



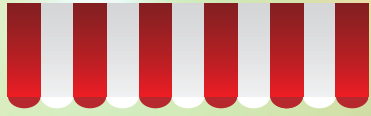
Huiyin Smart Community Co., Ltd.  
汇银智慧社区有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：1280

年報 2018







# 目錄

企業信息	2
財務及營運摘要	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	7
企業管治報告	17
董事會報告	31
董事及高級管理層簡歷	42
獨立核數師報告	49
綜合財務報表	
• 綜合財務狀況表	57
• 綜合收益表	59
• 綜合全面收益表	60
• 綜合權益變動表	61
• 綜合現金流量表	62
• 綜合財務報表附註	64
財務概要	172





## 執行董事

袁力先生(主席)  
辛克俠先生(行政總裁)  
徐新穎先生  
劉思鎂女士

## 非執行董事

徐紅紅女士

## 獨立非執行董事

趙金勇先生  
陳睿先生  
馮德才先生

## 公司秘書

倪潔芳女士 FCIS, FCS (PE)

## 審核委員會

趙金勇先生(主席)  
陳睿先生  
馮德才先生

## 薪酬委員會

趙金勇先生(主席)  
袁力先生  
陳睿先生

## 提名委員會

陳睿先生(主席)  
趙金勇先生  
馮德才先生

## 獨立調查委員會

趙金勇先生(主席)  
陳睿先生  
馮德才先生

## 授權代表

袁力先生  
倪潔芳女士

## 註冊辦事處

Floor 4 Willow House  
Cricket Square  
P.O. Box 2804  
Grand Cayman KY1-1112  
Cayman Islands

## 中國主要營業地點及總部

中國  
江蘇省  
揚州市  
文昌西路440號  
國泰大廈二棟6層

## 根據公司條例第16部註冊的香港主要營業地點

香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 主要往來銀行

交通銀行(揚州分行)  
中國  
江蘇省  
揚州市  
汶河北路2號

中國農業銀行(潤揚支行)  
中國  
江蘇省  
揚州市  
邗江路47號

招商銀行(揚州分行)  
中國  
江蘇省  
揚州市  
文昌西路12號  
海關大樓西側

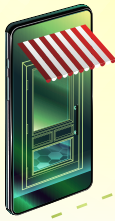
中國中信銀行(揚州分行)  
中國  
江蘇省  
揚州市  
維揚路171號

## 股份代號

1280

## 公司網站

www.hyjd.com  
(本網站的資料並不構成本年報的一部分)



# 財務及營運摘要



二零一八年的收入約為人民幣 920.8 百萬元，較二零一七年約人民幣 1,347.4 百萬元減少 31.7%，主要由於公司戰略性放棄了經營不善、持續虧損的新零售業務。

二零一八年的毛利率約為 2.5%，二零一七年則約為 2.4%。



二零一八年的經營虧損約為人民幣 144.3 百萬元，而二零一七年的經營虧損則約為人民幣 671.8 百萬元。

二零一八年的年度虧損約為人民幣 165.8 百萬元，而二零一七年的年度虧損則約為人民幣 731.2 百萬元。



二零一八年新零售業務的收入(包括進口商品及一般商品的銷售業績)約為人民幣 64.2 百萬元，佔本集團總收入約 7.0%，而二零一七年所佔比例則約為 15.1%。

匯銀智慧社區有限公司  
**主席報告書**



**袁力**  
主席



▶ 2018 年報  
**主席報告書**

**各位尊敬的股東：**

本人謹代表匯銀智慧社區有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度報告。

二零一九年，即將迎來 5G 時代，5G 的到來將會全面推動萬物互聯的發展，帶動人工智能產業的發展，人工智能更多的商用，將會給家電業市場變革帶來新契機。

回顧二零一八，業界討論最多的是「消費升級」還是「消費降級」；「新零售」還是「新消費」，匯銀在這一年的調養生息中，也深度分析其中的「同與異」，為厚積薄發謀篇佈局。

「消費升級」還是「消費降級」？我們的理解是消費分級，如何在 5G 科技的新消費時代下將客戶精準分級、精準服務推進，服務好國內不斷掘起的、趨於年輕化的中產階級，目前中國 20-30 歲人口約佔人口總數的 17%，其消費金額已經佔到所有人群消費金額的 30% 以上，他們是市場裡最具影響力的消費群體，他們有對更個性化、更便捷服務的需求。我們如何順應，如何滿足其需求，以至做大公司業績，是匯銀二零一九及未來三年主要課題之一。

「新零售」即重構人、貨、場三者的動態關係，獲取市場流量，提升商品流通效率，聚焦供給側；「新消費」則關注消費者的消費觀和消費行為的變化，聚焦需求側。面對新的經濟環境、新技術、以及重個性化和體驗感的新需求。我們該如何低成本獲取客戶，並深度挖掘客戶需求，以至客戶價值最大化、公司價值最大化，為股東創造高回報，是匯銀二零一九及未來三年另一主要課題；

隨著國家新型城鎮化建設的不斷深入，三線以下城市超過 10 億的人口隨收入增長，消費傾向、認知程度等綜合素質均有效提升，消費紅利逐步提升，處於新消費風口上，這部分超 10 億的群體必然會成為新消費紅利爆發的主力軍。匯銀一直是佈局於三、四線城市的消費市場，且形成了品牌優勢，我們將緊緊圍繞這部分群體，利用互聯網的技術、數據及思考方式，實現對採購、營運、營銷、客服及供應鏈的精細化管理。科技賦能，真正變成以大數據驅動、以客戶需求驅動的科技新匯銀。

2018 年開始，移動支付、大數據、雲計算等技術形成了國內新商業基礎設施，消費者數據化程度逐步提高，線上線下的全渠道購物已經成為國內消費者的主流消費模式。目前匯銀也初步達成涵蓋商品、會員、定價、促銷、庫存、物流等方麵線上線下的統一。此外，匯銀的服務能力也不斷提升，如「一日三達」、「精準配送」、「送裝一體」等物流能力。

在當前中國宏觀經濟放緩的下行壓力之下，我們更會緊隨政策節拍，重視技術的應用，積極擁抱 5G 科技對於商業基礎設施的更新選代。緊抓新需求、新消費的風口，重塑匯銀經歷 20 多年沉澱形成的「人、貨、場」結構，更加重視數據和連接，全面推進 5G 新消費時代下的互聯網化和數據化。



在以中產階級人口為基礎的國家(比如美國和日本)，居民是如何花錢的？統計數據顯示，他們與中國消費者的消費行為不同：如果一個中國家庭有100塊錢，35%用在服務類消費，包括旅遊、保險、教育、看病等，65%用在實物類消費，也就是指購買看得見、摸得著的商品，比如冰箱、衣服等；而在美國和日本是反過來的，65%花在服務類消費，35%是實物類消費。美國和日本的現在，是中國不久的未來，那未來中國消費者的消費行為將會越來越像美國和日本，對於服務類消費份額的需求將會日益提升。匯銀也將順應這一需求提前做好市場研究與準備。力求打造一個從傳統家電到以新消費戰略引領下的科技新匯銀。

在此，我謹代表董事會向各位股東及投資者對本公司的關心和支持表示衷心感謝。對匯銀全體同仁的不懈努力，表示衷心的感恩和讚賞，對社會各界的支持表示摯誠的感謝。我們將繼續致力兼顧股東、員工、顧客三方利益，追求企業的長期持續性發展。

本人十分有信心帶領匯銀全體員工，克服一切挑戰，持續推進匯銀科技賦能新消費戰略。

主席  
袁力

香港，二零一九年六月十四日







▶ 2018 年報

# 管理層討論及分析



## 業務回顧

在經濟及行業形勢整體低迷的背景下，二零一八年度，本集團主要進行了調整和變革，具體包括如下幾個方面：

- 1、完善內部控制系統。針對二零一七年度的供應商預付款項問題，本集團發現在內控的設計與執行方面存在不同程度的缺陷，為彌補疏漏，聘用了內控顧問對內控系統設計進行審閱，通過自上(董事會)而下(業務基層)和自下(業務基層)而上(董事會)的多次循環梳理分析，並根據實際情況制訂了一套詳細的、可執行的內控手冊，並於二零一九年三月一日向公眾發佈。進一步更新於二零一九年三月二十六日發佈。



2、重構人力資源系統。所有的問題，歸根結底是人的問題。本集團對不同層級和不同部門的員工從道德品德、崗位勝任等維度進行了分析和歸類，並引進了更具豐富經驗的人才加入國內零售管理團隊，通過表現建立優勝劣汰的績效機制，使得人力資源團隊更加強健。

3、調整業務經營重心。對耗費現金流，虧損週期較長的業務進行了清理，以有效減少持續虧損。於二零一八年十二月十日本集團出售了跨境商品零售業務，使業務重心重新聚焦於傳統家電零售部分。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的總收入約為人民幣920.8百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣1,347.4百萬元減少31.7%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損約為人民幣165.8百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣731.2百萬元。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，毛利率分別為2.5%及2.4%。

### 傳統家電零售業務

儘管二零一八年的宏觀經濟低迷，家電行業也受其影響市場反應低迷，但受居民消費升級的影響，高端化、智能化的發展方向不可逆轉。

隨著年輕消費者占據市場，對於智能化產品的需求以及比起城市年輕人消費能力的增長，本集團仍然將傳統電器業務重心放在江蘇省及安徽省等三、四線城市的高增長市場。本報告期內，本集團針對不同的市場需要，積極優化產品結構，靈活調整產品組合。同時亦關注供應鏈管理及存貨管理，與家電製造商、經銷商維持長期合作關係。

### 新零售業務

本集團於二零一五年開始，陸續在揚州市、南京市、南通市、泰州市、蘇州市及合肥市開設匯銀樂虎進口商品體驗基地，但因為店面均是以資本驅動燒錢模式進行，成本高企導致虧損非常嚴重，截至二零一八年十二月三十一日止年度，透過跨境商品業務所產生的銷售收入約為人民幣64.2百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣203.5百萬元下降了68.5%。

本集團為了減虧，將資金運用於後期的戰略性機會，於二零一八年十二月十日已出售若干新零售業務附屬公司。



▶ 2018 年報

## 管理層討論及分析

### 客戶服務：售後服務及物流管理

#### (一) 售後服務方面

- 1、 從售後人員方面，競爭對手將安裝、維修、送貨等服務外包給了第三方，而本集團真正把服務當著客戶體驗重點在經營，本集團擁有近70人的正規軍隊伍，真正實現「我們的服務我們掌握」。本集團所有服務人員都持證上崗，都通過省家電協會的考試，頒發二維碼上崗證；
- 2、 本集團售後服務覆蓋全品類、全系列，一個電話搞定一切。競爭對手的服務是由不同類型服務網點的組合；
- 3、 本集團售後服務管理五統一：統一形象、統一服務語言、統一服務標準、統一質量承諾、統一收費標準；及
- 4、 本集團售後服務提供多項安裝及保養服務，如：「十大服務承諾護航」、「買空調送8免服務」、「電器清潔3折起」等系列服務，亦為公司的業務持續提供令人滿意的技術支援；亦有助於擴大會員數量，提升業務收入。

#### (二) 物流管理方面

本集團一方面通過與獨立第三方如順豐、德邦、佳吉等近10家大件物流營運商合作，以運用較少的資金投入及承擔較低的營運風險，擴展售後客戶服務的地域覆蓋範圍。另一方面，公司致力優化現有物流網絡、倉庫及分銷中心的物流管理，以應付日益增長的業務營運。

本集團建立自有物流團隊、有近20輛重型貨車，且已安裝GPS，以江蘇揚州港為中心，自建區域配送中心(RDC)100畝(1畝=666.67平方米)，倉庫面積3萬平方米，輻射整個江蘇省；在安徽設立中央配送中心(CDC)輻射涇縣、南陵等地。近年來，本集團加強信息化管理，實行了保安系統、庫存貨物、員工表現等實時監控系統，以最大程度改善送貨過程以及客戶的購物體驗。

本集團已將售後及物流整合成一個集中平台，以提高客戶服務管理的效率及成效。



## 多元營銷及推廣策略

伴隨著本集團對於互聯網科技的深度利用，結合自身的發展趨勢和資源動力，不斷調整銷售策略，針對不同地區的不同經營業務，公司採取了多元營銷及推廣策略，以適應公司業務發展，提高市場佔有率。為配合集團目前的情況，構建了更加適合本集團現狀的線下地推與網絡平台宣傳，微博、官微與微信等自媒體及傳統媒體相結合的多元化閉環營銷模式，以智能生活類毛利高的產品引流、提升複購率等多元化套餐的推廣策略。

發改委等十部門於二零一九年一月印發《進一步優化供給推動消費平穩增長促進形成強大國內市場的實施方案》，提出有條件地區對家電以舊換新進行補貼，促進家電產品更新換代。隨著家電補貼2.0時代的到來，本集團為響應政策，推出了各類營銷活動。例如，單件最高補貼800元等活動。

總之，在移動互聯，萬物互聯的5G時代環境下，本集團積極拓寬思路，結合自身結構和市場需求，將更加有效的運用多元營銷及推廣策略，提高存貨周轉率，擴大市場佔有率和提高銷售額，實現本集團跨越式的發展。

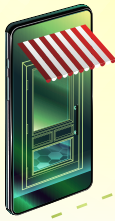
## 管理信息及辦公系統整合及升級

於二零一八年，本集團為提升員工的工作效率、提高企業管治水平，加強內控的有效執行與反饋，升級OA審批系統、升級財務NC管理系統，增設一體化資金管控系統，全面預算管理系統；從授權、業務、存貨、資金、預算、結算、分析、反饋等信息化管控系統，從主席、CEO、CFO、CTO、內審、高層、中層、基層等多層次、多維度、通過手機移動端便捷、高效的管控流程，並且多系統接口聯調，在授權範圍內，互相信息便捷推送與獲取，方便各層級進行實時管控，至本報告日，系統已升級至總流程95%的進度。

本集團擬通過內部控制系統的完善，以及各流程的優化與再造，打造一個堅實的、有市場競爭力的新匯銀。

## 人力資源管理

於二零一八年，本集團引進了在商業、資本、財務等方面具有綜合優勢的管理人才，持續對人力資源進行了崗位職能、任職要求、KPI等方面的梳理，截至二零一八年十二月三十一日本集團的員工人數為675人。為增加員工的任職能力，提升綜合技能，本集團組織了逾40多場不同主題的培訓，課程內容包括員工入職培訓、產品知識、銷售技巧、領導技巧及企業文化等，全面照顧不同級別員工需要，參與的員工總數達1500人次以上。



▶ 2018 年報

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團收入約為人民幣 920.8 百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣 1,347.4 百萬元減少 31.7%。

本集團的營業額包括按業務分類的收入如下：

	截至十二月三十一日止	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>貨物及服務的種類</b>		
貨物銷售		
— 傳統業務	<b>849,132</b>	1,130,560
— 新零售業務	<b>64,216</b>	203,527
	<b>913,348</b>	1,334,087
提供服務		
— 保養及安裝服務	<b>7,459</b>	13,349
總收入	<b>920,807</b>	1,347,436

#### 銷售成本

截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣 897.6 百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣 1,315.8 百萬元下降 31.8%，主要因銷量減少所致。

#### 毛利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，毛利約為人民幣 23.2 百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣 31.7 百萬元減少 26.8%。

#### 其他收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得的其他收入約為人民幣 15.5 百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣 36.1 百萬元減少 57.0%，主要是由於銷售規模減少導致其他配套服務的其他收入減少。

#### 其他收益

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得的其他收益約為人民幣 7.9 百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度的其他虧損約為人民幣 8.2 百萬元。

#### 銷售及市場推廣開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的銷售及市場推廣開支總額約為人民幣 130.3 百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣 198.7 百萬元有所減少 34.4%，主要是由於南京樂虎關停處置之後，相關的費用相應減少。



### 行政開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣66百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣158百萬元減少58.2%，主要是因為南京樂虎關停處置之後，相關的費用相應減少。

### 經營虧損

截至二零一八年十二月三十一日止年度，經營盈利約為人民幣144.3百萬元，減少78.5%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則為經營虧損約人民幣671.8百萬元。

### 財務成本－淨額

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的財務成本淨額約為人民幣21.7百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣28.9百萬元減少24.9%。

### 所得稅前虧損

截至二零一八年十二月三十一日止年度，所得稅前虧損約為人民幣166.0百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則為稅前盈利約為人民幣728.3百萬元。

### 所得稅開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的所得稅項抵免約為人民幣0.2百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度的所得稅開支約為人民幣2.9百萬元。

### 本公司權益持有人應佔虧損

截至二零一八年十二月三十一日止年度，權益持有人應佔本集團虧損約為人民幣160.7百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則為權益持有人應佔虧損約人民幣715.6百萬元。

### 現金及現金等值項目

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目約為人民幣48.1百萬元，較二零一七年十二月三十一日約人民幣56.5百萬元減少14.9%。

### 存貨

於二零一八年十二月三十一日，本集團的存貨約為人民幣157.5百萬元，較二零一七年十二月三十一日人民幣258.0百萬元減少38.9%。



▶ 2018 年報

## 管理層討論及分析

### 預付款項、按金及其他應收款項

於二零一八年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣 101.3 百萬元，較二零一七年十二月三十一日約人民幣 165.6 百萬元減少 38.8%，主要由於如前所述，對索海、致普與美贊盈等的預付帳款計提減值。

### 貿易應收賬款及票據

於二零一八年十二月三十一日，本集團的貿易應收賬款及票據約為人民幣 23.9 百萬元，較二零一七年十二月三十一日約人民幣 39.8 百萬元減少 39.8%，主要由於南京樂虎的關停處置。

### 貿易應付帳款及票據

於二零一八年十二月三十一日，本集團的貿易應付帳款及票據約為人民幣 161.6 百萬元，較二零一七年十二月三十一日的約人民幣 683.7 百萬元減少 76.4%，主要由於應付票據減少所致。

### 資本負債比率及計算基準

本集團於二零一八年十二月三十一日的資本負債比率為 128.4%，較二零一七年十二月三十一日的資本負債比率 119.4% 有所增加。資本負債比率相等於負債總額除以權益總額及負債總額的總和。

### 現金流量

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團經營活動產生的現金流出淨額約為人民幣 310.4 百萬元，截至二零一七年十二月三十一日止年度則約為人民幣 232.9 百萬元。現金流為負的主要原因是本集團虧損嚴重。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣 320.5 百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則約為人民幣 166.1 百萬元，主要由於認購新股所得款項及第三方墊款增加所致。

### 流動資金及財務資源

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的營運資金、資本開支及投資現金乃來自手頭現金、銀行借款、第三方及關聯方墊款以及發行普通股所得款項。於二零一八年十二月三十一日，本集團的計息借款達人民幣 45.6 百萬元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣 138.4 百萬元有所減少。

於二零一八年十二月三十一日，本集團第三方及關聯方的計息墊款以及聯營公司的股權投資為人民幣 369.50 百萬元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣 167 百萬元有所增加。

### 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，賬面淨值總計人民幣 217.5 百萬元的若干土地使用權、樓宇及投資物業已予抵押。



### 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，除本集團預期不會產生任何重大損失的若干無事實依據的法律索償外，本集團概無尚未適當作出計提的或然負債。

### 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團有於聯營公司權益的資本承擔人民幣174百萬元(二零一七年：人民幣174百萬元)。

### 外幣及庫務政策

本集團所有收入及大部分開支均以人民幣計值。年內，本集團並未訂立任何遠期合約以對沖其外匯風險敞口。本集團並無外幣對沖政策。然而，董事緊密監察本集團的外匯風險，並在視乎外幣情況及趨勢下可能於日後考慮採納適合的外幣對沖政策。

### 末期股息

本公司董事會並不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零一七年財政年度：無)。

### 聘用及薪酬政策

本集團採納與業內同儕相若的薪酬政策。應付僱員的薪酬乃參考區內當前市價釐定；本集團管理層於每年／每月／每季接受評估後收取定額底薪及酌情表現花紅。

其他員工薪酬包括底薪及具有吸引力的每月表現花紅。根據中國適用法定要求及地方政府的現有規定，本集團為其僱員參加多項社會保障計劃。

### 人力資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有675名僱員，較二零一七年底的910名減少25.8%。

### 報告期後事項

誠如本公司日期為二零一九年三月一日及二零一九年三月二十六日的公告所載述，公司已完善內部控制體系。





▶ 2018 年報

## 管理層討論及分析

### 未來展望

雖然二零一八年，中國經濟低迷，全球經濟亦充滿挑戰，零售行業面臨較大的營商壓力，但是未來家電行業依舊存在著很大的發展機遇。

### 第一，國家從 2007 年開始的家電下鄉政策進入換新週期

據中國商務部統計，2008 年－2012 年家電下鄉產品銷量約 2.98 億台，銷售金額 7204 億元人民幣，大型家電(如彩電／洗衣機／冰箱等)按照 10 年左右的更換週期來看，正好進入換新大週期。

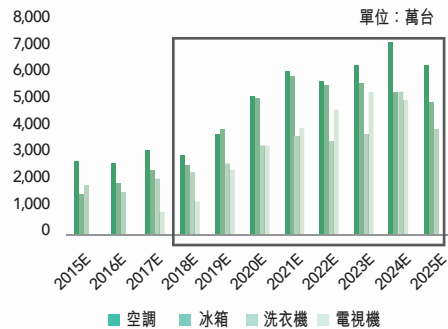
如下圖所示：



表：家電行業歷次補貼政策效果

品類	家電下鄉	以舊換新	空調節能惠民	北京節能補貼
銷售量(萬台)	26,200	9,254	4,131	102
銷售額(億元)	6,229	3,420	NA	41
補貼額(億元)	721	300	100	3
單台補貼金額	275	324	242	282

大家電更新需求日漸提升



### 第二，農村增量市場廣闊，三四線及以下城市存在巨大的市場機會

在中國，城鄉差距還是非常之大，目前冰箱／洗衣機／彩電已經普及，進入存量更新為主的階段，而空調和廚電在城鎮化進程中，保有量最低，處於成長期，增長潛力較大，冰箱與洗衣機尚有增長空間，國內廣大農村均位於三、四線及以下城市，這些城市也是未來國家倡導的城鎮化率提高的主力區域。

中國一二線需市人口 3.63 億人；而三線以下人口超過 10 億，人口基數大、收入增長快、邊際消費傾向高、認知程度較低等各種特點，隨著三、四線及以下城市消費者的消費能力逐漸顯現，必然會推動這 10 億群體成為家電行業新消費紅利爆發的主力軍。而本集團一直是佈局並深耕於三、四線及以下城市的消費市場，且形成了良好的市場品牌效應與市場美譽度，經整合後的新團隊，有著豐富的市場經驗與市場嗅覺，一定會抓住這樣的市場機會。



### 第三，為了促進消費平穩增長，國家通過印發政策鼓勵家電消費

國家發改委等十部門相繼發佈了一系列的利好家電行業的政策，提出支持綠色智能家電銷售。有條件的地方可對產業鏈條長、帶動係數大、節能減排協同效應明顯的新型綠色、智能化家電產品銷售，給予消費者適當補貼。

隨著家電補貼 2.0 時代的到來，本集團將集中精力做好公司管治的內功，同時抓住家電行業國家家電下鄉政策的更新換代週期爆發點，集中精力與資源做好家電主業，同時儲備好市場爆發性強、盈利能力強的、與國家產業政策相匹配的新消費項目。

未來，本集團將針對目前消費結構、消費需求、消費理念、消費渠道發生巨大改變的市場狀態，改變商業模式、轉變增長方式、增加創新能力，同時推動數字化轉型。

本集團未來一方面擬通過大數據、雲計算、人工智能等前沿技術來深化和改變現有的業務模式，通過供應商協同平台、客戶管理平台、推廣營銷平台、物流管理平台，來降低成本、增加效益，提升用戶體驗，強化當前本集團三、四線及以下城市的龍頭地位，在效率驅動的前提下實現經營能力的提升和營收的提高。另一方面，擬借助大股東的產業優勢，對消費板塊進行整合實現蛻變，建設以消費產業為核心，以科技引領為驅動的新匯銀。



▶ 2018 年報

# 企業管治報告

## 本公司之企業管治常規

本集團深明公眾上市公司提高其透明度及問責性之重要性，因此，本集團致力達致高標準之企業管治以保障股東之利益及提高公司價值及問責性。

本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載原則。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，除下文所載列的偏差外，本公司已遵守企業管治守則所載守則條文。

## 董事會

### 董事會及管理層的職責、責任及貢獻

董事會之職責為領導及控制本公司及監察本集團之業務、策略性決定及表現，並共同負責帶領及監督本公司事務，以促使其達致成功。董事會之董事作出決定時需保持客觀，並以本公司利益為前提。

董事會對本公司政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是可能涉及利益衝突之交易)、財務資料、委任董事及其他重大營運事宜有關的所有重大事宜保留決策權。將與執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運和管理相關的責任委派予管理層。

全體董事將確保彼等將真誠地履行職責及遵守適用法律及法規，並於任何時候以本公司及其股東的利益為依歸。



## 董事會組成

董事會現時由八名成員組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事：

### 執行董事：

袁力先生(主席兼薪酬委員會成員)

辛克俠先生(行政總裁)

徐新穎先生

劉思鎂女士

### 非執行董事：

徐紅紅女士

### 獨立非執行董事：

趙金勇先生(審核委員會、薪酬委員會及獨立調查委員會主席，提名委員會成員)

陳睿先生(提名委員會主席，審核委員會、薪酬委員會及獨立調查委員會成員)

馮德才先生(審核委員會、提名委員會及獨立調查委員會成員)

董事的履歷資料載於本年報第42至48頁「董事及高級管理層履歷」一節。

董事名單(按類別)亦於本公司不時根據上市規則發出的所有公司通訊中披露。

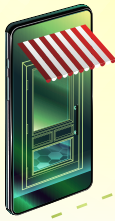
董事會成員之間不存在財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。

除二零一八年六月三十日至二零一八年七月三日期間，截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則中有關須委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會人數至少三分之一)且其中至少有一名獨立非執行董事須具備合適的專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

同時，於二零一九年一月三十日，譚振忠先生辭任獨立非執行董事。由二零一九年一月三十日至二零一九年二月十八日，獨立非執行董事人數少於三名。於二零一九年二月十九日委任馮德才先生為獨立非執行董事後，董事會的組成符合上市規則的相關規定。

本公司已根據上市規則第3.13條收到其各獨立非執行董事的書面年度獨立確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均符合上市規則所載的獨立指引。

各非執行董事(包括獨立非執行董事)具備董事會所需之多方面業務及財務專業知識、經驗及獨立判斷能力。透過積極參與董事會會議，在管理涉及潛在利益衝突之事宜上發揮領導角色及於董事會委員會任職，全體非執行董事對本公司的戰略發展方向作出不同貢獻。



▶ 2018 年報

## 企業管治報告

### 主席兼行政總裁

主席的職位由袁力先生擔任。曹寬平先生於二零一八年四月二十七日暫停執行董事兼行政總裁職務，於二零一八年六月十五日辭任行政總裁，並於二零一八年九月九日辭任執行董事。辛克俠先生於二零一八年六月十五日獲委任為執行董事兼行政總裁。

主席負責領導並負責董事會的有效運作和領導。行政總裁一般專注於本公司的業務發展和日常管理及營運。

### 委任、重選及罷免董事

企業管治守則的守則條文 A.4.1 規定，非執行董事(包括獨立非執行董事)須按特定任期委任，並可膺選連任。

各執行董事與本公司訂立服務合約，自其委任日期起計為期三年。彼等之委任可由任何一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知予以終止。袁力先生於二零一七年八月二十六日與本公司訂立服務合約。徐新穎先生由非執行董事調任為執行董事，並於二零一七年十二月二十九日與本公司訂立服務合約。劉思鎂女士於二零一七年十二月二十九日獲委任為執行董事，於二零一八年四月二十七日辭任，並於二零一八年五月三日重新獲委任為執行董事。彼已於二零一八年五月三日與本公司訂立服務合約。辛克俠先生於二零一八年六月十五日獲委任為執行董事，並於二零一八年六月十五日訂立服務協議。袁力先生、徐新穎先生、劉思鎂女士及辛克俠先生的委任可由任何一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知予以終止。

各非執行董事(包括獨立非執行董事)與本公司訂立委任函，非執行董事徐紅紅女士自二零一九年三月八日起；獨立非執行董事趙金勇先生自二零一七年十二月二十九日起；獨立非執行董事陳睿先生自二零一八年七月四日起；及獨立非執行董事馮德才先生自二零一九年二月十九日起，任期三年。每名非執行董事(包括獨立非執行董事)的委任均可由任何一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知予以終止。

守則條文 A.4.2 規定，所有獲委任填補臨時空缺的董事須在獲委任後的首次股東大會上由股東選任，而每名董事(包括有指定任期的董事)須至少每三年輪席退任一次。

根據本公司組織章程細則，本公司所有董事須至少每三年輪席退任一次，而任何由董事會任命填補臨時空缺或作為董事會成員的新董事僅任職到下一屆股東週年大會為止及合資格在該大會上重選。

股東週年大會於二零一九年三月二十二日舉行(「股東週年大會」)，以(其中包括)採納本公司二零一七年經審核財務報表。



於二零一九年二月二十一日股東週年大會通告發佈後數週，徐紅紅女士於二零一九年三月八日獲委任為非執行董事。因此，彼毋須於股東週年大會上重選董事。相反，彼將於下一屆股東週年大會上退任及應選連任。根據本公司組織章程細則第16.18條，袁力先生、徐新穎先生及劉思鎂女士須於下一屆股東週年大會上退任並應選連任。

本公司組織章程細則規定董事的委任、重選及罷免的程序及流程。提名委員會負責檢討董事會的組成，制定董事提名及委任的相關程序，監察董事的委任及繼任計劃及評估獨立非執行董事的獨立性。

### 董事的持續專業發展

董事不斷留意作為本公司董事應有的責任及操守，亦會緊貼本公司業務活動及發展。

每位新任命的董事於首次任命時均已接受入職培訓，確保對本公司的業務及營運有恰當理解，並充分明白董事職責及於上市規則項下的責任，以及知悉相關法定監管規定。

本公司鼓勵全體董事進行適當的持續專業發展，藉此發展及更新其知識及技能，以確保彼等對董事會的貢獻保持知情及相關。

各現有董事接受培訓的記錄概述如下：

董事	培訓類型
袁力先生	B · C
辛克俠先生	B · C
徐新穎先生	B · C
劉思鎂女士	B · C
徐紅紅女士	B · C
趙金勇先生	B · C
陳睿先生	B · C
馮德才先生	B · C

A 出席內部簡介會

B 出席研討會及培訓

C 閱覽董事職責及責任相關資料



▶ 2018 年報

## 企業管治報告

### 董事會委員會及企業管治職能

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務的特定方面。本公司所有董事會委員會均已訂立明確的書面職權範圍。董事會委員會的職權範圍已刊載於本公司網站及聯交所網站，並可應股東要求供其查閱。

各董事會委員會的大部分成員均為獨立非執行董事，而各董事會委員會的主席及成員名單載於第 2 頁的「公司資料」一節。

有鑒於前核數師羅兵咸永道會計師事務所已表明彼等就向本集團兩名供應商在截至二零一七年十二月三十一日止年度中所付的若干預付款項（「**預付款項**」）的關注，董事會已於二零一八年四月二日議決成立由所有獨立非執行董事（即：譚振忠先生（於二零一九年一月三十日辭任）、李恆健先生（於二零一八年六月三十日辭任）及趙金勇先生）組成的獨立調查委員會（「**獨立調查委員會**」）。譚振忠先生（於二零一九年一月三十日辭任）被委任為獨立調查委員會的主席。陳睿先生於二零一八年七月四日獲委任為獨立調查委員會成員。趙金勇先生及馮德才先生分別於二零一九年一月三十日及二零一九年二月十九日獲委任為獨立調查委員會主席及成員。成立獨立調查委員會的目的包括但不限於：

1. 就前核數師羅兵咸永道會計師事務所（於二零一九年三月二十二日舉行的股東週年大會結束時因任期屆滿退任）的建議展開獨立調查有關預付款項的所有事宜；及
2. 就預付予第三方（包括但不限於預付款項）的內部監控制度及流程的充分性和有效性進行審閱，以及向董事會建議必要的補救措施。

獨立調查委員會可聘請其他獨立專業顧問協助其調查。有關調查的更新，請參閱日期為二零一八年四月二日、二零一八年四月十二日、二零一八年四月二十六日、二零一八年五月二十五日、二零一八年六月二十六日、二零一八年七月二十六日、二零一八年八月三日、二零一八年八月二十四日、二零一八年九月三日、二零一八年九月十日、二零一八年九月二十六日、二零一八年十月二十六日、二零一八年十一月二十六日、二零一八年十二月二十六日、二零一九年一月二十七日、二零一九年一月二十八日、二零一九年二月二十六日、二零一九年三月一日、二零一九年三月二十六日、二零一九年四月二十六日、二零一九年五月二十二日及二零一九年五月二十六日的公告。



## 審核委員會

本公司已遵照企業管治守則成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並制訂其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會檢討財務資料及報告程序、內部監控程序及風險管理制度、審核計劃及與外聘核數師的關係，及讓本公司僱員(保密)關注財務報告、內部監控或公司其他事項可能存在的不當行為的安排。

審核委員會由獨立非執行董事，即譚振忠先生(於二零一九年一月三十日辭任)、趙金勇先生、李恆健先生(於二零一八年六月三十日辭任)、陳睿先生(於二零一八年七月四日獲委任)及馮德才先生(於二零一九年二月十九日獲委任)組成，包括一名擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。年內，譚振忠先生於二零一九年一月三十日辭任獨立非執行董事及審核委員會主席，而趙金勇先生於同日獲委任為審核委員會主席。

上市規則第3.21條規定審核委員會應僅包含非執行董事，至少有三名成員，其中獨立非執行董事佔多數及至少一名成員具有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

李恆健先生於二零一八年六月三十日辭任，陳睿先生於二零一八年七月四日獲委任為獨立非執行董事。譚振忠先生於二零一九年一月三十日辭任，馮德才先生於二零一九年二月十九日獲委任為獨立非執行董事。二零一八年六月三十日至二零一八年七月三日及二零一九年一月三十日至二零一九年二月十八日，審核委員會成員人數為2名。

年內，審核委員會已舉行一次會議，討論並通過獨立調查委員會的成立。

由於本公司股份於二零一八年三月二十六日在聯交所暫停買賣，其後獨立調查委員會成立，故本公司並無於二零一八年編製截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。因此，本年度審核委員會未能與本公司的核數師會面，此舉已與企業管治守則條文第C.3.3條規定相悖。





▶ 2018 年報

## 企業管治報告

### 薪酬委員會

本公司已遵照企業管治守則成立薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)，並制訂其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職能包括檢討個別執行董事和高級管理層的薪酬組合、全體董事和高級管理層的薪酬政策和架構並向董事會提出建議，評估執行董事的表現以及設立具透明度的程序，以發展有關薪酬政策和架構，以確保董事或其任何聯繫人不會參與決定其自身的薪酬。

薪酬委員會由一名執行董事袁力先生及兩名獨立非執行董事趙金勇先生及李恆健先生(於二零一八年六月三十日辭任)及陳睿先生(於二零一八年七月四日獲委任)組成。趙金勇先生為薪酬委員會的主席。

年內，薪酬委員會已舉行四次會議，以檢討薪酬政策、執行董事、高級管理層、年內獲委任之新任執行董事／非執行董事／獨立非執行董事的薪酬組合並向董事會提出建議。

### 提名委員會

本公司已遵照企業管治守則成立提名委員會(「**提名委員會**」)，並制訂其書面職權範圍。提名委員會的主要職責包括檢討董事會組成、設立和制定提名和委任董事的相關程序、就董事的委任和繼任規劃向董事會提出建議，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會由三名成員組成，曹寬平先生(於二零一八年九月九日辭任)、李恆健先生(於二零一八年六月三十日辭任)、陳睿先生(於二零一八年七月四日獲委任)、趙金勇先生及馮德才先生(於二零一九年二月十九日獲委任)。陳睿先生獲委任為提名委員會主席。

於評核董事會組成時，提名委員會考慮董事會多元化政策所述的多項範疇，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會將檢討董事會多元化政策的實施以達致對本公司有利而訂下的目標。

於物色及選擇合適的董事人選時，提名委員會向董事會作出建議前會考慮人選的品格、資歷、經驗、獨立性及其他可配合企業策略及達致董事會多元化(倘合適)的必要條件。如有需要，可委聘外部招聘專業人士進行篩選過程。

年內，提名委員會已舉行四次會議，以檢討董事會的架構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮執行董事／非執行董事／獨立非執行董事之委任及就此向董事會提出建議。提名委員會認為董事會多元化觀點的合適平衡已得以維持。



## 董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策，其中載列實現董事會多元化的方法，並可於本公司網站查閱。本公司認可並支持多元化董事會的裨益，並認為提高董事會層面的多元化是維持本公司競爭優勢的重要因素。

根據董事會多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的架構、規模及組成，並在適當情況下就董事會變動提出建議以補充本公司的企業策略，並確保董事會保持均衡的多元化形象。在審查及評估董事會組成方面，提名委員會致力於各級的多元化，並將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識和地區及行業經驗。

公司旨在保持與公司業務增長相關的多元化視角的適當平衡，並致力於確保適當結構化各級(從董事會往下)的招聘及選拔常規，以便考慮各種類型的候選人。

董事會將考慮制定可衡量的目標以實施董事會多元化政策，並不時檢討該等目標以確保其適當性並確定在實現該等目標方面取得的進展。

提名委員會將酌情審閱董事會多元化政策，以確保其有效性。

## 董事提名程序

董事會向本公司提名委員會授權董事甄選及委任的責任及權利。

本公司已採納載明與本公司董事提名及委任相關的甄選標準及流程以及董事會繼任計劃的提名程序，旨在確保董事會保持適合本公司的技能、經驗及視角多元化的平衡及董事會的連續性及董事會層面的適當領導力。

## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文D.3.1所載的職能。

董事會已檢討本公司的企業管治政策和常規、董事和高級管理層的培訓和持續專業發展、本公司對於遵守法律及監管規定的政策和常規、遵守標準守則及僱員書面指引的情況及本公司遵守企業管治守則的情況及本企業管治報告內的披露。



▶ 2018 年報

## 企業管治報告

### 董事及委員會成員的會議出席記錄

下表載列各董事出席截至二零一八年十二月三十一日止年度內舉行的董事會及董事委員會會議以及本公司股東大會的記錄：

	出席次數／會議次數	出席次數／會議次數			股東特別大會
		董事會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	
<b>執行董事</b>					
袁力先生	16/16	不適用	4/4	不適用	1/1
辛克俠先生(於二零一八年六月十五日獲委任)	4/5	不適用	不適用	不適用	不適用
徐新穎先生	16/16	不適用	不適用	不適用	1/1
劉思鎂女士(於二零一八年四月二十七日辭任及於二零一八年五月三日重新獲委任)	11/14	不適用	不適用	不適用	1/1
曹寬平先生(於二零一八年九月九日辭任)	6/14	不適用	不適用	不適用	1/1
孫樂久先生(於二零一八年四月二十七日獲委任及於二零一八年五月三日辭任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>					
沈興鵬先生(於二零一八年六月十五日辭任)	11/11	不適用	不適用	不適用	0/1
王愨先生(於二零一九年一月三十一日辭任)	15/16	不適用	不適用	不適用	0/1
徐紅紅女士(於二零一九年三月八日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>					
譚振忠先生(於二零一九年一月三十日辭任)	15/16	不適用	不適用	1/1	0/1
李恆健先生(於二零一八年六月三十日辭任)	10/11	3/3	3/3	1/1	0/1
趙金勇先生	15/16	4/4	4/4	1/1	1/1
陳睿先生(於二零一八年七月四日獲委任)	3/4	0/0	0/0	0/0	不適用
馮德才先生(於二零一九年二月十九日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

除定期董事會會議外，主席於年內亦與獨立非執行董事在執行董事避席的情況下舉行一次會議以討論本公司業務。

本公司於二零一八年並無舉行股東週年大會。



## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)。

本公司已向全體董事作出具體查詢，而董事亦已確認，截至二零一八年十二月三十一日止年度內，彼等一直遵守標準守則。

本公司亦就可能持有本公司未經刊發的價格敏感資料的僱員所進行的證券交易，設立不低於標準守則的書面指引(「**僱員書面指引**」)。

本公司並不知悉有僱員不遵守僱員書面指引的任何事宜。

## 問責性及審核

### 董事對有關財務報表的財務匯報的責任

董事承擔編製本公司及本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表的責任。

董事會須負責就年度及中期報告、內幕消息公告及上市規則及其他法定及監管規定的其他披露，呈列平衡、清晰及容易理解的評估。

管理層已向董事會提供董事會就對本公司及本集團財務報表進行知情評估時所需的解釋及資料，並呈交予董事會批准。

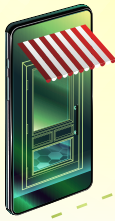
### 風險管理及內部監控

董事會負責本集團整體風險管理及內部監控系統及審閱其效能。董事會亦負責維持充足風險管理及內部監控系統以保障股東利益及本集團資產。

本集團的風險管理及內部監控系統旨在協助有效營運、確保財務匯報的可靠性，及符合適用法律及法規、識別及管理潛在風險及保障本集團資產。高級管理層審閱及評估控制過程、定期監管任何風險因素，並向審核委員會匯報任何發現及應付變動及已識別風險的措施。

我們已設立內部審核職能，以審查有關財務及營運事宜和常規的主要問題，以向審核委員會提交調查結果及任何改善建議。

為識別、處理及發佈內幕消息，本集團已實施程序以確保嚴格禁止未經授權存取及使用資料。



▶ 2018 年報

## 企業管治報告

本公司股份自二零一八年三月二十六日起暫停買賣，等待其截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度業績發佈。該延誤乃由於本公司需要額外時間就二零一七年本公司向兩名中國供應商（「**供應商**」）作出合共人民幣 387 百萬元預付款項向其前核數師羅兵咸永道會計師事務所（羅兵咸永道，於二零一九年三月二十二日舉行的股東週年大會結束時因任期屆滿退任本公司核數師）提出的核數問題作出解釋。羅兵咸永道認為本公司管理層仍未能就預付款項提供充分的解釋及證據支持。

董事會已開展風險管理及內部監控系統的有效性審查，且於二零一八年四月二日，本公司成立獨立調查委員會（當中包括三名獨立非執行董事）調查預付款項及檢討本公司就有關預付款項的內部監控系統是否足夠及有效。

於二零一八年四月九日，獨立調查委員會僱用畢馬威企業諮詢（中國）有限公司作為獨立內部監控顧問就預付款項作出獨立調查及檢討有關內部監控系統。

董事會於二零一八年九月三日公佈調查報告及內部監控審閱報告的概要。詳情請參閱載於二零一八年九月三日所發出的三份公告。

獨立調查委員會於二零一八年九月十日公佈報告概要。根據聯交所於二零一八年九月十八日頒佈的復牌指引要求，獨立調查委員會已擴大獨立調查範圍。擴大調查報告摘要於二零一九年一月二十八日公佈。採納調查報告及內部監控審閱報告及獨立調查委員會中國法律顧問的意見，獨立調查委員會成員同意本集團內部監控弱點的發現並要求本集團管理層盡快實施修正措施。

同時，鑒於內部監控顧問就預付款項問題開展的調查及本集團根據該等調查對內部控制系統進行的後續修改及修訂，本集團附屬公司揚州匯銀科技集團有限公司（「**揚州匯銀**」）已於二零一八年七月十二日委任蘇州凡道會計師事務所（普通合夥）對揚州匯銀已升級的內部監控系統的設計進行審核。該審查報告的概要於二零一九年三月一日公佈。進一步更新資料於二零一九年三月二十六日公佈。

此外，就本集團於內部控制審查報告、第二階段調查報告及第三階段調查報告確定的內部控制薄弱環節，本公司已委聘內部控制顧問對本集團開展的糾正工程（「**糾正事宜**」）進行後續審查。糾正報告概要載於日期為二零一九年五月二十一日的公告，並於二零一九年五月二十六日公佈進一步更新。



## 外部核數師及核數師薪酬

有關本公司外部核數師彼等的財務報表匯報責任的聲明載於第49至56頁的「獨立核數師報告」一節。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就本公司外聘核數師及前任核數師提供審核及非審核服務已付/應付的費用分別約為人民幣4百萬元及人民幣5百萬元。服務費詳情載於下文。

服務類別	已付/應付費用 人民幣千元
審核服務	
今年	4,000
去年	5,034
非審核服務	—
總計	9,034

## 公司秘書

外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司董事倪潔芳女士已獲本公司委聘為公司秘書。其於本公司的主要聯絡人為本公司財務總監劉思鎂女士。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，倪女士已確認接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 與股東的溝通及投資者關係

本公司認為與股東之間的有效溝通，對加強投資者關係及讓投資者了解本集團的業務表現及策略而言非常重要。本公司亦認為公司資料具透明度及及時的披露非常重要，使股東及投資者得以作出最佳投資決策。

為促進有效溝通，本公司設有網站 [www.hyjd.com](http://www.hyjd.com)，內有本公司業務營運及發展的最新資料及更新、財務資料、企業管治常規及其他資料可供公眾閱覽。投資者可直接致信本公司，或經電郵至 [lsm@ssdjz.cn](mailto:lsm@ssdjz.cn) 作出任何查詢。

董事會歡迎股東意見，並鼓勵股東出席股東大會以向董事會或管理層直接提出任何查詢。董事會成員(或彼等的受委人)及本集團合適高級員工出席大會以回答股東提出的任何問題。



▶ 2018 年報

## 企業管治報告

### 股東相關政策

本公司已制定股東溝通政策以確保股東意見及問題得到妥善處理。政策定期予以檢討以確保其有效性。

本公司已就派付股息採納股息政策。

### 股東權利

為保障股東利益及權利，將於股東大會上就各重大個別事宜(包括選出個別董事)提呈個別決議案。

董事會可應持有本公司繳足股不少於十分之一的任何兩名或多名股東(或一名股東為認可結算所)的書面要求或根據本公司組織章程細則第12.3條作出要求的有關股東(「**請求人**」)(視情況而定)而召開股東特別大會。要求內必須列明大會目的並由請求人簽署，並送達本公司於香港的主要辦事處。倘董事會於送達要求之日起計二十一日內並無按既定程序召開大會(須於另外二十一日內舉行)，則請求人自身或代表彼等所持總投票權半數以上的任何請求人可按盡量接近董事會召開大會的相同方式召開股東大會，惟按上述方式召開的任何大會不得於送達有關要求之日起計三個月屆滿後舉行，且本公司須向請求人償付因應董事會未有召開大會而合理產生的所有開支。

股東可向本公司發出書面要求，以向本公司董事會提呈任何查詢或建議。聯絡詳情如下：

地址：中國江蘇省揚州市文昌西路400號國泰大廈二棟6層

傳真：86-514-87370101

電郵：lsm@ssdjz.cn

股東須送交及寄發經正式簽署的書面要求、通知、聲明或查詢(視情況而定)，並提供其全名、聯絡詳情及身份證明以令上述者生效。股東資料或須按法律要求而予以披露。



任何股東如有意於本公司股東大會上提呈建議，其應於股東大會日期前不少於7天向本公司董事會遞交有關書面建議，以供董事會考慮。董事會聯絡詳情於本節上述所載者一致。

年內，本公司並無對其組織章程細則作出任何更改。最新的組織章程細則登載於本公司網站及聯交所網站。有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱組織章程細則。

根據上市規則及本公司組織章程細則，所有於股東大會上提呈的決議案將通過投票方式作出表決，而表決結果將於緊隨相關股東大會完結後刊登於聯交所 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司 ([www.hyjd.com](http://www.hyjd.com)) 的網站。

### **持續經營方式**

概無將對本公司及本集團持續經營的能力造成重大疑問的事件或條件的相關重大不確定因素。

有關本集團流動資金的財務風險分析載於綜合財務報表附註4。





▶ 2018 年報

# 董事會報告

本公司董事會欣然提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的董事會報告書及經審核綜合財務報表。

## 集團重組

本公司於二零零八年二月五日在開曼群島根據開曼群島法例註冊成立的有限公司。本集團完成為籌備於聯交所上市而進行的重組後，本公司自二零零八年四月三日起成為組成本集團各附屬公司的控股公司。本集團重組的進一步詳情載於本公司日期為二零一零年三月十二日的上市招股章程（「招股章程」）。本公司股份於二零一零年三月二十五日以全球發售形式於聯交所主板上市。本公司股份於二零一八年三月二十六日在聯交所暫停買賣。

## 主要業務

本集團的主要活動是在中華人民共和國（「中國」）從事零售及批量分銷家電以及電子商務及進口商品業務。

## 業務回顧

有關本集團年內業務的審閱及對未來業務發展的討論載於本年報「主席報告書」及「管理層討論與分析」兩節。有關本集團可能面對的主要風險及不明朗因素載於本年報「管理層討論與分析」一節。有關本集團的財務風險管理目標及其估值流程載於綜合財務報表附註4。該回顧構成本報告的一部分。

## 環保政策

本集團致力保護環境，通過儘量降低日常營運對環境的不利影響以付諸實行，例如投資於節能照明系統及設備、增加廢紙回收以減少消耗及浪費以及加強員工的環保意識。本集團將繼續尋求優秀環保措施，於組織內推廣正確的環保意識。

## 遵守有關法律及法規

本公司在開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團主要是在中國從事零售及批量分銷家電以及電子商務及進口商品業務。經作出所有合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，本集團於年內在各重大方面遵守開曼群島、香港及中國的有關法律及法規。



## 與僱員、客戶及供應商的主要關係

本公司與其僱員、客戶及供應商的主要關係詳情載於本年報「聘用及薪酬政策」、「人力資源管理」及「主要客戶及供應商」各段。

## 業績及股息

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於本年報第 57 至 171 頁的財務報表。

本公司於年內並無宣派任何中期股息。董事不建議支付本年的任何末期股息。

## 儲備

本集團及本公司年內的儲備變動詳情分別載於第 61 頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註 21。

## 可供分派儲備

本集團及本公司儲備變動詳情載於綜合財務報表附註 21 及 44 (附註 a)。

根據公司法，公司在若干情況下可從股份溢價賬向其股東作出分派。

截至二零一八年十二月三十一日，無可供分配給股東的儲備。

## 物業、廠房及設備

本集團年內的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註 8。

## 優先購買權

本公司的組織章程細則及開曼群島法例均無有關優先購買權的規定，以致本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。



▶ 2018 年報  
**董事會報告**

## 附屬公司

本公司的主要附屬公司於二零一八年十二月三十一日的詳情載於綜合財務報表附註 29。

本公司於年內及於本報告日期的董事：

## 執行董事

袁力先生(於二零一七年八月二十六日獲委任為執行董事，於二零一七年十二月二十九日獲委任為董事會主席)

辛克俠先生(於二零一八年六月十五日獲委任為執行董事及行政總裁)

徐新穎先生(於二零一七年八月二十六日獲委任為非執行董事，於二零一七年十二月二十九日獲委任為執行董事)

劉思鎂女士(於二零一七年十二月二十九日獲委任，於二零一八年四月二十七日辭任，

於二零一八年五月三日獲重新委任)

曹寬平先生(分別於二零一七年十二月二十九日及二零一八年六月十五日辭任主席及行政總裁，

於二零一八年九月九日辭任執行董事)

孫樂久先生(於二零一八年四月二十七日獲委任，於二零一八年五月三日辭任)

## 非執行董事

王偲先生(於二零一九年一月三十一日辭任)

沈興鵬先生(於二零一八年六月十五日辭任)

徐紅紅女士(於二零一九年三月八日獲委任)

## 獨立非執行董事

譚振忠先生(於二零一九年一月三十日辭任)

李恒健先生(於二零一八年六月三十日辭任)

趙金勇先生(於二零一七年十二月二十九日獲委任)

陳睿先生(於二零一八年七月四日獲委任)

馮德才先生(於二零一九年二月十九日獲委任)



## 董事服務合約

建議於股東周年大會上重選的董事並無或無意與本公司或任何其附屬公司訂立任何不可由本集團於一年內終止且毋須繳付任何賠償(不包括法定賠償)的服務協議。

## 董事及高級管理層履歷

本公司董事的簡歷載於本年報第 42 至 48 頁的「董事及高級管理層簡歷」一節。

## 董事於競爭業務的權益

於截至二零一八年十二月三十一日止年度至本報告日期，概無董事被認為於上市規則所界定與本集團業務競爭或可能競爭的業務中直接或間接擁有權益。

## 持續關連交易

如本年度報告中的綜合財務報表附註 43 所載，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團向本公司前主席兼行政總裁兼執行董事曹寬平先生支付租金人民幣 3,672,000 元。

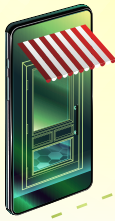
根據上市規則第 14A.76 條，由於參考本集團應向曹先生支付的年度租金總額，按年計算的適用百分比率超逾 0.1% 但低於 5%，及年度應付租金總額多於 3,000,000 港元，故相關租賃協議須遵守上市規則第 14A.68 及 14A.71 條所載公告及年度申報規定、第 14A.55 至 14A.59 條所載的年度審核規定，但獲豁免遵守上市規則第 14A 章股東批准的規定。

本公司所有獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認該等持續關連交易乃於以下情況下訂立：

- (i) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按一般或更佳商業條款訂立；及
- (iii) 根據規管有關交易的協議進行，而協議條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

我們的外聘核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司已獲委聘就持續關連交易作出報告。彼等已向董事會提供函件，確認：

- (i) 彼等概無注意到任何事宜致使彼等相信已披露的持續關連交易並未獲本公司董事會批准；
- (ii) 彼等概無注意到任何事宜致使彼等相信該等持續關連交易在所有重大方面並非根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (iii) 彼等概無注意到任何事宜致使彼等相信已披露的持續關連交易已超過本公司設定的年度上限。



▶ 2018 年報

## 董事會報告

### 董事於股份、相關股份及債券中的權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員在本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第 XV 部)的股本或債券中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及/或淡倉)知會本公司及聯交所；或須根據證券及期貨條例第 352 條記入該條所指的登記冊內；或須根據上市規則附錄 14 所載有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

姓名	公司名稱	身份及權益性質	普通股或相關股份總數	佔公司權益 概約百分比
袁力 <sup>(附註)</sup>	本公司	受控制公司的權益	569,100,000 股股份(L)	22.42%
譚振忠	本公司	實益擁有人	500,000 股相關股份(L)	0.02%

(L) 指好倉。

附註：該等 569,100,000 股股份由聖行國際集團有限公司(「聖行國際」)(前稱聖商國際集團有限公司)作為實益擁有人持有。聖行國際由 Mogen Ltd. (「Mogen」) 全資擁有。Mogen 由重慶聖商信息科技有限公司全資擁有，而重慶聖商信息科技有限公司由執行董事袁力先生擁有 40.21% 權益。



## 主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及證券中的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，以下人士(以上已作出披露的董事或最高行政人員除外)於本公司普通股中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉：

名稱	公司名稱	身份及權益性質	普通股總數	佔公司權益 概約百分比
Mogen Ltd. (附註1)	本公司	受控制公司的權益	569,100,000	22.42%
聖行國際集團有限公司 (附註1)	本公司	實益擁有人	569,100,000	22.42%
重慶聖商信息科技有限公司 (附註1)	本公司	受控制公司的權益	569,100,000	22.42%
寶世(天津)電子商務有限公司 (附註2)	本公司	受控制公司的權益	261,900,000	10.32%
天津渤海商品交易所股份 有限公司 (附註2)	本公司	受控制公司的權益	261,900,000	10.32%
BOCE (Hong Kong) Co., Limited (附註2)	本公司	實益擁有人	261,900,000	10.32%
中華瑞科投資發展有限公司 (附註3)	本公司	實益擁有人	239,103,625	9.42%
曹寬平先生 (附註3)	本公司	受控制公司的權益	239,103,625股	9.42%
		實益擁有人	1,000,000股 相關股份(L)	0.04%
		配偶權益	1,000,000股 相關股份(L)	0.04%
茅善珍 (附註3)	本公司	配偶權益	240,103,625股	9.46%
		實益擁有人	1,000,000股 相關股份(L)	0.04%

(L) 指好倉。

附註：

- 該等569,100,000股股份由聖行國際集團有限公司(「聖行國際」)(前稱聖商國際集團有限公司)作為實益擁有人持有。聖行國際由Mogen Ltd. (「Mogen」)全資擁有。Mogen由重慶聖商信息科技有限公司全資擁有，而重慶聖商信息科技有限公司由執行董事袁力先生擁有40.21%權益。
- 該等261,900,000股股份由BOCE(Hong Kong) Co., Limited (「BOCE」)作為實益擁有人持有。BOCE由寶世(天津)電子商務有限公司全資擁有，而寶世(天津)電子商務有限公司由天津渤海商品交易所股份有限公司擁有99%權益。
- 相關股份指曹寬平先生及其配偶茅善珍女士持有的1,000,000股購股權，該等購股權由本公司根據購股權計劃授予該兩名人士。239,103,625股股份由實益擁有人中華瑞科投資發展有限公司(「瑞科」)持有，而曹寬平先生持有瑞科全部權益。



## 股本及購股權計劃

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註 20 (經修訂)。

### 購股權計劃

於二零一零年三月五日，本公司採納了一項購股權計劃(「購股權計劃」)。以下為購股權計劃的主要條款概要：

目前適用的購股權如下

#### (a) 購股權計劃目的

購股權計劃的目的旨在為本公司提供具彈性的方式以鼓勵、獎勵、支付酬勞、補償及／或提供福利予參與人士(定義見下文(b)段)，及作其他董事會不時批准的用途。

#### (b) 購股權計劃的參與人士

董事會可全權酌情邀請本公司或其任何附屬公司或聯營公司的任何執行、非執行或獨立非執行董事或任何全職或兼職僱員接納購股權。決定每名參與人士的參加資格基準時，董事會會考慮其酌情認為適合的有關因素。

#### (c) 根據購股權計劃可予發行的股份總數

股東已於二零一五年十二月十日舉行的本公司股東特別大會(「股東特別大會」)上批准更新購股權計劃授權限額。

根據本公司購股權計劃而授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份數目上限，不得超過股東特別大會當日已發行股份總數的10%。

於本年報日期，根據購股權計劃可予授出的購股權數目為51,106,001份，佔本公司已發行股本的2%。

#### (d) 根據購股權計劃每名參與人士可獲授的最高股份數目

每名參與人士可獲授的最高股份數目為於任何十二個月期間因行使授予每一名參與人士的購股權(包括已行使及流通在外的購股權)而發行或將發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1%。

#### (e) 行使購股權的適用時間

購股權可於董事會按其酌情權釐定及向各授承授人通知的期間(即購股權可行使期)內任何時間，隨時根據購股權計劃的條款行使；並於任何情況下，該期間將不超過任何個別購股權根據購股權計劃授出當日起計10年。



(f) 接納購股權付款

承授人須於接納購股權時向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

(g) 購股權行使價釐定基準

根據購股權計劃發行股份的認購價將不得低於以下三者的最高者：

- (i) 向承授人提呈購股權當日聯交所每日報價表所列股份的收市價，該日須為營業日（「授出日期」）；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列股份的平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

(h) 購股權計劃的期限

購股權計劃將於二零一零年三月五日即採納購股權計劃當日起計十年內仍然有效。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無任何購股權根據購股權計劃獲授出或行使，惟有161,700,000份購股權被注銷或失效。

下表載列年內購股權計劃項下購股權的變動：

姓名	購股權數目				於二零一八年 十二月三十一日
	於二零一八年 一月一日	年內授出	年內行使	年內沒收	
<b>董事及其聯繫人</b>					
曹寬平 (執行董事，於二零一八年 六月十五日辭任)	1,000,000	—	—	—	1,000,000
譚振忠 (獨立非執行董事， 於二零一九年一月三十一日 辭任)	500,000	—	—	—	500,000
茅善珍(曹寬平之配偶)	1,000,000	—	—	—	1,000,000
其他					
僱員	192,080,000	—	—	161,700,000	30,380,000
	194,580,000	—	—	161,700,000	32,880,000





▶ 2018 年報  
**董事會報告**

於二零一五年五月十四日授出的 100,000,000 份購股權僅可根據以下歸屬時間表行使：

- (i) 自二零一五年八月十四日起至二零二零年五月十三日止期間內隨時可行使一半的購股權(下調至最接近的整數)；
- (ii) 自二零一六年五月十四日起至二零二零年五月十三日止期間內隨時可行使餘下的一半購股權(下調至最接近的整數)。

於二零一五年五月十四日授出的 100,000,000 份購股權於行使時應付的認購價劃一為 1.69 港元。有關購股權的估值詳情載於本年報經審核綜合財務報表附註 20(c)。

於二零一五年十二月二十二日授出的 145,680,000 份購股權可自二零一六年六月二十二日起至二零二五年十二月三十一日止期間內隨時行使。

於行使該 145,680,000 份購股權時應付的認購價劃一為 0.95 港元。有關購股權的估值詳情載於本年報經審核綜合財務報表附註 20(c)。

### **董事購買股票或債務證券的權利**

除本報告「股本及購股權計劃」一段所披露者外，本公司或其任何附屬公司年內概無參與任何安排，使本公司董事或最高行政人員(包括彼等的配偶或十八歲以下子女)擁有可認購本公司或其聯營公司(定義見證券及期貨條例)證券的權利，或可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或證券而獲益。

### **董事於重大交易、安排或合約的權益**

除「持續關連交易」一段中所載的租賃交易外，董事或其關連實體概無於本公司或其任何附屬公司就本公司業務訂立屬重大性質及於年終或年內任何時間均為有效的交易、安排或合約中，直接或間接擁有重大權益。

### **管理合約**

年內，本公司並無簽訂或存有任何與本集團全部或任何重要部分業務的管理及行政有關的合約。

### **獲准許彌償條文**

根據本公司的組織章程細則，本公司各名董事有權從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其作為本公司董事在獲判勝訴或獲判無罪的任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受的一切損失或責任。本公司已為其董事可能面對的法律訴訟作適當的投保安排。

### **購買、出售或贖回本公司的上市證券**

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



## 銀行貸款及其他借款

本集團的銀行貸款及其他借款於二零一八年十二月三十一日的詳情載於綜合財務報表附註 25 (經修訂)。

## 主要客戶及供應商

於二零一八年，本集團來自前五名最大客戶的總銷售額佔本集團收入總額約 3.23%，其中來自最大客戶的銷售額佔本集團收入總額約 0.90%。於二零一八年，本集團來自前五名最大供應商的採購總額佔本集團採購總額約 27%，其中來自最大供應商之採購額佔本集團採購總額約 9%。

董事、彼等的聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本超過 5% 者)概無於本集團前五名最大供應商或本集團前五名最大客戶中擁有任何權益。

## 退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註 34。

## 公眾持股量

基於本公司公開可得的資料及就董事所知，於本報告日期，本公司的已發行股份已維持上市規則所訂明的充足公眾持股量。

## 審核委員會

本集團的審核委員會於二零一零年成立。直至本報告日期，審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，分別為擁有專業會計師資格的趙金勇先生、陳睿先生及於二零一九年二月十九日被委任的馮德才先生。趙金勇先生為審核委員會主席。由二零一八年六月三十日至二零一八年七月三日及二零一九年一月三十日至二月十八日，董事會獨立非執行董事的人數為兩名，少於上市規則第 3.10(1) 條所規定的最低人數，本公司審核委員會成員人數亦為兩名，少於上市規則第 3.21 條所規定的最低人數。本公司已於二零一九年二月十九日委任馮德才先生為獨立非執行董事及審核委員會成員。截至本報告日期，審計委員會的組成已遵守上市規則的有關規定。審核委員會已採納與聯交所發佈的企業管治守則一致的職權範圍。審核委員會之主要職責為協助董事會審閱內部審計功能、財務資料及申報程序、內部監控制度及風險管理系統、審計計劃及與外聘核數師的關係及可使本公司僱員能夠在保密的情況下就本公司財務申報、內部監控或其他方面之可能不當行為提出關注的安排。本公司審核委員會已連同管理層一同審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並審議內部監控及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及對其發表的核數師報告。



▶ 2018 年報

## 董事會報告

### 核數師

前任核數師羅兵咸永道(「羅兵咸永道」)於二零一九年三月二十二日召開的上屆股東週年大會上因任期屆滿而辭任。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「國富浩華」)於上述公司股東週年大會結束時獲聘任為本公司新任核數師，以填補因羅兵咸永道離職導致的職位空缺。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表已由國富浩華審核。再次委任國富浩華為本公司核數師的決議案將於即將召開的年度股東大會上提出。

代表董事會

主席

**袁力**

香港，二零一九年六月十四日

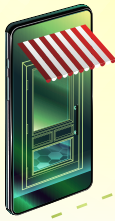
# 董事及高級管理層簡歷



## 1.

### (1) 本公司董事會成員載列如下：

姓名	職務	年齡	任期
袁力先生	董事會主席、執行董事	37	2017年8月26日—至今，任執行董事； 2017年12月29日—至今，任董事會主席
曹寬平先生	行政總裁、執行董事	57	2008年2月5日—2017年12月29日，任董事會主席； 2008年2月5日—2018年9月9日，任執行董事； 2008年2月5日—2018年6月15日，任行政總裁
劉思鎂女士	執行董事	49	2017年12月29日—2018年4月27日， 及2018年5月3日—至今
徐新穎先生	執行董事	38	2017年8月26日—2017年12月29日，任非執行董事； 2017年12月29日—至今，任執行董事
辛克俠先生	行政總裁、執行董事	50	2018年6月15日—至今
王僊先生	非執行董事	38	2017年6月1日—2019年1月31日
沈興鵬先生	非執行董事	37	2017年12月29日—2018年6月15日
徐紅紅女士	非執行董事	33	2019年3月8日—至今
譚振忠先生	獨立非執行董事	46	2010年3月5日—2019年1月31日
趙金勇先生	獨立非執行董事	47	2017年12月29日—至今
李恒健先生	獨立非執行董事	55	2017年8月26日—2018年6月30日
陳睿先生	獨立非執行董事	44	2018年7月4日—至今
馮德才先生	獨立非執行董事	60	2019年2月19日—至今



▶ 2018 年報

## 董事及高級管理層簡歷

1. 曹寬平先生於 2018 年 6 月 15 日辭任本公司行政總裁職務，於 2018 年 9 月 9 日，辭任執行董事及提名委員會成員職務。
2. 劉思錕女士於 2017 年 12 月 29 日獲委任為執行董事，於 2018 年 4 月 27 日辭任執行董事職務。劉女士於 2018 年 5 月 3 日獲重新委任為執行董事。
3. 孫樂久先生於 2018 年 4 月 27 日獲委任為執行董事，於 2018 年 5 月 3 日辭任執行董事職務。
4. 辛克俠先生於 2018 年 6 月 15 日獲任命為執行董事及行政總裁。
5. 沈興鵬先生自 2017 年 12 月 29 日起獲委任為非執行董事，於 2018 年 6 月 15 日辭任非執行董事。
6. 李恒鍵先生自 2017 年 8 月 26 日起獲委任為獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員及提名委員會主席，於 2018 年 6 月 30 日辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會、獨立調查委員會及薪酬委員會成員及提名委員會主席。
7. 趙金勇先生由 2017 年 12 月 29 日起獲委任為獨立非執行董事、董事會審核委員會及提名委員會成員，以及薪酬委員會主席。
8. 陳睿先生於 2018 年 7 月 4 日獲委任為獨立非執行董事，審核委員會、薪酬委員會及獨立調查委員會成員及董事會提名委員會主席。
9. 譚振忠先生於 2019 年 1 月 30 日辭任獨立非執行董事、審核委員會及獨立調查委員會主席職位。
10. 王偲先生於 2019 年 1 月 31 日辭任非執行董事。
11. 馮德才先生於 2019 年 2 月 19 日獲委任為獨立非執行董事，審核委員會、提名委員會及獨立調查委員會成員。
12. 徐紅紅女士於 2019 年 3 月 8 日獲委任為非執行董事。

## (2) 董事、高級管理人員簡歷

### (a) 執行董事

袁力先生，37 歲，於二零一七年八月二十六日加入董事會，獲委任為本公司執行董事，於二零一七年十二月二十九日獲任為本公司董事會主席、薪酬委員會委員。袁先生就讀於長江商學院 EMBA 工商管理碩士。曾在北京大學國發院、清華大學五道口金融學院、國合·耶魯等學府進修。彼在房地產、互聯網、教育、金融、新零售等創新經濟及管理方面擁有多年豐富的經驗。袁先生分別自二零一四年九月、二零一五年十一月及二零一六年九月起擔任重慶聖商信息科技有限公司、聖行(北京)控股集團有限公司及北京聖商教育科技股份有限公司(一家在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的公司，股份代號：430277)董事會主席。彼自二零一六年八月起擔任廣東埃文低碳科技股份有限公司(一家在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的公司，股份代號：871556)的董事。且袁先生於二零一四年起首創「育、產、融」生態平台模式，並得到很好的市場效益。袁先生現任聖行國際集團有限公司董事，該公司持有約 22.42% 本公司全部已發行股本。袁先生現任中國國際商會常務理事、民建北京市聯絡委特邀委員、北京愛爾公益基金會第一屆理事會副理事長、北京中關村股權投資協會聯席會長。

匯銀智慧社區有限公司  
**董事及高級管理層簡歷**



曹寬平先生，57歲，本集團創辦人，負責本公司整體銷售、市場推廣、發展及策略規劃。曹先生於家電及消費電子產品行業累積逾20年豐富經驗。自二零零八年四月起擔任其全資擁有的投資控股公司中華瑞科投資發展有限公司的董事。曹先生於二零零九年取得清華大學舉辦的清華行政人員工商管理碩士兼讀課程下的行政人員工商管理碩士學位。曹先生亦於二零一三年九月完成長江商學院EMBA課程，取得高級管理人員工商管理碩士學位。曹先生已於二零一八年六月十五日辭任行政總裁，以及於二零一八年九月九日辭任執行董事職務。

劉思鎂女士，49歲，於二零一七年十二月二十九日起獲委任為本公司執行董事，後於二零一八年四月二十七日辭職，並於二零一八年五月三日再次獲委任為執行董事。自二零一八年十一月十五日起，劉女士亦擔任本公司的財務總監。劉女士在財務及會計方面擁有逾二十八年經驗。於二零一七年七月加入本公司前，劉女士自一九八九年至二零零一年於江蘇寶勝集團公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600973)財政管理部擔任高級職位。由二零零一年至二零一七年六月，彼於江蘇大華會計師事務所有限公司擔任核數師，其最後任職職位為高級核數師。劉女士於中華人民共和國清華大學獲得其首個工商管理碩士學位，並於英國牛津大學獲得其第二個工商管理碩士學位。彼目前為中國註冊會計師協會會員。

徐新穎先生，38歲，二零一七年八月二十六日獲任公司的非執行董事，於二零一七年十二月二十九日獲重新委任為執行董事。徐先生在物流、零售及管理方面擁有多多年豐富經驗，曾於二零一六年與二零一七年出版過兩本經濟類暢銷書籍。彼分別自二零一四年九月、二零一五年十一月及二零一六年九月起擔任重慶聖商信息科技有限公司、聖行(北京)控股集團有限公司及北京聖商教育科技股份有限公司(一家在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的公司，股份代號：430277)董事，畢業於吉林大學工商管理本科，具有中國基金從業資格。

辛克俠先生，49歲，於二零一八年六月十五日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。彼於二零一七年九月至二零一八年五月期間擔任博克斯通電子有限公司董事及行政總裁。彼亦於二零一四年九月至二零一八年五月期間擔任上海證券交易所上市公司江蘇宏圖科技股份有限公司的總裁，股票代碼為600122；自二零一七年九月至二零一八年五月及二零一四年八月至二零一七年八月，分別為NISAP高科技有限公司董事及總裁。於二零一五年四月一日至二零一八年三月二日擔任萬威國際有限公司(於聯交所主板上市的公司，股份代號為00167)非執行董事。此外，辛克俠先生自二零一二年八月至二零一四年一月擔任月星集團有限公司副總裁；二零零四年五月至二零一零年八月擔任國美零售控股有限公司副總裁；一九九六年七月至二零零四年四月擔任海爾集團有限公司總經理。



▶ 2018 年報

## 董事及高級管理層簡歷

### (b) 非執行董事

王偲先生，38歲，自二零一七年六月一日起獲委任為本公司非執行董事。王先生擁有逾10年會計經驗，曾於二零零六年至二零一零年期間擔任Anthem Properties Group財務經理。彼於二零一零年加盟天津渤海商品交易所股份有限公司，並自二零一七年起擔任投資及資產管理部的總經理。王先生現為加拿大特許專業會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。王先生於二零零六年取得西門菲莎大學工商管理學士學位。

沈興鵬先生，37歲，自二零一七年十二月二十九日起獲委任為本公司非執行董事。沈先生一直於財富全球500強公司工作，包括諾基亞及暢遊有限公司(一家於納斯達克上市的公司，股份代號：CYOU)，在為中華人民共和國領先培訓、管理及諮詢機構提供技術、管理及諮詢服務方面擁有廣泛經驗，包括盛景網聯科技股份有限公司。沈先生於二零一五年加入聖行(北京)控股集團有限公司，負責向客戶提供業務、上市及轉型及提升業務運作系統諮詢服務。沈先生目前為聖行(北京)控股集團有限公司的副總裁。沈先生於二零零四年七月取得西安電子科技大學科學學士學位，並於二零零七年三月於同一所大學取得科學碩士學位。沈先生自二零零八年八月起為兼讀博士生，於二零一四年九月取得北京郵電大學博士學位。

徐紅紅女士，33歲，自二零一九年三月八日起獲委任為本公司非執行董事。於二零一零年至二零一八年間擁有八年法院工作經驗，積累豐富的處理商業糾紛經驗和企業管治知識。自二零一八年五月起，徐女士加入天津渤海商品交易所股份有限公司「天津渤海」，擔任其法律事務及監管部以及投資及資產管理部總監。天津渤海為本公司實益股東，持有10.32%本公司全部已發行股本。徐女士於二零零七年在山東財經大學取得法學士學位，並於二零一零年在山東大學取得經濟法碩士學位。徐女士於二零零九年二月取得中華人民共和國司法部頒發的法律職業資格證書。

匯銀智慧社區有限公司  
**董事及高級管理層簡歷**



(c) **獨立非執行董事**

譚振忠先生，47歲，於二零一零年三月五日獲委任為本公司的獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席。彼於二零一八年四月二日獲委任為獨立調查委員會主席。譚先生於會計及審核方面擁有逾10多年經驗。譚振忠先生自二零一五年九月十日起任聯交所創業板上市公司立基工程(控股)有限公司(其股份於GEM上市(股份代號：8369)，隨後於聯交所主板上市(股份代號：1690)的獨立非執行董事。彼自二零一五年九月十日起任中國中鐵股份有限公司(股份代號：0390，一家聯交所主板上市公司)的聯席公司秘書。在加入中國中鐵股份有限公司前，譚先生於二零零五年九月至二零零七年十一月任吉林奇峰化纖股份有限公司(股份代號：0549，一家聯交所主板上市公司，已於二零一七年六月除牌)的合資格會計師及聯席公司秘書。彼於二零零零年至二零零五年受聘於潤迅通信國際有限公司(股份代號：0989，一家聯交所主板上市公司)的財務部門擔任助理經理，其後晉升為高級經理。於一九九四年至二零零零年，譚先生受聘於畢馬威會計師事務所，其後晉升為副經理。彼自一九九七年十二月起為香港會計師公會會員，自二零零二年十一月為英國特許公認會計師公會資深會員。譚先生於一九九四年十二月畢業於香港中文大學，取得工商管理學士學位。彼亦於二零一五年十一月取得香港中文大學高級管理人員工商管理碩士學位。

趙金勇先生，47歲，由二零一七年十二月二十九日起已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，以及薪酬委員會主席。趙先生分別於二零一八年四月二日及二零一九年一月三十日獲委任為獨立調查委員會成員及主席。於二零一九年一月三十日，彼被委任為本公司審核委員會主席。趙先生在提供審計及諮詢服務方面擁有廣泛經驗。趙先生於一九九五年取得北京交通大學會計學學士學位。趙先生取得會計學學士學位後，於北京交通大學任教至一九九九年。彼自一九九九年至二零零二年於安達信會計師事務所及羅兵咸永道會計師事務所擔任高級核數師，由二零零三年至二零零七年擔任畢博諮詢公司的諮詢經理，由二零零七年至二零一一年擔任國際商業機器股份有限公司(IBM)全球業務服務部的諮詢總監。由二零一一年起，趙先生已擔任金蝶軟件諮詢服務部的主管、中華人民共和國北京大學行政人員工商管理碩士畢業生課程院長及中華人民共和國北京大學業務推廣協會行政秘書。彼目前為北京厚誼投資管理有限公司行政總裁。





▶ 2018 年報

## 董事及高級管理層簡歷

李恒健先生，55歲，自二零一八年八月二十六日起獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員及提名委員會主席。李先生於二零一八年四月二日獲委任為獨立調查委員會成員。李先生在財務及會計事務、融資、並購、重組及國際業務拓展方面擁有逾20年經驗。一九九四年三月至二零零四年六月期間，李先生曾擔任法國巴黎資本(亞太)有限公司執行董事(企業融資)。二零零四年七月至二零零五年十二月期間，李先生受聘於金榜融資(亞洲)有限公司，並於二零零七年三月至二零一一年五月期間擔任洛希爾(香港)有限公司董事總經理(投資銀行)。李先生於一九九二年五月獲得紐約哥倫比亞大學工商管理碩士學位，並於一九八五年六月獲得洛杉磯加利福尼亞大學會計學學士學位。李先生已於二零一八年六月三十日辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員及提名委員會主席以及獨立調查委員會成員職務。

陳睿先生，44歲，於二零一八年七月四日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員以及提名委員會主席。彼於二零一八年七月四日獲委任為獨立調查委員會成員。彼亦為北京正略鈞策諮詢股份有限公司董事會主席，擁有約16年管理及投資顧問經驗。彼現為對外經濟貿易大學及中央財經大學客座教授。陳睿先生畢業於利茲大學，並持有工商管理碩士學位。

馮德才先生，60歲，於二零一九年二月十九日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會與調查委員會成員，馮先生於欺詐風險管理方面擁有重要經驗。於一九九九年六月至十一月，馮先生於香港一間跨國商業保安公司任職總經理。於二零零零年七月至二零零三年六月，馮先生於一間電訊公司任職保安主任。自二零零四年十月開始，馮先生於恒生銀行擔任管理角色達七年。自二零一三年八月起，馮先生於郭吳陳律師事務所任律師。馮先生於一九八三年取得香港中文大學社會科學學士學位，於一九九二年取得美國奧克拉荷馬市 Oklahoma City University 工商管理碩士學位，於二零零九年取得英國曼徹斯特都會大學法學士學位，於二零零一年取得香港城市大學法學研究生證書及於二零一二年取得英國倫敦大學法律(衡平法及信託法)碩士學位。彼於二零零一年十一月取得信息系統審計師的資格，並於二零一三年八月獲認可為香港高等法院律師。

匯銀智慧社區有限公司  
**董事及高級管理層簡歷**



**(d) 高級管理人員**

孫樂久先生，42歲，現任本集團高級副總裁，2000年7月畢業於瀋陽建築大學(前稱瀋陽建築工程學院)本科學位，於2001年11月至2005年10月在華工科技股份有限公司擔任大區總經理，於2005年11月至2012年10月在遼寧鑫意達集團公司擔任副總裁，於2012年11月至2014年5月在FAB精彩企業集團擔任副總裁，於2017年9月至今在北京聖商教育科技有限公司擔任董事。

李晶女士，48歲，現任本集團人力資源副總裁，曾在北京同仁堂健康藥業股份有限公司、北京海天眾意整合營銷有限公司、國美控股集團等擔任人力資源總監、人力資源副總裁等，善於總分管控、團隊梯隊、薪酬績效體系、授權體系、流程標準體系、監督機制的構建與監督執行。

高振宇先生，41歲，現任本集團高級副總裁，歷任國美電器分公司總經理、集團副總裁助理；北京三仁集團管理有限公司總經理。2014年加入三胞集團任宏圖三胞執行副總裁後，高振宇主要負責Brookstone產品供應鏈搭建等工作，推動宏圖三胞向新奇特、宏圖Brookstone轉型。目前，高振宇任三胞集團Brookstone中國副總裁。多年來，他一直從事產品供應鏈整合及品牌營銷工作，經驗豐富。

王笑扉先生，42歲，現任本集團CTO，曾任IBM諮詢經理、三胞集團有限公司技術總經理等，頂級國企、外企、民企從業經驗。4年作為創始人創業經歷。對於各種企業形態的運營模式有較深入理解。以IT/DT技術為主線，通信領域、醫療健康領域、百貨零售領域較為豐富的行業落地解決方案經驗。在商業模式設計、產品規劃、企業戰略諮詢、公司治理等專項上有自己的心得和方法。視野開闊、邏輯清晰。

黃秋玲女士，59歲，現任本集團審計總監，從事多年財務審計工作，曾任華晶電子財務副主任、無錫普信會計師事務所審計部主任、蘇州德合集團審計總監等，能夠對企業各層次的經營進行離任審計，對重要的經濟活動和投資決策提供參謀，檢查、評價各種決策的實施效果。



▶ 2018 年報

# 獨立核數師報告

## 致匯銀智慧社區有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 保留意見

我們已審核列載於第 57 至 171 頁的匯銀智慧社區有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，除本報告中「保留意見之基準」一節所述事項的可能影響外，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》披露規定妥為擬備。

### 保留意見之基準

#### 年初結餘與相應數據

獲委聘審核 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的前任核數師(「前任核數師」)已於二零一九年一月三十一日簽發報告，表明由於該報告「導致無法表示意見的基準」一段概述的有關可用審計憑證的諸多限制(「二零一七年導致無法表示意見的基準」)，故其無法表示意見。

以下與給予兩家電視機供應商及一家空調供應商的預付款項有關的事項納入二零一七年「導致無法表示意見的基準」所載列的審計憑證限制中。

- 與兩家電視機供應商及一家空調供應商開展的交易的商業原則及商業實質，以及相關預付款於二零一七年十二月三十一日及於截至該日止年度的發生、準確性、完整性及估值；上述交易的影響是否已於 貴集團於二零一七年及相應期間的綜合財務報表妥為核算及披露。



## 保留意見之基準(續)

### 年初結餘與相應數據(續)

於截至二零一七年十二月三十一日止上一年度給予兩家電視機供應商及一家空調供應商的預付款項

- a) 誠如綜合財務報表附註2.1.2和17所載，截至二零一七年十二月三十一日，向兩家電視機供應商(揚州索海電子有限公司(「索海」)及江蘇致普電器有限公司(「致普」))支付的預付款項的賬面價值(扣除約人民幣225,887,000元和人民幣140,736,000元的累計減值損失)分別約為人民幣零元及人民幣20,740,000元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團不再與該兩家供應商開展交易，並針對該兩家供應商啟動法律程序，以收回預付款項。在上一年訂立的若干採購訂單/交易最終確定及本年度作出部分結算後，貴集團確認關於該兩家供應商的預付款項撥回的減值損失總計人民幣11,252,000元。截至二零一八年十二月三十一日，因對索海及致普強制執行判決收回有關預付款項的潛在困難，已支付予該兩家供應商的預付款項(扣除累計減值損失)為人民幣零元，隨後由貴集團撤銷。
- b) 誠如綜合財務報表附註2.1.2和17所載，截至二零一七年十二月三十一日，向空調供應商南京美贊盈電器銷售有限公司(「美贊盈」)支付的預付款項的賬面價值(扣除約人民幣48,737,000元的累計減值損失)約為人民幣14,478,000元。自二零一八年九月起，貴集團不再向美贊盈支付預付款，且持有該空調供應商10%股權的員工亦已於二零一八年辭職。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團在收到美贊盈的貨物及確認書並與其進行交易及餘額對賬後，確認撥回約人民幣7,337,000元的減值損失。截至二零一八年十二月三十一日，向美贊盈支付的預付款項(扣除約人民幣41,400,000元的累計減值損失)為人民幣零元，隨後因其不可收回性已由貴集團撤銷。

截至本報告日期，並無我們能夠開展的替代審計程序，以令我們信納上文(a)和(b)段載列的預付款項截至二零一八年一月一日並無任何重大錯報，我們亦無法確定是否必須對該等金額作出任何調整及披露，以及就向該等供應商支付的預付款作出的相關減值損失撥回的任何確認是否已於截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中妥為核算及披露。就上述數字必須作出的任何調整可能會對貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度且載於綜合收益表及綜合全面收益表的財務表現以及貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度載於綜合現金流量表的現金流量產生間接影響。

此外，由於就二零一七年導致無法表示意見的基準所述事項(該等事項可能會對貴集團於二零一七年十二月三十一日的資產及負債產生相應影響)對貴集團於二零一八年一月一日的資產及負債期初結餘以及截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量作出的調整於綜合財務報表以相應數字呈列，我們無法確定該等事項對綜合財務報表中所載本年度數字與相應數字的可比性的可能影響。



▶ 2018 年報

## 獨立核數師報告

### 保留意見之基準(續)

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告《核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任》部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「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。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。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不會對這些事項提供單獨的意見。

除本報告「保留意見之基準」一節所述的事項外，我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 收入確認
- 物業、廠房及設備的減值評估
- 存貨的估值

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 收入確認

我們將來自商品銷售的收入確認視為關鍵審計事項，原因是收入對綜合財務報表屬重要且可量化。

我們重點關注收入確認的發生及截止，原因是由於交易的數量及金額較大，需要大量的時間及資源進行審計。

貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的收入約為人民幣920,807,000元，有關收入確認的會計政策載於綜合財務報表附註2.24。

我們就商品銷售收入確認進行的程序包括：

我們對收入確認流程予以了解，並對 貴集團有關收入確認的關鍵控制進行了測試。

我們了解並審閱了 貴集團的收入確認政策，並抽樣審閱了 貴集團與客戶簽訂的銷售合約。

我們對當前及可比期間進行了月度分析，以評估本年度是否存在任何異常收入趨勢(若有)。

在評估截至二零一八年十二月三十一日止年度的收入確認的適當性時，我們執行了以下審計程序：



## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 收入確認(續)

- 1) 我們對財務報告期間商品銷售產生的收入進行了抽樣測試，追蹤財務記錄至(如適用)相應的送貨單、每日銷售報告、相關銷售文件以及客戶的付款記錄，以核對相關數量、金額及期間。
- 2) 我們有針對性向客戶發送了確認書，以確認貿易應收賬的餘額，並考慮每位客戶所產生的貿易應收賬餘額的重要性。
- 3) 透過檢查官方網站上的客戶註冊資訊，以及公司搜索記錄核實該等客戶是否存在，我們有針對性地執行了客戶研究程序，並考慮到客戶的性質及特徵。
- 4) 隨後，我們抽樣檢查了退貨情況，以核實退貨的數量、金額及期間是否與適當的審批程序相符。

在評估於截至二零一八年十二月三十一日止年度的收入確認截止的適當性時，我們對記錄期前後記錄的銷售交易進行了抽樣測試，追蹤至相應的送貨單，以確保收入在正確的會計期間確認。



▶ 2018 年報

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

#### 關鍵審計事項

##### 物業、廠房及設備以及相關土地使用權減值評估

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的物業、廠房及設備以及土地使用權的賬面值分別約為人民幣193,776,000元及人民幣32,157,000元。該等金額完全與在中華人民共和國的家電零售、進口商品以及提供家電維修及安裝服務的現金產生單位(「現金產生單位」)有關。

鑒於現金產生單位的經營業績於當前及過往年度錄得虧損，貴公司的管理層根據相關物業、廠房及設備以及土地使用權的公平值減出售成本對相關物業、廠房及設備以及土地使用權進行減值評估，以釐定其可收回金額。

因物業、廠房及設備以及土地使用權賬面值之重要性以及評估其可收回金額時涉及重大判斷及估計，此方面被列為一項關鍵審計事項。

有關土地使用權以及物業、廠房及設備項目以及物業、廠房及設備和土地使用權的減值評估之會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.7至2.8、2.12及7至8。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

物業、廠房及設備主要包括i)土地使用權的相關樓宇部分；及電子及辦公設備。土地使用權為就該等權利支付之費用及確認為土地使用權。

就使用收入方式計算以評估該等物業的公平值為可收回金額的減值評估，我們的審計程序包括以下各項：

- 取得及審閱由 貴集團所委聘的外部估值師編製的估值報告；
- 評估外部估值師的資質、經驗及專業知識，並考慮其客觀性及獨立性；
- 評估所應用的估值方法及估計所採納的關鍵假設及估計的合理性，並將彼等與歷史資料、市場資料及狀況進行比較；
- 評估 貴集團於綜合財務報表中有關物業、廠房及設備減值評估的披露是否充足；

就使用電子及辦公設備之公平值減出售成本對相關電子及辦公設備進行之減值評估而言，我們的審計程序包括以下各項：

- 就關於電子及辦公設備的公平值的基礎、合理性及資料來源向管理層作出查詢；
- 將其與我們對最新市場資料及狀況的了解進行比較；
- 評估 貴集團於綜合財務報表中有關物業、廠房及設備減值評估的披露是否充足；



## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 存貨估值

我們已將存貨估值確定為一項關鍵審計事項，原因為截至二零一八年十二月三十一日，貴集團擁有約人民幣157,530,000元之大量存貨，佔貴集團流動資產之42.5%。

貴集團的主要業務為家電零售及進口商品。隨著家電迅速發展及市場趨勢不斷變化，貴集團的存貨承受重大陳舊風險。因此，於釐定撇減存貨至可變現淨值時，管理層須作出重大判斷。管理層須估計相關未來售價及銷售成本，以釐定是否須作出任何撇減或撥回撇減。

有關存貨之會計政策、重大判斷及估計以及披露載於綜合財務報表附註2.13、5及15。

我們的審計程序旨在評估管理層於計算存貨撇減撥備時採用之判斷及假設。我們已審閱管理層對陳舊存貨之評估，並嚴格評估是否已就陳舊項目作出適當存貨撇減撥備。於考慮管理層之評估時，我們亦考慮最近的銷售價格及存貨撇減是否充足。

我們已評估方法及假設並就一致性與過往年度所採用者進行比較。我們亦透過考慮增加撥備或解除先前錄得的存貨撇減撥備及存貨的可變現淨值，評估管理層評估之合理性。

#### 其他事項

貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由另一家核數師公司審計，該核數師公司表示，由於該報告「導致無法表示意見的基準」一段概述的有關可用審計憑證的諸多限制，其於二零一九年一月三十一日簽發無法表示意見書。

#### 年報其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合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。

結合我們對綜合財務報表的審計，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綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭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。





▶ 2018 年報

## 獨立核數師報告

### 董事及審計委員會就綜合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綜合財務報表，並對其認為為使綜合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。

在擬備綜合財務報表時，貴公司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，除非董事有意將貴公司清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合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。我們僅對全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士擔負或承擔任何責任。

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匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴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綜合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。
- 瞭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綜合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。



### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合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資訊獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。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，我們與審計委員會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。

我們還向審計委員會提交聲明，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。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合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。

國富浩華(香港)會計師事務所  
執業會計師  
香港，二零一九年六月十四日

Chan Wai Dune, Charles  
執業證書編號：P00712



▶ 2018 年報

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
土地使用權	7	32,157	27,740	45,857
物業、廠房及設備	8	193,776	183,377	225,737
投資物業	9	5,066	5,235	5,405
無形資產	10	297	851	3,744
於合營企業的權益	11	—	—	—
於聯營公司的權益	12	—	—	934
指定按公平值計入其他全面收益的股權投資	13	600	—	—
遞延稅項資產	14	—	—	11,486
		<b>231,896</b>	217,203	293,163
<b>流動資產</b>				
存貨	15	157,530	257,977	228,547
貿易應收賬款及應收票據	16	23,989	39,842	68,524
預付款項、按金及其他應收款項	17	101,335	165,607	499,756
受限制銀行存款	18	39,060	278,350	646,712
現金及現金等值項目	19	48,075	56,496	159,118
		<b>369,989</b>	798,272	1,602,657
<b>資產總值</b>		<b>601,885</b>	1,015,475	1,895,820
<b>權益</b>				
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>				
股本	20	16,766	13,739	11,462
儲備	21	(210,452)	(239,608)	270,296
		<b>(193,686)</b>	(225,869)	281,758
<b>股權中的非控股權益</b>		<b>22,787</b>	28,756	22,436
<b>權益總額</b>		<b>(170,899)</b>	(197,113)	304,194

匯銀智慧社區有限公司  
綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日



	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款	25	7,616	7,062	7,358
遞延稅項負債	14	—	—	211
遞延政府補助	26	—	—	2,701
其他應付款項	23	348,518	—	—
		<b>356,134</b>	7,062	10,270
<b>流動負債</b>				
貿易應付賬款及應付票據	22	161,654	683,732	850,852
應計項及其他應付款項	23	97,456	308,645	326,047
合約負債	24	39,780	—	—
借款	25	38,000	131,289	305,084
即期所得稅負債		22	725	13,257
衍生金融工具	27	26,178	27,575	32,556
其他流動負債	28	53,560	53,560	53,560
		<b>416,650</b>	1,205,526	1,581,356
<b>負債總額</b>		<b>772,784</b>	1,212,588	1,591,626
<b>權益及負債總額</b>		<b>601,885</b>	1,015,475	1,895,820

第 64 至 171 頁的附註屬財務報表的一部分。

袁力  
董事

劉思鎂  
董事



▶ 2018 年報

# 綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
收入	6	920,807	1,347,436
銷售成本	33	(897,603)	(1,315,776)
<b>毛利</b>		<b>23,204</b>	31,660
其他收入	30	15,523	36,101
其他收入／(虧損)－淨額	31	7,942	(8,153)
減值虧損撥回／金融資產(減值虧損)淨額	4.1(d)(ii)(III)	5,300	(374,713)
銷售及市場推廣開支		(130,328)	(198,674)
行政開支		(65,962)	(158,006)
<b>經營虧損</b>		<b>(144,321)</b>	(671,785)
財務收入	36	2,270	6,061
財務成本	36	(23,935)	(34,935)
財務成本－淨額	36	(21,665)	(28,874)
分佔合營企業虧損	11	—	(27,500)
分佔聯營公司虧損	12	—	(122)
<b>除所得稅前虧損</b>	33	<b>(165,986)</b>	(728,281)
所得稅抵免／(開支)	37	174	(2,910)
<b>年度虧損</b>		<b>(165,812)</b>	(731,191)
<b>以下人士應佔：</b>			
— 本公司權益持有人		(160,731)	(715,623)
— 非控股權益		(5,081)	(15,568)
		(165,812)	(731,191)
本公司權益持有人應佔虧損的每股虧損(以每股人民幣分列示)			
— 基本	38	(6.46)	(38.49)
— 攤薄	38	(6.46)	(38.49)

第 64 至 171 頁的附註屬財務報表的一部分。

# 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度



	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
年度虧損	(165,812)	(731,191)
年度其他全面收益或虧損	—	—
年度全面虧損總額	(165,812)	(731,191)
以下人士應佔：		
— 本公司權益持有人	(160,731)	(715,623)
— 非控股權益	(5,081)	(15,568)
	(165,812)	(731,191)

第 64 至 171 頁的附註屬財務報表的一部分。



▶ 2018 年報

# 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔								
	附註	股本	股份溢價	法定儲備	其他儲備	累計虧損	合計	非控股	總權益
		人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日之結餘(如原先呈列)		11,462	1,380,409	28,007	82,998	(1,188,562)	314,314	22,436	336,750
往年調整	3	—	—	—	—	(32,556)	(32,556)	—	(32,556)
於二零一七年一月一日之結餘(經重列)		11,462	1,380,409	28,007	82,998	(1,221,118)	281,758	22,436	304,194
<b>二零一七年權益變動</b>									
年度虧損		—	—	—	—	(715,623)	(715,623)	(15,568)	(731,191)
其他全面收益		—	—	—	—	—	—	—	—
全面虧損總額		—	—	—	—	(715,623)	(715,623)	(15,568)	(731,191)
非控股權益出資		—	—	—	—	—	—	2,000	2,000
發行普通股	20(b)	2,277	233,322	—	—	—	235,599	—	235,599
附屬公司清算時向非控股權益退還資本及支付股息	29(c)	—	—	—	(207)	—	(207)	(2,088)	(2,295)
與非控股權益持有人就附屬公司的額外權益開展的交易	29(c)	—	—	—	(27,396)	—	(27,396)	21,976	(5,420)
直接於權益確認的與所有者的交易總額		2,277	233,322	—	(27,603)	—	207,996	21,888	229,884
於二零一七年十二月三十一日之結餘(經重列)		13,739	1,613,731	28,007	55,395	(1,936,741)	(225,869)	28,756	(197,113)
於二零一八年一月一日之結餘(如原先所列)		13,739	1,613,731	28,007	55,395	(1,909,166)	(198,294)	28,756	(169,538)
往年調整		—	—	—	—	(27,575)	(27,575)	—	(27,575)
於二零一八年一月一日之結餘(經重列)		13,739	1,613,731	28,007	55,395	(1,936,741)	(225,869)	28,756	(197,113)
<b>二零一八年權益變動</b>									
年度虧損		—	—	—	—	(160,731)	(160,731)	(5,081)	(165,812)
其他全面收益		—	—	—	—	—	—	—	—
全面虧損總額		—	—	—	—	(160,731)	(160,731)	(5,081)	(165,812)
發行普通股	20(a)	3,027	189,887	—	—	—	192,914	—	192,914
出售附屬公司	32(a)	—	—	—	—	—	—	(888)	(888)
直接於權益確認的與所有者的交易總額		3,027	189,887	—	—	—	192,914	(888)	192,026
於二零一八年十二月三十一日之結餘		16,766	1,803,618	28,007	(55,395)	(2,097,472)	(193,686)	22,787	(170,899)

第 64 至 171 頁的附註屬財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度



	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>經營活動所用現金流量：</b>			
經營所用現金	40	(298,354)	(195,856)
所付利息		(11,447)	(32,922)
所付所得稅		(675)	(4,167)
經營活動所用現金淨額		(310,476)	(232,945)
<b>投資活動產生的現金流量：</b>			
出售一間附屬公司所得款項(扣除出售現金)	32	(2,805)	—
購買物業、廠房及設備		(18,204)	(9,866)
購買無形資產		(311)	(5,406)
購買土地使用權		(1,500)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		1,350	158
投資短期投資		—	(18,000)
出售短期投資所得款項		—	18,000
於合營企業的投資		—	(27,500)
購買指定按公平值計入其他全面收益的股權投資的付款		(600)	—
已收利息		3,028	7,421
投資活動所用現金淨額		(19,042)	(35,193)
<b>融資活動產生的現金流量：</b>			
前董事墊款		—	25,000
前董事墊款還款		(25,000)	—
聯營公司股本投資者墊款		—	100,000
聯營公司股本投資者墊款還款		(24,485)	(72,200)
銀行借貸所得款項		38,000	182,600
第三方及關聯方墊款		402,410	115,600
第三方墊款還款		(150,400)	—
銀行借貸還款		(131,289)	(353,591)
第三方及關聯方墊款還款		—	(82,361)
解除作為銀行借款抵押品的受限制銀行存款		20,390	96,323
發行普通股所得款項	20	192,914	235,599
就認購本公司普通股已收按金		—	2,930
就認購本公司普通股已收按金還款		—	(80,258)
對先前持有附屬公司非控股權益者已付代價		(2,000)	—





▶ 2018 年報

## 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
非控股權益持有人出資		—	2,000
就附屬公司清盤向非控股權益持有人退還出資及支付股息		—	(2,295)
向非控股權益持有人支付現金以收購附屬公司額外權益		—	(3,200)
融資活動所得現金淨額		<b>320,540</b>	166,147
<b>現金及現金等值項目減少</b>		<b>(8,978)</b>	(101,991)
年初現金及現金等值項目	19	<b>56,496</b>	159,118
現金及現金等值項目的匯兌差異		<b>557</b>	(631)
年末現金及現金等值項目	19	<b>48,075</b>	56,496

第 64 至 171 頁的附註屬財務報表的一部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



## 1. 一般資料

本公司於二零零八年二月五日根據開曼群島公司法(二零零九年修訂本，經修訂、補充或按其地方式修改)在開曼群島註冊成立為一家獲豁免的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。於二零零九年十二月八日，本公司將其名稱由中華銀瑞投資控股有限公司更改為滙銀家電(控股)有限公司，並隨後於二零一五年七月十六日更改為滙銀智慧社區有限公司。

本公司主要從事投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要活動是在中華人民共和國(「中國」)從事家電零售、進口商品及提供家電維修及安裝服務。

本公司股份(「股份」)於二零一零年三月二十五日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。於二零一八年三月二十六日，本公司股份暫停於聯交所買賣。

## 2. 主要會計政策概要

### 2.1 編製基準

綜合財務報表按照所有適用的香港財務報告準則，包括由香港會計師公會頒佈之所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》的適用披露要求編製。

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並經於各報告期末按公平值計量的若干金融工具修訂。

歷史成本通常基於交換商品及服務所付代價的公平值。公平值為市場參與方於計量日期透過有序交易出售資產將收到的價格或轉讓負債將支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或採用其他估值方法估算。

截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(合稱為「本集團」)及本集團於聯營公司及合營企業中的權益。

除另有訂明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

管理層按香港財務報告準則編製財務報表時作出的判斷、估計及假設會對會計政策的應用、資產、負債及收支列報的金額產生影響。該等估計及相關假設乃根據以往經驗及多項在當時認為合理的其他因素而作出，所得結果構成那些未能從其他途徑實時得知資產與負債賬面值時作出的判斷基礎，故實際結果或有別於該等估計。該等估計及相關假設會持續作檢討。如修訂會計估計，而該修訂只影響作修訂時的會計期間，該修訂僅在作修訂時的會計期間內確認；但如該修訂同時影響作修訂時和未來的會計期間，該修訂則會在作修訂時及未來的會計期間內確認。管理層採用香港財務報告準則時所作對本財務報表有重大影響的判斷，以及引致估計不確定的主要因素詳述於附註5。

#### 2.1.1 持續經營基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔淨虧損約為人民幣160,731,000元及經營現金流出淨額約為人民幣310,476,000元。於二零一八年十二月三十一日，本集團流動負債超出其流動資產約為人民幣46,661,000元，總負債超出總資產約為人民幣170,899,000元。

本集團董事已審核涵蓋由批准該等綜合財務報表日期起十二個月期間的本集團現金流量預測。此外，本公司董事亦審慎考慮了本集團未來流動資金及業績，以及持續經營可獲得的資源。本集團已實施以下計劃及措施以減輕流動資金壓力，改善本集團財務狀況。

- (i) 自二零一九年一月以來，本集團獲得若干獨立第三方及關聯方進一步的墊款，合共約為人民幣77,000,000元，分別於各相關借款支取日期後18至24個月到期；預付款的固定年利率介乎5%至5.5%（附註46）；
- (ii) 二零一九年五月二十五日，本集團與其他債權人之一吳繼朋（獨立第三方）洽商成功，延長其墊款及應付利息合共約人民幣181,970,000元（包括非流動及流動墊款）的到期日，從二零一八年十二月三十一日延長至二零二一年六月三十日。
- (iii) 實施成本節約措施以控制日常經營成本；
- (iv) 於二零一九年六月五日，一間受Yuan Yang（主席袁力的家庭成員）控制的公司向本公司作出墊款約人民幣42,207,000元（相當於6,170,000美元），固定利率為5%。有關墊款將於二零二零年六月六日到期償還；
- (v) 於二零一九年六月十四日，本集團已向本公司主要股東聖行國際有限公司的母公司重慶聖商信息科技有限公司（「重慶聖商」）取得財政支援安排，據此，重慶聖商已不可撤銷地承諾，其將向本集團提供最多人民幣350百萬元營運資金貸款，以於必要時在批准該等綜合財務報表日期起24個月期間內滿足其營運資金及其他需求。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 持續經營基準(續)

本公司董事認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金及於自批准該等綜合財務報表日期起計未來十二個月內到期時履行其財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製該等綜合財務報表屬適當。

#### 2.1.2 往年調查

於二零一八年，本公司前任核數師告知當屆本公司董事會(「前任董事會」)於審核截至二零一七年十二月三十一日止年度財務報表過程中的若干發現。因此，本公司成立調查委員會以聘任獨立專業顧問對(i)向若干供應商作出的龐大預付款項；(ii)鑒於該兩名供應商進入清盤程序或以其他方式陷於財務困難，預付款項的商業基礎及預付款項的可收回性進行調查(「調查」)。初步調查報告於二零一八年八月二十八日發佈。二零一八年十一月，前任核數師亦告知獨立委員會與截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表審計有關的若干其他調查結果。該等重大發現包括給予空調供應商的預付款項，財務諮詢服務協議項下未記錄之服務費以及與個人簽訂諮詢服務協議的服務費。所有該等發現均由獨立專業顧問進一步調查得出，並於二零一八年十二月二十五日作出最終調查報告。

該調查存在眾多局限性，在聯繫本集團若干前高級管理層成員及其他前僱員方面受到若干限制。於編製截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表期間，本公司董事已考慮調查發現、有關資料及可獲得的支持文件，並已盡最大努力估計與調查發現事項相關的財務影響。董事會認為就下列有關綜合財務報表的事項而言，對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表作出若干會計處理當屬恰當。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.2 往年調查(續)

(i) 給予兩名電視機供應商及一名空調供應商的預付款項

- (a) 誠如綜合財務報表附註 17 所載，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度分別向電視機供應商揚州索海電子有限公司(「索海」)及江蘇致普電器有限公司(「致普」)支付預付款項人民幣 677,298,000 元及人民幣 336,120,000 元；於二零一七年期間分別從索海及致普收到退款人民幣 442,525,000 元及人民幣 191,959,000 元。截至二零一七年十二月三十一日，本集團向索海及致普作出的預付款項分別為人民幣 225,887,000 元及人民幣 161,476,000 元。鑒於隨後可透過從供應商轉讓物業進行結算，供應商面臨的法律訴訟及其財務困難，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認減值撥備人民幣 225,887,000 元及人民幣 140,736,000 元。於二零一七年十二月三十一日，索海及致普賬面值(扣除累減值虧損)分別為人民幣零元及人民幣 20,740,000 元。

於二零一八年，本集團並無向上述兩家電視機供應商作出進一步預付款項，並於其後停止與該兩名供應商進行業務交易。考慮到調查報告發現，該等供應商所涉法律訴訟結果的複雜性和不確定性，對該等供應商執行判決的潛在困難，以及存在與該等供應商的未來財務狀況有關的不確定性，其中一個供應商透過轉讓其物業完成部分結算約人民幣 20,740,000 元，以及由於上一年度採購訂單／交易的最終確定導致的若干調整，董事認為，收回這兩家電視機供應商的剩餘未償還預付款項的可能性很小。因此，於減值虧損後，此兩家電視機供應商的預付款於二零一八年十二月三十一日為人民幣零元(二零一七年：人民幣 20,740,000 元)，並於二零一八年十二月三十一日根據上述代價及理由沖銷。由於確定上年度若干採購訂單／交易而撥回的減值虧損合共約人民幣 11,252,000 元已於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認。

- (b) 誠如綜合財務報表附註 17 所載，本集團於二零一七年十二月三十一日與空調供應商南京美贊盈電器銷售有限公司(「美贊盈」)之間的預付款項結餘為人民幣 63,215,000 元，並於截至二零一七年十二月三十一日止年度，經參考美贊盈的第二次確認，確認減值虧損人民幣 48,737,000 元。自二零一八年九月起，本集團並無對美贊盈的商品供應作出進一步預付款項，且在該空調供應商持有 10% 權益的僱員亦於二零一八年辭職。截至二零一八年十二月三十一日，減值虧損後，向美贊盈作出的預付款項為人民幣零元(二零一七年：人民幣 14,478,000 元)，該等款項於二零一八年十二月三十一日撇銷。截至二零一八年十二月三十一日止年度，於收到美贊盈的商品並經其確認，以及核對交易及餘額後，確認減值虧損撥回約人民幣 7,337,000 元。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.2 往年調查(續)

##### (ii) 服務交易

###### (a) 金融諮詢服務協議項下未記錄之服務費

本集團與一間於英屬處女群島註冊成立的公司裕通集團有限公司(「裕通」)訂立日期為二零一六年十二月二十九日的金融諮詢服務協議。該協議由前行政總裁代表本集團簽訂。根據金融諮詢服務協議，裕通獲委聘就出售本集團房地產業務提供金融諮詢服務，由協議日期起為期一年。協議列明諮詢服務費約為人民幣3.69百萬元。然而，雖然金融諮詢服務協議的日期為二零一六年十二月二十九日，但本集團已於二零一六年十二月十四日訂立出售房地產業務的股權轉讓協議，而出售房地產業務的股權轉讓已於二零一六年十二月二十五日完成。

直至綜合財務報表批准日期，裕通從未聯絡本集團以出具任何材料以證實與前任董事會的交易，故本集團未向裕通付款／獲裕通要求付款。據此，本集團管理層決定不在其綜合財務報表中確認該金融諮詢服務費人民幣3.69百萬元，因為基於本公司審核委員會於二零一九年六月十四日作出的調查報告，本集團內並無任何人士確認裕通已向本集團提供該等服務或類似交易。董事認為，與裕通的服務協議不會對該等綜合財務報表產生重大影響。

###### (b) 諮詢服務協議項下剩餘未付之服務費

本集團於二零一七年向一名個別人士作出預付款項人民幣1.5百萬元，該個別人士根據本集團與其於二零一七年六月訂立的諮詢服務協議(總合約金額為人民幣3百萬元)就本集團若干資金籌集活動受委聘提供諮詢服務。如調查報告所披露，過往並無成功執行的集資活動。因此，根據協議條款，該服務協議可在未償付剩餘服務費的情況下終止。就此而言，剩餘服務費人民幣1.5百萬元並無由本集團作為前任董事會支付或累算，且誠如調查報告所披露，個別人士已在二零一七年年末左右口頭同意終止諮詢服務協議。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.3 會計政策及披露之變動

編製綜合財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除另有訂明外，該等政策已於所呈列的兩個年度貫徹應用。

(A) 於二零一八年一月一日開始的財政年度強制生效並與本集團業務有關的香港財務報告準則新訂準則、修訂及詮釋：

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	客戶合約收入
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號	外幣交易與預付代價

除香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」及香港財務報告準則第9號「金融工具」外，新訂及經修訂的香港財務報告準則並無對本集團財務報表的編製產生任何重大影響。香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號的性質及影響載列如下：

#### *香港財務報告準則第9號，金融工具*

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及相關其他香港財務報告準則的相關修訂，香港財務報告準則第9號引入(1)金融資產及金融負債的分類及計量，(2)金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下減值)。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於期初累計虧損中確認，毋須重列比較資料。因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，故若干比較資料可能無法比較。

應用香港財務報告準則第9號產生的會計政策於附註2.11披露。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.3 會計政策及披露之變動(續)

香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

首次應用香港財務報告準則第9號的影響概要如下：

##### 分類及計量

於二零一八年一月一日，香港會計準則第39號下的貸款及應收款項類別(包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易應收款項、預付款項、按金以及其他應收賬款項下的金融資產)根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本轉撥至金融資產類別。

##### 預期信貸虧損模式下減值

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，使用全期預期信貸虧損計量貿易應收款項。除根據香港會計準則第39號確定為信貸減值的貿易應收款項外，該等貿易應收款項對於擁有重大結餘之債務人進行個別評估及使用具有合適分組的撥備矩陣集體予以評估。

對於所有其他工具，本集團按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險已大幅增加，在這種情況下，本集團將確認全期信貸虧損。對是否應確認全期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來違約的概率或風險大幅增加作出。

本公司董事認為，自二零一八年一月一日起，對預期信貸虧損的計量對本集團的累計虧損並無重大影響。

由於新規定僅影響指定按公平值計入損益表的金融負債的會計處理，而本集團並不持有任何該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不會受影響。終止確認的規則已由香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」轉移且並無變動。





▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.3 會計政策及披露之變動(續)

##### 香港財務報告準則第 15 號，客戶合約收入

香港財務報告準則第 15 號取代香港會計準則第 11 號建築合約，香港會計準則第 18 號收益及相關詮釋，並適用於與客戶訂立合約產生的所有收入，除非該等合約納入其他準則範圍內。新準則建立了一個五步模型，以說明與客戶簽訂的合同產生的收入。根據香港財務報告準則第 15 號，確認的收入金額反映實體預期就轉讓貨品或服務予客戶作為交換而有權獲得的代價。

香港財務報告準則第 15 號的原則為提供更為結構化的方法以計量及確認收入。該準則還引入了廣泛的質量和數量披露要求，包括總收入的分解，合同負債賬戶餘額在期內之變化以及關鍵判斷和估計。相關披露載列於財務報表附註 6 中。於應用香港財務報告準則第 15 號後，本集團已就收入確認有關的會計政策作出更改。

本集團採納香港財務報告準則第 15 號時採用經修正追溯法採納香港財務報告。根據這種方法，標準既可應用於首次申請之日的合約，亦可僅應用於此日未完成的合約。本集團已選擇將該準則應用於二零一八年一月一日尚未完成的合約。

於採納香港財務報告準則第 15 號前，本集團將預先從客戶處收取的代價確認於應計項及其他應付款項下。根據香港財務報告準則第 15 號，該金額分類為合約負債。因此，於採納香港財務報告準則第 15 號後，本集團就截至二零一八年一月一日向客戶預收的代價約人民幣 70,507,000 元(附註 23)從應計項及其他應付款項下的「從客戶處收取的預收款」重新分類至「合約負債」。截至二零一八年十二月三十一日，根據香港財務報告準則第 15 號，為業務營運而向客戶預先收取的代價約人民幣 39,780,000 元(附註 24)已從應計項及其他應付款項下的「從客戶處收取的預收款」重新分類至「合約負債」。

匯銀智慧社區有限公司  
綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.3 會計政策及披露之變動(續)

以下調整乃針對於二零一八年一月一日在綜合財務狀況表確認的金額作出，並未納入不受變動影響的行項目。

	先前於 二零一七年 十二月三十一日 報告的賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 根據香港財務 報告準則 第15號報告 的賬面值 人民幣千元
--	--	---------------	---

#### 流動負債

應計項及其他應付款項	308,645	(70,507)	238,138
合約負債	—	70,507	70,507

下表概述本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及本年度綜合現金流量表應用香港財務報告準則第15號對各個行項目的影響。未納入於年內不受該等變動影響的行項目。

於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表

	如報告 人民幣千元	調整(附註i) 人民幣千元	未應用 香港財務報告 準則第15號時 的金額 人民幣千元
--	--------------	------------------	--

#### 流動負債

應計項及其他應付款項	97,456	39,780	137,236
合約負債	39,780	(39,780)	—

對綜合現金流量表的影響

	如報告 人民幣千元	調整 (附註i) 人民幣千元	未應用 香港財務報告 準則第15號時 的金額 人民幣千元
--	--------------	----------------------	--

#### 經營活動

應計項及其他應付款項增加	9,195	(29,036)	(19,841)
合約負債減少	(29,036)	29,036	—

附註(i)： 該調整指提前自客戶收取的代價



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.3 會計政策及披露之變動(續)

(B) 若干香港財務報告準則新訂準則及修訂已頒佈但於二零一八年一月一日開始的年度期間尚未生效，且本集團並無提前採納。

香港財務報告準則第 16 號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 17 號	保險合約 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告 詮釋委員會)第 23 號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 3 號修訂本	業務的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號修訂本	反向補償提前還款特徵 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第 19 號修訂本	計劃修正、縮減或清償 <sup>1</sup>
香港會計準則第 28 號修訂本	於聯營公司及合營企業中之長期利益 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年 週期年度改進	香港財務報告準則第 3 號、香港財務報告準則第 11 號、香港會計準則第 12 號及香港會計準則第 23 號 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於所釐定日期或之後開始的年度期間生效

雖然採納部分新訂及經修訂香港財務報告準則可能導致會計政策變動，但預期該等香港財務報告準則概無對綜合財務報表產生重大影響，惟以下除外：

#### *香港財務報告準則第 16 號，租賃*

本集團現時根據租賃的分類將租賃分為融資租賃及經營租賃，並以不同的租賃安排入賬。本集團作為出租人訂立若干租約及作為承租人訂立其他租約。

香港財務報告準則第 16 號預期不會對出租人在租約下的權利及義務的會計處理方式產生重大影響。然而，一旦採納香港財務報告準則第 16 號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在可行的權宜之計下，承租人將以與當前融資租賃會計相似的方式對所有租賃進行會計處理，即在租賃開始日，承租人將按照最低未來租賃付款的現值確認和計量租賃負債，並將確認相應的「使用權」資產。在初始確認該資產和負債後，承租人將確認租賃負債未償還餘額中產生的利息費用以及使用權資產的折舊，而非於租賃期內有系統地確認經營租賃所產生的租金開支的現行政策。作為一種實用的權宜之計，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租賃期為 12 個月或更短)和低價值資產租賃，而於此情況下將繼續於租賃期內有系統地確認租賃開支。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.3 會計政策及披露之變動(續)

##### 香港財務報告準則第16號，租賃(續)

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為目前歸類為經營租賃的物業、廠房及設備租賃承租人的會計處理。新會計模式的應用預期將導致資產和負債增加，並影響租賃期內於綜合收益表中確認開支的時間。誠如附註41所披露，於二零一八年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款金額約為人民幣116,080,000元，其中大部分於報告日期後1至5年內支付。因此，一旦採納香港財務報告準則第16號，其中部分金額可能需要確認為租賃負債，並附帶相應的使用權資產。在考慮可行權宜之計的適用性及就現時至採納香港財務報告準則第16號期間訂立或終止的任何租約作出調整及貼現的影響後，本集團將需要進行更詳細的分析，以釐定採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債金額。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。該準則提供不同的過渡選擇及可行權宜之計，包括寬免先前評估之可行權宜方法，當中現有安排為(或包含)租賃。倘選擇此可行權宜之計，本集團將僅將香港財務報告準則第16號對租賃之新定義應用於首次應用日期或之後訂立的合約。倘並無選擇可行權宜之計，則本集團將須使用新定義重新評估其對哪些現有合約為(或包含)租賃而作之所有決定。視乎本集團是否選擇以追溯方式採納該準則，或遵從經修訂可追溯方式確認對首次應用當日權益期初結餘之累計效應調整，本集團可能需要或無需重列因重新評估而引致任何會計變動之比較資料。本集團尚未決定是否將選擇採用此可行權宜方法及將採取哪種過渡方法。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.2 綜合賬目

#### 2.2.1 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團對其有控制權的實體(包括結構性實體)。若本集團面對或享有參與有關實體業務所得的可變回報的風險或權利，並能通過其對該實體的權力影響該等回報，即屬本集團控制該實體。在評估本集團是否擁有權力時，僅考慮(由本集團及其他各方持有的)實質性權利。附屬公司自控制開始日期起至控制終止日期止併入綜合財務報表。集團內部往來結餘、交易及現金流量，以及集團內部交易產生的任何未變現溢利，於編製合併財務報表時予以悉數抵銷。集團內部交易產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但僅限於沒有證據顯示已出現減值跡象的情況下。

非控股權益指並非由本公司直接或間接擁有的附屬公司權益，而本集團並未就此與該等權益持有人達成任何額外條款，使本集團作為一個整體須對這些權益承擔符合金融負債定義的合約責任。

非控股權益於綜合財務狀況表內呈列於權益內，與本公司權益股東應佔權益分開呈列。本集團業績的非控股權益乃於綜合收益表及綜合全面收益表呈列為非控股權益與本公司權益股東之間的年內損益總額及全面收益總額的分配。非控股權益持有人的貸款及其他有關該等持有人的合約責任，根據本集團的會計政策(視乎負債性質而定)於綜合財務狀況表呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動(如不構成失去控制權)作為權益交易入賬，於綜合權益中的控股權益及非控股權益將會予以調整，以反映相關權益的變動，但不會調整商譽及確認利得或損失。

當本集團失去對附屬公司的控制權時，其被視為出售該附屬公司的全部權益，而所產生的收益或虧損於損益中確認。在控制權喪失之日保留在該前附屬公司的任何權益按公平值確認，該金額被視為金融資產初始確認時的公平值，或在適當時，於聯營公司或合營企業投資的初始確認成本。

在本公司的財務狀況表中，對附屬公司的投資按成本減去減值虧損列賬(見附註2.12)，除非該投資被分類為持作出售(或包括在分類為持作出售的出售組別)。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.2 綜合賬目(續)

#### 2.2.2 業務合併

本集團收購附屬公司以會計購買法計賬。收購附屬公司所轉讓的代價為本集團所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債及已發行股權的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排引起的任何資產或負債的公平值。業務合併所收購的可識別資產及所承擔的負債與或然負債初始均按彼等於收購日的公平值計算。本集團就個別收購確認任何被收購方的非控股權益，以公平值或非控股權益應佔被收購方可識別淨資產已確認金額的比例計量。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值乃重新計量為收購日期的公平值；該重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

所轉讓代價、任何被收購方的非控股權益金額及任何被收購方股權的收購日期公平值的總和超過已購入可識別淨資產公平值的差額入賬列為商譽。倘該等金額的總和於優惠承購的情況下低於所收購附屬公司淨資產的公平值，則有關差額直接於綜合損益表中確認。

### 2.3 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團對其管理層具有重大影響力(包括參與財務及經營政策決策)但並非控制或共同控制的實體。

合營企業是指本集團及其他各方以合約方式約定分享對該安排的控制權的安排，並擁有該安排的淨資產的權利。

於聯營公司或合營企業的投資乃使用綜合財務報表中的權益會計法入賬，除非其分類為持作出售(或包括在分類為持作出售的出售組別)。根據權益法，投資按成本初始確認，並按本集團應佔被投資方可識別資產淨值於收購日期的公平值超過投資成本(如有)的部分進行調整。投資成本包括購買價，直接歸屬於收購投資的其他成本，以及作為本集團股權投資一部分的對聯營公司或合營企業的任何直接投資。其後，投資將根據本集團應佔被投資方資產淨值的收購後變動以及與投資相關的任何減值損失進行調整。任何於收購日超過成本的部分，本集團應佔收購被投資方後的比例，被投資方的稅後業績及當年的任何減值虧損均於綜合收益表確認，而本集團應佔被投資方的其他全面收益的收購後除稅後項目於綜合全面收益表中確認。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策概要(續)

#### 2.3 聯營公司及合營企業(續)

當本集團應佔聯營公司或合營企業的虧損超過權益時，本集團的權益減少至零，並且終止確認進一步的損失，除非本集團已代表被投資方產生法定或推定義務或支付款項。就此而言，本集團的權益為按權益法計算的投資賬面值，連同實質上構成本集團於聯營公司或合營企業的淨投資一部分的任何其他長期權益。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易產生的未變現溢利及虧損會按本集團在被投資方所佔的權益比率予以抵銷，除非未變現的損失提供所轉移資產減值的證據，在此情況下，立即在損益中重新確認。

如果對聯營公司的投資成為對合營企業的投資，反之亦然，則保留權益不予重新計量，而有關投資繼續按權益法列賬。

在所有其他情況下，當本集團對聯營公司不再具有重大影響力或對合營企業失去共同控制權時，其被視為出售該被投資方的全部權益，而所產生的利得或損失在損益中確認。在重大影響力或共同控制權喪失之日保留在該前被投資公司的任何權益按公平值確認，該金額被視為金融資產初始確認時的公平值。

#### 2.4 其他債務及股本證券投資

除投資於附屬公司、聯營公司及合營企業外，本集團的債務及股本證券投資政策載列如下。

債務及股本證券投資於本集團承諾購買／出售投資當日確認／終止確認。投資初始按公平值加直接應佔交易成本列賬，惟以公平值計量且其變動計入損益(按公平值計入損益)的投資除外，其交易成本直接計入損益。有關本集團如何確定金融工具公平值的說明，請參見附註3.3。隨後根據其分類將這些投資計入如下。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.4 其他債務及股本證券投資(續)

#### (A) 自二零一八年一月一日起適用的政策

##### 股權投資以外的投資

本集團持有的非股權投資歸入以下任一計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算。
- 按公平值計入其他全面收益—可劃轉，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公平值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益。
- 按公平值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(可劃轉)的標準。投資的公平值變動(包括利息)於損益確認。

##### 股權投資

股本證券投資被歸類為按公平值計入損益，除非股權投資並非持作買賣用途，且於初始確認投資時，本集團不可撤銷地選擇指定投資為按公平值計入其他全面收益(不可劃轉)，以致公平值的後續變動於其他全面收益確認。此類選擇乃按工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合股權定義時方可作出。於作出有關選擇後，在其他綜合收益中累計的金額保留在公平值儲備(不可劃轉)中，直至投資被出售為止。出售時，公平值儲備(不可劃轉)中累計的金額轉撥至留存收益／累計虧損，而非透過損益賬劃轉。股本證券投資的股息，無論是否歸類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益，均根據本集團的會計政策在損益中確認為其他收入。





▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.4 其他債務及股本證券投資(續)

#### (B) 二零一八年一月一日前適用的政策

持作買賣證券的投資分類為按公平值計入損益的金融資產。任何應佔交易成本於產生時在損益中確認。公平值於各報告期末重新計量，任何由此產生的收益或虧損於損益中確認。

本集團有正面能力及意圖將持有至到期日的債務證券分類為持至期滿證券。持至期滿證券以攤餘成本列示(減值見附註 2.11(B)–二零一八年一月一日之前適用的政策)。

不屬於上述任何類別的投資被歸類為可供出售金融資產。公平值於各報告期末重新計量，任何由此產生的收益或虧損均在其他全面收益中確認，並在公平值儲備(可劃轉)的權益中單獨累計。按實際利率法計算的股權投資股息收入和債務證券利息收入按照本集團會計政策中所載的政策規定計入當期損益。債務證券產生的匯兌收益和損失亦於損益中確認。當投資被終止確認或減值時，權益中確認的累計收益或損失將重新分類至損益。

### 2.5 分部申報

經營分部的報告形式與提供予主要營運決策人的內部報告形式一致。主要營運決策人負責分配資源及評估經營分部表現，被認為作出戰略決策的本公司執行董事。

### 2.6 外幣換算

#### (a) 功能貨幣及呈列貨幣

組成本集團的各實體的財務報表所載項目乃按該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表則以本公司的功能及本集團呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

#### (b) 交易及結餘

本年度外幣交易根據交易當日中國人民銀行的現行適用匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計價的貨幣性資產及負債而產生的外匯收益及虧損乃於損益中確認。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.6 外幣換算(續)

#### (b) 交易及結餘(續)

以外幣計值及按歷史成本計量的非貨幣性資產及負債按交易日的幣匯率換算。交易日指本集團初次確認有關非貨幣性資產及負債的日期。以外幣計值及按公平值入賬的非貨幣性資產與負債則按於計量公平值的幣匯率換算。

與借貸及現金及現金等值項目有關的外匯損益於收益表內呈列為「財務收入或成本」。所有其他外匯損益於收益表內呈列為「其他收益／(虧損)－淨額」。

### 2.7 自用土地使用權

所有於中國的土地均屬國有或集體擁有，故並無獨立土地擁有權。本集團收購了使用若干土地的權利，用於自身營運。就該等權利支付的地價視為經營租賃的預付款項，並列作土地使用權，以直線法於租期內攤銷。

### 2.8 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值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直接應佔的開支。

在建工程(「在建工程」)指正在建設及有待裝置的樓宇、廠房及機器，並按成本減累計減值虧損(如有)入賬，成本包括建築及收購成本以及資本化借貸成本。在建工程並不作出折舊撥備，直至有關資產完成並可作擬定用途為止。當有關資產投入使用後，成本將轉撥至物業、廠房及設備，並且根據下文所列的政策折舊。

僅在與該項目相關的未來經濟效益有可能歸於本集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，其後成本方會包括於資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。更換零件的賬面值取消確認。所有其他維修及保養於其產生的財務期間內於收益表內扣除。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.8 物業、廠房及設備(續)

折舊以直線法按各項資產的估計可使用年期分配成本減減值虧損至其殘值：

	折舊年限	殘值
樓宇	40年或租賃屆滿年租期(如較短)	5%
汽車	5年	5%
電子及辦公室設備	5年	5%
租賃裝修	5至8年或任何不可續約租賃的剩餘年期 (取其中較短的年期)	—

資產的殘值及可使用年期將會於各報告期末作出審閱及調整(如適用)。

倘資產的賬面值大於其估計可收回金額，則資產的賬面值立即撇減至其可收回金額。

物業、廠房及設備項目因報廢或出售所產生的損益，以出售該項目所得款項的淨額與其賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

### 2.9 投資物業

持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者兼備，且並非由本集團旗下的公司佔有的物業，乃分類為投資物業。

投資物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬。投資物業的成本減累計減值及殘值乃按直線法就其估計可使用年期40年或未到期的租期(以較短者為準)計算折舊。

### 2.10 無形資產(不包括商譽)

#### (a) 電腦軟件

購入的電腦軟件使用許可權使用年期有限，按購入及使該特定軟件達到可使用時所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年期10年以直線法攤銷。

#### (b) 非競爭性協議

二零一零年度及二零一一年度收購業務產生的非競爭性協議初步按公平值確認。非競爭性協議具有有限的可用年期，按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法計算，按估計可使用年期5年及6年分別分配非競爭性協議的成本。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.11 信貸虧損及資產減值

#### (i) 金融工具的信貸虧損

##### (A) 自二零一八年一月一日起適用的政策

本集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等值項目、受限制銀行存款、貿易應收賬款及應收票據以及按攤銷成本計量且計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產)的預期信貸虧損確認虧損撥備。

按公平值計量的金融資產(包括指定為按公平值計入其他全面收入(不可回撥)的股本證券)均無須進行預期信貸虧損評估。

##### 預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額(即根據合約應付本集團的現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋須付出過度的成本或投入下即可獲得的合理可靠資料，包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按以下列任何一種基礎計量：

- 12個月預期信貸虧損：報告日期後12個月內可能發生的違約事項導致的預期虧損；及
- 全期預期信貸虧損：應用預期信貸虧損模型的項目於預期期限內所有可能發生的違約事項導致的預期虧損。

貿易應收款項的虧損撥備一般按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損是基於本集團過往的信貸虧損經驗使用撥備矩陣予以估計，並經債務人特定因素及於報告期末對目前及未來整體經濟狀況的評估調整。

就所有其他金融工具而言，本集團按12個月預期信貸虧損確認虧損撥備，除非金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，在此情況下，虧損撥備按期限內預期信貸虧損金額計量。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.11 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 金融工具的信貸虧損

##### (A) 自二零一八年一月一日起適用的政策

###### 信貸風險顯著增加

本集團透過比較金融工具於報告日期及於初步確認當日所評估發生違約的風險，以評估金融工具的信貸風險自初步確認後是否顯著增加。在作出重新評估時，本集團認為以下情況屬違約事項發生：(i) 借款人不大可能在本集團未採取訴諸實現擔保(如變現抵押品(倘持有))下，向本集團悉數支付其信貸義務；或(ii) 金融資產逾期90日。本集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出過度的成本或投入而獲取的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初步確認後是否顯著增加會考慮以下資料：

- 未能於合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動，因而對債務人向本集團履行義務的能力產生重大不利影響。

對信貸風險顯著上升的評估乃視乎金融工具的性質按單獨基準或集體基準進行。當按集體基準評估時，金融工具基於共享信貸風險特徵分組，例如逾期狀態及信貸風評級。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映自初步確認以來金融工具的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團為所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬相應調整其賬面值。

###### 利息收入計算基準

根據附註2.24 確認的利息收入按金融資產的賬面原值計算，除非金融資產存在信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的經攤銷成本(即賬面原值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否存在信貸減值。當發生一項或多項會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的事件，則金融資產存在信貸減值。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.11 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 金融工具的信貸虧損(續)

##### (A) 自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

金融資產存在信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人的重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或懈怠利息或本金支付；
- 借款人有可能將會破產或作其他財務重整；
- 科技、市場、經濟及法律環境的重大改變對債務人有不利影響；或
- 因為發行人的財務困難而導致某抵押品失去活躍市場。

##### 撤銷政策

倘屬日後實際上不能收回金融資產，則其賬面原值(部分或全部)會被撤銷。該情況通常出現在本集團認為債務人沒有資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撤銷的金額。倘先前撤銷之資產其後收回，則在進行收回的期間於損益中確認減值撥回。

##### (B) 二零一八年一月一日前適用的政策

於二零一八年一月一日前，並非分類為按公平值計入損益的金融資產(如貿易及其他應收款項)按「已發生虧損」模型計量減值虧損。在「已發生虧損」模型下，減值虧損僅於存在客觀減值證據時確認。

減值的客觀證據包括：

- 債務人的重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或懈怠利息或本金款；
- 債務人有可能將會破產或作其他財務重整；
- 科技、市場、經濟及法律環境的重大改變對債務人有不利影響；及
- 權益工具投資的公平值發生嚴重或非暫時性下跌，導致低於成本。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策概要(續)

#### 2.11 信貸虧損及資產減值(續)

##### (ii) 金融工具的信貸虧損(續)

##### (C) 二零一八年一月一日前適用的政策

如有任何此類證據存在，減值虧損按以下方式釐定和確認：

- 就按攤銷成本列賬的貿易及其他應收款項而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額計量，如折現影響重大，則按金融資產原實際利率折現。倘該等金融資產具備類似風險特徵(例如類似逾期情況)及並未單獨被評估為出現減值，則有關評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產的歷史虧損經驗一同評估減值。

倘若減值虧損的金額於後續期間減少，而減幅可與確認減值虧損後發生的事件客觀聯繫，則減值虧損透過損益予以撥回。減值虧損撥回僅以不會導致資產的賬面值超出其在過往年度在沒有確認減值虧損情況下而釐定的數額為限的前提下予以確認。

倘按攤銷成本列賬的貿易應收賬款或其他金融資產的回收性被視為可疑而並非微乎其微，應以撥備賬記錄減值虧損。倘本集團信納能收回應收賬款的機會微乎其微，則視為不可收回金額會從該等資產的總賬面值中直接撇銷。之前計入撥備賬款項在其後收回，則相關的撥備會被撥回。撥備賬的其他變動及之前直接撇銷而其後收回的款項，均在損益中確認。

#### 2.12 於附屬公司、合營企業、聯營公司的投資及非金融資產減值

於當任何事件發生或情況改變顯示其賬面金額可能無法收回時，對其他資產進行減值測試。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公平值扣除銷售成本或使用價值兩者中的較高者為準。於評估減值時，資產將按可識別現金流入的最低層次歸類，有關現金流入在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入。出現減值的非金融資產(商譽除外)須於各報告日期就潛在減值撥回進行檢討。減值虧損的撥回不應超過假設在以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的資產賬面值。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.13 存貨－持作轉售的商品及低價值消耗品

存貨包括採購作轉售的商品及低價值消耗品，按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減銷售所需的估計成本。就商品成本(即採購成本)而言，家用電器商品乃按先進先出基準釐定。

存貨出售時，該等存貨的賬面值於確認有關收益的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的減幅及所有存貨虧損一概在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減的任何撥回的金額，在作出撥回期間確認為減少已確認為開支的存貨金額。

### 2.14 合約負債(二零一八年一月一日起適用)

合約負債為向客戶轉讓商品的責任，而本集團已向客戶收取代價(或代價已到期)。倘客戶於本集團向客戶轉讓商品前支付代價，合約負債於付款或款項到期時(以較早者為準)獲確認。合約負債於本集團根據合約履約時確認為收益。

### 2.15 貿易應付賬款、應付票據及其他應付款項

應收款項於本集團具有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價之權利為無條件。倘收入已於本集團具有無條件權利收取代價前確認，則該金額作為合約資產呈列。

應收款項按攤銷成本(採用實際利率法)扣除信貸損失撥備入賬(見附註2.11)。

### 2.16 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括庫存現金、銀行及其他金融機構通知存款、可隨時轉換為已知金額現金、所涉及價值變動風險不高且於購入起計三個月內到期的短期高流通性投資。須按要求償還且構成本集團現金管理其中部份之銀行透支亦包括為現金及現金等值物一部份。現金及現金等值項目乃根據本集團會計政策(見附註2.11)就預期信貸虧損進行評估。





▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.17 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中作為所得款的減少(扣除稅項)。

### 2.18 金融負債

所有金融負債後續採用實際利率法按攤餘成本計量或按公平值計量，且其變動計入損益。

#### 按公平值計量且其變動計入損益的金融負債

若金融負債(i)為收購人於業務合併時的或然代價；(ii)持作買賣；或(iii)指定為按公平值計量且其變動計入損益，則分類為按公平值計量且其變動計入損益的金融負債。

若滿足以下條件，則金融負債分類為持作買賣：

- 該金融負債主要因購回的目的於近期被收購；或
- 於初始確認時，該金融負債為本集團集中管理的已識別金融工具組合的一部分，並且實際按照短期獲利方式進行管理；或
- 該金融負債為衍生工具(屬於金融擔保合約或指定及有效的對沖工具的衍生工具除外)。

#### 按攤餘成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易應付賬款及應付票據、應計項及其他應付款項、借款及其他流動負債)後續採用實際利率法按攤餘成本計量。

#### 衍生金融工具

衍生工具最初於訂立衍生工具合約日期按公平值確認，後續按其於報告期末的公平值重新計量。所得的收益或虧損立即在損益確認，除非該衍生工具為指定且有效的對沖工具，在這種情況下，在損益確認的時間取決於對沖關係的性質。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.19 貿易應付賬款、應付票據及其他應付款項

貿易應付賬款、應付票據及其他應付款項最初按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，否則按成本列賬。

### 2.20 借款及借貸成本

借款初步以公平值扣除已產生的交易成本確認，其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於借款期內按實際利息法在收益表中確認。

為建立貸款額度所支付的費用，當部分或所有的額度很可能被使用時將確認為貸款的交易成本。在這種情況下，該費用在實際使用貸款額度前將作為遞延支出。若無任何證據表明部分或所有的額度會被使用時，該費用將作為流動性服務的預付款項資本化，並在額度相關的期限內攤銷。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

就建構合資格資產所產生的借貸成本均於有關資產須完成及準備作擬定用途期間內資本化。其他借貸成本均會支銷。

### 2.21 即期及遞延所得稅

本年度的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於收益表確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，有關稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅以本公司附屬公司、合營企業及聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法以及過往年度應付稅項的任何調整為基準計算。管理層定期就適用稅務規例須作出詮釋的情況評估報稅表狀況，並按預期支付予稅務機關的數額計提適當撥備。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策概要(續)

#### 2.21 即期及遞延所得稅(續)

##### (b) 遞延所得稅

###### 內在差異

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其於本綜合財務報表的賬面值產生的暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債來自商譽的初步確認，則不獲確認。此外，倘遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作確認。

遞延所得稅採用於報告期末前已頒佈或實質頒佈，並在有關的遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產乃僅以日後應課稅盈利將有可能用作抵銷暫時差額及可扣稅虧損為限確認。

###### 外在差異

遞延所得稅負債就因投資附屬公司、合營企業及聯營公司而產生的應課稅暫時差額計提撥備，惟本集團可控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額在可預見將來可能不會撥回的遞延所得稅負債則除外。一般而言，本集團不能控制聯營公司的暫時差額撥回。僅在訂有協議賦予本集團權力於可預見未來控制暫時性差額的撥回時，方不就聯營公司的未分派盈利所產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

僅在暫時差額可能將於日後撥回，且有充足的應課稅盈利而動用暫時差額時，方會就因投資附屬公司、合營企業及聯營公司而產生的可扣減暫時差額確認遞延所得稅資產。

###### 抵銷

當有法定可執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機構向應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅並擬按淨額基準結算餘額，遞延所得稅資產及負債會互相抵銷。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.22 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃之供款

薪酬、年度分紅、有薪年假、定額供款退休計劃之供款及非貨幣利益的成本，將於僱員提供相關服務的年度內計提。倘付款或結算出現遞延並造成重大影響，則有關數額將按現值列賬。

#### (ii) 退休金責任(定額供款計劃)

定額供款計劃為本集團向一獨立基金作出供款的退休金計劃。倘基金所持資產並不足以支付所有僱員與彼等於當期或以往期間服務有關的福利，則本集團並無法律或推定責任作進一步供款。該等供款於到期時確認為僱員福利開支。

本集團為其僱員參與中國有關機構管理的定額供款計劃。本集團須按該等僱員薪金有關部分的特定百分比按月為該等供款計劃提供資金。有關機構承諾承擔該等計劃項下向本集團現有及日後退休僱員支付退休福利的責任而本集團毋須就供款以外的退休後福利承擔進一步責任。

#### (iii) 以股份為基礎的付款

本集團推行以股本結算的購股權計劃，據此，實體獲僱員提供的服務作為本公司股權工具(購股權)的代價。僱員為獲授購股權而提供的服務的公平值確認為支銷。將予支銷的總金額乃參考所授購股權的公平值釐定：

- 包括任何市場表現情況；
- 不包括任何有關服務及非市場表現的歸屬條件的影響；及
- 包括任何非歸屬條件的影響。

非市場歸屬條件包括在有關預期可予歸屬的購股權數目的假設內。開支總額於所有特定歸屬條件將予達成的期間內確認。於各報告期末，實體均會根據非市場歸屬條件，修改其對預期可予歸屬的購股權數目的估計。修改原來估計數目的影響(如有)於損益內確認，並對股本作相應調整。

於購股權獲行使時，本公司發行新股份。於購股權獲行使時，已收所得款項於扣減所有直接應佔交易成本後計入股本(面值)及股份溢價。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.23 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而導致現時須承擔法律或推定責任，而履行該等責任時需要經濟收益外流的可能性較大，並可就有關金額作出可靠之估計，則會確認撥備。

撥備按預期須用作償付責任支出的現值計算，使用能夠反映當時市場評估金錢的時間價值及該責任特有的風險的除稅前利率計量。隨著時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

或然負債為可能因過往事件而產生的責任，而其存在與否將僅可以一件或多件不確定而非本集團可完全控制的未來事件是否發生而確定，亦可為因可能毋須具有經濟效益的資源外流或責任涉及金額未能可靠地估計而並未確認的過往事件所產生的現時責任。

儘管或然負債並未予以確認，但會於本集團的財務報表中披露。倘發生資源外流的可能性有變而有可能需要資源外流，則或然負債將會確認為撥備。

### 2.24 收入及其他收益

當收益在本集團正常業務過程中自銷售貨物或提供服務中產生時，本集團將收益分類為收入。

收入在產品或服務的控制權轉移至客戶時按本集團預期可獲得的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的金額)確認。收入不含增值稅或其他銷售稅，且已扣除任何貿易折扣。

若合約含有可為客戶提供超過12個月的重大融資利益的融資成分，收入按應收金額以在與客戶進行的單獨融資交易中體現的貼現率貼現的現值計量，利息收入按實際利率法單獨累計。若合約含有為本集團提供重大融資利益的融資成分，根據該合約確認的收入包含按實際利率法就合約負債應計的利息開支。本集團利用香港財務報告準則第15號第63段所載的可行的權宜之計，並無因任何效果而調整重大融資成分的代價(若融資期為12個月或更短)。

有關本集團的收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

#### (a) 銷售貨品—批量分銷

透過批量分銷直接向客戶(其他零售商及分銷商)銷售商品(家用電器商品)所得收入於存貨的控制權轉移至客戶時(主要為當客戶接受商品時)確認。客戶對商品有充分酌情權且並無未履行責任可影響客戶對該等產品的接納。本集團在商品交付之前或之後透過銀行向客戶收取現金或銀行承兌票據。在商品交付前，自客戶收取的現金或銀行承兌票據確認為合約負債(附註2.14)。由於銷售之信貸期為30至90日，符合按市場慣例，故並不存在融資。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.24 收入及其他收益(續)

#### (b) 銷售貨品－零售

本集團以銷售家用電器及進口一般商品的零售連鎖店運作。直接向客戶銷售商品(家用電器商品)所得收入於存貨的控制權轉移至客戶時(主要為當客戶接受商品時)確認。客戶對商品有充分酌情權且並無未履行責任可影響客戶對該等產品的接納。零售銷售所得收入一般以現金或信用卡或支付卡結算。在商品交付前，自客戶收取的現金或信用卡或支付卡結算確認為合約負債(附註2.14)。

#### (c) 銷售貨品－網上銷售

直接向客戶銷售商品(家用電器商品)所得收入於存貨的控制權轉移至客戶時(主要為當客戶接受商品時)確認。客戶對商品有充分酌情權且並無未履行責任可影響客戶對該等產品的接納。網上銷售所得收入一般以現金或信用卡或支付卡結算。在商品交付前，自客戶收取的現金或信用卡或支付卡結算確認為合約負債(附註2.14)。

#### (d) 提供服務

本集團向最終客戶提供維修及安裝服務。當該等服務已提供且可合理保證相關應收款項能收回時確認服務收入。

#### (e) 其他來源收入

##### 利息收入

利息收入採用實際利息法於應計時確認。就攤銷成本計量而並無信貸減值之金融資產而言，實際利息法應用於資產之賬面值總額。就信貸減值之金融資產而言，則應用於攤銷成本(即扣除虧損撥備之賬面值總額)。

##### 經營租賃之租金收入

經營租賃之租金收入按該租期所涵蓋的會計年期以等額分期在損益表中確認。

##### 會員費收入

會員費收入於會員期間按直線基準在損益表中攤銷。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.25 政府補貼

當合理保證本集團將遵守政府補助的附帶條件及將收取補貼時，則確認政府補貼。

政府補貼於本集團將補貼將用以補償的相關成本確認為開支的期間內按有系統基準於損益確認。具體而言，首要條件是本集團應購買、建造或獲得非流動資產的政府補貼，可於綜合財務狀況表中確認為遞延收益，並可於相關資產的使用年限內以有系統及合理的基準轉撥至損益。

作為已產生開支或虧損之補償或為本集團提供即時的財務援助的應收政府補助如於未來無未來相關成本，在應收期間內於損益確認。

### 2.26 租賃

當租約之條款實質上將所有權之全部風險及回報轉移至承租人，則分類為融資租賃。所有其他租約被分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

來自經營租賃之租金收入於有關租約年期按直線基準在損益表確認。

#### 本集團作為承租人

根據經營租賃款項(扣除自出租人收取的任何獎勵金後)(包括就土地使用權所作出的一次性預付款)，於租賃期內以直線法在損益表內列作開支。

#### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分，本集團需要評估各部分擁有權的風險與回報是否絕大部分轉移至本集團，以把各部分劃分，如該等部分明顯為經營租約，整項物業分類為經營租約。尤其是，全部代價(包括任何一次性預付款)在初步確認時，按租約權益於租賃土地項目及樓宇項目之間的相關公平值比例在兩者間予以分配。

租賃款項能夠可靠地分配時，入賬列為經營租約的租約土地權益應在綜合財務狀況表中列為「土地使用權」，按直線法在租賃期間攤銷。當款項不能夠在租賃土地和樓宇部分之間可靠地分配時，整項物業一般視為融資租約，並作為租賃土地列賬。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.27 關聯方

- (a) 個別人士或其直系親屬會被視為與本集團有關，若該人士：
- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員之一。
- (b) 符合任何以下條件的實體會被視為與本集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團成員(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關聯)。
  - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一集團成員之聯營公司或合營企業而另一實體為成員之一)。
  - (iii) 兩實體為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一實體為一第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體之僱員離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)中所述之人士的控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)中所述之人士對該實體有重大影響力或該人士為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員之一。
  - (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層服務。
- 該人士的直系親屬成員是指有關人士在與實體交易時，預期可影響或受該人士影響的親屬成員。





▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 3. 重列

本公司已重新評估本集團過往年度之綜合財務報表，並發現以下錯報。本公司董事認為，就該等錯報之最適宜處理方法為於本集團之綜合財務報表內重列比較數字。下文詳細說明了過往年度各年重列的性質。受影響的各財務報表行項目的過往年度重列金額列於下文附註3(i)至(iv)的表格中。

- (a) 於二零一六年十二月，本集團連同一名投資者江蘇瑞華投資控股集團有限公司(「瑞華」)成立新實體南京瑞虎電子商務科技有限公司(「瑞虎」)，其中瑞華持有瑞虎51%的股權，而本集團同意認購瑞虎49%的股權。然而，自瑞虎成立以來，本集團尚未向瑞虎注入任何資金。瑞虎自註冊成立以來亦無任何業務活動。

由於瑞華、本集團及曹寬平先生(本公司前任主席)於二零一六年十二月底亦就一項權利簽訂補充協議(該權利為倘瑞虎無法達到補充協議所載二零一七年至二零一九年任何年度的目標盈利及若干要求，則瑞華可要求本集團及曹寬平先生於二零一七年至二零二零年任何年度以相當於瑞華的投資成本加上每年8%的購買價購回其於瑞虎的投資)，因此過往年度的綜合財務報表漏報瑞華權益的衍生工具的財務影響。

對於過往年度的上述情況，本集團已作出調整以入賬有關如上文所述瑞華在目標盈利及若干要求未達到情況下要求本集團購回瑞華所持權益之權利的衍生工具。衍生金融工具的詳情載於綜合財務報表附註27。

匯銀智慧社區有限公司  
綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



### 3. 重列(續)

重列對本集團綜合收益表、綜合全面收益表及綜合財務狀況表的影響概述如下：

(i) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合收益表：

	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (如原先呈列)	調整 人民幣千元	重新分類 (附註i) 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (重列)
收入	1,347,436	—	—	1,347,436
銷售成本	(1,315,776)	—	—	(1,315,776)
毛利	31,660	—	—	31,660
其他收入	36,101	—	—	36,101
其他虧損—淨額	(13,134)	4,981	—	(8,153)
金融資產減值虧損淨額	—	—	(374,713)	(374,713)
銷售及市場推廣開支	(198,674)	—	—	(198,674)
行政開支	(532,719)	—	374,713	(158,006)
經營虧損	(676,766)	4,981	—	(671,785)
財務收入	6,061	—	—	6,061
財務成本	(34,935)	—	—	(34,935)
財務成本—淨額	(28,874)	—	—	(28,874)
分佔合營企業虧損	(27,500)	—	—	(27,500)
分佔聯營公司虧損	(122)	—	—	(122)
除所得稅前虧損	(733,262)	4,981	—	(728,281)
所得稅開支	(2,910)	—	—	(2,910)
年度虧損	(736,172)	4,981	—	(731,191)
以下人士應佔：				
— 本公司權益持有人	(720,604)	4,981	—	(715,623)
— 非控股權益	(15,568)	—	—	(15,568)
	(736,172)	4,981	—	(731,191)



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 3. 重列(續)

重列對以下項目的影響概述如下：

(i) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合收益表(續)

	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (如原先呈列)	調整 人民幣千元	重新分類 (附註i) 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (重列)
本公司權益持有人應佔虧損的 每股虧損(以每股人民幣分列示)				
— 基本	(38.76)	0.27	—	(38.49)
— 攤薄	(38.76)	0.27	—	(38.49)

附註i：綜合財務報表中若干可比較數字已進行重新分類，以符合本年度呈列數字。

(ii) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表

	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (如原先呈列)	調整 人民幣千元	重新分類 (附註i) 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (重列)
年度虧損	(736,172)	4,981	—	(731,191)
年度其他全面收益／虧損	—	—	—	—
年度全面虧損總額	(736,172)	4,981	—	(731,191)
以下人士應佔：				
— 本公司權益持有人	(720,604)	4,981	—	(715,623)
— 非控股權益	(15,568)	—	—	(15,568)
	(736,172)	4,981	—	(731,191)

匯銀智慧社區有限公司  
**綜合財務報表附註**

截至二零一八年十二月三十一日止年度



**3. 重列** (續)

(iii) 本集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表

	於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (如原先呈列)	調整 人民幣千元	於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重列)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	27,740	—	27,740
物業、廠房及設備	183,377	—	183,377
投資物業	5,235	—	5,235
無形資產	851	—	851
於合營企業的權益	—	—	—
於聯營公司的權益	—	—	—
	217,203	—	217,203
<b>流動資產</b>			
存貨	257,977	—	257,977
貿易應收賬款及應收票據	39,842	—	39,842
預付款項、按金及其他應收款項	165,607	—	165,607
受限制銀行存款	278,350	—	278,350
現金及現金等值項目	56,496	—	56,496
	798,272	—	798,272
<b>資產總值</b>	<b>1,015,475</b>	<b>—</b>	<b>1,015,475</b>



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 3. 重列(續)

重列對以下項目的影響概述如下：

(iii) 本集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表(續)

	於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (如原先呈列)	調整 人民幣千元	於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重列)
<b>權益</b>			
股本	13,739	—	13,739
儲備	(212,033)	(27,575)	(239,608)
	198,294	(27,575)	(225,869)
非控股權益	28,756	—	28,756
<b>權益總額</b>	<b>(169,538)</b>	<b>(27,575)</b>	<b>(197,113)</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	7,062	—	7,062
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及應付票據	683,732	—	683,732
應計項及其他應付款項	308,645	—	308,645
借款	131,289	—	131,289
即期所得稅負債	725	—	725
衍生金融工具	—	27,575	27,575
其他流動負債	53,560	—	53,560
	1,177,951	27,575	1,205,526
<b>負債總額</b>	<b>1,185,013</b>	<b>27,575</b>	<b>1,212,588</b>

匯銀智慧社區有限公司  
**綜合財務報表附註**

截至二零一八年十二月三十一日止年度



### 3. 重列(續)

重列對以下項目的影響概述如下：

(iv) 本集團於二零一七年一月一日的綜合財務狀況表

	於二零一七年 一月一日 人民幣千元 (如原先呈列)	調整 人民幣千元	於二零一七年 一月一日 人民幣千元 (重列)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	45,857	—	45,857
物業、廠房及設備	225,737	—	225,737
投資物業	5,405	—	5,405
無形資產	3,744	—	3,744
於合營企業的權益	—	—	—
於聯營公司的權益	934	—	934
遞延稅項資產	11,486	—	11,486
	293,163	—	293,163
<b>流動資產</b>			
存貨	228,547	—	228,547
貿易應收賬款及應收票據	68,524	—	68,524
預付款項、按金及其他應收款項	499,756	—	499,756
受限制銀行存款	646,712	—	646,712
現金及現金等值項目	159,118	—	159,118
	1,602,657	—	1,602,657
<b>資產總值</b>	<b>1,895,820</b>	<b>—</b>	<b>1,895,820</b>



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 3. 重列(續)

重列對以下項目的影響概述如下：

(iv) 本集團於二零一七年一月一日的綜合財務狀況表(續)

	於二零一七年 一月一日 人民幣千元 (如原先呈列)	調整 人民幣千元	於二零一七年 一月一日 人民幣千元 (重列)
<b>權益</b>			
股本	11,462	—	11,462
儲備	302,852	(32,556)	270,296
	314,314	(32,556)	281,758
非控股權益	22,436	—	22,436
<b>權益總額</b>	<b>336,750</b>	<b>(32,556)</b>	<b>304,194</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	7,358	—	7,358
遞延稅項負債	211	—	211
遞延政府補助	2,701	—	2,701
	10,270	—	10,270
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及應付票據	850,852	—	850,852
應計項及其他應付款項	326,047	—	326,047
借款	305,084	—	305,084
即期所得稅負債	13,257	—	13,257
衍生金融工具	—	32,556	32,556
其他流動負債	53,560	—	53,560
	1,548,800	32,556	1,581,356
<b>負債總額</b>	<b>1,559,070</b>	<b>32,556</b>	<b>1,591,626</b>



## 4. 財務風險管理

### 4.1 財務風險因素

本集團的活動使本集團面臨不同財務風險：外匯風險、現金流量及公平值利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃側重於應對金融市場的不可預測性，並力求最大限度地降低其對本集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 金融工具分類

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>金融資產</b>		
指定按公平值計入其他全面收益的股權投資	600	—
按攤餘成本計量的金融資產	123,183	—
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	—	412,593
	<b>123,783</b>	412,593
<b>金融負債</b>		
按公平值計量且其變動計入損益		
衍生金融工具	26,178	27,575
按攤餘成本計量	705,374	1,109,740
	<b>731,552</b>	1,137,315





▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 4. 財務風險管理(續)

#### 4.1 財務風險因素(續)

##### (b) 外匯風險

本集團主要在中國營運，主要面臨港元及美元有關的外匯風險。外匯風險源自已確認的資產及負債。於截至二零一八年和二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並未訂立任何遠期合約對沖其外匯風險敞口。

於二零一八年十二月三十一日，本集團以各集團實體的功能貨幣以外的貨幣計價的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	二零一八年十二月三十一日		二零一七年十二月三十一日	
	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元	港元 人民幣千元 (重列)	美元 人民幣千元 (重列)
現金及銀行結餘	26,679	239	220	275
應計項及其他應付款項	(25,410)	—	—	—
借款	(7,616)	—	(7,062)	(16,989)

於二零一八年十二月三十一日，若人民幣相對港元貶值／升值5%（2017年：5%）且其他所有變量保持不變，年內稅前虧損將增加／減少約（人民幣317,000元）（2017年：年內稅前虧損增加／減少（人民幣342,000元）（重列）），主要是由於換算以港元計價的現金及銀行結餘、應計項及其他應付款項以及借款產生的外匯損益所致。

於二零一八年十二月三十一日，若人民幣相對美元貶值／升值5%（2017年：5%）且其他所有變量保持不變，年內稅前虧損將減少／增加約人民幣12,000元（2017年：年內稅前虧損增加／減少（人民幣836,000元）（重列）），主要是由於換算以美元計價的現金及銀行結餘以及借款產生的外匯損益所致。

##### (c) 現金流量及公平值利率風險

除穩定利率的銀行存款（附註18和19）外，本集團並無其他重大計息資產。本集團預期利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行存款利率預期不會大幅波動。

本集團的利率風險主要來自借款。截至二零一八年十二月三十一日，以不同利率獲得的借款總額為人民幣零元（二零一七年：人民幣16,989,000元）。截至二零一八年十二月三十一日，固定利率借款包括約人民幣38,000,000元（二零一七年：人民幣114,200,000元）的銀行借款以及約人民幣369,525,000元（二零一七年：人民幣167,100,000元）的其他借款／墊款。固定利率借款令本集團面臨公平值利率風險。本集團並未對沖其現金流量及公平值利率風險。借款利率及還款期於附註23及25披露。



## 4. 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (d) 信貸風險

本集團大部分零售均於貨品付運時由客戶以現金、信用卡／其他支付卡、銀行承兌匯票或電匯方式結算。銀行結餘、貿易應收賬款及應收票據以及其他計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的賬面值為本集團持有該等金融資產的最高信貸風險數值。本集團並無其他帶有重大信貸風險敞口的金融資產。

#### (i) 銀行存款

本集團將絕大部分銀行結餘及現金存置於中國多家全國性及地區性且並無重大信貸風險的知名金融機構的計息賬戶內。管理層預期不會因該等金融機構不履約導致的任何重大虧損。前五大受限制銀行存款和現金及現金等值項目下的存款列示如下：

	評級 (附註)	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
前五大受限制銀行存款			
－中國農業銀行	A-1	23,100	—
－徽商銀行	不適用	11,850	—
－中國招商銀行	A-2	2,100	—
－上海浦東發展銀行	A-2	—	82,400
－中國民生銀行	A-3	10	40,400
－中國廣發銀行	不適用	—	38,000
－中國銀行	A-1	2,000	36,500
－交通銀行	A-2	—	30,000
		<b>39,060</b>	227,300



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 4. 財務風險管理(續)

#### 4.1 財務風險因素(續)

##### (d) 信貸風險(續)

##### (i) 銀行存款(續)

	評級 (附註)	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
前五大的現金等值項目下的存款			
— 中國民生銀行	A-3	—	15,127
— 中國招商銀行	A-2	—	9,875
— 工商銀行	A-1	—	8,804
— 中國農業銀行	A-1	<b>35,967</b>	6,053
— 中國銀行	A-1	<b>5,922</b>	7,404
— 中國建設銀行	A-1	<b>3,362</b>	—
— 交通銀行	A-2	<b>1,771</b>	—
— 徽商銀行	不適用	<b>736</b>	—
		<b>47,758</b>	47,263

附註：

信貸評級來源於標準普爾短期信用評級。

##### (ii) 應收款項

貿易應收賬來自具有適當財務實力的批發客戶。本集團向該等客戶授出30至90日的平均信用期，而超出信用期的結餘將受本集團監控。

應收票據乃由客戶發出並由銀行承兌的票據，通常於3至6個月到期。董事認為，該等票據並無重大信貸風險，原因是大部分票據乃由中國數間全國性及地區性並無重大信貸風險的著名金融機構承兌。

本集團於評估其他應收款項的信貸風險時計及各項因素，包括其財務狀況、過往經驗及其他因素。

其他應收款項亦包含租賃押金。租賃押金主要分散在中國境內的房東處，在租約到期及租賃轉移時收回。

綜合財務狀況表計入的應收款項的賬面值為本集團持有該等金融資產的最高信貸風險數值。



#### 4. 財務風險管理(續)

##### 4.1 財務風險因素(續)

##### (d) 信貸風險(續)

##### (ii) 應收款項(續)

- (i) 本集團採用等於全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收賬款的虧損備抵，而全期預期信貸虧損採用撥備矩陣計算。由於本集團的過往信貸虧損記錄並未顯示不同客戶群體存在明顯不同的損失模式，因此，基於逾期狀態的虧損備抵並無就本集團的不同客戶群體作進一步的區分。

下表載列有關本集團對截至二零一八年十二月三十一日的貿易應收賬款的信貸風險敞口及預期信貸虧損的資料：

	預期虧損率	賬面總值	虧損備抵
當期(未逾期)	5%	17,911	895
逾期1-8個月	5%	4,786	239
逾期9-20個月	47%	2,745	1,290
逾期21個月或以上	54%- 100%	13,064	12,983
		38,506	15,407

預期虧損率基於過往5年的實際虧損記錄釐定。該等比率將予以調整，以反映對歷史數據修正期間的經濟狀況、當前狀況以及本集團對應收款項預期可使用年期內經濟狀況的看法之間的差別。

香港會計準則第39號項下的比較資料

於二零一八年一月一日之前，僅當存在客觀的減值證據(見附註2.11(B)–二零一八年一月一日前適用的政策)時，方可確認減值損失。於二零一七年十二月三十一日，約人民幣14,253,000元的貿易應收賬款被釐定為減值。對未被視為減值的應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	20,653
逾期1-8個月	3,245
逾期9-20個月	—
逾期21個月或以上	—

既未逾期亦未減值的應收款項是與眾多近期並無拖欠記錄的客戶有關。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 4. 財務風險管理(續)

#### 4.1 財務風險因素(續)

##### (d) 信貸風險(續)

##### (ii) 應收款項(續)

- (i) 逾期但未減值的應收款項與眾多在本集團具有良好往績記錄的獨立客戶有關。管理層認為，由於該等客戶的信用質素並無重大變動，且該等餘額仍被視為可全額收回，因此毋須就有關餘額作出減值備抵。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內與應收貿易賬款有關的虧損撥備賬目變動如下：

	二零一七年 人民幣千元
於二零一七年一月一日	3,253
於截至二零一七年十二月三十一日止年度內在損益中確認的減值虧損	11,000
於二零一七年十二月三十一日	14,253

截至二零一八年十二月三十一日，本集團已就信用減值貿易應收賬款提供人民幣15,407,000元的減值備抵。

下表顯示採用簡化方法確認的貿易應收賬款全期預期信貸虧損的變動。

	全期預期 信貸虧損 (信用減值) 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日－香港會計準則第39號， 於二零一八年一月一日－香港財務報告準則第9號	14,253
於年內損益確認的減值損失	1,154
截至二零一八年十二月三十一日	15,407

貿易應收賬款的虧損備抵變動主要是因為賬齡超過1年的貿易應收賬款增加，導致備抵增加。



## 4. 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (d) 信貸風險(續)

##### (ii) 應收款項(續)

- (III) 其他應收款項、按金及其他金融資產按攤餘成本計量。為計量計入預付款項、按金及其他應收款項且按攤餘成本計量的金融資產的預期信貸虧損，按風險特徵及內部信貸風險評估分組。

##### 減值虧損撥備變動

於二零一八年十二月三十一日，計入預付款項、按金及其他應收款項且按攤餘成本計量的金融資產的減值虧損撥備與年初減值虧損撥備的對賬如下：

減值虧損撥備變動	計入「預付款項、按金及其他應收款項」 的貸款以及應收款項		
	其他應收款項 人民幣千元	預付索海及 致普的款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日－香港會計準則第39號	8,525	—	8,525
就兩家電視機供應商的預付款項作出的減值虧損撥備 (附註17)	—	366,623	366,623
就其他應收款項作出撤銷的金額	(4,025)	—	(4,025)
其他應收款項減值虧損的撥回	(2,910)	—	(2,910)
於二零一七年十二月三十一日	1,590	366,623	368,213

減值虧損撥備變動	按攤銷成本計量且計入 「預付款項、按金及其他應收款項」的金融資產		
	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸 虧損(信貸減值)	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日－香港會計準則 第39號，於二零一八年一月一日	1,590	366,623	368,213
－香港財務報告準則第9號	—	(11,252)	(11,252)
年內針對兩家電視機供應商的結算作出的撥備撥回	4,798	—	4,798
就其他應收款項作出的減值虧損撥備	—	(355,371)	(355,371)
撤銷兩家電視機供應商的預付款項(附註17)	—	—	—
於二零一八年十二月三十一日	6,388	—	6,388

撤銷預付索海及致普的賬面總額為人民幣355百萬元的款項導致虧損備低減少人民幣355百萬元。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 4. 財務風險管理(續)

#### 4.1 財務風險因素(續)

##### (d) 信貸風險(續)

##### (ii) 應收款項(續)

(II) 下表載列有關本集團於二零一八年十二月三十一日的信貸風險及按攤銷成本計量且計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的預期信貸虧損。

##### (a) 其他應收款項－12個月預期信貸虧損

	預期損失率	賬面總值	虧損備抵
1年以內(中等風險)	20.97%	12,059	2,530
超過一年(中等風險)	60.39%	6,388	3,858
		18,447	6,388

(b) 向兩名電視機供應商作出的預付款項載於附註17(a)(i)。該兩名供應商因其發生信貸虧損，故違反使用全期預期信貸虧損作出的全額減值。截至二零一八年十二月三十一日，由於對供應商強制執行判決存在潛在困難的重大訴訟，本集團並無收回可能，因此將預付給該兩名電視機供應商的款項予以撇銷。

(III)

金融資產減值虧損撥回/(減值虧損)，淨額	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
貿易應收賬款	(1,154)	(11,000)
按攤銷成本計量且計入預付款項、按金 及其他應收款項的金融資產	6,454	(363,713)
	5,300	(374,713)



#### 4. 財務風險管理(續)

##### 4.1 財務風險因素(續)

##### (d) 信貸風險(續)

##### (ii) 應收款項(續)

(IV) 本集團就其他應收款項、按金及其他按攤餘成本計量的金融資產進行的內部評估包含以下類別：

內部信用評估	說明	其他應收款項、按金及其他按攤餘成本計量的金融資產
低風險	對手方違約風險低，並無任何逾期款項	12個月預期信貸虧損
中等風險	債務人經常在到期日後還款，但通常能夠在到期日後結算	12個月預期信貸虧損
觀察名單	自透過內部或外部資源初始確認以來，信貸風險已大幅增加	全期預期信貸虧損－無信用減值
呆賬	有證據表明資產已發生信用減值	全期預期信貸虧損－信用減值
撇銷	有證據表明債務人陷入重大財務困境及訴訟，本集團並無實際可回收預期時	撇銷該款項





▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 4. 財務風險管理(續)

#### 4.1 財務風險因素(續)

##### (e) 流動性風險

本集團管理層旨在透過內部產生的銷售所得款項及外部資金來源(包括銀行的承諾信貸融通、個別第三方及本公司關聯方提供的其他借款)維持充足的現金，以滿足營運尋求。本集團管理層為滿足即時流動性需求而採取的行動亦載於附註 2.1.1。

下表顯示於本集團的非衍生工具金融負債的報告期間結束時剩餘的合約期限，該等期限乃基於合約未貼現現金流量(包括採用合約利率或(若為浮動利率)報告期間結束時的現行利率計算的利息付款)以及可要求本集團付款的最早日期釐定。

	合約未貼現現金流量			賬面值 人民幣千元
	1年內 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元	
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
銀行借款	38,952	—	38,952	38,000
應付債券	526	10,470	10,996	7,616
貿易應付賬款及應付票據	161,654	—	161,654	161,654
應計項及其他應付款項	99,953	371,976	471,929	444,544
其他流動負債	53,560	—	53,560	53,560
小計	354,645	382,446	737,091	705,374
<b>衍生金融工具</b>				
南京瑞虎電子商務科技有限公司 權益的衍生工具	26,178	—	26,178	26,178
	<b>380,823</b>	<b>382,446</b>	<b>763,269</b>	<b>731,552</b>
<b>於二零一七年十二月三十一日(重列)</b>				
銀行借款	133,385	—	133,385	131,289
應付債券	502	10,490	10,992	7,062
貿易應付賬款及應付票據	683,732	—	683,732	683,732
應計項及其他應付款項	236,154	—	236,154	234,097
其他流動負債	53,560	—	53,560	53,560
小計	1,107,333	10,490	1,117,823	1,109,740
<b>衍生金融工具</b>				
南京瑞虎電子商務科技有限公司 權益的衍生工具	27,575	—	27,575	27,575
	<b>1,134,908</b>	<b>10,490</b>	<b>1,145,398</b>	<b>1,137,315</b>

附註：

借款的利息付款乃根據於二零一七及二零一八年十二月三十一日持有的借款計算，並無考慮未來借款。



## 4. 財務風險管理(續)

### 4.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標是保障本集團的持續經營能力，以便為股東提供回報及為其他利益相關者帶來利益，同時維持最佳的資本架構，以減少資本成本。本集團的整體策略與上一年相同。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付股息的金額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的資本架構包含現金及現金等值項目約人民幣48,075,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣56,496,000元)以及本公司擁有人應佔權益約人民幣(193,686,000)元(二零一七年十二月三十一日：人民幣(225,869,000)元(重列))(包括已發行股本及儲備)。

本公司的董事每年審查資本架構。作為審查的一部分，董事將考慮資本成本以及與資本有關的風險。

### 4.3 公平值計量

按公平值計量的金融資產及負債

#### (i) 公平值層級

下表載列本集團於報告期完結時按經常性基準計量的金融工具公平值，有關公平值於香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定之公平值三級架構中進行分類。公平值所歸類的層級乃經參考以下估值技術所用的輸入數據的可觀察性及重要性釐定：

- 第1級估值：僅採用第1級輸入數據計量公平值，即相同資產或負債於計量日期之活躍市場的未經調整報價。
- 第2級估值：採用第2級輸入數據計量公平值，即未能符合第1級規定之可觀察輸入數據，以及不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據即不可取得市場數據之輸入數據。
- 第3級估值：採用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

在估計金融資產或金融負債的公平值時，本集團採用可用的市場可觀察數據。若第1級輸入數據不可用，本集團執行貼現現金流，以獲得其他投資的現值或聘請合資格的第三方估值師對與南京瑞虎電子商務科技有限公司的權益有關的衍生工具進行估值。董事與合資格估值師緊密合作，以確定適當的估值技術及建模輸入。本集團管理層每半年向董事報告結果，以解釋金融資產及金融負債的公平值波動的原因。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 4. 財務風險管理(續)

#### 4.3 公平值計量(續)

(ii) 本集團按經常性基準計量的金融資產及負債公平值

下列金融資產及負債於各個報告期完結時按公平值計量。下表載列有關該等金融資產及負債的公平值如何釐定的資料(尤其是採用的估值技術及輸入數據)。

金融資產	截至 二零一八年 十二月三十一日 的公平值	公平值 層級	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
指定按公平值計量且其變動計入其他全面收益的非上市股權投資	人民幣 600 元  (二零一七年：不適用)	3 級	收益法的貼現現金流方法；增長率及貼現率	增長率：5% (二零一七年：不適用)；  貼現率：8% (二零一七年：不適用)	增長率越高，股權投資公平值越高  貼現率越高，股權投資公平值越低
南京瑞虎電子商務科技有限公司權益的衍生工具	人民幣 26,178 元  (二零一七年十二月三十一日(重列)：人民幣 27,575 元)	第 3 級	二叉樹模型；關鍵輸入數據為波幅及無風險利率	波幅：60% (二零一七年：60.9%)  無風險利率： 2.8% (二零一七年：3.8%)	無風險利率越高，衍生工具公平值越低  波動性越大，衍生工具公平值越高

該年內第 1、2 及 3 級之間並無轉移(二零一七年：零)。

於附註 31 所載其他收益/(虧損)淨額中，衍生金融工具公平值變動未變現收益約人民幣 1,397,000 元於截至二零一八年十二月三十一日止年度於損益確認(截至二零一七年十二月三十一日止年度(經重列)：衍生金融工具公平值變動未變現收益約人民幣 4,981,000 元於損益確認)。詳情載於對賬表。



#### 4. 財務風險管理(續)

##### 4.3 公平值計量(續)

###### (iii) 第3級公平值計量之對賬

二零一八年十二月三十一日

	以公平值計入 其他綜合 收益的非上市 股本投資 人民幣千元	南京瑞虎電子 商務科技 有限公司權益 的衍生工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年十二月三十一日(重列)	—	(27,575)	(27,575)
年內購入投資	600	—	600
於損益確認的公平值收益	—	1,397	1,397
二零一八年十二月三十一日	600	(26,178)	(25,578)

二零一七年十二月三十一日(重列)

	以公平值計入 其他綜合 收益的非上市 股本投資 人民幣千元	南京瑞虎電子 商務科技 有限公司權益 的衍生工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年一月一日(重列)	—	(32,556)	(32,556)
於損益確認的公平值收益	—	4,981	4,981
二零一七年十二月三十一日(重列)	—	(27,575)	(27,575)

###### (iv) 未按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值

董事認為，於綜合財務報表中按攤餘成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與彼等截至二零一七年和二零一八年十二月三十一日的公平值相若。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵會計估計及判斷

本集團對估計及判斷會不斷進行評估，乃基於過往經歷及其他因素，包括在相關情況下視為合理的未來事件的預期。

本集團作出有關未來的估計及假設。所產生的會計估計固然甚少與相關實際結果相同。可能導致在下個財政年度對資產及負債的賬面價值作出重大調整的重大風險的估計及假設在下文討論。

#### (a) 計提供應商返利及應收供應商返利撥備

##### (i) 計提應收供應商返利

本集團與多個供應商簽訂協議，據此，本集團有權在達到指定的採購數量時獲得存貨採購返利。本集團於賺取合資格供應商返利時對其進行評估，並經考慮根據過往返利結算記錄及本集團向該等供應商的未來採購計劃所作估計可收回性進行調整。應收供應商返利的應計項將在作出該等調整後計提，並初步入賬為存貨扣減，隨後在相關商品售出時將其反映為銷售成本扣減。

##### (ii) 應收供應商返利撥備

若本集團經營所在的市場蕭條或供應商的信用質素出現重大變更，可能會導致實際收到的返利與在綜合財務報表中應計的返利不同。

如需要，則在計及經濟狀況變化、供應商的信貸質素及財務狀況變化後計提應收供應商返利減值撥備。截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無確認應收供應商返利減值。二零一七年於「行政開支」中確認約為人民幣 17,412,000 元的應收供應商返利減值(附註 33)。

#### (b) 存貨的可變現淨值

存貨的可變現淨值是在日常業務過程中的估計售價，減估計的銷售開支。該等估計乃基於現有市況以及出售類似性質產品的過往經歷並可因競爭對手回應嚴峻的行業週期而採取的行動而顯著改變。本集團將於各報告日前重新評估相關估計。

#### (c) 除商譽外的非金融資產的估計減值

本集團按照香港會計準則第 36 號釐定非金融資產是否發生任何減值。資產的可收回金額按扣除出售費用後的公平值和使用價值中較高者釐定。使用價值計算需要採用估計。若可收回金額乃經扣除出售費用後的公平值釐定，當扣除出售費用後的公平值少於預期或發生導致修改扣除出售費用後的公平值的不利事件及事實及情況變更，可能會導致重大減值。

本集團於年內就租賃裝修(附註 8)產生約人民幣 1,500,000 元的減值損失。在二零一七年，本集團就土地使用權(附註 7)、物業、廠房及設備(附註 8)以及無形資產(附註 10)作出總計約人民幣 45,019,000 元的減值。



## 5. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (c) 除商譽外的非金融資產的估計減值(續)

此外，本集團已於截至二零一八年十二月三十一日止年度就預付其他供應商款項作出約人民幣1,019,000元的減值虧損(二零一七年：預付其他供應商款項減值虧損撥回為人民幣39,976,000元)。

應收供應商返利虧損的詳情載於附註5(a)及附註17(b)。

### (d) 就披露目的估計投資物業的公平值

本集團的所有投資物業採用成本模型入賬。就披露目的，本集團於每個報告日按照本集團管理層執行的估值釐定投資物業的公平值。依據本集團管理層進行的估值，釐定其投資物業於各結算日的公平值。估值乃根據未來現金流量所作估計而預測的貼現現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約的條款及(指在可能情況下)外在因素(如地點及狀況相同的類似物業的當前市場租值)，並採用反映當時市場無法肯定有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

### (e) 金融工具的公平值計量

附註4.3所述本集團若干金融資產及金融負債按公平值計量，而公平值乃根據不可觀察輸入數據使用估值技術釐定。在確定相關估值技術及其相關輸入數據時需要作出判斷及估計。與該等因素有關的假設發生變動可能會影響該等工具的呈報公平值。

### (f) 貿易應收賬款及按攤銷成本計量計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項之預期信貸虧損。撥備率以具有類似虧損模式之不同應收賬款分組下的內部信貸評級為基礎。撥備矩陣建基於本集團之歷史違約率，並會考慮無需付出不必要成本或努力而可取得之合理且可支持前瞻性資料。本集團在各報告期末重估歷史觀察所得違約率，並會考慮前瞻性資料之變動。此外，有大額結餘及已出現信貸減值之按攤銷成本計量計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產進行個別預期信貸虧損評估。就其他按攤銷成本計量計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產而言，為計量預期信貸虧損，按風險特徵及內部信貸風險評估分組。

預期信貸虧損撥備對估計變動敏感。有關預期信貸虧損之資料於綜合財務報表附註4、16及17披露。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 6. 收入及分部資訊

#### (i) 收入

本集團的主營活動為從事家用電器及進口商品零售以及為中國的家用電器提供維護及安裝服務。

客戶合約收入分類

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>貨物及服務類型</b>		
貨物銷售		
— 傳統業務	849,132	1,130,560
— 新零售業務	64,216	203,527
	<b>913,348</b>	1,334,087
提供服務		
— 維護及安裝服務	7,459	13,349
總收入	<b>920,807</b>	1,347,436
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
時間點	<b>920,807</b>	1,347,436

#### (ii) 分部資訊

主要經營決策者（「主要經營決策者」），即本公司執行董事，審查本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。主要經營決策者已從業務線角度根據執行董事用於制定戰略決策而審閱之報告釐定經營分部。

本集團的所有銷售和業務活動均在中國境內進行，故並無呈列地區分部資料。



## 6. 收入及分部資訊(續)

### (ii) 分部資訊(續)

本集團於年內對其業務策略、資源分配及內部報告作出調整，以適應市場狀況。董事已決定重組本集團主要業務，分為兩大營運分部：

- 傳統業務，包含家用電器的銷售業績。
- 新零售業務，包含進口商品及一般商品的銷售業績。

所有其他分部包含提供維護及安裝服務的業績。

分部間銷售按成本加若干加成徵費。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

分部業績	所有				集團 人民幣千元
	傳統業務 人民幣千元	新零售業務 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
分部收入	896,561	64,216	7,459	—	968,236
分部間收入	(47,429)	—	—	—	(47,429)
來自外部客戶的收入	849,132	64,216	7,459	—	920,807
經營虧損	(100,436)	(29,941)	(7,799)	(6,145)	(144,321)
財務成本—淨額					(21,665)
分佔合營企業虧損					—
分佔聯營公司虧損					—
除所得稅前虧損					(165,986)
所得稅抵免					174
年度虧損					(165,812)
其他分部項目如下：					
資本支出	32,404	425	1,132	—	33,961
其他非流動資產增加	—	—	—	600	600
折舊費用	8,843	1,567	202	—	10,612
攤銷費用	1,630	—	32	—	1,662
存貨撇減撥回	(15,737)	—	—	—	(15,737)
物業、廠房及設備減值虧損	1,483	—	17	—	1,500
貿易應收賬款減值虧損	705	437	12	—	1,154
其他應收賬款減值虧損	4,714	23	61	—	4,798
預付索海、致普及美贊盈款項減值撥回	(17,897)	—	(692)	—	(18,589)
預付其他供應商款項的減值虧損	343	327	349	—	1,019





▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 6. 收入及分部資訊(續)

#### (ii) 分部資訊(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

分部業績	傳統業務 人民幣千元	新零售業務 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	未分配 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部收入	1,154,900	203,527	13,349	—	1,371,776
分部間收入	(24,340)	—	—	—	(24,340)
來自外部客戶的收入	1,130,560	203,527	13,349	—	1,347,436
經營(虧損)/利潤	(621,393)	(66,914)	(8,374)	24,896	(671,785)
財務成本—淨額					(28,874)
分佔合營企業虧損					(27,500)
分佔聯營公司虧損					(122)
除所得稅前虧損					(728,281)
所得稅開支					(2,910)
年度虧損					(731,191)
其他分部項目如下：					
資本支出	3,247	8,923	—	27,500	39,670
折舊費用	17,941	2,121	633	31	20,726
攤銷費用	2,577	1,063	19	—	3,659
存貨撇減	20,108	—	—	—	20,108
物業、廠房及設備的減值虧損	28,361	—	—	—	28,361
土地使用權的減值虧損	11,403	—	—	—	11,403
無形資產的減值虧損	—	5,255	—	—	5,255
貿易應收賬款的減值虧損	10,873	113	14	—	11,000
預付索海、致普及 美贊盈款項的減值虧損	415,360	—	—	—	415,360
其他應收賬款的減值虧損撥回	(2,910)	—	—	—	(2,910)
預付其他供應商款項的 減值虧損/(減值虧損)撥回	761	—	6	(40,743)	(39,976)
應收供應商返利減值虧損	17,412	—	—	—	17,412
於聯營公司權益的減值虧損	812	—	—	—	812

未分配主要指本集團產生的開支，例如若干主要管理層人員之報酬及以外幣計值的銀行存款所產生的匯兌收益/(虧損)。

資本開支包括購入土地使用權、物業、廠房及設備及無形資產的費用。

匯銀智慧社區有限公司  
綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



## 6. 收入及分部資訊(續)

### (ii) 分部資訊(續)

於二零一八年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

分部資產及負債	傳統業務 人民幣千元	新零售業務 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	430,849	44,776	28,978	504,603
未分配資產				97,282
資產總值				601,885
分部負債	653,916	14,427	14,724	683,067
未分配負債				89,717
負債總額				772,784

於二零一七年十二月三十一日(重列)的分部資產及負債如下：

分部資產及負債	傳統業務 人民幣千元	新零售業務 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	648,069	72,621	11,327	732,017
未分配資產				283,458
資產總值				1,015,475
分部負債	905,648	63,067	10,459	979,174
未分配負債				233,414
負債總額				1,212,588

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、無形資產、存貨、貿易應收賬款及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項及經營現金，但主要不包括作為銀行借款抵押品的受限制銀行存款、出售附屬公司應收第三方款項及管理公司和投資控股公司資產。

分部負債指經營性負債，但不包括即期所得稅負債、借款及管理公司和投資控股公司負債等項目。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 7. 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指土地使用權預付款項，其賬面淨值分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初賬面淨值	27,740	45,857
添置	5,214	—
攤銷(附註33)	(797)	(1,199)
出售(下文附註b)	—	(5,515)
減值(下文附註c)	—	(11,403)
年末賬面淨值	32,157	27,740
成本	50,703	45,489
累計折舊	(7,143)	(6,346)
累計減值	(11,403)	(11,403)
年末賬面淨值	32,157	27,740

本集團的所有土地使用權均位於中國內地，其租期為27至40年。

#### (a) 土地使用權攤銷

本集團的土地使用權攤銷已於損益支銷，計入行政開支。

#### (b) 出售土地使用權

於二零一七年十月，本集團與江蘇揚州邗江經濟開發區管理委員會(「邗江管理委員會」)訂立協議，向邗江管理委員會銷售本集團土地使用權，代價為人民幣5,329,000元，導致出售虧損人民幣186,000元。

#### (c) 土地使用權減值

於二零一七年十二月三十一日，土地使用權及相關樓宇已在行項目「行政開支」下分別計提減值費用人民幣11,403,000元及人民幣5,237,000元(附註8)，乃由於其賬面值超過可收回金額。估計可收回金額乃按估值應用收入法計算，分類為第3級計量，可收回金額為物業的公平值減出售成本。該估值計及各物業的預期市場租金增長、收益率及租用率。估值中所用收益率為7%。

#### (d) 抵押土地使用權

於二零一八年十二月三十一日，賬面值約為人民幣32,157,000元(二零一七年：人民幣27,740,000元)的土地使用權及賬面值約為人民幣180,259,000元(二零一七年：人民幣161,807,000元)的相關樓宇已就本集團獲授的一般銀行及信貸融資(附註25及附註23)抵押予銀行及一名獨立第三方(二零一七年：銀行)。



## 8. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	電子及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一七年一月一日</b>						
成本	218,758	32,103	11,880	72,124	—	334,865
累計折舊	(44,385)	(13,154)	(9,578)	(42,011)	—	(109,128)
賬面淨值	174,373	18,949	2,302	30,113	—	225,737
<b>截至二零一七年 十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	174,373	18,949	2,302	30,113	—	225,737
添置	—	2,974	2,213	1,577	—	6,764
出售	—	(96)	(111)	—	—	(207)
折舊	(7,329)	(3,514)	(1,147)	(8,566)	—	(20,556)
減值	(5,237)	—	—	(23,124)	—	(28,361)
賬面淨值	161,807	18,313	3,257	—	—	183,377
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>						
成本	218,758	34,811	13,578	39,772	—	306,919
累計折舊	(51,714)	(16,498)	(10,321)	(16,648)	—	(95,181)
累計減值	(5,237)	—	—	(23,124)	—	(28,361)
賬面淨值	161,807	18,313	3,257	—	—	183,377
<b>截至二零一八年 十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	161,807	18,313	3,257	—	—	183,377
添置	23,903	798	1,030	2,705	—	28,436
出售	(50)	(873)	(1,184)	—	—	(2,107)
出售附屬公司	—	(3,984)	(3)	—	—	(3,987)
折舊	(5,401)	(3,074)	(763)	(1,205)	—	(10,443)
減值	—	—	—	(1,500)	—	(1,500)
賬面淨值	180,259	11,180	2,337	—	—	193,776
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>						
成本	242,597	25,584	10,032	30,962	—	309,175
累計折舊	(57,101)	(14,404)	(7,695)	(10,900)	—	(90,100)
累計減值	(5,237)	—	—	(20,062)	—	(25,299)
賬面淨值	180,259	11,180	2,337	—	—	193,776



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 8. 物業、廠房及設備(續)

附註：

(a) 物業、廠房及設備折舊

折舊費用計入綜合收益表的以下類別：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銷售及市場推廣開支	5,117	11,268
行政開支	5,326	9,288
	<b>10,443</b>	<b>20,556</b>

(b) 物業、廠房及設備減值

於二零一七年十二月三十一日，土地使用權及相關樓宇已分別計提減值虧損人民幣 11,403,000 元及人民幣 5,237,000 元(附註 7 及 8)，乃由於其賬面值超過可收回金額。估計可收回金額乃按估值應用收入法計算，分類為第 3 級計量，可收回金額為物業的公平值減出售成本。該估值計及各物業的預期市場租金增長、收益率及租用率。估值中所用收益率為 7%。

於二零一八年十二月三十一日，租賃裝修已在行項目「行政開支」下計提減值虧損人民幣 1,500,000 元(二零一七年：人民幣 23,124,000 元)，乃由於家電零售、進口商品以及提供家電維修及安裝服務的現金產生單位的經營業績於當前及過往年度錄得虧損，預期該等資產的賬面值日後不可收回。估計可收回金額乃基於使用價值計算且採用 10% 的貼現率釐定，分類為第 3 級計量。

(c) 所有樓宇及物業均位於中國內地，其租期為 27 至 40 年。

(d) 抵押物業、廠房及設備

於二零一八年十二月三十一日，賬面總額約為人民幣 180,259,000 元(二零一七年：人民幣 161,807,000 元)的樓宇及賬面總額約為人民幣 32,157,000 元(二零一七年：人民幣 27,740,000 元)的相關土地使用權已就本集團獲授的一般銀行及其他信貸融資(附註 23 及附註 25)抵押予銀行及一名獨立第三方(二零一七年：銀行)。



## 9. 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	5,235	5,405
折舊(附註33)	(169)	(170)
年末賬面淨值	5,066	5,235
成本	7,146	7,146
累計折舊	(2,080)	(1,911)
年末賬面淨值	5,066	5,235

投資物業位於中國內地，按中等租期持有。

### (a) 投資物業折舊

投資物業折舊已於損益支銷，並計入行政開支。

- (b) 本集團於二零一八年十二月三十一日的投資物業公平值約人民幣5,297,000元(二零一七年：人民幣5,580,000元)乃本集團管理層採用收入法貼現現金流方式評估所討論物業權益作為全面運營實體的現有用途的「公開市值」而釐定。公平值計量按公平值等級第3級進行。

於估計物業的公平值時，物業的最高及最佳用途乃其現時用途。

### (c) 投資物業抵押

於二零一八年十二月三十一日，投資物業連同若干土地使用權(附註7)及樓宇(附註8)已抵押予一名獨立第三方，作為本集團獲授信貸融資的抵押品。(二零一七年：抵押予一間銀行，作為本集團獲授一般銀行融資的抵押品(附註25及附註23))。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 10. 無形資產

	非競爭性協議 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一七年一月一日</b>			
成本	4,970	10,237	15,207
累計攤銷	(4,970)	(6,493)	(11,463)
減值	—	—	—
賬面淨值	—	3,744	3,744
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	—	3,744	3,744
添置	—	5,406	5,406
攤銷(附註29)	—	(2,460)	(2,460)
出售	—	(584)	(584)
減值虧損	—	(5,255)	(5,255)
年末賬面淨值	—	851	851
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>			
成本	4,970	15,059	20,029
累計攤銷	(4,970)	(8,953)	(13,923)
減值	—	(5,255)	(5,255)
賬面淨值	—	851	851
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	—	851	851
添置	—	311	311
攤銷(附註29)	—	(865)	(865)
年末賬面淨值	—	297	297
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>			
成本	4,970	8,407	13,377
累計攤銷	(4,970)	(8,110)	(13,080)
累計減值	—	—	—
賬面淨值	—	297	297

截至二零一七年十二月三十一日止年度，由於重組新零售分部業務導致相關電腦軟件未被使用，計提電腦軟件減值虧損人民幣5,255,000元，於「行政開支」中確認。

年內攤銷費用計入綜合收益表的「行政開支」。



## 11. 於合營企業的權益

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	—	—
出資或貸款	—	27,500
分佔虧損	—	(27,500)
年末賬面淨值	—	—

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有以下合營企業：

非上市實體名稱	業務地點／註冊成立國家	所有權權益 %	計量法
江蘇匯晟供應鏈管理有限公司	中國江蘇南京	55	權益法

於二零一七年一月二十二日，揚州匯銀科技集團有限公司(「揚州匯銀」)(本集團全資附屬公司)連同金甲資產管理有限公司(「金甲」)(於中國成立的有限公司)於中國設立江蘇匯晟供應鏈管理有限公司(「匯晟」)。

匯晟的註冊資本為人民幣 50,000,000 元，其中揚州匯銀已於截至二零一七年十二月三十一日止年度按比例以現金全額出資人民幣 27,500,000 元。匯晟的主營業務為供應鏈管理服務。

於二零一七年一月二十二日至二零一七年十二月三十一日期間，匯晟錄得淨虧損約人民幣 60,738,000 元，而本集團已確認分佔匯晟的淨虧損人民幣 27,500,000 元，並將其投資削減至零。

截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，本集團分佔虧損超過於合營企業的權益，本集團權益削減至零並終止確認進一步虧損。

本集團管理層認為概無與本集團於匯晟的權益有關的重大或然負債應於二零一七年及二零一八年十二月三十一日予以確認。





▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 12. 於聯營公司的投資

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	—	934
分佔虧損	—	(122)
減值虧損	—	(812)
於十二月三十一日		
賬面淨值	—	—

本集團於二零一八年十二月三十一日擁有以下聯營公司：

#### (i) 於泰興市盛世華章電器銷售有限公司的投資

於二零一四年九月二十九日，本公司間接擁有的附屬公司揚州盛世欣興電器銷售有限公司(「揚州盛世」)與三名第三方個人於中國江蘇省泰興市成立泰興市盛世華章電器銷售有限公司(「華章」)。

華章的註冊資本為人民幣5,000,000元，其中揚州盛世以現金出資人民幣750,000元，華章的主營業務包括家電交易。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認分佔華章淨虧損。由於華章的業務營運自二零一七年九月起已屬不活躍，故本集團管理層評估本集團的投資收回的可能性極小，因此，本集團進一步確認就其於華章的投資全額計提的減值虧損人民幣812,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，華章仍不活躍及並無自其營運產生任何損益。概無與本集團於華章的權益有關的重大或然負債應於二零一七年及二零一八年十二月三十一日予以確認。



### 13. 指定按公平值計入其他全面收益的股權投資

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非上市股權投資，按公平值		
— 南京雲澤網絡科技有限公司	600	—
	600	—

由於本集團認為上述股權投資本質上具有戰略性，該投資不可撤銷地指定按公平值計入其他全面收益。股權投資相當於南京雲澤網絡科技有限公司(一間在中國成立的私人實體)發行的非上市股權的12%。

本集團已採用收入法的貼現現金流量法釐定指定按公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值。

年內並無從股權投資收到任何股息(二零一七年：人民幣零元)。

### 14. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產各組成部分的變動

年內於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產組成部分及變動如下：

	給予分銷商 的應計		未變現			總計
	稅項虧損 人民幣千元	數量折扣 人民幣千元	應計開支 人民幣千元	收益抵銷 人民幣千元	撥備 人民幣千元	
於二零一七年一月一日	5,390	—	3,196	2,862	38	11,486
於損益扣除	(5,390)	—	(3,196)	(2,862)	(38)	(11,486)
於二零一七年及二零一八年 十二月三十一日	—	—	—	—	—	—



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 14. 遞延稅項資產及負債(續)

	中國附屬公司 未匯出盈利的 預扣稅 人民幣千元
於二零一七年一月一日	211
計入損益	(211)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日	—

由於在相關稅務司法權區及實體不大可能有日後應課稅盈利而可動用虧損，本集團並無就累計稅項虧損約人民幣1,435,426,000元(二零一七年：人民幣1,301,610,000元)確認遞延稅項資產。稅項虧損自二零一九年至二零二三年到期。

於報告期末，本集團的可扣減／暫時差額主要涉及若干資產減值，合計約為人民幣466,013,000元(二零一七年12月31日：人民幣466,013,000元)。由於並無規定可用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅盈利，並無遞延稅項資產就可扣減暫時差額進行確認。

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日並無重大未確認遞延稅項負債。

### 15. 存貨

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
持作轉售的商品	163,215	279,932
廢舊存貨撇減	(5,846)	(22,231)
	157,369	257,701
低價值消耗品	161	276
總計	157,530	257,977

確認為開支並計入損益的存貨額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
計入銷售成本		
— 已售商品的賬面值	912,022	1,293,677
— 廢舊存貨(撇減撥回)/撇減(附註33)	(15,737)	20,108
	896,285	1,313,785

由於若干商品的估計可變現淨值隨消費者喜好變動而增加，因此產生過往年度存貨撇減撥回。



## 16. 貿易應收賬款及應收票據

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收賬款	38,506	38,151
減：減值撥備	(15,407)	(14,253)
貿易應收賬款淨額	23,099	23,898
應收票據	890	15,944
貿易應收賬款及應收票據淨額	23,989	39,842

本集團授予客戶的信貸期介乎30日至90日不等。應收票據到期日介乎3個月至6個月不等。

於報告期末，貿易應收賬款按發票日期(計提減值撥備前)的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至30日	13,613	16,877
31至90日	4,298	3,776
91至365日	4,786	3,245
1年至2年	2,745	12,332
2年至3年	12,176	1,059
3年以上	888	862
總計	38,506	38,151

於報告期末，所有貿易應收賬款及應收票據均以人民幣計值，其賬面值與其公平值相若。

於報告期末，本集團貿易應收賬款及應收票據面臨的最大信貸風險敞口為上述貿易應收賬款及應收票據的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作為抵押。有關本集團信貸政策及因貿易應收賬款產生的信貸風險的詳情載於附註4。

於二零一八年十二月三十一日，應收票據人民幣零元(二零一七年：人民幣13,000,000元)已抵押予銀行，作為本集團獲授一般銀行融資(二零一七年：銀行借款約人民幣11,700,000元)的抵押品。

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，概無應收票據以追索權向銀行貼現。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 17. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
預付予供應商款項，扣除撥備(附註(a))	47,250	98,564
應收供應商返利，扣除撥備(附註(b))	461	—
預付租金	8,517	8,805
按金	2,323	7,876
其他預付款項	—	3
來自第三方的其他應收款項，扣除撥備		
—可收回增值稅	33,049	41,070
—就出售一間附屬公司應收一名第三方的款項	—	2,000
—應收銀行利息	129	886
—代若干供應商支付的款項	674	2,482
—員工墊款	1,411	1,750
—其他(附註(c))	7,521	2,171
	<b>101,335</b>	<b>165,607</b>

附註：

(a) 預付予供應商的款項，扣除撥備

預付予供應商的款項包括以下項目：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
總額		
揚州索海電子有限公司(「索海」)(i)	216,456	225,887
江蘇致普電器有限公司(「致普」)(i)	138,915	161,476
南京美贊盈電器銷售有限公司(「美贊盈」)(ii)	41,400	63,215
其他(iii)	49,036	64,113
撇銷金額	(396,771)	—
小計	49,036	514,691
減值虧損		
索海、致普及美贊盈(i)	(396,771)	(415,360)
其他	(1,786)	(767)
撇銷金額	396,771	—
小計	(1,786)	(416,127)
賬面值	47,250	98,564



## 17. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(a) 預付予供應商的款項，扣除撥備(續)

- (i) 索海及致普是本集團電視機供應商。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團分別向該兩家供應商預付款項總計人民幣677,298,000元及人民幣336,120,000元。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止同年度分別向索海及致普作出人民幣121,389,000元及人民幣44,224,000元的採購，並從索海及致普收到預付款項人民幣442,525,000元及人民幣191,959,000元的退款。於二零一七年十二月三十一日，本集團向索海及致普作出的預付款項總額分別約為人民幣225,887,000元及人民幣161,476,000元。於二零一七年十二月三十一日，向索海及致普作出的預付款項總額的相關累計減值虧損分別約為人民幣225,887,000元及人民幣140,736,000元。於二零一七年十二月三十一日，向索海及致普作出的該等預付款項的賬面值分別為人民幣零元及人民幣20,740,000元。

於二零一八年一月，管理層了解到兩家供應商均面臨財務困難，而本集團自此開始不再與彼等有新業務往來。於二零一八年七月，本集團與致普達成協議，根據該協議，致普已將商業物業轉讓予本集團以結清部分未償還預付款約人民幣20,740,000元。於二零一八年八月，本集團已向索海及致普提出訴訟，要求收回未償還預付款項。截至綜合財務報表批准日期，訴訟仍在進行中。截至二零一八年十二月三十一日止年度確認的減值損失總額約為人民幣11,252,000元，這是因為最終確定往年向該兩家供應商作出的採購訂單／交易所致。由於在對索海及致普執行判決以收回該等供應商的預付款方面存在潛在困難，本集團決定對截至二零一八年十二月三十一日的剩餘未償還預付款項全額計提減值，並於同日撤銷。

預付該兩家供應商款項的減值撥回／減值虧損納入「減值虧損撥回／金融資產減值虧損淨額」中作為其中一項。

- (ii) 於二零一七年十二月三十一日，本集團與一家大型空調供應商美贊盈在傳統業務分部的預付款項約為人民幣63,215,000元。於二零一八年，本集團自美贊盈收到供應商確認，並注意到美贊盈承認的餘額僅最高約為人民幣14,478,000元。因此，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已計提減值虧損約人民幣48,737,000元。自二零一八年九月起，本集團並無就貨品供應向美贊盈進一步預付款項。截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，本集團已於自美贊盈收到貨品後確認減值虧損撥回約人民幣7,337,000元，並將交易及餘額進行對賬。於二零一八年十二月三十一日，向美贊盈作出的預付款項賬面值(扣除累計減值虧損約人民幣41,400,000元)為人民幣零元，且基於無實際預期可收回而予以撤銷。

預付空調供應商「美贊盈」款項的減值撥回／減值虧損納入「行政開支」中作為其中一項。

- (b) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，考慮到供應商的業務關係、質素及財務狀況，已確認約人民幣零元(二零一七年：人民幣17,412,000元)(附註30)的應收供應商返利減值虧損。同年，由於一間附屬公司自二零一八年以來已停止業務及不活躍(二零一七年：一間附屬公司自願性清盤)，已撤銷約人民幣122,783,000元(二零一七年：人民幣109,213,000元)的應收返利減值虧損。於二零一八年十二月三十一日，應收供應商返利的累計減值虧損約為人民幣707,562,000元(二零一七年：人民幣830,345,000元)。
- (c) 截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，由於本集團與第三方就結算達成協議，因此撥回第三方應收款項減值虧損人民幣2,910,000元，並於損益確認。
- (d) 截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，考慮到其他應收款項的預期信貸虧損，已確認約人民幣4,798,000元的其他應收款項減值虧損。於二零一八年十二月三十一日，其他應收款項的累計減值虧損約為人民幣6,388,000元(二零一七年：人民幣1,590,000元)。
- (e) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，鑑於這些其他供應商提供的長期未償還商品，已確認向其他供應商預付款項的減值虧損約人民幣1,019,000元(二零一七年：由於預付款於二零一七年全部收回，因此向其他供應商預付款項的減值虧損撥回約人民幣39,976,000元)。於二零一八年十二月三十一日，其他供應商的累計減值虧損約為人民幣1,786,000元(二零一七年：人民幣767,000元)。

預付其他供應商款項、其他應收款項及應收返利款項的減值撥回／減值虧損納入「行政開支」中作為其中一項。

本集團的預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值，其賬面值與其於報告期期末的公平值相若。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 18. 受限制銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
受限制銀行存款	39,060	278,350

於二零一八年十二月三十一日，受限制銀行存款約人民幣 39,060,000 元(二零一七年：人民幣 257,960,000 元)已被抵押，作為本集團銀行承兌票據約人民幣 39,050,000 元(二零一七年：人民幣 485,950,000 元)(附註 22)的抵押品。

於二零一八年十二月三十一日，並無受限制銀行存款被抵押作為本集團銀行借款的抵押品。於二零一七年十二月三十一日，受限制銀行存款約人民幣 20,390,000 元已被抵押，作為本集團銀行借款 2,600,000 美元(相當於人民幣 16,989,000 元)的抵押品(附註 25)。

所有受限制銀行存款均以人民幣計值。於二零一八年十二月三十一日，受限制銀行存款的加權平均年利率為 1.55%(二零一七年：2.17%)。

### 19. 現金及現金等值項目

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
手頭現金		
— 以人民幣計值	136	220
銀行現金		
— 以人民幣計值	21,021	55,781
— 以港元計值	26,679	220
— 以美元計值	239	275
	47,939	56,276
	48,075	56,496

於報告期末，實際年利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
人民幣	0.35%	0.35%
港元	0.001%	0.001%
美元	0.001%	0.001%

匯銀智慧社區有限公司  
**綜合財務報表附註**

截至二零一八年十二月三十一日止年度



## 20. 股本

本公司股本的詳情如下：

	面值	普通股數目	普通股面值 美元	普通股面值的等值 人民幣千元
<b>法定：</b>				
於二零一七年一月一日	0.001 美元	2,000,000,000	2,000,000	10,598
添置	0.001 美元	2,000,000,000	2,000,000	13,549
於二零一七年十二月三十一日、 二零一八年一月一日及 二零一八年十二月三十一日	0.001 美元	4,000,000,000	4,000,000	24,147
<b>已發行及繳足：</b>				
於二零一七年一月一日	0.001 美元	1,718,860,017	1,718,860	11,462
發行新股 (b)	0.001 美元	339,100,000	339,100	2,277
於二零一七年十二月三十一日	0.001 美元	2,057,960,017	2,057,960	13,739
發行新股 (a)	0.001 美元	480,000,000	480,000	3,027
於二零一八年十二月三十一日	0.001 美元	2,537,960,017	2,537,960	16,766

附註：

- (a) 於二零一八年二月六日，於認購協議完成後，本公司已按認購價每股股份0.5港元發行合共480,000,000股普通股。認購的所得款項淨額約為239,200,000港元(相當於人民幣192,914,000元)。所得款項淨額用於償還本公司銀行借款及用作一般營運資金。
- (b) 於二零一七年八月四日，本公司已按每股股份0.81港元的價格成功發行合共339,100,000股普通股。所得款項淨額約為274,371,000港元(相當於人民幣235,599,000元)。所得款項淨額用作一般營運資金及用於發展本集團現有業務。





▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 20. 股本 (續)

附註：(續)

#### (c) 購股權計劃

目前適用的購股權計劃如下：

##### (i) 於二零一五年五月十四日的購股權計劃

本集團於二零一五年五月十四日批准及推出一項購股權計劃。根據購股權計劃，九名董事、一名董事的聯繫人及若干管理層成員獲授購股權以認購最多 100,000,000 股本公司股份。50,000,000 股股份將於二零一五年八月十四日歸屬，而其餘股份將於二零一六年五月十四日歸屬。行使價為每股 1.69 港元。

已授購股權按二叉樹模型釐定的公平值為 73,041,950 港元。該等購股權已根據不同的僱員層級分為兩部分。

模型的重要輸入數據概述如下：

	九名董事及 一名董事的聯繫人	管理層成員
於估值日期的每股股份公平市值(港元)	1.69	1.69
行使價(港元)	1.69	1.69
行使倍數	2.8	2.2
無風險利率	1.199%	1.199%
波動性	61.95%	61.95%
預期股息率	0.00%	0.00%
歸屬後沒收率	0%	20%

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，概無購股權獲行使(二零一七年：無)及 48,000,000 股股份被沒收(二零一七年：22,500,000 股股份被沒收)。於二零一八年十二月三十一日，21,500,000 股股份尚未行使及可予行使(二零一七年十二月三十一日：69,500,000 股股份尚未行使及可予行使)。該等購股權將於二零二零年五月十三日屆滿。合約剩餘年期為 1.36 年。

	二零一八年 購股權數目	二零一七年 購股權數目
於一月一日	69,500,000	92,000,000
年內授出	—	—
年內行使	—	—
年內沒收	(48,000,000)	(22,500,000)
於十二月三十一日	21,500,000	69,500,000



## 20. 股本 (續)

附註：(續)

### (c) 購股權計劃 (續)

#### (ii) 於二零一五年十二月二十二日的購股權計劃

本集團於二零一五年十二月二十二日批准及推出另一項購股權計劃。根據購股權計劃，若干普通僱員獲授購股權，可認購最多達 145,680,000 股本公司股份，而概無董事、董事的聯繫人或主要管理層成員獲授該等購股權。所有股份於二零一六年六月二十二日歸屬。行使價為每股股份 0.95 港元。

已授購股權按二叉樹模型釐定的公平值為 59,728,800 港元。該等購股權已根據不同的僱員層級分為兩部分。

模型的重要輸入數據概述如下：

	普通僱員
於估值日期的每股股份公平市值(港元)	0.41
行使價(港元)	0.95
行使倍數	2.2
無風險利率	1.46%
波動性	67%
預期股息率	0.00%
歸屬後沒收率	20%

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，概無購股權獲行使及 113,700,000 份購股權被沒收(二零一七年：概無購股權獲行使及 14,600,000 股股份被沒收)。於二零一八年十二月三十一日，11,380,000 份購股權尚未行使及可予行使(二零一七年十二月三十一日：125,080,000 份購股權尚未行使及可予行使)。該等購股權將於二零二五年十二月三十一日屆滿。合約剩餘年期為 6.9 年。

	二零一八年 購股權數目	二零一七年 購股權數目
於一月一日	125,080,000	139,680,000
年內授出	—	—
年內行使	—	—
年內沒收	(113,700,000)	(14,600,000)
於十二月三十一日	11,380,000	125,080,000



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 21. 本集團儲備

	股份溢價 人民幣千元 附註 (a)	法定儲備 人民幣千元 附註 (b)	其他儲備 人民幣千元 附註 (c)	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一七年一月一日的結餘(如原先呈列)</b>	1,380,409	28,007	82,998	(1,188,562)	302,852
過往年度調整	—	—	—	(32,556)	(32,556)
<b>於二零一七年一月一日的結餘(重列)</b>	1,380,409	28,007	82,998	(1,221,118)	270,296
二零一七年年末虧損	—	—	—	(715,623)	(715,623)
其他全面收益	—	—	—	—	—
全面虧損總額	—	—	—	(715,623)	(715,623)
因發行普通股產生的股份溢價(附註 20)	233,322	—	—	—	233,322
與非控股權益持有人就附屬公司 額外權益進行交易	—	—	(27,396)	—	(27,396)
附屬公司清盤後向非控股權益退還 出資及支付股息	—	—	(207)	—	(207)
<b>於二零一七年十二月三十一日的結餘(重列)</b>	1,613,731	28,007	55,395	(1,936,741)	(239,608)
二零一八年年末虧損	—	—	—	(160,731)	(160,731)
其他全面收益	—	—	—	—	—
全面虧損總額	—	—	—	(160,731)	(160,731)
因發行普通股產生的股份溢價(附註 20)	189,887	—	—	—	189,887
<b>於二零一八年十二月三十一日的結餘</b>	<b>1,803,618</b>	<b>28,007</b>	<b>55,395</b>	<b>(2,097,472)</b>	<b>(210,452)</b>

附註：

(a) 股份溢價

根據開曼群島公司法(二零零三年經修訂)第 34 條及本公司的組織章程細則，本公司的股份溢價可供分派予股東，惟須通過本公司的償付能力測試並遵守本公司組織章程細則條文。

(b) 法定儲備

法定儲備指中國註冊成立的公司的儲備，其根據中國法規留作日後發展用途。法定儲備乃基於該等公司年度盈利的若干百分比(按其法定財務報表所呈報的數字計算)進行劃撥。

(c) 其他儲備

其他儲備主要指於過往年度發行購股權計劃產生的儲備，以及非控股權益的代價淨額/供款金額與所收購或出售的非控股權益的賬面值之間的差額。



## 22. 貿易應付賬款及應付票據

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付賬款	122,604	197,782
應付票據	39,050	485,950
	<b>161,654</b>	<b>683,732</b>

大多數主要供應商要求對購買貨品支付預付款項。本集團主要供應商授予的信貸期介乎15至60日。

於報告期末按發票日期計算的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至30日	57,149	133,211
31至90日	12,550	22,259
91至365日	28,666	38,667
1年至2年	21,874	2,459
2年至3年	2,170	253
3年以上	195	933
	<b>122,604</b>	<b>197,782</b>

於結算日，貿易應付賬款及應付票據均以人民幣計值，其賬面值與公平值相若。

於二零一八年十二月三十一日，受限制銀行存款人民幣39,060,000元(二零一七年：人民幣257,960,000元)已被抵押，作為本集團之銀行承兌票據人民幣39,050,000元(二零一七年：人民幣485,950,000元)的抵押品。



2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 23. 應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
第三方及關聯方墊款，計息(附註1)	340,800	—
應付利息(附註1)	7,718	—
	<b>348,518</b>	—
<b>流動</b>		
客戶墊款	—	70,507
應付薪金及福利	29,175	30,311
應計開支	7,310	6,335
購買設備的應付款項	—	6,794
按金	2,609	2,408
增值稅及其他應付稅項	1,430	4,041
應付利息	2,205	849
認購本公司普通股的保證金(附註(5))	2,930	2,930
第三方墊款，計息(附註(2)(ii)、(2)(iii)及(2)(vii))	25,410	114,200
聯營公司的股本投資者墊款及累計罰款(附註(3))	3,900	28,150
前董事墊款，計息(附註(4))	—	25,000
應付股東款項(*)	4,894	5,755
應付前董事租金(**)	2,872	—
應付附屬公司前非控股權益持有人的代價	—	2,000
合營企業匯晟的無擔保墊款	—	2,500
其他	14,721	6,865
	<b>97,456</b>	308,645
<b>總計</b>	<b>445,974</b>	308,645

\* 於截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，股東(中華瑞科投資發展有限公司)作出墊款，該股東為一間與前董事曹寬平先生有關聯的公司。

該金額無擔保、免息且按要求償還。

\*\* 應付租金指應付前董事曹寬平先生的款項。

匯銀智慧社區有限公司  
綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



## 23. 應計費用及其他應付款項(續)

附註：

- (1) 獨立第三方及關聯方非流動墊款及相關應付利息

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
獨立第三方		
個人(附註2(i)及(iii))及企業(附註(iv))	210,800	—
由主席控制的實體(附註(v))	50,000	—
與合營企業董事相關的實體(附註(vi))	80,000	—
	<b>340,800</b>	—
非流動墊款產生的應付利息		
獨立第三方		
個人(附註2(i)及(iii))及企業(附註(iv))	5,595	—
由主席控制的實體(附註(v))	1,331	—
與合營企業董事相關的實體(附註(vi))	792	—
	<b>7,718</b>	—
非流動	<b>348,518</b>	—

所有第三方及關聯方非流動計息墊款按攤銷成本列賬。預期概無非流動計息墊款於一年內結算。

- (2) 獨立第三方及關聯方的流動及非流動墊款的條款

- (i) 獨立第三方墊款約人民幣152,000,000元以人民幣計值，按固定年利率介乎5%至6.5%計息及連同應付利息須於二零二零年(即自各項相關借款日期起計2年內)償還。
- (ii) 上述獨立第三方(個人)墊款約人民幣25,410,000元以港元計值，按固定年利率5.5%計息及連同於到期日之應付利息須於二零一九年六月(即自借款日期起計六個月)償還。
- (iii) 本集團的投資物業已抵押予獨立第三方(個人)，作為來自該人士的其他借款的抵押品。此外，本集團的土地使用權、樓宇、融資租賃項下總賬面值約人民幣87,890,000元的租賃土地及樓宇亦已抵押予上述個人，作為來自該人士的其他借款的抵押品。
- (iv) 獨立第三方(企業)墊款(人民幣3,800,000元)以人民幣計值，按固定年利率5.5%計息及連同應付利息須於二零二零年五月(即自相關借款日期起計2年內)償還。

獨立第三方(企業)墊款(人民幣55,000,000元)以人民幣計值，按固定年利率6.5%計息及連同應付利息須於二零二零年(即自各項相關借款日期起計2年內)償還。

上述墊款為無抵押。

- (v) 由本公司主席(袁力先生)控制的實體墊款以人民幣計值，按固定年利率介乎5%計息及連同應付利息須於二零二零年(即自各項相關借款日期起計2年內)償還。該等借款為無抵押。

上述實體為廣東聖融金服控股有限公司及聖商(北京)控股集團有限公司，均由袁力先生控制。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 23. 應計費用及其他應付款項(續)

附註：

(2) 獨立第三方及關聯方的流動及非流動墊款的條款

(vi) 其他借款來自一間實體新餘滴行京流科技有限公司，該公司為一間合營企業董事汪明英持有該實體 18% 股權的公司。借款以人民幣計值及按固定年利率 6.5% 計息。其他借款人民幣 50,000,000 元須於二零二零年九月(即自借款日期起計 2 年內)償還，而相關應計利息須按要求償還。其他借款人民幣 30,000,000 元連同應付利息須於二零二零年六月(即自借款日期起計 2 年內)償還。該等借款為無抵押。

(vii) 於二零一七年十二月三十一日，本集團向兩名第三方個人計息墊款人民幣 50,000,000 元。根據本集團與兩名個人訂立的協議，該等墊款為無抵押，年利率為 5%，並於二零一八年四月償還。本集團將於二零一八年九月償還墊款。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有來自本集團附屬公司 Nanjing Yangzi Service and Trade Industry Fund Limited Partnership 數名第三方受益人的借款人民幣 54,000,000 元。借款為無抵押，年利率為 6.5%，並於二零一八年九月償還。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的 24 名個人計息墊款合共為人民幣 10,200,000 元，年利率為 8%，且自各自協議日期起計為期 12 個月。該等墊款已於二零一八年十月及十一月償還。

(3) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，本集團以每年 10% 的利率從江蘇瑞華投資控股集團有限公司(「瑞華」)獲得合共人民幣 100,000,000 元的短期墊款，為期一個月。該等墊款由曹寬平先生(前董事)、江蘇滙銀樂虎商業連鎖有限公司、揚州滙銀及本公司共同及個別擔保。於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，本集團已償還人民幣 25,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：人民幣 85,000,000 元)以償還本金人民幣 24,485,000 元(二零一七年十二月三十一日：人民幣 72,200,000 元)、利息人民幣零元(二零一七年十二月三十一日：人民幣 833,000 元)及逾期罰款人民幣 515,000 元(二零一七年十二月三十一日：人民幣 11,967,000 元)。未償還結餘為於二零一八年十二月三十一日的未結算本金額人民幣 3,315,000 元(二零一七年十二月三十一日：人民幣 27,800,000 元)及應計逾期罰款人民幣 585,000 元(二零一七年十二月三十一日：人民幣 350,000 元)。

(4) 於二零一七年十二月二十九日，本集團自本集團前董事曹寬平先生取得墊款人民幣 25,000,000 元。墊款為無抵押，年利率為 4.6%，並於二零一八年四月償還。本集團已於二零一八年四月償還墊款。

(5) 於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，認購本公司普通股的保證金為人民幣 2,930,000 元，乃本集團就一名股東認購本公司普通股向其收取的按金。

除上文附註 23(2)(ii) 載列者外，本集團所有其他應計費用及其他應付款項主要以人民幣計值。於報告期末，應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

### 24. 合約負債

於採納香港財務報告準則第 15 號前，本集團確認預收客戶代價，作為客戶墊款。根據香港財務報告準則第 15 號，該款項分類為合約負債。因此，於採納香港財務報告準則第 15 號後，本集團於二零一八年一月一日就預收客戶代價將應計費用及其他應付款項所列「客戶墊款」約人民幣 70,507,000 元重新分類至「合約負債」。於二零一八年十二月三十一日，合約負債的賬面值為人民幣 39,780,000 元。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，因 i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度確認的收益(於期初列入合約負債)約為人民幣 61,532,000 元；及 ii) 就細列項目「合約負債」(約人民幣 1,690,000 元)出售附屬公司(附註 32)，導致合約負債減少。此外，因於同年預先收到客戶代價導致的合約負債增加約為人民幣 32,495,000 元。合約負債由於從客戶收到的預付款項減少而增加。



## 25. 借款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
應付債券 (a)	7,616	7,062
<b>流動</b>		
銀行借款 (b)	38,000	131,289
	<b>45,616</b>	<b>138,351</b>

### (a) 應付債券

於二零一五年，本公司向若干第三方個人配售4股債券，總面值10,000,000港元。該等債券為無抵押，年利率為6%，期限為8年。該等債券初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

### (b) 銀行借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行借款的還款期如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1年內	38,000	131,289

於二零一八年十二月三十一日，本集團總賬面值人民幣124,525,000元的土地使用權(附註7)及相關樓宇(附註8)已被抵押，作為本集團銀行借款人民幣38,000,000元的抵押品。

於二零一七年十二月三十一日，本集團總賬面值人民幣194,782,000元的土地使用權(附註7)相關樓宇(附註8)、及投資物業(附註9)已被抵押，作為本集團銀行借款人民幣97,600,000元的抵押品。

於二零一七年十二月三十一日，受限制銀行存款人民幣20,390,000元(附註18)已被抵押，作為本集團銀行借款2,600,000美元(相當於人民幣16,989,000元)的抵押品。

於二零一七年十二月三十一日，銀行借款合共人民幣11,700,000元由應收票據合共人民幣13,000,000元擔保。

於二零一七年十二月三十一日，本集團間接持有的附屬公司江蘇匯銀電子商務有限公司(「江蘇電子商務」)擔保銀行借款人民幣5,000,000元，並由本集團前董事曹寬平先生共同擔保。





▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 25. 借款(續)

#### (b) 銀行借款(續)

於報告期末，本集團銀行借款面對的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
6個月或以下	—	96,789
6至12個月	38,000	34,500
	<b>38,000</b>	131,289

於報告期末，非流動借款及流動銀行借款的賬面值與其公平值相若。

於報告期末，本集團銀行借款的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>流動</b>		
— 人民幣	38,000	114,300
— 美元	—	16,989
	<b>38,000</b>	131,289

於二零一八年十二月三十一日，總賬面值為人民幣零元(二零一七年十二月三十一日：人民幣16,989,000元)的本集團銀行借款按浮動利率計算，總賬面值為人民幣38,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣114,300,000元)的銀行借款按固定利率計算。

於報告期末，本集團銀行借款的加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
流動	5.07%	4.88%



## 26. 遞延政府補貼

本集團的倉儲及物流發展項目已於其相關土地使用權出售於截至二零一七年十二月三十一日止年度終止(附註7(b))。由於本集團並無與存儲及物流發展項目有關的未履行責任，故相關遞延政府補助於截至二零一七年十二月三十一日止年度全數確認為其他收入。

## 27. 衍生金融工具

	股權投資者可要求本集團 收購瑞虎51%股權之 權力的衍生工具 人民幣千元
於二零一七年一月一日(經重列)	32,556
計入損益的公平值變動	(4,981)
於二零一七年十二月三十一日及 於二零一八年一月一日(經重列)	27,575
計入損益的公平值變動	(1,397)
於二零一八年十二月三十一日	26,178

於二零一六年十二月底，本集團與股權投資者瑞華就於南京瑞虎電子商務科技有限公司(「瑞虎」)的股權投資訂立一份補充協議。前董事會主席曹寬平先生亦為補充協議的訂約方。根據補充協議，倘瑞虎於二零一七年至二零一九年間的任一年度無法滿足補充協議中所載的以下條件，則瑞華有權要求本集團於二零一七年至二零二零年間的任一年度以相當於瑞華投資成本加年率8%的購買價格收購其於瑞虎的51%股權：

- i) 二零一七年、二零一八年及二零一九年補充協議中界定的目標盈利分別為人民幣12.3億元、人民幣21.35億元及人民幣50億元；
- ii) 將每個報告期瑞虎的未經修改經審核報告於下一個報告期的五月三十一日之前提交予瑞華；
- iii) 本集團與瑞虎商務活動競爭的任何業務活動於二零一七年十二月三十一日前停止；及
- iv) 補充協議中所載的任何其他條件



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 27. 衍生金融工具(續)

鑑於因遺漏有關瑞華要求本集團收購其於瑞虎的股權的權利的衍生工具產生的財務影響而產生的於過往年度的綜合財務報表中的錯誤陳述，本集團管理層已追溯確認授予瑞華的權利作為衍生金融工具。衍生金融工具初步按公平值確認，其後公平值變動於損益確認。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團重新計量公平值，收益約人民幣 1,397,000 元(二零一七年：收益約人民幣 4,981,000 元(經重列))於損益中確認。

估值所採用的輸入數據及假設詳情載於綜合財務報表附註 4。

### 28. 其他負債

	人民幣千元
於二零一八年及二零一七年十二月三十一日	53,560

或然代價安排產生的其他負債指二零一零年應付已收購附屬公司安徽四海匯銀家電銷售有限公司(「安徽四海」)前擁有人的款項。或然期限已經過去，估計代價為人民幣 53,560,000 元。應付代價仍需與前所有人進行最終協商，經協商後可能會進一步調整。

### 29. 附屬公司詳情

#### (a) 附屬公司名單

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。

公司名稱	註冊成立地點及日期	法律地位	法定或 已註冊股本	已繳足股本	於二零一八年 十二月三十一日		附註
					所持實際權益	主要活動	
<b>直接擁有</b>							
中華銀瑞(香港)投資控股有限公司	香港 二零零八年三月十四日	有限公司	1 港元	1 港元	100%	投資	
Fuhua Investment Holding Co., Ltd	英屬處女群島 二零零四年八月二十八日	有限公司	1 美元	1 美元	100%	投資	
<b>間接擁有</b>							
揚州匯銀科技集團有限公司 (前稱「揚州匯銀家電(集團)有限公司」)	中國江蘇省揚州市 二零零二年五月二十七日	外商投資企業	200,000,000 美元	196,427,968 美元	100%	批量分銷家電及提供家電的售後服務	
江蘇匯銀樂虎商業連有限公司 (前稱「江蘇匯銀器連鎖有限公司」)	中國江蘇省揚州市 二零零六年五月十五日	國內企業	人民幣 62,500,000 元	人民幣 62,500,000 元	100%	零售家電及提供家電的售後服務	

匯銀智慧社區有限公司  
綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



29. 附屬公司詳情(續)

(a) 附屬公司名單(續)

公司名稱	註冊成立地點及日期	法律地位	法定或		於二零一八年	主要活動	附註
			已註冊股本	已繳足股本	十二月三十一日 所持實際權益		
<b>間接擁有(續)</b>							
揚州恒金空調銷售有限公司	中國江蘇省揚州市 二零零四年八月二十七日	國內企業	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	100%	批量分銷大金空調	
揚州滙德電器營銷有限公司	中國江蘇省揚州市 二零零六年十月二十三日	國內企業	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	100%	批量分銷美的空調	
揚州滙銀物流有限公司	中國江蘇省揚州市 二零一零年五月二十五日	外商投資企業	5,000,000美元	5,000,000美元	100%	批量分銷美的空調	
揚州滙銀電器銷售有限公司	中國江蘇省揚州市 二零一零年五月二十五日	外商投資企業	4,100,000美元	4,100,000美元	100%	零售家電	
安徽四海滙銀家電銷售有限公司	中國安徽省淮南市 二零一零年九月十六日	國內企業	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	65%	零售家電	
無錫滙銀家電銷售有限公司	中國江蘇省無錫市 二零一零年十二月九日	國內企業	人民幣 1,800,000元	人民幣 1,800,000元	100%	批量分銷家電	
南京瀚明科技發展有限公司	中國江蘇省南京市 二零零二年六月二十日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	100%	零售及批量分銷家電	
江蘇滙銀電器(安徽)有限公司	中國安徽省合肥市 二零一一年三月三十一日	國內企業	人民幣 2,000,000元	人民幣 2,000,000元	100%	批量分銷家電	
上海靜健動康貿易有限公司	中國上海市 二零一二年十月二十四日	國內企業	人民幣 2,000,000元	人民幣 2,000,000元	100%	食品及其他商品貿易	
揚州盛世欣興電器銷售有限公司	中國江蘇省揚州市 二零一三年八月二十一日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣1 0,000,000元	100%	自二零一八年起暫無業務	
上海廣邗貿易有限公司	中國上海市 二零一四年二月十二日	外商投資企業	人民幣500,000元	—	100%	批量分銷一般商品	
江蘇靜健動康貿易有限公司	中國江蘇省揚州市 二零一四年三月十一日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣360,000元	100%	批量分銷食品	
江蘇寬瑞物流貿易發展有限公司	中國江蘇省揚州市 二零零八年一月三十日	外商投資企業	2,000,000歐元	2,000,000歐元	100%	物流及倉庫服務	



► 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 29. 附屬公司詳情(續)

#### (a) 附屬公司名單(續)

公司名稱	註冊成立地點及日期	法律地位	法定或		於二零一八年	主要活動	附註
			已註冊股本	已繳足股本	十二月三十一日 所持實際權益		
<b>間接擁有(續)</b>							
揚州匯銀倉儲管理有限公司	中國江蘇省揚州市 二零一七年七月十一日	外商投資企業	78,500,000 港元	78,500,000 港元	100%	物流及倉庫服務	
江蘇匯銀電子商務有限公司	中國江蘇省揚州市 二零一二年六月十三日	國內企業	人民幣 17,333,300 元	人民幣 11,733,333 元	75%	銷售家電及其他商品	(ii)
揚州銀齡匯老年服務中心	中國江蘇省揚州市 二零一五年四月二十七日	國內企業	人民幣 100,000 元	人民幣 100,000 元	75%	社區服務	(ii)
寧波保稅區樂虎電子商務有限公司	中國浙江省寧波市 二零一五年十月三十日	國內企業	人民幣 10,000,000 元	人民幣 37,223 元	75%	進口商品零售銷售	(ii)
南京老年活動中心	中國江蘇省南京市 二零一七年二月一日	國內企業	人民幣 50,000 元	人民幣 50,000 元	75%	社區服務	(ii)
上海海虎電子商務有限公司	中國上海市 二零一七年十一月十七日	國內企業	人民幣 50,000,000 元	—	80%	進口商品零售銷售	
南京匯銀樂虎供應鏈管理有限公司	中國江蘇省南京市 二零一八年七月十二日	國內企業	人民幣 30,000,000 元	—	82%	物流及倉庫服務	
南京海滙通供應鏈服務有限公司	中國江蘇省南京市 二零一七年十二月十二日	國內企業	人民幣 300,000,000 元	—	15%	物流及倉庫服務	(i)

附註：

- (i) 於二零一六年十二月十二日，揚州滙銀、揚州銀華企業投資諮詢有限公司(一間由本公司前董事曹寬平先生全資擁有的公司)、南京靜健動康貿易有限公司以及揚州麥肯蘇投資合夥企業(「揚州麥肯蘇」，一間由本集團僱員擁有的公司)成立南京海滙通供應鏈服務有限公司(「海滙通」)。海滙通在經濟層面依賴本集團，乃由於(i)本集團為其主要客戶，而海滙通99%銷售均向本集團作出；(ii)其依賴本集團為其營運提供資金，因於報告期末所有登記股東並未於海滙通注資；及(iii)海滙通核心管理層團隊成員為本集團僱員，以及海滙通七名董事會成員中四名亦為本集團僱員。因此，海滙通被視為本集團附屬公司，而其資產、負債及財務業績於本集團財務報表中綜合計算。
- (ii) 雖然揚州麥肯蘇已登記為江蘇電子商務15%股東，其並無按比例出資註冊股本。本公司董事會認為，於報告期末揚州麥肯蘇將不會分佔江蘇電子商務及其附屬公司淨資產以及截至該日止年度財務表現。因此，於報告期末的非控股權益及非控股權益應佔虧損各自不會於揚州麥肯蘇入賬。



## 29. 附屬公司詳情(續)

### (b) 非控股權益

本集團持有安徽四海65%的股權。下表載列安徽四海(其非控股權益就本集團而言屬重大)的財務資料概要。安徽四海金額已於公司間抵銷前披露。

	安徽四海	
	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非控股權益百分比</b>	35%	35%
流動資產	127,027	128,304
流動負債	58,260	64,728
<b>流動資產淨額</b>	<b>68,767</b>	63,576
非流動資產	808	724
非流動負債	—	—
<b>非流動資產淨額</b>	<b>808</b>	724
<b>淨資產</b>	<b>69,575</b>	64,300
累計非控股權益	24,351	22,505

	安徽四海	
	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	234,662	210,215
<b>年度盈利</b>	<b>5,273</b>	1,873
其他全面收益	—	—
<b>全面收入總額</b>	<b>5,273</b>	1,873
<b>分配至非控股權益盈利</b>	<b>1,846</b>	656
向非控股權益支付的股息	—	—



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 29. 附屬公司詳情(續)

#### (b) 非控股權益(續)

	安徽四海	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動產生的現金流入／(流出)	2,837	(4,470)
投資活動產生的現金流入	197	443
融資活動產生的現金流入／(流出)	—	—
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)淨額</b>	<b>(3,034)</b>	<b>(4,027)</b>

#### (c) 非控股權益交易

- (i) 於二零一七年五月，本集團收購揚州盛世欣興電器銷售有限公司(「揚州盛世」)額外20%已發行股份，代價為人民幣2,000,000元。本集團取消確認於揚州盛世的非控股權益，反映本集團其他儲備減少人民幣27,309,000元。
- (ii) 於二零一七年五月，常州可意自願清盤。就此而言，本集團向非控股權益持有人支付總金額人民幣2,295,000元(包括歸還10%繳足股本及現金股息人民幣1,257,000元)。本集團取消確認非控股權益人民幣2,088,000元，導致本集團其他儲備減少人民幣207,000元。
- (iii) 於二零一七年十一月，本集團收購泰州滙銀大都樂虎電子商務有限公司(「泰州大都」)額外20%已發行股份，代價為人民幣3,420,000元。本集團取消確認非控股權益人民幣3,333,000元，導致本集團其他儲備減少人民幣87,000元。

匯銀智慧社區有限公司  
綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



### 30. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
自供應商宣傳活動產生的收入	1,390	10,910
投資物業的租金收入	5,322	3,771
會員費收入	5,740	11,481
政府補貼	3,071	9,939
	<b>15,523</b>	<b>36,101</b>

附註：

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的所有此等政府補貼為於各年內有關本集團營運活動及其他活動收取的金額，均不受任何條件規限亦不是擬就未來成本作出的補償。

與投資物業的應收租金有關的直接支出為人民幣零元(二零一七年：人民幣零元)。

### 31. 其他收益／(虧損)－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(757)	(49)
出售無形資產的虧損淨額	—	(584)
出售土地使用權的虧損	—	(186)
出售附屬公司的收益(附註：32(a)及(b))	8,054	—
衍生金融工具公平值變動收益(附註27)	1,397	4,981
逾期歸還聯營公司股本投資者墊款的罰款	(752)	(12,315)
	<b>7,942</b>	<b>(8,153)</b>





▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 32. 出售附屬公司

- (a) 於二零一八年十二月十日，本集團與買方訂立買賣協議，據此，本集團同意向獨立第三方出售本集團於附屬公司南京樂虎電子商務有限公司(「南京樂虎」)所持的75%股權，代價為人民幣1元。南京樂虎於二零一八年十二月十日完成出售。於出售日期，南京樂虎的資產淨額如下：

	二零一八年 人民幣千元
<b>已收代價總額</b>	—
<b>喪失控制權的資產及負債分析</b>	
物業、廠房及設備	3,987
貿易應收賬款及應收票據	907
現金及現金等值項目	1,341
預付款項、按金及其他應收款項	8,753
貿易應付賬款及應付票據	(18,310)
應計費用及其他應付款項	(2,393)
合約負債	(1,592)
非控股權益	(888)
出售的負債淨額	(8,195)
<b>出售附屬公司的收益</b>	
現金代價總值	—
出售的負債淨額	(8,195)
出售收益	(8,195)
<b>出售產生的現金流出淨額</b>	
已收現金及現金等值項目代價	—
減：出售的現金及現金等值項目	(1,341)
就出售附屬公司產生的現金及現金等值項目的流出	(1,341)



### 32. 出售附屬公司(續)

- (b) 於二零一八年四月八日，本集團與買方訂立買賣協議，據此，本集團同意向獨立第三方出售本集團於附屬公司揚州天下揚商科技有限公司所持的100%股權，代價為人民幣9元。揚州天下揚商科技有限公司已於二零一八年四月八日完成出售。於出售日期，揚州天下揚商科技有限公司的資產淨額如下：

	二零一八年 人民幣千元
<b>已收代價總額</b>	—
<b>喪失控制權的資產及負債分析</b>	
存貨	1,667
現金及現金等值項目	1,464
預付款項、按金及其他應收款項	246
應退稅款	147
貿易應付賬款及應付票據	(1,275)
應計費用及其他應付款項	(2,010)
合約負債	(98)
出售資產淨額	141
<b>出售附屬公司的虧損</b>	
現金代價總值	—
出售資產淨額	141
出售虧損	141
<b>出售時產生的現金流出淨額</b>	
已收現金及現金等值項目代價	—
減：出售的現金及現金等值項目	(1,464)
就出售附屬公司產生的現金及現金等值項目的流出	(1,464)



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 33. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
未扣減供應商返利的商品成本(附註(a))	1,080,360	1,405,709
供應商返利(附註(a))	(168,338)	(112,032)
主要經營業務的稅項及徵費(附註(a))	1,318	1,991
僱員福利開支(不包括購股權計劃開支)(附註34)	88,211	90,574
有關建築物及倉庫的經營租賃費用	31,527	37,373
土地使用權攤銷(附註7)	797	1,199
物業、廠房及設備折舊(附註8)	10,443	20,556
投資物業折舊(附註9)	169	170
無形資產攤銷(附註10)	865	2,460
(撥回撇減)／廢舊存貨撇減(附註15)(附註(a))	(15,737)	20,108
貿易應收賬款的減值虧損(附註16)	1,154	11,000
其他應收款項的減值虧損(附註17)	4,798	(2,910)
物業、廠房及設備的減值虧損(附註8)	1,500	28,361
土地使用權的減值虧損(附註7)	—	11,403
無形資產的減值虧損(附註10)	—	5,255
(減值撥回)／給予索海、致普及美贊盈的預付款項的減值虧損(附註17)	(18,589)	415,360
(減值撥回)／給予其他供應商的預付款項的減值虧損(附註17)	1,019	(39,976)
應收供應商返利的減值虧損(附註17)	—	17,412
於聯營公司權益的減值虧損	—	812
核數師酬金		
— 審核服務		
本年	4,000	9,329
上一年	5,034	—

附註：

(a) 計入銷售成本。

匯銀智慧社區有限公司  
綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



### 34. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金及其他津貼	76,095	75,073
社會保險成本	9,850	14,841
其他福利	2,266	660
	<b>88,211</b>	<b>90,574</b>

- (a) 本集團中國附屬公司的僱員均參與相關當地政府管理的界定退休福利供款計劃。截至二零一八年十二月三十一日止年度，該等附屬公司按工資總額的29.0%至39.0%且在不過規定上限的基礎上按月向該等計劃作出定額供款(二零一七年：29.0%至39.0%)。
- (b) 除上述所披露定額供款外，本集團毋須為其僱員或退休人士的退休款項及其他退休後福利承擔任何其他責任。
- (c) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士包括一名(二零一七年：兩名)董事，已於附註35的分析中反映其酬金。已付／應付餘下四名(二零一七年：三名)最高薪酬人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金及其他津貼(附註)	2,568	2,243
花紅	—	—
購股權計劃開支	—	30
社會保險成本	99	—
	<b>2,667</b>	<b>2,273</b>

本集團餘下四名(二零一七年：三名)最高薪酬人士的酬金介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪酬範圍		
— 零至1,000,000港元	3	2
— 1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<b>4</b>	<b>3</b>

附註：曹寬平先生(本公司董事會前任主席)於二零一八年六月十五日辭任本公司行政總裁並於其後任榮譽顧問。截至二零一八年十二月三十一日止年度，其任榮譽顧問的酬金(含福利)約為人民幣1,007,000元。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 35. 董事利益及權益(香港《公司條例》第383條及《公司(披露董事利益資料)規例》所規定的披露)：

#### (a) 董事及最高行政人員酬金

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已付／應付本公司董事薪酬如下：

董事姓名	截至二零一八年十二月三十一日止年度					
	薪金、 津貼及 實物福利	酌情花紅	社會 保險成本	購股權 計劃開支	董事袍金	總額
	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
主席兼執行董事						
— 袁力先生(附註(a))	—	—	—	—	—	—
其他執行董事						
— 王志瑾先生(附註(b))	—	—	—	—	—	—
— 茅善新先生(附註(c))	—	—	—	—	—	—
— 莫持河先生(附註(d))	—	—	—	—	—	—
— 路朝林先生(附註(e))	—	—	—	—	—	—
— 徐新穎先生(附註(f))	—	—	—	—	—	—
— 劉思鎂女士(附註(g))	300	—	—	—	—	300
— 曹寬平先生(附註(h))	837	—	15	—	—	852
— 辛克俠先生(附註(q))	396	—	—	—	—	396
獨立非執行董事						
— 譚振忠先生(p)	311	—	—	—	—	311
— 李恆健先生(附註(j))	136	—	—	—	—	136
— 羅廣信先生(附註(k))	—	—	—	—	—	—
— 趙金勇先生(附註(l))	256	—	—	—	—	256
— 陳睿先生(附註(r))	112	—	—	—	—	112
非執行董事						
— 宋立武先生(附註(m))	—	—	—	—	—	—
— 王偲先生(附註(n))	—	—	—	—	—	—
— 沈興鵬先生(附註(o))	—	—	—	—	—	—
	2,348	—	15	—	—	2,363



35. 董事利益及權益(香港《公司條例》第383條及《公司(披露董事利益資料)規例》所規定的披露)(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

董事姓名	截至二零一七年十二月三十一日止年度						總額 人民幣千元
	薪金、 津貼及 實物福利		酌情花紅	社會 保險成本	購股權 計劃開支	董事袍金	
	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	
<b>主席兼執行董事</b>							
— 袁力先生(附註(a))	—	—	—	—	—	—	—
<b>其他執行董事</b>							
— 王志瑾先生(附註(b))	827	—	103	—	—	—	930
— 茅善新先生(附註(c))	234	—	37	—	—	—	271
— 莫持河先生(附註(d))	283	—	37	—	—	—	320
— 路朝林先生(附註(e))	230	—	24	—	—	—	254
— 徐新穎先生(附註(f))	—	—	—	—	—	—	—
— 劉思鎰女士(附註(g))	300	—	—	—	—	—	300
— 曹寬平先生(附註(h))	1,827	—	37	—	—	—	1,864
<b>獨立非執行董事</b>							
— 譚振忠先生(附註(p))	87	—	—	—	—	—	87
— 周水文先生(附註(i))	87	—	—	—	—	—	87
— 羅廣信先生(附註(k))	29	—	—	—	—	—	29
— 李恆健先生(附註(j))	29	—	—	—	—	—	29
— 羅廣信先生(附註(k))	—	—	—	—	—	—	—
— 趙金勇先生(附註(l))	—	—	—	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>							
— 宋立武先生(附註(m))	—	—	—	—	—	—	—
— 王僊先生(附註(n))	—	—	—	—	—	—	—
— 沈興鵬先生(附註(o))	—	—	—	—	—	—	—
	3,933	—	238	—	—	—	4,171



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 35. 董事利益及權益(香港《公司條例》第 383 條及《公司(披露董事利益資料)規例》所規定的披露)(續)

#### (a) 董事及最高行政人員酬金(續)

附註：

- (a) 袁力先生於二零一七年八月二十六日獲委任為執行董事，並於二零一七年十二月二十九日獲委任為董事會主席。
- (b) 王志瑾先生於二零一七年十二月九日辭去董事會職務。
- (c) 茅善新先生於二零一七年六月一日辭去董事會職務。
- (d) 莫持河先生於二零一七年十二月二十九日辭去董事會職務。
- (e) 路朝林先生於二零一七年八月二十六日辭去董事會職務。
- (f) 徐新穎先生於二零一七年八月二十六日獲委任為非執行董事，並於二零一七年十二月二十九日獲調任為執行董事。
- (g) 劉思鎰女士於二零一七年十二月二十九日獲委任為執行董事，於二零一八年四月二十七日辭去執行董事職務。劉女士於二零一八年五月三日獲重新委任為執行董事。
- (h) 曹寬平先生於二零一七年十二月二十九日辭任董事會主席，於二零一八年六月十五日辭任行政總裁，並於二零一八年九月九日辭任本集團執行董事。
- (i) 周水文先生於二零一七年十二月二十九日辭任獨立非執行董事。
- (j) 李恆健先生於二零一七年八月二十六日獲委任為獨立非執行董事，並於二零一八年六月三十日辭任。
- (k) 羅廣信先生於二零一七年八月二十六日辭任獨立非執行董事。
- (l) 趙金勇先生於二零一七年十二月二十九日獲委任為獨立非執行董事。
- (m) 宋立武先生於二零一七年六月一日獲委任且於二零一七年八月二十六日辭任非執行董事。
- (n) 王愆先生於二零一七年六月一日獲委任為非執行董事。
- (o) 沈興鵬先生於二零一七年十二月二十九日獲委任為非執行董事，並於二零一八年六月十五日辭任。
- (p) 譚振忠先生於二零一九年一月三十日辭任本公司獨立非執行董事。
- (q) 辛克俠先生於二零一八年六月十五日獲委任為行政總裁及執行董事。
- (r) 陳睿先生於二零一八年七月四日獲委任為獨立非執行董事。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本公司董事概無(i)得到本集團任何薪酬作為加入本集團或加入本集團時的獎勵；或(ii)就失去本集團任何成員公司的董事或管理人員職位而得到任何補償；或(iii)放棄或同意放棄任何薪酬。



**35. 董事利益及權益(香港《公司條例》第383條及《公司(披露董事利益資料)規例》所規定的披露)(續)**

**(b) 董事退休福利及離職福利**

於本年度，概無董事已收取或將收取任何退休福利或離職福利(二零一七年：無)。

**(c) 就獲提供董事服務而向第三方提供的代價**

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價(二零一七年：無)。

**(d) 有關以董事、該等董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料**

除附註29(a)(i)所披露的安排外，於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，概無以董事、有關董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易安排。

**(e) 董事於交易、安排或合約的重大權益**

本公司概無其他就其業務訂立本公司為其中訂約方及本公司董事直接或間接擁有重大權益而於本年年末或本年度內任何時間仍然存續的重大交易、安排及合約。





▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 36. 財務成本－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
財務收入		
－銀行存款的利息收入	2,270	6,061
	<b>2,270</b>	6,061
財務成本		
－應收票據貼現的利息開支	(1,351)	(13,253)
－銀行借款的利息開支	(6,050)	(15,831)
－第三方及關聯方墊款的利息開支(附註23)	(12,587)	(2,624)
－應付債券的利息開支	(740)	(687)
－現金及現金等值項目借款及應付債券的外匯淨虧損	(3,207)	(2,540)
	<b>(23,935)</b>	(34,935)
財務成本－淨額	<b>(21,665)</b>	(28,874)

附註 a :

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
獨立第三方墊款的利息開支	8,357	2,618
前任董事曹寬平先生墊款的利息開支	287	6
主席控制的實體(附註23)	1,483	—
與合營企業董事有關的實體(附註23)	2,460	—
	<b>12,587</b>	2,624

匯銀智慧社區有限公司  
綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



### 37. 所得稅抵免／(開支)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國企業及預扣所得稅	—	—
— 即期所得稅—中國所得稅		
年內撥備	(289)	(725)
過往年度超額撥備	463	9,090
	174	8,365
— 遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	—	(11,275)
	—	(11,275)
	174	(2,910)

附註：

本集團的除所得稅前虧損稅項有別於各地區虧損適用的採用當地稅率產生的理論金額，如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
除所得稅前虧損	(165,986)	(728,281)
按各地區虧損適用的當地稅率計算的稅收抵免	(41,497)	(182,070)
下列各項的稅務影響：		
(毋須課稅收入)／就稅務而言的不可扣稅開支	(12,521)	7,426
未確認的未動用稅務虧損	54,307	62,866
概無確認遞延稅項資產的可扣稅暫時差額	—	116,028
動用過往年度未確認的稅務虧損	—	(1,340)
過往年度超額撥備	(463)	—
所得稅(抵免)／開支	(174)	2,910

(a) 香港利得稅

由於本集團年內並無於香港產生或來自香港的任何應課稅收入，故毋須繳納香港利得稅(二零一七年：無)。

(b) 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法，本集團位於中國大陸的附屬公司的適用企業所得稅稅率為25%(二零一七年：25%)。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 38. 每股虧損

#### (a) 基本

每股基本盈利的計算方法是將本公司權益持有人應佔年內虧損除以年內已發行普通股的加權平均數。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(160,731)	(715,623)
已發行普通股的加權平均數(千股)	2,489,302	1,859,210
每股基本虧損(人民幣分)	(6.46)	(38.49)

#### (b) 攤薄

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損計算並無假設於過往年度因或然代價安排而產生的其他負債行使購股權及結算普通股，因為其假設行使將減少二零一八年及二零一七年的每股虧損。

匯銀智慧社區有限公司  
綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



### 39. 股息

年內並無宣派任何中期股息(二零一七年：無)，且本公司董事會並不建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零一七年：無)。

### 40. 現金流量資料

#### (a) 經營所得／所用的現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>除所得稅前虧損</b>	<b>(165,986)</b>	<b>(728,281)</b>
調整：		
— 現金及現金等值項目及銀行借款的外匯淨收益	(557)	(2,655)
— 應收及應付貨幣的外匯淨虧損	3,766	5,196
— 土地使用權攤銷	797	1,199
— 物業、廠房及設備折舊	10,443	20,556
— 投資物業折舊	169	170
— 無形資產攤銷	865	2,460
— 物業、廠房及設備的減值虧損	1,500	28,361
— 土地使用權的減值虧損	—	11,403
— 衍生金融工具公平值變動收益	(1,397)	(4,981)
— 出售物業、廠房及設備產生的虧損	757	49
— 出售無形資產的虧損	—	584
— 出售土地使用權的虧損	—	186
— 財務收入	(2,270)	(6,061)
— 聯營公司的股權投資者墊款逾期罰款	585	350
— 利息開支及借貸成本	20,728	32,395
— 出售附屬公司的收益	(8,054)	—
— 分佔合營企業的虧損	—	27,500
— 分佔聯營公司的虧損	—	122
— 遞延政府補助攤銷	—	(2,701)
— 廢舊存貨(撥回撇減)／撇減	(15,737)	20,108
— 貿易應收賬款減值虧損	1,154	11,000
— 其他應收款項減值撥備累計／(撥回)	4,798	(2,910)
— 無形資產減值虧損	—	5,255
— 於一間聯營公司權益的減值虧損	—	812
— 索海、致普及美贊盈(撥回減值)／減值虧損	(18,589)	415,360
— 預付其他供應商款項減值虧損／(撥回減值)	1,019	(39,976)
— 應收返利款項減值	—	17,412
營運資金變動前的經營虧損	(166,009)	(187,087)



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 40. 現金流量資料(續)

#### (a) 經營所得／所用的現金(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
營運資金變動：		
－存貨減少／(增加)	114,516	(49,758)
－貿易應收賬款及應收票據減少	13,791	17,682
－預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	42,782	(70,531)
－為銀行承兌票據作擔保的受限制銀行存款減少	218,900	272,039
－貿易應付賬款及應付票據減少	(502,493)	(167,120)
－應計費用及其他應付款項增加／(減少)	9,195	(11,081)
－合約負債減少	(29,036)	—
經營所用的現金	(298,354)	(195,856)

#### (b) 非現金投資及融資活動

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
以供應商轉款結算添置土地使用權及樓宇的預付款項	(20,740)	—
以應收賬款抵銷第三方墊款出售土地使用權	—	5,329
以應收款項抵銷第三方墊款	—	2,910
	(20,740)	8,239



#### 40. 現金流量資料(續)

##### (c) 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述本集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債屬於其現金流量或未來現金流量於本集團現金流量表分類為融資活動產生的現金流量的負債。

	為銀行借款 作擔保的 受限制		應付債券 人民幣千元 (附註 25)	第三方及 關聯方墊款 人民幣千元 (附註 23)	前董事墊款 人民幣千元 (附註 23)	聯營公司 股權投資者 墊款 人民幣千元 (附註 23)	融資 活動產生的 其他應付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
	銀行存款 人民幣千元 (附註 18)	銀行借款 人民幣千元 (附註 25)						
<b>於二零一七年一月一日</b>	116,713	(305,084)	(7,358)	(89,200)	—	—	(80,258)	(365,187)
<b>融資現金流量的變動：</b>								
認購本公司普通股的保證金	—	—	—	—	—	—	(2,930)	(2,930)
前董事墊款	—	—	—	—	(25,000)	—	—	(25,000)
釋放為銀行借款做擔保的銀行按金	(96,323)	—	—	—	—	—	—	(96,323)
銀行借款所得款項	—	(182,600)	—	—	—	—	—	(182,600)
償還銀行借款	—	353,591	—	—	—	—	—	353,591
自第三方所得款項	—	—	—	(115,600)	—	—	—	(115,600)
償還第三方款項	—	—	—	82,361	—	—	—	82,361
償還認購本公司普通股應收按金	—	—	—	—	—	—	80,258	80,258
聯營公司股權投資者墊款	—	—	—	—	—	(100,000)	—	(100,000)
償還聯營公司股權投資者款項	—	—	—	—	—	72,200	—	72,200
融資現金流量變動總額	(96,323)	170,991	—	(33,239)	(25,000)	(27,800)	77,328	65,957
<b>匯率調整</b>	—	2,804	482	—	—	—	—	3,286
<b>其他非現金變動—</b>								
應計利息部分	—	—	(186)	—	—	—	—	(186)
應付一間附屬公司一名前非控股權益持有人的代價(附註 29(c))	—	—	—	—	—	—	(2,000)	(2,000)
扣除應收同一方款項	—	—	—	8,239	—	—	—	8,239
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>	20,390	(131,289)	(7,062)	(114,200)	(25,000)	(27,800)	(4,930)	(289,891)
<b>於二零一八年一月一日</b>	20,390	(131,289)	(7,062)	(114,200)	(25,000)	(27,800)	(4,930)	(289,891)
<b>融資現金流量的變動：</b>								
釋放為銀行借款做擔保的銀行按金	(20,390)	—	—	—	—	—	—	(20,390)
銀行借款所得款項	—	(38,000)	—	—	—	—	—	(38,000)
償還銀行借款	—	131,289	—	—	—	—	—	131,289
償還聯營公司股權投資者款項	—	—	—	—	—	24,485	—	24,485
償還第三方及關聯方墊款	—	—	—	150,400	25,000	—	—	175,400
第三方及關聯方墊款	—	—	—	(402,410)	—	—	—	(402,410)
付予一間附屬公司一名前非控股權益持有人的代價	—	—	—	—	—	—	2,000	2,000
融資現金流量變動總額	(20,390)	93,289	—	(252,010)	25,000	24,485	2,000	127,626
<b>匯率變動</b>	—	—	(348)	—	—	—	—	(348)
<b>其他非現金變動—應計利息部分</b>	—	—	(206)	—	—	—	—	(206)
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	—	(38,000)	(7,616)	(366,210)	—	(3,315)	(2,930)	(418,071)



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 41. 承擔

#### (a) 經營租賃承擔

本集團透過不可撤銷的經營租賃協議租用若干辦公室物業及倉庫。於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃協議應付的未來最低租金總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
不超過一年	30,764	47,582
超過一年但不超過五年	70,680	182,618
五年以上	14,636	79,215
	<b>116,080</b>	309,415

租約一般初步為期一至十年，若干租約可選擇於重新協商所有條款時重續租約。概無租約包括或然租金。

#### (b) 資本承擔

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團投資一間聯營公司的資本承擔如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
(i) 於南京瑞虎電子商務科技有限公司股權投資的資本承擔(附註 a)	98,000	98,000
(ii) 自非控股權益股東江蘇瑞華投資合夥企業(有限合夥) 收購江蘇匯銀電子商務有限公司10%股權的資本承擔(附註 b)	75,750	75,750
	<b>173,750</b>	173,750



#### 41. 承擔(續)

##### (b) 資本承擔(續)

附註 a：

於二零一六年十二月五日，揚州匯銀連同一間第三方公司於中國江蘇省南京市成立南京瑞虎電子商務科技有限公司(「瑞虎」)。瑞虎的註冊資本為人民幣200,000,000元，其中揚州匯銀已同意認購49%的股權。

自瑞虎成立以來，本集團並無向瑞虎注資，瑞虎亦無任何業務活動。

根據瑞華(獨立股權投資者)與本集團於瑞虎成立前訂立的初步策略協議，本集團已與瑞華達成協議以確保投資安全，且瑞華可獲得至少不低於其投資成本的投資回報。

於二零一六年十二月底，本集團與瑞虎的股權投資者瑞華訂立一份補充協議。前董事曹寬平先生亦為補充協議的訂約方。根據補充協議，倘瑞虎於二零一七年至二零一九年間的任一年度無法滿足補充協議中所載的目標盈利及若干規定，則瑞華有權要求本集團於二零一七年至二零二零年間的任一年度以相當於瑞華投資成本加年率8%的購買價格收購51%的股權。該權利屬於衍生金融工具。衍生工具的初始公平值約人民幣33,199,000元於二零一六年確認，並於各報告期末按公平值重新計量，而公平值變動的虧損/收益於損益確認。有關詳情載於綜合財務報表附註27。

附註 b：

本集團亦於二零一七年就江蘇匯銀電子商務有限公司的股權訂立轉讓協議。江蘇匯銀電子商務有限公司為本集團的附屬公司。根據轉讓協議，本集團同意以約人民幣75,750,000元的價格向非控股權益蘇州瑞華投資合夥企業(有限合夥)購買江蘇匯銀電子商務有限公司的10%股權。轉讓江蘇匯銀電子商務有限公司的10%股權將於根據轉讓協議支付轉讓價格後生效。就上述自非控股權益購買10%股權的資本承擔的披露載於附註41(b)。

從非控股權益購買10%股權的上述資本承擔尚未包括二零一七年後的後期資本投資產生的，分別按年率13%及0.03%計算的利息約人民幣24,639,000元(二零一七年：人民幣18,139,000元)及逾期罰款人民幣10,453,000元(二零一七年：人民幣2,636,000元)。

#### 42. 以經營租賃形式出租資產

本集團以經營租賃形式出租投資物業。租約一般初步為期一至五年，若干租約到期後可選擇重續租約，屆時一切條款須重新商定。概無租約包括或然租金。

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
不超過一年	3,980	3,254
超過一年但不超過五年	7,992	10,356
五年以上	—	26
	<b>11,972</b>	<b>13,636</b>





▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 43. 關聯方披露

除綜合財務報表所披露與關聯方有關的重大交易及結餘外，本集團於報告期末與關聯方進行的重大交易及有關結餘如下所示：

#### (a) 與關聯方的交易

年內，本集團與關聯方進行以下交易：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
— 給予前董事的租金開支 曹寬平先生	3,672	3,744
— 自瑞虎採購貨物	—	32,162

本公司董事認為，上述關聯方交易乃於日常業務過程中按本集團與各關聯方共同協定的條款進行。

於二零一三年，本集團與曹寬平先生訂立兩份物業租賃合約（一個物業作辦公室用途，另一個物業作零售用途），為期三年，自二零一三年一月二十日至二零一六年一月十九日。截至二零一七年十二月三十一日止年度，該等兩份租約延長至二零一九年一月十九日。本集團根據兩份物業租約應付曹寬平先生的年租金總額約為人民幣 3,672,400 元（二零一七年：人民幣 3,744,000 元）。

#### (b) 主要管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、津貼及其他實物福利	3,434	3,933
社保成本	148	238
	3,582	4,171

匯銀智慧社區有限公司  
綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



#### 44. 公司層面財務狀況表及本公司儲備變動

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資及應收附屬公司款項	—	36,648
<b>流動資產</b>		
現金及現金等值項目	26,596	206
<b>資產總值</b>	<b>26,596</b>	<b>36,854</b>
<b>權益</b>		
<b>資本及儲備</b>		
股本(附註20)	16,766	13,739
股份溢價(附註21及附註a)	1,803,618	1,613,731
其他儲備(附註21及附註c)	119,475	119,475
累計虧損(附註a)	(1,966,810)	(1,736,837)
<b>權益總額</b>	<b>(26,951)</b>	<b>10,108</b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	7,616	7,062
<b>流動負債</b>		
應計費用及其他應付款項	45,931	2,695
借款	—	16,989
	<b>45,931</b>	<b>19,684</b>
<b>負債總額</b>	<b>53,547</b>	<b>26,746</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>26,596</b>	<b>36,854</b>

袁力  
董事

劉思鏞  
董事



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 44. 公司層面財務狀況表及本公司儲備變動(續)

附註 a :

本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元 (附註 21)	其他儲備 人民幣千元 (附註 21)	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一七年一月一日的結餘</b>	1,380,409	119,475	(1,174,660)	325,224
發行普通股的股份溢價(附註 21)	233,322	—	—	233,322
二零一七年的虧損及全面虧損總額	—	—	(562,177)	(562,177)
<b>於二零一七年十二月三十一日的結餘</b>	1,613,731	119,475	(1,736,837)	(3,631)
<b>於二零一八年一月一日的結餘</b>	<b>1,613,731</b>	<b>119,475</b>	<b>(1,736,837)</b>	<b>(3,631)</b>
發行普通股的股份溢價(附註 21)	189,887	—	—	189,887
二零一八年的虧損及全面虧損總額	—	—	(229,973)	(229,973)
<b>於二零一八年十二月三十一日的結餘</b>	<b>1,803,618</b>	<b>119,475</b>	<b>(1,966,810)</b>	<b>(43,717)</b>

### 45. 訴訟及或然事項

截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，本公司附屬公司江蘇匯銀電子商務有限公司從江蘇瑞華投資控股集團有限公司(「瑞華」)借款人民幣 100 百萬元，為期一個月。於二零一八年八月，瑞華向江蘇匯銀電子商務有限公司提起法律訴訟，要求償還合計人民幣 18,038,000 元，包括本金人民幣 15,730,000 元及逾期罰款人民幣 2,308,000 元。於二零一八年十二月三十一日，應付瑞華的未償還款項約為人民幣 3,900,000 元，包括本金約人民幣 3,315,000 元及應計罰款人民幣 585,000 元(二零一七年：未償還款項為人民幣 28,150,000 元，包括本金約人民幣 27,800,000 元及應計罰款人民幣 350,000 元)。

於二零一九年四月三日，針對以上借款，瑞華撤回對本集團提出的上述申索及訴訟，惟本集團須根據與瑞華的雙方協議償付未付結餘及訴訟產生的法律成本。



#### 46. 報告期末後事件

- (i) 於二零一九年一月，本公司與新餘滴行京流科技有限公司訂立一份協議，內容有關該合營企業一名董事自該公司作出墊款人民幣33,000,000元，有效期自墊款之日起計為期兩年。墊款的固定年利率為5%，本金連同應付利息應於二零二一年一月十六日償還。
- (ii) 於二零一九年一月，本公司亦與若干獨立第三方訂立另一份協議，獨立第三方作出墊款人民幣42,000,000元，有效期自墊款之日起計為期兩年。墊款的固定年利率為5%，本金連同應付利息應於二零二一年一月十六日償還。
- (iii) 於二零一九年三月二十七日，本集團與江蘇瑞華投資控股集團有限公司(「瑞華」)及蘇州瑞華投資合夥企業(有限合伙)(「瑞華合夥」)(統稱「瑞華企業」)簽訂和解協議以解決以下事項：(a) 附註27所載衍生金融工具產生的金融負債；及(b) 如附註41所載，本集團從瑞華合夥購買江蘇滙銀電子商務有限公司10%股權的資本承擔。

根據和解協議，將作出如下結算：

瑞華企業於協議各方簽署和解協議日期後撤回起訴本集團以解決上述(a)及(b)項所述事項所產生的負債的權利，上限約為人民幣12.2億元(包括利息及逾期罰款)，條件為：

- (I) 本集團須向瑞華企業支付總金額人民幣12,000,000元，分3筆支付；本集團於二零一九年四月結清其中一筆人民幣2,000,000元。其餘兩筆人民幣4,000,000元及人民幣6,000,000元須由本集團分別於二零一九年八月十五日或之前，及於本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板恢復買賣後5天或之前支付。
- (II) 倘瑞華企業無法於二零一九年十二月三十一日或之前從前董事會主席曹寬平先生悉數追回因上述(a)及(b)項所述事項所產生的人民幣72,000,000元，則本集團須於二零二零年六月三十日或之前向瑞華支付剩餘所欠結餘。
- (III) 本集團若干土地使用權及樓宇於二零一八年十二月三十一日的賬面總值約為人民幣37,011,000元，將就本集團於該和解協議項下的責任進行抵押。

倘本集團無法履行和解協議中所載的上述規定，瑞華企業有權要求本集團根據原始金額約人民幣12.2億元加任何進一步的逾期罰款(即未償還餘額的0.05%)結算上述(a)及(b)項所述事項。

於二零一九年四月八日，因瑞華企業就瑞虎51%股權及江蘇滙銀電子商務有限公司10%股權提出的上述購買要求而導致瑞華對曹寬平先生提出的索償及訴訟，前董事會主席曹寬平先生的財產約人民幣60,049,000元被中國法院扣押及凍結。



▶ 2018 年報

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 46. 報告期末後事件(續)

- (iv) 於二零一九年四月，本公司與本公司主席袁力控制的聖商(北京)控股集團有限公司訂立一份協議，該公司作出墊款人民幣 2,000,000 元，有效期自墊款之日起計為期十八個月。墊款的固定年利率為 5.5%，本金連同應付利息應於二零二零年十月二日償還。
- (v) 於二零一九年五月二十五日，本集團收到一名獨立第三方個人的通知，其將延長償還其墊款及應付利息合共人民幣 181,970,000 元的到期日，期限為二零一八年十二月三十一日至二零二一年六月三十日。
- (vi) 於二零一九年六月五日，一間受 Yuan Yang (主席袁力的家庭成員) 控制的公司向本公司作出墊款約人民幣 42,207,000 元(相當於 6,170,000 美元)，固定年利率為 5%。有關墊款將於二零二零年六月六日到期償還。

### 47. 比較數字

本公司董事會於本年度重估過往年度的綜合財務報表後，如綜合財務報表附註 3 所載，已於綜合財務報表中重列對過往年度錯誤陳述的最恰當處理方式所產生的比較數字。

本集團於二零一八年一月一日初步採納香港財務報告準則第 15 號及香港財務報告準則第 9 號。根據選擇的過渡方法，並無重列比較資料。會計政策變動的進一步詳情披露於附註 2.1.3。

此外，為符合本年度的呈列方式，綜合財務報表的若干比較數字已重新分類。

### 48. 刊發財務報表的批准及授權

載於第 57 頁至第 171 頁的綜合財務報表已經本公司董事會於二零一九年六月十四日批准及授權。

# 財務概要



	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收入	<b>920,807</b>	1,347,436	1,384,029	2,053,850	3,093,022
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利	<b>(160,731)</b>	(715,623)	(722,752)	(398,598)	50,004
<b>資產及負債</b>					
資產總額	<b>601,885</b>	1,015,475	1,895,820	2,714,342	3,396,448
負債總額	<b>772,784</b>	1,212,588	1,559,070	1,973,043	2,549,626
權益總額	<b>(170,899)</b>	(197,113)	336,750	777,299	846,822
非控股權益	<b>22,787</b>	28,756	22,436	12,833	45,145