



卡森國際控股有限公司

KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

股份代號：496



2019
中期報告

目 錄

業務回顧及前景	2
權益披露	8
企業管治	12
其他資料	13
簡明綜合財務報表審閱報告	14
簡明綜合損益及其他全面收益表	15
簡明綜合財務狀況表	17
簡明綜合權益變動表	19
簡明綜合現金流量表	20
簡明綜合財務報表附註	21

業務回顧及前景 業績概覽

於截至二零一九年六月三十日止六個月，卡森國際控股有限公司（「本公司」），連同其附屬公司（統稱「本集團」）錄得綜合營業額約人民幣1,963,600,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,046,000,000元），與二零一八年同期相比增加約87.7%。

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的毛利為人民幣652,400,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣276,400,000元），平均毛利率約為33.2%（截至二零一八年六月三十日止六個月：26.4%），與二零一八年同期相比毛利增加約136.0%。

於二零一九年上半年本公司擁有人應佔純利約為人民幣227,800,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣103,900,000元），增加約119.2%。純利大幅增加乃主要由於總體毛利大幅增加。於截至二零一九年六月三十日止六個月總體毛利為約人民幣652,400,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣276,400,000元），其中包括因就本集團於中華人民共和國（「中國」）的物業發展項目交付住宅樓宇增加而導致截至二零一九年六月三十日止六個月的物業發展分部的毛利較二零一八年同期增加約人民幣363,500,000元。

按業務分部回顧

本集團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業務、經營餐廳及酒店以及提供旅遊相關服務）。

下表列示於截至二零一九年六月三十日止六個月按業務分部劃分的總營業額連同二零一八年同期的比較數字：

	二零一九年		截至六月三十日止六個月		變動
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	
製造及買賣軟體傢俱	359.8	18.3	347.6	33.2	3.5
物業發展	1,544.9	78.7	621.7	59.5	148.5
其他	58.9	3.0	76.7	7.3	-23.2
合共	1,963.6	100.0	1,046.0	100.0	87.7

業務回顧及前景 (續)

業績概覽 (續)

按業務分部回顧 (續)

製造及買賣軟體傢俱業務

於回顧期內，本集團製造及買賣軟體傢俱業務（包括沙發製成品）實現總營業額約人民幣359,800,000元，相比二零一八年同期的總營業額約人民幣347,600,000元，增加約3.5%。本集團軟體傢俱的主要客戶為美國及歐洲的中大型傢俱進口商。受中美貿易爭端的影響，美國對中國出口至美國的傢俱產品加徵關稅，本集團積極與重點客戶加強溝通，共同應對關稅提高帶來的不利影響，在客戶的支持下，本集團製造及買賣軟體傢俱業務分部的業績保持平穩增長，加之二零一九年上半年原材料成本下降和人民幣較上年同期貶值影響，本集團截至二零一九年六月三十日止六個月錄得溢利約人民幣28,200,000元，相比二零一八年同期錄得溢利約人民幣16,300,000元增加約73.0%。

物業發展業務

於二零一九年六月三十日，本集團在中國大陸共有六個處於不同發展階段的項目。回顧期內，本集團並無新增物業發展項目。於截至二零一九年六月三十日止六個月，物業發展分部錄得營業額約人民幣1,544,900,000元，較二零一八年同期的約人民幣621,700,000元增加約148.5%。銷售收入上升的主要原因是本集團已有開發項目的物業交付增加。

業務回顧及前景 (續)

業績概覽 (續)

按業務分部回顧 (續)

物業發展業務 (續)

於二零一九年六月三十日的本集團物業項目組合

序號	項目名稱	地點	本集團 應佔權益	總地盤面積 (平方米)	狀態	用途
1	亞洲灣	海南博鰲	92%	590,165	發展中	住宅、旅遊度假
2	三亞項目	海南三亞	80.5%	1,423,987	發展中	住宅、酒店、 旅遊度假
3	錢江方洲	江蘇鹽城	100%	335,822	竣工	住宅、商業
4	卡森•衛星城 (包括王庭世家及 景香園等)	浙江海寧	100%	469,867	發展中	住宅、商業
5	長白天地	吉林長白山	89%	118,195	竣工	住宅、酒店
6	錢江綠洲	江蘇鹽城	55%	108,138	發展中	住宅
合計				3,046,174		

本集團物業發展項目分析

序號	項目名稱	總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	在建/ 竣工建築 面積 (平方米)	可銷售 總建築面積 (平方米)	於二零一九年	於二零一九年	平均售價 (人民幣/ 平方米)
					六月三十日 累計已售出 建築面積 (平方米)	六月三十日 累計已交付 建築面積 (平方米)	
1	亞洲灣	718,665	342,435	590,165	175,839	154,928	21,828
2	錢江方洲	775,292	775,292	669,717	660,161	657,753	-
3	卡森•衛星城	956,576	956,576	708,502	698,754	661,142	9,685
4	長白天地	122,412	122,412	122,010	45,712	38,723	5,002
5	錢江綠洲	337,125	337,125	283,053	233,839	167,643	6,665
合計		2,910,070	2,533,840	2,373,447	1,814,305	1,680,189	

業務回顧及前景（續）

業績概覽（續）

經營支出、稅項及擁有人應佔溢利

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的銷售及分銷成本增加至約人民幣111,000,000元，較二零一八年上半年約人民幣71,800,000元增加約人民幣39,200,000元，主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月有關銷售物業產生的銷售成本增加約人民幣42,800,000元。於二零一九年上半年，銷售及分銷成本與營業額的比率減少至5.7%，而二零一八年同期則為6.9%。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，行政成本約為人民幣124,100,000元，較二零一八年同期的約人民幣106,300,000元增加約人民幣17,800,000元。該增加主要由於本集團於中國的水上樂園營運及本集團的物業發展分部所產生的員工成本及折舊開支分別增加約人民幣14,600,000元及人民幣6,200,000元。

於二零一九年上半年，本集團的融資成本約為人民幣11,200,000元，較二零一八年同期的約人民幣8,100,000元增加約人民幣3,100,000元。融資成本主要為本集團於本集團銀行借貸中引致的成本。

於二零一九年上半年，本集團的所得稅約為人民幣130,400,000元，較二零一八年同期的約人民幣26,400,000元增加約人民幣104,000,000元。該增加乃主要由於(1)主要因附屬公司層面應課稅溢利增加而導致中國所得稅增加約人民幣60,500,000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50,700,000元所致。

於二零一九年上半年，本集團的其他收益及虧損錄得的淨虧損約為人民幣40,600,000元，而二零一八年同期錄得的淨收益約人民幣12,900,000元。有關其他收益及虧損之詳情，請參閱本報告所載簡明綜合財務報表附註6。

根據上述因素，於二零一九年上半年，本公司擁有人應佔純利約為人民幣227,800,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣103,900,000元），增加約119.2%。

財務資源及流動資金

於二零一九年六月三十日，本集團可動用的現金及現金等值項目總額約為人民幣282,300,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣457,700,000元）及借貸總額約為人民幣942,800,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣900,000,000元）。資本負債比率為30.6%（於二零一八年十二月三十一日：31.6%）。資本負債比率乃根據銀行借貸相對股東權益計算。於二零一九年上半年，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期內的營運資金需求。

於二零一九年六月三十日，本集團存貨約為人民幣73,400,000元，較截至二零一八年十二月三十一日的約人民幣85,800,000元減少約人民幣12,400,000元。於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團竭力控制存貨水平，期內存貨週轉期為47天（於二零一八年十二月三十一日：53天）。

業務回顧及前景（續）

財務資源及流動資金（續）

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團繼續維持嚴謹的信貸政策。於二零一九年上半年，本集團製造及買賣軟體傢俱業務分部的貿易及票據應收款週轉期輕微減少至39天（於二零一八年十二月三十一日：43天）。

於回顧期內，於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團製造及買賣軟體傢俱業務分部的貿易及票據應付款週轉期增至94天（於二零一八年十二月三十一日：73天）。

重大收購及出售

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月並無重大收購或出售其附屬公司、聯營公司或合營公司。

所持重大投資

除本中期報告另有披露者外，本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月並未持有任何重大投資。

資產抵押

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團將存款、物業、廠房及設備抵押予銀行以作為銀行借貸及本集團獲授銀行融資的抵押品。該等存款平均利率為0.35%至1.30%。

外匯風險

本集團軟體傢俱出口相關業務（包括銷售與採購）主要以美元結算，故貿易應收款項或會承受匯率波動風險。於回顧期內，人民幣兌美元匯率波動幅度較大，本集團並無採取任何對沖措施，但本集團將繼續密切關注相關情況並於適當時候作出必要安排。

或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團有若干或然負債。詳情請參閱本報告所載簡明綜合財務報表附註18。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團共僱用約4,000名全職僱員（於二零一八年六月三十日：約4,000名），包括管理層職員、技術人員、銷售人員及工人。於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的僱員薪酬總支出約為人民幣125,500,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣106,700,000元）。本集團的僱員薪酬政策乃按個別僱員表現制定，每年定期予以檢討。除公積金計劃（根據適用於香港僱員的強制性公積金計劃條例的條款）、國家管理退休金計劃（適用於中國僱員）及醫療保險外，亦會根據個別員工表現的評估而以酌情花紅及僱員購股權獎勵員工。

業務回顧及前景 (續)

僱員及薪酬政策 (續)

本集團的僱員薪酬政策由本公司的董事(「董事」,各為一名「董事」)會(「董事會」)經參考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的現行市場薪酬水平制定。董事酬金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」)於股東週年大會授權)經考慮本集團經營業績、個人表現及可資比較市場統計資料後決定。

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。有關購股權計劃的進一步詳情載於本報告「權益披露—購股權計劃」一節。

環境保護及社會責任

本集團始終追求發展業務、環境保護、珍視員工的和諧統一,做一家有高度社會責任感的企業。在生產過程中,本集團強調保護環境、減少碳排放、合理節約使用資源、推動工廠的綠色化運營。本集團將員工視為寶貴的財富,為員工提供了具有吸引力和發展前景的成長平台,鼓勵其員工愛崗敬業,通過各類培訓和集體活動持續提高員工素質、加強員工凝聚力。

堅持誠信、追求卓越是本集團發展的核心價值,本集團強調對業務誠信、對業務夥伴負責及回饋社會及嚴格依照適用法律合規經營。本集團尋求為業務夥伴及客戶提供優質的產品及服務,為所在社區和有需要的群體提供支援,參與各項社會公益事業。

未來計劃及前景

本集團積極響應中國政府鼓勵在「一帶一路」沿線國家投資的政策,董事會已決定將發展成為「一帶一路經濟特區運營商」作為本集團未來的發展戰略,在國外佈局建設工業園區,開展以電廠、碼頭為代表的基礎設施建設,搭建國際產能合作平台。目前,本集團正在搭建國際產能合作平台,在「一帶一路」沿線積極尋找投資機會,以期為本集團的業務發展和利潤增長注入強勁動力。

於軟體傢俱領域,美國對從中國進口的傢俱是否繼續加徵關稅具有不確定性。為減少風險,本集團一方面已經在柬埔寨設立軟體傢俱工廠,滿足對美國市場的出口需求,本集團另一方面將持續加強在中國軟體傢俱工廠經營管理,及將在品質、價格、交貨、服務等各方面繼續發揮優勢,並將和其客戶密切溝通,共同分擔關稅成本。

於房地產開發業務,本集團將遵循穩健發展原則,並將著重做好現有項目的持續開發、銷售及交付。

在旅遊度假服務領域,本集團將繼續以現在運營的水上樂園和酒店為重點,優化業務表現,塑造品牌效應。

於本報告日期,本集團並未就任何重大投資或資本資產添置訂立任何正式協議。

權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司股份（「股份」）、本公司及其相聯法團（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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益如下：

(1) 於股份的好倉

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質		擁有權益的股份總數	佔本公司已發行股本的百分比
	直接實益擁有	透過受控制法團		
朱張金（「朱先生」）（附註1）	12,360,000	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）權益而成立的信託）的受益人）（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的約36.10%（包括526,861,635股股份或Joyview Enterprises Limited（「Joyview」）（該公司由家族信託的信託人全資擁有）持有已發行股份約35.27%）。於二零一九年六月三十日，此數字不包括根據股東於二零零五年九月二十四日通過的決議案以及董事會於二零零五年九月二十六日通過的決議案所採納的購股權計劃（「二零零五年購股權計劃」）以及董事會於二零一五年五月二十六日批准授予朱先生的可認購1,000,000股股份之購股權。
- (2) 於二零一九年六月三十日，此數字不包括董事會於二零一五年五月二十六日就購股權授權批准根據二零零五年購股權計劃授予周小紅女士認購3,000,000股股份的購股權。

(2) 於相關股份的好倉

於相關股份的好倉於下文「購股權計劃」一段中另行披露。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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、相關股份或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。

權益披露 (續)

購股權計劃

本公司於二零零五年十月二十日採納二零零五年購股權計劃，主要旨在激勵董事、合資格僱員及第三方服務供應商。二零零五年購股權計劃於二零零五年十月二十日生效，而根據二零零五年購股權計劃發行的購股權最遲將於購股權授出當日起計十年內屆滿。根據二零零五年購股權計劃，董事會可向本公司或其任何附屬公司的任何僱員授出購股權以認購本公司股份。二零零五年購股權計劃已於二零一五年五月二十九日終止。於二零一九年六月三十日，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（即二零一五年五月二十九日），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。

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於二零零五年十月二十日已發行股份的10%（即101,404,536股股份）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於二零一五年五月二十九日已發行股份的10%（即116,232,298股股份）。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當時已發行股份總數的1%。

就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而言，行使價由董事釐定，且金額不得低於以下三者的較高者：(i)股份於授出當日的收市價；(ii)股份於緊接授出當日前五個營業日的收市價平均值；及(iii)股份面值。於所授出購股權獲接納時，各承授人須向本公司支付代價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均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有關最短期限。

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將自其成為無條件當日（即二零一五年五月二十九日）起計為期十年，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。

權益披露 (續) 購股權計劃 (續)

於二零一九年六月三十日，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分別為10,850,000股股份及116,232,298股股份，分別佔本中期報告日期已發行股份的0.7%及7.8%。

截至二零一九年六月三十日止六個月的購股權（即根據二零零五年購股權計劃先後於二零零八年五月五日及二零一五年五月二十六日授出的購股權）變動詳情如下：

董事姓名	行使價 港元	購股權數目					佔已發行 股本總額的 百分比	行使期	附註
		於二零一九年 一月一日 尚未行使	於二零一九年 一月一日至 二零一九年 六月三十日 授出	於二零一九年 一月一日至 二零一九年 六月三十日 行使	於二零一九年 一月一日至 二零一九年 六月三十日 沒收	於二零一九年 六月三十日 尚未行使			
		朱張金	1.37	1,000,000	-	-			
周小紅	1.37	3,000,000	-	-	-	3,000,000	0.20%	二零一六年一月一日至 二零二五年五月二十五日	1,2,3
		4,000,000	-	-	-	4,000,000	0.27%		
其他僱員合計	1.37	6,850,000	-	-	-	6,850,000	0.46%	二零一六年一月一日至 二零二五年五月二十五日	1,2,3
		10,850,000	-	-	-	10,850,000	0.73%		

附註：

- 該等購股權乃於二零一五年五月二十六日根據二零零五年購股權計劃授出，並可於二零一六年一月一日至二零二五年五月二十五日期間，按每股股份1.37港元予以行使。緊接購股權授出日期前股份的收市價為1.38港元。
- 該等購股權指有關參與者以實益擁有人身份持有的個人權益。
- 於截至二零一九年六月三十日止六個月，該等購股權概無行使、沒收、失效或註銷。

董事購買股份或債務證券的權利

除上文「購股權計劃」一段所披露的該等計劃外，於截至二零一九年六月三十日止六個月任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，使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。

權益披露 (續)

主要股東

據本公司所知，於二零一九年六月三十日，依照本公司根據證券及期貨條例第336條規定須置存的登記冊所記錄，以下人士(上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一段所列的董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身份	淡倉	好倉	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Joyview 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%
陳鈿兒 ²	於受控法團之權益	-	235,043,057	235,043,057	15.74%
李如樑	實益擁有人	-	128,400,000	128,400,000	8.60%

附註：

1. 朱先生(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526,861,635股股份或Joyview(該公司由家族信託的信託人全資擁有)持有已發行股份約35.27%)。
2. Team Ease Limited為一家由陳鈿兒實益擁有的公司。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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)於本公司股份或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權益或淡倉。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）為其企業管治常規守則。截至二零一九年六月三十日止六個月，董事會認為，本公司已遵守企業管治守則內所載之守則條文，惟以下偏離守則條文A.2.1的情況除外。

守則條文A.2.1

根據企業管治守則的守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應有所區分，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的角色。朱先生為本公司主席及行政總裁，負責監管本集團整體業務運作。倘本公司能夠在本集團內外物色到具備適當領導才能、知識、技能及經驗的人選，本公司仍考慮委任一名新行政總裁以接替朱先生。然而，基於本集團業務的性質及範圍（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的時間。

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，以確保有關政策達到聯交所要求的普遍規則及標準。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為有關董事進行證券交易的行為守則。全體董事經特定查詢後確認，彼等各自於截至二零一九年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所載的必要準則。

審核委員會

由全部三位獨立非執行董事（分別為杜海波先生、張玉川先生及周玲強先生）組成的本公司審核委員會（「審核委員會」）已與管理層及外聘核數師共同檢討本集團截至二零一九年六月三十日止六個月採納的會計原則及慣例。審核委員會已與本公司的高級管理層舉行多次會議以審議、監察及討論本公司的財務報告及內部監控原則及風險管理成效，並建議加強本公司的內部監控及風險管理成效，以及確保管理層於截至二零一九年六月三十日止六個月已履行其職責，建立有效的內部監控體系，包括檢討本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

薪酬委員會

薪酬委員會由三位成員組成，多數為獨立非執行董事，其中一名獨立非執行董事周玲強先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會負責就本公司全體董事及高級管理層的薪酬架構制訂政策、審核及釐定本公司全體董事及高級管理層的薪酬。

提名委員會

本公司提名委員會（「提名委員會」）由三名成員組成，多數為獨立非執行董事，其中一名獨立非執行董事杜海波先生為提名委員會主席。提名委員會負責提名董事、定期審核董事會的架構及組成、並物色及提名合資格人士成為本公司新董事。

其他資料 中期股息

董事會議決不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

報告期後事項

本公司於本報告日期並無須予披露的重大報告期後事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得的資料及就其董事所知，於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本公司一直根據上市規則的規定維持足夠的公眾持股量。

董事

於本報告日期，執行董事為朱張金先生、周小紅女士及沈建紅女士及獨立非執行董事為杜海波先生、張玉川先生及周玲強先生。

承董事會命
卡森國際控股有限公司
主席
朱張金

中國，二零一九年八月二十八日

簡明綜合財務報表審閱報告



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董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師已審閱載於第15至44頁的卡森國際控股有限公司及其附屬公司的簡明綜合財務報表，包括截至二零一九年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合當中有關條文以及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」（「國際會計準則第34號」）。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。本核數師的責任是根據審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論。按照委聘的協定條款，本報告僅向閣下整體報告結論，此外並無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師的審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信該簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

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，二零一九年八月二十八日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	4、5	1,963,606	1,046,036
銷售成本		(1,311,206)	(769,607)
毛利		652,400	276,429
其他收入		7,816	12,912
銷售及分銷成本		(110,962)	(71,830)
行政開支		(124,110)	(106,257)
其他收益及虧損	6	(40,563)	12,894
融資成本		(11,213)	(8,058)
除稅前溢利	7	373,368	116,090
所得稅開支	8	(130,370)	(26,449)
期內溢利		242,998	89,641
其他全面收益			
不會重新分類至損益的項目：			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產之公平值 收益／(虧損)		440	(3,840)
有關透過其他全面收益按公平值計量之金融資產之 公平值變動之所得稅		(110)	960
可重新分類至損益的項目：			
產生自換算的匯兌差額		301	37
期內全面收益總額		243,629	86,798

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		227,785	103,886
— 非控股股東		15,213	(14,245)
		242,998	89,641
應佔期內全面收益總額：			
— 本公司擁有人		228,539	101,010
— 非控股股東		15,090	(14,212)
		243,629	86,798
每股盈利	10		
— 基本		人民幣15.3分	人民幣7.0分
— 攤薄		人民幣15.2分	人民幣6.9分

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1,556,907	1,429,707
預付租賃款項－非流動部分		–	132,896
無形資產		1,128	830
使用權資產		180,547	–
遞延稅項資產		51,138	50,529
收購物業、廠房及設備的預付款		71,909	95,980
就其他非流動資產已付按金		12,812	–
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	12	18,643	18,203
收購永久業權土地及租賃土地的預付款		353,944	351,579
		2,247,028	2,079,724
流動資產			
存貨		73,350	85,756
發展中物業		1,921,527	2,881,767
持作出售的物業		989,688	765,579
應收附屬公司非控股股東款項		52,650	52,650
貿易、票據及其他應收款項	13	1,097,780	1,177,848
預付租賃款項－流動部分		–	3,554
可收回稅項		27,137	28,050
預付土地增值稅		19,471	50,429
已抵押銀行存款		108,404	83,652
物業發展業務的受限制銀行存款		210,706	485,856
銀行結餘及現金		282,256	457,708
		4,782,969	6,072,849

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易、票據及其他應付款項	14	1,046,286	1,113,512
租賃負債－流動部分		5,912	–
合約負債		1,486,776	2,846,605
銀行及其他借貸－一年內到期	15	419,393	354,997
應付稅項		222,917	223,206
應付附屬公司非控股股東款項		123,259	123,228
		3,304,543	4,661,548
流動資產淨值		1,478,426	1,411,301
總資產減流動負債		3,725,454	3,491,025
非流動負債			
遞延稅項負債		23,320	27,067
租賃負債－非流動部分		16,112	–
銀行及其他借貸－一年後到期	15	523,435	545,000
		562,867	572,067
資產淨值		3,162,587	2,918,958
股本及儲備			
股本	16	1,712	1,712
儲備		3,076,119	2,847,580
本公司擁有人應佔權益		3,077,831	2,849,292
非控股股東		84,756	69,666
權益總額		3,162,587	2,918,958

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	透過其他 全面收益 按公平 價值量儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股股東 人民幣千元	
於二零一九年一月一日(經審核)	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
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	227,785	227,785	15,213	242,998
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	330	424	-	754	(123)	631
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	330	424	227,785	228,539	15,090	243,629
於二零一九年六月三十日(未經審核)	1,712	1,470,892	171,276	167,983	4,618	(41,703)	10,860	1,110	1,291,083	3,077,831	84,756	3,162,587

	本公司擁有人應佔											總計 人民幣千元	
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	可供出售 投資重估 儲備 人民幣千元	透過其他 全面收益 按公平 價值量儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元		非控股股東 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日之結餘(按原先呈列 (經審核))	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	-	-	-	-	-	-	(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
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103,886	103,886	(14,245)	89,641
其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(2,880)	4	-	(2,876)	33	(2,843)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(2,880)	4	103,886	101,010	(14,212)	86,798
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
於二零一八年六月三十日(未經審核)	1,712	1,470,892	171,276	167,983	4,618	(41,703)	-	11,460	(5)	1,107,270	2,893,503	70,617	2,964,120

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

附註	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	17,599	515,846
投資活動		
已抵押銀行存款增加	(24,752)	(46,816)
購入物業、廠房及設備	(144,757)	(468,529)
購入無形資產	(531)	-
收購永久業權土地及租賃土地的預付款	(31,825)	(74,900)
應收／應付附屬公司非控股股東款項減少	-	(16,759)
就其他非流動資產已付按金	(12,812)	-
收購物業、廠房及設備之按金退款	5,204	-
出售一間附屬公司之現金流入淨額	-	895
已收利息	1,736	2,555
出售可供出售投資之所得款項	-	29,060
出售物業、廠房及設備之所得款項	288	-
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產所得股息收入	-	480
投資活動所耗現金淨額	(207,449)	(574,014)
融資活動		
發行新股份	-	17,964
購回股份	-	(39,890)
償還租賃負債的本金部分	(3,701)	-
償還銀行及其他借貸	(379,001)	(458,626)
非控股股東出資	-	1,635
新增銀行及其他借貸	421,804	958,010
已付利息	(23,447)	(8,058)
融資活動所得現金淨額	15,655	471,035
現金及現金等值項目(減少)增加	(174,195)	412,867
匯率變動的影響	(1,257)	2,239
於期初的現金及現金等值項目	457,708	439,931
於期末的現金及現金等值項目 指銀行結餘及現金	282,256	855,037

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定及國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製，並不包括全份財務報表另行所需之全部披露，並應與二零一八年年報一併閱讀。

編製該等簡明綜合中期財務報表所用之會計政策與編製二零一八年度財務報表所採納者相同，惟於二零一九年一月一日或之後開始的期間首次生效的新訂準則或詮釋相關者除外。此乃本集團第一份採用國際財務報告準則第16號編製的財務報表。有關會計政策任何變更的詳情載於附註2。

遵照國際會計準則第34號而編製的該等簡明綜合中期財務報表要求使用若干判斷、估計及假設，因而影響政策的應用及按年累計基準呈報的資產及負債、收入及開支的數額。實際結果或有別於該等估計。編製財務報表時採用重大判斷及估計的方面披露於附註3。

該等簡明綜合中期財務報表未經審核，惟已由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。香港立信德豪會計師事務所有限公司向董事會發出的獨立審閱報告載列於第14頁。

2. 主要會計政策

卡森國際控股有限公司已於其中期綜合財務報表中應用與其二零一八年度財務報表相同的會計政策及計算方法，惟不包括與二零一九年一月一日（或之後）開始的期間內首次生效的新訂準則及詮釋有關的會計政策，並將於二零一九年年度財務報表中獲採納。

簡明綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策（續）

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償之提前還款特徵
國際會計準則第28號（修訂本） 二零一五年至二零一七年 國際財務報告準則之年度改進 二零一五年至二零一七年 國際財務報告準則之年度改進 二零一五年至二零一七年 國際財務報告準則之年度改進 二零一五年至二零一七年 國際會計準則第19號（修訂本）	於聯營公司及合營公司的長期權益 國際財務報告準則第3號業務合併之修訂 國際財務報告準則第11號合營安排之修訂 國際會計準則第12號所得稅之修訂 國際會計準則第23號借貸成本之修訂 計劃修訂、縮減或清償

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

採納新訂國際財務報告準則第16號－租賃

(i) 採納國際財務報告準則第16號的影響

國際財務報告準則第16號對租賃會計的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代國際會計準則第17號租賃（「國際會計準則第17號」）、國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、準則詮釋委員會－詮釋第15號經營租賃－優惠及準則詮釋委員會－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與國際會計準則第17號一致。有關國際財務報告準則第16號對租賃的新定義、其對本集團會計政策的影響以及國際財務報告準則第16號項下准許本集團採納的過渡方法的詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)條。

本集團已採用累積影響法應用國際財務報告準則第16號，並確認初步應用國際財務報告準則第16號的累計影響作為首次應用日期期初結餘的調整。二零一八年呈列的比較資料未經重列，並繼續根據國際會計準則第17號及相關解釋呈報，如國際財務報告準則第16號中的過渡性條款所允許。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

採納新訂國際財務報告準則第16號－租賃(續)

(i) 採納國際財務報告準則第16號的影響(續)

下表概述過渡至國際財務報告準則第16號對截至二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日的財務狀況表的影響如下(增加/(減少)):

	二零一九年 一月一日 人民幣千元 (未經審核)
使用權資產－增加	161,722
預付租賃款項(流動部分)－減少	(132,896)
預付租賃款項(非流動部分)－減少	(3,554)
租賃負債(流動部分)－增加	5,714
租賃負債(非流動部分)－增加	19,558

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

經營租賃承擔與租賃負債的對賬

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔(經審核)	29,058
減: 租賃期於二零一九年十二月三十一日前結束的短期租賃	(329)
	<u>28,729</u>
於首次應用日期使用承租人增量借貸利率進行的貼現	25,272
加: 重新分類預付租賃款項	136,450
	<u>161,722</u>

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

簡明綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策（續）

採納新訂國際財務報告準則第16號－租賃（續）

(ii) 租賃的新定義

根據國際財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價獲得資產（相關資產）於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃成分中區分非租賃成分，而是將各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

本集團已選擇不區分非租賃成分並就所有租賃將所有各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

(iii) 作為承租人的會計處理

根據國際會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據國際財務報告準則第16號，所有租賃（不論為經營租賃或融資租賃）須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟國際財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就於開始日期租期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

簡明綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策（續）

採納新訂國際財務報告準則第16號－租賃（續）

(iii) 作為承租人的會計處理（續）

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額（見下文有關租賃負債入賬的會計政策）；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初步直接成本及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。

租賃負債

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

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

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

簡明綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策（續）

採納新訂國際財務報告準則第16號－租賃（續）

(iv) 過渡

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用國際財務報告準則第16號，並確認首次應用國際財務報告準則第16號的全部累計影響作為於首次應用日期（二零一九年一月一日）保留盈利的期初結餘調整。二零一八年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據國際會計準則第17號及國際財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並按餘下租賃付款的現值（採用於二零一九年一月一日的承租人增量借貸利率貼現）計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年一月一日就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃按相當於租賃負債的金額確認所有使用權資產，並按於二零一九年一月一日在資產負債表內確認與該項租賃相關的任何預付租賃開支進行調整。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年一月一日應用國際會計準則第36號資產減值以評估該日是否有任何減值。

本集團亦已應用下列實際權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率及(ii)應用豁免手段不就租期將於首次應用日期（二零一九年一月一日）起12個月內屆滿的租賃確認使用權資產及租賃負債，而將該等租賃入賬列為短期租賃。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法以便：(i)將國際財務報告準則第16號應用於本集團先前應用國際會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的所有租賃合約及(ii)並無將國際財務報告準則第16號應用於先前並無根據國際會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號識別為含有租賃的合約。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

採納新訂國際財務報告準則第16號－租賃(續)

(v) 於中期簡明綜合財務狀況表及損益表內確認的款項

本集團使用權資產及租賃負債的賬面值以及期內變動如下：

	樓宇 人民幣千元	使用權資產 預付租賃款項 人民幣千元	小計 人民幣千元	租賃負債 總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	25,272	136,450	161,722	25,272
增加	-	23,820	23,820	-
折舊及攤銷費用	(3,091)	(1,904)	(4,995)	-
利息開支	-	-	-	453
付款	-	-	-	(3,701)
於二零一九年六月三十日	22,181	158,366	180,547	22,024

3. 使用判斷及估計

在編製本簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷以及估計不確定因素的主要來源與二零一八年年度財務報表所應用者相同，惟與附註2所述應用國際財務報告準則第16號有關的新重大判斷以及估計不確定因素的新主要來源除外。

4. 分部資料

按照就資源分配及表現評估而向執行董事(為主要經營決策者「主要經營決策者」)作出呈報的資料，本集團的經營分部如下：

- 製造及買賣軟體傢俱(「製造」)；
- 物業發展；及
- 其他(主要包括營運度假區、提供物業管理服務及旅遊度假區相關服務)(「其他」)

分部收入及業績

以下為按主要地區市場、主要產品及服務線及收入確認時間分類的本集團收入以及按可報告分部劃分的來自持續經營業務的業績分析。

簡明綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 分部資料（續）

收入

截至二零一九年六月三十日止六個月（未經審核）

	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	359,752	1,544,940	58,914	-	1,963,606
分部間銷售	-	-	1,517	(1,517)	-
可報告分部收入	359,752	1,544,940	60,431	(1,517)	1,963,606
主要地區市場					
美國	300,328	-	-	-	300,328
中國	23,160	1,544,940	60,431	(1,517)	1,627,014
歐洲	34,352	-	-	-	34,352
其他	1,912	-	-	-	1,912
合計	359,752	1,544,940	60,431	(1,517)	1,963,606
主要產品					
銷售軟體傢俱	359,752	-	-	-	359,752
銷售物業	-	1,544,940	-	-	1,544,940
酒店管理	-	-	30,726	-	30,726
旅遊業管理	-	-	18,586	-	18,586
餐飲及娛樂	-	-	2,581	-	2,581
物業管理	-	-	8,538	(1,517)	7,021
合計	359,752	1,544,940	60,431	(1,517)	1,963,606
收入確認時間					
某一時間點	359,752	1,544,940	-	-	1,904,692
經過一段時間轉移	-	-	60,431	(1,517)	58,914
合計	359,752	1,544,940	60,431	(1,517)	1,963,606

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

收入(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)

	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	347,593	621,729	76,714	-	1,046,036
分部間銷售	-	3,773	1,055	(4,828)	-
可報告分部收入	347,593	625,502	77,769	(4,828)	1,046,036
主要地區市場					
美國	293,942	-	-	-	293,942
中國	21,563	625,502	77,769	(4,828)	720,006
歐洲	30,545	-	-	-	30,545
其他	1,543	-	-	-	1,543
合計	347,593	625,502	77,769	(4,828)	1,046,036
主要產品					
銷售軟體傢俱	347,593	-	-	-	347,593
銷售物業	-	625,502	-	-	625,502
酒店管理	-	-	39,848	-	39,848
旅遊業管理	-	-	8,430	-	8,430
餐飲及娛樂	-	-	16,666	(185)	16,481
物業管理	-	-	12,825	(4,643)	8,182
合計	347,593	625,502	77,769	(4,828)	1,046,036
收入確認時間					
某一時間點	347,593	625,502	-	-	973,095
經過一段時間轉移	-	-	77,769	(4,828)	72,941
合計	347,593	625,502	77,769	(4,828)	1,046,036

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續) 業績

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十 日止六個月 人民幣千元 (未經審核)
分部溢利		
— 製造	28,215	16,308
— 物業發展	270,777	88,868
— 其他	(38,020)	(29,474)
	260,972	75,702
未分類企業開支	(11,756)	(1,949)
未分類其他收益及虧損	(6,218)	15,888
	242,998	89,641

分部溢利指各分部所賺取的溢利(並未計入集中管理成本、董事薪金及匯兌收益)。該措施乃為就資源分配及表現評估而向主要經營決策者作出呈報的方法。

分部間銷售按現行市場價格計算。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續) 分部資產

本集團按可報告及經營分部劃分的資產分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
製造	1,059,788	981,572
物業發展	5,136,542	6,374,681
其他	816,831	783,025
	7,013,161	8,139,278
未分類	16,836	13,295
綜合資產	7,029,997	8,152,573

5. 收入

本集團於期內收入之分析如下：

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
銷售貨品		
軟體傢俱	359,752	347,593
住宅物業	1,544,940	621,729
	1,904,692	969,322
提供服務		
其他(附註)	58,914	76,714
	1,963,606	1,046,036

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 其他收益及虧損

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
匯兌收益淨額	200	7,842
就發展中及持作出售物業確認的減值虧損淨額	(1,154)	-
物業、廠房及設備的減值虧損淨額	(5,405)	-
貿易及其他應收款項已確認減值虧損淨額	(10,740)	(873)
出售附屬公司的收益	-	793
出售物業、廠房及設備的虧損	(15)	(23)
提供財務擔保	(19,851)	-
財務擔保撥回	3,308	5,367
其他	(6,906)	(212)
	(40,563)	12,894

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

7. 除稅前溢利

除所得稅前溢利已扣除/(計入):

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
無形資產攤銷	233	45
物業、廠房及設備折舊	38,664	32,277
折舊及攤銷總額	38,897	32,322
預付租賃款項撥出	-	1,296
使用權資產折舊及攤銷	4,995	-
確認為開支的存貨成本(包括存貨撥備淨額人民幣137,000元 (二零一八年六月三十日:撥備人民幣393,000元))	261,799	276,912
租賃負債利息	453	-
銀行及其他借貸利息	23,447	10,109
減:發展中物業的資本化金額	(12,687)	(2,051)
	11,213	8,058
政府補貼	(5,046)	(6,655)
利息收入	(1,736)	(2,555)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

8. 所得稅開支

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
土地增值稅(「土地增值稅」)－本期	64,385	13,659
中華人民共和國企業所得稅		
－本期	69,471	8,988
－過往期間所得稅撥備不足	980	1,713
	70,451	10,701
遞延稅項(抵免)／開支	(4,466)	2,089
	130,370	26,449

9. 股息

本中期期間概無派付、宣派或建議派發任何股息且就本中期期間並未派付股息。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

期內盈利

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄盈利的期內溢利，即本公司擁有人應佔溢利	227,785	103,886

股份數目

每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣227,785,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣103,886,000元)及期內已發行的1,493,636,881股(截至二零一八年六月三十日止六個月：1,495,006,975股)普通股加權平均數計算，結果如下：

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
於一月一日的已發行普通股	1,493,636,881	1,511,019,881
已購回股份的影響	-	(17,247,713)
已行使購股權的影響	-	1,234,807
於六月三十日的普通股加權平均數	1,493,636,881	1,495,006,975

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

10. 每股盈利(續)

股份數目(續)

每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃按本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣227,785,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月:人民幣103,886,000元)及期內已發行的1,501,539,475股(截至二零一八年六月三十日止六個月:1,501,157,007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:

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
用作計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,493,636,881	1,495,006,975
潛在攤薄普通股影響: - 購股權	7,902,594	6,150,032
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,501,539,475	1,501,157,007

11. 物業、廠房及設備

於本期間內,本集團就物業、廠房及設備產生開支約人民幣169,264,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月:人民幣468,529,000元),乃用以擴大及升級本集團的生產設施。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

12. 透過其他全面收益按公平值計量的金融資產

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
透過其他全面收益按公平值計量的金融資產		
— 上市股本投資，透過其他全面收益按公平值計量(附註i)	18,643	18,203

- (i) 上市證券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)(二零一八年十二月三十一日: 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。

於本期間內，並無上市證券被出售。該等股份亦已抵押以獲取關連人士銀行借貸。由於股份不擬長期持有，故上述股份被分類為流動資產。

簡明綜合財務報表附註（續）

截至二零一九年六月三十日止六個月

13. 貿易、票據及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易及票據應收款項	142,040	119,116
減：呆賬撥備	(45,864)	(33,865)
	96,176	85,251
收購待出售供發展土地的已付按金	609,888	609,888
減：減值虧損	(6,527)	(5,900)
	603,361	603,988
就收購待出售供發展土地的已付按金應收馬來西亞賣方款項	36,065	37,522
減：虧損撥備	(36,065)	(37,522)
	-	-
購買存貨的預付款項	9,054	19,340
獲取合約的增量成本	10,774	61,397
按金及預付款項（附註a）	150,570	126,747
減：虧損撥備	(39,654)	(40,129)
	110,916	86,618
預付其他稅項	234,501	259,602
其他應收款項	55,221	83,829
減：虧損撥備	(22,223)	(22,177)
	32,998	61,652
	1,097,780	1,177,848

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

13. 貿易、票據及其他應收款項(續)

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

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
賬齡：		
60天內	82,141	66,355
61至90天	7,069	4,540
91至180天	4,022	6,530
181至365天	6,463	18,118
1年以上	42,345	23,573
	142,040	119,116

- (a) 結餘主要包括(i)就透過成立合營公司合作開發一幅位於中國杭州的土地支付予沈家弄股份經濟合作社的按金本金額人民幣20,000,000元(二零一八年：人民幣20,000,000元)；(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的按金本金額人民幣19,500,000元(二零一八年：人民幣19,500,000元)；(iii)就收購中國杭州的土地使用權支付予當地政府的按金本金額人民幣零元(二零一八年：人民幣4,962,000元)；及(iv)預付發展中物業合約商的工程及翻新項目款項人民幣37,269,000元(二零一八年：人民幣37,142,000元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

14. 貿易、票據及其他應付款項

於報告期末，按發票日期呈列的貿易及票據應付款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60天內	532,847	678,405
61至90天	58,935	36,944
91至180天	48,158	37,019
181至365天	47,613	34,412
1至2年	20,813	11,309
2年以上	46,659	45,126
	755,025	843,215

15. 銀行及其他借貸

於本期間內，本集團取得額外銀行及其他借貸約人民幣421,804,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣958,010,000元）及已償還銀行及其他借貸人民幣379,001,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣458,626,000元）。

銀行借貸包括由本公司行政總裁朱先生、朱先生擁有重大影響力及實益權益的一間關連公司以及若干獨立第三方擔保的無抵押銀行借貸人民幣149,593,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣114,000,000元）。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

16. 股本 本公司法定股本

	每股面值0.00015美 元的普通股數目	千美元
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及 二零一九年六月三十日	266,666,666,666	40,000

已發行及繳足

	二零一九年六月三十日			二零一八年十二月三十一日		
	股份數目	美元	人民幣千元	股份數目	美元	人民幣千元
於一月一日	1,493,636,881	224,046	1,712	1,511,019,881	226,653	1,735
已購回的股份(附註a)	-	-	-	(33,933,000)	(5,090)	(39)
已行使的購股權(附註b)	-	-	-	16,550,000	2,483	16
於二零一九年六月三十日/ 二零一八年十二月三十一日	1,493,636,881	224,046	1,712	1,493,636,881	224,046	1,712

附註a：購回本身股份

於二零一八年，本公司於香港聯合交易所有限公司購回其本身普通股如下：

月/年	已購回的股份數目	每股最高價 港元	每股最低價 港元	已付總價格 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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

17. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
收購／添置承擔：		
— 物業、廠房及設備	1,145,769	1,219,381
— 發展中物業	830,231	1,111,698
	1,976,000	2,331,079

18. 或然負債

(a) 向若干物業客戶就按揭融資提供擔保

於二零一九年六月三十日，本集團就銀行為購買本集團物業的客戶提供的按揭貸款而以其客戶為受益人向銀行提供擔保人民幣1,125,500,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,247,399,000元)。由本集團向銀行提供之該等擔保將於銀行收到客戶相關物業的房產證作為獲授按揭貸款擔保的抵押時解除。由於結算很大程度上不會引起流出，故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

由於於二零一六年出售已終止經營業務，本集團確認(i)就先前附屬公司獲授的銀行融資向銀行發出的財務擔保；(ii)就關連人士獲授的銀行融資向銀行發出的財務擔保。

於二零一九年六月三十日，董事認為不大可能根據財務擔保將向本集團提出申索，因此財務擔保按其初步確認之公平值減累計攤銷計量。於二零一九年六月三十日確認之該等財務擔保之賬面值為人民幣16,543,000元(二零一八年十二月三十一日：無)。

於二零一九年六月三十日，本集團就擔保(i)及擔保(ii)承擔的最高負債分別為人民幣374,100,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣374,100,000元)及人民幣394,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣394,800,000元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

19. 金融工具的公平值計量

本集團部分金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供有關根據公平值計量的輸入值的可觀察程度如何釐定該等金融資產之公平值(特別是所使用的估值技巧及輸入值),以及公平值計量所劃分之公平值等級水平(第1至3級)之資料。

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

金融資產	於二零一九年 六月三十日 的公平值 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	公平值等級	估值技術及主要輸入值
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	18,643	18,203	第1級	活躍市場所報買入價

本公司董事認為以攤銷成本計入簡明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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

19. 金融工具的公平值計量(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:

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期初	-	23,283
於二零一八年一月三十一日轉入第1級(附註1)	-	(23,283)
於期末	-	-

附註1: 於二零一八年一月三十一日, 本集團於恢復交易當日將金融工具自第3級轉入第1級。

所使用估值技術及主要輸入值

於二零一八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。