



# 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

年報 2012



## 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	10
董事會報告	18
企業管治報告	30
獨立核數師報告	38
綜合全面收益表	39
綜合財務狀況表	40
綜合權益變動表	42
綜合現金流量表	43
綜合財務報表附註	46



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

朱張金  
(主席兼行政總裁)  
周小松  
張明發

#### 非執行董事

仇建平 (於二零一三年二月二十二日獲委任)

#### 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  
海州西路236號1號樓  
(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

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
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				
	二零一二年 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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
營業額	<b>3,094,552</b>	2,241,475	2,318,480	2,398,974	1,893,990
除稅前溢利(虧損)	<b>400,360</b>	458,627	79,270	211,839	(271,991)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	<b>203,399</b>	300,491	35,378	132,675	(273,804)

### 財務狀況

	於十二月三十一日				
	二零一二年 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	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
現金及現金等值項目	<b>560,928</b>	370,744	745,347	461,882	389,647
借貸總額	<b>1,286,546</b>	1,430,889	1,486,861	1,281,932	1,442,557
總資產	<b>8,200,968</b>	6,985,990	5,656,795	4,319,874	4,379,745
總負債	<b>5,289,229</b>	4,394,483	3,337,005	2,264,679	2,444,183
本公司擁有人應佔權益	<b>2,815,064</b>	2,518,987	2,294,187	2,052,289	1,854,058

### 財務及經營比率

	於十二月三十一日				
	二零一二年	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年
派息比率(%) <sup>1</sup>	–	9.5%	–	–	–
負債相對股本權益比率(%) <sup>2</sup>	<b>44.2%</b>	55.2%	64.1%	62.4%	74.5%
負債淨額相對股本權益比率(%) <sup>3</sup>	<b>24.9%</b>	40.9%	32.0%	39.9%	54.4%
貿易應收款項回收天數 <sup>4</sup>	<b>88</b>	89	84	82	48
存貨週轉天數 <sup>5</sup>	<b>100</b>	85	91	110	147
流動比率 <sup>6</sup>	<b>130.4%</b>	128.3%	115.5%	142.0%	110.9%
每股盈利(虧損)(人民幣)					
基本	<b>0.18</b>	0.26	0.03	0.11	(0.26)
攤薄	<b>0.17</b>	0.26	0.03	0.11	(0.26)

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權益總額。
- 各年年終的計息負債減銀行結餘及現金除以權益總額。
- 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。
- 各年年終的流動資產除以流動負債。
- 二零一二年採納新會計準則對本集團並無重大影響。

## 董事及管理層履歷

### 執行董事

**朱張金**，47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25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**，57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23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**，52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集團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32年之皮革製造業經驗。張先生為浙江卡森實業集團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。

### 非執行董事

**仇建平**，51歲，已獲委任為非執行董事，由二零一三年二月二十二日起生效。彼於一九八二年取得北京科技大學機械鑄造學士學位及於一九八五年取得西安交通大學機械鑄造碩士學位。彼於一九八七年至一九九二年任職浙江省機械進出口公司業務員。於一九九二年至二零零一年，仇先生出任杭州巨星工具有限公司董事長。自二零零一年起至今，仇先生為杭州巨星科技股份有限公司（該公司股份於深圳證券交易所上市）董事長兼總裁以及杭州巨星投資控股有限公司董事長。



## 董事及管理層履歷

### 獨立非執行董事

**周玲強**，49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。

**張玉川**，54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。



## 董事及管理層履歷

**孫曉鏞**，52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.（一家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（一家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有限公司「CCCM」（一家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。

### 高層管理人員

**鍾劍**，42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**，47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**，50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，余先生曾創辦服裝廠，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。

**周小紅**，44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，主管內部審核。周女士於二零零三年取得中國地質大學管理專業文憑。

## 董事及管理層履歷

**孫桂龍**，56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，孫先生曾在地方政府部門有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**，49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，一直擔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**，41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高層管理人員工商管理碩士學位。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**，40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17年經驗。姚女士為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。姚女士於一九九五年取得香港城市大學會計學文學士（榮譽）學位。



## 主席報告

各位股東：

本人謹代表卡森國際控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

美國及歐元區是本集團軟體傢俱產品的主要出口地區，惟兩地在二零一二年沒有明顯經濟復甦跡象。歐洲的債務危機、美國客戶需求疲弱，加上中國勞動成本及原材料成本上漲，令本集團的OEM業務仍然面對不利的市場環境。另一方面，有賴於中國汽車行業在過去數年急速成長，汽車皮革業務的發展成績令人鼓舞，本集團成功鞏固在國內汽車皮革市場的領導地位。儘管面對外圍經濟環境的眾多不利因素，中國內地房地產市場的緊縮調控政策亦帶來不少壓力，惟去年本集團物業發展業務的成績仍然卓越出色，較二零一一年錄得更高的收入及溢利。

於二零一二年，本集團的總營業額為人民幣3,094,600,000元，較二零一一年同期增加38.1%。股東應佔溢利為人民幣203,400,000元，較二零一一年的人民幣300,500,000元減少32.3%。純利減少主要由於(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度確認失去本集團附屬公司之控制權而產生之一次性出售收益較截至二零一一年十二月三十一日止年度同期有所減少及(ii)截至二零一一年十二月三十一日止年度（而非截至二零一二年十二月三十一日止年度）確認工廠搬遷而產生之一次性出售收益損失所致。

本集團製造業務（包括汽車皮革、傢俱皮革及軟體傢俱）在去年的業績保持平穩，總營業額為人民幣1,715,900,000元，佔本集團總收入的55.4%。汽車皮革分部產生的營業額達人民幣1,020,300,000元，二零一一年則為人民幣837,000,000元，帶來人民幣77,800,000元的經營溢利。OEM軟體傢俱業務在過去數年持續下滑，於二零一二年錄得的銷售額為人民幣495,600,000元，二零一一年則為人民幣527,400,000元。

於二零一二年，本集團來自物業業務分部的收入為人民幣1,268,000,000元，佔本集團總收入的41.0%，二零一一年的百分比為23.8%。此業務分部帶來經營溢利人民幣193,800,000元，主要由於海南亞洲灣及江蘇錢江方洲在去年交付更多物業。



## 主席報告

來年，本集團於製造業務及物業發展業務的市場均面對難關，但同時亦充滿機遇。在二零一三年年初，本集團收購一家製造皮革產品有逾百年歷史的日本皮革公司，該公司技術成熟且經驗豐富。本集團相信，收購此公司將為本集團的現有業務打造嶄新平台及帶來商機，亦將擴大本集團的研發能力及大規模生產的能力，並開拓本集團的國際視野。軟體傢俱的海外市場對本集團仍然重要，本集團將採取更多措施以改善業績。本集團亦將透過拓展歐洲及亞洲市場以開拓新客戶，並且更著重客戶服務及配合客戶的多元化要求。至於物業發展業務，本集團將貫徹審慎開拓住宅物業市場的策略，將投資更多於旅遊相關物業業務。海南的博鰲及三亞項目、長白山項目、甘肅的山丹馬場項目，以及杭州市的建德項目將於來年加強開發，本集團對此等旅遊相關項目的長遠前景深感樂觀。

整體而言，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。本人謹此代表董事會真誠感謝各位董事、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，二零一三年三月二十七日



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 財務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合營業額人民幣3,094,600,000元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣2,241,500,000元增長38.1%。

本集團於二零一二年的毛利為人民幣637,400,000元，較二零一一年的人民幣344,300,000元增長85.1%，而本集團於二零一二年的毛利率上升至20.6%，二零一一年為15.4%。

於回顧年內，本公司擁有人應佔純利為人民幣203,400,000元，較二零一一年人民幣300,500,000元減少32.3%。純利減少主要由於(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度確認失去本集團附屬公司之控制權而產生之一次性出售收益較截至二零一一年十二月三十一日止年度同期有所減少及(ii)截至二零一一年十二月三十一日止年度（而非截至二零一二年十二月三十一日止年度）確認工廠搬遷而產生之一次性出售收益損失所致。

#### 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）。

下表顯示本集團的總營業額於截至二零一二年十二月三十一日止年度按業務分部劃分的分析以及二零一一年同期的比較數字：

	二零一二年		二零一一年		年對年變動
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	%
製造業務	<b>1,715.9</b>	<b>55.4%</b>	1,637.2	73.0%	4.8%
汽車皮革	<b>1,020.3</b>	<b>33.0%</b>	837.0	37.3%	21.9%
軟體傢俱	<b>495.6</b>	<b>16.0%</b>	527.4	23.5%	-6.0%
傢俱皮革	<b>200.0</b>	<b>6.4%</b>	272.8	12.2%	-26.7%
物業發展	<b>1,268.0</b>	<b>41.0%</b>	532.4	23.8%	138.2%
零售業務	<b>20.9</b>	<b>0.7%</b>	46.9	2.1%	-55.4%
其他	<b>89.8</b>	<b>2.9%</b>	25.0	1.1%	259.2%
合計	<b>3,094.6</b>	<b>100.0%</b>	2,241.5	100.0%	38.1%

#### 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製造）錄得總營業額人民幣1,715,900,000元，較二零一一年的人民幣1,637,200,000元增長4.8%。

於回顧年內，該分部錄得經營溢利人民幣45,500,000元，而二零一一年為經營溢利人民幣232,200,000元。該三個經營分部業績的簡明討論如下：

## 管理層討論及分析

### 汽車皮革

按收入計算，汽車皮革製造業務為本集團製造業務中增長最快的分部。於回顧年內，汽車皮革分部的營業額為人民幣1,020,300,000元（二零一一年：人民幣837,000,000元），貢獻本集團製造業務的大部分收入。此分部所產生的經營溢利為人民幣77,800,000元，較二零一一年增加422.1%。

在二零一二年，本集團投放更多資源在發展汽車皮革業務。本集團已申請生產無鉻汽車皮革座套的相關專利，這將協助本集團維持其作為汽車皮革技術研發界佼佼者的地位。位於中國江蘇省的新廠房在去年投產，生產能力因而有所改善，可配合客戶不斷增長的訂單。

### 軟體傢俱

軟體傢俱銷售包括沙發製成品及沙發套在內。此分部於二零一二年錄得的營業額為人民幣495,600,000元，較二零一一年的人民幣527,400,000元下降6.0%。本集團的主要客戶均位於美國及歐元區，有關地區的市況仍然不利。本集團繼續與主要傢俱零售商合作，並致力提升我們的服務藉以將訂單數目保持在穩定水平。此外，本集團於提升此分部的盈利能力亦面對不少挑戰，尤其是原材料成本及勞動成本上升。

### 傢俱皮革

本集團的傢俱皮革生產需優先滿足其軟體傢俱分部的內部皮革需求。於二零一二年，本集團的傢俱皮革銷售錄得銷售額人民幣200,000,000元，而二零一一年為人民幣272,800,000元。

### 物業發展業務

截至二零一二年十二月三十一日，本集團在中國大陸擁有六項處於不同發展階段的項目。物業發展分部於二零一二年的營業額為人民幣1,268,000,000元，較二零一一年的人民幣532,400,000元大幅增長138.2%。該分部於二零一二年產生的經營溢利為人民幣193,800,000元，而於二零一一年為人民幣33,200,000元。

於二零一二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%	449,189	發展中
5	長白天地	吉林長白山	89%	268,071	發展中
6	錢江綠洲	江蘇鹽城	60%	107,902	前期發展
合計				3,171,059	

## 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)	於二零一二年	於二零一二年	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	250,551	590,165	51,112	41,716	19,513
2	錢江方洲	722,091	722,091	628,587	561,024	383,146	5,180
3	王庭世家	1,041,493	531,531	689,476	44,469	-	-
4	長白天地	200,323	175,402	159,024	12,979	-	-
合計		2,682,572	1,679,575	2,067,252	669,584	424,862	

### 項目概覽

#### 亞洲灣

作為本集團旅遊地產發展領域的標誌性項目，亞洲灣在海南物業市場整體下滑的趨勢下取得穩定的銷售額。於回顧年內，合共430幢雙拼別墅及公寓已成功交付，確認收入人民幣534,100,000元，二零一一年收入為人民幣279,800,000元。於二零一二年確認出售建築面積（「建築面積」）為31,439平方米。

於二零一二年，已訂約銷售的建築面積為13,379平方米，銷售額為人民幣290,700,000元。

#### 位於江蘇鹽城的錢江方洲

於回顧年內，此項目已確認出售建築面積為106,065平方米，已確認銷售額為人民幣733,900,000元。已交付合共727個單位（包括商業及住宅單位），平均售價為每平方米人民幣6,919元。

於二零一二年，已訂約銷售建築面積為105,619平方米，銷售額為人民幣702,600,000元。

#### 位於浙江海寧的王庭世家

於回顧年內，此項目的兩期房產（包括連排別墅及公寓）現正預售，於二零一二年已訂約銷售建築面積為41,046平方米，已訂約銷售額為人民幣306,200,000元。

#### 位於吉林長白山的長白天地

於回顧年內，五星級酒店及公寓尚在建設，部分公寓現正預售。於二零一二年，已訂約銷售建築面積為12,979平方米，已訂約銷售額為人民幣35,000,000元。

## 管理層討論及分析

### 其他項目

於二零一二年下半年，本集團收購一家位於江蘇省鹽城的物業發展公司60%股權。此公司擁有一幅位於鹽城作住宅用途的土地，地盤面積為107,902平方米。

於回顧年內，本集團位於海南省三亞的物業項目仍處於前期發展。該項目並無對本集團於二零一二年的營業額及溢利作出任何貢獻。

### 經營支出、稅項及擁有人應佔溢利

於回顧年內，銷售及分銷成本下降至約人民幣126,900,000元，而二零一一年則約為人民幣149,500,000元，乃主要由於本集團自二零一一年三月起失去Sofas UK Ltd.的控制權導致Sofas UK Ltd.的銷售及分銷成本減少所致。因此，於二零一二年，本集團的銷售及分銷成本與營業額的比率下降至4.1%，而二零一一年則為6.7%。

於二零一二年，行政成本約為人民幣142,300,000元，較二零一一年的約人民幣124,600,000元增加約人民幣17,700,000元，增加乃主要由於旅遊相關物業發展及服務業務分部所產生的行政開支增加約人民幣15,900,000元所致。

於二零一二年，本集團的融資成本約為人民幣38,200,000元，較二零一一年的約人民幣78,300,000元減少約人民幣40,100,000元，乃主要由於回顧年內記入用於本集團物業發展項目融資的銀行貸款利息資本化增加所致。



## 管理層討論及分析

於二零一二年，本集團的其他收益及虧損所錄得的淨收益約為人民幣17,200,000元，較二零一一年的淨虧損約人民幣7,700,000元增加約人民幣24,900,000元。詳情請參閱綜合財務報表附註8。

於二零一二年，本集團的所得稅約為人民幣192,800,000元，較二零一一年的約人民幣157,500,000元增加約人民幣35,300,000元。該增加來自(1)物業發展項目所產生的中國土地增值稅增加約人民幣35,300,000元、(2)製造業務銷售增長導致製造業務應課稅溢利增加以及附屬公司於江蘇省鹽城及海南博鰲交付更多物業而產生的應課稅溢利增加，繼而導致中國所得稅增加約人民幣96,000,000元，惟由(3)主要因二零一一年搬遷一家中國工廠所產生的應收補償減少而引致遞延稅項開支減少人民幣90,900,000元所抵銷。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團因出售其中國附屬公司上海禾美傢俱有限公司錄得一次性收益人民幣17,900,000元，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團則因失去本集團附屬公司 Sofas UK Ltd. 的控制權而錄得一次性收益人民幣72,300,000元。此外，於截至二零一一年十二月三十一日止年度（而非截至二零一二年十二月三十一日止年度），確認一筆工廠搬遷所產生之一次性收益。因此，一次性收益減少了約人民幣415,400,000元。詳情請參閱綜合財務報表附註26及38。

由於上述理由，本公司擁有人應佔溢利於二零一二年減少約32.3%至人民幣203,400,000元（二零一一年：人民幣300,500,000元）。

### 資本支出

於二零一二年的資本支出（不包括於年內從收購附屬公司獲得的資產）由二零一一年的約人民幣57,200,000元上升至約人民幣134,800,000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134,500,000元。

### 財務資源及流動資金

#### 銀行及其他借貸

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行及其他借貸約為人民幣1,286,500,000元，較於二零一一年十二月三十一日的約人民幣1,430,900,000元減少10.1%。此外，一家全資附屬公司於二零一二年六月十四日在中國發行公司債券，發行規模為人民幣150,000,000元，為期三年。有關詳情請參閱綜合財務報表附註31及33及本公司日期為二零一二年六月十四日的公佈。

#### 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，約佔二零一二年總存貨約人民幣426,900,000元（二零一一年：約人民幣357,600,000元）的44.2%。二零一二年的存貨週轉期增加至100天（二零一一年：85天）。

本集團於二零一二年繼續維持嚴謹信貸政策。於二零一二年本集團許多客戶亦面對困難時期，及本集團一般亦授予汽車皮革分部客戶較長信貸期（最多90天），而本集團製造及零售業務分部的應收貨款週轉期為88天（二零一一年：89天）。

於二零一二年，本集團製造及零售業務分部的應付貨款週轉期增加至71天（二零一一年：52天）。

## 管理層討論及分析

本集團於二零一二年十二月三十一日的流動比率上升至1.30（二零一一年十二月三十一日：1.28）。於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目結餘約為人民幣560,900,000元（二零一一年十二月三十一日：約人民幣370,700,000元）。於二零一二年十二月三十一日，資本負債比率為45.5%（二零一一年十二月三十一日：56.5%）；於二零一二年十二月三十一日，負債淨額相對股本權益比率為25.6%（二零一一年十二月三十一日：41.8%）。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。於二零一二年，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，本集團收購兩幅位於吉林省長白山作物業發展用途的土地，總地盤面積為111,067平方米。

於回顧年內，本集團將一家全資附屬公司上海禾美傢俱有限公司出售予一名獨立第三方，代價為人民幣41,000,000元。出售收益約為人民幣17,900,000元。該項出售乃本集團整合製造業務之改革措施之一部分。詳情載於綜合財務報表附註38。

除以上所披露者外，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無任何重大收購或出售。

### 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團有若干或然負債，詳情載於綜合財務報表附註45。

### 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42。

### 資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團有已訂約但並無撥備的總資本開支人民幣1,024,700,000元（二零一一年：人民幣739,900,000元），其中人民幣1,012,000,000元（二零一一年：人民幣696,700,000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。於二零一二年，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338,000元虧損。

### 僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團共僱用約4,000名全職僱員（二零一一年十二月三十一日：約3,500名），包括管理層員工、技術人員、銷售人員及工人。於二零一二年，本集團僱員酬金的總開支約為人民幣150,600,000元（二零一一年：約人民幣149,700,000元），佔本集團營運收入的4.9%（二零一一年：6.7%）。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）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

預期汽車皮革業務將繼續作為本集團製造業務中盈利最為理想的業務分部，故將會投放更多資源。江蘇廠房已完成首期建築工程並投入生產。在二零一三年未來一年，汽車皮革業務的生產能力將有所改善。此外，透過收購一家有逾百年悠久歷史的日本皮革製造公司Melx Co., Ltd的全部股權，本集團相信，在未來我們能拓展市場並與日本汽車製造商建立業務關係。詳情請參閱本公司日期為二零一三年一月二十八日的公佈。



## 管理層討論及分析

鑒於海外市場並無明確的經濟復甦跡象，本集團預期OEM軟體傢俱的經營環境將繼續嚴峻。然而，與競爭對手相比而言，本集團仍具優勢，例如垂直一體化的生產平台、大型產能及技術熟練的工匠。未來，本集團將致力於研發新產品，控制成本及建立品牌價值，以滿足客戶的多樣化需求。本集團亦將採取措施進一步拓展歐洲及亞洲市場以開拓新客戶。

### 旅遊物業發展及服務

在二零一三年未來一年，預期中央政府將繼續對房地產市場實施緊縮措施。因此，本集團對拓展住宅物業發展業務將持審慎態度，並保持穩健的財務狀況及現金流量。於二零一三年，由於交付更多物業，位於鹽城及海寧的項目將為本集團帶來可觀回報。

本集團矢志成為領先的旅遊物業發展商。經過多年努力，本集團已於海南、甘肅長白山及浙江等中國頂級旅遊地區擁有土地儲備。與競爭對手相比，本集團為業主提供的不單是最優質的度假物業，亦透過所經營的「四海渡假俱樂部」提供量身訂製的優質服務。

於二零一三年，博鰲亞洲灣、長白山的長白天地、甘肅的山丹皇家馬場以及杭州的新安江玉溫泉度假區的度假酒店將投入服務，而位於三亞的「三亞鳳凰夢幻水上世界度假區」亦預期將於二零一三年下半年開幕。本集團有信心，該等設施將會吸引更多潛在客戶及促進本集團於上述地區旅遊物業的銷售。



## 董事會報告

董事謹此提呈本公司截至二零一二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

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績載於第39頁綜合全面收益表。

董事不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度的任何末期股息及建議保留年內溢利。

此外，並無任何股東放棄或同意放棄股息的安排。

### 本公司的可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，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880,400,000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

於二零一二年，本集團購入約人民幣134,500,000元的物業、廠房及設備，用以增加其生產能力。

上述購入及於二零一二年本集團之物業、廠房及設備的其他變動詳情載於綜合財務報表附註15。



## 董事會報告

### 股本

本公司股本的詳情載於綜合財務報表附註34。

### 主要客戶及供應商

於二零一二年，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56.1%，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29.6%。

於二零一二年，本集團五大供應商之總採購額佔本集團製造業務及零售分部採購額約72.0%，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50.3%。

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

於二零一二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

#### 非執行董事

仇建平 (於二零一三年二月二十二日獲委任)

#### 獨立非執行董事

孫曉鏞  
周玲強  
張玉川 (於二零一二年三月一日獲委任)  
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，朱張金先生及張明發先生將於即將舉行的股東週年大會上(「股東週年大會」)依章退任董事，惟彼等符合資格膺選連任。仇建平先生僅任職董事至股東週年大會止，惟符合資格於股東週年大會上膺選連任。

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

於二零一二年十二月三十一日，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	514,798,635 (附註)	527,158,635	45.35%
周小松	8,173,912	—	8,173,912	0.70%
張明發	1,980,000	—	1,980,000	0.17%

附註：514,798,635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，於二零一二年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條規定置存的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



## 董事會報告

### 購股權計劃

本公司購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註35。

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供應商（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期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期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

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據該計劃分別於二零零六年三月九日、二零零八年五月五日、二零零九年五月十三日及二零零九年十月十二日授出的購股權詳情如下：

董事姓名	行使價 港元	購股權數目			佔全部 已發行股本 的百分比	行使期	附註
		於二零一二年 一月一日 尚未行使	於二零一二年 一月一日 至二零一二年 十二月三十一日 失效	於二零一二年 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、8、9
	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、8、9
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、8、9
	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、8、9
	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、8、9
	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、8、9
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、8、9
	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、8、9
	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、8、9
	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、8、9
李青原 (附註7)	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	5、8、9
	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	6、8、9
		7,500,000	(1,000,000)	6,500,000	0.56%		
其他僱員合計	2.38	6,750,000	(1,150,000)	5,600,000	0.48%	二零零七年一月一日 至二零一六年三月八日	1、8、9
	2.38	6,750,000	(1,150,000)	5,600,000	0.48%	二零零八年一月一日 至二零一六年三月八日	2、8、9
	1.18	2,900,000	(250,000)	2,650,000	0.23%	二零零九年一月一日 至二零一八年五月四日	3、8、9
	1.18	2,900,000	(250,000)	2,650,000	0.23%	二零一零年一月一日 至二零一八年五月四日	4、8、9
		26,800,000	(3,800,000)	23,000,000	1.98%		

## 董事會報告

附註：

1. 該等購股權乃於二零零六年三月九日根據該計劃而授出，並可於二零零七年一月一日至二零一六年三月八日期間，按每股2.38港元的行使價予以行使。
2. 該等購股權乃於二零零六年三月九日根據該計劃而授出，並可於二零零八年一月一日至二零一六年三月八日期間，按每股2.38港元的行使價予以行使。
3. 該等購股權乃於二零零八年五月五日根據該計劃而授出，並可於二零零九年一月一日至二零一八年五月四日期間，按每股1.18港元的行使價予以行使。
4. 該等購股權乃於二零零八年五月五日根據該計劃而授出，並可於二零一零年一月一日至二零一八年五月四日期間，按每股1.18港元的行使價予以行使。
5. 該等購股權乃於二零零九年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。
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。
7. 李青原博士於二零一二年三月一日辭任。
8. 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。
9. 除上述已失效的購股權外，截至二零一二年十二月三十一日止，該等購股權概無獲註銷及行使。



## 董事會報告

### 主要股東

於二零一二年十二月三十一日，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	-	514,798,635	514,798,635	44.29%
杭州巨星科技股份有限公司 <sup>1</sup>	控股公司權益	-	197,883,057	197,883,057	17.02%
香港巨星國際有限公司 <sup>1</sup>	實益擁有人	-	197,883,057	197,883,057	17.02%

附註：

1. 香港巨星國際有限公司為杭州巨星科技股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市之公司）之全資附屬公司。
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，於二零一二年十二月三十一日，本公司概不知悉有任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司置存的登記冊的任何權益或淡倉。



## 董事會報告

### 董事購買股份或債務證券的權利

除「購股權計劃」一節所披露的購股權計劃外，於二零一二年年度任何時間，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

於截至二零一二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

於截至二零一二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3,288,000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) 向聖邦銷售軟體傢俱的協議

於二零一一年十二月十九日，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，屆滿後可續約兩年）。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二零一一年十二月十九日的公佈內。根據該協議，本集團同意向聖邦銷售軟體傢俱。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，其中，澳洲的傢俱零售業務自二零一二年二月停止。聖邦於中國擁有三個生產基地。由於聖邦集團之傢俱製造業務快速增長，其對從中國進口之軟體傢俱及皮革之需求亦源源不斷。於回顧年內，該協議的交易總額約為人民幣1,952,000元，而聯交所給予的年度上限金額為人民幣20,000,000元。

### (3) 向聖邦銷售皮革的協議

於二零一一年十二月十九日，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，屆滿後可續約兩年）。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二零一一年十二月十九日的公佈內。

根據該協議，本集團同意向聖邦供應皮革（「聖邦購買」）。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。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，其中，澳洲的傢俱零售業務自二零一二年二月停止。聖邦於中國擁有三個生產基地。由於聖邦集團之傢俱製造業務快速增長，其對從中國進口之軟體傢俱及皮革之需求亦源源不斷。於回顧年內，該協議項下的聖邦購買的總額約為人民幣371,000元，而聯交所給予的年度上限金額為人民幣3,000,000元。



## 董事會報告

### (4) 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，其中，澳洲的傢俱零售業務自二零一二年二月停止。聖邦於中國擁有三個生產基地。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額約為人民幣12,162,000元，而聯交所給予的年度上限金額為人民幣74,000,000元。

根據上市規則第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：

- a. 核數師並無發現任何事項致使彼等認為該等所披露的持續關連交易尚未經董事會批准；
- b. 就涉及由本集團提供貨品或服務的該等交易而言，核數師並無發現任何事項致使彼等認為該等交易在所有重大方面未有根據本公司的定價政策訂立；
- c. 核數師並無發現任何事項致使彼等認為該等交易在所有重大方面未有根據規管該等交易的有關協議訂立；及
- d. 就上文所載各項持續關連交易的總額而言，核數師並無發現任何事項致使彼等認為該等所披露的持續關連交易已超逾本公司日期為二零一零年十二月八日及二零一一年十二月十九日的過往公佈所披露有關各項所披露持續關連交易的最高全年總額。



## 董事會報告

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，於截至二零一二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，於年結日或截至二零一二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，於截至二零一二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

截至二零一二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。

## 董事會報告

### 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、周玲強先生及張玉川先生根據上市規則第3.13條作出的獨立性確認。本公司認為全部獨立非執行董事均為獨立。

### 報告期後事項

於報告期末後，發生若干事項。詳情載於綜合財務報表附註48。

### 審核委員會

本公司成立審核委員會（「審核委員會」），以審閱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。

本公司截至二零一二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，以制訂政策、審閱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，二零一三年三月二十七日



## 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。本公司相信有效的企業管治是提升其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其企業管治水平。

截至二零一二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（生效至二零一二年三月三十一日）及企業管治守則（自二零一二年四月一日起生效）（「企業管治守則」）的守則條文（「企業管治守則條文」），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），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。

董事會將繼續檢討該事項。隨著本公司持續發展及增長，本公司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，彼等各自於截至二零一二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。



## 企業管治報告

### 董事會

董事會之主要職責為制定本公司之長遠企業戰略、管理及監察業務營運及財務策略以及設立並定期檢討本公司之績效。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，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。截至二零一二年十二月三十一日止年度及直至本年報刊發日期的董事會成員呈列如下：

#### 執行董事

朱張金 (主席及行政總裁)

周小松

張明發

#### 非執行董事

仇建平 (於二零一三年二月二十二日獲委任)

#### 獨立非執行董事

孫曉鏞

周玲強

張玉川 (於二零一二年三月一日獲委任)

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，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。

於回顧年內，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

現任非執行董事（包括獨立非執行董事）的任期為三年，分別自二零一二年一月一日、二零一二年三月一日及二零一三年二月二十二日起計算，並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。

### 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。

本公司已為董事提供持續培訓及專業發展項目。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司全體董事（即朱張金先生、周小松先生、張明發先生、孫曉鏞先生、周玲強先生及張玉川先生）均定期接收有關本集團業務、營運、風險管理及企業管治事宜的簡報及更新。此外，全體董事於回顧年內均參加內部舉辦的研討會，研討會涵蓋上市規則及證券及期貨條例項下的披露規定等主題。根據企業管治守則，所有董事須向本公司提供彼等各自的培訓紀錄。

### 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）
周玲強先生	
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）

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。

## 企業管治報告

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，審核委員會履行以下本公司的企業管治職能：

1. 制定及審閱本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提供建議；
2. 審閱及監督本公司董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
3. 審閱及監督本公司遵守法例及監管規定的政策及常規；
4. 制定、審閱及監督本公司僱員及董事適用的行為守則及合規手冊（如有）；及
5. 審閱本公司遵守企業管治報告守則及披露的情況。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，審核委員會在年內舉行了兩次會議，主要為審閱本公司的全年及中期業績以及為完善本公司內部監控提供建議。首席財務官、內部核數師及外部核數師代表均參加會議。

### 薪酬委員會

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）
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。

截至二零一二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，審閱及批准董事會成員及高級管理層的薪酬待遇。



## 企業管治報告

根據企業管治守則第B.1.5段，於截至二零一二年十二月三十一日止年度按範圍劃分的高級管理人員酬金載列如下：

酬金範圍	人數
零至1,000,000港元	7
1,000,001港元至1,500,000港元	零
2,000,001港元至2,500,000港元	零

根據上市規則附錄十六須予披露的有關董事酬金及五名最高薪僱員的進一步詳情載於綜合財務報表附註11。

### 提名委員會

為符合企業管治守則的規定，本公司的提名委員會（「提名委員會」）於二零一二年三月一日予以成立，並由三位成員組成，以獨立非執行董事佔多數：

孫曉鏞先生	（提名委員會主席，於二零一二年三月一日獲委任）
周玲強先生	（於二零一二年三月一日獲委任）
張明發先生	（於二零一二年三月一日獲委任）

提名委員會負責就董事提名、委任或重新委任以及董事會繼任向董事會提供建議。提名委員會的主要職責包括至少每年檢討董事會的架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗）、就為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的任何變動提供建議、物色適當的合資格人士成為董事會成員以及評估獨立非執行董事的獨立性。其職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，提名委員會在年內舉行了一次會議，討論委任張玉川先生為本公司獨立非執行董事。



## 企業管治報告

### 會議次數及董事出席次數

截至二零一二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、審核委員會及提名委員會的會議以及本公司股東大會的個人出席記錄如下：

董事姓名	出席次數／會議次數				於二零一二年 五月三十一日 舉行的 股東週年大會
	董事會 會議	薪酬委員會 會議	審核委員會 會議	提名委員會 會議	
<b>執行董事</b>					
朱張金先生 (主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
周小松先生 (薪酬委員會成員)	4/4	1/1	不適用	不適用	1/1
張明發先生 (提名委員會成員， 於二零一二年三月一日獲委任)	4/4	不適用	不適用	1/1	1/1
<b>非執行董事</b>					
仇建平先生 (於二零一三年二月二十二日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>					
孫曉鏞先生 (審核委員會主席及提名委員會主席， 於二零一二年三月一日獲委任)	4/4	不適用	2/2	1/1	1/1
周玲強先生 (審核委員會成員、提名委員會成員 於二零一二年三月一日獲委任，以及 薪酬委員會主席)	4/4	1/1	2/2	1/1	1/1
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)	4/4	1/1	2/2	不適用	1/1

李青原博士於二零一二年三月一日辭任本公司的獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員職務。於二零一二年一月一日至李青原博士辭任本公司上述職務日期止期間，本公司並無舉行任何董事會會議、審核委員會會議及薪酬委員會會議。

## 企業管治報告

### 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二零一二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

截至二零一二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

任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（賦有於本公司股東大會上投票權）十分之一的股東（「合資格股東」）於任何時候有權透過向本公司董事會或公司秘書（「公司秘書」）發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項，包括於股東特別大會上提出建議或作出動議。有意召開股東特別大會藉以於股東特別大會上提出建議或作出動議的合資格股東須將經有關合資格股東簽署的書面要求（「要求」）遞呈本公司於香港的主要營業地點。有關要求應清楚載明有關合資格股東姓名、其於本公司的股權、召開股東特別大會的理由及建議納入的議程。

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二零一二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

截至二零一二年十二月三十一日止年度，細則概無發生變動。

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，股東及投資者分別可通過以下方式寄發其詢問及疑慮予本公司以及直接致函本公司於香港的營業地點：

電話號碼：(852) 2359 9329

郵寄地址：香港灣仔菲林明道8號大同大廈16樓1605室

致：投資者關係經理

郵箱：kasen@kasen.imsbiz.com.hk



## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

致：卡森國際控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已審核載於第39至116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，包括二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表、以及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

### 董事對綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及香港公司條例的披露要求編製真實及公平的綜合財務報表以及董事釐定為必要的內部控制，以使編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

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

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

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

### 意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映貴集團於二零一二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

二零一三年三月二十七日

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	6	<b>3,094,552</b>	2,241,475
銷售成本		<b>(2,457,175)</b>	(1,897,163)
毛利		<b>637,377</b>	344,312
其他收入	7	<b>67,822</b>	67,097
銷售及分銷成本		<b>(126,941)</b>	(149,475)
行政開支		<b>(142,254)</b>	(124,620)
其他開支		<b>(20,561)</b>	(11,154)
其他收益及虧損	8	<b>17,234</b>	(7,659)
應佔聯營公司虧損		<b>(11,947)</b>	(14,845)
失去附屬公司控制權的收益	38	<b>17,871</b>	72,250
搬遷工廠的收益	26	<b>-</b>	361,052
融資成本	9	<b>(38,241)</b>	(78,331)
除稅前溢利	10	<b>400,360</b>	458,627
所得稅開支	12	<b>(192,806)</b>	(157,472)
年內溢利		<b>207,554</b>	301,155
其他全面收益(開支)			
可供出售投資的公平值收益(虧損)		<b>123,570</b>	(62,024)
可供出售投資的公平值變動的遞延稅項負債		<b>(30,892)</b>	15,506
因失去附屬公司控制權而將附屬公司的負債淨額由權益重新分類至損益的累計匯兌差額		<b>-</b>	(1,531)
		<b>92,678</b>	(48,049)
年內全面收益總額		<b>300,232</b>	253,106
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		<b>203,399</b>	300,491
非控股股東		<b>4,155</b>	664
		<b>207,554</b>	301,155
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>296,077</b>	252,442
非控股股東		<b>4,155</b>	664
		<b>300,232</b>	253,106
每股盈利	14		
基本		<b>人民幣17.50分</b>	人民幣25.86分
攤薄		<b>人民幣17.49分</b>	人民幣25.84分

## 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	512,794	408,225
預付租賃款項 — 非流動部分	16	70,052	33,951
待發展物業	17	174,715	175,807
無形資產	18	605	702
聯營公司權益	19	4,253	16,200
可供出售投資	20	494,366	380,796
遞延稅項資產	21	48,910	25,080
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		20,000	17,068
		<b>1,817,706</b>	1,589,840
<b>流動資產</b>			
存貨	23	426,905	357,584
發展中物業	24	3,687,351	2,906,761
持作出售的物業	24	519,735	412,814
貿易、票據及其他應收款項	25	895,671	810,617
出售資產的應收款項	26	—	270,948
預付租賃款項 — 流動部分	16	1,568	806
衍生金融工具	27	—	497
可收回稅項		44,032	30,522
已抵押銀行存款	28	240,815	185,180
物業發展業務的受限制銀行存款	28	6,257	9,192
銀行結餘及現金	28	560,928	370,385
		<b>6,383,262</b>	5,355,306
分類為持作出售資產	29	—	40,844
		<b>6,383,262</b>	5,396,150
<b>流動負債</b>			
貿易、票據及其他應付款項	30	1,794,886	1,185,590
已收預售物業的按金		1,542,080	1,535,252
銀行及其他借貸 — 一年內到期	31	1,280,978	1,424,376
應付稅項		172,347	36,194
應付附屬公司非控股股東款項	32	103,001	—
		<b>4,893,292</b>	4,181,412
分類為持作出售負債	29	—	1,690
		<b>4,893,292</b>	4,183,102
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,489,970</b>	1,213,048
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,307,676</b>	2,802,888

## 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	21	<b>247,527</b>	204,868
銀行及其他借貸 — 一年後到期	31	<b>5,568</b>	6,513
其他長期負債	33	<b>142,842</b>	—
		<b>395,937</b>	211,381
<b>資產淨值</b>			
		<b>2,911,739</b>	2,591,507
<b>股本及儲備</b>			
股本	34	<b>1,400</b>	1,400
儲備		<b>2,813,664</b>	2,517,587
本公司擁有人應佔權益		<b>2,815,064</b>	2,518,987
非控股股東		<b>96,675</b>	72,520
<b>權益總額</b>		<b>2,911,739</b>	2,591,507

第39至116頁的綜合財務報表已於二零一三年三月二十七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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											合計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註36a)	特別儲備 人民幣千元 (附註36b)	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註36c)	可供出售 投資重估			小計 人民幣千元	非控股股東 人民幣千元	
							儲備 人民幣千元	換算儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元			
於二零一一年一月一日	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
因失去附屬公司控制權而將附屬 公司的負債淨額由權益重新 分類至損益的累計匯兌差額 (附註38)	-	-	-	-	-	-	-	(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)
確認為以股本結算股份支付的 開支(附註35)	-	-	-	-	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37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	203,399	203,399	4,155	207,554
可供出售投資的公平值收益	-	-	-	-	-	-	123,570	-	-	123,570	-	123,570
可供出售投資的公平值變動的 遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	(30,892)	-	-	(30,892)	-	(30,892)
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	92,678	-	203,399	296,077	4,155	300,232
購股權失效時轉撥	-	-	-	-	(2,802)	-	-	-	2,802	-	-	-
出售全資附屬公司時轉撥	-	-	(2,384)	(676)	-	-	-	-	3,060	-	-	-
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000	20,000
於二零一二年十二月三十一日	1,400	1,317,487	189,309	167,983	14,038	(41,703)	338,315	-	828,235	2,815,064	96,675	2,911,739

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利		400,360	458,627
就下列各項作出調整：			
存貨撥備		3,675	4,623
存貨撥備撥回		(4,132)	(18,029)
貿易及其他應收款項已確認減值虧損撥回		(11,260)	(9,154)
無形資產攤銷		372	429
預付租賃款項撥出		805	1,344
待發展物業攤銷		1,092	1,092
物業、廠房及設備折舊		41,186	43,276
融資成本		38,241	78,331
衍生金融工具公平值變動的虧損(收益)		338	(839)
物業、廠房及設備已確認減值虧損撥回		(13,084)	(6,781)
貿易及其他應收款項已確認減值虧損		6,518	14,748
出售資產應收款項的估算利息		(2,470)	(5,862)
已上市可供出售投資的股息收入		(5,163)	(5,163)
利息收入		(18,836)	(23,995)
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)		8	(1,143)
應佔聯營公司虧損		11,947	14,845
免租期租賃優惠確認		-	1,262
以股份支付的開支		-	180
搬遷工廠的收益	26	-	(361,052)
失去附屬公司控制權的收益	38	(17,871)	(72,250)
營運資金變動前經營現金流量		431,726	114,489
存貨(增加)減少		(68,864)	12,050
發展中及持作出售物業增加		(683,342)	(1,507,941)
待發展物業增加		-	(9,681)
貿易、票據及其他應收款項增加		(43,998)	(148,038)
貿易、票據及其他應付款項增加		592,942	402,217
已收預售物業按金增加		6,828	784,949
受限制銀行存款減少(增加)		2,935	(9,192)
衍生金融工具結算		159	3,093
經營業務所得(所耗)現金		238,386	(358,054)
已付土地增值稅(「土地增值稅」)		(57,827)	(50,463)
已付所得稅		(44,647)	(54,992)
經營業務所得(所耗)現金淨額		135,912	(463,509)

## 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
出售預付租賃款項的所得款項總額		<b>273,418</b>	190,000
已抵押銀行存款撥出		<b>176,580</b>	44,942
收購物業的按金退款(已付按金)		<b>40,000</b>	(40,000)
失去附屬公司控制權	38	<b>30,641</b>	(11,686)
已收利息		<b>18,836</b>	23,995
出售可供出售投資的所得款項		<b>10,000</b>	10,000
已上市可供出售投資的股息收入		<b>5,163</b>	5,163
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>1,858</b>	4,460
新增已抵押銀行存款		<b>(232,215)</b>	(101,778)
購入物業、廠房及設備		<b>(134,272)</b>	(56,760)
收購附屬公司	37	<b>(27,680)</b>	(36,686)
新增預付租賃款項		<b>(20,600)</b>	(440)
收購土地使用權的已付按金		<b>(20,000)</b>	(17,068)
購入無形資產		<b>(275)</b>	(483)
出售資產的應收款項結算	26	–	260,508
出售附屬公司權益所收取按金		–	10,000
出售聯營公司投資所得款項		–	3,992
關連人士的還款		–	12
搬遷工廠產生的搬遷成本		–	(1,414)
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>121,454</b>	286,757

## 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
償還銀行及其他借貸		<b>(2,269,630)</b>	(2,056,837)
已付利息		<b>(83,886)</b>	(78,331)
向關連人士償還款項		<b>(3,453)</b>	(50,000)
有關附屬公司發行公司債券的已付包銷費		<b>(2,000)</b>	–
新增銀行及其他借貸		<b>2,125,287</b>	1,971,165
附屬公司發行公司債券所得款項		<b>150,000</b>	–
關連人士之墊款		<b>16,500</b>	–
非控股股東注資		–	49,000
發行股份所得款項		–	2,843
已付股息	13	–	(28,565)
歸還非控股股東股本		–	(7,126)
<b>融資活動所耗現金淨額</b>		<b>(67,182)</b>	(197,851)
<b>現金及現金等值項目增加(減少)淨額</b>		<b>190,184</b>	(374,603)
<b>年初現金及現金等值項目</b>		<b>370,744</b>	745,347
<b>年終現金及現金等值項目</b>		<b>560,928</b>	370,744
指：			
銀行結餘及現金		<b>560,928</b>	370,385
分類為持作出售資產的銀行結餘及現金	29	–	359
		<b>560,928</b>	370,744

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，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二零一二年十二月三十一日的財務狀況履行持續責任的能力。於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有綜合流動資產淨值約人民幣1,489,970,000元（二零一一年：人民幣1,213,048,000元），其中於二零一二年十二月三十一日的銀行結餘及現金約為人民幣808,000,000元（二零一一年：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240,815,000元（二零一一年：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6,257,000元（二零一一年：人民幣9,192,000元）），而於一年內到期的借貸約為人民幣1,280,978,000元（二零一一年：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207,554,000元的溢利（二零一一年：人民幣301,155,000元）。本集團於年內的營業額由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元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣3,095,000,000元。本集團經營業務所得現金淨額為人民幣136,000,000元（二零一一年：經營業務所耗現金淨額為人民幣464,000,000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。於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有未動用短期銀行貸款融資約人民幣779,000,000元（二零一一年：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。因此，綜合財務報表按持續基準編製。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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國際財務報告準則修訂。

國際財務報告準則第7號的修訂	披露 — 金融資產轉撥
國際會計準則第12號的修訂	遞延稅項 — 相關資產收回

於當前年度應用有關國際財務報告準則修訂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。

國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第7號的修訂	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	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10號、國際財務報告 準則第11號及國際財務報告準則 第12號的修訂	綜合財務報表、共同安排及於其他實體之權益之披露： 過渡指引 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號、國際財務 報告準則第12號及國際會計準則 第27號的修訂	投資實體 <sup>2</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>1</sup>
國際財務報告準則第11號	共同安排 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
國際會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>1</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>1</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>1</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>4</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>2</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>1</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間

<sup>2</sup> 適用於二零一四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> 適用於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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」）（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號的修訂其他全面收益項目的列報為全面收益表及收益表引入新的術語。根據國際會計準則第1號的修訂，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。國際會計準則第1號的修訂保留以單一報表或兩份獨立但連續報表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號的修訂規定其他全面收益項目可劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時，其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予以分配，修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目的選擇權。國際會計準則第1號的修訂適用於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間。倘該等修訂於未來會計期間採用，則其他全面收益項目的列報將作相應修訂。

本公司董事預計採用新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團的業績及財務狀況不會造成任何重大影響。

### 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收入及開支，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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 綜合基準 (續)

##### 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。

##### 本集團於現有附屬公司所有權權益的變動

本集團於現有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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併 (續)

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。

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）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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)

倘本集團任何一家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家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（及出售組別）以先前賬面值及公平值減出售成本的較低者計量。

#### 收益確認

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

銷售貨品所得的收益於交收貨品及擁有權轉移時確認。

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

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

服務收入於提供服務時確認。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）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。

#### 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費用。

成本值之計算按照此等未售出物業佔全部已建成物業之比例，分攤土地及物業發展之總成本值。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 租賃

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

經營租賃付款在租期內以直線法確認為開支。

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

經營租賃項下之租金收入乃於相關租期內以直線法於損益內確認。

#### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分，本集團根據評估各部分所有權的絕大部分風險與報酬是否已轉移至本集團而單獨評估將各部分劃分為融資租賃或經營租賃，除非該兩個部分明確均為經營租賃，在此情況下，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。

#### 外幣

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 外幣 (續)

為呈報綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債以報告期末的匯率換算為本集團的呈列貨幣（即人民幣）。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，或者出售涉及失去附屬公司的控制權（包括海外業務）、或者出售涉及失去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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 以股份支付的交易

##### 以股本結算股份支付的交易

##### 向僱員授出購股權

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

於報告期末，本集團修訂預期最終歸屬的購股權數量的估計值。修訂歸屬期估計的初步影響（如有）在損益賬確認，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。

#### 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除稅前收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或扣稅項目，因此與綜合全面收益表所報的溢利不同。本集團的現時稅項負債乃按報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項負債乃按與投資附屬公司及聯營公司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。

現時及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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 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。

#### 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或金融負債除外）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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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)

##### 實際利率法

實際利率法乃計算債務工具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率基準確認。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為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。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。

本集團所持有的股本證券及債務證券乃分類為可供出售投資，於報告期末按公平值計量。有關採用實際利率法計算的利息收入的可供出售投資貨幣金融資產賬面值變動及可供出售投資股本投資當中的股息於損益中確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動乃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。倘投資獲處置或確定減值，之前於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)。

本集團可收取股息的權利獲確認時，可供出售投資股本工具的股息乃於損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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。

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。

可供出售金融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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 金融負債及權益

集團實體發行的債務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。

##### 實際利率法

實際利率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率基準確認。

貿易、票據及其他應付款項、銀行及其他借貸、應付一家附屬公司非控股股東的金額及其他長期負債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。

##### 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。

##### 嵌入式衍生工具

倘非衍生主合約所包括的衍生工具符合衍生工具的定義，且其風險及特性與主合約並無密切關係，而主合約並非按公平值計量且公平值變動於損益賬確認，則該等衍生工具被視為獨立衍生工具處理。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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。於二零一二年十二月三十一日，存貨的賬面金額約為人民幣426,905,000元（二零一一年：人民幣357,584,000元）（扣除存貨撥備人民幣10,348,000元（二零一一年：人民幣10,805,000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。於二零一二年十二月三十一日，發展中及持作出售物業的合計賬面值約為人民幣4,207,086,000元（二零一一年：人民幣3,319,575,000元）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 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。於二零一二年十二月三十一日，貿易及其他應收款項合計的賬面值為人民幣459,260,000元（二零一一年：人民幣424,468,000元）（扣除呆賬撥備淨額人民幣130,290,000元（二零一一年：人民幣194,530,000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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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

本集團按可報告及經營分部劃分的收入及業績分析如下：

##### 收入

##### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	零售 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>營業額</b>							
對外銷售	1,715,874	1,268,049	20,851	89,778	3,094,552	-	3,094,552
分部間銷售	4,438	-	-	5,667	10,105	(10,105)	-
<b>合計</b>	<b>1,720,312</b>	<b>1,268,049</b>	<b>20,851</b>	<b>95,445</b>	<b>3,104,657</b>	<b>(10,105)</b>	<b>3,094,552</b>

##### 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
<b>營業額</b>							
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)	-
<b>合計</b>	<b>1,650,982</b>	<b>532,417</b>	<b>46,928</b>	<b>31,059</b>	<b>2,261,386</b>	<b>(19,911)</b>	<b>2,241,475</b>

##### 業績

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>分部業績</b>		
— 製造	45,456	232,235
— 物業發展	193,757	33,221
— 零售	(6,387)	(4,733)
— 其他	(34,749)	(19,389)
	<b>198,077</b>	<b>241,334</b>
未分類企業開支	(8,065)	(3,933)
未分類其他收益及虧損	(329)	(8,496)
失去附屬公司控制權的收益	17,871	72,250
<b>年內溢利</b>	<b>207,554</b>	<b>301,155</b>

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)主要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(虧損))。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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)

## 分部資產及負債

本集團按可報告及經營分部劃分的資產及負債分析如下：

## 分部資產

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
製造	7,006,023	6,141,335
物業發展	6,663,870	4,994,527
零售	65,345	69,957
其他	280,309	234,138
總分部資產	14,015,547	11,439,957
未分類	16,254	6,867
撇銷 (附註)	(5,830,833)	(4,460,834)
綜合資產	8,200,968	6,985,990

## 分部負債

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
製造	3,943,677	3,204,822
物業發展	5,848,778	4,473,438
零售	89,445	87,580
其他	138,663	73,487
總分部負債	10,020,563	7,839,327
未分類	13,283	12,944
撇銷 (附註)	(4,744,617)	(3,457,788)
綜合負債	5,289,229	4,394,483

為監控分部表現及分配分部間資源：

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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

截至二零一二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、無形資產	78,515	7,733	649	47,915	134,812
存貨撥備撥回淨額	379	-	78	-	457
折舊及攤銷	27,430	5,479	831	8,910	42,650
融資成本	38,223	-	-	18	38,241
衍生金融工具公平值變動的虧損	338	-	-	-	338
貿易及其他應收款項減值虧損	4,113	1,957	342	106	6,518
貿易及其他應收款項已確認 減值虧損撥回	11,260	-	-	-	11,260
物業、廠房及設備已確認的 減值虧損撥回	13,084	-	-	-	13,084
出售資產應收款項的估算利息	2,470	-	-	-	2,470
所得稅開支	22,892	169,723	-	191	192,806
聯營公司權益	4,253	-	-	-	4,253
利息收入	6,405	12,270	14	147	18,836
可供出售投資的股息收入	5,163	-	-	-	5,163
出售物業、廠房及設備的虧損	12	-	-	(4)	8
預付租賃款項撥出	805	-	-	-	805
應佔聯營公司虧損	11,947	-	-	-	11,947

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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 (續)

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	16,200	–	–	–	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	14,845	–	–	–	14,845

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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及提供物業管理服務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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
美國	295,267	348,027	—	—
中國，包括香港	2,683,429	1,777,608	1,274,430	1,183,964
歐洲	69,165	68,951	—	—
澳洲	3,009	46,889	—	—
其他	43,682	—	—	—
	<b>3,094,552</b>	<b>2,241,475</b>	<b>1,274,430</b>	<b>1,183,964</b>

##### 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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
客戶A <sup>1</sup>	514,286	422,704
客戶B <sup>1</sup>	384,666	—
客戶C <sup>1</sup>	—	247,940

<sup>1</sup> 來自製造的收入

於二零一二年十二月三十一日，客戶A及客戶B的貿易應收款項分別為人民幣148,383,000元(二零一一年：人民幣259,634,000元)及人民幣160,238,000元(二零一一年：零)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銷售貨品		
製造		
軟體傢俱	495,595	527,342
傢俱皮革	200,030	272,813
汽車皮革	1,020,249	836,958
住宅物業	1,268,049	532,417
軟體傢俱零售	20,851	46,928
	<b>3,004,774</b>	2,216,458
提供服務		
其他（附註）	89,778	25,017
合計	<b>3,094,552</b>	2,241,475

附註：金額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的收入。

## 7. 其他收入

其他收入詳情如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
政府補貼		
出口銷售補貼	—	452
業務發展獎勵	70	5,520
其他補貼	7,688	6,191
	<b>7,758</b>	12,163
銷售生產廢料的收入	13,280	2,957
利息收入	18,836	23,995
已上市可供出售投資的股息收入	5,163	5,163
租金收入	3,848	6,438
關於出售資產應收款項的估算利息	2,470	5,862
其他	16,467	10,519
	<b>67,822</b>	67,097

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 8. 其他收益及虧損

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易及其他應收款項已確認減值虧損撥回	11,260	9,154
衍生金融工具公平值變動的(虧損)收益	(338)	839
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(8)	1,143
匯兌虧損淨額	(246)	(10,828)
貿易及其他應收款項已確認減值虧損	(6,518)	(14,748)
物業、廠房及設備已確認減值撥回(附註)	13,084	6,781
	<b>17,234</b>	<b>(7,659)</b>

附註：於年內，對經營進行內部重組後，若干閒置的物業、廠房及設備已恢復生產，因此，於往年對此等廠房及設備所作的減值已經撥回。

### 9. 融資成本

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
利息：		
須於五年內全部償還的銀行借貸	83,691	87,255
須於五年內全部償還的公司債券	8,149	—
不須於五年內全部償還的其他借貸	195	48
借貸成本總額	92,035	87,303
減：發展中物業的資本化金額(附註24)	(53,794)	(8,972)
	<b>38,241</b>	<b>78,331</b>

資本化的借貸成本指年內以資金特定用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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 10. 除稅前溢利

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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）	372	429
待發展物業攤銷（計入其他開支）	1,092	1,092
物業、廠房及設備折舊	41,186	43,276
折舊及攤銷總額	42,650	44,797
預付租賃款項撥出	805	1,344
核數師酬金	4,534	5,218
確認為開支的存貨成本（包括存貨撥備撥回淨額 人民幣457,000元（二零一一年：人民幣13,406,000元））	1,537,759	1,540,612
確認為銷售成本的物業成本	837,271	331,991
土地及樓宇的經營租賃租金	31,905	26,178
僱員福利開支總額（包括董事酬金）	150,587	149,664

## 11. 董事、行政總裁及僱員薪酬

已付或應付董事酬金如下：

二零一二年

	朱張金 (「朱先生」) 人民幣千元 (附註i)	周小松 人民幣千元	張明發 人民幣千元	李青原 人民幣千元	孫曉鏞 人民幣千元	周玲強 人民幣千元	張玉川 人民幣千元 (附註ii)	合計 人民幣千元
袍金	-	-	-	24	147	147	122	440
其他酬金								
薪金及其他福利	420	280	280	-	-	-	-	980
退休金計劃供款	8	8	8	-	-	-	-	24
以股份支付的開支	-	-	-	-	-	-	-	-
酬金合計	428	288	288	24	147	147	122	1,444

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 11. 董事、行政總裁及僱員薪酬（續）

二零一一年

	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 (附註iii)	顧鳴超 人民幣千元 (附註iii)	孫曉鏞 人民幣千元	周玲強 人民幣千元	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

附註：

- (i) 朱先生亦為本公司的行政總裁，而上文所披露其酬金包括其擔任行政總裁的酬金。
- (ii) 於二零一二年三月一日，張玉川先生獲委任為本公司董事。
- (iii) 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。

本集團五名最高薪人士中，一名（二零一一年：三名）為本公司董事，其酬金已計入上文披露數額內。餘下四名（二零一一年：兩名）人士的酬金如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	1,578	946
退休金計劃供款	39	12
	<b>1,617</b>	<b>958</b>

該等人士的酬金介乎以下範圍：

	二零一二年	二零一一年
零至1,000,000港元	4	2

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（二零一一年：無）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 12. 所得稅開支

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
中國企業所得稅		
— 一年內	118,391	22,343
— 過往年度所得稅撥備不足	187	8,389
	<b>118,578</b>	30,732
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	86,291	51,012
遞延稅項(附註21)	(12,063)	75,728
	<b>192,806</b>	157,472

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]39號)，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

截至二零一二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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>400,360</b>	458,627
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>100,090</b>	114,657
應佔聯營公司業績的稅務影響	<b>2,987</b>	3,711
不可扣稅開支的稅務影響	<b>49,838</b>	24,107
非課稅收入的稅務影響	<b>(10,624)</b>	(25,527)
未確認的可扣稅臨時差異的稅務影響	<b>2,548</b>	28,514
過往未確認的可扣稅臨時差異的利用	<b>(23,520)</b>	(7,658)
中國土地增值稅	<b>86,291</b>	51,012
中國土地增值稅的稅務影響	<b>(21,573)</b>	(12,753)
未確認的稅務虧損的稅務影響	<b>20,709</b>	4,841
過往未確認的稅務虧損的利用	<b>(8,879)</b>	(9,633)
稅務豁免的稅務影響	<b>(5,248)</b>	(22,188)
過往年度撥備不足	<b>187</b>	8,389
年內稅項	<b>192,806</b>	157,472

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 13. 股息

於二零一二年內，概無派付、宣派或建議宣派任何股息，且自報告期末起亦概未建議宣派任何股息（二零一一年：每股普通股中期股息人民幣2.46分，相當於約3.00港仙，共約人民幣28,565,000元，相當於約34,869,000港元）。

## 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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
用作計算每股基本及攤薄溢利的溢利， 即本公司擁有人應佔溢利	<b>203,399</b>	300,491

## 股份數目

	二零一二年	二零一一年
用作計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>1,162,322,985</b>	1,161,972,300
具攤薄潛力普通股的影響 — 購股權	<b>317,752</b>	796,543
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>1,162,640,737</b>	1,162,768,843

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二零一二年股份的平均市價為高。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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>						
於二零一一年一月一日	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
收購附屬公司時購入 (附註37)	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38)	(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	348,172	241,268	45,513	28,957	63,366	727,276
增加	27,524	11,595	5,882	6,726	82,545	134,272
收購附屬公司時購入 (附註37)	-	-	265	-	-	265
出售	-	(2,987)	(317)	(834)	-	(4,138)
轉撥	66,859	160	-	-	(67,019)	-
於二零一二年十二月三十一日	<b>442,555</b>	<b>250,036</b>	<b>51,343</b>	<b>34,849</b>	<b>78,892</b>	<b>857,675</b>
<b>折舊及減值</b>						
於二零一一年一月一日	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38)	(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	104,795	165,355	25,750	23,151	-	319,051
年內撥備	18,940	13,729	2,213	6,304	-	41,186
出售時撇銷	-	(1,364)	(196)	(712)	-	(2,272)
撥回確認減值虧損	-	(12,962)	(122)	-	-	(13,084)
於二零一二年十二月三十一日	<b>123,735</b>	<b>164,758</b>	<b>27,645</b>	<b>28,743</b>	<b>-</b>	<b>344,881</b>
<b>賬面值</b>						
於二零一二年十二月三十一日	<b>318,820</b>	<b>85,278</b>	<b>23,698</b>	<b>6,106</b>	<b>78,892</b>	<b>512,794</b>
於二零一一年十二月三十一日	243,377	75,913	19,763	5,806	63,366	408,225

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 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
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

該等樓宇乃位於中國根據中期土地使用權持有的土地上。

於二零一二年十二月三十一日，賬面值為人民幣150,498,000元（二零一一年：人民幣93,775,000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。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
僅供申報的分析：		
非流動資產	70,052	33,951
流動資產	1,568	806
	<b>71,620</b>	<b>34,757</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 17. 待發展物業

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>成本</b>		
於一月一日	<b>183,662</b>	614,973
增加	-	9,681
轉至發展中物業	-	(440,992)
	<b>183,662</b>	183,662
<b>累計攤銷</b>		
於一月一日	<b>7,855</b>	14,035
年內撥備	<b>1,092</b>	1,092
轉至發展中物業	-	(7,272)
	<b>8,947</b>	7,855
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	<b>174,715</b>	175,807

待發展物業乃位於中國及持有中期土地使用權。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 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>			
於二零一一年一月一日	2,330	3,850	6,180
增加	–	483	483
失去附屬公司控制權 (附註38)	(2,330)	–	(2,330)
於二零一一年十二月三十一日	–	4,333	4,333
增加	–	275	275
於二零一二年十二月三十一日	–	<b>4,608</b>	<b>4,608</b>
<b>累計攤銷</b>			
於二零一一年一月一日	–	3,202	3,202
年內撥備	–	429	429
於二零一一年十二月三十一日	–	3,631	3,631
年內撥備	–	372	372
於二零一二年十二月三十一日	–	<b>4,003</b>	<b>4,003</b>
<b>賬面值</b>			
於二零一二年十二月三十一日	–	<b>605</b>	<b>605</b>
於二零一一年十二月三十一日	–	702	702

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 19. 聯營公司權益

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非上市聯營公司投資成本	39,962	39,962
應佔收購後虧損	(35,709)	(23,762)
	<b>4,253</b>	16,200

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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
			二零一二年 %	二零一一年 %	
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

有關本集團聯營公司的未經審核財務資料概要載列如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
總資產	213,334	255,977
總負債	(210,363)	(205,820)
資產淨值	<b>2,971</b>	50,157
本集團應佔聯營公司資產淨值	<b>4,253</b>	16,200
收入	<b>96,033</b>	89,765
年內虧損	<b>(40,068)</b>	(40,938)
本集團年內應佔聯營公司虧損	<b>(11,947)</b>	(14,845)

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 19. 聯營公司權益 (續)

本集團已終止確認其應佔聯營公司虧損。於年內及累計的未確認應佔聯營公司的金額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內未確認應佔聯營公司虧損	2,242	—
累計未確認應佔聯營公司虧損	2,242	—

## 20. 可供出售投資

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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 (二零一一年：3.69%)	494,056	370,486
— 於成都隆騰鞋城投資開發有限公司 (「成都隆騰」) 之7.53%股權	—	10,000
非上市債務證券	310	310
	494,366	380,796

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。本集團所持有的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。於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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：

	二零一二年	二零一一年
現價	人民幣 <b>26.58</b> 元	人民幣22.63元
無風險利率	<b>2.89%</b>	2.81%
波幅	<b>30.19%</b>	44.60%
股息率	<b>0.91%</b>	1.21%
每股限制性股份公平值	人民幣 <b>23.92</b> 元	人民幣17.94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。於二零一二年十二月三十一日，本集團出售成都隆騰的所有權益（二零一一年：本集團持有7.53%權益）。

### 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：

	集團內 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
於二零一一年一月一日	(29,114)	9,918	(100,370)	–	(119,566)
扣除自其他全面收益 (扣除自)計入損益	–	–	15,506	–	15,506
	(90,880)	9,310	1,492	4,350	(75,728)
於二零一一年十二月三十一日	(119,994)	19,228	(83,372)	4,350	(179,788)
扣除自其他全面收益 計入損益	–	–	(30,892)	–	(30,892)
	–	1,772	1,492	8,799	12,063
於二零一二年十二月三十一日	<b>(119,994)</b>	<b>21,000</b>	<b>(112,772)</b>	<b>13,149</b>	<b>(198,617)</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 21. 遞延稅項 (續)

以下遞延稅項餘額之分析乃作財務報告目的：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
遞延稅項資產	48,910	25,080
遞延稅項負債	(247,527)	(204,868)
	<b>(198,617)</b>	<b>(179,788)</b>

於報告期末就其他可扣稅臨時差異的詳情載列如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
物業、廠房及設備的減值	10,908	23,992
呆壞賬撥備	130,290	200,636
存貨撥備	10,348	10,805
	<b>151,546</b>	<b>235,433</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，又或於中國有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，向香港居民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1,093,385,000元（二零一一年：人民幣740,510,000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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有約人民幣240,149,000元（二零一一年：人民幣192,829,000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（二零一一年：零）確認任何遞延稅項資產。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 21. 遞延稅項 (續)

未確認稅務虧損人民幣20,881,000元(二零一一年：人民幣14,140,000元)可無限期結轉。剩餘人民幣219,268,000元(二零一一年：人民幣178,689,000元)於以下年度屆滿：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
二零一二年	—	1,311
二零一三年	<b>35,819</b>	35,819
二零一四年	<b>40,598</b>	40,598
二零一五年	<b>32,698</b>	52,995
二零一六年	<b>34,057</b>	47,966
二零一七年	<b>76,096</b>	—
	<b>219,268</b>	178,689

### 22. 收購附屬公司的已付按金／收購待發展土地的預付款項

於過往年度，本集團簽署一份協議，以總代價人民幣212,581,000元收購海南合甲置業有限公司(「海南合甲」)之77%股權。於過往年度，本集團已支付有關款項。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。

於過往年度，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375,621,000元作為土地收購的按金。該等預付款項將計入收購海南合甲後所購土地的初始賬面值。

於二零一二年十二月三十一日，該等按金及預付款項為無抵押及按介乎6.31%至6.56%的利率計息(二零一一年：該等按金及預付款項為無抵押及按中國人民銀行標準貸款利率計息)。其亦將計入收購海南合甲後所購土地的初始賬面值。

根據有關收購海南合甲的協議，倘海南合甲不進行土地收購，則已付總代價連同應計利息為可予退還及將予償還。於報告期末，海南合甲仍在申請購買土地，因此土地收購及附屬公司收購尚未完成。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 23. 存貨

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
原材料	87,266	86,012
在製品	223,984	170,894
製成品	115,655	100,678
總額，扣除存貨撥備淨額	426,905	357,584

於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，因市場復甦及其後以高於其初始成本的售價售出已減值存貨，若干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457,000元（二零一一年：人民幣13,406,000元）（包括存貨撥備的撥回人民幣4,132,000元（二零一一年：人民幣18,029,000元）及存貨撥備人民幣3,675,000元（二零一一年：人民幣4,623,000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
於二零一一年一月一日	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	3,319,575
發展開支增加	1,574,407
收購附屬公司時購入（附註37）	150,375
出售持作出售的完工物業	(837,271)
於二零一二年十二月三十一日	4,207,086

賬面值呈列為：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
發展中物業	3,687,351	2,906,761
持作出售的完工物業	519,735	412,814
	4,207,086	3,319,575

年內，發展中物業已資本化的利息為人民幣72,324,000元（二零一一年：人民幣25,949,000元）。發展中物業人民幣1,099,637,000元（二零一一年：人民幣2,106,939,000元）預期將於報告期末起計十二個月後變現。發展中物業均位於中國，及持有中期土地使用權。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 25. 貿易、票據及其他應收款項

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註e)	533,330	530,270
減：呆賬撥備	(109,937)	(120,943)
	<b>423,393</b>	409,327
票據應收款項	17,970	29,527
收購土地使用權的已付按金 (附註a)	41,014	70,264
購買存貨的預付款項 (附註b)	12,807	29,894
按金及預付款項	26,218	45,554
預付非所得稅	90,995	81,448
預付土地增值稅	48,505	28,256
預付土地拆卸費用 (附註c)	148,398	61,430
應收利息 (附註d)	50,504	39,776
其他應收款項 (附註e)	56,220	88,728
減：其他應收款項呆賬撥備	(20,353)	(73,587)
	<b>895,671</b>	810,617

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費用。倘本集團並無進行收購，按金可予退還。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，約人民幣168,737,000元（二零一一年：約人民幣591,032,000元）轉撥至發展中及持作出售物業。
- (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) 於二零一二年十二月三十一日，貿易及其他應收款項包括應收Sofas UK Limited（「Sofas UK」）（於截至二零一一年十二月三十一日止年度失去其控制權）款項為人民幣69,628,000元（二零一一年：人民幣127,814,000元）。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，呆賬撥備乃於應收款項悉數撥備，而於本年度撤銷人民幣55,997,000元及人民幣2,189,000元因獲償還而撥回。有關失去一家附屬公司控制權的詳情載於附註38。

除應收Sofas UK的其他款項外，金額主要為建築項目的按金及預付款項。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 25. 貿易、票據及其他應收款項（續）

本集團授予貿易客戶介乎30至120天的信貸期。於報告期末，按發票日期呈列的貿易及票據應收款項（扣除呆賬撥備淨額）的賬齡分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
賬齡：		
60天內	279,818	287,871
61至90天	127,456	92,781
91至180天	22,330	42,772
181至365天	9,213	12,884
1年以上	2,546	2,546
	<b>441,363</b>	<b>438,854</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47(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。90%（二零一一年：69%）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皮革，具備良好的還款記錄。

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42,237,000元（二零一一年：人民幣134,524,000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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
賬齡		
61至90天	8,148	92,101
91至180天	22,330	27,093
181至365天	9,213	12,784
1年以上	2,546	2,546
	<b>42,237</b>	<b>134,524</b>

本公司董事透過審閱貿易債務人之財政狀況、過往還款記錄及近期拖欠還款記錄對結餘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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 25. 貿易、票據及其他應收款項（續）

貿易及其他應收款項呆賬撥備的變動：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初結餘	<b>194,530</b>	69,090
年內的撇銷	<b>(59,498)</b>	(1,862)
就Sofas UK作出的撥備	–	127,814
在損益確認的減值虧損	<b>6,518</b>	14,748
過往年度已確認減值虧損撥回	<b>(11,260)</b>	(9,154)
轉撥至持作出售資產	–	(6,106)
年終結餘	<b>130,290</b>	194,530

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

截至二零一二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。出售代價為人民幣463,418,000元。於二零一一年已收取人民幣190,000,000元。於初步確認的應收款項（按實際年利率3.75%）的剩餘餘額的公平值款額約為人民幣270,948,000元。於本年度已收取人民幣273,418,000元。

搬遷收益人民幣361,052,000元（包括搬遷成本人民幣1,414,000元）已於截至二零一一年十二月三十一日止年度確認。

**27. 衍生金融工具**

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
衍生金融資產－外幣遠期合約（並非對沖會計項下）	—	497

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

**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%（二零一一年：2.6%至3.1%）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0.35%計息（二零一一年：0.36%）。

**(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0.35%（二零一一年：0.36%）計息及短期內到期）及庫存現金。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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，並於綜合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。交易已於二零一二年三月二十二日完成（見附註38）。

於二零一一年十二月三十一日，該附屬公司分類為持作出售的資產及負債的主要類別如下：

	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
樓宇	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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應付款項	1,309,091	810,492
票據應付款項	220,000	146,000
其他應付款項（附註）	119,660	88,925
出售附屬公司權益的已收按金	25,000	35,000
董事之墊款（附註47(b)）	9,660	9,681
關連公司之墊款（附註47(b)）	16,500	3,432
應計款項	94,975	92,060
	<hr/>	<hr/>
	1,794,886	1,185,590
	<hr/>	<hr/>

附註：其他應付款項主要包括建築商的擔保存款、應付營業稅項及其他應付稅項。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 30. 貿易、票據及其他應付款項（續）

於報告期末，按發票日期呈報的貿易及票據應付款項的賬齡分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
60天內	1,103,530	703,086
61至90天	36,088	106,731
91至180天	254,133	110,934
181至365天	82,453	7,342
1至2年	38,454	19,220
2年以上	14,433	9,179
	<b>1,529,091</b>	<b>956,492</b>

本集團的貿易應付款項結餘包括關連人士應付賬款。詳情載於附註47(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」，一家全資附屬公司）2%股權及禾美100%股權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。於年內，出售禾美已完成。於二零一二年十二月三十一日，出售海南博鰲尚未完成。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 31. 銀行及其他借貸

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行借貸	<b>1,280,978</b>	1,424,376
其他借貸	<b>5,568</b>	6,513
合計	<b>1,286,546</b>	1,430,889
分析為：		
有抵押	<b>957,729</b>	1,068,172
無抵押	<b>328,817</b>	362,717
	<b>1,286,546</b>	1,430,889
以美元（外幣）計算	<b>144,478</b>	14,105
以人民幣計算	<b>1,142,068</b>	1,416,784
	<b>1,286,546</b>	1,430,889
須償還的賬面值*：		
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	<b>1,280,978</b>	1,424,376
五年以上	<b>5,568</b>	6,513
	<b>1,286,546</b>	1,430,889
減：須於一年內償還列入流動負債的款項	<b>(1,280,978)</b>	(1,424,376)
須於一年後償還的款項	<b>5,568</b>	6,513

\* 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1.26%至8.20%（二零一一年：1.72%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%（二零一一年：3%）計息。款項應於二零一八年悉數償還。

無抵押銀行借貸包括由本公司行政總裁及控股股東朱先生以及朱先生擁有重大影響力及實益權益的一家關連公司擔保的借貸。擔保總金額為人民幣615,000,000元（二零一一年：人民幣370,000,000元）。人民幣45,000,000元（二零一一年：人民幣75,000,000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42。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 32. 應付一家附屬公司非控股股東款項

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

### 33. 其他長期負債

根據本公司日期為二零一二年六月十四日的公佈，在中國成立的全資附屬公司海寧森德皮革有限公司（「海寧森德皮革」）發行公司債券（「公司債券」），並於二零一二年六月十四日在深圳證券交易所完成登記。公司債券發行本金為人民幣150,000,000元，為期三年。公司債券首兩年票息率固定為每年8.10%，第三年的公司債券票息率可由海寧森德皮革酌情作出調整，惟不得低於屆時一年期定息存款市場利率及不得高於中國規定的息率（為公司債券第二年屆滿時中國人民銀行公佈的貸款利率的三倍）。公司債券的票息乃按年支付。

於公司債券發行起計第二年屆滿後，合資格投資者有權將其持有的公司債券全部或部分售回予海寧森德皮革，總代價相等於將予出售的相關公司債券的面值總額。

本公司董事認為，公司債券中嵌入的嵌入式衍生工具的公平值並不重大，原因為倘投資者在第二年屆滿後並無行使出售公司債券的權利，公司債券第三年的票息率與首兩年期屆滿後的市場利率不會有重大偏差。

公司債券的發行由本公司、浙江卡森實業集團有限公司（本公司的全資附屬公司）及朱先生作出擔保。

包銷費為人民幣8,550,000元，其中人民幣2,000,000元已於本年度支付。

公司債券於首兩年期的實際年利率為10.36%。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 34. 股本

	每股面值0.00015美元的普通股數目		千美元
本公司法定股本：			
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及			
二零一二年十二月三十一日	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			
於二零一一年一月一日	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及			
二零一二年十二月三十一日	1,162,322,985	174,348	1,400

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 35. 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。

於二零一二年十二月三十一日，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23,000,000股（二零一一年：26,800,000股），佔本公司於該日已發行股份之1.98%（二零一一年：2.31%）。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期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期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）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 35. 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元及於截至二零一一年十二月三十一日止年度悉數歸屬。

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二零一一年及二零一二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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 35. 購股權 (續)

行使價 港元	授出日期	歸屬期間	行使期	於二零一一年					
				於二零一一年 一月一日 尚未行使	於截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度行使	於截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度失效	於二零一一年 十二月三十一日 及二零一二年 一月一日 尚未行使	於截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度失效	於二零一二年 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	9,500,000	-	(250,000)	9,250,000	(1,150,000)	8,100,000
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	9,500,000	-	(250,000)	9,250,000	(1,150,000)	8,100,000
				19,000,000	-	(500,000)	18,500,000	(2,300,000)	16,200,000
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	(300,000)	-	3,650,000	(250,000)	3,400,000
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	(300,000)	-	3,650,000	(250,000)	3,400,000
				7,900,000	(600,000)	-	7,300,000	(500,000)	6,800,000
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 二零一零年五月十二日	-	-	-	-	-	-
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 二零一零年五月十二日	5,000,000	(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 二零一零年十月十一日	1,000,000	-	(500,000)	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 二零一零年十月十一日	1,000,000	-	(500,000)	500,000	(500,000)	-
				2,000,000	-	(1,000,000)	1,000,000	(1,000,000)	-
合計				33,900,000	(5,600,000)	(1,500,000)	26,800,000	(3,800,000)	23,000,000
可於報告期末行使				27,900,000			26,800,000		23,000,000
加權平均行使價 (港元)				1.78	0.60	1.86	2.02	2.02	2.03

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 35. 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。

對於截至二零一一年十二月三十一日止年度行使的購股權，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。

上表所載由董事持有的購股權詳情如下：

行使價 港元	授出日期	歸屬期間	行使期	於	於截至	於截至	於二零一一年	於截至	於二零一二年
				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	十二月三十一日 及二零一二年 一月一日 尚未行使	二零一二年 十二月三十一日 止年度失效	二零一二年 十二月三十一日 尚未行使
2.38	二零零六年三月九日	二零零六年三月九日至 二零零六年 十二月三十一日	二零零七年一月一日至 二零一六年三月八日	2,700,000	-	(200,000)	2,500,000	-	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	-	(200,000)	2,500,000	-	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	(300,000)	-	750,000	-	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	(300,000)	-	750,000	-	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 二零一零年十月十一日	1,000,000	-	(500,000)	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	二零一一年一月一日至 二零一零年十月十一日	1,000,000	-	(500,000)	500,000	(500,000)	-

上表已計入於截至二零一二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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 36. 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。

## 37. 透過收購附屬公司收購資產／收購附屬公司

於二零一二年十二月十一日，本集團通過一家擁有60%權益的附屬公司已完成收購江蘇卡森置業有限公司的全部股權，代價為人民幣30,000,000元。由於該收購不符合業務合併的定義，本次交易已按收購資產記賬。

在收購日期所確認的資產及負債的公平值：

	人民幣千元
所收購資產淨值	
發展中物業	150,375
物業、廠房及設備	265
銀行結餘及現金	2,320
其他應收款	41
應付股東款項	<u>(103,001)</u>
資產淨值	50,000
非控股股東	<u>(20,000)</u>
代價	<u>30,000</u>
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	30,000
減：收購的銀行結餘及現金	<u>(2,320)</u>
	<u>27,680</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 37. 透過收購附屬公司收購資產／收購附屬公司（續）

截至二零一一年十二月三十一日止年度，兩項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（「建德溫泉度假村」）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）。建德溫泉度假村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度假村旨在實現本集團業務多元化。

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	建德溫泉度假村 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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 37. 透過收購附屬公司收購資產／收購附屬公司（續）

於收購走天下及建德溫泉度假村日期，貿易及其他應收款項的公平值分別為人民幣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元已自轉讓代價扣除，並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公平值比例計量，約為人民幣2,279,000元。

## 38. 出售／失去附屬公司控制權

於二零一一年十二月，本集團與獨立第三方訂立協議，出售一家附屬公司禾美100%的權益，總代價約為人民幣41,000,000元。該出售已於二零一二年三月二十二日完成，於該日，本集團失去禾美的控制權。

於出售日期，禾美的資產淨值如下：

	人民幣千元
銀行結餘及現金	359
其他應收款項	49
樓宇	27,844
預付租賃款項	12,592
貿易及其他應付款項	(17,715)
已出售資產淨值	23,129
出售的收益	17,871
以現金支付的代價總額	41,000
出售產生的現金流入淨額：	
年內所收現金代價總額（附註）	31,000
已出售銀行結餘及現金	(359)
	30,641

附註：金額人民幣10,000,000元於截至二零一一年十二月三十一日止年度收到。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 38. 出售／失去附屬公司控制權（續）

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Sofas UK的控制權。

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）	<u>2,330</u>
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的負債淨額 由權益重新分類至損益的累計匯兌差額	<u>1,531</u>
失去Sofas UK控制權的收益	<u>(72,250)</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度，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：上文所列的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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 39. 財務風險管理目標及政策

## (a) 金融工具類別

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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）	1,484,132	1,390,906
可供出售投資	494,366	380,796
持作交易的金融資產		
— 衍生金融工具	—	497
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	3,207,300	2,489,452

## (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、應付附屬公司非控股股東款項、銀行及其他借貸及其他長期負債。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。

本集團亦承受有關受限制銀行存款及銀行結餘之現金流量利率風險，因該等結餘以現行存款利率計息，且將於短期內到期。

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

本集團金融負債的利率風險詳述於本附註流動資金風險管理一節。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 39. 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)

##### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據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（二零一一年：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（二零一一年：50個基點）而所有其他變量保持不變，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的稅後溢利將增加／減少人民幣2,103,000元（二零一一年：增加／減少人民幣3,268,000元），主要歸因於本集團銀行結餘及浮動利率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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
美元	39,806	37,762	144,478	25,400
港元	242	320	-	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險 (續)

##### 外幣風險 (續)

##### 敏感度分析

本集團主要面對美元貨幣風險。

5% (二零一一年：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。

於二零一二年十二月三十一日，如實體之功能貨幣兌美元升值5%，年內溢利將增加人民幣3,926,000元 (二零一一年：減少人民幣464,000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，因年終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。

##### 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18,527,000元 (二零一一年：人民幣13,893,000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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 39. 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

於二零一二年十二月三十一日，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，及有關由本集團所作財務擔保之或然負債之款項，詳情披露於附註45。

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土地使用權的審批進展，以收回本集團所支付的金額。

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。於二零一二年十二月三十一日，本集團有未動用的短期銀行信貸約人民幣779,022,000元（二零一一年：人民幣506,595,000元）作為流動資金管理來源。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 39. 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。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 %						於二零一二年	於二零一二年
		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	未折現 現金流量總額 人民幣千元	十二月三十一日 的賬面值 人民幣千元
<b>二零一二年</b>								
非衍生金融負債								
貿易、票據及其他應付款項	-	1,674,911	-	-	-	-	1,674,911	1,674,911
銀行及其他借貸	6.31	244,221	427,148	689,961	167	6,501	1,367,998	1,286,546
應付附屬公司非控股股東 款項	-	103,001	-	-	-	-	103,001	103,001
其他長期負債	8.1	-	-	12,150	156,075	-	168,225	142,842
合計		2,022,133	427,148	702,111	156,242	6,501	3,314,135	3,207,300
<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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 39. 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。

外幣遠期合約的公平值採用於報告期末推算市值之遠期價格模式計量。

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

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

#### 於財務狀況表確認之公平值計量

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 39. 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
於二零一二年一月一日	10,000	497	370,486	380,983
損益總額：				
— 交收之公平值虧損	—	(338)	—	(338)
— 計入其他全面收益	—	—	123,570	123,570
已交收	(10,000)	(159)	—	(10,159)
於二零一二年十二月三十一日	—	—	494,056	494,056
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

於本年度第1級、第2級與第3級之間並無轉換。

## 40. 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）、一名董事及一家關連公司之墊款（披露於附註47(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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 41. 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1,250港元（二零一二年六月之前為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6,307,000元（二零一一年：人民幣5,871,000元）乃本集團於本會計期間已付及應付予上述計劃的供款。

### 42. 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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
樓宇	124,568	133,351
預付租賃款項	25,108	26,016
已抵押銀行存款	240,815	185,180
發展中及持作出售物業	533,175	553,615
	<b>923,666</b>	<b>898,162</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 43. 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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	20,649	12,174
第二年至第五年（包括首尾兩年）	31,040	30,996
五年以上	19,956	23,283
	<b>71,645</b>	<b>66,453</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。

## 44. 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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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	12,635	43,176
— 發展中物業	1,012,040	696,727
	<b>1,024,675</b>	<b>739,903</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 45. 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，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295,248,000元（二零一一年：人民幣150,059,000元）。該等由本集團向銀行提供之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。

### 46. 本公司財務狀況資料

本公司於二零一二年十二月三十一日之財務狀況資料如下：

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>資產</b>			
於附屬公司之長期股權投資		920,449	589,958
其他應收款項		295	265
應收附屬公司款項		1,934	332,328
銀行結餘及現金		993	4,841
		923,671	927,392
<b>負債</b>			
其他應付款項		41,907	38,105
		41,907	38,105
<b>資產淨值</b>		881,764	889,287
<b>股本及儲備</b>			
股本		1,400	1,400
儲備	(a)	880,364	887,887
<b>權益總額</b>		881,764	889,287

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 46. 本公司財務狀況資料 (續)

附註：

## (a) 本公司儲備

	本公司				總計 人民幣千元
	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	
於二零一一年一月一日	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35)	-	-	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	1,317,487	168,659	16,840	(615,099)	887,887
購股權失效時轉撥	-	-	(2,802)	984	(1,818)
年內虧損	-	-	-	(5,705)	(5,705)
於二零一二年十二月三十一日	<b>1,317,487</b>	<b>168,659</b>	<b>14,038</b>	<b>(619,820)</b>	<b>880,364</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 47. 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	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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	<b>3,288</b>	3,653
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
Starcorp Corporation Pty., Ltd. （「Starcorp」）	(i)	本集團銷售軟體傢俱	<b>1,952</b>	2,764
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	<b>371</b> – <b>4,671</b>	705 42 24,693
浙江聖邦實業集團有限公司（「聖邦」）	(i)	本集團採購木製產品	<b>7,491</b>	14,408
<b>關連人士</b>				
獵馬傢俬	(ii)	本集團銷售皮革 租賃費 水電費	<b>1,321</b> <b>2,600</b> <b>453</b>	6,868 – –
優格	(ii)	本集團採購廚房用品 本集團銷售軟體傢俱	<b>2,051</b> <b>38</b>	2,429 –

附註：

- (i) 本公司控股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。本公司董事確認，該等交易符合上市規則第14A章的規定。
- (ii) 獵馬傢俬及優格為本集團的聯營公司。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 47. 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	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>交易性質</b>			
海寧星瑩	(i)	<b>(7,953)</b>	(13,610)
獵馬傢俬	(i)	<b>412</b>	313
Starcorp	(i)	<b>1,792</b>	2,341
Bedding Concepts	(i)	<b>196</b>	33,290
宇潔	(i)	<b>1,450</b>	1,976
優格	(i)	<b>(5,235)</b>	(2,021)
聖邦	(i)	<b>(16,835)</b>	(11,831)
<b>非交易性質</b>			
聖邦	(ii)	–	(3,432)
宇潔	(ii)	–	15
杭州巨星科技股份有限公司	(ii)	<b>(16,500)</b>	–
		<b>(42,673)</b>	7,041
<b>董事姓名</b>			
朱先生	(ii)	<b>(9,660)</b>	(9,681)
		<b>(52,333)</b>	(2,640)
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>3,850</b>	38,832
應收關連公司款項(計入流動資產下的其他應收款項)		–	15
應付關連公司款項(計入流動負債下的貿易應付款項)		<b>(30,023)</b>	(28,374)
關連公司之墊款(計入流動負債下的其他應付款項)		<b>(16,500)</b>	(3,432)
一名董事之墊款(計入流動負債下的其他應付款項)		<b>(9,660)</b>	(9,681)
		<b>(52,333)</b>	(2,640)

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35。  
(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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 48. 報告期後事項

於二零一二年十二月三十一日之後，本集團與MELX Co., Ltd. (「美如可思」) 達成協議，本集團按認購價100,000,000日圓(相等於約人民幣6,880,000元)認購美如可思的全部股份。該交易已於二零一三年一月二十九日完成，及收購成本人民幣6,880,000元乃以現金支付。認購事項之詳情載於本公司日期為二零一三年一月二十八日之公佈。

美如可思總部位於日本，於皮革產品(包括汽車皮革)製造方面擁有逾百年專業知識及經驗。其目前於日本擁有皮革產品製造所需的多項生產設施、地塊及廠房。本集團正在釐定該交易對本集團造成的財務影響。

### 49. 主要附屬公司

下表列示董事認為於二零一二年及二零一一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
			二零一二年 %	二零一一年 %	
海寧卡森地產有限公司(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及c)	中國	11,430,000美元	-	100	生產及銷售軟體傢俱
海寧卡雷諾傢俱有限公司(附註b)	中國	3,600,000美元	100	100	生產及銷售軟體傢俱

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 49. 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
			二零一二年 %	二零一一年 %	
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	30,155,000美元	100	100	生產及銷售汽車皮革
海南博鰲卡森置業有限公司 (「海南博鰲」) (附註b)	中國	人民幣100,000,000元	92	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	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
浙江卡森實業集團有限公司 (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
江蘇卡森置業有限公司 (附註a)	中國	人民幣50,000,000元	60	-	物業發展

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) 該公司於年內已併入海寧森德皮革有限公司。

除海寧森德皮革已發行人民幣150,000,000元公司債券(本集團並無任何權益)外,概無任何附屬公司於年度結束時已發行任何債務證券。