	益華投資 (附註1)	出租位於怡華商業中 心東座第1至3層的 物業	2012年9月1日至 2022年8月31日	4,202	4,429
7	2010年1月1日及 2015年11月18日	國貿大酒店 (附註5)	出租位於中山市古鎮 國貿大酒店B區第3 層的一部份的物業	2010年1月1日至 2019年12月31日	1,204	1,783

## 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2018年 12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度的 年度上限金額 人民幣千元
8	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6)	出租位於(i)金匯世紀 廣場地庫1層及第1 至3層的物業；	(i) 2009年9月17日至 2019年9月16日	23,121	23,793
			(ii)金匯世紀廣場地庫 1層及迎賓大道118 號的空地	(ii) 2017年1月1日至 2018年12月31日	4,775	4,870
9	2008年9月20日及 2015年11月18日	逸豪酒店 (附註7)	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	1,175	1,175
			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		
10	2017年11月24日	益華廣場實業 (附註8)	中山市創業路3號	2018年1月1日至 2020年12月31日	1,046	1,099
11	2017年11月24日	肇慶加洲新城 (附註9)	肇慶市華生商住中心 商業辦公樓地下室 負一層超市B1-001 商舖	2018年1月1日至 2020年12月31日	4,309	4,597

## 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2018年	截至2018年
					12月31日	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
12	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(「金匯置業 範圍」)地庫一層、 裙樓1至2層及輔屬 樓座2至4層的物業	2006年6月16日至 2023年7月25日	12,150	12,755
租賃及管理協議總額					70,847	74,821

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，並為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。

## 董事會報告

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。
6. 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。
7. 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(董事及控股股東)擁有其45%權益。
8. 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(董事,並為董事及控股股東陳達仁先生之侄及董事陳健仁先生之子)擁有2%權益、另由Higson Holdings Limited(由陳廣仁先生(其為陳達仁先生及陳健仁先生之胞弟)全資擁有之公司)擁有98%權益。
9. 肇慶市加洲新城房地產實業開發有限公司(「**肇慶加州新城**」)為益華投資的非全資附屬公司。

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。

## 董事會報告

### 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。為使本公司更靈活地向該計劃項下合資格參與者授予購股權作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報，更新該計劃項下授予購股權的現有限額，惟根據該計劃將授予任何購股權（不包括先前根據該計劃已授出、尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權）獲行使而可能配發及發行的股份總數不得超逾本公司已發行股份總數10%。更新本公司該計劃已於2018年6月22日舉行的股東週年大會（「**股東週年大會**」）上獲股東批准。根據於2018年6月22日已發行股份1,003,157,915股計算，本公司將獲准許根據該計劃授予最多合共100,315,791份購股權。假設更新後該計劃授權限額獲悉數使用，尚未行使購股權總數將為100,315,791份，並無超逾2018年12月31日已發行股份30%。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2018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2018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2019年6月18日(星期二)至2019年6月21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2019年6月17日(星期一)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**

2019年3月28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

我們已審計益華控股有限公司(以下簡稱「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)列載於第73至200頁的合併財務報表，包括：

- 於2018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(「**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**」)真實而中肯地反映了 貴集團於2018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。

#### 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(「**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。

## 獨立核數師報告

### 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**」）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

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 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2018年12月31日，貴集團的流動負債超出其流動資產約人民幣389,043,000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2019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。

我們取得管理層有關貴集團截至2019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2018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：

## 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

#### 評估營運資金是否足夠

- i. 收入增長率和收取客戶現金的情況：
  - 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2019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；
  - 租金收入：核實租賃協議中來自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；

## 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

#### 評估營運資金是否足夠

- 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。
- 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

#### 投資物業的估值

敬請參閱合併財務報表附註4(d)、附註16及附註40。

於2018年12月31日，貴集團的投資物業（包括兩家酒店、一幅工業用地、多個商業單元及停車位）按公平值計量為人民幣822,170,000元，並於截至該日止年度的合併全面收益表入賬重估收益人民幣30,490,000元。

已獲取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
- 就年末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。投資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年末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

在評估管理層對投資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；
- 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(f)及附註15。

於2018年12月31日，貴集團門店資產為人民幣353,568,000元，減值準備為人民幣57,826,000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，2019年3月28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	
		2018年	2017年
收益	5	773,335	754,312
其他收入	6	3,888	1,479
廉價購買收益	39(b)	–	61,263
投資物業公平值收益	16	30,490	74,715
金融資產公平值虧損	20	(1,005)	–
其他虧損淨額	7	(1,023)	(2,512)
存貨採購及變動	23	(139,304)	(187,319)
持作銷售的已落成物業工程及變動	22	(279,504)	(254,737)
僱員福利開支	10	(95,602)	(97,869)
折舊及攤銷		(24,871)	(27,806)
資產的減值撥備	8	(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	9	(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	11	(44,004)	(39,367)
使用權益法計算享有聯營淨虧損的份額	17	(7,262)	(5,448)
<b>除所得稅前(虧損)/利潤</b>		<b>(102,935)</b>	2,954
所得稅開支	12	(12,236)	(12,743)
<b>年度虧損</b>		<b>(115,171)</b>	(9,789)
<b>其他全面收益：</b>			
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
<b>年度其他全面收益，扣除稅項</b>		<b>–</b>	8,167
<b>年度全面虧損總額</b>		<b>(115,171)</b>	(1,622)

## 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	
		2018年	2017年
<b>以下人士應佔(虧損)/利潤：</b>			
— 本公司擁有人		(117,386)	(11,502)
— 非控股股東權益		2,215	1,713
		(115,171)	(9,789)
<b>以下人士應佔全面(虧損)/收益總額：</b>			
— 本公司擁有人		(117,386)	(3,335)
— 非控股股東權益		2,215	1,713
		(115,171)	(1,622)

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年	2017年
<b>每股基本及攤薄虧損</b>			
<b>(以每股人民幣元列示)</b>	14	(0.1170)	(0.0115)

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	
		2018年	2017年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	167,242	173,031
投資物業	16, 40	822,170	740,610
電腦軟件		4,911	3,162
商譽	39	2,130	–
於一家聯營的投資	17	34,300	41,562
遞延稅項資產	18	3,887	9,205
遞延資產	19	4,044	2,894
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	20	10,568	–
預付款項及其他應收款項	2.2, 24	7,425	49,860
應收關連方款項	41(b)	–	1,370
受限制現金	25	–	11,000
<b>非流動資產總額</b>		<b>1,056,677</b>	1,032,694
<b>流動資產</b>			
發展中物業	21	331,727	457,568
持作銷售的已落成物業	22	141,098	126,034
存貨	23	45,492	43,273
合同成本	2.2	4,979	–
應收賬款、預付款項及其他應收款項	24	189,126	169,974
預付稅款		45,096	40,305
應收關連方款項	41(b)	150,677	107,544
受限制現金	25	32,242	92,527
定期存款	26	69,050	59,750
現金及現金等價物	27	114,803	90,639
<b>分類為持作銷售的資產</b>	28	<b>1,124,290</b>	1,187,614
		–	44,600
<b>流動資產總額</b>		<b>1,124,290</b>	1,232,214
<b>資產總值</b>		<b>2,180,967</b>	2,264,908
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	29	3,956	3,956
其他儲備	30	143,627	136,310
保留盈利		4,031	121,359
		<b>151,614</b>	261,625
<b>非控股股東權益</b>		<b>7,846</b>	7,492
<b>權益總額</b>		<b>159,460</b>	269,117

# 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	
		2018年	2017年
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	32	298,676	230,974
遞延稅項負債	2.2, 18	144,153	166,335
遞延收益	2.2, 33	8,204	1,546
其他應付款項	31	57,141	88,816
非流動負債總額		508,174	487,671
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	31	855,202	655,750
應付關連方款項	41(b)	13,803	16,996
合同負債	2.2	322,246	—
遞延收益	2.2, 33	1,740	3,880
顧客墊款	2.2	—	57,983
就銷售物業收取的訂金	2.2	—	282,307
即期所得稅負債		10,675	699
借款	32	306,812	487,650
法律索償撥備	36(b)	2,855	2,855
流動負債總額		1,513,333	1,508,120
<b>負債總額</b>		<b>2,021,507</b>	1,995,791
<b>權益及負債總額</b>		<b>2,180,967</b>	2,264,908

上述合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

第73至第200頁的財務報表已獲董事會於2019年3月28日授權刊發及由以下董事代表簽署。

范新培

林光正

# 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		
<b>於2017年1月1日的結餘</b>	3,925	159,577	133,899	297,401	5,467	302,868
年度(虧損)/利潤	-	-	(11,502)	(11,502)	1,713	(9,789)
其他全面收益	-	8,167	-	8,167	-	8,167
<b>年度全面收益總額</b>	-	8,167	(11,502)	(3,335)	1,713	(1,622)
<b>與擁有人以擁有人身份進行交易：</b>						
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29(b))的股份	31	(31)	-	-	-	-
分派股息(附註13)	-	(32,441)	-	(32,441)	-	(32,441)
<b>與擁有人以擁有人身份進行交易</b>	31	(31,434)	(1,038)	(32,441)	312	(32,129)
<b>於2017年12月31日的結餘</b>	3,956	136,310	121,359	261,625	7,492	269,117
<b>於2017年12月31日的結餘，按原來呈列 會計政策變動(附註2.2)</b>	3,956	136,310	121,359	261,625	7,492	269,117
	-	-	7,564	7,564	-	7,564
<b>於2018年1月1日的權益總額，重列</b>	3,956	136,310	128,923	269,189	7,492	276,681
年度(虧損)/利潤	-	-	(117,386)	(117,386)	2,215	(115,171)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-
<b>年度全面(虧損)/收益總額</b>	-	-	(117,386)	(117,386)	2,215	(115,171)
<b>與擁有人以擁有人身份進行交易：</b>						
轉撥至法定儲備	-	7,506	(7,506)	-	-	-
附屬公司分派利潤	-	-	-	-	(2,050)	(2,050)
附屬公司擁有人權益的變動(不改變控制權)	-	(189)	-	(189)	189	-
<b>與擁有人以擁有人身份進行交易</b>	-	7,317	(7,506)	(189)	(1,861)	(2,050)
<b>於2018年12月31日的結餘</b>	3,956	143,627	4,031	151,614	7,846	159,460

## 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	
		2018年	2017年
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營業務產生的現金	34(a)	<b>208,134</b>	254,591
已收利息		<b>1,562</b>	918
已付利息		<b>(39,791)</b>	(44,712)
已付所得稅		<b>(18,245)</b>	(19,471)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>151,660</b>	191,326
<b>投資活動的現金流量</b>			
購買附屬公司，扣除購入的現金	39	<b>628</b>	28,284
收到政府補助		<b>12,227</b>	1,060
出售持作銷售的非流動資產的所得款項	28	<b>42,842</b>	–
購買物業、廠房及設備、電腦軟件及其他長期資產		<b>(9,501)</b>	(26,204)
購買保險合同		<b>(11,573)</b>	–
支付投資物業建造成本		<b>(22,172)</b>	(44,293)
注資入本集團的聯營公司	17	<b>–</b>	(34,000)
支付本集團聯營公司的開發項目款項		<b>(52,872)</b>	(67,451)
退還收購訂金		<b>–</b>	8,950
定期存款增加		<b>(9,300)</b>	(29,772)
支付收購代價		<b>(1,809)</b>	(23,328)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(51,530)</b>	(186,754)
<b>融資活動的現金流量</b>			
非控股股東注資		<b>–</b>	312
借款所得款項		<b>357,580</b>	379,776
償還借款		<b>(480,572)</b>	(325,393)
股息分派	13	<b>–</b>	(32,441)
償還應付被收購附屬公司前股東款項		<b>(14,915)</b>	(21,816)
借款的擔保存款減少／(增加)		<b>61,558</b>	(53,397)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(76,349)</b>	(52,959)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
年初現金及現金等價物		<b>90,639</b>	140,157
現金及現金等價物的匯兌收益／(虧損)	7	<b>383</b>	(1,131)
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>114,803</b>	90,639

# 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(「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(「配售及公开发售」)。

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(附註5)。此足以抵銷零售業務其他分部收益減少有餘(附註5)。

有關本集團表現及財務狀況的詳細討論，請參閱第7至16頁的業務及財務回顧。

### 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。

# 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(相當於人民幣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(相當於約人民幣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(附註38(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(附註45(a))。
  - (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(附註45(b)、(c)及(d))。
  - (c) 已取得本公司董事陳達仁先生墊款人民幣38,439,000元(附註45(e))。

## 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)

- (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、繼續可用銀行及其他授信額度，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。

# 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。合併財務報表為本集團(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

合併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(「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：

## 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)

##### (iii) 本集團採納的新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋(續)

- 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及2.14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

# 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) 已頒佈但尚未生效的新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋(續)

##### 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(附註38(b))。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。

# 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 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 按原先行報 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>	2,264,908	-	10,043	2,274,951
<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>	1,995,791	-	2,479	1,998,270
<b>資產淨值</b>	269,117	-	7,564	276,681
保留盈利	121,359	-	7,564	128,923
<b>權益總額</b>	269,117	-	7,564	276,681

## 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 會計政策變動(續)

##### (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。該等新會計政策載列於下文附註2.14。

##### (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。

# 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 會計政策變動(續)

#### (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	-	-	10,043	10,043
遞延稅項負債	166,335	-	2,522	168,857
合同負債	-	343,611	(43)	343,568
遞延收益	5,426	(3,321)	-	2,105
顧客墊款	57,983	(57,983)	-	-
就銷售物業收取的訂金	282,307	(282,307)	-	-
保留盈利	121,359	-	7,564	128,923

## 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 會計政策變動(續)

##### (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」(續)

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	(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

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	13,597	(3,653)	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

## 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 會計政策變動(續)

##### (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」(續)

截至2018年12月31日止年度

	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
合併全面收益表(摘錄)			
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。

# 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 會計政策變動(續)

#### (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」(續)

##### (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)。

## 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 會計政策變動(續)

##### (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」(續)

##### (iii) 有關與客戶之間的合同的資產及負債的呈列(續)

##### 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。

# 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 會計政策變動(續)

#### (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」(續)

##### (iii) 有關與客戶之間的合同的資產及負債的呈列(續)

##### 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。

### 2.3 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2.4)。

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。

#### (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。

## 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 綜合入賬原則及權益會計法(續)

##### (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撇銷。未變現虧損亦予撇除，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2.12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)

### 2.4 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。收購一家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)

#### 2.4 業務合併(續)

當部分現金代價延遲支付時，日後應付金額於交易日貼現至現值。所用貼現率為實體的遞增借貸利率，即以類似條款及條件從獨立金融機構取得類似的借款。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。

#### 2.5 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。

#### 2.6 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。

#### 2.7 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)

### 2.7 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合併全面收益表的「融資成本」內呈列。與流動賬相關的外匯收益及虧損於合併全面收益表的「其他經營開支」內呈列。所有其他匯兌收益及虧損於合併全面收益表的「其他收益／(虧損)淨額」內呈列。

### 2.8 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)

#### 2.8 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。

#### 2.9 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。

# 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)

### 2.10 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。

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。

### 2.11 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。

### 2.12 非金融資產減值

並無確定可使用年期的商譽無需攤銷，但每年進行減值測試，並於出現事件或情況轉變顯示可能出現減值時更頻密地進行減值檢討。當有事件或情況變動顯示賬面值可能不可收回時，則會就其他資產進行減值檢討。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入(基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流入)的最低層級(現金產出單元)歸納。出現減值的非金融資產(商譽除外)乃於各報告期末進行減值撥回可能性的檢討。

## 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 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同項下的合同權利等資產除外。

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合併資產負債表內與其他資產分開呈列。

#### 2.14 其他金融資產

##### (i) 分類

自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：

- 其後以公平值計量且其變動計入損益計量；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體對管理金融資產及現金流量的合同條款之業務模式而定。

本集團僅於其管理該等資產的業務模式改變時方重新分類債務投資。

# 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)

### 2.14 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(倘並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益中列賬開支。

#### 債務工具

債務工具其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為兩種計量類別：

按攤銷成本：為收取合同現金流量而持有，且現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入融資收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他收益／(虧損)中與外匯收益／(虧損)一併列示。減值虧損於合併全面收益表中作為獨立項目列示。

以公平值計量且其變動計入損益：不符合攤銷成本標準之資產或以公平值計量且其變動計入其他全面收益(「以公平值計量且其變動計入其他全面收益」)之金融資產乃以公平值計量且其變動計入損益計量。隨後以公平值計量且其變動計入損益之債務投資之收益或虧損於損益中確認，並於產生期間按淨額呈列於金融資產的公平值收益／(虧損)中。

## 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)

#### 2.14 其他金融資產(續)

##### (iv) 減值

於初步確認時，本集團按金融資產之公平值加(倘並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。以公平值計量且其變動計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中列賬開支。

自2018年1月1日起，本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本列賬之債務工具相關之預期信用損失。所採用減值方法視乎信貸風險是否大幅增加而定。

就應收賬款而言，本集團使用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定自應收款項初步確認起確認預期存續期損失，進一步詳情載於附註3.1(b)。

##### (v) 截至2017年12月31日應用的會計政策

本集團已追溯應用經修改香港財務報告準則第9號，但選擇未重列比較資料。因此，比較資料依舊按照與本集團以往相一致的會計政策入賬。

截至2017年12月31日，本集團將其金融資產分類為以下類別：

- 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產；及
- 貸款及應收款項。

有關各類金融資產的詳情，請參閱附註35。

# 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)

### 2.14 其他金融資產(續)

#### (v) 截至2017年12月31日應用的會計政策(續)

##### (i) 其後計量

初步確認的計量並無對香港財務報告準則第9號的採納造成變動，見上文所述。

於初步確認後，貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公平值列賬。因公平值變動產生的收益或虧損於損益中「金融資產的公平值收益／(虧損)」中確認。如何釐定金融工具公平值的詳情載於附註3.3(a)。

##### (ii) 減值

本集團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。

##### 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。資產賬面值予以遞減，而虧損金額於損益內確認。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同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。

## 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)

#### 2.14 其他金融資產(續)

##### (v) 截至2017年12月31日應用的會計政策(續)

##### (ii) 減值(續)

按攤銷成本列賬的資產(續)

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於損益內確認撥回。

應收賬款的減值測試載於附註3.1(b)。

#### 2.15 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同的若干情況下予以抵銷。

#### 2.16 財務擔保合同

在擔保簽訂的同時，財務擔保合同確認為一項金融負債。該負債按公平值初步計量，並且後續按以下兩者中較高者計量：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」下的預期信用損失模式釐定的金額；及
- 初步確認的金額減去，如適用，按香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」原則確認的收入累計金額。

財務擔保的公平值由基於債務工具下要求的合同支付金額與無需保證的支付金額之間的，或與作為承擔責任付予第三方的預計金額之間的現金流量差異的現值決定。

當與聯營之貸款或其他應付款相關的擔保不提供補償時，公平值作為投入列賬並且確認為投資成本的一部分。

## 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)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.17 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。

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。

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。

#### 2.18 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。

#### 2.19 存貨

存貨包括持作直接銷售的商品、遊戲機產品及低值消耗品，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。

## 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 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無條件的代價金額確認，除非當中含有重大融資成份，在該情況下按公平值確認。本集團持有應收賬款旨在收取合同現金流量，故其後使用實際利率法按攤銷成本計量。本集團應收賬款及其他應收款項的會計政策的進一步詳情及本集團減值政策的描述分別載於附註24及附註3.1(b)。

#### 2.21 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。

#### 2.22 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)。

#### 2.23 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。

## 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

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。

#### 2.25 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。

## 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 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及其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。

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。

# 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 即期及遞延所得稅(續)

#### (ii) 遞延所得稅(續)

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。

### 2.27 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)

#### 2.27 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。

#### 2.28 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。

# 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)

### 2.29 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。

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款項於合併資產負債表中流動負債項下的「合同負債」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。

## 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)

#### 2.29 收益確認(續)

##### (iii) 銷售貨品－客戶忠誠計劃(合同負債)

**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分總數計算。獎賞積分將於初始銷售後下一年1月31日屆滿。

##### (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。

# 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)

### 2.29 收益確認(續)

#### (vii) 顧問服務收入

**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。

#### (viii) 特許經營費收入

**確認時間：**特許經營費收入於根據合約提供特許經營服務的會計期間內確認。

**收益計量：**收益金額按合約下應收款金額計量。

### 2.30 每股盈利

#### (i) 每股基本盈利

每股基本盈利乃除以下列項目後計算得出：

- 本公司擁有人應佔盈利(扣除普通股以外之任何權益成本)

除以財政年度內已發行普通股加權平均數，並就年內已發行普通股(不包括就庫存股份)的股利調整。

#### (ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及：

- 利息的除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關的其他融資成本，及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，額外普通股加權平均數將會增加。

## 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)

#### 2.31 租賃

擁有權的大部分風險及回報轉讓至本集團(作為承租人)的租賃被分類為經營租賃(附註38)。經營租賃付款(扣除自出租人收取的任何優惠)於租期內按直線基準自損益扣除。

本集團作為出租人的經營租賃之租賃收入按直線法於租期確認為收入(附註5及16)。相關租賃資產根據性質納入合併資產負債表。

#### 2.32 股息分派

就於報告末期或報告期末之前已宣派但於報告期末時尚未分派的已宣派股息(已適當授權及不再由實體酌情決定)的款項作出撥備

#### 2.33 獎賞積分負債

本集團設立一項客戶忠誠計劃，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及超市的產品時，其等同現金。

獎賞積分乃根據積分及商品相對的單獨售價，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。與獎賞積分負債有關的遞延收入於積分換取禮品時確認為收益。

## 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)

#### 2.34 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。

與購買物業、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。附註6提供本集團如何將政府補助金入賬的其他資料。

#### 2.35 利息收入

來自以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公平值收益／(虧損)淨額。

若利息收入賺取自金融資產，則呈列為融資收入，詳見下文附註11。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入乃就一項金融資產賬面總值按實際利率計算得出，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。對於出現信貸減值的金融資產，乃就該金融資產賬面淨值按實際利率計算得出(經扣除虧損撥備)。

# 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)

## 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、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(「港元」)、美元(「美元」)及澳元(「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：

	2018年12月31日			2017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	2,397	7	4	524	230	24
應收賬款及 其他應收款項	4,668	5,400	-	101	-	-
應收關連方款項	83	-	-	-	-	-
應付賬款及 其他應付款項	(33,170)	-	-	(1,289)	-	(43)
借款	(261,049)	(8,148)	-	(205,248)	(9,310)	-

# 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)

## 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)

於損益中確認的金額

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	
	2018年	2017年
計入其他經營開支的 外匯(虧損)/收益淨額(附註9)	(8,025)	4,373
計入其他收益/(虧損)的 外匯收益/(虧損)淨額(附註7)	383	(1,131)
計入融資費用的 外幣借款匯兌(虧損)/收益 (附註11)	(7,708)	7,504
於扣除年度所得稅前(虧損)/利潤 確認的外匯(虧損)/ 收益淨額合計	(15,350)	10,746

#### 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2018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14,381,000元(2017年12月31日：增加/減少人民幣10,316,000元)，主要由於換算港元計值的現金及現金等價物、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收益/(虧損)所致。

利潤對港元兌人民幣匯率變動的敏感度較高，而本集團承受其他外匯變動的風險不大。

## 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2018年及2017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：

	2018年 12月31日	佔總貸款 百分比(%)	2017年 12月31日	佔總貸款 百分比(%)
浮息借款	196,285	32%	335,570	47%

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

##### (i) 風險管理

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2018年及2017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)

##### (i) 風險管理(續)

就有關佣金收入、管理費、租金收入、服務收入及第三方支付平台的應收賬款而言，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。

##### (ii) 金融資產減值

本集團有一類金融資產須應用預期信用損失模式：

- 主要有關佣金收入、管理費、服務收入、租金收入及第三方支付平台的應收賬款

儘管現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，所識別減值虧損不大。

##### 應收賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用損失，當中就所有應收賬款使用存續期預期損失撥備。

為計量預期信用損失，應收賬款已根據共同享有的信貸風險特徵及逾期天數分類。

預期損失率乃根據分別於2018年12月31日或2018年1月1日前12個月期間收入的付款情況及此期間內錄得的相應過往信用損失。過往損失率會作出調整，以反映影響客戶償付應收款項能力的宏觀經濟因素的目前及前瞻性資料。

## 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)

##### (ii) 金融資產減值(續)

##### 應收賬款(續)

按該基準，於2018年12月31日及2018年1月1日(於採納香港財務報告準則第9號)有關應收賬款的虧損撥備釐定如下：

2018年12月31日	即期	已逾期	總計
預期損失率	–	2.78%	
賬面總值－應收賬款	22,251	7,837	30,088
<b>虧損撥備</b>	–	218	218

2018年1月1日	即期	已逾期	總計
預期損失率	–	2.78%	
賬面總值－應收賬款	19,442	10,785	30,227
<b>虧損撥備</b>	–	300	300

於2017年12月31日有關應收賬款的期末虧損撥備與於2018年1月1日的期初虧損撥備以及於2018年12月31日的期末虧損撥備之對賬如下：

	應收賬款 2018年
於2017年12月31日的期末虧損撥備 (根據香港會計準則第39號計算)	300
透過期初保留盈利重列的金額	–
於2018年1月1日的期初虧損撥備 (根據香港財務報告準則第9號計算)	300
於年內損益確認的虧損撥備增加	218
撥回未動用金額	(300)
<b>於2018年12月31日的期末虧損撥備</b>	<b>218</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)

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 金融資產減值(續)

##### 應收賬款(續)

當不存在可收回的合理預期時，應收賬款予以撇銷。不存在可收回的合理預期的指標包括(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃及無法就逾期超過60日的賬款作出合約付款。

應收賬款的減值虧損於經營溢利內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已撇銷的金額則計入同一項目。

##### 以往應收賬款減值之會計政策

於過往年度，應收賬款之減值乃基於產生虧損模式評估。已知無法收回的個別應收款項透過直接調低賬面值予以撇銷。其他應收款項進行集體評估，以釐定是否有客觀證據證明已發生但尚未識別的減值情況。對於該等應收款項，估計減值虧損以獨立的減值撥備確認。若出現以下任何指標，則本集團視為減值證據：

- 債務人陷入嚴重財困；
- 債務人可能陷入破產或財務重組；及
- 拖欠或遲交付款(逾期超過60日)。

當不預期收回額外現金時，則已確認減值虧損的應收款項與撥備予以撇銷。

## 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)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 金融資產減值(續)

按攤銷成本的其他金融資產

按攤銷成本的其他金融資產包括應收關連方款項及其他應收款項。

於2017年12月31日按攤銷成本的其他金融資產的虧損撥備與於2018年1月1日的期初虧損撥備及於2018年12月31日的期末虧損撥備之對賬如下：

	應收		總計
	關連方款項	其他應收款項	
於2017年12月31日的期末虧損撥備 (根據香港會計準則第39號計算)	1,206	597	1,803
透過期初保留盈利重列的金額	-	-	-
於2018年1月1日的期初虧損撥備 (根據香港財務報告準則第9號計算)	1,206	597	1,803
於期內損益確認的撥備增加	-	5,662	5,662
於2018年12月31日的期末虧損撥備	1,206	6,259	7,465

## 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)

##### (ii) 金融資產減值(續)

年內，於損益確認有關已減值金融資產的虧損如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
減值虧損		
— 個別已減值應收款項 (過往會計政策)	—	2,103
— 應收賬款虧損撥備變動	218	—
— 其他應收款項的虧損撥備變動	5,662	—
金融資產減值虧損淨額	5,880	2,103

##### (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(2017年12月31日：無)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	
	2018年	2017年
浮動利率		
— 於一年內到期(銀行貸款)	77,524	60,000
— 於一年後到期(銀行貸款)	19,775	33,985
	97,299	93,985

## 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)

### 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
<b>於2018年12月31日</b>					
應付賬款及其他應付款項 (不包括其他應付稅項 及附加費)	832,688	47,865	686	8,590	889,829
應付關連方款項	13,803	-	-	-	13,803
借款	338,897	190,127	128,187	25,105	682,317
	1,185,388	237,992	128,873	33,695	1,585,949
<b>於2017年12月31日</b>					
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

# 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34(b))

除以

「權益」總額 (見合併資產負債表所示，包括非控股股東權益)。

本集團於2018年及2017年12月31日的資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
淨債項 (附註34(b))	490,685	627,985
權益總額	159,460	269,117
淨債項與權益的比率	307.7%	233.4%

## 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) 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金融工具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金融工具分為三個層次。各層次的說明詳述下表。

於2018年12月31日

經常性公平值計量	附註	第1層	第2層	第3層	總計
金融資產					
以公平值計量且其					
變動計入損益					
的金融資產					
— 保險合同	20	10,568	—	—	10,568

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：**在活躍市場買賣的金融工具的公平值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1層。

**第2層：**並非於活躍市場買賣的金融工具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。倘計算工具公平值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第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，則該工具列入第3層。此乃非上市股本證券的情況。

## 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)

#### 3.3 公平值估計(續)

##### (b) 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。各層次的說明載於附註3.3(a)。

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。

有關以公平值計量且其變動計入損益的金融資產，敬請參閱附註20。有關按公平值計量的投資物業的披露，敬請參閱附註16。有關投資物業於年末的公平值評估的披露，敬請參閱附註40。

## 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2018年12月31日及2017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。

	抵銷對合併資產負債表的影響		並無抵銷的相關金額		
	總額	於合併資產負債表抵銷的總額	呈列於合併資產負債表的淨額	金融工具抵押品	淨額
<b>2018年</b>					
<b>金融資產</b>					
以公平值計量且其變動					
計入損益的金融資產 (附註(a))	10,568	-	10,568	(8,148)	2,420
受限制現金 (附註(a))	32,242	-	32,242	(3,782)	28,460
應收關連方款項 (附註(b))	262,569	(111,892)	150,677	-	150,677
	<b>305,379</b>	<b>(111,892)</b>	<b>193,487</b>	<b>(11,930)</b>	<b>181,557</b>
<b>金融負債</b>					
借款 (附註(a))	605,488	-	605,488	(11,930)	593,558
應付關連方款項 (附註(b))	125,695	(111,892)	13,803	-	13,803
	<b>731,183</b>	<b>(111,892)</b>	<b>619,291</b>	<b>(11,930)</b>	<b>607,361</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)

## 3 財務風險管理(續)

### 3.4 金融資產及金融負債的抵銷(續)

	抵銷對合併資產負債表的影響		並無抵銷的相關金額		
	於合併資產 負債表 總額	抵銷的總額	呈列於 合併資產 負債表 的淨額	金融 工具抵押品	淨額
<b>2017年</b>					
<b>金融資產</b>					
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
<b>金融負債</b>					
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

(a) 借款抵押品

本集團已抵押投資物業、以公平值計量且其變動計入損益的金融資產、發展中物業、持作銷售的已落成物業及受限制現金，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37。

(b) 抵銷安排

根據本公司與本集團若干關連方於2018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111,892,000元(2017年12月31日：人民幣78,910,000元)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)

### 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。

#### (a) 中國企業所得稅(「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。

#### (b) 中國土地增值稅撥備

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。

本集團須繳納中國土地增值稅，並已計入本集團所得稅開支。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)

### (c) 獎賞積分負債

積分為顧客提供未訂約不會獲得的重大權利。因此，向顧客承諾提供積分是一項獨立的履約責任。交易價格按相對單獨售價基準分配至產品及積分。管理層按於積分換購時給予折扣的基準及按過往經驗得出換購的可能性對每積分的單獨售價進行估計。

已售產品的單獨售價按零售價進行估計。由於折扣僅在罕見情況下方授出，故不予考慮。

### (d) 投資物業的公平值

投資物業於年末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40內披露。

### (e) 應收賬款及其他應收款項減值

應收賬款及其他應收款項虧損撥備乃基於違約風險及預期損失率的假設。本集團於作出該等假設及挑選計算減值所用的輸入數據時行使判斷，並考慮本集團的過往歷史、現行市況以及於各報告期末的前瞻性估計。

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。

## 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)

#### (f) 物業、廠房及設備減值撥備

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。

#### (g) 發展中物業及持作銷售的已落成物業減值撥備

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) 存貨之可變現淨值

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。管理層於各報告期末重新評估該等估計。

## 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等)；
- (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等)；
- (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)；

## 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)

- (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，以及附屬公司的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撥備；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撥備；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淨虧損的份額，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。

# 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2018年12月31日止年度的分部業績：

	百貨店 人民幣千元	超市及 便利店 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	物業開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 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
資產的減值撥備(不包括物業、 廠房及設備的減值撥備)	(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、廠房及設備的減值撥備									(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 土地增值稅費用)									(94,527)
未分配所得稅開支									(20,644)
年度虧損									(115,171)
折舊及攤銷									24,871
物業、廠房及設備的減值撥備									20,228

## 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2017年12月31日止年度的分部業績：

	百貨店 人民幣千元	超市及 便利店 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	物業開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 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
資產的減值撥備(不包括 物業、廠房及設備的 減值撥備)	(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、廠房及設備的減值撥備									(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、廠房及設備的減值撥備									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)

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

(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。

### 6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
政府補助金	<b>3,888</b>	1,479

## 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 其他虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
提早終止租賃協議賠款	(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)
	<b>(1,023)</b>	<b>(2,512)</b>

### 8 資產減值撥備

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
物業、廠房及設備減值撥備 (附註15)	20,228	17,095
持作銷售的已落成物業減值撥備 (附註22)	5,840	10,121
存貨減值撥備 (附註23)	984	796
應收賬款減值撥備 (附註24)	218	300
其他應收款項減值撥備 (附註24)	5,662	597
應收關連方款項減值撥備 (附註41)	—	1,206
	<b>32,932</b>	<b>30,115</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)

### 9 其他經營開支

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
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
	<b>133,334</b>	<b>111,280</b>

### 10 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
工資及薪金	79,703	80,122
社保成本	11,021	11,515
福利及其他利益	4,878	6,232
	<b>95,602</b>	<b>97,869</b>

#### (a) 五名最高薪酬人士

截至2018年及2017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，彼等的薪酬在附註44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 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
<b>融資收入</b>		
— 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
<b>融資收入</b>	<b>2,034</b>	1,317
<b>融資成本</b>		
— 債券的利息開支	(11,820)	(5,774)
— 銀行借款的利息開支	(13,561)	(24,080)
— 其他借款的利息開支	(12,949)	(19,295)
— 借款的匯兌(虧損)/收益	(7,708)	7,504
	(46,038)	(41,645)
資本化金額	—	961
<b>已支銷融資成本</b>	<b>(46,038)</b>	(40,684)
<b>融資成本淨額</b>	<b>(44,004)</b>	(39,367)

## 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

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	2017年
<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>	13,266
<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>	(523)
<b>所得稅開支</b>	<b>12,236</b>	12,743

- (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	
	2018年	2017年
除所得稅前(虧損)/利潤	(102,935)	2,954
按企業所得稅稅率25%(2017年:25%)計稅	(25,734)	739
以下各項的稅務影響:		
—若干公司採用不同的所得稅稅率	8,943	(588)
—報告聯營公司業績(扣除稅項)	1,816	1,362
—不可扣稅開支	7,149	1,431
—廉價購買收益	—	(15,316)
—動用過往未確認的稅項虧損	(978)	(107)
—並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	25,789	21,915
—其他	3,659	214
中國企業所得稅	20,644	9,650
中國土地增值所得稅	(8,408)	3,093
所得稅開支	12,236	12,743

# 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					
	2018年			2017年		
	除稅前	稅項支銷	除稅後	除稅前	稅項支銷	除稅後
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
遞延稅項(附註18)	-	-	-	-	(2,723)	-

### (d) 稅項虧損

	於12月31日	
	2018年	2017年
並無確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損	<b>313,565</b>	214,321
按企業所得稅稅率25%計稅的潛在稅項抵免	<b>78,391</b>	53,580

於2018年12月31日，本集團並無就虧損約人民幣313,565,000元(2017年12月31日：人民幣214,321,000元)確認遞延所得稅資產人民幣78,391,000元(2017年12月31日：人民幣53,580,000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	
	2018年	2017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	<b>204,691</b>	192,038
與上述暫時性差額相關的未確認遞延稅項負債	<b>20,469</b>	19,204

於2018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20,469,000元（2017年12月31日：人民幣19,204,000元）。有關金額永久再投資。於2018年12月31日未匯出盈利合計人民幣204,691,000元（2017年12月31日：人民幣192,038,000元）。

### 13 股息

於2017年派發股息38,058,000港元（每股0.05港元，合共相當於人民幣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）。

## 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

#### (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	2017年
本公司擁有人應佔虧損	(117,386)	(11,502)
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(以每股人民幣元列示)	(0.1170)	(0.0115)

#### (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。

## 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
<b>截至2017年12月31日止年度</b>							
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	-	-	54	70	19	28,727	28,870
轉撥自持作銷售的已落成物業 (附註22)	-	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
<b>於2017年12月31日</b>							
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
<b>截至2018年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	92,613	5,907	4,562	1,617	12,738	55,594	173,031
添置	25,942	5	1,824	882	5,526	8,633	42,812
收購一家附屬公司(附註39)	-	-	26	-	-	-	26
出售	(16,526)	-	(1,945)	(1,110)	(2,072)	-	(21,653)
轉撥	27	39,918	-	-	-	(39,945)	-
折舊	(18,340)	(713)	(1,430)	(546)	(3,431)	-	(24,460)
因資產出售導致撥出累計折舊	5,953	-	900	778	2,028	-	9,659
減值費用(附註8)	(20,228)	-	-	-	-	-	(20,228)
因出售一家附屬公司導致轉撥減值	8,055	-	-	-	-	-	8,055
年末賬面淨值	77,496	45,117	3,937	1,621	14,789	24,282	167,242
<b>於2018年12月31日</b>							
成本	314,908	45,981	19,993	5,063	38,660	24,282	448,887
累計折舊	(180,533)	(864)	(16,056)	(3,442)	(22,924)	-	(223,819)
累計減值費用	(56,879)	-	-	-	(947)	-	(57,826)
賬面淨值	77,496	45,117	3,937	1,621	14,789	24,282	167,242

## 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
<b>截至2017年12月31日止年度</b>			
於1月1日期初結餘	101,903	394,332	496,235
收購一家附屬公司	–	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28)	–	(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
<b>於12月31日期末結餘</b>	<b>107,665</b>	<b>632,945</b>	<b>740,610</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>			
於1月1日期初結餘	107,665	632,945	740,610
其後開支資本化	–	51,070	51,070
轉撥	571,965	(571,965)	–
在損益內確認的重估收益	25,940	4,550	30,490
<b>於12月31日期末結餘</b>	<b>705,570</b>	<b>116,600</b>	<b>822,170</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)

### 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	
	2018年	2017年
租金收入	23,478	2,044
不產生租金收入的物業的直接經營費用	(6,940)	(2,483)
公平值收益	30,490	74,715

#### (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37。

#### (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38(a)。

#### (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	
	2018年	2017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	37,846	38,060
— 超過一年但不超過五年	150,592	172,616
— 超過五年	257,397	346,903
	445,835	557,579

## 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2018年及2017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。

小霸王與一家供應商訂立有關芯片開發項目(「開發項目」)的半定製開發協議。於截至2018年12月31日止年度內，已就開發項目支付8,000,000美元(相當於人民幣52,872,000元)(2017年：13,500,000美元(相當於人民幣90,519,000元))予供應商。由於已達到若干開發里程碑，須於截至2019年12月31日止年度就開發項目進一步支付6,570,000美元(相當於人民幣45,091,000元)予供應商。與開發項目特別相關的所有成本於2018年芯片開發完成時以無形資產入賬。

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	
	2018年	2017年
於1月1日	<b>41,562</b>	13,010
添置	-	34,000
享有一家聯營公司除稅後虧損的份額	<b>(7,262)</b>	(5,448)
於12月31日	<b>34,300</b>	41,562

## 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2018年12月31日及截至該日止年度對本集團而言屬重大的小霸王王的摘要財務資料。

#### (a) 摘要資產負債表

	於12月31日	
	2018年	2017年
現金及現金等價物	547	251
有關開發項目的預付款*	–	153,738
無形資產*	208,665	–
其他資產	32,308	5,672
<b>資產總值</b>	<b>241,520</b>	<b>159,661</b>
應付賬款及其他應付款項	95,975	729
應付關連方款項	113,560	111,555
其他負債	–	2,570
<b>負債總額</b>	<b>209,535</b>	<b>114,854</b>
股本	61,986	59,986
累計虧損	(30,001)	(15,179)
<b>資產淨值</b>	<b>31,985</b>	<b>44,807</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)

### 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	
	2018年	2017年
收益**	751	7,590
其他收入	—	4,008
其他收益**	20,842	9,388
存貨採購及變動	(549)	(6,212)
僱員福利開支	(1,301)	(5,597)
折舊及攤銷	(27,592)	(206)
其他經營開支	(6,973)	(16,867)
<b>除所得稅前虧損</b>	<b>(14,822)</b>	<b>(7,896)</b>
所得稅開支	—	(3,222)
<b>年度虧損</b>	<b>(14,822)</b>	<b>(11,118)</b>
<b>其他全面收益</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>全面虧損總額</b>	<b>(14,822)</b>	<b>(11,118)</b>

\* 於2018年完成開發項目後，所有項目成本已撥充資本為無形資產，並按五年期攤銷。

\*\* 於2018年，聯營公司出售一家附屬公司的收益為人民幣20,842,000元，而其業務已轉出。

## 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	
	2018年	2017年
於1月1日的資產淨值	44,807	21,925
年度虧損	(14,822)	(11,118)
其他全面收益	—	—
本集團注資及歸屬於本集團的資本	—	34,000
其他股東注資及歸屬於其他股東的資本	2,000	—
於12月31日的資產淨值	31,985	44,807
調節項目：將由其他股東注入的資本	38,014	40,014
於12月31日的經調節資產淨值	69,999	84,821
於小霸王的權益	34,300	41,562
賬面值	34,300	41,562

(d) 本集團已向小霸王的供應商提供財務擔保(附註36(a))。

#### (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：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
技術服務成本	—	136,582
物業、廠房及設備	—	280
	—	136,862

## 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：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
— 不超過一年	—	4,286
— 超過一年但不超過五年	—	8,923
	—	13,209

於2018年，聯營公司出售一家附屬公司，而其經營租賃承諾已轉出。

### 18 遞延所得稅

#### (a) 遞延稅項資產

	於12月31日	
	2018年	2017年
<b>結餘包括以下各項應估的暫時性差額：</b>		
累計開支及遞延收益	635	1,727
稅項虧損	11,491	13,623
	12,126	15,350
其他	2,933	2,110
遞延稅項資產總額	15,059	17,460
根據抵銷條文抵銷遞延稅項負債(附註(b))	(11,172)	(8,255)
遞延稅項資產淨額	3,887	9,205

## 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			總計
	收益	稅項虧損	其他	
於2017年1月1日	1,409	7,539	4,180	13,128
收購一家附屬公司	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
收購一家附屬公司(附註39)	–	877	–	877
在損益(支銷)/貸記	(1,092)	(3,009)	823	(3,278)
於2018年12月31日	635	11,491	2,933	15,059

# 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	
	2018年	2017年
<b>結餘包括以下各項應估的暫時性差額：</b>		
加速稅項折舊	<b>8,030</b>	11,437
投資物業公平值超過稅基	<b>90,519</b>	76,431
發展中物業公平值超過稅基	<b>19,504</b>	39,888
收購附屬公司的土地增值稅	<b>21,221</b>	40,762
持作銷售的已落成物業公平值超過稅基	<b>7,556</b>	3,513
物業、廠房及設備公平值超過稅基	<b>3,343</b>	1,741
	<b>150,173</b>	173,772
其他	<b>5,152</b>	818
遞延稅項負債總額	<b>155,325</b>	174,590
根據抵銷條文抵銷遞延稅項資產(附註(a))	<b>(11,172)</b>	(8,255)
遞延稅項負債淨額	<b>144,153</b>	166,335

## 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	發展中 物業 公平值 超過稅基	收購 附屬公司 的土地 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2017年1月1日	10,786	39,039	36,785	25,150	-	-	883	112,643
收購一家附屬公司	-	15,990	10,646	16,912	9,658	1,741	4,239	59,186
在損益支銷/(貸記)	651	18,679	(7,543)	(1,300)	(6,145)	-	(4,304)	38
在其他全面收益貸記	-	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
採納香港財務報告準則 第15號的影響(附註2.2)	-	-	-	-	-	-	2,511	2,511
於2018年1月1日	11,437	76,431	39,888	40,762	3,513	1,741	3,329	177,101
轉撥及其他	-	-	(20,384)	-	18,782	1,602	(2,511)	(2,511)
在損益(貸記)/支銷	(3,407)	14,088	-	(19,541)	(14,739)	-	4,334	(19,265)
於2018年12月31日	8,030	90,519	19,504	21,221	7,556	3,343	5,152	155,325

### 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 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
於1月1日	-	-
於收購日期的公平值	11,573	-
在損益內確認的重估虧損	(1,005)	-
於12月31日	10,568	-

於2018年2月9日，本公司為陳正陶先生(本公司董事)購買保費為1,831,000美元(相當於人民幣11,573,000元)的人壽保險，受益人為本公司，所投保額為10,000,000美元(相當於人民幣68,632,000元)。

由於人壽保險涉及不確定利率的重大保險風險，故分類為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產，並於2018年12月31日使用現金退保價值列賬作為其後計量。

有關本集團抵押非流動資產作擔保的資料，請參閱附註37。

### 21 發展中物業

	於12月31日	
	2018年	2017年
於1月1日	457,568	376,872
發展中物業於收購日期的公平值	-	267,227
其後開支資本化	174,567	116,075
轉撥至持作銷售的已落成物業(附註22)	(300,408)	(302,606)
於12月31日	331,727	457,568

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37。

## 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 持作銷售的已落成物業

	於12月31日	
	2018年	2017年
於1月1日	<b>126,034</b>	–
發展中物業於收購日期的公平值	–	94,000
轉撥自發展中物業 (附註21)	<b>300,408</b>	302,606
轉撥至物業、廠房及設備 (附註15)	–	(5,714)
已售物業成本	<b>(279,504)</b>	(254,737)
減值支出 (附註8)	<b>(5,840)</b>	(10,121)
於12月31日	<b>141,098</b>	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37。

### 23 存貨

	於12月31日	
	2018年	2017年
持作直接銷售商品	<b>28,608</b>	43,028
遊戲機產品	<b>17,049</b>	–
低值消耗品	<b>1,189</b>	1,041
	<b>46,846</b>	44,069
減：減值支出	<b>(1,354)</b>	(796)
	<b>45,492</b>	43,273

## 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 存貨(續)

截至2018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139,304,000元(2017年：人民幣187,319,000元)。

撇減存貨至可變現淨值為人民幣984,000元(2017年：人民幣796,000元)。該等款項於截至2018年12月31日止年度確認為開支，並在損益內計入「資產減值撥備」(附註8)。

年內，本集團出售已逾期商品為人民幣426,000元，並自減值支出撥備予以撇銷。

### 24 應收賬款、預付款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2018年	2017年
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
應收賬款及其他應收款項總額	202,431	220,731
減：減值支出(附註8)	(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)
	189,216	169,974

## 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 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2018年及2017年12月31日的賬面值與其公平值相若。

(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	2017年
應收賬款		
— 2個月內	22,251	19,442
— 超過2個月	7,837	10,785
	<b>30,088</b>	30,227

(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佣金收入、管理費及服務收入，其信貸期一般介乎30至60天之間。

(d) 於2018年12月31日，約人民幣7,619,000元(2017年12月31日：人民幣10,485,000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2018年12月31日，本集團認為將極難以收回任何其他應收款約人民幣5,662,000元(2017年12月31日：人民幣597,000元)，故已作出悉數撥備。

(f) 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)

### 25 受限制現金

	於12月31日	
	2018年	2017年
有關建造預售物業的擔保存款 (附註(a))	21,606	29,712
有關消費卡的擔保存款 (附註(b))	4,204	1,045
有關借款的擔保存款 (附註(c))	3,782	65,340
其他	2,650	7,430
	<b>32,242</b>	103,527

所有受限制現金均以人民幣計值。

- (a) 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。
- (b) 於2018年及2017年12月31日，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。
- (c) 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。

### 26 定期存款

於2018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% (2017年12月31日：1.5%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)

### 27 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2018年	2017年
銀行現金	110,793	85,873
手頭現金	4,010	4,766
	<b>114,803</b>	90,639

### 28 持作銷售的非流動資產

	於12月31日	
	2018年	2017年
在建中投資物業 (附註16)	–	44,600

於2017年11月，董事決定出售物業C座五樓至二十二樓。出售已於2018年內完成，並已確認出售虧損人民幣1,758,000元。

### 29 股本

普通股變動：

	普通股數目 (千股)	股本 人民幣千元
於2017年1月1日	497,904	3,925
股份分拆 (附註(a))	497,904	–
發行2016年以股代息計劃 (附註(b)) 的股份	7,351	31
於2017年12月31日	1,003,159	3,956
於2018年1月1日及2018年12月31日	<b>1,003,159</b>	<b>3,956</b>

(a) 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」）。

## 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 股本 (續)

(b) 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（「2016年以股代息計劃」）。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。

### 30 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
<b>於2017年1月1日的結餘</b>	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)
<b>於2017年12月31日的結餘</b>	91,562	14,273	16,250	14,225	136,310
<b>於2018年1月1日的結餘</b>	91,562	14,273	16,250	14,225	136,310
撥款至法定儲備金	-	7,506	-	-	7,506
於一家附屬公司擁有權 權益變動而沒有改變 控制權	-	-	-	(189)	(189)
<b>於2018年12月31日的結餘</b>	91,562	21,779	16,250	14,036	143,627

## 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 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。

### 31 應付賬款及其他應付款項

	於12月31日	
	2018年	2017年
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	(57,141)	(88,816)
	<b>855,202</b>	655,750

# 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 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	2017年
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>	79,712

## 32 借款

	於12月31日	
	2018年	2017年
<b>非流動</b>		
長期借款		
— 債券—無抵押(附註(a))	178,697	68,108
— 債券—有抵押(附註(b))	42,910	22,951
— 銀行借款—有抵押(附註(c))	111,785	300,603
— 其他借款—無抵押(附註(d))	96,621	118,698
— 其他借款—有抵押(附註(e))	23,000	—
減：長期借款的流動部分	(154,337)	(279,386)
	<b>298,676</b>	230,974
<b>流動</b>		
短期借款		
— 債券—無抵押(附註(f))	2,015	47,730
— 債券—有抵押(附註(g))	3,255	—
— 銀行借款—無抵押(附註(h))	35,000	35,000
— 銀行借款—有抵押(附註(i))	89,500	115,918
— 其他借款—無抵押(附註(j))	12,705	9,616
— 其他借款—有抵押(附註(k))	10,000	—
長期債券的流動部分	17,113	4,980
長期銀行借款的流動部分	40,603	189,622
其他借款的流動部分	96,621	84,784
	<b>306,812</b>	487,650
<b>借款總額</b>	<b>605,488</b>	718,624

## 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)

### 32 借款(續)

- (a) 於2018年，本公司發行年利率介乎2%至18%年期為兩年至六年的債券。該等債券的本金總額為133,060,000港元(相當於人民幣116,312,000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113,300,000元。

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(相當於人民幣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。

- (b) 於2018年1月至2018年10月期間，本公司發行年利率介乎6.5%或7%年期為一年半至三年的債券。該等債券的本金總額為22,000,000港元(相當於人民幣18,608,000元)，以本公司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16,511,000元。

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%年期為兩年或三年的債券。該等債券的本金總額為31,000,000港元(相當於人民幣26,431,000元)，以本公司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2018年12月31日，長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。

於2018年12月31日，長期銀行借款金額為24,500,000港元(相當於人民幣21,470,000元)(2017年12月31日：48,000,000港元(相當於人民幣40,124,000元))及1,178,000美元(相當於人民幣8,148,000元)(2017年12月31日：無)的若干部分以本集團的受限制現金人民幣3,782,000元(2017年12月31日：人民幣8,584,000元)集體抵押。

長期銀行借款金額為人民幣82,170,000元(2017年12月31日：人民幣251,168,000元)的若干部分以本集團投資物業人民幣373,400,000元集體抵押(2017年12月31日：以本集團投資物業人民幣381,100,000元、本集團持作銷售的已落成物業及發展中物業人民幣65,170,000元、本集團受限制現金人民幣2,980,000元以及若干第三方擁有的物業及定期存款集體抵押)。

## 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)

### 32 借款(續)

- (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，按固定年利率4.35%計算利息，並將於2017年9月30日至2019年6月30日償還。
- (e) 於2018年11月至2018年12月期間，本集團自一名第三方獲得一筆金額為人民幣23,000,000元、年利率為5%的借款。借款以本公司作出的擔保作為抵押，並將於2020年7月31日償還。
- (f) 於2018年7月，本公司發行年利率0.1%的五個月債券。該等債券的本金總額為2,300,000港元(相當於人民幣2,015,000元)。該等債券並無交易成本。
- (g) 於2018年7月至2018年10月期間，本公司發行年利率為7%年期為一年的債券。該等債券的本金總額為3,800,000港元(相當於人民幣3,328,000元)，以本公司一名董事作出的擔保作為抵押。該等債券經扣除交易成本後的所得款項淨額為數人民幣3,222,000元。
- (h) 於2018年4月至2018年8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。
- (i) 於2018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人民幣60,000,000元(2017年12月31日：人民幣99,200,000元)的若干部分以本集團投資物業人民幣449,000,000元(2017年12月31日：人民幣388,000,000元)及本公司一名董事給予擔保作為抵押。

- (j) 於2018年8月及9月，本公司從第三方分別獲得金額為9,500,000港元(相當於人民幣8,324,000元)的三個月借款及金額為5,000,000港元(相當於人民幣4,381,000元)的六個月借款。借款無抵押，按固定利率計算利息，並有固定還款期。
- (k) 於2018年12月，本公司從一名第三方取得一筆金額為人民幣10,000,000元、年利率為16.8%的一年期借款，以本集團發展中物業人民幣26,022,000元作為抵押。

## 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)

### 32 借款(續)

(l) 本集團借款總額的實際利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
銀行借款	5.26%	5.31%
債券	6.17%	5.98%
其他借款	5.25%	11.99%

(m) 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	
	2018年	2017年
1年內	306,812	487,650
1-2年	169,549	88,953
2-5年	106,898	119,848
超過5年	22,229	22,173
	605,488	718,624

(n) 本集團借款的公平值與其賬面值相若。

### 33 遞延收益

	於12月31日	
	2018年	2017年
政府補助，分類為非流動負債	8,204	1,546
政府補助，分類為流動負債	1,740	559
獎賞積分負債，分類為流動負債	–	3,321
	9,944	5,426

# 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 現金流資料

### (a) 經營業務所得現金

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
除所得稅前(虧損)/利潤	(102,935)	2,954
就以下各項作出調整：		
— 廉價購買收益	—	(61,263)
— 投資物業公平值收益	(30,490)	(74,715)
— 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產 公平值損失	1,005	—
— 出售物業、廠房及設備及無形資產	3,947	2,991
— 出售一家附屬公司虧損	3,824	—
— 出售分類為持作銷售的資產的虧損	1,758	—
— 物業、廠房及設備折舊	24,460	27,483
— 電腦軟件攤銷	411	323
— 有關資產的政府補助的攤銷	(2,283)	(1,479)
— 資產減值撥備	32,932	30,115
— 融資收入	(2,034)	(1,317)
— 融資成本	46,038	40,684
— 使用權益法計算享有聯營淨虧損的份額	7,262	5,448
營運資金變動：		
— 遞延資產	(1,150)	(756)
— 應收賬款、預付款項其他應收款項及應收關連 方款項	35,409	(46,498)
— 受限制現金	9,727	(15,670)
— 發展中物業	125,841	190,261
— 持作銷售的已落成物業	(20,904)	(42,155)
— 存貨	(3,203)	15,275
— 合同成本	(4,979)	—
— 預付稅款	(4,791)	(12,178)
— 應付賬款及其他應付款項、應付關連方款項、 遞延收益、顧客墊款及與所發行消費卡 相關的合同負債	138,261	159,766
— 收到預收物業的預售款項	(49,972)	35,322
經營業務所得現金	208,134	254,591

於截至2018年及2017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)

### 34 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	
	2018年	2017年
現金及現金等價物	114,803	90,639
借款—須於一年內償還	(306,812)	(487,650)
借款—須於一年後償還	(298,676)	(230,974)
淨債項	(490,685)	(627,985)
現金	114,803	90,639
總債項—固定利率	(409,203)	(383,054)
總債項—浮動利率 (附註3.1(a)(ii))	(196,285)	(335,570)
淨債項	(490,685)	(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 現金流資料(續)

### (b) 淨債項調節(續)

	其他資產	融資活動產生的負債		總計
	現金	於一年內 到期的借款	於一年後 到期的借款	
<b>於2017年1月1日 的淨債項</b>	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)
<b>於2017年12月31日 的淨債項</b>	90,639	(487,650)	(230,974)	(627,985)
<b>於2018年1月1日 的淨債項</b>	90,639	(487,650)	(230,974)	(627,985)
現金流	23,781	335,810	(212,818)	146,773
匯兌調整	383	(2,813)	(4,895)	(7,325)
轉撥	—	(152,159)	152,159	—
其他非現金變動	—	—	(2,148)	(2,148)
<b>於2018年12月31日 的淨債項</b>	114,803	(306,812)	(298,676)	(490,685)

## 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 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2018年	2017年
金融資產		
—以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	<b>10,568</b>	—
—貸款及應收款項		
—遞延資產	<b>4,044</b>	2,894
—應收賬款及其他應收款項 (不包括預付款項及預付稅款)	<b>175,771</b>	101,772
—應收關連方款項	<b>150,677</b>	108,914
—受限制現金	<b>32,242</b>	103,527
—定期存款	<b>69,050</b>	59,750
—現金及現金等價物	<b>114,803</b>	90,639
	<b>557,155</b>	467,496
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 及附加費及視為收購土地使用權的成本)	<b>843,934</b>	654,323
—應付關連方款項	<b>13,803</b>	16,996
—借款	<b>605,488</b>	718,624
	<b>1,463,225</b>	1,389,943

## 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 財務擔保及或然負債

#### (a) 財務擔保

於2018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	
	2018年	2017年
給予一家聯營公司的擔保 (附註(i))	68,632	65,342
就授予本集團物業買方的按揭融資 給予銀行的擔保 (附註(ii))	312,686	286,486
	<b>381,318</b>	351,828

- (i) 其指為一家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68,632,000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。

## 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 財務擔保及或然負債(續)

#### (a) 財務擔保(續)

- (ii) 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。

#### (b) 或然負債

於2017年就收購雲浮市泰瑞百盛房地產開發有限公司(「雲浮百盛」)產生的或然負債人民幣2,855,000元已予確認，乃與雲浮百盛項目附近一幢樓宇若干居民所提出有關樓宇損毀的訴訟有關。此訴訟已於2018年10月被法院駁回。截至本報告日期，所有居民並無就損毀對本公司採取任何其他法律程序。管理層認為，此樓宇損毀指控需持續三至五年才能完全和解。

## 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 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	
		2018年	2017年
<b>流動</b>			
發展中物業	21	26,022	–
持作銷售的已落成物業	22	–	65,170
受限制現金	25	3,782	65,340
已抵押作擔保的流動資產總額		29,804	130,510
<b>非流動</b>			
投資物業	16	449,000	444,200
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	20	8,148	–
已抵押作擔保的非流動資產總值		457,148	444,200
已抵押作擔保的資產總額		486,952	574,710

### 38 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	
	2018年	2017年
物業、廠房及設備	2,339	178
投資物業	–	22,824
發展中物業	31,598	116,109
	33,937	139,111

## 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 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	
	2018年	2017年
— 不超過1年	53,229	78,597
— 1-5年	149,769	55,183
— 超過5年	64,832	93,282
	<b>267,830</b>	227,062

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	
	2018年	2017年
— 不超過1年	71,270	65,048
— 1-5年	202,819	204,511
— 超過5年	259,577	348,537
	<b>533,666</b>	618,096

## 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 業務合併

#### (a) 雲浮永祥物業服務有限公司(「永祥服務」)

於2018年11月12日，本集團收購永祥服務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管理，現金代價為人民幣零元。預期收購事項將會實現本集團業務多元化。

商譽人民幣2,130,000元來自本集團所給予代價的公平值超出永祥服務於2018年11月12日可識別負債淨額的公平值之金額。

下表摘要就永祥服務支付的代價，以及就在收購日期購入的資產和承擔負債確認的金額。

	2018年 11月12日 人民幣千元
購買代價	-
— 已付購買代價及購買代價公平值總額	-
<b>所收購可識別資產和所承擔負債的已確認金額</b>	
<b>暫定公平值</b>	
物業、廠房及設備	26
遞延稅項資產	877
其他應收款項	141
應收賬款	65
現金及現金等價物	628
應計費用及其他應付款項	(3,867)
可識別淨負債總額	(2,130)
商譽 (附註(i))	(2,130)

## 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 業務合併(續)

#### (a) 雲浮永祥物業服務有限公司(「永祥服務」)(續)

	2018年 12月31日 人民幣千元
購入業務產生的現金流入，扣除取得的現金 於截至2018年12月31日止年度已付現金代價 減：取得永祥服務的現金及銀行存款	- (628)
購買產生的現金流入	(628)

#### (i) 商譽

本集團所給予代價的公平值超出永祥服務於2018年11月12日可識別負債淨額的公平值之金額確認為商譽。

#### (ii) 收益及利潤／(虧損)貢獻

合併全面收益表所包括自2018年11月12日起由永祥服務貢獻的收益及利潤分別為人民幣1,069,000元及人民幣128,000元。

假若永祥服務在2018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775,453,000元及人民幣116,174,000元。

#### (b) 雲浮百盛

於2017年6月28日收購雲浮百盛導致負商譽人民幣61,263,000元，已於截至2017年12月31日止年度確認為廉價購買收益。

## 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 投資物業於年末的公平值評估

#### (a) 公平值層次

本集團投資物業於年末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2018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。

#### (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)

### 40 投資物業於年末的公平值評估(續)

#### (c) 估值技術

於2018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。

投資物業於年末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)

## 40 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2018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 432,400,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	A座：46 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 4,170,000元	市場法	市場價格 (人民幣/ 平方米)	291	市場價格越高， 公平值越高， 反之亦然
已落成 投資物業	恩平 購物中心	人民幣 28,100,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	一樓：48-203	市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然
已落成 投資物業	雲浮商場	人民幣 211,900,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	地庫及一樓 戲院：18 一樓：71-313 二樓：51-263 三樓：35-243 四樓：57	市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然
已落成 投資物業	雲浮商場	人民幣 29,000,000元	市場法	市場價格 (人民幣/個)	停車位： 145,000	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 38,900,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	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 77,700,000元	收益法	市場租金 (人民幣/ 平方米/月)	二樓：33-37 三樓：25	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 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)

(ii)

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座三樓至 二十四樓：40-55 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

# 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 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 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
在建中 投資物業	恩平 購物中心	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	恩平 購物中心	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)

### 41 關連方及重大關連方交易

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

## 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 關連方及重大關連方交易(續)

姓名／名稱	與本集團的關係
鎮江華龍廣場置業有限公司	由陳達仁先生控制的公司
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

## 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 關連方及重大關連方交易(續)

姓名／名稱	與本集團的關係
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
江門市逸豪物業服務有限公司	由陳達仁先生控制的公司
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
中山市威信置業有限公司	由陳達仁先生及第三方 共同控制的公司
中山市聯潤投資有限公司	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

## 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 關連方及重大關連方交易(續)

姓名／名稱	與本集團的關係
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)

### 41 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，董事認為本集團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2018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	
	2018年	2017年
由陳達仁先生控制的公司	70,847	64,897
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	–	7,461
	<b>70,847</b>	<b>72,358</b>

#### (ii) 購買服務

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
由陳達仁先生控制的公司	634	1,308

#### (iii) 銷售貨品

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
由陳達仁先生控制的公司	857	1,376

#### (iv) 提供財務擔保

	於12月31日	
	2018年	2017年
本集團聯營公司(附註36(a))	68,632	65,342

## 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 關連方及重大關連方交易(續)

#### (a) 重大關連方交易

##### (v) 有關借款的財務擔保(附註32)

	於12月31日	
	2018年	2017年
陳正陶先生	40,000	40,000
陳達仁先生	46,165	22,951
	<b>86,165</b>	62,951

#### (b) 關連方結餘

##### (i) 應收關連方款項

	於12月31日	
	2018年	2017年
由陳達仁先生控制的公司	83,283	86,064
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	15,687	4,875
本集團聯營公司	51,707	17,975
	<b>150,677</b>	108,914

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)

### 41 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2018年及2017年12月31日，應收關連方貿易賬款為數人民幣1,509,000元(2017年12月31日：人民幣4,551,000元)，其根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
應收關連方貿易賬款總額		
— 2個月內	773	2,922
— 超過2個月	736	1,629
	<b>1,509</b>	<b>4,551</b>

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2018年12月31日，應收關連方貿易賬款約人民幣736,000元(2017年12月31日：人民幣1,629,000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2018年12月31日，並無其他應收關連方款項經已減值(2017年12月31日：人民幣1,206,000元，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	
	2018年	2017年
由陳達仁先生控制的公司	10,431	12,216
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	3,372	4,780
	<b>13,803</b>	<b>16,996</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)

## 41 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	
	2018年	2017年
基本薪金及津貼	8,729	7,907
其他福利(包括退休福利供款)	302	182
	<b>9,031</b>	8,089

## 42 附屬公司

以下載列於2018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
<b>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</b>				
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%

## 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 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
<b>附屬公司－於香港註冊成立及間接擁有</b>				
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%
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%
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%
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%
<b>附屬公司－於中國註冊成立及間接擁有</b>				
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%
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%
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%

# 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 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
<b>附屬公司－於中國註冊成立及間接擁有(續)</b>				
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%
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%
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%
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	物業發展及投資， 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%
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%
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%

## 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 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
<b>附屬公司－於中國註冊成立及間接擁有(續)</b>				
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	投資控股，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	超市業務，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%
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%
廣東益華粵東產業城發展有限公司	中國，2017年5月3日 有限責任公司	人民幣 10,000,000元	投資控股，中國	100%
五華益華萬果粵東智能科技 有限公司	中國，2017年8月29日 有限責任公司	人民幣 9,990,000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 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
<b>附屬公司－於中國註冊成立及間接擁有(續)</b>				
五華益華萬果商貿有限公司	中國，2017年7月19日 有限責任公司	人民幣 9,990,000元	便利店業務，中國	100%
肇慶益華萬果商貿有限公司	中國，2017年1月24日 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	超市業務，中國	100%
廣東萬購便利店有限公司	中國，2017年8月11日 有限責任公司	人民幣 10,000,000元	便利店業務，中國	100%
廣東小霸王如意文化科技 有限公司	中國，2017年12月14日 有限責任公司	人民幣 100,000,000元	高科技公司，中國	100%
雲浮市萬購商貿有限公司	中國，2018年4月9日 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	超市業務，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)

### 43 本公司的資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2018年	2017年
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		28,276	28,276
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產		10,568	–
應收附屬公司款項		80,428	88,401
		<b>119,272</b>	116,677
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收款項		7,021	900
應收附屬公司款項		158,386	160,596
應收一家聯營公司款項		33,101	13,952
現金及現金等價物		1,890	231
		<b>200,398</b>	175,679
<b>資產總值</b>		<b>319,670</b>	292,356
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本		3,956	3,956
其他儲備	(a)	119,562	119,562
累計虧損	(b)	(69,229)	(37,714)
<b>權益總額</b>		<b>54,289</b>	85,804
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		25,799	48,835
借款		35,089	63,306
		<b>60,888</b>	112,141
<b>非流動負債</b>			
借款		204,493	94,411
<b>負債總額</b>		<b>265,381</b>	206,552
<b>權益及負債總額</b>		<b>319,670</b>	292,356

本公司的資產負債表已獲董事會於2019年3月28日批准及由以下董事代表簽署。

范新培

林光正

## 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 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2017年1月1日	124,034	28,000	152,034
發行2016年以股代息計劃 的股份(附註29(b))	(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
於2018年1月1日及2018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	
	2018年	2017年
於年初	(37,714)	(20,000)
年度虧損	(31,515)	(17,714)
於年末	(69,229)	(37,714)

## 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 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2018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))	-	1,231	-	-	1,231
陳健仁先生(附註(i))	-	1,308	-	-	1,308
蘇偉兵先生	-	820	7	15	842
林光正先生	-	819	13	37	869
陳正陶先生(附註(ii))	-	1,060	13	37	1,110
梁維君先生(附註(iii))	-	759	-	-	759
魏超靈先生(附註(iv))	-	1,004	5	39	1,048
<i>非執行董事</i>					
陳達仁先生	-	60	-	-	60
<i>獨立非執行董事</i>					
孫洪先生	81	-	-	-	81
徐印州先生	81	-	-	-	81
洪緝舫女士(附註(v))	102	-	-	-	102
黎莆琳女士(附註(vi))	102	-	-	-	102
	366	7,061	38	128	7,593

# 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 董事利益及利害關係(續)

### (a) 董事薪酬(續)

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
陳健仁先生(附註(i))	-	1,280	-	-	1,280
蘇偉兵先生	-	802	15	34	851
林光正先生	-	803	15	34	852
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
洪緝舫女士(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)

### 44 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) 洪縝舫女士於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(2017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(2017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2018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(2017年12月31日：無)。

#### (e) 董事在交易、安排或合約中具有的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(2017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)

### 45 合併資產負債表日後事項

除本報告他處披露者外，於2018年12月31日後發生以下重大事項：

- (a) 於2019年1月8日，本集團發行於四年內到期支付、年利率為5%的債券。於2019年2月8日，本集團發行於一年到期支付、年利率為7%的債券。該等債券的本金總額為5,500,000港元(相當於人民幣4,725,000元)。就此，本集團籌集所得款項淨額約為人民幣4,699,000元。其中一項債券500,000港元(相當於人民幣430,000元)以本公司一名董事提供的擔保作抵押。
- (b) 於2019年1月25日，本集團從一名第三方獲得一筆為數20,000,000港元(相當於人民幣17,318,000元)的六個月借款，年利率為18%。借款以本集團六名董事提供的擔保作抵押。本集團籌集所得款項淨額約為人民幣16,885,000元。
- (c) 於2019年2月至2019年3月期間，本集團一家全資附屬公司從一名第三方獲得一筆為數人民幣10,000,000元的12個月借款，年利率為16.8%。此借款以本集團一家附屬公司及本集團一名關連方提供的擔保作抵押及以本集團的發展中物業作質押。
- (d) 於2019年2月至2019年3月期間，本集團一家全資附屬公司從一名第三方獲得一筆為數人民幣5,100,000元的借款，年利率為5%。此借款以本公司提供的擔保作抵押，並將於2020年7月31日。
- (e) 於2019年3月，本集團從一名董事陳達仁先生獲得一筆為數人民幣38,439,000元的墊款。墊款為免息及無抵押。陳達仁先生亦向本集團承諾不會要求於2020年12月31日前償還墊款。