



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



2019
年報

目錄

公司資料	2
財務摘要	3
董事及管理層履歷	4
主席報告	8
管理層討論及分析	10
董事會報告	17
企業管治報告	33
環境、社會及管治報告	43
獨立核數師報告	64
綜合損益及其他全面收益表	70
綜合財務狀況表	72
綜合權益變動表	74
綜合現金流量表	76
綜合財務報表附註	78

公司資料

董事會

執行董事

朱張金 (主席)

(於二零二零年二月二十八日辭任行政總裁)

朱瑞俊 (行政總裁)

(於二零二零年二月二十八日獲委任)

周小紅

沈建紅 (於二零二零年二月二十八日辭任)

獨立非執行董事

周玲強

杜海波

張玉川

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

上環

皇后大道中183號

中遠大廈

11樓1111室

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

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

中國建設銀行瓊海支行

中國交通銀行瓊海支行

中國銀行鹽城支行

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

SMP Partners (Cayman) Limited

3rd Floor, Royal Bank House

24 Shedden Road, P.O. Box 1586

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號舖

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港

干諾道中111號

永安中心25樓

授權代表

朱瑞俊 (於二零二零年二月二十八日獲委任)

姚凱欣

沈建紅 (於二零二零年二月二十八日辭任)

公司網頁

<http://www.kasen.com.cn>

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

財務摘要

業績¹

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	3,413,185	3,608,540	1,605,880	3,305,105	3,261,129
除稅前溢利(虧損)	663,564	599,600	(187,545)	24,466	232,388
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	444,958	449,799	(203,351)	(39,896)	190,458

財務狀況

	於十二月三十一日				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金及現金等值項目	211,903	457,708	439,931	339,731	215,629
借貸總額	910,095	899,997	492,974	780,947	1,900,760
總資產	6,295,228	8,152,573	8,730,032	6,301,860	8,223,605
負債總額	2,934,711	5,233,615	5,831,561	3,175,789	4,943,508
本公司擁有人應佔權益	3,296,183	2,849,292	2,814,419	3,034,173	3,167,334

財務及經營比率

	於十二月三十一日				
	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
派息比率(%) ²	-	86.3%	-	-	-
負債相對股本權益比率(%) ³	27.1%	30.8%	17.0%	25.0%	57.9%
負債淨額相對股本權益比率(%) ⁴	20.8%	15.2%	1.8%	14.1%	51.4%
貿易及票據應收款週轉天數 ⁵	42	43	83	65	78
存貨週轉天數 ⁶	54	53	50	51	45
流動比率 ⁷	178.6%	130.2%	133.5%	189.9%	158.7%
每股盈利(虧損)(人民幣)					
基本	0.30	0.30	(0.13)	(0.03)	0.14
攤薄	0.30	0.30	(0.13)	(0.03)	0.14

附註：

- 二零一五年及二零一六年的數據包括持續經營業務及已終止經營業務兩者的數據。
- 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。
- 年終的貿易及票據應收款除以營業額及乘以365天。來自持續經營業務的二零一五年數字已於本集團製造分部重列，以便與二零一六年呈列數字一致。
- 年終的存貨除以銷售成本及乘以365天。來自持續經營業務的二零一五年數字已於本集團製造分部重列，以便與二零一六年呈列數字一致。
- 各年年終的流動資產除以流動負債。
- 二零一九年採納新會計準則(誠如綜合財務報表附註2所示)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，54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。朱先生自二零零五年起至二零二零年二月二十八日曾擔任本公司行政總裁，其後請辭並卸任本公司行政總裁一職。於一九九五年創辦本集團之前，朱先生曾加入紡織、皮革加工、製衣、貿易等行業的多家企業，擁有超過32年的皮革製造業經驗，對中華人民共和國（「中國」）的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」，朱先生於二零零六年獲得「全國五四青年獎章」，成為當年獲此殊榮的十位傑出人士之一。於二零零七年，朱先生獲得「全國五一勞動獎章」。

朱瑞俊，48歲，於二零二零年二月二十八日獲委任為執行董事及本公司行政總裁。於加入本公司前，朱瑞俊先生先後擔任浙江省海寧市團市委書記、海寧市郭店鎮黨委書記、浙江省平湖市副市長、浙江省蘭溪市市長及蘭溪市市委書記、浙江省金華市市委副秘書長。朱瑞俊先生於二零零二年獲得浙江省委黨校經濟學碩士研究生學歷。

周小紅，51歲，於一九九五年加入本集團，歷任本集團出納、資金部經理和副總裁。周女士現任本集團之副總裁，分管資金營運、信息中心及組織宣傳工作。周女士已獲委任為執行董事，由二零一七年六月三十日起生效。周女士於二零零三年取得中國地質大學管理專業文憑。

沈建紅，52歲，於二零零七年加入本集團，擔任採購部經理。現任負責本集團地產業務的總裁助理。沈女士已獲委任為執行董事，由二零一七年二月二十日起生效及於二零二零年二月二十八日辭任。加入本集團前，沈女士於二零零二年至二零零七年任職於海寧市太平洋保險公司，為高級管理人。沈女士於一九九八年畢業於華東師範大學學前教育專業。

董事及管理層履歷（續）

獨立非執行董事

周玲強，56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。除上述專業職務外，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，61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。自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。自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。自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。自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，張先生擔任深圳市明華澳漢科技股份有限公司（香港聯合交易所有限公司上市公司，股份代號：8301）的獨立非執行董事。此外，張先生為天地科技股份有限公司（上海證券交易所上市公司）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 (續)

獨立非執行董事 (續)

杜海波，51歲，於二零一五年十一月二日加入本公司出任獨立非執行董事。自一九九零年至一九九九年，杜先生先後於中華人民共和國河南省多家審計師事務所任職。一九九九年至今，彼一直擔任河南正永會計師事務所董事長、河南正永創業諮詢有限公司董事長及河南正永工程諮詢有限公司董事長。自二零零五年二月至二零一三年八月，杜先生擔任新焦點汽車技術控股有限公司（香港聯合交易所有限公司上市公司，股份代號：360）獨立非執行董事。自二零零七年至二零一三年，杜先生擔任河南明泰鋁業股份有限公司（上海證券交易所上市公司）獨立董事。自二零零八年至二零一四年，杜先生分別擔任河南羚銳製藥股份有限公司（上海證券交易所上市公司）獨立董事和河南四方達超硬材料股份有限公司（深圳證券交易所上市公司）獨立董事。自二零零九年至二零一五年，杜先生擔任河南思達高科技股份有限公司（深圳證券交易所上市公司）獨立董事。於本年報日期，杜先生亦為新鄉化纖股份有限公司及三全食品股份有限公司（均為深圳證券交易所上市公司）獨立非執行董事。杜先生於一九八九年畢業於鄭州大學，主修審計專業，並於二零零五年獲得中歐國際工商學院EMBA碩士研究生學位。彼為中華人民共和國註冊會計師。

除上文所披露者外，董事會任何成員之間概無任何關係（包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係），且概無有關董事之任何資料須根據上市規則第13.51(2)及13.51B(1)條予以披露。

高層管理人員

彭偉軍，44歲，於二零一七年六月三十日加入本集團，擔任首席財務官。彭先生擁有超過19年的企業財務及會計經驗，於加入本集團前，彭先生自二零零四年至二零一七年在錢江水利開發股份有限公司（一家於上海證券交易所上市公司）工作，歷任財務會計、財務部副經理及財務經理職務，彭先生已獲得中國高級會計師資格。彭先生於二零零零年畢業於中南工學院（現為南華大學），獲得會計學士學位。

董事及管理層履歷（續）

高層管理人員（續）

周小紅，51歲，於一九九五年加入本集團，歷任本集團出納、資金部經理和副總裁。周女士現任本集團之副總裁，分管資金營運、信息中心及組織宣傳工作。周女士已獲委任為執行董事，由二零一七年六月三十日起生效。周女士於二零零三年取得中國地質大學管理專業文憑。

潘幼根，56歲，本集團附屬公司鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司董事長。潘先生於二零零八年加入本集團，負責江蘇省鹽城市的房地產項目之營運。彼於房地產開發領域有多年的從業經驗。加入本集團前，彼於一九八八年五月至一九九八年十一月，任嘉興中房設計研究院副院長；於一九九八年十一月至二零零零年九月，任浙江經建工程管理有限公司董事長、總經理；於二零零零年九月至二零零六年四月，任浙江蘇嘉房地產實業有限公司副總經理。潘先生一九八五年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建築學碩士學位。

王冬，52歲，本集團下屬海南博鰲卡森置業有限公司總經理、海南三亞卡森置業有限公司總經理。王先生於二零一一年加入本集團，負責海南省項目之營運。彼於房地產開發領域有多年的從業經驗。加入本集團前，王先生於一九八九年至一九九三年在四川省自貢市城市規劃設計院任職；於一九九三年三月至一九九九年十一月在海南國際旅游投資開發有限公司任職；於一九九九年十一月至二零零六年四月在深圳合能集團任職。於二零零六年四月至二零零九年八月，任成都嘉士達置業有限公司總經理；於二零零九年八月至二零一一年六月，任成都隆騰鞋城投資開發有限公司總經理。王先生於一九八九年畢業於重慶建築工程學院，獲建築學學士學位。

公司秘書及合資格會計師

姚凱欣，47歲，於二零零四年四月加入本公司出任會計師，其後晉升為本公司公司秘書及財務經理。姚女士於審核及會計方面積逾24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」）截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績。

本集團的主要業務為物業開發、旅遊度假區運營（包括水上樂園、溫泉度假區、酒店、餐廳等運營）和製造及買賣軟體傢俱。二零一九年，本集團錄得綜合營業額約人民幣3,413,200,000元，較二零一八年同期減少約5.4%。二零一九年，股東應佔溢利為約人民幣445,000,000元（二零一八年：人民幣449,800,000元）。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團在中國大陸擁有六個處於不同發展階段的物業及旅遊度假區項目。二零一九年，物業發展銷售收入為人民幣2,552,100,000元，與二零一八年的銷售收入人民幣2,708,100,000元相比，下降約5.8%。銷售收入下降主要是二零一九年度交付的物業減少所致。

在旅遊度假區運營方面，本集團在海南三亞、海南博鳌和江蘇鹽城的三個水上樂園均已投入正式運營，是在當地有一定品牌影響力和消費者吸引力的旅遊度假項目。

本集團的製造業分部為製造及買賣軟體傢俱業務，產品以出口美國市場為主。在二零一九年度，受到美國政府對自中國進口的傢俱產品加徵關稅的影響，軟體傢俱業務分部的收入較二零一八年的人民幣719,000,000元下降至人民幣701,000,000元。

主席報告（續）

隨著中國經濟形勢的變化，本集團積極回應中國政府鼓勵在「一帶一路」沿線國家投資的政策，二零一九年八月董事會議決將發展成為「一帶一路經濟特區營運商」作為公司未來的發展戰略，二零一九年度內，本公司為進軍國際經濟特區運營領域，已經在柬埔寨和印尼等一帶一路國家開展前期工作，預計將在二零二零年有實質性進展，本公司也準備開展與經濟特區建設配套的國際電力能源業務。由於上述國際項目需要一定的開發建設時間，短期內不會對集團的業績產生重大影響。隨著國際項目的建成和投入運營，將極大地拓展本集團的收入來源，為股東帶來更多的回報。

在物業發展方面，本集團將在繼續開發位於國內的現有物業項目的基礎上，選擇有良好發展前景的國外地區，適時開拓新的物業發展項目。在旅遊度假業務領域，將以提升運營效益、樹立品牌效應為重點，繼續鞏固和提升現有的旅遊度假區業績表現。

在軟體傢俱業務領域，中美貿易爭端呈現出多變性、複雜性的特點，本集團將密切關注政策發展動向，與美國客戶保持緊密的合作關係，共同化解關稅風險。進一步提升國內的生產基地的運營效率，降低成本開支。在柬埔寨設立的軟體傢俱工廠已投入運營，滿足對美國客戶的出口需求。

本人謹此代表董事會，真誠感謝各位董事、管理團隊及員工為本集團的發展作出貢獻及努力工作，也對股東、客戶、供應商及業務夥伴不斷支持本集團的發展表示感激。

主席

朱張金

中國，二零二零年五月八日

管理層討論及分析

業績概覽

財務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司連同其附屬公司（「本集團」）錄得綜合營業額人民幣3,413,200,000元（二零一八年：人民幣3,608,500,000元），與二零一八年相比減少約5.4%。

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利為人民幣1,193,000,000元（二零一八年：人民幣1,056,000,000元），平均毛利率為35.0%（二零一八年：29.3%），增加約人民幣137,000,000元，與二零一八年相比增加約13.0%。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔純利約為人民幣445,000,000元（二零一八年：人民幣449,800,000元），與二零一八年相比減少約人民幣4,800,000元（減少約1.1%）。

業務分部回顧

本集團於二零一九年的可報告業務分部主要包括製造及買賣軟體傢俱業務、物業發展及其他（主要包括經營旅遊度假區、經營餐廳、酒店及提供旅遊相關服務）。

下表顯示本集團的總營業額於截至二零一九年十二月三十一日止年度按業務分部劃分的分析以及截至二零一八年十二月三十一日止年度的比較數字：

	二零一九年		二零一八年		年對年變動
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	%
製造及買賣軟體傢俱	701.0	20.5	719.0	20.0	-2.5
物業發展	2,552.1	74.8	2,708.1	75.0	-5.8
其他	160.1	4.7	181.4	5.0	-11.7
合計	3,413.2	100.0	3,608.5	100.0	-5.4

管理層討論及分析（續）

業績概覽（續）

業務分部回顧（續）

製造及買賣軟體傢俱業務

於回顧年內，本集團的製造及買賣軟體傢俱業務實現總營業額約人民幣701,000,000元，相比二零一八年度同期的總營業額人民幣719,000,000元，下降約2.5%。在美國政府對自中國進口的傢俱產品加徵關稅的不利影響下，集團一方面加強生產和運營管理，節約開支，另一方面積極與美國的重點客戶密切溝通，共同應對及分擔加徵關稅的風險，加之二零一九年內原材料成本下降和人民幣較去年同期貶值的原因，本集團在二零一九年度內的製造及買賣軟體傢俱業務實現溢利約人民幣50,200,000元，相比二零一八年度同期的溢利約人民幣37,800,000元增加約32.8%。

物業發展業務

於二零一九年十二月三十一日，本集團在中國大陸共有六個處於不同發展階段的物業發展項目。於二零一九年度內本集團並無新增物業發展項目。物業發展分部於二零一九年的營業額為人民幣2,552,100,000元，較二零一八年的人民幣2,708,100,000元下降約5.8%，銷售額下降的主要原因為二零一九年度內交付的物業減少。因此，該分部於二零一九年產生的經營溢利為人民幣408,600,000元，而於二零一八年的經營溢利則為人民幣437,000,000元，減少約6.5%。

於二零一九年十二月三十一日的本集團物業項目組合

序號	項目名稱	地點／郵政地址	本集團應佔權益	總地盤面積 (平方米)	狀態	估計竣工／ 實際竣工年份 用途	
						(附註)	
1	亞洲灣	海南省瓊海市博鰲鎮濱海大道博鰲·亞洲灣	92%	590,165	發展中	二零二三年	住宅及旅遊度假區
2	三亞項目	海南省三亞市天涯區師部農場路夢幻水上樂園	80.5%	1,423,987	發展中	二零二八年	住宅、酒店及旅遊度假區
3	錢江方洲	江蘇省鹽城市亭湖區東進中路66號	100%	335,822	竣工	二零一五年	住宅及商業
4	卡森·衛星城	浙江省海寧市海雲路1號	100%	469,867	竣工	二零一九年	住宅及商業
5	長白天地	吉林省延吉市安圖縣二道白河鎮	89%	118,195	竣工	二零一五年	住宅及酒店
6	錢江綠洲	江蘇省鹽城市鹽都區開創路29號	55%	108,138	發展中	二零二零年	住宅及商業
合計				3,046,174			

附註：估計竣工年份乃根據各項目的目前狀況及進度得出。

管理層討論及分析(續)

業績概覽(續)

業務分部回顧(續)

物業發展業務(續)

於二零一九年十二月三十一日的發展中物業分析

序號	項目名稱	總建築面積 (平方米)	在建/已竣工		可銷售總 建築面積 (平方米)	於二零一九年	於二零一九年	平均售價 (人民幣/ 平方米)
			建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)		十二月 三十一日 已累積售出 建築面積 (平方米)	十二月 三十一日 已累積交付 建築面積 (平方米)	
1	亞洲灣	718,665	342,435	590,165	174,910	164,125	32,150	
2	錢江方洲	775,292	775,292	669,717	660,352	658,899	7,327	
3	卡森·衛星城	957,224	957,224	708,730	701,423	693,174	9,796	
4	長白天地	122,412	122,412	122,010	39,467	38,558	8,933	
5	錢江綠洲	337,071	337,071	282,323	218,718	212,668	6,757	
合計		2,910,664	2,534,434	2,372,945	1,794,870	1,767,424		

經營支出、稅項及擁有人應佔溢利

於回顧年內，本集團銷售及分銷成本減少至約人民幣191,700,000元，而二零一八年則約為人民幣228,900,000元，乃歸因於所有分部於截至二零一九年十二月三十一日止年度所產生的銷售及分銷成本減少約人民幣37,200,000元。該減少乃主要由於有關本集團物業發展分部作出預售物業產生的銷售成本減少約人民幣18,400,000元。於二零一九年，本集團的銷售及分銷成本與營業額的比率減少至約5.6%，而二零一八年則約為6.3%。

於二零一九年，行政成本約為人民幣252,900,000元，較二零一八年約人民幣232,700,000元增加約人民幣20,200,000元，增加乃主要由於本集團物業發展分部的員工成本增加約人民幣15,400,000元。

於二零一九年，本集團融資成本約為人民幣47,100,000元，較二零一八年約人民幣17,600,000元增加約人民幣29,500,000元，乃主要由於部分銀行及其他貸款於二零一八年年中增加並延續到二零一九年年底，因此二零一九年日均融資額較二零一八年更高，相應利息成本更高。另外二零一九年本集團物業開發項目完工額較二零一八年更多，物業開發完工前相關融資利息通過資本化進入了工程成本，完工後相關融資利息改列財務費用。

於二零一九年，本集團的其他收益及虧損錄得的淨虧損約為人民幣42,000,000元，而二零一八年錄得的淨收益約人民幣34,900,000元。有關其他收益及虧損之詳情，請參閱綜合財務報表附註8。

管理層討論及分析（續）

業績概覽（續）

經營支出、稅項及擁有人應佔溢利（續）

於二零一九年，本集團所得稅約為人民幣182,400,000元，較二零一八年約人民幣164,900,000元增加約人民幣17,500,000元。該增加乃主要由於(1)主要因附屬公司層面應課稅溢利增加而導致本年度中國所得稅增加約人民幣25,400,000元，尤其因物業發展分部的經營溢利增加；及(2)物業發展項目所產生的中國土地增值稅增加約人民幣89,800,000元被(3)遞延稅項費用減少約人民幣11,800,000元及(4)撥回稅項撥備約人民幣85,200,000元抵銷。

根據上述因素，於二零一九年，本公司擁有人應佔溢利減少約1.1%至約人民幣445,000,000元（二零一八年：人民幣449,800,000元）。

資本支出

資本支出由二零一八年約人民幣585,700,000元減少至二零一九年約人民幣275,400,000元（包括在建工程約人民幣209,900,000元及於二零一八年支付永久業權土地預付款項約人民幣42,600,000元）。於回顧年內，資本支出主要包括為經營而購買物業、廠房及設備所用開支約人民幣275,400,000元。

財務資源、流動資金及資本結構

銀行及其他借貸

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行及其他借貸約為人民幣910,100,000元（其中約1.3%（二零一八年：1.8%）以美元計值及約98.7%（二零一八年：98.2%）以人民幣計值），較於二零一八年十二月三十一日約人民幣900,000,000元增加約1.1%。

週轉期、流動資金及資本負債

二零一九年存貨週轉天數維持於54天（二零一八年：53天）。

本集團於二零一九年繼續維持嚴謹信貸政策。於二零一九年，本集團製造及買賣軟體傢俱業務分部的貿易及票據應收款項週轉天數維持於42天（二零一八年：43天）。

於二零一九年，本集團製造及買賣軟體傢俱業務分部的貿易及票據應付款項週轉天數增加至78天（二零一八年：73天）。

管理層討論及分析(續)

財務資源、流動資金及資本結構(續)

週轉期、流動資金及資本負債(續)

本集團於二零一九年十二月三十一日的流動比率為1.79(二零一八年十二月三十一日:1.30)。於二零一九年十二月三十一日,本集團的現金及現金等值項目結餘約為人民幣211,900,000元(二零一八年十二月三十一日:約人民幣457,700,000元)。於二零一九年十二月三十一日,本集團現金及現金等值項目結餘中的銀行結餘約80.7%(二零一八年:92.0%)以人民幣計值、約17.2%(二零一八年:7.0%)以美元計值及約2.1%(二零一八年:1.0%)以港元及日元計值。於二零一九年十二月三十一日,資本負債比率為27.6%(二零一八年十二月三十一日:31.6%)。於二零一九年十二月三十一日,負債淨額相對股本權益比率為21.2%(二零一八年十二月三十一日:15.5%)。資本負債比率乃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則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。於二零一九年,本集團的信貸融資按持續基準更新,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。

資本結構

本集團的資本結構包括債務(包括銀行及其他借貸)、本公司一名董事及一家關連公司之墊款及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

重大收購及出售

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無任何重大收購或出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

除「未來計劃及前景」文中所披露者外,董事確認,於本報告日期,除本集團在物業發展的日常業務外,目前並無收購任何重大投資或資本資產的計劃。

重大投資

除所披露者外,於回顧年內本公司並無持有其他重大投資。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日,本集團有若干或然負債,有關詳情請參閱綜合財務報表附註44。

管理層討論及分析（續）

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。

資本及其他承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團有已訂約但未作出撥備的總資本及其他支出人民幣2,324,800,000元（二零一八年：人民幣2,331,100,000元），其中人民幣216,500,000元（二零一八年：人民幣1,111,700,000元）乃與待出售發展中物業相關。

外匯風險

本集團軟體傢俱出口相關業務（包括銷售與採購）主要以美元計值，故大部分貿易應收款項承受匯率波動風險。本集團目前並無從事任何對沖活動，但本集團將繼續密切監察相關情況並於適當時候作出必要安排。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共僱用約3,300名全職僱員（二零一八年十二月三十一日：約3,400名），包括管理層員工、技術人員、銷售人員及工人。於二零一九年，本集團僱員酬金的總開支約為人民幣226,500,000元（二零一八年：約人民幣206,400,000元），佔本集團營運收入約6.6%（二零一八年：5.7%）。本集團的僱員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（適用於香港僱員）、國家管理退休金計劃（適用於中國僱員）、全國社會保障積金計劃（適用於柬埔寨僱員）及醫療保險外，亦會根據個別員工表現的評估而以酌情花紅及僱員購股權獎勵僱員。

本集團的僱員薪酬政策乃由董事會參照僱員各自的資歷及經驗、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（「薪酬委員會」）（由本公司股東（「股東」）於股東週年大會（「股東週年大會」）上授權）經考慮到本集團經營業績、個人表現及市場的可資比較統計資料而釐定。

本集團亦已採納一項購股權計劃，以向董事、合資格僱員及第三方服務供應商提供獎勵。有關該計劃的進一步詳情載於本年報「董事會報告」一節。

管理層討論及分析（續）

未來計劃及前景

隨著本集團未來發展戰略的調整，將持續加大在「一帶一路」沿線國家的投資，準備進軍國際經濟特區運營領域，同時根據前期調研的成果，公司除與經濟特區協同發展的火電能源專案的建設和運營外，還有興趣加強對其他國際電力能源開發的關注度，重點是光伏、水電、風電、垃圾發電等綠色能源。公司擬以電力能源為抓手，建設大型海外經濟特區，助推中國企業「走出去」，為國際產能合作搭建平台。預期隨著海外項目的逐步建成和運營，將擴大集團收入來源，提高盈利水平，為股東帶來更多的回報。

於物業發展領域，在繼續加快現有各專案銷售進度、加快物業交付的基礎上，集團也將適時在具有良好發展前景的海外國家開拓新的項目，尋求新的業務增長點。在旅遊度假業務領域，將以提升運營效益、樹立品牌效應為重點，繼續鞏固和提升現有的旅遊度假區項目表現。

於軟體傢俱業務領域，預期中美之間的貿易摩擦將呈現持續性、多變性、不確定性的特點。集團將對中美兩國的政策變化持續關注，為緩解美國加徵關稅的風險，已在柬埔寨設立軟體傢俱工廠，滿足部分美國客戶的需求。在國內，集團將採取壓縮生產基地規模、降低運營成本、提高自動化水準等措施，挖掘軟體傢俱業務板塊的潛力，確保業務的平穩及長期持續發展。

董事會報告

董事謹此提呈本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報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)製造及買賣軟體傢俱；(ii)物業發展；及(iii)經營旅遊相關度假區。

業務回顧及表現

於回顧年內的本集團的業務回顧及有關本集團表現的討論與分析、有關本集團未來業務發展的討論、本公司的業務展望以及於截至二零一九年十二月三十一日止年度內及自報告期末後發生的影響本公司的重要事件，載於本年報第8至9頁的「主席報告」一節及第10至16頁的「管理層討論及分析」一節。本集團可能面臨的主要風險及不確定因素概要載於本年報本節的「主要風險及不確定因素」一段。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內的本集團的表現分析採用財務表現指標作出，載於本年報第10至16頁「管理層討論及分析」一節。

有關本公司與其主要利益相關人士關係的敘述載於本年報本節「與僱員、供應商及客戶的關係」一段。

主要風險及不確定因素

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多種風險及不確定因素影響。下文乃本集團已識別的主要風險及不確定因素。除下文所示者外，或許還存在其他不為本集團所知或目前可能並不重大然而未來可能轉為重大的風險及不確定因素。

業務風險

本集團為客戶的合約製造商；因此，本集團的銷量倚賴客戶業務的成功，而對此本集團並無控制能力。此外，本集團的業務面臨激烈競爭，包括產品價格及成本。本集團的業務亦可能受季節性因素（如天氣及假日）影響。

董事會報告（續）

主要風險及不確定因素（續）

環境風險

為開展業務，本集團須遵守多項環保法例法規，包括與排放及處理廢料有關的法例法規。該等法例法規對廢物排放量有明確規定，允許就嚴重的環境破壞行為徵收罰金及收取賠償，並允許國家或當地機關全權要求未能遵守相關法例法規的公司於規定期間改正不合規行為，或暫停其營運。於本年報日期，就董事所深知，本公司已遵守相關法例法規。然而，適用於本集團的環境法例法規在不斷變化。本集團可能無法不斷確定遵守相關法例法規的成本，任何進一步變動均可能導致本集團的經營成本大幅上升。

流動資金風險

流動資金風險即是本集團由於未能取得充足資金，在到期時未能履約的可能性。管理相關流動資金風險時，本集團監察現金流量，並維持充足的現金及信貸融資，以確保能為本集團的營運提供資金並降低現金流量波動的影響。

業績及分配

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績載於第70至71頁綜合損益及其他全面收益表。

末期股息

董事不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零一八年：無）。

並無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會及於會上投票的資格，本公司的股東名冊將由二零二零年六月十日至二零二零年六月十五日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，而期間所有辦理本公司股份之過戶登記手續將不會生效。為符合資格出席股東週年大會並在會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二零年六月九日下午四時三十分前呈交本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理股份過戶登記手續。

董事會報告（續）

本公司的可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，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1,601,100,000元。

五年財務概要

本集團於過往五個財務年度的業績、資產及負債概要載於第3頁。

物業、廠房及設備

於二零一九年，本集團購入約人民幣275,400,000元的物業、廠房及設備（包括在建工程約人民幣209,900,000元及於二零一八年支付永久業權土地預付款項約人民幣42,600,000元），用以增加其經營能力。

上述購入及於二零一九年本集團之物業、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35。

主要客戶及供應商

於二零一九年，本集團五大客戶的總銷售額佔本集團製造及買賣軟體傢俱分部銷售額約77.2%，而本集團最大客戶的銷售額則佔本集團製造及買賣軟體傢俱分部銷售額約44.4%。

於二零一九年，本集團五大供應商之總採購額佔本集團製造及買賣軟體傢俱分部採購額約17.9%，而本集團最大供應商的採購額則佔本集團製造及買賣軟體傢俱分部採購額約5.6%。

各董事、彼等之緊密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。

與僱員、供應商及客戶的關係

本集團認識到，僱員、客戶及供應商均為維持企業持續發展的關鍵因素，因此積極發展與該等利益相關人士的長期關係。本公司高度重視人力資本，為僱員傾力打造能充分開發彼等潛能、幫助彼等提升個人及專業能力的環境。本公司為員工提供公平、安全的工作環境，促進員工多樣化，並根據彼等的績效及表現提供具有競爭力的薪酬、福利以及職業發展機會。本集團亦為僱員提供充足的培訓及學習資源，從而令彼等能夠緊跟市場及行業最新發展步伐，同時，提高彼等於自身崗位上的成績，以期自我實現。

董事會報告（續）

與僱員、供應商及客戶的關係（續）

本集團明白，與客戶保持良好關係並按客戶需求提供滿足其要求的產品很重要。本集團透過與客戶持續互動增強與彼等的關係，深入探索市場對產品不斷變化的需求，從而令本集團能夠主動作出回應。本集團亦建立了處理客戶投訴的程序，確保客戶投訴能得到及時有效解決。

本集團還致力於與作為長期業務夥伴的供應商及合約商發展良好關係，以確保本集團的業務穩定。透過積極有效的持續溝通，我們與供應商及合約商的業務關係得到加強，以此確保了質量及交貨時間。

環境保護與遵守法律及法規

本集團致力支持環境可持續性。作為中國的物業開發商及製造商，本集團須遵守中國國家、省及市政府制定的各項環境法律及法規，包括空氣及噪音污染以及排放廢物及污水的法規，並已制定合規程序以確保遵守適用法律、規則及法規。於回顧年內，本集團已遵守對本集團經營有重大影響的相關環境法律及法規。此外，適用環境法律、規則及法規的任何變動將不時知會相關僱員及相關營運單位。

遵守法例法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守（尤其是）對其產生重大影響之適用法例、規則及法規。董事會委派本公司審核委員會（「審核委員會」）監察有關本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並對此定期作出審閱。相關員工及相關經營單位會不時獲知悉適用法例、規則及法規的任何變動，包括但不限於環境及勞動法。

據本公司所知，本集團已遵守所有由其業務營運所在地的相關機構頒佈的相關規則及法規並持有提供服務所需的牌照。本集團管理層須確保所從事業務符合適用的法例法規。

工作環境質素

本集團為每位員工提供均等機會，不會歧視任何員工。員工手冊載有僱傭條款及條件，列明對員工操守及行為的期望、員工權利及福利。本集團所制定及執行的政策，旨在創造一個氣氛融洽、相互尊重的工作環境。

董事會報告 (續)

工作環境質素 (續)

本集團認為僱員乃企業的寶貴資產，視人力資源為公司的財富。我們將繼續為僱員提供在職培訓及發展機會，促進彼等的職業發展。透過各種培訓，員工在公司營運方面、職業及管理技能方面的專業知識均得到了加強。本集團亦為僱員組織各種慈善及員工活動，例如郊遊、野外拓展訓練及長跑比賽，為員工創造交流機會，而這對於促進員工關係、鍛煉彼等體能具有重要意義。

健康與安全

本集團自豪於能為員工提供一個安全、高效、舒適的工作環境。本集團落實合適的安排、培訓及指引，以確保健康及安全的工作環境。本集團為僱員提供健康及安全資訊，以展示相關信息，提高員工的職業健康及安全意識。

本集團重視員工健康及福祉。為向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利以及參加其他提高健康意識的課程的權利。

董事

於二零一九年及直至本年報日期，董事如下：

執行董事

朱張金 (主席)
朱瑞俊 (於二零二零年二月二十八日獲委任)
周小紅
沈建紅 (於二零二零年二月二十八日辭任)

獨立非執行董事

杜海波
周玲強
張玉川

根據本公司組織章程細則（「細則」）第87條，朱張金先生及杜海波先生將於應屆股東週年大會上輪值退任董事，惟彼等符合資格膺選連任。根據細則第86(3)條，朱瑞俊先生擔任董事的任期僅至股東週年大會止，彼符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

概無任何董事（包括擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事）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。

董事會報告 (續)

根據上市規則第13.51B(1)條之董事資料披露

自二零一九年一月一日起生效，董事袍金已修訂。經修訂董事袍金根據上市規則第13.51B(1)條載列如下：—

董事姓名	經修訂董事袍金 (每年)
------	--------------

朱張金先生	750,000港元
-------	-----------

董事及高級管理層履歷

董事及高級管理層履歷載於本年報第4至7頁的「董事及管理層履歷」一節。現任董事 (包括獨立非執行董事) 的任期為三年，分別為朱張金先生自二零一七年九月二十六日起計算；周小紅女士自二零一七年六月三十日起計算；朱瑞俊先生自二零二零年二月二十八日起計算；周玲強先生自二零一八年一月一日起計算；張玉川先生自二零一八年三月一日起計算及杜海波先生自二零一八年十一月二日起計算，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。有關董事酬金的詳情載於綜合財務報表附註11。

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

於二零一九年十二月三十一日，董事、本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例 (「證券及期貨條例」) 第XV部) 的股份、相關股份及債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」) 附錄十所載上市公司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及淡倉如下：

(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」) (附註1)	12,360,000	555,645,113	568,005,113	38.03%
周小紅 (附註2)	9,514,561	—	9,514,561	0.64%

董事會報告 (續)

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 (續)

(1) 於本公司股份的好倉 (續)

附註：

- (1) 朱先生 (本公司主席，作為創立人) 連同與彼一致行動人士 (作為本公司家族信託 (以持有朱先生家族 (不包括朱先生) 權益而成立之信託) 之受益人) (為本公司主要股東) 共同持有 568,005,113 股股份或已發行股份總數約 38.03% (包括 Joyview Enterprises Limited (「Joyview」) (該公司由家族信託之信託人全資擁有) 持有的 555,645,113 股股份或已發行股份約 37.20%)。於二零一九年十二月三十一日，此數字不包括根據股東於二零零五年九月二十四日通過的決議案以及董事會於二零零五年九月二十六日通過的決議案所採納的購股權計劃 (「二零零五年購股權計劃」) 以及董事會於二零一五年五月二十六日批准授予朱先生的可認購 1,000,000 股股份之購股權。
- (2) 於二零一九年十二月三十一日，此數字不包括董事會於二零一五年五月二十六日批准根據二零零五年購股權計劃授予周小紅女士認購 3,000,000 股股份的購股權。

(2) 於本公司相關股份的好倉

於本公司相關股份的好倉，於下文「購股權計劃」一節內另行披露。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無董事或本公司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 36。

二零零五年購股權計劃主要旨在激勵董事、合資格僱員及第三方服務供應商。二零零五年購股權計劃於二零零五年十月二十日生效，而根據二零零五年購股權計劃發行的購股權最遲將於購股權授出當日起計十年內屆滿。根據二零零五年購股權計劃，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。二零零五年購股權計劃已於二零一五年五月二十九日終止。於二零一九年十二月三十一日，本公司根據二零零五年購股權計劃已授出而尚未行使購股權 10,850,000 份。

董事會報告（續）

購股權計劃（續）

於二零零五年購股權計劃終止同日，本公司根據二零一五年五月二十九日通過的一項股東決議案採納一項新購股權計劃（「二零一五年購股權計劃」），主要目的在於激勵董事及合資格僱員。二零一五年購股權計劃於二零一五年五月二十九日生效，而根據二零一五年購股權計劃發行的購股權最遲將於購股權授出當日起計十年內屆滿。於本年報日期，本公司概無根據二零一五年購股權計劃授出購股權。

就董事、本公司主要行政人員或主要股東獲授的任何購股權而言，授出購股權須經本公司獨立非執行董事（不包括任何擬獲授購股權的獨立非執行董事）批准。

在未得到股東事先批准的情況下，根據二零零五年購股權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101,404,536股本公司股份）及根據二零一五年購股權計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過本公司於二零一五年五月二十九日股份的10%（即116,232,298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的已發行及將予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。根據二零零五年購股權計劃及二零一五年購股權計劃授出的任何購股權的行使價由董事釐定，且金額不得低於以下三者的較高者：(i)本公司股份於購股權授出當日的收市價；(ii)股份於緊接購股權授出當日前五個營業日的收市價平均值；及(iii)本公司股份面值。於購股權授出時各承授人須支付代價1.00港元。

二零零五年購股權計劃及二零一五年購股權計劃並無設有任何行使購股權前須持有購股權的最短期限。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二零一五年購股權計劃的條款另行終止，否則二零一五年購股權計劃的有效期為十年，由二零一五年五月二十九日成為無條件起計算，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，或根據二零一五年購股權計劃的條文可能另有規定，二零一五年購股權計劃的條文將繼續具有十足效力。

於二零一九年十二月三十一日，根據二零零五年購股權計劃及二零一五年購股權計劃可供發行的股份總數（包括已授出尚未行使的購股權）分別為10,850,000股及116,232,298股，分別佔本年報日期已發行股份的0.7%及7.8%。

董事會報告 (續)

購股權計劃 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據二零零五年購股權計劃先後於二零零八年五月五日及二零一五年五月二十六日授出的購股權變動詳情如下：

董事姓名	行使價 港元	購股權數目					佔已發行 股本總額的 百分比	行使期	附註
		於二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日		於二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日		於二零一九年 十二月三十一日			
		尚未行使	授出	行使	沒收	尚未行使			
朱張金	1.37	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.07%	二零一六年一月一日至 二零二五年五月二十五日	1·2·3
周小紅	1.37	3,000,000	-	-	-	3,000,000	0.20%	二零一六年一月一日至 二零二五年五月二十五日	1·2·3
		<u>4,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,000,000</u>	<u>0.27%</u>		
其他僱員合計	1.37	6,850,000	-	-	-	6,850,000	0.46%	二零一六年一月一日至 二零二五年五月二十五日	1·2·3
		<u>10,850,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,850,000</u>	<u>0.73%</u>		

附註：

- 該等購股權乃於二零一五年五月二十六日根據二零零五年購股權計劃授出，並可於二零一六年一月一日至二零二五年五月二十五日期間，按每股1.37港元予以行使。緊接購股權授出日期前本公司股份的收市價為1.38港元。
- 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。
- 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，該等購股權概無行使、沒收、失效或註銷。

董事會報告 (續)

主要股東

於二零一九年十二月三十一日，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（於年報內本節的「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」一段所列的董事或本公司主要行政人員除外）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	持有已發行 股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
Joyview ⁽¹⁾	實益擁有人	-	555,645,113	555,645,113	37.20%
Prosperity and Wealth Limited ⁽¹⁾	信託人	-	555,645,113	555,645,113	37.20%
Team Ease Limited ⁽²⁾	實益擁有人	-	235,043,057	235,043,057	15.74%
陳鈿兒 ⁽²⁾	於受控法團之權益	-	235,043,057	235,043,057	15.74%
李如樑	實益擁有人	-	89,237,000	89,237,000	5.97%

附註：

1. 朱張金先生（本公司主席，作為創立人）以及連同與彼一致行動之人士（作為本公司家族信託（以持有朱張金先生家族（不包括朱張金先生）權益而成立之信託）之受益人）（為本公司主要股東）共同持有568,005,113股股份或已發行股份總數約38.03%（包括Joyview Enterprises Limited（「Joyview」）（該公司由家族信託之信託人Prosperity and Wealth Limited全資擁有）持有的555,645,113股股份或已發行股份約37.20%）。
2. Team Ease Limited為一家由陳鈿兒實益擁有的公司。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司概不知悉有任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）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。

董事收購股份或債務證券的權利

除本年報「購股權計劃」一節所披露的購股權計劃外，於二零一九年年度任何時間，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

除下文所載的持續關連交易外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並未與其關連人士訂立任何根據上市規則構成本公司關連交易的交易。

董事會報告 (續)

持續關連交易

截至二零一九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十四A章的規定披露。

(1) 向海寧宇潔物資回收有限公司(「宇潔」)銷售生產廢料的協議

於二零一八年十一月二十日，宇潔與本集團訂立為期三年的續訂協議(「二零一八年宇潔續訂協議」)，該協議將於二零二一年十二月三十一日屆滿。

根據二零一八年宇潔續訂協議，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。本公司相信通過向宇潔出售廢料，本集團將於銷售生產廢料時達致對處置物流問題的有效管理及對其僱員的有效監督。鑒於市場上並無直接可資比較的價格，我們因此協定，與宇潔的有關價格將參考宇潔向獨立第三方回收類似生產廢料的價格釐定。海寧宇潔交易已訂立多年，本集團一直定期監控價格變動。該協議項下的定價經參考：(其中包括)(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)；及(ii)本集團提供有關產品將產生的預計成本釐定。

於回顧年內，二零一八年宇潔續訂協議下的交易總額約為人民幣1,866,000元，且並無超過年度上限金額人民幣5,000,000元。

宇潔為浙江聖邦實業集團有限公司(「聖邦」)的附屬公司，而聖邦為一家本公司董事及控股股東朱張金先生於其股東大會間接控制30%投票權的公司。因此，宇潔為本公司的關連人士，且根據上市規則第十四A章，本集團與宇潔之間的交易構成本公司的持續關連交易。

有關二零一八年宇潔續訂協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十一月二十日的公佈。

董事會報告（續）

持續關連交易（續）

(2) 向持續關連交易集團提供擔保的協議

於二零一八年十一月二十日，朱張金先生（「朱先生」）、朱嘉允女士、朱靈人女士、海寧靈嘉新材料科技有限公司（「靈嘉新材料」）、海寧卡森皮革有限公司（「海寧卡森皮革」）、海寧森德皮革有限公司（「海寧森德」）及鹽城市大豐華盛皮革有限公司（「大豐華盛」）與本集團訂立為期三年的協議，該協議將於二零二一年十二月三十一日到期（「二零一八年持續關連交易總協議」）。

於二零一九年初，本公司獲靈嘉新材料告知，其已向獨立第三方出售海寧卡森皮革的100%權益，海寧卡森皮革據此自出售後不再是靈嘉新材料的附屬公司，而海寧卡森皮革也成為本集團之獨立第三方。

根據二零一八年持續關連交易總協議，本集團同意向海寧卡森皮革、海寧森德及大豐華盛（統稱「持續關連交易集團」）提供擔保，而朱張金先生、朱嘉允女士、朱靈人女士及靈嘉新材料（統稱「持續關連交易反擔保人」）各自同意共同及個別提供反擔保以就持續關連交易集團之銀行融資之履約及還款責任向本公司作出全面彌償（以年度上限金額為限），惟須受有關協議之條款及條件所規限。

於回顧年內，本集團向持續關連交易集團擔保之銀行融資之總價值及二零一八年持續關連交易總協議項下相關成本的最高金額約為人民幣394,800,000元，以及並無超過年度上限金額人民幣394,800,000元。

朱先生為董事兼本公司控股股東。朱嘉允女士及朱靈人女士為朱先生之女兒，並全資擁有靈嘉新材料。因此，朱先生、朱嘉允女士、朱靈人女士及靈嘉新材料（即持續關連交易反擔保人）為上市規則所界定本公司之關連人士，而二零一八年持續關連交易總協議項下之交易根據上市規則第十四A章構成本公司之持續關連交易。

有關二零一八年持續關連交易總協議的進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一八年十一月二十日及二零一八年十二月十二日之公佈及通函。

董事會報告（續）

持續關連交易（續）

(3) 向靈嘉新材料採購原材料的協議

於二零一八年十一月二十日，靈嘉新材料與本集團訂立為期三年的協議，該協議將於二零二一年十二月三十一日到期（「二零一八年靈嘉協議」）。根據二零一八年靈嘉協議，本集團同意向靈嘉新材料及其附屬公司購買若干原材料以生產軟體傢俱（包括沙發革、人造革及裝飾面料等材料）。

有關二零一八年靈嘉協議的個別訂單的價格及條款將按本集團與其他獨立第三方供應商進行業務交易的類似基準經公平磋商後按一般商業條款訂立，且提供予本集團的條款須不遜於由獨立第三方供應商所提供的該等條款。在上文所披露一般原則的規限下，本集團在釐定其就交易應付的價格時亦考慮以下因素：(i)按所涉皮革的原材料或類型劃分的類似產品的可資比較市價，以及透過本公司進行的內部核查及研究獲取的資訊；(ii)獨立第三方供應商所提供產品的質量及價格；及(iii)靈嘉新材料於提供該等產品時所產生的預期成本。此外，本集團每年亦透過公開可得的資源取得產品的市價。

靈嘉新材料為根據中國法律成立的有限公司。其主要業務為新材料的研發。鑒於本集團業務的性質，本集團需要穩定的原材料供應以滿足本集團生產軟體傢俱的營運需要。

於回顧年內，二零一八年靈嘉協議項下交易之總價值為零，且並無超過年度上限金額人民幣70,000,000元。

靈嘉新材料由本公司執行董事兼控股股東朱先生之女兒朱嘉允女士及朱靈人女士全資擁有。因此，朱嘉允女士及朱靈人女士均為朱先生之聯繫人，故根據上市規則第十四A章，朱嘉允女士、朱靈人女士及靈嘉新材料均為本公司之關連人士，而本集團與靈嘉新材料之間的二零一八年靈嘉協議項下交易構成本公司之持續關連交易。

有關二零一八年靈嘉協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十一月二十日之公佈。

董事會報告（續）

持續關連交易（續）

根據上市規則第14A.56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其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其認為該等交易在所有重大方面未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其認為該等交易在所有重大方面未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其認為該等所披露的持續關連交易已超逾誠如本公司日期為二零一八年十一月二十日的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。

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，其條款屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

除上文所披露者外，於截至二零一九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。

關連人士交易

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與適用會計準則界定為「關連人士」的人士／公司進行若干交易。除本年報第27至30頁「持續關連交易」一節所載的持續關連交易外，概無任何關連人士交易構成須予披露關連交易（定義見上市規則）。

董事會報告 (續)

董事於重大合約之權益

除本年報「關連交易」及「持續關連交易」等節所披露者外，於年結日或截至二零一九年十二月三十一日止年度內任何時間，概無存在董事於當中直接及間接擁有重大權益之交易、安排或重大合約。

控股股東於重大合約的權益

於年結日或於回顧年內任何時間，概無存在與本集團業務有關而本公司、其任何附屬公司或其控股公司為訂約方且控股股東於當中直接或間接擁有重大權益之其他重大合約。

稅務減免

董事並不知悉因任何股東持有本公司上市證券而享有任何稅務減免。

管理合約

於回顧年內，本公司並無訂立或存在有關本公司全部或大部分業務的管理及行政相關合約。

彌償及保險條文

本公司細則訂明每位董事須透過本公司資產彌償其履行職責的任何行動或未能行動而引致的任何責任、訴訟、法律程序、申索、要求、費用、損失或支出。本公司已就針對董事的法律訴訟安排適當的董事及高級職員責任保險。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧年內，本公司或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董事所知，於截至二零一九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

截至二零一九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直接或間接擁有任何權益。

優先購買權

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

董事會報告 (續)

捐款

於回顧年內，本集團作出的捐款約為人民幣257,000元。

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，即杜海波先生、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

於報告期後本公司發生若干事項。詳情請參閱綜合財務報表附註50。

審核委員會

本公司成立審核委員會，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。杜海波先生為審核委員會主席。

本公司截至二零一九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（「薪酬委員會」），以制訂政策、審核及釐定本公司董事及高級管理層的薪酬。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。周玲強先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司成立提名委員會（「提名委員會」），以負責就董事提名、委任或重新委任以及董事會繼任向董事會提供建議。提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。杜海波先生為提名委員會主席。

核數師

重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

代表董事會

董事

朱張金

中國，二零二零年五月八日

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為其股東創造更多價值的重要因素。故本公司持續檢討及提高其企業管治水平，以確保在最大程度下遵守相關法律及守則。

截至二零一九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守則（「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

根據企業管治守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，而不應由同一人士擔任。於回顧年內，本公司並無區分主席與行政總裁之角色。朱張金先生於截至二零一九年十二月三十一日止年度擔任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，本公司考慮委任一名新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，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度仍未能物色可替任朱先生之人選。

於二零二零年二月二十八日，本公司委任朱瑞俊先生為本公司之執行董事兼行政總裁。其後，朱張金先生辭任行政總裁一職及繼續擔任本公司之主席。於有關變動生效當日（即二零二零年二月二十八日），企業管治守則條文第A.2.1條獲得遵守。

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，彼等各自於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載必要準則的條文。

企業管治報告（續）

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政策以及設立並定期檢討本公司之績效。倘及於董事會認為適合時，其可不時向本集團管理層委派若干職能。管理層主要負責執行董事會不時採納的業務計劃、策略及政策。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會由六名成員組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。截至二零一九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）（於二零二零年二月二十八日辭任行政總裁）

朱瑞俊（於二零二零年二月二十八日獲委任）

周小紅

沈建紅（於二零二零年二月二十八日辭任）

獨立非執行董事

杜海波

周玲強

張玉川

全體董事及彼等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關係。

本公司已收到獨立非執行董事各自遵照上市規則第3.13條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具體指引。

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會議，供職於各董事委員會，全體獨立非執行董事均為本公司做出了諸多貢獻。

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。

企業管治報告（續）

主席及行政總裁

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，朱張金先生為本公司主席，亦為行政總裁，朱張金先生於二零二零年二月二十八日已請辭並卸任本公司行政總裁一職，惟繼續擔任本公司主席。此外，於二零二零年二月二十八日，本公司委任朱瑞俊先生為本公司行政總裁。

非執行董事

現任非執行董事（均為獨立非執行董事）的任期為三年，分別自二零一八年一月一日（就周玲強先生而言）、二零一八年三月一日（就張玉川先生而言）及二零一八年十一月二日（就杜海波先生而言）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，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以及業務環境的更新資料，以便彼等履行其職責。如有必要，將為董事持續安排簡報及專業培訓。

本公司已為董事提供持續培訓及專業發展項目。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司全體董事（即朱張金先生、周小紅女士、沈建紅女士（於二零二零年二月二十八日辭任）、周玲強先生、杜海波先生及張玉川先生）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資料。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記錄。

企業管治報告 (續)

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：

杜海波先生 (審核委員會主席)
周玲強先生
張玉川先生

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、內部監控原則及風險管理有效性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、內部監控程序及風險管理有效性進行審議、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。

審核委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

於截至二零一九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. 審閱及監督董事及本公司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。

企業管治報告（續）

董事委員會（續）

審核委員會（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了四次會議，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、內部核數師及外聘核數師代表均參加會議。

薪酬委員會

薪酬委員會由下列三名成員組成，以獨立非執行董事佔多數：

周玲強先生 (薪酬委員會主席)

周小紅女士

張玉川先生

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。

薪酬委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

薪酬委員會獲授權力及職權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，處理有關董事及本公司高級管理層的一切薪酬事宜。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，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（續）

董事委員會（續）

薪酬委員會（續）

根據企業管治守則第B.1.5段，於截至二零一九年十二月三十一日止年度按範圍劃分之董事及高級管理層酬金載列如下：

酬金範圍	人數
零至1,000,000港元	-
1,000,001港元至1,500,000港元	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1
超過2,000,000港元	1

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。概無董事放棄或同意放棄截至二零一九年十二月三十一日止年度之任何酬金。

提名委員會

本公司的提名委員會（「提名委員會」）由三名成員組成，以獨立非執行董事佔多數：

杜海波先生	（提名委員會主席）
周玲強先生	
朱瑞俊先生	（於二零二零年二月二十八日獲委任）
沈建紅女士	（於二零二零年二月二十八日辭任）

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、多元化及經驗）、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。提名委員會的職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

提名委員會就新任董事的提名及委任採納「董事成員多元化政策」。提名委員會甄選董事會候選人將參考本公司的業務模式和特定需求，以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了一次會議，討論重新委任董事事宜。

企業管治報告（續）

會議次數及董事出席次數

截至二零一九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載列如下：

董事姓名	出席次數／會議次數				於二零一九年 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	
執行董事					
朱張金先生(主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
沈建紅女士(提名委員會成員)	4/4	不適用	不適用	1/1	1/1
周小紅女士(薪酬委員會成員)	4/4	1/1	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
杜海波先生(審核委員會及提名委員會主席)	4/4	不適用	4/4	1/1	1/1
周玲強先生(審核委員會成員、提名委員會成員及 薪酬委員會主席)	4/4	1/1	4/4	1/1	1/1
張玉川先生(審核委員會及薪酬委員會成員)	4/4	1/1	4/4	不適用	1/1

對財務報表的責任

董事會負責對年報及中期報告、價格敏感信息公告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二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表的責任，有關財務報表真實及公平反映本公司及本集團於該日的業務狀況以及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績及現金流量，並根據適用法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師在綜合財務報表做出的申報責任聲明載於「獨立核數師報告」。

企業管治報告（續）

股息政策

根據企業管治守則之守則條文第E.1.5條，本公司已採納股息政策（「股息政策」）。根據開曼群島公司法及本公司細則，本公司可不時以任何貨幣宣派將向本公司成員派發股息，惟股息額不超過董事會建議宣派的數額。倘董事會認為本公司溢利足以作出分派，董事會可不時向本公司成員派付有關中期股息。宣派股息須由董事會經考慮（其中包括）(i)本集團的財務表現；(ii)本集團資金需求及債務水平；(iii)本集團的流動資金狀況；(iv)本集團的保留盈利及可供分派儲備；(v)本集團的業務營運、業務戰略及未來發展需求；(vi)任何合約、法定及監管限制；及(vii)可能對本集團的表現及狀況造成影響的一般經濟狀況及其他因素後酌情釐定。董事會將不時審查股息政策，並可在其認為合適及必要的任何時間，全權酌情更新、修訂及／或修改股息政策。

核數師酬金

截至二零一九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1,600,000元及人民幣800,000元。非審核服務包括外聘核數師所進行的中期審核服務。

風險管理及內部監控

本公司建立了一個穩健的風險管理及內部監控系統。董事會負責評估、維持及改進內部監控系統的有效運行，以保障股東投資及本公司資產。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，確保嚴格遵守相關規則及條例。

為促進及支持審核委員會及董事會維持良好的風險管理和內部監控系統，本公司設立了內控部門，負責具體實施本公司制定的風險管理及內部監控制度，以向審核委員會及董事會匯報有關內部監控事宜，並持續評估及改進內控政策。

本公司主要業務均位於中國大陸，故本公司的風險管理和內部監控系統參考中國財政部發佈的《企業內部控制基本規範》及《企業內部控制配套指引》而制訂。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，並只能就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對之保證。

企業管治報告（續）

風險管理及內部監控（續）

於回顧年內，本公司圍繞內部環境、風險評估、信息與溝通及內部監督這五個要素，實施風險管理及內部監控。在董事會及審核委員會的指引下，內控部門制定年度內控審核計劃及目標，在業務活動中持續監督及評價本公司各業務分部的經營活動，包括財務數據的審查、管理層經濟責任、資金運行過程、重大合約執行、財務預算執行審查以及業務風險監控等。於年初，董事會及審核委員會在對上一年度經營活動中出現的風險進行綜合評估的基礎上，按照對本年度本集團的戰略發展目標和各業務板塊之經營目標及經營環境的檢討，確定本公司面臨之重大風險，編製風險提示報告書。內控部門根據風險提示報告書，制定重點風險控制計劃，以評估本集團風險管理及內部監控系統之有效性，確保對已識別之風險的有效管理。在內部監控程序上，內控部門每個月進行一次獨立的定期審計，以測試內部監控程序是否持續有效。內控部門於每一年度進行一次全面的年度審計，檢討及評估風險是否得到有效管理和內部監控系統是否有效運作。內控部門須及時調查、發現及評估本公司運營中之重大風險，及時向審核委員會及董事會匯報，並採取有效措施糾正、改善業務活動中的內部監控。於年內，內控部門已對本集團業務活動中涉及的財務數據、合規運營、資金管理、信息系統、人力資源等方面進行內部審核。此外，本集團各業務分部需根據《企業內部控制基本規範》中列出的五個要素，每月評估其風險管理及內部監控系統的有效性，並就發現的風險予以檢討及向董事會匯報。董事會及審核委員會通過內控部門提交的月度報告、年度報告，以及業務分部對風險的檢討報告，持續監察本集團風險管理及內部監控系統的有效性。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會及董事會並不知悉任何重大內部監控缺陷，並認為本公司之風險管理及內部監控系統有效、充足及充分運行。

處理及發佈內幕消息之程序及內部監控

本公司參照證券及期貨事務監督委員會發佈的《內幕消息披露指引》及其他有關法規，制定了本公司的內幕消息披露政策及程序並定期檢討，確保有關內幕消息的處理及發佈機制妥善實施。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司遵照內幕消息政策及適用法律法規披露內幕消息。

章程文件變動

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司章程文件概無任何變動。

企業管治報告（續）

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董事會或本公司公司秘書（「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二零一九年十二月三十一日前致股東的通函並將在大會上予以說明。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時段前至少30分鐘在聯交所的網站和本公司網站上公佈。

本公司的股東大會為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（如適用）獨立董事委員會的其他成員在股東大會上回答問題。本公司不斷加強與投資者的溝通及關係。本公司會及時處理投資者的查詢，並提供所需資料。

截至二零一九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，及時向投資者傳達本公司重大業務進展信息，以確保通過雙向及高效的溝通推動本公司的發展。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： 香港上環皇后大道中183號中遠大廈11樓1111室
致： 公司秘書
郵箱： kasen@kasen.imsbiz.com.hk

環境、社會及管治報告

關於本報告

卡森國際控股有限公司（以下簡稱「本公司」或「卡森」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」或「我們」或「我們的」）欣然發佈第四份環境、社會及管治（「ESG」）報告（以下簡稱「報告」），概述本公司在ESG方面的表現。

本報告的範圍

本報告涵蓋二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日止期間（「報告期」、「二零一九年」）本集團的ESG管理方針、環境及社會表現，數據範圍包括本集團的主要營運—亞洲灣的物業發展項目及中華人民共和國（「中國」）浙江的軟體傢俱製造業務，其對我們的業務至關重要，並與上年度的報告範圍一致。

報告準則

本報告已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七環境、社會及管治報告指引（「香港交易所ESG報告指引」）中「不遵守就解釋」之規定而編製。

本報告已經本公司董事會審議及批准。

聯繫與反饋

本集團重視閣下對本報告的反饋及意見。歡迎隨時透過電郵（郵箱地址kasen@kasen.imsbiz.com.hk）聯繫我們。

環境、社會及管治報告（續）

關於本集團

卡森的主要業務為製造及買賣軟體傢俱、物業發展及旅遊度假區運營。在過去的二十年，本集團致力為客戶生產優質傢俱。以人為本是我們發展業務的重要方針，因為我們充分了解僱員是奠定本公司基礎的關鍵。因此，本集團的目標是將管理層以至僱員團結起來，以增強他們對本公司的歸屬感。我們相信共同努力能推動公司取得成功，並使本公司、僱員及社區之間能和諧發展。

企業願景

創世界品牌、建百年卡森

企業使命

綠色製造、環保先鋒、國內領先、世界一流

核心價值

統籌員工、企業和社會利益和諧發展

企業社會責任

勇於承擔、回報社會、共創和諧

安全目標

安全重於生產、生命高於一切

質量目標

追求品質、精心製造、自然和諧、顧客滿意



於二零一九年，本集團榮獲中國浙江省領軍企業獎，表彰我們在行業中的努力及貢獻。

環境、社會及管治報告 (續)

持份者參與及重要性評估

本集團與持份者建立了密切關係，並定期與彼等溝通。我們瞭解持份者對於推動本公司的可持續發展至關重要。通過收集彼等的觀點及意見，我們能確定對業務重要的事宜，並更好地制定政策及策略以解決相應的ESG問題。溝通方式如下表所示。

持份者分類	溝通方式
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none">• 公司網址• 公司公佈• 股東週年大會• 年報及中期報告
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 公司網址• 與客戶直接溝通• 客戶反饋及投訴
員工	<ul style="list-style-type: none">• 培訓及入職培訓• 電郵及意見箱• 定期會議• 員工表現評估• 員工活動
供應商	<ul style="list-style-type: none">• 甄選評估• 採購流程• 績效評估• 與業務夥伴定期溝通 (如通過電郵、會議及實地考察等)
政府部門及監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 提交紀錄文件• 合規巡查及檢查• 與當地政府代表定期舉行會議／午餐會• 論壇、會議及研討會
社區	<ul style="list-style-type: none">• 公司網址• 社區活動

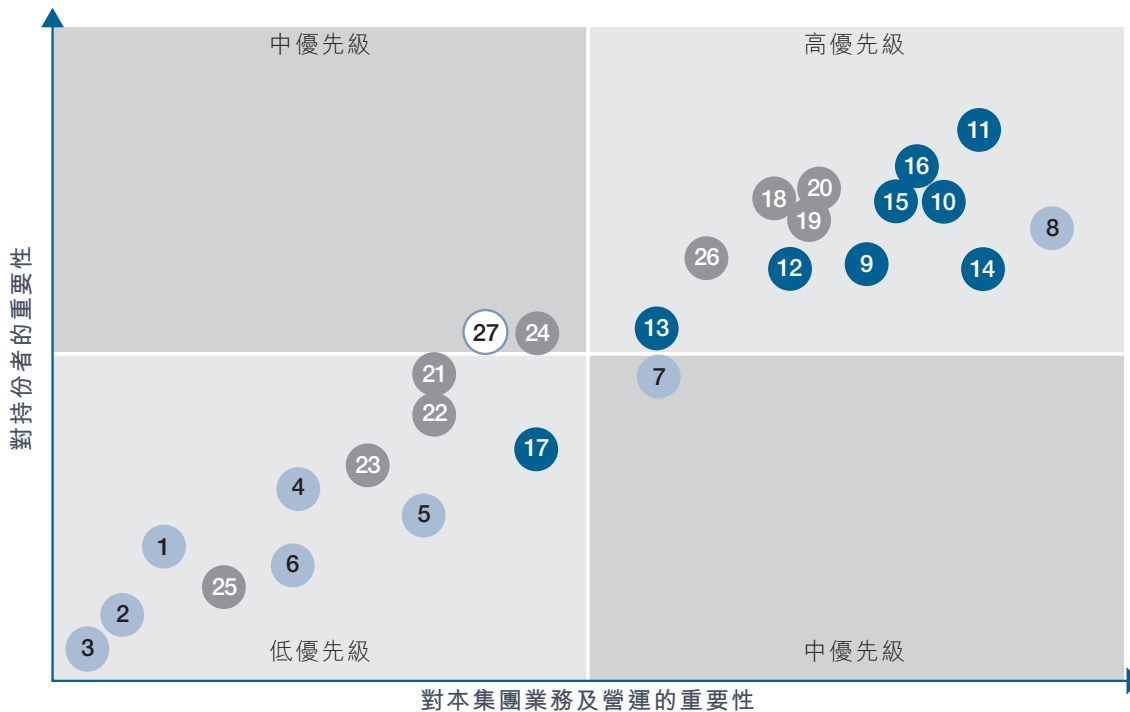
為了識別重要的ESG事宜，我們透過網上問卷進行了重要性評估，該問卷涵蓋27個ESG問題，以確定與持份者及企業的相關性及重要性。議題涵蓋環境保護、就業標準、社區參與及運營實踐。我們的重要性評估方式概述如下。



環境、社會及管治報告（續）

持份者參與及重要性評估（續）

根據持份者表達的每個ESG問題重要性，ESG問題的優先級將在下列的重要性矩陣中顯示。在矩陣右上角的議題被定義為屬集團業務運營及持份者所關注的最重要議題。因此，這些議題獲優先考慮，包括環境合規性、僱員留任、職業健康與安全、勞資關係以及僱員培訓與發展等。本集團將繼續檢討及改進我們在ESG有關方面的表現。



- 環境
- 1 廢氣排放
- 2 溫室氣體排放
- 3 氣候變化
- 4 能源效益
- 5 水資源及污水
- 6 材料使用
- 7 廢物管理
- 8 環境合規
- 僱傭
- 9 勞工權利
- 10 勞資關係
- 11 挽留員工
- 12 多元化及平等機會
- 13 反歧視
- 14 職業健康與安全
- 15 員工培訓
- 16 員工發展
- 17 防止童工及強制勞工
- 營運
- 18 客戶滿意度
- 19 客戶服務質素及投訴處理
- 20 客戶健康與安全
- 21 遵守市場推廣及產品和服務標籤的
法規
- 22 知識產權
- 23 客戶私隱及數據保護
- 24 負責任的供應鏈管理
- 25 商業道德
- 26 遵守社會經濟法規
- 社區
- 27 社區支持

環境、社會及管治報告 (續)

我們的僱員

僱傭條件

僱員為本集團至關重要的資源之一。為留住員工並吸引人才加入本公司，我們提供符合《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》的可觀薪酬待遇，包括有薪假期（婚假、育兒假及家庭團聚假）、醫療保險及退休金。此外，我們還向符合條件的員工提供助學金、伙食津貼、旅行津貼及住房。

為僱員晉升提供公平的平台，我們僅依據僱員的技能、工作表現、道德及工作態度來評估其工作能力，確保過程以公開公正方式進行，並無任何偏頗。

在報告期內，本集團並不知悉於中國在薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、其他待遇及福利方面有任何重大違反法律及法規的情況。

健康及安全工作環境

打造安全的環境

本集團把安全議題放到首要位置。為更好地對工作環境中可能發生的任何緊急情況做準備，本公司已制定應急計劃供僱員遵循。我們積極識別業務營運中的潛在危害，如消防、觸電及操作機械時的工傷問題，從而制定處理程序及不同人員的職務，以應對緊急情況。為推動零事故文化，我們於二零一九年舉行有關安全管理、風險識別及危害防控措施的管理層培訓工作坊。

此外，我們努力消除工作場所的職業性危害。我們在潛在風險重點區域附近放置標示，以提醒僱員預防有關危害。所有僱員均配備安全防護裝備，包括耳塞、防護口罩、手套及護目鏡等。對於任何涉及有毒化學藥品的崗位，均駐有急救人員以給予即時醫療支援。

除上述預防措施外，我們亦根據法律及法規如《中華人民共和國職業病防治法》為相關僱員安排健康檢查。

環境、社會及管治報告（續）

我們的僱員（續）

健康及安全工作環境（續）

消防演習培訓

每年，我們都會組織消防演習，以提升僱員對消防安全的意識，並更新使用設備的知識。



今年，我們邀請地方政府的消防員來教導和培訓志願者在消防方面的知識和操作技能。

健康的工作空間

為了防止生產過程中所使用的天然材料（如木材或草皮）引起任何蟲害或疾病，我們提供充足的指引以加強工廠的環境衛生。預防措施包括日常清潔、定期噴灑農藥、保持場地整潔及定期測試有毒物質濃度。

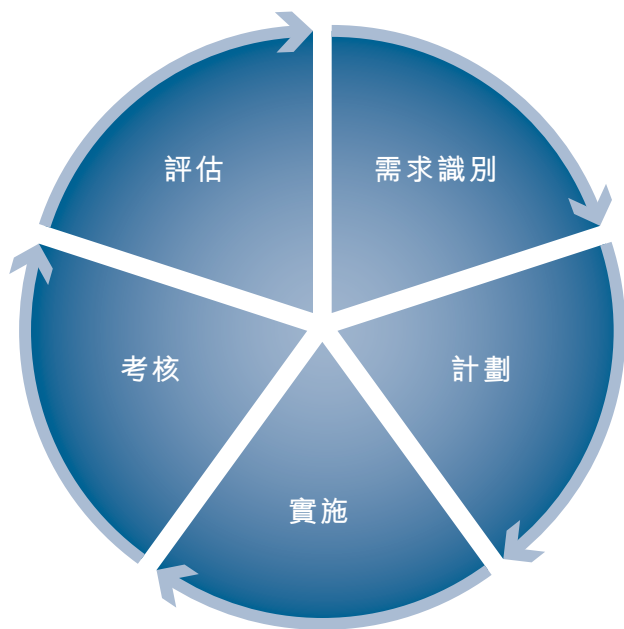
在報告期內，我們並不知悉就職業健康與安全事宜有任何違反法律及法規的情況。

環境、社會及管治報告（續）

我們的僱員（續）

發展與培訓

培育人才為本公司致勝關鍵。我們深明僱員為本公司最大的資產，故我們每年制定培訓計劃，以提高僱員就安全、職業技能、管理技能及個人發展等方面的生產力及能力。我們根據年度培訓目標提供內部及外部培訓，以促進僱員成長。我們亦會向新僱員提供入職培訓，以認識公司文化、歷史、管理風格及工作所需技能。我們會向僱員提供如補助金等方式鼓勵員工取得專業資格及認證。



我們根據各部門的營運常規釐定實際培訓需求，並制定培訓計劃。於制定計劃後，所有部門須執行有關計劃。為確保培訓質素，我們的人力資源部門負責收集與會人員的意見，從而評估培訓的有效性，及作出日後改善建議。因此，我們能確保培訓主題對僱員而言屬實用。

我們於本年度提供培訓以提升僱員的工作效率，涵蓋培訓主題廣泛，如採購策略、生產質素、場地管理、營銷及銷售技巧、財務管理及辦公效率改善。

環境、社會及管治報告（續）

我們的僱員（續）

與僱員的關係

我們的公司管理理念為通過文化發展。我們相信和諧的氛圍能培養僱員提高道德、增強士氣及對公司產生歸屬感，並同時提升工作效率。因此，我們舉辦多樣的休閒活動及團隊組建工作坊，以促進健康的生活模式。除工作外，我們希望減輕僱員的工作壓力，並增進僱員之間的關係。

於二零一九年三月八日，我們慶祝國際婦女節以紀念婦女們新時代的來臨，並感謝她們立下的汗馬功勞。超過40名女員工參加了此次活動。



於二零一九年四月二十七日，我們紀念五四運動100週年。於活動結束後，大家學會堅持自己的信念、探索生活方向及辛勤工作以提升工作效率。

於二零一九年九月十一日，我們慶祝中國傳統節日中秋節。我們組織歌唱及月餅製作等活動，以分享節日喜悅。

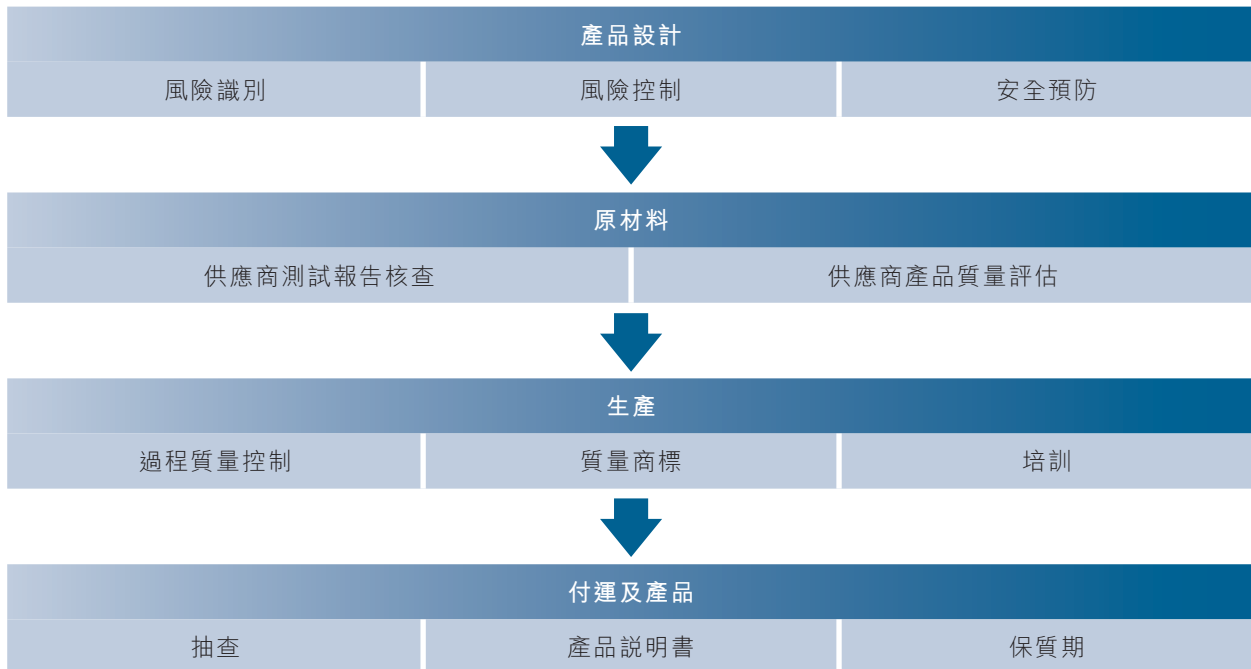


環境、社會及管治報告 (續)

服務及產品責任

維持高質量標準

我們產品的質量體現本公司的價值。於維持產品質量方面，我們的軟體傢俱業務採納獲ISO 9001:2015認證的質量管理體系。我們向各部門分配質量控制程序的職責與責任。於各生產階段，我們就原材料、生產過程以及產品進行監督及測試，以確保符合我們的標準。

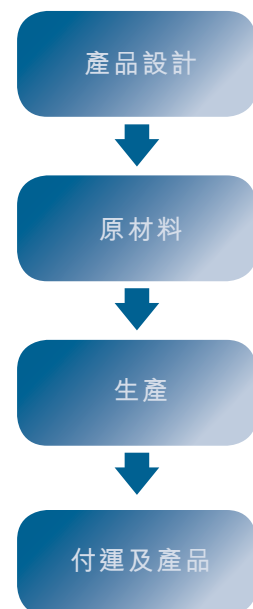


於設計的早期階段，安全與風險因素已納入考量，且制定足夠的安全預防措施以管理潛在風險。

為確保原材料的質量，我們評估供應商的產品安全性，並要求彼等提供產品測試報告以供核查及驗證。

質量部門負責定期控制及核查生產過程。我們明確列明強化產品質量核查過程的原則。經核查產品均貼有商標，以避免疏忽使用不合格產品或原材料。

當產品準備付運時，我們安排出廠前檢查以抽查我們產品的質量。所有製成品均配有與安全預防措施及操作方法有關的清晰產品說明書及指示。倘發現任何售後瑕疵，我們提供一年保質期以對有關情況作出補救。

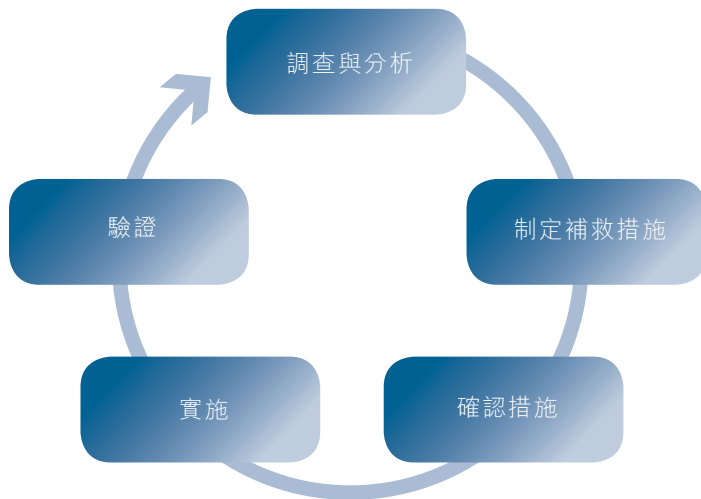


環境、社會及管治報告（續）

服務及產品責任（續）

產品改進及客戶處理

除保質期外，卡森積極尋求不斷改進產品質量的方法。我們與客戶、僱員及管理層維持不同類型的溝通渠道，藉此深入了解彼等對產品質量的意見並展示我們追求產品卓越付出的努力。



當我們接獲客戶投訴或經內部識別出不合格產品時，我們會採取一系列措施查明問題、緩解情況、實施措施並監測措施的有效性。

本公司亦組織培訓項目供必要僱員知悉其於過程中有關產品安全性及質量問題的責任。我們已於二零一九年組織為期十五天的質量評估活動，以審查整個生產線、識別影響產品質量的問題、分析根本原因及制定預防措施。

隱私保護

機密性對業務管理至關重要。業務資料（包括來自客戶的文件及樣品、生產過程及財務文件）在未取得事先批准的情況下不得向第三方披露。我們於員工手冊內清楚訂明我們的標準，且全體僱員須嚴格遵守。

於報告期間，我們並不知悉就我們產品有任何違反健康與安全事宜、廣告、標籤及隱私事宜的情況。

環境、社會及管治報告（續）

商業道德

防止童工及強制勞工

我們關注人權，且承諾有道德地生產。我們嚴格遵守所有法律及法規，包括但不限於《禁止使用童工規定》及《中華人民共和國未成年人保護法》。

本公司禁止僱用16歲以下的童工。本公司已制定政策防止童工，且我們已向我們的持份者（包括僱員、供應商及分銷商）明確傳達此信息。僱用前及僱用首月內會核實身份證明文件，且會在必要情況下不時進行抽查。倘發現任何童工，本公司將會採取補救措施遣返該童工。就18歲以下的青年僱員而言，我們亦界定程序保障青年僱員健康，並嚴格遵守法律及法規。涉及重大安全與健康風險、夜班及超時工作的任務均不會分派予青年僱員。此外，亦為青年僱員提供定期健康檢查。

我們亦制定政策防止強制勞工及保護我們僱員的自由。該政策與程序文件內明確訂明構成有關勞工自由限制的一切行為形式如強制超時工作、使用恐嚇手段及剋扣工資等。倘發現或舉報任何形式的暴力，我們將調查並採取必要紀律處分。

反腐敗

為了維持我們業務的完整性，我們嚴格執行反貪污政策，且嚴禁僱員參與任何形式的貪污、賄賂及欺詐。該政策明確訂明行為規範，且全體僱員均應遵守。我們亦鼓勵僱員以匿名信件、意見箱、電話或會面（倘合適）的方式舉報任何可疑案件。我們在必要時將採取紀律處分、解聘或甚至法律訴訟。於報告期間，本集團並不知悉有任何違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的法律及法規的行為。

知識產權保護

品牌形象是客戶甄選服務及產品的關鍵因素。為保護我們的獨特性並提升品牌聲譽，我們制定政策管理商標的使用情況。於使用我們的商標前，所有附屬公司均須獲母公司授權，且將行使監督權以確保商標妥為使用。我們就商標的採納情況及要求制定指引。此外，若符合我們的業務策略，便會考慮向新興市場註冊商標。

環境、社會及管治報告（續） 與供應商合作

我們繼續以高標準甄選供應商，以確保我們軟體傢俱業務的生產線及產品質量。我們考慮的因素包括技術及產能、質量控制程序及價格。為追求更卓越的環境及社會表現，我們亦審閱其在環境、能源及質量管理體系執行方面的有效性。

各部門（包括附屬公司的質量管理部、採購中心、規劃部及技術支持部）亦定期評估我們的供應商表現，持續審閱其資格及表現。倘主要原材料的質量及數量出現任何偏差，我們將要求供應商提呈補救及預防措施。若發現未作出任何改善，其或會導致合約終止。

就施工現場的操作而言，我們鼓勵合約商妥善實施安全措施，並遵守安全準則及法規以保護我們的僱員。

社區參與

作為一家肩負社會責任的公司，我們提倡投入社會並對社會作出貢獻。我們的僱員亦積極參與社區服務。

捐血



我們在生產工廠及總部組織兩次捐血活動，以推廣關愛生命的理念及幫助有需要的人士。逾100名僱員參加。

車站清潔及交通管理



學雷鋒日當天，逾20名志願者協助交通管理及清潔公交站。

環境、社會及管治報告（續）

環境可持續性

我們旨在應用清潔生產工序。借助將環境戰略納入生產工序，我們致力減少環境污染，並每年持續改進我們的環境表現。於報告期間，我們並不知悉有任何違反環境法律及法規的情況。

清潔生產政策：

1. 藉由優化生產工序及甄選適當設備從源頭減少污染物排放及提升生產效率。
2. 採用先進技術及高效設施促進資源管理。
3. 提高僱員的環保意識。
4. 獲得環保或清潔生產認證。

能源效益及碳排放控制

卡森充分意識到氣候變化的問題及各企業或會遭受潛在的全球影響。在共同責任的感召下，我們盡力減少能源消耗所產生的溫室氣體。卡森已制定能源政策支持更佳的能源管理並促進節能。

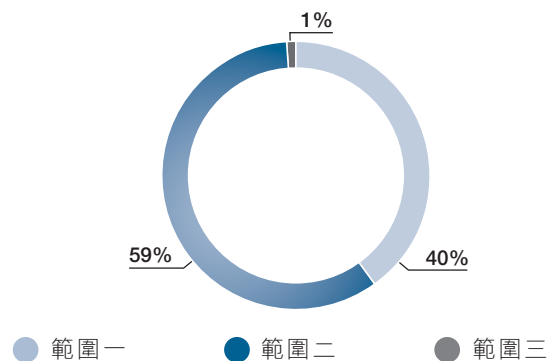
能源政策

1. 為強化能源管理，應減少不必要的消耗，且應提升能源效益。
2. 能源管理政策及常規應符合所有相關法律及法規。
3. 應提高我們的僱員於節能方面的意識，且推廣新技術及設施。

本公司已明確訂明所有部門於節能方面的職責與責任。能源消耗記錄應妥為存置以供日後審閱及分析。我們列明節約能源的措施，包括有效控制設備的啟動／暫停時間以避免不必要的使用，以及日常維護以最大限度地降低系統故障及提升生產效率。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，我們的業務產生約1,907噸二氧化碳當量排放，約60%的排放屬於範圍二排放。

溫室氣體排放（噸二氧化碳當量）



環境、社會及管治報告（續）

環境可持續性（續）

能源效益及碳排放控制（續）

於物業發展業務方面，我們一直尋求建設樓宇的更佳替代方案。我們物色機會將綠色特點納入樓宇以提升能源效益及減少碳足跡。就我們於亞洲灣的樓宇發展而言，我們在設計上融入節能策略，包括：

- * 採用更好的屋頂及牆壁隔熱材料；
- * 採用可再生能源系統；
- * 甄選帶有照明控制系統（如移動傳感器、通斷開關及計時器）的節能照明設備；
- * 利用日光控制照明分區及人工照明的數量；
- * 採納高效發電機；
- * 利用來自電網的壓力直接供水，而無需在抽水等過程中消耗更多能源。

總量	單位	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年
能源總量	吉焦耳	11,447	6,945	15,513¹
直接能源 ²	吉焦耳	5,964	613	10,508
間接能源 ³	吉焦耳	5,482	6,332	5,004
能源強度總量 ⁴	吉焦耳／全職僱員人數	19.84	11.31	27.80
溫室氣體排放 ^{5,6}	噸二氧化碳當量	1,431	1,498	1,907¹
密度 ³	噸二氧化碳當量／ 全職僱員人數	2.48	2.44	3.42

¹ 由於運輸量及僱員需求日益遞增，能耗總量隨之增加，故而報告期間的溫室氣體排放有所增加。本集團將尋求持續改進方法以減少使用公司車輛。

² 直接能源使用包括公司車輛的燃料消耗（汽油及柴油）。

³ 間接能源消耗包括電力使用。

⁴ 密度單位乃按總值除以核心業務營運的全職僱員總人數計算。

⁵ 為加強溫室氣體排放的估計，本集團於計算報告期間內的溫室氣體排放總量時納入範圍三排放。

⁶ 範圍二排放指電力使用而範圍三排放指紙張處理及商務差旅。

環境、社會及管治報告 (續)

環境可持續性 (續)

廢氣排放

在傢俱生產過程中，無法避免排放廢氣污染物。卡森致力於最大限度地降低我們業務營運所產生的空氣污染物。我們已落實數項控制措施以將全部污染廢氣從生產過程引流至淨化系統，經處理後再排放至空氣中，並確保全部排放均符合環保法規及標準。且定期維護設備以確保系統正常運行，倘出現任何故障，我們會及時維修系統並在必要時限制生產量，以防止大量空氣污染物排放。員工食堂的廢氣亦屬其中一種廢氣排放源，會經排氣罩收集處理後再排放。

廢棄物及廢水管理

在生產過程中，我們有責任妥善收集、儲存、處理及處置廢棄物，並遵守《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《浙江省固體廢物污染環境防治條例》等法律及法規。

我們識別了在生產過程中所產生的三大主要廢棄物，包括生產廢棄物、黏合劑及生活垃圾。我們訂明政策以供供應商、回收公司或政府機關的授權合約商回收及處理該等廢棄物。為最大限度地減少廢棄物，我們回收廢料，且於報告期間回收的總量為107.2噸。此外，本公司對內部產生的廢水（包括廁所及食堂）進行處理以符合相關法律及法規。

資源使用

考慮到資源稀缺，減少消耗不僅可以保護環境，更可降低具體成本及排放。以下羅列出我們在辦公室所提倡的綠色措施：

- 雙面印刷
- 使用電子工具交流信息
- 優化網絡辦公系統並授權透過互聯網（如電郵）發佈信息

紙張消耗



- 採用高效照明
- 離開前避免電器待機並關閉電源
- 控制辦公室室溫

電力消耗



- 使用後關閉水龍頭以防滴漏
- 使用高壓噴水清洗汽車
- 加強檢查水管系統

水消耗



- 以環保的方式丟棄光盤及電腦設備
- 在切實可行的情況下盡量限制使用電池，並收集以集中處置

辦公設備



環境、社會及管治報告（續）

環境可持續性（續）

資源使用（續）

為負責任地使用資源，我們不能單獨行動，而是與持份者攜手參與。我們實行綠色辦公管理以鼓勵我們的僱員高效利用資源（紙張、水、電及辦公設備），從而減少浪費及回收材料。

此外，供應商乃帶動減少資源消耗的其中一環。因此，我們物色價值觀與我們相同的供應商。於考慮供應商時，我們會將其在管理公司環保表現方面的主張納入考量。

我們監測業務使用資源的情況。於二零一九財年，我們工廠及物業發展項目的耗電總量為1,390瓦兆時，密度為每名全職僱員2.49瓦兆時。耗水量為91,035立方米，密度為163.15立方米／全職僱員人數。在本報告期內，本集團並不知悉在求取水源上有任何問題。

我們的目標是在切實可行的情況下盡量減少包裝材料。於報告期間，我們消耗約7,555噸紙板箱，密度為每一傢俱生產0.03噸。

總量	單位	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年
電	瓦兆時	1,523	1,759	1,390
密度 ⁷	瓦兆時／全職僱員人數	2.64	2.86	2.49
水	立方米	91,202	75,740	91,035⁸
密度 ⁷	立方米／全職僱員人數	158.06	123.35	163.15
包裝材料	噸	8,716	9,058	7,555
密度	噸／產品	0.03	0.03	0.03
廢棄物回收	噸	206	216	107.2⁹
密度 ⁷	噸／全職僱員人數	0.39	0.38	0.19

⁷ 密度單位乃按總值除以核心業務營運的全職僱員總人數計算。

⁸ 耗水量因發展項目的規模擴展而有所增加。

⁹ 二零一九財年的廢棄物回收包括傢俱廢料。

環境、社會及管治報告 (續)

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引

聯交所《環境、社會及一般披露及關鍵績效指標管治報告指引》

解釋／參考章節

層面A：環境

A1 排放物	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排 污、有害及無害廢棄物的產生等的：	環境可持續性
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法 律及規例的資料。	
	註： 廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他 受國家法律及規例規管的污染物。溫室氣 體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟 碳化合物、全氟化碳及六氟化硫。有害廢 棄物指國家規例所界定者。	
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境可持續性 — 廢氣排放
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量（以噸計算）及（如適 用）密度（如以每產量單位、每項設施計 算）。	環境可持續性 — 能源效益及碳排放控制
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如 適用）密度（如以每產量單位、每項設施 計算）。	於報告期間並無產生任何有害 廢棄物
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如 適用）密度（如以每產量單位、每項設施 計算）。	環境可持續性 — 廢棄物及廢水管理

環境、社會及管治報告（續）

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引（續）

聯交所《環境、社會及一般披露及關鍵績效指標管治報告指引》		解釋／參考章節
層面A：環境		
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	環境可持續性 — 廢氣排放／能源效益 及碳排放控制
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	環境可持續性 — 廢棄物及廢水管理
A2資源使用	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。 註： 資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	環境可持續性 — 廢棄物及廢水管理／資源使用
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	環境可持續性 — 資源使用
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	環境可持續性 — 資源使用
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	環境可持續性 — 能源效益及碳排放控制／ 資源使用
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	環境可持續性 — 資源使用

環境、社會及管治報告 (續)

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引 (續)

聯交所《環境、社會及一般披露及關鍵績效指標管治報告指引》		解釋／參考章節
層面A：環境		
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。	環境可持續性 — 資源使用
A3環境及天然資源	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境可持續性 — 資源使用
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境可持續性 — 資源使用
層面B：社會		
B1僱傭	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的僱員－ 僱傭條件

環境、社會及管治報告（續）
 聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引（續）

聯交所《環境、社會及一般披露及關鍵績效指標管治報告指引》

解釋／參考章節

層面B：社會

B2健康與安全

有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：

我們的僱員－
健康及安全工作環境

- (a) 政策；及
- (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

B3發展及培訓

有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。

我們的僱員－發展及培訓

註： 培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。

B4勞工準則

有關防止童工或強制勞工的：

商業道德－防止童工及強制勞工

- (a) 政策；及
- (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

B5供應鏈管理

管理供應鏈的環境及社會風險政策。

與供應商合作

環境、社會及管治報告 (續)

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引 (續)

聯交所《環境、社會及一般披露及關鍵績效指標管治報告指引》		解釋／參考章節
層面B：社會		
B6產品責任	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	服務及產品責任 商業道德－知識產權保護
B7反貪污	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	商業道德－反腐敗
B8社區投資	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區參與

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

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)

意見

本核數師已審核載於第70至170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，包括二零一九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損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)所頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)在所有重大方面公平地反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露要求而妥善編製。

意見基礎

本核數師已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。本核數師於該等準則下的責任在本核數師的報告內「核數師對審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得的審核憑證能充足及適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

根據本核數師的專業判斷，關鍵審核事項為本核數師審核於本期間的綜合財務報表中最重要的事項。本核數師在整體審核綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

獨立核數師報告（續）

關鍵審核事項（續）

關鍵審核事項

發展中及持作出售物業減值

請參閱綜合財務報表附註5及25

於二零一九年十二月三十一日，貴集團位於中華人民共和國（「中國」）的發展中及持作出售物業的賬面值為人民幣2,479,000,000元（扣除發展中及持作出售物業減值虧損撥備人民幣44,000,000元），佔貴集團總資產約39.4%。

就減值評估目的而言，貴集團管理層經參照基於中國當時市況對售價作出的估計、適用的可變銷售開支及預計完工成本釐定發展中及持作出售物業的可變現淨值。

本核數師將發展中及持作出售物業的減值列為關鍵審核事項，因為釐定可變現淨值涉及管理層作出高度判斷。

本核數師的審核如何處理關鍵審核事項

本核數師有關管理層就發展中及持作出售物業的減值評估進行的審核程序包括：

- 評價管理層就評估發展中及持作出售物業的可變現淨值的方法的適當性。
- 透過審核類似項目最近可得售價、管理層對售價的估計、管理層預計的完工成本及對銷售開支的估計，抽樣評估管理層釐定的發展中及持作出售物業的可變現淨值。
- 基於本核數師在中國房地產行業的知識，質疑管理層釐定可變現淨值運用的關鍵假設及重大判斷的合理性。

獨立核數師報告（續）

關鍵審核事項（續）

關鍵審核事項

本核數師的審核如何處理關鍵審核事項

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）評估

請參閱綜合財務報表附註5及26

於二零一九年十二月三十一日，貴集團貿易及其他應收款項的賬面值為人民幣1,112,000,000元（扣除減值虧損人民幣86,700,000元），佔貴集團總資產約17.7%。該等結餘中人民幣231,000,000元為金融資產，且須根據國際財務報告準則第9號進行預期信貸虧損計量。

預期信貸虧損的計量要求應用重大判斷和增加複雜性，其包括識別信貸質量顯著惡化的風險，以及預期信貸虧損模型中使用的假設（單獨或集體評估的風險），例如預期的未來現金流量和前瞻性的宏觀經濟因素。

我們將貿易及其他應收款項預期信貸虧損的計量確認為關鍵審核事項，乃由於預期信貸虧損的估計涉及管理層的重大估計及判斷。

本核數師就管理層評估貿易及其他應收款項的預期信貸虧損的審計程序包括以下程序：

- 獲取對管理層評核貿易及其他應收款項預期信貸虧損之程序（包括使用撥備矩陣）的了解；
- 將樣本項目與相關支持文件比較，抽樣核查貿易及其他應收款項賬齡報告內項目是否分類至適當賬齡類別、過往償還紀錄及過往撇銷經驗是否合適；
- 藉檢測管理層用以構成相關判斷的資料（包括測試過往預設數據的準確性、審閱具有共同信貸風險特徵的債務人分組的合適性、評估過往虧損率是否按目前經濟狀況和前瞻性資料來適切調整）來評估管理層信貸虧損撥備估算的合理性，並在確認虧損撥備時評估管理層有否出現偏頗；
- 檢測管理層計算於年內及年結日確認的貿易及其他應收款項之預期信貸虧損撥備的準確性。

獨立核數師報告（續）

年報內的其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報所載的資料，惟不包括綜合財務報表及本核數師就此作出的報告。

本核數師對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，而本核數師亦不就此發表任何形式的核證結論。

就本核數師審核綜合財務報表而言，本核數師的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若本核數師基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，本核數師須報告有關事實。就此，本核數師毋須作出報告。

董事對綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露要求編製且公平呈列該等綜合財務報表，以及董事釐定就編製綜合財務報表屬必要的有關內部控制，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。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事亦負責監督 貴集團的財務申報程序。審核委員會協助董事履行此方面的責任。

核數師對審核綜合財務報表須承擔的責任

本核數師的目標為合理確定該等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有本核數師意見的核數師報告。本報告按照委聘條款僅向全體股東作出，而不可作其他用途。本核數師概不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

獨立核數師報告（續）

核數師對審核綜合財務報表須承擔的責任（續）

合理確定屬高層次的核證，惟根據香港核數準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者按該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港核數準則進行審核的整個過程中，本核數師運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為本核數師意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部控制的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修訂本核數師意見。本核數師結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本核數師負責 貴集團審核的方向、監督及執行。本核數師對審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告（續）

核數師對審核綜合財務報表須承擔的責任（續）

本核數師與審核委員會就（其中包括）審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現溝通，該等發現包括本核數師在審核過程中識別的內部控制的任何重大缺失。

本核數師亦向審核委員會作出聲明，指出本核數師已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響本核數師獨立性的所有關係及其他事宜，以及相關防範措施（如適用）。

從與董事溝通的事項中，本核數師釐定對本期間綜合財務報表的審核至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。本核數師在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在本核數師報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則本核數師決定不應在報告中傳達該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

伍惠民
執業證書編號P05309

香港，二零二零年五月八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	6	3,413,185	3,608,540
銷售成本		(2,220,202)	(2,552,510)
毛利		1,192,983	1,056,030
其他收入	7	17,649	20,388
銷售及分銷成本		(191,722)	(228,908)
行政開支		(252,867)	(232,733)
貿易及其他應收款項減值虧損，扣除撥回	10	(13,307)	(32,422)
其他收益及虧損	8	(42,045)	34,875
融資成本	9	(47,127)	(17,630)
除稅前溢利	10	663,564	599,600
所得稅開支	12	(182,352)	(164,941)
年內溢利		481,212	434,659
年內其他全面收益			
不會重新分類至損益的項目：			
透過其他全面收益計量之金融資產之公平值虧損		(761)	(5,080)
有關透過其他全面收益計量之金融資產 之公平值變動之所得稅		190	1,270
		(571)	(3,810)
其後可重新分類至損益的項目：			
產生自換算的匯兌差額		2,318	672
年內全面收益總額		482,959	431,521
應佔年內溢利／（虧損）：			
— 本公司擁有人		444,958	449,799
— 非控股股東		36,254	(15,140)
		481,212	434,659

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應佔年內全面收益／(虧損)總額：			
—本公司擁有人		446,891	446,684
—非控股股東		36,068	(15,163)
		482,959	431,521
每股盈利	14		
—基本		人民幣29.79分	人民幣30.10分
—攤薄		人民幣29.63分	人民幣29.93分

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,618,576	1,429,707
使用權資產	16	177,436	–
預付租賃款項－非流動部分	17	–	132,896
無形資產	18	1,383	830
遞延稅項資產	22	49,439	50,529
收購廠房及設備的預付款項	19	44,305	95,980
收購附屬公司的已付按金		8,000	–
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	21	17,442	18,203
收購永久業權及租賃土地的預付款	20	276,274	351,579
		2,192,855	2,079,724
流動資產			
存貨	23	83,922	85,756
待出售發展中物業	25	1,431,249	2,881,767
持作出售物業	25	1,048,009	765,579
應收附屬公司非控股股東款項	29	24,359	52,650
貿易及其他應收款項	26	1,111,709	1,177,848
預付租賃款項－流動部分	17	–	3,554
預付所得稅	27	23,595	28,050
預付土地增值稅	28	10,497	50,429
已抵押銀行存款	30	46,093	83,652
物業發展業務的受限制銀行存款	30	111,037	485,856
銀行結餘及現金	30	211,903	457,708
		4,102,373	6,072,849
流動負債			
貿易、票據及其他應付款項	31	981,468	1,113,512
租賃負債－流動部分	32	6,384	–
合約負債	24	648,545	2,846,605
銀行及其他借貸－一年內到期	33	309,660	354,997
應付稅項		239,674	223,206
應付附屬公司非控股股東款項	34	111,196	123,228
		2,296,927	4,661,548
流動資產淨值		1,805,446	1,411,301
總資產減流動負債		3,998,301	3,491,025

綜合財務狀況表（續）

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	22	22,015	27,067
租賃負債－非流動部分	32	15,334	—
銀行及其他借貸－一年後到期	33	600,435	545,000
		637,784	572,067
資產淨值		3,360,517	2,918,958
股本及儲備			
股本	35	1,712	1,712
儲備		3,294,471	2,847,580
本公司擁有人應佔權益		3,296,183	2,849,292
非控股股東		64,334	69,666
權益總額		3,360,517	2,918,958

第70至170頁的綜合財務報表已於二零二零年五月八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
周小紅

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	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37)	特別儲備 人民幣千元 (附註37)	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註37)	透過其他 全面收益 按公平值			小計 人民幣千元	非控股股東 人民幣千元	總計 人民幣千元
							計量儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元			
於二零一九年一月一日之結餘	1,712	1,470,892	171,276	167,983	4,618	(41,703)	10,530	686	1,063,298	2,849,292	69,666	2,918,958
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	444,958	444,958	36,254	481,212
其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	-	-	(571)	2,504	-	1,933	(186)	1,747
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(571)	2,504	444,958	446,891	36,068	482,959
向一間附屬公司非控股股東支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,400)	(41,400)
於二零一九年十二月三十一日	1,712	1,470,892	171,276	167,983	4,618	(41,703)	9,959	3,190	1,508,256	3,296,183	64,334	3,360,517

綜合權益變動表（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	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37)	特別儲備 人民幣千元 (附註37)	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註37)	可供 出售投資 重估儲備 人民幣千元	透過其他 全面收益 按公平值 計量儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股股東 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年 十二月三十一日之結餘	1,735	1,486,326	171,276	167,983	11,162	(41,703)	-	14,340	(9)	1,003,309	2,814,419	84,052	2,898,471
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	449,799	449,799	(15,140)	434,659
其他全面收益／(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(3,810)	695	-	(3,115)	(23)	(3,138)
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(3,810)	695	449,799	446,684	(15,163)	431,521
股息付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(389,885)	(389,885)	-	(389,885)
購回股份	(39)	(39,851)	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,890)	-	(39,890)
根據購股權計劃發行股份	16	24,417	-	-	(6,469)	-	-	-	-	-	17,964	-	17,964
購股權失效	-	-	-	-	(75)	-	-	-	-	75	-	-	-
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(858)	(858)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,635	1,635
於二零一八年 十二月三十一日	1,712	1,470,892	171,276	167,983	4,618	(41,703)	-	10,530	686	1,063,298	2,849,292	69,666	2,918,958

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		663,564	599,600
就下列各項作出調整：			
存貨（撥回）／撥備計提		(338)	441
無形資產攤銷		323	80
提供財務擔保		19,851	-
財務擔保撥回		(6,617)	(10,735)
預付租賃款項撥出		-	3,091
物業、廠房及設備折舊		77,514	70,798
使用權資產折舊		10,123	-
融資成本		47,127	17,630
貿易及其他應收款項已確認減值虧損撥備淨額		13,307	32,422
出售物業已變現減值虧損		-	(15,053)
物業、廠房及設備確認之減值虧損		22,000	-
發展中及持作出售物業已確認撥回虧損淨額		(165)	(3,584)
透過其他全面收益按公平值計量之分類為金融資產之 股本投資的股息收入		-	(480)
利息收入		(3,250)	(5,221)
出售物業、廠房及設備虧損		1,834	295
出售附屬公司收益		-	(793)
營運資金變動前經營溢利		845,273	688,491
發展中及持作出售物業減少		1,175,213	1,030,878
受限制銀行存款減少		374,819	348,655
存貨減少／（增加）		2,172	(5,612)
合約負債減少		(2,198,060)	(894,706)
貿易及其他應收款項減少		52,832	62,343
貿易、票據及其他應付款項減少		(141,641)	(164,345)
經營活動所得現金		110,608	1,065,704
已付土地增值稅		(27,204)	(39,106)
已付所得稅		(98,065)	(41,848)
經營活動（所用）／所得現金淨額		(14,661)	984,750

綜合現金流量表（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
投資活動			
購入物業、廠房及設備		(177,110)	(585,736)
收購永久業權及租賃土地之預付款項		-	(315,637)
收購附屬公司已付按金		(8,000)	-
購入無形資產		(876)	(676)
已抵押銀行存款減少		37,559	77,348
應收附屬公司非控股股東款項減少／（增加）		16,259	(32,650)
收購物業、廠房及設備退還／（已付）之按金		5,695	(95,980)
已收利息		3,250	5,221
出售物業、廠房及設備所得款項		907	904
出售透過其他全面收益按公平值計量之金融資產的所得款項		-	25,220
可供出售投資的股息收入		-	480
出售附屬公司現金流入淨額		-	895
投資活動所用現金淨額		(122,316)	(920,611)
融資活動			
新增銀行及其他借貸		750,114	1,017,822
償還銀行及其他借貸		(740,283)	(611,555)
已付附屬公司非控股股東股息		(41,400)	-
已付利息		(63,530)	(47,515)
已付租賃租金之利息部分		(994)	-
已付租賃租金之資本部分		(5,588)	-
根據購股權計劃發行新股份的所得款項		-	17,964
購回股份付款		-	(39,890)
已付本公司擁有人股息		-	(389,885)
應付附屬公司非控股股東款項增加		-	5,940
來自附屬公司非控股股東的注資		-	1,635
融資活動所耗現金淨額		(101,681)	(45,484)
現金及現金等值項目（減少）／增加淨額		(238,658)	18,655
匯率變動的影響		(7,147)	(878)
年初現金及現金等值項目		457,708	439,931
年終現金及現金等值項目		211,903	457,708
指：			
銀行結餘及現金		211,903	457,708

綜合財務報表附註

截至二零一九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)製造及買賣軟體傢俱；(ii)物業發展；及(iii)經營旅遊相關度假區。

2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

(a) 於本年度，本集團首次應用以下由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）所頒佈於本集團自二零一九年一月一日開始的財政期間生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償之預付款項特徵
國際會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或清償
國際會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司的長期權益
國際財務報告準則（修訂本）	國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進

採納國際財務報告準則第16號租賃之影響概述如下。本公司董事認為，自二零一九年一月一日起生效之其他新訂或經修訂國際財務報告準則對本集團之會計政策並無任何重大影響。

國際財務報告準則第16號－租賃

國際財務報告準則第16號對租賃會計的會計處理作出重大更改，主要是對承租人的會計處理方面。其取代國際會計準則第17號租賃（「國際會計準則第17號」）、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定安排是否包含租賃、準則詮釋委員會－詮釋第15號經營租賃－優惠及準則詮釋委員會－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之實質內容。從承租人角度來看，絕大部份租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或已確定為短期租賃的租賃等為該原則少數例外情況除外。從出租人的角度來看，會計處理與國際會計準則第17號大致相同。

本集團已使用修訂追溯法應用國際財務報告準則第16號，並確認初始應用國際財務報告準則第16號的所有累計影響（如有）確認為對二零一九年一月一日的期初權益結餘的調整。二零一八年呈列的比較資料未經重列，並繼續根據國際會計準則第17號呈報。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

(a) (續)

國際財務報告準則第16號－租賃(續)

有關過往會計政策變動之性質及影響以及所採用的過渡性選擇之進一步詳情載列如下：

(a) 租賃之新定義

租賃定義之變動主要涉及控制權之概念。國際財務報告準則第16號根據客戶是否於一段時間內控制一項已識別資產用途而定義租賃，可透過確定使用量釐定。在客戶既有權指示已識別資產用途及從使用中獲得絕大部分經濟利益的情況下，則表示控制權已轉移。

本集團僅將國際財務報告準則第16號的租賃新定義應用於二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。本集團已就於二零一九年一月一日前訂立的合約選用寬免先前評估之過渡可行權宜方法，當中現有安排為(或包含)租賃。因此，先前根據國際會計準則第17號評估為租賃之合約繼續作為國際財務報告準則第16號項下之租賃入賬，而先前評估為非租賃服務安排之合約則繼續以執行合約入賬。

(b) 承租人會計處理及過渡影響

國際財務報告準則第16號取消先前國際會計準則第17號規定承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。反之，當本集團為承租人，其須將所有租賃資本化，包括先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟該等短期租賃及低價值資產的租賃除外。有關本集團如何應用承租人會計處理的詮釋，請參閱附註4的租賃會計政策。

為方便國際財務報告準則第16號的過渡，本集團於首次應用國際財務報告準則第16號當日採用下列確認豁免及可行權宜方法：

- (i) 本集團已選擇不就餘下租期於首次應用國際財務報告準則第16號當日起計12個月內結束(即租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束)的租賃應用國際財務報告準則第16號有關確認租賃負債及使用權資產的規定；
- (ii) 於初始採用國際財務報告準則第16號當日計量租賃負債時，本集團已就具有合理類似特徵之租賃組合(例如於相似經濟環境下之類似相關資產類別且租期相若之租賃)應用單一貼現率；及

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」) (續)

(a) (續)

國際財務報告準則第16號－租賃 (續)

(b) 承租人會計處理及過渡影響 (續)

(iii) 於初始採用國際財務報告準則第16號當日計量使用權資產時，本集團倚賴先前於二零一八年十二月三十一日對虧損性合約之撥備作出之評估，以取代進行減值審閱。

下表總結了於二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日綜合財務狀況表過渡到國際財務報告準則第16號的影響(增加／(減少))。不受變動影響的項目並無呈列。二零一九年一月一日首次應用國際財務報告準則第16號對權益並無影響。

	人民幣千元
使用權資產－增加	161,722
預付租賃款項(流動部分)－減少	(3,554)
預付租賃款項(非流動部分)－減少	(132,896)
租賃負債(流動部分)－增加	5,714
租賃負債(非流動部分)－增加	19,558

租賃負債

於過渡至國際財務報告準則第16號之日，本集團已釐定剩餘租賃期並按剩餘租賃付款的現值(使用二零一九年一月一日之相關增量借貸利率貼現)就先前分類為經營租賃的租賃計量租賃負債。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

(a) (續)

國際財務報告準則第16號－租賃(續)

(b) 承租人會計處理及過渡影響(續)

租賃負債(續)

以下對賬闡述於二零一八年十二月三十一日應用國際會計準則第17號披露的經營租賃承擔如何可與於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表內確認於首次應用日期的租賃負債的對賬情況：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	29,058
減：租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束的短期租賃	(329)
減：日後利息開支	(3,457)
	<u>25,272</u>
分析為：	
租賃負債－流動部分	5,714
租賃負債－非流動部分	19,558
	<u>25,272</u>

於二零一九年一月一日綜合財務狀況表確認的租賃負債適用的加權平均承租人增量借貸利率為4.35%。

使用權資產

過往分類為經營租賃之租賃，其有關使用權資產以等同於餘下租賃負債已確認總額作確認，並根據於二零一八年十二月三十一日綜合財務狀況表內就該租賃已確認任何預付或應計租賃付款進行調整。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

- (b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則
以下與本集團財務報表潛在相關的新訂及經修訂國際財務報告準則已頒佈但尚未生效且未獲本集團提早採納。本集團目前有意於生效當日應用該等變動。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號（修訂本）	重大定義的修訂 ¹
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ⁴
國際財務報告準則第3號（修訂本）（經修訂）	業務的定義 ¹
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 該等修訂原定於二零一七年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已獲遞延。提早應用該等修訂仍獲准許。

⁴ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期應用上述新訂及經修訂國際財務報告準則不會對綜合財務報表構成重大影響。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表載有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。

(b) 計量基準

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，惟若干按公平值計量的金融工具除外。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準（續）

(b) 計量基準（續）

歷史成本一般按交換貨品時所提供代價的公平值計算。

公平值為於計量日期市場參與者在有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格（不論該價格是否可直接觀察或可使用其他估值技術估計）。倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本公司於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於國際財務報告準則第2號以股份付款範圍的以股份付款的交易、屬於國際財務報告準則第16號租賃範圍的租賃交易及與公平值有部分相若之處但並非公平值的計量，如國際會計準則第2號存貨內的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值內的使用價值除外。

4. 主要會計政策

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及其附屬公司控制的實體的財務報表。倘本公司符合以下所列者，即本公司對實體擁有控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 因參與投資對象的業務而可或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉對投資對象行使權力而影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制要素中一項或以上出現變動，本公司會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本公司於投資對象的投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力可單方面掌控投資對象的相關活動時，本公司即對投資對象擁有權力。在評估本公司於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時，本公司會考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本公司所持有的投票權規模相對於其他投票權持有人所持有的投票權規模及股權分散程度；
- 本公司、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排所產生的權利；及

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

- 於需作出決定時表明本公司當前是否有能力掌控相關活動的任何其他事實及情況，包括於過往股東大會上的投票方式。

本公司於取得附屬公司的控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，於年內收購或出售附屬公司的收入及開支，自本公司取得控制權的日期直至本公司終止對附屬公司的控制權當日之間計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益的各個部分會分配予本公司擁有人及非控股股東。附屬公司的全面收益總額會分配予本公司擁有人及非控股股東，即使此舉將導致非控股股東出現虧絀結餘。

附屬公司的財務報表於必要時作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者相符。

有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均已於綜合賬目時悉數對銷。

於披露本公司財務狀況表之綜合財務報表附註內，於附屬公司之投資按成本減減值虧損（如有）列賬。本公司按已收及應收股息基準將附屬公司之業績入賬。

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股本交易。本集團權益及非控股股東權益的賬面值會予以調整，以反映其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的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。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

綜合基準（續）

本集團於現有附屬公司所有權權益的變動（續）

倘本公司失去對附屬公司的控制權，則會於損益中確認收益或虧損，並按(i)已收代價及任何保留權益兩者公平值之和及(ii)附屬公司及任何非控股股東的資產（包括商譽）與負債的過往賬面值之間的差額計算。先前於其他全面收益確認的有關該附屬公司的所有金額乃假設本公司已直接出售附屬公司的相關資產或負債（即如適用國際財務報告準則所規定／允許，重新分類至損益或轉入另一類別權益）入賬。在失去控制權當日保留於先前附屬公司的任何投資公平值根據國際財務報告準則第9號被視為首次確認時的公平值供後續會計處理（如適用），被視為首次確認於聯營公司或合營公司投資的成本。

客戶合約收入

本集團將於本集團日常業務過程中銷售貨品或提供服務時產生的收入分類為收入。

客戶合約收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價，不包括代表第三方收取的金額。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

貨品或服務的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中滿足下列條件時，來自客戶合約之代價確認為一段時間內之收入：

- 客戶同時收到且消耗所有利益；
- 本集團履約時創建或強化由客戶控制的資產；或
- 沒有產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收回至今已完成履約部分的款項。

倘貨品或服務的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按整個合約期間已完成履約義務的進度進行。否則，收入會在客戶獲得貨品或服務控制權的該時點確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

倘合約中包含為客戶提供超過一年的向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益的融資部分，則收入按應收金額的現值計量，並於訂立合約時使用本集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於支付和轉讓所承諾貨品或服務之間的期限為一年或更短的合約，本集團使用國際財務報告準則第15號的實際權宜之計，不就任何重大融資部分的任何影響調整交易價格。

本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

製造及買賣軟體傢俱

銷售軟體傢俱的收入在資產的控制權轉移至客戶的時間點（通常在交付產品並獲客戶接納時）確認。根據合約條款或按商業慣例，客戶概無權退貨。通常僅有一項履約義務，而代價包括不可變金額。發票的付款期限通常介乎30至120天。

中國境內之物業發展

於日常業務過程中在中國境內銷售發展作出售物業的收入於物業發展完成及已竣工物業的控制權轉移至客戶並獲客戶接納，而本集團擁有現時權利收取付款及可能收取代價之時間點確認。概無收入於一段時間確認，因為合約並未給予本集團可強制執行權利以收回至今已完成履約部分的款項。

於收入確認日期前出售物業而收取之按金及分期付款於綜合財務狀況表內列為合約負債（見下文）。通常僅有一項履約義務（即交付竣工物業），而代價包括不可變金額。

其他服務

由於管理層認為其將忠實描述客戶同時收取及消耗本集團履約所產生利益的方式，故提供旅遊業相關服務（包括本集團作為自營商開展的套餐旅遊服務）、營運度假區及本集團本身提供物業管理服務所得收入均於提供相關服務期間按輸入法確認。

餐飲營運及其他服務所得收入乃於資產控制權轉讓予客戶的時點（通常於服務已提供予客戶時）確認。上述服務的發票乃一般於所提供服務完成時出具。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

客戶合約收入（續）

其他服務（續）

當另一人士涉及向其客戶提供貨品或服務時，本集團透過評估該人士向客戶作出的承諾性質釐定其於該等交易中是否為自營商或代理。倘本集團於轉讓承諾貨品或服務予客戶前控制該等承諾貨品或服務，則其屬自營商且按總額基準（即本集團開展的套餐旅遊服務）錄得收入。然而，倘本集團的角色僅為安排另一實體提供貨品或服務，則本集團屬代理且就其代理服務收費時將需按淨額基準錄得收入。

其他收入

利息收入乃按未償還本金以適用利率按時間基準計算。

來自經營租賃的租金收入於相關租賃期間以直線法於損益內確認。

來自投資的股息收入於股東收取付款的權利已確立時確認。

合約餘額

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的貨品或服務收取代價的權利（尚未成為無條件）。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即只需待時間過去代價即須到期支付。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價（或到期收取的代價），而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。倘客戶於本集團向客戶轉讓貨品或服務前支付代價，則會於作出付款或付款到期（以較早發生者為準）時確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認收入。

獲取合約的增加成本

獲取合約的增加成本是本集團為獲得與客戶簽訂的合約而產生的成本，如果未取得合約，則該等成本不會產生。

本集團預期可收回該等成本（主要為銷售佣金），則會將該等成本確認為資產。這樣確認的資產其後會有系統地與向客戶轉讓與資產相關的貨品或服務同步於損益攤銷。本集團已實際上應用國際財務報告準則第15號，惟本集團確認的資產攤銷期為一年或以內，則本集團可於產生時將獲得合約的增加成本確認為開支。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九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

除在建工程及永久業權土地外，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。

物業、廠房及設備（在建工程除外）的折舊以直線法確認，以撇銷其估計可使用年期內的項目成本減剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，並計及日後任何估計變動的影響。

永久業權土地不再計提折舊，及按成本減累計減值虧損入賬（如有）。

用於生產、供應或行政的在建資產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。該等資產於竣工並可作擬定用途時列入物業、廠房及設備項下的合適類別。該等資產的折舊（與其他物業資產的基準相同）於資產可作擬定用途時開始計提。

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、廠房及設備的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，並計入損益。

發展中及持作出售物業

待出售發展中物業指在日常業務過程中為未來銷售而發展的租賃土地及樓宇。待出售發展中物業於發展完成後轉撥至持作出售的物業。發展中及持作出售物業乃於開始由業主佔用時按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。發展中及持作出售物業以成本與可變現淨值兩者較低者列賬。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。

成本乃按未售出物業應佔之土地及發展成本總額釐定。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

租賃（自二零一九年一月一日起應用的會計政策）

於合約開始時，本集團評估有關合約是否屬於或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制一項已識別資產使用的權利，則該合約屬於或包含租賃。倘客戶有權指示已識別資產的用途及取得該用途絕大部分經濟利益時，控制權轉移。

(i) 作為承租人的會計處理

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團已區分非租賃部分，並就所有租賃而言不會將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬為單一租賃部分。

所有租賃（不論為經營租賃或融資租賃）須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟存在會計政策供實體選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產及於開始日期租期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租期內按直線法支銷。

使用權資產

使用權資產應按成本初步確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額（見下文有關租賃負債入賬的會計政策）；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初步直接成本及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。於首次確認後，本集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

本集團於租期結束時合理確定可獲取相關租賃資產所有權的使用權資產，自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

租賃負債

租賃負債按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款乃採用租賃暗含的利率貼現（倘該利率可輕易釐定）。倘該利率無法輕易釐定，本集團採用本集團的增量借貸利率。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

租賃 (自二零一九年一月一日起應用的會計政策) (續)

(i) 作為承租人的會計處理 (續)

租賃負債 (續)

下列並非於租賃開始日期支付的租期內就相關資產使用權利支付的款項被視為租賃付款：(i) 固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii) 初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款 (取決於指數或利率)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv) 倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價及(v) 倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，本集團將透過下列方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii) 減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修訂，如指數或利率變動導致未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

(ii) 作為出租人的會計處理

倘本集團為出租人，其於租賃初始階段釐定一項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃向承租人轉移相關資產的所有權附帶的絕大部分風險及回報，則該租賃應分類為融資租賃。倘不屬於該情況，則該租賃被分類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團會按相對獨立的售價基準將合約代價分配予各部分。經營租賃產生的租金收入根據「客戶合約收入」的會計政策確認。

租賃 (應用至二零一八年十二月三十一日之會計政策)

凡租賃條款將資產所有權的絕大部分風險及回報轉給承租人的租賃，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。倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，則該等優惠作為負債確認。優惠合計獲利以直線法確認為租金開支減少。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

租賃（應用至二零一八年十二月三十一日之會計政策）（續）

當租賃包括土地及樓宇要素時，本集團根據評估各要素所有權的絕大部分風險與回報是否已轉移至本集團而單獨評估將各要素劃分為融資租賃或經營租賃，除非該兩個要素明確均為經營租賃，在此情況下，則整個租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款（包括任何一次性預付款）須按租賃開始時租賃項下土地及樓宇要素的租賃權益的相關公平值比例在土地及樓宇要素兩部分之間分配。

租賃付款能夠可靠地分配時，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」，並按直線法於整個租賃期間攤派。當租賃付款不能夠在土地和樓宇要素可靠地分配時，整項租賃一般視為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬，除非明確該兩項要素均為經營租賃，則在此情況下，整項租賃分類為經營租賃。

外幣

各集團實體於編製財務報表時，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。於報告期期末，以外幣結算的貨幣項目按當日匯率重新換算。按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）所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現行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。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

外幣（續）

出售海外業務（即出售本集團海外業務的全部權益，或者出售涉及失去包括海外業務的附屬公司的控制權，或者出售涉及失去對包括海外業務的聯營公司的重大影響力）時，本公司擁有人應佔該業務的所有於權益累計的匯兌差額均重新分類至損益。另外，部分出售但未導致本集團失去控制權的附屬公司，累計匯兌差額按相應比例重新計入非控股權益，不計入損益。所有其他部分出售（例如部分出售不會導致本集團失去重大影響力的聯營公司），按比例將應佔累計匯兌差額重新分類至損益。

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。專項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在損益內確認。

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（續）

截至二零一九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

以權益結算股份支付的交易

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）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。於歸屬期修訂初始估計的影響（如有）在損益確認，以令累計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，先前已於購股權儲備確認的金額將轉撥至股份溢價賬。倘購股權於歸屬日期後遭沒收或於到期日尚未獲行使，則先前已於購股權儲備確認的金額將轉撥至保留盈利。

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，因此與綜合損益及其他全面收益表所報的除稅前溢利不同。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步確認（業務合併除外），則不會確認遞延所得稅資產及負債。

遞延稅項負債乃按與投資附屬公司相關的應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可控制暫時差額的撥回以及暫時差額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扣減。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

稅項（續）

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

遞延稅項負債及資產的計量，反映了報告期末本集團預計收回或償付其資產及負債賬面值所採取方式所產生的稅務結果。

即期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，即期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處理而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併的會計處理內。

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。攤銷開支於損益內確認並計入行政開支。

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於損益內確認。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者較低者列賬。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工成本及必要的銷售成本。

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。倘不能估計個別資產的可收回金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理和一致的分配基準，亦將企業資產分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理和一致的分配基準的現金產生單位最小組別。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

有形及無形資產的減值（續）

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流將使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率反映了目前市場對金錢時間值的評估及資產的特有風險，惟假設未來現金流估計並無調整。

倘估計資產（或現金產生單位）的可收回款額低於其賬面值時，則該資產（或現金產生單位）的賬面值將會減至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認。

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金額。然而，賬面值不得調高至其可回收金額及該資產於過往年度並無減值虧損而釐定之賬面值兩者之較低者。所有撥回即時於收益表確認。

金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，有關金融資產及金融負債將予以確認。

i) 金融資產

金融資產（並無重大融資成分的貿易應收款項除外）首次按公平值加上（如相關項目並非透過損益按公平值計量）與其收購或發行直接相關的交易成本計量。並無重大融資成分的貿易應收款項首次按交易價格計量。

所有按常規方式買賣金融資產均於交易日（即本集團承諾買賣該資產之日）確認。按常規方式買賣乃指按照有關市場規則或慣例通常在設定的時限內交付資產的金融資產買賣。

債務工具

債務工具的其後計量視乎本集團管理資產的業務模式以及資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分為以下三種計量類別：

攤銷成本： 為收取合約現金流量而持有，且其現金流量純粹為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益中確認。有關取消確認的任何收益於損益中確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

i) 金融資產(續)

債務工具(續)

透過其他全面收益按公平值計量(「透過其他全面收益按公平值計量」):

為收取合約現金流量及出售金融資產而持有,且資產的現金流量純粹為支付本金及利息的資產透過其他全面收益按公平值計量。透過其他全面收益按公平值計量的債務投資其後按公平值計量。使用實際利率法計算的利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益中確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益中確認。於其他全面收益累計的收益及虧損在取消確認時重新分類至損益。

透過損益按公平值計量(「透過損益按公平值計量」):

由於金融資產的合約現金流量不僅僅是未償還本金的本金及利息付款,透過損益按公平值計量的金融資產包括持作買賣的金融資產,於首次確認時指定為透過損益按公平值計量的金融資產,或不滿足按攤銷成本或透過損益按公平值計量標準及強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產,則該等金融資產分類為持作買賣。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產,不論其業務模式如何,均透過損益按公平值分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值分類的標準,但於首次確認時,倘能夠消除或顯著減少會計錯配,則債務工具可指定為透過損益按公平值計量。

股本工具

於首次確認並非持作買賣用途的股本投資而這並非收購人確認屬於國際財務報告準則第3號範圍內的或然代價時,本集團不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值的後續變動。該選擇乃於初步確認股本工具日期按投資逐項作出。透過其他全面收益按公平值計量之股本工具投資乃其後按公平值計量,其自公平值變動所產生之收益及虧損於其他全面收益中確認,並於透過其他全面收益按公平值計量的儲備中累計;毋須予以減值估計。有關累計收益或虧損不會於出售股本投資後重新分類至損益,而將轉撥至保留溢利。當本集團收取股息之權利獲確立,該等透過其他全面收益按公平值計量的股本工具投資之股息將於損益內確認,除非有關股息明顯屬於就該投資收回之部分成本。所有其他股本工具分類為透過損益按公平值計量,其中公平值、股息及利息收入的變動於損益內確認。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

ii) 減值虧損

本集團就受限於國際財務報告準則第9號項下減值的金融工具（包括貿易應收款項及其他應收款項、其他債務金融工具、合約資產及其他財務擔保合約）確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的虧損撥備。於各報告日期對預期信貸虧損金額進行更新，以反映自首次確認以來的信貸風險變動。

年限內預期信貸虧損乃於相關工具預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的部分年限內預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定的前瞻性因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團始終就貿易應收款項及並無重大融資成分的合約資產確認年限內預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損對於結餘重大之債務人進行個別評估或使用具有適當分組的撥備矩陣進行集體評估。

對於所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自首次確認後信貸風險顯著增加，本集團確認年限內預期信貸虧損。是否應確認年限內預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

(a) 信貸風險顯著增加

當評估金融工具的信貸風險自首次確認以來有否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於首次確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理並有證據支援的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括獲取自金融分析師及政府機構的本集團債務人經營所在行業的未來前景（如有），以及與本集團核心業務相關的實際及預測經濟資料的各種外部來源。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

ii) 減值虧損(續)

(a) 信貸風險顯著增加(續)

尤其是，評估信貸風險自首次確認以來有否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 外界市場的信貸風險指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估結果，本集團假定，倘合約付款逾期未付天數超過30天，則金融資產的信貸風險自首次確認以來大幅增加，惟本集團擁有合理並有理據支援的資料顯示情況並非如此，則作別論。

儘管如此，倘金融工具於報告日期被確定為具有較低信貸風險，則本集團假設該項債務工具的信貸風險自首次確認起並無重大增加。

以下情況下，債務工具會釐定為具有較低信貸風險：i)債務工具具有較低違約風險(即並無違約歷史)；ii)借款人有很強的能力履行近期的合約現金流量責任及iii)經濟及業務條件的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行其合約現金流量責任的能力。倘債務工具的內部或外部信貸風險評級為國際通用的「投資評級」，則本集團認為該債務工具的信貸風險較低。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

ii) 減值虧損（續）

(a) 信貸風險顯著增加（續）

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承擔一方之日期被視為就金融工具評估減值之首次確認日期。在評估自財務擔保合約首次確認起信貸風險是否顯著增加時，本集團考慮特定債務人合約違約的風險變動。

本集團定期監察用以確定信貸風險有否顯著增加的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前確定信貸風險顯著增加。

(b) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人（包括本集團）還款（未計及本集團所持任何抵押品）時發生。

不論上文為何，本集團認為，違約已於金融資產逾期超過90天後發生，惟本集團有合理及有理據支援的資料顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

(c) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件（對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響）發生時維持信貸減值。金融資產維持信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (1) 發行人或借款人的重大財務困境；
- (2) 違反合約（如違約或逾期事件）；
- (3) 借款人的貸款人因有關借款人財務困境的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

ii) 減值虧損 (續)

(c) 信貸減值金融資產 (續)

(4) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或

(5) 該金融資產的活躍市場因財務困境而消失。

(d) 撇銷政策

若日後實際上不可回收款項，本集團則會撇銷（部分或全部）金融資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源以償還應撇銷的金額。然而，本集團對已撇銷的金融資產會繼續追收債務的工作，以遵守本集團收回應收金額的程序。

iii) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（倘發生違約，即違約損失程度）及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權金額，以發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損按本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量的差額估計，並按首次確認時釐定的實際利率貼現。

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，預期虧損乃補償持有人就所產生信貸虧損之預期款項之現值，減本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取之任何金額。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按類似共同信貸風險特徵歸類。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

iii) 預期信貸虧損的計量及確認（續）

利息收入根據金融資產的總賬面值計算，惟金融資產為信貸減值的情況除外，於此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及首次確認金額減（如適用）於擔保期內確認的累計收入金額的較高者確認。

本集團通過調整虧損撥備帳戶的賬面值，於損益中就所有金融資產確認減值收益或虧損。

iv) 金融負債及權益

分類為債務或權益

本集團的債務及股本工具根據合約安排之實質內容及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具乃證明實體於扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

購回本公司本身股本工具已直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具於損益確認收益或虧損。

金融負債

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債（包括貿易、票據及其他應付款項、銀行及其他借貸以及應付附屬公司非控股股東款項）後繼續使用實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

iv) 金融負債及權益（續）

金融負債（續）

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人向持有人支付指定金額的合約，以補償持有人由於指定債務人未能根據債務工具的條款於到期時履行付款而蒙受之損失。財務擔保合約負債初步按公平值計量，後續按以下各項較高者計量：

- 根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備的金額；及
- 首次確認金額減（如有）於擔保期確認之累計攤銷。

v) 取消確認

本集團在與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿或金融資產已轉讓且該轉讓符合國際財務報告準則第9號的取消確認標準時，取消確認金融資產。

有關合約的指定責任獲解除、註銷或到期，則取消確認金融負債。

倘本集團因重新磋商負債條款而向債權人發行本身的股本工具以償付全部或部分金融負債，所發行的股本工具即所付代價，乃按有關金融負債（或當中部分）註銷當日的公平值初步確認及計量。倘已發行股本工具的公平值無法可靠計量，則股本工具按已註銷金融負債的公平值計量。已註銷金融負債（或當中部分）的賬面值與所付代價間的差額乃於年內在損益內確認。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

關連人士

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士之近親屬與本集團有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司之主要管理人員。

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與本集團有關連：

- (i) 實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員。
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親屬為預期可於該名人士與實體進行之交易中發揮影響力或受其影響之該等親屬，包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該名人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該名人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 估計不明朗因素的主要來源

於採用附註4所述本集團的會計政策時，本公司董事須就無法透過其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能與該等估計不盡相同。

估計及有關假設會持續檢討。會計估計的修訂於該估計修訂的期間確認（倘該修訂僅影響該期間），或於修訂期間及未來期間確認（倘該修訂影響現時及未來期間）。

下文載列有關未來的主要假設及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及估計均具有可能導致下一財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

發展中及持作出售物業的估計減值

按附註4所解釋，本集團的發展中及持作出售物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。根據本集團近期經驗及目標物業的性質，本集團管理層按當前市況估計售價、待出售發展中物業的完工成本以及物業銷售成本。

倘完工成本增加或估計售價下降，則可變現淨值將會減少，從而導致發展中及持作出售物業出現減值虧損。釐定該等減值虧損時須運用判斷及估計。倘預期有別於管理層的初始估計，則會相應調整該估計變動期間物業的賬面值及減值虧損。

此外，鑒於物業市場波動無常以及個別物業的特性，實際成本與收入或會高於或低於報告期末的估計。有關估計的增減會影響未來年度的盈虧。於二零一九年十二月三十一日，發展中及持作出售物業的合計賬面值約為人民幣2,479,258,000元（二零一八年：人民幣3,647,346,000元）（扣除撥備人民幣44,542,000元（二零一八年：人民幣44,707,000元））。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。按虧損模式類似而信用風險特色相同劃分不同應收賬款組別，基於有關組別的應收賬款的逾期情況釐定撥備率。撥備矩陣根據本集團的過往違約率並經考慮毋須花費過多成本或精力能夠取得的合理且有依據的前瞻性資料而釐定。於各報告日期，本集團會重新評估過往觀察所得違約率，並考慮前瞻性資料的變動。

本集團參考各債務人的個別賬齡情況及業界同行的信貸等級而評估其他應收款項(包括就收購待出售供發展土地的已付按金應收馬來西亞賣方款項、按金及預付款項、其他應收款項)的預期信貸虧損，以釐定結餘的信貸風險是否大幅上升，從而預測個別虧損率。於各報告日期，會重新評估該等虧損率，並考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備易受估計變動影響。於二零一九年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的總賬面值為人民幣1,111,709,000元(二零一八年：人民幣1,177,848,000元)(扣除預期信貸虧損撥備人民幣86,697,000元(二零一八年：人民幣139,593,000元))。

所得稅及遞延稅項

對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當最終的稅項結果與最初記賬金額不同時，有關差額將影響釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅溢利以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其若干物業發展項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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本公司執行董事(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:

- 製造及買賣軟體傢俱(「製造」);
- 中國境內之物業發展(「物業發展」);及
- 其他(主要包括營運本集團擁有的度假區、提供旅遊業相關服務及提供物業管理服務)(「其他」)

分部收入

本集團按可報告分部劃分的收入分析如下:

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
對外銷售	700,985	2,552,097	160,103	-	3,413,185
分部間銷售	-	-	17,262	(17,262)	-
合計	<u>700,985</u>	<u>2,552,097</u>	<u>177,365</u>	<u>(17,262)</u>	<u>3,413,185</u>

截至二零一八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	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
對外銷售	719,019	2,708,121	181,400	-	3,608,540
分部間銷售	-	-	25,841	(25,841)	-
合計	<u>719,019</u>	<u>2,708,121</u>	<u>207,241</u>	<u>(25,841)</u>	<u>3,608,540</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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(續)

客戶合約收入分類

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
主要地區市場					
美國	511,746	-	-	-	511,746
中國·包括香港	45,658	2,552,097	177,365	(17,262)	2,757,858
歐洲	52,106	-	-	-	52,106
其他	91,475	-	-	-	91,475
	<u>700,985</u>	<u>2,552,097</u>	<u>177,365</u>	<u>(17,262)</u>	<u>3,413,185</u>
主要產品及服務					
銷售軟體傢俱	700,985	-	-	-	700,985
銷售物業	-	2,552,097	-	-	2,552,097
旅遊服務	-	-	123,640	(472)	123,168
餐飲及娛樂	-	-	2,181	(62)	2,119
物業管理服務	-	-	51,544	(16,728)	34,816
	<u>700,985</u>	<u>2,552,097</u>	<u>177,365</u>	<u>(17,262)</u>	<u>3,413,185</u>
收入確認時間					
某一時間點	700,985	2,552,097	2,181	(62)	3,255,201
經過一段時間轉移	-	-	175,184	(17,200)	157,984
	<u>700,985</u>	<u>2,552,097</u>	<u>177,365</u>	<u>(17,262)</u>	<u>3,413,185</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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(續)

客戶合約收入分類(續)

截至二零一八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	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
主要地區市場					
美國	546,436	-	-	-	546,436
中國·包括香港	51,727	2,708,121	207,241	(25,841)	2,941,248
歐洲	67,449	-	-	-	67,449
其他	53,407	-	-	-	53,407
	<u>719,019</u>	<u>2,708,121</u>	<u>207,241</u>	<u>(25,841)</u>	<u>3,608,540</u>
主要產品及服務					
銷售軟體傢俱	719,019	-	-	-	719,019
銷售物業	-	2,708,121	-	-	2,708,121
旅遊服務	-	-	122,883	(578)	122,305
餐飲及娛樂	-	-	21,523	(82)	21,441
物業管理服務	-	-	62,835	(25,181)	37,654
	<u>719,019</u>	<u>2,708,121</u>	<u>207,241</u>	<u>(25,841)</u>	<u>3,608,540</u>
收入確認時間					
某一時間點	719,019	2,708,121	21,523	(82)	3,448,581
經過一段時間轉移	-	-	185,718	(25,759)	159,959
	<u>719,019</u>	<u>2,708,121</u>	<u>207,241</u>	<u>(25,841)</u>	<u>3,608,540</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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)

分部業績

本集團按可報告分部劃分的業績分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分部溢利／(虧損)		
— 製造	50,181	37,846
— 物業發展	408,609	437,024
— 其他	(47,279)	(50,017)
	411,511	424,853
未分類企業開支	(27,257)	(12,881)
未分類其他收益及虧損	96,958	22,687
年內溢利	481,212	434,659

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(產生的虧損)(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(續)

截至二零一九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

本集團按可報告分部劃分的資產及負債分析如下：

分部資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
製造	1,095,497	981,572
物業發展	4,330,269	6,374,681
其他	854,278	783,025
分部總資產	6,280,044	8,139,278
未分類	15,184	13,295
綜合資產	6,295,228	8,152,573

分部負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
製造	438,628	530,738
物業發展	2,102,641	4,488,317
其他	359,710	214,107
分部總負債	2,900,979	5,233,162
未分類	33,732	453
綜合負債	2,934,711	5,233,615

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；
- 除總辦事處負債外所有負債乃分配至經營分部；及
- 所有集團內公司間結餘及投資成本在向主要經營決策者呈報分部資產及負債時於內部報告中撇銷。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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國。

本集團的收入分析大體基於外部客戶的地理位置，除了物業銷售及提供物業管理服務之收入乃基於物業的地理位置。

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(不包括金融資產及遞延稅項資產)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	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美國	511,746	546,436	-	-
中國，包括香港	2,757,858	2,941,248	1,635,599	1,652,633
歐洲	52,106	67,449	-	-
其他	91,475	53,407	490,375	358,359
	3,413,185	3,608,540	2,125,974	2,010,992

主要客戶的資料

二零一九年及二零一八年概無客戶貢獻本集團總收入的10%或以上。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分部資料及收入(續)

(b) 收入

本集團年內收入之分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售貨品		
軟體傢俱	700,985	719,019
住宅物業	2,552,097	2,708,121
	3,253,082	3,427,140
提供服務		
其他(附註)	160,103	181,400
	3,413,185	3,608,540

附註：金額主要包括提供旅遊業相關服務及提供物業管理服務的收入。

7. 其他收入

其他收入之分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
政府補貼(附註a)	12,044	11,853
利息收入	3,250	5,221
透過其他全面收益按公平值計量之分類為金融資產之 股本投資之股息收入	-	480
租金收入(附註b)	2,116	2,489
分包費收入	239	345
	17,649	20,388

附註a：政府補貼指自政府獲得的各種業務發展獎勵。該等獎勵概無附帶特定條件。

附註b：租金收入主要包括向外方短期租賃本集團備用生產倉庫不重要部分(現時分類為物業、廠房及設備)的收入。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 其他收益及虧損

其他收益及虧損之分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
發展中及持作出售物業已確認減值虧損撥回	165	3,584
出售物業、廠房及設備的虧損	(1,834)	(295)
物業、廠房及設備減值虧損(附註15)	(22,000)	-
匯兌收益淨額	5,909	15,364
捐款	(257)	(745)
滯納金	(10,345)	(2,625)
出售附屬公司的收益	-	793
銷售生產廢料的收益淨額	1,647	1,513
財務擔保撥備(附註)	(19,851)	-
財務擔保撥回(附註)	6,617	10,735
其他	(2,096)	6,551
	(42,045)	34,875

附註：提供財務擔保乃自首次確認時確認的財務擔保之公平值(附註44(b))。自首次確認解除財務擔保於擔保期內確認為損益，代表履約義務(即提供擔保)獲履行時所獲得之收益。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

9. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)
利息：		
銀行及其他借貸	63,530	47,515
租賃負債利息	994	-
減：待出售發展中物業的資本化金額(附註25)	(17,397)	(29,885)
	47,127	17,630

附註：本集團自二零一九年一月一日起已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料未予重新呈列。

資本化的借貸成本指年內以特定用於該等物業實體建設施工時就借貸所產生的借貸成本。截至二零一九年十二月三十一日止年度，加權平均利息資本化率為每年6.5%（二零一八年：6.35%）。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
無形資產攤銷(計入行政開支)	323	80
物業、廠房及設備折舊	77,514	70,798
使用權資產折舊(附註)	10,123	-
折舊及攤銷總額	87,960	70,878
預付租賃款項撥回	-	3,091
核數師酬金	2,400	2,300
貿易及其他應收款項減值虧損，扣除撥回	13,307	32,422
製造分部下確認為開支的存貨成本 (包括存貨撥備撥回淨額人民幣338,000元 (二零一八年：存貨撥備人民幣441,000元))	498,517	597,783
物業發展分部下確認為銷售成本的物業成本 與租期於首次應用國際財務報告準則第16號之日起12個月內結束的 短期租賃有關之開支(附註)	1,638,491	1,929,213
土地及樓宇的經營租賃租金(附註)	664	-
僱員成本(包括董事酬金)	-	10,221
—工資、薪金及其他福利	204,141	185,933
—界定供款退休計劃供款	22,321	20,463
	226,462	206,396

附註：本集團採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整二零一九年一月一日之期初結餘，以確認與過往根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃相關的使用權資產。於二零一九年一月一日首次確認使用權資產後，本集團(作為承租人)已確認使用權資產的折舊，而非根據過往政策於租期內按直線基準確認根據經營租賃所產生的租賃開支。就若干租期不足12個月的租賃而言，本集團已選擇不確認使用權資產，而是按直線基準確認租賃開支。根據該方法，使用權資產折舊及經營租賃租金方面的比較資料並未重列。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 董事、行政總裁及僱員酬金

已付或應付董事酬金如下：

二零一九年

	朱張金 (「朱先生」) 人民幣千元 (附註i)	沈建紅 人民幣千元 (附註ii)	周玲強 人民幣千元	張玉川 人民幣千元	周小紅 人民幣千元	杜海波 人民幣千元	合計 人民幣千元
袍金	-	-	159	159	-	159	477
其他酬金							
薪金及其他福利	637	280	-	-	280	-	1,197
退休福利計劃供款	25	-	-	-	13	-	38
酬金合計	662	280	159	159	293	159	1,712

二零一八年

	朱張金 (「朱先生」) 人民幣千元 (附註i)	沈建紅 人民幣千元 (附註ii)	周玲強 人民幣千元	張玉川 人民幣千元	周小紅 人民幣千元	杜海波 人民幣千元	合計 人民幣千元
袍金	-	-	152	152	-	153	457
其他酬金							
薪金及其他福利	800	280	-	-	280	-	1,360
退休福利計劃供款	17	8	-	-	17	-	42
酬金合計	817	288	152	152	297	153	1,859

附註：

- (i) 隨後於二零二零年二月二十八日，本公司委任朱瑞俊先生為本公司執行董事兼行政總裁。朱張金先生辭任行政總裁，並於同日繼續擔任本公司主席及執行董事。
- (ii) 沈建紅女士辭任本公司執行董事，自二零二零年二月二十八日起生效。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 董事、行政總裁及僱員酬金(續)

本集團五名最高薪人士中，概無任何人士(二零一八年：一名)為本公司董事，其酬金已計入上文披露數額內。五名(二零一八年：餘下四名)人士的酬金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	1,018	1,850
酌情花紅	17,170	—
退休福利計劃供款	83	51
	18,271	1,901

該等人士的酬金介乎以下範圍：

	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	—	4
1,000,001港元至1,500,000港元	3	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
超過2,000,000港元	1	—

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，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。於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度概無董事放棄任何酬金。

12. 所得稅開支

綜合損益及其他全面收益表內的所得稅開支金額指：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
所得稅		
— 本年度	116,798	91,402
— 過往年度撥備不足	980	1,713
— 撥回稅項撥備(附註b)	(85,191)	—
	32,587	93,115
土地增值稅	153,537	63,764
遞延稅項(附註22)	(3,772)	8,062
	182,352	164,941

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支（續）

- (a) 根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施規例，中國附屬公司的稅率為25%。其中一家中國附屬公司已獲認證為高新技術企業，並於二零一八年至二零二零年間享有15%之特許稅率。該附屬公司須於稅務優惠期於二零二零年屆滿時再次申請稅務優惠待遇。

二零一九年香港利得稅撥備按本年內估計應課溢利16.5%（二零一八年：16.5%）計算，惟本集團其中一家附屬公司為兩級制利得稅稅率制度下的合資格集團，合資格集團實體的首2,000,000港元應課稅溢利將按8.25%徵稅，而餘下的應課稅溢利則將按16.5%徵稅。

董事認為，兩級制利得稅稅率制度所涉及之金額對綜合財務報表來說並不重大。因此，兩個年度的香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

日本稅項乃根據日本的現行稅率36.8%計算。

柬埔寨稅項乃根據柬埔寨的現行稅率20.0%計算。

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的規定，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。

- (b) 二零一一年，本集團拆除其生產廠房，並將若干土地使用權退還予中國政府，代價為人民幣463,418,000元及經扣除搬遷成本（包括出售／撇銷資產及相關搬遷成本）後，確認搬遷收益為人民幣361,052,000元。自二零一二年，本集團已於新地點收購及建造若干廠房及設備，總成本為人民幣460,824,000元，作為搬遷一部分。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支(續)

(b) (續)

根據相關規則及法規，僅代價超過搬遷及收購合資格資產的成本須繳納中國企業所得稅。然而，本集團認為，新收購資產是否符合抵扣條件存在不確定性，有關稅務機關可能不允許扣除收購資產，因此，本集團於過往年度計提所得稅為人民幣85,191,000元。

於本年度，本集團於獲得收購資產之全部資料後，與有關稅務機關進行溝通，並就稅務評估中收購資產的可抵扣性諮詢當地稅務專家。本集團獲悉，收購資產很可能符合稅務評估中抵扣之條件，因此搬遷及已產生之收購資產的成本超過已收搬遷代價並不需支付任何稅款。因此，本集團於本年度撥回企業所得稅撥備。

(c) 本年度稅項支出與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	663,564	599,600
本集團主要業務適用稅率	25%	25%
按國內所得稅稅率繳納的稅項	165,891	149,900
於其他司法權區經營的附屬公司之不同稅率影響	2,154	1,626
上述稅務規則中與高新技術企業有關的稅務優惠的稅務影響	(7,252)	(5,921)
不可扣稅開支的稅務影響	1,426	9,375
非課稅收入的稅務影響	(6,992)	(3,912)
未確認的可扣稅臨時差異的稅務影響	5,500	6,113
過往未確認的可扣稅臨時差異的利用	(13,349)	(15,133)
土地增值稅	153,537	63,764
土地增值稅的稅務影響	(38,384)	(15,670)
未確認的稅務虧損的稅務影響	38,246	36,201
過往未確認的稅務虧損的利用	(34,214)	(63,115)
過往年度撥備不足	980	1,713
撥回稅項撥備	(85,191)	-
年內稅項	182,352	164,941

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
特別股息每股普通股零港元(二零一八年:0.3港元)	-	389,885

於二零一八年八月九日舉行的會議上，本公司董事建議向於二零一八年八月二十四日名列本公司股東名冊之股東派付特別股息每股普通股0.3港元。於二零一八年九月十四日及二零一八年十月十六日，已向股東派付特別股息總額448,090,000港元。

董事會不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息。

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	444,958	449,799

每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣444,958,000元(二零一八年:人民幣449,799,000元)及年內已發行的1,493,636,881股(二零一八年:1,494,316,297股)普通股加權平均數，計算如下：

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 每股盈利(續)

每股基本盈利(續)

普通股加權平均數

	二零一九年	二零一八年
於一月一日的已發行普通股	1,493,636,881	1,511,019,881
已購回股份的影響	-	(25,658,926)
已行使購股權的影響	-	8,955,342
於十二月三十一日的普通股加權平均數	1,493,636,881	1,494,316,297

每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃按本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣444,958,000元(二零一八年:人民幣449,799,000元)及年內已發行的1,501,677,977股(二零一八年:1,502,924,708股)(計及潛在攤薄普通股的影響)普通股加權平均數,計算如下:

股份數目

	二零一九年	二零一八年
用作計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,493,636,881	1,494,316,297
潛在攤薄普通股影響:		
— 購股權	8,041,096	8,608,411
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,501,677,977	1,502,924,708

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

	永久業權土地	樓宇	廠房及設備	汽車	固定裝置 及設備	在建工程	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於二零一八年一月一日	-	922,861	231,623	44,023	59,829	15,380	1,273,716
增加	179,085	1,539	4,918	4,958	3,479	391,757	585,736
出售附屬公司	-	-	-	-	(209)	-	(209)
出售	-	-	(939)	(1,314)	(156)	-	(2,409)
轉撥	-	109,906	48,549	374	5,469	(164,298)	-
於二零一八年十二月三十一日	179,085	1,034,306	284,151	48,041	68,412	242,839	1,856,834
增加	42,660	12,888	6,309	1,880	1,797	209,861	275,395
出售	-	-	-	(5,822)	(1,017)	-	(6,839)
轉撥自發展中及持作出售物業	-	-	-	-	-	12,221	12,221
轉撥	-	21,683	-	-	-	(21,683)	-
匯兌調整	3,456	42	-	20	3	-	3,521
於二零一九年十二月三十一日	225,201	1,068,919	290,460	44,119	69,195	443,238	2,141,132
折舊及減值							
於二零一八年一月一日	-	224,858	65,607	28,128	38,967	-	357,560
折舊開支	-	41,226	21,433	2,739	5,400	-	70,798
出售附屬公司撤銷	-	-	-	-	(21)	-	(21)
出售時撤銷	-	-	(316)	(814)	(80)	-	(1,210)
於二零一八年十二月三十一日	-	266,084	86,724	30,053	44,266	-	427,127
減值虧損	-	-	22,000	-	-	-	22,000
折舊開支	-	44,028	25,262	2,309	5,915	-	77,514
出售時撤銷	-	-	-	(3,176)	(922)	-	(4,098)
匯兌調整	-	6	-	6	1	-	13
於二零一九年十二月三十一日	-	310,118	133,986	29,192	49,260	-	522,556
賬面值							
於二零一九年十二月三十一日	225,201	758,801	156,474	14,927	19,935	443,238	1,618,576
於二零一八年十二月三十一日	179,085	768,222	197,427	17,988	24,146	242,839	1,429,707

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

上述項目(永久業權土地及在建工程除外)乃以如下年率經計入剩餘價值後按直線法折舊:

樓宇	20至40年
廠房及設備	10至15年
汽車	4至5年
固定裝置及設備	5至10年

於二零一九年十二月三十一日,賬面值為人民幣59,617,000元(二零一八年:人民幣61,275,000元)位於中國的樓宇尚未取得業權契據。本公司董事相信有關業權契據會於適當時候授出,缺乏官方證書不會減損本集團於有關物業所擁有的價值。

賬面值32,282,000美元(相等於約人民幣225,201,000元)(二零一八年:26,094,000美元(相等於約人民幣179,085,000元))的永久業權土地乃位於柬埔寨,而本集團已取得其相關業權契據。

鑒於三亞水上樂園截至二零一九年十二月三十一日止年度的運營情況不如預期,本集團管理層認為有減值跡象,並對估計非金融資產組別之可收回金額作出減值評估,包括樓宇、廠房及設備以及使用權資產,即資產之最小可識別組別,該組別產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產(「水上樂園現金產生單位」)。

水上樂園現金產生單位之可收回金額乃根據「公平值減出售成本」計算釐定。該計算透過假設資產現況的銷售並參考相關市場上可得的可資比較銷售交易後採用直接比較法,並考慮對可資比較資產與所涉及資產之間的地點、規模、土地整治及其他特色等差異作出適當調整及分析。可收回金額所依據之公平值分類為第3級計量。管理層將每平方米租賃土地之價格釐定為公平值計量之主要假設。

根據評估結果,本集團管理層釐定水上樂園現金產生單位之可收回金額低於賬面值,並就三亞水上樂園使用的若干設備之賬面值於損益內確認減值人民幣22,000,000元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元 附註a	樓宇 人民幣千元 附註b	合計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	-	-	-
於二零一九年一月一日			
— 初次應用國際財務報告準則 第16號(附註2a)	136,450	25,272	161,722
轉撥自收購租賃土地的預付款(附註20)	23,820	-	23,820
增加	-	2,039	2,039
折舊	(3,582)	(6,541)	(10,123)
匯兌調整	-	(22)	(22)
於二零一九年十二月三十一日	156,688	20,748	177,436

附註a: 本集團為其生產設施及部份水上樂園設施所在中國境內土地使用權的註冊擁有人。為收購此等租賃權益，本集團已向相關政府部門預付一筆過款項。所有此等土地使用權的剩餘租期介乎10年至50年之間。

除相關政府部門根據應課差餉租值設定的付款外，本集團根據此等土地租賃的條款毋須作出任何持續付款。此等付款因時而異，並應支付予相關政府部門。

附註b: 本集團已透過租賃協議獲得使用部分物業作為其辦公室的權利。有關租賃通常訂有二至九年的初始租期。所有租賃均不包含浮動租賃付款。

17. 預付租賃款項

	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	35,992
增加	103,549
攤銷	(3,091)
於十二月三十一日的賬面值	136,450
流動部分	(3,554)
非流動部分	132,896

有關本集團在中國持作自用的中期租賃期的土地使用權的預付租賃款項已取得土地使用證。攤銷開支已於損益內「行政開支」中扣除。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
成本	
於二零一八年一月一日	4,474
增加	<u>676</u>
於二零一八年十二月三十一日	5,150
增加	<u>876</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>6,026</u>
累計攤銷	
於二零一八年一月一日	4,240
年內撥備	<u>80</u>
於二零一八年十二月三十一日	4,320
年內撥備	<u>323</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>4,643</u>
賬面值	
於二零一九年十二月三十一日	<u>1,383</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>830</u>

本集團的全部電腦軟件均以直線法按五年攤銷。

19. 收購廠房及設備的預付款

本集團已就收購分別用於度假區及火電專案的設施及發電機(包括安裝及其他服務費)預付款項並訂立多項合約。本集團於報告期末並未收到有關設備及服務。收購廠房及設備的資本承擔載於附註43。該等預付款項於接獲有關設備及服務後將被轉撥至「物業、廠房及設備」。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 收購永久業權土地及租賃土地的預付款

收購永久業權土地及租賃土地的預付款包括：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
租賃土地於			
— 中國海南省	(a)	150,702	150,702
— 中國江蘇省	(b)	—	23,820
永久業權土地於			
— 柬埔寨金邊市	(c)	—	6,986
— 柬埔寨西哈努克市	(d)	125,572	170,071
		276,274	351,579

(a) 於二零一九年十二月三十一日，本集團已就租賃土地進行轉讓程序，預計於此過程中不會造成重大障礙。租賃土地將用於發展旅遊業務。

(b) 於本年度，本集團取得相關業權契據，將預付款轉撥至「使用權資產」。

(c) 於本年度，本集團進一步支付約1,390,000美元（相當於約人民幣9,660,500元），於本集團獲得相關業權契據後，預付款已隨後轉撥至「物業、廠房及設備—永久業權土地」。

(d) 除可退還的1,000,000美元（相當於約人民幣6,976,000元）（二零一八年：4,000,000美元（相當於約人民幣27,453,000元））外，其餘17,000,000美元（相當於約人民幣118,596,000元）（二零一八年：20,780,000美元（相當於約人民幣142,618,000元））不可退還，除非相關協議被賣方終止或取消。該永久業權土地計劃用於柬埔寨的造紙項目及其他工業項目。

於本年度，本集團於獲取有關業權契據後，將預付款3,780,000美元（相當於約人民幣26,013,500元）轉撥至「物業、廠房及設備—永久業權土地」。3,000,000美元於本集團與賣方之間相互終止合作後轉撥至「其他應收款項」。

於報告期末，本集團正與賣方就於柬埔寨永久業權土地收購事項進行協商，以應對本集團項目相關許可批准之不確定性。管理層認為，永久業權土地收購事項仍在進行中，我們與賣方之間概無任何歧見，亦無發生預付款減值之跡象。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 透過其他全面收益按公平值計量的金融資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
透過其他全面收益按公平值計量的金融資產		
— 上市股本投資(附註)	17,442	18,203

附註：上市股本投資乃指於海寧中國皮革城股份有限公司(「海寧皮革城」)的4,000,554股股份(0.31%股權)。海寧皮革城之主要業務為於中國經營百貨。海寧皮革城的股份於深圳證券交易所上市。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的公平值乃基於於深圳證券交易所的所報市價。

於二零一九年十二月三十一日，海寧皮革城的4,000,000股(二零一八年：4,000,000股)股份已被抵押以就持續關連交易集團的銀行融資作擔保(附註46(e))。

22. 遞延稅項

於本年度及過往年度，已確認的主要遞延稅項(負債)資產及其變動載列如下：

	集團內部交易 的未變現溢利 人民幣千元	透過其他 全面收益 按公平值計量 的公平值變動 人民幣千元	土地 增值稅撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	27,544	(4,781)	7,491	30,254
於其他全面收益計入	—	1,270	—	1,270
於損益計入	(10,565)	—	2,503	(8,062)
於二零一八年十二月三十一日	16,979	(3,511)	9,994	23,462
於其他全面收益計入	—	190	—	190
於損益計入	(7,205)	—	10,977	3,772
於二零一九年十二月三十一日	9,774	(3,321)	20,971	27,424

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 遞延稅項(續)

以下遞延稅項餘額之分析乃供財務報告之用：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延稅項資產	49,439	50,529
遞延稅項負債	(22,015)	(27,067)
	27,424	23,462

於報告期末就尚未確認之其他可扣稅臨時差異的詳情載列如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備減值	24,960	2,960
發展中及持作出售物業的減值	44,542	44,707
貿易及其他應收款項減值	49,175	102,071
存貨撥備	1,633	1,971
	120,310	151,709

由於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的遞延稅項資產。

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」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設立營業地點，又或於中國成立或設立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按10%或更低協定稅率繳納預扣稅。本集團的適用稅率為10%。綜合財務報表內並無就中國附屬公司的累計溢利人民幣1,734,871,320元(二零一八年：人民幣1,251,170,387元)的應佔臨時差異作出遞延稅項撥備。

本公司董事表示，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，中國附屬公司的未分派盈利將預留作業務拓展之用，因此，本集團並無就本集團中國實體的餘下未分派盈利的預扣稅產生的遞延稅項負債作出撥備，乃因本集團能掌控有關臨時差異撥回之時間，且有關臨時差異於可見將來將不會撥回。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團有人民幣373,983,000元(二零一八年：人民幣270,684,000元)未動用稅項虧損可供抵銷未來溢利。因日後溢利來源難以預測，並無就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。計入未確認稅項虧損的虧損人民幣9,592,000元(二零一八年：人民幣26,891,000元)可無限期結轉。餘額人民幣357,723,000元(二零一八年：人民幣243,793,000元)於以下年度屆滿：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
二零一九年	-	21,565
二零二零年	16,648	18,496
二零二一年	16,091	16,093
二零二二年	46,122	58,049
二零二三年	129,589	129,590
二零二四年	149,273	-
	357,723	243,793

23. 存貨

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
原材料	43,495	49,132
在製品	18,135	11,434
製成品	22,292	25,190
總額，扣除存貨撥備	83,922	85,756

24. 合約負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
合約負債產生自：		
製造及買賣軟體傢俱	40,583	13,261
物業發展	595,416	2,826,844
其他服務	12,546	6,500
	648,545	2,846,605

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 合約負債(續)

對合約負債金額產生影響的一般支付條款如下：

製造及買賣軟體傢俱

本集團或會要求若干新客戶於接納訂單時支付按金，並於製成品交付時支付餘下代價。

物業發展

於住宅單位轉撥前，本集團就協議中所訂明的住宅單位售價收取按金。

其他服務

本集團就酒店住宿及旅遊業服務的事先預定收取若干按金，並於所提供的服務完成時收取餘下代價。

合約負債的變動

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的結餘	2,846,605	3,762,326
因確認計入年初合約負債的年內收入而產生的合約負債減少	(2,814,354)	(3,071,091)
因收取客戶按金而產生的合約負債增加	616,294	2,155,370
於十二月三十一日的結餘	648,545	2,846,605

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 發展中及持作出售物業

	人民幣千元
成本	
於二零一八年一月一日	4,693,046
發展開支增加	1,049,797
出售物業	<u>(2,050,790)</u>
於二零一八年十二月三十一日	3,692,053
發展開支增加	504,058
轉撥至物業、廠房及設備	(12,221)
出售物業	<u>(1,660,090)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>2,523,800</u>
減值	
於二零一八年一月一日	(63,344)
年內撥備	(4,766)
出售物業的已變現減值虧損	15,053
年內已確認減值虧損撥回	<u>8,350</u>
於二零一八年十二月三十一日	(44,707)
年內已確認減值虧損撥回	<u>165</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>(44,542)</u>
賬面值	
於二零一九年十二月三十一日	<u>2,479,258</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>3,647,346</u>

賬面值呈列為：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
待出售發展中物業	1,431,249	2,881,767
持作出售物業	<u>1,048,009</u>	<u>765,579</u>
	<u>2,479,258</u>	<u>3,647,346</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 發展中及持作出售物業(續)

於二零一九年十二月三十一日，發展中物業人民幣147,905,000元(二零一八年：人民幣171,759,000元)預期於報告期末後超過十二個月後變現。

年內，發展中物業已資本化的利息為人民幣17,397,000元(二零一八年：人民幣29,885,000元)。發展中物業及持作出售物業均位於中國。

26. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項	111,996	119,116
減：信貸虧損撥備	(20,514)	(33,865)
	91,482	85,251
收購待出售供發展土地的已付按金(附註a)	603,988	609,888
減：減值虧損撥備	(627)	(5,900)
	603,361	603,988
就收購待出售供發展土地的已付按金應收馬來西亞賣方款項 (附註b)	33,743	37,522
減：信貸虧損撥備	(33,743)	(37,522)
	-	-
購買存貨的預付款項(附註c)	39,014	19,340
獲取合約的增量成本	-	61,397
按金及預付款項(附註d)	130,485	126,747
減：信貸虧損撥備	(4,343)	(40,129)
	126,142	86,618
預付其他稅項(附註e)	176,080	259,602
其他應收款項(附註f)	103,100	83,829
減：信貸虧損撥備	(27,470)	(22,177)
	75,630	61,652
	1,111,709	1,177,848

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應收款項(續)

附註:

- (a) 於二零一三年，本集團取得海南三亞卡森置業有限公司(「三亞卡森」)的控制權，屆時後者成為本公司擁有80.5%權益之附屬公司。於併入本集團之前，三亞卡森已與獨立第三方(「賣方」)訂立土地轉讓協議(「該協議」)，其中三亞卡森同意購買而賣方同意出售一幅位於中國面積為1,423,980平方米之土地(「三亞土地」)。該協議於二零一零年根據海南省當地規定獲當地政府部門批准。於取得三亞卡森控制權當日，本集團就土地收購支付予賣方的按金(「三亞按金」)確認人民幣636,856,000元及三亞卡森須向賣方支付餘額人民幣52,800,000元。

根據該協議，賣方將協助於土地所有權轉讓之前向當地政府申請將該等土地從農業用地轉為建設用地及獲取各種開發計劃及許可證。倘土地面積已成功轉為建設用地，則本集團須根據轉讓時的土地市價向當地政府支付額外40%的土地成本，連同相應的稅項及附加費。對於無法轉為建設用地之土地面積，將以農業用地的形式轉予本集團，而無需支付額外費用。

於二零一七年及二零一八年，本集團向賣方額外支付人民幣41,989,000元，而於二零一九年十二月三十一日應支付予賣方之餘額為人民幣10,811,000元。

截至二零一九年十二月三十一日，當地政府宣佈其土地開發計劃，其中包括三亞土地約743,980平方米。本集團已採取程序以獲取面積155,857平方米之部分土地的業權契據，並根據相應土地之市價向地方政府支付人民幣164,303,000元。土地面積81,646平方米之業權契據已於二零一八年發放予本集團，而相應之三亞按金及額外付款共計人民幣89,085,000元已轉入「使用權資產」。土地面積74,211平方米之土地於二零一九年十二月三十一日正於轉換中，而相應之三亞按金以及額外付款共計人民幣150,702,000元已轉入「收購永久業權土地及租賃土地預付款項」。

本集團管理層認為該協議仍有強制執行力且本集團能夠完成剩餘面積1,268,123平方米之土地轉換，並將根據其業務計劃逐步執行土地業權契據之轉換程序。因此，截至二零一九年十二月三十一日，剩餘的三亞按金並無減值虧損。

- (b) 於過往年度，本集團就收購兩塊馬來西亞填海地塊向馬來西亞賣方支付按金21,000,000馬來西亞令吉(「令吉」)。就馬來西亞賣方對馬來西亞填海地塊所進行施工進度的違約糾紛，本集團與馬來西亞賣方通過馬來西亞法院達成協議，以終止二零一七年的法律程序，其中馬來西亞賣方同意從二零一七年開始每月分期將部分馬來西亞按金退還予本集團。然而，賣方未能償還自二零一八年以來的結餘6,887,400令吉。管理層認為，餘款尚未償還，由於已拖欠及逾期一年以上，截至二零一八年十二月三十一日已全額撥備確認該筆款項。於二零一八年十二月三十一日，已為剩餘的應收款項作出全額撥備。除於二零一九年通過本公司律師發出的付款提醒後從馬來西亞賣方收取的約人民幣3,800,000元於二零一九年損益中確認為貿易及其他應收款項減值虧損撥回外，馬來西亞賣方無進一步償還款項，管理層認為概無合理期望收回剩餘的應收分期款項，因此於二零一九年十二月三十一日並無撥回撥備。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應收款項 (續)

附註：(續)

- (c) 本集團曾就購買存貨以保證存貨供應而支付預付款項。該等預付款項不可退還及預期於報告期末後十二個月內變現。
- (d) 於二零一九年，款項主要包括(i)向設備賣方支付本金總額為人民幣35,000,000元(二零一八年：人民幣5,000,000元)的按金，作為在中國拆除發電機的保證金，該款項可於完成拆除且並無違反條款的情況下予以退還；(ii)本集團在中國度假區營銷服務的預付款項人民幣21,800,000元(二零一八年：人民幣零元)，截至年底尚未提供有關服務；(iii)建設材料及服務的預付款項人民幣32,372,000元(二零一八年：人民幣30,223,000元)。管理層預期該等款項將於一年內實現或自對手方收回。

於二零一八年，該等款項主要包括(i)通過成立合營公司合作開發一幅位於中國杭州的土地(「地塊甲」)支付予沈家弄股份經濟合作社(「沈家弄」)的按金本金額人民幣20,000,000元(「合營公司按金甲」)；(ii)就透過成立合營公司合作開發地塊乙支付予杭州轉塘街道橫橋股份經濟合作社(「轉塘」)的按金金額人民幣19,500,000元(「合營公司按金乙」)(合營公司按金甲及合營公司按金乙統稱「合營公司按金」)；(iii)就收購一幅位於中國杭州的土地的土地使用權支付予當地政府的餘下按金本金額人民幣4,962,000元，由於虧損撥備不重大，因此於二零一八年十二月三十一日尚未確認任何預期信貸虧損，該按金已於二零一九年期間從地方政府全額退還；(iv)建設材料及服務預付款項人民幣30,223,000元。

就合營公司按金而言，由於地塊甲及地塊乙尚未根據協議開始開發，本集團向沈家弄及轉塘提出法律訴訟，要求退還過往年度的合營公司按金及地塊乙按金。儘管本集團成功於中國中級法院提出上訴，中國中級法院推翻地方法院關於合營公司按金的判決，並判決沈家弄及轉塘向本集團退還合營公司按金，截至二零一九年十二月三十一日，沈家弄及轉塘並無退還合營公司按金。截至二零一八年十二月三十一日，已確認全額撥備。由於管理層認為並無現實前景收回合營公司按金，合營公司按金已於二零一九年撤銷。

- (e) 該等款項為徵收的預付稅項及附加費。本集團代表物業買家按有關稅率向稅務機關預先繳付，且預期於報告期末後十二個月內在物業竣工且控制權轉移至客戶及已確認收入時實現。
- (f) 該等款項主要指就合作項目支付的按金(在該等項目尚未於特定時期內動工或雙方相互協議終止的情況下可退還予本集團)、支付物業發展供應商的預付款項及就運營等目的向員工作出的短期墊款。管理層預期該等款項將於一年內實現或自對手方收回。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應收款項(續)

本集團授予客戶介乎30至120天的信貸期。於報告期末，按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
賬齡：		
60天內	87,040	66,355
61至90天	2,415	4,540
91至180天	2,593	6,530
181至365天	2,191	18,118
1年以上	17,757	23,573
	111,996	119,116

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訂明其信貸限額。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。有關本集團來自貿易及其他應收款項的信貸政策及信貸風險的進一步詳情載於附註38(b)。

貿易及其他應收款項的減值虧損撥備的變動：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年初結餘	139,593	108,062
年內的撇銷為不可收回金額	(66,203)	(791)
在損益確認的減值虧損，扣除撥回	13,307	32,422
出售附屬公司	-	(100)
年終結餘	86,697	139,593

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27. 預付所得稅

結餘主要為根據相關法規與預售所得款項有關的預付中國企業所得稅。有關結餘預期將於報告期末後十二個月內在物業竣工且控制權轉移至客戶及已確認收入時在損益內變現。

28. 預付土地增值稅

結餘主要為根據中國稅務機關的規定基於預售所得款項徵收的預付土地增值稅。有關結餘預期將於報告期末後十二個月內在物業竣工且控制權轉移至客戶及已確認收入時在損益內變現。

29. 應收附屬公司非控股股東款項

該等款項為無抵押、免息及須按要求償還，因管理層評估相關影響甚微，故未確認虧損撥備。

30. 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

該款項主要指為擔保授予本集團的短期銀行融資而抵押予銀行的存款。

存款按固定年利率0.35%至1.35% (二零一八年：0.35%至1.35%) 計息。已抵押銀行存款將於償還有關銀行借貸 (到期日均不超過1年) 後獲解除。

於二零一九年十二月三十一日，本集團以人民幣計值存放於中國境內銀行的銀行結餘人民幣46,093,000元 (二零一八年：人民幣83,652,000元) 乃計入已抵押銀行存款。人民幣並非自由兌換貨幣。

(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按金及僅限於償還建築成本。

存款按平均年利率0.3%至0.45% (二零一八年：0.3%至0.35%) 計息。

於二零一九年十二月三十一日，本集團以人民幣計值存放於中國境內銀行的銀行結餘人民幣111,037,000元 (二零一八年：人民幣485,856,000元) 乃計入物業發展業務的受限制銀行存款。人民幣並非自由兌換貨幣。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 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(續)

(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%(二零一八年:0.35%)計息及短期內到期)及庫存現金。

於二零一九年十二月三十一日,本集團以人民幣計值存放於中國境內銀行的銀行結餘人民幣172,300,000元(二零一八年:人民幣427,478,000元)乃計入現金及銀行結餘。人民幣並非自由兌換貨幣。根據中國的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定,本集團獲准透過獲授權進行外匯業務位於中國的銀行將人民幣兌換作外幣。

31. 貿易、票據及其他應付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項	676,954	829,215
票據應付款項	22,870	14,000
其他應付款項(附註a)	195,028	203,138
出售一間附屬公司部分權益的已收按金(附註b)	-	12,000
本公司一名董事之墊款(附註46(b))	5,698	5,606
一間關連公司之墊款(附註46(b))	47	21
其他應付稅項	29,982	14,032
應計款項	37,655	35,500
財務擔保(附註44(b))	13,234	-
	981,468	1,113,512

附註a: 其他應付款項主要包括向合約商收取作為物業建設保證金的擔保存款,有關款項將於物業建設竣工時按照具體條款退還予合約商。

附註b: 於過往年度,本集團就出售海南博鰲卡森置業有限公司(「海南博鰲」,一家非全資附屬公司)2%股權自獨立第三方收取按金人民幣25,000,000元。於二零一八年,獨立第三方決定不收購海南博鰲的2%股權。該金額已於二零一九年悉數退還予獨立第三方。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

31. 貿易、票據及其他應付款項(續)

於報告期末，按發票日期呈列的貿易及票據應付款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
賬齡：		
60天內	443,613	678,405
61至90天	22,552	36,944
91至180天	26,141	37,019
181至365天	137,473	34,412
1至2年	29,557	11,309
2年以上	40,488	45,126
	699,824	843,215

購買貨品的平均信貸期為60天。

32. 租賃負債

	樓宇 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	-
於二零一九年一月一日—首次應用國際財務報告準則第16號(附註2a)	25,272
增加	2,039
利息開支	994
租賃付款	(6,582)
匯兌調整	(5)
於二零一九年十二月三十一日	21,718

未來租賃付款的現值分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
流動負債	6,384	5,714
非流動負債	15,334	19,558
	21,718	25,272

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 銀行借貸

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
總銀行借貸	910,095	899,997
分析為：		
有抵押	785,735	785,997
無抵押	124,360	114,000
	910,095	899,997
以美元(外幣)計值	11,860	16,197
以人民幣計值	898,235	883,800
	910,095	899,997
須償還的賬面值*：		
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	309,660	354,997
一年以上，但不超過兩年	94,000	60,000
兩年以上，但不超過五年	240,000	185,000
五年以上	266,435	300,000
	910,095	899,997
減：須於一年內償還列入流動負債的款項	(309,660)	(354,997)
須於一年後償還的款項	600,435	545,000

* 須償還的金額乃基於貸款協議所載的預定償還日期，概無任何一年後到期償還的銀行借款含有可向貸方提供無條件權利，以隨時全權酌情要求還款的條款。

銀行借貸均為定息借貸，並按年利率3.90%至8.27%（二零一八年：3.40%至8.48%）計息。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 銀行借貸(續)

銀行借貸包括無抵押銀行借貸人民幣124,360,000元(二零一八年:人民幣114,000,000元),由本公司董事朱先生、朱先生擁有重大影響力及實益權益的一間關連公司及若干獨立第三方擔保。

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。

34. 應付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。

35. 股本

本公司法定股本

	每股面值0.00015美元的 普通股數目	千美元
於二零一八年一月一日、 二零一八年十二月三十一日及 二零一九年十二月三十一日	266,666,666,666	40,000

已發行及繳足

	二零一九年十二月三十一日			二零一八年十二月三十一日		
	股份數目	美元	人民幣千元	股份數目	美元	人民幣千元
於一月一日	1,493,636,881	224,046	1,712	1,511,019,881	226,653	1,735
已購回的股份(附註a)	-	-	-	(33,933,000)	(5,090)	(39)
已行使的購股權(附註b)	-	-	-	16,550,000	2,483	16
於十二月三十一日	1,493,636,881	224,046	1,712	1,493,636,881	224,046	1,712

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35. 股本(續)

已發行及繳足(續)

附註a：購回本身股份

於二零一八年，本公司於香港聯合交易所有限公司購回其本身普通股如下：

年/月	已購回的 股份數目	每股最高價	每股最低價	已付總價格	
		港元	港元	千港元	人民幣千元
二零一八年二月	33,933,000	1.49	1.34	49,000	39,890

附註b：根據購股權計劃發行之股份

於二零一八年五月及六月，購股權獲行使以按代價人民幣17,964,000元認購本公司16,550,000股普通股，代價全部計入股本及股份溢價。人民幣6,469,000元已從購股權儲備轉撥至股本及股份溢價賬。

36. 購股權

本公司根據於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(「二零零五年購股權計劃」)，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。二零零五年購股權計劃自二零零五年十月二十日起生效，而根據二零零五年購股權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。根據二零零五年購股權計劃，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。

本公司根據於二零一五年五月二十九日通過的股東決議案採納了一份新的購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)，主要目的乃為董事及合資格僱員提供獎勵。因此，二零零五年購股權計劃於同日終止，惟根據二零零五年購股權計劃發行之購股權根據其發行條款將仍然有效。二零一五年購股權計劃於二零一五年五月二十九日生效，根據二零一五年購股權計劃發行之購股權自授出購股權當日起計十年內屆滿。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本公司概無根據二零一五年購股權計劃授出購股權。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 購股權 (續)

於二零一九年十二月三十一日，根據二零零五年購股權計劃已授出及尚未行使購股權所涉及之股份數目為10,850,000股（二零一八年：10,850,000股），佔本公司於該日已發行股份之0.73%（二零一八年：0.73%）。未經本公司股東事先批准，根據二零零五年購股權計劃可授出的購股權所涉及之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於任何時間點已發行股份總數的1%。

根據二零零五年購股權計劃授出的購股權的行使價由本公司董事釐定，且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營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值。行使期應無論如何不得遲於採納二零零五年購股權計劃當日起計十年屆滿。

下表披露本公司及其附屬公司董事及合資格僱員持有本公司根據二零零五年購股權計劃所授出的購股權的詳情。下表披露該等購股權於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的變動狀況：

行使價 港元	授出日期	歸屬期間	行使期	於二零一九年 一月一日 尚未行使	於二零一九年 失效	於二零一九年 行使	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使
1.37	二零一五年 五月二十六日	二零一五年 五月二十六日至 二零一五年 十二月三十一日	二零一六年 一月一日至 二零二五年 五月二十五日	10,850,000	-	-	10,850,000
總計				10,850,000	-	-	10,850,000
行使價 港元	授出日期	歸屬期間	行使期	於二零一八年 一月一日 尚未行使	於二零一八年 失效	於二零一八年 行使	於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使
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	1,800,000	(100,000)	(1,700,000)	-
1.18	二零零八年 五月五日	二零零八年 五月五日至 二零零九年 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	1,800,000	(100,000)	(1,700,000)	-
				3,600,000	(200,000)	(3,400,000)	-
1.37	二零一五年 五月二十六日	二零一五年 五月二十六日至 二零一五年 十二月三十一日	二零一六年 一月一日至 二零二五年 五月二十五日	24,000,000	-	(13,150,000)	10,850,000
總計				27,600,000	(200,000)	(16,550,000)	10,850,000

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 購股權(續)

上表所載由本公司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	於二零一九年 一月一日 尚未行使	於二零一九年 失效	於二零一九年 行使	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使
1.37	二零一五年 五月二十六日	二零一五年 五月二十六日至 二零一五年 十二月三十一日	二零一六年 一月一日至 二零二五年 五月二十五日	4,000,000	-	-	4,000,000

行使價 港元	授出日期	歸屬期間	行使期	於二零一八年 一月一日 尚未行使	於二零一八年 失效	於二零一八年 行使	於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使
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	250,000	-	(250,000)	-
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	250,000	(200,000)	(50,000)	-
1.37	二零一五年 五月二十六日	二零一五年 五月二十六日至 二零一五年 十二月三十一日	二零一六年 一月一日至 二零二五年 五月二十五日	4,000,000	-	-	4,000,000

37. 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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
金融資產		
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	17,442	18,203
按攤銷成本		
— 應收附屬公司非控股股東款項	24,359	52,650
— 貿易及其他應收款項	231,459	146,903
— 已抵押銀行存款	46,093	83,652
— 物業發展業務的受限制銀行存款	111,037	485,856
— 現金及銀行結餘	211,903	457,708
	642,293	1,244,972
金融負債		
按攤銷成本		
— 貿易、票據及其他應付款項	913,831	1,051,980
— 應付附屬公司非控股股東款項	111,196	123,228
— 銀行及其他借貸	910,095	899,997
— 租賃負債	21,718	—
	1,956,840	2,075,205

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括透過其他全面收益按公平值計量之金融資產、貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金、已抵押及受限制銀行存款、貿易、票據及其他應付款項、應付附屬公司非控股股東款項、銀行及其他借貸以及其他長期負債。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重大變動。

有關降低該等風險方法之政策概述載於下文。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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

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30及33)。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。

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

為降低利率風險,本集團訂立具有不同合約條款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。

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,已假設於報告期末尚未償付的金融工具於整個年度仍然未償付。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(二零一八年:50個基點),代表管理層對利率合理可能變動的評估。

於二零一九年十二月三十一日,若利率上升50個基點而所有其他變量保持不變,本集團的年內虧損將減少人民幣1,384,000元(二零一八年:人民幣3,852,000元);若利率下降50個基點,將對年內虧損(二零一八年:虧損)產生相同數額的反向影響。此乃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

由於本公司及其多數附屬公司的大部分收入來自中國業務,該等公司的功能貨幣為人民幣。

本集團的外幣風險主要與以美元(「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,本集團擁有以美元計值的短期銀行及其他借貸。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

外幣風險(續)

於報告日期，本集團以外幣計值的非衍生貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
美元	135,709	262,250	16,040	31,240
港元	3,797	877	-	1,890
其他貨幣	3,310	3,480	-	-

敏感度分析

本集團主要面對美元貨幣風險。

5% (二零一八年：5%) 乃內部向主要管理層人員呈報外幣風險時所用的敏感率，代表管理層對外匯匯率合理可能變動的評估。

於二零一九年十二月三十一日，若人民幣兌美元貶值5%而所有其他變量保持不變，年內溢利將增加人民幣7,298,000元(二零一八年：人民幣8,663,000元)；若人民幣兌美元升值5%，將對年內收益(二零一八年：收益)產生相同數額的反向影響。

其他價格風險

本集團因主要透過投資於被分類為透過其他全面收益按公平值計量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。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期末之股本價格風險釐定。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。

若上市股本工具之價格上升/下降5%，本集團之透過其他全面收益按公平值計量儲備將增加/減少人民幣654,000元(二零一八年：人民幣683,000元)，此乃由於透過其他全面收益按公平值計量之金融資產之公平值變動；若上市股本工具的價格下降5%，將對透過其他全面收益按公平值計量儲備產生相同數額的反向影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零一九年十二月三十一日，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，確保採取跟進行動以收回逾期債項。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貸風險較為有限，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。

如附註44(b)所披露，就獲授銀行融資提供予銀行的財務擔保的信貸風險有限，乃由於財務擔保獲得持續關連交易反擔保人支持(如本公司日期為二零一八年十一月二十日及二零一八年十二月十一日之公佈及通函所披露)。

由於對手方均為國際信貸機構賦予高信貸評級的銀行，故流動資金的信貸風險屬有限。

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佔於報告期末貿易應收款項結餘36.2%(二零一八年:32.8%)的兩大客戶的風險外，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。

貿易應收款項

本集團以相當於年限內預期信貸虧損(按撥備矩陣計算)的金額計量貿易應收款項的減值虧損。由於本集團過往信貸虧損經驗並無就不同客戶組合顯示重大不同虧損模式，故基於逾期狀況的虧損撥備並無在本集團不同客戶群間進行進一步區分。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

貿易應收款項(續)

下表提供有關本集團面對信貸風險及預期信貸虧損的貿易應收款項之資料：

	預期虧損率 (%)	二零一九年	
		總賬面值 (人民幣千元)	虧損撥備 (人民幣千元)
即期(未逾期)	3.3%	88,546	2,900
逾期60天內	4.9%	2,864	141
逾期61至90天	7.1%	886	63
逾期91至180天	36.2%	1,069	387
逾期181至365天	64.2%	2,008	1,289
逾期365天以上	94.7%	16,623	15,734
		111,996	20,514

	預期虧損率 (%)	二零一八年	
		總賬面值 (人民幣千元)	虧損撥備 (人民幣千元)
即期(未逾期)	6.6%	65,305	4,285
逾期60天內	8.4%	8,519	715
逾期61至90天	11.1%	2,178	241
逾期91至180天	33.3%	7,734	2,572
逾期181至365天	56.5%	13,458	7,606
逾期365天以上	84.1%	21,922	18,446
		119,116	33,865

預期虧損率根據本集團過往的實際虧損經驗計算。該等比率乃經調整以反映收集過往數據期間內的經濟狀況、目前狀況與本集團認為於應收款項預期可使用年期內的經濟狀況之間的差異。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

其他應收款項

於二零一九年十二月三十一日，就總賬面值人民幣115,833,000元而言，由於信貸風險並無顯著增加，故預期信貸虧損乃基於12個月的預期信貸虧損，且已確認虧損撥備人民幣6,411,000元。就總賬面值人民幣5,451,000元而言，由於信貸風險顯著增加，故預期信貸虧損乃基於年限內預期信貸虧損，且已確認虧損撥備人民幣290,000元。就總賬面值人民幣84,876,000元而言，此結餘已減值，且已於二零一九年十二月三十一日確認虧損撥備人民幣59,482,000元。

於二零一八年十二月三十一日，就總賬面值人民幣21,824,000元而言，由於信貸風險並無顯著增加，故預期信貸虧損乃基於12個月的預期信貸虧損，且已確認虧損撥備人民幣263,000元。就總賬面值人民幣1,872,000元而言，由於信貸風險顯著增加，故預期信貸虧損乃基於年限內預期信貸虧損，且已確認虧損撥備人民幣83,000元。就總賬面值人民幣143,684,000元而言，此結餘已減值，且已於二零一八年十二月三十一日確認虧損撥備人民幣105,382,000元。

下表顯示其他應收款項之減值虧損變動情況如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年初結餘	105,728	87,034
年內的撇銷為不可收回金額	(39,500)	(791)
在損益中確認的減值虧損，扣除撥回	(45)	19,531
出售附屬公司	-	(46)
年終結餘	66,183	105,728

撇銷其他應收款項人民幣39,500,000元由於並無合理預期之收回。

於年內，減值虧損人民幣2,120,000元及人民幣3,978,000元已於損益中確認，由於現有金融資產分別基於12個月預期信貸虧損及年限內預期信貸虧損中評估。此外，由於新金融資產產生的減值虧損人民幣4,243,000元及人民幣1,337,000元分別基於12個月預期信貸虧損及年限內預期信貸虧損中評估。

對於撥回減值虧損，因收回已減值之其他應收款項而確認人民幣11,724,000元。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

銀行結餘及現金

由於交易對方均為獲國際信貸機構授予高信貸評級的信譽良好的銀行，故銀行結餘的信貸風險有限。本集團參考與外部信貸評級機構發佈的相關信貸評級等級的違約概率及違約損失率有關的資料，評估銀行結餘的12個月預期信貸虧損。根據平均損失率，銀行結餘的12個月預期信貸虧損微不足道。

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團有未動用的短期銀行貸款融資約人民幣242,295,000元（二零一八年：人民幣242,730,000元）作為流動資金管理來源。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(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。

	加權平均 實際利率 %	一年內或 按要求還款 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	賬面值 人民幣千元
二零一九年						
非衍生金融負債						
貿易、票據及其他應付款項		913,830	-	-	913,830	913,830
銀行及其他借貸	6%	328,240	80,900	728,071	1,137,211	910,095
租賃負債	4.47%	7,344	4,848	12,072	24,264	21,718
應付附屬公司非控股股東款項		111,196	-	-	111,196	111,196
合計		1,360,610	85,748	740,143	2,186,501	1,956,839
發出的財務擔保：						
最高擔保額(附註44)		2,339,981	-	-	2,339,981	13,234
二零一八年						
非衍生金融負債						
貿易、票據及其他應付款項		1,051,980	-	-	1,051,980	1,051,980
銀行及其他借貸	6%	382,042	81,063	646,881	1,109,986	899,997
應付附屬公司非控股股東款項		123,228	-	-	123,228	123,228
合計		1,557,250	81,063	646,881	2,285,194	2,075,205
發出的財務擔保：						
最高擔保額(附註44)		1,247,399	-	-	1,247,399	-

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

(c) 公平值

並非以公平值計量之金融工具包括現金及現金等值項目、貿易及其他應收款項、貿易、票據及其他應付款項、附屬公司非控股權益應收／應付款項、發出的財務擔保及流動／非流動銀行及其他借貸。

除發出的財務擔保及銀行及其他借貸的非流動部分外，由於短期內到期，故其他金融工具的賬面值與其公平值相若。

使用折現現金流量模型釐定之已發出財務擔保之公平值與其於年末之賬面值相若。

銀行及其他借貸非流動部分的公平值(透過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日之借貸的當前可用利率貼現預期未來現金流量計算得出)與其於年結日的賬面值相若。

於財務狀況表確認之公平值計量

下表為按經常性基準以公平值計量之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。於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，並未於第1及第2級之間作出轉換。

- 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)的輸入值的估值技術計算。

金融資產	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	公平值等級
已在證券交易所上市的分類為透過其他全面收益 按公平值計量之金融資產	17,442	18,203	第1級

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

(c) 公平值(續)

根據重大無法觀察輸入值(第3級)按公平值列賬之金融工具之對賬如下:

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初	-	23,283
轉出第3級(附註)	-	(23,283)
於年末	-	-

附註: 於二零一八年一月三十一日,本集團於恢復買賣當日將股本投資自第3級轉入第1級。

所使用估值技術及主要輸入值

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日透過其他全面收益按公平值計量之金融資產之公平值乃採用活躍市場報價釐定。

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33披露的銀行及其他借貸)、附註46(b)披露的本公司一名董事及一家關連公司之墊款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(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 資本風險管理(續)

年終的資本負債比率如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行借貸	910,095	899,997
銀行結餘及現金	(211,903)	(457,708)
負債淨值	698,192	442,289
權益	3,360,517	2,918,958
負債淨額相對股本權益比率	20.8%	15.2%

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1,500港元(二零一八年：1,500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22,321,000元(二零一八年：人民幣20,463,000元)乃本集團於本會計期間已付及應付予上述計劃的供款。

41. 資產抵押

於報告期末，本集團已將若干資產抵押以為本集團及若干關連人士(即海寧森德皮革有限公司及鹽城市大豐華盛皮革有限公司(統稱「持續關連交易集團」)及獨立第三方)的借貸及一般銀行融資作擔保。本集團已抵押資產於報告期末的賬面總值如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
樓宇	210,098	226,800
已抵押銀行存款	46,093	83,652
上市股本投資	17,442	18,203
發展中及持作出售物業	1,601,750	1,650,736
	1,875,383	1,979,391

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 租賃承擔

作為承租人

於二零一八年報告期末，本集團就不可撤銷經營租賃須承擔的未付日後最低租金如下：

	二零一八年 人民幣千元
一年內	7,237
第二年至第五年(包括首尾兩年)	19,292
五年以上	2,529
	<u>29,058</u>

該租賃款項指本集團須就若干辦公室物業支付的租金。租期由一年至十年不等。

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收購／添置承擔：		
－物業、廠房及設備	2,108,347	1,219,381
－待出售發展中物業	216,461	1,111,698
	<u>2,324,808</u>	<u>2,331,079</u>

44. 或然負債

(a) 向若干物業客戶就按揭融資提供擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團就銀行為購買本集團物業的客戶作出的按揭貸款而以客戶為受益人向銀行提供擔保人民幣1,571,081,000元(二零一八年：人民幣1,247,399,000元)。由本集團向銀行提供之該等擔保將於銀行收到客戶相關物業的房產證作為獲授按揭貸款擔保的抵押時於一年內解除。由於結算很大程度上不會引起流出，故本公司董事認為上述擔保的公平值於首次確認時及於報告日期並不重大。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 或然負債(續)

(b) 發出的財務擔保

於二零一八年十一月，本集團重續就授予持續關連交易集團及獨立第三方的銀行融資向銀行發出的財務擔保(「財務擔保」)，由二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日為期三年。財務擔保於二零一九年一月一日之公平值為人民幣19,851,000元，已於綜合財務狀況表中確認為負債，而相應金額已計入損益。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本公司董事認為本集團不大可能根據財務擔保遭提出申索，因此財務擔保乃按其初始確認的公平值減計入損益之累計攤銷計量。

財務擔保負債的變動載列如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初	-	10,735
初始確認時確認金融擔保合同的公平值(附註8)	19,851	-
財務擔保負債撥回(附註8)	(6,617)	(10,735)
於年末	13,234	-

於資產負債表所確認財務擔保的賬面值乃於附註31披露。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就授予持續關連交易集團及獨立第三方的財務擔保承擔的最高負債分別為人民幣394,800,000元(二零一八年：人民幣394,800,000元)及人民幣374,100,000元(二零一八年：人民幣374,100,000元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

45. 本公司財務狀況資料

本公司於二零一九年十二月三十一日之財務狀況資料如下：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
使用權資產		2,430	-
於附屬公司之投資		858,416	852,506
非流動資產總值		860,846	852,506
流動資產			
其他應收款項		1,074	1,283
應收附屬公司款項		750,083	751,897
銀行結餘及現金		4,689	9,171
流動資產總值		755,846	762,351
總資產		1,616,692	1,614,857
流動負債			
其他應付款項		2,522	1,454
租賃負債		2,450	-
應付附屬公司款項		8,932	9,775
流動負債總額		13,904	11,229
流動資產淨值		741,942	751,122
總資產減流動負債		1,602,788	1,603,628
資產淨值		1,602,788	1,603,628
資本及儲備			
股本	35	1,712	1,712
儲備	45(a)	1,601,076	1,601,916
權益總額		1,602,788	1,603,628

代表董事

朱張金
董事

周小紅
董事

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

45. 本公司財務狀況資料(續)

附註:

(a) 本公司儲備

	本公司				合計 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	
於二零一八年一月一日	1,486,326	168,659	11,162	(623,440)	1,042,707
股息付款	-	-	-	(389,885)	(389,885)
購回股份	(39,851)	-	-	-	(39,851)
根據購股權計劃發行股份	24,417	-	(6,469)	-	17,948
購股權失效	-	-	(75)	75	-
年內溢利	-	-	-	970,997	970,997
於二零一八年十二月三十一日	1,470,892	168,659	4,618	(42,253)	1,601,916
年內虧損	-	-	-	(840)	(840)
於二零一九年十二月三十一日	1,470,892	168,659	4,618	(43,093)	1,601,076

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

46. 相關及關連人士披露

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（根據上市規則第十四A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) 除本年度此等財務報表其他部分所述交易外，本集團與其關連人士訂立以下重大交易：

相關及關連人士	附註	交易性質	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	1,866	1,966
海寧卡森皮革有限公司 (「海寧卡森」)	(ii)	本集團採購原材料以生產軟體傢俱	-	59,372

附註：(i) 本公司控股股東兼董事朱先生於浙江聖邦實業集團有限公司（「聖邦」）股東大會間接控制超過30%的投票權。朱先生於二零一九年及二零一八年透過聖邦於宇潔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十四A章的規定。

(ii) 海寧卡森為靈嘉新材料科技有限公司（「靈嘉」）的附屬公司，而靈嘉由朱先生之女兒朱嘉允女士及朱靈人女士全資擁有。因此，朱嘉允女士及朱靈人女士為朱先生的聯繫人，並因而於二零一七年一月一日至二零一八年十二月二十六日為本集團的關連人士。於二零一九年年初，靈嘉知會本公司，其已將海寧卡森的100%權益出售予第三方，並於此後不再為本公司的關連人士。本公司董事確認，該等交易符合上市規則第十四A章的規定。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

46. 相關及關連人士披露(續)

(b) 以下為應收(應付)關連人士款項的詳情:

關連人士名稱	附註	應收關連人士款項		應付關連人士款項	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
交易性質					
Starcorp	(i)	1,588	1,563	-	-
宇潔	(i)	1,409	478	-	-
		2,997	2,041	-	-
非交易性質					
聖邦	(ii)	-	-	47	47
朱先生	(ii)	-	-	5,698	5,606
		-	-	5,745	5,653

附註: (i) 該款項為交易性質、無抵押、免息及須按協定的信貸條款償付。

(ii) 該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

46. 相關及關連人士披露(續)

- (c) 授予董事的尚未行使的購股權詳情載於附註36。
- (d) 本集團主要管理人員(即全體董事)的酬金在附註11內披露。
- (e) 本集團向銀行提供金額為人民幣394,800,000元的財務擔保,直至二零二一年十二月三十一日止,而朱先生、朱嘉允女士、朱靈人女士、靈嘉(「持續關連交易反擔保人」)各自同意共同及個別提供持續關連交易反擔保以就持續關連交易集團之相關銀行融資之履約及還款責任向本公司作出全面彌償。出售事項完成後,持續關連交易集團由朱嘉允女士及朱靈人女士全資擁有。於二零一九年年初,靈嘉知會本公司,其已將海寧卡森的100%權益出售予第三方,並於此後不再為本公司的關連人士。有關財務擔保之詳情分別於本公司日期為二零一六年九月十二日及二零一六年十月四日、二零一八年十一月二十日及二零一八年十二月十二日之公佈及通函披露。

47. 主要附屬公司

下表列示董事認為於二零一九年及二零一八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本公司主要附屬公司。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	本集團持有 的股權比例		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
			%	%	
卡森國際有限公司	開曼群島	10美元	100	100	投資控股
凱迪納國際有限公司	開曼群島	1美元	100	100	投資控股
富華(香港)國際有限公司	香港	100港元	100	100	皮革、傢俱及沙發貿易
智威國際有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	傢俱及沙發貿易

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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	本集團持有的股權比例		主要業務
			二零一九年 %	二零一八年 %	
浙江卡森實業集團有限公司(附註c)	中國	人民幣896,240,000元	100	100	投資控股及進出口貿易
海寧卡雷諾傢俬有限公司(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
浙江卡森置業有限公司(附註a)	中國	人民幣600,000,000元	100	100	投資控股
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
海寧慧達傢俱有限公司(附註b)	中國	8,000,000美元	100	100	生產及銷售沙發、餐椅及 其他傢俱產品
海寧卡森地產有限公司(附註a)	中國	人民幣260,000,000元	100	100	物業發展
海南博鰲卡森置業有限公司 （「海南博鰲」）(附註a)	中國	人民幣100,000,000元	92	92	物業發展

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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	本集團持有 的股權比例		主要業務
			二零一九年 %	二零一八年 %	
鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司(附註b)	中國	人民幣97,750,000元	100	100	物業發展
長白山保護開發區卡森置業有限公司 (附註a)	中國	人民幣80,000,000元	89	89	物業發展
杭州新安江溫泉度假村開發有限公司 (「新安江」)(附註a)	中國	人民幣100,000,000元	55	55	經營度假區
江蘇卡森置業有限公司(附註a)	中國	人民幣50,000,000元	55	55	物業發展
海南三亞卡森置業有限公司 (「三亞卡森」)(附註a)	中國	人民幣20,000,000元	80.5	80.5	物業發展
Fun Waterpark Co. Ltd.(附註d)	柬埔寨	1,000,000美元	49	49	水上樂園營運及物業發展
Kasen International Paper Co. Ltd. (附註d)	柬埔寨	1,000,000美元	49	49	造紙
Kasen International Eco-Manufacture Co. Ltd.(附註a)	柬埔寨	86,400,000,000里爾	100	100	投資控股

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) 該等公司為外資企業。

(d) 根據柬埔寨地方法規，外國實體對在柬埔寨擁有永久業權土地及若干類型的財產的本地公司的股權持有的最高限制為49%。惟本集團擁有對公司控制權的多數權利及權力(如選舉及罷免董事會並指導業務運營)。因此，管理層將其視為本集團的附屬公司。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表列示擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及主要 營業地點	非控股股東 所持有所有權權益及 投票權比例		分配予非控股股東的 (虧損)溢利		累計非控股權益	
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
		%	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
海南博鰲	中國	8	8	157	(530)	34,143	33,986
新安江	中國	45	45	(9,384)	(8,436)	3,284	12,758
三亞卡森	中國	19.5	19.5	(15,053)	(7,542)	11,196	26,249
江蘇卡森	中國	45	45	73,096	11,353	40,498	8,802
個別擁有非重大非控股 權益的附屬公司				<u>(12,562)</u>	<u>(9,985)</u>	<u>(24,787)</u>	<u>(12,129)</u>
合計				<u>36,254</u>	<u>(15,140)</u>	<u>64,334</u>	<u>69,666</u>

擁有重大非控股權益的本集團各附屬公司的概述財務資料載列如下。以下所載概述財務資料為扣除集團內攤銷前的金額。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

海南博鰲

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	1,710,637	1,848,180
非流動資產	109,884	106,072
流動負債	(826,301)	(969,426)
非流動負債	(567,435)	(560,000)
本公司擁有人應佔權益	392,642	390,840
非控股權益	34,143	33,986
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	315,045	160,104
支出	(313,086)	(166,732)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)及全面收益總額	1,802	(6,098)
非控股股東應佔溢利／(虧損)及全面收益總額	157	(530)
年內溢利／(虧損)及全面收益總額	1,959	(6,628)
已付非控股股東股息	-	-
經營活動現金流出淨額	(47,326)	(484,353)
投資活動現金流出淨額	(1,659)	(4,242)
融資活動現金流入淨額	33,000	410,000
現金流出淨額	(15,985)	(78,595)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

新安江

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	23,005	14,220
非流動資產	122,874	142,331
流動負債	(138,471)	(128,200)
本公司擁有人應佔權益	4,124	15,593
非控股權益	3,284	12,758
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	15,457	18,224
支出	(36,310)	(36,969)
本公司擁有人應佔虧損及全面收益總額	(11,469)	(10,309)
非控股股東應佔虧損及全面收益總額	(9,384)	(8,436)
年內虧損及全面收益總額	(20,853)	(18,745)
已付非控股股東股息	-	-
經營活動現金流入淨額	4,192	3,255
投資活動現金流出淨額	(3,547)	(4,103)
現金流入／(流出)淨額	645	(848)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

三亞卡森

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	941,094	914,891
非流動資產	350,561	409,858
流動負債	(1,229,418)	(1,185,317)
本公司擁有人應佔權益	51,041	113,183
非控股權益	11,196	26,249
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	6,734	6,511
支出	(83,929)	(45,927)
本公司擁有人應佔虧損及全面收益總額	(62,142)	(31,874)
非控股股東應佔虧損及全面收益總額	(15,053)	(7,542)
年內虧損及全面收益總額	(77,195)	(39,416)
已付非控股股東股息	-	-
經營活動現金流入淨額	102,091	112,048
投資活動現金流出淨額	(110,736)	(103,987)
現金(流出)/流入淨額	(8,645)	8,061

綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情（續）

江蘇卡森

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	494,725	719,887
非流動資產	40,293	41,807
流動負債	(394,423)	(742,134)
本公司擁有人應佔權益	100,097	10,758
非控股權益	40,498	8,802
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	648,212	234,596
支出	(485,777)	(209,368)
本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	89,339	13,875
非控股股東應佔溢利及全面收益總額	73,096	11,353
年內溢利及全面收益總額	162,435	25,228
已付非控股股東股息	(41,400)	–
經營活動現金流入淨額	905,231	612,501
投資活動現金流出淨額	(817,290)	(688,175)
融資活動現金流出淨額	(61,827)	(1,355)
現金流入／（流出）淨額	26,114	(77,029)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 融資活動引致的負債變動

	銀行及其他借貸 人民幣千元 (附註33)	租賃負債 人民幣千元 (附註32)
於二零一八年一月一日	492,974	-
現金流量變動：		
償還銀行及其他借貸	(611,555)	-
新增銀行及其他借貸	1,017,822	-
已付借貸成本	(47,515)	-
匯兌調整	756	-
其他變動：		
利息開支	17,630	-
資本化的借貸成本	29,885	-
於二零一九年一月一日及二零一八年十二月三十一日	899,997	25,272
現金流量變動：		
償還銀行及其他借貸	(740,283)	-
已付借貸成本	(63,530)	-
償還租賃負債資本部分	-	(6,582)
新增銀行及其他借貸	750,114	-
匯兌調整	267	(5)
其他變動：		
利息開支	46,133	994
資本化的借貸成本	17,397	-
租賃負債增加	-	2,039
於二零一九年十二月三十一日	910,095	21,718

50. 報告期後事項

有關新型冠狀病毒之影響

自二零二零年一月起，新型冠狀病毒(「COVID-19」)的爆發對全球營商環境產生影響。直至本財務報表日期，COVID-19對本集團造成的確切影響程度尚難估量，影響程度取決於COVID-19在本財務報表日期後的發展及蔓延情況。本集團會繼續留意COVID-19的情況，並會積極應對有關情況對本集團財務狀況及經營業績的影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

50. 報告期後事項(續)

取消綜合入賬附屬公司

於報告日期後，建德市人民法院(「法院」)批准新安江清盤，其為本集團之附屬公司，並於二零二零年四月二十六日委任一名獨立清盤人。新安江主要於中國浙江經營度假村。

根據本公司董事的初步評估，本集團已失去對新安江之控制權，原因是本集團已不再涉及新安江之相關業務，亦無力影響其回報。於本財務報表日期，本集團正估算取消綜合入賬之財務影響。

51. 批准財務報表

財務報表已於二零二零年五月八日經本公司董事批准並授權刊發。