

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6月30日止六個月中期業績

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。

#### 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	2018年
		人民幣千元	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	(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

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	附註 2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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	(11,570)	5,691
除所得稅前(虧損)／利潤	(124,474)	16,088
所得稅抵免／(開支)	5 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
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)	7 (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

		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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		172,911	167,242
使用權資產	3.3	193,786	–
投資物業使用權資產	3.3	574,179	–
投資物業		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		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	8	16,881	7,425
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,828,575</b>	<b>1,056,677</b>
<b>流動資產</b>			
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	8	219,241	189,126
預付稅款		56,322	45,096
應收關連方款項		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
<b>流動資產總值</b>		<b>1,174,071</b>	<b>1,124,290</b>
<b>資產總值</b>		<b>3,002,646</b>	<b>2,180,967</b>

	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
<b>權益</b>			
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
		<u>381,038</u>	<u>151,614</u>
非控股股東權益		<u>31,121</u>	<u>7,846</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>412,159</b></u>	<u><b>159,460</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		251,257	298,676
租賃負債	3.3	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	9	51,035	57,141
<b>非流動負債總額</b>		<u><b>839,228</b></u>	<u><b>508,174</b></u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	9	835,700	855,202
應付關連方款項		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		385,010	306,812
租賃負債	3.3	59,547	—
法律索賠準備		2,855	2,855
<b>流動負債總額</b>		<u><b>1,751,259</b></u>	<u><b>1,513,333</b></u>
<b>負債總額</b>		<u><b>2,590,487</b></u>	<u><b>2,021,507</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>3,002,646</b></u>	<u><b>2,180,967</b></u>

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)。

## 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，本集團借款合同共約人民幣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。

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。
- (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。

### 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。

### 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日起追溯採納香港財務報告準則第16號，但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。

(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	224,262
(減)：以直線法確認短期租賃為開支	(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
	<hr/>
於2019年1月1日的已確認租賃負債	380,121
	<hr/> <hr/>
其中為：	
流動租賃負債	54,414
非流動租賃負債	325,707
	<hr/>
	380,121
	<hr/> <hr/>

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日的合併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。

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
	<hr/>	<hr/>
	767,965	837,936
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

會計政策變動影響到以下於2019年1月1日中期簡明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。

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。

**(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）。

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。

## 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，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)。

**(b) 提供予策略性指導委員會的分部資料**

截至2019年6月30日止六個月的分部業績：

	超市及		電器	家具	顧問服務	物業投資	物業開發	其他	總計
	百貨店	便利店							
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於某時點的分部收益	104,433	70,923	11,209	884	4,717	20,903	44,516	461	258,046
投資物業公平值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業使用權資產公平值虧損	(49,059)	(118)	-	-	-	-	-	-	(49,177)
資產的減值準備(不包括物業、廠房及設備及電腦軟件的減值準備)	(258)	-	-	-	-	-	(629)	-	(887)
享有以權益法入賬的聯營淨虧損的份額	-	-	-	-	-	-	-	(11,570)	(11,570)
分部業績-毛利/(損)	54,722	26,550	4,661	884	4,593	14,126	5,435	(11,487)	99,484
金融資產公平值收益									236
未分配收益-其他收入及其他收益淨額									1,363
未分配成本									(177,589)
物業、廠房及設備及電腦軟件的減值準備									(1,540)
融資收入									2,985
融資成本									(45,163)
除所得稅前虧損(含獲分配的土地增值稅)									(120,224)
未分配所得稅抵免									19,067
期間虧損									(101,157)
折舊及攤銷									33,832
物業、廠房及設備及電腦軟件的減值準備									1,540

截至2018年6月30日止六個月的分部業績：

	超市及		電器	家具	顧問服務	物業投資	物業開發	其他	總計
	百貨店	便利店							
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於某時點的分部收益	113,331	86,533	22,137	1,152	996	8,987	285,187	-	518,323
投資物業公平值收益	-	-	-	-	-	22,723	-	-	22,723
資產的減值準備(不包括物業、廠房及設備的減值準備)	(112)	-	-	-	-	-	-	-	(112)
享有以權益法入賬的聯營淨利潤的份額	-	-	-	-	-	-	-	5,691	5,691
分部業績-毛利	108,397	28,803	7,304	1,152	996	31,710	41,171	5,691	225,224
金融資產公平值收益									-
未分配收益-其他收入及其他虧損淨額									(5,235)
未分配成本									(194,821)
物業、廠房及設備的減值準備									-
融資收入									1,125
融資成本									(17,723)
除所得稅前利潤(含獲分配的土地增值稅)									8,570
未分配所得稅開支									(1,555)
期間利潤									<u>7,015</u>
折舊及攤銷									<u>11,259</u>
物業、廠房及設備的減值準備									<u>-</u>

## 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
	<u>258,046</u>	<u>518,323</u>

## 5 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。

(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

## 6 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)。

## 7 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。

## 8 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	–
	<u>260,612</u>	<u>202,431</u>
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)	–
	<u>219,241</u>	<u>189,126</u>

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
	<u>36,561</u>	<u>30,088</u>

9 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
	<b>886,735</b>	912,343
減：其他應付款項的非即期部分	<b>(51,035)</b>	(57,141)
	<b>835,700</b>	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
	<b>61,634</b>	55,088

## 管理層討論及分析

### 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。

## 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	顧問服務分部	物業投資分部	物業發展分部	其他	總計	百貨店分部	超市分部	電器分部	家具分部	顧問服務分部	物業投資分部	物業發展分部	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
	<u>104,433</u>	<u>70,923</u>	<u>11,209</u>	<u>884</u>	<u>4,717</u>	<u>20,903</u>	<u>44,516</u>	<u>461</u>	<u>258,046</u>	<u>113,331</u>	<u>86,533</u>	<u>22,137</u>	<u>1,152</u>	<u>996</u>	<u>8,987</u>	<u>285,187</u>	<u>518,323</u>

### 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。

## 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。

## 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%。

## 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。

### **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）。

## 購回、出售或贖回本公司的上市證券

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。

## 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。

## 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中期簡明合併財務資料，並已與本集團的管理層討論財務相關事宜。

## 企業管治常規守則

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常規守則（「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。截至2019年6月30日止六個月，本公司已遵守守則項下的守則條文。

## 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的實務守則。本公司經向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。

## 發佈中期報告

本公司將於適當時候向股東寄發並於本公司網站([www.yihua.com.cn](http://www.yihua.com.cn))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))發佈本公司的中期報告。

承董事會命  
益華控股有限公司  
主席兼執行董事  
陳健仁

香港，2019年8月29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、蕭曼平女士及王頌先生；非執行董事為陳達仁先生；獨立非執行董事為毛丹先生、黃國偉先生及廖錫堯博士。