



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



2018年報

目錄

公司資料	2
財務摘要	3
董事及管理層履歷	4
主席報告	7
管理層討論及分析	9
董事會報告	18
企業管治報告	34
環境、社會及管治報告	44
獨立核數師報告	60
綜合損益及其他全面收益表	66
綜合財務狀況表	68
綜合權益變動表	70
綜合現金流量表	72
綜合財務報表附註	74

公司資料

董事會

執行董事

朱張金 (主席兼行政總裁)

沈建紅

周小紅

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

沈建紅

姚凱欣

公司網頁

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

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

財務摘要 業績¹

	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零一四年 人民幣千元
收入	3,608,540	1,605,880	3,305,105	3,261,129	3,230,327
除稅前溢利(虧損)	599,600	(187,545)	24,466	232,388	120,324
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	449,799	(203,351)	(39,896)	190,458	32,418

財務狀況

	於十二月三十一日				
	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	二零一四年 人民幣千元
現金及現金等值項目	457,708	439,931	339,731	215,629	324,388
借貸總額	899,997	492,974	780,947	1,900,760	2,346,630
總資產	8,152,573	8,730,032	6,301,860	8,223,605	9,137,332
負債總額	5,233,615	5,831,561	3,175,789	4,943,508	6,030,024
本公司擁有人應佔權益	2,849,292	2,814,419	3,034,173	3,167,334	2,962,707

財務及經營比率

	於十二月三十一日				
	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
派息比率(%) ²	86.3%	-	-	-	-
負債相對股本權益比率(%) ³	30.8%	17.0%	25.0%	57.9%	75.5%
負債淨額相對股本權益比率(%) ⁴	15.2%	1.8%	14.1%	51.4%	65.1%
貿易及票據應收款週轉天數 ⁵	43	83	65	78	84
存貨週轉天數 ⁶	53	50	51	45	99
流動比率 ⁷	130.2%	133.5%	189.9%	158.7%	151.9%
每股盈利(虧損)(人民幣)					
基本	0.30	(0.13)	(0.03)	0.14	0.02
攤薄	0.30	(0.13)	(0.03)	0.14	0.02

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。
- 二零一八年採納新會計準則(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（「朱先生」），53歲，為本集團的創辦人及本公司的主席。朱先生亦為本公司執行董事（「董事」）兼本公司行政總裁。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31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，彼於二零零四年獲選為「十大風雲浙商」，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，並於二零零七年獲得「全國五一勞動獎章」。

周小紅，50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，51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。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。

獨立非執行董事

周玲強，55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。

董事及管理層履歷（續）

獨立非執行董事（續）

張玉川，60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。

杜海波，50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）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。於本報告日期，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。

高層管理人員

彭偉軍，43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18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，50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，55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，51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，46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23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」）截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績。

二零一八年，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。二零一八年度，本集團錄得綜合營業額約人民幣3,608,500,000元，較二零一七年同期增加約124.7%。二零一八年度，股東應佔溢利為約人民幣449,800,000元（二零一七年虧損約人民幣203,400,000元），扭虧為盈，主要由於(1)總體毛利大幅增加約人民幣723,600,000元，其中包括因就本集團於中國的物業發展項目交付住宅樓宇增加而導致物業發展分部的毛利增加約人民幣668,200,000元；及(2)二零一八年有關銷售及預售物業產生的銷售成本較二零一七年同期顯著減少約人民幣93,900,000元。

截至二零一八年十二月三十一日，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。二零一八年，物業發展銷售收入為人民幣2,708,100,000元，由於物業交付量較二零一七年增加，所以銷售收入較二零一七年的人民幣756,200,000元增加約258.1%。

在旅遊度假區運營方面，本集團以水上樂園的開發運營為重點，打造「夢幻水世界」的連鎖品牌。二零一八年內，位於海南博鳌的水上樂園穩定運營及位於海南三亞及江蘇鹽城的兩個水上樂園分別處於試運營中。

本集團的製造業分部為軟體傢俱生產業務，產品以出口美國市場為主。本集團在美國有著歷史悠久和廣闊的客戶基礎，產品充分滿足美國採購商的需求。所以，軟體傢俱業務分部繼續保持穩步增長的表現，本集團的軟體傢俱分部於二零一八年的收入為人民幣719,000,000元，較二零一七年的收入人民幣696,300,000元增加約3.3%。

主席報告（續）

集團積極響應中國政府提出的「一帶一路」發展戰略，擬佈局「一帶一路」各國發展經濟特區，致力於為中國企業搭建國際產能合作的平台。以柬埔寨為發展經濟特區業務的起點，並同時在印尼等東南亞地區其他國家尋找符合公司要求的項目，佈局建設大型經濟特區。集團將遵循所在國家的工業發展政策導向，引進當地急需發展的工業項目，開展電力、港口碼頭等基礎設施建設，在經濟特區內根據特區所在國實際情況，適度參與當地有比較優勢的工業項目，將經濟特區建設為經濟效益和社會效益明顯、影響力大、示範性強的「一帶一路」產能合作標桿性項目，同時為股東帶來更多的回報。

在物業發展與旅遊度假業務方面，集團將以繼續開發和運營現有的物業及旅遊項目為主。

在軟體傢俱業務領域，集團將密切關注中美貿易爭端的發展動向，對軟體傢俱業務做出適時的調整，以應對日益複雜的出口形勢。

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，二零一九年三月八日

管理層討論及分析

業績概覽

財務回顧

截至二零一八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3,608,500,000元（二零一七年：人民幣1,605,900,000元），與二零一七年相比大幅增加約124.7%。

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的毛利為人民幣1,056,000,000元（二零一七年：人民幣332,400,000元），平均毛利率為29.3%（二零一七年：20.7%），增加約人民幣723,600,000元，與二零一七年相比增加約217.7%。

於截至二零一八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449,800,000元（二零一七年：淨虧損為人民幣203,400,000元）。扭虧為盈乃主要由於(1)總體毛利大幅增加約人民幣723,600,000元，其中包括因就本集團於中國的物業發展項目交付住宅樓宇增加而導致物業發展分部的毛利增加約人民幣668,200,000元；及(2)二零一八年有關銷售及預售物業產生的銷售成本較二零一七年同期顯著減少約人民幣93,900,000元。

業務分部回顧

本集團於二零一八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二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度的比較數字：

	二零一八年		二零一七年		年對年變動	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%		%
製造業務	719.0	20.0	696.3	43.3		3.3
物業發展	2,708.1	75.0	756.2	47.1		258.1
其他	181.4	5.0	153.4	9.6		18.3
合計	3,608.5	100.0	1,605.9	100.0		124.7

管理層討論及分析(續)

業績概覽(續)

業務分部回顧(續)

製造業務

本集團的製造業務為軟體傢俱分部，軟體傢俱的銷售包括沙發製成品，以美國為主要的出口市場。由於本集團持續加大以美國市場為主的海外市場開拓力度，優化產品結構，提升品質表現，本集團的軟體傢俱產品得到客戶的認可，該分部業績保持穩定表現，二零一八年，軟體傢俱分部營業額為人民幣719,000,000元，較二零一七年的營業額人民幣696,300,000元增加約3.3%。該業務分部錄得溢利增加至人民幣37,800,000元，相比二零一七年錄得溢利人民幣31,500,000元增加約20.0%。

物業發展業務

於二零一八年十二月三十一日，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。於二零一八年度內本集團並無啟動新增物業發展項目。物業發展分部於二零一八年的營業額為人民幣2,708,100,000元，較二零一七年的人民幣756,200,000元上升約258.1%，銷售額上升的主要因為交付來自本集團現有項目的物業大幅增加。因此，該分部於二零一八年產生的經營溢利為人民幣437,000,000元，而於二零一七年的經營虧損則為人民幣217,000,000元。

於二零一八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	發展中	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)

於二零一八年十二月三十一日的发展中物業分析

序號	項目名稱	總建築面積 (平方米)	在建/已竣工		於二零一八年 十二月 三十一日		平均售價 (人民幣/ 平方米)
			建築面積 (平方米)	可銷售總 建築面積 (平方米)	已累積售出 建築面積 (平方米)	已累積交付 建築面積 (平方米)	
1	亞洲灣	718,665	342,435	590,165	174,087	154,540	11,612
2	錢江方洲	775,292	775,292	669,717	660,161	657,753	9,473
3	卡森·衛星城	956,576	956,576	711,893	696,892	530,005	7,395
4	長白天地	122,412	122,412	122,010	38,519	37,944	3,410
5	錢江綠洲	337,125	337,125	283,053	197,696	116,862	5,719
合計		2,910,070	2,533,840	2,376,838	1,767,355	1,497,104	

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228,900,000元，而二零一七年則約為人民幣317,700,000元，乃主要歸因於所有分部於截至二零一八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88,800,000元。該減少乃主要由於在二零一七年就二零一七年本集團物業發展分部作出的大量預售物業確認顯著較高的銷售成本，因此，二零一八年有關銷售及預售物業產生的銷售成本減少約人民幣93,900,000元。於二零一八年，本集團的銷售及分銷成本與營業額的比率減少至約6.3%，而二零一七年則約為19.8%。

於二零一八年，行政成本約為人民幣232,700,000元，較二零一七年約人民幣203,800,000元增加約人民幣28,900,000元，增加乃主要由於本集團的傢俱製造分部及本集團於中國的水上樂園的員工成本分別增加約人民幣10,100,000元及約人民幣8,300,000元。

於二零一八年，本集團融資成本約為人民幣17,600,000元，較二零一七年約人民幣17,000,000元輕微增加約人民幣600,000元。回顧年內的融資成本主要產生自本集團銀行借貸及與二零一七年相比下維持相對穩定的水平。

於二零一八年，本集團的其他收益及虧損錄得的淨收益約為人民幣34,900,000元，而二零一七年錄得的淨收益約人民幣7,800,000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）

於二零一八年，本集團所得稅約為人民幣164,900,000元，較二零一七年約人民幣31,800,000元顯著增加約人民幣133,100,000元。該大幅增加乃主要由於(1)主要由於附屬公司層面應課稅溢利增加而導致中國所得稅增加約人民幣71,400,000元，尤其因物業發展分部的經營溢利大幅增加；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39,500,000元所致。

根據上述因素，存在扭虧為盈，於二零一八年，本公司擁有人應佔整體純利約為人民幣449,800,000元（二零一七年：淨虧損為人民幣203,400,000元）。

資本支出

資本支出（不包括於年內從收購附屬公司獲得的資產）由二零一七年約人民幣90,700,000元增加至二零一八年約人民幣585,700,000元（包括轉自在建工程約人民幣391,800,000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585,700,000元。

財務資源、流動資金及資本結構

銀行及其他借貸

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行及其他借貸約為人民幣900,000,000元（其中約1.8%（二零一七年：3.0%）以美元計值及約98.2%（二零一七年：97.0%）以人民幣計值），較於二零一七年十二月三十一日約人民幣493,000,000元增加約82.6%。

週轉期、流動資金及資本負債

二零一八年存貨週轉天數維持於53天（二零一七年：50天）。

本集團於二零一八年繼續維持嚴謹信貸政策。於二零一八年，本集團製造業務分部的貿易及票據應收款週轉天數減少至43天（二零一七年：83天）。

於二零一八年，本集團製造業務分部的貿易及票據應付款週轉天數減少至73天（二零一七年：94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）

本集團於二零一八年十二月三十一日的流動比率為1.30（二零一七年十二月三十一日：1.34）。於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目結餘約為人民幣457,700,000元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣439,900,000元）。於二零一八年十二月三十一日，本集團現金及現金等值項目結餘中的銀行結餘約96.4%（二零一七年：95.6%）以人民幣計值、約3.1%（二零一七年：4.1%）以美元計值及約0.5%（二零一七年：0.3%）以港元及日元計值。於二零一八年十二月三十一日，資產負債比率為31.6%（二零一七年十二月三十一日：15.7%）。於二零一八年十二月三十一日，負債淨額相對股本權益比率為15.5%（二零一七年十二月三十一日：0.1%）。資產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。於二零一八年，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

於二零一八年一月二日，本公司之全資附屬公司Cardina International Company Limited與本公司當時獨立第三方Fan Dehua先生（「Fan先生」）及林秋好勳爵（「林女士」）訂立合營協議，內容有關成立一間合營公司Fun Waterpark Co. Ltd.（「Fun Waterpark」），以開發及營運柬埔寨的水上樂園（「水上樂園」）。Fun Waterpark為一家於柬埔寨成立之有限公司及為本公司的間接非全資附屬公司，由Cardina、Fan先生及林女士分別持有49%、36%及15%。有關Fun Waterpark的初始資本承擔約為27,400,000美元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月二日及二零一八年一月三日的公佈。

於二零一八年一月十二日，Fun Waterpark與林女士訂立買賣協議，以收購位於柬埔寨金邊市Toulkey Village的八幅毗連地塊，總地盤面積為154,886平方米，總代價約為16,400,000美元，以將其用作水上樂園的潛在地盤。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月十二日的公佈。

管理層討論及分析（續）

重大收購及出售（續）

於二零一八年四月二十四日，本公司之全資附屬公司浙江卡森實業集團有限公司與一名獨立第三方訂立協議，以購買包括兩套300兆瓦之燃煤發電機連同若干配套元件在內的設備，總代價約為人民幣218,000,000元，以將其用作將於柬埔寨開發的火力發電廠。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年四月二十四日的公佈。

於二零一八年五月八日，Fun Waterpark與一名獨立第三方及林女士（根據上市規則第14A章為本公司於附屬公司層面的關連人士）訂立代理協議，以委託林女士促使收購位於柬埔寨金邊市Toulkey Village與本集團於二零一八年一月十二日收購的地塊相鄰的約20幅地塊，總地盤面積約為120,000平方米，總代價約為13,080,000美元，以進一步完善水上樂園的開發。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年五月八日的公佈。

於二零一八年五月二十三日，Fun Waterpark與林女士訂立代理協議，以委託林女士促使收購位於柬埔寨斯敦豪區干邊分區的一幅地塊，總地盤面積約為90,000平方米，代價約為3,780,000美元，以將其用作於柬埔寨建設發電廠或其他獲批准的工業項目。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年五月二十三日的公佈。

於二零一八年七月五日，本公司之全資附屬公司Kasen International Eco-Manufacture Co., Ltd.（「Kasen Cambodia」）與林女士訂立代理協議，以委託林女士促使以代價約3,000,000美元收購位於柬埔寨斯敦豪區干邊分區之一幅總地盤面積約100,000平方米之地塊。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月五日之公佈。

於二零一八年七月十日，Kasen Cambodia與Fan先生（根據上市規則第14A章為本公司於附屬公司層面的關連人士）及Attwood Investment Group Co., Ltd.（由林女士全資擁有）（「Attwood Investment」）訂立合營協議，內容有關開發及經營柬埔寨電力項目。總資本承擔約為180,000,000美元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月十日之公佈。

管理層討論及分析（續）

重大收購及出售（續）

於二零一八年七月十日，Kasen Cambodia與Fan先生訂立另一份合營協議，內容有關開發及經營柬埔寨造紙項目。初始資本承擔約為1,000,000美元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月十日之公佈。

於二零一八年七月十九日，本集團與林女士訂立買賣協議以代價24,000,000美元收購位於柬埔寨斯敦豪區Phum 2, Kampenh Commune之一幅總地盤面積約800,000平方米之地塊。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月十九日之公佈。

於二零一八年十一月十二日，Kasen Cambodia與Fan先生及Attwood Investment訂立合營協議，內容有關開發及經營柬埔寨工業房地產業務。初始資本承擔約為5,000,000美元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十一月十二日之公佈。

於二零一八年十一月十四日，本集團與中國能源建設集團西北電力建設工程有限公司訂立協議，內容有關於柬埔寨為電力項目提供工程、採購及施工工作。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十一月十四日之公佈。

除另有說明外，本集團於截至二零一八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

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

於二零一八年十二月三十一日，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43。

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40。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團有已訂約但未作出撥備的總資本支出人民幣2,331,100,000元（二零一七年：人民幣1,062,100,000元），其中人民幣1,111,700,000元（二零一七年：人民幣1,021,700,000元）乃與發展中物業相關。

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

於二零一八年十二月三十一日，本集團共僱用約3,400名全職僱員（二零一七年十二月三十一日：約3,400名），包括管理層員工、技術人員、銷售人員及工人。於二零一八年，本集團僱員酬金的總開支約為人民幣206,400,000元（二零一七年：約人民幣172,800,000元），佔本集團營運收入約5.7%（二零一七年：10.8%）。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）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報告「董事會報告」一節。

管理層討論及分析（續）

未來計劃及前景

對於金邊水上樂園及房地產開發業務，二零一八年本集團經過周密測算與分析，擬發展柬埔寨金邊水上樂園，通過水上樂園帶動當地人氣後提升周邊地塊房地產開發價值，截止二零一八年年底，收儲土地工作尚在進行中，但金邊土地價格上漲過快導致本集團收儲土地工作遇到了一定困難，本集團將密切關注金邊土地及房地產市場的發展形勢，並作出適當的應對。

本集團擬發展成為「一帶一路經濟特區專業營運商」。

於軟體傢俱業務領域，由於中美貿易摩擦的影響，由中國大陸出口至美國的傢俱產品會否徵收額外的關稅具有不確定性。一旦加徵關稅，將會對本集團的軟體傢俱出口業務帶來不利影響。對此，本集團將緊密關注政策的變化，採取積極措施降低生產成本，與客戶協商產品定價，並考慮將部分產能轉移至柬埔寨，以抵銷加徵關稅的不利影響。

在旅遊度假服務領域，二零一九年內，本集團將進一步提升本集團在旅遊度假服務領域的表現和影響力。本集團將加強資源整合，發揮各旅遊項目的競爭優勢，提升品牌影響力。

對於地產開發業務，本集團將重點關注現有項目的持續開發，保證已銷售物業的及時交付，加快三亞項目的建設。

董事會報告

董事謹此提呈本公司截至二零一八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、本集團可能面臨的潛在風險及不確定因素以及於截至二零一八年十二月三十一日止年度內發生的影響本公司的重要事件，載於本年報第7至8頁的「主席報告」一節、第9至17頁的「管理層討論及分析」一節以及本節「主要風險及不確定因素」一段。於截至二零一八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9至17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

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績載於第66至67頁綜合損益及其他全面收益表。

董事會於二零一八年八月九日舉行的董事會會議上建議宣派及派付每股普通股0.30港元（相等於約人民幣0.26元）的特別股息，其分兩期以0.17港元及0.13港元分別予以支付。特別股息的進一步詳情已載於本公司日期為二零一八年八月九日之公佈。

末期股息

董事不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零一七年：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二零一九年五月二十八日至二零一九年五月三十一日（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二零一九年五月二十七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

於二零一八年十二月三十一日，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1,601,900,000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

於二零一八年，本集團購入約人民幣585,700,000元的物業、廠房及設備（包括轉自在建工程約人民幣391,800,000元），用以增加其經營能力。

上述購入及於二零一八年本集團之物業、廠房及設備的其他變動詳情載於綜合財務報表附註15。

股本

本公司股本的詳情載於綜合財務報表附註33。

主要客戶及供應商

於二零一八年，本集團五大客戶的總銷售額佔本集團製造分部銷售額約69.6%，而本集團最大客戶的銷售額則佔本集團製造分部銷售額約38.3%。

於二零一八年，本集團五大供應商之總採購額佔本集團製造分部採購額約24.1%，而本集團最大供應商的採購額則佔本集團製造分部採購額約10.8%。

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，因此積極開發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。

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。

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。

董事會報告 (續)

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

於二零一八年及直至本年報日期，董事如下：

執行董事

朱張金 (主席)
沈建紅
周小紅

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，周玲強先生及張玉川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。

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。

董事及高級管理層履歷

董事及高級管理層履歷載於第4至6頁。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；沈建紅女士自二零一七年二月二十日起計算；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

於二零一八年十二月三十一日，董事、主要行政人員及其聯繫人於本公司或任何相聯法團（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

所持股份數目、身份及權益性質

董事姓名	所持股份數目		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	526,861,635	539,221,635	36.10%
周小紅（附註2）	9,514,561	-	9,514,561	0.64%

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539,221,635股股份或已發行股份總數約36.10%（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526,861,635股股份或已發行股份約35.27%）。於二零一八年十二月三十一日，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) 於二零一八年十二月三十一日，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。

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）

(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，於二零一八年十二月三十一日，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34。

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。於二零一八年十二月三十一日，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。

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。於本報告日期，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。

董事會報告 (續)

購股權計劃 (續)

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。

於二零一八年十二月三十一日，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)

截至二零一八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
		於二零一八年 一月一日 尚未行使	於二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 授出	於二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 行使	於二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 沒收	於二零一八年 十二月三十一日 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	3,4,5
周小紅	1.18	250,000	-	(250,000)	-	-	-	二零零九年一月一日至 二零一八年五月四日	1,4,5
	1.18	250,000	-	(50,000)	(200,000)	-	-	二零一零年一月一日至 二零一八年五月四日	2,4,5
	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	3,4,5
		<u>4,500,000</u>	<u>-</u>	<u>(300,000)</u>	<u>(200,000)</u>	<u>4,000,000</u>	<u>0.27%</u>		
其他僱員合計	1.18	1,550,000	-	(1,550,000)	-	-	-	二零零九年一月一日至 二零一八年五月四日	1,4,5
	1.18	1,550,000	-	(1,550,000)	-	-	-	二零一零年一月一日至 二零一八年五月四日	2,4,5
	1.37	20,000,000	-	(13,150,000)	-	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	3,4,5
		<u>27,600,000</u>	<u>-</u>	<u>(16,550,000)</u>	<u>(200,000)</u>	<u>10,850,000</u>	<u>0.73%</u>		

附註：

- 該等購股權乃於二零零八年五月五日根據二零零五年購股權計劃授出，並可於二零零九年一月一日至二零一八年五月四日期間，按每股1.18港元予以行使。緊接購股權授出日期前本公司股份的收市價為1.18港元。
- 該等購股權乃於二零零八年五月五日根據二零零五年購股權計劃授出，並可於二零一零年一月一日至二零一八年五月四日期間，按每股1.18港元予以行使。緊接購股權授出日期前本公司股份的收市價為1.18港元。
- 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。
- 除上文所述已沒收或已行使的購股權外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，該等購股權概無失效或註銷。

董事會報告 (續)

主要股東

於二零一八年十二月三十一日，依照本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊所記錄，以下人士（「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」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	-	526,861,635	526,861,635	35.27%
Prosperity and Wealth Limited ⁽¹⁾	信託人	-	526,861,635	526,861,635	35.27%
Team Ease Limited ⁽²⁾	實益擁有人	-	235,043,057	235,043,057	15.74%
陳鈺兒 ⁽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	-	128,400,000	128,400,000	8.60%

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539,221,635股股份或已發行股份總數約36.10%（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526,861,635股股份或已發行股份約35.27%）。
2. Team Ease Limited為一家由陳鈺兒實益擁有的公司。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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「購股權計劃」一節所披露的購股權計劃外，於二零一八年年度任何時間，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

除第13至15頁「重大收購及出售事項」項下所列的該等地塊收購及與關連人士成立合營公司以及下文所載的持續關連交易外，截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士訂立以下交易。該等交易根據上市規則構成本公司持續關連交易。該等交易之詳情根據上市規則第14A章的規定披露。

(1) 向海寧宇潔物資回收有限公司（「宇潔」）銷售生產廢料的協議

於二零一六年十一月二十八日，宇潔與本集團訂立為期兩年的續訂協議（「二零一六年宇潔續訂協議」），本協議已於二零一八年十二月三十一日屆滿。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。

根據二零一六年宇潔續訂協議，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。

於回顧年內，二零一六年宇潔續訂協議下的交易總額約為人民幣2,000,000元，而年度上限金額為人民幣5,000,000元。

於二零一八年十一月二十日，由於二零一六年宇潔續訂協議於二零一八年十二月三十一日屆滿，本公司與宇潔就本集團向宇潔銷售若干生產廢料訂立續訂協議（「二零一八年宇潔續訂協議」），協議固定年期自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期三年。二零一八年宇潔續訂協議項下的定價條款與二零一六年宇潔續訂協議項下定價條款大體類似。

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14A章，本集團與宇潔之間的交易構成本公司的持續關連交易。

有關二零一六年宇潔續訂協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月二十八日的公佈。

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

於二零一六年九月十二日，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」）與本集團訂立為期兩年的協議，該協議已於二零一八年十二月三十一日到期（「二零一六年持續關連交易總協議」）。

於二零一八年十一月二十日，由於二零一六年持續關連交易總協議於二零一八年十二月三十一日屆滿，本公司、持續關連交易集團及持續關連交易反擔保人訂立續訂協議（「二零一八年持續關連交易總協議」），協議固定年期自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期三年。

根據二零一六年持續關連交易總協議及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二零一六年持續關連交易總協議項下相關成本並未超過年度上限金額人民幣675,600,000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，而二零一六年持續關連交易總協議及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14A章構成本公司之持續關連交易。

有關二零一六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二零一六年九月十二日及二零一六年十月四日之公佈及通函。

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

於二零一六年十一月二十八日，靈嘉新材料與本集團訂立為期兩年的協議，該協議已於二零一八年十二月三十一日到期（「二零一六年靈嘉協議」）。

有關該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。

根據二零一六年靈嘉協議，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）。

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，二零一六年靈嘉協議項下交易之總價值為約人民幣59,400,000元，而年度上限金額為人民幣70,000,000元。

於二零一八年十一月二十日，由於二零一六年靈嘉協議於二零一八年十二月三十一日屆滿，本公司與靈嘉新材料訂立續訂協議（「二零一八年靈嘉協議」），以便本集團於自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止三年固定年期內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。二零一八年靈嘉協議項下的定價條款與二零一六年靈嘉協議項下的定價條款大體類似。

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14A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之二零一六年靈嘉協議項下交易構成本公司之持續關連交易。

有關二零一六年靈嘉協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月二十八日之公佈。

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本公司日期為二零一六年九月十二日及二零一六年十一月二十八日的過往公佈所披露有關各項所披露持續關連交易的最高全年總額。

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，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無任何其他交易須根據上市規則規定視作關連交易予以披露。

董事會報告（續）

關連人士交易

於截至二零一八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。除第13至15頁「重大收購及出售事項」項下所列的該等地塊收購及與關連人士成立合營公司外，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）。

董事於重大合約之權益

除「關連交易」及「持續關連交易」等節所披露者外，於年結日或截至二零一八年十二月三十一日止年度內任何時間，概無存在本公司或其任何附屬公司或本公司或其附屬公司的控股股東為其中訂約方及董事於當中直接及間接擁有重大權益之重大合約。

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

本公司組織章程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

於本公司於二零一七年五月三十一日舉行之股東週年大會上，本公司股東批准授予本公司董事購回最多相當於在二零一七年五月三十一日當日本公司已發行股份10%之本公司股份之一般授權。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司以總代價48,967,170港元於聯交所購回共33,933,000股普通股，而該等股份其後均已於二零一八年三月註銷。董事認為該等股份購回可能導致每股股份資產淨值及／或每股股份盈利增加。除上文所披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，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，於截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事概無於任何與本公司或其任何共同控制實體或附屬公司進行競爭的業務中擁有任何權益。

董事會報告 (續)

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。

捐款

於回顧年內，本集團作出的捐款約為人民幣745,000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。

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。

本公司截至二零一八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，二零一九年三月八日

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。故本公司持續按照相關法律及守則檢討及提高其企業管治水平。

截至二零一八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。本公司現時並無區分主席與行政總裁之角色。朱張金先生為本公司主席兼行政總裁，負責本集團整體業務運作。倘本公司能夠在本集團內或外界物色到具備適當領導才能、知識、技能及經驗之人選，本公司仍考慮委任一名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，現無法確定本公司能夠委任行政總裁之時間。

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

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的行為守則。全體董事經特定查詢後確認，彼等各自於截至二零一八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策略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。於截至二零一八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。截至二零一八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（主席兼行政總裁）

沈建紅

周小紅

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6頁「董事及管理層履歷」一節內，同時也載列於本公司網站<http://www.kasen.com.cn>及<http://www.irasia.com/listco/hk/kasen/index.htm>內。董事與董事會成員概無任何財務、業務、親屬或其他重大或相關關係。

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特定指引。

獨立非執行董事為董事會帶來淵博的經營及財務專業知識、經驗及獨立判斷。通過積極參與董事會議，供職於各董事委員會，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

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

非執行董事

現任非執行董事（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介及專業培訓。

本公司已為董事提供持續培訓及專業發展項目。於截至二零一八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、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效能進行審議、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。

於截至二零一八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）

截至二零一八年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議，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。

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

截至二零一八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，於截至二零一八年十二月三十一日止年度按範圍劃分之董事及高級管理人員酬金載列如下：

酬金範圍	人數
零至1,000,000港元	10

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

提名委員會

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
周玲強先生
沈建紅女士

（提名委員會主席）

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。

截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，每位董事在董事會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會的會議以及本公司股東大會的個人出席記錄如下：

董事姓名	出席次數／會議次數				於二零一八年	於二零一八年
	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	於二零一八年五月三十一日舉行的股東週年大會	於二零一八年十二月三十一日舉行的股東特別大會
執行董事						
朱張金先生(主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	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	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	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	3/3	1/1	1/1	0/1
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	3/3	1/1	1/1	0/1
張玉川先生(審核委員會及薪酬委員會成員)	4/4	1/1	3/3	不適用	1/1	0/1

對財務報表的責任

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

董事確認知曉編製本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表的責任。

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」部分。

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組織章程大綱及章程細則，本公司可不時宣佈以任何貨幣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

截至二零一八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700,000元。非審核服務包括外聘核數師所進行的中期審核服務。

企業管治報告（續）

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，定期形成內控報告向審核委員會及董事會匯報，並持續評估及改進內控政策。

本公司主要業務均位於大陸，所以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》、《企業內部控制配套指引》而形成。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。

於回顧年內，本公司圍繞內部環境、風險評估、控制活動、信息與溝通及內部監督這五個要素，實施風險管理及內部控制。在董事會及審核委員會的指引下，內控部門制定年度內控計劃及目標，在業務活動中持續監督、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、重大合同執行、財務預算執行審查、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，整理確定本集團面臨之重大風險，編製風險提示報告書。內控部門根據風險提示報告書，制定年度重點風險控制計劃，以評估本集團風險管理及內部監控系統之有效性，確保對已識別之重大風險的有效管理。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，以測試評估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控制系統是否有效運作。內控部門須及時調查、發現、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、改善經營活動中的內部控制。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，本集團各業務分部也需根據《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。於二零一八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。

企業管治報告（續）

處理及發佈內幕信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，制定了本公司的內部消息披露政策及制度並定期加以檢討，確保有關內幕消息的處理及發佈機制妥善實施。於二零一八年十二月三十一日止年度，內幕消息的發佈均遵守內幕消息政策及適用法律法規。

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二零一八年十二月三十一日前致股東的通函並將在會議上予以說明。投票方式表決的結果（如有）將在股東大會後第一個營業日早市或任何開市時段前至少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。投資者的查詢會得到充分並及時的數據。

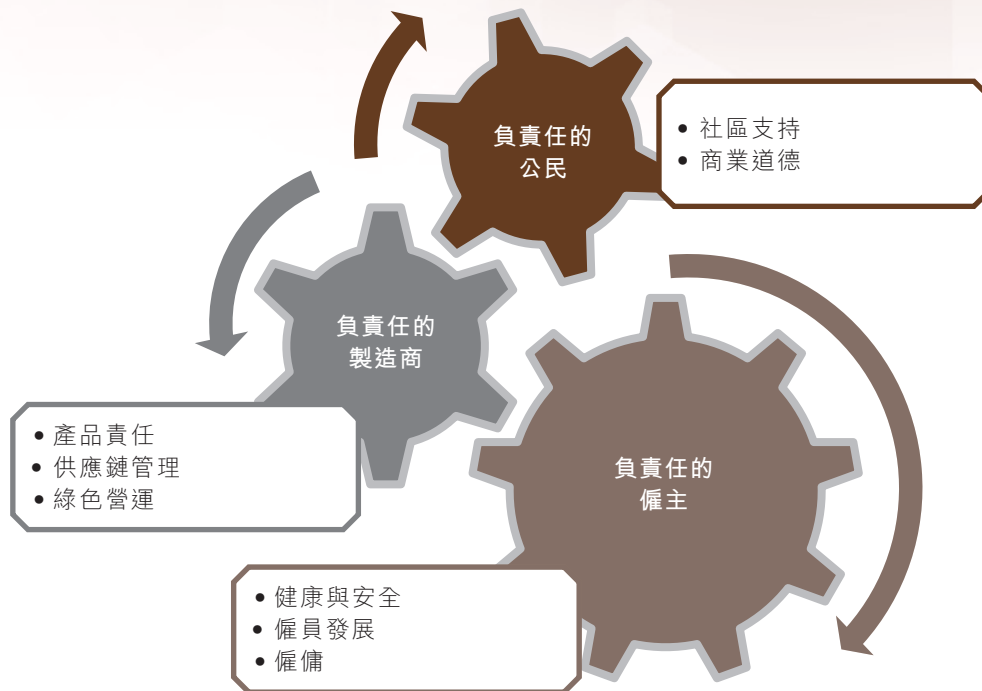
截至二零一八年十二月三十一日止年度，細則概無發生變動。

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

電話號碼： (852) 2359 9329
郵寄地址： 香港上環皇后大道中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

卡森國際控股有限公司（以下簡稱「卡森」、「我們」及「本公司」）二十多年來一直為軟體傢俱製造行業的領先企業，且近年來亦涉足旅遊開發業務。隨著業務的發展，我們認識到在創造可持續未來的過程中堅守企業社會責任（「企業社會責任」），不僅是為了我們的業務營運，亦是為了與我們共事的人員、我們營運的環境及社區，以及我們的子孫後代。



在此前提下，我們欣然呈報我們的第三份環境、社會及管治（「ESG」）報告。本報告描述了本公司及附屬公司（統稱「本集團」）自二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止（「二零一八財年」）的重大環境及社會表現。本ESG報告乃根據香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）制定的證券上市規則附錄二十七所編製。ESG報告涵蓋的資料重點關注兩大物業發展項目－「亞洲灣」及「三亞項目」、一間於浙江省製造軟體傢俱及傢俱皮革的工廠以及一間香港辦公室。

歷年來，在我們的不懈努力下，我們很榮幸獲得多項慈善獎項。於二零一八財年，海寧市人民政府授予我們「捐贈企業獎」，以表彰我們為社區作出積極貢獻方面的奉獻與努力。

我們的業務要取得可持續增長，持續改善至關重要。我們希望透過本ESG報告，向我們的全體持份者分享我們的企業社會責任歷程，以及藉此為平台，持份者可分享對我們可持續性努力方面的意見。我們歡迎閣下對本ESG報告提出反饋意見，請隨時透過電郵（郵箱地址 kasen@kasen.imsbiz.com.hk）與我們取得聯絡。



環境、社會及管治報告 (續)

持份者參與及重要性評估

我們希望傾聽更多持份者的聲音。為持續提升我們業務及打造可持續業務，年內，我們進行了一次網絡問卷調查，其包含一系列評分問題，讓主要持份者可釐定各項可持續發展指標對我們業務營運的重要性及相關性。我們安排了各類主要持份者組別，不僅包括內部各方，如董事會、高級管理層及僱員，亦包括外部各方，如投資者及股東、客戶、供應商及承包商、政府機構以及監管機構。根據所收集的結果，我們羅列了一份清單，列出了我們的持份者認為極為重要的以下可持續性事宜。

高優先級議題	中優先級議題	低優先級議題
職業健康與安全	商業道德	客戶私隱
產品質量與安全性	知識產權	廢氣排放
僱員發展	所產生有害廢棄物	物料使用
客戶滿意度	能源消耗	市場傳訊
供應鏈管理	產品及服務標識	所產生無害廢棄物
勞工權益	水資源使用	強制勞工
社區支持		童工
多元化及平等機會		溫室氣體排放

八項議題被確定為最重要的事宜—其中一半與僱員福祉、產品質量及安全性以及社區支持有關。我們將謹記該等結果，繼續提升我們的營運以實現可持續發展。我們於二零一八財年所作的可持續性努力於下文章節中呈報。

負責任的製造商

作為負責任的製造商，我們力爭向我們的自然環境負責，同時亦向與我們共事的業務夥伴負責。

邀請業務夥伴參與

作為一個負責任的製造商，我們明白，透過與我們的僱員、承包商以及供應商合作以打造更為可持續的業務，我們可以做到更多。

環境、社會及管治報告（續）

負責任的製造商（續）

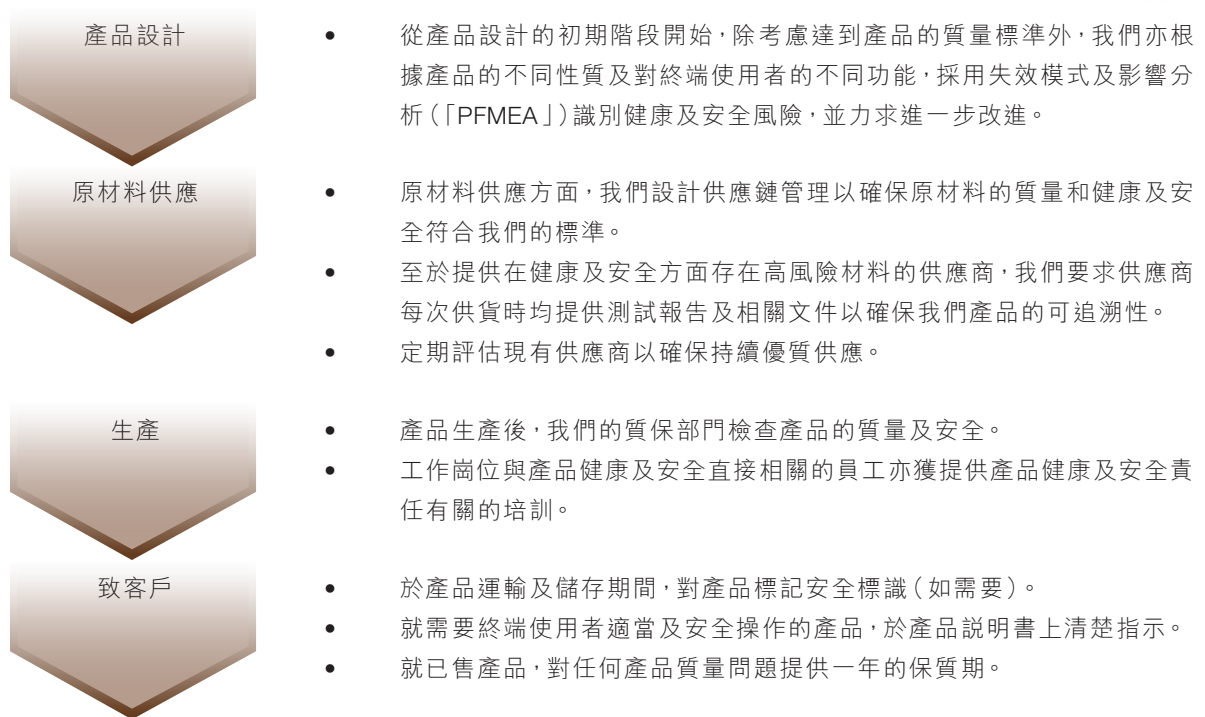
邀請業務夥伴參與（續）

向我們的客戶交付滿意的產品

鑒於產品質量為我們日常營運的優先級事項，除遵守適用規例要求外，我們亦努力讓我們的客戶滿意我們的優質產品及服務，以及努力識別持續改善的機會。

在軟體傢俱業務方面，我們設定了成品要求等多方面的目標，以維持高質量標準。我們進行客戶滿意度調查以了解我們的產品及服務是否達到客戶的預期，並持續尋找改善的空間。若收到客戶投訴，我們立即遵循我們的標準化流程進行分析及開展糾正行動計劃，以避免日後再次發生類似問題。

除產品質量外，我們亦有責任確保產品可供終端使用者安全及健康地使用。



二零一八財年，我們並無發現於香港及中國內地的產品及服務有任何與健康及安全、廣告及標識事宜有關的重大不遵守法律法規的情況。

環境、社會及管治報告 (續)

負責任的製造商 (續)

邀請業務夥伴參與 (續)

與供應商及承包商合作

我們希望我們的供應商及承包商與我們保持相同的企業社會責任觀念。為實現這個目的，我們採用環境及社會標準篩選軟體傢俱業務的新供應商—如核查彼等的環境及能源管理體系及該等體系是否符合國際ISO14001或ISO50001標準。我們亦核查彼等是否屬國家環境保護局認可的「環境誠信企業」，及彼等是否有任何使用童工或強制勞工的情況。此外，我們極度關心我們的工人在工地的健康及安全。因此，我們鼓勵我們的承包商在建築工地實行符合建築安全條例的正規管理。保衛工人的健康與安全是維持整潔的建築工地的重中之重。

綠色營運

氣候變化對我們生存及營運的自然環境及社會的威脅與日俱增。作為一個負責任的環保企業，我們在為我們的子孫後代維護環境及努力減低我們的營運活動產生的環境排放方面扮演重要角色。

為打造環保型業務，我們不僅立足於密切關注我們的生產過程及減低對環境的影響，亦立足於高效使用天然資源及在設計物業項目時融入綠色元素。

二零一八財年，我們未發現在香港及中國內地有任何與廢氣及溫室氣體排放、向水及土地排污、所產生廢棄物及資源使用相關的重大不符合法律法規的情況。

經營減排

我們明白我們的日常營運會對自然環境產生影響，且如處理不當，將會造成環境污染，故我們透過降低廢氣排放及進行適當的廢棄物管理盡力減少該等影響。

我們於營運中產生各類廢棄物，包括傢俱生產剩餘的皮革及布料碎片，泡沫及噴膠棉。雖然大多數人僅簡單地將廢棄物直接送至垃圾填埋場，但在卡森，我們將廢棄物視為一種寶貴的資源，並始終努力在可能的情況下透過重複利用或回收以給它們帶來第二次生命。

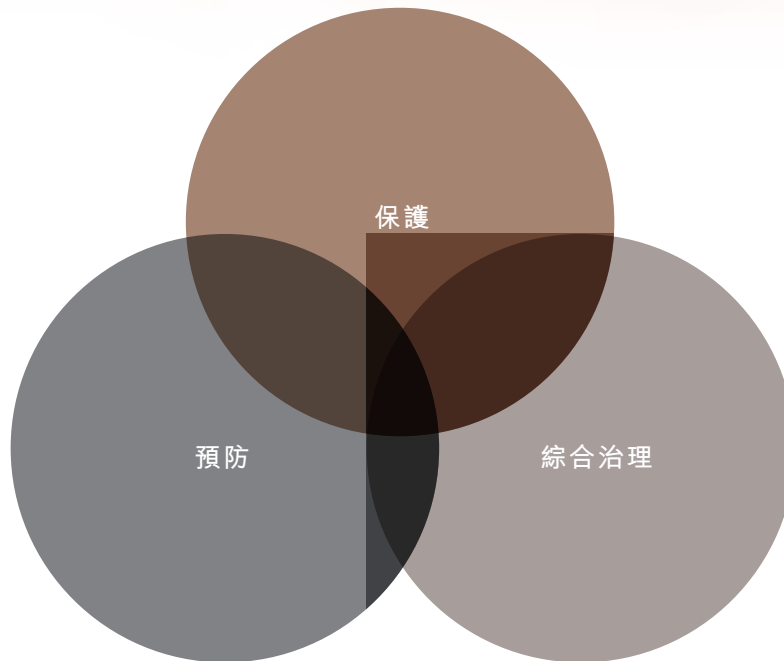
環境、社會及管治報告 (續)

負責任的製造商 (續)

綠色營運 (續)

經營減排 (續)

在我們生產軟體傢俱的過程中，空氣污染不可避免。根據「保護優先、預防為主、綜合治理」原則的指引，我們持續控制我們經營活動的廢氣污染物排放以降低對環境的不利影響。為減少排放，我們安裝可移動的排氣罩，以收集來自噴塗黏合劑的廢氣。排氣罩連接等離子體淨化裝置以廣泛地處理廢氣，確保排放水平符合規管要求及標準。



負責任地使用資源

我們使用的資源主要有能源、水及其他材料等，然而我們持續減少排放，因我們明白高效利用資源不僅能帶來經濟效益，亦有利於自然環境。

在製造過程中，從採購階段開始，我們便努力採購環保型材料製作軟體傢俱產品。為此，我們為採購綠色材料及建立綠色供應鏈制定了卡森的綠色採購指引。為生產採購綠色材料時，我們不僅考慮材料本身的環保標準，亦考慮其可回收性、污染水平及危害方面的性能。尤其是，皮革為我們製作軟體傢俱原材料的基礎部分，我們嚴格限制在我們的皮革產品中使用危險化學品，不論是偶氮染料、鉻、甲醛還是五氯苯酚。我們再次獲得中國皮革協會頒發「生態皮革企業」證書，以表彰我們對保護自然環境所作的貢獻。

環境、社會及管治報告 (續)

負責任的製造商 (續)

綠色營運 (續)

負責任地使用資源 (續)

能源及水是我們的日常營運的重要資源。我們希望在我們的生產中增強使用該等資源的效率，及因此，在我們的營運中減少溫室氣體排放。我們設立了工作小組以監督資源的使用及對我們工廠的資源管理提升計劃的實施提供指導。同時，我們對僱員提供培訓以提升彼等對節約資源及環境保護的意識及能力。我們亦測量及分析工廠的資源消耗模式，以助我們實施有效的改進措施及節約該等寶貴資源。

在我們的營運中，除透過提供獎勵鼓勵我們的員工節約資源外，我們一直希望探索節能機會。在我們的旅遊物業開發業務中，我們探索機會開發與自然環境和諧共處的可持續性物業。我們重點將節能特點融入我們建築設計及減低營運排放。例如，我們在亞洲灣的住宅及旅遊度假區項目具備若干綠色設計，體現了節能減排的理念。

使用可再生能源

我們在樓宇屋頂安裝了太陽能熱水系統，能夠減少中央熱水器所需的能源。

節能照明

為提高能源效率和降低能耗，我們設計在室內環境引入自然光。我們選用如加裝電子鎮流器的熒光燈管等節能燈管，並安裝了用於控制公共區和戶外燈源的建築管理系統。

於樓宇結構中融入綠色元素

我們設計了隔熱的牆壁、窗戶及屋頂，以減緩樓宇熱量的流失，在冬季保持室內溫暖，節省加熱能源。

環境、社會及管治報告（續）

負責任的製造商（續）

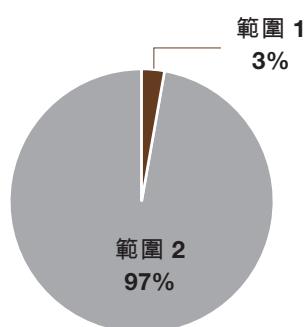
綠色營運（續）

我們的環境表現

作為業內負責任的製造商，我們竭力降低我們的營運對自然環境的影響。年內，我們進行碳審計以了解我們的整體排放表現及尋找改善的空間。

溫室氣體與氣候變化及其他環境問題（如全球變暖及極端氣候）密切相關，其一般在能源生產過程中產生。碳審計是我們了解整體排放表現的重要工具，並有助我們探索節能機會以持續改善。

按範圍劃分的溫室氣體排放



我們計量出二零一八財年我們在營運中排放了1,498噸二氧化碳當量溫室氣體，及尤其是，彼等大多數產生於我們從電力公司購買的電。與往年相比，溫室氣體排放強度略降1.6%，印證了我們在減少碳排放及使我們的營運更為環保方面的專注和努力。

總量 ¹	單位	二零一八財年	二零一七財年
溫室氣體排放 ²	噸二氧化碳當量	1,498	1,431
強度 ³	噸二氧化碳當量／全職僱員人數	2.44	2.48

除溫室氣體排放外，我們持續追溯及記錄我們營運中消耗的資源—包括電、水及包裝，以及我們業務產生的廢棄物。

總量 ¹	單位	二零一八財年	二零一七財年
耗電量	瓦兆時	1,759	1,523
強度 ⁴	瓦兆時／全職僱員人數	2.86⁵	2.64
耗水量	立方米	75,740	91,202
強度 ⁴	立方米／全職僱員人數	123.35	158.06
包裝消耗 ⁶	噸	9,058	8,716
強度 ⁷	噸／產品件數	0.03	0.03
廢棄物回收 ⁸	噸	216	206
強度 ⁴	噸／全職僱員人數	0.38	0.39

環境、社會及管治報告 (續)

負責任的製造商 (續)

綠色營運 (續)

我們的環境表現 (續)

總而言之，我們在可持續道路上取得了良好進程。儘管本年度取得不俗的成績，我們希望在降低環境影響方面加倍努力，及在往後的日子裡以更負責任及更可持續的方式使用寶貴資源，唯有如此，我們才能為我們的員工和子孫後代打造更為綠色的營運。

- 1 我們從我們認為對二零一八財年業務營運而言屬重要的核心業務中收集數據。
- 2 我們記錄的溫室氣體排放包括來自二零一八財年核心業務的直接（「範圍1」）及能源間接（「範圍2」）排放。範圍1排放涵蓋由卡森擁有的移動污染源燃料燃燒產生的溫室氣體排放；而範圍2排放涵蓋來自進口電能產生的溫室氣體排放。我們未呈報其他間接（「範圍3」）排放數據，因彼等對我們的業務而言並不重大。
- 3 我們錄得的溫室氣體強度為範圍1及範圍2排放的總和，除以二零一八財年核心業務全職員工（「全職員工」）總人數。
- 4 我們的強度數據指所記錄數據的總和，除以二零一八財年核心業務全職僱員總人數。
- 5 耗電量強度較二零一七財年略升8.3%。該增加主要由於二零一八財年核心業務消耗更多電能所致。我們將利用這種洞察力來研究其他潛在的解決方案，以持續提高我們的能源效率。
- 6 我們錄得的包裝數據包括我們在二零一八財年核心業務中消耗的紙箱。
- 7 我們的包裝通常用於產品，因此呈列的包裝消耗強度為記錄數據的總和，除以二零一八財年核心業務製造的沙發的總張數。
- 8 我們錄得的廢棄物數據包括二零一八財年核心業務回收的工業廢棄物。其指傢俱生產剩餘的皮革及布料碎片，泡沫及噴膠棉。

環境、社會及管治報告（續）

負責任的僱主

倘沒有員工的投入，一間公司難以發展壯大。作為一名負責任的僱主，我們重視員工的貢獻，並致力為員工提供良好的工作環境及職業發展規劃。

健康與安全

工作場所安全對我們的業務營運至關重要。尊重及關注員工福祉與安全是我們所承諾的一部分，我們制定相關指引及計劃，以確保員工的工作場所安全及健康。

我們緊密留意可改善我們工作環境的契機。為確保卡森的工作場所真正安全，我們不單為從事有潛在職業風險業務的員工提供安全指示牌及個人保護設備，我們亦安排年度常規體檢以確保必要時給予及時治療。我們亦向員工提供安全教育及培訓，以提高彼等的安全意識及技能。

「安全第一，預防為主」指導我們如何確保工作場所安全及保障員工福祉。



去年，我們的「卡森盃」讓斜橋鎮各公司共同參加了一場刺激而饒有趣味的消防安全競賽，旨在提高及引起公眾對消防安全的重視。

縱使我們努力確保工作場所的安全及保障員工的福祉，但意外仍可能會發生。我們制定緊急應對方案以引導員工如何防止及處理意外與突發事件，務求減少火災、爆炸、化學品洩漏、機械安全裝置損壞、自然災害等意外帶來的潛在傷害。

二零一八財年，我們並不知悉於香港及中國大陸在提供安全工作環境和保障僱員避免職業性危害方面有任何重大違反法例法規情況。

環境、社會及管治報告 (續)

負責任的僱主 (續)

培訓與發展

員工的專業發展是我們業務整體增長的基調。我們努力為員工提供發展及培訓機會，讓員工能在工作中提升及盡展所長。



每年，經考慮每位員工的培訓需求後，我們制定一套既滿足僱員未來職業發展所需亦符合我們業務目標的培訓方案。我們提供廣泛的內外部培訓計劃，主題涵蓋專門職業技能及知識、職業健康與安全、管理技巧及個人發展。我們鼓勵員工考取專業資格證書，讓員工能以有利於個人成長及職業發展的方式成長。每次培訓完結後，我們收集意見及建議並檢討有關計劃，藉以日後持續改進培訓方案的規劃。

僱傭

我們深信全體僱員均應在一個受尊重、公平及包容的環境中工作。我們嚴格遵守有關法律法規，制定有關勞工準則及人權的指引，以確保每位僱員在工作中均受尊重及獲公平對待。該等指引涵蓋補償、解僱、招聘、工作時數、休息時間、待遇福利以及反歧視。

我們提供優厚的薪酬福利，以激勵及挽留人才，當中不僅包括花紅及其他附帶福利、醫療保險、退休計劃及有薪假期（如婚假及恩恤假），亦包括加班補償，以及與教育和住房相關的各類津貼。除此等待遇及福利外，我們為員工及其家人組織一系列活動，全力營造平衡工作與生活的工作場所文化。

環境、社會及管治報告（續）

負責任的僱主（續）

僱傭（續）



二零一八年九月，超過100名員工及其家人參與我們的「卡森家庭日」，在員工與我們聯繫更緊密之際，亦能享受美好的家庭時光。

我們一直倡導及支持工作中的性別多元化。去年，我們與女性員工共同慶祝國際婦女節，為彼等舉辦跳繩比賽。



二零一八年十一月，我們的「卡森盃」成功讓員工凝聚一起，通過乒乓球和羽毛球等一系列體育競賽活動，讓員工身體活動起來。

我們相信每位員工都值得被公平對待。在卡森，我們支持工作中的反歧視，努力為所有員工提供公平的機會。我們促進公平招聘，秉著開放的心態及公平原則，按擇優錄取原則招攬人才。在招聘時，我們考慮與工作相關的因素，例如具備足夠的知識、相關工作經驗以及對崗位的適應能力。

除維護公平的機會外，我們尊重人權並嚴禁使用童工和強制勞工。我們已實施政策及程序以確保嚴格遵守相關法律法規，我們不僱用16歲以下人士且禁止以任何形式限制勞工自由，如剋扣工資及強迫超時工作。為防止任何違規情況，我們的招聘過程中已採取措施嚴格甄選人才，並設有抽查及建立投訴渠道等監督方法。

二零一八財年，我們並不知悉於香港及中國大陸在薪酬及解僱、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，以及童工及強制勞工的僱傭方面有任何重大違反法律法規的情況。

環境、社會及管治報告 (續)

負責任的公民

我們不僅僅為一間公司，同時亦是營運所在社區的公民。作為一間道德高尚且負責任的企業，我們致力透過誠信經營業務以及投資社區提升社區價值。

社區投資

我們全力履行良好企業公民責任，積極支持社區工作並與之合作。

僱員對我們而言至關重要。天有不測之風雲，僱員或會有面臨巨大的經濟困難、無法承擔醫療費用及其他基本生活開支的不幸情況。我們於二零一一年成立卡森職工幫扶基金會，旨在透過內部籌款為員工提供幫助並為面臨困難的有需要員工提供財務支持。我們的員工鼎力支持基金會，我們深感自豪，員工於二零一八財年為基金會捐獻約人民幣140,000元善款，為每位卡森員工創造了更美好的生活。

我們相信發展蓬勃的社區有助於我們茁壯成長。基於此認知，我們於去年積極支持當地社區工作，我們的員工義務參與其中。



去年，我們員工自願參與社區清潔活動，保護我們的自然環境並令當地社區更適宜居住。



我們於二零一八年七月與海寧市當地醫院合作舉行了自願獻血活動。約80名員工無私參與活動，以救助或幫助需要人士的生命。

環境、社會及管治報告（續）

負責任的公民（續）

謹守業務誠信

我們遵守相關法律法規，禁止任何形式的貪污、賄賂及欺詐。為讓全體僱員了解我們開展業務的方式並按此行事，我們制定指引，訂明僱員應知悉的情形及行為。此外，我們一直嚴守機密資料以保護本集團的利益。因此，我們訂立機密資料處理規則，以限制僱員向外界洩漏客戶或卡森的任何機密資料。

我們認為，全體僱員有義務匯報在業務中發現任何涉嫌不當的情況，我們因此設立若干匿名舉報渠道。倘發現貪污或違反保密制度的行為，涉事僱員將面臨法律訴訟。

二零一八財年，我們並不知悉於香港及中國大陸在賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢方面有任何重大違反法律法規事宜。

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
管治報告指引》

一般披露

政策及程序

解釋／參考章節

層面A環境

A1 排放物	資料： — 政策；及 — 遵守對發行人有重大影響的有關法律法規（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）。	氣體排放政策 環境管理指引 固體廢物管理政策	負責任的製造商—綠色營運
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。	能源管理政策 綠色辦公政策	負責任的製造商—綠色營運
A3 環境及天然資源	減低發行人對環境及天然資源的重大影響的政策。	綠色採購政策	負責任的製造商—邀請業務夥伴參與

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
管治報告指引》

一般披露

政策及程序

解釋／參考章節

層面B社會

B1 僱傭	<p>資料：</p> <p>— 政策；及</p> <p>— 遵守對發行人有重大影響的有關法律法規（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）。</p>	人力資源政策	負責任的僱主—僱傭
B2 健康與安全	<p>資料：</p> <p>— 政策；及</p> <p>— 遵守對發行人有重大影響的有關法律法規（有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害）。</p>	職業健康及安全政策	負責任的僱主—健康與安全
B3 發展及培訓	<p>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。</p> <p>培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。</p>	僱員培訓及發展政策	負責任的僱主—培訓與發展
B4 勞工準則	<p>資料：</p> <p>— 政策；及</p> <p>— 遵守對發行人有重大影響的有關法律法規（有關防止童工或強制勞工）。</p>	<p>反童工政策</p> <p>反強制勞工政策</p>	負責任的僱主—僱傭

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
管治報告指引》

	一般披露	政策及程序	解釋／參考章節
B5 供應鏈管理	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	採購管理政策	負責任的製造商－ 邀請業務夥伴參與
B6 產品責任	資料： －政策；及 －遵守對發行人有重大影響的有關法律法規（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）。	產品質量手冊 產品安全控制程序	負責任的製造商－ 邀請業務夥伴參與
B7 反貪污	資料： －政策；及 －遵守對發行人有重大影響的有關法律法規（有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢）。	反貪污、賄賂及 欺詐政策	負責任的公民－ 謹守業務誠信
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。	我們正考慮建立 社區投資政策	負責任的公民－社區投資

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66至176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，包括二零一八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 貴集團於二零一八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24

於二零一八年十二月三十一日，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3,647,000,000元（扣除發展中及持作出售物業減值虧損撥備人民幣44,700,000元），佔貴集團總資產約44.7%。

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

貿易及其他應收款項的可回收性

請參閱綜合財務報表附註25

於二零一八年十二月三十一日，貴集團貿易及其他應收款項的賬面值為人民幣1,178,000,000元（扣除呆賬撥備人民幣139,600,000元），佔貴集團總資產約14.4%。該等結餘中人民幣147,000,000元為金融資產，且須根據國際財務報告準則第9號進行減值虧損評估。

由於前瞻性預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）法取代國際會計準則第39號的已產生虧損法，故採納國際財務報告準則第9號從根本上改變貴集團就金融資產減值虧損的會計處理方法。預期信貸損失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。

我們將預期信貸虧損法項下的金融資產減值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內在重大不明朗因素及管理層的判斷。

本核數師的審核如何處理關鍵審核事項

本核數師就管理層評估貿易及其他應收款項的減值的審計程序包括以下程序：

- 將本報告內的單獨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；
- 以抽樣方式檢查過往還款記錄及歷史撇銷經驗；並在可能的情況下參考其財務資料以評估客戶及債務人的信譽；
- 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、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及審查目前財政年度內錄得的實際虧損）來評估管理層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；
- 抽樣檢查財政年末後有關於二零一八年十二月三十一日的結餘的客戶現金收入，以評估管理層提供的預期信貸虧損的合理性；
- 根據現有市場資料，檢閱貴集團對貿易及其他應收款項產生的預期未來現金流入的假設。

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，二零一九年三月八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	6	3,608,540	1,605,880
銷售成本		<u>(2,552,510)</u>	<u>(1,273,520)</u>
毛利		1,056,030	332,360
其他收入	7	20,388	17,833
銷售及分銷成本		<u>(228,908)</u>	<u>(317,679)</u>
行政開支		<u>(232,733)</u>	<u>(203,835)</u>
貿易及其他應收款項已確認減值虧損撥備淨額	10	<u>(32,422)</u>	<u>(7,041)</u>
其他收益及虧損	8	34,875	7,830
融資成本	9	<u>(17,630)</u>	<u>(17,013)</u>
除稅前溢利／(虧損)	10	599,600	(187,545)
所得稅開支	12	<u>(164,941)</u>	<u>(31,832)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>434,659</u>	<u>(219,377)</u>
年內其他全面收益／(虧損)			
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		(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		<u>1,270</u>	-
		<u>(3,810)</u>	-
其後可重新分類至損益的項目：			
可供出售投資公平值虧損		-	(22,003)
有關可供出售投資的公平值變動的所得稅		-	5,501
產生自換算的匯兌差額		<u>672</u>	<u>99</u>
		<u>672</u>	<u>(16,403)</u>
年內全面收益／(虧損)總額		<u>431,521</u>	<u>(235,780)</u>
應佔年內溢利／(虧損)：			
— 本公司擁有人		449,799	(203,351)
— 非控股股東		<u>(15,140)</u>	<u>(16,026)</u>
		<u>434,659</u>	<u>(219,377)</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應佔年內全面收益／(虧損)總額：			
—本公司擁有人		446,684	(219,754)
—非控股股東		(15,163)	(16,026)
		431,521	(235,780)
每股盈利／(虧損)	14		
—基本		人民幣30.10分	(人民幣13.46分)
—攤薄		人民幣29.93分	(人民幣13.46分)

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,429,707	916,156
預付租賃款項－非流動部分	16	132,896	34,980
無形資產	17	830	234
遞延稅項資產	21	50,529	68,122
收購物業、廠房及設備的預付款項	18	95,980	–
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	20	18,203	–
收購永久業權及租賃土地的預付款	19	351,579	89,085
		2,079,724	1,108,577
流動資產			
可供出售投資	20	–	48,503
存貨	22	85,756	81,038
待出售發展中物業	24	2,881,767	3,554,601
持作出售物業	24	765,579	1,075,101
應收附屬公司非控股股東款項	28	52,650	20,000
貿易及其他應收款項	25	1,177,848	1,325,486
預付租賃款項－流動部分	16	3,554	1,012
預付所得稅	26	28,050	5,186
預付土地增值稅	27	50,429	75,086
已抵押銀行存款	29	83,652	161,000
物業發展業務的受限制銀行存款	29	485,856	834,511
銀行結餘及現金	29	457,708	439,931
		6,072,849	7,621,455
流動負債			
貿易、票據及其他應付款項	30	1,113,512	1,293,048
合約負債	23	2,846,605	–
已收預售物業的按金	23	–	3,741,311
銀行及其他借貸－一年內到期	31	354,997	407,974
應付稅項		223,206	149,072
應付附屬公司非控股股東款項	32	123,228	117,288
		4,661,548	5,708,693
流動資產淨值		1,411,301	1,912,762
總資產減流動負債		3,491,025	3,021,339

綜合財務狀況表 (續)

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	21	27,067	37,868
銀行及其他借貸—一年後到期	31	545,000	85,000
		572,067	122,868
資產淨值			
		2,918,958	2,898,471
股本及儲備			
股本	33	1,712	1,735
儲備		2,847,580	2,812,684
本公司擁有人應佔權益		2,849,292	2,814,419
非控股股東		69,666	84,052
權益總額		2,918,958	2,898,471

第66至176頁的綜合財務報表已於二零一九年三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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	法定儲備	特別儲備	購股權儲備	其他儲備	可供出售投資重估儲備	透過其他全面收益按公平值計量儲備	匯兌儲備	保留盈利	小計	非控股股東	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日之結餘，按原先呈列	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
初次應用國際財務報告準則第9號(附註2)	-	-	-	-	-	-	(14,340)	14,340	-	-	-	-	-
於二零一八年一月一日之經重列結餘	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

綜合權益變動表（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本	股份溢價	法定儲備	特別儲備	購股權儲備	其他儲備	可供出售投資重估儲備	匯兌儲備	保留盈利	小計	非控股股東	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,735	1,486,326	171,276	167,983	11,162	(41,703)	30,842	(108)	1,206,660	3,034,173	91,898	3,126,071
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(203,351)	(203,351)	(16,026)	(219,377)
其他全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(16,502)	99	-	(16,403)	-	(16,403)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(16,502)	99	(203,351)	(219,754)	(16,026)	(235,780)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,310)	(2,310)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,490	10,490
於二零一七年十二月三十一日	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

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利／(虧損)		599,600	(187,545)
就下列各項作出調整：			
存貨撥備計提		441	47
無形資產攤銷		80	103
財務擔保撥回		(10,735)	(10,735)
預付租賃款項撥出		3,091	1,073
物業、廠房及設備折舊		70,798	56,320
融資成本		17,630	17,013
貿易及其他應收款項已確認減值虧損撥備淨額		32,422	7,041
出售物業已變現減值虧損		(15,053)	-
發展中及持作出售物業(撥回)／已確認減值虧損淨額		(3,584)	10,793
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)	-
可供出售投資的股息收入		-	(200)
利息收入		(5,221)	(6,934)
出售物業、廠房及設備虧損		295	3,582
出售預付租賃款項收益		-	(7,977)
出售附屬公司收益		(793)	(16,414)
營運資金變動前經營溢利／(虧損)		688,491	(133,833)
存貨增加		(5,612)	(16,221)
發展中及持作出售物業減少／(增加)		1,030,878	(1,029,112)
貿易及其他應收款項減少／(增加)		62,343	(373,830)
貿易、票據及其他應付款項(減少)／增加		(164,345)	197,504
已收預售物業的按金(減少)／增加		(894,706)	2,892,890
受限制銀行存款減少／(增加)		348,655	(830,788)
經營活動所得現金		1,065,704	706,610
已付土地增值稅(「土地增值稅」)		(39,106)	(85,891)
已付所得稅		(41,848)	(24,376)
經營活動所得現金淨額		984,750	596,343

綜合現金流量表 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
投資活動			
已抵押銀行存款減少／(增加)		77,348	(155,494)
已收利息		5,221	6,934
出售透過其他全面收益按公平值計量之股本工具的所得款項		25,220	-
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	-
可供出售投資的股息收入		-	200
出售物業、廠房及設備所得款項		904	18,902
購入物業、廠房及設備		(585,736)	(90,748)
出售租賃土地的所得款項		-	10,930
購入物業、廠房及設備(已付)／退還之按金		(95,980)	56,679
收購永久業權及租賃土地之預付款項		(315,637)	(49,543)
出售附屬公司現金流入淨額	36	895	12,766
購入無形資產		(676)	-
應收附屬公司非控股股東款項(增加)／減少		(32,650)	3,000
投資活動所用現金淨額		(920,611)	(186,374)
融資活動			
償還銀行及其他借貸		(611,555)	(865,264)
已付利息		(47,515)	(20,980)
新增銀行及其他借貸		1,017,822	578,468
根據購股權計劃發行新股份的所得款項	33	17,964	-
購回股份付款	33	(39,890)	-
已付本公司擁有人股息	13	(389,885)	-
應付附屬公司非控股股東款項增加／(減少)		5,940	(11,617)
來自附屬公司非控股股東的注資		1,635	10,490
融資活動所耗現金淨額		(45,484)	(308,903)
現金及現金等值項目增加淨額		18,655	101,066
匯率變動的影響		(878)	(866)
年初現金及現金等值項目		439,931	339,731
年終現金及現金等值項目		457,708	439,931
指：			
銀行結餘及現金		457,708	439,931

綜合財務報表附註

截至二零一八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」）所頒佈於本集團自二零一八年一月一日開始的財政期間生效的新訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第22號	外匯交易及預付代價
國際財務報告準則第2號（修訂本）	分類及計量以股份為基礎付款交易

採納國際財務報告準則第9號金融工具（見下文附註2A）及國際財務報告準則第15號客戶合約收入（見下文附註2B）之影響概述如下。本公司董事認為，自二零一八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。

A. 國際財務報告準則第9號金融工具（「國際財務報告準則第9號」）

國際財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理之所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值及(3)對沖會計。國際財務報告準則第9號亦重大修訂處理金融工具的其他準則，例如國際財務報告準則第7號金融工具－披露。

本集團根據國際財務報告準則第9號所載的過渡規定追溯應用國際財務報告準則第9號於二零一八年一月一日時已存在的項目。本集團已將首次應用的累計影響確認為於二零一八年一月一日的年初權益調整。因此，根據國際會計準則第39號並無重列並繼續呈報比較資料。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八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)

A. 國際財務報告準則第9號金融工具（「國際財務報告準則第9號」）（續）

下表概述過渡至國際財務報告準則第9號對二零一八年一月一日之年初儲備結餘的影響（增加／（減少））（扣除稅項）：

	人民幣千元
可供出售投資重估儲備	
於二零一七年十二月三十一日之儲備結餘	14,340
轉至透過其他全面收益按公平值計量儲備	<u>(14,340)</u>
於二零一八年一月一日之經重列儲備結餘	<u>—</u>
透過其他全面收益按公平值計量儲備	
於二零一七年十二月三十一日之儲備結餘	—
轉自可供出售投資重估儲備	<u>14,340</u>
於二零一八年一月一日之經重列儲備結餘	<u>14,340</u>

過往會計政策變動的性質和影響以及過渡方式的進一步詳情載列如下：

i. 金融工具的分類及計量

國際財務報告準則第9號沿用國際會計準則第39號有關金融負債的確認、分類及計量要求，惟指定為透過損益按公平值計量（「透過損益按公平值計量」）的金融負債除外，就此，歸屬於負債信貸風險變動的公平值變動金額在其他全面收益中確認，除非此舉會產生或擴大會計錯配，則作別論。此外，國際財務報告準則第9號保留了國際會計準則第39號有關取消確認金融資產及金融負債的規定。然而，國際財務報告準則第9號取消了原有國際會計準則第39號中持至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的金融資產類別。

根據國際財務報告準則第9號，金融資產分類為：(i)按攤銷成本（「攤銷成本」）計量的金融資產；(ii)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」）的金融資產；或(iii)透過損益按公平值計量（如上述定義）的金融資產。根據國際財務報告準則第9號的金融資產的分類一般根據兩個準則：(i)管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵（「僅為支付本金及利息」準則，亦稱為「SPPI準則」）。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八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)

A. 國際財務報告準則第9號金融工具（「國際財務報告準則第9號」）（續）

i. 金融工具的分類及計量（續）

下表概述於二零一八年一月一日之本集團各類別金融資產根據國際會計準則第39號之原有計量分類及國際財務報告準則第9號之新計量分類：

金融資產	國際會計準則 第39號項下 之原有分類	國際財務報告 準則第9號項下 之新分類	於二零一八年	於二零一八年
			一月一日 國際會計準則 第39號項下 之賬面值 人民幣千元	一月一日 國際財務報告 準則第9號項下 之賬面值 人民幣千元
上市股本投資 (附註(a))	可供出售(按 公平值計量)	透過其他全面收益 按公平值計量	23,283	23,283
非上市股本投資 (附註(b))	可供出售(按 成本計量)	透過其他全面收益 按公平值計量	25,220	25,220
應收附屬公司 非控股股東款項	貸款及應收款項	攤銷成本	20,000	20,000
貿易及其他應收款項	貸款及應收款項	攤銷成本	1,325,486	1,325,486
已抵押銀行存款	貸款及應收款項	攤銷成本	161,000	161,000
物業發展業務的 受限制銀行存款	貸款及應收款項	攤銷成本	834,511	834,511
銀行結餘及現金	貸款及應收款項	攤銷成本	439,931	439,931

附註：

- (a) 截至二零一八年一月一日，本集團於上市股本投資之投資由可供出售金融資產重新分類至透過其他全面收益按公平值計量之金融資產。根據國際財務報告準則第9號，本集團已於初次應用日期（即二零一八年一月一日）將該等上市股本投資指定為透過其他全面收益按公平值計量並於重估所持有資產的業務模式後分類為非流動資產，乃由於本集團有意持有該上市股本投資作長期戰略用途。因此，於應用國際財務報告準則第9號後，於二零一八年一月一日，公平值為人民幣23,283,000元之金融資產由按公平值列賬之可供出售金融資產重新分類至透過其他全面收益按公平值計量，而累計公平值收益人民幣14,340,000元由可供出售投資重估儲備重新分類至透過其他全面收益按公平值計量儲備。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八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)

A. 國際財務報告準則第9號金融工具（「國際財務報告準則第9號」）（續）

i. 金融工具的分類及計量（續）

附註：（續）

- (b) 截至二零一八年一月一日，本集團於非上市股本投資之投資根據國際會計準則第39號由按成本減減值列賬之可供出售金融資產重新分類至透過其他全面收益按公平值計量之金融資產。非上市股本工具在活躍市場中並無報價。本集團已於初次應用日期（即二零一八年一月一日）將該等無報價股本工具指定為透過其他全面收益按公平值計量。於應用國際財務報告準則第9號後，於二零一八年一月一日，有關先前按成本減減值列賬的股本工具之公平值收益／虧損並不重大，且並未對保留盈利作出調整。

為解釋本集團如何根據國際財務報告準則第9號分類及計量金融資產及確認相關收益及虧損，請見附註4有關金融工具的各自的會計政策。

本集團所有金融負債的計量分類均保持不變，且所有金融負債的賬面值於二零一八年一月一日並未受首次應用國際財務報告準則第9號的影響。

本集團並無指定或重新指定任何於二零一八年一月一日透過損益按公平值計量的金融資產或金融負債。

ii. 金融資產減值

採納國際財務報告準則第9號更改本集團的減值模式，將由國際會計準則第39號「已產生虧損模式」更改為「預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式」。國際財務報告準則第9號規定本集團以較國際會計準則第39號為先就貿易應收款項及按攤銷成本列賬的金融資產確認預期信貸虧損。

預期信貸虧損模式的影響

(a) 貿易應收款項減值

本集團應用國際財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，全部貿易應收款項採用年限內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共有信貸風險特徵及逾期天數分類。於二零一八年一月一日，概無確認為根據年限內預期信貸虧損模式計量之額外減值金額的貿易應收款項之額外減值屬不重大。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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)

A. 國際財務報告準則第9號金融工具(「國際財務報告準則第9號」)(續)

ii. 金融資產減值(續)

預期信貸虧損模式的影響(續)

(b) 按攤銷成本計量之其他金融資產減值

按攤銷成本計量的本集團其他金融資產包括應收附屬公司非控股股東款項、現金及現金等值項目、存款及其他應收款項(不包括預付款項及其他並非金融工具的項目)。應用預期信貸虧損模式,概無就於二零一八年一月一日之該等金融工具確認額外減值,乃由於並無根據預期信貸虧損模式計量之重大額外減值。

有關本集團信貸虧損會計處理的會計政策的進一步詳情,請見附註4有關金融工具的會計政策。

iii. 對沖會計處理

國際財務報告準則第9號項下的對沖會計處理對本集團並無影響,此乃由於本集團並無在其對沖關係中應用對沖會計處理。

過渡

本集團已應用國際財務報告準則第9號的過渡性條文,以使國際財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列比較資料。因此,新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映,惟於二零一八年一月一日的財務狀況表中確認。其指採納國際財務報告準則第9號產生的金融資產與金融負債的賬面值差異乃於二零一八年一月一日的保留盈利及儲備中確認。因此,二零一七年呈列的資料並不反映國際財務報告準則第9號的規定,惟反映國際會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據國際財務報告準則第9號初次應用日期(「初次應用日期」)存在的事實及情況而作出:

- 釐定持有的金融資產的業務模式;
- 指定及撤銷原來指定的若干金融資產及金融負債為透過損益按公平值計量;及
- 指定並非持有作買賣的股本投資的若干投資為透過其他全面收益按公平值計量。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八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)

B. 國際財務報告準則第15號客戶合約收入（「國際財務報告準則第15號」）

國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第11號建築合約、國際會計準則第18號收入及相關詮釋。國際財務報告準則第15號已建立一個五步模式，以將客戶合約收入列賬。根據國際財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。

本集團於過渡時選擇採用經修訂追溯法，准許本集團確認首次應用國際財務報告準則第15號的累計影響（如有），作為對二零一八年一月一日的權益年初結餘作出的調整。因此，並無重列比較信息及繼續根據國際會計準則第11號及18號進行呈報。按國際財務報告準則第15號可行權宜方法的許可，本集團僅將新訂要求應用於在二零一八年一月一日前並未完成的合約。

本公司管理層檢討本集團業務模式及客戶合約，並認為由於根據國際財務報告準則第15號所使用的新術語，除於二零一八年一月一日，預收客戶款項重新分類為其他應付款項及已收預售物業的按金重新分類為合約負債外，首次應用國際財務報告準則第15號對本集團並無造成重大影響。本公司管理層亦認為，應用國際財務報告準則第15號對以下客戶合約所確認收入之時間及金額並無重大影響：(i)製造及買賣軟體傢俱；(ii)於中國的物業發展；及(iii)其他服務，包括酒店管理、旅遊業管理、餐飲及娛樂及物業管理。

於二零一八年一月一日應用國際財務報告準則第15號對綜合財務狀況表的影響（增加／（減少））概述如下。概無呈列不受變動影響之項目。於二零一八年一月一日，過渡至國際財務報告準則第15號並無對保留盈利造成影響。

人民幣千元

流動負債	
已收預售物業的按金	(3,741,311)
貿易、票據及其他應付款項	(21,015)
合約負債	3,762,326
	<hr/>
	-

有關本集團收入確認的會計政策的進一步詳情，請見附註4有關客戶合約收入的會計政策。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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)

B. 國際財務報告準則第15號客戶合約收入(「國際財務報告準則第15號」) (續)

下表概述於採納國際財務報告準則第15號時本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表內受影響各項目所受到的影響。不受此變動影響之項目並未包括在內。

	按國際財務報告 準則第15號申報 人民幣千元	經調整 人民幣千元	未採納國際財務 報告準則第15號 之金額 人民幣千元
流動負債			
已收預售物業的按金	-	2,826,844	2,826,844
貿易、票據及其他應付款項	1,113,512	19,761	1,133,273
合約負債	<u>2,846,605</u>	<u>(2,846,605)</u>	-
	<u>3,960,117</u>	<u>-</u>	<u>3,960,117</u>

採納國際財務報告準則第15號對截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表並無重大影響。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八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
本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
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 ⁵
國際財務報告詮釋委員會—詮釋第23號 國際財務報告準則第3號（修訂本） （經修訂）	所得稅處理的不確定性 ¹ 業務合併 ³
國際財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償之提前還款特徵 ¹
國際會計準則第1號（修訂本）（經修訂）	財務報表的呈列 ²
國際會計準則第8號（修訂本）	會計政策、會計估計變動及錯誤 ²
國際會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或清償 ¹
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 ¹
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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 就收購日期為二零二零年一月一日或之後的業務合併及於該期間開始或之後發生的資產收購生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 並未釐定強制生效日期但可予提早採納

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對綜合財務報表並無重大影響，惟下文載述可能具有影響的國際財務報告準則第16號除外。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八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（續）

國際財務報告準則第16號 – 租賃

國際財務報告準則第16號於生效日期起將取代國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人須就為期12個月以上的所有租賃確認資產及負債，惟相關資產為低價值除外。具體而言，根據國際財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（即其使用相關租賃資產的權利）及租賃負債（即其支付租賃款項的責任）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金償還款項分類為本金部分及利息部分，並將有關款項於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。有關計量包括不可註銷租賃付款，亦包括倘承租人合理肯定會行使選擇權延租或行使選擇權中止租賃而於選擇權期間內將作出的付款。此會計處理方法與根據原準則國際會計準則第17號分類為經營租賃之租賃的承租人會計處理顯著不同。

就出租人會計處理而言，國際財務報告準則第16號大致轉承了國際會計準則第17號的出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對上述兩類租賃進行不同的會計處理。

本集團計劃追溯性採納國際財務報告準則第16號的過渡性條文，將首次採納的累計效應確認為對二零一九年一月一日保留盈利的年期結餘的調整，以及不會重列比較資料。作為國際財務報告準則第16號所允許的一種可行權宜之計，本集團計劃將新規定應用於先前已應用國際會計準則第17號而識別為租賃的合約，並按剩餘租賃付款的現值計算租賃負債，以及使用本集團於首次應用日期的增量借貸利率貼現。使用權資產將按租賃負債金額計量，並按緊接首次應用日期前在財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。本集團亦計劃使用其租賃期於截止首次應用日期12個月內結束的租賃合約的標準所允許的可行權宜之計。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有不可註銷經營租賃承擔人民幣29,058,000元。本公司董事預期，未來採納國際財務報告準則第16號將導致於財務狀況表中確認使用權資產時須與負債相抵銷。於損益及其他全面收益表中，經營租賃付款將減少，而折舊及利息開支會增加。本公司董事仍在評估採納國際財務報告準則第16號的影響以及（根據初步評估結果）評估對本集團財務表現的淨影響。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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，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。

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、屬於國際會計準則第17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。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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
- 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失去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金額為負數。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

綜合基準（續）

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權益交易。本集團權益及非控股股東權益的賬面值會予以調整，以反映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。

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)過往資產（包括商譽）的賬面值與附屬公司及任何非控股股東的負債之間的差額計算。先前於其他全面收益確認的有關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，或根據國際會計準則第39號（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（自二零一八年一月一日起應用的會計政策）

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。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八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（自二零一八年一月一日起應用的會計政策）（續）

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；或
- 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累計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。

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。因此，當產品送達客戶而客戶接收軟體傢俱時，收入確認。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。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八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（自二零一八年一月一日起應用的會計政策）（續）

中國境內之物業發展（續）

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。

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

利息收入乃按本金結餘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。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

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。

收入確認（應用至二零一七年十二月三十一日之會計政策）

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

銷售貨品所得的收入於交收貨品及擁有權轉移時確認，彼時下列所有各項均須達成：

- 本集團已將有關貨品所有權的大部分風險及回報轉予買家；
- 本集團並無保留對通常與已售貨品所有權相關的持續管理，亦無保留對已售貨品的實際控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 交易相關的經濟利益將流入本集團；及
- 就有關交易已產生或將產生的成本能可靠計量。

於日常業務過程中出售物業的收入於有關物業已完工並交付予買家後確認。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

收入確認（應用至二零一七年十二月三十一日之會計政策）（續）

在上述收入確認條件達成前自買家收取的按金及分期付款，按已收預售物業的按金披露，並於綜合財務狀況表內計入流動負債。

當經濟利益可能流入本集團且收入金額能可靠計量時，會確認金融資產的利息收入。金融資產的利息收入乃按時間基準並經參考本金結餘及適用實際利率計算；此利率為將金融資產估計於預計年期內所收的未來現金確切折現至該資產首次確認之賬面淨值的利率。

提供旅遊套餐及相關服務的收入於本集團作為自營商直接開展服務（如套餐旅遊）及承受與所提供服務有關的重大風險及回報時按總額基準確認，及於本集團作為代理提供服務（如機票銷售）時按淨額基準確認。

經營度假區、提供旅遊度假區相關服務及提供物業管理服務的收入於提供服務時確認。

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。

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）。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八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（續）

用於生產、供應或行政的在建物業按成本減任何已確認減值虧損入賬。成本包括專業費用及就合資格資產而言，根據本集團會計政策撥作資本的借貸成本。該等物業於竣工並可作擬定用途時列入物業、廠房及設備項下的合適類別。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。

租賃

凡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賃開支減少。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

租賃土地及樓宇

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，最低租金（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兩部分之間分配。

租金能夠可靠地分配時，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」，並按直線基準於整個租賃期間攤派。當租金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）

截至二零一八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）

截至二零一八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）

截至二零一八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）

截至二零一八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（自二零一八年一月一日起應用之會計政策）

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）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（自二零一八年一月一日起應用之會計政策）（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：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：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i)二零一八年一月一日（首次應用國際財務報告準則第9號的日期）（根據國際財務報告準則第9號的指定過渡條文）；或ii)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）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（自二零一八年一月一日起應用之會計政策）（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（包括貿易應收賬款及其他應收款項、債務金融工具、合約資產及財務擔保合約）確認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個月預期信貸損失（「12個月預期信貸損失」）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損失。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損失。該等資產的預期信貸損失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提列矩陣進行集體評估。

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）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（自二零一八年一月一日起應用之會計政策）（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：

- 金融工具外界（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）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（自二零一八年一月一日起應用之會計政策）（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日後發生，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）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（自二零一八年一月一日起應用之會計政策）（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) 撤銷政策

若日後實際上不可回收款項，本集團則會撤銷（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撤銷的金額。然而，本集團對已撤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平均金額，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，預期損失乃補償持有人就所產生信貸損失之預期款項之現值，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）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（自二零一八年一月一日起應用之會計政策）（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權益確認收益或虧損。

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）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（自二零一八年一月一日起應用之會計政策）（續）

iv) 金融負債及權益（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。

金融工具（應用至二零一七年十二月三十一日之會計政策）

金融資產及金融負債首先按公平值計量。首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益的金融資產或金融負債除外）產生的直接交易成本將視乎情況計入或抵減金融資產或金融負債的公平值。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債產生的直接交易成本，即時於損益確認。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（應用至二零一七年十二月三十一日之會計政策）（續）

金融資產

本集團的金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售投資。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。按常規方式買賣金融資產均於交易日確認或取消確認。按常規方式買賣乃指須根據有關市場規則或慣例設定的時限內交付金融資產的買賣。就每類金融資產所採納的會計政策如下。

貸款及應收款項

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

可供出售投資

可供出售投資指被指定或未分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。可供出售投資被歸入非流動資產，除非管理層能夠及有意於報告期末12個月內將其出售。

本集團所持有的股本證券乃分類為可供出售投資，於報告期末按公平值計量。有關採用實際利率法計算的利息收入及可供出售投資股本投資所得的股息的可供出售投資貨幣金融資產賬面值變動於損益中確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動乃於其他全面收益中確認，並累計於可供出售投資重估儲備項下。倘投資獲處置或確定已減值，之前於投資重估儲備中累計的累計收益及虧損將重新分類至損益（見下文有關金融資產減值虧損的會計政策）。

於活躍市場並無報價及其公平值未能可靠計量的可供出售投資，於首次確認後各報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計量。

本集團可收取股息的權利獲確認時，可供出售投資股本工具的股息乃於損益內確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(應用至二零一七年十二月三十一日之會計政策)(續)

金融資產(續)

實際利率法

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

利息收入乃按債務工具的實際利率基準確認。

金融資產減值

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

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

就其他金融資產而言,減值的客觀證據可能包括:

- 發行人或交易方的重大財政困難;或
- 違反合約,如未能繳付或拖欠利息或本金;或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

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

就按攤銷成本列賬的金融資產而言,減值虧損金額為按資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產的原實際利率折現至現值的差額。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（應用至二零一七年十二月三十一日之會計政策）（續）

金融資產（續）

金融資產減值（續）

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

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

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

可供出售股本投資的減值虧損不會透過損益撥回。出現減值虧損後的任何公平值增加於其他全面收益直接確認，並於可供出售投資重估儲備內累計。

金融負債及權益

集團實體發行的債務及股本工具乃根據所訂立合約安排的內容及金融負債與股本工具的定義分類為金融負債或權益。透過損益按公平值計量之金融負債初步按公平值計量，按攤銷成本計量之金融負債初步按公平值減所產生的直接應佔成本計量。

貿易、票據及其他應付款項、銀行及其他借貸、應付附屬公司非控股股東款項

上述金融負債其後按實際利息法以攤銷成本計量。

股本工具

股本工具乃證明本集團資產扣除所有負債後的剩餘權益的任何合約。

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項（扣除直接發行成本）記賬。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（應用至二零一七年十二月三十一日之會計政策）（續）

金融負債及權益（續）

實際利率法

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

利息開支乃按債務工具的實際利率基準確認。

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，以補償持有人由於指定債務人未能根據債務工具原有或經修訂條款於到期未能履行付款而蒙受之損失。由本集團發出之並非指定為按公平值透過損益列賬之財務擔保合約初步按公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本計量。初步確認後，本集團按以下各項較高者計量財務擔保合約：(i)根據「國際會計準則第37號－撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)初步確認金額減（如適當）根據「國際會計準則第18號－收入」確認之累計攤銷。

衍生金融工具

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

取消確認

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

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（應用至二零一七年十二月三十一日之會計政策）（續）

取消確認（續）

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

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

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。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

金融工具（應用至二零一七年十二月三十一日之會計政策）（續）

關連人士（續）

- (b) 如一間實體符合以下任何條件，即與本集團有關連：（續）
- (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）

截至二零一八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、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。於二零一八年十二月三十一日，發展中及持作出售物業的合計賬面值約為人民幣3,647,346,000元（二零一七年：人民幣4,629,702,000元）（扣除撥備人民幣44,707,000元（二零一七年：人民幣63,344,000元））。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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)

釐定減值虧損事件以及貿易及其他應收款項的估計減值

根據國際財務報告準則第9號

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。此外，存在重大結餘及信貸減值的貿易及其他應收款項單獨評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備易受估計變動影響。倘實際未來現金流量低於逾期，或會產生重大減值虧損。於二零一八年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的總賬面值為人民幣1,177,848,000元(扣除呆賬撥備人民幣139,593,000元)。

根據國際會計準則第39號

本集團管理層釐定是否存在客觀證據顯示出現減值虧損的事件，倘有客觀證據證明存在減值虧損，管理層將經計及已減值金融資產未來現金流量現值估計計提呆賬撥備。減值虧損的金額乃以資產賬面值與按金融資產原始實際利率(即首次確認時使用的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括未發生的未來信貸虧損)現值間的差額計算。倘實際未來現金流量少於預期的金額，則可能產生重大減值虧損。於二零一七年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的合計賬面值為人民幣1,325,486,000元(扣除呆賬撥備人民幣108,062,000元)。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八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）

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。

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」）

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分部資料及收入(續)

(a) 分部資料(續)

分部收入及業績

本集團按可報告分部劃分的收入及業績分析如下：

收入

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>

截至二零一七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	696,314	756,188	153,378	-	1,605,880
分部間銷售	-	-	20,098	(20,098)	-
合計	<u>696,314</u>	<u>756,188</u>	<u>173,476</u>	<u>(20,098)</u>	<u>1,605,880</u>

於下表內，收入按主要地區市場、主要產品及服務線及收入確認時間分類。本集團運用累計影響法初次應用國際財務報告準則第15號。根據該方法，比較資料未予重列及乃按照國際會計準則第18號及國際會計準則第11號編製。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分部資料及收入（續）

(a) 分部資料（續）

分部收入及業績（續）

收入（續）

客戶合約收入分類

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分部資料及收入(續)

(a) 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

業績

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分部溢利／(虧損)		
— 製造	37,846	31,476
— 物業發展	437,024	(216,966)
— 其他	(50,017)	(35,431)
	424,853	(220,921)
未分類企業開支	(12,881)	(2,658)
未分類其他收益及虧損	22,687	4,202
年內溢利／(虧損)	434,659	(219,377)

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）

截至二零一八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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
製造	981,572	660,824
物業發展	6,374,681	7,681,013
其他	783,025	281,517
分部總資產	8,139,278	8,623,354
未分類	13,295	106,678
綜合資產	8,152,573	8,730,032

分部負債

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
製造	530,738	536,866
物業發展	4,488,317	5,156,350
其他	214,107	127,195
分部總負債	5,233,162	5,820,411
未分類	453	11,150
綜合負債	5,233,615	5,831,561

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)

截至二零一八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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美國	546,436	574,651	-	-
中國，包括香港	2,941,248	976,676	1,652,633	1,040,449
歐洲	67,449	51,789	-	-
其他	53,407	2,764	358,359	6
	3,608,540	1,605,880	2,010,992	1,040,455

主要客戶的資料

下表概述來自佔收入淨額10%或以上客戶的收入：

	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
來自製造分部的客戶A	不適用 ¹	239,411

1. 該客戶於二零一八年的相應收入並無貢獻本集團總收入的10%或以上。
2. 於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）

截至二零一八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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銷售貨品		
軟體傢俱	719,019	696,314
住宅物業	2,708,121	756,188
	3,427,140	1,452,502
提供服務		
其他（附註）	181,400	153,378
	3,608,540	1,605,880

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
政府補貼（附註a）	11,853	8,304
利息收入	5,221	6,934
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	—
可供出售投資的股息收入	—	200
租金收入（附註b）	2,489	2,271
分包費收入	345	124
	20,388	17,833

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)

截至二零一八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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
發展中及持作出售物業已確認減值虧損撥回/ (減值虧損)(附註a)	3,584	(10,793)
出售物業、廠房及設備的虧損	(295)	(3,582)
出售租賃土地的收益	-	7,977
匯兌收益(虧損)淨額	15,364	(10,993)
捐款	(745)	(395)
罰款(附註b)	(2,625)	(663)
出售附屬公司的收益(附註36)	793	16,414
銷售生產廢料的收益淨額	1,513	1,731
財務擔保撥回	10,735	10,735
其他	6,551	(2,601)
	34,875	7,830

根據國際會計準則第1號(經修訂)的規定，經已重列若干比較數字以符合本年度的呈列方式。

附註a：於二零一八年的減值虧損撥回指若干持作出售物業的減值虧損撥回淨額(以原本撇減金額為限)，乃由於類似物業的近期銷售價格上漲所致，該減值虧損先前已於過往年度作出。

二零一七年的減值虧損是指在報告期末，按照現行市況、預計多種銷售開支及完工成本，將發展中及持作出售物業估計減值至可變現淨值。

附註b：出現的罰款主要由於中國地方部門評估的增值稅延遲付款及違反中國若干建築法規。罰款為一次性付款，而不合規已得到糾正，未來毋須作出進一步賠償。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
利息：		
銀行及其他借貸	47,515	20,980
減：待出售發展中物業及在建工程的資本化金額(附註24)	(29,885)	(3,967)
	17,630	17,013

資本化的借貸成本指年內以資金特定用於該等物業的實體就借貸所產生的借貸成本。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）已扣除：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
無形資產攤銷（計入行政開支）	80	103
物業、廠房及設備折舊	70,798	56,320
折舊及攤銷總額	70,878	56,423
預付租賃款項撥回	3,091	1,073
核數師酬金	2,300	2,050
貿易及其他應收款項已確認減值虧損撥備淨額（附註a）	32,422	7,041
製造分部下確認為開支的存貨成本 （包括存貨撥備淨額人民幣441,000元 （二零一七年：包括存貨撥備淨額人民幣47,000元））	597,783	559,029
物業發展分部下確認為銷售成本的物業成本	1,929,213	633,533
土地及樓宇的經營租賃租金	10,221	15,530
僱員成本（包括董事酬金）		
— 工資、薪金及其他福利	185,933	156,559
— 界定供款退休計劃供款	20,463	16,284
	206,396	172,843

附註a：截至二零一八年十二月三十一日止年度，該等金額主要包括(i)由於賣方未能向本集團退回就收購兩塊馬來西亞填海地塊支付按金的餘下部分（此前已同意餘額將於二零一八年十月前結清），而就收購地塊已付按金（「馬來西亞按金」）應收馬來西亞賣方款項計提的年內額外預期信貸虧損撥備人民幣14,714,000元。然而，未償還餘額尚未於協定時間結清，而本集團管理層認為未償還且逾期的結餘乃不可收回。於二零一八年十二月三十一日，已就馬來西亞按金作出全額撥備，詳情請參閱綜合財務報表附註25(b)；(ii)根據貿易應收款項的過往虧損數據（按前瞻性資料調整）計提的貿易應收款項年內預期信貸虧損撥備人民幣12,837,000元。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，該金額主要包括本集團於過往年度就於中國收購土地用作開發出售所付按金人民幣5,900,000元的減值虧損。由於自地方法院於二零一七年宣佈判決起，對手方並無退還本集團所付按金。管理層根據其最佳估計結果於二零一七年年內損益內悉數撥備人民幣5,900,000元的減值虧損。詳情請參閱綜合財務報表附註25(e)(i)。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八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 （附註iii）	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

二零一七年

	朱張金 （「朱先生」） 人民幣千元 （附註i）	孫宏陽 人民幣千元 （附註iii）	張明發 人民幣千元 （附註ii）	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 （附註iii）	杜海波 人民幣千元	合計 人民幣千元
袍金	-	-	-	-	155	155	-	155	465
其他酬金									
薪金及其他福利	800	150	70	385	-	-	210	-	1,615
退休福利計劃供款	15	3	2	13	-	-	7	-	40
酬金合計	815	153	72	398	155	155	217	155	2,120

附註：

- (i) 朱先生亦為本公司的行政總裁，而上文所披露其酬金包括其擔任行政總裁的酬金。
- (ii) 張明發先生辭任本公司執行董事，自二零一七年二月二十日起生效。沈建紅女士於二零一七年二月二十日獲委任為執行董事。
- (iii) 孫宏陽先生辭任本公司執行董事，自二零一七年六月三十日起生效。周小紅女士於二零一七年六月三十日獲委任為執行董事。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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，一名(二零一七年：兩名)為本公司董事，其酬金已計入上文披露數額內。餘下四名(二零一七年：三名)人士的酬金如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	1,850	1,641
退休福利計劃供款	51	45
	1,901	1,686

該等人士的酬金介乎以下範圍：

	二零一八年	二零一七年
零至1,000,000港元	4	3
1,000,001港元至1,500,000港元	-	-
1,500,001港元至2,000,000港元	-	-

截至二零一八年及二零一七年度，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。於截至二零一八年及二零一七年度概無董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
所得稅		
— 本年度	91,402	20,061
— 過往年度撥備不足（超額撥備）	1,713	(2,298)
	<u>93,115</u>	<u>17,763</u>
土地增值稅		
— 本年度	63,764	24,296
遞延稅項（附註21）	8,062	(10,227)
	<u>164,941</u>	<u>31,832</u>

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，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。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過了二零一七年稅務（修訂）（第7號）條例草案（「條例草案」），該條例草案引入了兩級制利得稅稅率制度。該條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。根據兩級制利得稅稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元（「港元」）溢利將按8.25%徵稅，而超過2,000,000港元的溢利則將按16.5%徵稅。

董事認為，實施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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支(續)

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。

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(虧損)的對賬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	599,600	(187,545)
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	149,900	(46,886)
於其他司法權區經營的附屬公司之不同稅率影響	1,626	2,498
稅務優惠的稅務影響	(5,921)	-
不可扣稅開支的稅務影響	9,375	11,654
非課稅收入的稅務影響	(3,912)	(351)
未確認的可扣稅臨時差異的稅務影響	6,113	4,651
過往未確認的可扣稅臨時差異的利用	(15,133)	(1,461)
土地增值稅	63,764	24,296
土地增值稅的稅務影響	(15,670)	(6,074)
未確認的稅務虧損的稅務影響	36,201	67,042
過往未確認的稅務虧損的利用	(63,115)	(21,239)
過往年度撥備不足／(超額撥備)	1,713	(2,298)
年內稅項	164,941	31,832

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13. 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
特別股息每股普通股0.3港元（二零一七年：零）	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。

自報告期末起，概無建議派付任何中期或末期股息。

於二零一七年，概無建議派付或派付任何股息。

14. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據以下數據計算：

年內溢利／（虧損）

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
用作計算每股基本及攤薄盈利（虧損）的年內溢利（虧損）， 即本公司擁有人應佔溢利（虧損）	449,779	(203,351)

每股基本盈利（虧損）

每股基本盈利（虧損）乃按本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣449,779,000元（二零一七年：虧損人民幣203,351,000元）除以年內已發行的1,494,316,297股（二零一七年：1,511,019,881股）普通股加權平均數計算，結果如下：

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

14. 每股盈利(虧損)(續)

每股基本盈利(虧損)(續)

普通股加權平均數

	二零一八年	二零一七年
於一月一日的已發行普通股	1,511,019,881	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	1,494,316,297	1,511,019,881

每股攤薄盈利(虧損)

每股攤薄盈利(虧損)乃按本公司普通股權益股東應佔溢利(虧損)人民幣449,779,000元(二零一七年:人民幣203,351,000元)除以年內已發行的1,502,924,708股(二零一七年:1,511,019,881股)普通股加權平均數(假設全部潛在攤薄普通股獲轉換)計算:

股份數目

	二零一八年	二零一七年
用作計算每股基本盈利(虧損)的普通股加權平均數	1,494,316,297	1,511,019,881
潛在攤薄普通股影響:		
— 購股權	8,608,411	-
用作計算每股攤薄盈利(虧損)的普通股加權平均數	1,502,924,708	1,511,019,881

截至二零一七年十二月三十一日止年度,由於本公司尚未行使的購股權具反攤薄影響,故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八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 人民幣千元	土地及樓宇 人民幣千元	廠房及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	固定裝置	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
					及設備 人民幣千元		
成本							
於二零一七年一月一日	-	764,219	166,163	48,884	47,694	102,712	1,129,672
增加	-	-	2,377	1,843	3,522	83,006	90,748
出售附屬公司	-	-	-	(418)	(276)	-	(694)
出售	-	(34,810)	(429)	(6,286)	(1,514)	-	(43,039)
轉撥自發展中及持作出售物業	-	91,729	-	-	-	5,300	97,029
轉撥	-	101,723	63,512	-	10,403	(175,638)	-
於二零一七年十二月三十一日	-	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
折舊及減值							
於二零一七年一月一日	-	201,494	53,060	31,465	36,343	-	322,362
折舊開支	-	36,265	12,959	2,887	4,209	-	56,320
出售附屬公司撇銷	-	-	-	(399)	(168)	-	(567)
出售時撇銷	-	(12,901)	(412)	(5,825)	(1,417)	-	(20,555)
於二零一七年十二月三十一日	-	224,858	65,607	28,128	38,967	-	357,560
折舊開支	-	41,226	21,433	2,739	5,400	-	70,798
出售附屬公司撇銷	-	-	-	-	(21)	-	(21)
出售時撇銷	-	-	(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
賬面值							
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
於二零一七年十二月三十一日	-	698,003	166,016	15,895	20,862	15,380	916,156

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日,賬面值為人民幣61,275,000元(二零一七年:人民幣62,608,000元)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。

16. 預付租賃款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	35,992	40,018
增加/(出售)	103,549	(2,953)
年內確認的攤銷	(3,091)	(1,073)
於十二月三十一日的賬面值	136,450	35,992
流動部分	(3,554)	(1,012)
非流動部分	132,896	34,980

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付款已取得土地使用證。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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
成本	
於二零一七年一月一日	5,477
增加	29
出售附屬公司	<u>(1,032)</u>
於二零一七年十二月三十一日	4,474
增加	<u>676</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>5,150</u>
累計攤銷	
於二零一七年一月一日	4,137
年內撥備	<u>103</u>
於二零一七年十二月三十一日	4,240
年內撥備	<u>80</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>4,320</u>
賬面值	
於二零一八年十二月三十一日	<u>830</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>234</u>

本集團的全部電腦軟件均以直線法按五年攤銷。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 收購物業、廠房及設備的預付款

本集團已就收購柬埔寨發電機預付款項並訂立若干合約。本集團於報告期末並未接獲有關設備及服務。收購廠房及設備的資本承擔載於附註42。該等預付款項於接獲有關設備及服務後轉撥至「物業、廠房及設備」。

19. 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不可退還，其包括(i)收購永久業權土地以供建設及經營水上樂園的預付款25,798,000美元，相等於人民幣177,057,000元（二零一七年：無）；及(ii)收購租賃土地以供建設及經營水上樂園的預付款人民幣174,522,000元（二零一七年：人民幣89,085,000元），其中人民幣150,702,000元（二零一七年：人民幣89,085,000元）乃轉撥自貿易及其他應收款項及人民幣23,820,000元乃於二零一八年支付予當地政府。

於報告期末，本集團已取得當地政府一切相關批文，目前正處於取得所收購土地的業權契據過程中。管理層預期取得業權契據過程中不會有重大阻礙且預計於報告期末起計一年內完成。待本集團取得相關業權契據後，此等預付款將轉撥至「物業、廠房及設備－永久業權土地」及「預付租賃款項」項下。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於本集團已取得相關業權契據，總賬面值為人民幣89,085,000元的收購租賃土地的預付款已轉撥至「預付租賃款項」項下。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

20. 透過其他全面收益按公平值計量之金融資產／可供出售投資

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產			
－上市股本投資（附註i）	18,203	23,283	—
－非上市股本投資（附註ii）	—	25,220	—
可供出售投資			
－上市股本投資（附註i）	—	—	23,283
－非上市股本投資（附註ii）	—	—	25,220
	18,203	48,503	48,503

- (i) 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」）之4,000,554股股份（0.31%股權）（二零一七年十二月三十一日：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。海寧皮革城之股份於深圳證券交易所上市。其因附註2A(i)所述原因於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第9號後重新分類至透過其他全面收益按公平值計量之非流動金融資產。於二零一八年一月一日的公平值乃使用海寧皮革城於二零一七年十一月一日交易暫停前於深圳證券交易所的報價，按海寧皮革城交易暫停日期與二零一八年一月一日期間類似上市股本證券於深圳證券交易所的股價表現進行調整，並經作出因缺乏可銷性而折讓後而釐定。海寧皮革城的股份已自二零一八年一月三十一日起於深圳證券交易所恢復買賣，且於二零一八年十二月三十一日之公平值乃基於在深圳證券交易所的所報市價。

於二零一八年十二月三十一日，海寧皮革城的4,000,000股（二零一七年：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45(e)）。

- (ii) 於過往年度，本集團與一名獨立第三方就成立註冊資本為人民幣141,220,000元的新公司訂立股權投資協議。本集團注入分類為發展中物業的一幅地塊，以交換新公司17.85%非上市股權。本集團初始按公平值加交易成本人民幣25,220,000元確認非上市股權。於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第9號後，其重新分類至透過其他全面收益按公平值計量之金融資產，並已於二零一八年按現金代價人民幣25,220,000元出售予一名獨立第三方。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 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	可供出售投資 之公平值變動 人民幣千元	透過其他 全面收益 按公平值計量之 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
於二零一七年一月一日	21,779	(10,282)	-	3,029	14,526
於其他全面收益計入	-	5,501	-	-	5,501
於損益計入	5,765	-	-	4,462	10,227
於二零一七年十二月三十一日	27,544	(4,781)	-	7,491	30,254
首次應用國際財務報告準則第9號	-	4,781	(4,781)	-	-
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

以下遞延稅項餘額之分析乃供財務報告之用：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
遞延稅項資產	50,529	68,122
遞延稅項負債	(27,067)	(37,868)
	23,462	30,254

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 遞延稅項（續）

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備減值	2,960	2,960
發展中及持作出售物業的減值	44,707	98,043
呆壞賬撥備	102,071	85,254
存貨撥備	1,971	1,530
	151,709	187,787

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1,251,170,387元（二零一七年：人民幣1,170,528,000元）的應佔臨時差異作出遞延稅項撥備。

本公司董事表示，截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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，因為本集團能夠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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團有人民幣270,684,000元(二零一七年：人民幣379,341,000元)未動用稅務虧損可供抵銷未來溢利。因日後溢利來源難以預測，並無就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。計入未確認稅務虧損的虧損人民幣26,891,000元(二零一七年：人民幣23,830,000元)可無限期結轉。餘額人民幣243,793,000元(二零一七年：人民幣355,511,000元)於以下年度屆滿：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
二零一八年	-	8,126
二零一九年	21,565	28,737
二零二零年	18,496	22,319
二零二一年	16,093	31,596
二零二二年	58,049	264,733
二零二三年	129,590	-
	243,793	355,511

22. 存貨

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
原材料	49,132	50,125
在製品	11,434	17,784
製成品	25,190	13,129
總額，扣除存貨撥備	85,756	81,038

23. 合約負債

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元
合約負債產生自：		
製造及買賣軟體傢俱	13,261	14,013
物業發展	2,826,844	3,741,311
其他服務	6,500	7,002
	2,846,605	3,762,326

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

23. 合約負債（續）

對合約負債金額構成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，本集團就買賣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，並於所提供服務完成時收取餘下代價。

合約負債的變動

	二零一八年 人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	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	(3,071,091)
因收取客戶按金而產生的合約負債增加	2,155,370
於二零一八年十二月三十一日的結餘	<u>2,846,605</u>

附註：本集團已採用累計影響法初步應用國際財務報告準則第15號，並經已調整二零一八年一月一日的期初結餘。比較資料未予重新呈列。

於二零一八年十二月三十一日，根據本集團截至二零一八年十二月三十一日尚未履行的現有合約已收取並分配至本集團於二零一八年十二月三十一日尚未履行的餘下履約責任的交易價總額為人民幣2,921,751,000元。本集團將根據附註4所述適用會計政策確認預期將於報告期末後未來12個月內發生的預期未來收入。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 發展中及持作出售物業

	人民幣千元	
成本		
於二零一七年一月一日		3,852,152
發展開支增加		1,666,612
轉至物業、廠房及設備(附註15)		(98,431)
出售持作出售物業		(633,533)
出售一間附屬公司(附註36)		(93,754)
		<hr/>
於二零一七年十二月三十一日		4,693,046
發展開支增加		1,049,797
出售持作出售物業		(2,050,790)
		<hr/>
於二零一八年十二月三十一日		3,692,053
		<hr/>
減值		
於二零一七年一月一日		(53,953)
年內撥備		(10,793)
轉至物業、廠房及設備時撇銷(附註15)		1,402
		<hr/>
於二零一七年十二月三十一日		(63,344)
年內撥備		(4,766)
出售物業之已變現減值虧損		15,053
年內已確認減值虧損撥回		8,350
		<hr/>
於二零一八年十二月三十一日		(44,707)
		<hr/>
賬面值		
於二零一八年十二月三十一日		3,647,346
		<hr/>
於二零一七年十二月三十一日		4,629,702
		<hr/>
賬面值呈列為：		

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
待出售發展中物業	2,881,767	3,554,601
持作出售物業	765,579	1,075,101
	<hr/>	<hr/>
	3,647,346	4,629,702
	<hr/>	<hr/>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 發展中及持作出售物業(續)

於二零一八年十二月三十一日，發展中物業人民幣171,759,000元(二零一七年：人民幣279,460,000元)預期於報告期末後超過十二個月解除。

年內，發展中物業已資本化的利息為人民幣29,885,000元(二零一七年：人民幣3,967,000元)。發展中物業及持作出售物業均位於中國。

25. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項	119,116	179,253
減：呆賬撥備	(33,865)	(21,028)
	<u>85,251</u>	<u>158,225</u>
收購待出售供發展土地的已付按金(附註a)	609,888	613,839
減：虧損撥備	(5,900)	(5,900)
	<u>603,988</u>	<u>607,939</u>
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)	37,522	42,280
減：虧損撥備	(37,522)	(22,808)
	<u>-</u>	<u>19,472</u>
購買存貨的預付款項(附註c)	19,340	63,350
獲取合約的增量成本(附註d)	61,397	77,373
按金及預付款項(附註e)	126,747	110,772
減：虧損撥備	(40,129)	(40,005)
	<u>86,618</u>	<u>70,767</u>
預付其他稅項(附註f)	259,602	252,545
其他應收款項(附註g)	83,829	94,136
減：虧損撥備	(22,177)	(18,321)
	<u>61,652</u>	<u>75,815</u>
	<u>1,177,848</u>	<u>1,325,486</u>

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25. 貿易及其他應收款項（續）

附註：

- (a) 本集團已就建議收購若干土地使用權供待出售物業發展以支付按金。於二零一八年十二月三十一日，該等款項主要包括(i)就經由本公司擁有80.5%之附屬公司海南三亞卡森置業有限公司（「三亞卡森」）於中國的土地收購支付的按金本金額人民幣603,361,000元（二零一七年：人民幣607,314,000元）（「三亞按金」）（附註a(i)）；及(ii)就收購中國杭州的土地（「地塊乙」）支付的按金本金額人民幣5,900,000元（二零一七年：人民幣5,900,000元）（「地塊乙按金」）（於附註e(i)披露），並計提呆賬撥備人民幣5,900,000元（二零一七年：人民幣5,900,000元）。

- (i) 於二零一七年前，本集團支付按金人民幣636,856,000元用作於中國的土地收購。

於二零一七年，本集團向賣方支付額外按金人民幣10,000,000元。於二零一七年二月，本集團接獲當地政府關於批准若干地塊的土地收購發出的通知，其上建有水上樂園度假區，並根據當地政府評估及批准的現行市價向當地政府額外支付人民幣49,543,000元，以取得該地塊81,646平方米的相關業權契據。於二零一七年十二月三十一日，有關該地塊於過往年度已付賣方的按金人民幣39,542,000元，連同於二零一七年本集團向當地政府作出的額外付款人民幣49,543,000元，合共人民幣89,085,000元被重新分類為非流動資產項下收購租賃土地的預付款項。於二零一八年三月，本集團取得上述地塊81,646平方米的相關業權契據。

於二零一八年，本集團向賣方支付額外按金人民幣31,989,000元。於二零一八年七月，本集團接獲當地政府關於批准餘下地塊的土地收購發出的通知，其上建有水上樂園度假區，並於二零一八年十二月根據當地政府評估及批准的現行市價向當地政府額外支付人民幣114,760,000元，以取得該地塊74,211平方米的相關業權契據。於二零一八年十二月三十一日，有關該地塊74,211平方米於過往年度已付賣方的按金人民幣35,942,000元，連同向當地政府作出的付款人民幣114,760,000元，合共人民幣150,702,000元，被重新分類為非流動資產項下收購租賃土地的預付款項。截至本報告日期，有關地塊尚未取得當地政府的有關業權契據。自二零一七年以來，隨著不斷自當地政府取得土地收購批文，管理層認為，土地收購正在進行且本集團將能夠完成餘下地塊1,268,123平方米的土地收購，於二零一八年十二月三十一日並無就餘下三亞按金人民幣603,361,000元確認減值虧損。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25. 貿易及其他應收款項（續）

附註：（續）

- (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」）（約合人民幣45,616,000元）。本集團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向馬來西亞賣方提出法律訴訟，並於過往年度確認減值虧損人民幣22,808,000元。

於二零一七年，本集團與馬來西亞賣方達成協議，透過馬來西亞法院終止法律訴訟。賣方同意按十二個月分期向本集團退還部分馬來西亞按金約人民幣29,668,000元。約人民幣1,912,000元已於二零一七年結清。管理層根據其最佳估計結果重新評估，認為人民幣19,472,000元的賬面值（扣除已於損益內確認的匯兌差額人民幣1,425,000元）可收回，且由於賣方於二零一七年還款，故於二零一七年十二月三十一日，減值虧損人民幣22,808,000元並無變動。

於二零一八年，本集團繼續按月分期向馬來西亞賣方收取款項合共人民幣3,792,000元，直至於二零一八年十二月三十一日餘下分期付款已拖欠並逾期超過90天。管理層認為餘下馬來西亞按金（扣除已於損益內確認的匯兌差額人民幣965,000元）已違約，而於截至二零一八年十二月三十一日止年度，額外年限內預期信貸虧損人民幣14,714,000元經已確認。於二零一八年十二月三十一日，已就馬來西亞按金計提全額虧損撥備。

- (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) 本集團於訂立預售協議及收取客戶按金後曾向中國物業代理支付佣金。倘客戶並無完成物業購買，該等款項可退還予本集團，並預期於報告期末後十二個月內，當物業竣工且其控制權轉移至客戶之時在損益賬變現。
- (e) 該等款項主要包括(i)就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（二零一七年：人民幣20,000,000元）（「合營公司按金甲」）（附註e(i)）；(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」）的按金本金額人民幣19,500,000元（二零一七年：人民幣19,500,000元）（「合營公司按金乙」）（附註e(i)）（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（「地塊丙」）的土地使用權支付予當地政府的按金本金額人民幣4,962,000元（二零一七年：人民幣12,962,000元）（附註e(ii)）；(iv)就建築材料及服務預付款項人民幣30,223,000元（二零一七年：人民幣3,176,000元）。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25. 貿易及其他應收款項(續)

附註:(續)

- (e) (i) 自本集團於過往年度支付合營公司按金以來，地塊甲及地塊乙尚未根據與沈家弄及轉塘訂立的協議開始開發。本集團向沈家弄及轉塘提出法律訴訟，要求退還合營公司按金及地塊乙按金。中國地方法院判決本集團向沈家弄及轉塘提出的法律訴訟均敗訴。地方法院亦判決合營公司按金根據協議被沒收。然而，地方法院判決本集團有權要求轉塘退還地塊乙按金。管理層將向沈家弄及轉塘提出退還合營公司按金的法律訴訟敗訴釐定為減值虧損事件，並於二零一七年前就合營公司按金撥備了人民幣39,500,000元的全額減值虧損。
- 本集團於二零一七年就法律案件提出上訴，及於二零一八年二月十一日，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。由於沈家弄及轉塘於二零一七年及二零一八年並無作出任何退款，故根據國際財務報告準則第9號，管理層認為合營公司按金已違約，且截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無撥回合營公司按金減值虧損撥備。
- 就地塊乙按金而言，由於自地方政府於二零一七年作出判決以來，轉塘並無退還任何按金，故管理層將上述事件釐定為減值虧損事件，並根據其最佳估計結果於截至二零一七年十二月三十一日止年度的損益內撥備全數減值虧損人民幣5,900,000元。根據國際財務報告準則第9號，管理層認為地塊乙按金已違約，且截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無撥回地塊乙按金減值虧損撥備。
- (ii) 於過往年度，本集團就收購地塊丙支付按金人民幣63,925,000元。由於本集團的投資計劃有變，本集團已終止收購地塊丙並於二零一八年十二月三十一日累計自當地政府收回部分按金人民幣58,963,000元(二零一七年：人民幣50,963,000元)。於採納國際財務報告準則第9號時，管理層釐定餘下按金的信貸風險並未顯著變動，且當地政府的違約風險較低，故於二零一八年十二月三十一日，鑒於虧損撥備額甚微，並無就餘下按金人民幣4,962,000元確認減值虧損。
- (f) 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變現。
- (g) 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的情況下可退還予本集團)及就運營目的向員工作出的短期墊款。管理層預期該等款項(經扣除虧損撥備)將於一年內變現或自對手方收回。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
賬齡：		
60天內	66,355	121,298
61至90天	4,540	14,374
91至180天	6,530	16,552
181至365天	18,118	9,109
1年以上	23,573	17,920
	119,116	179,253

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45(b)。

於接納製造分部任何新客戶前，本集團會先審閱客戶的信貸質素及界定其信貸限額。客戶限額會每年檢討一次。本集團奉行明確之信貸政策以評估貿易客戶的信貸質素。本集團密切監察回收款項以盡量減低與該等貿易債務人有關的任何信貸風險。債務人之信貸質素並無重大變動。73%（二零一七年：75%）的債務並無逾期亦無減值。該等客戶主要從事製造軟體傢俱，具備良好的還款記錄。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項結餘包括於報告期末已逾期但未減值的總賬面值人民幣39,526,000元的應收賬款。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25. 貿易及其他應收款項(續)

已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡：

	二零一七年 人民幣千元
賬齡：	
60天內	973
61至90天	11,227
91至180天	15,732
181至365天	8,435
1年以上	3,159
	<u>39,526</u>

本公司董事透過審閱貿易債務人之財務狀況、過往還款記錄及近期拖欠還款記錄對結餘逾期之貿易債務人之信貸質素進行評估。該等款項乃視為可收回款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

貿易及其他應收款項的呆賬撥備的變動：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初結餘	108,062	104,517
年內的撇銷為不可收回金額	(791)	(3,496)
在損益確認的減值虧損淨額	32,422	7,041
出售附屬公司	(100)	-
年終結餘	<u>139,593</u>	<u>108,062</u>

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

26. 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。

27. 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。

28. 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。

29. 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本集團發行的應付票據及授予本集團的短期銀行信貸而抵押予銀行的存款。

存款按固定年利率0.35%至1.35%（二零一七年：0.35%至1.35%）計息。已抵押銀行存款將於支付有關應付票據及償還銀行借貸（到期日均不超過一年）後獲解除。

(b) 物業發展業務的受限制銀行存款

該款項為於預售物業時從客戶收取之按金及僅限於償還建築成本。

存款按平均年利率0.3%至0.35%（二零一七年：0.3%至0.35%）計息。

(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%（二零一七年：0.35%）計息及短期內到期）及庫存現金。

於二零一八年十二月三十一日，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996,986,000元（二零一七年：人民幣1,344,318,000元）乃計入現金及銀行結餘。人民幣並非自由兌換貨幣。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

30. 貿易、票據及其他應付款項

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	829,215	900,200	900,200
票據應付款項	14,000	13,900	13,900
其他應付款項(附註a)	203,138	270,691	291,706
出售一間附屬公司部分權益的 已收按金(附註b)	12,000	25,000	25,000
本公司一名董事之墊款(附註45(b))	5,606	5,337	5,337
一間關連公司之墊款(附註45(b))	21	21	21
其他應付稅項	14,032	14,917	14,917
應計款項	35,500	31,232	31,232
財務擔保(附註43(b))	-	10,735	10,735
	1,113,512	1,272,033	1,293,048

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。於本年度，獨立第三方決定不收購海南博鰲的2%股權。人民幣13,000,000元已退還予獨立第三方。

於報告期末，按發票日期呈報的貿易及票據應付款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
賬齡：		
60天內	678,405	737,567
61至90天	36,944	29,550
91至180天	37,019	40,998
181至365天	34,412	32,022
1至2年	11,309	33,313
2年以上	45,126	40,650
	843,215	914,100

購買貨品的平均信貸期為60天。

本集團的貿易應付款項結餘包括關連人士應付賬款，詳情載於附註45(b)。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

31. 銀行及其他借貸

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行借貸	899,997	442,029
其他借貸	-	50,945
合計	899,997	492,974
分析為：		
有抵押	785,997	330,267
無抵押	114,000	162,707
	899,997	492,974
以美元（外幣）計值	16,197	15,029
以人民幣計值	883,800	477,945
	899,997	492,974
須償還的賬面值*：		
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	354,997	407,974
一年以上，但不超過兩年	60,000	40,000
兩年以上，但不超過五年	185,000	45,000
五年以上	300,000	-
	899,997	492,974
減：須於一年內償還列入流動負債的款項	(354,997)	(407,974)
須於一年後償還的款項	545,000	85,000

* 須償還的金額乃基於貸款協議所載的預定償還日期。

銀行借貸均為定息借貸，並按年利率3.40%至8.48%（二零一七年：3.46%至8.48%）計息。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

31. 銀行及其他借貸(續)

其他借貸主要指獨立金融機構提供的貸款，並於二零一八年十二月三十一日按固定年利率介乎3%至13% (二零一七年: 3%至13%) 計息。

無抵押銀行借貸為(i)由本公司董事兼控股股東朱先生，以及朱先生擁有重大影響力及實益權益的一間關連公司擔保的借貸。借貸的最高擔保金額為人民幣4,000,000元(二零一七年: 人民幣466,000,000元); (ii)由二零一六年出售的先前附屬公司及若干獨立第三方擔保的借貸人民幣110,000,000元(二零一七年: 人民幣244,500,000元)。

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40。

32. 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。

33. 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
於二零一七年一月一日、 二零一七年十二月三十一日及 二零一八年十二月三十一日	266,666,666,666	40,000

已發行及繳足

	二零一八年			二零一七年		
	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	1,511,019,881	226,653	1,735	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	1,511,019,881	226,653	1,735

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33. 股本（續）

附註a：購回本身股份

年內，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：

月/年	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。

34. 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。於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本公司概無根據二零一五年購股權計劃授出購股權。

於二零一八年十二月三十一日，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（二零一七年：27,600,000股），佔本公司於該日已發行股份之0.73%（二零一七年：1.83%）。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的股份總數不得超過本公司於二零零五年十月二十日股份的10%（即本公司101,404,536股股份）。未經本公司股東事先批准，於任一年度向任何個別人士授出的及可能授出的購股權所涉及的已發行及將予發行股份的數目不得超過本公司於任何時間點已發行股份總數的1%。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

34. 購股權(續)

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二零一七年及二零一八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 二零零八年 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
行使價 港元	授出日期	歸屬期間	行使期	於二零一七年 一月一日 尚未行使	於二零一七年 失效	於二零一七年 沒收	於二零一七年 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	-	-	1,800,000
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	-	-	1,800,000
				3,600,000	-	-	3,600,000
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	-	-	24,000,000
總計				27,600,000	-	-	27,600,000

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

34. 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 二零零八年 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 二零零八年 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
行使價 港元	授出日期	歸屬期間	行使期	於二零一七年 一月一日 尚未行使	於二零一七年 失效	於二零一七年 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 二零零八年 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 二零零八年 五月四日	250,000	-	250,000	
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	

35. 儲備

- 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。
- 特別儲備因二零零四年完成的重組而產生。
- 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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 出售附屬公司

- (a) 於二零一八年五月三十一日，本集團出售其於長白山保護開發區人和酒店管理有限公司的51%股權，現金代價為人民幣1,687,000元。出售附屬公司的收益人民幣793,000元於截至二零一八年十二月三十一日止年度的損益內確認，出售產生現金及現金等值項目流入淨額人民幣895,000元。於出售日期出售的資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	179
存貨	453
貿易及其他應收款項	2,467
銀行結餘及現金	792
貿易及其他應付款項	<u>(2,139)</u>
資產淨值	1,752
減：非控股股東應佔資產	<u>(858)</u>
所出售資產淨值	894
以現金支付的總代價	<u>1,687</u>
出售一間附屬公司收益	<u>793</u>
有關出售事項的現金及現金等值項目的現金流量淨額的分析如下：	
於截至二零一八年十二月三十一日止年度已收現金代價	1,687
已出售銀行結餘及現金	<u>(792)</u>
	<u>895</u>

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 出售附屬公司（續）

- (b) 於二零一七年五月十日，本集團出售其於長白山保護開發區鑫海卡森房地產開發有限公司的89%股權，代價為人民幣17,800,000元。出售一間附屬公司的收益人民幣15,334,000元於截至二零一七年十二月三十一日止年度的損益中確認。於出售日期出售之資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	96
發展中物業	93,754
貿易及其他應收款項	17,233
銀行結餘及現金	4,417
可收回稅項	798
貿易及其他應付款項	<u>(113,526)</u>
資產淨值	2,772
減：非控股股東應佔資產淨值	<u>306</u>
所出售資產淨值	2,466
總代價	<u>17,800</u>
出售一間附屬公司收益	<u>15,334</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>17,800</u>
有關出售一間附屬公司的現金及現金等值項目的現金流入淨額的分析如下：	
於截至二零一七年十二月三十一日止年度已收現金代價	17,800
已出售現金及銀行結餘	<u>(4,417)</u>
	<u>13,383</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 出售附屬公司(續)

- (c) 於二零一七年九月一日，本集團出售其於杭州走天下國際旅行社有限公司的60%股權，代價為人民幣4,086,000元。出售一間附屬公司的收益人民幣1,080,000元於截至二零一七年十二月三十一日止年度的損益中確認。於出售日期出售的資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	31
貿易及其他應收款項	4,213
銀行結餘及現金	4,703
貿易及其他應付款項	<u>(3,937)</u>
資產淨值	5,010
減：非控股股東應佔資產淨值	<u>2,004</u>
所出售資產淨值	3,006
總代價	<u>4,086</u>
出售一間附屬公司收益	<u>1,080</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>4,086</u>
有關出售一間附屬公司的現金及現金等值項目的現金流出淨額的分析如下：	
於截至二零一七年十二月三十一日止年度已收現金代價	4,086
已出售現金及銀行結餘	<u>(4,703)</u>
	<u>(617)</u>

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	18,203	–
可供出售投資	–	48,503
按攤銷成本		
– 應收附屬公司非控股股東款項	52,650	20,000
– 貿易及其他應收款項	146,903	234,040
– 已抵押銀行存款	83,652	161,000
– 物業發展業務的受限制銀行存款	485,856	834,511
– 現金及銀行結餘	457,708	439,931
	1,244,972	1,737,985
金融負債		
按攤銷成本		
– 貿易、票據及其他應付款項	1,051,980	1,221,899
– 應付附屬公司非控股股東款項	123,228	117,288
– 銀行及其他借貸	899,997	492,974
	2,075,205	1,832,161

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、貿易及其他應收款項、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要載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地實行適當措施。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 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29及31）。本集團的政策是令其借貸維持固定利率，以便將現金流量利率風險降至最低。

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，已假設於報告期末發行在外的金融工具於整個年度仍然發行在外。在內部向主要管理人員呈報利率風險時，採用上升或下降50個基點（二零一七年：50個基點），代表管理層對利率可能合理變動的評估。

於二零一八年十二月三十一日，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3,852,000元（二零一七年：人民幣5,382,000元）；若利率下降50個基點，將對年內虧損（二零一七年：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）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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
美元	262,250	124,204	31,240	24,833
港元	877	1,179	1,890	17
其他貨幣	3,480	426	-	105

敏感度分析

本集團主要面對美元貨幣風險。

5%（二零一七年：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，為管理層對外匯匯率合理可能變動的評估。

於二零一八年十二月三十一日，若人民幣兌美元升值5%而所有其他變量保持不變，年內溢利將增加人民幣8,663,000元（二零一七年：人民幣3,726,000元）；若人民幣兌美元貶值5%，將對年內收益（二零一七年：虧損）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（二零一七年：可供出售的金融資產）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。

倘上市股本工具之價格上升／下降5%，本集團之可供出售投資重估儲備將增加／減少人民幣683,000元（二零一七年：人民幣873,000元），此乃由於可供出售投資之公平值變動；若上市股本工具的價格下降5%，將對可供出售投資重估儲備產生相同數額的反向影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零一八年十二月三十一日，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43。

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43(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，乃由於財務擔保獲持續關連交易反擔保人支持(如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之公佈及通函所披露)。

由於對手方均為高信貸評級的銀行，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32.8%(二零一七年:20.4%)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。

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虧損撥備。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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

下表提供有關本集團於二零一八年十二月三十一日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 (%)	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
逾期超過365天	84.1%	21,922	18,446
		<u>119,116</u>	<u>33,865</u>

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。

於二零一八年一月一日之前，僅當有客觀減值證據(見附註2)時，方確認減值虧損。於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣21,028,000元已釐定為已減值。未被視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
尚未逾期亦未減值	118,699
60天內	973
61至90天	11,227
91至180天	15,732
181至365天	8,435
1年以上	<u>3,159</u>
	<u>158,225</u>

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 金融工具（續）

(b) 財務風險管理目標及政策（續）

信貸風險（續）

尚未逾期且並無減值的應收款項與多名近期並無拖欠記錄的客戶有關。

已逾期但並無減值的應收款項與多個與本集團往績記錄良好的獨立客戶有關。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無發生重大變化，及該等結餘仍被視為可全數收回，因此無須就該等結餘計提減值撥備。

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。於二零一八年十二月三十一日，本集團有未動用的短期銀行貸款融資約人民幣242,730,000元（二零一七年：人民幣135,891,000元）作為流動資金管理來源。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 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43(b)）		-	-	-	-	-
二零一七年						
非衍生金融負債						
貿易、票據及其他應付款項		1,221,899	-	-	1,221,899	1,221,899
銀行及其他借貸	6.53%	440,393	47,167	50,443	538,003	492,974
應付附屬公司非控股股東款項		117,288	-	-	117,288	117,288
合計		1,779,580	47,167	50,443	1,877,190	1,832,161
發出的財務擔保：						
最高擔保額（附註43(b)）		1,067,800	-	-	1,067,800	10,735

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 金融工具(續)

(c) 公平值

按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式並基於折現現金流量分析而釐定。

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

於財務狀況表確認之公平值計量

下表為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。於截至二零一八年及二零一七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	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	於二零一七年 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	18,203	-	第1級
已在證券交易所上市的可供出售投資	-	23,283	第3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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 金融工具(續)

(c) 公平值(續)

於財務狀況表確認之公平值計量(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:

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於年初	23,283	-
於二零一七年十一月一日轉入第3級	-	31,724
於二零一八年一月三十一日轉出第3級(附註1)	(23,283)	-
年內於其他全面收益確認的公平值變動	-	(8,441)
於年末	-	23,283

附註1: 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

由於可供出售投資於報告期末暫停交易, 導致可供出售投資公平值計量欠缺活躍市場及可觀察輸入值, 故可供出售投資於二零一七年十二月三十一日的公平值乃使用交易暫停前的活躍市場報價, 按交易暫停日期與計量日期期間類似上市股本證券的股價表現進行調整, 並經作出因缺乏可銷性而折讓(「因缺乏可銷性而折讓」)後而釐定。於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自二零一八年一月三十一日起交易恢復時的活躍市場報價釐定。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 金融工具(續)

(c) 公平值(續)

所使用估值技術及主要輸入值(續)

以下重大無法觀察輸入值已獲納入二零一七年十二月三十一日可供出售投資的公平值計量中：

重大無法觀察輸入值	無法觀察 輸入值增加 ／(減少)	公平值增加 ／(減少) 人民幣千元
因缺乏可銷性而折讓15%	5% (5%)	(1,375) 1,375

38. 資本風險管理

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

本集團的資本結構包括債務(包括附註31披露的銀行及其他借貸)、附註45(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）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

39. 退休福利計劃

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

此外，本集團為其香港合資格僱員加入強制性公積金（「強積金」）計劃。強積金計劃之資產乃以一項信託基金持有，與本集團資產分開獨立處理。本集團及僱員均按每月1,500港元（二零一七年：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20,463,000元（二零一七年：人民幣16,284,000元）乃本集團於本會計期間已付及應付予上述計劃的供款。

40. 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持續關連交易集團（附註45(e)）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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
樓宇	226,800	225,735
已抵押銀行存款	83,652	161,000
上市股本投資	18,203	23,283
發展中及持作出售物業	1,650,736	1,114,103
	1,979,391	1,524,121

41. 租賃承擔

作為承租人

於報告期末，本集團就不可撤銷經營租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	二零一七年 人民幣千元
一年內	7,237	5,170
第二年至第五年（包括首尾兩年）	19,292	17,559
五年以上	2,529	6,420
	29,058	29,149

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

42. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收購／添置承擔：		
－物業、廠房及設備	1,219,381	40,447
－待出售發展中物業	1,111,698	1,021,667
	2,331,079	1,062,114

43. 或然負債

(a) 向若干物業客戶就按揭融資提供擔保

於二零一八年十二月三十一日，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1,247,399,000元（二零一七年：人民幣2,038,471,000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。

(b) 發出的財務擔保

由於截至二零一六年十二月三十一日止年度出售製造一皮革分部（「出售事項」），本集團確認就持續關連交易集團獲授的銀行融資（附註45(e)）（「財務擔保甲」）及海寧家值傢俬有限公司（於出售事項前為附屬公司）獲授的銀行融資（「財務擔保乙」）（財務擔保甲及財務擔保乙統稱「財務擔保」）而向銀行發出的財務擔保，直至二零一八年十二月三十一日止。財務擔保已續訂，期限為二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日。有關財務擔保的詳情於本公司日期分別為二零一六年九月十二日、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十一日的公佈及通函披露。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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，由於影響甚微，於二零一八年十二月三十一日概無確認12個月預期信貸損失，且於二零一七年十二月三十一日概無計提撥備，因此財務擔保乃按其初步確認的公平值減累計攤銷計量。於資產負債表所確認財務擔保的賬面值乃於附註30披露。

於二零一八年十二月三十一日，本集團就財務擔保甲及財務擔保乙承擔的最高負債分別為人民幣394,800,000元（二零一七年：人民幣675,600,000元）及人民幣374,100,000元（二零一七年：人民幣392,200,000元）。

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

44. 本公司財務狀況資料

本公司於二零一八年十二月三十一日之財務狀況資料如下：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資		852,506	840,920
非流動資產總值		852,506	840,920
流動資產			
其他應收款項		1,283	325
應收附屬公司款項		751,897	374,131
銀行結餘及現金		9,171	82,643
流動資產總值		762,351	457,099
總資產		1,614,857	1,298,019
流動負債			
其他應付款項		1,454	1,414
應付附屬公司款項		9,775	252,163
流動負債總額		11,229	253,577
流動資產淨值		751,122	203,522
總資產減流動負債		1,603,628	1,044,442
資產淨值		1,603,628	1,044,442
資本及儲備			
股本	33	1,712	1,735
儲備	35	1,601,916	1,042,707
權益總額		1,603,628	1,044,442

代表董事

董事
朱張金

董事
周小紅

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

44. 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	
於二零一七年一月一日	1,486,326	168,659	11,162	(604,376)	1,061,771
年內虧損	-	-	-	(19,064)	(19,064)
於二零一七年十二月三十一日	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

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 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	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	1,966	1,765
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	39,396
海寧卡森家居材料科技有限公司 （「海寧卡森家居」）	(iii)	本集團出售物業	-	8,710

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，並因而為本集團的關連人士。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。
- (iii) 海寧卡森家居由朱嘉允女士及朱靈人女士全資擁有，因此為朱先生的聯繫人，並因而為本集團的關連人士。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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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
交易性質					
海寧卡森	(i)	-	20,054	-	-
Starcorp	(i)	1,563	1,488	-	-
宇潔	(i)	478	-	-	-
		2,041	21,542	-	-
非交易性質					
聖邦	(ii)	-	-	47	21
朱先生	(ii)	-	-	5,606	5,337
		-	-	5,653	5,358
		2,041	21,542	5,653	5,358

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）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 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34。
- (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) 由於截至二零一六年十二月三十一日止年度的出售事項，本集團提供財務擔保甲，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海寧卡森、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」）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。

46. 主要附屬公司

下表列示董事認為於二零一八年及二零一七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
			二零一八年	二零一七年	
			%	%	
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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

46. 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
			二零一八年 %	二零一七年 %	
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）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

46. 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
			二零一八年 %	二零一七年 %	
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
Kasen International Eco-Manufacture Co., Ltd (「Kasen Cambodia」)	柬埔寨	2,400,000,000里爾	100	100	投資控股、於經濟 特區開發

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 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	
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
		%	%	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	(530)	3,584	33,986	34,516
新安江	中國	45	45	(8,436)	(4,520)	12,758	21,194
三亞卡森	中國	19.5	19.5	(7,542)	(5,668)	26,249	33,791
個別擁有非重大非控股權益 的附屬公司				1,368	(9,422)	(3,327)	(5,449)
合計				(15,140)	(16,026)	69,666	84,052

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

海南博鰲

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動資產	1,848,180	1,316,487
非流動資產	106,072	110,336
流動負債	(969,426)	(845,369)
非流動負債	(560,000)	(150,000)
本公司擁有人應佔權益	390,840	396,938
非控股權益	33,986	34,516
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	160,104	386,449
支出	(166,732)	(341,643)
本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	(6,098)	41,222
非控股股東應佔溢利及全面收益總額	(530)	3,584
年內溢利及全面收益總額	(6,628)	44,806
已付非控股股東股息	-	-
經營活動現金(流出)/流入淨額	(484,353)	265,359
投資活動現金流出淨額	(4,242)	(135)
融資活動現金流入/(流出)淨額	410,000	(180,000)
現金(流出)/流入淨額	(78,595)	85,224

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

新安江

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動資產	14,220	27,697
非流動資產	142,331	145,720
流動負債	(128,200)	(126,321)
本公司擁有人應佔權益	15,593	25,902
非控股權益	12,758	21,194
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	18,224	14,953
支出	(36,969)	(24,998)
本公司擁有人應佔虧損及全面收益總額	(10,309)	(5,525)
非控股股東應佔虧損及全面收益總額	(8,436)	(4,520)
年內虧損及全面收益總額	(18,745)	(10,045)
已付非控股股東股息	-	-
經營活動現金流入淨額	3,255	1,878
投資活動現金流出淨額	(4,103)	(4,254)
現金流出淨額	(848)	(2,376)

綜合財務報表附註（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情（續）

三亞卡森

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動資產	914,891	845,753
非流動資產	409,858	332,351
流動負債	(1,185,317)	(999,256)
本公司擁有人應佔權益	113,183	145,057
非控股權益	26,249	33,791
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	6,511	-
支出	(45,927)	(29,066)
本公司擁有人應佔虧損及全面收益總額	(31,874)	(23,398)
非控股股東應佔虧損及全面收益總額	(7,542)	(5,668)
年內虧損及全面收益總額	(39,416)	(29,066)
已付非控股股東股息	-	-
經營活動現金流入淨額	112,048	78,528
投資活動現金流出淨額	(103,987)	(77,901)
現金流入淨額	8,061	627

綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 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31)	財務擔保 人民幣千元 (附註43(b))
於二零一七年一月一日	780,947	21,470
現金流量變動：		
償還銀行及其他借貸	(865,264)	-
新增銀行及其他借貸	578,468	-
匯兌調整	(1,177)	-
其他變動：		
財務擔保攤銷	-	(10,735)
於二零一八年一月一日及二零一七年十二月三十一日	492,974	10,735
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	-
匯兌調整	756	-
其他變動：		
財務擔保攤銷	-	(10,735)
於二零一八年十二月三十一日	899,997	-

49. 批准財務報表

財務報表已於二零一九年三月八日經本公司董事批准並授權刊發。