

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



Yi Hua Holdings Limited

益華控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2213)

**截至2019年12月31日止年度
未經審核全年業績公告**

財務摘要

- 收益下降20.7%至約人民幣6.132億元。
- 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工程及變動)減少7.4%至約人民幣3.282億元。
- 出售附屬公司虧損為人民幣4,974萬元。
- 資產的減值準備為人民幣2.871億元。
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣5.831億元。
- 截至2019年12月31日止年度的每股基本虧損為人民幣0.5813元。

未經審核全年業績

基於本公告「未經審核全年業績的審閱及延遲寄發年報」一段所闡述的理由，本集團尚未完成截至2019年12月31日止年度全年業績的審核程序。與此同時，益華控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」，各成員為「董事」）及其附屬公司（合稱「本集團」）欣然宣佈截至2019年12月31日止年度的未經審核合併業績，連同截至2018年12月31日止年度的比較數字，乃根據下文所述的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製（香港財務報告準則第16號租賃除外）。

合併全面收益表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
收益	3	613,177	773,335
其他收入	4	2,496	3,888
投資物業公平值(虧損)/收益		(113,097)	30,490
出售附屬公司虧損		(49,744)	(3,824)
其他(虧損)/收益淨額	5	(4,897)	1,796
存貨採購及變動		(79,581)	(139,304)
持作銷售的已落成物業工程及變動		(205,440)	(279,504)
僱員福利開支		(86,641)	(95,602)
折舊及攤銷		(23,040)	(24,871)
資產的減值準備	6	(287,087)	(32,932)
經營租賃租金開支及物業管理費		(158,687)	(151,807)
其他經營開支	7	(116,189)	(133,334)
經營虧損		(508,730)	(51,669)
融資收入		763	2,034
融資成本		(83,512)	(46,038)
融資成本淨額	8	(82,749)	(44,004)
使用權益法計算享有聯營淨虧損的份額		(34,300)	(7,262)
除所得稅前虧損		(625,779)	(102,935)
所得稅抵免/(開支)	9	44,852	(12,236)
年度虧損		(580,927)	(115,171)
年度其他全面收益，扣除稅項		-	-
年度全面虧損總額		(580,927)	(115,171)

	截至12月31日止年度	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
附註		
以下人士應佔(虧損)/利潤：		
— 本公司擁有人	(583,096)	(117,386)
— 非控股股東權益	<u>2,169</u>	<u>2,215</u>
	<u>(580,927)</u>	<u>(115,171)</u>
以下人士應佔全面(虧損)/收益總額：		
— 本公司擁有人	(583,096)	(117,386)
— 非控股股東權益	<u>2,169</u>	<u>2,215</u>
	<u>(580,927)</u>	<u>(115,171)</u>
	截至12月31日止年度	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
附註		
每股基本及攤薄虧損 (以每股人民幣元列示)	10	
	<u>(0.5813)</u>	<u>(0.1170)</u>

合併資產負債表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

	附註	於12月31日	
		2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		159,392	167,242
投資物業		346,700	822,170
電腦軟件		6,843	4,911
商譽		–	2,130
於一家聯營的投資		–	34,300
遞延稅項資產		2,707	3,887
遞延資產		–	4,044
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產		–	10,568
預付款項及其他應收款項	12	701	7,425
非流動資產總額		516,343	1,056,677
流動資產			
發展中物業		188,352	331,727
持作銷售的已落成物業		182,927	141,098
存貨		11,723	45,492
合同成本		5,715	4,979
應收賬款、預付款項及其他應收款項	12	552,510	189,126
預付稅款		40,655	45,096
應收關連方款項	13	89,474	150,677
受限制現金		19,861	32,242
定期存款		15,000	69,050
現金及現金等價物		48,308	114,803
流動資產總額		1,154,525	1,124,290
資產總值		1,670,868	2,180,967

		於12月31日	
		2019年	2018年
		未經審核	經審核
附註		人民幣千元	人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
	股本	3,956	3,956
	其他儲備	141,269	143,627
	(累計虧損)／保留盈利	(580,586)	4,031
		<u>(435,361)</u>	<u>151,614</u>
	非控股股東權益	9,333	7,846
		<u>9,333</u>	<u>7,846</u>
	權益總額	<u>(426,028)</u>	<u>159,460</u>
負債			
非流動負債			
	借款	–	298,676
	遞延稅項負債	77,671	144,153
	遞延收益	–	8,204
	其他應付款項	14	57,141
		<u>–</u>	<u>57,141</u>
	非流動負債總額	<u>77,671</u>	<u>508,174</u>
流動負債			
	應付賬款及其他應付款項	14	855,202
	應付關連方款項	15	13,803
	合同負債	423,259	322,246
	遞延收益	8,215	1,740
	即期所得稅負債	14,994	10,675
	借款	655,703	306,812
	法律索償撥備	2,855	2,855
		<u>2,855</u>	<u>2,855</u>
	流動負債總額	<u>2,019,225</u>	<u>1,513,333</u>
	負債總額	<u>2,096,896</u>	<u>2,021,507</u>
	權益及負債總額	<u>1,670,868</u>	<u>2,180,967</u>

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

1 本集團的一般資料

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

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

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

除另有說明外，本合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

本集團的財務狀況及表現尤其受報告期間發生的以下事件及交易影響：

- 物業開發分部收益顯著減少，原因為已落成物業的交付減少(附註3)。
- 出售附屬公司虧損顯著增加，主要原因為出售一家附屬公司。
- 資產的減值準備顯著增加，主要原因為一家附屬公司及一家聯營的經營表現低於預期。

1.1 持續經營基準

於2019年12月31日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣864,700,000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423,259,000元已計入流動負債內。於2019年12月31日，本集團借款合同共為人民幣655,703,000元，全部均為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48,308,000元。

本集團一家聯營與一家供應商訂立一份半定製開發協議，乃有關芯片開發項目(「開發項目」)。由於達到若干有關開發里程碑，將須於截至2020年12月31日止年度內就開發項目支付6,070,000美元(相等於人民幣42,346,000元)予供應商。此外，本集團已就該聯營應向供應商履行而沒有履行的任何責任，向該供應商提供財務擔保，其上限為10,000,000美元(相等於人民幣69,762,000元)。

於2019年12月31日，本集團已訂約但仍未產生的資本開支包括物業、廠房及設備以及發展中物業的建造成本。

有鑑於上述情況，在評估本集團是否將會有足夠財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及物業發展，預期於未來十二個月，出租投資物業及銷售物業將會帶來現金流入。
- (ii) 董事已經評估本集團可用的融資及資金來源，並且認為，本集團的若干投資物業以及物業、廠房及設備並無任何產權負擔，可以質押，以於有需要時為本集團提供額外財務資源。

董事認為，計及本集團預計從本集團零售業務經營及在預期時間框架銷售及租賃物業產生的現金流量以及其經營表現的可能變動、其銀行貸款於到期時重續成功、繼續可用銀行及其他授信額度，以及在有需要時取得額外融資，本集團將具備充裕財務資源，足以於2019年12月31日起計未來十二個月償還到期金融負債。因此，董事認為，按持續經營基準編製合併財務報表實屬適宜。

2 主要會計政策概要

本附註提供編製本合併財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有說明外，該等政策於所有呈報年度貫徹一致應用。合併財務報表為本集團（由本公司及其附屬公司組成）編製。

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團合併財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（「香港公司條例」）（香港法例第622章）的披露規定編製。

(ii) 歷史成本法

合併財務報表乃按照歷史成本法編製，惟下列除外：

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

(iii) 本集團採納的已生效新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋

以下新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋已頒佈並於2019年1月1日開始的年度會計期間生效。

準則、修訂本或詮釋	主體
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
香港會計準則第28號(修訂本)	對聯營和合營的長期權益
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)	計劃修訂、縮減或結算
詮釋第23號	所得稅會計處理的不確定性

上述大部分修訂本並無對過往期間所確認的金額造成任何影響，且預期不會對本期間或未來期間造成重大影響。

(iv) 本集團並無採納的已生效新訂準則

以下新訂準則已頒佈並於2019年1月1日開始的年度會計期間生效，惟並未獲本集團採納。

準則	主體
香港財務報告準則第16號	租賃

因應2019新型冠狀病毒爆發（「**新型冠狀病毒爆發**」），本公司仍在評估採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響。

(v) 已頒佈但尚未生效的新訂準則、準則的修訂本及詮釋

於本報告期間，若干非強制採納的新會計準則、現有準則的修訂本及詮釋已頒佈，而本集團並未提前採納。預期於現時或未來的報告期間，其將不會對本集團及可預見未來的交易造成重大影響。

準則、修訂本或詮釋	主體	於下列日期或之後開始的年度會計期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革	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

2.2 會計政策變動

誠如上文附註2.1所示，本集團自強制採納日期2019年1月1日起並無採納香港財務報告準則第16號。

本公司仍在評估採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響。

已採納的租賃會計政策於附註2.3披露。

2.3 租賃

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

本集團作為出租人的經營租賃之租賃收入按直線法於租期確認為收入(附註3)。相關租賃資產根據性質納入合併資產負債表。

3 分部資料及收益

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

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

- (i) 百貨店(提供各種各樣的商品，包括手錶、珠寶、化妝品、手提包、皮革製品，以及兒童用品、服裝、鞋、紡織品、運動服裝和床上用品等)；
- (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) 傢俱(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就設計、裝修和物業佈局提供意見)；
- (vi) 物業投資(主要包括在中國開發和租賃商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及附屬公司，其業務為銷售及生產遊戲機控制器、開發教育軟件及虛擬現實)。

最高經營決策者根據收益及分部業績(收益減存貨採購及變動以及存貨及應收款項的減值準備；收益減持作銷售的已落成物業工程及變動、與物業銷售相關的稅項及附加費以及持作銷售的已落成物業的減值準備；來自投資物業的租金收入淨額加上其公平值收益減物業稅；使用權益法計算享有聯營淨虧損的份額，如適用)的計量評估經營分部的表現。經營分部的資產及負債不會定期向最高經營決策者匯報。

大部分收益均源自中國，而本集團的所有主要經營資產均位於中國。概無單一外部顧客佔本集團收益10%或以上。

向最高經營決策者報告的收益按與合併全面收益表一致的方式計量。

截至2019年12月31日止年度的分部業績：

	百貨店 人民幣千元	超市及 便利店 人民幣千元	電器 人民幣千元	傢俱 人民幣千元	顧問服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於某時點的分部收益	201,674	111,857	19,724	1,437	5,599	38,051	234,374	461	613,177
投資物業公平值虧損	—	—	—	—	—	(113,097)	—	—	(113,097)
資產的減值準備	(129,042)	(4,783)	—	—	—	(63,529)	—	(89,733)	(287,087)
出售附屬公司虧損	—	—	—	—	—	(49,744)	—	—	(49,744)
使用權益法計算享有聯營虧損 淨額的份額	—	—	—	—	—	—	—	(34,300)	(34,300)
分部業績—毛利/(毛損)	70,262	39,412	10,555	1,437	5,599	(202,230)	20,386	(123,951)	(178,530)
未分配虧損—其他收入及其他虧 損淨額									(2,401)
未分配成本									(365,277)
融資收入									763
融資成本									(83,512)
除所得稅前虧損(含已分配的 土地增值稅)									(628,957)
未分配所得稅抵免									48,030
年度虧損									<u>(580,927)</u>
折舊及攤銷									<u>23,040</u>

截至2018年12月31日止年度的分部業績：

	百貨店 經審核 人民幣千元	超市及 便利店 經審核 人民幣千元	電器 經審核 人民幣千元	傢俱 經審核 人民幣千元	顧問服務 經審核 人民幣千元	物業投資 經審核 人民幣千元	物業開發 經審核 人民幣千元	其他 經審核 人民幣千元	總計 經審核 人民幣千元
於某時點的分部收益	207,605	172,630	34,625	1,986	2,236	23,478	330,118	657	773,335
投資物業公平值收益	—	—	—	—	—	30,490	—	—	30,490
資產的減值準備(不包括物業、廠房及設備的減值準備)	(5,771)	(1,064)	(18)	(11)	—	—	(5,840)	—	(12,704)
使用權益法計算享有聯營虧損淨額的份額	—	—	—	—	—	—	—	(7,262)	(7,262)
分部業績—毛利/(毛損)	201,320	57,491	10,796	1,975	1,945	47,028	43,139	(7,218)	356,476
未分配收入—其他收入及其他虧損淨額									1,860
未分配成本									(388,631)
物業、廠房及設備的減值準備									(20,228)
融資收入									2,034
融資成本									(46,038)
除所得稅前虧損(含已分配的土地增值稅)									(94,527)
未分配所得稅開支									(20,644)
年度虧損									<u>(115,171)</u>
折舊及攤銷									<u>24,871</u>
物業、廠房及設備的減值準備									<u>20,228</u>

實體的整體資料

本集團的營業額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
銷售物業(附註(a))	234,374	330,118
直接銷售貨品	95,046	161,235
來自專營銷售的佣金收入	133,928	159,008
來自經營業務的管理費及服務收入	49,809	48,755
租金收入	94,421	71,431
顧問服務收入	5,599	2,236
專營權收入	—	552
	<u>613,177</u>	<u>773,335</u>

(a) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團主要從事物業開發業務的兩家附屬公司已向買家交付物業。

4 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
政府補助金	<u>2,496</u>	<u>3,888</u>

5 其他收益／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
金融資產公平值收益／(虧損)	1,729	(1,005)
債務豁免收益	1,000	6,861
匯兌收益淨額	21	383
出售物業、廠房及設備虧損	(2,924)	—
提早終止租賃協議罰款	(3,604)	(5,917)
出售分類為持作銷售資產虧損	—	(1,758)
出租人提供補貼	—	3,593
其他	(1,119)	(361)
	<u>(4,897)</u>	<u>1,796</u>

6 資產的減值準備

	截至12月31日止年度	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
應收關連方款項減值準備(附註13)	146,291	—
應收賬款及其他應收款項減值準備	122,949	5,880
存貨減值準備	17,239	984
電腦軟件減值準備	608	—
物業、廠房及設備減值準備	—	20,228
持作銷售的已落成物業減值準備	—	5,840
	<u>287,087</u>	<u>32,932</u>

7 其他經營開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
公用事業費	28,976	28,259
其他稅項	13,505	13,671
廣告、促銷及相關開支	22,300	32,095
銀行費用	2,884	6,709
維修及維護	4,771	5,176
差旅及交通開支	4,376	4,710
專業服務開支	9,402	4,628
消耗品	3,187	2,808
辦公室開支	3,608	4,299
應酬費用	7,762	8,195
購物卡相關開支	1,273	904
保險開支	886	642
匯兌(收益)/虧損	(357)	8,025
其他開支	13,616	13,213
	<u>116,189</u>	<u>133,334</u>

8 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
<i>融資收入</i>		
— 銀行現金及其他存款所得的利息收入	391	717
— 定期存款所得的利息收入	372	1,317
融資收入	763	2,034
<i>融資成本</i>		
— 債券的利息開支	(27,677)	(12,949)
— 銀行借款的利息開支	(13,388)	(13,561)
— 其他借款的利息開支	(35,990)	(11,820)
— 借款的匯兌虧損	(6,457)	(7,708)
	(83,512)	(46,038)
資本化金額	—	—
已支銷融資成本	(83,512)	(46,038)
融資成本淨額	(82,749)	(44,004)

9 所得稅(抵免)／開支

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

(a) 所得稅(抵免)／開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
<i>即期所得稅</i>		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	4,096	17,090
— 中國土地增值稅	12,147	11,133
即期稅項開支總額	16,243	28,223
<i>遞延所得稅</i>		
— 中國企業所得稅	(52,126)	3,554
— 中國土地增值稅	(8,969)	(19,541)
遞延稅項開支總額	(61,095)	(15,987)
所得稅(抵免)／開支	(44,852)	12,236

- (i) 本公司乃於開曼群島根據開曼群島公司法(第22章)註冊成立為獲豁免有限公司。因此，其獲豁免繳納開曼群島所得稅。
- (ii) 香港利得稅已按照估計應評稅利潤以稅率16.5%(2018年：16.5%)計算。
- (iii) 企業所得稅按本集團於中國註冊成立的實體的應課稅收入計提撥備。根據中國企業所得稅法，一般實體的企業所得稅稅率劃一為25%。截至2019年12月31日止年度，就符合小型及微型企業資格的公司而言，應課稅利潤少於人民幣100萬元公司應用5%的減免企業所得稅率，而應課稅利潤介乎人民幣100萬元至人民幣300萬元公司則應用10%的減免企業所得稅率。

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。

- (iv) 若干中國附屬公司亦須繳付中國土地增值稅，乃按土地增值(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權費用以及開發及工程支出)介乎30%至60%的遞進稅率計提。

10 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃將本公司擁有人應佔年度虧損除以年內已發行普通股的加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
本公司擁有人應佔虧損	<u>(583,096)</u>	<u>(117,386)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,003,159</u>	<u>1,003,159</u>
每股基本虧損(以每股人民幣元列示)	<u>(0.5813)</u>	<u>(0.1170)</u>

(b) 每股攤薄虧損

由於截至2019年及2018年12月31日止年度內並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

11 股息

本公司不建議於股東週年大會上派發截至2019年12月31日止年度的股息(2018年：無)。

12 應收賬款、預付款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
應收賬款	48,342	30,088
其他應收款項	520,701	114,026
租金及其他按金	14,019	37,537
預付款項	29,291	13,240
預付稅項	6,157	7,540
應收賬款及其他應收款項總額	618,510	202,431
減：減值準備	(65,299)	(5,880)
減：預付款項及其他應收款項的非即期部分	(701)	(7,425)
	<u>552,510</u>	<u>189,216</u>

- (a) 本集團於2019年及2018年12月31日的應收賬款及其他應收款項賬面值近似於彼等的公平值。
- (b) 於2019年及2018年12月31日，應收賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
應收賬款		
— 2個月內	23,944	22,251
— 超過2個月	24,398	7,837
	<u>48,342</u>	<u>30,088</u>

13 應收關連方款項

	於12月31日	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
陳達仁先生所控制的公司	59,780	83,283
陳達仁先生及第三方共同控制的公司	30,545	15,687
本集團的一家聯營	145,440	51,707
	<u>235,765</u>	<u>150,677</u>
應收關連方款項總額	235,765	150,677
減：減值準備	(146,291)	—
	<u>89,474</u>	<u>150,677</u>

於2019年12月31日，應收關連方款項包括應收賬款、預付租金及預付按金(全以人民幣計值)。

於2019年及2018年12月31日，應收關連方賬款人民幣1,385,000元(2018年12月31日：人民幣1,509,000元)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
應收關連方賬款		
— 2個月內	1,116	773
— 超過2個月	<u>269</u>	<u>736</u>
	<u>1,385</u>	<u>1,509</u>

應收賬款結餘主要為向關連方銷售貨品，其信貸期一般介乎30至60天之間。於2019年12月31日，應收關連方賬款約人民幣269,000元(2018年12月31日：人民幣736,000元)已逾期但由於並無近期違約歷史而未減值。有關應收賬款的公平值近似於彼等的公平值。

於2019年12月31日，由於部分關連方公司經營表現低於預期，故此已就其他應收關連方款項計提減值準備人民幣146,291,000元(2018年：無)。

14 應付賬款及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
應付賬款	55,604	55,088
應付票據	—	8,680
應付員工薪金、花紅及福利	14,960	12,348
應付專營銷售商及承租人款項	201,661	210,168
其他應付稅項及附加費	5,304	22,514
租金及其他按金	75,971	55,225
應付建築成本	107,150	167,068
已完成收購事項的未支付現金代價	45,912	45,912
應付一家已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	11,960	45,895
已收銷售物業之訂金	42,206	82,296
其他	192,154	177,712
	782,319	912,343
減：其他應付款項的非即期部分	—	(57,141)
	782,319	855,202

(a) 應付賬款及其他應付款項的公平值近似於彼等的賬面值。

(b) 於2019年及2018年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
應付賬款		
— 3個月內	40,130	48,209
— 超過3個月	15,474	6,879
	55,604	55,088

15 應付關連方款項

	於12月31日	
	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 經審核 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	112,233	10,431
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	19,647	3,372
	<u>131,880</u>	<u>13,803</u>

16 合併資產負債表日後事項

除本公告其他章節所披露者外，於2019年12月31日後發生以下重大事項：

- (a) 於2020年初新型冠狀病毒爆發後，中國已經並持續實施一系列的預防及控制措施，包括全國延長農曆新年假期、推遲若干地區農曆新年假期後復工、某程度上限制及控制人民旅遊及出行安排、隔離若干住戶、加強工廠及辦公室的衛生及疫症預防規定並鼓勵保持社交距離等。

於2020年1月，本集團若干關連方向本集團出租購物商場，而本集團已分租該等購物商場予租戶，並授予租戶多項豁免。該等豁免包括由2020年1月25日至2020年2月8日期間的租金、管理費(及商舖銷售的佣金收入)的付款約人民幣2,000,000元。

此外，鑒於新型冠狀病毒爆發於短期內帶來的負面影響，可能會導致若干現有租賃合約提早終止、違約或續約，同時亦影響新合約的簽訂，繼而影響未來期間的租金收入。本集團將會密切留意新型冠狀病毒爆發的發展及其對租賃市場的影響，並將繼續進行相關評估及採取積極措施。

本集團採用公平值模式計量其投資物業。於2019年12月31日，投資物業的公平值總額為人民幣346,700,000元。於2020年，本集團投資物業的公平值或因新型冠狀病毒爆發而出現波動，有關影響仍在評估中。本集團將繼續與外部估值師溝通，以進一步了解新型冠狀病毒爆發對投資物業估值的影響。

新型冠狀病毒爆發後，本集團正經歷較長的應收賬款週轉時間，部分已經逾期，導致應收賬款預期信用損失比率有所增加。直至此等財務報表獲授權刊發之日，新型冠狀病毒爆發對本集團客戶財務狀況及整體宏觀經濟狀況的影響仍存在不確定性，本集團未能量化相關財務影響。本集團將會密切留意新型冠狀病毒爆發的發展，並進一步評估其影響及採取相關措施。

- (b) 於2019年6月11日，一名人士向香港特別行政區高等法院原訟法庭（「香港高等法院」）提出一項針對本公司的訴訟，內容有關逾期償還本金人民幣50,800,000元及相關利息人民幣6,700,000元。

於2019年12月9日，聯合證券有限公司（「聯合證券」）向香港高等法院提出一項針對本公司的呈請（「該呈請」），內容有關逾期償還本金人民幣4,500,000元及相關利息人民幣50,000元。

於2019年12月26日，一間銀行向香港高等法院提出一項針對本公司的訴訟，內容有關逾期償還本金人民幣12,000,000元及相關利息人民幣60,000元。該銀行已申請凍結於本公司一間中國附屬公司的股權人民幣12,000,000元，及本公司的若干銀行賬戶。

於2020年3月19日，一名人士向香港高等法院提出一項針對本公司的呈請，內容有關逾期償還本金人民幣9,500,000元及相關利息人民幣600,000元。

上述載列的法律訴訟程序正在進行中，誠如香港司法機構所宣佈，基於公眾健康考量，訴訟聆訊將會延後，日期待定。

管理層討論及分析

行業回顧

於2019年，中國的國內生產總值增長放緩，由2018年的6.6%下降至6.1%。整體消費者物價指數較2018年上升2.9%。中國消費品零售總額按年增加8.0%。儘管增速持續放緩，惟仍然繼續錄得高單位數增長。

近年，消費者對產品質素和服務水平要求大大提高，於2019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，本集團相信此等措施將為本集團帶來穩定收入。

於2019年，本集團關閉了3家業績欠佳的門店，將集中資源發展其他效益較好的門店。

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

業務回顧

截至2019年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣6.132億元，較去年減少約20.7%。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工程及變動)約為人民幣3.282億元，較去年減少7.4%。經營虧損約為人民幣5.087億元，較去年上升883.9%。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣5.831億元，較去年上升396.7%。

前景

2020年是尤其充滿挑戰的一年。於2020年，中國經濟發展面臨的外圍和內部壓力和2019年相比更為複雜嚴峻。此外，2020年初爆發的2019新型冠狀病毒（「**新型冠狀病毒爆發**」）所帶來的憂慮對全球經濟造成不利影響。此次危機將會大大打擊消費者信心，或會對本集團的財務業績及發展計劃構成重大影響。

本集團將採用審慎的業務發展策略，集中於有盈利的門店並進一步改善門店的盈利能力，以及關閉業績欠佳的門店。本集團將繼續專注核心業務，並透過採用審慎的財務管理策略及積極實施成本控制措施改善經營表現以穩定業務。

財務回顧

經營業績

收益

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得收益約人民幣6.132億元，按年減少約20.7%或約人民幣1.601億元。

下表載列本集團截至2019年及2018年12月31日止兩個年度的收益明細。

	截至12月31日止年度																			
	2019年								2018年											
	超市及 百貨店		便利店	電器	家具	顧問服務	物業投資	物業開發	其他	總計	超市及 百貨店		便利店	電器	家具	顧問服務	物業投資	物業開發	其他	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	756	82,730	11,099	-	-	-	-	461	95,046	48	135,515	25,015	-	-	-	-	-	657	161,235	
來自專營銷售的佣金收入	118,392	10,324	5,212	-	-	-	-	-	133,928	138,711	14,140	6,157	-	-	-	-	-	-	159,008	
來自經營業務的管理費及服務收入	39,204	7,861	2,611	133	-	-	-	-	49,809	36,328	9,306	3,121	-	-	-	-	-	-	48,755	
租金收入	43,322	10,942	802	1,304	-	38,051	-	-	94,421	32,518	13,117	332	1,986	-	23,478	-	-	-	71,431	
顧問服務收入	-	-	-	-	5,599	-	-	-	5,599	-	-	-	-	2,236	-	-	-	-	2,236	
銷售物業	-	-	-	-	-	-	234,374	-	234,374	-	-	-	-	-	-	-	330,118	-	330,118	
專營權收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	552	-	-	-	-	-	-	-	552	
	<u>201,674</u>	<u>111,857</u>	<u>19,724</u>	<u>1,437</u>	<u>5,599</u>	<u>38,051</u>	<u>234,374</u>	<u>461</u>	<u>613,177</u>	<u>207,605</u>	<u>172,630</u>	<u>34,625</u>	<u>1,986</u>	<u>2,236</u>	<u>23,478</u>	<u>330,118</u>	<u>657</u>	<u>773,335</u>		

直接銷售貨品

截至2019年12月31日止年度，直接銷售收益約為人民幣9,500萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣1.612億元減少約人民幣6,620萬元或約41.1%。

減少主要由於超市分部及電器分部收益分別減少39.0%及55.6%。兩個分部收益減少主要是由於業務模式由自營店轉為向供應商出租空間。

來自專營銷售的佣金收入

截至2019年12月31日止年度，來自專營銷售的收益約為人民幣1.339億元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣1.59億元減少約人民幣2,510萬元或約15.8%。減少主要由於經營模式逐漸轉變，出租櫃位予租戶以收取固定租金收入的比重上升。

來自經營業務的管理費及服務收入

截至2019年12月31日止年度，來自經營業務的管理費及服務收入約為人民幣4,980萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣4,880萬元輕微增加約人民幣100萬元或約2.0%。

租金收入

截至2019年12月31日止年度，來自租金收入的收益約為人民幣9,440萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣7,140萬元增加約人民幣2,300萬元或約32.2%。增加乃主要由於(i)由自營業務轉為收取固定租金收入；及(ii)投資物業產生租金收入所致。

顧問服務收入

截至2019年12月31日止年度，本集團與一家獨立商業綜合體營運商及一名關連方訂立協議並就已提供的服務錄得人民幣560萬元的收益，較截至2018年12月31日止年度約人民幣220萬元增加約人民幣340萬元或約154.5%。

毛利及毛利率

截至2019年12月31日止年度，毛利總額約為人民幣3.282億元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣3.545億元減少約人民幣2,630萬元或約7.4%。截至2019年及2018年12月31日止年度，毛利率分別為約53.5%及約45.8%，即上升約7.7%。毛利率上升部分是由於投資物業產生的租金收入增加所致。

其他收入

截至2019年12月31日止年度，其他收入約為人民幣250萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣390萬元減少約人民幣140萬元。該款項指已收或應收的一次性政府補助金及有關資產的政府補助金的攤銷。

投資物業公平值(虧損)/收益

由於2020年1月的新型冠狀病毒爆發，投資物業截至2019年12月31日止年度的估值進度受到影響，最終評估結果將於2020年第二季連同經審核財務報表刊發。根據於2019年11月下旬在出售時所得的評估結果，投資物業公平值虧損為人民幣1.131億元，乃主要由於出售附屬公司而產生。截至2018年12月31日止年度，已確認投資物業公平值收益人民幣3,050萬元。

出售附屬公司的虧損

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得出售附屬公司的虧損約人民幣4,974萬元。

其他(虧損)/收益淨額

截至2019年12月31日止年度，其他虧損約為人民幣490萬元，而截至2018年12月31日止年度則錄得其他收益約人民幣180萬元。

存貨採購及變動

截至2019年12月31日止年度，存貨採購及變動約為人民幣7,960萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣1.393億元減少約人民幣5,970萬元或約42.9%。該減少與直接銷售貨品減少一致。

持作銷售的已落成物業工程及變動

截至2019年12月31日止年度，持作銷售的已落成物業工程及變動約為人民幣2.054億元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣2.795億元減少約人民幣7,410萬元或約26.5%。

僱員福利開支

截至2019年12月31日止年度，僱員福利開支約為人民幣8,660萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣9,560萬元減少約人民幣900萬元或約9.4%。減少是由於精簡門店導致人手減少所致。

折舊及攤銷

截至2019年12月31日止年度，折舊及攤銷約為人民幣2,300萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣2,490萬元減少約人民幣190萬元或約7.6%。

資產的減值準備

截至2019年12月31日止年度，資產的減值準備約為人民幣2.871億元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣3,290萬元增加約人民幣2.542億元或約772.6%。資產的減值準備主要為應收關連方款項的準備、應收賬款及其他應收款項的準備及遊戲機控制器產品的準備。

經營租賃租金開支及物業管理費

截至2019年12月31日止年度，經營租賃租金開支及物業管理費約為人民幣1.587億元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣1.518億元增加約人民幣690萬元或約4.5%。

其他經營開支

截至2019年12月31日止年度，其他經營開支約為人民幣1.162億元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣1.333億元減少約人民幣1,710萬元或約12.8%。

此減少主要由於(i)截至2019年12月31日止年度的匯兌收益約人民幣40萬元，而截至2018年12月31日止年度則為匯兌虧損約人民幣800萬元；及(ii)廣告及促銷開支減少約人民幣980萬元，原因為物業銷售活動減少。

融資開支淨額

截至2019年12月31日止年度，融資開支淨額約為人民幣8,270萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣4,400萬元增加約人民幣3,870萬元或約88.0%。增加主要是由於截至2019年12月31日止年度內借款增加所致。

享有聯營虧損的份額

截至2019年12月31日止年度，享有聯營虧損的份額約為人民幣3,430萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣730萬元增加約人民幣2,700萬元或約369.9%。

所得稅抵免／(開支)

截至2019年12月31日止年度的所得稅抵免約為人民幣4,490萬元，而截至2018年12月31日止年度則為所得稅開支約人民幣1,220萬元。

年度虧損

截至2019年12月31日止年度，年度虧損約為人民幣5.809億元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣1.152億元增加約人民幣4.657億元或約404.3%。

本公司擁有人應佔虧損

截至2019年12月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣5.831億元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣1.174億元增加約人民幣4.657億元或約396.7%。

流動資金及財務資源

本集團主要依賴兩個流動資金來源，即(i)經營業務產生的現金流，為主要的流動資金來源；及(ii)一般的銀行備用授信。

於2019年及2018年12月31日，本集團的現金及現金等價物及準現金工具(包括受限制現金及定期存款)分別為約人民幣8,320萬元及約人民幣2.161億元。於2019年12月31日，本集團的未償還借款約為人民幣6.557億元。

於2019年及2018年12月31日，本集團的流動資產總值分別為約人民幣11.545億元及約人民幣11.243億元，流動負債總額分別為約人民幣20.192億元及約人民幣15.133億元。因此，於2019年及2018年12月31日錄得流動負債淨額分別約人民幣8.647億元及約人民幣3.890億元。

資本負債比率

於2019年及2018年12月31日，資本負債比率分別為約125.5%及92.7%。資本負債比率乃按於結算日的負債總額除以資產總值計算得出。

資產抵押

於2019年12月31日，本集團賬面金額合共為人民幣1.046億元(2018年12月31日：人民幣4.75億元)的若干投資物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業已經質押為本集團借款的抵押。

僱員

於2019年12月31日，本集團的僱員總人數為904名(2018年12月31日：1,160名)。本集團確保各層級僱員獲享的薪酬符合市場水平，並於本集團的計劃框架下獲享按其表現而釐定的薪金、獎勵及花紅。

或然負債

於2016年9月5日，本公司向AMD提供財務擔保；據此，本公司同意就合營公司根據一份由合營公司與AMD於同日訂立的協議所承擔的若干付款責任，按本集團於合營公司所持股權比例向AMD作出擔保，其上限為1,000萬美元(相等於約人民幣6,530萬元)。

外匯風險

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

重大收購、出售以及重大投資

於截至2019年12月31日止年度內，本集團出售恩平市康盛酒店管理有限公司全部股權，代價為不多於人民幣8,000萬元。出售詳情分別載於本公司日期為2019年11月25日及2019年12月10日之公告。

除上文所披露者外，於截至2019年12月31日止年度內，本集團並無任何其他重大投資及出售。

未經審核全年業績的審閱及延遲寄發年報

為抑制新型冠狀病毒爆發，中國及香港實施若干限制，本集團截至2019年12月31日止年度的財務報表報告因而受阻，而截至2019年12月31日止年度的全年業績審核流程尚未完成。本公告載列的未經審核全年業績尚未取得本集團核數師同意。

審核流程完成後，本公司將刊發有關(i)獲本集團核數師同意的截至2019年12月31日止年度經審核業績及與本公告載列的未經審核全年業績比較後的重大差異(如有)；及(ii)因審核本集團或財務報表而構成價格敏感資料的情況的進一步公告。此外，年報將於適當時候及不遲於2020年5月中旬寄發。

本公告所載列有關本集團全年業績的財務資料為未經審核且尚未取得核數師同意，或會有所調整。本公司股東及準投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

審核委員會審閱財務報表

審核委員會現時由三名獨立非執行董事所組成，分別為曾志藝先生(主席)、唐儀先生及黃健航先生。在黃國偉先生於2020年1月31日辭任後，本公司未能符合上市規則第3.21條有關至少一名審核委員會成員為獨立非執行董事，並具備第3.10(2)條有關合適專業資格或會計或相關財務管理專門知識的規定。本公司現正物色合適的候補人選，以於日期為2020年1月31日的公告起計三個月內符合上市規則第3.21條所載的規定。

審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度的未經審核全年業績。

股息

董事會不建議派發截至2019年12月31日止年度的末期股息(2018年：無)。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

截至2019年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

遵守企業管治守則

本公司採用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「守則」)項下的守則條文原則，致力提升本集團的企業管治及透明度。於截至2019年12月31日止年度全年內，本公司已遵守守則項下的守則條文。

董事遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的實務守則。本公司經向全體董事作出特定查詢後，確認所有董事均已於截至2019年12月31日止年度全面遵守標準守則內所訂定的相關標準。

發佈未經審核全年業績及年報

未經審核全年業績的電子版本將於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站(www.yihua.com.cn)發佈。本公司將於適當時候向股東寄發並於上述網站發佈本公司截至2019年12月31日止年度的年報，當中載有上市規則附錄十六所規定的一切資料。

致謝

本人謹代表董事會感謝管理團隊、顧客、合作夥伴及所有員工的鼎力支持及貢獻。本集團將以靈活的方式應對未來的挑戰，為股東爭取最高的投資回報。

承董事會命
益華控股有限公司
主席
陳健仁

香港，2020年3月31日

於本公告日期，執行董事為陳健仁先生、范新培先生、梁維君先生、魏超靈先生、謝永鑰先生及鄧志鵬先生；非執行董事為陳達仁先生；獨立非執行董事為曾志藝先生、唐儀先生、莊寧先生及黃健航先生。