



2014年報



益華百貨控股有限公司

Yi Hua Department Store Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 : 2213



目錄

2	公司資料
3	財務摘要及概要
5	主席報告書
12	管理層討論及分析
21	董事及高級管理層履歷
27	企業管治報告
40	董事會報告
53	獨立核數師報告
55	合併全面收益表
57	合併資產負債表
59	資產負債表
60	合併權益變動表
61	合併現金流量表
62	合併財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

陳健仁先生
范新培先生
蘇偉兵先生
林光正先生

非執行董事

陳達仁先生
陸漢興先生

獨立非執行董事

孫洪先生
徐印州先生
梁維君先生

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港
德輔道中300-302號
華傑商業中心8A室

總部及中國主要營業地點

中國
廣東省中山市
中山三路
益華世紀廣場

公司秘書

謝永鑰先生，CPA

授權代表

范新培先生
謝永鑰先生，CPA

審核委員會

孫洪先生
徐印州先生
梁維君先生 (主席)

薪酬委員會

范新培先生
孫洪先生
徐印州先生 (主席)
梁維君先生

提名委員會

陳健仁先生 (主席)
孫洪先生
徐印州先生
梁維君先生

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
22樓

主要往來銀行

中國工商銀行
平安銀行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

內部控制顧問

天職香港企業服務有限公司

合規顧問

滙富融資有限公司

本公司法律顧問

有關香港法律
王澤長·周淑嫻·周永健律師行
有關中國法律
君澤君律師事務所

股份代號

2213

財務摘要及概要

經營業績	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	605,204	715,086	678,876	713,951	710,146
經營利潤	45,665	68,300	58,686	27,104	45,927
持續經營業務的年度利潤	32,478	50,346	42,519	14,663	29,066
年度利潤	30,530	49,167	43,643	16,667	29,066
本公司權益持有人應佔					
全面收益總額	31,208	49,189	42,565	15,051	27,054
本公司權益持有人應佔持續					
經營業務的全面收益總額	32,159	49,767	42,014	14,069	27,054
本公司權益持有人應佔					
每股盈利(附註1)	0.1156	0.1822	0.1576	0.0548	0.0752
本公司權益持有人應佔持續經營					
業務的每股盈利本公司權益					
(附註1)	0.1191	0.1843	0.1556	0.0512	0.0752
合併資產負債表概要					
非流動資產	122,141	121,332	140,141	234,478	355,584
流動資產	374,024	487,921	514,666	458,702	375,425
資產總值	496,165	609,253	654,807	693,180	731,009
非流動負債	4,771	25,208	9,543	11,677	35,300
流動負債	495,515	538,999	556,575	548,478	533,618
負債總額	500,286	564,207	566,118	560,155	568,918
資產淨值	(4,121)	45,046	88,689	133,025	162,091
本公司權益持有人應佔權益	63	49,252	91,817	132,304	159,358
非控股股東權益	(4,184)	(4,206)	(3,128)	721	2,733
權益總額	(4,121)	45,046	88,689	133,025	162,091

財務摘要及概要

附註1：每股基本盈利乃將本公司權益持有人應佔年度利潤除以年內已發行普通股的加權平均數計算得出。

用以計算每股基本盈利的截至2013年12月31日止年度內的已發行普通股加權平均數，乃假設於本集團的重組及資本化發行完成時發行的合共270,000,000股每股面值0.01港元的股份，於本公司註冊成立前為已發行（為計算截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度的每股基本盈利的同一假設）而釐定。

主席報告書



行業回顧

2014年傳統零售行業面臨嚴峻的挑戰。中國整體宏觀經濟增長減慢導致零售增長放緩，大量購物廣場落成令競爭持續升級，加上網購迅速發展帶來衝擊，以及員工、租金成本不斷上漲壓力等因素，令傳統零售行業受到影響。

業務回顧

概況

面對不同的挑戰，益華百貨控股有限公司（「**本公司**」）及其附屬公司（合稱「**本集團**」）採取了一系列的應對措施，包括調整現有門店的經營模式、壓縮費用及人員編制、自置物業以減輕租金上漲壓力、開闢新業務以增加收入等，令業務得以持續發展。

主席報告書

擴充門店網絡保持經營增長

於年內，本集團繼續選擇合適地點開設新門店以保持經營穩定增長。2014年6月於中國江蘇省鎮江市大港新區開設中國廣東省以外的第二家門店。該門店總建築面積約29,000平方米，以為現代城鎮居民提供一站式的購物體驗作定位，結合廣場內其他不同類型的餐飲、娛樂及消閒項目，致力打造成為該地區主要的娛樂休閒購物中心。跟百貨行業慣性一致，即開業首兩至三年內將處於培育期，新店將錄得經營虧損，鎮江店也不例外，於本年度錄得營運虧損。目前我們經營團隊正不斷地調整經營定位和商品結構，努力提高門店銷售。



主席報告書

優化商品組合增加營運收入

商品組合是決定一家百貨公司能否成功的關鍵之一。本集團一直都非常著重商品組合，經常檢視商品組合的合理性，調整商品佈局結構，以達到優化商品組合的目的，最終增加本集團的收入。



於年內，石岐店增加了兒童主題樂園，與家具賣場和童裝賣場融為一體，形成了一個更大的家庭生活體驗館。江門店則增加了兒童運動攀岩館，將時尚運動概念引入商場，使商場兒童娛樂區的年齡層從1至6歲增加至16歲，凸顯商場的青春

活力。古鎮店增加了休閒男裝區，與男士正裝區相輔相承，進一步強化以商務顧客為主的銷售點。清遠店將運動與休閒區擴大重組，迎合運動消費不斷攀升的趨勢。

開通網上商城提升購物體驗

2014年，本集團對信息及科技系統進行全面升級，除其他目標之外，以達致改進顧客為本服務及擴大VIP顧客群等目標。本公司同時進行在線購物網站的建設與ERP信息系統升級工作。2014年11月，我們對益華百貨網上商城作出測試，網站系統運作正常，上線活動進行暢順。至今，網站訪客量已達近12萬人次，



主席報告書

日均訪客量近2,000人次。益華網上商城將進一步增強網站功能，增加配送方式和網上支付方式，改善客戶購物體驗，豐富網站商品，擴大網站知名度，提升網站交易額，期望成為集團的業務增長亮點。

開發嶄新業態輸出益華商業模式

有鑒於近年商業綜合體氾濫，本集團緊抓機會，開闢全新的業務，為商業綜合體營運商提供益華百貨獨特的商業經營模式，為他們提供規劃、設計及顧問等服務。於年內，本集團向兩家商業綜合體營運商提供規劃、設計及顧問服務，為本集團帶來合共人民幣15.5百萬元收入。



自置合適物業減輕租金壓力

本集團於過往一直都是以租賃方式發展連鎖百貨店，其優點是不需投入大量的資金就可以拓展新店。但面對日益上漲的租金趨勢，本集團開始積極物色合適的經營場地，以低於現行市場水平的價格向物業發展商購買物業，有效減輕新開店的租金壓力。



主席報告書

誠如本公司日期為2014年9月29日及2014年11月7日的公告內披露，於回顧年內，本集團以人民幣86.1百萬元購買了位於中國廣東省恩平市錦江區的綜合發展項目「錦江國際新城」的



部份物業及其土地使用權用作經營之用，總建築面積合共約26,900平方米。該物業位於中國恩平市錦江區的一個新商業及住宅區，包含住宅、寫字樓、商場及酒店，整個商業面積約為30萬平方米。集團目前計劃將該物業用於經營大型百貨店，其中包括一間超市。

實行節流措施降低營運成本

本集團於年內繼續實行節流措施。於人員方面，我們實施了精簡編制措施，使整體員工人數及員工成本有所控制。於營運方面，我們全面推行使用高效節能燈，達到省電環保目的。

這些節流措施，有效地降低了集團整體的營運成本。

前景及展望

新增三家門店推動經營增長

展望2015年，中國經濟發展進入新常態，經濟正從高速增長轉向中高速增長。同時，個性化、體驗式消費漸成中國主流，消費將繼續在推動經濟發展中發揮基礎作用，帶來持續的增長動力。當中二三線城市的人口及城鎮化發展，繼續推動零售市場增長，提供更多發展機會給專注發展二三線城市的百貨連鎖公司。我們預計於2015年在廣東省中山市南朗鎮、肇慶市高新區、韶關市南雄開設三家門店，2016年在中國廣東省恩平市開設一家門店，並將現時中山店、江門店、韶關店的業務和管理，輻射到新門店，以達到資源共享的效果，有效降低新門店的經營成本。

主席報告書

成立合資影院增強消費體驗

針對市場大眾消費模式的轉變，我們於2015年提出企業轉型升級、加強體驗。百貨公司也要購物集中化、增加餐飲、娛樂、休閒等業態功能的經營策略。本集團於2014年11月13日與中影南方電影新幹線有限公司、珠江影業傳媒股份有限公司簽署了戰略合作框架協議，為本公司牽頭成立的合資影院(本公司佔49%)提供為期三年的院線加盟服務，管理輸出服務，以保證該合資影院運營後的片源和放映技術、服務管理與時並進。本公司規劃於2015年內開設數家電影院，預計未來兩年將在中國境內投資建設多家電影院。開設電影院既可增加現有百貨門店的人流量、帶動消費，亦可成為本公司新的盈利增長點。

超市定位轉型尋求經營亮點

本集團將以擴張超市大賣場為2015年的主要發展方向。我們銳意改革現有超市的定位，在精品超市的定位以外新增大賣場定位。在原有超市商品的基礎上，增加生鮮食品(如：蔬菜、水果、水產、肉類等)的比例，將超市商品拓展至包含有生鮮食品、保健品、化妝品、快速時尚服裝的大賣場。為適應三四線城市的消費模式，本集團會因地制宜引入適合當地消費者的商品及品牌。

為確保新鮮食品的質量及降低採購成本，本集團已跟幾個生鮮基地磋商合作事宜，進一步擴大直接採購比例。除此以外，本公司已正在洽談入股一家從事魚類養殖公司的10%股權，以謀求更加多戰略合作。

除了加強生鮮食品外，本集團亦會加大進口食品的比例。隨著消費者的購買力提升以及食品安全問題日益增加，消費者對進口食品的需求正在快速地上升。本集團一直與多國領事館保持友好關係，每年跟不同國家的領事館合作，於集團的超市內舉辦各國的食品文化節，使我們更準確瞭解客戶對不同國家食品的接受程度，從而提升我們進口商品的銷量。

主席報告書

增加自營品牌建立代理業務

在傳統百貨經營中，品牌跟百貨公司只是合作夥伴關係。為增加對品牌的控制及提升毛利率，本集團將增加自營品牌商品。另外，本集團將會建立海外商品代理業務，通過每年跟不同國家的領使館合作舉辦外國食品文化節，篩選一些比較優質的商品，由本集團出任該些商品的中國總代理，並於網上商城推售，大大提升本集團網上商城的商品獨特性及競爭力。

物色自置物業降低租金負擔

本集團將會繼續以購買形式尋找合適而價格便宜的物業，亦不排除會將小部份不適用的面積轉賣出去，以減輕本公司的資金壓力，增加本公司的利潤。

大力推進益華商業模式業務

預計於2015年，中國對購物廣場仍會供過於求，本集團將把握良機加大力度發展此項新業務。我們預計益華商業模式業務在2015年度會繼續為本集團貢獻可觀的收入。

於2014年12月29日，本集團已跟一家商業綜合體營運商簽訂合同，由本集團向該家商業綜合體營運商提供規劃、設計及顧問服務，合同總金額為人民幣800萬元，預計將於2015年確認收入。

主席

陳健仁

2015年3月30日

管理層討論及分析



財務回顧

經營業績

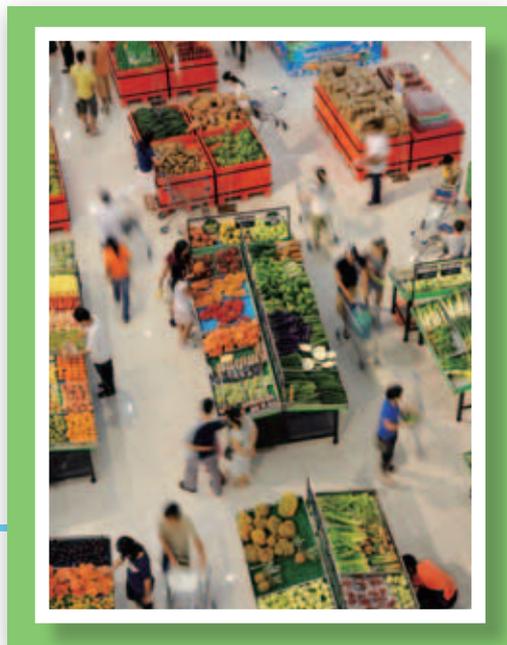
收益

截至2014年12月31日止年度，本集團錄得收益約人民幣710.1百萬元，按年輕微減少約0.5%或約人民幣3.8百萬元。

下表載列本集團截至2014年12月31日止兩個年度的收益分析：

	截至12月31日止年度										
	2014年					2013年					
	百貨店分部 人民幣千元	超市分部 人民幣千元	電器分部 人民幣千元	家具分部 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	百貨店分部 人民幣千元	超市分部 人民幣千元	電器分部 人民幣千元	家具分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
直接銷售貨品	7,914	256,055	132,074	589	-	396,632	9,281	274,436	141,498	217	425,432
來自專營銷售的 佣金收入	201,365	12,335	12,307	-	-	226,007	199,214	11,428	12,438	-	223,080
來自經營業務的 管理費及服務收入	39,107	7,585	6,921	2,562	-	56,175	36,589	5,129	6,334	1,389	49,441
租金收入	5,986	5,710	1,851	2,285	-	15,832	6,176	5,001	2,172	2,649	15,998
顧問服務收入	-	-	-	-	15,500	15,500	-	-	-	-	-
	254,372	281,685	153,153	5,436	15,500	710,146	251,260	295,994	162,442	4,255	713,951

管理層討論及分析



直接銷售貨品

截至2014年12月31日止年度，我們的直接銷售收益約為人民幣396.6百萬元，較截至2013年12月31日止年度約人民幣425.4百萬元減少約人民幣28.8百萬元或約6.8%。

截至2014年12月31日止年度，我們的百貨店分部、超市分部及電器分部的直接銷售收益分別減少約14.7%、6.7%及6.7%，而家具分部收益則按年增加約171.4%。

百貨店分部的直接銷售收益減少，主要由於黃金商品的銷售減少所致，但該減少部份被化妝商品的銷售增長所抵銷。

超市分部的直接銷售收益減少，主要由於中國經濟增長放緩及競爭加劇令成熟老店的銷售減少約12.9%所致，但該減少部份被我們於2014年內開設的新店所帶來的貢獻所抵銷。

電器分部的直接銷售收益減少，主要由於產品售價更低的網上零售商帶來激烈競爭所致。

來自專營銷售的佣金收入

截至2014年12月31日止年度，我們來自專營銷售的收益約為人民幣226.0百萬元，較截至2013年12月31日止年度約人民幣223.1百萬元增長約人民幣2.9百萬元或約1.3%。

百貨店分部及超市分部增長，主要由於2014年內開設的新店所帶來貢獻所致。

管理層討論及分析

來自經營業務的管理費及服務收入

截至2014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56.2百萬元，較截至2013年12月31日止年度約人民幣49.4百萬元增長約人民幣6.7百萬元或約13.6%。該增加乃由於(i)向銷售表現較差的專營銷售商收取較高的管理及服務費所致。本集團經常審視專營銷售商的表現，如專營銷售商的表現沒達到銷售目標，本集團於續新合約時會按對本集團更有利的條款修訂收費結構；及(ii)電器分部若干專櫃裝修帶來貢獻所致。當專營銷售商進行裝修時，我們通常會收取管理費。

租金收入

截至2014年12月31日止年度，我們來自租金收入的收益約為人民幣15.8百萬元，較截至2013年12月31日止年度約人民幣16.0百萬元輕微減少約人民幣0.2百萬元或約1.0%。

來自提供規劃、設計及顧問服務的收入

於2014年內，本集團新設立了為商業綜合體營運商提供規劃、設計及顧問服務的業務分部。近年來，商業綜合體於許多二三線城市泛濫，為我們締造機會向該等商業綜合體營運商提供規劃、設計及顧問服務。我們已成立特別部門專責這個新設的業務分部。本集團於2014年內與兩家獨立商業綜合體營運商訂立兩份協議，並就已提供的服務錄得人民幣15.5百萬元的收益。

毛利及毛利率

截至2014年12月31日止年度，我們的毛利總額約為人民幣378.0百萬元，較截至2013年12月31日止年度約人民幣357.1百萬元增加約人民幣21.0百萬元或約5.9%。毛利增加主要由於新店帶來貢獻所致，而成熟老店則僅輕微減少1.3%。截至2014年及2013年12月31日止年度，毛利率分別為約53.2%及約50.0%，即上升約3.2%。毛利率上升，主要由於(i)我們的新顧問業務毛利率高；及(ii)我們於2014年提高收取專營銷售商的管理及服務費所致。

管理層討論及分析

其他收入

截至2014年12月31日止年度，我們的其他收入約為人民幣9.8百萬元，較截至2013年12月31日止年度約人民幣3.5百萬元增加約人民幣6.3百萬元。該款項包括(i)因出租人取消已簽訂的租賃協議而向出租人收取約人民幣6.7百萬元的賠償收入；(ii)獲取約人民幣3.1百萬元的一次性政府補助金。

其他收益／(虧損)淨額

其他收益主要包括物業相關收入約人民幣23.6百萬元。截至2014年12月31日止年度內，本集團與一家物業發展商(「物業發展商」)就若干物業銷售訂立一份協議(「安排人協議」)。根據安排人協議，本集團主要負責推銷某部份物業及與個別買家協商銷售合約條款，費用由本集團自行承擔。本集團有權就每宗物業銷售挑選買家及設定售價。按已售出物業售價減與物業發展商預先協定的成本釐定，是項交易帶來收益約人民幣23,592,000元，已確認為其他收益。

存貨採購及變動

截至2014年12月31日止年度，存貨採購及變動約為人民幣332.1百萬元，較截至2013年12月31日止年度約人民幣356.9百萬元減少約人民幣24.8百萬元或約6.9%。我們的存貨採購及變動減少的幅度與去年直接銷售貨品收益減少一致。

僱員福利開支

截至2014年12月31日止年度，我們的僱員福利開支約為人民幣103.0百萬元，較截至2013年12月31日止年度約人民幣92.8百萬元增加約人民幣10.2百萬元或約11.1%。此增加主要由於(i)於2013年開設四家新店對2013年只帶來部份影響，但對2014年卻帶來全年影響；及(ii)鎮江店於2014年6月開業而增聘員工所致。該增加部份被我們實行節流措施縮減成熟老店的人手令員工成本減少約人民幣4.7百萬元所抵銷。

管理層討論及分析

折舊及攤銷

截至2014年12月31日止年度，我們的折舊及攤銷約為人民幣26.8百萬元，較截至2013年12月31日止年度約人民幣20.4百萬元增加約人民幣6.4百萬元或約31.5%。此增加主要由於2013年開設的新店所產生的折舊及攤銷對2013年只帶來部份影響，但對2014年卻帶來全年影響所致。

經營租賃租金開支及物業管理費

截至2014年12月31日止年度，我們的經營租賃租金開支及物業管理費約為人民幣109.2百萬元，較截至2013年12月31日止年度約人民幣97.0百萬元增加約人民幣12.2百萬元或約12.6%。

此增加主要由於(i)成熟老店的自然增長；及(ii) 2013年開設的新店對2013年只帶來部份影響，但對2014年卻帶來全年影響所致。

其他經營開支

截至2014年12月31日止年度，其他經營開支約為人民幣126.6百萬元，較截至2013年12月31日止年度約人民幣123.1百萬元增加約人民幣3.5百萬元或約2.8%。此增加主要由於2013年開設的新店令公用事業開支、其他稅項、廣告、促銷及相關開支、銀行費用、交通及運輸開支增加所致，但由於2014年並無產生首次公開發售開支，故該增加部份被專業服務費減少約人民幣9.7百萬元所抵銷。

融資(成本)／收入淨額

截至2014年12月31日止年度，我們的融資成本淨額約為人民幣0.7百萬元，而截至2013年12月31日止年度則錄得融資收入淨額約人民幣0.5百萬元，主要由於2014年取得新造銀行貸款使截至2014年12月31日止年度產生的融資成本較2013年的金額為高所致。

管理層討論及分析

所得稅開支

截至2014年12月31日止年度，所得稅開支約為人民幣16.1百萬元，較截至2013年12月31日止年度約人民幣12.9百萬元增加約人民幣3.2百萬元或約24.9%。截至2014年12月31日止年度，我們的實際所得稅稅率約為35.7%，而截至2013年12月31日止年度則約為46.8%。我們的實際所得稅稅率較去年低，主要由於截至2014年12月31日止年度我們的新店產生並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損減少所致。

終止經營業務利潤

截至2013年12月31日止年度，終止經營業務利潤約為人民幣2.0百萬元，乃源自已於截至2013年12月31日止年度出售的韶關市中環廣場管理有限公司。

年度淨利潤

基於上述原因，年度淨利潤由截至2013年12月31日止年度約人民幣16.7百萬元增加約人民幣12.4百萬元或約74.4%至截至2014年12月31日止年度約人民幣29.1百萬元。

本公司權益持有人應佔利潤

截至2014年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣27.1百萬元，較截至2013年12月31日止年度約人民幣15.1百萬元增加約人民幣12.0百萬元或79.8%。

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2014年及2013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)分別為約人民幣145.5百萬元及約人民幣253.5百萬元。於2014年12月31日，本集團的未償還銀行貸款及應付債券分別約為人民幣77.0百萬元及人民幣19.4百萬元。

管理層討論及分析

於2014年及2013年12月31日，本集團的流動資產總值分別為約人民幣375.4百萬元及約人民幣458.7百萬元，流動負債總額分別為約人民幣533.6百萬元及約人民幣548.5百萬元。因此，於2014年及2013年12月31日錄得流動負債淨額分別約人民幣158.2百萬元及約人民幣89.8百萬元。流動負債淨額增加，主要由於本集團應用其部份經營活動所得現金及短期借款撥付新百貨店的收購及裝修所致。

資本負債比率

於2014年及2013年12月31日，資本負債比率分別為約59.5%及零。資本負債比率乃按於結算日的總債務（包括借貸）除以權益總額計算得出。

資產抵押

於2014年及2013年12月31日，本集團並無已抵押予任何銀行或貸款人的資產。

僱員

於2014年12月31日，本集團的僱員總人數為1,854名（於2013年12月31日：2,176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2014年12月31日，本集團並無重大或然負債。

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、其他應付款項及應付債券乃以港元計值除外。因此，本集團所承受的外匯風險有限。

首次公開發售所得款項用途

本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（「上市」）所得款項淨額（扣除包銷費用及相關開支後）約為93.7百萬港元，擬作本公司日期為2013年11月26日的招股章程所載用途，即約12%所得款項淨額應用於陽江開設新百貨店；約43%及約28%分別應用於鎮江及恩平開設新百貨店；約7%應用於提升現有資訊及科技系統，及約10%撥作一般營運資金。

管理層討論及分析

於2013年12月11日（「上市日期」）本公司股份（「股份」）首次在聯交所開始買賣當日起至2014年12月31日止期間內，上市所得款項淨額已應用如下：

	已劃撥所得 款項淨額金額 千港元	於上市日期 起至2014年 12月31日止 期間內動用 的所得款項 淨額金額 千港元	於2014年 12月31日結餘 千港元
陽江店	11,244	11,244	–
鎮江店	40,291	38,576	1,715
恩平店	26,236	2,996	23,240
提升電腦系統	6,559	680	5,879
一般營運資金用途	9,370	9,370	–
總計	93,700	62,866	30,834

鑒於經濟增長動力疲弱，本集團將開設新店的时间店順延，令截至2014年12月31日止年度內實際應用於恩平店的所得款項淨額不大。就電腦系統升級而言，由於挑選服務供應商的時間延長，故進展較預期緩慢。預期電腦系統將於2015年末前完成升級。

股息

董事會已議決派發本年度的末期股息每股普通股10港仙，待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，預期擬派末期股息將於2015年7月3日派付。

管理層討論及分析

發行紅股

董事已議決建議於本年度發行紅股（「**發行紅股**」），惟須待股東於股東週年大會上批准及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准將根據發行紅股發行的新股上市及買賣，方可作實。

發行紅股的基準為於2015年6月19日名列本公司股東名冊的股東每持有四股現有普通股可獲一股紅股，預期建議紅股證書將於2015年7月3日寄發。

暫停辦理股東登記

本公司將於2015年6月18日至2015年6月19日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，在此期間不會辦理股份過戶登記手續。

為符合資格獲派擬派末期股息及紅股，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票，須於2015年6月17日（星期四）下午4時30分前遞交本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

董事及高級管理層履歷

主席及執行董事

陳健仁先生，61歲，本集團執行董事、主席及本公司提名委員會主席。陳先生為本集團創辦人，負責制訂本集團的整體策略及業務方針。彼亦自2005年起獲委任為廣東益華集團投資有限公司（「益華投資」）董事兼總經理。加入益華投資前，彼曾於1987年至2002年擔任中山市怡華集團有限公司董事，以及於1985年擔任中山市京華酒店董事兼總經理。陳先生擁有約29年的企業管理經驗。作為益華投資及其附屬公司（合稱「益華投資集團」）若干成員公司的董事，陳先生於第三產業（尤其是物業發展方面）擁有豐富經驗。

陳先生為本公司非執行董事兼控股股東（「股東」）陳達仁先生之胞兄。

范新培先生，60歲，本公司執行董事、行政總裁及薪酬委員會成員。范先生負責制訂整體發展及策略規劃，以及制訂及執行營運規劃。彼亦負責我們的新發展項目、新店開設及選址、以及制訂業務及組織架構。范先生自廣東益華百貨有限公司（「廣東益華」）成立起加入本集團，並自1995年5月起獲委任為廣東益華總裁。加入本集團前，范先生曾於1987年至1995年擔任中山市怡華集團有限公司副總裁。彼於2012年3月獲選為政協中山市第十屆委員會常委、中山市第十四屆人大代表及廣東省連鎖經營協會理事會副會長，於2005年3月獲選為中山市商業行業協會理事會常務副會長以及於2009年8月獲選為中山市商貿流通協會會長。彼亦於2008年1月獲中國商務部頒發全國商務系統勞動模範殊榮。范先生為主要股東。

董事及高級管理層履歷

蘇偉兵先生，56歲，本公司執行董事。蘇先生負責百貨店業態、超市業態、電器業態及家具業態的整體經營及規劃。彼於1995年加入本集團，並於2001年獲委任為廣東益華副總裁。彼於2012年6月成為本集團副總裁。於加盟我們之前，蘇先生於中國內蒙古通遼市百貨一商店股份有限公司擔任董事兼總經理期間積累豐富經驗。

林光正先生，55歲，本公司執行董事。林先生負責於2014年新設立的投資及發展部門。彼由1995年7月至1997年6月擔任廣東益華的辦公室經理及助理總裁，並於1997年7月至2000年11月出任助理總裁。彼於2000年12月獲委任為廣東益華的副總裁，於2012年6月成為本集團的副總裁。

非執行董事

陳達仁先生，59歲，本公司非執行董事。陳先生自2004年起擔任益華投資董事以及廣東逸豪酒店管理有限公司執行董事。陳先生擁有豐富的企業管理經驗。作為益華投資的副總經理，陳先生在第三產業擁有豐富經驗，並主要參與益華投資的酒店、餐飲以及娛樂相關業務。彼負責益華投資集團於該範疇的整體發展及策略規劃。

陳達仁先生為控股股東，亦為本集團執行董事兼主席陳先生的胞弟。

陸漢興先生，65歲，本公司非執行董事。彼自2003年起擔任益華投資副總經理。加入益華投資集團前，陸先生於1990年至1997年曾出任中山市怡景酒店經營管理有限公司總經理一職。

陸先生於1991年至2002年間擔任怡華集團有限公司副總經理。彼自2003年起於益華投資集團任要職，主要參與發展製造電子商品的相關業務。彼負責益華投資集團於該範疇的整體發展及策略規劃。

董事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

孫洪先生，66歲，本公司獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。彼於2012年3月至2015年3月獲委任為廣東省連鎖經營協會會長，並於1998年12月獲委任為中國連鎖經營協會常務理事及於2011年獲委任為廣東省日化商會榮譽會長。彼於2011年10月至2013年12月擔任順德區（經濟促進）經濟決策諮詢委員會委員，並獲選為廣東省消費者委員會專家委員會委員（2012年3月至2015年3月）。於2006年10月至2009年10月，彼曾任深圳證券交易所上市公司深圳市農產品股份有限公司（深圳證券代碼：000061）獨立董事。

彼於1978年在北京商業學院攻讀政治經濟學，並於1978年12月獲發畢業證書。孫先生於2011年獲委任為香港城市大學商學院客座教授，任期為2011年1月至2012年12月。

徐印州先生，68歲，本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、提名委員會成員及審核委員會成員。彼於2001年至2007年擔任廣東商學院副院長，並自2010年3月起獲選為廣州市人民政府第二屆決策諮詢專家。

徐先生先後於1970年3月及1984年7月修畢北京大學化學研究及中國人民大學貿易經濟，於1995年12月獲廣東省人事廳授予商業經濟教授資格，並於2003年12月獲暨南大學廣東商學院評為工商管理導師。彼亦於2005年12月獲委任為廣東經濟學會副會長。於2004年10月至2010年10月，徐先生任深圳證券交易所上市公司廣州御銀科技股份有限公司（深圳證券代碼：2177）獨立董事。

董事及高級管理層履歷

梁維君先生，51歲，本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會成員及薪酬委員會成員。加入本公司前，梁先生於2007年4月至2011年5月任職本地核數公司浩賢會計師事務所有限公司的負責人，並自1995年2月至1999年10月以及自2006年6月至2011年4月於顧問公司浩賢顧問及秘書有限公司任職董事總經理，該公司提供秘書、稅務及企業融資顧問服務。

於1999年10月至2005年6月以及2000年5月至2004年6月，彼亦分別擔任兩間聯交所上市公司駿新能源集團有限公司(股份代號：91)以及中國礦業資源集團有限公司(股份代號：340)的執行董事。梁先生現時擔任聯交所上市公司的執行董事。彼自2010年9月起獲委任為鼎和礦業控股有限公司(前稱「南亞礦業有限公司」，股份代號：705)執行董事，並為該公司的行政總裁。彼於前述聯交所上市公司的職責包括實施公司內部控制措施、確保交易符合相關會計準則、分析上市公司的財務報表及編製和審查年報。

高級管理層

王古坪女士，49歲，於2003年2月獲委任為廣東益華助理總裁，並自2014年1月起兼任投資及發展部門副總經理。彼負責本集團內控管理及協助整體行政及營運，包括作為內部控制委員會成員。彼於2011年12月至2013年12月獲得中國廣東省地方執業藥師資格，執業單位為本公司。加入本集團前，王女士曾於1992年12月至1995年4月擔任中山市怡華集團有限公司監事一職。彼於1987年7月畢業於廣州市廣播電視大學理工類化學工程，並於2002年修畢中山大學的工商管理課程。

董事及高級管理層履歷

張蓉女士，42歲，於2014年1月獲委任為廣東益華副總經理，負責本集團電器業態的整體行政管理及營運規劃。於1996年加入本集團之前，張女士曾於1991年3月至1996年3月在中山市怡景酒店經營管理公司擔任前台經理。彼於1990年7月獲得海南實驗外國語學院的英語文憑，並於2002年9月修畢中山大學的工商管理課程。張女士於2008年獲委任為中山市家用電器行業協會理事。

羅成文先生，57歲，於2005年8月至2008年2月獲委任為廣東益華助理總裁及清遠益華百貨副總經理。於2008年3月至2013年12月，彼為廣東益華助理總裁及韶關益華百貨總經理。自2014年1月起，羅先生獲委任為廣東益華副總經理，負責就百貨業態的整體營運及策略規劃。

潘志紅女士，48歲，於1997年7月至2000年6月擔任廣東益華監事，並於2000年7月至2003年2月晉升為部門副主管。自2003年3月起至2003年12月，彼任職古鎮益華百貨部門主管。於2004年10月至2008年2月，彼擔任清遠益華百貨助理經理；於2008年3月至2012年5月獲委任為清遠益華百貨副總經理。於2012年6月至2013年12月，潘女士獲委任為清遠益華百貨總經理。自2014年1月起，彼獲調任為韶關益華百貨總經理，負責韶關益華百貨的整體營運及策略規劃。加入本集團前，彼曾於1989年6月至1997年7月就職於中山市怡華集團有限公司的多間零售服務及旅遊紀念品貿易公司。

孫紹斌先生，47歲，於2008年9月至2010年5月獲委任為韶關益華百貨部門副主管，並於2010年6月至2011年10月晉升為助理經理。自2011年11月起，彼擔任廣東益華百貨益華樂家超市副總經理，負責超市業務的管理及未來發展。孫先生於1985年9月至1987年7月修畢河南財經學院的商品交易文憑。

董事及高級管理層履歷

吳彬濤女士，48歲，於2005年8月至2008年2月獲委任為古鎮益華百貨行政及人事經理，於2008年3月至2012年5月晉升為副總經理，並於2012年6月至2013年12月擔任其總經理。自2014年1月起，彼獲調任為江門益華百貨總經理，負責江門益華百貨的整體營運及策略規劃。

周智堅先生，57歲，於2004年1月至2005年4月獲委任為清遠益華百貨部門主管。於2005年5月至2006年3月，彼擔任古鎮益華百貨副經理，其後於2006年4月至2006年10月調職至江門益華百貨出任副經理。於2006年11月至2009年9月，彼擔任廣東益華百貨副經理。自2012年10月起，彼擔任廣東益華百貨基建及工程部總經理，負責本集團整體場地基建規劃及技術支援以及新場地擴張。

公司秘書

謝永鎰先生，35歲，為我們的公司秘書兼財務總監。謝先生於2012年3月加入本集團，於審計及財務管理方面積逾七年經驗。加入本集團前，謝先生於2004年7月至2010年9月任職於執業會計師事務所信永中和(香港)會計師事務所有限公司，離職時任職審計經理。謝先生於2011年10月3日至2013年5月7日任職聯交所上市公司匯創控股有限公司(股份代號：8202)的公司秘書。謝先生於2004年自嶺南大學畢業，取得工商管理學士學位。謝先生為香港會計師公會的會員。

企業管治報告

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，致力提升本集團的企業管治及透明度。截至2014年12月31日止年度內，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整個年度內全面遵守標準守則內所訂定的相關標準。

董事會

截至2014年12月31日止年度內及截至本報告日期止，董事會由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事所組成。

董事會的組成

執行董事

姓名	於本公司擔當的其他職位
陳健仁先生	董事會主席 提名委員會主席
范新培先生	行政總裁 薪酬委員會成員
蘇偉兵先生	—
林光正先生	—

非執行董事

姓名	於本公司擔當的其他職位
陳達仁先生	—
陸漢興先生	—

企業管治報告

獨立非執行董事

姓名

孫洪先生

徐印州先生

梁維君先生

於本公司擔當的其他職位

審核委員會成員

薪酬委員會成員

提名委員會成員

審核委員會成員

薪酬委員會主席

提名委員會成員

審核委員會主席

薪酬委員會成員

提名委員會成員

董事會的責任

董事會的主要職能為審議及批准業務策略、財務目標、年度預算、投資提案，以及監察本集團是否履行法定及監管責任，從而確保根據規管董事會會議的規則、本公司組織章程細則（「**組織章程細則**」）及規管股東大會的規則作出適當的內部監控及管理監督。

本集團的日常運作交由其管理層處理。主席負責確保董事會的管理及運作有序，以及制訂本集團整體策略及業務方針，而執行董事則負責本集團的日常營運。

董事會會議

董事會定期會議每年舉行至少四次。董事會定期會議的議程及相關董事會會議文件全部適時送交全體董事，並於董事會或其轄下委員會會議擬定舉行日期前至少三天送交。董事會及其轄下委員會亦獲提供與事宜相關的充足資料，以便作出符合本集團最佳利益的決定。全體董事均獲發出至少十四天的通知，而全體董事均有機會出席會議。未能親身出席的董事可透過其他電子通訊方式參與會議。高級管理行政人員可不時獲邀出席董事會會議以進行簡報及／或回答董事會可能提出的詢問。

企業管治報告

截至2014年12月31日止年度內及截至本報告日期止，本公司舉行了四次董事會會議，出席紀錄載列如下：

姓名	出席／舉行會議次數
陳健仁先生	4/4
范新培先生	4/4
蘇偉兵先生	4/4
林光正先生	4/4
陳達仁先生	4/4
陸漢興先生	4/4
孫洪先生	4/4
徐印州先生	4/4
梁維君先生	4/4

除陳健仁先生及陳達仁先生為兄弟外，董事會成員之間並無任何財務、業務、家屬或其他重大關係。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定就其獨立性發出確認書。基於此等確認，董事會認為每名獨立非執行董事均為獨立人士。

委任及重選董事

根據組織章程細則，董事須於股東大會上當選，任期不多於三年，並可接受重選。本公司已執行一套有效的程序委任新董事。新董事的提名須首次經由提名委員會審議，然後將其推薦提交董事會考慮。所有新獲提名的董事皆須於股東大會上接受選舉及取得批准。

董事薪酬

本公司的薪酬委員會負責就董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提供建議。本公司訂有政策，規定各董事及高級管理人員的薪酬待遇須根據(其中包括)其職務、職責、資歷、經驗及資格以及當時市場慣例釐定。

企業管治報告

董事的持續專業發展

為確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻，本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以發展並更新其知識、技能及對本集團經營的業務及所在市場的了解。本公司亦向董事提供本集團業績每月資料更新，以及如業績及營運重點等資料，使董事會全體及各董事均能履行其職責。截至2014年12月31日止財政年度，所有董事均已參與合適的持續專業發展，並已向本公司提供其培訓記錄。現任董事提供的培訓記錄概要如下：

董事姓名	閱讀文章、報章、 期刊及／或資料更新	出席培訓及／或研討會
執行董事		
陳健仁先生	✓	✓
范新培先生	✓	✓
蘇偉兵先生	✓	✓
林光正先生	✓	✓
非執行董事		
陳達仁先生	✓	✓
陸漢興先生	✓	✓
獨立非執行董事		
孫洪先生	✓	✓
徐印州先生	✓	✓
梁維君先生	✓	✓

年內，本公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

主席及行政總裁

本公司的主席與行政總裁的角色及職責分開並由不同人士出任。

董事會主席陳健仁先生負責制訂本集團整體策略及業務方針。本公司行政總裁范新培先生負責協助制訂整體策略及日常管理，以及執行本公司的策略。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會由四名成員組成，分別為徐印州先生(委員會主席兼獨立非執行董事)、范新培先生(執行董事)、孫洪先生(獨立非執行董事)及梁維君先生(獨立非執行董事)。

薪酬委員會的職務與職能載列於其職權範圍內，主要職責包括就董事及高級管理層的薪酬政策及結構向董事會提供建議、釐定各董事及高級管理層成員的薪酬待遇、確保董事及其聯繫人並無參與釐定彼等本身的薪酬待遇、因應企業方針及目標而檢討及批准績效薪酬，以及檢討及批准解僱或罷免董事相關的賠償安排。

截至2014年12月31日止年度內，薪酬委員會舉行了兩次薪酬委員會會議，出席紀錄載列如下：

姓名	出席／舉行會議次數
徐印州先生(主席)	2/2
范新培先生	2/2
孫洪先生	2/2
梁維君先生	2/2

下表載列截至2014年12月31日止財政年度內薪酬委員會工作概要：

- 檢討2014年董事及高級管理層薪酬政策；及
- 檢討執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會由三名成員組成，分別為梁維君先生（委員會主席兼獨立非執行董事）、徐印州先生（獨立非執行董事）及孫洪先生（獨立非執行董事）。

截至2014年12月31日止年度內，審核委員會舉行了四次會議。審核委員會成員已與本公司的外聘核數師審閱及討論本集團截至2014年12月31日止年度的經審核財務報表。彼等認為，此財務報表已符合適用的會計準則、上市規則及法律規定，並已作出足夠的披露。審核委員會亦可能不時舉行特別會議，以討論特殊項目或其認為必要的其他事宜。本公司的外聘核數師如認為有需要，可要求召開審核委員會會議。

審核委員會的主要職務如下：

- 考慮外聘核數師的委任、核數費用以及任何有關辭任或罷免的問題。
- 檢討及監察外聘核數師的獨立性及客觀性，以及根據適用準則進行核數程序是否有效。
- 就聘請外聘核數師提供非核數服務制訂政策並予以執行。
- 與管理層討論內部控制的系統範圍及素質，以及確保管理層已履行其職責以建立有效的內部控制系統，包括會計及財務匯報職能方面的資源、員工資格及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及預算是否充足。

以下為審核委員會舉行的委員會會議的出席紀錄。

姓名	出席／舉行會議次數
梁維君先生 (主席)	4/4
孫洪先生	4/4
徐印州先生	4/4

企業管治報告

提名委員會

提名委員會由四名成員組成，分別為陳健仁先生（委員會主席兼執行董事）、徐印州先生（獨立非執行董事）、孫洪先生（獨立非執行董事）及梁維君先生（獨立非執行董事）。

提名委員會的職務與職能載列於其職權範圍內，主要職責包括檢討及監督董事會的架構、人數及多元性、制訂識別及評估候選董事詳盡履歷的程序以及就甄選董事候選人及委任或重新委任董事的事宜向董事會提出建議。

正式提議準董事名稱前，會徵詢現任董事（包括獨立非執行董事）的意見。合資格候選人的遴選準則主要根據對彼等的資格、經驗及專長的評核為基準。提名委員會經權衡適合本集團業務的技能及經驗，挑選及推薦董事候選人。

截至2014年12月31日止年度內，提名委員會舉行了一次會議。提名委員會成員已對董事會目前的架構、人數及組成進行檢討及討論。

以下為提名委員會舉行的委員會會議的出席紀錄。

姓名	出席／舉行會議次數
陳健仁先生 (主席)	1/1
徐印州先生	1/1
孫洪先生	1/1
梁維君先生	1/1

企業管治報告

外聘核數師及核數師的薪酬

由外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所所提供，與審核本集團截至2014年12月31日止年度的財務報表有關的服務總費用約為人民幣2.3百萬元。

企業管治

企業管治職能由董事會負責履行。

本公司已採納守則第D.3.1段，作為董事會履行企業管治職能的責任守則。

截至2014年12月31日止年度內，董事會已履行以下企業管治職責：

- a. 檢討本公司的企業管治政策及常規；
- b. 檢討及監察董事及高級管理層所接受的培訓及持續專業發展；
- c. 檢討及監察本公司的政策及常規是否符合法律及監管規定；
- d. 檢討及監察適用於僱員的操守準則；及
- e. 檢討本公司是否遵守企業管治報告所載的披露守則。

內部控制

本集團的內部控制旨在合理確保本集團的資產及股東投資受保護，不會被未經授權使用或處理，交易根據管理層授權進行，備存適當的會計記錄，以及遵守相關法例及規例。

本集團於各主要營運部門實施內部控制程序及風險管理系統。內部控制委員會擔當的角色，為持續檢討及評核本集團於主要營運所實施的內部監控系統的成效與效率。

本公司已聘請內部控制顧問天職香港企業服務有限公司（「**內部控制顧問**」）負責檢討本公司風險管理、內部控制及企業管治程序的成效，就此方面進行考核，並直接向審核委員會匯報。

企業管治報告

審核委員會可隨時直接聯絡內部控制顧問，審閱所有內部控制報告及監察內部控制表現。

內部控制顧問將根據審核委員會所批准的審核方案，對本公司各個營運部門進行內部控制檢討。內部控制顧問將根據此等審核定期向審核委員會提交報告，重點匯報其觀察、建議及管理跟進措施以改善內部控制系統。

審核委員會已審視我們的合規記錄及內部監控措施，並確認其滿意我們的內部監控績效。

董事會已透過考慮審核委員會的報告，檢討本集團內部控制系統的成效。審核委員會的報告乃根據內部控制顧問及內部控制委員會的檢討報告而編製。基於該等報告令人滿意的結果，董事認為，年內並無因內部監控的不足而產生任何重大損失。董事會將繼續採取足夠措施強化本集團業務營運的控制系統。

內部控制系統的完善工作需要持續進行，董事會承諾繼續致力加強本公司的內部控制系統及程序。

不合規事故的持續合規性

按招股章程所述，本公司須於年報內披露若干不合規事件的合規情況，有關詳情載列如下：

(i) 僱員盜竊

審核委員會已審閱由內部控制顧問所發出有關2014年2月24日至2014年3月8日進行實地視察中達致銷售及收款環節、存貨管理環節及財務管理(包括現金)環節成效的結果的報告。根據內部控制顧問的評核報告，審核委員會認為，內部控制顧問的建議措施已有效執行。

(ii) 反貪腐及防止洗黑錢

按招股章程所披露，內部控制顧問於2013年6月及2013年10月進行實地跟進檢討工作時發現，與發行購物卡有關的反貪腐及防止洗黑錢活動的政策已充分實行。本公司繼續執行上述政策並備存合規記錄。審核委員會考慮合規記錄及內部控制委員會的檢討結果後，信納於實地檢討工作後，該等措施繼續有效地執行。

企業管治報告

(iii) 訂立尚欠房屋所有權證的新租約

於2014年3月21日舉行的董事會會議上，董事會考慮就一項位於鎮江的物業（「鎮江物業」）及一項位於廣東的物業（「廣東物業」）訂立兩份新租賃協議的建議，惟須就上述物業取得令人滿意的盡職審查結果及（倘欠妥的業權造成問題）取得獨立非執行董事根據中國法律意見授予批准。有關合規程序及考慮事宜，請參閱招股章程第193頁。由於鎮江物業的業主尚未取得該物業的房屋所有權證，於訂立租賃協議前，獨立非執行董事已取得有關鎮江物業的中國法律意見。與就未獲房屋所有權證的物業訂立新租約有關的合規程序已妥為遵守。

(iv) 未獲房屋所有權證的現有租約的最新登記情況

按招股章程所載，我們的江南店、阜沙店、英德店、泰安店（龍潭）以及部份古鎮店（6,590平方米）分別位於屬較大型且各部份處於不同發展階段的建設項目一部份的場所上，而該場所的房屋所有權證須待整個項目竣工後才會取得，且將於竣工驗收程序及其他程序完成後方會申請房屋所有權證。於2015年3月30日，即本報告日期，該等項目尚未完成施工或尚未完成若干工序及程序，因此未能申請房屋所有權證。經考慮基於業主所提供資料的狀況及適用法規，獨立非執行董事認為，有關房屋所有權證的登記出現延誤，並非租賃協議任何訂約一方違反有關法律法規所致。此外，由於阜沙店的銷售表現及地點不理想，故本公司已決定結束該店的業務，並於2014年4月提早終止租約。阜沙店為社區超市，其結束營業並無對本集團的財務狀況構成重大影響。另外，古鎮店的業主知會本公司古鎮店於2017年11月30日租約期滿前不大可能取得房屋所有權證。因此，董事已決定當古鎮店有關部份的租約期滿時不再續租。

企業管治報告

按招股章程第189頁披露，根據《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，倘業主已取得建設工程規劃許可證及建設工程已符合建設工程規劃許可證所載的條款，中國人民法院一般會確認租賃協議的有效性。由於所有相關的租賃物業具有建設工程規劃許可證及相關業主已獲核實為合法擁有人，並經考慮中國律師的意見，認為有關業主有權向我們出租場所，而租賃協議屬有效及可強制執行，因此，我們的董事認為，有關未獲房屋所有權證的租賃將不會導致我們的商店營運承受重大風險。

履行不競爭承諾

於2013年11月19日，控股股東陳達仁先生及擁有本公司股份（「**股份**」）權益的若干執行董事及高級管理層成員（即陳健仁先生、陸漢興先生、范新培先生、蘇偉兵先生及林光正先生，「**契諾人**」）已以本公司為受益人訂立不競爭契據（「**不競爭契據**」），據此，只要股份維持於聯交所上市，以及契諾人個人或與其聯繫人（定義見上市規則第一章）共同直接或間接擁有不少於30%已發行股份的權益，或被視為控股股東，則契諾人將自行及促使其各自聯繫人：

- (a) 不會直接或間接從事、參與對本集團現有業務活動構成或可能構成競爭的任何業務或於當中持有任何權利或權益，或向其提供任何服務或以其他方式參與其中，或於本集團日後可能進行的任何業務活動方面與本集團競爭，惟（由其及／或其聯繫人）持有於聯交所或任何其他證券交易所上市的任何公司的不超過5%股權除外；
- (b) 不會採取構成干預或阻礙本集團業務活動的任何直接或間接行動，包括但不限於招攬本集團顧客、供應商及員工；及
- (c) 就契諾人（包括彼等的聯繫人）與本集團之間的任何潛在利益衝突事宜知會董事。

企業管治報告

此外，各契諾人共同及個別不可撤回及無條件地向本公司承諾，倘若契諾人或其各自的聯繫人獲得有關本集團任何產品及／或服務的任何新商機（「**新商機**」），則彼將連同本集團評估新商機價值所需資料轉介本集團。契諾人及其各自的聯繫人將不得進行新商機，直至本集團出於商業理由決定不進行新商機為止。

本公司已收到來自各契諾人的確認書，確認彼等於2014年內並無違反不競爭承諾契據的條款。獨立非執行董事已檢討及確認，契諾人已遵守契據的條文，以及本公司已根據其條款執行契據。

董事就財務報表承擔的責任

董事確認其有責任遵照上市規則的規定編製本集團的賬目及作出其他財務披露，管理層將向董事會提供資料及解釋，以便對財務及其他決定作出有根據的評審。

與股東的溝通

本公司致力與其股東及投資者建立及維持持續的關係及有效的溝通。為促進關係及加強溝通，本公司已設立以下多個渠道：

1. 股東週年大會讓股東有機會表達意見及與董事會進行交流。主席及董事均會出席本公司股東週年大會以回答股東的提問；
2. 於股東大會上就每項實際獨立的事宜提呈獨立的決議案，並於致股東的年報內載列召開股東特別大會及提呈議案的程序，以促使執行股東權利；及
3. 股東可瀏覽本公司網站www.yihua.com.cn以瞭解本公司的一般背景資料及其業務，加深普羅大眾對本集團的認識。

企業管治報告

股東權利

召開股東特別大會及提呈議案

根據組織章程細則第64條，特別股東大會可由一名或多名持有股東要求召開，該等股東於提出要求當日須持有本公司實繳股本不少於十分之一並有權在股東大會上投票。有關要求須以書面形式向董事會或公司秘書提出，藉以要求董事會就處理有關要求所指明之任何事務而召開股東特別大會。有關會議須在存放該請求書後兩個月內召開。如董事會在請求書存放日期起計21日內未有進行安排召開有關會議，則請求人(或多名請求人)可用相同方式自行召開會議，且請求人因董事會未有妥為召開會議而招致的所有合理費用，須由本公司償還請求人。

向董事會作出查詢的程序

股東如欲向董事會作出查詢，請致函公司秘書，郵件寄交本公司的香港主要營業地點，地址為香港德輔道中300-302號華傑商業中心8樓8A室。

章程文件變動

於2014年內，本公司的章程文件並無變動。

董事會報告

本公司董事（「董事」）欣然呈報本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2014年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的業務為在中國經營百貨連鎖店。

業績

本集團截至2014年12月31日止年度的業績載於第55至56頁的合併全面收益表內。

股息

董事會已議決向於2015年6月19日名列本公司股東名冊的股東派發本年度的末期股息每股普通股10港仙。

發行紅股

董事已議決建議於本年度發行紅股。發行紅股的基準為於2015年6月19日名列本公司股東名冊的股東每持有四股現有普通股可獲一股紅股。紅股將按面值入賬列為繳足，並在各方面均與現有普通股享有同等權益。

待股東於本公司應屆股東週年大會上批准建議末期股息及發行紅股，以及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准將根據發行紅股的新股上市及買賣後，末期股息及紅股證書將於2015年7月3日寄發予本公司股東。

財務摘要及概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債的概要載於年報第3至4頁。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註14。

股本

本公司股本變動詳情載於合併財務報表附註23。

董事會報告

購買、贖回或出售本公司的上市證券

年內，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

儲備

根據開曼群島法例，本公司可根據本公司組織章程細則的條文從其利潤或其股份溢價賬中派付股息，惟緊隨建議分派股息日期後，本公司須能於日常業務過程中支付其到期債務。

於2014年12月31日，本公司可供分派的股份溢價約為人民幣85,499,000元，當中的人民幣28,800,000元擬用於派發本年度的末期股息。有關詳情載於合併財務報表附註24。

董事

截至2014年12月31日止年度內及直至本報告日期止，董事成員為：

執行董事

陳健仁 (主席)

范新培先生 (行政總裁)

蘇偉兵先生

林光正先生

非執行董事

陳達仁先生

陸漢興先生

獨立非執行董事

孫洪先生

徐印州先生

梁維君先生

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於「董事及高級管理層履歷」一節。

董事資料變更

於本公司作出特定查詢及董事確認後，除本年報另有披露外，並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變更。

董事會報告

借款

於2014年12月31日，本集團的借款約為人民幣96,412,000元，有關詳情載於合併財務報表附註26。

承擔

有關本集團的承擔詳情載於合併財務報表附註30。

董事及控股股東於合約的權益

除本董事會報告「持續關連交易」及財務報表附註31「關連方及重大關連方交易」所披露者外，董事或控股股東或其各自聯繫人概無直接或間接於本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司所訂立於年末或年內任何時間仍然生效並對本集團業務而言屬重大的任何合約中擁有重大權益。

董事於競爭業務的權益

截至本報告日期止，董事概無於直接或間接構成本集團競爭業務的其他業務中擁有任何實益權益。

董事服務合約

董事與本公司或其附屬公司之間概無聘用公司可於一年內不作補償(法定補償除外)而予以終止的任何現有或擬定服務合約。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及短倉

截至2014年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	本公司／ 相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目	概約持股量 百分比
陳達仁先生	本公司	受控制法團權益	208,116,000 (L) (附註2)	57.81%
范新培先生	本公司	受控制法團權益	61,884,000 (L) (附註3)	17.19%
陳達仁先生	JAGUAR ASIAN LIMITED (「Jaguar Asian」)	實益擁有人	1 (L) (附註2)	100%

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. 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208,116,000股股份的權益。
3. 此等股份乃由EAGLEPASS DEVELOPMENTS LIMITED（「Eaglepass Developments」）持有，該公司分別由陸漢興先生（非執行董事）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（「盈利豐發展」）全資擁有。盈利豐發展分別由范新培先生（執行董事）、林光正先生（執行董事）、蘇偉兵先生（執行董事）、王古坪女士、張蓉女士及羅成文先生擁有66.33%、9.62%、9.62%、4.81%、4.81%及4.81%權益。根據證券及期貨條例，范新培先生被視作擁有Eaglepass Developments所持61,884,000股股份的權益。

董事會報告

除上文所披露者外，於2014年12月31日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置的登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及短倉

就本公司董事及最高行政人員所知，於2014年12月31日，以下人士（並非本公司董事或最高行政人員）於本公司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3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內所記錄的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	概約持股量
			百分比
Jaguar Asian (附註2)	實益擁有人	208,116,000 (L)	57.81%
Eaglepass Developments (附註3)	實益擁有人	61,884,000 (L)	17.19%
益升 (附註3)	受控制法團權益	61,884,000 (L)	17.19%
盈利豐發展 (附註3)	受控制法團權益	61,884,000 (L)	17.19%

董事會報告

附註：

1. 「L」字母代表於股份的好倉。
2. 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208,116,000股股份的權益。
3. 此等股份乃由Eaglepass Developments持有，該公司分別由陸漢興先生（非執行董事）及益升擁有15.66%及84.34%權益。益升由盈利豐發展全資擁有。盈利豐發展分別由范新培先生（執行董事）、林光正先生（執行董事）、蘇偉兵先生（執行董事）、王古坪女士、張蓉女士及羅成文先生擁有66.33%、9.62%、9.62%、4.81%、4.81%及4.81%權益。根據證券及期貨條例，范新培先生被視作擁有Eaglepass Developments所持61,884,000股股份的權益。

除上文所披露者外，於2014年12月31日，本公司董事及最高行政人員並不知悉任何其他人士（並非本公司董事及最高行政人員）於本公司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3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內所記錄的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告

持續關連交易

年內，本集團進行了以下持續關連交易（「持續關連交易」），其概述如下：

編號	協議日期	關連人士	交易標的事項	年期	截至	截至
					2014年 12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元	2014年 12月31日 止年度 的年度 上限金額 人民幣千元
I. 獲豁免遵守公告、申報及獨立股東批准規定的持續關連交易						
A. 總許可協議						
1.	2013年1月1日	益華投資 (附註1)	益華投資及其附屬公司許可本集團短期使用本集團百貨店附近的額外範圍	2013年1月1日 至2015年12月31日	156	789 (附註2)
B. VIP卡合作協議						
1.	2012年12月30日	京華世紀酒店 (附註17)	相關關連人士向本集團所發行VIP卡的持有人提供協定折扣	2013年1月1日 至2014年12月31日	- (附註4)	- (附註4)
2.	2012年12月31日	國貿大酒店 (附註5)		2013年1月1日 至2014年12月31日	- (附註4)	- (附註4)
3.	2013年1月1日	新都酒店 (附註6)		2013年1月1日 至2014年12月31日	- (附註4)	- (附註4)
4.	2012年12月25日	逸豪酒店 (附註7)		2013年1月1日 至2014年12月31日	- (附註4)	- (附註4)
II. 須遵守公告及年度申報規定的持續關連交易						
C. 開支交易：酒店及餐廳協議						
1.	2013年1月1日	益華投資 (附註1)	益華投資及其附屬公司提供酒店住宿服務、餐廳餐飲服務及其他相關服務	2013年1月1日 至2015年12月31日	1,365	2,200 (附註11)
D. 收益交易：總供應協議						
1.	2013年1月1日	益華投資 (附註1)	本集團向益華投資及其附屬公司出售貨品、提供服務及收取公用事業費	2013年1月1日 至2015年12月31日	2,139	2,600 (附註11)
E. 開支交易：租賃及管理協議						
1.	2013年7月1日	陽江宏高 (附註14)	出租東風四路318號的一個建築群其中的第1幢及第2幢的部份	2013年7月1日 至2028年6月30日	392	附註16
2.	2013年7月1日	陽江宏圖 (附註15)	為一個建築群其中的第1幢及第2幢的部份提供物業管理服务	- 2013年7月1日 至2028年6月30日 - 2013年10月19日 至2015年10月18日	4,135	附註16

董事會報告

編號	協議日期	關連人士	交易標的事項	年期	截至	截至
					2014年 12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元	2014年 12月31日 止年度 的年度 上限金額 人民幣千元
III. 須遵守公告、年度申報及獨立股東批准規定的持續關連交易						
F. 開支交易：租賃及管理協議						
1.	2013年3月12日 (第i及ii項) 2013年11月19日 (第iii項) 2013年3月12日，經一 份日期為2013年11 月19日的協議補充 (第iv項)	廣東益華管理 (附註8)	出租位於怡華商業中心西座的 物業： (i) 第1至2層； (ii) 第3至4層； (iii) 第1層的100平方米； (iv) 第5層；及 (v) 第9層901室	2013年3月12日 至2017年5月31日 (第i及ii項) 2014年1月1日 至2015年12月31日 (第iii項) 2013年3月12日 至2014年12月31日 (第iv及v項)	11,690	11,690
2.	(i) 2012年9月1日； (ii) 2013年3月20 日，經一份日期 為2013年11月19 日的協議補充	廣東益華管理 (附註8)	出租位於怡華商業中心東座的 物業： (i) 第1至3層； (ii) 501室	(i) 2012年9月1日 至2022年8月31日； (ii) 2013年3月20日 至2014年12月31日	4,238	4,240
3.	2012年3月16日	廣東益華管理 (附註8)	出租位於國貿(逸豪)酒店第1 層的一部份	2012年5月1日 至2014年12月31日	40	500
4.	(i) 2009年8月10日； (ii) 2013年6月1日	金匯世紀 (附註3)	出租位於以下地點的物業： (i) 金匯世紀廣場地庫1層 及第1至3層； (ii) (a)金匯世紀廣場地庫1 層；及(b)迎賓大道118 號的空地	(i) 2009年9月17日至 2019年9月16日； (ii) 2013年6月1日至 2015年12月31日	21,693	21,790
5.	(i) 2010年1月1日； (ii) 2012年7月16日 及2013年9月 30日	國貿大酒店 (附註5)	出租位於以下地點的物業： (i) 中山市古鎮國貿大酒店 B區第3層的一部份； (ii) 古鎮國貿大酒店第3層B 區的580平方米	(i) 2010年1月1日至 2019年12月31日； (ii) 2012年6月15日至 2014年1月22日及 2014年1月23日至 2016年1月22日	1,760	1,760

董事會報告

編號	協議日期	關連人士	交易標的事項	年期	截至	截至
					2014年 12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元	2014年 12月31日 止年度 的年度 上限金額 人民幣千元
6.	2006年6月1日	益華投資 (附註1)	出租位於迎賓大道118號裙樓的地庫1層、第1至2層及附樓第2至4層的物業(「金匯置業範圍」)	2006年6月16日 至2023年7月25日	12,504	12,540
	2008年9月20日	逸豪酒店 (附註7)	出租位於金匯置業範圍的額外238平方米	2008年9月22日 至2023年7月25日		
	2009年6月20日	逸豪酒店 (附註7)	就金匯置業範圍的主樓及附屬大樓提供物業管理服務	2009年7月1日 至2023年7月25日		
7.	(i) 2014年3月31日， 經日期為2014年5 月13日的第一份補 充協議補充及日期 為2014年5月20日 的第二份補充協議 補充	鎮江華龍 (附註9)	出租位於鎮江益華廣場第1層至第3層的物業	2014年6月20日 至2017年6月19日	858	1,227
		江蘇益華廣場 (附註10)	就鎮江益華廣場第1層至第3層提供物業管理服務	2014年6月20日 至2017年5月31日		
	(ii) 2014年3月31日	廣東益華管理 (附註8)	出租位於怡華商業中心東座第907及916室的物業	2014年6月11日 至2015年12月31日	244	314
租賃及管理協議總額(附註11及12)					53,027	54,061

董事會報告

附註：

1. 益華投資分別由中山市順益實業發展有限公司(「**順益實業**」)、陸漢興先生(董事)、陳達仁先生(董事兼控股股東)及陳正陶先生(董事陳達仁先生之侄及董事陳健仁先生之子)擁有49.6%、28.22%、11.09%及11.09%權益。順益實業由陳達仁先生擁有90%權益。
2. 儘管由於總許可協議為上市規則第14A.33(3)(c)條所指的獲豁免持續關連交易而並無與益華投資及其附屬公司設立其年度上限，但協議的條款訂明，年度金額不得超逾1百萬港元(相等於約人民幣789,000元)。
3. 江門市金匯世紀廣場物業管理有限公司(「**金匯世紀**」)由順益實業擁有90%權益，而順益實業則由陳達仁先生(董事兼控股股東)擁有90%權益。
4. 根據合作協議，本集團毋須向益華投資及其附屬公司支付任何費用。因此，截至2014年12月31日止年度，並無有關合作協議的交易金額或年度上限。
5. 中山市古鎮國貿大酒店有限公司(「**國貿大酒店**」)為一家由益華投資擁有64%權益的附屬公司。
6. 中山市新都酒店有限公司(「**新都酒店**」)為一家由益華投資擁有90%權益的附屬公司。
7. 江門市逸豪酒店有限公司(「**逸豪酒店**」)為一家由益華投資擁有55%權益的附屬公司。
8. 廣東益華廣場管理有限公司(「**廣東益華管理**」)分別由益華投資、范新培先生(董事兼主要股東)、陸漢興先生(董事)及陳正陶先生(董事兼控股股東陳達仁先生之侄及董事陳健仁先生之子)擁有60%、10%、10%及10%權益。
9. 鎮江華龍廣場置業有限公司為一家於中國成立的有限責任公司，由益華投資及華龍國際投資有限公司(「**華龍國際**」)分別擁有63.47%及36.53%權益。華龍國際為一家於香港註冊成立的有限公司，由陳廣仁先生(陳達仁先生及陳健仁先生的胞弟)及兩名個人分別擁有65%及35%權益。
10. 江蘇益華廣場管理有限公司(「**江蘇益華廣場**」)為一家於中國成立的有限責任公司，由益華投資及華龍國際分別擁有22.78%及77.22%權益。
11. 根據上市規則第14A.25條，第E1至E7項下由租賃及管理協議組成的持續關連交易應合併計算，並視作猶如一項交易處理。

董事會報告

12. 按招股章程披露，本公司已向聯交所申請，而聯交所亦已豁免本公司根據上市規則第14A.42(3)條就(其中包括)(i)酒店及餐廳協議及總供應協議嚴格遵守公告規定；及(ii)就租賃及管理協議嚴格遵守公告及獨立股東批准規定，前提是該等協議項下擬進行的交易總額於截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年將不得超逾其各自於招股章程內所述的年度上限。
13. 有關上述持續關連交易的其他詳情已於招股章程「關連交易」一節內披露。
14. 陽江宏高房地產發展有限公司為一家於中國成立的有限責任公司，由益華投資及兩名獨立第三方分別佔50%及50%權益。
15. 陽江市宏圖物業管理有限公司為一家於中國成立的有限責任公司，由益華投資及兩名獨立第三方分別佔50%及50%權益。
16. 有關此等交易及相關交易協議的詳情(包括其背景及本公司並無訂定截至2014年12月31日止年度的年度上限的原因)載於本公司日期為2015年4月13日的公告。
17. 中山市京華世紀酒店有限公司(「京華世紀酒店」)為一家由益華投資擁有80%權益的附屬公司。

獨立非執行董事已檢討上述的持續關連交易，並已確認該等持續關連交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或按不遜於本集團向或獲(如適用)獨立第三方提供的條款訂立；及(iii)根據有關交易的協議條款進行，而該等交易條款為公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司的核數師已檢討年內進行的持續關連交易，並確認此等交易：

- (i) 經由董事會批准；
- (ii) 乃按照本公司的定價政策而進行；
- (iii) 乃根據有關交易的協議條款進行；及
- (iv) 並無超逾相關招股章程及公告所述的上限。

董事會報告

購股權計劃

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

可能因根據該計劃及任何其他計劃所授出及有待行使的所有未行使購股權被行使而發行的股份，不得超過不時的已發行股份30%。根據該計劃及本公司任何其他計劃可能授出的購股權涉及可供發行的股份最高數目，合共不得超逾緊隨股份於聯交所開始買賣後的已發行股份10%，即36,000,000股股份。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。

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2014年12月31日止年度，並無根據該計劃授出或同意授出的購股權。

董事會報告

優先購買權

本公司的組織章程大綱及細則及開曼群島公司法並無載列優先購買權的條文，規定本公司須按比例向當時股東提呈新股。

主要客戶及供應商

來自本集團最大客戶及五大客戶的總銷售額合共佔本集團年內總銷售不足30%。來自本集團五大供應商的總採購額共佔本集團年內總採購不足30%。

足夠的公眾持股量

於本年報刊發前的最後實際可行日期，就董事所知及根據公開可得的資料，本公司具有上市規則規定的足夠公眾持股量。

核數師

截至2014年12月31日止年度的財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，以續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司下年度的核數師。

代表董事會

主席

陳健仁先生

2015年3月30日

獨立核數師報告

致益華百貨控股有限公司各股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本所(以下簡稱「我們」)已審核載於第55至第122頁有關益華百貨控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的合併財務報表,此合併財務報表包括於2014年12月31日的合併及公司資產負債表、截至該日止年度的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事對合併財務報表的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製合併財務報表,以令合併財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制,以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據審核結果對合併財務報表發表意見,並僅向整體股東報告。除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價合併財務報表的整體列報方式。

獨立核數師報告

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2014年12月31日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2015年3月30日

合併全面收益表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	5	710,146	713,951
其他收入	6	9,785	3,460
其他收益／(虧損)淨額	7	23,739	(183)
存貨採購及變動		(332,123)	(356,883)
僱員福利開支	8	(103,011)	(92,764)
折舊及攤銷		(26,840)	(20,412)
經營租賃租金開支及物業管理費		(109,185)	(96,967)
其他經營開支	9	(126,584)	(123,098)
經營利潤		45,927	27,104
融資收入		1,622	1,640
融資成本		(2,369)	(1,183)
融資(成本)／收入淨額	10	(747)	457
除所得稅前利潤		45,180	27,561
所得稅開支	11	(16,114)	(12,898)
持續經營業務的年度利潤		29,066	14,663
終止經營業務			
終止經營業務的年度利潤	20	–	2,004
年度利潤		29,066	16,667
年度其他全面收益		–	–
年度全面收益總額		29,066	16,667
以下人士應佔年度利潤及全面收益總額：			
本公司權益持有人		27,054	15,051
非控股股東權益		2,012	1,616
		29,066	16,667

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	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔年度利潤及			
全面收益總額：			
來自持續經營業務		27,054	14,069
來自終止經營業務		-	982
		27,054	15,051
本公司權益持有人應佔持續經營業務			
及終止經營業務的每股年度盈利			
	13		
每股基本及攤薄盈利			
(以每股人民幣元列示)			
來自持續經營業務		0.0752	0.0512
來自終止經營業務		-	0.0036
		0.0752	0.0548
股息	12	28,800	64,238

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	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	288,608	203,364
電腦軟件		793	725
遞延所得稅資產	15	1,413	1,754
遞延資產	16	1,626	2,160
預付款項及其他應收款項	19	59,718	26,475
應收關連方款項	31(b)	3,426	–
		355,584	234,478
流動資產			
存貨	18	92,115	98,076
應收賬款、預付款項及其他應收款項	19	81,632	61,296
應收關連方款項	31(b)	56,223	45,801
受限制現金	21	25,191	25,310
現金及現金等價物	22	120,264	228,219
		375,425	458,702
資產總值		731,009	693,180
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	23	2,830	2,830
其他儲備	24	114,083	113,820
– 擬派末期股息	12	28,800	–
– 其他儲備		85,283	113,820
保留盈利		42,445	15,654
		159,358	132,304
非控股股東權益		2,733	721
權益總額		162,091	133,025

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)

		於12月31日	
	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	26	19,412	—
遞延所得稅負債	15	6,490	6,208
其他應付款項	25	9,398	5,469
		35,300	11,677
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	25	338,053	324,134
應付關連方款項	31(b)	1,613	1,990
遞延收益		6,359	4,744
顧客墊款		106,349	208,352
即期所得稅負債		4,244	9,258
借款	26	77,000	—
		533,618	548,478
負債總額		568,918	560,155
權益及負債總額		731,009	693,180
流動負債淨額		(158,193)	(89,776)
資產總值減流動負債		197,391	144,702

第62至第122頁的附註屬於本合併財務報表的構成部份。

第55至第122頁的財務報表已獲董事會於2015年3月30日授權刊發及由以下董事代表簽署。

范新培
執行董事

蘇偉兵
執行董事

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	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	17	28,000	28,000
應收附屬公司款項		79,813	–
		107,813	28,000
流動資產			
預付款項及其他應收款項	19	983	4,280
現金及現金等價物	22	21,701	86,245
		22,684	90,525
資產總值		130,497	118,525
本公司權益持有人應佔權益			
股本	23	2,830	2,830
其他儲備	24	113,499	113,499
– 擬派末期股息	12	28,800	–
– 其他儲備		84,699	113,499
累計虧損	24(c)	(5,530)	(1,125)
權益總額		110,799	115,204
流動負債			
其他應付款項	25	286	3,321
非流動負債			
借款	26	19,412	–
流動負債總額		19,698	3,321
權益及負債總額		130,497	118,525
流動資產淨額		22,398	87,204
資產總值減流動負債		130,211	115,204

第62至第122頁的附註屬於本合併財務報表的構成部份。

第55至第122頁的財務報表已獲董事會於2015年3月30日授權刊發及由以下董事代表簽署。

合併權益變動表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

	本公司權益持有人應佔			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2013年1月1日的結餘	-	22,773	69,044	91,817	(3,128)	88,689
年度利潤及全面收益總額	-	-	15,051	15,051	1,616	16,667
已分派股息(附註12)	-	-	(64,238)	(64,238)	-	(64,238)
重組及股東注資	-	1,345	-	1,345	-	1,345
根據配售及公開發售發行的股份	707	87,622	-	88,329	-	88,329
根據資本化發行發行的股份	2,123	(2,123)	-	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	4,203	(4,203)	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	2,233	2,233
與擁有人進行交易總額	2,830	91,047	(68,441)	25,436	2,233	27,669
於2013年12月31日的結餘	2,830	113,820	15,654	132,304	721	133,025
於2014年1月1日的結餘	2,830	113,820	15,654	132,304	721	133,025
年度利潤及全面收益總額	-	-	27,054	27,054	2,012	29,066
轉撥至法定儲備	-	373	(373)	-	-	-
附屬公司清盤	-	(110)	110	-	-	-
與擁有人進行交易總額	-	263	(263)	-	-	-
於2014年12月31日的結餘	2,830	114,083	42,445	159,358	2,733	162,091

合併現金流量表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營業務(所用)／所得現金	27	(44,109)	20,273
已收利息		1,047	1,120
已付利息		(3,545)	(1,184)
已付所得稅		(20,505)	(10,389)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(67,112)	9,820
投資活動現金流量			
出售物業、廠房及設備的所得款項	27	187	618
物業相關收入所得款項		10,971	–
購買物業、廠房及設備以及電腦軟件		(145,929)	(78,508)
出售附屬公司		–	(10,322)
向關連公司授出貸款		–	(92,255)
向第三方墊款		(3,000)	–
收取關連公司的貸款還款		–	194,466
收取已出售附屬公司的貸款還款		–	10,000
投資活動(所用)／所得現金淨額		(137,771)	23,999
融資活動現金流量			
股東注資		–	3,430
借款所得款項		96,412	20,000
償還借款		–	(35,000)
向關連公司償還貸款		–	(4,546)
配售及公開發售所得款項		794	94,945
就配售及公開發售支付的專業開支		–	(6,626)
股息分派		–	(64,238)
融資活動所得現金淨額		97,206	7,965
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(107,677)	41,784
年初現金及現金等價物		228,219	186,435
現金及現金等價物的匯兌虧損		(278)	–
年末現金及現金等價物		120,264	228,219

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

益華百貨控股有限公司(「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。本公司的註冊辦事處地址為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。本公司及其附屬公司合稱「本集團」。

本公司為投資控股公司。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。

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千元呈列。

2 主要會計政策概要

編製此等合併財務報表所用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等會計政策已於所有呈報年度貫徹應用。

2.1 編製基準

本集團的合併財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。合併財務報表已按歷史成本常規法編製。

本財政年度及比較期間的合併財務報表乃根據前身公司條例(第32章)的適用規定編製。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表時須採用若干主要會計估計。管理層在應用本集團的會計政策時亦須行使其判斷。涉及較高程度的判斷或複雜性的範疇，或假設和估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇於附註4披露。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 持續經營基準

於2014年12月31日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣158,193,000元(2013年：人民幣89,776,000元)，主要由於本集團已將其部份經營活動所得現金及短期借款撥付新百貨店的收購及裝修所致。主要與已發行購物卡有關的顧客墊款約人民幣106,349,000元(2013年：人民幣208,352,000元)已計入流動負債內。本集團已通過與往來銀行保持良好關係以於需要時取得足以應付日常營運的充裕授信以及自經營取得正現金流入的方式監察其流動資金狀況。董事已編製本集團未來十二個月的現金流量預測。根據董事對本集團現金流量預測的檢討，計及營運表現及可用銀行授信額度的合理潛在變動，本集團具備充裕的可供動用財務資源，最少可供未來十二個月償還到期負債。因此，董事認為，按持續經營基準編製財務報表實屬適宜。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 會計政策變動及披露

- (a) 以下新訂及經修訂準則及詮釋已頒佈及於2014年1月1日開始的年度會計期間生效。

準則／詮釋	修訂標的	於下列日期 或之後開始的 會計年度生效
香港會計準則第32號 (修訂本)	財務工具：抵銷資產與 負債的呈列	2014年1月1日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體的合併	2014年1月1日
香港會計準則第36號(修訂本)	可收回金額披露中的 資產減值	2014年1月1日
香港會計準則第39號(修訂本)	財務工具：確認及計量 －衍生工具的變更	2014年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	徵費	2014年1月1日

採納經修訂準則、新訂詮釋及年度改進對本集團的財務報表並無重大影響。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 會計政策變動及披露(續)

- (b) 以下新訂及經修訂準則及詮釋已頒佈但於2014年1月1日開始的財政年度尚未生效且並無提早採納：

準則／詮釋	修訂標的	於下列日期 或之後開始的 會計年度生效
香港會計準則第19號(修訂本) 2012年年度改進	界定福利計劃：僱員供款 2010年至2012年週期的 年度改進	2014年7月1日 2014年7月1日
2013年年度改進	2011年至2013年週期的 年度改進	2014年7月1日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	2016年1月1日
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同業務的權益	2016年1月1日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	對可接受的折舊及攤銷 方法的澄清	2016年1月1日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物	2016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)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產 出售或注入	2016年1月1日
香港會計準則第27號(修訂本) 2014年年度改進	獨立財務報表的權益法 2012年至2014年週期的 年度改進	2016年1月1日 2016年1月1日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用合併例外 情況	2016年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號	財務工具	2018年1月1日

管理層正在評估其影響，惟尚未能確定會否對本集團的主要會計政策及財務資料的呈列方式構成任何實質影響。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 會計政策變動及披露(續)

(c) 新香港公司條例(第622章)

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「帳目及審計」的規定已於本公司2014年3月3日或之後開始的首個財政年度生效(根據該條例第358條)。本公司現正評估公司條例的變動對新香港公司條例(第622章)第9部首次應用期間的合併財務報表的預期影響。至今認為其影響將不會十分重大，且只有合併財務報表內的呈列和披露資料會受到影響。

2.2 綜合入賬

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團控制的實體(包括結構性實體)。當本集團就參與實體業務而產生的可變回報承擔風險或享有權利，並有能力行使對實體的權力以影響回報時，即取得控制權。附屬公司自控制權轉交本集團當日起綜合入賬，並自控制權終止當日起取消綜合入賬。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益會被對銷。未變現虧損亦會被對銷。於有需要時，附屬公司所呈報的金額已作調整，以確保與本集團採納的政策貫徹一致。

(b) 出售附屬公司

當本集團不再擁有控制權時，於實體的任何保留權益按其於失去控制權當日的公平值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或財務資產的保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額會重新分類至損益。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.3 獨立財務報表

附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按股息及應收款項入賬。

當從附屬公司的投資收取的股息超過附屬公司在股息宣派期間的全面收益總額，或該投資在個別財務報表的賬面值超過被投資公司資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。

2.4 分部報告

經營分部乃按與向最高經營決策者提供的內部報告一致的方式報告。最高經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，其已被識別為作出策略性決策的本集團執行董事及高級管理層。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

計入本集團各實體的財務報表的項目乃使用實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，即本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易乃使用於交易或重新計量項目估值當日的通行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損乃於全面收益表內確認。

與借款有關的匯兌收益及虧損於全面收益表的「融資成本」內呈列。所有其他匯兌收益及虧損於全面收益表的「其他收益／(虧損)淨額」內呈列。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

僅在與項目相關的未來經濟利益可能將流入本集團，且能可靠計量項目成本時，方會將其後成本計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。重置部份的賬面值會被取消確認。所有其他維修及維護乃於其產生的財務期間於損益扣除。

物業、廠房及設備的折舊採用直線法計算，以於其估計可使用年期內將成本分配至剩餘價值，詳情如下：

- 租賃物業裝修	10年
- 樓宇	20年
- 辦公室設備	3年
- 汽車	6年
- 其他設備	5年

於各報告期末，資產的剩餘價值及可使用年期會被檢討及調整(如適用)。

倘資產的賬面值大於其估計可收回金額，其賬面值會即時被撇減至其可收回金額。

出售的收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於合併全面收益表的「其他收益／(虧損)淨額」內確認。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.7 在建工程

在建工程指建設中及待安裝的物業、廠房及設備，按成本減累計減值虧損(如有)列賬。成本包括建設樓宇的成本、廠房及機器的成本，以及於建設或安裝及測試期間內用以撥付此等資產的借款所產生的利息支出(如有)。在建工程完成及可作擬定用途前，不會就有關資產計提折舊撥備。當有關資產可供使用時，成本撥入物業、廠房及設備，並根據前段所述的政策折舊。

2.8 電腦軟件

所購入的電腦軟件按購入及令指定軟件可供使用所產生的成本資本化，並按成本減累計攤銷列賬。此等成本於其10年的估計可使用年期內攤銷。

2.9 非財務資產減值

當有事件或情況變動顯示賬面值可能不可收回時，則會就須攤銷的資產進行減值檢討。資產賬面值超出其可收回金額的數額確認為減值虧損。可收回金額為資產公平值減出售成本與在用價值之間的較高者。就評估減值而言，資產乃按具有獨立可識別現金流量的最低層級(現金產生單位)歸納。出現減值的非財務資產乃於各報告日期進行減值撥回可能性的檢討。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.10 財務資產

(a) 分類

本集團將其財務資產分類為貸款及應收款項。分類視乎收購財務資產的目的而定。管理層於初步確認時釐定財務資產的分類。

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生財務資產。其乃計入流動資產，除非該等已償還或預期將於超過報告期末後12個月償還的款項，則會被分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表內的「遞延資產」、「應收賬款及其他應收款項」、「應收關連方款項」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」。

(b) 確認及計量

財務資產常規買賣乃於交易日確認，即本集團承諾購買或出售資產當日。貸款及應收款項初步按公平值加交易成本確認。當收取現金流量的權利已屆滿或轉讓，且本集團已轉讓所有權的絕大部份風險及回報時，則會取消確認貸款及應收款項。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

2.11 抵銷財務工具

當有可依法強制執行權利抵銷已確認金額，且存在按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債的意圖時，則會抵銷財務資產及負債，並於合併資產負債表內呈報淨額。可依法強制執行的權利不得取決於未來事件而定，且須於一般業務過程中及在本公司或交易對手違約、無力償債或破產時執行。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.12 財務資產減值

本集團會於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。一項財務資產或一組財務資產僅會在初步確認資產後發生一項或多項事件(「損失事件」)以致產生客觀減值證據，且能可靠估計該項(或多項)損失事件對該財務資產或該組財務資產造成的估計未來現金流量的影響時，方為減值及產生減值虧損。

減值證據可能包括以下跡象：債務人或一組債務人正出現重大財政困難、逾期或拖欠還本付息、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量減幅，如與欠款相關的其後變動或經濟狀況。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)間的差額計量。資產賬面值會予以遞減，而虧損金額會於合併全面收益表內確認。如一項貸款按浮動利率計息，則計量任何減值虧損的貼現率乃根據合約釐定的現行實際利率。在實際運作上，本集團可能採用可觀察市場價格按工具的公平值計量減值。

若在其後期間，減值虧損的金額減少，而該減少可與確認減值後發生的事件客觀連繫(例如債務人信貸評級改善)，則先前確認的減值虧損會於損益內確認撥回。

2.13 存貨

存貨包括持作直接銷售的商品及低值消耗品，按成本及可變現淨值間的較低者列賬。成本乃使用先進先出(「先進先出」)法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價，減去適用的可變銷售開支。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.14 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為日常業務過程中就已售商品或已提供服務的應收顧客款項。倘應收賬款及其他應收款項預期於一年或以內(或倘較長，一般業務營運週期中)收回，則會被分類為流動資產，否則會呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

2.15 現金及現金等價物

於合併現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

2.16 股本

普通股乃分類為權益。發行新股直接應佔的遞增成本於權益內列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

2.17 應付賬款

應付賬款為日常業務過程中因向供應商購買貨品或服務的付款責任。倘付款乃於一年或以內(或倘較長，一般業務營運週期中)到期，應付賬款會分類為流動負債，否則會呈列為非流動負債。

應付賬款初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.18 借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額乃於借款期間內使用實際利率法於合併全面收益表內確認。

倘部份或全部融通將可能會被提取，則設立貸款融通所支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用會被遞延，直至提取發生為止。倘無證據顯示部份或全部融通將可能被提取，則費用會被資本化為流動資金服務的預付款項，並於融通相關的期間內攤銷。

除非本集團有無條件權利將負債遞延至報告期末後最少12個月後清償，否則借款乃分類為流動負債。

2.19 借款成本

因購置、興建或生產需要經過一段長時間才可作其擬定用途或出售的合資格資產直接產生的一般及特定借款成本，乃加入該等資產的成本內，直至資產大致上可作其擬定用途或出售為止。

特定借款用以支付合資格資產的支出前進行短期投資所賺取的投資收入，自符合資格作出資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間的損益內確認。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.20 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於損益內確認，惟倘若有關其他全面收益或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，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

即期所得稅開支乃根據本公司的附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於合併結算日已制定或大致制定的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規須作詮釋的情況評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的款項計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內在基準差額

遞延所得稅乃採用負債法就資產及負債的稅基與其於合併資產負債表的賬面值產生的暫時性差額確認。然而，倘遞延所得稅來自在交易時不影響會計處理或應課稅損益的交易(業務合併除外)初步確認的資產或負債，則不會列賬。遞延所得稅乃採用在合併結算日前已制定或大致制定，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期適用的稅率(及稅法)釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅利潤用以抵銷暫時性差額時方會確認。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.20 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

外在基準差額

遞延所得稅負債在於附屬公司、聯營公司及聯營安排的投資產生應課稅暫時性差額時計提撥備，惟本集團可控制暫時性差額的撥回時間及暫時性差額在可見將來有可能不會撥回的遞延所得稅負債則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司的暫時性差額撥回。只有當訂有協議賦予本集團能力於可見將來控制暫時性差額的撥回下，方不予確認因聯營公司未分配利潤所產生的應課稅暫時性差額的相關遞延稅項負債。

只有在暫時性差額日後有可能撥回及具備足夠可動用的應課稅利潤以抵銷暫時性差額的情況下，方會就因於附屬公司、聯營公司及聯營安排的投資產生的可抵稅暫時性差額確認遞延稅項資產。

(c) 抵銷

在有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債的相關所得稅是由同一稅務機關向一應課稅實體或不同應課稅實體徵收，而該等不同應課稅實體擬按淨額基準結算結餘，則遞延所得稅資產及負債可予以抵銷。

2.21 僱員福利

(a) 退休金責任

根據中國政府相關法規，本集團於中國成立的所有附屬公司(「中國附屬公司」)已參與地方市政府的退休福利計劃(「計劃」)，據此，中國附屬公司須按其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，以撥付僱員的退休福利。地方市政府承諾承擔本集團該等僱員的退休福利。計劃項下的供款於產生時於損益扣除。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.21 僱員福利(續)

(b) 花紅計劃

花紅計劃撥備於報告期末後12個月內全數到期。撥備於存在合約責任或過往慣例構成推定責任時確認。

撥備乃採用可反映當前市場對資金時間值及責任特定風險的評估的稅前利率，按預期結算責任所需開支的現值計量。隨時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

(c) 離職福利

離職福利在本集團於正常退休日期前終止僱傭關係，或當僱員接納自願遣散以換取此等福利時應付。本集團在以下較早日期發生時確認離職福利：

(a)當本集團不再能夠撤回該等福利的要約時；及(b)當實體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付離職福利時。就提出鼓勵自願遣散的要約而言，離職福利按預期接納要約的僱員人數計量。在報告期末後超過12個月支付的福利應抵現至其現值。

2.22 收益確認

收益以本集團日常業務過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公平值計量。所示收益已扣除增值稅、退貨、回扣及折扣，並已抵銷本集團的內部銷售。

當收益金額能可靠計量；未來經濟利益將可能流入有關實體；及各集團活動均符合指定條件時，本集團方會如下文所述確認收益。

來自專營銷售的佣金收入於相關門店銷售貨品時確認。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.22 收益確認(續)

來自貨品直接銷售的收益於集團實體向顧客出售產品時確認。零售銷售通常以現金、信用卡或購物卡結算。

經營租賃租金收入於租期內以直線法確認。本集團向租戶提供優惠時，優惠成本將於租期內以直線法確認為租金收入扣減。租期內的租金總收入與確認的經營租賃租金之間的差額會確認為遞延資產。

來自經營業務的管理費及服務收入及顧問服務收入於提供服務及確立收款權利時確認。

利息收入採用實際利率法確認。倘貸款及應收款項出現減值，本集團會將賬面值撇減至可收回金額，即按該工具的原實際利率貼現的估計未來現金流量，並繼續轉回貼現為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入使用原實際利率確認。

與尚未交付的貨品銷售及購物卡銷售有關的預收款項於合併資產負債表內遞延，並入賬為顧客墊款。顧客墊款按已收代價公平值確認，於符合收益確認準則時確認為收益。

2.23 租賃

如出租人保留所有權的大部份風險及回報，則租賃會分類為經營租賃。經營租賃項下的收支(扣除出租人提供的任何優惠)於租期內按直線法在合併全面收益表內確認為收入或開支。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

2 主要會計政策概要(續)

2.24 股息分派

向本公司股東作出的股息分派於本公司股東批准有關股息的期間在本集團及本公司的財務報表內確認為負債。

2.25 獎賞積分負債

本集團設立一項忠誠積分計劃，讓顧客能夠於本集團的百貨店選購產品時累積積分。獲取最低積分後，積分則可換取禮品及購物卡。當顧客使用購物卡選購本集團百貨店的產品時，其等同現金。

獎賞積分透過於獎賞積分及銷售其他部份之間分配已收代價的公平值，確認為初步銷售交易的獨立可識別部份，致使獎賞積分按其公平值確認為「遞延收益」項下的負債。遞延收益於積分換取禮品時確認為收益，積分換取購物卡時分類為顧客墊款。

2.26 政府補助金

政府補助金於能合理保證將獲取補貼且將符合所有附帶條件時按公平值確認。與成本有關的政府補助金會於與擬補貼的成本配合所需期間內在損益確認。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務令其面臨多項財務風險，包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團管理及監察該等風險，確保以及時有效的方式執行適當措施。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團在中國經營業務，除若干現金及現金等價物、其他應收款項、其他應付款項及借款乃以港元(「港元」)計值外，大部份交易以人民幣計值。外匯風險源自未來的商業交易和已確認的資產及負債。本集團並無對沖其匯率風險，但本集團的管理層監察所面對的外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於2014年12月31日，倘港元兌人民幣貶值／升值1%，而所有其他可變數額保持不變，則年度稅後利潤會減少／增加人民幣56,000元(2013年：人民幣872,000元)，主要由於換算港元計值的現金及現金等價物和其他應收款項的匯兌虧損／收益及換算港元計值的其他應付款項及借款的匯兌收益／虧損所致。

(ii) 利率風險

本集團的利率風險產生自長期借款。按浮息發放的借款令本集團面臨現金流量利率風險，該風險部份被按浮息持有的現金所抵銷。按固定息率發放的借款令本集團面臨公平值利率風險。

於2014年12月31日，本集團持有港元定息長期借款人民幣19,412,000元(2013年：無)。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物及受限制現金、應收賬款及其他應收款項以及應收關連方款項。各類該等財務資產的賬面值或未貼現面值(如適用)即本集團就該類財務資產所面臨的最高信貸風險。

本集團管理信貸風險的措施為控制可收回性問題的潛在風險。為管理此項風險，存款主要存放於信譽良好的金融機構或政府控制的金融機構。向零售顧客作出的銷售以現金、信用卡或購物卡結清。就有關管理費的應收賬款、服務收入及銷售購物卡的應收款項而言，本集團定期審閱該等結餘，並對任何逾期金額採取跟進行動，以盡量減低信貸風險。

應收關連方款項通過評估對手方的信貸質素(計及彼等的財務狀況、過往經驗及其他因素)受到持續監控。應收關連方款項並無欠款記錄。經計及該等對手方的信譽及財務實力後，管理層認為應收關連方款項的信貸風險不大。

於2014年及2013年12月31日，銀行結餘存放於近期並無違約記錄的有信譽銀行。

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理即維持充足的現金及現金等價物以及透過足夠的未動用承諾信貸融通額度獲得資金。由於相關業務的性質多變，本集團的庫務部門致力保持可供動用的承諾信貸額度，藉以維持資金的靈活性。

除本集團的長期借款及若干應付賬款及其他應付款項外，本集團的所有財務負債均於報告期末起計一年內到期。下表根據合併結算日至合約到期日的剩餘期間的相關到期組別對本集團的財務負債進行分析。表內披露的金額為已訂約未貼現現金流量。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

本集團	少於1年 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	總計 人民幣千元
於2014年12月31日					
應付賬款及其他應付款項 (不包括其他應付稅項 及附加費)	322,816	174	522	8,702	332,214
應付關連方款項	1,613	-	-	-	1,613
借款	82,298	1,965	21,152	-	105,415
	406,727	2,139	21,674	8,702	439,242
於2013年12月31日					
應付賬款及其他應付款項 (不包括其他應付稅項 及附加費)	322,816	-	790	4,679	316,990
應付關連方款項	1,990	-	-	-	1,990
	313,511	-	790	-	318,980

於2014年12月31日，本集團的流動負債高於其流動資產約人民幣158,193,000元(2013年：人民幣89,776,000元，有關詳情請參閱附註2.1.1)。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

本公司	少於1年 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	總計 人民幣千元
於2014年12月31日					
其他應付款項	286	-	-	-	286
借款	1,945	1,965	21,152	-	25,062
	2,231	1,965	21,152	-	25,348
於2013年12月31日					
其他應付款項	3,321	-	-	-	3,321

3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標為保障本集團持續經營的能力，以為股東提供回報及使其他利益相關者獲益，並維持最佳資本結構，以減低資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派付的股息金額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減債。

本集團的資本結構包括借款及權益。管理資本是為盡量提升股東回報並維持足以使本集團能夠在市場上有效經營及支持未來業務發展的資本基礎。本集團按資本負債比率基準監察資本。如財務報表所示，該比率乃按借款總額除以權益總額計算。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理(續)

本集團於2014年12月31日的資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
借款總額	96,412	–
權益總額	162,091	133,025
資本負債比率	59.5%	0%

於2014年內資本負債比率上升主要由於新增借款以支付購買將用作新百貨店的物業的部份代價所致。

4 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在該等情況下對未來事件作出相信為合理的預測)持續檢討。

本集團對未來作出多項估計及假設。按其定義，就此產生的會計估計將甚少與相關的實際結果脛合。具有導致對下一個財政年度內的資產及負債賬面值產生重大調整的重大風險的估計及假設於下文討論。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

4 重大會計估計及判斷(續)

(a) 即期所得稅及遞延稅項

本集團主要須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。多項交易及計算方法均難以確定最終稅項。本集團按照是否將須繳納額外稅項的估計，確認預期稅務審計事宜的負債。倘該等事宜的最終稅務結果有別於初步入賬的金額，該等差額將會影響釐定稅項期間的即期及遞延所得稅資產及負債。

當管理層認為未來可能有應課稅利潤用以抵銷暫時性差額或稅項虧損時，則會確認與若干暫時性差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產。倘若預期有別於原估計，該等差異將影響遞延稅項資產的確認及估計出現變動期間的稅項。

(b) 物業、廠房及設備的可使用年期

本集團根據對性質及功能類似的物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗，釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期。倘可使用年期有別於過往估計，則本集團將重訂折舊開支，或將撤銷或撤減已廢棄或出售的技術性過時或非策略性資產。

(c) 獎賞積分負債

顧客於本集團的忠誠積分計劃賺取的積分獎賞應佔的收益金額根據獎賞積分的公平值及預計換購率估計。預計換購率乃經考慮日後可供換購的積分點數並計及預計不會被換購的積分後作出估計。來自忠誠積分的收益於兌換積分時確認。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

5 收益及分部資料

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五個可報告經營分部：

- (i) 百貨店；
- (ii) 超市；
- (iii) 電器；
- (iv) 家具；及
- (v) 其他(主要包括顧問服務收入)。

最高經營決策者根據收益及毛利(收益減存貨採購及變動，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。

所有收益均源自中國，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。

收益

向最高經營決策者報告的收益按與合併全面收益表一致的方式計量。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

5 收益及分部資料(續)

截至2014年12月31日止年度的分部業績：

	百貨店 人民幣千元	超市 人民幣千元	電器 人民幣千元	家具 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	254,372	281,685	153,153	5,436	15,500	710,146
分部業績－毛利	247,833	76,212	33,474	5,004	15,500	378,023
未分配收入－其他收入及 其他收益淨額						33,524
未分配成本						(365,620)
經營利潤						45,927
融資收入						1,622
融資成本						(2,369)
除所得稅前利潤						45,180
所得稅開支						(16,114)
持續經營業務的年度利潤						29,066
折舊及攤銷						26,840

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

5 收益及分部資料(續)

截至2013年12月31日止年度的分部業績：

	百貨店	超市	電器	家具	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
分部收益	251,260	295,994	162,442	4,255	713,951
分部業績－毛利	243,704	75,203	34,060	4,101	357,068
未分配收入－其他收入					
及其他虧損淨額					3,277
未分配成本					(333,241)
經營利潤					27,104
融資收入					1,640
融資成本					(1,183)
除所得稅前利潤					27,561
所得稅開支					(12,898)
持續經營業務的年度利潤					14,663
折舊及攤銷					20,412

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

5 收益及分部資料(續)

實體的整體資料

本集團的營業額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
直接銷售貨品	396,632	425,432
來自專營銷售的佣金收入	226,007	223,080
來自經營業務的管理費及服務收入	56,175	49,441
租金收入	15,832	15,998
顧問服務收入(附註(a))	15,500	–
	710,146	713,951

- (a) 截至2014年12月31日止年度內，本集團已與兩家獨立的購物商場物業發展商訂立協議以提供若干顧問服務，主要包括市場研究及就購物商場的設計、裝飾及佈局提供意見。

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
取消合約賠償(附註(a))	6,665	–
政府補助金	3,120	3,460
	9,785	3,460

- (a) 去年，本集團與一名物業擁有人(「出租人」)訂立一份租賃合約，以租用一項新百貨店物業。由於出租人違反若干合約條款，該合約隨後被取消。本集團已於截至2014年12月31日止年度獲出租人賠款人民幣6,665,000元，並將該款項記賬為其他收入。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

7 其他收益／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業相關收入(附註(a))	23,592	–
其他	147	(183)
	23,739	(183)

- (a) 截至2014年12月31日止年度內，本集團與一家物業發展商(「物業發展商」)就若干物業銷售訂立一份協議(「該協議」)。根據該協議，本集團主要負責推銷某部份物業及與個別買家協商銷售合約條款，費用由本集團自行承擔。本集團有權就每宗物業銷售挑選買家及設定售價。未售出物業將售予本集團。按已售出物業售價減與物業發展商預先協定的成本釐定，是項交易帶來收益約人民幣23,592,000元，已確認為其他收益。

8 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
工資及薪金	83,928	77,207
社保成本	12,232	9,957
福利及其他利益	6,851	5,600
	103,011	92,764

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)

8 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

(a) 董事酬金

截至2014年12月31日止年度的董事酬金如下：

	袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	其他福利 (包括退休 福利供款) 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日 止年度					
執行董事					
范新培先生*	-	1,526	68	34	1,628
林光正先生	-	836	33	70	939
蘇偉兵先生	-	1,054	33	70	1,157
陳健仁先生*	-	1,373	-	-	1,373
非執行董事					
陳達仁先生	-	61	-	-	61
陸漢興先生	-	61	-	-	61
獨立非執行董事					
孫洪先生	81	-	-	-	81
徐印州先生	81	-	-	-	81
梁維君先生	81	-	-	-	81
	243	4,911	134	174	5,462

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)

8 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

(a) 董事酬金(續)

	袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	其他福利 (包括退休 福利供款) 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2013年12月31日 止年度					
執行董事					
范新培先生*	-	1,653	80	39	1,772
林光正先生	-	948	50	39	1,037
蘇偉兵先生	-	950	50	39	1,039
陳健仁先生*	-	163	-	-	163
非執行董事					
陳達仁先生	-	8	-	-	8
陸漢興先生	-	8	-	-	8
獨立非執行董事					
孫洪先生	11	-	-	-	11
徐印州先生	11	-	-	-	11
梁維君先生	13	-	-	-	13
	35	3,730	180	117	4,062

* 范新培先生為本集團行政總裁，而陳健仁先生為本集團主席。

截至2014年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金(2013年：無)。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

8 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

(b) 五名最高薪酬人士

本集團於截至2014年12月31日止年度的五名最高薪酬人士包括4名(2013年:3名)董事。彼等的酬金已於上文呈列的分析中反映。應付予其餘1名(2013年:2名)人士的酬金如下:

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
基本薪金及津貼	618	1,139
酌情花紅	33	60
其他福利(包括退休福利供款)	64	78
	715	1,277

有關酬金屬下列範圍:

	人數	
	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
酬金範圍零至1,000,000港元	1	2

截至2014年12月31日止年度內，本集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士中的其他成員支付任何酬金，作為加盟、於加盟本集團、離開本集團的獎勵或作為離職補償(2013年:無)。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

9 其他經營開支

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
公用事業費	43,904	41,779
其他稅項	19,807	18,240
廣告、促銷及相關開支	18,920	15,572
銀行費用	7,235	3,395
維修及維護	5,305	6,540
差旅及交通開支	5,099	4,093
專業服務開支	1,225	10,951
消耗品	4,093	5,095
辦公室開支	3,856	3,504
應酬費用	3,050	3,039
購物卡相關開支	1,355	1,275
保險	564	787
核數師酬金	2,309	165
其他開支	9,862	8,663
	126,584	123,098

10 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行及其他存款所得的利息收入	1,622	1,640
融資成本		
— 銀行借款的利息開支	(3,375)	(1,183)
— 債券的利息開支	(170)	—
減：合資格資產的資本化金額	1,176	—
	(747)	457
融資(成本)／收入淨額		

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期所得稅－中國企業所得稅	15,491	13,809
遞延所得稅	623	(911)
所得稅開支	16,114	12,898

稅項已按本集團經營所在地區的通行適用稅率計提撥備。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，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。

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課稅收入計提撥備。根據中國企業所得稅法，各類實體的企業所得稅稅率劃一為25%。

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

本集團的除所得稅前利潤的稅項有別於使用適用稅率所得的理論金額，載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	45,180	27,561
稅務影響：		
按各司法權區的合併實體利潤		
以適用稅率計算的稅項	12,566	6,890
不可扣稅開支	639	130
動用過往未確認的稅項虧損	(292)	—
並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	3,201	5,878
所得稅開支	16,114	12,898

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

12 股息

根據日期為2013年11月15日的董事會決議案，廣東益華百貨有限公司於本集團的重組(「重組」)前向其當時的股東分派人民幣64,238,000元，該金額已悉數結清。

本公司將於股東週年大會上建議派發截至2014年12月31日止年度的股息每股0.1港元，股息總額合計36,000,000港元(相等於人民幣28,800,000元)。該股息將根據開曼群島公司法從本公司的股份溢價中分派。本財務報表並無反映此項應付股息。

13 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃將本公司權益持有人應佔年度利潤除以年內已發行普通股的加權平均數計算得出。

用以計算每股基本盈利的截至2013年12月31日止年度內的已發行普通股加權平均數，乃假設重組及資本化發行完成時發行的合共270,000,000股每股面值0.01港元的股份，於本公司註冊成立前為已發行而釐定。

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔持續經營業務利潤	27,054	14,069
本公司權益持有人應佔終止經營業務利潤	–	982
	27,054	15,051
已發行普通股加權平均數(千股)	360,000	274,500
每股基本盈利(以每股人民幣元列示)		
來自持續經營業務	0.0752	0.0512
來自終止經營業務	–	0.0036
	0.0752	0.0548

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)

13 每股盈利(續)

(b) 攤薄

由於截至2014年及2013年12月31日止年度內並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

14 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2013年1月1日							
成本	163,452	344	12,824	2,875	13,950	3,745	197,190
累計折舊	(58,117)	(91)	(8,867)	(1,838)	(9,547)	-	(78,460)
賬面淨值	105,335	253	3,957	1,037	4,403	3,745	118,730
截至2013年12月31日止年度							
年初賬面淨值	105,335	253	3,957	1,037	4,403	3,745	118,730
添置	80,546	-	2,120	389	6,083	16,519	105,657
出售	-	-	(16)	(7)	(612)	-	(635)
折舊	(16,993)	(11)	(1,495)	(317)	(1,572)	-	(20,388)
年末賬面淨值	168,888	242	4,566	1,102	8,302	20,264	203,364
於2013年12月31日							
成本	243,998	344	14,928	3,257	19,421	20,264	302,212
累計折舊	(75,110)	(102)	(10,362)	(2,155)	(11,119)	-	(98,848)
賬面淨值	168,888	242	4,566	1,102	8,302	20,264	203,364
截至2014年12月31日止年度							
年初賬面淨值	168,888	242	4,566	1,102	8,302	20,264	203,364
添置	9,760	-	2,587	168	2,103	97,533	112,151
出售	-	-	(66)	(5)	(78)	-	(149)
轉撥	3,514	-	-	-	-	(3,514)	-
折舊	(22,983)	(13)	(1,088)	(739)	(1,935)	-	(26,758)
年末賬面淨值	159,179	229	5,999	526	8,392	114,283	288,608
於2014年12月31日							
成本	257,272	344	15,691	2,867	22,528	114,283	412,985
累計折舊	(98,093)	(115)	(9,692)	(2,341)	(14,136)	-	(124,377)
賬面淨值	159,179	229	5,999	526	8,392	114,283	288,608

(a) 於2014年12月31日，概無物業、廠房及設備被質押為本集團借款的抵押品(2013年12月31日：無)。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

15 遞延所得稅

- (a) 當有可依法強制執行的抵銷權利，且遞延所得稅與同一稅務機關有關，則遞延所得稅資產及負債可相互抵銷。抵銷後的遞延所得稅資產及負債分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於12個月後收回	1,172	1,440
— 將於12個月內收回	241	314
	1,413	1,754
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月後結清	(6,461)	(5,242)
— 將於12個月內結清	(29)	(966)
	(6,490)	(6,208)
遞延稅項負債(淨額)	(5,077)	(4,454)

- (b) 遞延所得稅賬目的變動淨額如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於年初	(4,454)	(5,365)
於合併全面收益表確認	(623)	911
於年末	(5,077)	(4,454)

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

15 遞延所得稅(續)

- (c) 遞延所得稅資產於截至2014年12月31日止年度內的變動(並無考慮同一稅務司法權區的結餘抵銷)如下：

	累計開支及			總計 人民幣千元
	遞延收益 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	
遞延所得稅資產				
於2013年1月1日	2,244	1,423	216	3,883
於合併全面收益表確認	3,341	(1,423)	164	2,082
於2013年12月31日	5,585	–	380	5,965
於合併全面收益表確認	(1,946)	354	1,833	241
於2014年12月31日	3,639	354	2,213	6,206

- (d) 遞延所得稅負債於截至2014年12月31日止年度內的變動(並無考慮同一稅務司法權區的結餘抵銷)如下：

	加速稅項折舊	遞延資產	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅負債				
於2013年1月1日	8,990	258	–	9,248
於合併全面收益表確認	889	282	–	1,171
於2013年12月31日	9,879	540	–	10,419
於合併全面收益表確認	794	(133)	203	864
於2014年12月31日	10,673	407	203	11,283

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

15 遞延所得稅(續)

根據中國稅法，稅項虧損可予結轉，以於五年期內抵銷日後應課稅收入。於2014年12月31日，本集團並無就虧損約人民幣36,126,000元(2013年：人民幣26,456,000元)確認遞延所得稅資產人民幣8,860,000元(2013年：人民幣6,614,000元)，原因是未能確定日後是否有可動用稅項虧損的應課稅利潤。該等稅項虧損將於2015年至2020年之間到期。

並無就若干中國附屬公司的未匯出盈利應付的預扣稅及其他稅項確認遞延所得稅負債人民幣8,881,000元(2013年：人民幣4,723,000元)。該等款項計劃於可見將來進行再投資。於2014年12月31日的未匯出盈利總額為人民幣88,881,000元(2013年：人民幣47,226,000元)。

16 遞延資產

租金收入按應計基準透過將各租賃協議項下免租期、訂約租金上調及影響自租金收入收取現金的其他條款造成的影響平均化予以確認。因此，租金收入會於各租賃協議的整個租期按直線法確認，此方法有效攤銷於相關租期內由免租期、訂約租金上調及租金收入的其他相關條款造成的影響。租賃協議所載租金收入與會計租金收入之間的差額反映為遞延資產。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

17 於附屬公司的投資

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
投資，按成本—非上市股份	28,000	28,000

以下載列於2014年12月31日的主要附屬公司：

公司名稱	註冊成立／成立國家／ 日期及法律實體類型	已發行／註冊 及繳足股本	主要業務及 營業地點	持有權益
附屬公司—於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立及直接擁有				
Mentor Asia Limited	英屬處女群島， 2000年6月15日 有限公司	10,000美元	投資控股， 英屬處女群島	100%
附屬公司—於香港註冊成立及間接擁有				
智鏈設備有限公司	香港，1994年5月3日 有限公司	10,000港元	投資控股，香港	100%
附屬公司—於中國註冊成立及間接擁有				
中山市朗華模具塑料 有限公司	中國，2000年10月16日 有限責任公司	人民幣40,000,000元	投資控股，中國	100%
廣東益華百貨有限公司	中國，1994年10月24日 有限責任公司	人民幣57,000,000元	百貨店業務，中國	100%
中山市古鎮益華百貨有限公司	中國，2006年3月29日 有限責任公司	人民幣5,000,000元	百貨店業務，中國	100%

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

17 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立國家/ 日期及法律實體類型	已發行/註冊 及繳足股本	主要業務及 營業地點	持有權益
附屬公司—於中國註冊成立及間接擁有(續)				
江門市益華百貨有限公司	中國，2004年8月24日 有限責任公司	人民幣5,000,000元	百貨店業務，中國	100%
江門市益華世家家居有限公司	中國，2013年9月11日 有限責任公司	人民幣5,000,000元	家具店業務，中國	100%
清遠城市廣場益華百貨 有限公司	中國，2007年8月3日	人民幣5,000,000元	百貨店業務，中國	100%
韶關市益華百貨有限公司	中國，2007年8月3日 有限責任公司	人民幣5,000,000元	百貨店業務，中國	59%
中山市益華廣場管理有限公司	中國，2003年4月1日 有限責任公司	人民幣5,000,000元	投資控股，中國	100%
鎮江市益華百貨有限公司	中國，2013年6月5日 有限責任公司	人民幣5,000,000元	百貨店業務，中國	100%
中山市益華世家家居有限公司	中國，2012年9月11日 有限責任公司	人民幣5,000,000元	家具店業務，中國	100%

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

17 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立國家/ 日期及法律實體類型	已發行/註冊 及繳足股本	主要業務及 營業地點	持有權益
附屬公司—於中國註冊成立及間接擁有(續)				
陽春市益華百貨有限公司	中國，2012年9月28日 有限責任公司	人民幣1,000,000元	百貨店業務，中國	100%
中山市太陽城益華有限公司	中國，2012年11月9日 有限責任公司	人民幣1,000,000元	百貨店業務，中國	100%
泰安益華商業有限公司	中國，2012年12月10日 有限責任公司	人民幣1,000,000元	百貨店業務，中國	100%
英德市益華百貨有限公司	中國，2011年3月9日 有限責任公司	人民幣1,000,000元	百貨店業務，中國	100%
陽江益華百貨有限公司	中國，2013年4月1日 有限責任公司	人民幣5,000,000元	百貨店業務，中國	100%
陽江益華世家家居有限公司	中國，2013年5月6日 有限責任公司	人民幣5,000,000元	家具店業務，中國	100%
恩平益華百貨有限公司	中國，2014年4月16日 有限責任公司	人民幣5,000,000元	百貨店業務，中國	100%

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

18 存貨

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
持作直接銷售商品	91,015	97,002
低值消耗品	1,100	1,074
	92,115	98,076

截至2014年12月31日止年度，確認為存貨採購及變動的存貨成本約為人民幣332,123,000元(2013年：人民幣356,883,000元)。

19 應收賬款、預付款項及其他應收款項

本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收賬款	17,466	18,111
銷售購物卡及與移動通訊服務提供商 安排的應收款項	5,403	3,010
其他應收款項	37,998	11,401
預付款項	70,409	40,754
租金及其他按金	10,074	14,495
	141,350	87,771
減：預付款項及其他應收款項的非即期部份	(59,718)	(26,475)
	81,632	61,296

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)

19 應收賬款、預付款項及其他應收款項(續)

本公司

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
其他應收款項	267	4,280
預付款項	716	-
	983	4280

(a) 於2014年及2013年12月31日，本集團及本公司應收賬款及其他應收款項賬面值與其公平值相若。

(b) 本集團及本公司應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項)的計值貨幣如下：

	本集團 於12月31日		本公司 於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
人民幣	70,674	42,737	-	-
港元	267	4,280	267	4,280
	70,941	47,017	267	4,280

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)

19 應收賬款、預付款項及其他應收款項(續)

(c) 於2014年及2013年12月31日，應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收賬款總額		
— 2個月內	16,436	17,374
— 超過2個月	1,030	737
	17,466	18,111

(d) 應收賬款結餘主要包括來自專營銷售商及其他承租人的管理費及服務收入，其信貸期一般介乎30至60天之間。

(e) 於2014年12月31日，約人民幣1,030,000元(2013年：人民幣737,000元)的應收賬款已逾期但未減值，此乃與多名無近期欠款記錄的獨立顧客有關。並無逾期或減值的應收賬款信貸質量已參考對手方過往的欠款比率後作出評估。

(f) 於結算日面臨的最高信貸風險為上述各類應收款項的公平值。本集團並無持有任何抵押品作為擔保。

(g) 該等應收賬款及其他應收款項於2014年及2013年12月31日概無減值。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

20 終止經營業務

	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣千元	2013年 1月1日 至2013年 11月18日 期間 人民幣千元
終止經營業務的年度／期間利潤：		
以下人士應佔：		
— 本公司權益持有人	—	982
— 非控股股東權益	—	1,022
	—	2,004

於2011年獲得董事會批准後，與韶關市中環廣場管理有限公司（「韶關中環管理」，擁有49%權益的附屬公司）有關的資產及負債已自2011年12月31日起呈列為持作出售。於2013年11月18日，本集團向一名第三方出售其於韶關中環管理的全部股本權益。

(a) 韶關中環管理的經營業績（已載入合併全面收益表）如下：

	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣千元	2013年 1月1日 至2013年 11月18日 期間 人民幣千元
收益	—	4,212
開支	—	(2,208)
除稅前利潤總額	—	2,004
所得稅開支	—	—
期間淨利潤	—	2,004

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

20 終止經營業務(續)

(b) 韶關管理集團的年度／期間現金流量如下：

	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣千元	2013年 1月1日 至2013年 11月18日 期間 人民幣千元
年／期初現金及現金等價物	-	1,052
經營活動所用現金淨額	-	(517)
投資活動所用現金淨額	-	(113)
融資活動所得現金淨額	-	9,900
年／期末現金及現金等價物	-	10,322

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

20 終止經營業務(續)

(c) 已出售資產及負債以及出售代價的詳情如下：

	於2013年 11月18日 人民幣千元
物業、廠房及設備	12
應收賬款及其他應收款項	1,019
現金及現金等價物	10,322
應付賬款及其他應付款項	(15,731)
負債淨額	(4,378)
減：非控股股東應佔負債淨額	2,233
本公司權益持有人應佔負債淨額	(2,145)
出售代價：	
— 應收現金代價	245
— 所承擔負債	(2,728)
	(2,483)
記入損益的出售附屬公司的虧損	(338)
出售產生的現金流出淨額	10,322

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)

21 受限制現金

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
受限制現金	25,191	25,310

所有受限制現金均以人民幣計值。於2014年及2013年12月31日，所有受限制現金均存放於一個指定的銀行賬戶，作為所發出應付票據的質押。

22 現金及現金等價物

	本集團 於12月31日		本公司 於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行現金	114,695	196,892	21,701	86,245
短期銀行存款	-	24,927	-	-
手頭現金	5,569	6,400	-	-
	120,264	228,219	21,701	86,245

本集團及本公司現金及現金等價物的計值貨幣如下：

	本集團 於12月31日		本公司 於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
人民幣	98,951	220,173	451	78,199
港元	21,312	8,046	21,250	8,046
美元	1	-	-	-
	120,264	228,219	21,701	86,245

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

23 股本

法定股本

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股等額面值 人民幣
於2013年1月1日	38,000,000	380,000	308,636
法定股本增加(附註(a))	740,000,000	7,400,000	5,817,880
於2013年及2014年12月31日	778,000,000	7,780,000	6,126,516

已發行股本

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股等額面值 人民幣
於2013年1月1日	3	0.03	–
根據重組配發股份	9,997	99.97	–
根據配售及公開發售發行的股份 (附註(b))	90,000,000	900,000	707
根據資本化發行發行的股份(附註(c))	269,990,000	2,699,900	2,123
於2013年及2014年12月31日	360,000,000	3,600,000	2,830

(a) 根據日期為2013年11月12日的書面董事會決議案，本公司藉額外增設740,000,000股股份，將法定股本自380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增加至7,780,000港元(分為778,000,000股每股面值0.01港元的股份)。

(b) 就本公司股份首次公開發售而言，90,000,000股每股面值0.01港元的股份按每股1.4港元的價格發行，扣除上市費前的總現金代價為126,000,000港元(相等於人民幣99,061,000元)。

(c) 根據日期為2013年11月12日的書面董事會決議案，合共269,990,000股每股面值0.01港元的股份透過將股份溢價賬2,699,900港元(相等於人民幣2,123,000元)資本化，按面值以入賬列作繳足方式發行。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

24 其他儲備

本集團

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註a)	資本儲備 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
於2013年1月1日的結餘	–	7,868	14,905	22,773
重組及股東注資	–	–	1,345	1,345
根據配售及公開發售發行的股份	87,622	–	–	87,622
根據資本化發行發行的股份	(2,123)	–	–	(2,123)
撥款至儲備金	–	4,203	–	4,203
於2013年12月31日的結餘	85,499	12,071	16,250	113,820
於2014年1月1日的結餘	85,499	12,071	16,250	113,820
撥款至法定儲備金	–	373	–	373
附屬公司清盤	–	(110)	–	(110)
於2014年12月31日的結餘	85,499	12,334	16,250	114,083
本公司				
	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2013年1月1日結餘	–	–	–	
重組及股東注資	–	28,000	28,000	
根據配售及公開發售發行的股份(附註23(b))	87,622	–	87,622	
根據資本化發行發行的股份(附註23(c))	(2,123)	–	(2,123)	
於2013年及2014年12月31日的結餘	85,499	28,000	113,499	

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

24 其他儲備(續)

(a) 撥款至儲備金

根據中國相關規則及法規，除中外合資企業外，所有中國公司均須將根據中國會計規則及法規計算的除稅後利潤的10%轉撥至法定儲備金，直至累計資金總額達至其註冊資本的50%為止。法定儲備金須經有關機關批准，方可用作抵銷過往年度的虧損或增加各公司的資本。

(b) 資本儲備

此結餘主要指本集團股東的累計出資。

(c) 本公司的累計虧損

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於年初	(1,125)	(1,845)
年度(虧損)/利潤	(4,405)	720
於年末	(5,530)	(1,125)

截至2014年12月31日止年度，於本公司財務報表內處理的本公司權益持有人應佔利潤為虧損人民幣4,405,000元(2013年12月31日：利潤人民幣720,000元)。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

25 應付賬款及其他應付款項

本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付賬款	68,469	65,161
應付票據	44,750	37,700
應付員工薪金、花紅及福利	9,995	8,302
應付專營銷售商及承租人款項	157,263	144,718
其他應付稅項及附加費	15,237	12,613
租金及其他按金	14,125	13,156
應付建築成本	12,848	24,556
其他	24,764	23,397
	347,451	329,603
減：其他應付款項的非即期部份	(9,398)	(5,469)
	338,053	324,134

本公司

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
其他應付款項	286	3,321

本集團及本公司應付賬款及其他應付款項(不包括其他應付稅項及附加費)的計值貨幣如下：

	本集團 於12月31日		本公司 於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
人民幣	331,928	313,669	-	-
港元	286	3,321	286	3,321
	332,214	316,990	286	3,321

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

25 應付賬款及其他應付款項(續)

- (a) 由於應付賬款及其他應付款項於短期內到期，故其公平值與賬面值相若。
- (b) 於2014年及2013年12月31日，應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付賬款		
— 3個月內	61,466	59,820
— 超過3個月	7,003	5,341
	68,469	65,161

26 借款

	本集團 於12月31日		本公司 於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產				
債券—無抵押(附註(a))	19,412	—	19,412	—
流動				
短期銀行借款—有抵押 (附註(b))	77,000	—	—	—
借款總額	96,412	—	19,412	—

- (a) 於2014年11月17日，本公司發行面額25,000,000港元(相等於人民幣19,758,000元)於2017年11月17日到期的7.0%債券。
- (b) 短期銀行借款乃以本公司及本集團旗下附屬公司所提供的擔保作抵押。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

26 借款(續)

(c) 本集團現有借款的賬面值乃以人民幣計值。本集團長期債券的賬面值乃以港元計值。

(d) 本集團借款總額的實際利率如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
債券，無抵押	7.83%	—
短期銀行借款，有抵押	6.92%	—

(e) 本集團於結算日的借款到期日載列如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	77,000	—
2-5年	19,412	—
	96,412	—

(f) 本集團於2014年12月31日的借款(2013年12月31日：無)全部須於5年內悉數償還。

(g) 本集團借款的公平值與其賬面值相若。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

27 經營業務所得現金

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
持續經營業務		
除所得稅前利潤	45,180	27,561
就以下各項作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	26,758	20,388
電腦軟件攤銷	82	24
融資收入	(1,622)	(1,640)
融資成本	2,369	1,183
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	(38)	17
物業相關收入的收益	(23,592)	—
出售附屬公司的虧損	—	338
營運資金變動：		
應收賬款、預付款項其他應收款項及 應收關連方款項	(33,427)	3,938
存貨	5,961	(4,298)
遞延資產	534	(1,207)
應付賬款及其他應付款項、應付關連方款項、 遞延收益及顧客墊款	(66,433)	(15,301)
受限制現金	119	(10,213)
持續經營業務(所用)/所得現金	(44,109)	20,790
終止經營業務		
除所得稅前利潤	—	2,004
就以下各項作出調整：		
融資收入	—	(3)
融資成本	—	1
營運資金變動：		
應收賬款及其他應收款項	—	(592)
應付賬款及其他應付款項	—	(1,927)
終止經營業務所用現金	—	(517)
經營業務(所用)/所得現金	(44,109)	20,273

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

28 按類別劃分的財務工具

	本集團 於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貸款及應收款項		
— 遞延資產	1,626	2,160
— 應收賬款及其他應收款項 (不包括預付款項)	70,941	47,017
— 應收關連方款項	59,649	45,801
— 受限制現金	25,191	25,310
— 現金及現金等價物	120,264	228,219
	277,671	348,507

	本集團 於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的財務負債		
— 應付賬款及其他應付款項 (不包括非財務負債)	332,214	316,990
— 應付關連方款項	1,613	1,990
— 借款	96,412	—
	430,239	318,980

29 或然負債

於2014年12月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債 (2013年12月31日：無)。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

30 承擔

本集團

(a) 資本承擔

本集團於各合併結算日的已訂約但未產生資本開支如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,706	10,208

(b) 經營租賃承擔

本集團根據不可取消經營租賃協議租賃多幢樓宇作營運用途。不可取消經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
— 不超過1年	67,316	24,131
— 1-5年	30,117	24,227
— 超過5年	55,481	34,171
	152,914	82,529

上述租賃承擔僅包括基本租金或固定租金的承擔，及不包括額外應付租金的承擔(或然租金(如有)，有關租金一般對日後銷售應用事先釐定的百分比計算)，此乃由於有關額外租金金額無法預先釐定。

本集團亦已出租人訂立多份長期租賃協議，租賃期介乎3年至19年不等。根據此等協議，本集團須每年與出租人商議及協定租金。

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

30 承擔(續)

不可取消經營租賃項下的未來最低租賃收入如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
— 不超過1年	10,060	11,866
— 1-5年	11,467	15,646
— 超過5年	233	—
	21,760	27,512

31 關連方及重大關連方交易

本公司的最終控制個人為陳達仁先生。

本公司董事認為，以下公司為與本集團有重大交易或結餘的關連方。

名稱	與本集團的關係
廣東益華集團投資有限公司 (「益華投資」)	由陳達仁先生控制的公司
廣東益華廣場管理有限公司	由陳達仁先生控制的公司
中山市京華世紀酒店有限公司	由陳達仁先生控制的公司
中山市古鎮國貿大酒店有限公司	由陳達仁先生控制的公司
中山市新都酒店有限公司	由陳達仁先生控制的公司
江門市金匯世紀廣場物業管理 有限公司	由陳達仁先生控制的公司

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

31 關連方及重大關連方交易(續)

名稱	與本集團的關係
江門市逸豪酒店有限公司	由陳達仁先生控制的公司
中山威信置業有限公司	由陳達仁先生控制的公司
中山市怡華集團有限公司	由陳達仁先生控制的公司
中山市阜沙國貿逸豪酒店有限公司	由陳達仁先生控制的公司
中山市朗華物業管理有限公司	由陳達仁先生控制的公司
泰安益華置業開發有限公司	由陳達仁先生控制的公司
江門市國金餐飲服務有限公司	由陳達仁先生控制的公司
陽江市宏圖物業管理有限公司	由陳達仁先生及第三方共同控制的公司
陽江宏高房地產發展有限公司	由陳達仁先生及第三方共同控制的公司
鎮江逸豪置業有限公司	由陳達仁先生控制的公司
鎮江華龍廣場置業有限公司	由陳達仁先生控制的公司
鎮江逸豪京華美食城有限公司	由陳達仁先生控制的公司
江蘇益華廣場管理有限公司	由陳達仁先生控制的公司

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

31 關連方及重大關連方交易(續)

(a) 重大關連方交易

截至2014年12月31日止年度內，本集團與關連方有以下重大交易：

(i) 租金開支及物業管理費

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	53,183	45,906
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	4,527	1,274
	57,710	47,180

(ii) 購買服務

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	1,365	1,320

(iii) 銷售貨品

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	2,139	941

合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元列示)

31 關連方及重大關連方交易(續)

(b) 關連方結餘

本集團

應收關連方款項

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	54,087	42,838
由陳達仁先生及第三方共同控制的公司	5,562	2,963
	59,649	45,801

應付關連方款項

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
由陳達仁先生控制的公司	1,613	1,990

(c) 主要管理層薪酬

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
基本薪金及津貼	8,716	8,515
酌情花紅	322	411
其他福利(包括退休福利供款)	599	370
	9,637	9,296