

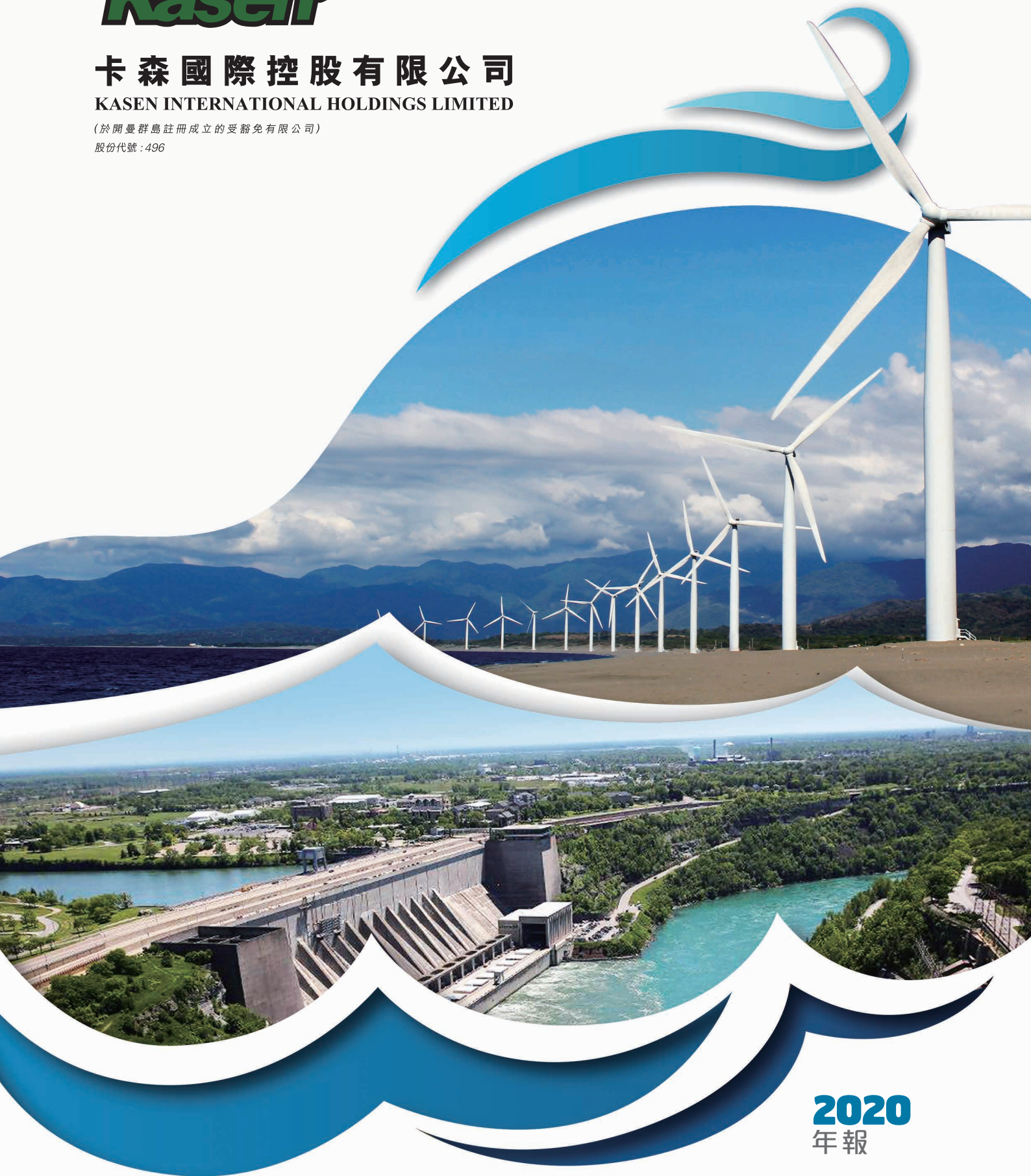


卡森國際控股有限公司

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



2020
年報

目錄

公司資料	2
財務摘要	3
董事及管理層履歷	4
主席報告	8
管理層討論及分析	10
董事會報告	17
企業管治報告	33
環境、社會及管治報告	43
獨立核數師報告	69
綜合損益及其他全面收益表	75
綜合財務狀況表	77
綜合權益變動表	79
綜合現金流量表	80
綜合財務報表附註	82

公司資料

董事會

執行董事

朱張金 (主席)

(於二零二零年二月二十八日辭任行政總裁)

朱瑞俊 (行政總裁)

(於二零二零年二月二十八日獲委任)

周小紅

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

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A

Block 3, Building D

P.O. Box 1586

Gardenia Court, Camana Bay,

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716號舖

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港

干諾道中111號

永安中心25樓

授權代表

朱瑞俊 (於二零二零年二月二十八日獲委任)

姚凱欣

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				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	1,260,266	3,413,185	3,608,540	1,605,880	3,305,105
除稅前溢利(虧損)	156,148	663,564	599,600	(187,545)	24,466
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	114,975	444,958	449,799	(203,351)	(39,896)

財務狀況

	於十二月三十一日				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金及現金等值項目	297,684	211,903	457,708	439,931	339,731
借貸總額	880,568	910,095	899,997	492,974	780,947
總資產	6,281,513	6,295,228	8,152,573	8,730,032	6,301,860
負債總額	2,841,852	2,934,711	5,233,615	5,831,561	3,175,789
本公司擁有人應佔權益	3,401,035	3,296,183	2,849,292	2,814,419	3,034,173

財務及經營比率

	於十二月三十一日				
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
派息比率(%) ²	-	-	86.3%	-	-
負債相對股本權益比率(%) ³	25.6%	27.1%	30.8%	17.0%	25.0%
負債淨額相對股本權益比率(%) ⁴	16.9%	20.8%	15.2%	1.8%	14.1%
貿易及票據應收款週轉天數 ⁵	45	42	43	83	65
存貨週轉天數 ⁶	68	54	53	50	51
流動比率 ⁷	196.8%	178.6%	130.2%	133.5%	189.9%
每股盈利(虧損)(人民幣元)					
基本	0.08	0.30	0.30	(0.13)	(0.03)
攤薄	0.08	0.30	0.30	(0.13)	(0.03)

附註：

- 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。
- 年終的存貨除以銷售成本及乘以365天。
- 各年年終的流動資產除以流動負債。
- 二零二零年採納新會計準則(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，55歲，為本集團的創辦人及本公司的主席。朱先生亦為本公司執行董事。朱先生自二零零五年起至二零二零年二月二十八日曾擔任本公司行政總裁，其後請辭並卸任本公司行政總裁一職。於一九九五年創辦本集團之前，朱先生曾加入紡織、皮革加工、製衣、貿易等行業的多家企業，擁有超過33年的皮革製造業經驗，對中華人民共和國（「中國」）的軟體傢俱行業有深入認識，是皮革製造相關業務的成功實業家。朱先生亦為中國皮革協會副理事長。為表揚朱先生在推動皮革製造業發展所作的貢獻，朱先生於二零零四年獲選為「十大風雲浙商」，朱先生於二零零六年獲得「全國五四青年獎章」，成為當年獲此殊榮的十位傑出人士之一。於二零零七年，朱先生獲得「全國五一勞動獎章」。

朱瑞俊，49歲，於二零二零年二月二十八日獲委任為執行董事及本公司行政總裁。於加入本公司前，朱瑞俊先生先後擔任浙江省海寧市團市委書記、海寧市郭店鎮黨委書記、浙江省平湖市副市長、浙江省蘭溪市市長及蘭溪市市委書記、浙江省金華市市委副秘書長。朱瑞俊先生於二零零二年獲得浙江省委黨校經濟學碩士研究生學歷。

周小紅，52歲，於一九九五年加入本集團，歷任本集團出納、資金部經理、副總裁及首席財務官。周女士現任本集團之副總裁，分管資金營運及信息中心。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，53歲，於二零零七年加入本集團，擔任採購部經理。現任負責本集團地產業務的總裁助理。沈女士已獲委任為執行董事，由二零一七年二月二十日起生效及於二零二零年二月二十八日辭任。加入本集團前，沈女士於二零零二年至二零零七年任職於海寧市太平洋保險公司，為高級管理人。沈女士於一九九八年畢業於華東師範大學學前教育專業。

董事及管理層履歷 (續)

獨立非執行董事

周玲強，57歲，於二零一一年六月一日加入本公司出任獨立非執行董事。周先生於一九八六年自杭州大學獲得經濟學學士學位，於一九九八年自杭州大學獲得經濟學碩士學位及於二零零五年自浙江大學獲得管理學博士學位。自一九八六年以來，周先生一直在浙江大學任職。周先生現為浙江大學旅遊學院院長，同時為浙江大學旅遊研究所所長。自二零零六年至二零零七年，周先生獲中國政府委任為西藏大學旅遊與外語學院副院長。除上述專業職務外，周先生亦擔任國務院學位委員會「全國旅遊管理專業學位研究生教育指導委員會」委員、中國旅遊協會旅遊教育分會副會長、浙江省旅遊協會副會長、浙江省休閒學會副會長兼秘書長及世界休閒組織中國分會常務理事。周先生亦為浙江省旅遊標準化技術委員會、杭州都市經濟圈旅遊合作發展協調會、杭州市政府決策諮詢委員會及杭州市旅遊形象推廣委員會的委員會成員。周先生一直擔任浙江省多個地區旅遊相關事宜之顧問及西藏自治區多個地區之政府顧問。

張玉川，62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。於二零一九年至二零二零年期間，張先生亦擔任華訊方舟科技有限公司(深圳證券交易所上市公司)的獨立非執行董事。除肩負專職外，張先生亦擔任中國電子商務協會副理事長。

董事及管理層履歷 (續)

獨立非執行董事 (續)

杜海波，52歲，於二零一五年十一月二日加入本公司出任獨立非執行董事。自一九九零年至一九九九年，杜先生先後於中華人民共和國河南省多家審計師事務所任職。一九九九年至今，彼一直擔任河南正永會計師事務所董事長、河南正永創業諮詢有限公司董事長及河南正永工程諮詢有限公司董事長。自二零零五年二月至二零一三年八月，杜先生擔任新焦點汽車技術控股有限公司（香港聯合交易所有限公司上市公司，股份代號：360）獨立非執行董事。自二零零七年至二零一三年，杜先生擔任河南明泰鋁業股份有限公司（上海證券交易所上市公司）獨立董事。自二零零八年至二零一四年，杜先生分別擔任河南羚銳製藥股份有限公司（上海證券交易所上市公司）獨立董事和河南四方達超硬材料股份有限公司（深圳證券交易所上市公司）獨立董事。自二零零九年至二零一五年，杜先生擔任河南思達高科技股份有限公司（深圳證券交易所上市公司）獨立董事。於本年報日期，杜先生亦為新鄉化纖股份有限公司及三全食品股份有限公司（均為深圳證券交易所上市公司）獨立非執行董事。杜先生於一九八九年畢業於鄭州大學，主修審計專業，並於二零零五年獲得中歐國際工商學院EMBA碩士研究生學位。彼為中華人民共和國註冊會計師。

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

高層管理人員

袁志剛，40歲，於二零二零年十二月七日加入本集團，於二零二一年三月八日獲委任為首席財務官。於加入本集團前，袁先生自二零一八年五月至二零二零年十二月在中梁控股集團有限公司（香港聯合交易所有限公司上市公司，股份代號：2772）歷任資金運營中心副總經理、融資管理中心副總經理職務。於二零一五年九月至二零一八年四月在中弘集團擔任財務部總經理。於二零零四年至二零一五年期間，袁先生先後在美的集團（深圳證券交易所上市公司）、奧克斯集團（上海證券交易所上市公司）及萬達集團從事財務相關工作。袁先生於二零零四年畢業於江漢大學財務管理專業，本科學歷。

彭偉軍，45歲，於二零一七年六月三十日加入本集團，擔任首席財務官，並於二零二零年九月二十八日辭任。彭先生擁有超過20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，52歲，於一九九五年加入本集團，歷任本集團出納、資金部經理、副總裁及首席財務官。周女士現任本集團之副總裁，分管資金營運及信息中心。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，57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兼總經理；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，53歲，本集團下屬海南博鰲卡森置業有限公司總經理及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，48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25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」）截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績。

二零二零年對全球來說，是極為不尋常的一年，COVID-19疫情對世界經濟造成了前所未有的衝擊，帶來的深遠影響預期長期持續。經濟環境複雜多變，國際交流嚴重受阻，國際貿易出現大變局，對本集團的業務發展提出了嚴峻的挑戰，也促使本集團在戰略方向和業務佈局上做出更深刻的考慮。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團切實關心員工的健康安全，嚴格遵守中國政府頒佈的防疫要求，落實防疫措施，確保了本集團海內外無一名員工感染COVID-19病毒。受疫情影響，本集團的物業開發、旅遊度假區運營（包括水上樂園、溫泉度假村、酒店、餐廳等）和製造及買賣軟體傢俱業務錄得綜合營業額為約人民幣1,260,300,000元，較二零一九年同期下降約63.1%。減少主要因為截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於中國的物業發展項目的物業交付量較二零一九年大幅下降。股東應佔溢利為約人民幣115,000,000元，較二零一九年同期下降約74.2%。

在物業發展業務領域，本集團對中國境內的房地產開發持謹慎態度，以完成在手專案的開發和交付為主。積極探索在處於房地產上升期的海外國家開發項目。二零二一年將啟動位於柬埔寨金邊的房地產項目，為房地產板塊的發展注入新的增長動力。

在軟體傢俱業務領域，中美之間的貿易形勢複雜多變，本集團將通過開發高附加值產品、控制運營成本、加強客戶服務等措施，力保以美國為主要市場的出口業務的穩定性。

主席報告 (續)

本人謹此代表董事會，真誠感謝各位董事、管理團隊及員工在過去的這極具特殊意義的一年裡為本集團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

二零二一年三月三十一日

管理層討論及分析

業績概覽

財務回顧

截至二零二零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1,260,300,000元（二零一九年：人民幣3,413,200,000元），與二零一九年相比減少約63.1%。收入減少主要原因為，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於中國的物業發展項目的物業交付量較二零一九年大幅下降，物業發展分部收入減少約人民幣2,111,900,000元。

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的毛利為人民幣419,500,000元（二零一九年：人民幣1,193,000,000元），平均毛利率為33.3%（二零一九年：35.0%），下降約人民幣773,500,000元，與二零一九年相比下降約64.8%。

於截至二零二零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115,000,000元（二零一九年：溢利人民幣445,000,000元），與二零一九年相比減少約人民幣330,000,000元（減少約74.2%）。溢利下降的主要原因為，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於中國的物業發展項目的物業交付量較二零一九年大幅下降。

按業務分部回顧

本集團於二零二零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）。

下表顯示本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度按業務分部劃分的總營業額以及截至二零一九年十二月三十一日止年度的比較數字：

	二零二零年		二零一九年		年對年變動
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	%
製造及買賣軟體傢俱	692.9	55.0	701.0	20.5	-1.2
物業發展	440.2	34.9	2,552.1	74.8	-82.8
其他	127.2	10.1	160.1	4.7	-20.5
合計	1,260.3	100.0	3,413.2	100.0	-63.1

管理層討論及分析 (續)

業績概覽 (續)

業務分部回顧 (續)

製造及買賣軟體傢俱業務

於回顧年內，本集團的製造及買賣軟體傢俱業務實現總營業額約人民幣692,900,000元，相比二零一九年度同期的總營業額約人民幣701,000,000元，輕微下降約1.2%。受到席捲全球的COVID-19疫情的影響，本集團的軟體傢俱業務呈現先抑後揚的態勢。上半年，由於生產工廠因政府於年內實施的防疫要求暫時性停工，軟體傢俱業務的產量和銷量明顯下降。下半年起，隨著中國國內疫情的緩和，工廠生產全面恢復正常。來自美國客戶的訂單迅速增長，銷售量逐步回升。綜合來看，軟體傢俱業務表現基本穩定。本集團在二零二零年度內的製造及買賣軟體傢俱業務錄得溢利約人民幣178,600,000元（包括收回土地收益約人民幣137,000,000元），相比二零一九年度同期的溢利約人民幣50,200,000元增加約255.8%。

物業發展業務

於二零二零年十二月三十一日，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。於二零二零年度內本集團並無新增物業發展項目。物業發展分部於二零二零年的營業額為人民幣440,200,000元，較二零一九年的人民幣2,552,100,000元下降約82.8%，銷售額下降的主要原因為二零二零年度內物業交付大幅減少。因此，該分部於二零二零年產生的經營溢利為人民幣37,500,000元，而於二零一九年的經營溢利則為人民幣408,600,000元，減少約90.8%。

於二零二零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 (附註)	用途
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	二零二五年	住宅及旅遊度假區
2	三亞項目	海南省三亞市天涯區師部農場路夢幻水上樂園	80.5%	1,423,987	發展中	二零二八年	住宅、酒店及旅遊度假區
3	錢江方洲	江蘇省鹽城市亭湖區東進中路66號	100%	335,822	竣工	二零一五年	住宅及商業
4	卡森·衛星城	浙江省海寧市海雲路1號	100%	469,867	竣工	二零一九年	住宅及商業
5	長白天地	吉林省延吉市安圖縣二道白河鎮	89%	118,195	竣工	二零一五年	住宅及酒店
6	錢江綠洲	江蘇省鹽城市鹽都區開創路29號	55%	108,138	發展中	二零二一年	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，並於必要時候變動或調整。

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)

於二零二零年十二月三十一日的發展中物業分析

序號	項目名稱	總建築面積 (平方米)	在建/已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售總 建築面積 (平方米)	於二零二零年	於二零二零年	平均售價 (人民幣/ 平方米)
					十二月 三十一日 已累積售出 建築面積 (平方米)	十二月 三十一日 已累積交付 建築面積 (平方米)	
1	亞洲灣	718,665	375,185	590,165	179,905	167,979	27,323
2	錢江方洲	775,292	775,292	669,717	664,343	660,957	20,036
3	卡森•衛星城	957,224	957,224	708,730	707,411	703,769	12,482
4	長白天地	122,412	122,412	122,010	40,696	38,558	-*
5	錢江綠洲	334,899	334,899	282,323	267,457	235,702	7,352
合計		<u>2,908,492</u>	<u>2,565,012</u>	<u>2,372,945</u>	<u>1,859,812</u>	<u>1,806,965</u>	

* 本項目已竣工，而年內並無物業交付。

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89,900,000元，較二零一九年約人民幣191,700,000元減少約人民幣101,800,000元，主要由於(i)有關銷售物業產生的銷售成本減少約人民幣81,000,000元及(ii)本集團於中國之酒店及水上樂園營運因政府於年內實施的防疫要求而曾經暫時停工而導致該等營運所產生的員工成本減少約人民幣20,700,000元。於二零二零年，本集團的銷售及分銷成本與營業額的比率增加至約7.1%，而二零一九年則約為5.6%。

於二零二零年，行政成本約為人民幣206,300,000元，較二零一九年約人民幣252,900,000元減少約人民幣46,600,000元，減少乃主要由於(i)本集團於中國的酒店及物業發展分部所產生的員工成本減少約人民幣18,500,000元，及(ii)中介機構費用減少約人民幣11,000,000元，而所有其他支出則略有減少。

於二零二零年，本集團融資成本約為人民幣61,500,000元，較二零一九年約人民幣47,100,000元增加約人民幣14,400,000元，乃主要由於融資利息資本化至建築成本減少。融資成本主要為本集團於本集團銀行借貸中引致的成本。

於二零二零年，本集團的其他收益及虧損錄得的淨收益約為人民幣93,300,000元，而二零一九年錄得的淨虧損約人民幣42,000,000元。有關其他收益及虧損之詳情，請參閱綜合財務報表附註9。

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)

於二零二零年，本集團所得稅約為人民幣60,500,000元，較二零一九年約人民幣182,400,000元減少約人民幣121,900,000元。該減少乃主要由於(1)主要因附屬公司層面應課稅溢利減少而導致中國所得稅減少約人民幣67,900,000元，尤其因物業發展分部的經營溢利大幅減少；(2)物業發展項目所產生的中國土地增值稅減少約人民幣130,800,000元；及(3)遞延稅項沖回增加約人民幣8,000,000元所致被(4)於二零一九年撥回稅項撥備約人民幣85,200,000元抵銷。

根據上述因素，於二零二零年，本公司擁有人應佔溢利減少約74.2%至約人民幣115,000,000元 (二零一九年：人民幣445,000,000元)。

資本支出

資本支出由二零一九年約人民幣275,400,000元減少至二零二零年約人民幣128,400,000元 (包括在建工程約人民幣89,300,000元)。於回顧年內，資本支出主要包括為經營而購買物業、設備及廠房施工所用開支約人民幣128,400,000元。

財務資源、流動資金及資本結構

銀行及其他借貸

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行及其他借貸約為人民幣880,600,000元 (其中約0.9% (二零一九年：1.3%) 以美元計值及約99.1% (二零一九年：98.7%) 以人民幣計值)，較於二零一九年十二月三十一日約人民幣910,100,000元減少約3.2%。於二零二零年十二月三十一日，本集團須於一年內償還及一年後償還的尚未償還銀行及其他借貸約人民幣315,200,000元及約人民幣565,400,000元 (二零一九年：於一年內償還及一年後償還約人民幣309,700,000元及約人民幣600,400,000元)。

週轉期、流動資金及資本負債

二零二零年存貨週轉天數增加至68天 (二零一九年：54天)。

本集團於二零二零年繼續維持嚴謹信貸政策。於二零二零年，本集團製造及買賣軟體傢俱業務分部的貿易及票據應收款項週轉天數維持於45天 (二零一九年：42天)。

於二零二零年，本集團製造及買賣軟體傢俱業務分部的貿易及票據應付款項週轉天數增加至86天 (二零一九年：78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)

本集團於二零二零年十二月三十一日的流動比率為1.97 (二零一九年十二月三十一日：1.79)。於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目結餘約為人民幣297,700,000元 (二零一九年十二月三十一日：約人民幣211,900,000元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團現金及現金等值項目結餘中的銀行結餘約80.6% (二零一九年：80.7%) 以人民幣計值、約17.1% (二零一九年：17.2%) 以美元計值、約1.3% (二零一九年：2.1%) 以港元及日元計值及約1.0% (二零一九年：無) 以其他貨幣計值。於二零二零年十二月三十一日，資本負債比率為25.9% (二零一九年十二月三十一日：27.6%)。於二零二零年十二月三十一日，負債淨額相對股本權益比率為17.1% (二零一九年十二月三十一日：21.2%)。資本負債比率乃根據銀行借貸相對股東權益計算，而負債淨額相對股本權益比率則根據銀行借貸減除現金及現金等值項目相對股東權益計算。於二零二零年，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

於二零二零年七月八日，本公司之全資附屬公司海寧漢林沙發有限公司 (「海寧漢林」) 訂立土地收回協議，據此，海寧漢林同意歸還，而海寧市尖山新區管理委員會同意收回位於中國浙江省海寧市尖山新區吉盛路6號，總佔地面積約為144,786平方米之土地，總代價約為人民幣167,972,000元。

除所披露者外，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無任何重大收購或出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

除「未來計劃及前景」一節所披露者外，董事確認，於本報告日期，除本集團在物業發展的日常業務外，目前並無收購任何重大投資或資本資產的計劃。

重大投資

除所披露者外，於回顧年內本公司並無持有其他重大投資。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，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47。

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及其他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45。

資本及其他承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團有已訂約但未作出撥備的總資本及其他支出人民幣2,449,600,000元（二零一九年：人民幣2,324,800,000元），其中人民幣115,700,000元（二零一九年：人民幣216,500,000元）乃與待出售發展中物業相關。

外匯風險

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

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共僱用約3,000名全職僱員（二零一九年十二月三十一日：約3,300名），包括管理層員工、技術人員、銷售人員及工人。於二零二零年，本集團僱員酬金的總開支約為人民幣184,900,000元（二零一九年：約人民幣226,500,000元），佔本集團營運收入約14.7%（二零一九年：6.6%）。本集團的僱員薪酬政策乃按個別僱員表現制定，將每年定期予以審閱。除公積金計劃（適用於香港僱員）、國家管理退休金計劃（適用於中國僱員）、全國社會保障積金計劃（適用於柬埔寨僱員）及醫療保險外，亦會根據個別員工表現的評估而以酌情花紅及僱員購股權獎勵僱員。

本集團的僱員薪酬政策乃由董事會參照僱員各自的資歷及經驗、所承擔的責任、對本集團的貢獻及同類行政人員職位之現行市場薪酬水平釐定。董事薪酬乃由董事會及本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）（由本公司股東（「股東」）於股東週年大會（「股東週年大會」）上授權）經考慮到本集團經營業績、個人表現及市場的可資比較統計資料而釐定。

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

管理層討論及分析 (續)

未來計劃及前景

於物業發展領域，在繼續加快國內現有各項目銷售進度、加快物業交付的基礎上，適時在具有良好發展前景的海外國家開拓新的項目，尋求新的業務增長點。本集團在柬埔寨首都金邊擁有約270,000平方米的可開發用地，原計劃開發水上樂園。因COVID-19疫情對柬埔寨旅遊業產生巨大衝擊，預計短期內難以復蘇。而柬埔寨的房地產市場正處於上升週期，以及較早前本公司公告內所提述經考慮目前可供開發水上樂園的地塊面積（未必足以按最優規模開發水上樂園）及該地塊周圍地塊價格持續快速上漲，為了規避風險，獲取更好的投資回報，本集團終止了水上樂園開發計劃，將在此地塊上開發房地產。該項目將於二零二一年開工建設。

在旅遊度假業務領域，預計隨著國內的疫情影響逐步減弱，旅遊度假業務將迎來恢復性增長的時期。本集團將以提升水上樂園及度假酒店的運營效益為目標，加強成本管控，提升品牌影響力。

於軟體傢俱業務領域，美國新一屆政府對中美之間的貿易將採取何種政策尚有待觀察，加之COVID-19疫情對美國的消費市場將產生持續影響，本集團將積極採取措施，穩定對美國的軟體傢俱出口業務。在生產方面，本集團對國內的軟體傢俱生產基地進行了整合，促使生產更加集中，以降低運營成本、提高運營效率。柬埔寨軟體傢俱工廠已投入營運，部分產能轉移至柬埔寨。在銷售方面，與重點客戶保持密切的溝通和聯繫，充分發揮本集團多年積累的優勢，力爭克服美國疫情帶來的中美之間物流受阻的影響，加快交貨，確保業務的平穩及持續發展。

位於柬埔寨的工業特區及配套的造紙和發電廠建設項目，因為尚需辦理政府批文，受到COVID-19疫情的影響，中國和柬埔寨之間人員往來受阻，項目仍處於前期工作階段。本集團正在進行落實項目所需土地的工作。

董事會報告

董事謹此提呈本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

本公司股份自二零零五年十月二十日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事(i)製造及買賣軟體傢俱；(ii)物業發展；及(iii)經營旅遊相關度假區。

業務回顧及表現

於回顧年內的本集團的業務回顧及有關本集團表現的討論與分析、有關本集團未來業務發展的討論、本公司的業務展望以及於截至二零二零年十二月三十一日止年度內及自報告期末後發生的影響本公司的重要事件，載於本年報第8至9頁的「主席報告」一節及第10至16頁的「管理層討論及分析」一節。本集團可能面臨的主要風險及不確定因素概要載於本年報本節的「主要風險及不確定因素」一段。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內的本集團的表現分析採用財務表現指標作出，載於本年報第10至16頁「管理層討論及分析」一節。

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

主要風險及不確定因素

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

業務風險

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

董事會報告 (續)

主要風險及不確定因素 (續)

環境風險

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

流動資金風險

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

業績及分配

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績載於第75至76頁綜合損益及其他全面收益表。

末期股息

董事不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零一九年：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並於會上投票的資格，本公司的股東名冊將由二零二一年五月二十六日至二零二一年五月三十一日（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二零二一年五月二十五日下午四時三十分前呈交本公司的香港股份過戶登記分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

於二零二零年十二月三十一日，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1,578,900,000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

於二零二零年，本集團購入約人民幣122,600,000元的物業、廠房及設備(包括在建工程約人民幣89,300,000元)，為經營之用。

上述購入及於二零二零年本集團之物業、廠房及設備的其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

股本

本公司股本的詳情載於綜合財務報表附註37。

主要客戶及供應商

於二零二零年，本集團五大客戶的總銷售額佔本集團製造及買賣軟體傢俱分部銷售額約80.8%，而本集團最大客戶的銷售額則佔本集團製造及買賣軟體傢俱分部銷售額約45.0%。

於二零二零年，本集團五大供應商之總採購額佔本集團製造及買賣軟體傢俱分部採購額約24.4%，而本集團最大供應商的採購額則佔本集團製造及買賣軟體傢俱分部採購額約9.9%。

各董事、彼等之緊密聯繫人或就董事所知任何擁有本公司已發行股本5%以上的股東，概無於本集團五大客戶或供應商的股本中擁有任何權益。

與僱員、供應商及客戶的關係

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

董事會報告 (續)

與僱員、供應商及客戶的關係 (續)

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

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

環境保護與遵守法律及法規

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

遵守法例法規

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

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

工作環境質素

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

董事會報告 (續)

工作環境質素 (續)

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

健康與安全

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

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

董事

於二零二零年及直至本年報日期，董事如下：

執行董事

朱張金 (主席) (於二零二零年二月二十八日辭任行政總裁)

朱瑞俊 (於二零二零年二月二十八日獲委任) (於二零二零年二月二十八日獲委任為行政總裁)

周小紅

沈建紅 (於二零二零年二月二十八日辭任)

獨立非執行董事

杜海波

周玲強

張玉川

根據本公司組織章程細則(「細則」)第87條，周小紅女士、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。

董事會報告 (續)

根據上市規則第13.51B(1)條之董事資料披露

根據上市規則第13.51B(1)條，須於披露截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至本報告日期後續期間的董事資料變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
朱張金先生	誠如本公司日期為二零二零年二月二十八日的公告所披露，朱張金先生已辭任本公司行政總裁（「行政總裁」），並將繼續擔任執行董事及董事會主席。
朱瑞俊先生	誠如本公司日期為二零二零年二月二十八日的公告所披露，朱瑞俊先生獲委任為執行董事、提名委員會成員、行政總裁及授權代表。
張玉川先生	張玉川先生於二零二零年七月辭任華訊方舟股份有限公司（一家深圳證券交易所上市公司）獨立非執行董事。
周小紅女士	誠如本公司日期為二零二零年九月二十八日的公告所披露，周小紅女士於二零二零年九月二十八日擔任首席財務官職務。其後，誠如本公司日期為二零二一年三月八日的公告所披露，周小紅女士於二零二一年三月八日辭任首席財務官。

董事及高級管理層履歷

董事及高級管理層履歷載於本年報第4至7頁的「董事及管理層履歷」一節。現任董事（包括獨立非執行董事）的任期為三年，分別為朱張金先生自二零二零年九月二十六日起計算；周小紅女士自二零二零年六月三十日起計算；朱瑞俊先生自二零二零年二月二十八日起計算；周玲強先生自二零一八年一月一日起計算（其後於二零二一年一月一日重續）；張玉川先生自二零一八年三月一日起計算（其後於二零二一年三月一日重續）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12。

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

於二零二零年十二月三十一日，董事、本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條規定置存的登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市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	555,645,113	568,005,113	38.03%
周小紅(附註2)	9,514,561	—	9,514,561	0.64%
朱瑞俊	3,000,000	—	3,000,000	0.20%

附註：

- (1) 朱先生（本公司主席，作為創立人）連同與彼一致行動人士（作為本公司家族信託（以持有朱先生家族（不包括朱先生）權益而成立之信託）之受益人）（為本公司主要股東）共同持有568,005,113股股份或已發行股份總數約38.03%（包括Joyview Enterprises Limited（「Joyview」）（該公司由家族信託之信託人全資擁有）持有的555,645,113股股份或已發行股份約37.20%）。於二零二零年十二月三十一日，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) 於二零二零年十二月三十一日，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，於二零二零年十二月三十一日，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38。

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。於二零二零年十二月三十一日，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。於本年報日期，本公司概無根據二零一五年購股權計劃授出購股權。

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

在未得到股東事先批准的情況下，根據二零零五年購股權計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過本公司於二零零五年十月二十日股份的10% (即101,404,536股本公司股份) 及根據二零一五年購股權計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過本公司於二零一五年五月二十九日股份的10% (即116,232,298股本公司股份)。在未得到股東事先批准的情況下，涉及於任何一年向任何個別人士授出的及可能授出的購股權的已發行及將予發行股份數目不得超過本公司當時已發行股份總數的1%。

董事會報告 (續)

購股權計劃 (續)

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。

於二零二零年十二月三十一日，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%。

截至二零二零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
		於二零二零年 一月一日至 二零二零年 十二月三十一日		於二零二零年 一月一日至 二零二零年 十二月三十一日		於二零二零年 一月一日至 二零二零年 十二月三十一日			
		尚未行使	授出	行使	沒收	尚未行使			
朱張金	1.37	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.07%	二零一六年一月一日至 二零二五年五月二十五日	1、2、3
周小紅	1.37	3,000,000	-	-	-	3,000,000	0.20%	二零一六年一月一日至 二零二五年五月二十五日	1、2、3
		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%		

董事會報告 (續) 購股權計劃 (續)

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，該等購股權概無行使、沒收、失效或註銷。

主要股東

於二零二零年十二月三十一日，依照本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊所記錄，以下人士（於年報內本節的「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一段所列的董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身份	淡倉	好倉	持有已發行 股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
Joyview ⁽¹⁾	實益擁有人	-	555,645,113	555,645,113	37.20%
Prosperity and Wealth Limited ⁽¹⁾	信託人	-	555,645,113	555,645,113	37.20%
Team Ease Limited ⁽²⁾	實益擁有人	-	235,043,057	235,043,057	15.74%
陳鈿兒 ⁽²⁾	於受控法團之權益	-	235,043,057	235,043,057	15.74%

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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。

董事會報告 (續)

董事收購股份或債務證券的權利

除本年報「購股權計劃」一節所披露的購股權計劃外，於二零二零年年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債務證券（包括債券）而獲取利益。

關連交易

除下文所載的持續關連交易外，截至二零二零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。

持續關連交易

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士訂立或於回顧年內存在的以下交易。該等交易根據上市規則構成本公司持續關連交易。該等交易之詳情根據上市規則第十四A章的規定披露。

(1) 向海寧宇潔物資回收有限公司（「宇潔」）銷售生產廢料的協議

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

根據二零一八年宇潔續訂協議，本公司同意向宇潔出售若干生產廢料（包括殘餘皮革、舊盆及毛髮脂肪等材料）（「海寧宇潔交易」）。宇潔為海寧市最大的物資回收公司之一，鄰近本集團多處生產設施。本公司相信通過向宇潔出售廢料，本集團將於銷售生產廢料時達致對處置物流問題的有效管理及對其僱員的有效監督。鑒於市場上並無直接可資比較的價格，我們因此協定，與宇潔的有關價格將參考宇潔向獨立第三方回收類似生產廢料的價格釐定。海寧宇潔交易已訂立多年，本集團一直定期監控價格變動。該協議項下的定價經參考：（其中包括）(i)可資比較市價（基於涉及廢料之種類，若為牛皮，視乎牛皮是否已加工）；及(ii)本集團提供有關產品將產生的預計成本釐定。

於回顧年內，二零一八年宇潔續訂協議下的交易總額約為人民幣1,267,000元，且實際交易金額並無超過年度上限金額人民幣5,000,000元。

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

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

董事會報告 (續)

持續關連交易 (續)

(2) 向持續關連交易集團提供擔保的協議

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

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

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

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

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

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

董事會報告 (續)

持續關連交易 (續)

(3) 向靈嘉新材料採購原材料的協議

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

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

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

於回顧年內，概無錄得二零一八年靈嘉協議項下交易金額，而因此並無超過年度上限金額人民幣70,000,000元。

靈嘉新材料由本公司執行董事兼控股股東朱先生之女兒朱嘉允女士及朱靈人女士全資擁有。因此，朱嘉允女士及朱靈人女士均為朱先生之聯繫人，故根據上市規則第十四A章，朱嘉允女士、朱靈人女士及靈嘉新材料均為本公司之關連人士，而本集團與靈嘉新材料之間之二零一八年靈嘉協議項下交易構成本公司之持續關連交易。

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

董事會報告 (續)

持續關連交易 (續)

根據上市規則第14A.56條，董事會已聘用本公司核數師就本集團的持續關連交易進行若干協定程序。核數師已就該等程序向董事會報告其實際調查結果：

- a. 核數師並無發現任何事項致使其認為該等所披露的持續關連交易尚未經董事會批准；
- b. 就涉及由本集團提供貨品或服務的該等交易而言，核數師並無發現任何事項致使其認為該等交易在所有重大方面未根據本公司的定價政策訂立；
- c. 核數師並無發現任何事項致使其認為該等交易在所有重大方面未根據規管該等交易的有關協議訂立；及
- d. 就上文所載各項持續關連交易的總額而言，核數師並無發現任何事項致使其認為該等所披露的持續關連交易已超逾誠如本公司日期為二零一八年十一月二十日的公告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，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無任何其他交易須根據上市規則規定視作關連交易予以披露。

關連人士交易

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與適用會計準則界定為「關連人士」的人士／公司進行若干交易。除本年報第27至30頁「持續關連交易」一節所載的持續關連交易外，概無任何關連人士交易構成關連交易（定義見上市規則第十四A章）。

董事會報告 (續)

董事於重大合約之權益

除本年報「關連交易」及「持續關連交易」等節所披露者外，於年結日或截至二零二零年十二月三十一日止年度內任何時間，概無存在董事於當中直接及間接擁有重大權益之交易、安排或重大合約。

控股股東於重大合約的權益

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

稅務減免

董事並不知悉因任何股東持有本公司上市證券而享有任何稅務減免。

管理合約

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

彌償及保險條文

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得的資料及就董事所知，於截至二零二零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

截至二零二零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或有意進行競爭的業務中直接或間接擁有任何權益。

優先購買權

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

董事會報告 (續)

捐款

於回顧年內，本集團作出的捐款約為人民幣161,000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。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立。

報告日期後事項

於報告日期後本公司發生若干事項。詳情請參閱綜合財務報表附註54。

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。

本公司截至二零二零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、審核及釐定董事及本公司高級管理層的薪酬。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

二零二一年三月三十一日

企業管治報告

董事會及本公司管理團隊秉承透明、獨立、誠信及問責的理念，致力於維持高水平之企業管治。本公司相信有效的企業管治是為其股東創造更多價值的重要因素。故本公司持續檢討及提高其企業管治水平，以確保在最大程度下遵守相關法律及守則。

截至二零二零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」），但於二零二零年一月一日至二零二零年二月二十七日期間有下列偏離：

守則條文第A.2.1條

根據企業管治守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，而不應由同一人士擔任。於二零二零年一月一日至二零二零年二月二十七日期間，本公司並無區分主席與行政總裁之角色。朱張金先生於二零二零年一月一日至二零二零年二月二十七日期間擔任本公司主席兼行政總裁，負責監察本集團的營運。倘本公司能夠在本集團內或外界物色到具備適當領導才能、知識、技能及經驗之人選，本公司考慮委任一名新行政總裁以接替朱先生。然而，基於本集團業務之性質及範圍（尤其在中國），以及行政總裁一職需要對皮革及軟體傢俱市場有深入認識和經驗，本公司於二零二零年一月一日至二零二零年二月二十七日期間仍未能物色可接替朱先生之人選。

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

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

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為有關董事進行證券交易的行為守則。全體董事經特定查詢後確認，彼等各自於截至二零二零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長遠企業戰略、管理及監察業務營運及財務政策以及設立並定期檢討本公司之績效。倘及於董事會認為適合時，其可不時向本集團管理層委派若干職能。管理層主要負責執行董事會不時採納的業務計劃、策略及政策。於截至二零二零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。截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本年報刊發日期的董事會成員呈列如下：

執行董事

朱張金 (主席) (於二零二零年二月二十八日辭任行政總裁)

朱瑞俊 (於二零二零年二月二十八日獲委任) (於二零二零年二月二十八日獲委任為行政總裁)

周小紅

沈建紅 (於二零二零年二月二十八日辭任)

獨立非執行董事

杜海波

周玲強

張玉川

全體董事之履歷詳請及彼等之關係載於本年報第4至7頁「董事及管理層履歷」一節內，同時也載列於本公司網站 <http://www.kasen.com.cn> 及 <http://www.irasia.com/listco/hk/kasen/index.htm> 內。董事與董事會成員概無任何財務、業務、親屬或其他重大或相關關係。

本公司已收到獨立非執行董事各自遵照上市規則第3.13條發出有關其獨立性的年度確認書。根據此等確認書，本公司認為三位獨立非執行董事均具獨立性，且彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之具體指引。

獨立非執行董事為董事會帶來淵博的經營及財務專業知識、經驗及獨立判斷。通過積極參與董事會會議，供職於各董事委員會，全體獨立非執行董事均為本公司做出了諸多貢獻。

於回顧年內，本公司已為全部董事及若干高級管理人員購買董事及主管人員責任及公司償還保險。

企業管治報告 (續)

主席及行政總裁

於二零二零年一月一日至二零二零年二月二十七日期間，朱張金先生為本公司主席，亦為行政總裁，朱張金先生於二零二零年二月二十八日已請辭並卸任本公司行政總裁一職，惟繼續擔任本公司主席。此外，於二零二零年二月二十八日，本公司委任朱瑞俊先生為本公司行政總裁。

非執行董事

現任非執行董事 (均為獨立非執行董事) 的任期為三年，分別自二零一八年一月一日 (其後於二零二一年一月一日重續) (就周玲強先生而言)、二零一八年三月一日 (其後於二零二一年三月一日重續) (就張玉川先生而言) 及二零一八年十一月二日 (就杜海波先生而言) 起計算，並須根據細則於本公司股東週年大會上輪值告退並可重選連任。

董事就職及持續發展

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

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

本公司已為董事提供持續培訓及專業發展項目。於截至二零二零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、朱瑞俊先生 (於二零二零年二月二十八日獲委任)、沈建紅女士 (於二零二零年二月二十八日辭任)、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、內部監控原則及本公司風險管理有效性以協助董事會履行審核職責。審核委員會成員定期與外聘核數師及本公司高級管理層舉行會議，對本公司的財務報告、內部監控程序及風險管理有效性進行審議、監督及討論，並為完善本公司內部監控提供建議，以及確保管理層已就擁有有效內部監控系統履行其職責。

審核委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

於截至二零二零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. 審閱本公司遵守本公司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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了四次會議，審閱本公司的全年及中期業績以及為完善本公司內部監控提供建議。首席財務官、內部核數師及外聘核數師代表均參加會議。

薪酬委員會

薪酬委員會由下列三名成員組成，以獨立非執行董事佔多數：

周玲強先生 (薪酬委員會主席)

周小紅女士

張玉川先生

薪酬委員會所採納的書面職權範圍，乃參照企業管治守則條文第B.1.3條建議的職權範圍而制訂。

薪酬委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

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

截至二零二零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，於截至二零二零年十二月三十一日止年度按範圍劃分之董事及高級管理層酬金載列如下：

酬金範圍	人數
零至1,000,000港元	4
1,000,001港元至1,500,000港元	-
1,500,001港元至2,000,000港元	-
超過2,000,000港元	1

根據上市規則附錄十六須予披露的有關董事酬金及五名最高薪僱員的進一步詳情載於綜合財務報表附註12。概無董事放棄或同意放棄截至二零二零年十二月三十一日止年度之任何酬金。

提名委員會

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

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

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

提名委員會就新任董事的提名及委任採納「董事成員多元化政策」，而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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了兩次會議，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，每位董事在董事會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會的會議以及本公司股東大會的個人出席記錄載列如下：

董事姓名	出席次數／會議次數				於二零二零年 六月十五日 舉行的 股東週年大會
	董事會會議	薪酬委員會 會議	審核委員會 會議	提名委員會 會議	
執行董事					
朱張金先生 (主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
沈建紅女士，於二零二零年二月二十八日辭任 (於二零二零年二月二十八日辭任提名委員會成員)	1/4	不適用	不適用	1/2	不適用
周小紅女士 (薪酬委員會成員)	4/4	1/1	不適用	不適用	1/1
朱瑞俊先生 (於二零二零年二月二十八日獲委任) (於二零二零年二月二十八日獲委任為提名委員會成員)	3/4	不適用	不適用	1/2	1/1
獨立非執行董事					
杜海波先生 (審核委員會及提名委員會主席)	4/4	不適用	4/4	2/2	1/1
周玲強先生 (審核委員會成員、提名委員會成員及 薪酬委員會主席)	4/4	1/1	4/4	2/2	1/1
張玉川先生 (審核委員會及薪酬委員會成員)	4/4	1/1	4/4	不適用	1/1

對財務報表的責任

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

董事確認知曉編製本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表的責任，有關財務報表真實及公平反映本公司及本集團於該日的業務狀況以及本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績及現金流量，並根據適用法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師在綜合財務報表做出的申報責任聲明載於「獨立核數師報告」。

企業管治報告 (續)

股息政策

本公司已採納股息政策(「股息政策」)。根據開曼群島公司法及本公司細則，本公司可不時以任何貨幣宣派將向本公司股東派發的股息，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，董事會亦可不時向本公司股東派付有關中期股息。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

截至二零二零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2,100,000元及人民幣800,000元。非審核服務包括外聘核數師所進行的中期審核服務。

風險管理及內部監控

本公司建立了一個穩健的風險管理及內部監控系統。董事會負責評估、維持及改進內部監控系統的有效運行，以保障股東投資及本公司資產。審核委員會則向董事會報告任何重大事項，並向董事會提出建議，確保嚴格遵守相關規則及條例。

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

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

企業管治報告 (續)

風險管理及內部監控 (續)

於回顧年內，本公司圍繞內部環境、風險評估、信息與溝通及內部監督這五個要素，實施風險管理及內部監控。在董事會及審核委員會的指引下，內控部門制定年度內控審核計劃及目標，在業務活動中持續監督及評價本公司各業務分部的經營活動，包括財務數據的審查、管理層經濟責任、資金運行過程、重大合約執行、財務預算執行審查以及業務風險監控等。於年初，董事會及審核委員會在對上一年度經營活動中出現的風險進行綜合評估的基礎上，按照對本年度本集團的戰略發展目標和各業務板塊之經營目標及經營環境的檢討，確定本公司面臨之重大風險，編製風險提示報告書。內控部門根據風險提示報告書，制定重點風險控制計劃，以評估本集團風險管理及內部監控系統之有效性，確保對已識別之風險的有效管理。在內部監控程序上，內控部門每個月進行一次獨立的定期審計，以測試內部監控程序是否持續有效。內控部門於每一年度進行一次全面的年度審計，檢討及評估風險是否得到有效管理和內部監控系統是否有效運作。內控部門須及時調查、發現及評估本公司運營中之重大風險，及時向審核委員會及董事會匯報，並採取有效措施糾正、改善業務活動中的內部監控。於年內，內控部門已對本集團業務活動中涉及的財務數據、合規運營、資金管理、信息系統、人力資源等方面進行內部審核。此外，本集團各業務分部需根據《企業內部控制基本規範》中列出的五個要素，每月評估其風險管理及內部監控系統的有效性，並就發現的風險予以檢討及向董事會匯報。董事會及審核委員會通過內控部門提交的月度報告、年度報告，以及業務分部對風險的檢討報告，持續監察本集團風險管理及內部監控系統的有效性。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會及董事會並不知悉任何重大內部監控缺陷，並認為本公司之風險管理及內部監控系統有效、充足及充分運行。

處理及發佈內幕消息之程序及內部監控

本公司參照證券及期貨事務監督委員會發佈的《內幕消息披露指引》及其他有關法規，制定了本公司的內幕消息披露政策及程序並定期檢討，確保有關內幕消息的處理及發佈機制妥善實施。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司遵照內幕消息政策及適用法律法規披露內幕消息。

章程文件變動

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司章程文件概無任何變動。

企業管治報告 (續)

股東權利及投資者關係

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

股東要求在股東大會以投票方式表決的權利及程序載於細則。以投票方式表決的權利及程序詳情載於二零二零年十二月三十一日前致股東的通函並將在大會上予以說明。投票方式表決的結果 (如有) 將在股東大會後第一個營業日早市或任何開市時段前至少30分鐘在聯交所的網站和本公司網站上公佈。

本公司的股東大會為股東與董事會提供了一個溝通平台。董事會主席、薪酬委員會和審核委員會主席或如該等委員會主席未能出席, 則由各委員會及 (如適用) 獨立董事委員會的其他成員可在股東大會上回答問題。本公司不斷加強與投資者的溝通及關係。本公司會及時處理投資者的查詢, 並提供所需資料。

截至二零二零年十二月三十一日止年度, 細則概無發生變動。

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

電話號碼: (852) 2359 9329
郵寄地址: 香港上環皇后大道中183號中遠大廈11樓1111室
致: 公司秘書
郵箱: kasen@kasen.imsbiz.com.hk

環境、社會及管治報告

關於本報告

卡森國際控股有限公司（以下簡稱「本公司」或「卡森」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」或「我們」或「我們的」）致力於製造軟體傢俱逾20年。在保持於此領域地位的同時，我們於海南拓展旅遊及物業發展方面的業務營運。我們欣然發佈第五份環境、社會及管治（「ESG」）報告（以下簡稱「本報告」），概述本公司在ESG方面的表現。

本報告的範圍

本報告的範圍涵蓋在二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間（「報告期」或「二零二零年」）我們於中華人民共和國（「中國」）浙江的軟體傢俱製造業務及海南的物業發展。報告範圍因物業發展業務對本集團的重要性不斷提升而予以更新。除另有說明外，有關數據包含下列附屬公司。

- 浙江卡森實業集團有限公司
- 海寧卡雷諾傢俬有限公司
- 海南博鰲卡森置業有限公司
- 海南三亞卡森置業有限公司

報告準則

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

聯繫與反饋

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

環境、社會及管治報告 (續) 關於本集團



本集團主要從事(1)製造及買賣軟體傢俱及(2)旅遊及物業發展。我們秉承以高品質傢俱為堅實後盾的信念，堅守我們的價值觀，為社會提供積極的影響。我們以人為本的理念，並在包容及敬業的工作團隊的支持下，推動我們不斷發展。通過不懈努力，我們及我們的員工能夠盡力提升本集團的價值，令本集團成長及實現本公司的目標。我們不僅關注本公司的發展，亦關心我們的員工。彼等的安全及發展是我們開展業務的主要目標。

企業社會責任

勇於承擔、回報社會、共創和諧

安全目標

安全重於生產、生命高於一切

質量目標

追求品質、精心製造、自然和諧、顧客滿意

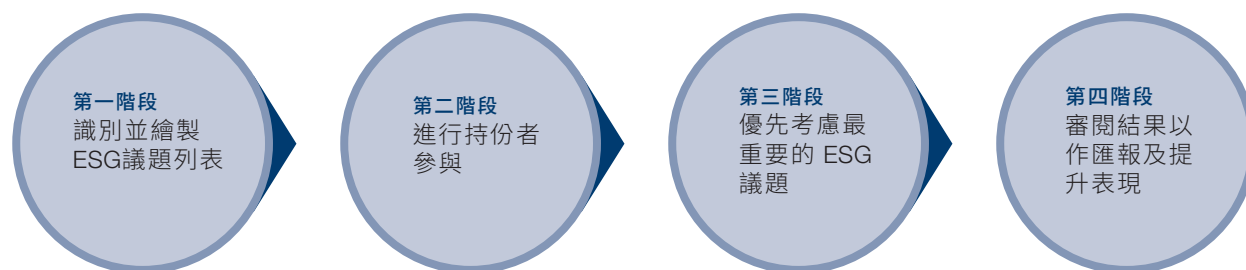
環境、社會及管治報告 (續)

持份者參與及重要性評估

為了與持份者保持密切的關係及瞭解他們的需求，我們定期通過各種渠道與彼等溝通。通過回應彼等的關注和意見，我們的業務可以長期持續發展。

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

我們透過線上問卷的形式以收集持份者的意見，及進行了重要性評估。問卷內容涵蓋27個ESG問題，持份者就他們的看法對這些問題與我們的持份者和業務的重要性及相關性進行了排序。議題涵蓋環境保護、就業標準、社區參與及運營實踐。我們的重要性評估方式概述如下。



環境、社會及管治報告 (續)

持份者參與及重要性評估 (續)

通過評估持份者就每個ESG問題所表達的重要性，優先排列ESG問題及在下列的重要性矩陣中顯示。在矩陣右上角的議題被定義為屬本集團業務運營及持份者所關注的最重要議題。

從結果來看，本集團瞭解到相關議題的重要性，並將重點放在環境和社會經濟合規性，以及卓越的產品質素，這將決定客戶滿意度、客戶服務品質和客戶健康與安全等問題上。秉承公司的價值觀和使命，本集團通過關注日新月異的法律和法規，並以產品品質為基礎，努力在該等ESG方面脫穎而出。



● 環境

- 1 廢氣排放
- 2 溫室氣體排放
- 3 氣候變化
- 4 能源效益
- 5 水資源及污水
- 6 材料使用
- 7 廢物管理
- 8 環境合規

● 僱傭

- 9 勞工權利
- 10 勞資關係
- 11 挽留員工
- 12 多元化及平等機會
- 13 反歧視
- 14 職業健康與安全
- 15 員工培訓
- 16 員工發展
- 17 防止童工及強制勞工

● 營運

- 18 客戶滿意度
- 19 客戶服務質素及投訴處理
- 20 客戶健康與安全
- 21 遵守市場推廣及產品和服務標籤的法規
- 22 知識產權
- 23 客戶私隱及數據保護
- 24 負責任的供應鏈管理
- 25 商業道德
- 26 遵守社會經濟法規

○ 社區

- 27 社區支持

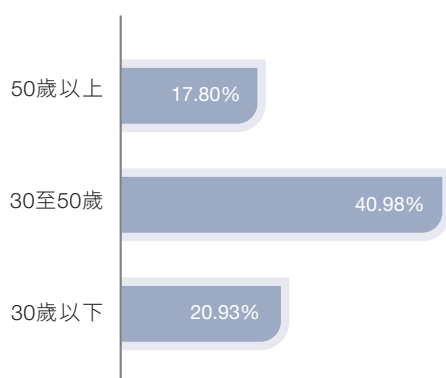
環境、社會及管治報告 (續)

我們的僱員

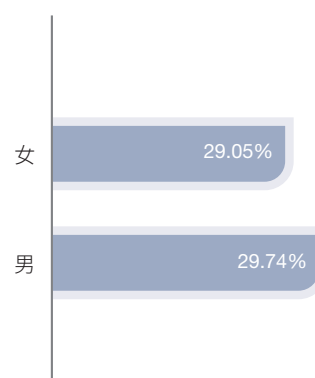
僱傭條件

我們堅持以人為本的人力資源政策，在招聘員工時採取平等、公平的政策。我們努力營造一個包容、協作的工作環境，讓員工能夠全身心地投入工作，最大限度地發揮自己的能力。標準化的招聘程序和各種招聘渠道的聘用，使我們能夠更好地規劃適合業務發展的人力和資源。我們的僱員有權享有有薪假期（婚假、育兒假及家庭團聚假）、醫療保險及退休金。除遵守《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》外，我們還向符合條件的員工提供助學金、伙食津貼、旅行津貼及住房，以挽留本集團的人才。於報告期內，流失率為29.51%。

流失率 (年齡組別)



流失率 (性別)



流失率 (僱員人數)

二零二零財年

按年齡組別劃分

30歲以下	18
30至50歲	125
50歲以上	42

按性別劃分

男	124
女	61

按地理區域劃分

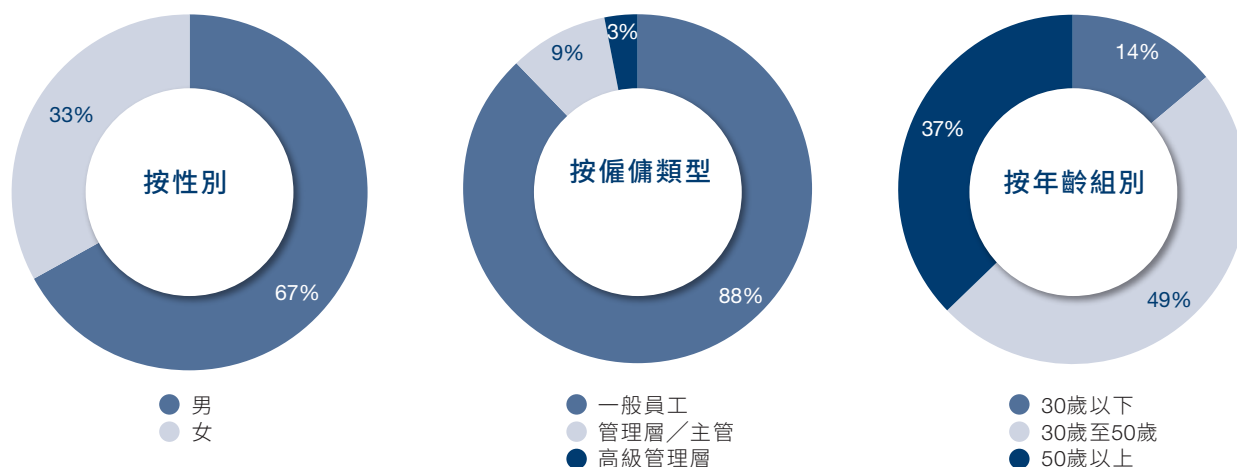
中國大陸	185
------	-----

環境、社會及管治報告 (續)

我們的僱員 (續)

僱傭條件 (續)

在晉升過程中，所有員工都會得到平等的審查。我們僅根據員工的職業道德、工作效率、工作表現、態度和紀律等方面來評估員工的能力和態度。多樣化的員工構成可以為推動公司發展提供各種想法和意見。截至二零二零年十二月三十一日，本集團員工總數為627人，員工資料分佈情況如下：



員工資料	二零二零財年
員工總數 ¹	627
按僱傭類別劃分	
長期	627
兼職	0
按僱傭類型劃分	
一般員工	553
管理層／主管	57
高級管理層	17
按年齡組別劃分	
30歲以下	86
30歲至50歲	305
50歲以上	236
按性別劃分	
男	417
女	210
按地理區域劃分	
中國大陸	627

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

¹ 員工資料的數字為截至二零二零年十二月三十一日的人數。

環境、社會及管治報告 (續)

我們的僱員 (續)

健康及安全工作環境

建立安全及健康的工作環境

在生產過程中，我們始終把員工的安全放在首位。根據本公司的《職業健康與安全管理程序》，由職業健康與安全代表專門負責落實安全承諾，加強對安全問題的管理，包括對防護設施的監督和定期檢查。我們承諾遵守《中華人民共和國職業病防治法》，為員工提供醫療檢查，找出工作場所可能引起的健康症狀。通過嚴格執行預防措施和安全培訓，保護彼等的健康。在高危場所，我們還提供足夠的安全防護設備。例如，在焊接操作過程中，應佩戴防護面罩、安全護目鏡和手套。為了進一步減少職業危害，我們會派駐急救人員或具備急救技能的員工提供即時醫療支援。

我們時常檢討安全規程，發現安全隱患缺漏，尋求更好更安全的工作環境。針對突發事件，制定應急預案，有計劃地做好準備，迅速應對事故，從而將後果降到最低。對火災、危化品洩漏、觸電等高危情況，我們確保做好準備。事故發生後，必須立即進行調查，評估原因，實施改進計劃。

我們關注工廠內工作環境的健康和質量。為了防止天然材料的儲存引起的病蟲害，我們高度重視工廠的環境衛生。我們制定了關於清潔、殺蟲劑的使用、現場整潔、有毒物質濃度測試等措施的實施指南，以便員工遵守。

在我們的建築項目中，安全問題是最重要的問題，因此我們鼓勵我們的承包商實施足夠的現場安全防範措施，並嚴格遵守國家法律和法規來保護我們的員工。

安全培訓

培訓可以不斷豐富安全問題的知識和意識。我們生產設施的消防安全是其中一個主要關注問題。為了提高這一問題的重要性，我們定期組織演習，以提高他們的技能和對火災應急準備的認識。在報告期內，我們並不知悉就職業健康與安全事宜有任何違反法律及法規的情況，且並無任何工作相關死亡事故或工傷損失天數。



環境、社會及管治報告 (續)

我們的僱員 (續)

健康及安全工作環境 (續)

發展與培訓

我們投入大量資源為員工提供培訓，培養員工實現職業發展目標，從而使本集團持續成功地發展。在營造良好的學習環境方面，我們制定年度培訓計劃，為員工設計全面的培訓課程，以滿足我們的培訓目標和員工的需求。我們定期安排入職培訓和特定崗位培訓，以提升員工的個人發展、管理技巧和工作專長。對尋求專業資格認證的合資格員工，我們還為其提供補貼。

入職培訓

我們的新員工均需參加入職培訓，瞭解企業歷史、公司文化、管理制度和安全知識，以便於融入工作環境。

發展培訓

我們努力通過內部和外部培訓來提高員工的技術水準。這確保了我們的員工能夠及時掌握最新的行業知識，為本集團創造更多的價值和技能。

特定崗位培訓

我們為需要掌握崗位特定知識的員工提供專業技術培訓，以提高工作效率和生產力。

通過考慮各部門的業務實踐，我們制定出符合實際培訓需求的計劃。培訓計劃確定了全年應組織的活動類型，各部門亦應遵循。我們的人力資源部牽頭組織和管理培訓成效，從而收集參加培訓的員工意見，評估培訓效果。在對培訓回饋意見進行檢討後，提出建議以提高培訓品質和實用性。

需求識別

計劃

執行

評估

評價

環境、社會及管治報告 (續)

我們的僱員 (續)

發展與培訓 (續)

報告期內，我們重點對內部管理人員進行了培訓，完善了公司在生產管理、產品品質提升、採購計劃等方面的程序和流程。

二零二零財年	培訓員工人數 (百分比)	平均培訓時數 (小時)
員工培訓	19 (3.03%)	0.27
按僱傭類型劃分		
一般員工	10 (1.81%)	0.15
管理層／主管	8 (14.04%)	1.44
高級管理層	1 (5.88%)	0.29
按性別劃分		
男	15 (3.60%)	0.32
女	4 (1.90%)	0.16

與員工建立密切關係

卡森力圖通過建立關愛和理解的文化來培養員工。與員工建立關係是我們一直以來的願望，這不僅增加員工的歸屬感，亦增強工作效率。我們通過日常的實踐來培養我們的文化，並不定期地組織休閒活動，以促進工作與生活的平衡。

於二零二零年六月十九日，我們與女性員工共同慶祝端午節。我們組織活動，一起學習和製作粽子。我們一起分享這一傳統節日的快樂。



於二零二零年十月二十四日，我們舉辦了活動，以促進環保宣傳、節約能源、道德成就等方面的現代生活方式，並交流更健康、更綠色、更安全的生活標準理念。約20名員工參觀了展覽，對社區發展有了更深入的瞭解。

環境、社會及管治報告 (續)

產品責任

維持高質量標準

通過實施經認證的ISO 9001:2015質量管理體系，我們以最高的品質標準生產我們的軟體傢俱。我們通過讓管理、質量、生產和技術部門參與到每個生產階段，來控制和保障產品品質，以實現產品的卓越性。此外，對原材料、半成品和最終產品進行監督和測試，以提高與法規和內部標準的一致性。

為確保產品安全及質量，我們採取以下措施：

產品設計

我們識別潛在的安全和風險因素，根據終端使用者的需求，在早期階段設計預防措施。

原材料

我們對供應商的原材料進行抽樣檢查，並對檢測報告進行核實。定期對其產品進行評估，以確保持續的質量供應。

生產

我們的質量部門負責控制產品質量及檢驗產品的質量和安全。本公司制定了檢測產品質量的檢查清單和原則。為防止混用或無意中使用不合格的產品或半成品，我們提供質量商標來區分產品。

我們的生產和技術部門確保設施和工作地點可安全生產，並監督製造過程符合技術和質量要求。

付運及產品

付運前進行最後抽檢以確保產品質量。我們所有的產品均配有安全注意事項及操作方法的產品說明書及指示。為進一步保證產品質量，如因產品質量原因造成的瑕疵，我們提供一年的保質期。

環境、社會及管治報告 (續)

產品責任 (續)

產品改進及客戶處理

我們為自身產品的質量感到自豪，並聽取客戶的意見，以推動產品的不斷改進。為了更好地與客戶溝通，我們建立了電話、郵件、電子郵件等多種溝通渠道。我們制定了不合格產品質量控制程序和改進控制程序，就如何處理不符合標準的產品提供指引。在任何階段發現產品有質量問題時，我們均會積極找出問題的根源，以尋求解決方案，且必須制定和實施改進計劃，整改有關情況。如果質量問題不可逆轉，並且涉及到產品安全和衛生，我們將拆卸產品，以保障客戶的健康和安全。於報告期內，概無因安全和健康原因而召回已銷售或已發貨的產品，亦無收到有關我們產品和服務的重大投訴。

隱私及知識產權保護

為了保護客戶和合作夥伴的商業秘密和機密，除非事先得到批准，否則文件、樣品、生產信息、財務文件等資料不得予以披露。我們的標準在員工手冊中有明確規定，供員工遵守。

在開展業務的過程中，我們高度重視知識產權和產品商標。品牌關係到我們的成功和客戶選擇我們產品的信心。為保護和發展我們的品牌聲譽，我們制定了《商標管理辦法》，為適當使用公司商標提供指引和條件。我們的附屬公司在採用商標之前，必須獲得本公司的授權。在新興市場，我們亦會考慮注冊商標，以維護我們的品牌。



環境、社會及管治報告 (續)

商業道德

防止童工及強制勞工

我們高度尊重人權，不會對童工及強制勞工問題置之不理。我們致力於道德生產並制定《禁用童工及童工救助程序》，以預防發生此類事件並在發生時進行補救。根據《禁止使用童工規定》等法律法規，本集團嚴禁僱用16歲以下的童工。在招聘及入職培訓過程中，我們已向本公司僱員明確傳達此信息。僱用前會核實身份證明文件，以確保所提供文件沒有偽造的信息。為避免任何遺漏或冒充我們的員工，我們在僱用首月內會核實員工身份證明，並在必要的情況下進行抽查。倘若發現任何童工，我們將負責遣返童工並提供必要的幫助。對於18歲以下的青年僱員而言，我們遵守《中華人民共和國未成年人保護法》。涉及重大安全與健康風險、夜班及超時工作的任務均不會分派予青年僱員。我們竭盡全力保障青年僱員的健康並提供定期健康檢查。

我們亦制定了防止強制勞工政策，以保護我們僱員的自由，彼等在入職、離職及加班時均可遵從自己的意願。我們嚴禁任何形式的通過制定程序來限制僱員自由的行為及如強制超時工作、使用恐嚇手段及剋扣工資等不道德行為示例。我們開通合規渠道(例如：意見箱、向員工代表舉報)，以便我們的僱員可提出建議和意見。倘舉報或發現違反政策的行為，將對此進行調查。政策亦適用於我們的供應商或分銷商，以履行其社會責任。

反腐敗

誠信乃業務發展及與業務夥伴合作的基石。我們堅決禁止僱員參與任何形式的貪污、賄賂及欺詐。在反腐敗政策的規管下，我們的僱員不能利用其職務之便或以公司信息向業務合作夥伴換取利益。為加強對企業誠信文化的承諾，我們與僱員通力合作，並要求彼等簽署列有誠信條款的承諾書。於報告期，我們為僱員提供四個小時的反腐敗專題培訓。

同時，我們亦開通了舉報渠道，歡迎僱員以匿名信件、意見箱、電話或會面的方式舉報任何可疑案件。我們的誠信管理小組負責管理並調查被舉報的案件。違反腐敗或保密規定的僱員將受到紀律處分、解聘或甚至法律訴訟。於報告期，本集團並不知悉有任何違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的法律及法規的行為，亦無任何有關該等事宜的已結案法律案件。

環境、社會及管治報告 (續)

供應鏈管理

為確保產品的高質量及生產道德，本集團堅持負責任的供應鏈管理的價值觀。就新供應商而言，我們將考慮其技術及產能、質量控制程序及價格。我們要求供應商提供樣品及檢測報告，以評估其質量及性能是否能達到我們的標準。此外，我們尋求對ESG事宜的公司管理有保證的供應商。我們會評估供應商所採用的質量標準、是否實施了有效的管理體系例如ISO 14001或ISO 9001、研發能力、是否提供員工培訓等因素。此外，我們亦尋求在改善其公司環境績效方面做出重大貢獻的供應商。在生產過程中，我們更注重材料的使用，努力採購從回收性、污染程度及潛在環境危害等方面而言的環保材料。

我們選擇持續提升產品質量。為維持供應商的水平，我們定期評估供應商的表現，以評估其質量、交貨時間、價格及售後服務。我們的採購中心、計劃部及技術支持部負責對供應商的表現進行排名，並通過增加向優秀供應商的採購，促使供應商努力提升表現。我們要求不符合要求的供應商進行整改並加強防範措施。倘發現未作出任何改善，我們可與其終止合同。

此外，我們對供應商施加影響，以使其達到更高的社會標準。我們鼓勵彼等遵守我們的社會責任政策，例如童工及強制勞工政策。我們亦與供應商及採購人員簽署誠信書，以確定他們對反腐敗、欺詐及賄賂問題的承諾。

於報告期，本公司共有709家供應商，主要來自本地，以支持社區發展及本地就業。

供應商總數

二零二零財年

按地理區域劃分

中國大陸

708

加拿大

1

環境、社會及管治報告 (續) 負責任的企業公民

我們的核心價值觀是維持社會的和諧合作關係。作為社會的一份子，我們不遺餘力地貢獻社會，鼓勵員工參加社會活動。於報告期，我們參加了支持植樹、關愛敬老院及交通安全指引志願活動等社會活動。於報告期，我們為支持社區活動捐款約人民幣140,000元並志願服務185個小時。

抗擊COVID-19

面對COVID-19，卡森以社會責任為己任，保護利益相關人士的權益。除採取隔離及教育等一系列防護措施外，我們的員工積極參加志願活動並捐款，共同抗擊COVID-19。我們努力抗擊COVID-19，因此得以將COVID-19對業務營運的影響降至最低。



走訪敬老院



志願活動—交通安全指引

環境、社會及管治報告 (續)

環境保護

清潔生產

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

卡森認為公司的長期發展與環境保護密切相關。我們採取清潔生產策略，進一步減少對環境的影響。我們致力於減少生產過程中的排放、消耗及廢棄物的產生，從而不斷改進我們的表現。於報告期，我們並不知悉有任何違反環境法律及法規的情況。

能源效益

能源政策

- 為強化能源管理，應減少不必要的消耗，且應提升能源效益；
- 能源管理政策及常規應符合所有相關法律及法規；
- 應提高我們的僱員於節能方面的意識，且推廣新技術及設施；及
- 每名僱員均有責任參與節能工作。

我們強調業務過程中節能的重要性，並制定能源政策。透過在政策中列出各自的責任我們要求僱員及各部門在節能方面中發揮作用。本公司已成立能源管理領導小組，在各部門及生產車間的配合下，對能源管理作出決策。能源管理領導小組負責嚴格遵守能源相關法律法規、制定節能計劃、審查節能進度、推進節能工作、組織培訓並落實計劃。

環境、社會及管治報告 (續)

環境保護 (續)

能源效益 (續)

我們概列日常能源消耗記錄，以備日後審閱及分析，並提供節能指南，以避免不必要的用電，防止系統故障並提高生產效率。就生產設備而言，我們採用更先進、更節能的設備，以降低整體用電量。部分設備可根據工作情況變化並分配足量的電以最大限度地減少不必要的消耗。我們對設備進行維護及校準，進一步減少用電量。

於物業發展業務方面，我們在設計物業時將考慮可持續性。採用節能功能是改善建築碳足跡的一種方式。

案例研究：為追求更節能的物業發展，我們在亞洲灣的發展項目融入了節能設計，包括：

- 使用更好的屋頂及牆壁隔熱材料；
- 在屋頂使用太陽能熱水系統；
- 甄選帶有照明控制系統 (如移動感測器、通斷開關及計時器) 的節能照明設備；
- 利用日光控制照明分區及人工照明的數量；
- 採用高能效發電機；及
- 利用來自電網的壓力直接供水，而無需在抽水過程中消耗更多能源等。

總量	單位	二零二零財年	二零一九財年
能源總量	吉焦耳	18,844²	15,513
直接能源 ³	吉焦耳	8,662	10,508
間接能源 ⁴	吉焦耳	10,182	5,004
能源總量密度 ⁵	吉焦耳／全職僱員人數	35.16	28.26
	吉焦耳／收益 (人民幣百萬元)	27.28	—

² 由於報告範圍變更，報告期的能源消耗增加。

³ 直接能源使用包括公司車輛的燃料消耗 (汽油及柴油)。

⁴ 間接能源消耗包括電力使用。

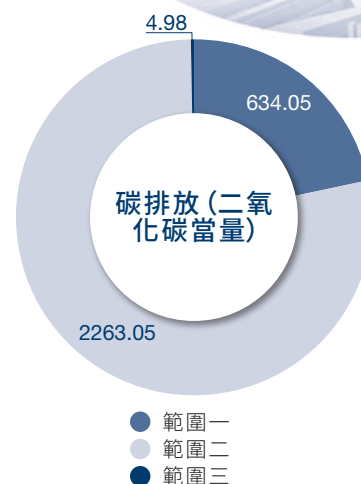
⁵ 密度單位的計算方法已更新，並加入按收益計的密度，以代表多元化的業務狀況。

環境、社會及管治報告 (續)

環境保護 (續)

碳排放

氣候變化等全球性問題日益受到關注，並逐步影響諸多業務的營運。為應對潛在的影響，我們承諾將溫室氣體的排放量降至最低。我們的碳足跡主要來自電力消耗，約佔我們排放量的78%。因此，我們盡極大努力減少電力消耗，詳見能源效益一節。於報告期，我們業務產生約2,902.08噸二氧化碳當量。範圍一的二氧化碳當量為634.05噸，而範圍二的二氧化碳當量為2,263.05噸。



數量	單位	二零二零財年	二零一九財年
溫室氣體排放總量 ⁶	噸二氧化碳當量	2,902	1905 ⁷
密度	噸二氧化碳當量／全職僱員人數	5.41	3.42
	噸二氧化碳當量／收益 ⁸ (人民幣百萬元)	4.20	-

廢氣排放

軟體傢俱業務的廢氣污染物主要來自餐廳及生產過程中產生的廢氣。為減輕空氣污染，我們採取控制措施將污染廢氣從生產設備引流至淨化系統，以便集中處理。所有排放均須符合環保法規及標準才能排放。此外，對設備進行維護保養可減少設備故障並防止大量空氣污染物意外排放。因此，我們將經常檢查及維修設備，以保證其正常運轉。就員工食堂的廢氣而言，我們亦安裝排氣罩收集廢氣。

⁶ 溫室氣體排放總量包括範圍一、範圍二及範圍三的排放。範圍一及範圍二分別包括使用燃料及電力的排放量。範圍三指商務出行的排放量。溫室氣體排放量增加乃由於報告範圍的變更。

⁷ 由於計算方法變更，碳排放量已重述。

⁸ 密度單位的計算方法已更新，並加入按收益計的密度，以代表多元化的業務狀況。

環境、社會及管治報告 (續)

環境保護 (續)

廢棄物及廢水管理

我們生產過程中所產生的主要廢棄物包括生產廢料、粘合劑容器及生活垃圾。我們有責任妥善處理及處置廢棄物。我們制定政策以最大限度回收廢料等有用材料。粘合劑容器由供應商回收並盡可能重複使用。其他無法回收的廢棄物必須根據《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《浙江省固體廢物污染環境防治條例》等法律及法規由授權合約商或政府機關收集。

傢俱生產過程中並未產生廢水。我們的主要排放源為廁所及食堂的生活廢水。廁所產生的廢水須經過化糞池處理，而食堂產生的廢水必須經過截油池才能排放，確保廢水質量符合法規要求。此外，為減少用水量，我們教育員工提高節水意識並安裝節水水龍頭。

資源使用

儘管辦公室的營運不會對排放或資源使用造成重大的環境影響，但我們相信透過始終如一的行動及承諾，可以減少對環境的影響。通過在我們辦公室提倡綠色措施，我們可以提高員工的意識並營造綠色文化。因此，我們提倡以下行動，以提升辦公室的資源使用效益：



紙張消耗

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



電力消耗

- 採用高效照明
- 離開前避免電器待機並關閉電源
- 控制辦公室室溫



水消耗

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



辦公設備

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

環境、社會及管治報告 (續)

環境保護 (續)

資源使用 (續)

為密切監測業務營運中的資源消耗情況，我們記錄報告期的用電、用水及包裝材料的使用。工廠及物業開發項目的耗電總量為2,828兆瓦時，密度為每名全職僱員5.28兆瓦時及4.09兆瓦時／收益（人民幣百萬元），用水量為282,584立方米。於報告期，本集團並不知悉在求取水源上有任何問題。

本集團在生產過程中使用包裝紙及紙板箱等包裝材料。本集團一直致力於減少包裝材料的使用，於報告期，我們共消耗3,159噸包裝材料。

總量 ^{9、10}	單位	二零二零財年	二零一九財年
電	瓦兆時	2,828	1,390
密度	瓦兆時／全職僱員人數	5.28	2.53
	兆瓦時／收益（人民幣百萬元）	4.09	不適用
水	立方米	282,584	91,035
密度	立方米／全職僱員人數	527.21	165.82
	立方米／收益（人民幣百萬元）	409.04	不適用
包裝材料 ¹¹	噸	3,159	7,555
密度	噸／產品	0.01	0.03
廢棄物回收	噸	不適用¹³	107.2 ¹²
密度	瓦兆時／全職僱員人數	不適用	0.20

⁹ 由於報告範圍變更，資源消耗總量增加。

¹⁰ 密度單位的計算方法已更新，並加入按收益計的密度，以代表多元化的業務狀況。

¹¹ 密度包括軟體傢俱製造業務中使用的包裝材料。

¹² 二零一九財年的廢棄物回收包括傢俱廢料。

¹³ 本集團尚未取得服務供應商提供的回收廢棄物資料，並將尋求替代解決方案記錄該數額。

環境、社會及管治報告 (續)

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引

聯交所《環境、社會及一般披露及關鍵績效指標管治報告指引》

解釋／參考章節

層面A：環境

A1 排放物

有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排
污、有害及無害廢棄物的產生等的：

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

註： 廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫。有害廢棄物指國家規例所界定者。

關鍵績效指標A1.1

排放物種類及相關排放數據。

環境保護

關鍵績效指標A1.2

溫室氣體總排放量 (以噸計算) 及 (如適用) 密度 (如以每產量單位、每項設施計算)。

環境保護—碳排放

關鍵績效指標A1.3

所產生有害廢棄物總量 (以噸計算) 及 (如適用) 密度 (如以每產量單位、每項設施計算)。

於報告期並無產生任何有害廢棄物

關鍵績效指標A1.4

所產生無害廢棄物總量 (以噸計算) 及 (如適用) 密度 (如以每產量單位、每項設施計算)。

環境保護—廢棄物及廢水管理

環境、社會及管治報告 (續)

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引 (續)

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

環境、社會及管治報告 (續)

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引 (續)

聯交所《環境、社會及一般披露及關鍵績效指標管治報告指引》		解釋／參考章節
層面A：環境		
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	環境保護—資源使用
A3環境及天然資源	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境保護—資源使用
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境保護—資源使用
層面B：社會		
B1僱傭	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的僱員—僱傭條件
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	我們的僱員—僱傭條件
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	我們的僱員—僱傭條件

環境、社會及管治報告 (續)

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引 (續)

聯交所《環境、社會及一般披露及關鍵績效指標管治報告指引》		解釋／參考章節
層面B：社會		
層面B2：健康與安全	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的僱員—健康及安全工作環境
關鍵績效指標B2.1	因工亡故的人數及比率。	我們的僱員—健康及安全工作環境
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	我們的僱員—健康及安全工作環境
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	我們的僱員—健康及安全工作環境
層面B3：發展及培訓	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 註： 培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	我們的僱員—發展及培訓
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別 (如高級管理層、中級管理層) 劃分的受訓僱員百分比。	我們的僱員—發展及培訓
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	我們的僱員—發展及培訓

環境、社會及管治報告 (續)

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引 (續)

聯交所《環境、社會及一般披露及關鍵績效指標管治報告指引》		解釋／參考章節
層面B：社會		
層面B4：勞工準則	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	商業道德－防止童工及強制勞工
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	商業道德－防止童工及強制勞工
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	商業道德－防止童工及強制勞工
層面B5：供應鏈管理		
層面B5：供應鏈管理	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理

環境、社會及管治報告 (續)

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引 (續)

聯交所《環境、社會及一般披露及關鍵績效指標管治報告指引》		解釋／參考章節
層面B：社會		
層面B6：產品責任	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	產品責任
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	產品責任－產品改進及客戶處理
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	產品責任－產品改進及客戶處理
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	產品責任－隱私及知識產權保護
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	產品責任－維持高質量標準／產品改進及客戶處理
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	產品責任－隱私及知識產權保護

環境、社會及管治報告 (續)

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引 (續)

聯交所《環境、社會及一般披露及關鍵績效指標管治報告指引》		解釋／參考章節
層面B：社會		
層面B7：反貪污	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	商業道德—反腐敗
關鍵績效指標B7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	商業道德—反腐敗
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	商業道德—反腐敗
層面B8：社區投資	有關以社區參與來了解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。	負責任的企業公民
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇 (如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	負責任的企業公民
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源 (如金錢或時間)。	負責任的企業公民

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的有限公司)

意見

本核數師已審核載於第75至178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，包括二零二零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 貴集團於二零二零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6及27

於二零二零年十二月三十一日，貴集團位於中華人民共和國(「中國」)的發展中及持作出售物業的賬面值為人民幣2,518,000,000元(扣除發展中及持作出售物業減值虧損撥備人民幣44,000,000元)，佔貴集團總資產約40.2%。

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、適用的銷售開支及預計完工成本釐定發展中及持作出售物業的可變現淨值。

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

本核數師的審核如何處理關鍵審核事項

本核數師有關管理層就發展中及持作出售物業的減值評估進行的審核程序包括：

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

獨立核數師報告 (續)

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

本核數師的審核如何處理關鍵審核事項

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 評估

請參閱綜合財務報表附註6及28

於二零二零年十二月三十一日，貴集團貿易及其他應收款項的賬面值為人民幣1,181,000,000元 (扣除呆賬撥備人民幣102,100,000元)，佔貴集團總資產約18.6%。該等結餘中人民幣448,900,000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。

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

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

本核數師就管理層評估貿易及其他應收款項的減值的審計程序包括以下程序：

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

獨立核數師報告 (續)

年報內的其他資料

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

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

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

董事對綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露要求編製且公平呈列該等綜合財務報表，以及董事釐定就編製綜合財務報表屬必要的有關內部控制，以使編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

董事亦負責監督 貴集團的財務申報程序。審核委員會協助董事履行此方面的責任。

核數師對審核綜合財務報表須承擔的責任

本核數師的目標為合理確定該等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有本核數師意見的核數師報告。本報告按照委聘條款僅向全體股東作出，而不可作其他用途。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔責任。

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)

合理核證屬高層次的核證，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,以及採取消除威脅之行動或所應用之防範措施(如適用)。

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

伍惠民

執業證書編號P05309

香港,二零二一年三月三十一日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	7	1,260,266	3,413,185
銷售成本		(840,771)	(2,220,202)
毛利		419,495	1,192,983
其他收入	8	16,695	17,649
銷售及分銷成本		(89,890)	(191,722)
行政開支		(206,256)	(252,867)
貿易及其他應收款項減值虧損，扣除撥回	11	(15,724)	(13,307)
其他收益及虧損	9	93,323	(42,045)
融資成本	10	(61,495)	(47,127)
除稅前溢利	11	156,148	663,564
所得稅開支	13	(60,528)	(182,352)
年內溢利		95,620	481,212
年內其他全面收益			
不會重新分類至損益的項目：			
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產之 公平值虧損		(1,080)	(761)
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		271	190
		(809)	(571)
其後可重新分類至損益的項目：			
產生自換算的匯兌差額		(9,055)	2,318
年內全面收益總額		85,756	482,959
應佔年內溢利／(虧損)：			
— 本公司擁有人		114,975	444,958
— 非控股股東		(19,355)	36,254
		95,620	481,212

綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應佔年內全面收益／(虧損)總額：			
—本公司擁有人		104,852	446,891
—非控股股東		(19,096)	36,068
		85,756	482,959
每股盈利	15		
—基本		人民幣7.70分	人民幣29.79分
—攤薄		人民幣7.70分	人民幣29.63分

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,510,319	1,618,576
使用權資產	17	189,421	177,436
於聯營公司的投資	18	300	–
無形資產	19	847	1,383
遞延稅項資產	24	60,938	49,439
收購廠房及設備的預付款項	20	13,775	44,305
收購附屬公司的已付按金		–	8,000
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產	22	16,362	17,442
透過損益按公平值計量之金融資產	23	19,572	–
收購永久業權土地及租賃土地的預付款項	21	117,448	276,274
		1,928,982	2,192,855
流動資產			
存貨	25	96,148	83,922
待出售發展中物業	27	1,517,694	1,431,249
持作出售物業	27	1,000,611	1,048,009
應收附屬公司非控股股東款項	31	35,283	24,359
貿易及其他應收款項	28	1,180,572	1,111,709
預付所得稅	29	49,844	23,595
預付土地增值稅	30	15,666	10,497
已抵押銀行存款	32	104,356	46,093
物業發展業務的受限制銀行存款	32	54,673	111,037
銀行結餘及現金	32	297,684	211,903
		4,352,531	4,102,373
流動負債			
貿易、票據及其他應付款項	33	812,979	981,468
租賃負債—流動部分	34	16,511	6,384
合約負債	26	807,851	648,545
銀行及其他借貸—一年內到期	35	315,200	309,660
應付稅項		154,495	239,674
應付附屬公司非控股股東款項	36	105,122	111,196
		2,212,158	2,296,927
流動資產淨值		2,140,373	1,805,446
總資產減流動負債		4,069,355	3,998,301

綜合財務狀況表 (續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	24	21,482	22,015
租賃負債－非流動部分	34	42,844	15,334
銀行及其他借貸－一年後到期	35	565,368	600,435
		629,694	637,784
資產淨值			
		3,439,661	3,360,517
股本及儲備			
股本	37	1,712	1,712
儲備		3,399,323	3,294,471
本公司擁有人應佔權益		3,401,035	3,296,183
非控股股東		38,626	64,334
權益總額		3,439,661	3,360,517

第75至178頁的綜合財務報表已於二零二一年三月三十一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

截至二零二零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	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39)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元	人民幣千元 (附註39)	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
於二零二零年一月一日之結餘	1,712	1,470,892	171,276	167,983	4,618	(41,703)	9,959	3,190	1,508,256	3,296,183	64,334	3,360,517
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	114,975	114,975	(19,355)	95,620
其他全面收益／(虧損)	-	-	-	-	-	-	(809)	(9,314)	-	(10,123)	259	(9,864)
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(809)	(9,314)	114,975	104,852	(19,096)	85,756
取消綜合入賬附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,300)	(6,300)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(312)	(312)
於二零二零年十二月三十一日	1,712	1,470,892	171,276	167,983	4,618	(41,703)	9,150	(6,124)	1,623,231	3,401,035	38,626	3,439,661

	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	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39)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元	人民幣千元 (附註39)	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
於二零一九年一月一日之結餘	1,712	1,470,892	171,276	167,983	4,618	(41,703)	10,530	686	1,063,298	2,849,292	69,666	2,918,958
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	444,958	444,958	36,254	481,212
其他全面收益／(虧損)	-	-	-	-	-	-	(571)	2,504	-	1,933	(186)	1,747
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(571)	2,504	444,958	446,891	36,068	482,959
向一間附屬公司非控股股東支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,400)	(41,400)
於二零一九年十二月三十一日	1,712	1,470,892	171,276	167,983	4,618	(41,703)	9,959	3,190	1,508,256	3,296,183	64,334	3,360,517

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		156,148	663,564
就下列各項作出調整：			
存貨撥備撥回淨額		(972)	(338)
無形資產攤銷	19	535	323
財務擔保撥備	47	-	19,851
財務擔保撥回	47	(6,617)	(6,617)
物業、廠房及設備折舊	16	75,775	77,514
使用權資產折舊	17	16,082	10,123
融資成本	10	61,495	47,127
貿易及其他應收款項已確認減值虧損撥備淨額		15,724	13,307
物業、廠房及設備確認之減值虧損	16	-	22,000
發展中及持作出售物業已確認撥回虧損淨額		-	(165)
透過損益按公平值計量之金融資產之公平值變動		2,093	-
利息收入	8	(1,021)	(3,250)
於取消綜合入賬時應收附屬公司款項虧損撥備		18,501	-
出售使用權資產收益	9	(49,071)	-
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損	9	(70,455)	1,834
出售附屬公司虧損	9	5,565	-
營運資金變動前經營溢利		223,782	845,273
發展中及持作出售物業減少		111,655	1,175,213
受限制銀行存款減少		56,364	374,819
存貨(增加)／減少		(12,516)	2,172
合約負債增加／(減少)		160,153	(2,198,060)
貿易及其他應收款項(增加)／減少		(26,332)	52,832
貿易、票據及其他應付款項減少		(169,743)	(141,641)
經營活動所得現金		343,363	110,608
已付土地增值稅(「土地增值稅」)		(45,962)	(27,204)
已付所得稅		(133,536)	(98,065)
經營活動所得／(所耗)現金淨額		163,865	(14,661)

綜合現金流量表 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資活動			
購入物業、廠房及設備		(107,544)	(177,110)
收購附屬公司的已付按金		-	(8,000)
購入無形資產		-	(876)
已抵押銀行存款(增加)／減少		(58,263)	37,559
認購非上市投資基金之付款		(23,337)	-
就成立聯營公司注資		(300)	-
應收附屬公司非控股股東款項減少		18,278	16,259
收購物業、廠房及設備退還之按金		-	5,695
已收利息		1,021	3,250
出售物業、廠房及設備之所得款項		112,403	907
出售使用權資產之所得款項		55,313	-
出售附屬公司現金流入淨額	41	4,408	-
投資活動所得／(所耗) 現金淨額		1,979	(122,316)
融資活動			
新增銀行及其他借貸		429,822	750,114
償還銀行及其他借貸		(458,839)	(740,283)
已付附屬公司非控股股東股息		-	(41,400)
已付利息		(59,521)	(63,530)
已付租賃租金之利息部分		(1,974)	(994)
已付租賃租金之資本部分		(13,728)	(5,588)
融資活動所耗現金淨額		(104,240)	(101,681)
現金及現金等值項目增加／(減少) 淨額		61,604	(238,658)
匯率變動的影響		24,177	(7,147)
年初現金及現金等值項目		211,903	457,708
年終現金及現金等值項目		297,684	211,903
指：			
銀行結餘及現金		297,684	211,903

綜合財務報表附註

截至二零二零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受豁免有限公司，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) 採納新訂或經修訂國際財務報告準則

本集團已於當前會計期間應用以下首次生效之新訂或經修訂國際財務報告準則，本公司董事認為採納該等新訂準則、準則及詮釋之修訂本對本集團業績及財務狀況並無任何重大影響。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號（修訂本）	重大定義的修訂
國際財務報告準則第3號（修訂本）（經修訂）	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革
國際財務報告準則（修訂本）	財務報告概念框架（經修訂）

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零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或經修訂國際財務報告準則

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

國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ⁴
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項 ²
國際財務報告準則第16號	Covid-19相關租金寬免 ⁶
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—達成合約之成本 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ⁴
國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ³
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
國際會計準則第39號、國際財務報告 準則第4號、國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ¹
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進 ²

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 對收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併生效。

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 修訂本將適用於在將予釐定日期或之後開始之年度期間發生之資產出售或注資。

⁶ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期於未來應用該等修訂本將不會對財務報表構成重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零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，綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干按公平值計量的金融工具除外。

歷史成本一般按交換貨品時所提供代價的公平值計算。

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

4. 重大事項

二零一九年新冠病毒病（「Covid-19」）於二零二零年一月初的爆發及若干隔離措施以及各國實行的出行限制對全球經濟、業務環境具有負面影響，並直接或間接影響本集團的營運，包括二零二零年上半年若干海外客戶的銷售訂單減少以及其他分部表現降低，主要為旅遊業相關服務。於二零二零年，本集團的若干發展規劃亦受到影響。於二零二零年十二月三十一日，儘管全球經濟仍處於Covid-19疫情之中，本集團所有的製造及其他設施均處於運行狀態。

本公司董事正不斷評估Covid-19疫情對本集團所營運業務及本集團發展計劃的影響。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策

主要會計政策載列如下。

綜合基準

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

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

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

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

- 本公司所持有的投票權規模相對於其他投票權持有人所持有的投票權規模及股權分散程度；
- 本公司、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排所產生的權利；及
- 於需作出決定時表明本公司當前是否有能力掌控相關活動的任何其他事實及情況，包括於過往股東大會上的投票方式。

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

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

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

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

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

本集團於現有附屬公司所有權權益的變動

本集團於現有附屬公司所有權權益中不會導致本集團失去附屬公司控制權的變動列作股本交易。本集團權益及非控股股東權益的賬面值會予以調整，以反映其於附屬公司相關權益的變動。非控股股東權益的經調整數額與已付或已收代價的公平值之間的任何差額，乃直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體(並非附屬公司或合營安排)。重大影響力為有權參與被投資方的財務及營運政策決定，惟非控制或共同控制該等政策。

聯營公司採用權益法入賬，即初步按成本予以確認，其後賬面值因應本集團所佔收購後聯營公司淨資產之變動予以調整，惟不會確認超過本集團所持聯營公司權益之虧損，除非有責任填補有關虧損。

本集團與其聯營公司之間交易產生之盈虧，僅以不相關投資者於聯營公司之權益為限予以確認。該等交易產生之投資者所佔聯營公司之盈虧，與聯營公司之賬面值對銷。倘未實現虧損出現證據顯示已轉讓資產減值，未實現虧損即時於損益中確認。

就聯營公司支付之款項高於本集團所佔已收購可識別資產、負債及或然負債之公平值之任何溢價，將資本化並計入聯營公司的賬面值。倘有客觀證據顯示於一間聯營公司之投資出現減值，則投資之賬面值將以與其他非金融資產一致的方式進行減值測試。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

客戶合約收入

本集團將於本集團日常業務過程中銷售貨品或提供服務時產生的收入分類為收入。

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

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

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

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

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

製造及買賣軟體傢俱

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

中國境內之物業發展

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

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

其他服務

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

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

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

其他收入

利息收入乃按未償還本金以適用利率按時間基準計算。

來自經營租賃的租金收入於相關租賃期間以直線法於損益內確認。

來自投資的股息收入於股東收取付款的權利已確立時確認。

合約餘額

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

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

獲取合約的增加成本

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

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

除在建工程及永久業權土地外，物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表內入賬。

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

永久業權土地不再計提折舊，及按成本減累計減值虧損(如有)入賬。

用於生產、供應或行政的在建資產按成本減任何已確認減值虧損入賬。成本包括專業費用及就合資格資產而言，根據本集團會計政策撥作資本的借貸成本。該等資產於竣工並可作擬定用途時列入物業、廠房及設備項下的合適類別。該等資產的折舊(與其他物業資產的基準相同)於資產可作擬定用途時開始計提。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後不會因繼續使用該資產而帶來經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備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物業。發展中及持作出售物業乃於開始由業主佔用時按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。發展中及持作出售物業以成本與可變現淨值兩者較低者列賬。成本包括土地使用權成本、發展費用、資本化借貸成本及其他直接應佔費用。

成本乃按未售出物業應佔之土地及發展成本總額釐定。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

租賃

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

(i) 作為承租人的會計處理

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

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買權的相關資產，本集團應用短期租賃確認豁免。就低價值資產租賃亦應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項按直線法或其他系統方法於租期內確認為支出。

使用權資產

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

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

(i) 作為承租人的會計處理 (續)

租賃負債

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

租賃付款包括：(i)固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款 (取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價及(v)倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

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

(ii) 作為出租人的會計處理

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

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。

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

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。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或扣稅項目，因此與綜合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。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

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。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，有關金融資產及金融負債將予以確認。

i) 金融資產

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

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

債務工具

債務工具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、外匯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。

透過其他全面收益按公平值計量(「透過其他全面收益按公平值計量」)：為收取合約現金流量及出售金融資產而持有，且資產的現金流量純粹為支付本金及利息的資產透過其他全面收益按公平值計量。透過其他全面收益按公平值計量的債務投資其後按公平值計量。使用實際利率法計算的利息收入、外匯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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

i) 金融資產 (續)

債務工具 (續)

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

股本工具

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

ii) 減值虧損

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

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

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

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

(a) 信貸風險顯著增加

當評估金融工具的信貸風險自首次確認以來有否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於首次確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理並有理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 (如有) 的本集團債務人經營所在行業的未來前景，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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

ii) 減值虧損 (續)

(a) 信貸風險顯著增加 (續)

尤其是，評估信貸風險自首次確認以來有否大幅增加時會考慮下列資料：

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

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

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

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

ii) 減值虧損 (續)

(a) 信貸風險顯著增加 (續)

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

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

(b) 違約定義

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

不論上文為何，本集團認為，金融資產逾期超過90天時，即表示已發生違約，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則作別論。

(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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

ii) 減值虧損 (續)

(c) 信貸減值金融資產 (續)

- (4) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (5) 該金融資產的活躍市場因財務困境而消失。

(d) 撇銷政策

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

iii) 預期信貸虧損的計量及確認

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

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

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

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

iii) 預期信貸虧損的計量及確認 (續)

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

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

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

iv) 金融負債及權益

分類為債務或權益

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

股本工具

股本工具乃證明實體於扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

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

金融負債

按攤銷成本計量的金融負債

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

iv) 金融負債及權益 (續)

金融負債 (續)

財務擔保合約

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

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

v) 取消確認

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

有關合約的指定責任獲解除、註銷或到期，則取消確認金融負債。

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

關連人士

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士之近親屬與本集團有關連：

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

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與本集團有關連：

- (i) 實體與本集團屬同一集團之成員公司 (即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司 (或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人土控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人土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）

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 估計不明朗因素的主要來源

於採用附註5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。實際結果或有別於該等估計。

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5所解釋，本集團的發展中及持作出售物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。根據本集團近期經驗及目標物業的性質，本集團管理層按當前市況估計售價、待出售發展中物業的完工成本以及物業銷售成本。

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

此外，鑒於物業市場波動無常以及個別物業的特性，實際成本與收入或會高於或低於報告期末的估計。有關估計的增減會影響未來年度的盈虧。於二零二零年十二月三十一日，發展中及持作出售物業的合計賬面值約為人民幣2,518,305,000元（二零一九年：人民幣2,479,258,000元）（扣除撥備人民幣44,542,000元（二零一九年：人民幣44,542,000元））。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 估計不明朗因素的主要來源 (續)

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

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

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

預期信貸虧損撥備易受估計變動影響。由於Covid-19疫情引發的更大的財務不確定性，本集團已提高本年度的預期虧損率，原因是長期疫情可能導致信貸違約率上升的風險更高。於二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的總賬面值為人民幣1,180,572,000元 (二零一九年：人民幣1,111,709,000元) (扣除呆賬撥備人民幣102,082,000元 (二零一九年：人民幣86,697,000元))。

物業、廠房及設備的估計減值

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值 (如有) 列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須行使判斷及作出估計，尤其是在評估：(1)是否發生事件或有任何跡象可能影響資產價值；(2)資產的賬面值是否有可收回金額 (就使用價值而言，則為基於持續使用資產估計得出的未來現金流量的現值淨額，或就公平值減出售成本而言，則為資產 (或資產組別) 的估計公平值扣除適用出售開支) 作支持；及(3)於估計可收回金額 (包括現金流量預測)、適當的貼現率、具適當調整的可資比較銷售交易等時應用的適當主要假設方面。當無法估計一項獨立資產的可收回金額時，本集團會於可以建立合理及一致的分配基準的情況下估計資產所屬現金產生單位的可收回金額 (包括公司資產的分配)，否則，可收回金額會按已分配相關公司資產的最小現金產生單位組別釐定。改變該等假設及估計或會嚴重影響可收回金額。

於二零二零年十二月三十一日，經考慮累計減值虧損人民幣24,960,000元 (二零一九年：人民幣24,960,000元)，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣1,510,319,000元 (二零一九年：人民幣1,618,576,000元)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 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。當該等事項的最終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。

7. 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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 分部資料及收入 (續)

(a) 分部資料 (續)

分部收入

本集團按可報告分部劃分的收入分析如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	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	692,833	440,235	127,198	-	1,260,266
分部間銷售	-	-	3,257	(3,257)	-
合計	<u>692,833</u>	<u>440,235</u>	<u>130,455</u>	<u>(3,257)</u>	<u>1,260,266</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 分部資料及收入 (續)

(a) 分部資料 (續)

分部收入 (續)

客戶合約收入分類

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	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	549,331	-	-	-	549,331
中國，包括香港	70,283	440,235	130,455	(3,257)	637,716
歐洲	58,052	-	-	-	58,052
其他	15,167	-	-	-	15,167
	<u>692,833</u>	<u>440,235</u>	<u>130,455</u>	<u>(3,257)</u>	<u>1,260,266</u>
主要產品及服務					
銷售軟體傢俱	692,833	-	-	-	692,833
出售物業	-	440,235	-	-	440,235
旅遊業服務	-	-	60,952	-	60,952
餐飲及娛樂	-	-	25,308	-	25,308
物業管理服務	-	-	44,195	(3,257)	40,938
	<u>692,833</u>	<u>440,235</u>	<u>130,455</u>	<u>(3,257)</u>	<u>1,260,266</u>
收入確認時間					
某一時間點	692,833	440,235	25,308	-	1,158,376
經過一段時間轉移	-	-	105,147	(3,257)	101,890
	<u>692,833</u>	<u>440,235</u>	<u>130,455</u>	<u>(3,257)</u>	<u>1,260,266</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 分部資料及收入 (續)

(a) 分部資料 (續)

分部收入 (續)

客戶合約收入分類 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 分部資料及收入 (續)

(a) 分部資料 (續)

分部業績

本集團按可報告分部劃分的業績分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分部溢利／(虧損)		
—製造	178,589	50,181
—物業發展	37,450	408,609
—其他	(56,636)	(47,279)
	159,403	411,511
未分類企業開支	(27,177)	(27,257)
未分類其他收益及虧損	(36,606)	96,958
年內溢利	95,620	481,212

經營分部的會計政策與附註所述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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
製造	1,310,934	1,095,497
物業發展	4,249,727	4,330,269
其他	684,533	854,278
分部總資產	6,245,194	6,280,044
未分類	36,319	15,184
綜合資產	6,281,513	6,295,228

分部負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
製造	594,142	438,628
物業發展	1,973,813	2,102,641
其他	252,546	359,710
分部總負債	2,820,501	2,900,979
未分類	21,351	33,732
綜合負債	2,841,852	2,934,711

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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美國	549,331	511,746	-	-
中國，包括香港	637,716	2,757,858	1,446,496	1,635,599
歐洲	58,052	52,106	-	-
其他	15,167	91,475	385,614	490,375
	<u>1,260,266</u>	<u>3,413,185</u>	<u>1,832,110</u>	<u>2,125,974</u>

主要客戶的資料

貢獻本集團總銷售額10%以上的相應年度客戶收入如下：

	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
客戶A	<u>312,062</u>	<u>不適用¹</u>

¹ 相應收入並未佔本集團總收入的10%以上

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 分部資料及收入 (續)

(b) 收入

本集團年內收入之分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售貨品		
軟體傢俱	692,833	700,985
住宅物業	440,235	2,552,097
	1,133,068	3,253,082
提供服務		
其他 (附註)	127,198	160,103
	1,260,266	3,413,185

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。

8. 其他收入

其他收入之分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
政府補貼 (附註a)	12,123	12,044
利息收入	1,021	3,250
租金收入 (附註b)	3,343	2,116
分包費收入	208	239
	16,695	17,649

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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 其他收益及虧損

其他收益及虧損之分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
發展中及持作出售物業已確認減值虧損撥回	-	165
出售使用權資產的收益淨額 (附註a)	49,071	-
物業、廠房及設備減值虧損 (附註16)	-	(22,000)
外匯 (虧損) / 收益淨額	(34,050)	5,909
捐款	(161)	(257)
滯納金	(686)	(10,345)
透過損益按公平值計量之金融資產之公平值變動	(2,093)	-
出售物業、廠房及設備的收益 / (虧損) 淨額 (附註a)	70,455	(1,834)
出售附屬公司虧損淨額 (附註41)	(5,565)	-
於取消綜合入賬時應收附屬公司款項虧損撥備 (附註40)	(18,501)	-
銷售生產廢料的收益淨額	2,028	1,647
提供財務擔保 (附註b)	-	(19,851)
回收過往年度撇銷的合作開發一幅位於中國的土地的 已付按金 (附註c)	39,500	-
財務擔保撥回 (附註b)	6,617	6,617
其他	(13,292)	(2,096)
	93,323	(42,045)

附註a：該款項主要指土地收回收益，本集團之全資附屬公司海寧漢林沙發有限公司（「海寧漢林」）與海寧市尖山新區管理委員會（「海寧尖山管理委員會」）於二零二零年七月八日就土地收回訂立土地收回協議，根據土地收回協議，海寧漢林按代價約人民幣167,972,000元將其擁有的土地使用權連同該土地上的樓宇一併歸還予海寧尖山管理委員會。與歸還土地使用權有關的出售使用權資產的收益人民幣48,984,000元及與歸還土地上樓宇有關的出售物業、廠房及設備的收益人民幣88,038,000元均於損益內確認。

本集團於年內向海寧尖山管理委員會收取代價人民幣81,500,000元，而結餘人民幣86,472,000元（附註28(f)）於二零二一年一月收取。

附註b：提供財務擔保乃自首次確認時確認的財務擔保之公平值（附註47(b)）。自首次確認解除財務擔保於擔保期內確認為損益，代表履約義務（即提供擔保）獲履行時所獲得之收益。

附註c：年內，本集團在杭州高等法院就退還合作開發土地的已付按金本金額人民幣39,500,000元（已於以往年度撇銷）成功起訴沈家弄股份經濟合作社及杭州轉塘街道橫橋股份經濟合作社。有關款項已於二零二零年七月成功收取。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

10. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息：		
銀行及其他借貸	59,521	63,530
租賃負債利息	1,974	994
減：待出售發展中物業及在建工程的資本化金額 (附註27)	-	(17,397)
	61,495	47,127

資本化的借貸成本指資金被特定用於建設該等物業之實體於年內就借貸所產生的借貸成本。截至二零二零年十二月三十一日止年度，加權平均利息資本化率為每年零 (二零一九年：6.5%)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
無形資產攤銷	535	323
物業、廠房及設備折舊	75,775	77,514
使用權資產折舊	16,082	10,123
折舊及攤銷總額	92,392	87,960
核數師酬金		
— 審計費	2,100	1,600
— 非審計費	800	800
貿易及其他應收款項減值虧損，扣除撥回	15,724	13,307
製造分部下確認為開支的存貨成本 (包括存貨撥備撥回淨額人民幣972,000元 (二零一九年：人民幣338,000元))	501,589	498,517
物業發展分部下確認為銷售成本的物業成本	280,173	1,638,491
與租期於12個月內結束的短期租賃有關之開支	558	664
僱員成本(包括董事酬金)		
— 工資、薪金及其他福利	175,929	204,141
— 界定供款退休計劃供款	9,010	22,321
	184,939	226,462

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12. 董事、行政總裁及僱員酬金

已付或應付董事酬金如下：

二零二零年

	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	朱瑞俊 人民幣千元 (附註i)	張玉川 人民幣千元	周小紅 人民幣千元	杜海波 人民幣千元	合計 人民幣千元
袍金	-	-	160	-	161	-	161	482
其他酬金								
薪金及其他福利	643	47	-	350	-	280	-	1,320
退休福利計劃供款	8	-	-	23	-	-	-	31
酬金合計	<u>651</u>	<u>47</u>	<u>160</u>	<u>373</u>	<u>161</u>	<u>280</u>	<u>161</u>	<u>1,833</u>

二零一九年

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

附註：

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12. 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(二零一九年：無)為本公司董事，其酬金已計入上文披露數額內。餘下四名(二零一九年：五名)人士的酬金如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	3,870	1,018
酌情花紅	-	17,170
退休福利計劃供款	62	83
	3,932	18,271

該等人士的酬金介乎以下範圍：

	二零二零年	二零一九年
零至1,000,000港元	4	-
1,000,001港元至1,500,000港元	-	3
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1
超過2,000,000港元	1	1

截至二零二零年及二零一九年止年度，本集團概無向董事及五名最高薪人士支付酬金作為招攬加入本集團或在加入當時的獎勵或離職補償。截至二零二零年及二零一九年止年度，概無董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
所得稅		
— 本年度	48,891	116,798
— 過往年度撥備不足	674	980
— 撥回稅項撥備	—	(85,191)
	<u>49,565</u>	<u>32,587</u>
土地增值稅	<u>22,724</u>	<u>153,537</u>
遞延稅項 (附註24)	<u>(11,761)</u>	<u>(3,772)</u>
	<u>60,528</u>	<u>182,352</u>

附註：

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%。其中兩家中國附屬公司已獲認證為高新技術企業，其於二零一九年至二零二二年間享有15%之特許稅率。該等附屬公司須分別於稅務優惠期於二零二二年及二零二三年屆滿時再次申請稅務優惠待遇。

二零二零年香港利得稅撥備按本年內估計應課稅溢利16.5% (二零一九年：16.5%) 計算，惟本集團其中一家附屬公司為兩級制利得稅稅率制度下的合資格集團，合資格集團實體的首2,000,000港元應課稅溢利將按8.25%徵稅，而餘下的應課稅溢利則將按16.5%徵稅。

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

日本稅項乃根據日本的現行稅率36.8%計算。

柬埔寨稅項乃根據柬埔寨的現行稅率20.0%計算。

根據於一九九四年一月起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及於一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，所有來自銷售或轉讓中國土地使用權、樓宇及其附屬設施的收入均須按增值額介乎30%至60%不等的累進稅率繳付土地增值稅。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 所得稅開支 (續)

本年度稅項支出與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	156,148	663,564
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	39,037	165,891
於其他司法權區經營的附屬公司之不同稅率影響	1,546	2,154
上述稅務規則中與高新技術企業有關的稅務優惠的稅務影響	(1,556)	(7,252)
不可扣稅開支的稅務影響	1,376	1,426
非課稅收入的稅務影響	(4,122)	(6,992)
未確認的可扣稅臨時差異的稅務影響	608	5,500
過往未確認的可扣稅臨時差異的利用	(5,122)	(13,349)
土地增值稅	22,724	153,537
土地增值稅的稅務影響	(5,681)	(38,384)
未確認的稅務虧損的稅務影響	16,482	38,246
過往未確認的稅務虧損的利用	(5,438)	(34,214)
過往年度撥備不足	674	980
撥回稅項撥備	-	(85,191)
年內稅項	60,528	182,352

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14. 股息

董事會不建議派付截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息。

15. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

年內溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
用作計算每股基本及攤薄盈利的年內溢利， 即本公司擁有人應佔溢利	<u>114,975</u>	<u>444,958</u>

每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣114,975,000元(二零一九年：溢利人民幣444,958,000元)以及年內已發行1,493,636,881股(二零一九年：1,493,636,881股)普通股的加權平均數，計算如下：

普通股加權平均數

	二零二零年	二零一九年
於一月一日及十二月三十一日的已發行普通股	<u>1,493,636,881</u>	<u>1,493,636,881</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 每股盈利 (續)

每股攤薄盈利

由於購股權的行使價高於本年度的股份平均市價，二零二零年每股攤薄盈利的計算並未假設行使本公司的購股權。

二零一九年每股攤薄盈利乃按本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣444,958,000元及年內已發行的1,501,677,977股 (計及潛在攤薄普通股的影響) 普通股加權平均數，計算如下：

股份數目

	二零一九年
用作計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,493,636,881
潛在攤薄普通股影響：	
— 購股權	<u>8,041,096</u>
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,501,677,977</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	永久業權土地 人民幣千元	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 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本							
於二零一九年一月一日	179,085	1,034,306	284,151	48,041	68,412	242,839	1,856,834
增加	42,660	12,888	6,309	1,880	1,797	209,861	275,395
出售	-	-	-	(5,822)	(1,017)	-	(6,839)
轉撥自發展中及持作出售物業	-	-	-	-	-	12,221	12,221
轉撥	-	21,683	-	-	-	(21,683)	-
匯兌調整	3,456	42	-	20	3	-	3,521
於二零一九年十二月三十一日	225,201	1,068,919	290,460	44,119	69,195	443,238	2,141,132
增加	4,937	21,769	4,595	514	1,546	89,277	122,638
轉撥自發展中及持作出售物業	-	11,506	-	-	-	-	11,506
出售	-	(76,525)	(13,112)	(2,634)	(11,899)	(11,450)	(115,620)
取消綜合入賬附屬公司	-	(131,845)	(6,770)	(1,275)	(3,057)	-	(142,947)
出售附屬公司	-	(17,193)	-	(197)	(274)	-	(17,664)
匯兌調整	(14,833)	(193)	(8)	(82)	(20)	-	(15,136)
於二零二零年十二月三十一日	215,305	876,438	275,165	40,445	55,491	521,065	1,983,909
折舊及減值							
於二零一九年一月一日	-	266,084	86,724	30,053	44,266	-	427,127
減值虧損 (附註9)	-	-	22,000	-	-	-	22,000
折舊開支	-	44,028	25,262	2,309	5,915	-	77,514
出售時撇銷	-	-	-	(3,176)	(922)	-	(4,098)
匯兌調整	-	6	-	6	1	-	13
於二零一九年十二月三十一日	-	310,118	133,986	29,192	49,260	-	522,556
折舊開支	-	41,361	25,148	1,771	7,495	-	75,775
出售時撇銷	-	(42,683)	(11,103)	(2,238)	(11,319)	-	(67,343)
取消綜合入賬附屬公司	-	(41,951)	(2,775)	(1,211)	(2,884)	-	(48,821)
出售附屬公司	-	(8,012)	-	(187)	(261)	-	(8,460)
匯兌調整	-	(71)	-	(40)	(6)	-	(117)
於二零二零年十二月三十一日	-	258,762	145,256	27,287	42,285	-	473,590
賬面值							
於二零二零年十二月三十一日	215,305	617,676	129,909	13,158	13,206	521,065	1,510,319
於二零一九年十二月三十一日	225,201	758,801	156,474	14,927	19,935	443,238	1,618,576

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 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

於二零二零年十二月三十一日，賬面值為人民幣52,475,000元(二零一九年：人民幣59,617,000元)位於中國的樓宇尚未取得業權契據。本公司董事相信有關業權契據會於適當時候授出，缺乏官方證書不會減損本集團於有關物業所擁有的價值。

賬面值32,998,000美元(相等於約人民幣215,305,000元)(二零一九年：32,282,000美元(相等於約人民幣225,201,000元))的永久業權土地乃位於柬埔寨，而本集團已取得其相關業權契據。

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

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

根據評估結果，本集團管理層釐定水上樂園現金產生單位之可收回金額低於賬面值，且於二零一九年就三亞水上樂園所用若干設備的賬面值於損益內確認減值人民幣22,000,000元。於二零二零年並無確認或撥回減值虧損。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元 附註a	樓宇 人民幣千元 附註b	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	136,450	25,272	161,722
轉撥自收購租賃土地的預付款	23,820	-	23,820
增加	-	2,039	2,039
折舊	(3,582)	(6,541)	(10,123)
匯兌調整	-	(22)	(22)
於二零一九年十二月三十一日	156,688	20,748	177,436
增加	5,768	66,487	72,255
出售	(6,330)	(14,319)	(20,649)
於出售時取消綜合入賬附屬公司 (附註40)	(22,853)	-	(22,853)
出售附屬公司 (附註41)	-	(92)	(92)
折舊	(3,708)	(12,374)	(16,082)
匯兌調整	-	(594)	(594)
於二零二零年十二月三十一日	129,565	59,856	189,421
於二零一九年十二月三十一日	156,688	20,748	177,436

附註a

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

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

附註b

本集團已透過租賃協議獲得使用部分物業作為其辦公室的權利。有關租賃通常訂有二至五年（二零一九年：二至九年）的初始租期。所有租賃均不包含浮動租賃付款。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司的投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於聯營公司的投資成本	<u>300</u>	<u>-</u>

本集團聯營公司於二零二零年十二月三十一日的詳情如下：

名稱	註冊成立地點、營運地點及主要業務地點	所有權權益/ 投票權/溢利 分成的百分比
海南卡森養老服務有限公司 （「卡森養老」）	於中國註冊成立。在海南省提供養老服務	30% (附註) (二零一九年：無)

附註：本集團擁有卡森養老30%的所有權權益及投票權。考慮到本集團並無足夠的可單方面指導卡森養老相關活動的主導投票權，本公司董事得出結論，本集團僅對卡森養老產生重大影響，因此，該公司被分類為本集團的聯營公司。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
成本	
於二零一九年一月一日	5,150
增加	<u>876</u>
於二零一九年十二月三十一日	6,026
匯兌調整	<u>(1)</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>6,025</u>
累計攤銷	
於二零一九年一月一日	4,320
年內撥備	<u>323</u>
於二零一九年十二月三十一日	4,643
年內撥備	<u>535</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>5,178</u>
賬面值	
於二零二零年十二月三十一日	<u>847</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>1,383</u>

本集團的全部電腦軟件均以直線法按五年攤銷。

20. 收購物業、廠房及設備的預付款

本集團已就收購本集團於報告期末並未收到有關設備及服務的若干設施預付款項並訂立多項合約。收購廠房及設備的資本承擔載於附註46。該等預付款項於接獲有關設備及服務後將被轉撥至「物業、廠房及設備」。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21. 收購永久業權土地及租賃土地的預付款

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租賃土地於			
— 中國海南省	(a)	-	150,702
永久業權土地於			
— 柬埔寨西哈努克市	(b)	<u>117,448</u>	<u>125,572</u>
		<u>117,448</u>	<u>276,274</u>

附註：

- (a) 於本年度，管理層重新評估收購項下租賃土地的業務計劃，並已計劃動用該土地開發持作出售物業單位。本集團取得相關業權契據，將預付款轉撥至「待出售發展中物業」。
- (b) 除可退還的1,000,000美元（相當於約人民幣6,525,000元）（二零一九年：1,000,000美元（相當於約人民幣6,976,000元））外，其餘17,000,000美元（相當於約人民幣110,923,000元）（二零一九年：17,000,000美元（相當於約人民幣118,596,000元））不可退還，除非相關協議被賣方終止或取消。該永久業權土地計劃用於柬埔寨的工業項目。

於報告期末，本集團正與賣方就於柬埔寨永久業權土地收購事項進行協商，以應對本集團項目相關許可批准之不確定性。管理層認為，永久業權土地收購事項仍在進行中，且無對該等預付款的可收回性產生憂慮。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 透過其他全面收益按公平值計量的金融資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
透過其他全面收益按公平值計量的金融資產		
— 上市股本投資 (附註)	<u>16,362</u>	<u>17,442</u>

附註：上市股本投資乃指於海寧中國皮革城股份有限公司（「海寧皮革城」）的4,000,554股股份（0.31%股權）。海寧皮革城之主要業務為於中國經營百貨。海寧皮革城的股份於深圳證券交易所上市。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的公平值乃基於於深圳證券交易所的所報市價。

於二零二零年十二月三十一日，海寧皮革城的4,000,000股（二零一九年：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49(e)）。

23. 透過損益按公平值計量之金融資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
透過損益按公平值計量之金融資產		
— 非上市投資基金 (附註)	<u>19,572</u>	<u>-</u>

附註：於二零二零年二月二十八日，本公司全資附屬公司凱迪納國際有限公司（「凱迪納」）訂立有限合夥協議，據此承諾向Asia Greentech Fund I LP（「Greentech Fund」）分階段注資不超過10,000,000美元（相當於約人民幣70,750,000元）。成立Greentech Fund主要是通過對從事綠色能源領域並在亞洲專注於應用太陽能、水力、垃圾發電及其他在綠色能源項目的公司的股權及／或股權為主證券進行投資，從而實現長期資本增值。

凱迪納乃為Greentech Fund的有限合夥人，Greentech Fund的營運及財務決策均由普通合夥人負責。截至二零二零年十二月三十一日，本集團向Greentech Fund注資3,300,000美元。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24. 遞延稅項

於本年度及過往年度，已確認的主要遞延稅項(負債)資產及其變動載列如下：

	集團內部交易 的未變現溢利 人民幣千元	透過其他 全面收益 按公平值計量 的公平值變動 人民幣千元	土地 增值稅撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	16,979	(3,511)	9,994	23,462
於其他全面收益計入	-	190	-	190
於損益計入	(7,205)	-	10,977	3,772
於二零一九年十二月三十一日	9,774	(3,321)	20,971	27,424
於其他全面收益計入	-	271	-	271
於損益計入	410	-	11,351	11,761
於二零二零年十二月三十一日	10,184	(3,050)	32,322	39,456

以下遞延稅項餘額之分析乃供財務報告之用：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項資產	60,938	49,439
遞延稅項負債	(21,482)	(22,015)
	39,456	27,424

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備減值	24,960	24,960
發展中及持作出售物業的減值	44,542	44,542
貿易及其他應收款項撥備	64,560	49,175
存貨撥備	661	1,633
	134,723	120,310

由於應課稅溢利可用以抵銷可扣稅臨時差異的可能性不大，故並無就有關可扣稅臨時差異確認的遞延稅項資產。

根據企業所得稅法及實施規例，中國預扣所得稅適用於應付「非課稅居民企業」投資者的利息及股息，而該等非課稅居民企業於中國並無成立或設立營業地點，又或於中國成立或設立營業地點但有關收入實際上與有關成立或營業地點無關，則以該等利息或股息乃源自中國為限。於此情況下，中國附屬公司派付予離岸集團實體的股息須按10%或更低協定稅率繳納預扣稅。本集團的適用稅率為10%。綜合財務報表內並無就中國附屬公司的累計溢利人民幣1,843,524,000元(二零一九年：人民幣1,734,871,320元)的應佔臨時差異作出遞延稅項撥備。

本公司董事表示，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，中國附屬公司的未分派盈利將預留作業務拓展之用，因此，本集團並無就本集團中國實體的餘下未分派盈利的預扣稅產生的遞延稅項負債作出撥備，乃因本集團能掌控有關臨時差異撥回之時間，且有關臨時差異於可見將來將不會撥回。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24. 遞延稅項 (續)

於報告期末，本集團有人民幣233,633,000元(二零一九年：人民幣373,983,000元)未動用稅項虧損可供抵銷未來溢利。因日後溢利來源難以預測，並無就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。計入未確認稅項虧損的虧損人民幣5,155,000元(二零一九年：人民幣9,592,000元)可無限期結轉。餘額人民幣228,478,000元(二零一九年：人民幣357,723,000元)於以下年度屆滿：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
二零二零年	-	16,648
二零二一年	7,063	16,091
二零二二年	28,672	46,122
二零二三年	49,685	129,589
二零二四年	56,272	149,273
二零二五年	86,786	-
	228,478	357,723

25. 存貨

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
原材料	42,509	43,495
在製品	23,309	18,135
製成品	30,330	22,292
總額，扣除存貨撥備	96,148	83,922

26. 合約負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
合約負債產生自：		
製造及買賣軟體傢俱	4,051	40,583
物業發展	793,559	595,416
其他服務	10,241	12,546
	807,851	648,545

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

26. 合約負債 (續)

對合約負債金額產生影響的一般支付條款如下：

製造及買賣軟體傢俱

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

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，並於所提供的服務完成時收取餘下應付代價。

合約負債的變動

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的結餘	648,545	2,846,605
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	(440,128)	(2,814,354)
因收取客戶按金而產生的合約負債增加	599,434	616,294
於十二月三十一日的結餘	807,851	648,545

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

27. 發展中及持作出售物業

	人民幣千元
成本	
於二零一九年一月一日	3,692,053
發展開支增加	504,058
轉撥至物業、廠房及設備	(12,221)
出售物業	<u>(1,660,090)</u>
於二零一九年十二月三十一日	2,523,800
自收購租賃土地預付款項轉撥	150,702
發展開支增加	240,354
轉撥至物業、廠房及設備	(11,506)
出售物業	<u>(340,503)</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>2,562,847</u>
減值	
於二零一九年一月一日	(44,707)
年內已確認減值虧損撥回	<u>165</u>
於二零一九年及二零二零年十二月三十一日	<u>(44,542)</u>
賬面值	
於二零二零年十二月三十一日	<u>2,518,305</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>2,479,258</u>

賬面值呈列為：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
待出售發展中物業	1,517,694	1,431,249
持作出售物業	<u>1,000,611</u>	<u>1,048,009</u>
	<u>2,518,305</u>	<u>2,479,258</u>

於二零二零年十二月三十一日，發展中物業人民幣86,750,000元（二零一九年：人民幣147,905,000元）預期於報告期末後超過十二個月後變現。

年內，發展中物業已資本化的利息為零（二零一九年：人民幣17,397,000元）。發展中物業及持作出售物業均位於中國。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項	113,409	111,996
減：呆賬撥備	(19,463)	(20,514)
	93,946	91,482
收購待出售供發展土地的已付按金 (附註a)	603,988	603,988
減：虧損撥備	(627)	(627)
	603,361	603,361
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 (「應收馬來西亞賣方款項」) (附註b)	32,129	33,743
減：虧損撥備	(32,129)	(33,743)
	-	-
購買存貨的預付款項 (附註c)	14,164	39,014
按金及預付款項 (附註d)	90,923	130,485
減：虧損撥備	(4,490)	(4,343)
	86,433	126,142
預付其他稅項 (附註e)	152,481	176,080
其他應收款項 (附註f)	275,560	103,100
減：虧損撥備	(45,373)	(27,470)
	230,187	75,630
	1,180,572	1,111,709

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 貿易及其他應收款項 (續)

附註：

- (a) 於二零一三年，本集團取得海南三亞卡森置業有限公司(「三亞卡森」)的控制權，屆時後者成為本公司擁有80.5%權益之附屬公司。於併入本集團之前，三亞卡森已與獨立第三方(「賣方」)訂立土地轉讓協議(「該協議」)，其中三亞卡森同意購買而賣方同意出售一幅位於中國面積為1,423,980平方米之土地(「三亞土地」)。該協議於二零一零年根據海南省當地規定獲當地政府部門批准。於取得三亞卡森控制權當日，本集團就土地收購支付予賣方的按金(「三亞按金」)確認人民幣636,856,000元及三亞卡森須向賣方支付餘額人民幣52,800,000元。截至二零二零年十二月三十一日應支付予賣方之餘額為人民幣10,811,000元(二零一九年：人民幣10,811,000元)。

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

截至二零二零年十二月三十一日，當地政府宣佈其土地開發計劃，其中包括三亞土地約743,980平方米。本集團已採取程序以獲取面積155,857平方米之部分土地的業權契據，並已於二零一八年至二零二零年期間成功獲取相關業權契據。

本集團管理層認為該協議仍有強制執行力且本集團能夠完成剩餘面積1,268,123平方米之土地轉換，並將根據其業務計劃逐步執行土地業權契據之轉換程序。因此，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日，剩餘的三亞按金並無減值虧損。

- (b) 於過往年度，本集團就收購兩塊馬來西亞填海地塊向馬來西亞賣方支付按金21,000,000馬來西亞令吉(「令吉」)。就馬來西亞賣方對馬來西亞填海地塊所進行施工進度的違約糾紛，本集團與馬來西亞賣方通過馬來西亞法院達成協議，以終止二零一七年的法律程序，其中馬來西亞賣方同意從二零一七年開始每月分期將部分馬來西亞按金退還予本集團。然而，賣方未能償還自二零一八年以來的結餘6,887,400令吉。管理層認為，餘款已拖欠且於過往年度已確認全額撥備。除於二零二零年通過本公司律師發出的付款提醒後從馬來西亞賣方收取的約1,000,000令吉於二零二零年損益中確認為貿易及其他應收款項減值虧損撥回外，馬來西亞賣方無進一步償還款項，管理層認為概無合理期望收回剩餘的應收分期款項，因此於二零二零年十二月三十一日並無撥回撥備。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 貿易及其他應收款項 (續)

附註：(續)

- (c) 本集團曾就購買存貨以保證存貨供應而支付預付款項。該等預付款項不可退還及預期於報告期末後十二個月內變現。
- (d) 款項主要包括(i)向設備賣方支付本金總額為人民幣30,000,000元(二零一九年：人民幣35,000,000元)的按金，作為在中國拆除發電機的保證金，該款項可於完成拆除且並無違反條款的情況下予以退還；(ii)本集團在中國度假區營銷服務的預付款項人民幣10,380,000元(二零一九年：人民幣21,800,000元)，截至年底尚未提供有關服務；(iii)建設材料及服務的預付款項人民幣19,703,000元(二零一九年：人民幣32,372,000元)。管理層預期該等款項將於一年內實現或自對手方收回。
- (e) 該等款項為徵收的預付稅項及附加費。本集團代表物業買家按有關稅率向稅務機關預先繳付，且預期於報告期末後十二個月內在物業竣工且控制權轉移至客戶及已確認收入時實現。
- (f) 該等款項主要指(i)與海寧市尖山新區管理委員會簽訂的土地收回計劃的結餘款項約人民幣86,472,000元，該款項已於二零二一年一月悉數結算；(ii)於取消綜合入賬(附註40)後，本集團確認應收新安江款項約人民幣57,900,000元，管理層根據清盤的預期結果於報告期末於損益內確認預期信貸虧損人民幣1,800,000元，賬面值為人民幣56,100,000元。

餘款主要指就合作項目支付的按金(在該等項目尚未於特定時期內動工或雙方相互協議終止的情況下可退還予本集團)、支付物業發展供應商的預付款項及就運營等目的向員工作出的短期墊款。管理層預期該等款項將於一年內實現或自對手方收回。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 貿易及其他應收款項 (續)

本集團授予其客戶介乎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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
賬齡：		
60天內	89,707	87,040
61至90天	1,304	2,415
91至180天	3,146	2,593
181至365天	2,149	2,191
1年以上	17,103	17,757
	113,409	111,996

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49(b)。

於接納製造分部任何新客戶前，本集團會先審閱客戶的信貸質素及訂明其信貸限額。客戶限額會每年檢討一次。本集團奉行明確之信貸政策以評估貿易客戶的信貸質素。本集團密切監察回收款項以盡量減低與該等貿易債務人有關的任何信貸風險。債務人之信貸質素並無重大變動。有關本集團來自貿易及其他應收款項的信貸政策及信貸風險的進一步詳情載於附註42(b)。

貿易及其他應收款項的呆賬撥備的變動：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初結餘	86,697	139,593
年內的撇銷為不可收回金額	-	(66,203)
在損益確認的減值虧損，扣除撥回	15,724	13,307
出售附屬公司	(339)	-
年終結餘	102,082	86,697

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

29. 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。

30. 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。

31. 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。

32. 已抵押銀行存款／物業發展業務的受限制銀行存款／銀行結餘及現金

(a) 已抵押銀行存款

該款項主要指為擔保授予本集團的短期銀行融資而抵押予銀行的存款。

存款按固定年利率0.30%至1.55% (二零一九年：0.35%至1.35%) 計息。已抵押銀行存款將於償還有關銀行借貸(到期日不超過1年)後獲解除。

於二零二零年十二月三十一日，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104,356,000元(二零一九年：人民幣46,093,000元)乃計入已抵押銀行存款。人民幣並非自由兌換貨幣。

(b) 物業發展業務的受限制銀行存款

該款項為於預售物業時從客戶收取之按金及僅限於償還建築成本。

存款按平均年利率0.3%至0.45% (二零一九年：0.3%至0.45%) 計息。

於二零二零年十二月三十一日，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54,673,000元(二零一九年：人民幣111,037,000元)乃計入物業發展業務的受限制銀行存款。人民幣並非自由兌換貨幣。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32. 已抵押銀行存款／物業發展業務的受限制銀行存款／銀行結餘及現金 (續)

(c) 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括銀行存款(按現行存款年利率0.30%(二零一九年:0.35%)計息及短期內到期)及庫存現金。

於二零二零年十二月三十一日,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239,962,000元(二零一九年:人民幣172,300,000元)乃計入現金及銀行結餘。人民幣並非自由兌換貨幣。根據中國的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定,本集團獲准透過獲授權進行外匯業務位於中國的銀行將人民幣兌換作外幣。

33. 貿易、票據及其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項	565,427	676,954
票據應付款項	8,980	22,870
其他應付款項(附註)	183,438	195,028
本公司一名董事之墊款(附註49(b))	5,330	5,698
一間關連公司之墊款(附註49(b))	-	47
其他應付稅項	3,765	29,982
應計款項	39,422	37,655
財務擔保(附註47(b))	6,617	13,234
	812,979	981,468

附註: 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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 貿易、票據及其他應付款項 (續)

於報告期末，按發票日期呈列之貿易及票據應付款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
賬齡：		
60天內	406,365	443,613
61至90天	13,599	22,552
91至180天	4,123	26,141
181至365天	23,975	137,473
1至2年	88,173	29,557
2年以上	38,172	40,488
	574,407	699,824

購買貨品的平均信貸期為60天。

34. 租賃負債

	樓宇 人民幣千元
於二零一九年一月一日	25,272
增加	2,039
利息開支	994
租賃付款	(6,582)
匯兌調整	(5)
於二零一九年十二月三十一日	21,718
增加	66,487
出售	(14,407)
出售附屬公司 (附註41)	(89)
利息開支	1,974
租賃付款	(15,702)
匯兌調整	(626)
於二零二零年十二月三十一日	59,355

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34. 租賃負債 (續)

未來租賃付款的現值分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債	16,511	6,384
非流動負債	42,844	15,334
	59,355	21,718

35. 銀行借貸

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
總銀行借貸	880,568	910,095
分析為：		
有抵押	757,668	785,735
無抵押	122,900	124,360
	880,568	910,095
以美元 (外幣) 計值	7,830	11,860
以人民幣計值	872,738	898,235
	880,568	910,095

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

35. 銀行借貸 (續)

須償還的賬面值*：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	315,200	309,660
一年以上，但不超過兩年	190,750	94,000
兩年以上，但不超過五年	316,183	240,000
五年以上	58,435	266,435
	880,568	910,095
減：須於一年內償還列入流動負債的款項	(315,200)	(309,660)
須於一年後償還的款項	565,368	600,435

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

銀行借貸均為定息借貸，並按年利率3.06%至8.27% (二零一九年：3.90%至8.27%) 計息。

銀行借貸包括無抵押銀行借貸人民幣122,900,000元 (二零一九年：人民幣124,360,000元)，由本公司董事朱先生、朱先生擁有重大影響力及實益權益的一間關連公司及若干獨立第三方擔保。

若干借貸亦以本集團所擁有的資產作抵押，有關資產的詳情載於附註45。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

36. 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。

37. 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
於二零一九年一月一日、 二零一九年十二月三十一日及 二零二零年十二月三十一日	266,666,666,666	40,000

已發行及繳足

	二零二零年十二月三十一日			二零一九年十二月三十一日		
	股份數目	美元	人民幣千元	股份數目	美元	人民幣千元
於年結日開始及結束時	1,493,636,881	224,046	1,712	1,493,636,881	224,046	1,712

38. 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最遲須於購股權授出當日起計十年內屆滿。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，本公司概無根據二零一五年購股權計劃授出購股權。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 購股權 (續)

於二零二零年十二月三十一日，根據二零零五年購股權計劃已授出但尚未行使購股權所涉及之股份數目為10,850,000股(二零一九年：10,850,000股)，佔本公司於該日已發行股份之0.73% (二零一九年：0.73%)。未經本公司股東事先批准，根據二零零五年購股權計劃可授出的購股權所涉及之股份總數不得超過本公司於二零零五年十月二十日股份的10% (即本公司101,404,536股股份)。未經本公司股東事先批准，於任一年度向任何個別人士授出的及可能授出的購股權所涉及的已發行及將予發行股份數目不得超過本公司於任何時間點已發行股份總數的1%。

根據二零零五年購股權計劃授出的購股權的行使價由本公司董事釐定，且不得低於以下三者中之最高者：(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值。行使期應無論如何不得遲於根據二零零五年購股權計劃購股權獲授當日起計十年屆滿。

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二零一九年及二零二零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	於二零二零年 一月一日 尚未行使	於二零二零年 失效	於二零二零年 行使	於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使
1.37	二零一五年 五月二十六日	二零一五年 五月二十六日至 二零一五年 十二月三十一日	二零一六年 一月一日至 二零二五年 五月二十五日	10,850,000	-	-	10,850,000
總計				10,850,000	-	-	10,850,000

行使價 港元	授出日期	歸屬期間	行使期	於二零一九年 一月一日 尚未行使	於二零一九年 失效	於二零一九年 行使	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使
1.37	二零一五年 五月二十六日	二零一五年 五月二十六日至 二零一五年 十二月三十一日	二零一六年 一月一日至 二零二五年五月 二十五日	10,850,000	-	-	10,850,000
總計				10,850,000	-	-	10,850,000

綜合財務報表附註（續）

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 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	於二零二零年 一月一日 尚未行使	於二零二零年 失效	於二零二零年 行使	於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使
1.37	二零一五年 五月二十六日	二零一五年 五月二十六日至 二零一五年 十二月三十一日	二零一六年 一月一日至 二零二五年 五月二十五日	4,000,000	-	-	4,000,000
行使價 港元	授出日期	歸屬期間	行使期	於二零一九年 一月一日 尚未行使	於二零一九年 失效	於二零一九年 行使	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使
1.37	二零一五年 五月二十六日	二零一五年 五月二十六日至 二零一五年 十二月三十一日	二零一六年 一月一日至 二零二五年 五月二十五日	4,000,000	-	-	4,000,000

39. 儲備

- (a) 法定儲備指本公司在中國成立的若干附屬公司根據中國法例及規例從除稅後溢利中轉撥的金額。
- (b) 特別儲備因二零零四年完成的重組而產生。
- (c) 其他儲備指收購儲備及在不改變控制權的情況下收購／出售附屬公司權益的儲備。

收購儲備指本集團收購附屬公司的額外權益所屬相關資產及負債的公平值與賬面值的差額。

在不改變控制權的情況下收購／出售附屬公司權益的儲備指已付／已收代價與分佔收購／出售資產淨值賬面值的差額。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 取消綜合入賬附屬公司

於二零二零年四月二十六日，建德市人民法院(「法院」)批准杭州新安江溫泉度假村開發有限公司(「新安江」，為本集團擁有55%股權之附屬公司)清盤，並由法院委任一名獨立管理人。新安江主要於中國浙江經營度假村。

根據本公司董事的評估，本集團已失去對新安江之控制權，原因是本集團已不再涉及新安江之相關業務，亦無力影響其回報。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，虧損人民幣18,501,000元於損益中確認。於取消綜合入賬日期，取消綜合入賬資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	94,126
貿易及其他應收款項	1,663
銀行結餘及現金	213
存貨	1,258
使用權資產	22,853
貿易及其他應付款項	(973)
應付取消綜合入賬附屬公司非控股股東之款項	(35,276)
合約負債	(847)
應付稅項	(316)
	<u>82,701</u>
減：非控股股東	<u>(6,300)</u>
取消綜合入賬資產淨值	76,401
應收新安江款項(附註)	<u>(57,900)</u>
虧損	<u>18,501</u>

附註：於取消綜合入賬新安江後，本集團確認應收新安江款項人民幣57,900,000元，乃根據清盤的預期結果釐定。於二零二零年十二月三十一日，該金額計入「其他應收款項」。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 出售附屬公司

- (a) 於二零二零年九月三十日，本集團出售其於張掖丹馬四海旅遊度假管理有限公司的全部股權，現金代價為人民幣3,850,000元。出售附屬公司的虧損人民幣5,834,000元於截至二零二零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3,849,000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	9,204
使用權資產	92
存貨	4
貿易及其他應收款項	586
銀行結餘及現金	1
貿易及其他應付款項	(114)
租賃負債	(89)
所出售資產淨值	<u>9,684</u>
出售附屬公司的虧損：	
已收代價	3,850
所出售資產淨值	<u>(9,684)</u>
出售虧損	<u>5,834</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：	
於截至二零二零年十二月三十一日止年度已收現金代價	3,850
已出售銀行結餘及現金	<u>(1)</u>
	<u>3,849</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 出售附屬公司 (續)

- (b) 於二零二零年七月一日，本集團出售其於Zhejiang Hainix Sofa Co., Ltd的所有股權，現金代價為87,000美元(約人民幣568,000元)。出售附屬公司的收益人民幣269,000元於截至二零二零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559,000元。於出售日期出售的資產及負債如下：

	人民幣千元
貿易及其他應收款項	602
銀行結餘及現金	<u>9</u>
資產淨值	611
減：非控股股東應佔資產	<u>(312)</u>
所出售資產淨值	<u>299</u>
出售附屬公司的收益：	
已收代價	568
所出售資產淨值	<u>(299)</u>
出售收益	<u>269</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：	
於截至二零二零年十二月三十一日止年度已收現金代價	568
已出售銀行結餘及現金	<u>(9)</u>
	<u>559</u>

綜合財務報表附註（續）

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	16,362	17,442
透過損益按公平值計量之金融資產	19,572	—
按攤銷成本		
—應收附屬公司非控股股東款項	35,283	24,359
—貿易及其他應收款項	448,866	231,459
—已抵押銀行存款	104,356	46,093
—物業發展業務的受限制銀行存款	54,673	111,037
—現金及銀行結餘	297,684	211,903
	976,796	642,293
金融負債		
按攤銷成本		
—貿易、票據及其他應付款項	769,792	913,831
—應付附屬公司非控股股東款項	105,122	111,196
—銀行及其他借貸	880,568	910,095
—租賃負債	59,355	21,718
	1,814,837	1,956,840

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括股本投資、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租賃負債。有關此等金融工具的詳情於各附註披露。本集團的業務令其面對各種財務風險：市場風險（包括利率風險、外幣風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

本集團的財務風險或其管理及計量風險的方式並無重大變動。

有關降低該等風險方法之政策概述載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地實行適當措施。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 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、銀行借貸及租賃負債有關(分別載列於附註32、35及34)。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。

本集團根據利率水平及前景評估任何利率變動所產生的潛在影響,以管理其利率風險。管理層將審核定息及浮息的借貸比例,並確保其在合理範圍內。

本集團金融負債的利率風險詳述於本附註流動資金風險管理一節。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據非衍生工具所承擔的利率風險釐定。編製有關分析時,已假設於報告期末尚未償付的金融工具於整個年度仍然未償付。在內部向主要管理人員呈報利率風險時,採用上升或下降50個基點(二零一九年:50個基點),代表管理層對利率合理可能變動的評估。

於二零二零年十二月三十一日,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2,120,000元(二零一九年:人民幣1,384,000元);若利率下降50個基點,將對年內虧損(二零一九年: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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
美元	140,747	135,709	16,340	16,040
港元	2,011	3,797	-	-
其他貨幣	5,815	3,310	301	-

敏感度分析

本集團主要面對美元貨幣風險。

5% (二零一九年：5%) 乃內部向主要管理層人員呈報外幣風險時所用的敏感率，代表管理層對外匯匯率合理可能變動的評估。

於二零二零年十二月三十一日，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7,038,000元 (二零一九年：人民幣7,298,000元)；若人民幣兌美元貶值5%，將對年內收益 (二零一九年：收益) 產生相同數額的反向影響。

其他價格風險

本集團因透過投資於被分類為透過其他全面收益按公平值計量的上市股本證券及被分類為透過損益按公平值計量的非上市投資基金而面對股本價格風險。本集團已委派專責小組監察價格風險並將於必要時考慮對沖風險。本集團將密切監察投資的任何價值變動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期末之股本價格風險釐定。採用5%增加或減少，代表管理層評估之合理可能股本價格變動。

若上市股本工具之價格上升／下降5%，本集團之可供出售投資重估儲備將增加／減少人民幣614,000元 (二零一九年：人民幣654,000元)，此乃由於可供出售投資之公平值變動；若上市股本工具之價格下降5%，將對可供出售投資重估儲備產生相同數額的反向影響。就公平值計量分類屬於第3級的非上市投資基金作出的敏感度分析披露於附註42(c)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

於二零二零年十二月三十一日，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47。本集團並無持有任何抵押品，以涵蓋金融資產及已出具財務擔保涉及的信貸風險。

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，以確保為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47(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(如本公司日期為二零一八年十一月二十日及二零一八年十二月十一日之公告及通函所披露)。

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42.5% (二零一九年：36.2%) 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。餘下債務人的貿易應收款項包括大量客戶，並跨越不同地區。

貿易應收款項

本集團以相當於年限內預期信貸虧損(按撥備矩陣計算)的金額計量貿易應收款項的虧損撥備。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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

貿易應收款項 (續)

下表提供有關本集團面對信貸風險及貿易應收款項的預期信貸虧損之資料：

	二零二零年		
	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)	1.3%	85,580	1,129
逾期60天內	2.5%	5,157	129
逾期61至90天	3.2%	1,049	34
逾期91至180天	25.8%	1,081	279
逾期181至365天	53.1%	3,439	1,827
逾期365天以上	93.9%	17,103	16,065
		113,409	19,463
二零一九年			
	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)	3.3%	88,546	2,900
逾期60天內	4.9%	2,864	141
逾期61至90天	7.1%	886	63
逾期91至180天	36.2%	1,069	387
逾期181至365天	64.2%	2,008	1,289
逾期365天以上	94.7%	16,623	15,734
		111,996	20,514

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

應收馬來西亞賣方款項、按金及其他應收款項 (「其他應收款項」)

於二零二零年十二月三十一日，由於信貸風險並無顯著增加，故總賬面值為人民幣129,695,000元 (二零一九年：人民幣115,833,000元) 的其他應收款項減值乃基於12個月的預期信貸虧損評估，且已確認虧損撥備人民幣2,754,000元 (二零一九年：人民幣6,411,000元)。由於信貸風險顯著增加，故總賬面值為人民幣33,372,000元 (二零一九年：人民幣5,451,000元) 的其他應收款項減值乃基於年限內預期信貸虧損評估，且已確認虧損撥備人民幣1,565,000元 (二零一九年：人民幣290,000元)。就總賬面值為人民幣172,390,000元 (二零一九年：人民幣84,876,000元) 的其他應收款項減值而言，該等結餘已信貸減值，並根據年限內預期信貸虧損 (信貸減值) 評估，已於二零二零年十二月三十一日確認虧損撥備人民幣77,675,000元 (二零一九年：人民幣59,482,000元)。

於年內，虧損撥備並無於12個月的預期信貸虧損、年限內預期信貸虧損及年限內預期信貸虧損 (信貸減值) 之間轉撥。

下表顯示其他應收款項呆賬之撥備變動情況如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初結餘	66,183	105,728
年內的撇銷為不可收回金額	-	(39,500)
在損益中確認的減值虧損，扣除撥回	16,486	(45)
取消綜合入賬附屬公司	(50)	-
年終結餘	82,619	66,183

銀行結餘及現金

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

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情況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。於二零二零年十二月三十一日，本集團有未動用的短期銀行貸款融資約人民幣229,062,000元（二零一九年：人民幣242,295,000元）作為流動資金管理來源。

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
二零二零年						
非衍生金融負債						
貿易、票據及其他應付款項		769,792	-	-	769,792	769,792
銀行及其他借貸	6%	338,150	75,000	689,956	1,103,106	880,568
租賃負債	4.47%	19,538	17,077	31,967	68,582	59,355
應付附屬公司非控股股東款項		105,122	-	-	105,122	105,122
合計		<u>1,232,602</u>	<u>92,077</u>	<u>721,923</u>	<u>2,046,602</u>	<u>1,814,837</u>
發出的財務擔保：						
最高擔保額 (附註47a及b)		<u>1,578,096</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,578,096</u>	<u>6,617</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 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)

	加權平均 實際利率 %	一年內或 按要求還款 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	未折現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
二零一九年						
非衍生金融負債						
貿易、票據及其他應付款項		913,830	-	-	913,830	913,830
銀行及其他借貸	6%	328,240	80,900	728,071	1,137,211	910,095
租賃負債	4.47%	7,344	4,848	12,072	24,264	21,718
應付附屬公司非控股股東款項		111,196	-	-	111,196	111,196
合計		<u>1,360,610</u>	<u>85,748</u>	<u>740,143</u>	<u>2,186,501</u>	<u>1,956,839</u>
發出的財務擔保：						
最高擔保額 (附註47a及b)		<u>2,339,981</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,339,981</u>	<u>13,234</u>

(c) 公平值

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

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

使用折現現金流量模型釐定之已發出財務擔保之公平值與其於年結日之賬面值相若。

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

(c) 公平值 (續)

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。於截至二零二零年及二零一九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	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	於二零一九年 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	16,362	17,442	第1級
透過損益按公平值分類之非上市投資基金	19,572	-	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。

所使用估值技術及主要輸入值

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日透過其他全面收益按公平值計量之金融資產之公平值乃採用活躍市場報價釐定。

透過損益按公平值分類之非上市投資基金的公平值乃使用經調整資產淨值釐定。公平值計量與相關資產淨值呈正相關。於二零二零年十二月三十一日，在其他變量維持不變的情況下，預期相關資產淨值增加／減少5%將使本公司的虧損減少／增加約人民幣979,000元。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

43. 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35披露的銀行借貸）、附註49(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。

年終的資本負債比率如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行借貸	880,568	910,095
銀行結餘及現金	(297,684)	(211,903)
負債淨額	582,884	698,192
權益	3,439,661	3,360,517
負債淨額相對股本權益比率	16.9%	20.8%

44. 退休福利計劃

本集團分別為在中國及柬埔寨的所有合資格僱員向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（二零一九年：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9,010,000元（二零一九年：人民幣22,321,000元）乃本集團於本會計期間已付及應付予上述計劃的供款。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 資產抵押

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
樓宇	193,257	210,098
已抵押銀行存款	104,356	46,093
上市股本投資	16,362	17,442
發展中及持作出售物業	1,558,760	1,601,750
	1,872,735	1,875,383

46. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收購／添置承擔：		
—物業、廠房及設備	2,333,895	2,108,347
—發展中物業	115,671	216,461
	2,449,566	2,324,808

47. 或然負債

(a) 向若干物業客戶就按揭融資提供擔保

於二零二零年十二月三十一日，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809,196,000元（二零一九年：人民幣1,571,081,000元）。由本集團向銀行提供之該等擔保將於銀行收到客戶相關物業的房產證作為獲授按揭貸款擔保的抵押時於一年內解除。由於結算很大程度上不會引起流出，故本公司董事認為上述擔保的公平值於首次確認時及於報告日期並不重大。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

47. 或然負債 (續)

(b) 發出的財務擔保

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

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本公司董事認為本集團不大可能根據財務擔保遭提出申索，因此財務擔保乃按其初始確認的公平值減累計攤銷計量。

財務擔保負債的變動載列如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	13,234	-
初始確認時確認金融擔保合同的公平值	-	19,851
財務擔保負債撥回 (附註9)	(6,617)	(6,617)
	<u>6,617</u>	<u>13,234</u>

於資產負債表所確認財務擔保的賬面值乃於附註33披露。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予持續關連交易集團及獨立第三方的財務擔保承擔的最高負債分別為人民幣394,800,000元（二零一九年：人民幣394,800,000元）及人民幣374,100,000元（二零一九年：人民幣374,100,000元）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 本公司財務狀況資料

本公司於二零二零年十二月三十一日之財務狀況資料如下：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
使用權資產		4,781	2,430
於附屬公司之投資		868,453	858,416
非流動資產總值		873,234	860,846
流動資產			
其他應收款項		7,336	1,074
應收附屬公司款項		702,267	750,083
銀行結餘及現金		3,754	4,689
流動資產總值		713,357	755,846
總資產		1,586,591	1,616,692
流動負債			
其他應付款項		1,207	2,522
租賃負債		4,781	2,450
應付附屬公司款項		—	8,932
流動負債總額		5,988	13,904
流動資產淨值		707,369	741,942
總資產減流動負債		1,580,603	1,602,788
資產淨值		1,580,603	1,602,788
資本及儲備			
股本	37	1,712	1,712
儲備	48(a)	1,578,891	1,601,076
權益總額		1,580,603	1,602,788

代表董事

董事
朱張金

董事
周小紅

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 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	
於二零一九年一月一日	1,470,892	168,659	4,618	(42,253)	1,601,916
年內虧損	-	-	-	(840)	(840)
於二零一九年十二月三十一日	1,470,892	168,659	4,618	(43,093)	1,601,076
年內虧損	-	-	-	(22,185)	(22,185)
於二零二零年十二月三十一日	1,470,892	168,659	4,618	(65,278)	1,578,891

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

49. 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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	1,267	1,866

附註：

(i) 本公司控股股東兼董事朱先生於浙江聖邦實業集團有限公司（「聖邦」）股東大會間接控制超過30%的投票權。朱先生於二零二零年及二零一九年透過聖邦於宇潔擁有重大影響力及實益權益。本公司董事確認，該等交易符合上市規則第十四A章的規定。

(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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
交易性質					
Starcorp	(i)	1,178	1,588	-	-
宇潔	(i)	1,779	1,409	-	-
		<u>2,957</u>	<u>2,997</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非交易性質					
聖邦	(ii)	-	-	-	47
朱先生	(ii)	-	-	5,330	5,698
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,330</u>	<u>5,745</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

49. 相關及關連人士披露 (續)

(b) (續)

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、免息及須按的要求償還。
- (c) 授予董事的尚未行使的購股權詳情載於附註38。
- (d) 本集團主要管理人員 (即全體董事) 的酬金在附註12內披露。
- (e) 本集團向銀行提供金額為人民幣394,800,000元的財務擔保，直至二零二一年十二月三十一日止，而朱先生、朱嘉允女士、朱靈人女士、靈嘉 (「持續關連交易反擔保人」) 各自同意共同及個別提供持續關連交易反擔保以就持續關連交易集團之相關銀行融資之履約及還款責任向本公司作出全面彌償。持續關連交易集團由朱嘉允女士及朱靈人女士全資擁有。有關財務擔保之詳情分別於本公司日期為二零一六年九月十二日及二零一六年十月四日、二零一八年十一月二十日及二零一八年十二月十二日之公告及通函披露。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二零年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司

下表列示董事認為於二零二零年及二零一九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	成立及經營地點	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
			二零二零年	二零一九年	
			%	%	
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
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
海寧卡雷諾家私有限公司(附註b)	中國	3,600,000美元	100	100	生產及銷售軟體傢俱
海寧恒森家具有限公司(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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司 (續)

公司名稱	成立及經營地點	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
			二零二零年 %	二零一九年 %	
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
海寧慧達家具有限公司 (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
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、e)	中國	人民幣100,000,000元	-	55	經營度假區

綜合財務報表附註（續）

截至二零二零年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司（續）

公司名稱	成立及經營地點	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
			二零二零年	二零一九年	
			%	%	
江蘇卡森置業有限公司 (附註a)	中國	人民幣50,000,000元	55	55	物業發展
海南三亞卡森置業有限公司 (「三亞卡森」) (附註a)	中國	人民幣20,000,000元	80.5	80.5	物業發展
Fun Waterpark Co. Ltd (附註d)	柬埔寨	1,000,000美元	49	49	物業發展
Kasen International Paper Co. Ltd (附註d)	柬埔寨	1,000,000美元	49	49	投資控股
Kasen International Eco-Manufacture Co. Ltd (附註a)	柬埔寨	86,400,000,000裡爾	100	100	投資控股

附註：

- (a) 該等公司為有限責任公司。
- (b) 該等公司為中外合資企業。
- (c) 該等公司為外資企業。
- (d) 根據柬埔寨地方法規，外國實體對在柬埔寨擁有永久業權土地及若干類型的財產的本地公司的股權持有的最高限制為49%。惟本集團擁有對公司控制權的多數權利及權力（如選舉及罷免董事會並指導業務運營）。因此，管理層將其視為本集團的附屬公司。
- (e) 該公司已於年內取消綜合入賬。有關詳情，請參閱附註40。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

51. 擁有重大非控股股東的非全資附屬公司詳情

下表列示擁有重大非控股股東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		分配予非控股股東的		累計非控股股東	
		權益及投票權比例		(虧損) 溢利			
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
		%	%	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	(4,694)	157	29,449	34,143
新安江 (附註)	中國	-	45	(1,329)	(9,384)	-	3,284
三亞卡森	中國	19.5	19.5	(6,403)	(15,053)	4,793	11,196
江蘇卡森	中國	45	45	14,341	73,096	54,839	40,498
個別擁有非重大非控股 股東的附屬公司				(21,270)	(12,562)	(50,455)	(24,787)
合計				(19,355)	36,254	38,626	64,334

附註：該公司已於年內取消綜合入賬。有關詳情，請參閱附註40。

擁有重大非控股股東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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

51. 擁有重大非控股股東的非全資附屬公司詳情 (續)

海南博鰲

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	1,797,774	1,710,637
非流動資產	103,796	109,884
流動負債	(1,150,076)	(826,301)
非流動負債	(353,932)	(567,435)
本公司擁有人應佔權益	368,113	392,642
非控股股東	29,449	34,143
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	112,653	315,045
支出	(171,331)	(313,086)
本公司擁有人應佔 (虧損) / 溢利及全面收益總額	(53,984)	1,802
非控股股東應佔 (虧損) / 溢利及全面收益總額	(4,694)	157
年內 (虧損) / 溢利及全面收益總額	(58,678)	1,959
已付非控股股東股息	-	-
經營活動現金流入 / (流出) 淨額	41,570	(47,326)
投資活動現金流入 / (流出) 淨額	5,875	(1,659)
融資活動現金 (流出) / 流入淨額	(18,580)	33,000
現金流入 / (流出) 淨額	28,865	(15,985)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

51. 擁有重大非控股股東的非全資附屬公司詳情 (續)

新安江

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	-	23,005
非流動資產	-	122,874
流動負債	-	(138,471)
本公司擁有人應佔權益	-	4,124
非控股股東	-	3,284
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	3,112	15,457
支出	(7,395)	(36,310)
本公司擁有人應佔虧損及全面收益總額	(2,954)	(11,469)
非控股股東應佔虧損及全面收益總額	(1,329)	(9,384)
年內虧損及全面收益總額	(4,283)	(20,853)
已付非控股股東股息	-	-
經營活動現金流入淨額	-	4,192
投資活動現金流出淨額	-	(3,547)
現金流入淨額	-	645

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

51. 擁有重大非控股股東的非全資附屬公司詳情 (續)

三亞卡森

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	912,489	941,094
非流動資產	333,419	350,561
流動負債	(1,216,506)	(1,229,418)
本公司擁有人應佔權益	24,609	51,041
非控股股東	4,793	11,196
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	5,278	6,734
支出	(38,113)	(83,929)
本公司擁有人應佔虧損及全面收益總額	(26,432)	(62,142)
非控股股東應佔虧損及全面收益總額	(6,403)	(15,053)
年內虧損及全面收益總額	(32,835)	(77,195)
已付非控股股東股息	-	-
經營活動現金流入淨額	86,540	102,091
投資活動現金流出淨額	(88,696)	(110,736)
現金流出淨額	(2,156)	(8,645)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

51. 擁有重大非控股股東的非全資附屬公司詳情 (續)

江蘇卡森

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	493,705	494,725
非流動資產	40,223	40,293
流動負債	(361,465)	(394,423)
本公司擁有人應佔權益	117,624	100,097
非控股股東	54,839	40,498
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	169,792	648,212
支出	(137,924)	(485,777)
本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	17,527	89,339
非控股股東應佔溢利及全面收益總額	14,341	73,096
年內溢利及全面收益總額	31,868	162,435
已付非控股股東股息	-	(41,400)
經營活動現金流入淨額	516,864	905,231
投資活動現金流出淨額	(450,651)	(817,290)
融資活動現金流出淨額	(64,348)	(61,827)
現金流入淨額	1,865	26,114

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

52. 主要非現金交易

截至二零二零年十二月三十一日止年度，新安江溫泉度假村開發有限公司（「新安江」，為本集團擁有55%股權之附屬公司）已於年內取消綜合入賬。與新安江的原始集團內結餘已相應地重新分類為『其他應收款項』，金額約為人民幣57,900,000元。有關詳情請參閱附註40。

53. 融資活動引致的負債變動

	銀行借貸 人民幣千元 (附註35)	租賃負債 人民幣千元 (附註34)
於二零一九年一月一日	899,997	25,272
現金流量變動：		
償還銀行及其他借貸	(740,283)	-
已付借貸成本	(63,530)	-
償還租賃負債資本部分	-	(6,582)
新增銀行及其他借貸	750,114	-
匯兌調整	267	(5)
其他變動：		
利息開支	46,133	994
資本化的借貸成本	17,397	-
租賃負債增加	-	2,039
於二零二零年一月一日及二零一九年十二月三十一日	910,095	21,718
現金流量變動：		
償還銀行及其他借貸	(458,839)	-
已付借貸成本	(59,521)	-
償還租賃負債資本部分	-	(15,702)
新增銀行及其他借貸	429,822	-
匯兌調整	(510)	(626)
其他變動：		
利息開支	59,521	1,974
租賃負債增加	-	66,487
出售租賃負債	-	(14,407)
出售附屬公司	-	(89)
於二零二零年十二月三十一日	880,568	59,355

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

54. 報告日期後事項

於報告期末後，本集團已決議終止由一家非全資附屬公司擬在柬埔寨金邊土地上開發及運營水上樂園的項目，而該土地將開發成房地產項目。建議變更土地用途的詳情已於本公司日期為二零二一年二月一日的公告內披露。

除上文所述者外，概無其他報告日期後重大事項須予入賬或披露。

55. 批准財務報表

財務報表已於二零二一年三月三十一日經本公司董事批准並授權刊發。