



2019

中期報告



益華控股有限公司 YI HUA HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2213

目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	4
其他資料	10
中期簡明合併全面收益表	15
中期簡明合併資產負債表	17
中期簡明合併權益變動表	19
中期簡明合併現金流量表	20
中期簡明合併財務資料附註	21

公司資料

董事會

執行董事

陳健仁先生
范新培先生
梁維君先生
蕭曼平女士 (於2019年4月2日獲委任)
王頌先生 (於2019年4月17日獲委任)
謝永鑰先生 (於2019年4月25日獲委任，
並已於2019年5月31日辭任)
蘇偉兵先生 (已於2019年4月2日辭任)
陳正陶先生 (已於2019年4月17日辭任)
林光正先生 (已於2019年4月25日辭任)
魏超靈先生 (已於2019年5月31日辭任)

非執行董事

陳達仁先生

獨立非執行董事

毛丹先生 (於2019年4月25日獲委任)
黃國偉先生 (於2019年5月31日獲委任)
廖錫堯博士 (於2019年5月31日獲委任)
徐印州先生 (已於2019年4月25日辭任)
孫洪先生 (已於2019年5月31日辭任)
洪縕舫女士 (已於2019年5月31日辭任)
黎莆琳女士 (已於2019年5月31日辭任)

香港主要營業地點

香港德輔道中300-302號
華傑商業中心
8樓8A室

總部及中國主要營業地點

中國廣東省中山市
中山三路益華世紀廣場

公司秘書

曹鶴雲先生 (於2019年5月31日獲委任)
謝永鑰先生 (已於2019年5月31日辭任)

授權代表

范新培先生
蕭曼平女士 (於2019年5月31日獲委任)
謝永鑰先生 (已於2019年5月31日辭任)

審核委員會

黃國偉先生 (主席，於2019年5月31日獲委任)
毛丹先生 (於2019年4月25日獲委任)
廖錫堯博士 (於2019年5月31日獲委任)
徐印州先生 (已於2019年4月25日辭任)
洪縕舫女士 (主席，已於2019年5月31日辭任)
孫洪先生 (已於2019年5月31日辭任)

薪酬委員會

黃國偉先生 (主席，於2019年5月31日獲委任)
范新培先生
毛丹先生 (於2019年4月25日獲委任)
廖錫堯博士 (於2019年5月31日獲委任)
徐印州先生 (主席，已於2019年4月25日辭任)
孫洪先生 (已於2019年5月31日辭任)
洪縕舫女士 (已於2019年5月31日辭任)

提名委員會

陳健仁先生 (主席)
毛丹先生 (於2019年4月25日獲委任)
黃國偉先生 (於2019年5月31日獲委任)
廖錫堯博士 (於2019年5月31日獲委任)
徐印州先生 (已於2019年4月25日辭任)
孫洪先生 (已於2019年5月31日辭任)
洪縕舫女士 (已於2019年5月31日辭任)

公司資料

註冊辦事處

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

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

中國：

中國工商銀行
江門農商銀行
廣發銀行

香港：

中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

內部控制顧問

企業管治專才有限公司

本公司法律顧問

有關中國法律
君澤君律師事務所

公司網址

www.yihua.com.cn

股份代號

2213

管理層討論及分析

益華控股有限公司（「**本公司**」）董事會（「**董事會**」，各成員「**董事**」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至2019年6月30日止六個月的未經審核合併中期業績。

業務回顧

近年，消費者對產品質素和服務水平要求大大提高，於2019年上半年，本集團繼續推動門店改造升級，打造更佳的消費氛圍，包括商品種類的擴充，如在傳統商品之外引入更多餐飲、運動服裝等，以迎合消費升級的需求，集團相信此等措施將為集團帶來穩定收入。

2019年上半年，本集團關閉了1家業績欠佳的門店，將集中資源發展其他效益較好的門店。

便利店的發展於期內也得到了快速的推進，2019年上半年集團新開設了數家便利店。

截至2019年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣2.580億元，同比下降約50.2%；毛利（收益扣減存貨採購及變動以及持作銷售的已落成物業的建造及變動）約為人民幣1.639億元，同比下降19.8%；經營虧損約為人民幣7,070萬元，而去年同期則錄得經營利潤約人民幣2,700萬元；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1.009億元，而去年同期則錄得本公司擁有人應佔利潤約人民幣570萬元。

前景及展望

展望未來，本集團將繼續執行以提升品牌及產品種類為核心的策略，亦會繼續在大灣區尋找合適的地段以增加百貨店及便利店。同時，本集團亦在密切關注大灣區內湧現的商機，希望可以抓住大灣區發展的機會為本集團創造更佳的業績。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得收益約人民幣2.580億元，較2018年上半年約人民幣5.183億元減少約人民幣2.603億元或50.2%。

下表載列本集團截至2019年及2018年6月30日止六個月的收益分析。

	截至6月30日止六個月																
	2019年									2018年							
	百貨店分部	超市分部	電器分部	家具分部	顧問服務	物業投資	物業發展	其他	總計	百貨店分部	超市分部	電器分部	家具分部	顧問服務	物業投資	物業發展	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
直接銷售貨品	220	48,686	6,833	61	-	-	-	461	56,261	2,213	67,962	17,474	-	-	-	-	87,649
物業銷售	-	-	-	-	-	-	44,516	-	44,516	-	-	-	-	-	-	285,187	285,187
來自專營銷售的佣金收入	63,349	8,796	2,743	-	-	-	-	-	74,888	77,255	9,548	3,193	-	-	-	-	89,996
來自經營業務的管理費及																	
服務收入	18,885	4,871	1,392	-	-	2,999	-	-	28,147	17,119	5,397	1,173	101	-	-	-	23,790
租金收入	21,979	8,570	241	823	-	17,904	-	-	49,517	16,744	3,626	297	1,051	-	8,987	-	30,705
顧問服務收入	-	-	-	-	4,717	-	-	-	4,717	-	-	-	-	996	-	-	996
	104,433	70,923	11,209	884	4,717	20,903	44,516	461	258,046	113,331	86,533	22,137	1,152	996	8,987	285,187	518,323

直接銷售貨品

截至2019年6月30日止六個月，直接銷售收益約為人民幣5,630萬元，較2018年上半年約人民幣8,760萬元減少約人民幣3,130萬元或35.7%。直接銷售收益減少，主要由於業務模式由直接銷售貨品轉為向租戶出租空間，導致電器分部及超市分部的銷售額減少所致。

物業銷售額

截至2019年6月30日止六個月，得自物業銷售的收益約為人民幣4,450萬元，較2018年上半年約人民幣2.852億元減少人民幣2.407億元或84.4%。物業銷售額主要為交付物業予買方。

管理層討論及分析

來自專營銷售的佣金收入

截至2019年6月30日止六個月，來自專營銷售的收益約為人民幣7,490萬元，較2018年上半年約人民幣9,000萬元減少約人民幣1,510萬元或16.8%。

來自經營業務的管理費及服務收入

截至2019年6月30日止六個月，來自經營業務的管理費及服務收入約為人民幣2,810萬元，較2018年上半年約人民幣2,380萬元增加約人民幣430萬元或約18.1%。

租金收入

截至2019年6月30日止六個月，來自租金收入的收益約為人民幣4,950萬元，較2018年上半年約人民幣3,070萬元增加約人民幣1,880萬元或61.2%。租金收入增加主要由於更多地方由專營銷售改為出租，以及投資物業的貢獻所致。

顧問服務收入

截至2019年6月30日止六個月，本集團就所提供顧問服務錄得總額約人民幣470萬元，而於2018年上半年，顧問服務收入為人民幣100萬元。

毛利及毛利率

截至2019年6月30日止六個月，毛利約為人民幣1.639億元，較2018年上半年約人民幣2.044億元減少約人民幣4,050萬元或19.8%。截至2019年6月30日及2018年6月30日止六個月的毛利率分別約為63.5%及39.4%，即上升約24.1個百分點。毛利率上升主要由於租金收入增加所致。

其他收入

截至2019年6月30日止六個月，其他收入約為人民幣100萬元，於2018年上半年，其他收入則約為人民幣130萬元。該款項包括已收或應收的一次性政府補助金及有關資產的政府補助金的攤銷。

管理層討論及分析

投資物業使用權資產公平值虧損

投資物業使用權資產公平值虧損為香港財務報告準則第16號「租賃」(自2019年1月1日起生效)的採納項目。

其他收益／(虧損)淨額

截至2019年6月30日止六個月，其他收益約為人民幣40萬元，而2018年上半年則錄得其他虧損約人民幣660萬元。

存貨採購及變動

截至2019年6月30日止六個月，存貨採購及變動約為人民幣5,370萬元，較2018年上半年約人民幣7,740萬元減少約人民幣2,370萬元或約30.6%。

持作銷售的已落成物業的建造及變動

於截至2019年6月30日止六個月內，持作銷售的已落成物業的建造及變動約為人民幣4,040萬元，較2018年上半年約人民幣2.365億元減少約人民幣1.961億元或約82.9%。該大幅減少乃由於2019年上半年內向買家交付的物業減少所致。

僱員福利開支

截至2019年6月30日止六個月，僱員福利開支約為人民幣4,370萬元，較2018年上半年約人民幣4,740萬元減少約人民幣370萬元或7.8%。

折舊及攤銷

截至2019年6月30日止六個月，折舊及攤銷開支約為人民幣3,380萬元，較2018年上半年約人民幣1,130萬元增加約人民幣2,250萬元或199.1%。該大幅增加主要由於採納自2019年1月1日起生效的香港財務報告準則第16號「租賃」帶來的影響所致。

經營租賃租金開支及物業管理費

截至2019年6月30日止六個月，經營租賃租金開支及物業管理費合共約人民幣4,030萬元，較2018年上半年約人民幣7,740萬元減少約人民幣3,710萬元或47.9%。

管理層討論及分析

其他經營開支

截至2019年6月30日止六個月，其他經營開支約為人民幣6,680萬元，較2018年上半年約人民幣5,870萬元增加約人民幣810萬元或13.8%。

融資費用淨額

截至2019年6月30日止六個月，融資費用淨額約為人民幣4,220萬元，較2018年上半年約人民幣1,660萬元增加約人民幣2,560萬元或約154.2%，主要由於借款增加及利率上升所致。

享有以權益法入賬的聯營淨(虧損)／利潤的份額

截至2019年6月30日止六個月，享有聯營淨虧損的份額為人民幣1,160萬元，而2018年上半年則錄得享有聯營淨利潤的份額人民幣570萬元。

本公司擁有人應佔(虧損)／利潤

截至2019年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1.009億元，而2018年上半年則錄得本公司擁有人應佔利潤約人民幣570萬元。

流動資金及財務資源

於2019年6月30日，本集團的現金及現金等價物及準現金工具(包括受限制現金及定期存款)約為人民幣1.279億元(2018年12月31日：人民幣2.161億元)。於2019年6月30日，本集團的未償還借款約為人民幣6.363億元(2018年12月31日：人民幣6.055億元)。

於2019年6月30日，本集團的流動負債超出其流動資產人民幣5.772億元(2018年12月31日：人民幣3.890億元)。這主要由於本集團已將其經營活動所得現金及短期借款撥付百貨店的營運及裝修；支付本集團聯營公司的發展成本；及支付投資物業及發展中物業的建造成本所致。

槓桿比率

於2019年6月30日，槓桿比率為86.3%(2018年12月31日：92.7%)。槓桿比率乃按於結算日的負債總額除以資產總值計算得出。採納香港財務報告準則第16號「租賃」(該準則自2019年1月1日起生效)後，資產總值增加約人民幣7.680億元及負債總額增加約人民幣3.551億元。

管理層討論及分析

資產抵押

於2019年6月30日，本集團賬面金額合共為人民幣4.771億元（2018年12月31日：人民幣4.750億元）的若干投資物業及發展中物業已經質押為本集團借款的抵押。

僱員

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

或然負債

於2016年9月5日，本公司向本集團聯營公司（「**聯營公司**」）的供應商（「**供應商**」）提供財務擔保；據此，本公司同意就該聯營公司根據一份由該聯營公司與該供應商於同日訂立的協議所承擔的若干付款責任，按本集團於該聯營公司所持股權比例向該供應商作出擔保，其上限為1,000萬美元（相等於約人民幣6,870萬元）。

外匯風險

本集團於中國經營業務，其收益及開支均以人民幣計值，惟若干現金及銀行結餘、定期存款、其他應收款項、其他應付款項及借款乃以港元計值除外。因此，本集團所承受的外匯風險有限。

重大收購、出售以及重大投資

於截至2019年6月30日止六個月內，本集團並無任何重大投資及出售。

中期股息

董事會不建議派發截至2019年6月30日止六個月的中期股息（截至2018年6月30日止六個月：無）。

其他資料

購股權計劃

於2013年11月12日，本公司已有條件地採納其首次公開發售前購股權計劃（「**該計劃**」）。該計劃旨在吸引及挽留最優秀的人員以發展本集團業務；加強激勵僱員；讓合資格參與者（定義見該計劃，「**合資格參與者**」）有機會購入本公司的專有權益；藉連繫承授人與股東的利益促進本集團達成長期的財政成果。根據該計劃，於該計劃採納日期起計10年內，董事會可隨時（不包括上市規則所界定確定為屬於股價敏感事件或股價敏感事宜的期間），向任何合資格參與者（包括本集團的任何僱員、高級人員或董事（執行或非執行））及本集團任何諮詢人、顧問、供應商、客戶或分包商或董事會釐定為合適的任何其他人士，提出授予購股權的要約。

可能因根據該計劃及任何其他計劃所授出及有待行使的所有未行使購股權被行使而發行的股份，不得超過不時的已發行股份30%。根據該計劃及本公司任何其他計劃可能授出的購股權涉及可供發行的股份最高數目，合共不得超逾緊隨股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）開始買賣後的已發行股份10%，即36,000,000股股份。為使本公司更靈活地向該計劃項下合資格參與者授予購股權作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報，更新該計劃項下授予購股權的現有限額，惟根據該計劃將授予任何購股權（不包括先前根據該計劃已授出、尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權）獲行使而可能配發及發行的股份總數不得超逾本公司已發行股份總數10%。更新本公司該計劃已於2018年6月22日舉行的股東週年大會（「**股東週年大會**」）上獲股東批准。根據於2018年6月22日已發行股份1,003,157,915股計算，本公司將獲准許根據該計劃授予最多合共100,315,791份購股權。假設更新後該計劃授權限額獲悉數使用，尚未行使購股權總數將為100,315,791份，並無超逾2019年6月30日已發行股份30%。於任何12個月期間內，每名承授人已獲授的購股權（不論已行使或未行使）於被行使時所發行及將發行的股份總數，不得超逾已發行股份1%；若進一步授予購股權，則須取得股東於股東大會上另行批准，而有關承授人及其聯繫人須就此放棄表決。

其他資料

任何特定購股權的認購價須為董事會於授出有關購股權時全權酌情釐定的價格，惟該認購價不得低於以下各項的最高者：(i)於要約日期(必須為聯交所買賣證券的營業日(「營業日」))聯交所日報表所列的股份收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日聯交所日報表所列的股份平均收市價；及(iii)一股股份的面值。承授人接納購股權要約時須向本公司支付1.00港元。於授出之時，董事會須全權酌情釐定根據購股權認購股份的期限，惟該期限不得超過有關購股權授出日期起計10年。

截至2019年6月30日止六個月，並無根據該計劃授出或同意授出的購股權。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及短倉

截至2019年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	本公司／相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目	概約股權百分比
陳達仁先生	本公司	受控制法團權益	588,720,412 (L) (附註3)	58.69%
范新培先生	本公司	配偶權益／實益擁有人／ 受控制法團權益	90,076,177 (L) (附註4)	8.98%
陳達仁先生	Jaguar Asian Limited (「Jaguar Asian」)	實益擁有人	1 (L) (附註3)	100%

其他資料

附註：

1. 「L」字母代表於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的好倉。
2. 概約股權百分比乃按於2019年6月30日已發行股份1,003,157,915股計算。
3. Jaguar Asian乃由非執行董事陳達仁先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳達仁先生被視作擁有Jaguar Asian所持588,720,412股股份的權益。Jaguar Asian已將合共541,722,412股本公司股份抵押，作為Jaguar Asian於2018年2月13日獲獨立第三方提供貸款的擔保。
4. 根據證券及期貨條例，范新培先生被視作擁有其配偶李丹女士所持63,789,564股股份的權益。此外，26,286,613股股份及25,783股股份分別由范新培先生及Eaglepass Developments Limited (「Eaglepass Developments」) 直接持有。Eaglepass Developments分別由陸漢興先生(前董事，已於2015年5月4日辭任)及益升管理有限公司(「益升」) 擁有15.66%及84.34%權益。益升由中山市盈利豐商貿發展有限公司全資擁有，而中山市盈利豐商貿發展有限公司則分別由范新培先生、林光正先生(前董事，已於2019年4月25日辭任)、蘇偉兵先生(前董事，已於2019年4月2日辭任)、王古坪女士、張蓉女士及羅成文先生擁有66.33%、9.62%、9.62%、4.81%、4.81%及4.81%權益。因此，根據證券及期貨條例，范新培先生被視作擁有Eaglepass Developments所持25,783股股份的權益。

除上文所披露者外，於2019年6月30日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置的登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

其他資料

擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須披露權益或淡倉的人士以及主要股東

據董事所知，於2019年6月30日，以下人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份數目 (附註1)	概約股權百分比 (附註2)
Jaguar Asian Limited (「Jaguar Asian」)	實益擁有人	588,720,412 (L) (附註3)	58.69%
李丹女士	實益擁有人／ 配偶權益	90,076,177 (L) (附註4)	8.98%

附註：

1. 「L」字母代表於股份之好倉。
2. 概約股權百分比乃按於2019年6月30日已發行股份1,003,157,915股計算。
3. Jaguar Asian已將合共541,722,412股本公司股份抵押，作為Jaguar Asian於2018年2月13日獲獨立第三方提供貸款的擔保。
4. 李丹女士為63,789,564股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，李丹女士被視作擁有其配偶范新培先生及Eaglepass Developments Limited（其配偶的受控制法團）分別所持26,286,613股股份及25,783股股份的權益。

除上文所披露者外，據董事所知，於2019年6月30日，並無其他人士於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。陳達仁先生為Jaguar Asian Limited的唯一董事。

除上文所披露者外，於2019年6月30日，概無董事於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的任何公司中擔任董事或僱員。

其他資料

購買、贖回或出售本公司的上市證券

截至2019年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

審核委員會

審核委員會已審閱本公司截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料，並與本集團的管理層討論財務相關事宜。

企業管治常規

本公司採用聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「**企業管治守則**」）項下的守則條文原則，致力提升本集團的企業管治及透明度。董事會已作出檢討及衡量，以採納企業管治守則為本公司的企業管治常規。截至2019年6月30日止六個月內，本公司已遵守企業管治守則項下的守則條文。

董事進行的證券交易

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的實務守則。本公司經向董事會全體成員作出特定查詢後，確認所有董事均已於截至2019年6月30日止六個月內全面遵守標準守則內所訂定的相關標準。

足夠的公眾持股量

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

中期簡明合併全面收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	4	258,046	518,323
其他收入		978	1,334
投資物業公平值收益		–	22,723
投資物業使用權資產公平值虧損	3.3, 10	(49,177)	–
金融資產公平值收益		236	–
其他收益／(虧損)淨額		385	(6,569)
存貨採購及變動		(53,743)	(77,386)
持作銷售的已落成物業的建造及變動		(40,402)	(236,497)
僱員福利開支		(43,703)	(47,407)
折舊及攤銷		(33,832)	(11,259)
資產的減值準備		(2,427)	(112)
經營租賃租金開支及物業管理費		(40,316)	(77,420)
其他經營開支		(66,771)	(58,735)
經營(虧損)／利潤		(70,726)	26,995
融資收入		2,985	1,125
融資費用		(45,163)	(17,723)
融資費用淨額		(42,178)	(16,598)
享有以權益法入賬的聯營淨(虧損)／利潤的份額	5	(11,570)	5,691
除所得稅前(虧損)／利潤		(124,474)	16,088
所得稅抵免／(開支)	6	23,317	(9,073)
期間(虧損)／利潤		(101,157)	7,015
期間其他全面收益，扣除稅項		–	–
期間全面(虧損)／收益總額		(101,157)	7,015

中期簡明合併全面收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下人士應佔期間(虧損)/利潤：			
— 本公司擁有人		(100,888)	5,688
— 非控股股東權益		(269)	1,327
		(101,157)	7,015
以下人士應佔期間全面(虧損)/收益總額：			
— 本公司擁有人		(100,888)	5,688
— 非控股股東權益		(269)	1,327
		(101,157)	7,015
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤的每股基本及攤薄 (虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)	8	(0.1006)	0.0057

上述簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱覽。

中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 2019年 6月30日 人民幣千元	經審核 2018年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	172,911	167,242
使用權資產	3.3, 10	193,786	–
投資物業使用權資產	3.3, 10	574,179	–
投資物業	11	822,170	822,170
電腦軟件		7,124	4,911
商譽		2,130	2,130
以權益法入賬的聯營投資	5	22,730	34,300
遞延稅項資產		2,371	3,887
遞延資產		3,339	4,044
以公平值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		150	–
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產		10,804	10,568
應收賬款、預付款項及其他應收款項	12	16,881	7,425
非流動資產總值		1,828,575	1,056,677
流動資產			
發展中物業		351,865	331,727
持作銷售的已落成物業		103,794	141,098
存貨		31,871	45,492
合同成本		12,839	4,979
應收賬款、預付款項及其他應收款項	12	219,241	189,126
預付稅款		56,322	45,096
應收關連方款項	18	270,200	150,677
受限制現金		36,584	32,242
定期存款		49,150	69,050
現金及現金等價物		42,205	114,803
流動資產總值		1,174,071	1,124,290
資產總值		3,002,646	2,180,967

中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 2019年 6月30日 人民幣千元	經審核 2018年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		3,956	3,956
其他儲備		144,394	143,627
保留盈利		232,688	4,031
		381,038	151,614
非控股股東權益		31,121	7,846
權益總額		412,159	159,460
負債			
非流動負債			
借款	14	251,257	298,676
租賃負債	3.3, 10	295,511	—
遞延稅項負債		234,028	144,153
遞延收益		7,397	8,204
其他應付款項	13	51,035	57,141
非流動負債總額		839,228	508,174
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	835,700	855,202
應付關連方款項	18	14,717	13,803
合同負債		441,995	322,246
遞延收益		1,648	1,740
即期所得稅負債		9,787	10,675
借款	14	385,010	306,812
租賃負債	3.3, 10	59,547	—
法律索賠準備	15	2,855	2,855
流動負債總額		1,751,259	1,513,333
負債總額		2,590,487	2,021,507
權益及負債總額		3,002,646	2,180,967

上述簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

中期簡明合併權益變動表

	未經審核					
	本公司擁有人應佔				非控股	
	股本	其他儲備	保留盈利	總計	股東權益	權益總額
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	
於2018年12月31日的結餘	3,956	143,627	4,031	151,614	7,846	159,460
會計政策變動(附註3.3)	-	-	330,926	330,926	22,930	353,856
於2019年1月1日的權益總額, 重列	3,956	143,627	334,957	482,540	30,776	513,316
期間虧損	-	-	(100,888)	(100,888)	(269)	(101,157)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-
期間全面虧損總額	-	-	(100,888)	(100,888)	(269)	(101,157)
與擁有人以擁有人身份進行交易總額:						
轉撥至法定儲備	-	1,381	(1,381)	-	-	-
附屬公司擁有人權益的變動(不改變控制權)	-	(614)	-	(614)	614	-
	-	767	(1,381)	(614)	614	-
於2019年6月30日的結餘	3,956	144,394	232,688	381,038	31,121	412,159
於2017年12月31日的結餘, 按原來呈列	3,956	136,310	121,359	261,625	7,492	269,117
因採納香港財務報告準則第15號而作出的調整, 扣除稅項	-	-	7,564	7,564	-	7,564
於2018年1月1日的權益總額, 重列	3,956	136,310	128,923	269,189	7,492	276,681
期間利潤	-	-	5,688	5,688	1,327	7,015
其他全面收益	-	-	-	-	-	-
期間全面收益總額	-	-	5,688	5,688	1,327	7,015
與擁有人以擁有人身份進行交易總額:						
轉撥至法定儲備	-	5,275	(5,275)	-	-	-
附屬公司分派利潤	-	-	-	-	(2,050)	(2,050)
附屬公司擁有人權益的變動(不改變控制權)	-	(169)	-	(169)	169	-
	-	5,106	(5,275)	(169)	(1,881)	(2,050)
於2018年6月30日的結餘	3,956	141,416	129,336	274,708	6,938	281,646

上述簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱覽。

中期簡明合併現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營業務產生的現金	11,941	206,991
已收利息	3,667	323
已付利息	(36,461)	(15,577)
已付所得稅	(4,361)	(20,566)
經營活動的現金(流出)／流入淨額	(25,214)	171,171
投資活動的現金流量		
收到政府補助	67	10,081
出售持作銷售的非流動資產的所得款項	–	42,476
購買物業、廠房及設備及電腦軟件的付款	(9,007)	(15,192)
投資物業的付款	(30,850)	(22,164)
人壽保險產品的付款	–	(11,084)
以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的付款	(150)	–
本集團聯營發生的開發項目付款	–	(26,601)
定期存款減少／(增加)	19,900	(9,300)
投資活動的現金流出淨額	(20,040)	(31,784)
融資活動的現金流量		
借款所得款項	109,140	94,947
償還借款	(90,715)	(313,554)
租賃付款的本金部分	(34,483)	–
償還第三方提供的墊款	–	(13,391)
受限制借款現金(增加)／減少	(11,235)	56,466
融資活動的現金流出淨額	(27,293)	(175,532)
現金及現金等價物減少淨額	(72,547)	(36,145)
期初現金及現金等價物	114,803	90,639
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(51)	25
期末現金及現金等價物	42,205	54,519

上述簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱覽。

中期簡明合併財務資料附註

1 本集團的一般資料

益華控股有限公司（「本公司」，前稱為益華百貨控股有限公司）為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）主要從事經營位於中華人民共和國（「中國」）的百貨店業務。於2016年至2018年進行的多項收購後，本集團亦將其業務拓展至物業投資、物業開發及物業管理業務。

本公司於2012年4月20日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。

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

除另有說明外，本中期簡明合併財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列。本中期簡明合併財務資料於2019年8月29日獲批准刊發，並未經審核。

於本報告期內的重重大變動

本集團已檢討其承受的新興業務風險，但並無識別到任何風險可對本集團於2019年6月30日的財務表現或狀況構成影響。本集團有足夠營運資金及未提取的融資信貸供其經營活動及持續投資所需。

於截至2019年6月30日止六個月內，本集團的財務狀況及表現尤其受以下事項及交易影響：

- 採納新訂租賃準則－香港財務報告準則第16號「租賃」（見附註3）。
- 物業開發分部收益顯著減少（見附註4）。

中期簡明合併財務資料附註

2 編製基準

本截至2019年6月30日止六個月的中期簡明合併財務資料乃根據會計準則—香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明合併財務報告並無包括全年財務報告一般包括的所有類別附註。因此，本報告應連同截至2018年12月31日止年度的年報以及本公司於中期報告期內所作出的任何公眾公告一併閱讀。

於2019年6月30日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣577,188,000元。主要與已發行購物卡有關的合同負債及物業預售預收款（其不會導致未來現金流出）約人民幣441,995,000元已計入流動負債內。於2019年6月30日，本集團借款合共人民幣636,267,000元，其中人民幣385,010,000元於未來十二個月內到期償還；而本集團的現金及現金等價物為數人民幣42,205,000元。

本集團聯營公司與一家供應商訂立一份有關芯片開發項目（「開發項目」）的半定制開發協議。於截至2019年12月31日止年度內需支付予供應商的款項為6,570,000美元（相等於人民幣45,167,000元）。此外，本集團已就該聯營公司應向該供應商履行的任何未履行責任，向供應商提供財務擔保，其上限為10,000,000美元（相等於人民幣68,747,000元）。

於2019年6月30日，本集團已訂約但仍未產生的資本開支為人民幣71,222,000元，包括物業、廠房及設備及發展中物業的建造成本（附註17）。

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

- (i) 本集團正在實行多種成本控制措施，以改善其零售業務的經營表現。此外，隨著於幾年來收購投資物業、物業發展項目及管理項目，預期於未來十二個月，出租投資物業、銷售物業及提供物業管理服務將會帶來現金流入。

中期簡明合併財務資料附註

2 編製基準(續)

- (ii) 本集團與其往來銀行持續溝通，以於到期時重續其若干現有銀行貸款。董事認為，該等銀行貸款可於其現有年期屆滿時重續。
- (iii) 本集團根據若干不可撤銷經營租賃協議向本公司董事陳達仁先生所控制的公司(「業主」)租用若干物業，於未來十二個月的未來應付租賃付款額約為人民幣44,281,000元。於2019年3月11日，業主向本集團作出承諾及同意，本集團可以延遲支付2019年的租金開支及物業管理費，直至本集團有足夠的財務資源償還為止。
- (iv) 董事已經評估本集團可得的融資及資金來源，並且認為，本集團的若干投資物業以及物業、廠房及設備並無任何產權負擔，可以質押，以於有需要時為本集團提供額外財務資源。

董事已經審閱本集團涵蓋2019年6月30日起計十二個月期間的現金流量預測。董事認為，計及本集團預計從本集團零售業務經營及在預期時間框架內銷售及租賃物業產生的現金流量以及其經營表現的可能變動、其銀行貸款於到期時重續成功、繼續可用銀行及其他授信額度，以及在有需要時取得額外融資，本集團將具備足夠的財務資源，可供2019年6月30日起計未來十二個月償還到期金融負債。因此，董事認為，按持續經營基準編製合併財務報表實屬適宜。

中期簡明合併財務資料附註

3 會計政策

所採用的會計政策與上一財政年度及上一中期報告期所採用者一致，惟採用下文所載的新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋除外。

3.1 本集團採納的新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋

以下新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋於2019年1月1日或之後開始的財政年度強制首次應用：

準則／詮釋	修訂主體
香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
2015年至2017年週期的年度改進	香港財務報告準則的改進
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
香港會計準則第28號(修訂本)	對聯營和合營的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅會計處理的不確定性

除下文附註3所載採納香港財務報告準則第16號的影響外，採納其他適用的新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋並無對本集團的中期簡明合併財務報表構成任何重大影響。

中期簡明合併財務資料附註

3 會計政策(續)

3.2 已頒佈但尚未生效的新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋

以下新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋已經頒佈但於2019年1月1日開始的財政年度尚未生效亦未獲提前採納：

準則／詮釋	修訂主體	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號 (修訂本)	重要的定義	2020年1月1日
2018年財務報告的概念框架	財務報告的經修訂概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之資產出售 或投入	待定

以上新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，其於編製本中期簡明合併財務資料時並無獲應用。本集團仍在評估以上新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋的影響。

3.3 會計政策變動

本附註闡釋採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團中期簡明合併財務報表的影響，並於下文附註3.3(b)披露已由2019年1月1日起應用的新會計政策。

本集團已自2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號。本集團已應用簡化過渡方法，且如該準則中特定過渡條文所容許，並無重列2018年報告期的比較數字。因此，由於新租賃規則而引致之重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表內確認。

中期簡明合併財務資料附註

3 會計政策(續)

3.3 會計政策變動(續)

(a) 於採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就過往根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。此等負債按剩餘租賃付款的現值(使用於2019年1月1日承租人的增量借貸利率折現)計量。適用於2019年1月1日的租賃負債的加權平均承租人增量借貸利率為5.10%。

	2019年 人民幣千元
於2018年12月31日的已披露經營租賃承擔	267,830
使用於初始應用日期承租人的增量借貸利率折現 (減)：以直線法確認短期租賃為開支	224,262 (161)
加：由於以不同方式處理延續及終止選擇權 而作出的調整	156,020
於2019年1月1日的已確認租賃負債	380,121
其中為：	
流動租賃負債	54,414
非流動租賃負債	325,707
	380,121

在簡化過渡法下，相關的使用權資產按相等於採納時的租賃負債的金額計量，並按確認在於2018年12月31日的資產負債表內與該租賃有關的任何預付或應計租賃付款的金額調整。並無任何須對於初始應用日期的使用權資產作出調整的有償租賃合同。本集團將符合投資物業定義的使用權資產呈列為「投資物業使用權資產」，其於採納時按公平值計量。

中期簡明合併財務資料附註

3 會計政策(續)

3.3 會計政策變動(續)

(a) 於採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)

已確認的使用權資產及投資物業使用權資產乃與物業有關。

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
物業	193,786	214,580
投資物業	574,179	623,356
	767,965	837,936

會計政策變動影響到以下於2019年1月1日合併資產負債表內的項目：

- 使用權資產—增加人民幣214,580,000元
- 投資物業使用權資產—增加人民幣623,356,000元
- 融資租賃的應收租賃款項—增加人民幣13,993,000元
- 遞延稅項負債—增加人民幣117,952,000元
- 租賃負債—增加人民幣380,121,000元

對於2019年1月1日的保留盈利帶來的淨影響為增加人民幣353,856,000元。

中期簡明合併財務資料附註

3 會計政策(續)

3.3 會計政策變動(續)

(a) 於採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)

採納香港財務報告準則第16號對本集團截至2019年6月30日止六個月的除稅後淨虧損的構成重大影響：

- 投資物業使用權資產公平值虧損—增加人民幣49,177,000元
- 使用權資產折舊支出—增加人民幣20,760,000元
- 利息開支—增加人民幣9,420,000元
- 所得稅抵免—增加人民幣10,595,000元

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下獲該準則容許的簡易實務處理方法：

- 對具有合理類似特徵的租賃的組合使用單一的折現率
- 倚賴曾經對租賃是否有償而作出的評估
- 將於2019年1月1日餘下租賃期為12個月以下的經營租賃入賬列為短期租賃
- 計量於初始應用日期的使用權資產時不把初始直接成本計算在內；及
- 倘合同包含延續或終止租賃的選擇權，則事後釐定租賃期。

本集團亦已選擇於初始應用日期不重新評估合同是否屬於或包含租賃。取而代之，就於過渡日期前訂立的合同而言，本集團倚賴其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」所作出的評估。

中期簡明合併財務資料附註

3 會計政策(續)

3.3 會計政策變動(續)

(b) 本集團的租賃活動及此等活動的會計法

本集團租賃多間辦公室、百貨店、零售門店及停車位。租賃合同通常就2至15年的固定期限訂立，但可能設定延續選擇權(見下述)。租賃條款按個別基準議定，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，但租賃資產不得用作為借貸的擔保物。

直到2018年財政年度為止，物業、廠房及設備的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(已扣除獲出租人提供的任何優惠)以直線法於租賃期限內自損益扣除。

自2019年1月1日起，租賃確認為使用權資產，並於租賃資產可供本集團使用當日相應確認負債。各租賃付款於負債及融資成本之間作出分配。融資成本於租賃期內自損益扣除，從而訂出各期間負債餘下結餘的固定週期性利率。使用權資產以直線法於資產的可使用年期或租賃期(以較短者為準)計提折舊。

由於租賃而產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質上固定的付款)，減去任何應收租賃優惠
- 以指數或利率為基礎的可變租賃付款
- 根據剩餘價值擔保預期承租人應付的金額
- 購買選擇權的行使價(倘承租人合理肯定行使該選擇權)；及
- 就終止租賃支付的罰款(倘租賃期反映承租人行使該選擇權)。

中期簡明合併財務資料附註

3 會計政策(續)

3.3 會計政策變動(續)

(b) 本集團的租賃活動及此等活動的會計法(續)

租賃付款使用租賃內含的利率折現。倘不能釐定該利率，則使用承租人的增量借貸利率，即承租人為於類似經濟環境下以類似的條款及條件獲取具有相若價值的資產借入所需資金而支付的利率。

使用權資產按成本計量，當中包括：

- 初始計量租賃負債的金額
- 於開始日期或之前所支付的任何租賃付款，減去任何已收取的租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

與短期租賃及低價值資產租賃有關的付款以直線法在損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

對比香港會計準則第17號，香港財務報告準則第16號不含對出租賃會計法作出的重大改變。出租人仍需將租賃分類為融資或經營租賃，視乎是否已轉移相關資產擁有權所伴隨的絕大部分風險及回報而定。

香港財務報告準則第16號要求出租人參照使用權資產對分租作出評價。基於此項重新評估，倘現時於初始應用日期分類為融資租賃，則終止確認與主租賃有關的使用權資產，並確認應收款項，其金額相等於分租的淨投資額。倘分租分類為經營租賃，承租人呈列符合投資物業定義的使用權資產，其應獲重新分類為「投資物業使用權資產」，並使用公平值模型進行估值。

中期簡明合併財務資料附註

4 分部及收益資料

(a) 分部的描述

本集團為一個多元化的集團，其收益及利潤得自多個來源。本集團的策略性指導委員會由行政總裁、財務總監及企業規劃經理組成，經考慮本集團的業務性質後，識別到八個可報告經營分部。

- (i) 百貨店（提供各種各樣的商品，包括手錶、珠寶、化妝品、手提包、皮革製品、兒童用品、服裝、鞋、紡織品、運動服裝和床上用品等）；
- (ii) 超市及便利店（以「益華樂家超市」、「萬果健康超市」及「萬果便利店」品牌營業，其主要提供日常必需品，例如食品飲料，易毀消食品及其他家居用品等）；
- (iii) 電器（以「益華四海電器」品牌營業，提供各種電器，從大型家庭電器（例如冰箱、洗衣機、空調、電視機、廚房電器等）到小型家庭電器（例如電飯煲、吹風機、烤麵包機等））；
- (iv) 家具（在中山店和江門店以「益華世家」品牌營業）；
- (v) 顧問服務（主要包括市場研究和設計、裝修和物業佈局提供意見）；
- (vi) 物業投資（主要包括在中國開發和租賃商用物業及提供物業管理服務）；
- (vii) 物業開發（主要包括在中國開發及銷售住宅物業、停車位及商用物業）；
- (viii) 其他（主要為以權益法核算的投資，以及從事銷售及生產遊戲機控制器、開發教育軟件及虛擬現實業務的附屬公司）。

中期簡明合併財務資料附註

4 分部及收益資料(續)

(b) 提供予策略性指導委員會的分部資料(續)

實體的整體資料

本集團於截至2019年及2018年6月30日止六個月的營業額載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
直接銷售貨品	56,261	87,649
銷售物業	44,516	285,187
來自專營銷售的佣金收入	74,888	89,996
來自經營業務的管理費及服務收入	28,147	23,790
租金收入	49,517	30,705
顧問服務收入	4,717	996
	258,046	518,323

5 享有以權益法入賬的聯營淨(虧損)/利潤的份額、以權益法入賬的聯營投資

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團持有小霸王文化發展有限公司(「小霸王」，前稱為中山市小霸王文化產業有限公司)49%股本權益，該公司主要從事銷售及生產遊戲機控制器、開發教育軟件及虛擬現實方面的業務。

小霸王與一家供應商訂立有關芯片開發項目(「開發項目」)的半定製開發協議。截至2019年6月30日，已就開發項目支付28,500,000美元(相等於人民幣195,929,000元)予供應商。由於已達到若干開發里程碑，故需於截至2019年12月31日止年度內就開發項目進一步支付6,570,000美元(相等於人民幣45,167,000元)予供應商。與開發項目明確相關的所有成本於2018年芯片開發完成時以無形資產入賬。

中期簡明合併財務資料附註

5 享有以權益法入賬的聯營淨(虧損)/利潤的份額、以權益法入賬的聯營投資(續)

聯營公司使用權益法入賬。

以權益法入賬的投資的賬面金額變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於期初	34,300	41,562
增加	-	-
享有聯營公司除稅後(虧損)/利潤的份額	(11,570)	5,691
於期末	22,730	47,253

6 所得稅(抵免)/開支

- (a) 本公司乃於開曼群島根據開曼群島公司法(第22章)註冊成立為獲豁免有限公司。因此，其獲豁免繳納開曼群島所得稅。
- (b) 香港利得稅按照估計應評稅利潤以稅率16.5%(截至2018年6月30日止六個月：16.5%)計算。
- (c) 企業所得稅(「企業所得稅」)按本集團於中國註冊成立的實體的應評稅收入計提撥備。根據中國企業所得稅法，各類實體的企業所得稅稅率劃一為25%。

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，當中國附屬公司自2008年1月1日後賺取的利潤中宣派股息，於中國境外成立的直接控股公司將被徵收10%的預扣稅。倘中國與外國直接控股公司的司法權區之間訂有稅務條約安排，則可能會應用較低的預扣稅率。

- (d) 若干中國物業開發附屬公司亦須繳交中國土地增值稅(「土地增值稅」)，此稅項乃就土地價值增值部分(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本以及開發及建造支出)按介乎30%至60%的累進稅率徵收。

中期簡明合併財務資料附註

6 所得稅(抵免)／開支(續)

(e) 扣自中期簡明合併全面收益表的稅項金額包括：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅		
－ 中國企業所得稅	2,999	13,888
－ 中國土地增值稅	474	7,518
即期稅項開支總額	3,473	21,406
遞延所得稅		
－ 中國企業所得稅	(22,066)	(1,703)
－ 中國土地增值稅	(4,724)	(10,630)
遞延稅項抵免總額	(26,790)	(12,333)
所得稅(抵免)／開支	(23,317)	9,073

7 股息

董事會不擬派發截至2019年6月30日止六個月的中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

8 每股(虧損)／盈利

於截至2019年6月30日止六個月內，本公司擁有人應佔每股基本虧損為每股人民幣0.1006元(截至2018年6月30日止六個月：每股盈利人民幣0.0057元)。由於截至2019年及2018年6月30日止六個月內並無具攤薄影響的潛在普通股，故每股攤薄(虧損)／盈利等於每股基本(虧損)／盈利。

中期簡明合併財務資料附註

9 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日							
成本	314,908	45,981	19,993	5,063	38,660	24,282	448,887
累計折舊	(180,533)	(864)	(16,056)	(3,442)	(22,924)	-	(223,819)
累計減值費用	(56,879)	-	-	-	(947)	-	(57,826)
賬面淨值	77,496	45,117	3,937	1,621	14,789	24,282	167,242
截至2019年6月30日							
止六個月							
期初賬面淨值	77,496	45,117	3,937	1,621	14,789	24,282	167,242
添置	8,465	-	483	162	3,239	7,539	19,888
出售	(586)	-	(822)	(291)	(447)	-	(2,146)
轉撥	763	-	67	-	-	(830)	-
折舊	(8,096)	(849)	(752)	(416)	(1,942)	-	(12,055)
減值費用	(163)	-	(1)	-	(711)	-	(875)
因資產出售導致轉出							
累計折舊	-	-	659	46	152	-	857
期末賬面淨值	77,879	44,268	3,571	1,122	15,080	30,991	172,911
於2019年6月30日							
成本	323,550	45,981	19,721	4,934	41,452	30,991	466,629
累計折舊	(188,629)	(1,713)	(16,149)	(3,812)	(24,714)	-	(235,017)
累計減值費用	(57,042)	-	(1)	-	(1,658)	-	(58,701)
賬面淨值	77,879	44,268	3,571	1,122	15,080	30,991	172,911

中期簡明合併財務資料附註

10 租賃

(a) 於中期簡明合併資產負債表內確認的金額

中期簡明合併資產負債表顯示以下與物業租賃有關的金額：

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
使用權資產	193,786	214,580
投資物業使用權資產	574,179	623,356
融資租賃的應收租賃款項		
非流動	11,164	12,248
流動	2,184	1,745
	13,348	13,993
租賃負債		
非流動	295,511	325,708
流動	59,547	54,413
	355,058	380,121

於2019年1月1日，若干部分的使用權資產（金額為人民幣82,415,000元）及投資物業使用權資產（金額為人民幣204,088,000元）乃向本公司董事陳達仁先生所控制的公司租用。截至2019年6月30日止六個月內，使用權資產並無增加。

中期簡明合併財務資料附註

10 租賃(續)

(b) 於中期簡明合併全面收益表內確認的金額

中期簡明合併全面收益表顯示以下與物業租賃有關的金額：

	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元
投資物業使用權資產公平值虧損	49,177
使用權資產折舊費用(計入折舊及攤銷內)	20,760
利息開支(計入融資成本內)	9,420
與短期租賃的租約有關的開支 (計入經營租賃租金開支及物業管理費內)	161
所得稅抵免	10,595

截至2019年6月30日止六個月有關租賃的現金流出總額為人民幣34,483,000元。

(c) 本集團的租賃活動

本集團租賃多項物業。租賃合同一般訂定為期2至15年。租賃協議沒有施加任何契諾。

中期簡明合併財務資料附註

11 投資物業

	已落成 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公平值			
截至2019年6月30日止六個月			
於2019年1月1日期初賬面淨值及 於2019年6月30日期終賬面淨值	705,570	116,600	822,170
截至2018年6月30日止六個月			
於2018年1月1日期初賬面淨值	107,665	632,945	740,610
其後開支資本化	–	25,745	25,745
轉撥	648,412	(648,412)	–
在損益內確認的重估收益	–	22,723	22,723
於2018年6月30日期終賬面淨值	756,077	33,001	789,078

中期簡明合併財務資料附註

12 應收賬款、預付款項及其他應收款項

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	36,561	30,088
其他應收款項	137,473	114,026
租金及其他按金	37,714	37,537
預付款項	10,958	13,240
預付稅項	6,215	7,540
融資租賃的應收租賃款項	31,691	-
	260,612	202,431
減：減值支出	(6,147)	(5,880)
減：未賺取融資收入	(18,343)	-
減：預付款項及其他應收款項的非即期部分	(5,717)	(7,425)
減：融資租賃的應收租賃款項的非即期部分	(11,164)	-
	219,241	189,126

本集團大多數銷售乃以現金付款進行。應收賬款結餘主要包括來自專營銷售商及其他承租人的佣金收入、管理費及服務收入，其信貸期一般介乎30至60天之間。於2019年6月30日及2018年12月31日，應收賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
應收賬款		
— 2個月內	19,131	22,251
— 超過2個月	17,430	7,837
	36,561	30,088

中期簡明合併財務資料附註

13 應付賬款及其他應付款項

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	61,634	55,088
應付票據	1,791	8,680
應付員工薪金、花紅及福利	9,051	12,348
應付專營銷售商及承租人款項	229,792	210,168
其他應付稅項及附加費	15,608	22,514
租金及其他按金	48,754	55,225
應付建造成本	135,003	167,068
已完成收購事項的未支付現金代價	45,912	45,912
應付一家所收購附屬公司前股東款項	29,437	29,437
視為收購土地使用權成本	26,853	45,895
已收銷售物業之訂金	49,725	82,296
其他應付款項	233,175	177,712
	886,735	912,343
減：其他應付款項的非即期部分	(51,035)	(57,141)
	835,700	855,202

於2019年6月30日及2018年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
應付賬款		
— 3個月內	46,934	48,209
— 超過3個月	14,700	6,879
	61,634	55,088

中期簡明合併財務資料附註

14 借款

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
非流動		
長期借款		
— 債券—無抵押(附註(a))	150,763	178,697
— 債券—有抵押(附註(b))	42,440	42,910
— 銀行借款—有抵押(附註(c))	98,483	111,785
— 其他借款—無抵押(附註(d))	96,621	96,621
— 其他借款—有抵押(附註(e))	31,100	23,000
減：長期借款的流動部分	(168,150)	(154,337)
	251,257	298,676
流動		
短期借款		
— 債券—無抵押(附註(f))	22,361	2,015
— 債券—有抵押(附註(g))	3,744	3,255
— 銀行借款—無抵押(附註(h))	40,000	35,000
— 銀行借款—有抵押(附註(i))	98,613	89,500
— 其他借款—無抵押(附註(j))	21,648	12,705
— 其他借款—有抵押(附註(k))	30,494	10,000
長期債券的流動部分	34,028	17,113
長期銀行借款的流動部分	37,501	40,603
其他借款的流動部分	96,621	96,621
	385,010	306,812
借款總額	636,267	605,488

- (a) 於2019年6月30日，本公司已向第三方發行多批港元計值的無抵押債券，總金額相等於人民幣150,763,000元。該等債券的年票息率介乎5.0%至26.8%（2018年：6.0%至26.8%），還款期介乎兩年至八年（2018年：兩年至八年）。

中期簡明合併財務資料附註

14 借款(續)

- (b) 於2019年6月30日，本公司已向第三方發行多批港元計值的抵押債券，總金額相等於人民幣42,440,000元。該等債券的年票息率介乎6.5%至7.0% (2018年：相同)，還款期介乎兩年至三年 (2018年：一年半至三年)，以本公司一名董事給予的擔保作為抵押。
- (c) 於2019年6月30日，長期銀行借款以本公司及本集團內附屬公司給予的擔保作為抵押。

長期銀行借款金額為20,360,000港元 (相等於人民幣17,911,000元) (2018年12月31日：24,500,000港元 (相等於人民幣21,467,000元)) 的若干部分以本集團的受限制現金人民幣17,000元 (2018年12月31日：人民幣3,782,000元) 集體抵押。

長期銀行借款金額為1,096,000美元 (相等於人民幣7,532,000元) (2018年12月31日：1,178,000美元 (相等於人民幣8,148,000元)) 的若干部分以本公司及本集團內附屬公司給予的擔保作為抵押。

長期銀行借款金額為人民幣73,040,000元 (2018年12月31日：人民幣82,170,000元) 的若干部分以本集團投資物業人民幣373,400,000元 (2018年12月31日：人民幣373,400,000元) 集體抵押。

- (d) 於2017年6月28日，本集團完成收購雲浮市泰瑞百盛房地產開發有限公司 (「雲浮百盛」) 並接手應付前股東一名關連方的其他借款為人民幣135,655,000元。借款為無抵押，按固定利率計算利息，並已於2019年6月30日到期。
- (e) 於2019年2月至2019年5月期間，本集團自一名第三方獲得一筆金額為人民幣8,100,000元、年利率為5%的借款。借款以本公司給予的擔保作為抵押，並將於2020年7月31日償還。

於2018年11月至2018年12月期間，本集團自一名第三方獲得一筆金額為人民幣23,000,000元、年利率為5%的借款。借款以本公司給予的擔保作為抵押，並將於2020年7月31日償還。

中期簡明合併財務資料附註

14 借款(續)

- (f) 於2019年1月至2019年6月期間，本公司發行年票息率介乎12.0%至22.4%、於一年內到期的債券。此等債券的本金總額為23,118,000港元(相等於人民幣19,932,000元)。

於2018年7月，本公司發行年票息率1.6%、年期為六個月，並已重續多一年的債券。此等債券的本金總額為2,300,000港元(相等於人民幣2,015,000元)。

- (g) 於2019年2月2日，本公司發行年票息率7%、年期為一年的債券。該債券的本金總額為500,000港元(相等於人民幣426,000元)。

於2018年7月至2018年10月期間，本公司發行年票息率為7%、年期為一年的債券。此等債券的本金總額為3,800,000港元(相等於人民幣3,328,000元)，以本公司一名董事給予的擔保作為抵押。

- (h) 金額為人民幣40,000,000元(2018年12月31日：人民幣35,000,000元)的短期借款為無抵押，按固定利率計算利息，並設有還款期。

- (i) 於2019年6月30日，短期銀行借款以本公司及本集團內附屬公司給予的擔保作為抵押。

短期銀行借款金額為人民幣14,250,000元的若干部分以本集團的受限制現金人民幣15,000,000元集體抵押。

短期銀行借款金額為人民幣54,863,000元(2018年12月31日：人民幣60,000,000元)的若干部分以本集團的投資物業人民幣449,000,000元(2018年12月31日：人民幣449,000,000元)集體抵押。

短期銀行借款金額為人民幣29,500,000元(2018年12月31日：人民幣29,500,000元)的若干部分以本集團的發展中物業人民幣28,117,000元(2018年12月31日：人民幣26,022,000元)集體抵押。

中期簡明合併財務資料附註

14 借款(續)

- (j) 於2019年1月至2019年6月期間，本公司獲得11,500,000港元(相等於人民幣9,850,000元)的短期其他借款。該等借款為無抵押及按固定利率計算利息。

於2019年1月，本公司獲得11,960,000港元(相等於人民幣10,521,000元)的短期其他借款。該等借款為無抵押及按固定利率計算利息。

於2018年8月及9月，本公司自第三方分別獲得9,500,000港元(相等於人民幣8,324,000元)的三個月借款及5,000,000港元(相等於人民幣4,381,000元)的六個月借款。該等借款為無抵押、按固定利率計算利息，並設有固定還款期。於2019年6月30日，六個月借款當中的1,150,000港元(相等於人民幣1,012,000元)尚未償還。

- (k) 於2019年1月25日，本公司自一名第三方獲得20,000,000港元(相等於人民幣17,318,000元)、年利率為18%的六個月借款。借款以本公司六名董事給予的擔保作為抵押。本集團籌集所得款項淨額約為人民幣16,885,000元。

於2019年6月27日，本集團自一名第三方獲得人民幣3,000,000元、年利率為24%的一年借款。此借款以本集團人民幣28,117,000元的發展中物業作為抵押。

於2018年12月，本集團自一名第三方獲得人民幣10,000,000元、年利率為16.8%的一年借款。此借款以本集團人民幣26,022,000元的發展中物業作為抵押。

中期簡明合併財務資料附註

14 借款(續)

(1) 於2019年6月30日，本集團非衍生金融負債的合約到期日如下：

金融負債的合約到期日	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年6月30日					
非衍生工具					
應付賬款及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及附加費)	820,092	26,632	23,586	817	871,127
應付關連方款項	14,717	-	-	-	14,717
借款	441,767	160,148	142,345	11,746	756,006
租賃負債	76,189	75,938	189,562	67,022	408,711
非衍生工具合計	1,352,765	262,718	355,493	79,585	2,050,561
於2018年12月31日					
非衍生工具					
應付賬款及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及附加費)	832,688	47,865	686	8,590	889,829
應付關連方款項	13,803	-	-	-	13,803
借款	338,897	190,127	128,187	25,105	682,316
非衍生工具合計	1,185,388	237,992	128,873	33,695	1,585,948

中期簡明合併財務資料附註

14 借款(續)

(m) 融資安排

本集團於報告期末有以下未提取借款融資：

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
— 於一年內到期(銀行貸款)	65,887	77,524
— 於一年後到期(銀行貸款)	37,396	19,775
	103,283	97,299

15 流動準備

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
法律索賠	2,855	2,855

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

中期簡明合併財務資料附註

16 財務擔保

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團發出的財務擔保的面值分析如下：

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
給予一家聯營公司的擔保(附註(a))	68,747	68,632
就授予本集團物業買方的按揭融資給予銀行的擔保 (附註(b))	310,586	312,686
	379,333	381,318

- (a) 其指為一家聯營公司提供有關遊戲系統的半導體產品而給予第三方供應商的擔保。

根據擔保條款，在聯營違反付款責任時，本集團須負責按照本集團所持有聯營股本權益的比例，向供應商償還聯營欠負的尚未履行付款義務，有關最高金額為10,000,000美元(相等於約人民幣68,747,000元)。本集團的擔保期由2016年9月5日起至本集團向供應商發出書面通知明言撤銷為止。

本集團密切監察聯營公司有關採購的還款進度。董事認為，聯營公司欠繳付款的可能性極小，以公平值計量的財務擔保不大。

中期簡明合併財務資料附註

16 財務擔保(續)

- (b) 本集團為本集團物業單元的某些買方安排了銀行融資，並就買方的償還義務向銀行提供擔保。有關擔保在(i)發出房地產所有權證明書；或(ii)按揭登記完成(兩者中的較早者)時終止。

根據擔保條款，倘此等買方欠繳按揭款項，本集團便須負責償還欠繳買方欠負銀行的尚未償還按揭本金連同應計利息以及罰金，而本集團則有權接收有關物業的法定所有權及管有權。本集團的擔保期由授予有關按揭貸款日期起，至有關承按人的房地產所有權證明書發出及交給銀行時為止。董事認為，這些合同在開始日期的公平值不大，如果欠繳付款，則相關物業的可變現淨值足以償還尚未償還按揭本金連同應計利息以及罰金，因此，並無在財務報表內就擔保計提準備。

17 資本承擔

本集團於各合併資產負債表的已訂約但未產生資本開支如下：

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
物業、廠房及設備	—	2,339
發展中物業	71,222	31,598
	71,222	33,937

中期簡明合併財務資料附註

18 關連方交易

本公司的最終控權人士為陳達仁先生。

(a) 重大關連方交易

(i) 租金開支及物業管理費

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	13,218	41,498
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	—	3,337
	13,218	44,835

(ii) 購買服務

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	934	578

(iii) 銷售貨品

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	3,636	993

中期簡明合併財務資料附註

18 關連方交易(續)

(a) 重大關連方交易(續)

(iv) 租賃產生的利息開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	4,136	—

(v) 資金轉移(流出)/流入—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	(134,179)	(102,011)
由陳達仁先生共同控制的公司	11,488	290
本集團聯營公司	5,887	16,563
	(116,804)	(85,158)

(vi) 提供財務擔保

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本集團聯營公司(附註16)	68,747	66,166

中期簡明合併財務資料附註

18 關連方交易(續)

(a) 重大關連方交易(續)

(vii) 以下人士已給予有關借款的財務擔保：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
陳達仁先生	46,184	30,549
陳正陶先生	39,863	40,000
陳健仁先生	17,594	—
	103,641	70,549

(b) 關連方結餘

(i) 應收關連方款項

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	221,742	83,283
由陳達仁先生共同控制的公司	2,638	15,687
本集團聯營公司	45,820	51,707
	270,200	150,677

(ii) 應付關連方款項

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	12,906	10,431
由陳達仁先生共同控制的公司	1,811	3,372
	14,717	13,803

中期簡明合併財務資料附註

18 關連方交易(續)

(b) 關連方結餘(續)

(iii) 應付關連方租賃負債

	於	
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司		
— 非流動負債	115,427	—
— 流動負債	37,341	—
	152,768	—

19 報告期後事項

除本報告他處披露者外，於2019年6月30日後發生以下重大事項：

- (a) 於2019年7月至2019年8月期間，本集團自一名第三方獲得人民幣1,820,000元、年利率為24%的三年借款。此借款為無抵押。
- (b) 於2019年7月8日，本集團獲得人民幣20,000,000元、年利率為6.09%的一年借款。此借款以本集團的投資物業作為抵押。
- (c) 於2019年8月19日，本集團獲得人民幣10,000,000元、年利率為6.21%的五個月銀行借款。該等借款為無抵押及按固定利率計算利息。