



**卡森國際控股有限公司**  
**KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

股份代號：496



二零一零年年報

## 目錄

公司資料	2
財務摘要	3
董事及管理層履歷	4
主席報告	7
管理層討論及分析	9
董事會報告	19
企業管治報告	32
獨立核數師報告	37
綜合全面收益表	38
綜合財務狀況表	39
綜合權益變動表	41
綜合現金流量表	42
綜合財務報表附註	44

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

朱張金  
(主席兼行政總裁)  
周小松  
張明發

#### 獨立非執行董事

周凡  
顧鳴超  
李青原

### 公司秘書

姚凱欣

### 股份代號

0496.HK

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 總辦事處及主要營業地點

中國  
浙江省  
海寧市  
錢江西路259號  
(郵編314400)

### 香港營業地點

香港  
灣仔  
菲林明道8號  
大同大廈  
1605室

### 主要往來銀行

中國工商銀行浙江省分行  
中國建設銀行海寧市支行  
中國銀行海寧市支行  
中國農業銀行海寧市支行  
中國交通銀行海寧市支行  
中國農業發展銀行海寧市支行  
中國民生銀行余杭支行  
香港上海滙豐銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司

### 法律顧問

香港法律  
盛德律師事務所

開曼群島法律  
Conyers Dill & Pearman

### 股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited  
Butterfield House  
68 Fort Street  
P.O. Box 609  
Grand Cayman KY1-1107  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716室

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期35樓

### 授權代表

張明發  
姚凱欣

### 公司網頁

<http://www.kasen.com.cn>  
<http://www.irasia.com/listco/hk/kasen/index.htm>

## 財務摘要

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
營業額	<b>2,318,480</b>	2,398,974	1,893,990	3,310,727	3,916,513
除稅前溢利(虧損)	<b>79,270</b>	211,839	(271,991)	(175,440)	105,134
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	<b>35,378</b>	132,675	(273,804)	(194,149)	64,143

### 財務狀況

	於十二月三十一日				
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
現金及現金等值項目	<b>745,347</b>	461,882	389,647	508,850	380,973
借貸總額	<b>1,486,861</b>	1,281,932	1,442,557	1,580,864	1,257,089
總資產	<b>5,656,795</b>	4,319,874	4,379,745	4,139,450	4,074,528
總負債	<b>3,337,005</b>	2,264,679	2,444,183	2,169,604	1,891,551
本公司擁有人應佔權益	<b>2,294,187</b>	2,052,289	1,854,058	1,917,154	2,108,865

### 財務及經營比率

	於十二月三十一日				
	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
派息比率(%) <sup>1</sup>	—	—	—	—	54.5%
債項相對股本權益比率(%) <sup>2</sup>	<b>64.1%</b>	62.4%	74.5%	80.3%	57.6%
債項淨額相對股本權益比率(%) <sup>3</sup>	<b>32.0%</b>	39.9%	54.4%	54.4%	40.1%
貿易應收款項回收天數 <sup>4</sup>	<b>84</b>	82	48	46	46
存貨週轉天數 <sup>5</sup>	<b>91</b>	110	147	146	139
流動比率 <sup>6</sup>	<b>115.5%</b>	142.0%	110.9%	118.7%	135.4%
每股盈利(虧損)(人民幣)					
基本	<b>0.03</b>	0.11	(0.26)	(0.20)	0.06
攤薄	<b>0.03</b>	0.11	(0.26)	(0.20)	0.06

附註：

- 每股普通股股息除以本公司擁有人每股普通股應佔溢利(虧損)。
- 年終的計息負債除以總權益。
- 各年年終的計息負債減銀行結餘及現金除以總權益。
- 年終的貿易應收款項除以營業額及乘以365天。
- 年終的存貨量除以銷售成本及乘以365天。
- 各年年底的流動資產除以流動負債。
- 二零一零年採納新會計準則對本集團並無重大影響。

## 董事及管理層履歷

### 執行董事

**朱張金**，45歲，為本集團的創辦人及本公司的主席。朱先生亦為本公司執行董事（「董事」）兼本公司行政總裁。在一九九五年創辦本集團之前，朱先生曾參與紡織、皮革加工、製衣、貿易等行業多家企業，具有超過23年的皮革製造業經驗，對中國軟體傢俱行業有深入認識，是皮革製造相關業務的成功實業家。朱先生亦為中國皮革協會副理事長。為表揚朱先生在推動皮革製造業發展所作的貢獻，朱先生於二零零四年獲選為「十大風雲浙商」，於二零零六年為十位獲得「全國五四青年獎章」之其中一位傑出人士，並於二零零七年獲得「全國五一勞動獎章」。

**周小松**，55歲，於一九九五年六月十二日加入本集團出任執行董事。彼亦為副總裁兼本集團皮革製造部總經理。周先生從事皮革製造業超過21年，目前是本集團研究及發展中心主任。周先生於一九九九年取得杭州大學成人學院的經濟管理專業文憑。於二零零五年，周先生被中國國際經濟貿易仲裁委員會(CIETAC)聘任為仲裁員。

**張明發**，50歲，於一九九七年十月一日加入本公司附屬公司浙江卡森實業有限公司出任分管進出口部門之副總裁。張明發先生已獲委任為執行董事，由二零零八年十一月十日起生效。彼擁有超過30年之皮革製造業經驗。張先生為浙江卡森實業有限公司物流部門總監。張先生為合資格國際商務師，並於一九九五年取得中國商務部頒授之資格證書。張先生先後於一九八四年及一九八九年取得成都科技大學皮革工業文憑及浙江工學院工商管理文憑。

### 獨立非執行董事

**周凡**，48歲，於二零零五年七月十一日加入本公司出任獨立非執行董事。周先生目前為銀泰百貨（集團）有限公司的獨立非執行董事，曾在高盛（亞洲）有限責任公司擔任董事總經理及多間公司出任高級管理職務，包括擔任港灣網絡有限公司首席財務官、中國網通有限公司首席財務官、擔任Bombardier Capital Inc.策略規劃部門主管、Citigroup國際營運部門副總裁及擔任通用金融核數師職務。周先生於一九八四年取得南京國際關係學院政治科學文科學士學位，並於一九九三年取得位於學院公園的馬里蘭大學的工商管理碩士學位。

## 董事及管理層履歷

**顧鳴超**，67歲，已退休。顧先生於二零零八年十月一日加入本公司出任獨立非執行董事。顧先生現時為交通銀行股份有限公司之獨立非執行董事。一九七九年九月至一九九四年五月，顧先生先後出任中國銀行連雲港分行國際結算部副主管、連雲港分行主管、辦公廳主任、人事部主管、江蘇省分行副行長及行長及浙江省分行行長。一九九四年六月至二零零零年六月，顧先生任中國進出口銀行副行長及執行董事。二零零零年七月至二零零三年七月，顧先生獲國務院派駐中國銀河證券有限責任公司任監事會主席。二零零三年八月至二零零四年八月，顧先生獲國務院派駐交通銀行任監事會主席。二零零四年九月至二零零七年四月，顧先生獲國務院派駐中國農業銀行任監事會主席。顧先生於一九六八年畢業於上海對外貿易學院。

**李青原博士**，61歲，已退休，於二零零九年十月一日加入本公司出任獨立非執行董事。李博士於一九七六年取得北京外國語學院英文碩士學位，並於一九九零年獲得中國人民大學經濟學博士學位。彼於一九七七年就讀曼徹斯特大學，並於一九八七年為哥倫比亞大學之訪問學者。於一九八九年至一九九三年，李博士擔任中國國家經濟體制改革委員會宏觀經濟部之副司長。於一九九四年至一九九六年，李博士出任Goldman Sachs (China) LLC投資銀行業務部之首席代表及執行董事，並於一九九七年至一九九九年出任香港證券及期貨事務監察委員會之中國政策顧問。於一九九九年至二零零二年，李博士出任高盛（亞洲）有限責任公司國際顧問。於二零零二年至二零零六年，李博士獲委任為中國證券監督管理委員會研究中心主任。

### 高層管理人員

**鍾劍**，40歲，於二零零七年八月一日加入本公司出任副總裁，並於二零零七年九月三十日擔任首席財務官。鍾先生於一九九二年取得中央財經大學金融學士學位，二零零二年取得中國人民大學國際金融碩士學位及二零零八年取得中歐國際工商管理學院高層管理人員工商管理碩士學位。鍾先生曾於二零零四年七月至二零零七年七月在浙江聖邦實業集團有限公司任副總裁兼首席財務官，彼亦曾於一九九五年至二零零四年在中國進出口銀行之企業融資部任董事一職。

**陳維**，45歲，於二零一零年七月加入本集團，任本集團副總裁，分管房地產業務。陳先生一九九三年畢業於上海同濟大學建築系，獲城市設計專業碩士學位。陳先生並於一九九三年至一九九六年擔任杭州市城建設計研究院主任建築師、設計所所長等職；一九九六年獲得高級建築師職稱，同年獲得國家一級註冊建築師資格；一九九七年至二零零二年任中大房地產集團董事、副總經理及總工程師；二零零三年至二零零七年任綠城房地產集團執行總經理；於加入本集團前，彼於二零零八年至二零一零年任中大房地產集團總裁。

## 董事及管理層履歷

**余關林**，48歲，於一九九五年加入本集團，擔任生產經理兼本集團副總經理。余先生現任本集團沙發套製造部總經理。在加入本集團工作前，余先生曾開辦服裝廠，主管設計及生產工作。余先生在軟體傢俱行業有豐富的工作經驗和專業知識。

**張顯明**，45歲，於二零零三年加入本集團，擔任本集團生產沙發子公司的總經理，現任本集團沙發事業部副總裁兼董事。在加入本集團前，張先生於二零零零年五月至二零零三年二月在海寧市敦奴時裝有限公司擔任常務副總經理。在此之前，張先生曾在海寧當地的皮革、製鞋和紡織行業從事生產管理工作。張先生有豐富的企業管理工作經驗和皮革行業知識。於二零零一年，他獲得上海財經大學和美國韋伯斯特大學聯合課程之工商管理碩士學位。

**周小紅**，42歲，一九九五年加入本集團，擔任本集團出納兼資金部經理。周女士現任本集團的副總裁，主管內部審計。周女士於二零零三年取得中國地質大學管理專業文憑。

**孫桂龍**，54歲，二零零八年七月加入本公司，出任浙江卡森置業有限公司董事長。於加入本公司前，孫先生曾在政府部門有31年的工作經驗。孫先生於一九九六年十一月至二零零一年十月擔任海寧市郭店鎮人民政府鎮長及黨委書記，二零零一年十一月至二零零七年三月擔任海寧市規劃建設局局長，二零零七年四月至二零零八年七月任海寧市連杭經濟區副主任。

**潘幼根**，47歲，浙江卡森置業有限公司總經理。潘先生於二零零八年加入本公司後，曾任鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司總經理。潘先生一九八五年七月畢業於西南交通大學，獲工學學士學位；一九八八年於上海同濟大學獲碩士學位；在加入本公司前，曾任嘉興中房設計研究院副院長、浙江經建工程管理有限公司董事長、總經理等職。

**胡晗**，39歲，二零零九年十月加入本公司，任總裁助理及投資者關係總監。胡女士於一九九三年取得中央財經大學經濟學學士學位，二零零零年取得中央財經大學經濟學碩士學位，並於二零一零年獲得中歐國際工商管理學院EMBA學位。胡女士為國際財務管理協會認可的高級財務管理師，香港證監會資產管理業務持牌人（第9類）。在加入本集團前，胡女士曾於二零零七年至二零零九年十月擔任上海林耐實業投資公司投資總監，於二零零六年至二零零八年在香港匯金資產管理公司任董事，並於一九九三年至二零零一年在中國光大集團擔任預算委員會秘書及在中國光大控股有限公司擔任財務經理等職。

## 公司秘書

**姚凱欣**，38歲，於二零零四年四月二十九日加入本公司出任會計師，其後晉升為本公司秘書及本公司財務經理。姚女士於審核及會計方面積逾15年經驗。姚女士為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。姚女士於一九九五年取得香港城市大學會計學文學士（榮譽）學位。

## 主席報告

各位股東：

本人欣然代表董事會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

二零一零年對於本集團的業務轉型過程乃是關鍵的一年。自二零零六年起，由於我們傳統製造業務的外部條件惡化，我們接受了該挑戰，在精簡我們的皮革及製造業務的同時，多元化經營物業開發業務。本人欣然向各位股東報告，鑒於我們歷經全球金融危機，並成就更強大的資產基礎及競爭優勢，我們的策略已被證實為成功。我們的物業項目正產生令人滿意的結果，而我們現在為中國不斷發展的汽車行業的領先皮革產品供應商。此外，我們的其他投資，如持有一家中國國內上市公司海寧中國皮革城股份有限公司（「海寧皮革服裝城」）的少數股權，其價值已增加至約人民幣432,500,000元（基於目前股價）。我們相信，我們的業務轉型及多元化戰略將進一步增加我們的股東價值。本人謹此真誠感謝各位董事、管理團隊及僱員為本集團作出貢獻及努力工作，亦對股東、客戶、供應商及業務夥伴不斷支持本集團表示感激。

二零一零年，本集團的營業額為人民幣2,318,500,000元，較二零零九年同期輕微下降3.4%，擁有人應佔溢利下降約73.3%至人民幣35,400,000元，此乃主要由於其他淨收益下降、物業發展業務所產生的銷售及分銷成本及管理成本增加及Sofas UK Limited（原名：Sofas UK Plc）（「Sofas UK」）若干資產已確認減值虧損所致。鑒於我們的物業發展項目處於不同階段，該等波動當屬可以預期。就樂觀一面而言，我們現已欣然見到年內的合併毛利率已上升至18.4%，達至過往三年的最高水平。

在二零一零年，主要由於國家對房地產的宏觀調控政策，中國大陸的房地產投資從超高速回落至合理區間。我們相信，房地產行業將在刺激國內需求方面持續發揮重要作用，而本集團將繼續重估及調整其戰略，以成為中國領先的旅遊房地產開發商。為在房地產業務建立我們的信譽品牌，我們致力於為客戶提供最高品質、環境優美、具備節能技術及個人化服務的一流物業。

在二零一零年，本集團來自房地產業務分部收入為人民幣374,200,000元，佔本集團總收入的16.1%，而二零零九年佔29.6%。該百分比的波動主要是由於在去年物業交付減少所致。我們一直專注於開發海南亞洲灣，首個別墅群已於二零一零年下半年全部售出。此等物業將於二零一一年上半年交付，而其收入將於二零一一年上半年確認。估計海南亞洲灣下一期的建設亦將迅速展開，及此將為本集團在二零一一年帶來顯著收入。此外，位於中國浙江省海寧市的另一大型地產項目亦將展開。海寧位於上海和杭州之間，乃一個極具吸引力的旅遊城市，其享有便利的交通系統，及為觀賞潮汐的著名特色度假區。其亦為本集團在中國的總部。我們計劃將該項目發展成為海寧的一個高檔住宅區，並相信此項目將進一步提升我們在房地產業務的業績。

## 主席報告

本集團的製造業務（包括皮革及軟體傢俱生產）在去年錄得穩定業績。總營業額為人民幣1,737,200,000元，佔本集團總收入的74.9%，及取得經營溢利約人民幣170,400,000元。作為中國領先的汽車皮革供應商之一，本集團已成功與客戶建立穩固關係，而我們的產品在市場上亦受歡迎。產生自汽車皮革分部的收入維持快速增長及達至人民幣714,600,000元，而二零零九年則為人民幣384,600,000元。憑藉我們在過往數年內累積的技術、人才、大規模產能優勢，我們相信，在未來我們能保持我們在汽車皮革市場的領先地位。在軟體傢俱業務領域，我們面對國際市場需求的波動。作為一家經驗豐富的OEM，我們有能力平衡不同季節的訂單變動，及全年業績乃令人滿意。軟體傢俱分部在二零一零年錄得銷售人民幣758,400,000元，而二零零九年則為人民幣793,600,000元。

國內傢俱零售市場在國家刺激內需戰略下呈現出光明前景。在二零一零年，傢俱店的數量上升，客戶基礎亦得以多元化及擴大。透過銷售模式創新，如項目採購和與地產開發商合作，本集團在國內零售業務錄得令人滿意的業績，營業額由二零零九年的人民幣9,900,000元增加146.5%至二零一零年的人民幣24,400,000元。

在二零一一年，本集團將加大其於國內傢俱零售業務的力度，並實施新計劃以促進其市場拓展。目前首要任務是吸引更多的合作夥伴加入我們的「卡森之家」特許經銷活動，而門店數量預計將上升至30間以上。隨著消費者行為的改變及網絡銷售開始流行，我們正開發探索新的銷售渠道以把握電子商務的黃金機遇。

由於貿易環境嚴峻，本集團英國零售業務表現遠低於預期，並於二零一零年蒙受重大虧損人民幣98,300,000元，包括截至二零一零年十二月三十一日止年度Sofas UK的物業、廠房及設備以及存貨已確認減值虧損分別約人民幣25,032,000元及人民幣8,794,000元。本集團已申請Sofas UK之財產管理，此將令本集團能夠實現其於Sofas UK權益的價值，並將其資源及注意力轉移至可為本集團產生更佳回報之其他經營附屬公司。於該財產管理結束後，本集團將退出英國的傢俱市場。

主席  
朱張金

中國，二零一一年三月三十日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 財務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合營業額人民幣2,318,500,000元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣2,399,000,000元輕微下降3.4%。

本集團於二零一零年的毛利為人民幣426,900,000元，較二零零九年的人民幣333,900,000元增加27.9%，而本集團於二零一零年的毛利率升至18.4%，二零零九年為13.9%。

由於其他淨收益減少而物業發展業務產生的銷售、分銷及行政開支增加及Sofas UK若干資產已確認減值虧損，本公司擁有人應佔純利於二零一零年下降約73.3%至人民幣35,400,000元，而二零零九年為人民幣132,700,000元。

#### 按業務分部回顧

本集團的可報告分部為製造業務、物業發展、零售業務及其他（主要包括物業管理服務業務）。

下表顯示總營業額於截至二零一零年十二月三十一日止年度按業務分部劃分的分析以及二零零九年同期的比較數字：

	二零一零年		二零零九年		年對年變動
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	%
製造業務	<b>1,737.2</b>	<b>74.9%</b>	1,530.7	63.8%	13.5%
軟體傢俱	<b>758.4</b>	<b>32.7%</b>	793.6	33.1%	-4.4%
傢俱皮革	<b>264.2</b>	<b>11.4%</b>	352.5	14.7%	-25.0%
汽車皮革	<b>714.6</b>	<b>30.8%</b>	384.6	16.0%	85.8%
物業發展	<b>374.2</b>	<b>16.1%</b>	709.0	29.6%	-47.2%
零售業務	<b>203.6</b>	<b>8.8%</b>	157.4	6.5%	29.4%
其他	<b>3.5</b>	<b>0.2%</b>	1.9	0.1%	84.2%
合計	<b>2,318.5</b>	<b>100.0%</b>	2,399.0	100.0%	-3.4%

#### 製造業務

此項業務分部包括三個主要經營分部：軟體傢俱、傢俱皮革及汽車皮革，於二零一零年錄得總營業額人民幣1,737,200,000元，而二零零九年為人民幣1,530,700,000元。

於回顧年內，該分部獲得經營溢利人民幣170,400,000元，而二零零九年為人民幣285,200,000元。該三個經營分部業績的簡明討論如下：

## 管理層討論及分析

### 軟體傢俱

軟體傢俱銷售分部是包括沙發製成品及沙發套在內的，於二零一零年此分部的總銷售額為人民幣758,400,000元，佔本集團總營業額的32.7%，而二零零九年則為人民幣793,600,000元，佔總銷售額的33.1%。於回顧年度，我們來自國際市場的訂單經歷了急劇的季節波動。同時，我們的業務受木材、牛皮、海綿及顏料等原材料成本上升的不利影響。通過優化我們的業務流程及實施先進的ERP系統，我們能夠提供令客戶滿意的服務並在充滿挑戰的業務環境中證明我們的價值，從而進一步加強我們與主要客戶之間的關係。在整合製造設施後，過剩產能已減至最低而效率獲得進一步提升。

### 傢俱皮革

本集團的傢俱皮革生產需優先滿足其軟體傢俱分部的內部皮革需求。於二零一零年，本集團的傢俱皮革銷售表現穩定，並錄得銷售額人民幣264,200,000元，而二零零九年為人民幣352,500,000元。

### 汽車皮革

汽車行業目前為中國國民經濟的驅動力之一，於二零一零年保持強勁增長勢頭。作為中國國內領先的汽車皮革供應商之一，本集團成功與中國主要汽車製造商建立穩固的關係，而我們的皮革座套在許多流行品牌中均有使用。於二零一零年，汽車皮革經營分部產生的收入為人民幣714,600,000元，較二零零九年大幅增長85.8%。

### 物業發展業務

截至二零一零年十二月三十一日，本集團擁有四項處於不同發展階段的項目，而物業發展分部於二零一零年的營業額為人民幣374,200,000元，二零零九年為人民幣709,000,000元。

於二零一零年十二月三十一日的集團物業項目組合

序號	項目名稱	地點	本集團應佔權益	總地盤面積 (平方米)	狀態
1	海南亞洲灣	海南博鰲	92%	590,165	發展中
2	三亞項目	海南三亞	77%	1,424,692	前期發展
3	錢江方洲	江蘇鹽城	100%	331,040	發展中
4	海寧項目	浙江海寧	100%	168,800	前期發展
合計				2,514,697	

## 管理層討論及分析

### 項目概覽

#### 海南亞洲灣



海南亞洲灣坐落於博鰲市東海岸，地盤面積約600,000平方米（「平方米」）。該項目面向壯闊海灘，坐擁設施包括一幢五星級海景酒店、六個豪華會所及一家健康養生會所。將興建的總建築面積約為600,000平方米，包括六個海島別墅區、六幢海浪形住宅大廈及海景別墅區。海南亞洲灣旨在定位為「東線海岸地標」以吸引來自世界各地的買家。於二零一零年，海南亞洲灣項目在海南省獲得大量榮譽及獎項，包括被稱為最佳人居環境樓盤項目及最值得期待樓盤項目。

於回顧年內，本集團開始發展海南亞洲灣項目一期，並取得已訂約銷售額約人民幣268,900,000元及建築面積約11,466平方米。該物業將於二零一一年上半年交付並確認收入。海南亞洲灣下一期的建設估計將於不久將來展開，並於二零一一年為本集團帶來巨大收入。



## 管理層討論及分析

### 錢江方洲

地盤面積約為331,000平方米的錢江方洲位於江蘇省鹽城市。該項目毗鄰鹽城主幹道，被森林公園、商業中心及文化區四面環抱。該項目總建築面積約為629,000平方米，為鹽城最大住宅物業項目。自本集團將其業務擴展至鹽城以來，本集團已成為當地房地產市場中的龍頭企業。於二零一零年，錢江方洲榮獲中華人民共和國住房和城鄉建設部授予的國家康居示範工程獎項。

於回顧年內，該項目已確認售出建築面積54,923平方米及已確認銷售額為人民幣289,100,000元。已交付合共518個單位（包括商業單位及住宅單位），平均售價為每平方米人民幣5,263元，而二零零九年平均售價則為每平方米人民幣3,816元。



## 管理層討論及分析

### 海寧項目

海寧乃位於上海與杭州之間的著名旅遊城市，交通便利，為觀賞潮汐的著名特色渡假區。於二零一零年，本集團於海寧購入多幅土地並計劃將該地區發展成為高檔住宅區。

第一期的佔地面積為168,800平方米而建築面積為約250,000平方米。該項目將於二零一一年上半年開始建築，樓宇將於二零一一年年底準備預售。



### 其他

位於海寧市的景香園已於回顧年內完工。所有單位經已售出，錄得營業額人民幣85,100,000元，平均售價為每平方米人民幣2,783元。該項目為本集團帶來純利人民幣9,000,000元。

於回顧年內，本集團位於海南省三亞的其他物業項目仍未開發。該項目並無就本集團於二零一零年的營業額及溢利作出任何貢獻。

## 管理層討論及分析

### 零售業務

來自中國內地及英國（「英國」）傢俱零售業務的總營業額錄得29.4%的增長，由二零零九年的人民幣157,400,000元增至二零一零年的人民幣203,600,000元。

本集團目前在中國內地經營五間傢俱門店，包括以「卡森之家」品牌開展自有及特許業務。於二零一零年，國內傢俱銷售額為人民幣24,400,000元，較二零零九年的人民幣9,900,000元大幅增長146.5%。

本集團於二零零九年年初進軍英國傢俱零售市場。本集團在二零一零年於英國經營26間門店，以「Easyliving Furniture」品牌開展業務。於二零一零年，來自英國市場的銷售額為人民幣179,200,000元。由於貿易環境嚴峻，本集團英國零售業務表現遠低於預期，並於二零一零年蒙受重大虧損人民幣98,300,000元，包括截至二零一零年十二月三十一日止年度Sofas UK的物業、廠房及設備以及存貨已確認減值虧損分別約人民幣25,032,000元及人民幣8,794,000元。

### 經營支出、稅項及擁有人應佔溢利

於二零一零年，本集團的其他收入約為人民幣65,800,000元，較二零零九年的約人民幣33,600,000元增加約人民幣32,200,000元。該增加乃主要由於(1)就收購位於中國海南省三亞市的一幅土地所作預付款項的利息收入增加約人民幣16,000,000元、(2)源自於英國的全資附屬公司Sofas UK的特許經營收入增加約人民幣6,500,000元、(3)因投資於海寧皮革服裝城（在深圳證券交易所上市）而收取股息約人民幣3,100,000元及(4)出售資產應收款項的估算利息為人民幣5,900,000元所致。所有其他收入項目在數額上僅呈小幅增長。

於回顧年內，銷售及分銷成本增至約人民幣238,600,000元，而二零零九年則約為人民幣192,800,000元，乃主要由於(1)經營租賃租金及政府差餉淨增加約人民幣10,800,000元，此乃主要因英國業務由於門店數量上升而增加約人民幣20,200,000元，而由因中國門店租約變動導致撥回於過往年度確認的中國門店租賃租金及年租減少而減少人民幣10,300,000元所抵銷、(2)主要為本集團英國門店銷售人員的員工成本增加約人民幣9,200,000元、(3)運輸成本淨增加約人民幣5,300,000元及(4)已支付市場推廣開支（主要由中國物業發展項目產生）增加約人民幣24,900,000元所致。因此，於二零一零年，銷售及分銷成本與營業額的比率上升至10.3%，而二零零九年則為8.0%。

於二零一零年，行政成本約為人民幣117,800,000元，較二零零九年的約人民幣120,000,000元減少約人民幣2,200,000元。所有行政開支仍然保持在與二零零九年相同的水平上。

於二零一零年，本集團的融資成本約為人民幣60,800,000元，較二零零九年的約人民幣62,800,000元減少約人民幣2,000,000元，乃主要由於回顧年內發展中物業利息資本化增加所致。

於二零一零年，其他開支約為人民幣16,900,000元，而二零零九年則約為人民幣14,000,000元。所有其他開支仍然保持在與二零零九年相同的水平上。

於二零一零年，本集團的其他收益及虧損所產生的淨收益約為人民幣25,300,000元，較二零零九年的淨收益約人民幣237,700,000元減少約人民幣212,400,000元。該其他淨收益減少乃由於(1)本集團於二零零九年就出售位於浙江省海寧市的九幅用於皮革生產的土地而確認收益約人民幣277,300,000元，而於回顧年內並無確認任何有關收入，由(2)貿易及其他應收款項已確認減值虧損撥回約人民幣30,400,000元（二零零九年：無）、

## 管理層討論及分析

(3)就政府收回小幅位於江蘇省鹽城的土地而於二零一零年收取中國政府補償金約人民幣15,400,000元及(4)物業、廠房及設備已確認減值虧損減少約人民幣9,100,000元所抵銷。

於二零一零年，本集團的所得稅約為人民幣46,700,000元，較二零零九年的約人民幣77,200,000元減少約人民幣30,500,000元。該減少乃由於(1)就浙江省海寧市的製造廠房於二零零九年的搬遷收入的遞延稅項減少約人民幣29,100,000元及(2)因若干位於江蘇省鹽城的住宅樓宇單位的交付減少導致應課稅溢利減少，繼而導致中國所得稅減少約人民幣13,100,000元所致，由(3)因附屬公司製造業務銷售增加導致應課稅溢利增加，繼而導致中國所得稅增加約人民幣12,700,000元所抵銷。

由於上述理由，本公司擁有人應佔溢利減少約73.3%至人民幣35,400,000元（二零零九年：人民幣132,700,000元）。

### 資本支出

於二零一零年的資本支出（不包括於年內從收購附屬公司獲得的資產）由二零零九年的約人民幣87,700,000元增加至約人民幣419,400,000元。資本支出主要包括(1)為經營目的購買物業、廠房及設備所用開支約人民幣56,800,000元、(2)收購位於中國浙江省海寧市兩幅土地所用成本及初始支出款項約人民幣285,700,000元及(3)海南亞洲灣項目的初始開發成本約人民幣74,300,000元。

### 財務資源及流動資金

#### 銀行及其他借貸

於二零一零年十二月三十一日，本集團銀行及其他借貸約為人民幣1,486,900,000元，較於二零零九年十二月三十一日的約人民幣1,281,900,000元增加16.0%。有關詳情請參閱綜合財務報表附註30。

#### 週轉期、流動資金及資本負債

本集團的現有存貨主要為生產所需要的牛皮胚革，約佔二零一零年總存貨約人民幣388,000,000元（二零零九年：約人民幣409,200,000元）的約24%。由於皮革生產環節縮短，以致生產週期縮短及存貨量下降，二零一零年的存貨週轉期減至91天（二零零九年：110天）。

本集團於二零一零年繼續維持嚴謹信貸政策。於二零一零年本集團許多客戶亦面對困難時期，及一般亦授予汽車皮革分部客戶較長信貸期（最多90天），導致本集團製造及零售業務分部的應收貨款週轉期微增至84天（二零零九年：82天）。

於二零一零年，本集團製造及零售業務分部的應付貨款週轉期減少至38天（二零零九年：51天）。

本集團於二零一零年十二月三十一日的流動比率下降至1.15（二零零九年十二月三十一日：1.42），而速動比率下降至1.03（二零零九年十二月三十一日：1.21）。於二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目結餘約為人民幣745,300,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣461,900,000元）。於二零一零年十二月三十一日，資本負債比率為64.5%（二零零九年十二月三十一日：62.1%）；於二零一零年十二月三十一日，負債淨額相對股本權益比率為32.0%（二零零九年十二月三十一日：39.5%）。資本負債比率是根據銀行借貸相對股東權益計算，而負債淨額相對股本權益比率是根據銀行借貸減除現金及現金等值項目相對股東權益計算。於二零一零年，本集團的信貸融資可按持續基準更新，由此提供充足現金以滿足本集團於回顧年內的營運資金需要。

## 管理層討論及分析

### 重大收購及出售

於回顧年內，本集團收購海南合甲置業有限公司之26%股權。有關詳情請參閱綜合財務報表附註22。

於回顧年內，本集團亦出售海南博鰲卡森置業有限公司之2%股權，有關詳情請參閱董事會報告「關連交易」一節的附註2。

### 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團有若干或然負債，詳情載於綜合財務報表附註42。

### 資產抵押

本集團若干資產已抵押作為本集團銀行借貸及授予本集團的銀行融資的擔保。有關詳情請參閱綜合財務報表附註39。

### 外匯風險

本集團主要從事出口相關業務，而交易（包括銷售與採購）主要以美元結算，故大部分貿易應收款項承受匯率波動風險。於二零一零年，本集團使用遠期合約及若干其他金融工具對沖外匯風險，並錄得約人民幣4,971,000元收益。

另一方面，於回顧年內本集團零售分部承受之外匯風險有所增加，乃主要由於收購Sofas UK之功能貨幣為英鎊，而Sofas UK之採購大多以美元為單位。然而，Sofas UK承受之英鎊兌美元外匯風險，部分因Sofas UK與一家供應商達致一項安排以使用其本身功能貨幣固定應付款項之償付率而有所減低。於二零一零年十二月三十一日該安排下之應付款項約為人民幣42,603,000元。

### 僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團共僱用約4,600名全職僱員（二零零九年十二月三十一日：約4,500名），包括管理層員工、技術人員、銷售人員及工人。於二零一零年，本集團僱員酬金的總開支約為人民幣187,700,000元（二零零九年：約人民幣166,000,000元），佔本集團營運收入的8.10%（二零零九年：6.92%）。本集團的員工薪酬政策乃按個別僱員表現制定，將每年定期予以審閱。除公積金計劃（根據適用於香港僱員的強制性公積金條例的條款）、國家管理退休金計劃（適用於中國僱員）或國民保險制度（適用於英國僱員）及醫療保險外，亦會根據個別員工表現的評估而向僱員授出酌情花紅及僱員購股權。

本集團的員工薪酬政策乃由董事會參照彼等各自的資格及經驗、所承擔的責任、對本集團的貢獻及同類行政人員職位之現行市場薪酬水平釐定。董事薪酬乃由董事會及本公司薪酬委員會（由股東週年大會上之本公司股東（「股東」）授權）經考慮到本集團經營業績、個人表現及市場的可資比較數據而釐定。

## 管理層討論及分析

### 未來計劃及展望

#### 製造業務

皮革及軟體傢俱生產仍將為本集團業務的一個重要分部。本集團將秉承「專業、卓越及完美」的原則，堅持注重盈利能力及效率。作為可靠的OEM合作夥伴，本集團將全面利用其高質素產品、環保材料、準時交付等方面的核心競爭力，為我們的國內及國際客戶提供高檔產品及服務。美國市場一直以來都是本集團最重要的國際市場。根據EASI (Easy Analytic Software Inc.)的預測數據，美國的傢俱市場將於未來幾年內持續復甦，而總銷售額預期將達90,700,000,000美元，表示該市場將回升至二零零七年危機前的水平。本集團將把握機會多元發展我們的客戶基礎，同時進一步加強我們與主要客戶的關係。

汽車皮革業務為本集團皮革生產分部中的核心部分。藉著本集團於過往數年在高科技、人才及大規模產能方面積累的競爭優勢，我們相信，我們有能力在此項業務分部保持我們的領先地位。本集團的汽車皮革製造分部獲授省級高新企業資格，並榮獲一系列質量管理體系認證證書。有關資格及證書令我們的客戶對我們產品的質量充滿堅定信心。本集團將在中國內地積極物色更多與大型汽車製造商的合作機會。

垂直整合的生產平台為本集團與其同業之間的顯著區別，並令我們的客戶對我們的產品充滿堅定信心。在競爭激烈的環境中，本集團將繼續優化其生產過程及管理水平，以提高經營效率並加強其核心競爭力。

#### 零售業務

本集團認為，在刺激國內消費的國家政策下，國內傢俱零售市場擁有光明前景。本集團將採取積極措施加強其市場份額並提高其品牌在中國內地的知名度。吸引更多特許分銷商加盟「卡森之家」連鎖店計劃為一項重要措施。本集團於二零一零年的項目採購方面取得充滿希望的開端，而本集團與政府買家及物業開發商之間的合作將進一步加強，以帶來更多銷售額。

由於貿易環境嚴峻，本集團英國零售業務表現遠低於預期，並自本集團收購以來蒙受重大虧損。本集團已申請Sofas UK之財產管理，此將令本集團能夠實現其於Sofas UK權益的價值，並將其資源及注意力轉移至可為本集團產生更佳回報之其他經營附屬公司。於該財產管理結束後，本集團將退出英國的傢俱市場。有關財產管理Sofas UK的詳情，請參閱本公司日期為二零一一年三月二十九日的公佈。

## 管理層討論及分析

### 物業發展

在過去的二零一零年，中國政府對房地產業實施的宏觀調控監管規定對該行業造成不利影響。我們認為，有關政策將於未來數年內繼續生效並將使中國房地產行業的增長放緩。然而，本集團自進入物業發展業務以來已採納獨特的策略，而該策略將令本集團在當前的宏觀環境中獲益：首先，本集團的住宅項目均位於三線及四線城市，而有關地區的房價並未大幅增長，因此，對於地方政府對需求實施嚴格控制的壓力較輕；其次，本集團的長期使命乃成為中國領先的旅遊物業開發商，正如我們於中國的海南等頂級旅遊地區所進行的土地收購。我們在物業業務方面的未來成功將藉助於中國強勁及持續增長的旅遊需求。

為在物業業務方面建立我們的信譽品牌，我們正致力為我們的客戶提供最優質的物業、美麗景觀、節能技術及個人化服務。於二零一一年，我們將繼續升級我們產品的質量並完善我們的服務，以提升我們在國內物業市場中的企業形象。

於二零一一年，本集團將啟動海南亞洲灣項目二期及海寧項目一期。我們對上述兩項物業的估計銷售額持樂觀態度。此外，本集團將在其他著名旅遊勝地（尤其是中國東北地區）審慎尋找投資機會。

## 董事會報告

董事謹此提呈本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的報告及經審核綜合財務報表。

本公司股份自二零零五年十月二十日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

### 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事(i)製造軟體傢俱、傢俱皮革及汽車皮革；(ii)物業發展；以及(iii)零售業務。

### 業績及分配

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績載於第38頁綜合全面收益表。

董事不建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度的任何末期股息及建議留存本年度溢利。

### 本公司的可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司按國際財務報告準則計算可供分派予股東的儲備約為人民幣936,200,000元。

### 財務概要

本集團於過往財務期間的業績、資產及負債概要載於第3頁。

### 物業、廠房及設備

於二零一零年，本集團購入約人民幣56,800,000元的物業、廠房及設備，用以增加其生產能力。

上述購入及於二零一零年本集團之物業、廠房及設備的其他變動詳情載於綜合財務報表附註14。

### 股本

本公司股本的詳情載於綜合財務報表附註32。

### 主要客戶及供應商

於二零一零年，本集團五大客戶的總銷售額佔本集團製造業務及零售分部銷售額約44.6%，而本集團最大客戶的銷售額則佔本集團製造業務及零售分部銷售額約18.3%。

於二零一零年，本集團五大供應商之總採購額佔本集團製造業務及零售分部採購額約72.5%，而本集團最大供應商的採購額則佔本集團製造業務及零售分部採購額約37.4%。

各董事、彼等之聯繫人或就董事所知任何擁有本公司已發行股本5%以上的股東，概無於本集團五大客戶或供應商的股本中擁有任何權益。

## 董事會報告

### 董事

於二零一零年及直至本報告日期，董事如下：

#### 執行董事

朱張金 (主席)

周小松

張明發

#### 獨立非執行董事

周凡

顧鳴超

李青原

根據本公司組織章程細則（「細則」）第87條，朱張金先生、張明發先生及顧鳴超先生將於即將舉行的股東週年大會上依章退任董事，惟彼等符合資格膺選連任。

擬於即將舉行的股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

### 董事及高級管理層簡歷

董事及高級管理層簡歷載於第4至6頁。

## 董事會報告

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，董事、主要行政人員及其聯繫人於本公司股份（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條規定置存的登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益如下：

#### (1) 於本公司股份的好倉

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質		擁有權益的股份總數	佔本公司已發行股本的百分比
	直接實益擁有	透過受控制法團		
朱張金（「朱先生」）	12,236,000	503,292,635 (附註)	515,528,635	44.57%
周小松	8,173,912	—	8,173,912	0.71%
張明發	1,980,000	—	1,980,000	0.17%

附註：503,292,635股股份乃由朱先生全資實益擁有的公司Joyview Enterprises Limited（「Joyview」）實益擁有。

#### (2) 於本公司相關股份的好倉

於本公司相關股份的好倉，另於下文「購股權計劃」一節內另行披露。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無本公司董事或主要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第XV部）的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條規定置存的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 董事會報告

### 購股權計劃

本公司購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註33。

本公司根據於二零零五年九月二十六日通過的董事會決議案採納一項購股權計劃（「該計劃」），其主要目的為向董事、合資格僱員及第三方服務提供商（如顧問）提供獎勵。該計劃於二零零五年十月二十日生效，根據該計劃發行的購股權最遲將於購股權授出之日起計十年內屆滿。根據該計劃，董事會可向本公司或其任何附屬公司的任何僱員授出購股權以認購本公司股份。

就本公司董事、主要行政人員或主要股東獲授的任何購股權而言，授出購股權須經獨立非執行董事（不包括身為建議購股權承授人的任何獨立非執行董事）批准。

在未得到股東事先批准的情況下，根據該計劃可授出的購股權涉及的股份總數最多不得超過本公司於二零零五年十月二十日已發行股份的10%（指101,404,536股本公司股份）。在未得到股東事先批准的情況下，涉及於任何一年向任何個別人士授出的及可能授出的購股權涉及的已發行及將發行股份數目不得超過本公司當時已發行股份總數的1%。

接納購股權時應付的金額為1.00港元。就根據該計劃授出的任何購股權而言，行使價由董事釐定，且金額不得低於以下三者之較高者：(i)本公司股份於授出日的收市價，(ii)股份於緊接授出日前五個交易日的收市價平均值；及(iii)本公司股份面值。

該計劃並無設有任何行使購股權前須持有股份的最短期限。然而，授出購股權時，本公司可能訂明任何該最短期限。

除非經董事會或股東在股東大會上遵照該計劃的條款另行終止，否則該計劃的有效期為十年，由成為無條件的二零零五年十月十日起計算，該期間結束後不會再授出或提呈購股權，惟若為使十年期屆滿前授出的任何仍然有效的購股權得以行使，或根據該計劃的條文可能另有規定，該計劃的條文將繼續具有十足效力。

## 董事會報告

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，根據該計劃分別於二零零六年三月九日、二零零八年五月五日、二零零九年五月十三日及二零零九年十月十二日授出的購股權詳情如下：

董事姓名	行使價 港元	購股權數目					佔全部 已發行股本 的百分比	行使期	附註
		於二零一零年 一月一日 尚未行使	於二零一零年 一月一日 至二零一零年 十二月三十一日 授出	於二零一零年 一月一日 至二零一零年 十二月三十一日 失效	於二零一零年 一月一日 至二零一零年 十二月三十一日 行使	於二零一零年 十二月三十一日 尚未行使			
朱張金	2.38	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.09%	二零零七年一月一日 至二零一六年三月八日	1、9、10
	2.38	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.09%	二零零八年一月一日 至二零一六年三月八日	2、9、10
周小松	2.38	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.09%	二零零七年一月一日 至二零一六年三月八日	1、9、10
	2.38	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.09%	二零零八年一月一日 至二零一六年三月八日	2、9、10
	1.18	500,000	-	-	-	500,000	0.04%	二零零九年一月一日 至二零一八年五月四日	3、9、10
	1.18	500,000	-	-	-	500,000	0.04%	二零一零年一月一日 至二零一八年五月四日	4、9、10
張明發	2.38	500,000	-	-	-	500,000	0.04%	二零零七年一月一日 至二零一六年三月八日	1、9、10
	2.38	500,000	-	-	-	500,000	0.04%	二零零八年一月一日 至二零一六年三月八日	2、9、10
	1.18	250,000	-	-	-	250,000	0.02%	二零零九年一月一日 至二零一八年五月四日	3、9、10
	1.18	250,000	-	-	-	250,000	0.02%	二零一零年一月一日 至二零一八年五月四日	4、9、10
周凡	2.38	200,000	-	-	-	200,000	0.02%	二零零七年一月一日 至二零一六年三月八日	1、9、10
	2.38	200,000	-	-	-	200,000	0.02%	二零零八年一月一日 至二零一六年三月八日	2、9、10
	1.18	300,000	-	-	-	300,000	0.03%	二零零九年一月一日 至二零一八年五月四日	3、9、10
	1.18	300,000	-	-	-	300,000	0.03%	二零一零年一月一日 至二零一八年五月四日	4、9、10
顧鳴超	1.60	500,000	-	-	-	500,000	0.04%	二零一零年十月一日 至二零一九年十月十一日	7、9、10
	1.60	500,000	-	-	-	500,000	0.04%	二零一一年十月一日 至二零一九年十月十一日	8、9、10
李青原	1.60	500,000	-	-	-	500,000	0.04%	二零一零年十月一日 至二零一九年十月十一日	7、9、10
	1.60	500,000	-	-	-	500,000	0.04%	二零一一年十月一日 至二零一九年十月十一日	8、9、10
		9,500,000	-	-	-	9,500,000	0.82%		
其他僱員合計	2.38	7,200,000	-	(400,000)	-	6,800,000	0.59%	二零零七年一月一日 至二零一六年三月八日	1、9、10
	2.38	7,200,000	-	(400,000)	-	6,800,000	0.59%	二零零八年一月一日 至二零一六年三月八日	2、9、10
	1.18	2,900,000	-	-	-	2,900,000	0.25%	二零零九年一月一日 至二零一八年五月四日	3、9、10
	1.18	2,900,000	-	-	-	2,900,000	0.25%	二零一零年一月一日 至二零一八年五月四日	4、9、10
一名顧問	0.53	5,000,000	-	-	(5,000,000)	-	-	二零一零年一月一日 至二零一九年五月十二日	5、9、10
	0.53	5,000,000	-	-	-	5,000,000	0.43%	二零一一年一月一日 至二零一九年五月十二日	6、9、10
		39,700,000	-	(800,000)	(5,000,000)	33,900,000	2.93%		

## 董事會報告

附註：

1. 該等購股權乃於二零零六年三月九日根據該計劃而授出，並可於二零零七年一月一日至二零一六年三月八日期間，按每股2.38港元的行使價予以行使。
2. 該等購股權乃於二零零六年三月九日根據該計劃而授出，並可於二零零八年一月一日至二零一六年三月八日期間，按每股2.38港元的行使價予以行使。
3. 該等購股權乃於二零零八年五月五日根據該計劃而授出，並可於二零零九年一月一日至二零一八年五月四日期間，按每股1.18港元的行使價予以行使。
4. 該等購股權乃於二零零八年五月五日根據該計劃而授出，並可於二零一零年一月一日至二零一八年五月四日期間，按每股1.18港元的行使價予以行使。
5. 該等購股權乃於二零零九年五月十三日根據該計劃而授出，並可於二零一零年一月一日至二零一九年五月十二日期間，按每股0.53港元的行使價予以行使。
6. 該等購股權乃於二零零九年五月十三日根據該計劃而授出，並可於二零一一年一月一日至二零一九年五月十二日期間，按每股0.53港元的行使價予以行使。
7. 該等購股權乃於二零零九年十月十二日根據該計劃而授出，並可於二零一零年十月一日至二零一九年十月十一日期間，按每股1.60港元的行使價予以行使。
8. 該等購股權乃於二零零九年十月十二日根據該計劃而授出，並可於二零一一年十月一日至二零一九年十月十一日期間，按每股1.60港元的行使價予以行使。
9. 該等購股權指有關參與者以實益擁有人身份持有的個人權益。
10. 除上述已失效及已行使的購股權外，截至二零一零年十二月三十一日止，該等購股權概無獲註銷。

## 董事會報告

### 主要股東

於二零一零年十二月三十一日，依照本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊所記錄，以下人士（「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一段所列的本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身份	淡倉	好倉	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Joyview <sup>2</sup>	實益擁有人	-	503,292,635	503,292,635	43.51%
Warburg Pincus & Co. <sup>1</sup>	控股公司權益	-	135,989,966	135,989,966	11.76%
Warburg Pincus Partners LLC <sup>1</sup>	控股公司權益	-	135,989,966	135,989,966	11.76%
Warburg Pincus Private Equity VIII L.P. <sup>1</sup>	實益擁有人	-	65,893,488	65,893,488	5.70%
Warburg Pincus International Partners L.P. <sup>1</sup>	實益擁有人	-	65,174,811	65,174,811	5.63%

附註：

1. Warburg Pincus International Partners, L.P.及Warburg Pincus Private Equity VIII L.P.均為Warburg Pincus Funds的一部分。Warburg Pincus Funds的主要合作夥伴為Warburg Pincus Partners LLC（Warburg Pincus & Co.的附屬公司）。因此，Warburg Pincus Partners LLC及Warburg Pincus & Co.各自均視為於Warburg Pincus Funds（包括Warburg Pincus International Partners, L.P.、Warburg Pincus Private Equity VIII L.P.及組成Warburg Pincus Funds的其他四家基金）所持有的股份中擁有權益。
2. Joyview為朱張金先生全資及實益擁有的公司。朱張金先生為Joyview的董事。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司概不知悉有任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司置存的登記冊的任何權益或淡倉。

## 董事會報告

### 董事購買股份或債務證券的權利

除「購股權計劃」一節所披露的購股權計劃外，於二零二零年年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債務證券（包括債券）而獲取利益。

### 關連交易

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士訂立以下交易。

#### (1) 收購海南合甲置業有限公司之26%股權

於二零二零年二月二十四日，本公司之全資附屬公司浙江卡森置業有限公司與本公司關連人士浙江中宇經貿投資發展有限公司訂立一份協議。據此，浙江卡森置業有限公司從浙江中宇經貿投資發展有限公司收購海南合甲置業有限公司（於收購事項完成前由浙江卡森置業有限公司及浙江中宇經貿投資發展有限公司分別持有51%及49%權益）之26%股權，代價為人民幣71,780,000元，以現金結算。

#### (2) 出售海南博鰲卡森置業有限公司之2%股權

於二零二零年二月二十四日，本公司之全資附屬公司海寧卡森皮革有限公司與本公司關連人士浙江中宇經貿投資發展有限公司及本公司之獨立第三方杭州安維實業投資有限公司訂立一份協議。據此，海寧卡森皮革有限公司同意出售海南博鰲卡森置業有限公司（於出售事項完成前由海寧卡森皮革有限公司及杭州安維實業投資有限公司分別持有92%及8%權益）之2%股權予浙江中宇經貿投資發展有限公司，代價為人民幣43,910,000元，以現金結算。

上述兩項交易根據上市規則第14A章構成本公司之一次性關連交易，並須遵守上市規則之申報及公佈規定，而收購交易須遵守上市規則之獨立股東批准之規定。收購交易於二零二零年四月一日經獨立股東批准。

## 董事會報告

### 持續關連交易

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士訂立以下持續交易。該等交易根據上市規則構成本公司「持續關連交易」。該等交易之詳情根據上市規則第14A章的規定披露。

#### (1) 向宇潔銷售生產廢料的協議

於二零零七年十二月十七日，海寧宇潔物資回收有限公司（「宇潔」）與本集團訂立更新協議（該協議於二零一零年十二月三十一日已屆滿，倘符合有關關連交易的上市規則規定，屆滿後可續約三年）。宇潔為浙江聖邦實業集團有限公司（「聖邦」）的附屬公司，而聖邦則為一家朱張金先生於其股東大會間接控制30%投票權的公司。該協議下的價格經參考：(i)可資比較市價（基於涉及廢料之種類，若為牛皮，視乎牛皮是否已加工）；或(ii)經訂約各方按照不遜於提供予第三方／由第三方提供之價格協議或訂約各方合理協議（如無可資比較市價可用作參考）釐定。該協議詳情已載於本公司日期為二零零七年十二月十七日的公佈內。

根據該更新協議，本公司同意向宇潔出售若干生產廢料（包括殘餘皮革、舊盆及毛髮脂肪等材料）（「海寧宇潔交易」）。宇潔為海寧市最大的物資回收公司之一，鄰近本集團多處生產設施（距離均在約10公里範圍之內）。本公司相信通過向宇潔出售廢料，本集團將達致對處置物流問題的有效管理及對其廢品銷售員工的有效監督。於回顧年內，該更新協議下的交易總額約為人民幣3,892,000元，而聯交所給予的年度上限金額為人民幣19,500,000元。

#### (2) 向克孜勒蘇新蓉、伊犁霍爾果斯及白銀卡森採購藍濕皮的協議

於二零零七年十二月十七日，克孜勒蘇新蓉皮革有限公司（「克孜勒蘇新蓉」）、伊犁霍爾果斯皮革有限公司（「伊犁霍爾果斯」）及白銀卡森皮革有限公司（「白銀卡森」）與本集團訂立協議（該協議於二零一零年十二月三十一日已屆滿，倘符合有關關連交易的上市規則規定，屆滿後可續約三年）。克孜勒蘇新蓉、伊犁霍爾果斯及白銀卡森均為聖邦的附屬公司，而聖邦則為一家朱張金先生於其股東大會間接控制30%投票權的公司。該協議下的價格經參考：(i)可資比較市價；或(ii)經訂約各方按照不遜於提供予第三方／由第三方提供之價格協議或訂約各方合理協議（如無可資比較市價可用作參考）釐定。總體而言，本公司將比較自不同潛在供應商獲得之報價，並於考慮由有關供應商提供之藍濕皮質量後釐定價格。該協議詳情已載於本公司日期為二零零八年一月七日的通函內。

## 董事會報告

根據該更新協議，本集團同意向克孜勒蘇新蓉、伊犁霍爾果斯及白銀卡森採購藍濕皮。克孜勒蘇新蓉、伊犁霍爾果斯及白銀卡森為生牛皮最大進口商（該等生牛皮採購自中國西北部的新疆、甘肅及青海或鄰近國家，如哈薩克斯坦、塔吉克斯坦、烏茲別克斯坦及吉爾吉斯斯坦），並將生牛皮加工成藍濕皮。儘管本集團擁有藍濕皮的加工能力，但在海寧的製革設施不能生產足夠藍濕皮以供其生產所需。因此本集團須不時從外界採購藍濕皮。此外，倘將生牛皮加工成藍濕皮的加工及處理過程在生牛皮原產地附近進行，則為本集團節省運輸及加工成本。於回顧年內，該協議的交易總額為零，而聯交所給予的年度上限金額為人民幣212,000,000元。

### (3) 向Starcorp銷售軟體傢俱的協議

於二零零八年十二月三十一日，Starcorp Corporation Pty. Ltd.（「Starcorp」）與本集團訂立協議（該協議將於二零一一年十二月三十一日屆滿，倘符合有關關連交易的上市規則規定，屆滿後可續約三年）。Starcorp為聖邦擁有70%權益的附屬公司，而聖邦則為一家朱張金先生於其股東大會間接控制30%投票權的公司。該協議下的價格經參考：(i)可資比較市價；或(ii)經訂約各方按照不遜於提供予第三方／由第三方提供之價格協議或訂約各方合理協議（如無可資比較市價可用作參考）釐定。該協議詳情已載於日期為二零零九年一月二十一日之通函內。根據該協議，本集團同意向Starcorp銷售軟體傢俱。Starcorp的核心業務為於澳洲零售木製及其他軟體傢俱，本公司認為此舉為本集團增加其於澳洲市場的軟體傢俱銷售額提供良機。於回顧年內，該協議的交易總額約為人民幣6,079,000元，而聯交所給予的年度上限金額為人民幣50,000,000元。

### (4) 向Bedding Concepts銷售軟體傢俱的協議

於二零零七年十二月十七日，Furniture and Bedding Concepts Ltd.（原名：Sleep City Holdings Limited）（「Bedding Concepts」）與本集團訂立協議（該協議於二零一零年十二月三十一日已屆滿，倘符合有關關連交易的上市規則規定，屆滿後可續約三年）。Bedding Concepts為聖邦的附屬公司，而聖邦則為一家朱張金先生於其股東大會間接控制30%投票權的公司。該協議下的價格經參考：(i)可資比較市價（有關傢俱發票之一般成本將獲考慮）；或(ii)經訂約各方按照不遜於提供予第三方／由第三方提供之價格協議或訂約各方合理協議（如無可資比較市價可用作參考）釐定。該協議詳情已載於本公司日期為二零零八年一月七日的通函內。

## 董事會報告

根據該協議，本集團同意向Bedding Concepts銷售軟體傢俱。Bedding Concepts及其附屬公司主要從事在澳洲零售軟體傢俱。Bedding Concepts為澳洲專營床墊店舖之最大私營公司之一，正將其業務擴展至軟體傢俱。其對從中國進口之軟體傢俱有巨大及持續的需求。董事認為，與Bedding Concepts集團進行的該協議項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益，因為可藉此向澳洲專營床墊店舖之最大私營公司之一進行穩定的銷售。於回顧年內，該協議的交易總額約為9,735,000美元（相等於約人民幣65,901,000元），而聯交所給予的年度上限金額為12,000,000美元。

### (5) 自Starcorp購買木製傢俱及向Starcorp銷售皮革的協議

於二零零九年三月九日，Starcorp Corporation Pty. Ltd.（「Starcorp」）與本集團訂立協議（該協議將於二零一一年十二月三十一日屆滿，倘符合有關關連交易的上市規則規定，屆滿後可續約三年）。Starcorp為聖邦擁有70%權益的附屬公司，而聖邦則為一家朱張金先生於其股東大會間接控制30%投票權的公司。該協議下的價格經參考：(i)可資比較市價；或(ii)經訂約各方按照不遜於提供予第三方／由第三方提供之價格協議或訂約各方合理協議（如無可資比較市價可用作參考）釐定。該協議詳情已載於本公司日期為二零零九年三月二十六日的通函內。

根據該協議，本集團同意自Starcorp購買木製傢俱（「Starcorp銷售」）及本集團同意向Starcorp供應皮革（「Starcorp購買」）。本集團為中國具領導地位之軟體傢俱及皮革產品製造商，主要按照客戶的設計生產軟體傢俱。Starcorp的核心業務為於澳洲製造木製傢俱、零售木製及其他軟體傢俱。Starcorp對中國之進口皮革具有持續龐大需求。董事認為，與Starcorp進行持續關連交易可保證透過Starcorp從澳洲穩定供應木製傢俱及向澳洲定期銷售皮革，因而符合股東利益。於回顧年內，該協議項下的Starcorp銷售及Starcorp購買的總額分別約為人民幣41,326,000元及約人民幣1,169,000元，而聯交所給予的年度上限金額分別為人民幣158,000,000元及人民幣5,000,000元。

根據上市規則14A.38條，董事會已聘用本公司核數師就本集團的持續關連交易進行若干協定程序。核數師已就該等程序向董事會報告其實際調查結果。獨立非執行董事已審閱持續關連交易及核數師報告。

## 董事會報告

獨立非執行董事認為，本集團乃於下列情況下訂立該等持續關連交易：

- (i) 於本集團日常業務過程中進行；
- (ii) (a)按正常商業條款訂立；或(b)倘無可比較，則按照不遜於本集團向獨立第三方提供或獨立第三方向本集團提供之條款訂立；及
- (iii) 根據規管該等交易的協議，其條款對股東而言屬公平合理。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日止年度，概無任何其他交易須根據上市規則規定視作關連交易予以披露。

### 董事於重大合約之權益

除「關連交易」及「持續關連交易」等節所披露者外，於年結日或截至二零一零年十二月三十一日止年度內任何時間，概無存在本公司或其任何附屬公司為其中訂約方及董事於當中直接及間接擁有重大權益之重大合約。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

根據股東授出的一般授權，董事會於二零零九年十二月二十七日、二零一零年五月六日及二零一零年七月五日議決購回相當於本公司於二零零九年五月二十九日及二零一零年五月三十一日已發行股份最多10%的股份。於二零一零年十二月三十一日，本公司曾在聯交所購回10,504,000股普通股，總代價為20,220,230港元，所有該等股份其後已於截至二零一零年十二月三十一日止年度被註銷。上述股份購回詳情載於財務報表附註32。除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 足夠公眾持股量

根據本公司可獲得的資料及就其董事所知，於截至二零一零年十二月三十一日止整個年度，本公司一直維持足夠的公眾持股量。

### 董事於競爭業務的權益

截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事概無於任何與本公司或其任何共同控制實體或附屬公司進行競爭的業務中擁有任何權益。

## 董事會報告

### 優先購買權

細則或開曼群島法例並無優先購股權之條文，故本公司毋須按比例向現有股東提呈新股份。

### 獨立非執行董事的獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事，即周凡先生、顧鳴超先生及李青原博士根據上市規則第3.13條作出的獨立性確認。本公司認為全部獨立非執行董事均為獨立。

### 報告期後事項

有若干事件於報告期末以後發生。詳情載於綜合財務報表附註46。

### 審核委員會

本公司成立審核委員會，以審核及監督本公司的財務報告程序及內部監控。審核委員會由全體獨立非執行董事組成。周凡先生為審核委員會主席。

本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。

### 薪酬委員會

本公司成立薪酬委員會，以制定政策、檢討及釐定本公司董事及高級管理層的薪酬。薪酬委員會由兩位獨立非執行董事及一位執行董事組成。顧鳴超先生為薪酬委員會主席。

### 核數師

續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案將於本公司股東週年大會上提呈。

代表董事會

董事  
朱張金

中國，二零一一年三月三十日

## 企業管治報告

本公司董事會及管理層團隊秉承透明、獨立、誠信及問責的理念，致力於維持高水平之企業管治，相信有效的企業管治是提升股東價值的重要因素。故本公司持續按照相關法律及守則檢討及提高本公司企業管治水平。

截至二零一零年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」），但有下列偏離：

### 守則條文第A.2.1條

根據企業管治守則第A.2.1條的守則條文，主席與行政總裁的角色應有區分，而不應由相同人士擔任。本公司現時並無區分主席與行政總裁之角色。朱張金先生為本公司主席兼行政總裁，負責本集團整體業務運作。倘本公司能夠在本集團內或外界物色到具備適當領導才能、知識、技能及經驗之人選，本公司仍考慮委任一名行政總裁以接替朱先生。然而，基於本集團業務之性質及範圍（尤其在中國內地），以及行政總裁一職需要對皮革及軟體傢俱市場有深入認識和經驗，現無法確定本公司能夠委任行政總裁之時間。

### 守則條文第A.4.1條

根據企業管治守則第A.4.1條的守則條文，非執行董事應有指定的任期，並須重選連任。現時的獨立非執行董事周凡先生、顧鳴超先生及李青原博士概無獲委以特定任期，但須根據細則（規定於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或若其數目並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值告退）於本公司股東週年大會上輪值告退並可重選連任。鑒於細則所訂明的規定，本公司認為已就其企業管治常規採取適當措施。董事會將繼續檢討該等事項，並將繼續監察及修訂本公司的企業管治政策，以確保這些政策達到聯交所要求的普遍規則及標準。

董事會將繼續檢討該等事項。隨著本公司持續發展及增長，我們將繼續監察及修訂本公司的企業管治政策，以確保這些政策達到聯交所要求的普遍規則及標準。

### 董事進行證券交易之標準守則

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」）作為有關董事進行證券交易的行為守則。全體董事經特定查詢後確認，彼等於回顧期內一直遵守標準守則的規定。全體董事宣稱彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則的規定。

## 企業管治報告

### 董事會

董事會之主要職責為制定本公司之長遠企業戰略、管理及監察業務營運及財務策略以及設立並定期檢討本公司之績效。董事會由六位成員組成，包括三位執行董事及三位獨立非執行董事。截至二零一零年十二月三十一日止年度的董事會成員為：

#### 執行董事

朱張金 (主席)  
周小松  
張明發

#### 獨立非執行董事

周凡  
顧鳴超  
李青原

全體董事及其關係之詳情載於本年報第4至6頁「董事及管理層履歷」一節內，同時也載列於本公司網站<http://www.kasen.com.cn>及<http://www.irasia.com/listco/hk/kasen/index.htm>內。董事與董事會成員概無任何財務、業務、親屬或其他重大或相關的關係。

遵照上市規則第3.13條所述，本公司已收到獨立非執行董事各自發出有關其獨立性的年度確認書。根據此等確認書的內容，本公司認為三位獨立非執行董事均具獨立性，且彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之特定指引。

獨立非執行董事為董事會帶來淵博的經營及財務專業知識、經驗及獨立判斷。通過積極參與董事會議，供職於董事委員會，全體獨立非執行董事都為本公司做出種種貢獻。

本公司已為全部董事及若干高級管理人員購買董事及主管人員責任及公司償還保險。

### 主席及行政總裁

朱張金先生為本公司主席及行政總裁，負責集團整體業務運作。董事會相信，委任朱張金先生為本公司主席兼行政總裁的安排，將不會損害本公司董事會與管理層之間的權力及職權平衡，目前亦對本公司權益至為有利。

### 非執行董事

現任非執行董事概無獲委任以特定任期，但須根據細則於本公司股東週年大會上輪值告退並可重選連任。

## 企業管治報告

### 董事委員會

作為良好企業管治的一個重要環節，本公司成立了下列委員會：

#### 審核委員會

審核委員會由全體獨立非執行董事組成：

周凡先生 (審核委員會主席)

顧鳴超先生

李青原博士

審核委員會的職權範圍乃參照香港會計師公會刊發的「審核委員會有效運作指引」及所採納的「企業管治守則」以書面訂明。審核委員會的主要職責是審議本公司年報與賬目、中期報告及業績公佈，並就此向董事提供建議及意見。審核委員會成員定期與外聘核數師及本公司高級管理層舉行會議，對本公司的財務報告及內部監控程序進行審議、監督及討論，並為完善本公司內部監控提供建議，以及確保管理層已就擁有有效內部監控系統履行其職責。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，審核委員會在年內舉行了兩次會議，主要為審閱本公司的全年及中期業績以及為完善本公司內部監控提供建議。首席財務官、內部核數師及外部核數師代表均參加會議。

#### 薪酬委員會

薪酬委員會由下列三位成員組成，以獨立非執行董事佔多數：

顧鳴超先生 (薪酬委員會主席)

周小松先生

李青原博士

薪酬委員會所採納的書面職權範圍，乃參照「企業管治守則」第B.1.3條建議的職權範圍而制訂。

薪酬委員會獲授職權及權力執行本公司的購股權計劃，並根據有關人員與本集團有關成員公司訂立協議／合約的條款與條件，處理有關本公司董事及高級管理層的一切薪酬事宜。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會在年內舉行了一次會議，審閱董事會成員及高級管理層的薪酬待遇。

## 企業管治報告

### 會議次數及董事出席次數

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，每位董事在董事會、薪酬委員會及審核委員會的會議個人出席記錄如下：

董事姓名	出席次數／會議次數		
	董事會	薪酬委員會	審核委員會
<b>執行董事</b>			
朱張金先生(主席)	4/4	不適用	不適用
周小松先生(薪酬委員會成員)	4/4	1/1	不適用
張明發先生	4/4	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>			
周凡先生(審核委員會主席)	4/4	不適用	2/2
顧鳴超先生(審核委員會成員及薪酬委員會主席)	4/4	1/1	2/2
李青原博士(審核委員會及薪酬委員會成員)	4/4	1/1	2/2

### 董事提名

就提名董事而言，本公司認為無需設立獨立的提名委員會，故此提名董事的任務由董事會承擔。董事會定期審核董事會的架構及組成，並物色及委任合資格人士成為本公司新董事。

### 對財務報表的責任

董事會負責對年報及中期報告、價格敏感信息公佈及按上市規則及其他監管要求規定的其他披露做出平衡、清晰而可理解之評估。

董事確認知曉編製本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表的責任。

本公司外聘核數師在財務報告做出的申報責任聲明載於「獨立核數師報告」部分。

## 企業管治報告

### 核數師酬金

截至二零一零年十二月三十一日止年度，支付給本公司外聘核數師的審核服務酬金及非審核服務酬金分別約為人民幣3,400,000元及人民幣745,000元。

### 內部監控

本公司努力實行一個穩健的風險管理及內部監控系統。董事會負責維持足夠的內部監控系統，以保障股東投資及本公司資產，並每年與審核委員會共同檢討內部監控系統的效率。審核委員會則向董事會報告任何重大事項並向董事會提出建議。

### 股東權利及投資者關係

股東要求在股東大會以投票方式表決的權利及程序載於細則。以投票方式表決的權利及程序詳情載於於二零一零年十二月三十一日前致股東的通函並將在會議上予以說明。投票方式表決的結果（如有）將在股東大會後第一個營業日早市或任何開市前時段前至少30分鐘在聯交所的網頁和本公司網頁上公佈。

本公司的股東大會給股東與董事會提供了一個溝通平台。董事會主席、薪酬委員會和審核委員會主席或如該等委員會主席未能出席，則由各委員會及獨立董事委員會（如適用）的其他成員在股東大會上回答問題。本公司繼續加強與投資者的溝通及關係。投資者的查詢會得到充分並及時的數據。

本公司利用各種資源，與其股東保持定期及適時的通訊，以確保股東充分獲悉公司營運中的重要事項，並在知情下行使其作為股東的權利。此外，本公司通過定期與機構投資者、財務分析員及財經媒體的會晤，及時向投資者傳達公司業務進展信息，以確保通過雙向及高效的溝通推動公司的發展。如有任何查詢，投資者可直接致函本公司於香港的營業地點。

## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

致：卡森國際控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已審核載於第38至112頁的卡森國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表、以及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

### 董事對綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及香港公司條例的披露要求編製真實及公平的綜合財務報表以及董事釐定為必要的內部控制，以使編製的綜合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

本核數師的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並根據雙方協定委聘條款僅向整體股東作出報告，而不可用作其他用途。本核數師概不會就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。本核數師已根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則進行審核。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並計劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得有關綜合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本核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，本核數師考慮與貴公司所編製真實及公平的綜合財務報表有關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對貴公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得的審核憑證是充足及適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

### 意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映貴集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露要求而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一一年三月三十日

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	5	2,318,480	2,398,974
銷售成本		(1,891,535)	(2,065,075)
毛利		426,945	333,899
其他收入	6	65,831	33,647
分銷成本		(238,612)	(192,827)
行政開支		(117,786)	(119,967)
其他開支		(16,938)	(14,039)
其他收益及虧損	7	25,317	237,716
商譽減值虧損		-	(4,139)
應佔聯營公司(虧損)溢利		(4,880)	192
應佔共同控制實體溢利		200	121
融資成本	8	(60,807)	(62,764)
除稅前溢利	9	79,270	211,839
所得稅開支	11	(46,684)	(77,215)
年內溢利		32,586	134,624
其他全面收益(開支)			
可供出售投資的公平值收益		292,907	96,635
可供出售投資的公平值變動的遞延稅項負債		(73,228)	(24,159)
換算產生的匯兌差額		9,683	(8,152)
		229,362	64,324
年內全面收益總額		261,948	198,948
應佔年內溢利(虧損):			
本公司擁有人		35,378	132,675
非控股股東		(2,792)	1,949
		32,586	134,624
應佔全面收益(開支)總額:			
本公司擁有人		264,740	196,999
非控股股東		(2,792)	1,949
		261,948	198,948
每股盈利	13		
基本		人民幣3.05分	人民幣11.40分
攤薄		人民幣3.01分	人民幣11.38分

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	467,301	498,268
預付租賃款項－非流動部分	15	58,681	60,028
待發展物業	16	600,938	519,780
無形資產	17	2,978	3,469
聯營公司權益	18	35,037	50,426
共同控制實體投資	19	–	2,735
可供出售投資	20	452,820	139,913
遞延稅項資產	21	11,610	7,761
收購附屬公司的已付按金	22	212,581	70,000
收購待發展土地的預付款項	22	279,430	165,060
		<b>2,121,376</b>	<b>1,517,440</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	23	388,046	409,167
發展中及持作出售物業	24	1,350,981	593,702
貿易、票據及其他應收款項	25	656,044	763,970
出售資產的應收款項	26	254,646	486,774
預付租賃款項－流動部分	15	1,327	1,406
衍生金融工具	27	2,751	–
可收回稅項		7,933	9,441
已抵押銀行存款	28	128,344	76,092
銀行結餘及現金	28	745,347	461,882
		<b>3,535,419</b>	<b>2,802,434</b>
<b>流動負債</b>			
貿易、票據及其他應付款項	29	906,007	576,674
已收預售物業的按金		750,303	289,232
衍生金融工具	27	–	537
銀行及其他借貸－一年內到期	30	1,379,402	1,083,528
應付稅項		20,465	18,361
其他流動負債	31	4,973	4,973
		<b>3,061,150</b>	<b>1,973,305</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>474,269</b>	<b>829,129</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,595,645</b>	<b>2,346,569</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	21	<b>131,176</b>	55,156
銀行及其他借貸 – 一年後到期	30	<b>107,459</b>	198,404
其他長期負債	31	<b>37,220</b>	37,814
		<b>275,855</b>	291,374
<b>資產淨值</b>		<b>2,319,790</b>	2,055,195
<b>股本及儲備</b>			
股本	32	<b>1,395</b>	1,404
儲備		<b>2,292,792</b>	2,050,885
本公司擁有人應佔權益		<b>2,294,187</b>	2,052,289
非控股股東		<b>25,603</b>	2,906
權益總額		<b>2,319,790</b>	2,055,195

第38至112頁的綜合財務報表已於二零一一年三月三十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事  
朱張金

董事  
張明發

## 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本	股份溢價	法定儲備	特別儲備	購股權儲備	其他儲備	可供出售 投資重估 儲備	換算儲備	保留盈利	小計	非控股股東	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註34a)	人民幣千元 (附註34b)	人民幣千元	人民幣千元 (附註34c)	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
於二零零九年一月一日	1,404	1,329,840	191,693	168,659	17,185	(30,968)	-	-	176,245	1,854,058	81,504	1,935,562
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	132,675	132,675	1,949	134,624
可供出售投資的公平值收益	-	-	-	-	-	-	96,635	-	-	96,635	-	96,635
可供出售投資的公平值變動的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	(24,159)	-	-	(24,159)	-	(24,159)
換算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(8,152)	-	(8,152)	-	(8,152)
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	72,476	(8,152)	132,675	196,999	1,949	198,948
確認以股本結算股份												
支付的開支(附註33)	-	-	-	-	2,893	-	-	-	-	2,893	-	2,893
根據購股權計劃發行股份	-	416	-	-	(104)	-	-	-	-	312	-	312
購股權失效時轉撥	-	-	-	-	(1,025)	-	-	-	1,025	-	-	-
歸還非控股股東股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(77,890)	(77,890)
在不改變控制權的情況下 向非控股股東收購附屬 公司額外權益	-	-	-	-	-	(1,973)	-	-	-	(1,973)	(2,357)	(4,330)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(300)	(300)
於二零零九年十二月三十一日	1,404	1,330,256	191,693	168,659	18,949	(32,941)	72,476	(8,152)	309,945	2,052,289	2,906	2,055,195
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	35,378	35,378	(2,792)	32,586
可供出售投資的公平值收益	-	-	-	-	-	-	292,907	-	-	292,907	-	292,907
可供出售投資的公平值變動的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	(73,228)	-	-	(73,228)	-	(73,228)
換算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	9,683	-	9,683	-	9,683
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	219,679	9,683	35,378	264,740	(2,792)	261,948
確認以股本結算股份												
支付的開支(附註33)	-	-	-	-	1,967	-	-	-	-	1,967	-	1,967
根據購股權計劃發行股份	5	3,480	-	-	(1,156)	-	-	-	-	2,329	-	2,329
購股權失效時轉撥	-	-	-	-	(567)	-	-	-	567	-	-	-
購回及註銷股份	(14)	(20,315)	-	-	-	-	-	-	-	(20,329)	-	(20,329)
購回及註銷股份的交易成本	-	(147)	-	-	-	-	-	-	-	(147)	-	(147)
在不改變控制權的情況下 向非控股股東收購附屬 公司額外權益	-	-	-	-	-	43	-	-	-	43	(3,043)	(3,000)
在不改變控制權的情況下 向非控股股東出售附屬 公司部分權益	-	-	-	-	-	(6,705)	-	-	-	(6,705)	14,705	8,000
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,827	13,827
於二零一零年十二月三十一日	1,395	1,313,274	191,693	168,659	19,193	(39,603)	292,155	1,531	345,890	2,294,187	25,603	2,319,790

## 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (重列)
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	79,270	211,839
就下列各項作出調整：		
存貨撥備	13,641	21,782
存貨撥備撥回	(40,744)	–
貿易及其他應收款項已確認減值虧損撥回	(30,427)	–
無形資產攤銷	739	801
預付租賃款項撥出	1,426	1,546
待發展物業攤銷	8,472	9,666
物業、廠房及設備折舊	46,767	63,447
融資成本	60,807	62,764
出售聯營公司權益的收益	(17,898)	(21,300)
衍生金融工具公平值變動的收益	(4,971)	(207)
物業、廠房及設備已確認減值虧損	25,032	34,110
商譽減值虧損	–	4,139
貿易及其他應收款項已確認減值虧損	7,454	13,763
收購附屬公司額外權益的折讓	–	(839)
出售資產應收款項的估算利息	(5,862)	–
出售分類為持作出售資產的收益	–	(277,289)
出售待發展物業的收益	(15,418)	(4,431)
已上市可供出售投資的股息收入	(3,098)	(11)
利息收入	(18,136)	(11,630)
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(3,872)	4,993
免租期租賃優惠確認	(5,834)	(4,973)
以股份支付的開支	1,967	2,893
應佔聯營公司(虧損)溢利	4,880	(192)
應佔共同控制實體溢利	(200)	(121)
營運資金變動前經營現金流量	103,995	110,750
存貨減少	45,375	342,526
發展中及持作出售物業(增加)減少	(471,483)	313,284
貿易、票據及其他應收款項減少(增加)	68,439	(297,441)
貿易、票據及其他應付款項增加	354,244	157,632
已收預售物業按金增加(減少)	461,071	(328,284)
衍生金融工具結算	1,683	117
其他長期負債增加	5,240	22,557
經營業務所得現金	568,564	321,141
已付所得稅	(55,289)	(17,568)
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>513,275</b>	<b>303,573</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (重列)
<b>投資活動</b>			
出售資產所得款項	26	237,990	5,000
退還收購土地使用權的已付按金		72,326	25,000
已抵押銀行存款撥出		69,765	87,461
出售物業、廠房及設備所得款項		18,349	31,118
已收利息		18,136	5,522
出售待發展物業所得款項		15,418	287,143
出售聯營公司投資所得款項		12,400	35,700
可供出售投資的股息收入		3,098	11
出售共同控制實體權益所得款項		2,935	–
關連人士的還款(墊款)		265	(292)
新增待發展物業		(362,298)	(14,912)
收購附屬公司的已付按金		(142,581)	(70,000)
新增已抵押銀行存款		(122,017)	(42,556)
收購待發展土地的預付款項		(114,370)	(165,060)
購入物業、廠房及設備		(56,843)	(43,652)
於聯營公司權益的增加		(3,993)	(10,000)
購入無形資產		(248)	(70)
收購附屬公司	35	–	8,875
收購土地使用權的已付按金增加		–	(5,000)
<b>投資活動(所耗)所得現金淨額</b>		<b>(351,668)</b>	134,288
<b>融資活動</b>			
新增銀行及其他借貸		2,182,595	1,871,037
出售附屬公司部分權益的已收按金		25,000	–
非控股股東注資		13,827	–
在不改變控制權的情況下部分出售附屬公司權益所得款項		8,000	–
發行股份所得款項		2,329	312
償還銀行及其他借貸		(1,977,666)	(2,031,662)
已付利息		(73,935)	(68,669)
向關連人士償還款項		(34,500)	(33,000)
購回股份		(20,476)	(1,450)
在不改變控制權的情況下收購附屬公司額外權益付款		(3,000)	(3,491)
償還董事墊款		(316)	(20,513)
歸還非控股股東股本		–	(77,890)
已付非控股股東股息		–	(300)
<b>融資活動所得(所耗)現金淨額</b>		<b>121,858</b>	(365,626)
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>		<b>283,465</b>	72,235
<b>年初現金及現金等值項目</b>		<b>461,882</b>	389,647
<b>年終現金及現金等值項目， 指銀行結餘及現金</b>		<b>745,347</b>	461,882

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立的公眾上市有限公司，其股份於二零零五年十月二十日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於本公司年報之公司資料一節內披露。

綜合財務報表的呈列貨幣為人民幣（「人民幣」），其亦為本公司的功能貨幣。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事(i)製造軟體傢俱、傢俱皮革及汽車皮革；(ii)物業發展；及(iii)傢俱零售。

### 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下由國際會計準則委員會所頒佈的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂國際財務報告準則」）。

國際財務報告準則（修訂本）	二零一零年頒佈的國際財務報告準則的改進（有關國際會計準則第28號的修訂）
國際財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算的股份付款交易
國際財務報告準則第3號 （二零零八年經修訂）	業務合併
國際會計準則第27號 （二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
國際會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
國際財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈的國際財務報告準則的改進
國際財務報告準則（修訂本）	國際財務報告準則第5號的修訂（作為二零零八年頒佈的國際財務報告準則改進的一部分）
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第17號	向擁有人派發非現金資產

除下文所述者外，採納新訂及經修訂國際財務報告準則對該等綜合財務報表所呈報的金額及該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

#### 國際會計準則第27號（二零零八年經修訂）綜合及獨立財務報表

應用國際會計準則第27號（二零零八年經修訂）導致本集團有關本集團附屬公司所有權權益增減的會計政策有所變動。

具體而言，經修訂準則對本集團有關本集團在不喪失控制權的情況下於其附屬公司所有權權益增減的會計政策造成影響。於過往年度，鑒於國際財務報告準則並無特別規定，故於現有附屬公司權益的增加與收購附屬公司的處理方式相同，商譽或廉價購買收益於適用時確認；於現有附屬公司不涉及失去控制權的權益減少，則已收取代價與非控股權益調整之間的差額會於損益賬中確認。根據國際會計準則第27號（二零零八年經修訂），所有該等增加或減少均於權益中處理，且對商譽或損益賬並無影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

#### 國際會計準則第27號（二零零八年經修訂）綜合及獨立財務報表（續）

本公司一家全資附屬公司於年內收購現有附屬公司海寧卡森地產有限公司（「海寧卡森」）餘下5%的股權。政策變動導致所收購海寧卡森的資產淨值賬面值與代價人民幣3,000,000元之間差額約人民幣43,000元已直接從權益扣除。倘採用先前的會計政策，本集團應識別與海寧卡森額外權益有關的相關淨資產的公平值，並考慮綜合財務報表內的商譽／廉價購買。此外，年內所支付的現金代價人民幣3,000,000元列賬為融資活動的現金流量。與綜合現金流量表內所支付的現金代價分類有關的變動（由投資活動更改為融資活動）已追溯應用。

本公司一家全資附屬公司於年內出售現有附屬公司海南博鰲卡森置業有限公司（「海南博鰲」）8%的股權。政策變動導致所出售海南博鰲資產淨值的賬面值人民幣14,705,000元與已收代價人民幣8,000,000元之間差額約人民幣6,705,000元已直接從權益扣除。倘採用先前的會計政策，差額人民幣6,705,000元應確認為年度虧損。此外，年內所收取的現金代價人民幣8,000,000元列賬為融資活動的現金流量。與綜合現金流量表內所收取的現金代價分類有關的變動（由投資活動更改為融資活動）已追溯應用。

根據有關過渡條文，有關已收／已付代價與非控股股東權益調整之間差額的變動已自二零一零年一月一日起預先應用。

#### 國際會計準則第28號（二零零八年經修訂）聯營公司投資

根據國際會計準則第27號（二零零八年經修訂）（見上文）採納的宗旨，即出售及重新收購任何以公平值列賬的保留權益會確認為失去控制權，由國際會計準則第28號的其後修訂延伸。因此，當失去對聯營公司的重大影響力時，投資者以公平值計量於前聯營公司的任何保留投資，由此產生的任何收益或虧損於損益賬中確認。此外，作為二零一零年頒佈的*國際財務報告準則改進*的一部分，國際會計準則第28號（二零零八年經修訂）已修訂以澄清國際會計準則第28號有關投資者失去對聯營公司重大影響力的交易的其後修訂應預先採用。本集團已於修訂生效前（於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間）提前應用國際會計準則第28號（二零零八年經修訂）的修訂（作為二零一零年頒佈的*國際財務報告準則改進*的一部分）。

該項政策變動影響今年部分出售本集團於成都隆騰鞋城投資開發有限公司（「成都隆騰」）權益的會計處理。於成都隆騰剩餘權益的賬面值及其公平值之間的差額人民幣11,932,000元已於當前年度的損益內入賬。倘本集團先前的會計政策獲允許，則剩餘投資的賬面值將被視為成本，其後按照香港會計準則第39號金融工具：確認及計量視為可供出售投資作會計處理，且公平值變動於權益確認。因會計政策變動，故當前年度溢利增加人民幣11,932,000元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

上述會計政策的變動對本集團年內每股基本及攤薄盈利的影響列示如下：

#### 對每股基本及攤薄盈利的影響

	對每股基本 盈利的影響 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣分	對每股攤薄 盈利的影響 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣分
調整前數字	1.44	1.42
因下列事項致使本集團會計政策變動而產生的調整：		
— 部分出售附屬公司的權益但不改變控制權	0.58	0.57
— 失去對聯營公司投資的控制權	1.03	1.02
調整後數字	3.05	3.01

本集團並無提前採納下列新訂及經修訂的已頒佈但尚未生效的準則、修訂本及詮釋。

國際財務報告準則（修訂本）	二零一零年頒佈的國際財務報告準則的改進，不包括國際會計準則第28號的修訂 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第7號（修訂本）	披露—金融資產轉撥 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
國際會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：相關資產收回 <sup>5</sup>
國際會計準則第24號 （二零零九年經修訂）	關連人士披露 <sup>6</sup>
國際會計準則第32號（修訂本）	供股分類 <sup>7</sup>
國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金規定的預付款項 <sup>6</sup>
國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第19號	以股本工具清償金融負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日（如適用）或之後開始的年度期間

<sup>2</sup> 適用於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間

<sup>3</sup> 適用於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間

<sup>4</sup> 適用於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間

<sup>5</sup> 適用於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間

<sup>6</sup> 適用於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間

<sup>7</sup> 適用於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

國際財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產分類及計量的新規定，金融負債及不確認的新規定將於二零一三年一月一日起生效，並容許提前應用。該準則規定所有屬於國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍的已確認金融資產隨後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，如債項投資(i)於目的為收取合約性現金流量的業務模式下持有及(ii)附有純粹作本金及尚未償還本金的利息付款的合約性現金流量，則一般按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股權投資乃按公平值計量。

至於金融負債，有關金融負債的重大變動乃指定為按公平值計入損益。具體而言，根據國際財務報告準則第9號，對於指定按公平值計入損益的金融負債，除非於其他全面收益呈列金融負債信貸風險變動的影響會導致或擴大損益的會計錯配，否則該項負債的信貸風險變動引起的該項負債公平值變動金額會於其他全面收益呈列。金融負債信貸風險引起的公平值變動其後不會重新分類至損益賬。根據國際會計準則第39號的規定，指定按公平值計入損益的金融負債的所有公平值變動金額均於損益賬呈列。

應用國際財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產的分類與計量。於二零一零年十二月三十一日，並無金融負債被分類為按公平值計入損益。應用國際財務報告準則第9號將影響日後被分類為按公平值計入損益的有關金融負債的計量。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂的準則、修訂本或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載入聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露。

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干金融工具按公平值計量除外。歷史成本一般按交換貨品時所提供代價的公平值計算。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制的實體（其附屬公司）的財務報表。當本公司有權支配一家實體的財務及經營政策並從其業務中獲益時，即視為對該實體有控制權。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 綜合基準 (續)

年內收購或出售的附屬公司的業績，在綜合全面收益表的入賬乃分別自收購生效日期起計入及計至出售生效日期止 (視情況而定)。

附屬公司的財務資料於必要時會作出調整，使彼等的會計政策與本集團其他成員公司所採用者相符。

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時悉數對銷。

附屬公司非控股權益與本集團的權益分開列賬。

#### 全面收益總額分配至非控股股東

附屬公司的全面收益及開支總額歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使會導致非控股股東產生虧絀結餘亦如此。於二零一零年一月一日之前，倘非控股股東應佔虧損金額高於非控股股東所佔附屬公司權益，則超出的金額於本集團權益中扣除，惟倘非控股股東須承擔具約束力的責任及能夠作出額外投資以彌補虧損則除外。

#### 本集團於現有附屬公司所有權權益的變動

於二零一零年一月一日或之後本集團於現有附屬公司所有權權益的變動

本集團於附屬公司所有權權益中不會導致本集團失去附屬公司控制權的變動列作權益交易。本集團權益及非控股股東權益的賬面值會予以調整，以反映彼等於附屬公司相關權益的變動。非控股股東權益的經調整數額與已付或已收代價公平值之間的任何差額，乃直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去對附屬公司的控制權，則出售的損益按以下兩者間的差額計算：(i)已收代價的公平值及保留權益的公平值之和與(ii)附屬公司及非控股股東資產 (包括商譽) 及負債的先前賬面值。倘附屬公司的若干資產乃按重估金額或公平值計量，且有關累計收益或虧損乃於其他全面收益確認並於權益內累計，則先前於其他全面收益確認並於權益內累計的金額乃假設本集團已直接出售有關資產 (即重新分類為損益或直接轉入保留盈利) 入賬。在失去控制權當日留存於先前附屬公司的任何投資的公平值被視為按照國際會計準則第39號金融工具：確認及計量對其後會計處理進行首次確認的公平值或 (如適用) 於聯營公司或共同控制實體投資進行首次確認的成本。

#### 於二零一零年一月一日之前本集團於現有附屬公司所有權權益的變動

於現有附屬公司權益的增加與收購附屬公司的處理方式相同，商譽或廉價購買收益於適用時確認。就於附屬公司權益的減少 (不論出售是否會導致本集團失去對附屬公司的控制權)，已收代價與非控股股東權益調整之間的差額在損益賬內確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併

##### 於二零一零年一月一日前進行的業務合併

收購業務以收購法入賬。收購成本以有關資產轉手當日的公平值、由本集團所產生或承擔的負債、及由本集團所發行的股本工具以換取被收購公司控制權，以及業務合併應佔的直接成本的總和計算。被收購公司符合有關確認條件的可識別資產、負債及或然負債，乃一般於收購日期按該等項目的公平值確認。

收購產生的商譽確認為資產及初步按成本計量。商譽指收購成本超出本集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債的已確認金額權益的差額。倘本集團佔被收購公司可識別資產、負債及或然負債的已確認金額超出收購成本，則超出的金額在重估後隨即在損益賬中確認。

被收購公司的非控股股東權益初步按非控股股東所佔被收購公司資產、負債及或然負債的已確認金額的比例計算。

分階段進行的業務合併按每階段分別入賬。商譽於每階段分別釐定。任何新增收購均不會影響以往已確認的商譽。

#### 聯營公司權益

聯營公司是指投資者對其有重大影響力，惟並非附屬公司或合營企業的權益。重大影響力指有權參與投資對象的財務及經營政策決策，但並無控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績及資產與負債採用權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本在綜合財務狀況表內確認，其後予以調整以確認本集團分佔聯營公司的損益及其他全面收益。當本集團應佔聯營公司的虧損達到或超過本集團在該聯營公司的權益（包括任何實際構成本集團於聯營公司投資淨值一部分的長期權益）時，本集團不再確認其應佔的進一步虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款時，方會確認額外虧損。

收購成本高出本集團應佔聯營公司於收購日期確認的可識別資產及負債公平淨值的數額，均確認為商譽。有關商譽計入該投資的賬面值內。

本集團應佔可識別資產及負債的公平淨值超逾收購成本的任何數額，會於重估後立即確認於損益。

國際會計準則第39號的規定予以應用，以釐定是否需要就本集團於聯營公司的投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資的全部賬面值（包括商譽）會根據國際會計準則第36號資產減值以單一項資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）與其賬面值。任何已確認減值虧損構成該項投資賬面值的一部分。有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加的情況下根據國際會計準則第36號確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 聯營公司權益 (續)

自二零一零年一月一日起，若出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司的重大影響力，則任何保留投資會按當日的公平值計量，並以其根據國際會計準則第39號首次確認為金融資產的公平值作其公平值。先前已保留權益應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該聯營公司之損益。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，若該聯營公司先前已認認於其他全面收益的收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會於失去對該聯營公司的重大影響力時將有關收益或虧損由權益重新分類至損益 (作為重新分類調整)。

倘本集團任何一間實體與其聯營公司進行交易，與該聯營公司交易所產生的溢利及虧損僅會在該聯營公司權益與本集團無關的情況下，方會於本集團的綜合財務報表確認。

#### 共同控制實體

倘合營安排涉及成立獨立實體而合營方對該公司的經濟活動擁有共同控制權，則該實體被視為共同控制實體。

共同控制實體的業績及資產與負債採用權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資初步按成本在綜合財務狀況表內確認，其後予以調整以確認本集團分佔共同控制實體的損益及其他全面收益。當本集團應佔共同控制實體的虧損達到或超過本集團在該共同控制實體的權益 (包括任何實際構成本集團於共同控制實體投資淨值一部分的長期權益) 時，本集團不再確認其應佔的進一步虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該共同控制實體付款時，方會確認額外虧損。

收購成本高出本集團應佔共同控制實體於收購日期確認的可識別資產及負債公平淨值的數額，均確認為商譽。有關商譽計入該投資的賬面值內。

本集團應佔可識別資產及負債的公平淨值超逾收購成本的任何數額，會於重估後立即確認於損益。

國際會計準則第39號的規定予以應用，以釐定是否需要就本集團於共同控制實體的投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資的全部賬面值 (包括商譽) 會根據國際會計準則第36號資產減值以單一項資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額 (即使用價值與公平值減出售成本之較高者) 與其賬面值。任何已確認減值虧損構成該項投資賬面值的一部分。有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加的情況下根據國際會計準則第36號確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 共同控制實體 (續)

自二零一零年一月一日起，若出售共同控制實體會導致本集團失去對該共同控制實體的重大影響力，則任何保留投資會按當日的公平值計量，並以其根據國際會計準則第39號首次確認為金融資產的公平值作其公平值。先前已保留權益應佔共同控制實體賬面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該共同控制實體之損益。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該共同控制實體確認的所有金額入賬，基準與該共同控制實體直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，若該共同控制實體先前已認於其他全面收益的收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會於失去對該共同控制實體的重大影響力時將有關收益或虧損由權益重新分類至損益 (作為重新分類調整)。

倘本集團任何一間實體與其共同控制實體進行交易，與該共同控制實體交易所產生的溢利及虧損僅會在該共同控制實體權益與本集團無關的情況下，方會於本集團的綜合財務報表確認。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，即於日常業務中就出售貨品及提供服務應收的款項 (扣除銷售相關稅項)。

銷售貨品所得的收益於交收貨品及擁有權轉移時確認。

於日常業務過程中出售物業的收益於有關物業已完工並交付予買家後確認。在上述收益確認條件達成前自買家收取的按金及分期付款，按已收預售物業按金披露，並於綜合財務狀況表內計入流動負債。

當經濟利益可能流入本集團且收益金額能可靠計量時，會確認金融資產的利息收入。來自金融資產的利息收入按時間根據尚餘本金及適用實際利率計算，此利率為將金融資產估計於預計年期內所收的未來現金確切折現為該資產於首次確認時之淨賬面值的利率。

服務收入於提供服務時確認。

投資的股息收入於股東收取付款的權利已確立時確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）入賬。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備（在建工程除外）的估計可使用年期並扣減剩餘價值後確認以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，並計及日後估計變動的影響。

用於生產、供應及行政的在建工程按成本減任何已確認減值虧損入賬。成本包括專業費用及就合資格資產而言，根據本集團會計政策撥作資本的借貸成本。該等物業於竣工並可作擬定用途時列入物業、廠房及設備的適合類別。此等資產的折舊（與其他物業資產的基準相同）於資產可作擬定用途時開始。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後不會因繼續使用該資產而帶來經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損（釐定為出售所得款項與資產賬面值的差額）計入損益。

#### 待發展物業

待發展物業指位於中華人民共和國（「中國」）的批租土地。成本包括有關土地使用權成本及其他直接將批租土地達致可供發展用途狀況時所需直接應佔成本。待發展物業按成本減累計攤銷及任何已識別減值虧損計量。

待發展物業的攤銷乃按租賃期以直線法撇銷其成本。

當用於在日常業務過程中出售的發展項目動工時，物業之賬面值將轉為流動資產項下的發展中物業。

#### 發展中及持作出售物業

在日常業務過程中為未來銷售而發展的發展中物業及持作出售的完工物業，乃以基於轉自待發展物業之日的賬面淨值之成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地使用權成本、發展費用、資本化借貸成本及其他直接應佔費用。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 租賃

凡將資產所有權的絕大部分風險及回報轉予承租人的租賃，均列為融資租賃，而其他所有租賃均列為經營租賃。

經營租賃付款在租期內以直線法確認為開支。

如訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠作為負債確認。優惠合計獲利以直線法沖減租賃費用。

經營租賃項下之租金收入乃於相關租期內以直線法於損益內確認。

#### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分，本集團根據評估各部分所有權的絕大部分風險與報酬是否已轉移至本集團而單獨評估將各部分劃分為融資租賃或經營租賃。具體而言，最低租金（包括任何一次性預付款）需按租賃開始時租賃中土地及樓宇部分的租賃權益的相關公平值的比例在土地及樓宇部分之間分配。

租金能夠可靠的分配時，作為經營租賃入賬的租賃土地權益應在綜合財務狀況表中列為「預付租賃款項」，按直線基準在租賃期間撥出。當租金不能夠在土地和樓宇間可靠的分配時，整項租賃一般視為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬，如能夠確定為經營租賃，則整項租賃劃分為經營租賃。

#### 外幣

各集團實體在編製財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣（「外幣」）所進行的交易，乃按交易當日匯率換算為各自功能貨幣（即該實體營運所在主要經濟環境的貨幣）計量。於報告期末，以外幣結算的貨幣項目按當日的匯率重新換算。以公平值列賬及以外幣結算的非貨幣項目於釐定公平值當日按當時匯率重新換算。按歷史成本以外幣結算的非貨幣項目不會重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目時所產生的匯兌差額，會於產生期間確認為損益。以公平值列賬之非貨幣項目於重新換算產生的匯兌差額計入該期間的損益，惟重新換算非貨幣項目（其收益及虧損直接於其他全面收益內確認）產生的匯兌差額例外，在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益內確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策（續）

#### 外幣（續）

為呈報綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債以報告期末的匯率換算為本集團的呈列貨幣（即人民幣），而其收入及開支則按本年度平均匯率換算，除非匯率在期內大幅波動，在此情況下，以交易當日的匯率換算。所產生的匯兌差額（如有）於其他全面收益內確認及於權益（換算儲備）內累計。

由二零一零年一月一日開始，出售海外業務（即出售本集團海外業務的全部權益，或者出售涉及失去對附屬公司的控制權（包括海外業務），出售涉及失去對共同控制實體的共同控制權（包括海外業務），或者出售涉及失去對聯營公司的重大影響力（包括海外業務））時，所有匯兌差額計入累計權益，可歸於公司股東並確認為損益。另外，部分出售但未導致本集團失去控制的附屬公司，累計匯兌差額按相應比例計入非控股權益，不計入損益。所有其他部分出售（例如部分出售不會導致本集團失去重大影響力或共同控制的聯營或共同控制實體權益），按比例將累計匯兌差額計入損益。

#### 借貸成本

因收購、興建或生產合資格資產（即須相當長時間方可作擬定用途或出售的資產）而直接產生的借貸成本，歸入該等資產的成本，直至當資產基本上可作擬定用途或出售為止。特定借貸撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的收入，須自合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間確認為損益。

#### 政府補貼

政府補貼乃按本集團確認開支（其相關成本擬由政府補貼補償）的期間有系統地於損益賬內確認。其他政府補貼於需要與擬補償成本對應的期間有系統地確認為收益。作為已產生費用或虧損補償的應收政府補貼，或為給予本集團即時財政支持且日後並無相關成本的政府補貼，於其應收取期間在損益賬內確認。

#### 退休福利成本

界定供款退休福利計劃（包括強制性公積金計劃及由國家管理的退休福利計劃）的供款，於僱員已提供服務令其有權獲得供款時列作開支。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 以股份支付的交易

##### 以股本結算股份支付的交易

##### 向僱員授出購股權

所接受服務的公平值乃參考授出購股權當日的購股權公平值釐定，及於歸屬期間按直線法支銷，而股本（購股權儲備賬）則相應增加。

於報告期末，本集團修訂預期最終歸屬的購股權數量的估計值。修訂歸屬期估計的影響（如有）在損益表確認，並對購股權儲備作出相應調整。

於行使購股權時，先前已在購股權儲備賬中確認的金額將轉撥至股份溢價賬。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日尚未獲行使，則先前已在購股權儲備賬中確認的金額將轉撥至保留盈利。

##### 向顧問授出購股權

為換取貨品或服務而發行的購股權按收到貨品或服務的公平值確認，除非公平值無法可靠計量，在此情況下，收到的貨品或服務參考所授出購股權的公平值計量。當本集團取得貨品或對手方提供服務時，貨品或服務的公平值確認為開支，而股本（購股權儲備賬）則相應增加，除非貨品或服務符合資格確認為資產。

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或扣稅項目，因此與綜合全面收益表所報的溢利不同。本集團的現時稅項負債乃按報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃根據綜合財務報表中資產及負債的賬面值與用作計算應課稅溢利的相應稅基之間的暫時差額確認。一般須就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟僅在可能有應課稅溢利供可扣稅暫時差額抵銷時，方就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額源自商譽或對應課稅溢利及會計溢利均無影響的交易中其他資產及負債的初期確認（業務合併除外），則不會確認該等資產及負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項負債乃按與投資附屬公司及聯營公司及於共同控制實體的權益相關的應課稅臨時差異而確認，惟若本集團可控制臨時差異的撥回以及臨時差異可能不會於可見將來撥回的情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末均會作出檢討，並在預期不再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出相應減值。

遞延稅項資產及負債乃以預期於清償負債或套現資產當期基於報告期末前頒佈或實質上頒佈的稅率（及稅法）所適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量，反映於報告期末本集團預期收回或償付其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。遞延稅項於損益賬確認，惟當遞延稅項涉及於其他全面收益或直接於權益內確認的項目例外，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

#### 無形資產

##### 獨立購入之無形資產

獨立購入而具固定可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。攤銷於其估計可使用年期按直線法支銷。

取消確認無形資產所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計量，並於取消確認資產的期間在損益賬確認。

##### 業務合併購入之無形資產

業務合併過程中所收購的無形資產會與商譽分開確認，並最初以收購當日之公平值（被視為其成本）確認。

於初步確認後，具不固定可使用年期的無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬（見下文有關有形及無形資產減值虧損的會計政策）。

取消確認無形資產所產生的收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值的差額計量，並在損益賬確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 有形及無形資產 (不包括商譽) 的減值

於報告期末，本集團將審閱其有形及無形資產的賬面值，以釐定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何減值跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損 (如有) 之程度。此外，每年及可能出現減值跡象時對具不固定可使用年期的無形資產進行減值測試。倘資產可收回款額估計少於其賬面值，則資產賬面值將撇減至其可收回款額。減值虧損會即時確認為開支。

於其後撥回減值虧損時，資產的賬面值可調高至經修訂的估計可收回數額，惟調高後之賬面值不可高於該資產於過往年度未確認減值虧損前的賬面值。減值虧損的撥回立即確認為收入。

#### 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本乃以加權平均成本法釐定。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成成本及必要銷售成本計算。

#### 金融工具

當集團實體就金融工具訂立合約條文時，有關金融資產及金融負債將計入綜合財務狀況表。

金融資產及金融負債首先按公平值計量。首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債產生的直接交易成本 (按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外) 將視乎情況加入或扣除金融資產或金融負債的公平值。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債產生的直接交易成本，即時確認為損益。

#### 金融資產

本集團的金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售投資。金融資產的所有定期買賣均於交易日確認或取消確認。定期買賣乃指根據有關市場規則或慣例設定的時限內交付金融資產的買賣。就每類金融資產所採納的會計政策如下。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃按金融資產的預期使用年期或較短期間 (倘適用)，將估計日後現金收入 (包括所有已支付或已收取並構成整體實際利率部分的費用、交易成本及其他溢價或折讓) 準確折現至首次確認時的賬面淨值的利率。

利息收入乃按債務工具的實際利息基準確認。

##### 貿易、票據及其他應收款項、出售資產之應收款項、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金

該等附帶固定或可議定付款額之非衍生金融資產，於交投活躍的市場內並無報價，其分類為貸款及應收款項。於首次確認後，貸款及應收款項乃使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬 (見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

##### 可供出售投資

可供出售投資指被指定或無分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

可供出售金融資產於報告期末按公平值計量。公平值的變動於其他全面收益中確認，並累計於可供出售投資重估儲備項下，直至金融資產獲處置或確定減值，屆時之前於可供出售投資重估儲備中累計的累計損益將重新分類至損益 (見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

##### 金融資產減值

金融資產乃於報告期末評估減值跡象。倘有客觀證據證明，金融資產的估計未來現金流量因金融資產首次確認後發生的一件或多件事件而受到影響，則金融資產乃出現減值。

就可供出售股本投資而言，倘該投資的公平值遠低於或長期低於其成本，即被視為減值的客觀證據。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

就其他金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違反合約，如未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因為財務困難而導致該金融資產失去活躍市場

就若干類別的金融資產（例如貿易應收款項）而言，倘被評估為並無個別減值的資產，其後會按整體基準進行減值評估。某應收款項組合的客觀減值證據包括本集團過往收款的經驗、組合中較信貸期逾期的延期付款數目增加，以及國家或本地經濟狀況出現與拖欠應收款項相關的可觀察變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損乃於出現資產減值的客觀證據時於損益賬確認，並按資產賬面值與估計未來現金流量按原實際利率折現現值的差額計算。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃利用撥備賬扣減。撥備賬賬面值的變動乃於損益賬確認。倘貿易或其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。此前被撇銷的款項於隨後收回時計入損益賬。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後的期間，減值虧損的金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生的事件聯繫，則此前確認的減值虧損於損益賬中撥回，惟於撥回減值日期的資產的賬面值不得超出倘沒有確認減值的原有攤銷成本，方可進行撥回。

可供出售股本投資的減值虧損於結算日後期間不會透過損益撥回。出現減值虧損後的任何公平值增加於其他合面收益直接確認，並於可供出售投資重估儲備內累計。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融負債及權益

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據所訂立的合約安排的內容及金融負債與股本工具的定義分類。

股本工具乃證明於本集團扣除所有負債後的資產中剩餘權益的任何合約。本集團非衍生金融負債乃分類為其他金融負債。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息開支的方法。實際利率乃將估計日後現金付款 (包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓) 按金融負債的預期使用年期或較短期間 (倘適用) 準確折現的利率。

債務工具的利息開支按實際利息基準確認。

#### 貿易、票據及其他應付款項以及銀行及其他借貸

上述金融負債其後按實際利息法以攤銷成本計量。

#### 股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項 (扣除直接發行成本) 記賬。

本公司購回本身的股本工具時，直接於權益中確認及扣除。由於購買、出售、發行或註銷本公司本身的股本工具而引起的任何收益或虧損不會於損益賬中確認。

#### 衍生金融工具

衍生工具初始於訂立衍生工具合約日期按公平值確認，其後於報告期末重新計算其公平值。由此導致的收益或虧損即時於損益中確認，惟該衍生工具被指定為有效對沖工具則除外，在此情況下，確認損益的時間取決於對沖關係的性質。

#### 取消確認

若從金融資產收取現金流量的權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 取消確認 (續)

於全面取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收的代價及已於其他全面收益確認的累計收益或虧損的差額，將於損益中確認。

倘於有關合約訂明的特定責任獲解除、取消或屆滿，則取消確認金融負債。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額乃於損益中確認。

### 4. 估計不明朗因素的主要來源

下文載列有關未來的主要假設以及於報告期末估計不確定因素的其他主要來源，該等假設及估計均存有重大風險，可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整。

#### 存貨撥備

本集團管理層於報告期末審閱存貨，並就已識別為不再適合作生產的陳舊及滯銷存貨作出撥備。管理層主要根據最新發票價格及現行市況估計該等項目的可變現淨值。本集團會於報告期末審閱各項產品的存貨，倘該等項目出現陳舊或可變現淨值低於其賬面值，則可能產生重大減值虧損。於二零一零年十二月三十一日，存貨的賬面金額約為人民幣388,046,000元（二零零九年：人民幣409,167,000元）（扣除存貨撥備人民幣24,211,000元（二零零九年：人民幣51,314,000元））。

#### 發展中物業及持作出售物業的估計減值

本集團管理層審閱發展中物業及持作出售物業的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該資產已出現減值虧損。管理層根據相似情況物業的市值估計該等項目的可變現淨值。本集團於報告期末對項目逐項進行檢討。倘該等項目的可變現淨值低於其賬面值，則可能產生重大減值虧損。於二零一零年十二月三十一日，發展中及持作出售物業的賬面值約為人民幣1,350,981,000元（二零零九年：人民幣593,702,000元）。

#### 貿易及其他應收款項的估計減值

倘有客觀證據證明存在減值虧損，本集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損的金額乃以資產賬面值與按金融資產原始實際利率（首次確認時計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量（不包括未發生的未來信貸虧損）現值間的差額計量。倘實際未來現金流量少於預期的金額，則可能產生重大減值虧損。於二零一零年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的賬面值為人民幣502,304,000元（二零零九年：人民幣450,573,000元）（扣除呆賬撥備人民幣69,090,000元（二零零九年：人民幣92,063,000元））。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 分部資料

按照就資源分配及表現評估而向主要經營決策者作出呈報的資料，本集團的經營分部如下：

- 製造軟體傢俱、傢俱皮革及汽車皮革（「製造」）；
- 物業發展；
- 傢俱零售（「零售」）；及
- 其他（主要包括物業管理服務）（「其他」）。

#### 分部收入及業績

本集團按經營分部劃分的收入及業績分析如下：

##### 收入

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	零售 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>營業額</b>							
對外銷售	1,737,149	374,197	203,605	3,529	2,318,480	-	2,318,480
分部間銷售	63,943	-	-	500	64,443	(64,443)	-
合計	<b>1,801,092</b>	<b>374,197</b>	<b>203,605</b>	<b>4,029</b>	<b>2,382,923</b>	<b>(64,443)</b>	<b>2,318,480</b>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	零售 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>營業額</b>							
對外銷售	1,530,662	708,987	157,415	1,910	2,398,974	-	2,398,974
分部間銷售	57,236	-	-	-	57,236	(57,236)	-
合計	<b>1,587,898</b>	<b>708,987</b>	<b>157,415</b>	<b>1,910</b>	<b>2,456,210</b>	<b>(57,236)</b>	<b>2,398,974</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 分部資料 (續)

#### 分部收入及業績 (續)

##### 業績

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分部業績		
— 製造	170,400	285,237
— 物業發展	(28,883)	(52,341)
— 零售	(95,815)	(88,002)
— 其他	(2,416)	(560)
	<b>43,286</b>	144,334
未分類企業開支	<b>(10,700)</b>	(9,710)
	<b>32,586</b>	134,624

經營分部的會計政策與附註3中所載列的本集團會計政策相同。分部溢利(虧損)指各分部所賺取的溢利(虧損)(並未計入集中管理成本及董事薪金)。該措施乃為就資源分配及表現評估而向主要經營決策者作出呈報的方法。

分部間銷售按現行市場價格計算。

#### 分部資產及負債

本集團按經營分部劃分的資產及負債分析如下：

##### 分部資產

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
製造	4,965,635	4,806,049
物業發展	2,845,364	1,364,586
零售	79,497	126,121
其他	59,186	1,785
	<b>7,949,682</b>	6,298,541
總分部資產	<b>7,949,682</b>	6,298,541
未分類	6,803	11,704
撇銷(附註)	<b>(2,299,690)</b>	(1,990,371)
	<b>5,656,795</b>	4,319,874

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 分部資料 (續)

#### 分部資產及負債 (續)

#### 分部負債

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
製造	<b>2,203,947</b>	2,311,358
物業發展	<b>2,390,492</b>	1,070,868
零售	<b>288,457</b>	247,614
其他	<b>12,608</b>	932
總分部負債	<b>4,895,504</b>	3,630,772
未分類	<b>13,299</b>	13,592
撇銷 (附註)	<b>(1,571,798)</b>	(1,379,685)
綜合負債	<b>3,337,005</b>	2,264,679

為監控分部表現及分配分部間資源：

- 除總辦事處資產外所有資產乃分配至經營分部；及
- 除總辦事處負債外所有負債乃分配至經營分部。

附註：分部資產及負債乃基於任何綜合賬目調整前個別附屬公司的資產及負債總和計量。撇銷包含綜合賬目調整，主要包括撇銷集團公司投資成本及集團內公司間往來賬目。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 分部資料 (續)

#### 其他分部資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度

計入計算分部損益或分部資產的款項：

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	零售 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
新增物業、廠房及設備、 待發展物業、無形資產	7,049	401,443	10,700	197	419,389
存貨撥備撥回淨額	35,897	–	(8,794)	–	27,103
收購附屬公司的已付按金增加	–	142,581	–	–	142,581
收購待發展土地的預付款項	–	114,370	–	–	114,370
折舊及攤銷	37,774	10,347	7,727	130	55,978
融資成本	60,323	484	–	–	60,807
出售聯營公司權益的收益	–	17,898	–	–	17,898
出售待發展物業的收益	–	15,418	–	–	15,418
衍生金融工具公平值變動 的收益	4,971	–	–	–	4,971
貿易及其他應收款項減值虧損	6,666	602	185	1	7,454
物業、廠房及設備的減值虧損	–	–	25,032	–	25,032
貿易及其他應收款項 已確認減值虧損撥回	28,365	2,062	–	–	30,427
所得稅開支	17,367	29,317	–	–	46,684
聯營公司權益	24,961	10,076	–	–	35,037
利息收入	1,351	16,710	14	61	18,136
出售資產應收款項的估算利息	–	5,862	–	–	5,862
可供出售投資的股息收入	3,098	–	–	–	3,098
出售物業、廠房及設備的收益	2,622	1,236	14	–	3,872
預付租賃款項撥出	1,426	–	–	–	1,426
應佔聯營公司虧損	1,281	3,599	–	–	4,880
應佔共同控制實體溢利	200	–	–	–	200

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 分部資料 (續)

#### 其他分部資料 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

計入計算分部損益或分部資產的款項：

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	零售 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
新增物業、廠房及設備、 待發展物業、無形資產	17,252	30,505	39,862	38	87,657
存貨撥備	21,395	—	387	—	21,782
收購附屬公司的已付按金增加	—	70,000	—	—	70,000
收購待發展土地的預付款項	—	165,060	—	—	165,060
折舊及攤銷	57,188	11,283	5,349	94	73,914
收購附屬公司額外權益的折讓	(39)	878	—	—	839
融資成本	59,900	2,864	—	—	62,764
出售分類為持作出售資產 的收益	277,289	—	—	—	277,289
出售聯營公司權益的收益	21,300	—	—	—	21,300
出售待發展物業的收益	—	4,431	—	—	4,431
衍生金融工具公平值變動 的收益	207	—	—	—	207
物業、廠房及設備的減值虧損	34,110	—	—	—	34,110
貿易及其他應收款項減值虧損 (撥回減值虧損)	16,301	(1,207)	(1,341)	10	13,763
商譽減值虧損	—	—	4,139	—	4,139
聯營公司權益	16,582	33,844	—	—	50,426
共同控制實體權益	2,735	—	—	—	2,735
所得稅開支	40,149	37,066	—	—	77,215
利息收入	11,473	136	17	4	11,630
可供出售投資的股息收入	11	—	—	—	11
出售物業、廠房及設備的虧損	1,692	3,301	—	—	4,993
預付租賃款項撥出	1,546	—	—	—	1,546
應佔聯營公司(虧損)溢利	(492)	684	—	—	192
應佔共同控制實體溢利	121	—	—	—	121

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 分部資料 (續)

#### 來自主要產品的收入

本集團來自主要產品及服務的收入分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
製造		
軟體傢俱	758,401	793,608
傢俱皮革	264,127	352,456
汽車皮革	714,621	384,598
住宅物業	374,197	708,987
軟體傢俱零售	203,605	157,415
物業管理服務	3,529	1,910
合共	2,318,480	2,398,974

#### 地區資料

本集團的營運主要位於中華人民共和國(「中國」)。

本集團的收入分析基本基於外部客戶的地理位置，除了物業銷售之收入乃基於所售物業的地理位置。

本集團來自外部客戶的收入及按資產所在地區呈列非流動資產的資料之詳情如下：

	來自外部客戶的收入		非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
美國	545,893	586,728	—	—
中國，包括香港	1,446,564	1,536,800	1,656,946	1,347,677
歐洲	244,434	215,182	—	22,089
澳洲	77,525	48,187	—	—
其他	4,064	12,077	—	—
	2,318,480	2,398,974	1,656,946	1,369,766

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 分部資料 (續)

#### 主要客戶的資料

相關年度佔本集團總銷售額10%以上的來自個別客戶的收入如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
客戶A <sup>1</sup>	<b>355,917</b>	249,498

<sup>1</sup> 來自製造的收入

於二零一零年十二月三十一日，客戶A的貿易應收款項為人民幣56,344,000元（二零零九年：人民幣106,149,000元）。

### 6. 其他收入

其他收入詳情如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
政府補貼		
出口銷售補貼	<b>328</b>	402
業務發展獎勵	<b>1,332</b>	210
其他補貼	<b>7,579</b>	4,896
	<b>9,239</b>	5,508
銷售生產廢料的收入	<b>7,414</b>	3,825
利息收入	<b>18,136</b>	11,630
已上市可供出售投資的股息收入	<b>3,098</b>	11
租金收入	<b>12,161</b>	5,446
出售資產應收款項的估算利息	<b>5,862</b>	—
其他	<b>9,921</b>	7,227
	<b>65,831</b>	33,647

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 7. 其他收益及虧損

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易及其他應收款項已確認減值虧損撥回	30,427	-
出售聯營公司權益的收益	17,898	21,300
出售待發展物業的收益	15,418	4,431
出售分類為持作出售資產的收益	-	277,289
衍生金融工具公平值變動的收益	4,971	207
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	3,872	(4,993)
物業、廠房及設備已確認減值虧損	(25,032)	(34,110)
匯兌虧損淨額	(14,783)	(13,484)
貿易及其他應收款項已確認減值虧損	(7,454)	(13,763)
收購附屬公司額外權益的折讓	-	839
	<b>25,317</b>	<b>237,716</b>

### 8. 融資成本

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
利息：		
須於五年內全部償還的銀行借貸	73,717	69,673
須於五年內全部償還的其他借貸	20	324
不須於五年內全部償還的其他借貸	198	144
借貸成本總額	73,935	70,141
減：發展中物業已資本化的款項(附註24)	(13,128)	(7,377)
	<b>60,807</b>	<b>62,764</b>

資本化的借貸成本指年內以資金特定投資於該等物業的實體就借貸所產生的借貸成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 9. 除稅前溢利

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利已扣除：		
無形資產攤銷（計入行政開支）	739	801
待發展物業攤銷（計入其他開支）	8,472	9,666
物業、廠房及設備折舊	46,767	63,447
折舊及攤銷總額	55,978	73,914
預付租賃款項撥出	1,426	1,546
核數師酬金	6,530	5,302
確認為開支的存貨成本 （包括存貨撥備撥回淨額人民幣27,103,000元 （二零零九年：人民幣21,782,000元））	1,560,763	1,353,874
確認為銷售成本的物業成本	330,772	711,201
土地及樓宇的經營租賃租金	67,641	60,332
僱員福利開支總額	187,654	165,989

### 10. 董事及僱員薪酬

已付或應付董事酬金如下：

二零一零年

	朱張金 （「朱先生」） 人民幣千元	周小松 人民幣千元	張明發 人民幣千元	李青原 人民幣千元	周凡 人民幣千元	顧鳴超 人民幣千元	合計 人民幣千元
袍金	-	-	-	157	157	157	471
其他酬金							
薪金及其他福利	340	238	238	-	-	-	816
退休金計劃供款	2	2	2	-	-	-	6
以股份支付的開支	-	-	-	634	-	634	1,268
酬金合計	342	240	240	791	157	791	2,561

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 10. 董事及僱員薪酬（續）

二零零九年

	朱先生 人民幣千元	周小松 人民幣千元	張明發 人民幣千元	陸運剛 人民幣千元 (附註)	李青原 人民幣千元 (附註)	周凡 人民幣千元	顧鳴超 人民幣千元	合計 人民幣千元
袍金	-	-	-	119	40	159	159	477
其他酬金								
薪金及其他福利	340	238	238	-	-	-	-	816
退休金計劃供款	2	2	2	-	-	-	-	6
以股份支付的開支	-	113	57	51	170	68	170	629
酬金合計	342	353	297	170	210	227	329	1,928

附註：

於二零零九年十月一日，陸運剛先生辭任本公司董事及李青原博士獲委任為本公司董事。

本集團五名最高薪人士中，兩名（二零零九年：無）為本公司董事，其酬金已計入上文披露數額內。餘下三名（二零零九年：五名）人士的酬金如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	2,543	2,870
退休金計劃供款	2	-
以股份支付的開支	-	-
	<b>2,545</b>	<b>2,870</b>

該等人士的酬金介乎以下範圍：

	二零一零年	二零零九年
零至1,000,000港元	2	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

年內，本集團概無向董事及五名最高薪人士支付酬金作為招攬加入本集團或在加入當時的獎勵或離職補償。年內概無董事放棄任何酬金（二零零九年：無）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅開支

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
中國企業所得稅		
— 一年內	39,426	41,682
— 過往年度所得稅撥備不足(超額撥備)	2,050	(1,106)
	<b>41,476</b>	40,576
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	6,265	7,487
遞延稅項(附註21)	(1,057)	29,152
	<b>46,684</b>	77,215

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法的實施規例，中國附屬公司的稅率自二零零八年一月一日起為25%。

根據中國有關法律及法規，若干附屬公司自其首個盈利年度起兩年內獲豁免繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)，隨後三年稅率減半(「稅務豁免」)。稅務豁免於二零零九年屆滿及稅率減半的稅務優惠將於二零一二年屆滿。

根據國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知(國發【2008】第39條)，根據企業所得稅法，某些於中國營運的集團實體有權享受下列稅項寬減：

- (1) 據企業所得稅法，所得稅豁免直至五年過渡期結束前仍適用。
- (2) 先前享受15%稅率優惠政策的企業在五年過渡期內逐步增加到法定適用稅率25%。

根據於一九九四年一月起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，以及於一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有來自銷售或轉讓中國土地使用權、樓宇及其附屬設施的收入均須按增值額介乎30%至60%不等的累進稅率繳付土地增值稅。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅開支（續）

本年度稅項支出與綜合全面收益表的除稅前溢利對賬如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>79,270</b>	211,839
本集團主要業務適用稅率	<b>25%</b>	25%
按國內所得稅稅率繳納的稅項	<b>19,818</b>	52,960
應佔聯營公司／共同控制實體業績的稅務影響	<b>1,170</b>	(78)
不可扣稅開支的稅務影響	<b>24,279</b>	37,428
非課稅收入的稅務影響	<b>(9,352)</b>	(2,099)
未確認的可扣稅臨時差異的稅務影響	<b>10,340</b>	19,740
過往未確認的可扣稅臨時差異的利用	<b>(29,795)</b>	(47,573)
中國土地增值稅	<b>6,265</b>	7,487
未確認的稅務虧損的稅務影響	<b>36,370</b>	34,991
過往未確認的稅務虧損的利用	<b>(3,745)</b>	(22,020)
稅務豁免的稅務影響	<b>(10,716)</b>	(2,515)
過往年度撥備不足（超額撥備）	<b>2,050</b>	(1,106)
年內稅項	<b>46,684</b>	77,215

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 12. 股息

本集團於二零一零年並無派付或宣派股息，亦無在報告期末後擬派任何股息（二零零九年：無）。

### 13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

#### 年內溢利

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
用作計算每股基本及攤薄盈利的年內溢利， 即本公司擁有人應佔溢利	<b>35,378</b>	132,675

#### 股份數目

	二零一零年	二零零九年
用作計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>1,159,347,478</b>	1,163,707,944
具攤薄潛力普通股的影響 — 購股權	<b>15,468,032</b>	2,378,532
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>1,174,815,510</b>	1,166,086,476

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器及 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 固定裝置 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本</b>						
於二零零九年一月一日	428,902	431,871	37,144	48,560	15,107	961,584
匯兌調整	1,023	1,541	25	765	–	3,354
增加	13,877	2,285	4,223	1,280	21,987	43,652
收購附屬公司時購入	8,140	12,266	200	6,087	–	26,693
出售	(380)	(78,203)	(3,848)	(8,746)	(758)	(91,935)
轉撥	2,000	–	–	–	(2,000)	–
於二零零九年十二月三十一日	453,562	369,760	37,744	47,946	34,336	943,348
匯兌調整	(1,056)	(1,094)	(16)	(554)	–	(2,720)
增加	8,246	2,610	5,742	1,565	38,680	56,843
出售	(11,159)	(108,935)	(4,471)	(13,697)	–	(138,262)
轉撥	29,372	–	–	–	(29,372)	–
於二零一零年十二月三十一日	<b>478,965</b>	<b>262,341</b>	<b>38,999</b>	<b>35,260</b>	<b>43,644</b>	<b>859,209</b>
<b>折舊及減值</b>						
於二零零九年一月一日	95,196	236,554	22,892	34,864	–	389,506
匯兌調整	312	741	21	763	–	1,837
年內撥備	25,174	29,667	3,884	4,722	–	63,447
收購附屬公司時購入	1,635	4,392	154	5,823	–	12,004
出售時撇銷	(80)	(45,187)	(2,820)	(7,737)	–	(55,824)
確認減值虧損	–	32,693	71	1,346	–	34,110
於二零零九年十二月三十一日	122,237	258,860	24,202	39,781	–	445,080
匯兌調整	(205)	(490)	(13)	(478)	–	(1,186)
年內撥備	22,228	17,354	4,026	3,159	–	46,767
出售時撇銷	(4,242)	(102,162)	(4,471)	(12,910)	–	(123,785)
確認減值虧損	16,951	7,211	–	870	–	25,032
於二零一零年十二月三十一日	<b>156,969</b>	<b>180,773</b>	<b>23,744</b>	<b>30,422</b>	<b>–</b>	<b>391,908</b>
<b>賬面值</b>						
於二零一零年十二月三十一日	<b>321,996</b>	<b>81,568</b>	<b>15,255</b>	<b>4,838</b>	<b>43,644</b>	<b>467,301</b>
於二零零九年十二月三十一日	331,325	110,900	13,542	8,165	34,336	498,268

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 14. 物業、廠房及設備（續）

上述項目（在建工程除外）乃以如下年率經計入剩餘價值後按直線法折舊：

樓宇	20年或按有關租期（以較短者為準）
機器及設備	10至15年
汽車	4至5年
傢俬、固定裝置及設備	5至10年

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團確認的減值虧損為人民幣34,110,000元。該等虧損乃因暫停經營若干皮革加工業務所致。就該等將售出的資產而言，減值虧損指公平值減銷售成本與該等資產賬面值的間的差額。公平值減銷售成本乃參考本集團可從出售資產所得的預計款項而釐定。餘下不具出售價值的資產於報告期末全數減值。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度後，本公司董事宣佈建議財務管理Sofas UK Limited（原名：Sofas UK Plc）（「Sofas UK」）。Sofas UK為本集團在英國從事零售業務的全資附屬公司。董事對Sofas UK的物業、廠房及設備進行核查，並認為有關的全部物業、廠房及設備無法通過零售業務收回。因此，本公司已就此等資產確認減值虧損約人民幣25,032,000元。

該等樓宇乃位於中國根據中期土地使用權持有的土地上。

於二零一零年十二月三十一日，賬面值為人民幣36,318,000元（二零零九年：人民幣36,697,000元）的樓宇尚未取得土地使用權證。董事相信有關土地使用權證會於適當時候獲授出，缺乏官方證明書不會減損本集團於有關物業所擁有的價值。

### 15. 預付租賃款項

預付租賃款項乃本集團就位於中國根據中期租約持有的土地使用權作出的付款。

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
僅供申報的分析：		
非流動資產	58,681	60,028
流動資產	1,327	1,406
	<b>60,008</b>	61,434
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
無土地使用權證	12,420	12,814
有土地使用權證	47,588	48,620
	<b>60,008</b>	61,434

董事相信有關土地使用權證會於適當時候授予本集團。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 16. 待發展物業

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>成本</b>		
於一月一日	532,044	957,743
增加	362,298	14,912
出售	–	(288,737)
轉至發展中物業	(279,369)	(151,874)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	614,973	532,044
<b>累計攤銷</b>		
於一月一日	12,264	8,824
年內撥備	8,472	9,666
出售時撇銷	–	(6,025)
轉至發展中物業	(6,701)	(201)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	14,035	12,264
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	<hr/> <b>600,938</b>	<hr/> 519,780

待發展物業乃位於中國及持有中期土地使用權。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 17. 無形資產

	品牌 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於二零零九年一月一日	–	3,532	3,532
增加	–	70	70
收購附屬公司	2,330	–	2,330
於二零零九年十二月三十一日	2,330	3,602	5,932
增加	–	248	248
於二零一零年十二月三十一日	<b>2,330</b>	<b>3,850</b>	<b>6,180</b>
<b>累計攤銷</b>			
於二零零九年一月一日	–	1,662	1,662
年內撥備	–	801	801
於二零零九年十二月三十一日	–	2,463	2,463
年內撥備	–	739	739
於二零一零年十二月三十一日	–	<b>3,202</b>	<b>3,202</b>
<b>賬面值</b>			
於二零一零年十二月三十一日	<b>2,330</b>	<b>648</b>	<b>2,978</b>
於二零零九年十二月三十一日	2,330	1,139	3,469

上述品牌乃於截至二零零九年十二月三十一日止年度透過收購附屬公司時購入。本集團的所有電腦軟件均自第三方購入並以直線法按五至八年攤銷。

品牌具八年經註冊法律使用年限並被視為具不固定可使用年期而可以低成本續期。本公司董事認為本集團可持續為品牌續期及有能力續期。本集團管理層所展開的各種研究（包括市場、競爭及環境趨勢以及品牌擴展機會），支持品牌在產品使用品牌期間無可預見限制並預期為本集團產生現金流量淨額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 18. 聯營公司權益

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非上市聯營公司投資成本	<b>43,954</b>	56,523
應佔收購後虧損	<b>(8,917)</b>	(6,097)
	<b>35,037</b>	50,426

於二零零九年十一月，本集團與獨立第三方簽訂協議，在二零零九年出售其於成都隆騰的26.9%權益，並將於未來連續三年內每年出售7.53%權益（「出售協議」）。出售其於成都隆騰的26.9%權益的代價為人民幣35,700,000元。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得出售收益人民幣21,300,000元。未來三年的每項出售的代價均為人民幣10,000,000元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣10,000,000元進一步出售成都隆騰的7.53%權益。於二零一零年，隨著一名成都隆騰董事辭任，本集團失去對成都隆騰的重大影響力。於二零一零年十二月三十一日，本集團於成都隆騰擁有15.06%權益，該投資已轉撥至可供出售投資，如附註20所載。取消確認成都隆騰產生的收益達人民幣17,898,000元。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本公司間接持有的聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊地點	註冊資本	本公司間接持有 註冊資本百分比		主要業務
			二零一零年 %	二零零九年 %	
海寧市斜橋森博水務有限公司 (「森博水務」)(附註)	中國	人民幣10,000,000元	-	30	收集及運送污水
成都隆騰鞋城投資開發有限公司	中國	人民幣60,000,000元	不適用	22.6	物業開發
浙江獵馬傢俬有限公司(「獵馬傢俬」)	中國	7,000,000美元	<b>45.5</b>	45.5	生產及銷售軟體傢俱
浙江優格廚電有限公司(「優格」)	中國	人民幣50,000,000元	<b>30</b>	30	買賣廚房器具
德清升德皮革有限公司	中國	13,000,000美元	<b>30</b>	不適用	研究及開發皮革

附註：該公司已於截至二零一零年十二月三十一日止年度內註銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 18. 聯營公司權益 (續)

有關本集團聯營公司的未經審核財務資料概要載列如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
總資產	321,862	449,199
總負債	(202,133)	(289,775)
資產淨值	119,729	159,424
本集團應佔聯營公司資產淨值	35,037	50,426
收入	69,554	125,478
年內(虧損)溢利	(12,180)	140
本集團年內應佔聯營公司(虧損)溢利	(4,880)	192

### 19. 共同控制實體投資

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於非上市共同控制實體投資的成本	-	2,614
應佔收購後溢利	-	121
	-	2,735

於二零零九年十二月三十一日，於共同控制實體的權益指一家在中國成立的合資企業海寧市卡森－美如可思皮革有限公司(「卡森－美如可思」)的50%權益。該共同控制實體成立後的主要業務是買賣皮革及其他傢俱產品。卡森－美如可思已於截至二零一零年十二月三十一日止年度內註銷，應佔溢利約人民幣200,000元已於註銷前予以確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 19. 共同控制實體投資 (續)

於二零零九年十二月三十一日，按權益會計法列賬的本集團共同控制實體應佔本集團權益的財務資料概要載列如下：

	二零零九年 人民幣千元
流動資產	3,274
非流動資產	45
	<hr/>
	3,319
流動負債	(384)
	<hr/>
淨資產	2,935
	<hr/>
於損益確認之收入	239
	<hr/>
於損益確認之開支	(118)
	<hr/>

### 20. 可供出售投資

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
股本證券		
— 於海寧中國皮革城股份有限公司 (「海寧皮革服裝城」) 之3.69%股權	432,510	139,603
— 於成都隆騰之15.06%股權	20,000	—
非上市債務證券	310	310
	<hr/>	<hr/>
	452,820	139,913
	<hr/>	<hr/>

海寧皮革服裝城之主要業務為於中國經營百貨。於二零一零年，海寧皮革服裝城之股份於深圳證券交易所上市。於海寧皮革服裝城之上市股份須受限於為期六年之買賣限制。於二零一零年十二月三十一日，於海寧皮革服裝城之股份投資之公平值乃基於當日仲量聯行西門有限公司所作出的估值釐定，仲量聯行西門有限公司為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師。估值乃按可自由買賣股份的市值減不可銷售部分的折價計算。有關不可銷售部分的折價乃採用Black-Scholes定價模式計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 20. 可供出售投資（續）

於Black-Scholes定價模式輸入的數據如下：

	二零一零年	二零零九年
現價	人民幣 <b>54.9元</b>	人民幣20.0元
行使價	人民幣 <b>54.9元</b>	人民幣20.0元
無風險利率	<b>3.39%</b>	2.79%
波幅	<b>43.86%</b>	51.82%
股息率	<b>0.62%</b>	0.43%

預期波幅乃使用可資比較公司的歷史波幅而釐定。

於二零零九年十一月，本集團與獨立第三方訂立協議以於二零零九年出售成都隆騰26.9%的權益，以及於未來連續三年每年出售7.53%權益，各項出售代價均為人民幣10,000,000元。於二零一零年十二月三十一日，本集團持有成都隆騰15.06%的權益，且投資已自附註18所載於聯營公司權益中轉出。成都隆騰的投資公平值乃基於根據香港會計準則第39號以實際利率折現估計未來所得款項。

### 21. 遞延稅項

於本年度及過往年度，本集團已確認的主要遞延稅項資產（負債）及其變動載列如下：

	製造廠房 搬遷收入 人民幣千元	集團內 交易的 未變現溢利 人民幣千元	可供出售 投資的 公平值調整 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	合共 人民幣千元
於二零零九年一月一日	-	-	-	5,916	5,916
扣除自其他全面收益 (扣除自) 計入損益	-	-	(24,159)	-	(24,159)
	(29,114)	5,878	-	(5,916)	(29,152)
於二零零九年十二月三十一日	(29,114)	5,878	(24,159)	-	(47,395)
扣除自其他全面收益 計入(扣除自) 損益	-	-	(73,228)	-	(73,228)
	-	4,040	(2,983)	-	1,057
於二零一零年十二月三十一日	<b>(29,114)</b>	<b>9,918</b>	<b>(100,370)</b>	<b>-</b>	<b>(119,566)</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 21. 遞延稅項 (續)

以下遞延稅項餘額之分析乃作財務報告目的：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
遞延稅項資產	11,610	7,761
遞延稅項負債	(131,176)	(55,156)
	<b>(119,566)</b>	<b>(47,395)</b>

於報告期末就其他可扣稅臨時差異的詳情載列如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業、廠房及設備的減值	59,385	66,897
呆壞賬撥備	69,090	92,063
存貨撥備	24,211	51,314
其他	—	20,230
	<b>152,686</b>	<b>230,504</b>

由於未來產生的應課稅溢利可用以抵銷可扣稅臨時差異的可能性不大，故並無就有關可扣稅臨時差異確認遞延稅項資產。

根據中國國務院頒佈的企業所得稅法及實施規例，中國預扣所得稅適用於應付「非課稅居民企業」的投資者的利息及股息，而該等非課稅居民企業於中國並無成立或營業地點，又或於中國成立或營業地點但有關收入實際上與有關成立或營業地點無關，則惟以該等利息或股息乃源自中國為限。於此情況下，中國附屬公司派付予離岸集團實體的股息須繳納10%的預扣稅或較低條約的稅率。根據稅收協定，向香港公司派付股息應支付5%的預扣稅。綜合財務報表內並無就中國附屬公司的累計溢利人民幣17,660,000元（二零零九年：人民幣17,042,000元）的應佔臨時差異作出遞延稅項撥備，因為本集團能夠掌控臨時差異撥回之時間，且臨時差異於可見未來可能不會撥回。

於二零一零年十二月三十一日，本集團有約人民幣517,109,000元（二零零九年：人民幣386,609,000元）未動用稅務虧損可供抵銷未來溢利。因日後溢利來源難以預測，並無就該等虧損（二零零九年：零）確認任何遞延稅項資產。稅務虧損約人民幣117,991,334元（二零零九年：人民幣141,845,000元）將於發生之日起五年內屆滿。其他稅務虧損可無限期結轉。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 22. 收購附屬公司的已付按金／收購待發展土地的預付款項

於二零零九年十一月十二日，本集團簽署一份協議，以代價人民幣140,801,000元收購海南合甲置業有限公司（「海南合甲」）之51%股權。於二零零九年十二月三十一日，本集團已就收購支付賣方人民幣70,000,000元，餘下人民幣70,801,000元於截至二零一零年十二月三十一日止年度內支付。

於二零一零年二月二十四日，本集團簽署一份協議，以代價人民幣71,780,000元進一步收購海南合甲26%股權。於年內，本集團已支付該款項。

海南合甲之主要業務為於中國海南省從事物業開發。海南合甲已簽署一份協議，以收購位於中國海南省的一塊土地（「土地收購」）。海南合甲並無擁有任何其他重大資產及負債。因此，該交易將入賬列為透過收購附屬公司方式收購資產。於過往年度，本集團已向海南合甲預付款項約人民幣165,060,000元用於土地收購，而海南合甲已向當地政府支付約人民幣185,000,000元作為土地收購的按金。於年內，本集團已向海南合甲進一步預付款項約人民幣114,370,000元用於土地收購。該等預付款項為無抵押、免息並將計入收購海南合甲後所購土地的初始賬面值。

根據海南合甲之收購協議，已付總代價可於海南合甲並不進行土地收購時退回。於報告期末，土地收購尚未完成，因此就收購向賣方支付的人民幣212,581,000元及就土地收購支付的人民幣279,430,000元的付款分別按「收購附屬公司的已付按金」及「收購待發展土地的預付款項」呈列。收購預期將於二零一一年完成。

### 23. 存貨

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
原材料	126,990	111,794
在製品	174,370	183,652
製成品	86,686	113,721
總額，扣除存貨撥備	388,046	409,167

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，因市場復甦及其後售出已減值存貨，存貨的可變現淨值有所增長。因此，存貨撥備的撥回淨額約人民幣27,103,000元（包括存貨撥備的撥回人民幣40,744,000元及存貨撥備人民幣13,641,000元）已確認並於損益內入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 24. 發展中及持作出售物業

	人民幣千元
於二零零九年一月一日	747,936
轉自待發展物業	151,673
發展開支增加	405,294
出售持作出售的完工物業	(711,201)
於二零零九年十二月三十一日	593,702
轉自待發展物業	272,668
發展開支增加	815,383
出售持作出售的完工物業	(330,772)
於二零一零年十二月三十一日	<b>1,350,981</b>

賬面值呈列為：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
發展中物業	<b>1,257,388</b>	565,541
持作出售的完工物業	<b>93,593</b>	28,161
	<b>1,350,981</b>	593,702

年內，發展中物業已資本化的利息為人民幣21,238,000元（二零零九年：人民幣8,110,000元）。發展中物業人民幣810,981,000元（二零零九年：人民幣394,210,000元）預期將於報告期末起計十二個月後變現。

### 25. 貿易、票據及其他應收款項

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易應收款項	<b>502,257</b>	450,246
減：呆壞賬撥備	<b>(49,474)</b>	(70,175)
	<b>452,783</b>	380,071
票據應收款項	<b>8,697</b>	39,750
收購土地使用權的已付按金（附註a）	<b>46,014</b>	46,014
購買存貨的預付款項（附註b）	<b>56,844</b>	214,702
預付款項	<b>1,190</b>	2,213
預付非所得稅	<b>40,995</b>	10,718
其他應收款項（附註c）	<b>69,137</b>	92,390
減：其他應收款項呆壞賬撥備	<b>(19,616)</b>	(21,888)
	<b>656,044</b>	763,970

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 25. 貿易、票據及其他應收款項（續）

附註：

- (a) 本集團已就建議收購若干土地使用權支付部分按金。並無就收購正式簽署任何協議及該款項可於本集團並不進行收購時退回。
- (b) 本集團已預付款項購買存貨以確保存貨供應。該款項為無抵押，倘本集團並未收到存貨則可予償還。
- (c) 於二零零九年十二月三十一日，其他應收款項包括人民幣25,000,000元的款項，乃按中國人民銀行基準貸款利率計息。該款項已於截至二零一零年十二月三十一日止年度償付。

本集團授予其貿易客戶介乎30天至120天的信貸期。於報告期末按發票日期呈列之貿易及票據應收款項（扣除呆賬撥備）的賬齡分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
賬齡：		
60天以內	280,275	289,222
61天至90天	28,076	69,390
91天至180天	50,550	37,042
181天至365天	77,194	16,109
1年以上	25,385	8,058
	<b>461,480</b>	<b>419,821</b>

本集團的貿易應收款項結餘包括關連人士應收賬款。有關詳情載於附註44(b)。

於接納製造分部任何新客戶前，本集團會先審閱客戶的信貸質素及界定其信貸限額。客戶限額會每年檢討一次。本集團奉行明確之信貸政策以評估貿易客戶的信貸質素。本集團密切監察回收款項以盡量減低與該等貿易債務人有關的任何信貸風險。債務人之信貸質素並無重大變動。72%的債務並無逾期亦無減值。該等客戶主要在中國從事制造汽車及傢俱，具備良好的還款記錄。

就物業發展分部而言，有關已出售物業之代價將由買方根據買賣協議的條款支付。預售按金將於簽署買賣協議後收取。

本集團的貿易應收款項結餘包括於報告日期已逾期償還但未減值的賬面總值人民幣130,379,000元（二零零九年：人民幣70,908,000元）的應收賬款。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 25. 貿易、票據及其他應收款項（續）

已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
賬齡		
60天以內	—	—
61天至90天	2,551	21,281
91天至180天	25,251	25,460
181天至365天	77,194	16,109
1至2年	25,383	8,058
	<b>130,379</b>	<b>70,908</b>

本公司董事透過審閱貿易債務人之財政狀況、過往還款記錄及近期拖欠還款記錄對餘額逾期之貿易債務人之信貸質素進行評估。該等金額乃視為可收回金額。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

貿易及其他應收款項呆壞賬撥備的變動：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初結餘	92,063	106,790
年內的撇銷	—	(125)
收購附屬公司時撇銷(附註35(a))	—	(28,365)
在損益確認的減值虧損	7,454	13,763
過往年度已確認減值虧損撥回	(30,427)	—
年終結餘	<b>69,090</b>	<b>92,063</b>

由於根據過往經驗，逾期兩年以上的應收款項通常無法收回，故本集團已就逾期兩年以上的所有應收款項全數作出撥備。此外，對於拖延向本集團付款或陷於嚴重財務困境之債務人，本集團已基於估計未來現金流量之預期現值作出減值虧損。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 26. 出售分類為持作出售資產的收益／出售資產的應收款項

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團拆卸廠房並將全部土地使用權歸還中國政府。出售代價為人民幣503,498,000元。該應收款項約人民幣491,774,000元，於初始確認時的公平值按實際年利率3.22%計息。於年內已收取人民幣237,990,000元（二零零九年：人民幣5,000,000元）。根據協議，餘額人民幣260,508,000元本應於二零一零年結算。本公司認為因對方為中國政府，故該等金額已逾期但並未減值。該等金額乃視為可收回金額及預期於二零一一年結算。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該金額已於綜合財務狀況表作為「出售資產的應收款項」列報。

本集團已確認截至二零零九年十二月三十一日止年度出售收益人民幣277,289,000元。

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日結餘	486,774	—
應收款項增加	—	503,498
初始確認的公平值確認	—	(11,724)
估算利息(附註6)	5,862	—
年內償付	(237,990)	(5,000)
於十二月三十一日結餘	254,646	486,774

### 27. 衍生金融工具

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
衍生金融資產(負債)－外幣遠期合約(並非對沖會計項下)	2,751	(537)

外幣遠期合約的主要條款如下：

於二零一零年十二月三十一日

面值	到期日	匯率
十六份沽售合共 16,000,000美元的合約	介乎二零一一年一月四日至 二零一一年六月二十日	按人民幣6.618元至 6.792元沽售美元

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 27. 衍生金融工具 (續)

於二零零九年十二月三十一日

面值	到期日	匯率
二十一份沽售合共 21,000,000美元的合約	介乎二零一零年一月四日至 二零一零年八月十六日	按人民幣6.827元至 6.840元沽售美元

上述衍生金融工具乃於報告期末按公平值計量。公平值根據報告期末獨立估值師利用其有關市值計算的遠期定價模式進行獨立估值而釐定。

### 28. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

#### (a) 已抵押銀行存款

該金額主要指為擔保本集團發行的應付票據及授予本集團的銀行信貸而抵押予銀行的存款。

存款按固定年利率1.71%至2.25% (二零零九年：1.71%) 計息。已抵押銀行存款將於支付有關應付票據及償還銀行借貸後獲解除。

#### (b) 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括銀行存款 (按現行存款年利率0.36% (二零零九年：0.36%) 計息及短期內到期) 及庫存現金。

### 29. 貿易、票據及其他應付款項

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易應付款項	578,499	317,931
票據應付款項	80,000	1,918
其他應付款項	77,036	73,462
出售附屬公司部分權益的已收按金	25,000	—
董事之墊款 (附註44(b))	10,178	10,494
關連公司之墊款 (附註44(b))	53,432	87,932
應計款項	81,862	84,937
	<b>906,007</b>	<b>576,674</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 29. 貿易、票據及其他應付款項（續）

於報告期末按發票日期呈列之貿易及票據應付款項的賬齡分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
60天以內	552,931	290,868
61天至90天	31,818	12,061
91天至180天	6,757	6,196
181天至365天	61,616	2,784
1至2年	1,231	4,108
2年以上	4,146	3,832
	<b>658,499</b>	<b>319,849</b>

本集團的貿易應付款項結餘包括關連人士應付賬款。詳情載於附註44(b)。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團與海南博鰲的非控股股東訂立協議，出售海南博鰲2%的股權，代價約為人民幣43,910,000元。於二零一零年十二月三十一日，本集團已收取按金人民幣25,000,000元，而交易會於二零一一年完成。

於二零零三年，當地政府就一塊發展中土地上的若干基建及公共設施的建築工程向本集團支付約人民幣53,000,000元。本集團將從政府收取的款項用於興建該等設施，並簽訂多項建築合約。截至二零一零年十二月三十一日，本集團有約人民幣12,000,000元（二零零九年：人民幣13,000,000元）的餘款尚未用於建築工程，該款項已計入其他應付款項。本集團於報告期末根據建築合約須承擔的資金詳情載於附註41。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 30. 銀行及其他借貸

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行借貸	<b>1,479,402</b>	1,273,528
其他借貸	<b>7,459</b>	8,404
合計	<b>1,486,861</b>	1,281,932
分析為：		
有抵押	<b>753,222</b>	581,800
無抵押	<b>733,639</b>	700,132
	<b>1,486,861</b>	1,281,932
以美元（外幣）計算	<b>81,499</b>	6,828
以人民幣計算	<b>1,405,362</b>	1,275,104
	<b>1,486,861</b>	1,281,932
須於償還的賬面值：		
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	<b>1,379,402</b>	1,083,528
兩年以上但不超過五年	<b>100,000</b>	190,000
五年以上	<b>7,459</b>	8,404
	<b>1,486,861</b>	1,281,932
減：須於一年內償還列入流動負債的款項	<b>(1,379,402)</b>	(1,083,528)
須於一年後償還的款項	<b>107,459</b>	198,404

須償還金額乃基於貸款協議所載的預定償還日期。

絕大部分銀行借貸均為定息借貸，並按年利率2.28%至8.21%（二零零九年：1.6%至7.84%）計息。

其他借貸指獨立第三方提供的貸款，按固定年利率3%（二零零九年：3%）計息。款項應於二零一八年悉數償還。

人民幣40,000,000元（二零零九年：人民幣120,000,000元）的借貸乃於無抵押銀行借貸入賬。該筆借貸由朱先生於其中擁有重大影響力及實際權益的關連公司作擔保。人民幣300,000元（二零零九年：人民幣26,305,000元）的款項由若干獨立第三方作擔保。

若干借貸亦以本集團所擁有的資產作抵押，有關資產的詳情載於附註39。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 31. 其他流動負債／其他長期負債

其他流動及長期負債指零售商店之免租期及房東之繳款。該款項為無抵押及將根據租期撥入損益。

### 32. 股本

	每股0.00015美元 的普通股數目	千美元
本公司法定股本：		
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及 二零一零年十二月三十一日	266,666,666,666	40,000

	普通股數目	美元	等同 人民幣千元
本公司已發行及繳足普通股			
於二零零九年一月一日	1,163,656,985	174,548	1,404
行使購股權	300,000	45	–
於二零零九年十二月三十一日	1,163,956,985	174,593	1,404
行使購股權	5,000,000	750	5
購回股份	(12,234,000)	(1,835)	(14)
於二零一零年十二月三十一日	<b>1,156,722,985</b>	<b>173,508</b>	<b>1,395</b>

本公司從聯交所購回其本身的股份，詳情如下：

購回月份	每股0.00015美元 的普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元	等同 人民幣千元
		最高 港元	最低 港元		
二零一零年七月	2,330,000	1.85	1.72	4,205	3,669
二零一零年五月	6,894,000	2.00	1.94	13,754	12,091
二零一零年一月	1,280,000	1.79	1.74	2,261	1,991
二零零九年十二月	1,730,000	1.78	1.68	2,928	2,578

上述股份於年內購回後註銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 33. 購股權

本公司根據二零零五年九月二十六日通過的一項董事會決議案採納一項購股權計劃（「該計劃」），主要目的在於激勵本公司董事、合資格僱員及第三方服務供應商。該計劃自二零零五年十月二十日起生效，而根據該計劃發行的購股權最遲須於購股權授出當日起計十年內屆滿。根據該計劃，本公司董事會可向本公司或其任何附屬公司的任何僱員授出購股權以認購本公司股份。

於二零一零年十二月三十一日，根據該計劃已授出及尚未行使購股權所涉及之股份數目為33,900,000股（二零零九年：39,700,000股），佔本公司於該日已發行股份之2.93%（二零零九年：3.41%）。未經本公司股東事先批准，根據該計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過本公司於二零零五年十月二十日已發行股份的10%（即本公司101,404,536股股份）。未經本公司股東事先批准，於任一年度向任何個別人士授出的及可能授出的購股權所涉及的已發行及將予發行股份的數目不得超過本公司當時已發行股份總數的1%。

行使價由本公司董事釐定，不得低於以下三者中之最高者：(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份於緊接授出日前五個交易日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。行使期應無論如何不得遲於採納計劃當日起十年屆滿。

本公司於二零零六年三月九日向董事及其他合資格僱員授出合共30,200,000份購股權（「首批購股權」）。首批購股權的行使價為2.38港元（授出日期的股價為2.325港元）。

本公司於二零零八年五月五日向董事及其他合資格僱員授出合共10,500,000份購股權（「第二批購股權」）。第二批購股權的行使價為1.18港元（授出日期的股價為1.18港元）。

本公司於二零零九年五月十三日向本公司一名顧問（「購股權承授人」）授出合共10,000,000份購股權（「第三批購股權」）。購股權承授人為獨立第三方，與本公司任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連。第三批購股權之行使價為0.53港元（授出日期的股價為0.51港元）。由於顧問提供的服務公平值不能可靠估計，所收取之服務乃經參考採用二項式模式所授出購股權之公平值而計量。

本公司於二零零九年十月十二日向董事授出合共2,000,000份購股權（「第四批購股權」）。第四批購股權之行使價為1.60港元（授出日期的股價為1.60港元）。

所授購股權須由各購股權持有人在支付1港元後於授出日期起計二十一日內接納。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 33. 購股權 (續)

購股權公平值採用二項式模式估計，用於計算購股權公平值之變數及假設乃基於董事經參考獨立估值師編製的估值報告後作出之最佳估計。購股權價值會按若干主觀假設之不同變數而有所差異。

二項式模式之輸入數值如下：

	第三批購股權	第四批購股權
於授出日期之股份價格	0.51港元	1.60港元
行使價	0.53港元	1.60港元
平均無風險回報率	2.31%	2.25%
預期波動率	61.30%	61.90%
股息率	3.82%	0.00%
於授出日期之購股權公平值	2,600,000港元	2,300,000港元

預期波動乃根據本公司及可資比較公司之歷史波動釐定。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出之購股權錄得以股份支付的開支人民幣1,967,000元(二零零九年：人民幣2,893,000元)。

下表披露本公司董事、合資格僱員及第三方服務提供商於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度持有本公司購股權的詳情及該等購股權的變動狀況：

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 33. 購股權 (續)

行使價 港元	授出日期	歸屬期間	行使期	於 二零零九年								
				於 二零零九年 一月一日 尚未行使	於截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度授出	於截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度行使	於截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度失效	於 二零零九年 十二月 三十一日 及 二零一零年 一月一日 尚未行使	於截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度授出	於截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度行使	於截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度失效	於 二零一零年 十二月 三十一日 尚未行使
2.38	二零零六年 三月九日	二零零六年三月九日至 二零零六年十二月三十一日 (附註1)	二零零七年一月一日至 二零一六年三月八日	10,550,000	-	-	(650,000)	9,900,000	-	-	(400,000)	9,500,000
2.38	二零零六年 三月九日	二零零六年三月九日至 二零零七年十二月三十一日 (附註1)	二零零八年一月一日至 二零一六年三月八日	10,550,000	-	-	(650,000)	9,900,000	-	-	(400,000)	9,500,000
				21,100,000	-	-	(1,300,000)	19,800,000	-	-	(800,000)	19,000,000
1.18	二零零八年 五月五日	二零零八年五月五日至 二零零八年十二月三十一日 (附註2)	二零零九年一月一日至 二零一八年五月四日	4,250,000	-	(300,000)	-	3,950,000	-	-	-	3,950,000
1.18	二零零八年 五月五日	二零零八年五月五日至 二零零九年十二月三十一日 (附註2)	二零一零年一月一日至 二零一八年五月四日	4,250,000	-	-	(300,000)	3,950,000	-	-	-	3,950,000
				8,500,000	-	(300,000)	(300,000)	7,900,000	-	-	-	7,900,000
0.53	二零零九年 五月十三日	二零零九年五月十三日至 二零零九年十二月三十一日 (附註3)	二零一零年一月一日至 二零一九年五月十二日	-	5,000,000	-	-	5,000,000	-	(5,000,000)	-	-
0.53	二零零九年 五月十三日	二零零九年五月十三日至 二零一零年十二月三十一日 (附註3)	二零一一年一月一日至 二零一九年五月十二日	-	5,000,000	-	-	5,000,000	-	-	-	5,000,000
				-	10,000,000	-	-	10,000,000	-	(5,000,000)	-	5,000,000
1.60	二零零九年 十月十二日	二零零九年十月十二日至 二零一零年九月三十日 (附註4)	二零一零年十月一日至 二零一九年十月十一日	-	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
1.60	二零零九年 十月十二日	二零零九年十月十二日至 二零一一年九月三十日 (附註4)	二零一一年十月一日至 二零一九年十月十一日	-	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
				-	2,000,000	-	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000
總計				29,600,000	12,000,000	(300,000)	(1,600,000)	39,700,000	-	(5,000,000)	(800,000)	33,900,000
可於報告期末行使				21,100,000				23,750,000				27,900,000
加權平均行使價 (港元)				2.04	0.71	1.18	2.12	1.64	-	0.53	2.38	1.78

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 33. 購股權 (續)

附註1：關於於二零零六年三月九日授出之購股權，該等購股權之50%的歸屬期間為二零零六年三月九日至二零零六年十二月三十一日，而該等購股權之剩餘餘額的歸屬期間為二零零六年三月九日至二零零七年十二月三十一日。

附註2：關於於二零零八年五月五日授出之購股權，該等購股權之50%的歸屬期間為二零零八年五月五日至二零零八年十二月三十一日，而該等購股權之剩餘餘額的歸屬期間為二零零八年五月五日至二零零九年十二月三十一日。

附註3：關於於二零零九年五月十三日授出之購股權，該等購股權之50%的歸屬期間為二零零九年五月十三日至二零零九年十二月三十一日，而該等購股權之剩餘餘額的歸屬期間為二零零九年五月十三日至二零一零年十二月三十一日。

附註4：關於於二零零九年十月十二日授出之購股權，該等購股權之50%的歸屬期間為二零零九年十月十二日至二零一零年九月三十日，而該等購股權之剩餘餘額的歸屬期間為二零零九年十月十二日至二零一一年九月三十日。

對於年內已行使購股權，於行使日期之股份收市價為2.47港元（二零零九年：1.95港元）。

上表所載由董事持有的購股權詳情如下：

行使價 港元	授出日期	歸屬期間	行使期	於								
				於二 零零九年 一月一日 尚未行使	於截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度授出	於截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度行使	於截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度失效	於 二零零九年 十二月 三十一日 及 二零零一 零年 一月一日 尚未行使	於截至 二零零一 零年 十二月 三十一日 止年度授出	於截至 二零零一 零年 十二月 三十一日 止年度行使	於截至 二零零一 零年 十二月 三十一日 止年度失效	於 二零零一 零年 十二月 三十一日 尚未行使
2.38	二零零六年 三月九日	二零零六年三月九日至 二零零六年十二月三十一日	二零零七年一月一日至 二零一六年三月八日	2,900,000	-	-	(200,000)	2,700,000	-	-	-	2,700,000
2.38	二零零六年 三月九日	二零零六年三月九日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一六年三月八日	2,900,000	-	-	(200,000)	2,700,000	-	-	-	2,700,000
1.18	二零零八年 五月五日	二零零八年五月五日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一八年五月四日	1,350,000	-	(300,000)	-	1,050,000	-	-	-	1,050,000
1.18	二零零八年 五月五日	二零零八年五月五日至 二零零九年十二月三十一日	二零一零年一月一日至 二零一八年五月四日	1,350,000	-	-	(300,000)	1,050,000	-	-	-	1,050,000
1.60	二零零九年 十月十二日	二零零九年十月十二日至 二零一零年九月三十日	二零一零年十月一日至 二零一零年十月十一日	-	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
1.60	二零零九年 十月十二日	二零零九年十月十二日至 二零一一年九月三十日	二零一一年十月一日至 二零一零九年十月十一日	-	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000

上表已計入於截至二零零九年十二月三十一日止年度內獲委任及辭任董事持有的購股權。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，因接納授出購股權從本公司董事及第三方服務提供者收取的代價總額為3港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 34. 儲備

- (a) 法定儲備指本公司在中國成立的若干附屬公司根據中國法例及規例從除稅後溢利中轉撥的金額。
- (b) 特別儲備因二零零四年完成的重組而產生。
- (c) 其他儲備指收購儲備及在不改變控制權的情況下收購／出售附屬公司權益的儲備。

收購儲備指本集團收購附屬公司的額外權益所屬相關資產及負債的公平值與賬面值的差額。

在不改變控制權的情況下收購／出售附屬公司權益的儲備指已付／已收代價與分佔收購／出售資產淨值賬面值的差額。

### 35. 收購附屬公司

此收購已使用購買法入賬。因收購產生的商譽金額為人民幣4,139,000元。

於二零零九年三月二日，本集團向獨立第三方收購Sofas UK的全部權益，代價為1.00英鎊（相等於約人民幣9.8元）。Sofas UK於英國（「英國」）從事傢俱零售業務。

交易所收購的負債淨額如下：

	人民幣千元
所收購的負債淨額：	
物業、廠房及設備	14,689
品牌	2,330
存貨	46,347
貿易及其他應收款項	28,836
銀行結餘及現金	8,875
貿易及其他應付款項（附註a）	(80,013)
其他長期負債	(25,203)
	<u>(4,139)</u>
加：商譽（附註b）	<u>4,139</u>
1.00英鎊代價	<u>—</u>

收購產生的現金流入指所收購銀行結餘及現金人民幣8,875,000元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 35. 收購附屬公司（續）

附註：

- (a) 貿易及其他應付款項不包括應付本集團附屬公司且本集團於往年已作出悉數減值的款項人民幣28,365,000元。

該款項包括與本集團關連公司上海思達可傢俱銷售有限公司（「上海思達可」）之貿易結餘人民幣55,343,000元。於二零零九年十二月三十一日與本集團的關係及結餘之詳情載於附註44。

- (b) 於收購後，本公司董事已檢討英國目前經濟前景並認為未來溢利屬不確定。因此，收購產生的商譽已作出悉數減值及於綜合全面收益表確認為其他開支。

Sofas UK由收購日期至二零零九年十二月三十一日向本集團營業額貢獻人民幣147,490,000元及錄得虧損人民幣64,208,000元。

倘收購已於二零零九年一月一日完成，則本集團於年內之營業額將為人民幣2,424,931,000元，及年內溢利將為人民幣129,554,000元。備考財務資料乃僅作說明用途，未必表明假設收購已於二零零九年一月一日完成，本集團實際可能獲得的收益及達致的經營業績，亦非擬用於預測未來業績。

### 36. 財務風險管理目標及政策

#### (a) 金融工具類別

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<strong>金融資產</strong>		
貸款及應收款項（包括現金及現金等值項目）	1,625,804	1,512,656
可供出售投資	452,820	139,913
持作交易的金融資產		
－ 衍生金融工具	2,751	—
<strong>金融負債</strong>		
攤銷成本	2,286,006	1,773,669
持作交易的金融負債		
－ 衍生金融工具	—	537

#### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、貿易、票據及其他應收款項、出售資產的應收款項、銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、貿易、票據及其他應付款項、衍生金融工具及銀行及其他借貸。有關此等金融工具的詳情於各附註披露。本集團的業務令其面對各種財務風險：市場風險（包括利率風險、外幣風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 36. 財務風險管理目標及政策（續）

#### (b) 財務風險管理目標及政策（續）

本集團的財務風險或其管理及計量風險的方式並無任何重大變動。

有關降低該等風險方法之政策概要載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地實行適當措施。

#### 市場風險

##### 利率風險

本集團承受的公平值利率風險與固定利率的已抵押銀行存款以及銀行及其他借貸有關（分別載列於附註28及30）。本集團的政策是令其借貸維持固定利率，以便將現金流量利率風險降至最低。

本集團亦承受有關銀行存款之現金流量利率風險，因該等結餘以現行存款利率計息，且將於短期內到期。

為降低利率風險，本集團訂立不同合約期限的短期固定利率借貸。本集團定期監控風險狀況並參考市場利率的預期變動作出評估。

本集團金融負債的利率風險詳述於本附註流動資金風險管理一節。

因利率波動不會重大影響借貸的利息開支，故於報告期末概無編製敏感度分析。

##### 外幣風險

本公司及其多數附屬公司的功能貨幣為人民幣，因公司的大部分收入乃來自中國業務。

本集團的外幣風險主要與以美元計值的買賣及不時產生的該等相關銀行結餘及現金、貿易、票據及其他應收款項以及貿易、票據及其他應付款項有關。此外，本集團擁有以美元為單位的短期銀行及其他借貸。所用的衍生金融工具與以美元計值的個別交易並無直接關係，但亦令本集團承擔外匯風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 36. 財務風險管理目標及政策（續）

#### (b) 財務風險管理目標及政策（續）

##### 市場風險（續）

##### 外幣風險（續）

於報告日期，本集團以外幣計值的非衍生貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
美元	255,170	227,540	58,237	73,307
港元	1,456	3,063	-	13

##### 敏感度分析

本集團主要面對美元貨幣風險。

5%（二零零九年：5%）乃內部向主要管理層人員呈報外匯風險時所用的敏感率，為管理層對外匯匯率合理可能變動的評估。

於二零一零年十二月三十一日，如實體之功能貨幣兌美元升值5%，年內溢利將減少人民幣9,800,000元（二零零九年：年內溢利會減少人民幣7,700,000元）；倘實體之功能貨幣兌美元貶值5%，將反向對年內溢利產生相同數額的影響。其主要由於換算以美元計值的貿易、票據及其他應收款項以及銀行結餘及現金產生的外匯虧損不能被換算以美元計值的貿易、票據及其他應付款項以及銀行及其他借貸產生的外匯收益所抵銷。

管理層認為，因年末風險並不能反映年內之風險，故敏感度分析並不代表固有的外匯風險。以美元計值之銷售具季節性，在財政年度最後一季的銷售量有所下降，導致年末以美元計值之應收款項減少。

##### 其他價格風險

本集團因投資於被列為可供出售的金融資產及衍生金融工具的上市股本證券而面對股本價格風險。本集團將密切監察投資的任何價值變動。

本集團仍在進行中的外幣遠期合約的面額載列於附註27。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險 (續)

##### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據股票於報告期末之價格風險釐定。採用5%增加或減少，代表管理層評估之合理可能股本價格變動。

倘有關上市股本工具之價格增長／降低5%，本集團之投資重估儲備將增加／減少人民幣21,625,000元（二零零九年：人民幣6,980,000元），此乃由於可供出售投資之公平值變動。

本集團的衍生金融工具面臨價格風險。然而，由於本公司董事認為風險不大，故並未呈列敏感度分析。

##### 信貸風險

於二零一零年十二月三十一日，因對手方未能履行責任導致本集團蒙受財務損失而須承受的最高信貸風險來自綜合財務狀況表所載列相關已確認金融資產的賬面值。

為盡量減低應收款項的信貸風險，本集團管理層已委派一個小組負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團會定期檢討應收款項的可收回金額，以確保不可收回金額計提足夠減值虧損。此外，本集團已就主要海外客戶購買出口信貸保險，以保障本集團免受海外客戶可能拖欠賬款的風險。

由於對手均為高信貸評級的銀行，故流動資金的信貸風險屬有限。

就收購附屬公司的已付按金及收購待發展土地的預付款項而言，本集團管理層已評估對手的財務狀況及金額的可收回性以確保其並無任何重大信貸風險。

除存放於若干高信貸評級銀行的流動資金有集中信貸風險、出售資產的應收款項（應收中國政府）有極低之拖欠風險，以及附註5所披露的最大客戶的應收款項的風險外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。貿易應收款項包括大量客戶，並跨越不同地區。

##### 流動資金風險

流動資金風險乃本集團未能於到期時償還其到期債務的風險。

在管理流動資金風險時，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等值項目水平，以向本集團的營運提供資金及減輕現金流量波動的影響。管理層會監控銀行借貸的動用及確保遵守貸款契約。

管理層除持續監控實際現金流量外，本集團亦依賴銀行及其他借貸作為重要流動資金來源。於二零一零年十二月三十一日，本集團有未動用的短期銀行信貸約人民幣307,264,000元（二零零九年：人民幣255,472,000元）作為流動資金管理來源。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險 (續)

下表詳列本集團非衍生金融負債基於議定還款期或本集團可能需還款的最早日期的餘下合約到期日。下表乃按金融負債的未折現現金流量編製並包括利息及本金現金流量。倘利率為浮動利率，未折現數額乃自報告期末之利率得出。就衍生工具的合約到期日詳情而言，其影響對本集團微不足道，故未呈列於下。

	加權平均 實際利率 %						未折現 現金流量 總額	於 二零一零年 十二月 三十一日 的賬面值
		0至60日 人民幣千元	61至90日 人民幣千元	91至365日 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>二零一零年</b>								
非衍生金融負債								
貿易、票據及其他應付款項	-	799,145	-	-	-	-	799,145	799,145
銀行及其他借貸	5.11	131,119	317,432	1,001,233	5,491	112,950	1,568,225	1,486,861
總計		930,264	317,432	1,001,233	5,491	112,950	2,367,370	2,286,006

	加權平均 實際利率 %						未折現 現金流量 總額	於 二零零九年 十二月 三十一日 的賬面值
		0至60日 人民幣千元	61至90日 人民幣千元	91至365日 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>二零零九年</b>								
非衍生金融負債								
貿易、票據及其他應付款項	-	491,737	-	-	-	-	491,737	491,737
銀行及其他借貸	4.24	116,365	143,894	862,284	11,538	202,199	1,336,280	1,281,932
總計		608,102	143,894	862,284	11,538	202,199	1,828,017	1,773,669

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (c) 公平值

分類為可供出售投資之於海寧皮革服裝城投資之公平值乃按可自由買賣股份的市值減不可銷售部分的折價計算。有關不可銷售部分的折價乃採用Black-Scholes定價模式計算。估值基準乃由獨立合資格專業估值師進行。

於成都隆騰投資(被分類為可供出售投資)的公平值乃按估計未來所得款項以實際利率折現現值釐定。

外幣遠期合約的公平值採用於報告期末推算市值之遠期價格模式計量。

其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃根據公認定價模式並基於貼現現金流量分析而釐定。

董事認為以攤銷成本計入綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

#### 於財務狀況表確認之公平值計量

下表為金融工具於初步確認後按公平值計量的分析，其根據公平值可觀察的程度分為1至3級。

- 第1級公平值計量按相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)計算。
- 第2級公平值計量按有關資產或負債的可直接觀察的輸入值(價格)或間接觀察的輸入值(引伸價格)(不包括第1級內的報價)計算。
- 第3級公平值計量按包括有關資產或負債並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入值)的輸入值的估值方法計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (c) 公平值 (續)

於財務狀況表確認之公平值計量 (續)

	於第3級之 股本證券 人民幣千元	於第2級之 衍生金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	139,603	(537)	139,066
轉撥至第3級 (附註20)	20,000	–	20,000
損益總額：			
– 交收之公平值收益	–	2,220	2,220
– 計入未實現公平值變動	–	2,751	2,751
– 計入其他全面收益	292,907	–	292,907
已交收	–	(1,683)	(1,683)
於二零一零年十二月三十一日	452,510	2,751	455,261
於二零零九年一月一日	–	(627)	(627)
轉撥至第3級 (附註20)	42,968	–	42,968
損益總額：			
– 交收之公平值收益	–	744	744
– 計入未實現公平值變動	–	(537)	(537)
– 計入其他全面收益	96,635	–	96,635
已交收	–	(117)	(117)
於二零零九年十二月三十一日	139,603	(537)	139,066

於本年度第1級與第2級之間並無轉換。

於兩年內，股本證券均轉撥至第3級。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，於報告期末持有之未上市股本證券有關之收益人民幣292,907,000元（二零零九年：人民幣96,635,000元），乃列於其他全面收益，並呈報作「可供出售投資重估儲備」變動。變動詳情載於附註20。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 37. 資本風險管理

本集團管理其資本，旨在確保本集團的實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘，為股權持有人帶來最大回報。本集團的整體策略與過往年度相比維持不變。

本集團的資本結構包括債務（包括附註30披露的銀行及其他借貸）、一名董事及一間關連公司之墊款（披露於附註29及44(b)）及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

本公司董事定期審閱資本結構。作為此審閱的一環，董事考慮資本成本及與各類別資本相關的風險。於二零一零年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為64.5%（二零零九年：62.1%），而負債淨額相對股本權益比率為32.0%（二零零九年：39.5%）。本公司董事認為本集團的信貸融資可按持續基準更新，由此提供充裕現金以撥付本集團的營運資金及平衡其整體資本結構。

### 38. 退休福利計劃

本集團為在中國的所有合資格僱員向一項地方政府退休計劃供款。僱主及其僱員均須各自按計劃規則訂明的比率向計劃供款。本集團有關該退休計劃之唯一責任為根據計劃作出指定的供款。

此外，本集團為其香港合資格僱員加入強制性公積金（「強積金」）計劃。強積金計劃之資產乃以一項信託基金持有，與本集團資產分開獨立處理。本集團及僱員均按每月1,000港元或相關薪金成本的5%兩者中之較低者向強積金計劃供款。

計入損益的總成本約人民幣5,583,000元（二零零九年：人民幣5,551,000元）乃本集團於本會計期間已付及應付予上述計劃的供款。於二零一零年十二月三十一日，約人民幣441,000元（二零零九年：人民幣441,000元）供款尚未於報告期間繳入上述計劃內。

### 39. 資產抵押

於報告期末，本集團已將若干資產抵押以獲取本集團借貸及一般銀行融資。本集團資產抵押於報告期末的賬面總值如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
樓宇	224,147	175,649
預付租賃款項	38,626	39,462
已抵押銀行存款	128,344	76,092
發展中及持作出售物業	207,348	171,823
	<b>598,465</b>	<b>463,026</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 40. 租賃承擔

#### 作為承租人

於報告期末，本集團就不可撤銷經營租約須承擔的未付日後最低租金如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	56,616	68,627
第二年至第五年（包括首尾兩年）	208,140	258,567
五年以上	184,194	244,534
	<b>448,950</b>	<b>571,728</b>

該租賃款項指本集團須就其零售店舖及若干辦公室物業支付的租金。租期由一年至十四年不等。本集團已就其一間店舖計提或然租金撥備。一般而言，該等或然租金乃參考採用預定公式而得之有關零售商舖於租賃期間之收入計量。由於有關商舖營業額並未超出營業額臨界點，綜合財務報表中概無反映或然租金。

### 41. 資本及其他承擔

於報告期末，本集團有以下資本及其他承擔：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
就下列各項已訂約但並無於綜合財務報表內撥備的開支		
— 購入物業、廠房及設備	6,996	16,644
— 收購土地使用權	—	70,801
— 發展中物業	576,178	303,051
— 代表政府在中國興建若干基建項目及公共設施 (附註29)	12,253	12,541
	<b>595,427</b>	<b>403,037</b>

### 42. 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團就銀行為購買本集團物業的客戶作出的按揭貸款提供擔保人民幣138,683,000元（二零零九年：人民幣73,832,000元）。此等由本集團向銀行作出的擔保將於銀行收到客戶的房產證作為獲授按揭貸款的抵押時解除。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 43. 本公司財務資料

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>資產</b>		
物業、廠房及設備	-	2
長期股權投資	<b>590,029</b>	590,595
其他應收款項	<b>317</b>	275
應收附屬公司款項	<b>384,668</b>	425,233
銀行結餘及現金	<b>3,360</b>	6,443
	<b>978,374</b>	1,022,548
<b>負債</b>		
其他應付款項	<b>40,797</b>	47,062
	<b>40,797</b>	47,062
<b>資產淨值</b>	<b>937,577</b>	975,486
<b>股本及儲備</b>		
股本	<b>1,395</b>	1,404
儲備	<b>936,182</b>	974,082
<b>權益總額</b>	<b>937,577</b>	975,486

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 44. 相關及關連人士交易披露

集團內公司之間的交易已於綜合賬目時對銷，因而並無在本附註內披露。本集團與其他關連人士（根據上市規則第14A章之定義亦構成本集團之關連人士）之間的交易詳情披露如下。

(a) 於本年度，本集團與相關及關連人士有以下重大交易：

相關人士及關連人士	附註	交易性質	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
白銀卡森皮革有限公司（「白銀」）	(i)	本集團採購藍濕皮	-	15,190
海寧宇潔物資回收有限公司（「宇潔」）	(i)	本集團銷售生產廢料	<b>3,892</b>	5,091
		本集團銷售固定資產	-	160
		租金收入	-	10
Furniture and Bedding Concepts Ltd. （「Bedding Concepts」） （原名為Sleep City Holdings Ltd）	(i)	本集團銷售軟體傢俱	<b>65,901</b>	42,046
Starcorp Corporation Pty., Ltd. （「Starcorp」）	(i)	本集團銷售軟體傢俱	<b>6,079</b>	6,091
海寧星瑩傢俱有限公司（「海寧星瑩」）	(i)	本集團銷售皮革	<b>1,169</b>	1,427
		本集團採購木製傢俱	<b>41,326</b>	20,473
上海思達可傢俱銷售有限公司	(i)	本集團銷售皮革	-	672
		本集團採購木製傢俱	-	7,541
<b>關連人士</b>				
獵馬傢俬	(ii)	本集團銷售皮革	<b>769</b>	2,037
		本集團銷售原材料	<b>3</b>	4
卡森－美如可思	(iii)	利息開支	-	120
		租金收入	-	6
		本集團銷售	-	116
		本集團銷售原材料	-	99
優格	(ii)	本集團採購廚房用品	<b>607</b>	-

附註：

- (i) 朱先生透過浙江聖邦實業集團有限公司（「聖邦」）在該等公司擁有重大影響力及實益權益，本公司之主要股東朱先生於聖邦股東大會間接控制超過30%之投票權。
- (ii) 獵馬傢俬及優格為本集團的聯營公司。
- (iii) 卡森－美如可思為本集團的共同控制實體。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 44. 相關及關連人士交易披露 (續)

(b) 以下為應收(應付)關連人士款項的詳情：

關連公司名稱	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>交易性質</b>			
白銀	(i)	-	(4,349)
海寧星瑩	(i)	(15,126)	(46,102)
卡森 - 美如可思	(i)	-	(1,677)
獵馬傢俬	(i)	20,551	228
Starcorp	(i)	(41,189)	1,561
Bedding Concepts	(i)	39,155	34,483
宇潔	(i)	1,613	2,319
聖邦	(i)	103	-
<b>非交易性質</b>			
森博水務	(ii)	-	37
聖邦	(ii)	(53,432)	(87,932)
宇潔	(ii)	27	255
		<b>(48,298)</b>	<b>(101,177)</b>
<b>董事姓名</b>			
朱先生	(ii)	(10,178)	(10,494)
		<b>(58,476)</b>	<b>(111,671)</b>
呈列方式：			
應收關連公司款項 (計入流動資產下的貿易應收款項)		61,422	38,685
應收關連公司款項 (計入流動資產下的其他應收款項)		27	292
應付關連公司款項 (計入流動負債下的貿易應付款項)		(56,315)	(52,222)
應付關連公司款項 (計入流動負債下的其他應付款項)		(53,432)	(87,932)
一名董事之墊款 (計入流動負債下的其他應付款項)		(10,178)	(10,494)
		<b>(58,476)</b>	<b>(111,671)</b>

附註：

- (i) 該金額為交易性質、無抵押、免息及須按信貸條款償還。  
(ii) 該金額為無抵押、免息及須按要求償還。

- (c) 授予董事的購股權詳情載於附註33。  
(d) 本集團主要管理人員(即全部董事)的酬金在附註10內披露。  
(e) 關連人士授予之財務擔保之詳情載於附註30。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 45. 主要附屬公司

下表列示董事認為於二零一零年及二零零九年十二月三十一日會對本集團業績或資產淨值構成影響的主要附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司的資料會導致篇幅過於冗長。

公司名稱	成立及 經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司 間接應佔股權		主要業務
			二零一零年 %	二零零九年 %	
海寧卡森地產有限公司 (原名：海寧高盛實業有限公司) (附註a)	中國	人民幣60,000,000元	100	95	生產及加工皮革及 服裝產品
海寧漢林沙發有限公司(附註b)	中國	6,000,000美元	100	100	生產及銷售沙發、 餐椅及 其他傢俱產品
海寧恒森傢俱有限公司(附註a)	中國	人民幣50,000,000元	100	100	生產傢俱及 玻璃纖維強化 塑膠產品； 木材加工
海寧慧達傢俱有限公司(附註b)	中國	7,800,000美元	100	100	生產及銷售沙發、 餐椅及 其他傢俱產品
海寧家美傢俱有限公司(附註b)	中國	11,430,000美元	100	100	生產及銷售 軟體傢俱
海寧卡雷諾傢俱有限公司(附註b)	中國	3,600,000美元	100	100	生產及銷售 軟體傢俱
海寧卡森皮革有限公司(附註b)	中國	3,000,000美元	100	100	生產及銷售 軟體傢俱
海寧森德皮革有限公司(附註b)	中國	13,200,000美元	100	100	生產及銷售 汽車皮革
海南博鰲卡森置業有限公司 (「海南博鰲」)(附註b)	中國	人民幣100,000,000元	92	100	物業發展

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 45. 主要附屬公司（續）

公司名稱	成立及 經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司 間接應佔股權		主要業務
			二零一零年 %	二零零九年 %	
上海禾美傢俱有限公司 (附註b)	中國	4,000,000美元	100	100	生產及銷售 軟體傢俱
鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司 (附註b)	中國	人民幣63,580,000元	100	100	物業發展
浙江卡森實業有限公司 (附註b)	中國	人民幣896,240,000元	100	100	研究、開發、 生產及 銷售傢俱皮革
浙江卡森置業有限公司 (附註a)	中國	人民幣400,000,000元	100	100	投資控股
Sofas UK (附註a及c)	英國	7,930,000英鎊	100	100	傢俱零售業務

附註：

- (a) 該等公司為有限責任公司。
- (b) 該等公司為中外合資企業。
- (c) 於報告期後，該公司的資產被財產管理人接管。

概無任何附屬公司於年度結束時已發行任何債務證券。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 46. 報告期後事項

本集團有下列重大報告期後事項：

- (a) 於二零一一年三月二十九日，本公司董事建議財產管理Sofas UK。本集團擬委任財產管理人管理Sofas UK之事務、業務及財產。儘管進行財產管理，本集團仍會保持其所有業務及活動之正常營運。物業、廠房及設備減值虧損財務影響的詳情載於附註14。
- (b) 根據日期為二零一一年二月二十三日的買賣協議，本公司的間接全資附屬公司海寧卡森地產有限公司同意向獨立第三方海寧市國土資源局收購位於中國浙江省海寧市硤斜公路北面的一幅土地，總地盤面積為58,382平方米，總代價約為人民幣94,800,000元。該幅土地乃為物業發展分部而收購。