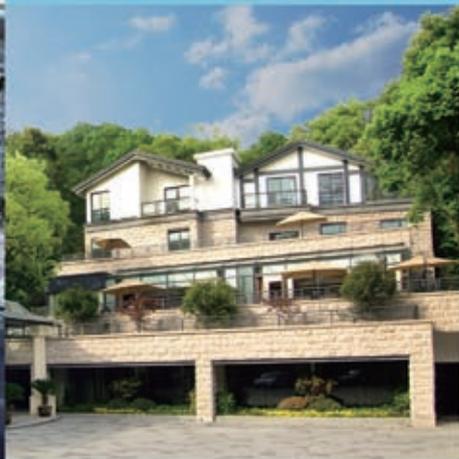




年報 2011



**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

# 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	8
管理層討論及分析	9
董事會報告	17
企業管治報告	29
獨立核數師報告	36
綜合全面收益表	37
綜合財務狀況表	38
綜合權益變動表	40
綜合現金流量表	41
綜合財務報表附註	44

## 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

周玲強  
孫曉鏞  
張玉川 (於二零一二年三月一日獲委任)

## 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  
中國進出口銀行浙江省分行  
中國民生銀行余杭支行  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 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				
	二零一一年 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	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	<b>2,241,475</b>	2,318,480	2,398,974	1,893,990	3,310,727
除稅前溢利(虧損)	<b>458,627</b>	79,270	211,839	(271,991)	(175,440)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	<b>300,491</b>	35,378	132,675	(273,804)	(194,149)

### 財務狀況

	於十二月三十一日				
	二零一一年 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	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
現金及現金等值項目	<b>370,744</b>	745,347	461,882	389,647	508,850
借貸總額	<b>1,430,889</b>	1,486,861	1,281,932	1,442,557	1,580,864
總資產	<b>6,985,990</b>	5,656,795	4,319,874	4,379,745	4,139,450
總負債	<b>4,394,483</b>	3,337,005	2,264,679	2,444,183	2,169,604
本公司擁有人應佔權益	<b>2,518,987</b>	2,294,187	2,052,289	1,854,058	1,917,154

### 財務及經營比率

	於十二月三十一日				
	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年
派息比率(%) <sup>1</sup>	<b>9.5%</b>	—	—	—	—
債項相對股本權益比率(%) <sup>2</sup>	<b>55.2%</b>	64.1%	62.4%	74.5%	80.3%
債項淨額相對股本權益比率(%) <sup>3</sup>	<b>40.9%</b>	32.0%	39.9%	54.4%	54.4%
貿易應收款項回收天數 <sup>4</sup>	<b>89</b>	84	82	48	46
存貨週轉天數 <sup>5</sup>	<b>85</b>	91	110	147	146
流動比率 <sup>6</sup>	<b>128.3%</b>	115.5%	142.0%	110.9%	118.7%
每股盈利(虧損)(人民幣)					
基本	<b>0.26</b>	0.03	0.11	(0.26)	(0.20)
攤薄	<b>0.26</b>	0.03	0.11	(0.26)	(0.20)

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。
- 二零一一年採納新會計準則對本集團並無重大影響。

### 執行董事

**朱張金**，46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24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**，56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聯席總經理。周先生從事皮革製造業超過22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**，51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兼本集團皮革製造部聯席總經理。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31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

**周玲強**，48歲，於二零一一年六月一日加入本公司出任獨立非執行董事。周先生於一九八六年自杭州大學獲得經濟學學士學位，於一九九八年自杭州大學獲得經濟學碩士學位及於二零零五年自浙江大學獲得管理學博士學位。自一九八六年畢業以來，周先生一直在浙江大學任職。周先生現為浙江大學旅遊學院院長，同時為浙江大學旅遊研究所所長。自二零零六年至二零零七年，周先生獲中國政府委任為西藏大學旅遊與外語學院副院長。除彼之職業生涯外，周先生亦擔任國務院學位委員會"全國旅遊管理專業學位研究生教育指導委員會"委員、中國旅遊協會旅遊教育分會副會長、浙江省旅遊協會副會長、浙江省休閒學會副會長兼秘書長及世界休閒組織中國分會常務理事。周先生亦為浙江省旅遊標準化技術委員會、杭州都市經濟圈旅遊合作發展協調會、杭州市政府決策諮詢委員會及杭州市旅遊形象推廣委員會的委員會成員。周先生一直擔任浙江省多個地區之旅遊相關事宜之顧問及西藏自治區多個地區之政府顧問。

## 董事及管理層履歷

**孫曉鎬**，51歲，於二零一一年六月一日加入本公司出任獨立非執行董事。孫先生於一九八三年自黑龍江大學獲得數學學士學位，於一九八五年自西安電子科技大學獲得運籌學碩士學位及於一九九六年自芝加哥大學獲得工商管理碩士學位。自一九九七年至二零零零年，孫先生擔任AE Capital Markets Inc. (一間總部位於紐約之投資銀行) 執行副總裁。自二零零四年至二零零五年，孫先生擔任陽光壹佰置業集團 (一間總部位於北京之房地產公司) 首席營運官。自二零零六年至二零零八年，孫先生擔任Aohua Medical Services Ltd董事兼總裁。二零零七年，孫先生共同創建泰和誠醫療集團「CCCM」(一間於紐約證券交易所上市之公司)，並且於二零零七年起擔任其董事，於二零零八年至二零一一年擔任其董事會聯席主席，於二零零九年至二零一一年擔任其首席財務官，及於二零零九年起擔任其投資決策委員會主席。孫先生於二零一一年起亦擔任美國芝加哥大學布斯商學院全球諮詢委員會成員。

**張玉川**，53歲，於二零一二年三月一日加入本公司出任獨立非執行董事。張先生於一九八二年取得武漢大學信息管理學院信息管理學士學位。於一九八二年至一九八五年，張先生於教育部工作。於一九八五年至一九八六年，張先生擔任中國經濟日報社財經記者。於一九八六年至一九八七年，張先生擔任中國科學技術協會助理研究員。於一九八八年至一九九四年，張先生擔任國務院發展研究中心處長。此後於一九九四年直至二零零二年獲委任為該中心的副局長。由一九九八年至今，張先生擔任北京歐文公眾事務研究所所長，負責財經公眾事務相關的事務。於二零零一年至二零零六年，張先生擔任湖北廣濟藥業股份有限公司獨立董事。於二零零一年至二零零八年，張先生擔任於香港聯合交易所有限公司上市的深圳市明華澳漢科技股份有限公司 (股份代號：8301) 獨立非執行董事。此外，張先生為於上海證券交易所上市的天地科技股份有限公司的獨立非執行董事。除肩負專職外，張先生亦擔任中國電子商務協會副理事長。

**李青原博士**，62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及於二零一二年三月一日辭任。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。

**周凡**，49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及於二零一一年六月一日辭任。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。

**顧鳴超**，68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及於二零一一年六月一日辭任。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。

### 高層管理人員

**鍾劍**，41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**，46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。

**余關林**，49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**，46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。

## 董事及管理層履歷

**周小紅**，43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**，55歲，二零零八年七月加入本公司，現任海寧卡森地產有限公司董事長。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**，48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**，40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。

## 公司秘書及合資格會計師

**姚凱欣**，39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16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。

各位股東：

本人欣然代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

於二零一一年，國際傢俱市場依然疲弱，美國及歐元區的消費勢頭深受不穩定的經濟環境影響。中國中央政府實施了一系列緊縮措施規管房地產市場，導致市場交易量急劇下滑。

面對不利的經濟環境，我們於截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務表現異常出眾。我們的汽車皮革分部保持強勁增長，我們已成為大眾在中國最大的皮革供應商。我們的物業項目正產生令人滿意的結果。

二零一一年，本集團的營業額為人民幣2,241,500,000元，較二零一零年同期輕微下降3.3%。股東應佔溢利於二零一一年上升約人民幣265,100,000元至人民幣300,500,000元，此乃主要由於搬遷位於中國浙江省海寧市一家工廠產生的溢利以及因財產管理Sofas UK Limited「Sofas UK」導致銷售及分銷成本下降所致。

在二零一一年，本集團來自房地產業務分部收入為人民幣532,400,000元，佔本集團總收入的23.8%，而二零一零年佔16.1%。該百分比的增加主要是由於海南亞洲灣及江蘇錢江方洲於二零一一年有更多交付物業所致。

本集團的製造業務（包括皮革產品及軟體傢俱生產）在去年錄得穩定業績。總營業額為人民幣1,637,200,000元，佔本集團總收入的73.0%。產生自汽車皮革分部的收入維持快速增長，達至人民幣837,000,000元，而二零一零年則為人民幣714,600,000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，我們面對銷售下滑，主要原因是美國及歐元區國家需求疲軟。軟體傢俱分部在二零一一年錄得銷售人民幣527,400,000元，而二零一零年則為人民幣758,400,000元。

於二零一二年，本集團預期中國中央政府不會明顯放鬆對房地產市場的規管措施，而物業開發商會繼續承受緊縮措施所帶來的壓力。本集團對物業市場－特別是旅遊相關物業市場的遠景依然保持樂觀。在過去幾年裏，本集團在旅遊相關物業的開發、經營及管理方面已經積累了相當的經驗，我們相信本集團在未來定能取得更好的成績。

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。

主席  
朱張金

中國，二零一二年三月三十日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 財務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合營業額人民幣2,241,500,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣2,318,500,000元輕微下降3.3%。

本集團於二零一一年的毛利為人民幣344,300,000元，較二零一零年的人民幣426,900,000元下降19.3%，而本集團於二零一一年的毛利率降至15.4%，二零一零年為18.4%。

本公司擁有人應佔純利於二零一一年增加至人民幣300,500,000元，較二零一零年的人民幣35,400,000元大幅增長約748.9%。

#### 按業務分部回顧

本集團的可報告業務分部主要包括製造業務、物業發展、零售業務及其他（主要包括提供物業管理服務業務、經營溫泉休閒中心及提供旅遊相關服務）。

下表顯示總營業額於截至二零一一年十二月三十一日止年度按業務分部劃分的分析以及二零一零年同期的比較數字：

	二零一一年		二零一零年		年對年變動
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	%
製造業務	<b>1,637.2</b>	<b>73.0%</b>	1,737.2	74.9%	-5.8%
軟體傢俱	<b>527.4</b>	<b>23.5%</b>	758.4	32.7%	-30.5%
傢俱皮革	<b>272.8</b>	<b>12.2%</b>	264.2	11.4%	3.3%
汽車皮革	<b>837.0</b>	<b>37.3%</b>	714.6	30.8%	17.1%
物業發展	<b>532.4</b>	<b>23.8%</b>	374.2	16.1%	42.3%
零售業務	<b>46.9</b>	<b>2.1%</b>	203.6	8.8%	-77.0%
其他	<b>25.0</b>	<b>1.1%</b>	3.5	0.2%	614.3%
合計	<b>2,241.5</b>	<b>100.0%</b>	2,318.5	100.0%	-3.3%

#### 製造業務

於回顧年內，本集團的製造業務（包括軟體傢俱、傢俱皮革及汽車皮革）錄得總營業額人民幣1,637,200,000元，較二零一零年為人民幣1,737,200,000元下降5.8%。

於回顧年內，該分部錄得溢利人民幣232,200,000元，而二零一零年為經營溢利人民幣170,400,000元。該三個經營分部業績的簡明討論如下：

### 軟體傢俱

軟體傢俱銷售是包括沙發製成品及沙發套在內的，於二零一一年此分部的總銷售額為人民幣527,400,000元，佔本集團總營業額的23.5%，而二零一零年的銷售額則為人民幣758,400,000元，佔總銷售額的32.7%。本集團的主要客戶位於受主權債務危機影響較重的美國及歐元區國家。隨著美國及歐洲對傢俱產品的需求下滑，以及中國原材料成本及勞動成本的上升，軟體傢俱業務於二零一一年整體銷售較二零一零年下降30.5%，即下降人民幣231,000,000元。

### 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。於二零一一年，本集團的傢俱皮革銷售錄得銷售額人民幣272,800,000元，而二零一零年為人民幣264,200,000元。

### 汽車皮革

作為中國國內領先的汽車皮革供應商，並已與主要國際汽車製造商建立戰略夥伴關係，本集團的皮革座套在許多流行汽車品牌中均有使用。於二零一一年，汽車皮革經營分部產生的收入為人民幣837,000,000元，較二零一零年同期增長17.1%。

### 物業發展業務

截至二零一一年十二月三十一日，本集團在中國大陸擁有五項處於不同發展階段的項目。物業發展分部於二零一零一年的營業額為人民幣532,400,000元，二零一零年為人民幣374,200,000元，該分部於二零一一年產生的純利為人民幣33,200,000元。

於二零一一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	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	王庭世家	浙江海寧	100%	430,319	發展中
5	長白天地	吉林長白山	89%	157,004	發展中
合計				2,933,220	

於回顧年內，本集團在海寧及長白山購得若干幅土地，物業發展總地盤面積上升至2,933,220平方米，較二零一零年年底的2,514,697平方米上升16.6%。

## 管理層討論及分析

### 發展中物業分析

序號	項目名稱	總建築面積 (平方米)	在建建築 面積 (平方米)	可銷售 總面積 (平方米)	於二零一一年	於二零一一年	平均售價 (人民幣/ 平方米)
					十二月 三十一日 已售出面積 (平方米)	十二月 三十一日 已交付面積 (平方米)	
1	亞洲灣	718,665	246,556	575,443	37,733	10,277	27,227
2	錢江方洲	722,091	722,091	628,587	455,405	277,081	4,515
3	王庭世家	998,108	221,462	662,620	3,423	-	不適用
4	長白天地	200,323	152,425	159,024	-	-	不適用
合計		2,639,187	1,342,534	2,025,674	496,561	287,358	

### 項目概覽

#### 亞洲灣

作為本集團旅遊地產發展領域的首個奠基之作，亞洲灣在海南物業市場整體下滑的趨勢下取得了穩定的銷售額。於回顧年內，88幢聖淘沙雙拼別墅及巴厘島雙拼別墅已成功交付，確認收入人民幣279,800,000元及純利人民幣25,600,000元。已確認售出建築面積（「建築面積」）10,276.7平方米。

於二零一一年，雙拼別墅及公寓的已訂約銷售額約為人民幣531,500,000元。

於回顧年內，普吉島雙拼別墅及二號樓的公寓正在建設中，預期會在二零一二年為本集團帶來更多預售收入。

#### 位於江蘇鹽城的錢江方洲

於回顧年內，該項目已確認售出建築面積為36,320.6平方米及已確認銷售額為人民幣252,600,000元，純利為人民幣30,600,000元（二零一零年：人民幣6,000,000元）。期內已交付合共247個單位（包括商業單位及住宅單位）。

#### 位於浙江海寧的王庭世家

王庭世家一期的地盤面積為93,578平方米，而建築面積約為240,000平方米。物業（包括連排別墅及高層公寓）於二零一一年底開始預售。

於回顧年內，本集團擴大其於該項目的土地儲備，開發項目的總地盤面積約為430,000平方米。

### 位於吉林長白山的長白天地

作為長白山度假區度假勝地物業發展的先行者之一，本集團於其中一處最佳地段獲得大幅土地。本集團發展的首個項目位於池北區，名為「長白天地」，包括一家五星級溫泉酒店、一家購物廣場、一家演出中心及大量住宅單位。本集團已於二零一一年下半年開始動工。

### 其他項目

於回顧年內，本集團位於海南省三亞的物業項目仍在前期開發中。該項目並無就本集團於二零一一年的營業額及溢利作出任何貢獻。

### 其他

於二零一一年下半年，本集團持有位於浙江省建德市新安江溫泉度假村55%的股權。新安江溫泉度假村的地盤面積為32,892平方米，擁有杭州地區附近最好的溫泉，並吸引了來自長江三角洲大量的遊客。本集團經營的四海度假俱樂部將管理該度假村，並為本集團客戶提供獨特的休閒體驗。

### 經營支出、稅項及擁有人應佔溢利

於二零一一年，本集團的其他收入約為人民幣67,100,000元，較二零一零年的約人民幣65,800,000元輕微增加約人民幣1,300,000元。詳情請參閱綜合財務報表附註7。

於回顧年內，銷售及分銷成本下降至約人民幣149,500,000元，而二零一零年則約為人民幣238,600,000元，乃主要由於(1)財產管理Sofas UK (本集團前全資附屬公司) 導致失去對Sofas UK的控制權，故Sofas UK自二零一一年三月至二零一一年十二月期間的財務業績並無綜合計入本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度業績。失去對Sofas UK的控制權使Sofas UK的經營租賃租金及政府差餉、銷售人員的員工成本、銷售佣金及市場推廣開支等主要銷售及分銷開支合共大幅減少約人民幣117,900,000元、(2)歐洲銷售下滑致令運輸成本減少約人民幣15,000,000元、乃由(3)支付大多由中國物業發展項目而產生的市場推廣開支及銷售人員佣金開支增加約人民幣32,800,000元，及(4)由於在二零一零年作出撥回於以往年度已確認的中國門店租約租金，以致中國門店租約租金較二零一零年門店租金增加約人民幣5,400,000元所抵銷。因此，於二零一一年，本集團的銷售及分銷成本與營業額的比率下降至6.7%，而二零一零年則為10.3%。

於二零一一年，行政成本約為人民幣124,600,000元，較二零一零年的約人民幣117,800,000元增加約人民幣6,800,000元，增加乃由於(1)上述財產管理Sofas UK及失去對Sofas UK的控制權使Sofas UK的管理開支大幅減少總計約人民幣19,900,000元、乃由(2)於回顧年內，支付此等新成立的中國附屬公司及新的中國物業發展項目所產生的行政開支增加總計約人民幣18,100,000元、及(3)物業、廠房及設備折舊 (不包括Sofas UK的折舊) 增加約人民幣7,100,000元所抵銷。

於二零一一年，本集團的融資成本約為人民幣78,300,000元，較二零一零年的約人民幣60,800,000元增加約人民幣17,500,000元，乃主要由於回顧年內銀行借貸利率及本集團借貸均增加所致。

## 管理層討論及分析

於二零一一年，本集團的其他收益及虧損所錄得的淨虧損約為人民幣7,700,000元，較二零一零年的淨收益約人民幣25,300,000元減少約人民幣33,000,000元。詳情請參閱綜合財務報表附註8。

於回顧年內，因失去對Sofas UK的控制權產生收益約人民幣72,300,000元、及搬遷一家中國工廠產生收益約人民幣361,100,000元。有關詳情請分別參閱綜合財務報表附註37及26。

於二零一一年，本集團的所得稅約為人民幣157,500,000元，較二零一零年的約人民幣46,700,000元增加約人民幣110,800,000元。該增加乃由於(1)物業發展項目所產生的中國土地增值稅增加約人民幣44,700,000元、(2)主要由搬遷一家中國工廠所產生的應收補償相關的遞延稅項開支增加約人民幣76,800,000元，乃由(3)因附屬公司製造業務銷售下滑導致製造業務應課稅溢利減少，繼而導致中國所得稅減少約人民幣17,100,000元所抵銷。

由於上述理由，本公司擁有人應佔溢利於二零一一年增加約748.9%至人民幣300,500,000元（二零一零年：人民幣35,400,000元）。

### 資本支出

於二零一一年的資本支出（不包括於年內從收購附屬公司獲得的資產）由二零一零年的約人民幣57,100,000元微升至約人民幣57,200,000元。資本支出主要包括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。

### 財務資源及流動資金

#### 銀行及其他借貸

於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行及其他借貸約為人民幣1,430,900,000元，較於二零一零年十二月三十一日的約人民幣1,486,900,000元減少3.8%。有關詳情請參閱綜合財務報表附註31。

#### 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，約佔二零一一年總存貨約人民幣357,600,000元（二零一零年：約人民幣388,000,000元）的約16.6%。二零一一年的存貨週轉期微幅減至85天（二零一零年：91天）。

本集團於二零一一年繼續維持嚴謹信貸政策。於二零一一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89天（二零一零年：84天）。

於二零一一年，本集團製造及零售業務分部的應付貨款週轉期增加至52天（二零一零年：38天）。

本集團於二零一一年十二月三十一日的流動比率上升至1.28（二零一零年十二月三十一日：1.15）。於二零一一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目結餘約為人民幣370,700,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣745,300,000元）。於二零一一年十二月三十一日，資本負債比率為56.5%（二零一零年十二月三十一日：64.5%）；於二零一一年十二月三十一日，負債淨額相對股本權益比率為41.8%（二零一零年十二月三十一日：32.0%）。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。於二零一一年，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。

### 重大收購及出售

於回顧年內，本集團收購浙江省海寧市總地盤面積為261,519平方米的四幅土地，用作物業開發目的。另外，本集團於二零一一年五月收購位於吉林省長白山總地盤面積為133,685平方米的三幅土地用作物業開發目的。

於二零一一年九月，本集團向獨立第三方收購建德市新安江溫泉度假村有限公司（「建德溫泉」）的全部權益，代價為人民幣34,970,000元。建德溫泉於中國建德從事經營溫泉休閒中心業務。

根據日期為二零一一年六月三十日的買賣協議，本公司間接全資附屬公司海寧卡雷諾傢俬有限公司向一獨立第三方交出位於浙江省海寧市的一幅土地（總地盤面積為205,978平方米），獲補償總額人民幣463,418,238元。補償包括作土地之補償固定金額人民幣380,137,680元及額外獎勵費最高人民幣83,280,558元。有關詳情請參閱綜合財務報表附註26。

根據日期為二零一一年三月二十九日的董事會決議案，有關Sofas UK（在英國經營傢俱零售業務）之財產管理之決議案已獲董事會正式通過。截至董事會授權刊發截至二零一一年十二月三十一日止年度財務報表日，Sofas UK之財務管理尚未完成。詳情請參閱綜合財務報表附註37。

### 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團有若干或然負債，詳情載於綜合財務報表附註44。

### 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41。

### 資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團有已訂約但並無撥備的總資本開支人民幣739,900,000元（二零一零年：人民幣595,400,000元），其中人民幣696,700,000元（二零一零年：人民幣576,200,000元）乃與發展中物業相關。

## 管理層討論及分析

### 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。於二零一一年，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839,000元收益。

### 僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團共僱用約3,500名全職僱員（二零一零年十二月三十一日：約4,600名），包括管理層員工、技術人員、銷售人員及工人。於二零一一年，本集團僱員酬金的總開支約為人民幣149,100,000元（二零一零年：約人民幣187,700,000元），佔本集團營運收入的6.7%（二零一零年：8.1%）。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。

### 未來計劃及展望

#### 製造業務

二零一二年，因美國及歐元區國家的經濟復甦低於預期，本公司預計環球傢俱市場仍將有波動。此等發達國家的客戶或不願花錢購買家用傢俱。本集團將繼續監控市場狀況，並努力鞏固與主要OEM客戶的關係。

本集團將不斷努力提升生產效率及成本控制。我們已在工廠內施行先進的ERP系統，過剩產能將會進一步削減。

汽車皮革業務將繼續作為本集團製造業務最具成長的業務分部。在過去數年裏，本集團已在中國汽車皮革座椅行業成功樹立了品牌形象，並與中國主要汽車製造商（如大眾、通用及福特等）建立了穩固的業務關係。與本集團在中國的競爭對手相比，本集團在研發、大型產能、團隊管理和市場拓展能力上擁有無與倫比的優勢。本集團對汽車皮革分部的前景充滿信心。

### 物業發展

於二零一二年，本集團預期中國房地產市場將依然受到中國中央政府降溫措施的壓制，且近期此等規管措施將不會放鬆。然而，鑒於旅遊行業在未來數年內勢將成為支柱產業之一，故本集團仍對休閒度假物業市場持樂觀態度。於過往年度，本集團側重於在海南、長白山及浙江等中國頂級旅遊地區收購土地。在即將到來的二零一二年，海南亞洲灣及長白天地將有更多物業可供出售或交付，這將對本集團的財務表現作出更大貢獻。

### 旅遊相關服務

於回顧年內，本集團成立「四海度假俱樂部」，專為物業擁有人及其他潛在高端客戶提供度假安排及服務。於二零一二年，四海度假俱樂部將提供名為「度假置換」的服務，為客戶提供更多度假地的選擇。於二零一一年，本集團已收購位於浙江省杭州市的一家旅行社，這將進一步提升本集團的服務能力。

## 董事會報告

董事謹此提呈本公司截至二零一一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」）主板上市。

### 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

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的業績載於第37頁綜合全面收益表。

中期股息每股普通股人民幣2.46分（相當於約3.00港仙），總額約人民幣28,565,000元（相當於約34,869,000港元）已於二零一一年內支付予股東。董事不建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

### 本公司的可供分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，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887,900,000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

於二零一一年，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。

上述購入及於二零一一年本集團之物業、廠房及設備的其他變動詳情載於綜合財務報表附註15。

### 股本

本公司股本的詳情載於綜合財務報表附註33。

### 主要客戶及供應商

於二零一一年，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57.6%，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25.1%。

於二零一一年，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83.9%，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45.7%。

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

於二零一一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

孫曉鏞	(於二零一一年六月一日獲委任)
周玲強	(於二零一一年六月一日獲委任)
張玉川	(於二零一二年三月一日獲委任)
周凡	(於二零一一年六月一日辭任)
顧鳴超	(於二零一一年六月一日辭任)
李青原	(於二零一二年三月一日辭任)

根據本公司組織章程細則(「細則」)第87條，周小松先生將於即將舉行的股東週年大會上依章退任董事，惟彼符合資格膺選連任。孫曉鏞先生、張玉川先生及周玲強先生將任職董事僅至即將舉行的股東週年大會，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7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

於二零一一年十二月三十一日，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」）	12,360,000	503,292,635 (附註)	515,652,635	44.36%
周小松	8,173,912	—	8,173,912	0.70%
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，於二零一一年十二月三十一日，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。

### 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34。

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

於截至二零一一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				於二零一一年 十二月三十一日 尚未行使	佔全部 已發行股本 的百分比	行使期	附註
		於二零一一年 一月一日 至二零一一年 十二月三十一日 授出	於二零一一年 一月一日 至二零一一年 十二月三十一日 失效	於二零一一年 一月一日 至二零一一年 十二月三十一日 行使	於二零一一年 一月一日 至二零一一年 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 (附註8)	2.38	200,000	-	(200,000)	-	-	-	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)	-	-	-	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)	-	-	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)	-	-	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 (附註8)	1.60	500,000	-	(500,000)	-	-	-	二零一零年十月一日 至二零一九年十月十一日	6、9、10
	1.60	500,000	-	(500,000)	-	-	-	二零一一年十月一日 至二零一九年十月十一日	7、9、10
李青原 (附註8)	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	6、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	7、9、10
		9,500,000	-	(1,400,000)	(600,000)	7,500,000	0.64%		
其他僱員合計	2.38	6,800,000	-	(50,000)	-	6,750,000	0.58%	二零零七年一月一日 至二零一六年三月八日	1、9、10
	2.38	6,800,000	-	(50,000)	-	6,750,000	0.58%	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)	-	-	二零一一年一月一日 至二零一九年五月十二日	5、9、10
		33,900,000	-	(1,500,000)	(5,600,000)	26,800,000	2.30%		

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。
6. 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。
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。
8. 周凡先生及顧鳴超先生於二零一一年六月一日已辭任，李青原博士於二零一二年三月一日辭任。
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，截至二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，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	43.30%
Warburg Pincus & Co. <sup>1</sup>	控股公司權益	-	135,989,966	135,989,966	11.70%
Warburg Pincus Partners LLC <sup>1</sup>	控股公司權益	-	135,989,966	135,989,966	11.70%
Warburg Pincus Private Equity VIII L.P. <sup>1</sup>	實益擁有人	-	65,893,488	65,893,488	5.67%
Warburg Pincus International Partners L.P. <sup>1</sup>	實益擁有人	-	65,174,811	65,174,811	5.60%

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，於二零一一年十二月三十一日，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，於二零一一年年度任何時間，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

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並沒有與其關連人士訂立任何交易。

### 持續關連交易

於截至二零一一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。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

於二零一零年十二月八日，海寧宇潔物資回收有限公司（「宇潔」）與本集團訂立更新協議（該協議將於二零一三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）。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二零一零年十二月八日的公佈內。

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3,653,000元，而聯交所給予的年度上限金額為人民幣8,000,000元。

## 董事會報告

### (2) 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 (該協議於二零一一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)。Starcorp為聖邦擁有95%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的通函內。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2,806,000元，而聯交所給予的年度上限金額為人民幣80,000,000元。

### (3) 向Bedding Concepts銷售軟體傢俱的協議

於二零一零年十二月八日，Furniture and Bedding Concepts Ltd. (「Bedding Concepts」) 與本集團訂立協議 (該協議將於二零一三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)。Bedding Concepts為聖邦的全資附屬公司，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二零一零年十二月八日的公佈內。

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6,783,000美元 (相等於約人民幣43,919,000元)，而聯交所給予的年度上限金額為11,000,000美元。

**(4) 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（該協議於二零一一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）。Starcorp為聖邦擁有95%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購買的總額約為人民幣705,000元，而聯交所給予的年度上限金額為人民幣5,000,000元。

**(5) 向聖邦採購木製產品的協議**

於二零一零年十二月八日，聖邦與本集團訂立協議（該協議將於二零一三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）。聖邦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木製產品質量後釐定價格。該協議詳情已載於本公司日期為二零一零年十二月八日的公佈內。

根據該協議，本集團同意自聖邦及其附屬公司購買木製產品。聖邦主要透過多家附屬公司在中國從事硬木傢俱製造及在澳洲從事傢俱零售業務。聖邦於中國擁有四個生產基地。由於本公司物業發展業務快速增長，預期在住宅項目及旅遊相關物業開發中廣泛使用之木製產品需求將會大幅上升。於回顧年內，該協議項下的交易總值約為人民幣39,101,000元，而聯交所給予的年度上限金額為人民幣74,000,000元。

## 董事會報告

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。

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，於截至二零一一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，於年結日或截至二零一一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

於回顧年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、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，於截至二零一一年十二月三十一日止整個年度，本公司一直維持上市規則所規定的足夠的公眾持股量。

### 董事於競爭業務的權益

截至二零一一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。

### 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，即孫曉鎬先生、周玲強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。

### 審核委員會

本公司成立審核委員會（「審核委員會」），以審核及監督本公司的財務報告及內部監控。審核委員會由全體獨立非執行董事組成。孫曉鎬先生為審核委員會主席。

本公司截至二零一一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。周玲強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，二零一二年三月三十日

## 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。

截至二零一一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。於回顧年內，獨立非執行董事孫曉鎬先生、周玲強先生、周凡先生（於二零一一年六月一日辭任）、顧鳴超先生（於二零一一年六月一日辭任）及李青原博士（於二零一二年三月一日辭任）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。儘管上述者，為遵守企業管治守則條文，本公司已與現時的獨立非執行董事訂立服務合約，年期自二零一二年一月一日及二零一二年三月一日起為期三年。

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，彼等各自於截至二零一一年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載的標準規定。

### 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。截至二零一一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

孫曉鏞 (於二零一一年六月一日獲委任)  
周玲強 (於二零一一年六月一日獲委任)  
張玉川 (於二零一二年三月一日獲委任)  
周凡 (於二零一一年六月一日辭任)  
顧鳴超 (於二零一一年六月一日辭任)  
李青原 (於二零一二年三月一日辭任)

全體董事及其關係之詳情載於本年報第4至7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。

## 企業管治報告

### 非執行董事

截至二零一一年十二月三十一日止年度，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。於二零一一年十二月三十一日後，本公司與現有非執行董事訂立為期三年的服務合約。

### 董事就職及持續發展

每名新獲委任董事在首次獲委任時均獲得正式、全面及為其度身訂造之入職培訓，務求確保其清楚理解本公司之業務及營運，以及其全面知悉彼根據上市規則及相關監管規定之職責及責任。

董事持續獲提供有關法律及監管機制及業務環境的資料更新，以便彼等履行其職責。如有必要，將為董事持續安排簡介及專業培訓。

### 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：

孫曉鏞先生	(審核委員會主席，於二零一一年六月一日獲委任)
周玲強先生	(於二零一一年六月一日獲委任)
張玉川先生	(於二零一二年三月一日獲委任)
周凡先生	(審核委員會主席，於二零一一年六月一日辭任)
顧鳴超先生	(於二零一一年六月一日辭任)
李青原博士	(於二零一二年三月一日辭任)

審核委員會乃遵照上市規則第3.21及3.22條成立並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職權範圍。審核委員會的主要職責是審核及監督本公司的財務報告及內部監控原則以協助董事會履行審核職責。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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，審核委員會在年內舉行了三次會議，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

本公司薪酬委員會（「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：

周玲強先生                   （薪酬委員會主席，於二零一一年六月一日獲委任）

顧鳴超先生                   （薪酬委員會主席，於二零一一年六月一日辭任）

周小松先生

張玉川先生                   （於二零一二年三月一日獲委任）

李青原博士                   （於二零一二年三月一日辭任）

薪酬委員會所採納的書面職權範圍，乃參照企業管治守則條文第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。

截至二零一一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

截至二零一一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>			
孫曉鏞先生(於二零一一年六月一日獲委任) (審核委員會主席， 於二零一一年六月一日獲委任)	3/4	不適用	2/3
周玲強先生(於二零一一年六月一日獲委任) (審核委員會成員及薪酬委員會主席， 均於二零一一年六月一日獲委任)	3/4	1/1	2/3
張玉川先生(於二零一二年三月一日獲委任) (審核委員會及薪酬委員會成員， 均於二零一二年三月一日獲委任)	不適用	不適用	不適用
周凡先生(於二零一一年六月一日辭任) (審核委員會主席，於二零一一年六月一日辭任)	1/4	不適用	1/3
顧鳴超先生(於二零一一年六月一日辭任) (審核委員會成員及薪酬委員會主席， 均於二零一一年六月一日辭任)	1/4	0/1	1/3
李青原博士(於二零一二年三月一日辭任) (審核委員會及薪酬委員會成員， 均於二零一二年三月一日辭任)	4/4	1/1	3/3

### 董事提名

於二零一一年十二月三十一日之後，本公司已設立獨立的提名委員會提名董事。截至二零一一年十二月三十一日止年度，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二零一一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。

### 核數師酬金

截至二零一一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3,100,000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二零一一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。

## 企業管治報告

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。

# 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37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，包括二零一一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。

審核涉及執行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二零一一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  
二零一二年三月三十日

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	6	2,241,475	2,318,480
銷售成本		(1,897,163)	(1,891,535)
毛利		344,312	426,945
其他收入	7	67,097	65,831
分銷成本		(149,475)	(238,612)
行政開支		(124,620)	(117,786)
其他開支		(11,154)	(16,938)
其他收益及虧損	8	(7,659)	25,317
應佔聯營公司虧損		(14,845)	(4,880)
應佔共同控制實體溢利		-	200
失去對附屬公司控制權的收益	37	72,250	-
搬遷工廠的收益	26	361,052	-
融資成本	9	(78,331)	(60,807)
除稅前溢利	10	458,627	79,270
所得稅開支	12	(157,472)	(46,684)
年內溢利		301,155	32,586
其他全面(開支)收益			
可供出售投資的公平值(虧損)收益		(62,024)	292,907
可供出售投資的公平值變動的遞延稅項負債		15,506	(73,228)
換算產生的匯兌差額		-	9,683
失去對附屬公司控制權的附屬公司的 淨負債重新由權益分類為損益的累計匯兌差額	37	(1,531)	-
		(48,049)	229,362
年內全面收益總額		253,106	261,948
應佔年內溢利(虧損):			
本公司擁有人		300,491	35,378
非控股股東		664	(2,792)
		301,155	32,586
應佔全面收益(開支)總額:			
本公司擁有人		252,442	264,740
非控股股東		664	(2,792)
		253,106	261,948
每股盈利	14		
基本		人民幣25.86分	人民幣3.05分
攤薄		人民幣25.84分	人民幣3.01分

## 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	408,225	467,301
預付租賃款項－非流動部分	16	33,951	58,681
待發展物業	17	175,807	600,938
無形資產	18	702	2,978
聯營公司權益	19	16,200	35,037
可供出售投資	20	380,796	452,820
遞延稅項資產	21	25,080	11,610
收購物業的已付按金		40,000	–
收購附屬公司的已付按金	22	212,581	212,581
收購待發展土地的預付款項	22	279,430	279,430
收購土地使用權的已付按金		17,068	–
		<b>1,589,840</b>	<b>2,121,376</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	23	357,584	388,046
發展中及持作出售物業	24	3,319,575	1,350,981
貿易、票據及其他應收款項	25	810,617	656,044
出售資產的應收款項	26	270,948	254,646
預付租賃款項－流動部分	16	806	1,327
衍生金融工具	27	497	2,751
可收回稅項		30,522	7,933
已抵押銀行存款	28	185,180	128,344
物業發展業務的受限制銀行存款	28	9,192	–
銀行結餘及現金	28	370,385	745,347
		<b>5,355,306</b>	<b>3,535,419</b>
分類為持作出售資產	29	40,844	–
		<b>5,396,150</b>	<b>3,535,419</b>
<b>流動負債</b>			
貿易、票據及其他應付款項	30	1,185,590	906,007
已收預售物業的按金		1,535,252	750,303
銀行及其他借貸－一年內到期	31	1,424,376	1,379,402
應付稅項		36,194	20,465
其他流動負債	32	–	4,973
		<b>4,181,412</b>	<b>3,061,150</b>
分類為持作出售負債	29	1,690	–
		<b>4,183,102</b>	<b>3,061,150</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,213,048</b>	<b>474,269</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,802,888</b>	<b>2,595,645</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	21	<b>204,868</b>	131,176
銀行及其他借貸 – 一年後到期	31	<b>6,513</b>	107,459
其他長期負債	32	–	37,220
		<b>211,381</b>	275,855
<b>資產淨值</b>		<b>2,591,507</b>	2,319,790
<b>股本及儲備</b>			
股本	33	<b>1,400</b>	1,395
儲備		<b>2,517,587</b>	2,292,792
本公司擁有人應佔權益		<b>2,518,987</b>	2,294,187
非控股股東		<b>72,520</b>	25,603
權益總額		<b>2,591,507</b>	2,319,790

第37至112頁的綜合財務報表已於二零一二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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											非控股股東	合計
	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			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註35a)	人民幣千元 (附註35b)	人民幣千元	人民幣千元 (附註35c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日	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34)	-	-	-	-	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													
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													
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	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	300,491	300,491	664	301,155	
可供出售投資的公平值虧損	-	-	-	-	-	-	(62,024)	-	-	(62,024)	-	(62,024)	
可供出售投資的													
公平值變動的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	15,506	-	-	15,506	-	15,506	
失去對附屬公司控制權的													
附屬公司的淨負債													
重新由權益分類為損益的													
累計匯兌差額(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	(1,531)	-	(1,531)	-	(1,531)	
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	(46,518)	(1,531)	300,491	252,442	664	253,106	
確認為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,565)	(28,565)	-	(28,565)	
確認以股本結算股份支付的													
開支(附註34)	-	-	-	-	180	-	-	-	-	180	-	180	
根據購股權計劃發行股份	5	4,213	-	-	(1,375)	-	-	-	-	2,843	-	2,843	
購股權失效時轉撥	-	-	-	-	(1,158)	-	-	-	1,158	-	-	-	
收購附屬公司(附註36)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,279	2,279	
解散附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,126)	(7,126)	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,000	49,000	
視作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(附註)	-	-	-	-	-	(2,100)	-	-	-	(2,100)	2,100	-	
於二零一一年十二月三十一日	1,400	1,317,487	191,693	168,659	16,840	(41,703)	245,637	-	618,974	2,518,987	72,520	2,591,507	

附註：於二零一一年九月，本集團收購建德市新安江溫泉度假村有限公司(「建德溫泉度假村」)100%股權。其後，於二零一一年十月，獨立第三方額外注資人民幣45,000,000元，較注資時資產淨值份額少人民幣2,100,000元。因此，本集團於建德溫泉度假村的股權攤薄至55%，視作出售虧損人民幣2,100,000元已於權益確認。

## 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利		458,627	79,270
就下列各項作出調整：			
存貨撥備		4,623	13,641
存貨撥備撥回		(18,029)	(40,744)
貿易及其他應收款項已確認減值虧損撥回		(9,154)	(30,427)
無形資產攤銷		429	739
預付租賃款項撥出		1,344	1,426
待發展物業攤銷		1,092	8,472
物業、廠房及設備折舊		43,276	46,767
融資成本		78,331	60,807
出售聯營公司權益的收益		–	(17,898)
衍生金融工具公平值變動的收益		(839)	(4,971)
物業、廠房及設備已確認減值虧損（撥回）		(6,781)	25,032
貿易及其他應收款項已確認減值虧損		14,748	7,454
出售資產應收款項的估算利息		(5,862)	(5,862)
出售待發展物業的收益		–	(15,418)
可供出售投資的股息收入		(5,163)	(3,098)
利息收入		(23,995)	(18,136)
出售物業、廠房及設備的收益		(1,143)	(3,872)
搬遷工廠的收益	26	(361,052)	–
失去對附屬公司控制權的收益	37	(72,250)	–
免租期租賃優惠確認		1,262	(5,834)
以股份支付的開支		180	1,967
應佔聯營公司虧損		14,845	4,880
應佔共同控制實體溢利		–	(200)
營運資金變動前經營現金流量		114,489	103,995
存貨減少		12,050	45,375
發展中及持作出售物業增加		(1,507,941)	(471,483)
待發展物業增加		(9,681)	–
貿易、票據及其他應收款項（增加）減少		(148,038)	68,439
貿易、票據及其他應付款項增加		402,217	354,244
已收預售物業按金增加		784,949	461,071
衍生金融工具結算		3,093	1,683
其他長期負債增加		–	5,240
受限制銀行存款增加		(9,192)	–
經營業務（所耗）所得現金		(358,054)	568,564
已付土地增值稅（「土地增值稅」）		(50,463)	(17,425)
已付所得稅		(54,992)	(37,864)
<b>經營業務（所耗）所得現金淨額</b>		<b>(463,509)</b>	<b>513,275</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
出售資產的應收款項結算	26	260,508	237,990
已抵押銀行存款撥出		44,942	69,765
已收利息		23,995	18,136
出售附屬公司權益所收取按金		10,000	–
出售可供出售投資的所得款項		10,000	–
可供出售投資的股息收入		5,163	3,098
出售物業、廠房及設備所得款項		4,460	18,349
出售聯營公司投資所得款項		3,992	12,400
關連人士的還款		12	265
搬遷工廠的所得款項總額		190,000	–
新增已抵押銀行存款		(101,778)	(122,017)
購入物業、廠房及設備		(56,760)	(56,843)
收購物業已付按金		(40,000)	–
收購附屬公司／業務	36	(36,686)	–
收購土地使用權的已付按金		(17,068)	–
失去附屬公司控制權	37	(11,686)	–
搬遷工廠產生的搬遷成本		(1,414)	–
購入無形資產		(483)	(248)
新增預付租賃款項		(440)	–
退還收購土地使用權的已付按金		–	72,326
出售待發展物業所得款項		–	15,418
出售共同控制實體權益所得款項		–	2,935
新增待發展物業		–	(362,298)
收購附屬公司的已付按金		–	(142,581)
收購待發展土地的預付款項		–	(114,370)
收購聯營公司權益		–	(3,993)
<b>投資活動所得(所耗)現金淨額</b>		<b>286,757</b>	<b>(351,668)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
償還銀行及其他借貸		<b>(2,056,837)</b>	(1,977,666)
已付利息		<b>(78,331)</b>	(73,935)
向關連人士償還款項		<b>(50,000)</b>	(34,500)
已付股息	13	<b>(28,565)</b>	–
歸還非控股股東股本		<b>(7,126)</b>	–
新增銀行及其他借貸		<b>1,971,165</b>	2,182,595
非控股股東注資		<b>49,000</b>	13,827
發行股份所得款項		<b>2,843</b>	2,329
在不改變控制權的情況下出售附屬公司權益所收取按金		–	25,000
在不改變控制權的情況下出售附屬公司部分權益所得款項		–	8,000
購回股份		–	(20,476)
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)
償還董事墊款		–	(316)
<b>融資活動（所耗）所得現金淨額</b>		<b>(197,851)</b>	121,858
<b>現金及現金等值項目（減少）增加淨額</b>		<b>(374,603)</b>	283,465
<b>年初現金及現金等值項目</b>		<b>745,347</b>	461,882
<b>年終現金及現金等值項目</b>		<b>370,744</b>	745,347
指：			
銀行結餘及現金		<b>370,385</b>	745,347
分類為持作出售資產的銀行結餘及現金	29	<b>359</b>	–
		<b>370,744</b>	745,347

### 1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，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. 綜合財務報表的編製基準

於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金及其依據二零一一年十二月三十一日的財務狀況履行持續責任的能力。於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有綜合流動資產淨值約人民幣1,213,048,000元，其中於二零一一年十二月三十一日的銀行結餘及現金約為人民幣564,757,000元（包括為取得一年內到期的借貸已抵押的銀行存款人民幣185,180,000元及用於物業發展業務的受限制銀行存款人民幣9,192,000元），而於一年內到期的借貸約為人民幣1,424,376,000元。

本集團於年內的經營業績繼續錄得約人民幣301,155,000元的溢利（二零一零年：人民幣32,586,000元）。本集團於年內的營業額由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣2,318,000,000元減少至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣2,241,000,000元。本集團經營業務所耗現金淨額為人民幣464,000,000元（二零一零年：經營業務所得現金淨額為人民幣513,000,000元）。為改善本集團的資金流動性，董事定期與銀行保持聯繫，以便銀行以持續基準重續年度信貸融資。於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有未動用短期銀行貸款融資約人民幣507,000,000元，為流動資金管理資源。董事認為現有融資可提供充足現金滿足本集團的營運資金需要且本集團亦可按持續基準重續現有信貸融資。此外，銀行貸款人民幣504,000,000元其後已於本報告日期前重續。因此，綜合財務報表按持續基準編製。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 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國際財務報告準則。

國際財務報告準則的修訂	二零一零年頒佈的國際財務報告準則的改進
國際會計準則第24號（二零零九年經修訂）	關連人士披露
國際會計準則第32號的修訂	供股分類
國際財務報告詮釋委員會第14號的修訂	最低資金規定的預付款項
國際財務報告詮釋委員會第19號	以股本工具清償金融負債

於當前年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團當前及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

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、修訂或詮釋。

國際財務報告準則第7號的修訂	披露－金融資產轉撥 <sup>1</sup> 披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup> 國際財務報告準則第9號及過渡披露的強制性生效日期 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號的修訂	其他全面收益項目的列報 <sup>5</sup>
國際會計準則第12號的修訂	遞延稅項－相關資產收回 <sup>4</sup>
國際會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
國際會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
國際會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>
國際會計準則第32號的修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>6</sup>
國際財務報告詮釋委員會第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間

<sup>2</sup> 適用於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間

<sup>3</sup> 適用於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間

<sup>4</sup> 適用於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間

<sup>5</sup> 適用於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間

<sup>6</sup> 適用於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間

### 3. 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1號的修訂其他全面收益項目的列報

國際會計準則第1號的修訂保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續的報表內呈列損益及其他全面收益的選擇權。然而，國際會計準則第1號的修訂規定須於其他全面收益部分作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益的項目；及(b)於滿足特定條件後可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配。國際會計準則第1號的修訂於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目的呈列將作出相應修改。

#### 國際財務報告準則第13號公平值計量

國際財務報告準則第13號建立一個對公平值計量及其披露的單一指引。該準則界定公平值，建立計量公平值的框架及規定公平值計量的披露。國際財務報告準則第13號的範圍廣闊，應用於其他國際財務報告準則（除特別情況下）需要或准許使用公平值計量及披露的金融工具及非金融工具項目。一般而言，國際財務報告準則第13號的披露要求比現行準則的要求為更全面。舉例來說，根據只於國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」下的金融工具現行的要求下三級公平值等級架構的定量及定性披露將擴大至國際財務報告準則第13號範圍內包括的所有資產及負債。

國際財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並容許提早採用。董事預期國際財務報告準則第13號將於本集團二零一三年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表中採用，而應用該新準則可能對綜合財務報表所呈報的金額造成影響，並導致於綜合財務報表中作出更全面披露。

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

### 4. 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 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。

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截至出售生效日期止(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。

附屬公司非控股股東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開始生效)。

#### 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，則本集團(i)在失去控制權當日，取消確認附屬公司的資產(包括任何商譽)及負債的賬面值，(ii)在失去控制權當日，取消確認任何非控股股東於先前附屬公司的賬面值(包括彼等應佔其他全面收益的任何部分)，及(iii)確認已收代價的公平值及保留權益的公平值之和，由此產生的任何差額於本集團應佔損益賬內確認為損益。倘附屬公司的若干資產乃按重估金額或公平值入賬，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(即如適用國際財務報告準則規定，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。

#### 4. 主要會計政策（續）

##### 業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併時轉讓的代價按公平價值計量，即本集團對被收購公司前擁有人所轉讓的資產、所產生的負債及本集團就換取被收購方的控制權所發行的股權於收購日期的公平價值總和。與收購事項有關的成本於產生時在損益中確認。於收購日，所收購的可識別資產及所承擔負債按其公平價值予以確認，惟有若干例外。

商譽指以所轉讓的代價、任何非控股股東於被收購方中所佔金額及收購方先前持有的被收購方股權的公平價值（如有）的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計算。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股股東於被收購方中所佔金額及收購方先前持有被收購方股權的公平價值（如有）的總和，則差額即時於損益賬內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股股東，可初步按公平值或非控股股東應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類別之非控股股東乃按其公平值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。

##### 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權益的實體。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 聯營公司權益 (續)

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。

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。

#### 持作出售的非流動資產

倘非流動資產及出售組別的賬面值主要通過銷售交易（而非透過持續使用）收回，則分類為持作出售。僅於出售機會相當高及非流動資產（或出售組別）可於現況下即時出售時，方被視為符合本條件。管理層必須承諾出售，預期應由分類日期起計一年內符合資格獲確認為已完成的出售。當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權的出售計劃時，不論本集團是否將於出售後保留前附屬公司的非控股權益，該附屬公司的所有資產及負債於符合上述分類為持作出售的條件時則分類為持作出售。

分類為持作出售的非流動資產（或出售組別）以先前賬面值及公平值減出售成本的較低者計量。

#### 4. 主要會計政策（續）

##### 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。

提供旅遊及其他相關服務的收入於提供服務時確認。

經營休閒中心及提供物業管理服務的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。

##### 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）於綜合財務狀況表內入賬。

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、供應及行政的在建物業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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 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及後期發展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用。

#### 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，除非該兩個部分明確均為經營租賃，在此情形下，則整個租賃分類為經營租賃。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。

#### 4. 主要會計政策（續）

##### 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。

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內累計為換算儲備。

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）、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股東，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的聯營公司），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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 政府補貼

政府補貼乃於有理由確定本集團將遵守補貼附帶的條件及收取補貼時予以確認。

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。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確認為開支。

#### 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。修訂歸屬期估計的初步影響（如有）在損益表確認，故累積開支反映經修訂估計，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。

#### 4. 主要會計政策（續）

##### 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。

遞延稅項負債乃按與投資附屬公司及聯營公司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。

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。

現時或遞延稅項於損益確認，惟當其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，則現時及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。倘因業務合併的初步會計方法而產生現時或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併的會計方法內。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 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。估計可使用年期及攤銷方法於各個報告期末審閱，並計及日後估計變動的影響。

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淨額與資產賬面值的差額計量，並於取消確認該資產期間在損益賬確認。

#### 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。

#### 有形及無形資產的減值

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。

#### 4. 主要會計政策 (續)

##### 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。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。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。

##### 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。

##### 貸款及應收款項

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）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 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。

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，減值虧損金額為按資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產的原實際利率折現現值的差額。

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。

可供銷售財務資產如被視為已減值，此前於其他全面收益確認的累計收益或虧損會於減值產生期間重新分類至損益。

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全面收益直接確認，並於可供出售投資重估儲備內累計。

#### 4. 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為金融負債或權益。

本集團的金融負債一般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及點數、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) 準確折現至首次確認時的賬面淨值的利率。

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

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策（續）

#### 金融工具（續）

##### 取消確認

只有當資產現金流的合約權利屆滿時，或將其金融資產或該等資產所有權的絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並未轉移亦未保留所有權的絕大部分風險及回報，並持續控制已轉移資產，則本集團持續就其涉及程度確認資產及確認相關負債款項。倘本集團仍保留已轉移金融資產的所有權的絕大部分風險及回報，本集團將繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項的有抵押借款。

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。

### 5. 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用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。於二零一一年十二月三十一日，存貨的賬面金額約為人民幣357,584,000元（二零一零年：人民幣388,046,000元）（扣除存貨撥備人民幣10,805,000元（二零一零年：人民幣24,211,000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。於二零一一年十二月三十一日，發展中及持作出售物業的賬面值約為人民幣3,319,575,000元（二零一零年：人民幣1,350,981,000元）。

## 5. 估計不明朗因素的主要來源 (續)

### 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。於二零一一年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的賬面值為人民幣435,898,000元（二零一零年：人民幣462,857,000元）（扣除呆賬撥備人民幣194,530,000元（二零一零年：人民幣69,090,000元））。

## 6. 分部資料及收入

### a. 分部資料

按照就資源分配及表現評估而向執行董事（為主要經營決策者「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（主要包括提供物業管理服務、經營溫泉休閒中心及提供旅遊相關服務）（「其他」）。

於二零一一年七月及於二零一一年九月，本集團收購兩家從事經營溫泉休閒中心及提供旅遊相關服務之附屬公司。由於附屬公司之規模尚小，在向主要經營決策者報告時，其與提供物業管理服務已併入為「其他」經營分部。

### 分部收入及業績

本集團按經營及可報告分部劃分的收入及業績分析如下：

#### 收入

#### 截至二零一一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
營業額							
對外銷售	1,637,113	532,417	46,928	25,017	2,241,475	—	2,241,475
分部間銷售	13,869	—	—	6,042	19,911	(19,911)	—
合計	1,650,982	532,417	46,928	31,059	2,261,386	(19,911)	2,241,475

#### 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
營業額							
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	1,801,092	374,197	203,605	4,029	2,382,923	(64,443)	2,318,480

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料及收入 (續)

#### a. 分部資料 (續)

##### 分部收入及業績 (續)

##### 業績

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
分部業績		
— 製造	232,235	170,400
— 物業發展	33,221	(28,883)
— 零售	(4,733)	(95,815)
— 其他	(19,389)	(2,416)
	<u>241,334</u>	<u>43,286</u>
未分類企業開支及收益	(12,429)	(10,700)
失去對附屬公司控制權的收益	72,250	—
	<u>301,155</u>	<u>32,586</u>

經營分部的會計政策與附註4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、董事薪金及匯兌收益)。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

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
製造	6,141,335	4,965,635
物業發展	4,994,527	2,845,364
零售	69,957	79,497
其他	234,138	59,186
	<u>11,439,957</u>	<u>7,949,682</u>
總分部資產		
未分類	6,867	6,803
撇銷(附註)	(4,460,834)	(2,299,690)
	<u>6,985,990</u>	<u>5,656,795</u>

## 6. 分部資料及收入(續)

## a. 分部資料(續)

## 分部資產及負債(續)

## 分部負債

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
製造	<b>3,204,822</b>	2,203,947
物業發展	<b>4,473,438</b>	2,390,492
零售	<b>87,580</b>	288,457
其他	<b>73,487</b>	12,608
總分部負債	<b>7,839,327</b>	4,895,504
未分類	<b>12,944</b>	13,299
撤銷(附註)	<b>(3,457,788)</b>	(1,571,798)
綜合負債	<b>4,394,483</b>	3,337,005

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。撤銷包含綜合賬目調整，主要包括撤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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料及收入 (續)

#### a. 分部資料 (續)

##### 其他分部資料

截至二零一一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	33,013	25,721	–	73,671	132,405
存貨撥備撥回淨額	4,631	–	8,775	–	13,406
折舊及攤銷	33,963	9,025	1,248	561	44,797
融資成本	78,331	–	–	–	78,331
衍生金融工具公平值變動的收益	839	–	–	–	839
貿易及其他應收款項減值虧損	6,126	8,658	(38)	2	14,748
貿易及其他應收款項 已確認減值虧損撥回	4,996	4,158	–	–	9,154
物業、廠房及設備已確認的 減值虧損撥回	6,781	–	–	–	6,781
出售資產應收款項的估算利息	5,862	–	–	–	5,862
所得稅開支	74,220	82,606	–	646	157,472
聯營公司權益	5,580	10,620	–	–	16,200
利息收入	4,012	19,872	15	96	23,995
可供出售投資的股息收入	5,163	–	–	–	5,163
出售物業、廠房及設備的收益	1,197	(84)	–	30	1,143
搬遷工廠的收益	361,052	–	–	–	361,052
預付租賃款項撥出	1,344	–	–	–	1,344
應佔聯營公司虧損	7,321	7,524	–	–	14,845

## 6. 分部資料及收入(續)

## a. 分部資料(續)

## 其他分部資料(續)

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
物業、廠房及設備的減值虧損	-	-	25,032	-	25,032
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
貿易及其他應收款項					
已確認減值虧損撥回	28,365	2,062	-	-	30,427
出售資產應收款項的估算利息	5,862	-	-	-	5,862
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
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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料及收入 (續)

#### a. 分部資料 (續)

##### 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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
美國	<b>348,027</b>	545,893	—	—
中國，包括香港	<b>1,777,608</b>	1,446,564	<b>1,183,964</b>	1,656,946
歐洲	<b>68,951</b>	244,434	—	—
澳洲	<b>46,889</b>	77,525	—	—
其他	—	4,064	—	—
	<b>2,241,475</b>	2,318,480	<b>1,183,964</b>	1,656,946

##### 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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
客戶A <sup>1</sup>	<b>422,704</b>	355,917
客戶B <sup>1</sup>	<b>247,940</b>	162,001

<sup>1</sup> 來自製造的收入

於二零一一年十二月三十一日，客戶A及客戶B的貿易應收款項分別為人民幣259,634,000元（二零一零年：人民幣56,344,000元）及零（二零一零年：人民幣133,197,000元）。

## 6. 分部資料及收入（續）

## b. 收入

收入指年內已收及應收第三方款項淨額總額。本集團年內收入分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銷售貨品		
製造		
軟體傢俱	527,342	758,401
傢俱皮革	272,813	264,127
汽車皮革	836,958	714,621
住宅物業	532,417	374,197
軟體傢俱零售	46,928	203,605
	<b>2,216,458</b>	2,314,951
提供服務		
其他（包括提供物業管理服務、旅遊相關服務及 溫泉休閒中心收入）	25,017	3,529
合計	<b>2,241,475</b>	2,318,480

## 7. 其他收入

其他收入詳情如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
政府補貼		
出口銷售補貼	452	328
業務發展獎勵	5,520	1,332
其他補貼	6,191	7,579
	<b>12,163</b>	9,239
銷售生產廢料的收入	2,957	7,414
利息收入	23,995	18,136
已上市可供出售投資的股息收入	5,163	3,098
租金收入	6,438	12,161
出售資產應收款項的估算利息	5,862	5,862
其他	10,519	9,921
	<b>67,097</b>	65,831

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 8. 其他收益及虧損

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易及其他應收款項已確認減值虧損撥回	9,154	30,427
出售聯營公司權益的收益	–	17,898
出售待發展物業的收益	–	15,418
衍生金融工具公平值變動的收益	839	4,971
出售物業、廠房及設備的收益	1,143	3,872
匯兌虧損淨額	(10,828)	(14,783)
貿易及其他應收款項已確認減值虧損	(14,748)	(7,454)
物業、廠房及設備已確認(減值虧損)撥回	6,781	(25,032)
	<b>(7,659)</b>	25,317

### 9. 融資成本

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
利息：		
須於五年內全部償還的銀行借貸	87,255	73,717
須於五年內全部償還的其他借貸	–	20
不須於五年內全部償還的其他借貸	48	198
借貸成本總額	87,303	73,935
減：發展中物業已資本化的款項(附註24)	(8,972)	(13,128)
	<b>78,331</b>	60,807

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 10. 除稅前溢利

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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）	429	739
待發展物業攤銷（計入其他開支）	1,092	8,472
物業、廠房及設備折舊	43,276	46,767
折舊及攤銷總額	44,797	55,978
預付租賃款項撥出	1,344	1,426
核數師酬金	7,463	6,530
確認為開支的存貨成本 （包括存貨撥備撥回淨額人民幣13,406,000元 （二零一零年：人民幣27,103,000元））	1,540,612	1,560,763
確認為銷售成本的物業成本	331,991	330,772
土地及樓宇的經營租賃租金	26,178	67,641
僱員福利開支總額	149,068	187,654

### 11. 董事及僱員薪酬

已付或應付董事酬金如下：

二零一一年

	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 （附註i）	顧鳴超 人民幣千元 （附註i）	孫曉籟 人民幣千元 （附註ii）	周玲強 人民幣千元 （附註ii）	合計 人民幣千元
袍金	-	-	-	149	63	63	86	86	447
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	-	-	-	180	-	-	-	-	180
酬金合計	342	240	240	329	63	63	86	86	1,449

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 11. 董事及僱員薪酬（續）

二零一零年

	朱先生 人民幣千元	周小松 人民幣千元	張明發 人民幣千元	李青原 人民幣千元	周凡 人民幣千元	顧鳴超 人民幣千元	孫曉鎬 人民幣千元	周玲強 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

附註：

- (i) 於二零一一年六月一日，周凡先生及顧鳴超先生辭任本公司董事。
- (ii) 於二零一一年六月一日，孫曉鎬先生及周玲強先生獲委任為本公司董事。

本集團五名最高薪人士中，三名（二零一零年：兩名）為本公司董事，其酬金已計入上文披露數額內。餘下兩名（二零一零年：三名）人士的酬金如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	946	2,543
退休金計劃供款	12	2
	<b>958</b>	<b>2,545</b>

該等人士的酬金介乎以下範圍：

	二零一一年	二零一零年
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	-	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（二零一零年：無）。

## 12. 所得稅開支

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
中國企業所得稅		
一年內	22,343	39,426
— 過往年度所得稅撥備不足	8,389	2,050
	<b>30,732</b>	41,476
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	51,012	6,265
遞延稅項(附註21)	75,728	(1,057)
	<b>157,472</b>	46,684

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，稅務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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 12. 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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>458,627</b>	79,270
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>114,657</b>	19,818
應佔聯營公司／共同控制實體業績的稅務影響	<b>3,711</b>	1,170
不可扣稅開支的稅務影響	<b>24,107</b>	25,845
非課稅收入的稅務影響	<b>(25,527)</b>	(9,352)
未確認的可扣稅臨時差異的稅務影響	<b>28,514</b>	10,340
過往未確認的可扣稅臨時差異的利用	<b>(7,658)</b>	(29,795)
中國土地增值稅	<b>51,012</b>	6,265
中國土地增值稅的稅務影響	<b>(12,753)</b>	(1,566)
未確認的稅務虧損的稅務影響	<b>4,841</b>	36,370
過往未確認的稅務虧損的利用	<b>(9,633)</b>	(3,745)
稅務豁免的稅務影響	<b>(22,188)</b>	(10,716)
過往年度撥備不足	<b>8,389</b>	2,050
年內稅項	<b>157,472</b>	46,684

**13. 股息**

款額約人民幣28,565,000元（相當於約34,869,000港元）的二零一一年中期股息（每股普通股人民幣2.46分（相當於約3.00港仙）（二零一零年：無））已於年內派付。

**14. 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**

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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>300,491</b>	35,378

**股份數目**

	二零一一年	二零一零年
用作計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>1,161,972,300</b>	1,159,347,478
具攤薄潛力普通股的影響－購股權	<b>796,543</b>	15,468,032
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>1,162,768,843</b>	1,174,815,510

計算每股攤薄盈利並無假設行使本公司若干購股權，乃因該等購股權的行使價較二零一一年股份的平均市價為高。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 15. 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>						
於二零一零年一月一日	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	478,965	262,341	38,999	35,260	43,644	859,209
增加	609	2,915	9,955	2,889	40,392	56,760
收購附屬公司／業務時購入 (附註36)	49,497	-	5	539	15,440	65,481
出售	(126,491)	(10,665)	(3,446)	(7,909)	-	(148,511)
轉至發展中物業	-	-	-	-	(26,933)	(26,933)
失去附屬公司控制權(附註37)	(20,069)	(13,323)	-	(1,822)	-	(35,214)
轉撥	9,177	-	-	-	(9,177)	-
重新分類持作出售資產(附註29)	(43,516)	-	-	-	-	(43,516)
於二零一一年十二月三十一日	<b>348,172</b>	<b>241,268</b>	<b>45,513</b>	<b>28,957</b>	<b>63,366</b>	<b>727,276</b>
<b>折舊及減值</b>						
於二零一零年一月一日	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	156,969	180,773	23,744	30,422	-	391,908
年內撥備	23,330	13,441	5,117	1,388	-	43,276
出售時撇銷	(39,763)	(8,755)	(3,111)	(6,837)	-	(58,466)
撥回確認減值虧損	-	(6,781)	-	-	-	(6,781)
失去附屬公司控制權(附註37)	(20,069)	(13,323)	-	(1,822)	-	(35,214)
重新分類持作出售資產(附註29)	(15,672)	-	-	-	-	(15,672)
於二零一一年十二月三十一日	<b>104,795</b>	<b>165,355</b>	<b>25,750</b>	<b>23,151</b>	<b>-</b>	<b>319,051</b>
<b>賬面值</b>						
於二零一一年十二月三十一日	<b>243,377</b>	<b>75,913</b>	<b>19,763</b>	<b>5,806</b>	<b>63,366</b>	<b>408,225</b>
於二零一零年十二月三十一日	321,996	81,568	15,255	4,838	43,644	467,301

## 15. 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

在截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績公佈日期前，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，本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度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。

於二零一一年十二月三十一日，賬面值為人民幣34,081,000元（二零一零年：人民幣36,318,000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。

## 16. 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。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
僅供申報的分析：		
非流動資產	33,951	58,681
流動資產	806	1,327
	<b>34,757</b>	<b>60,008</b>
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
無土地使用權證	9,972	12,420
有土地使用權證	24,785	47,588
	<b>34,757</b>	<b>60,008</b>

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 17. 待發展物業

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>成本</b>		
於一月一日	614,973	532,044
增加	9,681	362,298
轉至發展中物業	(440,992)	(279,369)
於十二月三十一日	183,662	614,973
<b>累計攤銷</b>		
於一月一日	14,035	12,264
年內撥備	1,092	8,472
轉至發展中物業	(7,272)	(6,701)
於十二月三十一日	7,855	14,035
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	175,807	600,938

待發展物業乃位於中國及持有中期土地使用權。

## 18. 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>			
於二零一零年一月一日	2,330	3,602	5,932
增加	—	248	248
於二零一零年十二月三十一日	2,330	3,850	6,180
增加	—	483	483
失去附屬公司控制權 (附註37)	(2,330)	—	(2,330)
於二零一一年十二月三十一日	—	<b>4,333</b>	<b>4,333</b>
<b>累計攤銷</b>			
於二零一零年一月一日	—	2,463	2,463
年內撥備	—	739	739
於二零一零年十二月三十一日	—	3,202	3,202
年內撥備	—	429	429
於二零一一年十二月三十一日	—	<b>3,631</b>	<b>3,631</b>
<b>賬面值</b>			
於二零一一年十二月三十一日	—	<b>702</b>	<b>702</b>
於二零一零年十二月三十一日	2,330	648	2,978

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 19. 聯營公司權益

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非上市聯營公司投資成本	39,962	43,954
應佔收購後虧損	(23,762)	(8,917)
	<b>16,200</b>	35,037

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，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
			二零一一年 %	二零一零年 %	
浙江獵馬傢俬有限公司 (「獵馬傢俬」)	中國	7,000,000美元	45.5	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	30	30	買賣廚房器具
德清升德皮革有限公司 (附註)	中國	13,000,000美元	-	30	研究及開發皮革

附註：於該聯營公司的權益已於截至二零一一年十二月三十一日止年度按賬面值585,000美元（相當於人民幣3,992,000元）出售予獨立第三方，並無產生任何出售收益或虧損。

## 19. 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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
總資產	255,977	321,862
總負債	(205,820)	(202,133)
資產淨值	50,157	119,729
本集團應佔聯營公司資產淨值	16,200	35,037
收入	89,765	69,554
年內虧損	(40,938)	(12,180)
本集團年內應佔聯營公司虧損	(14,845)	(4,880)

## 20. 可供出售投資

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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 (二零一零年：3.69%)	370,486	432,510
— 於成都隆騰鞋城投資開發有限公司 (「成都隆騰」) 之 7.53% 股權 (二零一零年：15.06%)	10,000	20,000
非上市債務證券	310	310
	380,796	452,820

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。於二零一一年十二月三十一日及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企業評估及諮詢有限公司 (仲量聯行) 所作出的估值釐定，仲量聯行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折減不可銷售部分的基準計算。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

截至二零一一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：

	二零一一年	二零一零年
現價	人民幣 <b>22.63</b> 元	人民幣54.9元
無風險利率	<b>2.81%</b>	3.39%
波幅	<b>44.60%</b>	43.86%
股息率	<b>1.21%</b>	0.62%
每股公平值	人民幣 <b>17.94</b> 元	人民幣20.94元

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。於二零一一年十二月三十一日，本集團持有成都隆騰7.53%（二零一零年：15.06%）的權益。成都隆騰的投資公平值乃基於以實際利率折現估計未來所得款項及與代價之款額相若。

### 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（負債）資產及其變動載列如下：

	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	土地 增值稅撥備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	(29,114)	5,878	(24,159)	–	(47,395)
扣除自其他全面收益	–	–	(73,228)	–	(73,228)
計入（扣除自）損益	–	4,040	(2,983)	–	1,057
於二零一零年十二月三十一日	(29,114)	9,918	(100,370)	–	(119,566)
扣除自其他全面收益	–	–	15,506	–	15,506
（扣除自）計入損益	(90,880)	9,310	1,492	4,350	(75,728)
於二零一一年十二月三十一日	<b>(119,994)</b>	<b>19,228</b>	<b>(83,372)</b>	<b>4,350</b>	<b>(179,788)</b>

## 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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
遞延稅項資產	25,080	11,610
遞延稅項負債	(204,868)	(131,176)
	<b>(179,788)</b>	<b>(119,566)</b>

於報告期末就其他可扣稅臨時差異的詳情載列如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業、廠房及設備的減值	23,992	59,385
呆壞賬撥備	200,636	69,090
存貨撥備	10,805	24,211
	<b>235,433</b>	<b>152,686</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61,075,000元（二零一零年：人民幣17,660,000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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有約人民幣268,642,000元（二零一零年：人民幣517,109,000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（二零一零年：零）確認任何遞延稅項資產。稅務虧損約人民幣79,221,000元（二零一零年：人民幣117,991,000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

截至二零一一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。於二零一零年，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。於二零一一年十二月三十一日，本集團已向海南合甲預付款項約人民幣279,430,000元用於土地收購，而海南合甲已向當地政府支付約人民幣370,000,000元作為土地收購的按金。該等預付款項將於完成收購海南合甲後計入所購土地的初始賬面值。

按金及預付款項為無抵押、按中國人民銀行基準貸款利率計息。

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，收購土地及附屬公司尚未完成，預計於二零一三年完成。

### 23. 存貨

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
原材料	86,012	126,990
在製品	170,894	174,370
製成品	100,678	86,686
總額，扣除存貨撥備	357,584	388,046

於截至二零一一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13,406,000元（二零一零年：人民幣27,103,000元）（包括存貨撥備的撥回人民幣18,029,000元（二零一零年：人民幣40,744,000元）及存貨撥備人民幣4,623,000元（二零一零年：人民幣13,641,000元））已確認並於損益內入賬。

## 24. 發展中及持作出售物業

	人民幣千元
於二零一零年一月一日	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	1,350,981
轉自待發展物業	433,720
轉自在建工程	26,933
發展開支增加	1,839,932
出售持作出售的完工物業	(331,991)
於二零一一年十二月三十一日	<b>3,319,575</b>

賬面值呈列為：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
發展中物業	<b>2,906,761</b>	1,257,388
持作出售的完工物業	<b>412,814</b>	93,593
	<b>3,319,575</b>	1,350,981

年內，發展中物業已資本化的利息為人民幣25,949,000元（二零一零年：人民幣21,238,000元）。發展中物業人民幣2,106,939,000元（二零一零年：人民幣810,981,000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

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應收款項（附註e）	<b>530,270</b>	502,257
減：呆壞賬撥備	<b>(120,943)</b>	(49,474)
	<b>409,327</b>	452,783
票據應收款項	<b>29,527</b>	8,697
收購土地使用權的已付按金（附註a）	<b>70,264</b>	46,014
購買存貨的預付款項（附註b）	<b>29,894</b>	56,844
按金及預付款項	<b>45,554</b>	13,039
預付非所得稅	<b>81,448</b>	40,995
預付土地增值稅（「土地增值稅」）	<b>28,256</b>	11,404
預付土地拆卸費用（附註c）	<b>50,000</b>	-
應收利息（附註d）	<b>39,776</b>	16,194
其他應收款項（附註e）	<b>100,158</b>	29,690
減：其他應收款項呆壞賬撥備	<b>(73,587)</b>	(19,616)
	<b>810,617</b>	656,044

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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供出售物業發展支付部分按金。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，且董事認為，倘本集團並未收到存貨則可予償還。
- (c) 本集團建議收購若干土地，並已向當地政府預付拆除地上建築的款項。倘本集團並無進行收購，按金可予退還。
- (d) 該款項乃海南合甲收購一家附屬公司的按金及收購土地的預付款項的應收利息。有關按金及預付款項的詳情載於附註22。
- (e) 於二零一一年十二月三十一日，貿易應收款項及其他應收款項包括應收Sofas UK（於本年度失去其控制權）款項分別為人民幣71,817,000元及人民幣55,997,000元。於本年度，呆賬撥備乃於應收款項悉數撥備。有關失去一間附屬公司控制權的詳情載於附註37。

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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
賬齡：		
60天以內	287,871	280,275
61天至90天	92,781	28,076
91天至180天	42,772	50,550
181天至365天	12,884	77,194
1年以上	2,546	25,385
	<b>438,854</b>	<b>461,480</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46(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。69%（二零一零年：72%）的債務並無逾期亦無減值。該等客戶主要在中國從事製造汽車及皮革，具備良好的還款記錄。

## 25. 貿易、票據及其他應收款項（續）

本集團的貿易應收款項結餘包括於報告期末已逾期償還但未減值的賬面總值人民幣134,524,000元（二零一零年：人民幣130,379,000元）的應收賬款。

已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
賬齡：		
61天至90天	92,101	2,551
91天至180天	27,093	25,251
181天至365天	12,784	77,194
1年以上	2,546	25,383
	<b>134,524</b>	130,379

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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年初結餘	69,090	92,063
年內的撇銷	(1,862)	—
就Sofas UK作出的撥備	127,814	—
在損益確認的減值虧損	14,748	7,454
過往年度已確認減值虧損撥回	(9,154)	(30,427)
轉撥至持作出售資產	(6,106)	—
年終結餘	<b>194,530</b>	69,090

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 26. 出售資產的應收款項／搬遷工廠的收益

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若干土地使用權歸還中國政府（「二零零九年拆卸」）。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。於去年已收取代價人民幣242,990,000元，餘額人民幣260,508,000元已於二零一一年收取。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團拆卸廠房並將若干土地使用權歸還中國政府（「二零一一年拆卸」）。出售代價為人民幣463,418,000元。於本年度已收取代價人民幣190,000,000元。該應收款項餘下結餘約人民幣270,948,000元，於初始確認時的公平值按實際年利率3.75%計息。董事認為餘下結餘將於二零一二年償付。

	二零一一年 拆卸 人民幣千元	二零零九年 拆卸 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一零年一月一日結餘	-	486,774	486,774
估算利息(附註7)	-	5,862	5,862
年內償付	-	(237,990)	(237,990)
於二零一零年十二月三十一日結餘	-	254,646	254,646
應收款項增加	<b>273,418</b>	-	273,418
初始確認的公平值確認 (計入搬遷廠房的收益)	<b>(2,470)</b>	-	(2,470)
估算利息(附註7)	-	5,862	5,862
年內償付	-	(260,508)	(260,508)
於二零一一年十二月三十一日結餘	<b>270,948</b>	-	270,948

搬遷收益人民幣361,052,000元（包括搬遷成本人民幣1,414,000元）已於年內確認。

已出售資產之分析乃載列如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備－樓宇	86,728
預付租賃款項	11,754
	<u>98,482</u>

## 27. 衍生金融工具

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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)	497	2,751

外幣遠期合約的主要條款如下：

於二零一一年十二月三十一日

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三十日至 二零一二年八月七日	按人民幣6.2870元至 6.3457元沽售美元

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

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合資格專業估值師仲量聯行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／物業發展業務的受限制銀行存款／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2.6%至3.1% (二零一零年：1.71%至2.25%) 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) 物業發展業務的受限制銀行存款

該款項為於預售物業時從客戶收取之存款及僅用於償還建築成本。

存款按年浮動利率0.36%計息(二零一零年：零)。

## (c) 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%(二零一零年：0.36%)計息及短期內到期)及庫存現金。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 29. 持作出售資產／負債

於二零一一年十二月，本集團與獨立第三方訂立協議，出售上海禾美傢俱有限公司（「禾美」，一家附屬公司）100%的權益，總代價約為人民幣41,000,000元。該附屬公司應佔資產及負債（預期將在十二個月內出售）已被分類為持作出售的出售組別，並於財務狀況表單獨呈列。該附屬公司計入製造分部作分部呈報用途（見附註6）。出售所得款項淨額超出有關資產及負債的賬面淨值，因此，並未確認任何減值虧損。董事認為，交易已於本年報發行之前完成。

該附屬公司分類為持作出售的主要資產及負債類別如下：

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行結餘及現金	359
其他應收款項	49
建築	27,844
預付租賃款項	12,592
	<hr/>
分類為持作出售的總資產	40,844
	<hr/>
貿易及其他應付款項	1,690
	<hr/>
分類為持作出售的總負債	1,690
	<hr/>

### 30. 貿易、票據及其他應付款項

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應付款項	810,492	578,499
票據應付款項	146,000	80,000
其他應付款項	88,925	77,036
出售附屬公司權益的已收按金	35,000	25,000
董事之墊款（附註46(b)）	9,681	10,178
關連公司之墊款（附註46(b)）	3,432	53,432
應計款項	92,060	81,862
	<hr/>	
	1,185,590	906,007
	<hr/>	

## 30. 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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
60天以內	<b>703,086</b>	552,931
61天至90天	<b>106,731</b>	31,818
91天至180天	<b>110,934</b>	6,757
181天至365天	<b>7,342</b>	61,616
1至2年	<b>19,220</b>	1,231
2年以上	<b>9,179</b>	4,146
	<b>956,492</b>	658,499

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46(b)。

於二零一零年及二零一一年期間，本集團就出售海南博鰲卡森置業有限公司（「海南博鰲」，一間全資附屬公司）2%股權及禾美100%權益自獨立第三方收取按金分別為人民幣25,000,000元及人民幣10,000,000元。出售海南博鰲及禾美的代價分別為約人民幣43,910,000元及人民幣41,000,000元。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，兩項交易均未完成。

於二零零三年，當地政府就若干發展中地區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。本集團從政府收取的款項用作於興建該等設施，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元的餘款尚未用於建築工程，該款項已計入其他應付款項。年內，從地方政府所收取的款項已全數動用。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 31. 銀行及其他借貸

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銀行借貸	1,424,376	1,479,402
其他借貸	6,513	7,459
合計	1,430,889	1,486,861
分析為：		
有抵押	1,068,172	753,222
無抵押	362,717	733,639
	1,430,889	1,486,861
以美元（外幣）計算	14,105	81,499
以人民幣計算	1,416,784	1,405,362
	1,430,889	1,486,861
須於償還的賬面值*：		
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	1,424,376	1,379,402
兩年以上但不超過五年	-	100,000
五年以上	6,513	7,459
	1,430,889	1,486,861
減：須於一年內償還列入流動負債的款項	(1,424,376)	(1,379,402)
須於一年後償還的款項	6,513	107,459

\* 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1.72%至8.21%（二零一零年：2.28%至8.21%）計息。

其他借貸指獨立第三方提供的貸款，按固定年利率3%（二零一零年：3%）計息。款項應於二零一八年悉數償還。

人民幣370,000,000元（二零一零年：人民幣40,000,000元）的借貸乃於無抵押銀行借貸入賬。該筆借貸由朱先生及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75,000,000元（二零一零年：人民幣300,000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41。

## 32. 其他流動負債／其他長期負債

去年其他流動及長期負債指Sofas UK經營的英國零售商店之免租期及房東之繳款。

## 33. 股本

	每股0.00015美元的 普通股數目		千美元
本公司法定股本：			
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日			
及二零一一年十二月三十一日		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			
於二零一零年一月一日	1,163,956,985	174,593	1,404
行使購股權	5,000,000	750	5
購回股份(附註)	(12,234,000)	(1,835)	(14)
於二零一零年十二月三十一日	1,156,722,985	173,508	1,395
行使購股權	5,600,000	840	5
於二零一一年十二月三十一日	<b>1,162,322,985</b>	<b>174,348</b>	<b>1,400</b>

附註：

本公司於過往年度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

上述股份於購回年內購回後註銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 34. 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。

於二零一一年十二月三十一日，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26,800,000股（二零一零年：33,900,000股），佔本公司於該日已發行股份之2.31%（二零一零年：2.93%）。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）。

### 34. 購股權（續）

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。

於截至二零一一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180,000元（二零一零年：人民幣1,967,000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二零一零年及二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 34. 購股權 (續)

行使價 港元	授出日期	歸屬期間	行使期	於	於	於	於	於	於	
				二零一零年 一月一日 尚未行使	二零一零年 十二月三十一日 止年度行使	二零一零年 十二月三十一日 止年度失效	二零一零年 十二月三十一日及 二零一一年一月一日 尚未行使	二零一一年 十二月三十一日 止年度行使	二零一一年 十二月三十一日 止年度失效	二零一一年 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	9,900,000	-	(400,000)	9,500,000	-	(250,000)	9,250,000
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	9,900,000	-	(400,000)	9,500,000	-	(250,000)	9,250,000
				19,800,000	-	(800,000)	19,000,000	-	(500,000)	18,500,000
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	3,950,000	-	-	3,950,000	(300,000)	-	3,650,000
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	3,950,000	-	-	3,950,000	(300,000)	-	3,650,000
				7,900,000	-	-	7,900,000	(600,000)	-	7,300,000
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)	-	-	-	-	-
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	(5,000,000)	-	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	-	(500,000)	500,000
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	-	(500,000)	500,000
				2,000,000	-	-	2,000,000	-	(1,000,000)	1,000,000
合計				39,700,000	(5,000,000)	(800,000)	33,900,000	(5,600,000)	(1,500,000)	26,800,000
可於報告期末行使				23,750,000			27,900,000			26,800,000
加權平均行使價 (港元)				1.64	0.53	2.38	1.78	0.60	1.86	2.02

### 34. 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，於行使日期二零一一年一月四日及二零一一年六月二十八日之股份收市價分別為1.59港元及1.30港元(二零一零年：2.49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								
				二零一零年			二零一一年			二零一一年		
				於 二零一零年 一月一日	於截至 二零一零年 十二月 三十一日	於截至 二零一零年 十二月 三十一日	於截至 二零一零年 十二月 三十一日	於 二零一一年 一月一日	於截至 二零一一年 十二月 三十一日	於截至 二零一一年 十二月 三十一日	於截至 二零一一年 十二月 三十一日	於 二零一一年 十二月 三十一日
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	2,700,000	-	-	-	2,700,000	-	-	(200,000)	2,500,000
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	二零零八年一月一日至 二零一六年三月八日	2,700,000	-	-	-	2,700,000	-	-	(200,000)	2,500,000
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	1,050,000	-	-	-	1,050,000	-	(300,000)	-	750,000
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	1,050,000	-	-	-	1,050,000	-	(300,000)	-	750,000
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 二零一九年十月十一日	1,000,000	-	-	-	1,000,000	-	-	(500,000)	500,000
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 二零一九年十月十一日	1,000,000	-	-	-	1,000,000	-	-	(500,000)	500,000

上表已計入於截至二零一一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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 35. 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。

### 36. 收購附屬公司／業務

以下收購已使用購買法入賬。

於二零一一年七月十九日，本集團向獨立第三方收購杭州走天下國際旅行社有限公司（「走天下」）的60.08%權益，代價為人民幣3,360,000元。走天下於中國從事旅行團、旅遊及其他相關服務業務。

於二零一一年九月二十六日，本集團向獨立第三方收購建德市新安江溫泉度假村有限公司（「建德溫泉」）的全部權益，代價為人民幣34,970,000元（包括收購相關成本人民幣302,000元）。建德溫泉於中國建德市從事溫泉休閒中心業務。

收購走天下及建德溫泉旨在實現本集團業務多元化。

**36. 收購附屬公司／業務（續）**

在各收購日期所確認的資產及負債的公平值：

	走天下 人民幣千元	建德溫泉 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業、廠房及設備	17	65,464	65,481
存貨	–	332	332
貿易及其他應收款項	10,122	52	10,174
銀行結餘及現金	592	750	1,342
貿易及其他應付款項	(5,092)	(2,230)	(7,322)
短期銀行借貸	–	(29,700)	(29,700)
資產淨值	5,639	34,668	40,307
非控股股東	(2,279)	–	(2,279)
代價（不包括收購相關成本）	3,360	34,668	38,028
收購產生的現金流出淨額：			
現金支付的代價	3,360	34,668	38,028
減：收購的銀行結餘及現金	(592)	(750)	(1,342)
	2,768	33,918	36,686

於收購走天下及建德溫泉日期，貿易及其他應收款項的公平值分別人民幣10,122,000元及人民幣52,000元，均與合約總金額相同。於收購日期，該兩家公司之合約現金流量之最佳估計預期不能收回之金額均為零。

收購相關成本人民幣302,000元已在當前年度作為開支於綜合全面收益表的「其他開支」一行確認。

**非控股股東**

於收購日期確認的走天下非控股股東乃參照非控股股東在走天下資產淨值的權益比例計量，約為人民幣2,279,000元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 36. 收購附屬公司／業務（續）

#### 收購走天下及建德溫泉的影響

走天下及建德溫泉於收購日期至二零一一年十二月三十一日期間分別向本集團營業額貢獻人民幣20,708,000元及人民幣505,000元及產生溢利人民幣204,000元及虧損人民幣1,020,000元。

若收購於二零一一年一月一日完成，則年內的集團收入總額將約為人民幣2,259,466,000元，而年內溢利則約為人民幣299,827,000元。備考資料僅供參考，並非倘若收購於二零一一年一月一日完成情況下本集團實際可達致的收入及經營業績的必然呈現，亦非對未來業績的預測。

於釐定本集團的「備考」收入及溢利（倘若已於本年度年初收購走天下及建德溫泉）時，董事已根據就業務合併進行初始會計處理時產生的公平值（而非於收購前財務報表確認的賬面值）計算所收購物業、廠房及設備的折舊。

### 37. 失去附屬公司控制權

根據日期為二零一一年三月二十九日的董事會決議案，有關全資附屬公司Sofas UK（在英國經營傢俱零售業務）之財產管理之決議案已獲正式通過。因此，本集團已向英國高等法院（布里斯托爾地區登記處）呈遞必要文件，而財產管理人已獲委任。財產管理由二零一一年三月三十日生效，於該日，Sofas UK的控制權已失去。經向法律顧問諮詢法律意見，本公司董事認為，自財產管理生效起本集團已失去對Sofas UK的控制權。截至董事會授權刊發本年度財務報表日，財產管理尚未完成。

本集團失去控制權之日Sofas UK的資產及負債分析如下：

	人民幣千元
銀行結餘及現金	11,686
存貨	32,149
貿易及其他應收款項	14,837
其他長期負債	(43,455)
貿易及其他應付款項（附註）	(219,142)
品牌賬面值（計入本集團無形資產）	2,330
	<hr/>
負債淨額	(201,595)
加：本集團就應收Sofas UK貿易及其他應收款項所作撥備	127,814
因失去附屬公司控制權而將附屬公司負債淨額	
由權益重新分類至損益的累計匯兌差額	1,531
	<hr/>
失去Sofas UK控制權的收益	(72,250)

失去附屬公司控制權產生的現金流出淨額為人民幣11,686,000元，乃於綜合現金流量表披露為投資活動。

附註：該金額包括欠付本集團的結餘約人民幣127,814,000元，該款額已於失去控制權之前於本集團內悉數對銷。本集團已將應收Sofas UK的款額全數減值。

## 38. 財務風險管理目標及政策

## (a) 金融工具類別

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項（包括現金及現金等值項目）	<b>1,390,906</b>	1,625,804
可供出售投資	<b>380,796</b>	452,820
持作交易的金融資產		
— 衍生金融工具	<b>497</b>	2,751
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>2,489,452</b>	2,286,006

## (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。

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31）。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 38. 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）

##### 利率風險（續）

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。

以下敏感度分析乃根據衍生及非衍生工具所承擔的利率風險釐定。編製有關分析時，已假設於報告期末發行在外的金融工具於整個年度仍然發行在外。在內部向主要管理人員呈報利率風險時，採用上升或下降50個基點（二零一零年：50個基點），代表管理層對利率可能合理變動的評估。

若利率上升／下降50個基點（二零一零年：50個基點）而所有其他變量保持不變，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的稅後溢利將增加／減少人民幣3,268,000元（二零一零年：增加／減少人民幣4,640,00元），主要歸因於本集團就收購附屬公司的已付按金、收購待發展土地的預付款項、銀行結餘及受限制銀行結餘所承擔的利率風險。

##### 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。

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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
美元	37,762	255,170	25,400	58,237
港元	320	1,456	-	-

### 38. 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

本集團主要面對美元貨幣風險。

5% (二零一零年：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。

於二零一一年十二月三十一日，如實體之功能貨幣兌美元升值5%，年內溢利將減少人民幣464,000元 (二零一零年：人民幣7,400,000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

本集團因主要透過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。

##### 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。

倘上市股本工具之價格增長／降低5%，本集團之可供出售投資重估儲備將增加／減少人民幣13,893,000元 (二零一零年：人民幣21,625,000元)，此乃由於可供出售投資之公平值變動。

衍生金融工具面臨其他價格風險。由於本公司董事認為風險不大，故並未呈列敏感度分析。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 38. 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）

##### 信貸風險

於二零一一年十二月三十一日，因對手方未能履行責任及本集團所提供之財務擔保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，及有關由本集團財務擔保之或然負債之款項，詳情披露於附註44。

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。

提供予客戶按揭貸款財務擔保之信用風險較為有限，乃由於倘客戶無法償還按揭貸款，則可在市場上轉售相關物業。

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6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。於二零一一年十二月三十一日，本集團有未動用的短期銀行信貸約人民幣506,595,000元（二零一零年：人民幣307,264,000元）作為流動資金管理來源。

## 38. 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 %						於 二零一一年 十二月 三十一日 未折現 現金流量 總額	於 二零一一年 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>二零一一年</b>								
非衍生金融負債								
貿易、票據及其他應付款項	-	1,058,563	-	-	-	-	1,058,563	1,058,563
銀行及其他借貸	6.31	438,638	60,355	1,015,261	195	6,924	1,521,373	1,430,889
合計		1,497,201	60,355	1,015,261	195	6,924	2,579,936	2,489,452
<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
合計		930,264	317,432	1,001,233	5,491	112,950	2,367,370	2,286,006

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 38. 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原始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。

## 38. 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1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	於第3級之 股本證券 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	20,000	2,751	432,510	455,261
損益總額：				
— 交收之公平值收益	—	342	—	342
— 計入未實現公平值變動	—	497	—	497
— 計入其他全面收益	—	—	(62,024)	(62,024)
已交收	(10,000)	(3,093)	—	(13,093)
於二零一一年十二月三十一日	10,000	497	370,486	380,983
於二零一零年一月一日	—	(537)	139,603	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	20,000	2,751	432,510	455,261

於本年度第1級、第2級與第3級之間並無轉換。

股本證券於截至二零一零年十二月三十一日止年度轉撥至第3級。於報告期末持有截至二零一零年十二月三十一日止年度之未上市股本證券有關之收益人民幣292,907,000元，乃列於其他全面收益。變動詳情載於附註20。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 39. 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31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30及46(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。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。

### 40. 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市政府退休計劃供款。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5,871,000元（二零一零年：人民幣5,583,000元）乃本集團於本會計期間已付及應付予上述計劃的供款。於二零一一年十二月三十一日，約人民幣135,000元（二零一零年：人民幣441,000元）供款尚未於報告期間繳入上述計劃內。

### 41. 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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
樓宇	133,351	224,147
預付租賃款項	26,016	38,626
已抵押銀行存款	185,180	128,344
發展中及持作出售物業	553,615	207,348
	<b>898,162</b>	<b>598,465</b>

## 42. 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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	12,174	56,616
第二年至第五年（包括首尾兩年）	30,996	208,140
五年以上	23,283	184,194
	<b>66,453</b>	<b>448,950</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，此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。

經營租約承擔的大幅減少乃由於失去對附屬公司Sofas UK的控制權所致。

## 43. 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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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	43,176	6,996
— 發展中物業	696,727	576,178
— 代表政府在中國興建若干基建項目及 公共設施	—	12,253
	<b>739,903</b>	<b>595,427</b>

## 44. 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，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150,059,000元（二零一零年：人民幣138,683,000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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 45. 本公司財務狀況資料

(a) 本公司於二零一一年十二月三十一日之財務狀況資料如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>資產</b>		
於附屬公司之長期股權投資	589,958	590,029
其他應收款項	265	317
應收附屬公司款項	332,328	384,668
銀行結餘及現金	4,841	3,360
	<b>927,392</b>	978,374
<b>負債</b>		
其他應付款項	38,105	40,797
	<b>38,105</b>	40,797
<b>資產淨值</b>	<b>889,287</b>	937,577
<b>股本及儲備</b>		
股本	1,400	1,395
儲備 (附註45(b))	887,887	936,182
<b>權益總額</b>	<b>889,287</b>	937,577

## 45. 本公司財務狀況資料(續)

## (b) 本公司儲備

	本公司				
	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	1,330,256	168,659	18,949	(543,782)	974,082
根據購股權計劃發行股份	3,480	-	(1,156)	-	2,324
購回及註銷股份	(20,315)	-	-	-	(20,315)
購回及註銷股份應佔交易成本	(147)	-	-	-	(147)
確認以股本結算股份 支付的開支(附註34)	-	-	1,967	-	1,967
購股權失效時轉撥	-	-	(567)	-	(567)
年內虧損	-	-	-	(21,162)	(21,162)
於二零一零年十二月三十一日	1,313,274	168,659	19,193	(564,944)	936,182
已確認為分派之股息(附註13)	-	-	-	(28,565)	(28,565)
於行使購股權時發行股份	4,213	-	(1,375)	-	2,838
確認以股本結算股份支付的開支 (附註34)	-	-	180	-	180
購股權失效時轉撥	-	-	(1,158)	1,088	(70)
年內虧損	-	-	-	(22,678)	(22,678)
於二零一一年十二月三十一日	<b>1,317,487</b>	<b>168,659</b>	<b>16,840</b>	<b>(615,099)</b>	<b>887,887</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 46. 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	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
海寧宇潔物資回收有限公司（「宇潔」）	(i)	本集團銷售生產廢料	3,653	3,892
Furniture and Bedding Concepts Ltd. （「Bedding Concepts」） （原名為Sleep City Holdings Ltd）	(i)	本集團銷售軟體傢俱	43,919	65,901
Starcorp Corporation Pty., Ltd.（「Starcorp」）	(i)	本集團銷售軟體傢俱	2,764	6,079
海寧星瑩傢俱有限公司（「海寧星瑩」）	(i)	本集團銷售皮革 本集團銷售軟體傢俱 本集團採購木製產品	705 42 24,693	1,169 — 41,326
浙江聖邦實業集團有限公司（「聖邦」）	(i)	本集團採購木製產品	14,408	—
<b>關連人士</b>				
獵馬傢俬	(ii)	本集團銷售皮革 本集團銷售原材料	6,868 —	769 3
優格	(ii)	本集團採購廚房用品	2,429	607

附註：

- (i) 本公司主要股東兼董事朱先生於聖邦股東大會間接控制超過30%的投票權。朱先生透過聖邦於宇潔、Bedding Concepts、Starcorp及海寧星瑩擁有重大影響力及實益權益。
- (ii) 獵馬傢俬及優格為本集團的聯營公司。

46. 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	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>交易性質</b>			
海寧星瑩	(i)	<b>(13,610)</b>	(15,126)
獵馬傢俬	(i)	<b>313</b>	20,551
Starcorp	(i)	<b>2,341</b>	(41,189)
Bedding Concepts	(i)	<b>33,290</b>	39,155
宇潔	(i)	<b>1,976</b>	1,613
優格	(i)	<b>(2,021)</b>	-
聖邦	(i)	<b>(11,831)</b>	103
<b>非交易性質</b>			
聖邦	(ii)	<b>(3,432)</b>	(53,432)
宇潔	(ii)	<b>15</b>	27
		<b>7,041</b>	(48,298)
<b>董事姓名</b>			
朱先生	(ii)	<b>(9,681)</b>	(10,178)
		<b>(2,640)</b>	(58,476)
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)		<b>38,832</b>	61,422
應收關連公司款項 (計入流動資產下的其他應收款項)		<b>15</b>	27
應付關連公司款項 (計入流動負債下的貿易應付款項)		<b>(28,374)</b>	(56,315)
關連公司之墊款 (計入流動負債下的其他應付款項)		<b>(3,432)</b>	(53,432)
一名董事之墊款 (計入流動負債下的其他應付款項)		<b>(9,681)</b>	(10,178)
		<b>(2,640)</b>	(58,476)

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34。
- (d) 本集團主要管理人員(即全部董事)的酬金在附註11內披露。
- (e) 關連人士授予之財務擔保之詳情載於附註31。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 47. 主要附屬公司

下表列示董事認為於二零一一年及二零一零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 經營國家	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
			二零一一年 %	二零一零年 %	
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	100	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
海寧卡雷諾傢私有限公司(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

47. 主要附屬公司 (續)

公司名稱	成立及 經營國家	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
			二零一一年 %	二零一零年 %	
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	92	物業發展
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	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) 該公司的資產已於二零一一年三月被財產管理人接管。

概無任何附屬公司於年度結束時已發行任何債務證券。