



Tian Shan Development (Holding) Limited
天山發展(控股)有限公司
(在開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 2118



2010 年報



目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
物業組合一覽	4
主席報告書	6
管理層討論及分析	7
董事及高級管理層簡歷	15
企業管治報告	19
董事報告	23
獨立核數師報告	32
經審核財務報表	
綜合收益表	34
綜合全面收益表	35
綜合資產負債表	36
資產負債表	38
綜合權益變動表	39
綜合現金流量表	40
財務報表附註	42
物業詳情	99
財務摘要	101



董事

執行董事

吳振山先生(主席)
吳振嶺先生
張振海先生
吳振河先生

獨立非執行董事

田崇厚先生
王平先生
張應坤先生

公司秘書

張少耀先生，FCPA, FCCA

授權代表

吳振山先生
張少耀先生

審核委員會

張應坤先生(主席)
田崇厚先生
王平先生

薪酬委員會

吳振山先生(主席)
吳振嶺先生
田崇厚先生
王平先生
張應坤先生

提名委員會

吳振山先生(主席)
吳振嶺先生
田崇厚先生
王平先生
張應坤先生

公司網址

www.tian-shan.com

總辦事處及中國主要營業地點

中國
河北省
石家莊市石家莊高新技術產業開發區
天山大街109號

香港主要營業地點

香港
中環
紅棉路8號
東昌大廈7樓3室

於開曼群島的註冊辦事處

Clifton House, 75 Fort Street
PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

合規顧問

中國光大融資有限公司

開曼群島主要股份過戶登記處

Appleby Trust (Cayman) Ltd.
Clifton House, 75 Fort Street
PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

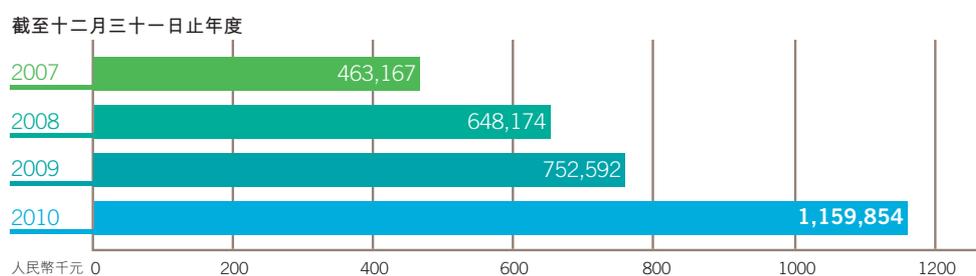
香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

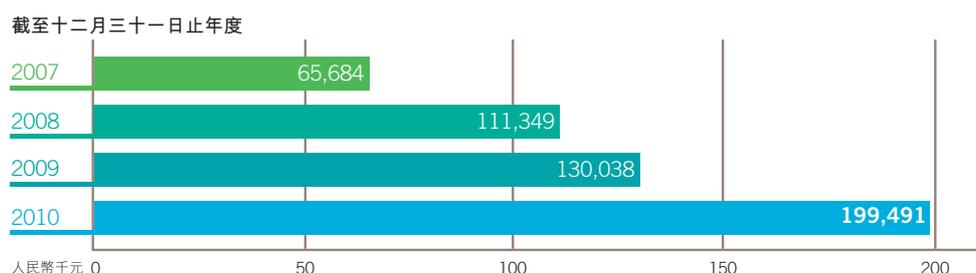
財務摘要

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	1,159,854	752,592	648,174	463,167
毛利	379,071	250,201	265,567	178,589
年內溢利	199,491	130,038	111,349	65,684
每股基本盈利(人民幣分)	23.95	18.91	16.19	9.55
已交付建築面積	442,482平方米	254,430平方米	263,528平方米	301,827平方米

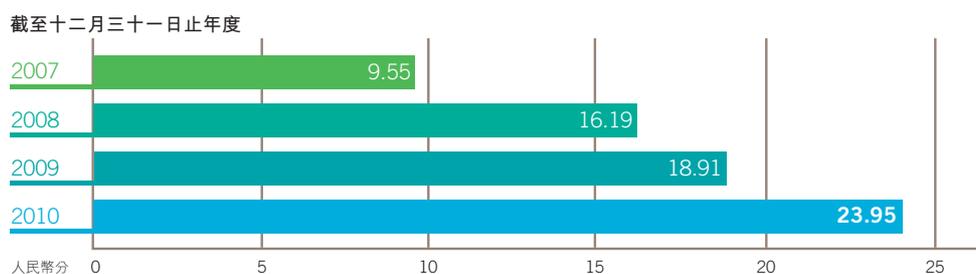
營業額



年內溢利



每股盈利





物業組合一覽

-
- ◆ 承德 Chengde
 - ◆ 廊坊 Langfang
 - ◆ 天津 Tianjin
 - ◆ 石家莊 Shijiazhuang
 - ◆ 威海 Weihai
 - ◆ 邢臺 Xingtai

物業組合一覽



尊敬的各位股東：

回顧不平凡的二零一零年，我們倍感振奮與自豪。作為河北省首家香港上市的房地產企業，天山人居危思進，搶抓機遇，挑戰自我，津門樓市大顯身手，膠東半島偉業初現，蟠龍湖內風生水起，滹沱河畔再續輝煌，譜寫了企業發展的又一華麗篇章；在過去的一年裏，天津、山東、石家莊、元氏、燕郊、樂城、寧晉等房地產區域公司遍地開紅，業績不菲，旗下項目連續榮獲中國住房和城鄉建設部A級住宅認定項目、中國省地節能環保型住宅國家康居示範實施工程、2010中國地產奧斯卡(河北區)最佳別墅、(河北區)十大豪宅、(河北區)最佳精品別墅和(河北區)最佳國際花園社區；工業園招商工作邁上了新台階，並榮獲2010中國地產奧斯卡(河北區)最佳商業地產大獎；在全體員工的共同努力下，天山房地產也又一次入選河北省百強企業，並榮獲：中國房地產最具創新力企業、全國質量服務信譽AAA級企業、河北省最具社會責任獎—河北十大企業家、石家莊市先進民營企業、2010城市發展功勳人物、2010城市發展最具責任感企業、2010城市發展最具品牌價值企業等眾多榮譽稱號。所有這些，都強有力的體現出了，我們天山在踏上國際資本市場之後所表現出來的厚積薄發的力量。今天的天山，這條雄健的航船正在沿著改革、開放、發展、創新的方向快速遠航，它將以不懈的努力與拼搏，迎來天山業績與成就的輝煌，也為以後更好更快發展打下堅實的基礎。



二零一一年，是一個催人奮進的年份，一個充滿機遇和挑戰的年份。天山強勁的發展勢頭，要求我們每個員工繼續保持昂揚的鬥志，繼續保持旺盛的拼搏精神，將我們的事業在一個新的起點繼續推進，我們將站得更高，望得更遠，我們將迎來更加廣闊的天地。讓我們攜起手來，鼓足幹勁，再接再厲，去奪取企業發展的新勝利，去創造企業更加美好的明天！

最後，本人謹此向所有股東、員工、客戶及業務夥伴於過去一年對本集團的支持表示衷心感謝！

吳振山
主席

管理層討論及分析



業務回顧

物業開發及投資

天山發展(控股)有限公司(「本公司」,連同其附屬公司統稱「本集團」)於二零一零年七月十五日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本集團乃一間領先的物業開發商,目前集中在環渤海經濟圈內開發優質的住宅物業及工業物業。於二零一零年十二月三十一日,本集團處於開發階段及可供銷售的物業項目有14個,主要位於石家莊市、天津市、威海市及承德市,總建築面積超過100萬平方米。

下表載列本集團於二零一零年十二月三十一日處於開發階段的物業項目:



物業項目名稱	概約總佔地面積 (平方米)	概約發展中	本集團	預計項目 完工日期
		樓面面積 (平方米)	應佔權益	
1. 天山•新伯爵	37,967	20,901	100%	2011年10月
2. 天山•新公爵	36,481	43,200	100%	2011年10月
3. 天津•天山水榭花都(一期)	243,714	492,311	100%	2013年12月
4. 三河天山國際創業基地	181,198	64,488	100%	2013年12月
5. 承德•天山水榭花都	80,845	58,829	100%	2012年12月
6. 天山•龍湖灣(一期)	41,936	36,691	100%	2011年10月
7. 天山•龍湖灣(二期)	49,313	41,637	100%	2011年10月
8. 威海天山新公爵	112,450	101,598	100%	2012年11月
9. 寧晉•天山水榭花都	93,328	56,408	100%	2012年10月
10. 石家莊天山重機產業園	210,969	4,455	100%	2011年5月
11. 天津•天山水榭花都(二期)	502,965	29,243	100%	2016年5月
12. 威海•天山水榭花都(一期)	79,860	47,200	100%	2012年10月
13. 天山•龍湖灣(三期)	65,333	4,956	100%	2013年12月
14. 威海天山國際創業基地	266,570	30,448	100%	2013年12月
小計	2,002,929	1,032,365		

管理層討論及分析

本集團的「天山」品牌受到顧客的廣泛認可。本集團的業務宗旨是為顧客提供一個舒適的居住環境。隨著全球經濟復甦及環渤海經濟圈的經濟強勁增長，截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得令人滿意的營業額，達到人民幣1,159,900,000元(二零零九年：人民幣752,600,000元)，其物業項目已交付總建築面積達到442,482平方米(二零零九年：254,430平方米)。

於回顧年度，合同銷售總額達到人民幣1,432,200,000元(二零零九年：人民幣1,217,200,000元)，已售建築面積達到791,580平方米(二零零九年：313,164平方米)，同樣值得欣喜。這顯示本集團將繼續利用環渤海經濟圈的經濟增長，持續向股東創造豐碩的業績。

於本年度，本集團決定將在天山·水榭花都(四期)及天山科技工業園內的部份商業及公寓物業持作投資物業以收取租金收入，從而在長遠而言逐步實現更為平衡的現金流。

展望

隨著本公司股份在二零一零年七月十五日於聯交所上市(「上市」)及因配發及發行本公司250,000,000股股份而收取所得款項(扣除上市費用)約325,400,000港元(相當於約人民幣282,100,000元)，本公司已於二零一零年七月三十日動用上市所得款項之人民幣236,600,000元全數贖回90,000,000美元優先浮息票據(「優先票據」)及支付票據之尚未償還本金額33,750,000美元及應計利息。餘下上市所得款項約人民幣45,500,000元當中，本公司已於二零一零年下半年用於天津·天山水榭花都、威海·天山水榭花都及威海天山國際創業基地。

為提高天津·天山水榭花都的物業價值以及為該項目吸引更多買家，本集團已決定興建一座佔地面積為86,510.8平方米的水上樂園(「天津水上樂園」)，作為天津·天山水榭花都內的一項輔助娛樂設施以及天津市津南區小站鎮的一座地標。天津水上樂園計劃向天津·天山水榭花都的住戶開放以及以收取門票的方式向公眾開放，董事相信該樂園的存在將增強天津·天山水榭花都的整體景緻及輔助設施。天津水上樂園預期將於二零一二年竣工。由於興建天津水上樂園，董事認為天津·天山水榭花都(一期及二期)的銷售將於二零一一年及二零一二年大幅增長。





管理層討論及分析

董事認為向住宅及商業物業項目加入「休閒」及「旅遊」元素將是本集團日後物業項目的趨勢，這將為該等項目吸引更多買家並為銷售增速，從而改善本集團之業績。

本集團已於北京租賃一項新的寫字樓物業並將於二零一一年搬遷至該新寫字樓，務求進一步拓展其華北業務以及吸引更多人才加入本集團。

本集團致力延續其在環渤海經濟圈發展優質住宅及工業物業項目的成功往績，並在未來拓展至中國其他有潛力的省份。



財務回顧

本集團營業額從去年的人民幣752,600,000元上升至約人民幣1,159,900,000元，增幅約54.1%。這主要是由於已竣工及已交付予客戶的物業項目數量增加所致。於本年度，本集團營業額主要來自出售及交付住宅及工業物業項目，即天山·新公爵、天津·天山水樹花都(一期)、承德·天山水樹花都、天山·新伯爵及三河天山國際創業基地。營業額上升主要由於回顧年度已交付的建築面積增加所致。此外，物業項目的每平方米平均售價大致上亦比二零零九年為高。

管理層討論及分析

銷售成本由去年的人民幣502,400,000元增加約55.4%至約人民幣780,800,000元。該增幅與年內營業額的增幅基本一致。

由於上述原因，毛利從人民幣250,200,000元大幅上升至約人民幣379,100,000元，增幅達51.5%。本年度毛利率由上一年度的33.2%微降至約32.7%。

本集團其他收入從人民幣2,000,000元大幅上升至約人民幣9,900,000元。該增幅主要由於本年度收到中國地方政府補助金人民幣5,000,000元，而去年並無收到有關補助金所致。

本集團銷售及市場推廣費用從人民幣34,900,000元增至人民幣65,600,000元，增幅約87.8%。該增幅主要由於銷售佣金及廣告及推廣開支增加所致。銷售佣金的增幅與年內所確認銷售收入的增幅一致。此外，本年度亦主要針對天山·新公爵、承德·天山水樹花都及天津·天山水樹花都開展更多的廣告及推廣活動。

本集團行政費用從人民幣46,600,000元增至人民幣77,100,000元，增幅約65.3%。該增幅主要由於支付上市相關開支人民幣9,100,000元及於二零二零年四月就青海地震捐款人民幣2,000,000元所致。除上述外，員工成本及一般行政開支亦有所增加，這是因為已動工或不久將要動工的新物業項目(即威海·天山水樹花都、威海天山新公爵及威海天山國際創業基地)數目增加。

年內，本集團將天山·水樹花都(四期)內的若干商業物業及天山科技工業園內的若干公寓由持作銷售物業轉移至投資物業以收取租金收入。根據我們估值師仲量聯行西門有限公司的估值，該等投資物業的估值為人民幣157,300,000元，以及本年度已錄得公平值收益人民幣94,200,000元。

本集團所得稅開支從人民幣55,400,000元大幅增至約人民幣142,900,000元，增幅達157.8%。該增幅主要由於本集團營業額於本年度有所增加以及就重估投資物業而錄得遞延稅項撥備約人民幣9,800,000元所致。

有鑑於此，本集團錄得純利約人民幣199,500,000元，而上一年度則錄得純利約為人民幣130,000,000元。



流動資產及負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團有流動資產總額約人民幣3,397,400,000元(二零零九年：人民幣2,626,200,000元)，主要包括存貨、應收賬款及其他應收款、受限制現金以及現金及現金等價物。

於二零一零年十二月三十一日，本集團有流動負債總額約人民幣2,036,100,000元(二零零九年：人民幣1,926,300,000元)，主要包括銀行貸款及其他借貸、應付賬款及其他應付款以及稅項。

於二零一零年十二月三十一日，流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)為1.7(二零零九年：1.4)。流動比率有所改善主要由於高級票據已經償付以及利用上市所得款項淨額對物業項目投入更多資本支出所致。



財務資源、流動資金以及資本負債比率

本集團主要透過股東權益、銀行及其他借款以及已竣工物業／開發中物業的銷售／預售所得款項為其物業項目提供資金。

於二零一零年十二月三十一日，資本負債比率(按負債淨額除以權益總額計算)如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行貸款及其他借貸總額	665,280	739,739
減：現金及現金等價物	(376,224)	(178,376)
負債淨額	289,056	561,363
權益總額	1,128,558	568,029
資本負債比率	0.26	0.99

資本負債比率由0.99下降至0.26乃主要由於權益總額增加所致，而權益總額增加乃由於年內錄得利潤人民幣199,500,000元以及年內發行新股令資本增加人民幣358,200,000元，加上年內已悉數償付優先票據所致。

管理層討論及分析

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團給予銀行及其他貸款抵押的資產分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	409,996	60,539
待出售發展中物業	844,265	1,200,716
持作出售的已竣工物業	30,715	40,376
投資物業	157,323	—
	1,442,299	1,301,631

此外，截至二零一零年十二月三十一日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣43,000,000元(二零零九年：人民幣60,700,000元)，作為該等銀行向本集團物業買家所批出若干按揭貸款融資所提供的擔保按金。

僱員薪酬及福利

於二零一零年十二月三十一日，本集團合共有1,233名僱員(二零零九年十二月三十一日：600名僱員)。僱員薪酬待遇包括底薪及視乎相對於目標而言僱員的實際成績而發放的花紅。本集團通常會按照現行的市場薪酬水平向其僱員提供有競爭力的薪酬待遇、社會保險及退休金計劃。另外亦已就本集團僱員採納一項購股權計劃。

外匯及外幣風險

本集團的業務主要以人民幣進行，故此，截至二零一零年十二月三十一日本集團並無面對重大外幣匯兌風險，且本集團並無採用任何金融工具作對沖用途。

此外，人民幣並非自由兌換貨幣，而中國政府日後亦可能酌情限制使用外幣進行往來賬交易。外匯管制制度如有改變，可能使本集團在要取得足夠外幣應付本集團的外幣需求時受到限制。





管理層討論及分析

資本開支

年內本集團產生資本開支約人民幣1,404,800,000元(二零零九年：人民幣1,092,100,000元)，主要包括物業項目的土地及開發成本。

或然負債

除就向本集團物業的買家授出的按揭融資而向銀行作出的擔保人民幣1,916,300,000元(二零零九年：人民幣1,836,400,000元)外，本集團於二零一零年十二月三十一日並無重大或然負債。



末期股息

董事會不建議宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息(二零零九年：無)。

重大收購及出售

於回顧年度，本集團並無參與任何重大收購或出售。



董事及高級管理層簡歷

執行董事

吳振山先生，54歲，為本集團其中一名創辦人。吳先生現為本集團的主席，於二零零五年六月十日獲委任為執行董事，負責本公司拓展策略、投資計劃及人事。吳先生亦為董事會轄下薪酬委員會及提名委員會的主席。二零零零年十月，吳先生基於其業界經驗完成一項兩年制兼讀碩士課程，並獲得河北農業大學經濟管理研究生結業證書。吳先生在建築業擁有約30年的從業經歷，在物業發展業擁有約10年從業經歷。於一九八零年，吳先生連同張振海先生成立留村勝利建築隊，其主要業務為興建住宅及工業用土木工程項目，並於隊中工作至一九九三年止。一九九三年，吳先生與其他創辦人成立正定縣第十建築工程公司，主要從事提供建築工程，並在公司內工作至一九九五年止。一九九五年，吳先生聯同其他創辦人成立石家莊高新技術產業開發區第一建築工程公司，主要從事住宅及工業用土木工程項目的興建及安裝服務，並在公司內工作，直至二零零零年吳先生聯同其他創辦人成立天山建築並在該公司工作為止。一九八七年三月，吳先生獲正定縣科學技術委員會承認為建築技工。吳先生分別於一九九八年十月及二零零二年十一月獲河北省職稱改革領導小組辦公室承認為高級建築工程師及高級經濟師。獲承認為高級建築工程師，意味著該位人士已按照國家的規定，在認可規模的建築項目方面取得一定程度的經驗。獲承認為高級經濟師，意味著該位人士已按照國家的規定，參與若干規模企業的經營及管理。彼現擔任中國房地產業協會常務理事、河北省建築業協會副會長、河北省企業家協會副會長、石家莊市工商業聯合會副主席、石家莊市房地產業協會副主席及河北省住宅與房地產業協會副主席。彼於二零零三年二月當選第十屆全國人大代表，並於二零零八年一月獲選為河北省第十一屆人民代表大會代表。於二零零六年四月，吳先生獲河北省企業家協會頒發「河北省優秀企業家」獎。於二零零九年九月，吳先生獲中國企業報社頒發「2009中國十大傑出企業家」獎。吳振山先生為吳振嶺先生及吳振河先生的兄長，亦為張振海先生的妻舅。



董事及高級管理層簡歷

吳振嶺先生，46歲，為本集團創辦人之一。吳先生現為本集團副主席，於二零零五年六月十日獲委任為執行董事，負責物業項目的運作、生產、規劃、設計及管理。吳先生亦為董事會轄下薪酬委員會及提名委員會的成員。二零零零年十月，吳先生基於其業界經驗完成一項兩年制兼讀碩士課程，並獲得河北農業大學經濟管理研究生結業證書。吳先生在建築業擁有約25年的從業經歷，在物業發展業擁有約10年從業經歷。一九八五年，吳先生加入留村勝利建築隊，並於隊中工作至一九九三年止。一九九三年，吳先生與其他創辦人成立正定縣第十建築工程公司，並在公司內工作。一九九五年，吳先生聯同其他創辦人成立石家莊高新技術產業開發區第一建築工程公司，並在公司內工作，直至二零零零年吳先生聯同其他創辦人成立天山建築並在該公司工作為止。自一九九八年以來，吳先生集中物業發展業務，並與天山房地產合作。吳先生於一九九八年十月獲河北省職稱改革領導小組辦公室承認為高級工程師。彼現擔任河北省建築業協會工程建設質量分會副會長。吳振嶺先生為吳振山先生之胞弟及吳振河先生之兄長，亦為張振海先生的妻舅。

張振海先生，57歲。張先生為本集團創辦人之一，於二零零五年六月十日獲委任為執行董事，負責監督建築材料的採購。張先生於二零零零年十二月畢業於石家莊市科技幹部教育學院，主修建築，大專學歷，於二零零三年十二月獲河北省職稱改革領導小組辦公室承認為高級工程師。張先生在建築業擁有約30年的從業經歷，在物業發展業擁有約10年從業經歷。一九八零年，張先生連同吳振山先生成立留村勝利建築隊，並於隊中工作至一九九三年止。一九九三年，張先生與其他創辦人成立正定縣第十建築工程公司。一九九五年，張先生聯同其他創辦人成立石家莊高新技術產業開發區第一建築工程公司，並在公司內工作，直至二零零零年張先生聯同其他創辦人成立天山建築並在該公司工作為止。自一九九八年以來，張先生集中物業發展業務，並與天山房地產合作。張振海先生為吳振山先生、吳振嶺先生及吳振河先生的姐夫。

董事及高級管理層簡歷

吳振河先生，39歲，為本集團創辦人之一，於二零零五年六月十日獲委任為執行董事，負責物業項目的運作及生產。吳先生在建築業擁有約17年的從業經歷，在物業發展業擁有約10年從業經歷。一九九三年，吳先生與其他創辦人成立正定縣第十建築工程公司。一九九五年，吳先生聯同其他創辦人成立石家莊高新技術產業開發區第一建築工程公司，並在公司內工作，直至二零零零年吳先生聯同其他創辦人成立天山建築並在該公司工作為止。二零零零年十月，吳先生基於其業界經驗完成一項兩年制碩士兼讀課程，並獲得河北農業大學經濟管理研究生結業證書。吳先生於二零零二年獲河北省職稱改革領導小組辦公室承認為高級工程師。吳振河先生為吳振山先生及吳振嶺先生之胞弟，亦為張振海先生的妻舅。

獨立非執行董事

田崇厚先生，65歲，於二零一零年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。田先生亦為董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。田先生於一九六四年起於天津大學電機與動力工程系修讀五年制內燃機課程，並取得畢業證書。田先生於一九九六年起在河北經貿大學企業管理部教授。於二零零零年，田先生獲委任為河北農業大學農業經濟管理碩士研究生導師。田先生於二零零七年三月至二零一二年三月期間獲委任為河北省人民政府參事。

王平先生，53歲，於二零一零年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。王先生亦為董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。王先生在房地產行業擁有約28年經驗。自一九九一年起，王先生一直受聘於中國房地產業協會，自二零零六年起擔任副秘書長，並自二零零四年起擔任其城市開發專業委員會的副主任兼秘書長。王先生於一九八六年在北京廣播電視大學完成專上教育，主修工業企業經濟管理。王先生於二零零八年七月從清華大學取得高級管理人員工商管理碩士學位。

張應坤先生，51歲，於二零一零年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。張先生亦為董事會轄下審核委員會的主席、董事會轄下薪酬委員會及提名委員會的成員。張先生為Carling Technology Limited的財務經理，並於多間企業及上市公司之財務管理領域積逾22年經驗。張先生自二零零五年十一月起擔任和記行(集團)有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：00720)的獨立非執行董事。張先生於二零零零年十一月獲承認為英國特許公認會計師公會資深會員及於一九九五年四月獲承認為香港會計師公會會員。



董事及高級管理層簡歷

高級管理層

張少耀先生，36歲，為本公司財務總監兼公司秘書。張先生於一九九七年十二月畢業於香港浸會大學，並考獲工商管理(榮譽)學士學位。張先生分別於二零零一年二月獲承認為香港會計師公會的執業會計師，於二零零四年十月獲承認為英格蘭及威爾斯特許會計師公會成員，於二零零五年九月獲承認為英國特許公認會計師公會資深會員，並於二零零六年二月獲承認為內部審計師協會成員。張先生於財務管理及申報方面擁有逾13年經驗。

郝會國先生，39歲，現任天山房地產副總裁，主管生產。郝先生於一九九六年七月畢業於石家莊職業技術學院(前稱石家莊大學)工業與民用建築三年制課程。郝先生於一九九六年七月加入天山建築，先後參與和主抓多個天山建築所進行的建設項目。郝先生於二零零三年調任天山房地產工程部經理；二零零四年任天山房地產主管生產副總經理至今。郝先生先後主抓天山•水榭花都、樂城•天山水榭花都及天山觀瀾豪庭等項目。郝先生在天山建築擁有約七年於建築業的經驗，另在天山房地產擁有約六年於物業發展業的經驗。

高立香女士，36歲，一九九六年六月畢業於河北大學四年制經濟學課程，並於二零零六年十一月獲河北省職稱改革領導小組辦公室頒授高級經濟師職稱。高女士於一九九八年十二月加盟本集團，擔任副總經理，負責營運事宜，自二零零三年以來，一直擔任天山房地產副總裁，負責其經營工作。高女士在天山房地產擁有約11年於物業發展業的經驗。

司景新女士，30歲，自二零零五年五月任天山房地產副總裁，負責制訂集資及其他併購交易的策略。司女士於二零零三年七月畢業於景德鎮陶瓷學院四年制國際經濟與貿易課程，並於二零零四年十二月獲石家莊高新技術產業開發區職稱改革領導小組辦公室領授助理經濟師名銜。司女士於二零零三年加盟天山房地產，於總裁辦公室任職，專責協助總裁組織投資者關係活動及就不同商業大事及活動與政府部門及業界團體聯繫。

企業管治報告

本公司致力於切合實際之範圍內維持高水平之企業管治，以強調廉正、高透明度及問責性為原則。本公司董事會(「董事會」)相信優良之企業管治對本公司之成功及提升股東價值而言至關重要。

自二零二零年七月十五日(上市日期)至二零二零年十二月三十一日期間(「回顧期間」)，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治常規守則(「企業管治守則」)所載之守則條文。

董事會組成

目前董事會包括四名執行董事及三名獨立非執行董事：

執行董事：

吳振山先生(主席)
吳振嶺先生
張振海先生
吳振河先生

獨立非執行董事：

田崇厚先生
王平先生
張應坤先生

該等董事之簡歷詳情載於本年報第15頁至第18頁。

本公司擁有三名獨立非執行董事，其中至少一名擁有符合上市規則的適當財務管理專長。本公司已獲得所有獨立非執行董事的獨立確認，並總結彼等所有人均擁有根據上市規則的獨立身份。

該等董事之酬金詳情載於綜合財務報表附註11。

主要職能

董事會對本集團整體策略、年度預算、年度及中期業績、董事委任及退任、重大合約及交易以及其他重大政策及財務事宜有最終決定權。董事會將本公司日常營運及行政管理交由本公司管理層負責。



各董事有權索取董事會之文件及有關材料，亦可請公司秘書提供意見及服務。此外，董事可各自及獨立地接觸本公司高級管理層，以便作出知情決定。所有董事可在適當之情況下就履行其職責而以合理費用尋求獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

為達致高水準之企業管治，董事會一般會舉行四次定期會議(每次相隔約一個季度)，以討論本集團整體策略以及經營事宜及財務表現。

董事會會議

於回顧期間本公司舉行過一次董事會會議以審閱截至二零一零年六月三十日止六個月中期報告的財務業績，所有董事均已出席。

委任、重選及罷免董事

於回顧期間並無委任、重選或罷免董事。

每次舉行股東週年大會時，三分之一的董事須於會上退任，而所有董事(包括獨立非執行董事)均須根據本公司章程細則及企業管治守則每三年輪值退任一次。

董事委員會

為加強董事會之職能，本公司於董事會下設有數個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各有不同職能。

審核委員會

根據上市規則第3.21條，董事會於二零一零年六月十六日成立審核委員會，並遵照企業管治守則以書面列明職權範圍。審核委員會的主要職責包括審閱本公司的財務報告程序、內部監控以及本集團的財務業績。審核委員會由三名獨立非執行董事田崇厚先生、王平先生及張應坤先生組成。張應坤先生為審核委員會主席。

於回顧期間本集團舉行過一次審核委員會會議以審閱截至二零一零年六月三十日止六個月中期報告的財務業績，所有審核委員會成員均已出席。

企業管治報告

薪酬委員會

董事會於二零二零年六月十六日成立薪酬委員會，並遵照企業管治守則以書面列明職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就董事和高級管理層的薪酬政策和架構向董事會提供推薦建議，並制定有關確立薪酬政策的正式及透明程序。薪酬委員會由兩名執行董事吳振山先生及吳振嶺先生，及三名獨立非執行董事田崇厚先生、王平先生及張應坤先生組成。吳振山先生為薪酬委員會主席。

於回顧期間薪酬委員會並無舉行任何會議。

提名委員會

董事會於二零二零年六月十六日成立提名委員會，並遵照企業管治守則以書面列明職權範圍。提名委員會的主要職責為就委任董事及高級管理層向董事會提供推薦建議。提名委員會由兩名執行董事吳振山先生及吳振嶺先生，及三名獨立非執行董事田崇厚先生、王平先生及張應坤先生組成。吳振山先生為提名委員會主席。

於回顧期間提名委員會並無舉行任何會議。

外部核數師

本公司已委任畢馬威會計師事務所為獨立外部核數師。就法定審核已付或應付予外部核數師的酬金為人民幣2,855,000元。

此外，就本公司首次公開發行所獲取的服務而已付或應付予外部核數師的酬金為4,180,000港元。於回顧期間外部核數師並無提供其他非核數服務。

問責性及審核

董事確認其按照國際財務報告準則以及香港公司條例及上市規則之披露規定編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表之責任。

獨立外部核數師之報告責任載於本年報第32頁至第33頁。



內部監控

於回顧期間，董事會已審閱本集團內部監控制度的有效性。審閱範圍涵蓋所有重大監控事宜，包括本集團財務、經營及合規監控以及風險管理等職能。在重大內部監控方面並無發現存在任何嚴重問題。董事會信納於回顧期間本集團內部監控系統已有效運作。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易之自身行為守則。

本公司向所有董事作出特定查詢後確認，所有董事於整個回顧期間一直符合標準守則所規定之標準。

與股東溝通

本公司所有股東均有權出席本公司股東大會，以根據本公司章程細則參與並就本公司所有重大事項進行投票。

本公司及本集團通過多個渠道向股東提供有關本公司及本集團之資料，該等渠道包括年報、中期報告、公佈等等。本公司網站亦載有本公司及本集團之最新資料以及已刊發之文件。

董事報告

董事於本年報呈列彼等之報告連同本公司及本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要於中華人民共和國從物業開發及銷售。本集團附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註16。年內，本集團主要業務之性質並無出現任何重大變更。

業績及股息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的溢利以及本公司及本集團於該日的狀況載於第34至第98頁的財務報表。董事不建議就本年度派付末期股息。

財務資料概要

本集團最近四個財政年度的已刊發業績以及資產及負債概要(摘錄自己刊發的經審核財務報表)載於第101及第102頁。本摘要並非經審核財務報表的一部份。

物業、廠房及設備以及投資物業

年內本集團物業、廠房及設備以及投資物業變動詳情分別載於財務報表附註14及15。有關本集團投資物業的進一步詳情載於第100頁。

股本及購股權

年內本公司股本及購股權變動詳情分別載於財務報表附註21及23。

優先購買權

本公司章程細則或開曼群島(本公司註冊成立之司法權區)法律均無有關優先購買權之條文，因此本公司並無義務向現有股東按比例發售新股。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司均無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。



儲備

年內本公司及本集團儲備變動詳情分別載於財務報表附註22(g)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司根據開曼群島公司法(二零零九年修訂版)條文計算的可供分派儲備(包括股份溢價賬)達人民幣85,250,000元。

主要客戶及供應商

於回顧年度，向本集團五大客戶的銷售佔本年度總銷售的4.7%，其中向最大客戶的銷售佔本年度總銷售的1.2%。

本公司董事或其任何聯繫人士或任何股東(據董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上)概無於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，向本集團五大供應商的採購佔本年度總採購的27.0%，其中向最大供應商河北天山實業集團建築工程有限公司(「天山建築」，一間於中國成立的公司且根據上市規則為本公司的關連人士)的採購佔本年度總採購的20.2%。

除天山建築外，本公司董事或其任何聯繫人士或任何股東(據董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上)概無於本集團五大供應商中擁有任何實益權益。

董事

年內本公司董事如下：

執行董事：

吳振山先生(主席)

吳振嶺先生

張振海先生

吳振河先生

獨立非執行董事：

田崇厚先生(於二零一零年六月十六日獲委任)

王平先生(於二零一零年六月十六日獲委任)

張應坤先生(於二零一零年六月十六日獲委任)

董事報告

根據本公司章程細則第108條，吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟符合資格膺選連任。

獨立非執行董事初步任期為三年，惟須根據本公司章程細則輪值告退。

本公司已獲得田崇厚先生、王平先生及張應坤先生就彼等獨立性發出的年度確認，並於本報告日期仍認為彼等屬獨立。

董事及高級管理層之簡歷

本公司董事及本集團高級管理層之簡歷詳情載於本年報第15至第18頁。

董事服務合約

於應屆股東週年大會上提呈連任的董事概無與本公司訂立本公司在不支付賠償的情況下(法定賠償除外)不可於一年內終止的服務合約。

董事酬金

董事袍金須經股東於股東大會上批准。其他酬金由本公司董事會參考董事的職責、責任及表現以及本集團業績釐定。此外，薪酬委員會將每年審閱董事酬金。

董事於合約的權益

除本公司於二零二零年六月三十日刊發的招股章程「關連交易」一節所披露者外，年內董事並無於本公司或其任何附屬公司為訂約方且就本集團業務而言屬重大的任何合約中直接或間接擁有任何重大權益。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及／或主要行政人員於本公司及任何其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「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XV部第7及8分部須予以知會，或根據證券及期貨條例第XV部第352條須記錄於本公司所存置的登記冊內，或根據上

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. 於本公司權益

(a) 股份

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本百分比
吳振山	於受控制法團之權益	750,000,000(附註1) 好倉	75.0%
吳振嶺	於受控制法團之權益	750,000,000(附註1) 好倉	75.0%
張振海	於受控制法團之權益	750,000,000(附註1) 好倉	75.0%
吳振河	於受控制法團之權益	750,000,000(附註1) 好倉	75.0%

附註1：該等股份乃由新威企業有限公司(「新威企業」)實益擁有。新威企業乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生各自擁有25%權益，而彼等均為新威企業的董事。由於該四位董事行使或控制行使新威企業股東大會所有投票權，故按證券及期貨條例第XV部，各創辦人均被視為於新威企業所持有的股份中擁有權益。

(b) 購股權

董事姓名	權益性質	獲授出購股權	概約	授出日期	行使期	每股行使價(港元)
		下的股份數目	股權百分比			
吳振山	配偶權益	191,000(附註1)	0.02%	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
吳振嶺	配偶權益	191,000(附註2)	0.02%	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
張振海	配偶權益	191,000(附註3)	0.02%	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
吳振河	配偶權益	191,000(附註4)	0.02%	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70

附註：

- 購股權乃根據本公司於二零一零年六月十六日採納的首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)授予徐蘭英(吳振山的配偶)。
- 購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃授予樊玉梅(吳振嶺的配偶)。
- 購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃授予吳蘭芝(張振海的配偶)。
- 購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃授予谷景改(吳振河的配偶)。

董事報告

2. 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目	股權百分比
吳振山	新威企業	1	25%
吳振嶺	新威企業	1	25%
張振海	新威企業	1	25%
吳振河	新威企業	1	25%

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司的董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中概無擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所述的登記冊內，或根據標準守則須以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於二零一零年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條，本公司已發行股本及購股權的下列5%或以上權益已載入本公司所存置的權益登記冊內：

好倉：

本公司股東姓名	權益性質	所持有的股份數目	佔本公司已發行股本的百分比
新威企業	實益	750,000,000	75.00%
燕山國際投資有限公司（「燕山國際」）	實益	99,998,000	9.99%
河北建設投資集團有限責任公司 （「河北建設」）	於受控制法團 之權益	99,998,000 （附註）	9.99%

附註： 燕山國際由河北建設全資擁有。根據證券及期貨條例，河北建設被視為於燕山國際所持有的本公司99,998,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事除外，其權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉」一節)已登記於本公司的股份或相關股份中根據證券及期貨條例第336條須予載入的權益或淡倉。

首次公開發售前購股權計劃

於二零一零年六月十六日，本公司採納一項首次公開發售前購股權計劃，並於該日授出可供認購本公司合共6,000,000股股份的購股權。購股權可於授出日期起計最長十年內行使。首次公開發售前購股權計劃條款的進一步詳情載於財務報表附註23。

下表披露本公司於年內根據首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權變動情況：

參與人姓名 或類別	於二零一零年 一月一日	年內授出	年內獲行使	年內 被沒收	於二零一零年 十二月三十一日	授出日期	購股權行使期 (附註f)	購股權 行使價 (每股港元)
關連人士								
吳蘭芝(附註a)	-	191,000	-	-	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
徐蘭英(附註b)	-	191,000	-	-	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
樊玉梅(附註c)	-	191,000	-	-	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
谷景改(附註d)	-	191,000	-	-	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
吳蘭萍(附註e)	-	191,000	-	-	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
	-	955,000	-	-	955,000			
其他僱員 合共	-	5,045,000	-	100,000	4,945,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
總計	-	6,000,000	-	100,000	5,900,000			

董事報告

附註：

- (a) 吳蘭芝乃為吳振山、吳振嶺及吳振河的胞姊，亦為張振海的配偶。其權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉」一節中作為張振海的權益予以披露。
- (b) 徐蘭英乃為吳振山的配偶。其權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉」一節中作為吳振山的權益予以披露。
- (c) 樊玉梅乃為吳振嶺的配偶。其權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉」一節中作為吳振嶺的權益予以披露。
- (d) 谷景改乃為吳振河的配偶。其權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉」一節中作為吳振河的權益予以披露。
- (e) 吳蘭萍乃為吳振山、吳振河及吳振嶺先生的胞妹。
- (f) 各承授人自上市日期起計六個月屆滿起每年可行使授予彼的購股權最多10%。在有關年度可予行使而尚未行使的購股權，可於往後各年全數或部份行使。

購股權計劃

購股權計劃（「購股權計劃」）於二零一零年六月十六日獲本公司當時唯一股東通過書面決議案有條件批准。由於購股權計劃於二零一零年七月十五日本公司上市時開始生效，故於回顧年度，概無購股權由本公司根據購股權計劃獲授出、獲行使或註銷，且於二零一零年十二月三十一日，概無根據購股權計劃尚未行使的購股權。

持續關連交易

年內，本集團與其關連人士（定義見上市規則）擁有下列須遵守上市規則第14A章披露規定的持續關連交易。該等同時構成關聯方交易的持續關連交易載於財務報表附註31。

a. 與天山門窗之交易

於二零一零年六月十六日，本集團與河北天山門窗工程有限公司（「天山門窗」，於中國成立的有限公司）訂立一項框架服務協議（「安裝服務協議」），據此天山門窗同意為本集團的物業項目提供門窗安裝及相關服務。安裝服務協議於上市日期至二零一一年十二月三十一日期間生效。



天山門窗由本公司董事吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生最終全資擁有，因此根據上市規則屬於本公司的關連人士。因此，天山門窗向本集團提供的安裝及相關服務構成本公司之持續關連交易。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，安裝服務協議項下持續關連交易之年度上限為人民幣9,000,000元，而實際交易金額為人民幣8,800,000元。

b. 與天山建築之交易

於二零一零年六月十六日，本集團與河北天山實業集團建築工程有限公司（「天山建築」，於中國成立的有限公司）訂立一項框架服務協議（「建築服務協議」），據此天山建築同意透過符合適用法律及法規的投標過程為本集團的房地產開發項目提供建築工程及服務。建築服務協議於上市日期至二零一一年十二月三十一日期間生效。

天山建築由本公司董事吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生最終全資擁有，因此根據上市規則屬於本公司的關連人士。因此，天山建築向本集團提供的建築工程及服務構成本公司之持續關連交易。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，建築服務協議項下持續關連交易之年度上限為人民幣270,600,000元，而實際交易金額為人民幣269,000,000元。

董事（包括獨立非執行董事）認為天山門窗及天山建築分別的安裝及相關服務以及建築工程及服務乃於一般及日常業務過程中提供且按正常商業條款進行，並在商業上屬公平合理且符合股東及本公司的整體利益。

根據上市規則第14A.38條規定，本公司已聘任本公司外部核數師根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」進行有關本集團持續關連交易的若干程序。該等核數師已向董事會提供一份函件，確認：

董事報告

- a. 彼等並無察悉任何事項促使其相信持續關連交易未獲本公司董事會批准。
- b. 就涉及本集團提供貨品或服務而言，彼等並無察悉任何事項促使其相信有關之交易在所有重大方面並未按照本集團的定價政策而進行。
- c. 彼等並無察悉任何事項促使其相信有關交易在所有重大方面並未根據規管有關交易之有關協議而訂立。
- d. 就各持續關連交易之總額而言，彼等並無察悉任何事項促使其相信持續關連交易已超逾本公司就各持續關連交易而於本公司於二零一零年六月三十日發行之招股章程所披露之最高年度總額。

或然負債

本集團或然負債詳情載於財務報表附註30。

公眾持股量充足

根據本公司可公開獲得的信息以及就董事所知，於本報告日期本公司已發行總股本中至少有25%由公眾持有。

核數師

畢馬威會計師事務所將會退任，惟有關再委任彼等為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會
天山發展(控股)有限公司

主席
吳振山
二零一一年三月二十八日



致天山發展(控股)有限公司股東
(在開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審計列載於第34至98頁天山發展(控股)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的綜合及 貴公司的資產負債表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》及《香港公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。我們僅向整體股東作出報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

獨立核數師報告

核數師的責任 (續)

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《國際財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度 貴集團的利潤及現金流量，並已按照《香港公司條例》的披露規定妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一一年三月二十八日



綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度
(以人民幣為單位)

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	4	1,159,854	752,592
銷售成本		(780,783)	(502,391)
毛利		379,071	250,201
其他收入	5	9,937	2,017
銷售及市場推廣費用		(65,647)	(34,949)
行政費用		(77,098)	(46,638)
經營業務溢利		246,263	170,631
衍生金融工具公平值變動淨額		-	21,301
財務收入		2,206	886
財務費用		(296)	(7,366)
財務收入淨額	6(a)	1,910	14,821
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		248,173	185,452
投資物業之公平值增加	15	94,201	-
除稅前溢利	6	342,374	185,452
所得稅	7	(142,883)	(55,414)
年度溢利		199,491	130,038
每股盈利(人民幣分)	9		
基本		23.95	18.91

隨附的附註為本財務報表的組成部份。

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度
(以人民幣為單位)

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年度溢利		199,491	130,038
年度其他全面收益	10		
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額		1,782	(14)
年度全面收益總額		201,273	130,024

隨附的附註為本財務報表的組成部份。



綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日
(以人民幣為單位)

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	23,869	19,928
投資物業	15	157,323	-
遞延稅項資產	7(d)	37,341	30,591
		218,533	50,519
流動資產			
存貨	17	2,628,568	2,085,709
應收賬款及其他應收款	18	349,638	301,445
受限制現金	19	42,957	60,700
現金及現金等價物	20	376,224	178,376
		3,397,387	2,626,230
資產總值		3,615,920	2,676,749
權益			
股本	21	86,731	160
儲備	22	1,041,827	567,869
股東權益		1,128,558	568,029
負債			
非流動負債			
銀行貸款 - 有抵押	24	269,900	163,000
其他貸款 - 有抵押	25	152,080	-
遞延稅項負債	7(d)	29,233	19,400
		451,213	182,400

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日
(以人民幣為單位)

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
流動負債			
銀行貸款 — 有抵押	24	93,300	267,937
其他貸款 — 有抵押	25	150,000	—
優先票據	26	—	308,802
應付賬款及其他應付款項	27	1,669,110	1,283,383
即期稅項	7(c)	123,739	66,198
		2,036,149	1,926,320
負債總額			
		2,487,362	2,108,720
權益及負債總額			
		3,615,920	2,676,749
流動資產淨值			
		1,361,238	699,910
資產總值減流動負債			
		1,579,771	750,429

經由董事會於二零一一年三月二十八日批准及授權公佈。

吳振山先生
執行董事

吳振嶺先生
執行董事

隨附的附註為本財務報表的組成部份。



資產負債表

於二零一零年十二月三十一日
(以人民幣為單位)

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司權益	16	169,733	152,725
流動資產			
其他應收款	18	2,061	4,163
現金及現金等價物	20	2,956	9,072
		5,017	13,235
資產總值		174,750	165,960
權益			
股本	21	86,731	160
儲備	22(g)	85,250	(145,983)
權益總額		171,981	(145,823)
流動負債			
優先票據	26	-	308,802
其他應付款	27	2,769	2,981
		2,769	311,783
負債總值		2,769	311,783
權益及負債總額		174,750	165,960
流動資產／(負債)淨值		2,248	(298,548)
資產總值減流動負債		171,981	(145,823)

經由董事會於二零一一年三月二十八日批准及授權公佈

吳振山先生
執行董事

吳振嶺先生
執行董事

隨附的附註為本財務報表的組成部份。

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣為單位)

	附註	本集團權益持有人應佔							總計 人民幣千元
		股本 人民幣千元 (附註21)	股份溢價 人民幣千元 (附註22(a))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註22(b))	其他資本儲備 人民幣千元 (附註22(c))	中國法定儲備 人民幣千元 (附註22(d))	以股份支付之 薪酬儲備 人民幣千元 (附註22(e))	保留溢利 人民幣千元	
於二零二零年一月一日		160	-	47,366	110,070	95,956	-	314,477	568,029
二零二零年權益變動									
年度溢利		-	-	-	-	-	-	199,491	199,491
其他全面收益	10	-	-	1,782	-	-	-	-	1,782
全面收益總額		-	-	1,782	-	-	-	199,491	201,273
資本化發行	21(b)	59,480	(59,480)	-	-	-	-	-	-
強制轉換優先票據	21(c)	5,414	70,671	-	-	-	-	-	76,085
發行新股份(扣除上市開支)	21(d)	21,677	260,443	-	-	-	-	-	282,120
轉撥至法定儲備		-	-	-	-	23,016	-	(23,016)	-
按股權結算以股份支付之款項		-	-	-	-	-	1,051	-	1,051
於二零二零年十二月三十一日		86,731	271,634	49,148	110,070	118,972	1,051	490,952	1,128,558

	附註	本集團權益持有人應佔							總計 人民幣千元
		股本 人民幣千元 (附註21)	股份溢價 人民幣千元 (附註22(a))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註22(b))	其他資本儲備 人民幣千元 (附註22(c))	中國法定儲備 人民幣千元 (附註22(d))	以股份支付之 薪酬儲備 人民幣千元 (附註22(e))	保留溢利 人民幣千元	
於二零零九年一月一日		160	-	47,380	110,070	82,772	-	197,623	438,005
二零零九年權益變動									
年度溢利		-	-	-	-	-	-	130,038	130,038
其他全面收益		-	-	(14)	-	-	-	-	(14)
全面收益總額		-	-	(14)	-	-	-	130,038	130,024
轉撥至法定儲備		-	-	-	-	13,184	-	(13,184)	-
於二零零九年十二月三十一日		160	-	47,366	110,070	95,956	-	314,477	568,029

隨附的附註為本財務報表的組成部份。



綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度
(以人民幣為單位)

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	342,374	185,452
調整項目：		
折舊及攤銷	5,210	4,295
按股權結算以股份支付之款項支出	1,051	–
出售物業、廠房及設備收益	(265)	(299)
衍生金融工具公平值變動淨額	–	(21,301)
投資物業之公平值增加	(94,201)	–
匯兌(收益)/虧損	(1,120)	3
財務收入	(1,086)	(886)
利息支出淨額	296	7,363
營運資金變動：		
存貨增加	(551,497)	(112,977)
應收賬款及其他應收款增加	(48,193)	(141,611)
受限制現金減少/(增加)	17,743	(18,364)
應付賬款及其他應付款增加	387,526	366,806
營運產生的現金	57,838	268,481
已付稅項		
– 已付中國稅項	(82,259)	(47,409)
經營活動(所用)/產生的現金淨額	(24,421)	221,072
投資活動		
購置物業、廠房及設備款項	(9,399)	(11,296)
出售物業、廠房及設備所得款項	513	1,329
已收利息	1,086	886
投資活動所用的現金淨額	(7,800)	(9,081)

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度
(以人民幣為單位)

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
融資活動		
發行新股份所得款項淨額	282,120	-
償付優先票據	(228,474)	(245,880)
新銀行貸款所得款項	296,500	235,000
其他新貸款所得款項	302,080	-
償付銀行貸款	(368,300)	(104,720)
墊款予關連人士	-	(18,383)
已付利息	(54,143)	(53,168)
融資活動產生／(所用)的現金淨額	229,783	(187,151)
現金及現金等價物的增加淨額	197,562	24,840
於一月一日的現金及現金等價物	178,376	154,086
匯率變動的影響	286	(550)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	376,224	178,376

隨附的附註為本財務報表的組成部份。



財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

1 公司資料

天山發展(控股)有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零零九年修訂本)於二零零五年六月十日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其主要營業地點位於香港紅棉路8號東昌大廈7樓3室及其註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, P.O.Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事於中華人民共和國(「中國」)的物業開發。本公司的股份於二零一零年七月十五日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

2 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃按照國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包括所有適用的國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及相關詮釋)以及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條文。本集團採用之主要會計政策概述如下：

國際會計準則委員會頒佈若干新訂和經修訂的國際財務報告準則。該等準則在本集團和本公司當前的會計期間開始生效或可供提前採用。在與本集團有關的範圍內初始應用該等新訂和經修訂的準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變更，已於本財務報表內反映，有關資料列載於附註3。

(b) 財務報表呈列基準

截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，湊整至最近千元計算。

編製財務報表所採用之計算方法為歷史成本基準，惟衍生金融工具(見附註2(d))及投資物業(見附註2(e))則按彼等的公平值呈列。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表呈列基準 (續)

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務報表時，須作出對會計政策的應用及對資產及負債、收入及支出的呈報金額造成影響的判斷、估計和假設。該等估計和相關假設是根據過往經驗和管理層因應當時情況認為合理的各種其他因素為基礎，而所得結果成為了管理層在無法從其他渠道獲得資產和負債的賬面價值時作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

管理層會持續審閱各項估計及相關假設。倘若會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內確認；倘若該項修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層在採用國際財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及有關不確定因素的主要來源，於附註32討論。

(c) 附屬公司

附屬公司乃由本集團所控制的實體。倘本集團有權規管一間實體財務及營運政策以從其活動中獲取利益，則該實體即屬受到控制。在評估控制權時，目前可行使的潛在投票權會考慮在內。

於附屬公司的投資自控制開始日期起至控制終止日期止於綜合財務報表中綜合計算。集團內公司間的結餘及交易，以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製綜合財務報表時均全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在無出現減值跡象的情況下以與抵銷未變現收益相同的方法予以抵銷。

於本公司的資產負債表，一間附屬公司的投資乃按成本減減值虧損列值(見附註2(h))。

(d) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公平值確認，並在每個結算日重新計量。於按公平值重新計量時所得收益或虧損即時於損益確認。



(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(e) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物(見附註2(g))，當中包括就目前尚未確定未來用途持有的土地及正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，除非於報告期末該等物業仍然在建或處於開發中且該等物業之公平值在該期間無法可靠釐定。由於投資物業公平值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益表內確認。投資物業之租金收入乃按照附註2(s)(iii)所述之方式入賬。

當本集團為賺取租金收入及／或為資本增值以經營租賃持有物業權益，有關權益會按每項物業的基準分類及入賬為投資物業。分類為投資物業的任何該等物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一致(見附註2(g))，而該權益適用之會計政策也跟以融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(g)。

(f) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損呈列(見附註2(h))：

- 位於租賃土地上持作自用的樓宇歸類為以經營租賃持有(見附註2(g))；及
- 其他廠房及設備項目。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的收益或虧損，釐定為估計出售所得款項淨額與資產賬面值的差異，於報廢或出售日期在損益中確認。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(f) 物業、廠房及設備 (續)

折舊乃採用直線法按物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本並扣除其估計殘餘值(如有)計算如下：

- 位於租賃土地上的樓宇	按租約未屆滿年期與其估計可使用年期 (即由完成日期起30年)的較短者
- 租賃裝修	5年
- 廠房及機器	8年
- 傢俱、裝置及設備	5-8年
- 汽車	8年

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部份之間分配，每部份分開折舊。資產的可使用年期及其殘餘值(如有)每年審閱。

(g) 租賃資產

倘本集團決定一項安排(包括一項交易或一連串的交易)轉讓權利於協定的時期內使用特定一項或多項資產，以作出一項付款或多項付款，該安排乃屬於或包含租賃。該決定乃根據評估該安排的實質作出，並不論該安排採納租賃的法律形式與否。

(i) 租賃予本集團的資產分類

對於本集團以租賃持有的資產，倘所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會歸類為以融資租賃持有。倘租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則歸類為經營租賃，惟下列情況除外：

- 符合投資物業定義以經營租賃持有的物業則按個別物業基準歸類為投資物業，倘若歸類為投資物業，則會按照猶如以融資租賃持有的方式入賬(見附註2(e))；及



(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(g) 租賃資產 (續)

(i) 租賃予本集團的資產分類 (續)

- 根據經營租賃為自用而持有的土地，若公平值在租賃開始時不能與位於有關土地上的樓宇的公平值分開計量，則作為根據融資租賃持有入賬，除非有關樓宇亦顯然根據經營租賃持有，則作別論。就此而言，租賃開始的時間乃以本集團首次訂立租賃起計，或自前承租人接收樓宇起計。

(ii) 經營租賃支出

如本集團使用根據經營租賃持有的資產，根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內在損益中分期等額支銷；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式時則除外。獲提供的租賃優惠於損益內確認為租賃淨付款總額的組成部份。或然租金在其產生的會計期間內自損益扣除。

購置根據經營租賃持有的土地的成本乃於該租賃期按直線法攤銷，惟歸類為投資物業(見附註2(e))或持作發展以供出售的物業(見附註2(ii))除外。

(h) 資產減值

(i) 應收賬款及其他應收款的減值

按成本或攤銷成本入賬的流動及非流動應收賬款於每個結算日審閱，以決定是否有減值的客觀證據。減值的客觀證據包括本集團注意到下列一項或多項虧損事項的顯著數據：

- 債務人陷入重大財務困難；
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金的償還；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，而對債務人有不利影響。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(h) 資產減值 (續)

(i) 應收賬款及其他應收款的減值(續)

若有上述任何證據出現，倘折讓影響重大，減值虧損按資產賬面值及估計未來現金流量按金融資產原定實際利率(即在首次確認該等資產時計算的實際利率)貼現的現值之間差額計算。如按攤銷成本入賬的金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關的評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況一同評估減值。

倘減值虧損金額其後減少，且該等減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事件聯繫，則減值虧損將透過損益撥回。減值虧損的撥回額不得導致資產的賬面值超過假設該資產於以往年度從來未確認減值虧損情況下確認的賬面值。

減值虧損乃直接於相應資產中撇銷，惟就計入應收賬款及其他應收款中的應收款及應收票據(其可收回性被認為難以預料而並非微乎其微)而確認的減值虧損除外。在此情況下，呆賬的減值虧損以撥備賬記錄。當本集團認為收回的機會微乎其微時，則視為不可收回的金額直接從應收貿易賬款及應收票據中撇銷，而在撥備賬中有關該債務的任何金額會予以撥回。先前在撥備賬中計提的金額如其後被收回，其將從撥備賬中撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益中確認。

(ii) 其他資產的減值

本集團會在每個結算日參考內部和外來信息資源，確定下列資產是否出現減值跡象或於先前確認的減值虧損是否已不再存在或已減少：

- 於附屬公司的投資；
- 物業、廠房及設備；及
- 分類為根據經營租賃持有的租賃土地的預付權益。



(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(h) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產的減值 (續)

若有上述任何跡象出現，將會估計有關資產的可收回金額。

– 計算可收回金額

資產可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值之間的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照可反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。如資產所產生現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

– 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損則於損益中予以確認。就現金產生單位確認的減值虧損，會按比例分配以減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產賬面值不會減至低於其個別公平值減去出售成本或使用價值(如能釐定)。

– 撥回減值虧損

如用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，減值虧損便會撥回。

所撥回的減值虧損以如過往年度並無確認任何減值虧損而應以釐定的資產賬面值為限。所撥回減值虧損在確認撥回的年度計入損益內。

(iii) 中期財務報告及減值

根據聯交所證券上市規則，本集團須遵照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同財政年度末之減值測試、確認及撥回標準(見附註2(h)(i)及(ii))。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(i) 存貨

與物業發展活動有關的存貨乃以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值乃按下列方式釐定：

— 持作將來發展以供出售的物業及待出售發展中物業

持作將來發展以供出售的物業及待出售發展中物業的成本由特別界定的成本組成，包括土地的收購成本、累計開發成本、材料及耗材、工資及其他直接費用及資本化借貸成本(見附註2(u))。可變現淨值指估計的售價減估計的完工成本及出售物業所產生的成本。

— 持作出售的已竣工物業

若為本集團開發的已竣工物業，其未售出的物業的成本乃按該開發項目中未售物業所佔開發總成本之部分釐定。可變現淨值指估計的售價減出售物業所產生的成本。

持作出售的已竣工物業的成本包括所有採購成本、加工成本及其他涉及令其達至現時地點或轉化其成現狀所產生的成本。

(j) 工程合約

工程合約乃就一項或一組資產的工程而與一名客戶特定協商的合約，客戶可特別指明設計的主要構架組成元素。合約收益的會計政策載於附註2(s)(ii)。倘若能可靠地估計工程合約的結果，便根據合約於結算日的完成程度將合約成本確認為支出。倘若合約總成本可能超過合約總收入，預計的虧損便會即時確認為支出。倘若無法可靠地估計工程合約的結果，合約成本便會在發生期間確認為支出。

於結算日尚在進行中的工程合約，乃按已產生的成本加上已確認的溢利，再減去已確認的虧損及進度款項後的淨額列於資產負債表，並呈列於資產負債表作為「應收客戶的合約工程總額」(作為資產)或「應付客戶的合約工程總額」(作為負債)(倘適用)。客戶尚未支付的進度款項乃計入資產負債表「應收賬款及其他應收款」內。於相關工程進行前所收取的金額乃計入資產負債表「應付賬款及其他應付款」內(作為負債)。



(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(k) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款先按公平值確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損入賬(見附註2(h)(i))，但如應收賬款為向關聯方提供的並無固定償還期的免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在該等情況下，應收賬款將按成本減呆賬減值撥備入賬。

(l) 附帶可分割認股權證的優先票據

本公司所發行的優先票據附帶可分割認股權證。倘本公司所發行的認股權證將通過認股權證及固定數目的現金或其他金融資產交換為本公司固定數目的權益工具進行結算時，附帶可分割認股權證的優先票據乃按照包含負債部分(優先票據)和股本權益部分(認股權證)的混合金融工具入賬。

優先票據於首次確認時以未來支付的利息和本金的現值計量，並按適用於在首次確認時沒有可分割認股權證的類似債務的市場利率予以貼現(減優先票據內含的衍生工具)。內含衍生工具乃按照附註2(d)所載的會計政策入賬。認股權證確認為所得款項超過優先票據及內含衍生工具首次確認金額之部分。發行附帶可分割認股權證的優先票據的相關交易費用按照優先票據和認股權證佔所得款項的分配比例分配。

優先票據其後按攤銷成本列賬，於損益內就優先票據確認的利息支出按實際利率法計算。認股權證於權益中的認股權證儲備確認，直到彼等獲行使為止。若認股權證獲行使，認股權證儲備連同行使時收取的所得款項，將轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。若認股權證未有在到期前獲行使，認股權證儲備乃直接轉撥至保留利潤。

當認股權證條款有所更改，導致認股權證再不符合權益的定義，認股權證的公平值將予重新計量，並於更改條款當日確認為衍生金融工具，並於認股權證儲備中作出相應調整。認股權證其後按照附註2(d)所載的會計政策入賬，認股權證儲備餘額則轉撥至保留利潤。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(m) 計息借貸

計息借貸按公平值減應佔交易費用初步確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，最初確認金額與贖回價值的任何差異(連同任何應付利息及費用)會在貸款期間內以實際利率法於損益內確認。

(n) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款先按公平值確認，除根據附註2(r)(i)計量的財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本列值，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本入賬。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物為銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及短期而流動性極高的投資，該等投資可隨時變現為已知現金數額及無重大價值轉變的風險，並於購入後三個月內到期。

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定退休計劃供款

薪金、年度獎金、受薪年假、界定退休計劃供款及非貨幣性福利成本於僱員提供相關服務的年度入賬。當延期支付或清償該等成本而其影響重大時，則該等數額以現值列報。

除已計入待出售的發展中物業而並未確認為支出的退休供款外，根據中國有關勞工規則及法規及香港強制性公積金計劃條例向當地界定供款退休計劃作出的供款於產生期間支銷。

(ii) 以股份為基礎的支付

授予僱員之購股權公平值乃確認為僱員成本，而股本儲備亦會於權益內相應調高。購股權的公平值乃於授出日期使用二項式點陣模式計量，並考慮到授出購股權之條款及條件。若僱員須先履行歸屬條件，方可無條件獲授購股權，則購股權之估計公平值總額會分配至歸屬期間，並考慮到購股權會歸屬之可能性。



(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(p) 僱員福利 (續)

(ii) 以股份為基礎的支付(續)

於歸屬期間，預期歸屬的購股權數目會進行檢討。於過往年度確認的任何累計公平值調整會在檢討年度扣除／計入損益表(除非原有僱員開支合資格確認為資產)，而股本儲備亦會相應調整。於歸屬日期，確認為開支的數額會作出調整，以反映歸屬購股權之實際數目(而股本儲備亦會相應調整)，惟倘沒收僅因未能達成與本公司股份之市價有關的歸屬條件則作別論。權益金額乃於股本儲備中確認，直至購股權獲行使(當有關金額轉撥至股份溢價賬)或購股權屆滿(當有關金額直接撥入保留利潤)為止。

(iii) 辭退福利只會在集團有正式的具體辭退計劃並且沒有撤回該計劃的現實可能性時，以表明集團決意終止僱用或因僱員自願接受精減而提供辭退福利時確認。

(q) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均在損益表確認，惟若其與其他全面收益中確認的項目有關或與權益直接有關，則有關的稅項金額分別於其他全面收益中確認或直接於權益中確認。

即期稅項為預期須就年內應課稅收入，根據採用於結算日已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往期間應付的稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報告的賬面值及計稅基礎兩者之間可予扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅 (續)

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均於日後產生應課稅溢利並將可動用資產予以抵銷時確認。可引證確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時差額，惟差額須與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期於撥回可扣稅差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在評定目前的應課稅暫時性差異是否容許確認由未動用稅務虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時採用上述相同的標準(即該等暫時性差異由同一稅務當局向同一應稅單位徵收及預期在稅項虧損或抵免能動用的期間內回撥方可計算)。

該等確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況是該等因首次確認但並不影響會計溢利及應課稅溢利的資產或負債的暫時性差異(惟其不可為企業合併的部份)，以及有關於附屬公司投資所引致的暫時性差異(如為應課稅差異，只限於本集團可控制回撥的時間，並且不大可能在可見未來回撥的差異，或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來回撥的差異)。

應確認的遞延稅項數額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於結算日生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均無作貼現計算。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日審閱，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務優惠時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時修正。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。



(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅 (續)

即期稅項結餘及遞延稅項結餘，及其變動額將分開列示，並不予抵銷。即期稅項資產及遞延稅項資產只會在本公司或本集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：

- 即期稅項資產及負債方面，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同應稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現及清償該即期資產及該即期負債。

(r) 所發出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項以作賠償的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值(即交易價格，除非該公平值能確實地估計)最初確認為應付賬款及其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘並無收取或應收代價，則於最初確認任何遞延收入時於損益內確認即時開支。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(r) 所發出的財務擔保、撥備及或然負債 (續)

(i) 所發出的財務擔保 (續)

最初確認為遞延收入的擔保款額作為所發出的財務擔保收入按擔保年期於損益內攤銷。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據擔保向本集團催繳款項；及(ii)本集團的申索款額預期超過現時列於該擔保的應付賬款及其他應付款的金額(即最初確認的金額)減累計攤銷，則撥備金額即根據附註2(r)(ii)確認。

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司因過往的事件而須負上法律或推定的責任，可能須為處理該責任而導致含有經濟效益的資源外流及於可作出可靠的估計時，則須為未能確定何時發生或數額的其他負債計提撥備。當數額涉及重大的時間價值時，處理該責任的撥備以預計所需支出的現值呈列。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或其數目未能可靠地預測，則披露有關責任為或然負債，除非含有經濟效益的資源外流的可能性極微。當可能發生的義務的存在將只由一項或多項未來事件的產生與否所決定，此等義務亦披露為或然負債，除非付出經濟效益的可能性極微。

(s) 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。在經濟效益可能流入本集團，及收入及成本(如適用)能可靠地計量的前提下，收益會根據下列方法於損益內確認：

(i) 銷售物業

銷售物業的收入於已轉移所有權的主要風險及報酬予買家時確認。本集團認為所有權的主要風險及報酬在物業完成及交付給買家時作出轉移。銷售物業收入不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何營業折扣。於收入確認日期前就出售物業收取的按金及分期付款，已計入資產負債表的預收款項內。



(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(s) 收入確認 (續)

(i) 銷售物業 (續)

分期銷售的收入乃透過貼現按現值之估算利率應收的分期款項確認。利率成份乃利用實際利率法於賺取時確認。

(ii) 合約收入

倘建築合約的結果能夠可靠地估計，從定價合約所得的收入按完成百分比法予以確認，並參照至今已產生的合約成本與該合約的估計合約總成本的百分比計算。

倘建築合約的結果不可以可靠地估計，收入只會根據所產生合約成本可能收回的幅度確認。

(iii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租賃期所涵蓋期間，按等額於損益內確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式時則除外。經營租賃協議所涉及的租賃獎勵於損益內確認為應收租賃淨付款總額的組成部份。或然租金於其產生的會計期間內確認為收入。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

(v) 政府補助

當可以合理確定本集團將會收到政府補助並會履行該等補助的附帶條件時，便會首次在資產負債表確認政府補助。用於彌補過往期間已產生費用的補助是於費用產生的期間有系統地於損益內確認為收入。用於彌補本集團一項資產成本的補助，在計算該等資產的賬面值時扣除。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(t) 外幣換算

年內的外幣交易按交易當日的匯率折算。以外幣列值的貨幣資產及負債則按結算日的外幣匯率折算。匯兌收益或虧損於損益內確認。

以外幣列值及按歷史成本計算的非貨幣資產及負債，乃按交易當日的外幣匯率換算。以外幣列值而以公平值入賬的非貨幣資產及負債乃按釐定公平值當日適用的外幣匯率換算。

海外業務的業績按與交易當日外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目則按結算日的收市外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並分別累積於匯兌儲備中的權益項下。

於出售海外業務時，與該海外業務有關的累計匯兌差額，將於出售項目的損益獲確認時由權益重新分類為損益。

(u) 借貸成本

與收購、建造或生產需要較長時間才可以投入擬定用途或銷售有直接相關的資產的借貸成本，將予資本化作為該資產的成本。其他借貸成本則於產生期間列作開支入賬。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須的活動進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。



(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(v) 關連人士

就財務報表而言，在下列情況下，一方被視為與本集團有關：

- (i) 該方有能力直接或間接透過一名或多名中介人士控制本集團或對本集團的財務及經營決策有重大影響力，或對本集團有共同控制權；
- (ii) 本集團及該方受共同控制；
- (iii) 該方為本集團的聯營公司或本集團參與投資的合營企業；
- (iv) 該方為本集團或本集團母公司的主要管理層成員，或上述人士的近親，或受上述人士控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該方為上文(i)所述人士的近親，或受該人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該方為本集團或作為本集團相關人士的任何實體的僱員受益的退休福利計劃。

一名人士的近親乃預期在處理有關實體時可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(w) 分部報告

經營分部及財務報表內申報的每個分部項目的金額，乃自定期向本集團最高執行管理層提供作為分配資源及評核本集團不同業務及地區表現的財務資料中辨識。

個別重大經營分部不會合計以供財務申報之用，除非該等分部擁有相類的經濟特質，且產品及服務的性質、生產程序的性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用的方法以及監管環境的性質均類似。非個別重大經營分部，如果共同符合大部分上述準則，可予合計。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

3 會計政策變動

國際會計準則委員會已頒佈兩項經修訂國際財務報告準則、若干國際財務報告準則之修訂及兩項新詮釋，並於本集團及本公司之本會計期間首次生效。其中下列變動與本集團之財務報表有關：

- 國際財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)，業務合併
- 國際會計準則第27號之修訂，綜合及獨立財務報表

上述變動導致會計政策變更，但該等政策之變動並未對本期間或比較期間產生重大影響，原因如下：

- 對國際財務報告準則第3號及國際會計準則第27號的大部份修訂尚未對本集團的財務報表構成重大影響，因為該等變動將於本集團訂立有關交易(例如，業務合併、處置一間附屬公司或非現金分派)時首次生效且無需重列該等先前交易所錄得的數額。
- 國際財務報告準則第3號之修訂(關於確認被收購方的遞延稅項資產)及國際會計準則第27號之修訂(關於向非控股權益(前稱少數股東權益)分配超出其股本權益的虧損)並無構成重大影響，原因為毋須重列過往期間的記錄款額，且本期亦無有關的遞延稅項資產或虧損。

除了就根據國際會計準則第40號，投資物業以公平值入賬之投資物業確認遞延稅項而採用國際會計準則第12號之修訂，所得稅，本集團並無採用任何於本會計期間並未生效的新準則或詮釋。該等修訂於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效，但就該等修訂容許，本集團已決定提早採用該等修訂。

由於提早採用國際會計準則第12號之修訂，本集團經參考其投資物業若按報告日之賬面值出售時將會產生之稅項負債，計量有關物業之任何遞延稅項負債。該政策之變動概無對比較期間產生任何影響，原因是本集團於過往期間並無投資物業。



財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

4 營業額

本集團主要業務為物業開發。

營業額指來自物業銷售的收益及來自建造合同的收入。年內於營業額確認之各項重大收入類別之金額如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
來自物業銷售的收益	1,145,451	693,862
來自建造合同的收入	14,403	58,730
	1,159,854	752,592

來自建造合同的營業額乃指來自根據客戶所提供的設計開發工業用物業的收益。

本集團的客戶基礎多元化，本集團並無客戶與其交易的金額已超過本集團收益10%。

5 其他收入

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
租金收入總額	2,730	1,335
出售物業、廠房及設備收益	265	299
政府補助金(附註)	5,000	-
其他	1,942	383
	9,937	2,017

附註：政府補助金為地方政府為鼓勵當地的發展以退稅形式向本集團一間附屬公司支付的款項。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

6 除稅前溢利

除稅前溢利已(計入)/扣除：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
(a) 財務收入淨額		
衍生金融工具公平值變動淨額	-	(21,301)
利息收入(附註(i))	(1,086)	(886)
匯兌收益	(1,120)	-
財務收入	(2,206)	(886)
利息開支及須於五年內悉數償還的貸款及 借貨的其他借貸成本(附註(i))	54,780	117,845
減：資本化利息(附註(ii))	(54,484)	(110,482)
利息開支淨額	296	7,363
匯兌虧損	-	3
融資開支	296	7,366
財務收入淨額	(1,910)	(14,821)

附註：

- (i) 所有利息收入及開支均來自並非按公平值計入損益的金融資產/負債。
- (ii) 借貸成本已按6.4%的平均年利率(二零零九年：每年15.1%)資本化。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

6 除稅前溢利 (續)

除稅前溢利已(計入)/扣除：(續)

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
(b) 員工成本		
工資、薪金及其他員工成本	28,756	18,882
退休福利計劃供款	927	485
以權益結算的股份支付的開支(附註23)	1,051	—
	30,734	19,367

除以上者外，員工成本人民幣17,577,000元(二零零九年：人民幣6,893,000元)(包括退休福利計劃供款人民幣632,000元(二零零九年：人民幣199,000元))已於持作未來開發及開發中的物業內資本化。

本集團的中國附屬公司僱員須參加地方市政府管理及經營的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司乃按地方市政府認同的若干平均僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

本集團亦為所有合資格的香港員工設立強制性公積金(「強積金計劃」)。根據強制性公積金計劃條例及相關法規，本集團及員工均須對強積金計劃作出以員工相關入息的5%計算的供款，而每月計算供款的相關入息上限為20,000港元。

除上述的每年供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他重大支付退休福利的責任。

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	5,210	4,295
核數師酬金	2,855	2,893
出售物業、廠房及設備收益	(265)	(299)
撥回其他應收款減值虧損撥備	(5,000)	—
租用物業的經營租賃費用	1,017	1,283
租金收入總額減直接支出	(2,593)	(1,268)

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

7 所得稅

(a) 綜合收益表內的所得稅指：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅(附註7(c))	66,302	45,204
土地增值稅(附註7(c))	73,498	21,749
	139,800	66,953
遞延稅項		
衍生及轉回暫時性差額(附註7(d))	3,083	(11,539)
	142,883	55,414

(i) 根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島法律及法規，本集團無須繳納任何英屬處女群島及開曼群島所得稅。

(ii) 就稅項而言，本集團的香港業務持續錄得虧損，故概無就香港利得稅作出撥備。

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

企業所得稅撥備是遵照中國相關的所得稅規定及規則，根據本集團於中國的附屬公司估計應課稅收入，按照各自的適用稅率釐定。

本集團的若干附屬公司須根據適用的中國稅務規則，根據核定徵收按設定溢利(佔收入的13%至15%)繳納企業所得稅(二零零九年：13%)。稅率為設定溢利的25%(二零零九年：25%)。本集團其他中國附屬公司按查賬徵收繳納稅款，按年內估計應課稅溢利的25%(二零零九年：25%)稅率繳納企業所得稅。



(除另有說明外，均以人民幣為單位)

7 所得稅 (續)

(a) 綜合損益表內的所得稅指：(續)

(iv) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據由一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，以及由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，銷售或轉讓在中國的國有土地使用權、樓宇及其隨附的設施所得的所有收入須按增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅；倘普通標準住宅的增值不超過可減免項目總額的20%，則該等住宅的物業銷售可獲免徵稅。

本集團若干附屬公司須根據經各地方稅務機關批准的核定徵收方式，就其收入按1%至3% (二零零九年：1%至3%) 的比例計算土地增值稅。

董事認為，中國容許以核定徵收法徵稅，相應地方的稅務當局是就向本集團的相關中國附屬公司徵收企業所得稅及土地增值稅時審批核定徵收法的主管稅務機關，故受國家稅務總局或任何較高級稅務機關質疑的風險極微。

(v) 預扣稅

中國非居民企業須就二零零八年一月一日之後自中國附屬公司溢利所產生的分派股息徵收10%的預扣稅。並無就本集團中國附屬公司在截至二零一零年十二月三十一日止年度的未分派盈利確認遞延稅項負債，原因是該等款項不可能於可見未來分派予其於中國境外的直接控股公司。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

7 所得稅 (續)

(b) 按適用稅率計算的稅項支出與會計溢利的對賬：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利	342,374	185,452
按照有關司法權區適用稅率計算的除稅前溢利名義稅項	87,308	46,363
不計稅收入	(316)	(5,325)
不可扣減支出	18,371	5,960
有關中國境外投資企業的可分派盈利的預扣稅	-	6,743
土地增值稅	73,498	21,749
土地增值稅的稅項影響	(18,374)	(5,438)
採用核定徵收的稅項影響	(17,604)	(14,638)
實際稅項支出	142,883	55,414

(c) 綜合資產負債表內本期稅項如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於一月一日	17,757	5,584
於損益扣除(附註7(a))	66,302	45,204
已付稅款	(48,607)	(33,031)
於十二月三十一日	35,452	17,757
土地增值稅		
於一月一日	48,441	41,070
於損益扣除(附註7(a))	73,498	21,749
已付稅款	(33,652)	(14,378)
於十二月三十一日	88,287	48,441
總計	123,739	66,198



財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

7 所得稅 (續)

(d) 遞延稅項資產／(負債)

於年內在綜合資產負債表確認的遞延稅項資產／(負債)部分及變動如下：

	本集團			
	物業重估 人民幣千元	預售物業 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	–	12,309	(12,657)	(348)
計入／(扣自)損益(附註7(a))	–	18,282	(6,743)	11,539
於二零零九年十二月三十一日	–	30,591	(19,400)	11,191
於二零一零年一月一日	–	30,591	(19,400)	11,191
(扣自)／計入損益(附註7(a))	(9,833)	6,750	–	(3,083)
於二零一零年十二月三十一日	(9,833)	37,341	(19,400)	8,108

代表：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
遞延稅項資產	37,341	30,591
遞延稅項負債	(29,233)	(19,400)
	8,108	11,191

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

8 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表中處理的虧損人民幣38,736,000元(二零零九年：虧損人民幣76,201,000元)。

9 每股基本盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司權益股東應佔溢利人民幣199,491,000元(二零零九年：人民幣130,038,000元)及已發行的普通股加權平均數833,080,000股(二零零九年：687,560,000股)計算，包括於年初發行的1,560,001股(二零零九年：1,560,001股)普通股、如附註21(b)所述根據資本化發行所發行的685,999,999股(二零零九年：685,999,999股)普通股，猶如該等股份於二零一零年及二零零九年整段期間已經發行、如附註21(c)所述根據優先票據之強制轉換於二零一零年七月十五日所發行的62,440,000股(二零零九年：無)普通股以及如附註21(d)所述根據股份發售於二零一零年七月十五日所發行的250,000,000股(二零零九年：無)普通股。

本公司於二零零九年十二月三十一日的認股權證及於二零一零年十二月三十一日的首次公開發售前購股權對每股盈利並無產生任何攤薄影響。

10 其他全面收益

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	1,782	(14)

有關上述其他全面收益的組成部份概無稅項影響。

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

11 董事酬金

年內應付董事酬金的個別金額如下：

	董事袍金 人民幣千元	基本薪金、 房屋津貼及 其他津貼及 福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	以股份為 基礎的支付 人民幣千元 (附註)	總計 人民幣千元
二零一零年						
執行董事						
吳振山先生	-	355	-	3	33	391
吳振嶺先生	-	355	-	3	33	391
吳振河先生	-	358	-	3	33	394
張振海先生	-	355	-	3	33	391
獨立非執行董事						
田崇厚先生 (於二零一零年六月十六日獲委任)	-	25	-	-	-	25
王平先生 (於二零一零年六月十六日獲委任)	-	25	-	-	-	25
張應坤先生 (於二零一零年六月十六日獲委任)	-	40	-	-	-	40
	-	1,513	-	12	132	1,657
二零零九年						
執行董事						
吳振山先生	-	344	-	3	-	347
吳振嶺先生	-	346	-	3	-	349
吳振河先生	-	348	-	3	-	351
張振海先生	-	345	-	3	-	348
	-	1,383	-	12	-	1,395

附註：此代表根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予董事之購股權之估計價值。此等購股權之價值乃根據本集團就於附註2(p)(ii)所載之以股份為基礎之付款交易之會計政策計量。

於本年度或過往年度，本集團並無向董事支付任何酬金作為加盟本集團或加入本集團後的獎金或作為離職補償。概無董事放棄或同意放棄本年度或過往年度的任何酬金。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

12 最高酬金人士

五名最高酬金人士中，四名(二零零九年：四名)董事酬金披露於附註11。其餘人士酬金如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	896	819
以股份為基礎的支付	35	-
退休計劃供款	10	11
	941	830

年內，本集團概無向董事、高級行政人員或任何五名最高薪酬的人士支付酬金，作為吸引彼等加入本集團或於加入本集團時的獎勵或離職補償。

13 分部報告

管理層乃參照本集團最高營運決策人所審閱用以評估業績表現及分配資源的報告以釐定營運分部。

由於本集團全部經營業務主要依賴於物業開發的表現，故本集團的主要經營決策制訂者整體評估本集團表現並進行資源分配。因此，管理層認為根據國際財務報告準則第8號「經營分部」僅存在一個經營分部。就此而言，於截至二零一零年十二月三十一日止年度並未呈列分部資料。

本集團主要服務業務的營業額載於財務報表附註4。

本集團經營業務的營業額及溢利均來自於中國的業務，故並無呈列地理分部資料。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

14 物業、廠房及設備

本集團

	持作自用樓宇 (按成本值) 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	小計 人民幣千元	根據經營租賃 持作自用的 租賃土地權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：								
於二零零九年一月一日	871	2,170	223	4,042	18,839	26,145	282	26,427
添置	2,217	-	-	3,231	5,848	11,296	-	11,296
出售	-	-	-	(879)	(1,127)	(2,006)	-	(2,006)
於二零零九年十二月三十一日	3,088	2,170	223	6,394	23,560	35,435	282	35,717
累計折舊及攤銷：								
於二零零九年一月一日	45	760	162	2,141	9,355	12,463	7	12,470
本年度折舊	97	434	14	479	3,264	4,288	7	4,295
出售時撥回	-	-	-	(23)	(953)	(976)	-	(976)
於二零零九年十二月三十一日	142	1,194	176	2,597	11,666	15,775	14	15,789
賬面淨值：								
於二零零九年十二月三十一日	2,946	976	47	3,797	11,894	19,660	268	19,928

	持作自用樓宇 (按成本值) 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	小計 人民幣千元	根據經營租賃 持作自用的 租賃土地權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：								
於二零一零年一月一日	3,088	2,170	223	6,394	23,560	35,435	282	35,717
添置	-	-	16	2,386	6,997	9,399	-	9,399
出售	-	-	-	(3)	(829)	(832)	-	(832)
於二零一零年十二月三十一日	3,088	2,170	239	8,777	29,728	44,002	282	44,284
累計折舊及攤銷：								
於二零一零年一月一日	142	1,194	176	2,597	11,666	15,775	14	15,789
本年度折舊	235	434	11	986	3,538	5,204	6	5,210
出售時撥回	-	-	-	(1)	(583)	(584)	-	(584)
於二零一零年十二月三十一日	377	1,628	187	3,582	14,621	20,395	20	20,415
賬面淨值：								
於二零一零年十二月三十一日	2,711	542	52	5,195	15,107	23,607	262	23,869

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

14 物業、廠房及設備 (續)

根據經營租賃持作自用的租賃土地的賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於中國以租約方式持有 – 介乎10至50年	262	268

15 投資物業

	人民幣千元
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	–
自銷售物業中轉撥 公平值增加	63,122 94,201
於二零一零年十二月三十一日	157,323
代表： 估值	157,323

(a) 投資物業的估值基準

本集團的所有投資物業已於二零一零年十二月三十一日由獨立測量師行－仲量聯行西門有限公司(其員工為香港測量師學會資深會員，並於近期在此區域及類別之物業估值方面擁有經驗)進行重估。有關投資物業乃按照公開市場價值基準參考淨租金收入並考慮到物業市場潛在租金變化進行評估。

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

15 投資物業 (續)

(b) 投資物業公平值分析載列如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於中國以租約方式持有		
– 50年以上	66,976	–
– 介乎10至50年	90,347	–
	157,323	–

本集團賬面值為人民幣157,323,000元(二零零九年：無)之投資物業已抵押為本集團銀行貸款之抵押品(附註24)。

(c) 根據經營租約出租的投資物業

本集團根據經營租約出租投資物業，租約一般初步為一至六年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。

本集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
1年內	993	–

16 於附屬公司的權益

	本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
未上市股份，按成本	160	160
應收一間附屬公司款項	169,573	152,565
	169,733	152,725

應收一間附屬公司款項為無抵押、免息且無固定還款期，惟預期不會於一年內結清。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

16 於附屬公司的權益

下表僅列出對本集團之業績、資產及負債有重大影響之附屬公司的詳情。

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及繳足股本/ 實繳資本	應佔所有權權益百分比		主要業務	法律形式
			由本公司 持有	由附屬公司 持有		
天山國際投資有限公司	英屬處女群島	20,000美元	100%	-	投資控股	有限責任公司
河北天山房地產開發有限公司 (「河北天山房地產」)	中國河北	人民幣 510,000,000元	-	100%	物業發展	外商獨資企業
龍華工程有限公司	香港	1港元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
三河市恆基房地產開發有限公司	中國河北	人民幣 20,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
天津市天山房地產開發有限公司	中國天津	人民幣 153,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
威海天山房地產開發有限公司	中國山東	人民幣 105,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
天山(香港)有限公司	香港	10,000美元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
河北天湖旅遊開發有限公司	中國河北	人民幣 3,000,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

17 存貨

(a) 綜合資產負債表的存貨包括：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
建築材料	-	65
持作將來發展以供出售的物業	773,634	342,536
待出售發展中物業	1,753,394	1,583,372
持作出售的已竣工物業	101,540	159,736
	2,628,568	2,085,644
	2,628,568	2,085,709

(b) 計入物業發展存貨的租賃土地賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
中國，以租約方式持有		
– 超過50年	1,407,060	1,203,672
– 10年至50年	138,666	73,144
	1,545,726	1,276,816

(c) 預期超過一年後方可收回的供物業發展項目使用的存貨之金額分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	773,634	342,536
待出售發展中物業	1,145,396	820,995
	1,919,030	1,163,531

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

17 存貨 (續)

- (d) 本集團待出售物業的若干部分已作銀行及其他貸款抵押之用，詳情載於附註24及25。
- (e) 年內已售存貨成本為人民幣774,392,000元(二零零九年：人民幣471,533,000元)。
- (f) 本集團暫時根據經營租約出租若干物業。租約為期兩年，不包括或然租金。本集團根據不可註銷經營租約收取之未來最低租金款項總額並不重大。

18 貿易應收賬款及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	25,994	24,432	-	-
按金、預付款項及其他應收款 (附註(b)及(c))	322,924	245,239	2,061	4,163
應收關連人士款項(附註(d))	-	27,574	-	-
應收合約工程客戶款項毛額 (附註(e))	720	4,200	-	-
	349,638	301,445	2,061	4,163

預計所有貿易應收賬款及其他應收款可於一年內收回。

- (a) 並無個別或共同視為減值的貿易應收賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	25,354	23,961
逾期3個月至1年	640	471
	25,994	24,432

本集團的信貸政策載於附註28(b)。

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

18 貿易應收賬款及其他應收款 (續)

(b) 其他應收款減值

其他應收款之減值虧損以撥備賬記錄，惟倘本集團信納收回該款項的可能性極低，在此情況下，減值虧損直接與其他應收款撇銷(見附註2(h)(i))。

於年內的呆賬撥備變動如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日	19,515	19,515
減值虧損撥回	(5,000)	—
於十二月三十一日	14,515	19,515

本集團個別釐定減值的其他應收款為人民幣14,515,000元(二零零九年：人民幣19,515,000元)。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

- (c) 計入按金、預付款項及其他應收款的租賃土地成本預付款項為人民幣198,874,000元(二零零九年：人民幣158,049,000元)。
- (d) 於二零零九年十二月三十一日，應收關連人士款項包括人民幣27,574,000元的非貿易結餘。於二零零九年十二月三十一日應收關連人士款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟須於一年內償還。
- (e) 於二零一零年十二月三十一日，計入應收／應付客戶的合約工程總額的已產生成本加上當日已確認溢利之總額為人民幣27,378,000元(二零零九年：人民幣61,822,000元)

19 受限制現金

受限制現金乃為若干銀行授予本集團物業買家的按揭貸款融資而存入該等銀行的保證金。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

20 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行結餘。

21 股本

(a) 法定股本及已發行股本的詳情如下：

	本集團及本公司	
	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
法定：		
10,000,000,000股每股面值0.1港元的普通股 (二零零九年：3,800,000股每股面值0.1港元的普通股)	1,000,000	380
已發行及繳足：		
1,000,000,000股每股面值0.1港元的普通股 (二零零九年：1,560,001股每股面值0.1港元的普通股)	100,000	156
人民幣等值	86,731	160

(b) 根據本公司唯一股東於二零二零年六月十六日通過的書面決議案，本公司藉增設每股面值0.1港元的9,996,200,000股普通股，將法定股本增加至1,000,000,000港元。此外，於二零二零年七月十五日，685,999,999股每股面值0.1港元的普通股通過自本公司股份溢價賬資本化68,599,999.9港元的形式，按面值發行予本公司於當日的唯一股東。

(c) 於二零二零年七月十五日本公司股份於聯交所上市後，因部分優先票據根據附註26(d)所載優先票據條款被強制轉換，而將每股面值0.1港元的62,440,000股普通股發行予本公司優先票據持有人。

(d) 於二零二零年七月十五日，本公司於本公司股份在聯交所上市後，透過向香港及國外投資者進行全球首次公開發售，以每股1.4港元的價格發行250,000,000股每股面值0.1港元的股份。經扣除股份發售之相關開支後，本集團合共籌集約325,411,000港元(相當於人民幣282,120,000元)。

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

21 股本 (續)

資本管理

本集團管理資本的主要目標是保障本集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為物業發展項目融資，為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本架構以減低資金成本。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以維持較高股東回報(有關借款金額亦可能較高)與穩健資金狀況的優勢及保障之間的平衡，以及根據經濟狀況的變動對資本架構作出調整。

與業內慣例一致，本集團以淨債務權益比率監察資本架構。淨債務按債務總額減現金及現金等價物計算。淨債務權益比率的計算方法為淨債務總額除以權益總額。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日的淨債務權益比率如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非流動負債		
銀行貸款	269,900	163,000
其他貸款	152,080	—
	421,980	163,000
流動負債		
銀行貸款	93,300	267,937
其他貸款	150,000	—
優先票據	—	308,802
	243,300	576,739
債務總額	665,280	739,739
減：現金及現金等價物	(376,224)	(178,376)
淨債務	289,056	561,363
權益總額	1,128,558	568,029
淨債務權益比率	0.26	0.99

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

22 儲備

(a) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法管轄，可由本公司根據組織章程大綱及細則之規定(如有)用於：(a)分派或派付股息予權益股東；(b)繳足本公司將發行予權益股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)根據開曼群島公司法第37條的規定贖回或購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；(e)撇銷發行本公司任何股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折讓；及(f)作為贖回或購買本公司任何股份或債券時支付的溢價。

除上述者外，開曼群島公司法規定，除非緊隨建議分派或派付股息當日後，本公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得從股份溢價賬中撥款向股東分派或派付股息。

(b) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外業務的財務報表而產生的全部匯兌差額。

(c) 其他資本儲備

其他資本儲備乃指本集團於受控制本集團的股東共同控制的實體的賬面淨值的權益，與該實體的轉讓成本／出售代價之間的差額；及所收購附屬公司的股份面值與本集團所換取的股份面值之間的差額。

(d) 中國法定儲備

法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由董事會根據中國有關法律及法規釐定。於獲得有關機關批准後，此項儲備可用以抵銷累計虧損及增加資本。

(e) 以股份支付的酬金儲備

以股份支付的酬金儲備為附註23所載按首次公開發售前購股權計劃授出的購股權有關服務的公平值。

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

22 儲備 (續)

(f) 可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司於二零一零年十二月三十一日屬本公司權益股東的可供分派儲備合共為人民幣85,250,000元(二零零九年：零)。年內，董事不建議就本年度派發任何股息(二零零九年：無)。

本公司依賴附屬公司的分派或墊款支付股息。該等附屬公司能否向本公司作出分派及本公司能否收取分派，均受適用法律及其他限制條文規限，包括(但不限於)中國公司向於中國境外的非中國股東派付股息的限制。該等限制或會影響附屬公司向本公司作出的分派。

(g) 本公司的儲備

	股份溢價 人民幣千元 (附註22(a))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註22(b))	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元 (附註22(e))	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	-	509	-	(70,393)	(69,884)
年內虧損	-	-	-	(76,201)	(76,201)
財務報表換算的匯兌差額	-	102	-	-	102
全面收入總額	-	102	-	(76,201)	(76,099)
於二零零九年十二月三十一日	-	611	-	(146,594)	(145,983)
於二零一零年一月一日	-	611	-	(146,594)	(145,983)
年內虧損	-	-	-	(38,736)	(38,736)
財務報表換算的匯兌差額	-	(2,716)	-	-	(2,716)
全面收入總額	-	(2,716)	-	(38,736)	(41,452)
資本化發行(附註21(b))	(59,480)	-	-	-	(59,480)
強制轉換優先票據(附註21(c))	70,671	-	-	-	70,671
發行新股份(扣除上市開支) (附註21(d))	260,443	-	-	-	260,443
按股權結算以股份支付之款項	-	-	1,051	-	1,051
	271,634	-	1,051	-	272,685
於二零一零年十二月三十一日	271,634	(2,105)	1,051	(185,330)	85,250

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

23 以權益結算股份為基礎的交易

(a) 首次公開發售前購股權

於二零二零年六月十六日，本公司向本集團及關聯公司的關連人士、顧問、行政人員及高級人員有條件地授出若干首次公開發售前購股權。有關承授人通過行使該等購股權可有權認購本公司合共6,000,000股股份。每股行使價為本公司股份首次公開發售(「首次公開發售」)股價的50%。首次公開發售前購股權計劃所授出的每份購股權的歸屬期為期一至十年，行使期由首次公開發售日期起六個月後開始，直至二零二零年六月十五日結束。

按二項式模式，年內授出的每份購股權於授出日期的公平值估計為0.96港元。所用的主要假設如下：

股價	1.4港元
行使價	0.7港元
預期波幅	62.7%
購股權使用年期	10年
預期股息	—
無風險利率	2.4%

預期波幅乃基於對緊接授出日期前一年內一組類似行業的上市公司日均股價的統計分析，並根據公開資料就未來波幅的任何預期變化作出調整後確定。預期股息根據本集團的派息政策估算。主觀參數假設的變化可能會對公平值的估算構成重大影響。

購股權乃按服務條件授出。計量所接納的服務於授出日期的公平值時並未計及該條件。市場狀況與授出購股權並無關連。



財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

23 以權益結算股份為基礎的交易 (續)

(b) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	二零一零年	
	行使價 港元	購股權數目
年內已授出	0.7	6,000,000
年內已註銷	0.7	<u>(100,000)</u>
於十二月三十一日尚未行使	0.7	<u>5,900,000</u>
於十二月三十一日可行使		<u>—</u>

於二零一零年十二月三十一日尚未行使購股權的平均行使價為0.7港元，加權平均剩餘合約年期為4.1年。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度概無購股權獲行使。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

24 銀行貸款 — 有抵押

(a) 於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款的還款期如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內或應要求	93,300	267,937
一年後但兩年內	109,900	90,000
兩年後但五年內	160,000	73,000
	269,900	163,000
	363,200	430,937

(b) 於二零零九年十二月三十一日，有抵押銀行貸款包括由若干關聯方及本集團的資產共同抵押的結餘人民幣80,000,000元。有關抵押已於本公司股份在聯交所上市前解除。

於二零一零年十二月三十一日，用作抵押銀行貸款的本集團資產分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	49,513	60,539
待出售發展中物業	844,265	1,200,716
持作出售的已竣工物業	30,715	40,376
投資物業	157,323	—
	1,081,816	1,301,631



財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

24 銀行貸款 — 有抵押 (續)

(c) 於二零一零年十二月三十一日的實際年利率介乎下列範圍：

	本集團	
	二零一零年 %	二零零九年 %
銀行貸款	5.40 – 7.78	5.67 – 6.48

25 其他貸款 — 有抵押

(a) 於二零一零年十二月三十一日，其他貸款的還款期如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內或應要求	150,000	—
一年後但兩年內	152,080	—
	302,080	—

(b) 於二零一零年十二月三十一日，用作抵押其他貸款的本集團資產分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	360,483	—

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

25 其他貸款 — 有抵押 (續)

(c) 於二零一零年十二月三十一日的實際年利率介乎下列範圍：

	本集團	
	二零一零年 %	二零零九年 %
其他貸款	5.00 – 10.00	—

26 優先票據／認股權證 — 本集團及本公司

(a) 於二零零七年十月九日發行之優先票據／認股權證

於二零零七年十月九日，本公司發行於二零一二年到期的90,000,000美元優先浮息票據(「優先票據」)連同98,901,100份認股權證(「認股權證」)，本金額合共為90,000,000美元。該等優先票據按六個月期倫敦銀行同業拆息加7.0厘的年利率計息，每半年償還一次。該等優先票據以天山國際投資有限公司的全部股本權益，以及新威企業有限公司所持有本公司的股本權益作為抵押。

每份認股權證可與優先票據分割，並可於發行日期起至二零一二年十月八日止期間按初步行使價每股0.56港元行使(假設已發行股份為1,000,000,000股，經反攤薄調整)以認購本公司股份。

根據與優先票據有關的契約之條件，本公司獲授予一項贖回期權，可於二零一零年十月八日或之後的任何時間按相等於本金額108%的贖回價格連同任何截至贖回日期(包括當日)的應計未繳利息(如有)，贖回全部或部份優先票據。倘本公司未能於二零零八年十月八日前完成首次公開發售或於任何時間被撤回上市地位，優先票據持有人可酌情要求本公司按相等於該等優先票據未償還本金額108%的贖回價格連同應計未繳利息，贖回全部尚未行使的優先票據。



(除另有說明外，均以人民幣為單位)

26 優先票據／認股權證 — 本集團及本公司 (續)

(b) 優先票據／認股權證條款於二零零八年十月十六日的更改

本公司未能於二零零八年十月八日前完成首次公開發售。根據優先票據的原有條款，優先票據持有人有權隨時行使贖回認沽期權。於二零零八年十月十六日，本集團與優先票據持有人訂立補充協議，據此，本集團於簽訂補充協議後償還9,000,000美元的本金額。其餘未償還結欠將分兩期結清，其中36,000,000美元將於二零零九年十月八日到期，餘下45,000,000美元(連同特別贖回溢價2,700,000美元)將於二零一零年十月八日到期。

此外，每份認股權證的行使價亦已作出如下更改：

- (i) 若認股權證於本公司首次公開發售前獲行使，認股權證的行使價將為每股560港元(以本公司1,560,001股已發行股份為基準)。
- (ii) 若認股權證於首次公開發售後獲行使，而首次公開發售於二零一零年十月九日前完成，認股權證持有人可按首次公開發售價折讓60%的價格行使認股權證。
- (iii) 若認股權證於首次公開發售後獲行使，而首次公開發售於二零一零年十月九日後完成，認股權證持有人可按首次公開發售價折讓75%的價格行使認股權證。

認股權證將於二零一四年到期。

(c) 優先票據／認股權證條款於二零零九年十一月十六日的更改

根據於二零零八年十月十六日更改的優先票據條款，本集團須於二零零九年十月八日償還本金額36,000,000美元。本集團於二零零九年十月八日償還18,000,000美元。

於二零零九年十一月十六日，本集團與優先票據持有人訂立第二份修訂協議，據此，18,000,000美元、27,000,000美元及18,000,000美元將分別於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十月八日及二零一一年四月八日到期償還，而贖回溢價1,350,000美元則於二零一一年四月八日到期支付。另外，本集團有權選擇提早償還優先票據的本金額。若本集團於二零一零年十月八日或之前全數償還優先票據本金額，本集團將無須繳付贖回溢價1,350,000美元。若本集團未能於二零一一年四月八日前全數結清本金額，贖回溢價將增加至2,700,000美元。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

26 優先票據／認股權證 — 本集團及本公司 (續)

(c) 優先票據／認股權證條款於二零零九年十一月十六日的更改 (續)

此外，認股權證行使期的開始日期由發行日期(即二零零七年十月九日)改為二零一零年十月九日。若優先票據於二零一零年十月八日前獲全數償還，認股權證將隨即失效。董事認為，本集團將會並將可於二零一零年十月八日前全數結清優先票據本金額連同應計利息，因此估計認股權證於二零零九年十二月三十一日的價值為零。

於二零零九年十二月三十一日到期的優先票據本金額18,000,000美元已於到期日償還。

(d) 優先票據／認股權證條款於二零一零年六月二十五日的更改

於二零一零年六月二十五日，本集團與優先票據持有人訂立第三份修訂協議。根據第三份修訂協議，若本公司於二零一零年七月十五日或之前進行首次公開發售，尚未償還的11,250,000美元優先票據本金額將按首次公開發售價格強制轉換成本公司股份。餘下的22,500,000美元及11,250,000美元未償還結欠將分別於首次公開發售日期後一個月及二零一零年十月八日到期。此外，若首次公開發售於二零一零年七月十五日或之前進行，認股權證將於首次公開發售日期失效，而根據本公司的首次公開發售將於二零一零年七月十五日或之前完成的假設而計量的認股權證公平值將全年保持為零。

於二零一零年七月十五日，首次公開發售如期進行，認股權證亦隨即失效。此外，優先票據的全部尚未償還本金額及應計利息已於本公司首次公開發售後償還。



財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

26 優先票據／認股權證 — 本集團及本公司 (續)

(e) 優先票據／認股權證不同部份的變動如下：

	優先票據的 負債部份 人民幣千元	認股權證 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	509,718	21,301	531,019
還款	(245,880)	—	(245,880)
於損益中扣除／(計入)	45,500	(21,301)	24,199
匯兌差額	(536)	—	(536)
於二零零九年十二月三十一日	308,802	—	308,802
於二零一零年一月一日	308,802	—	308,802
還款	(228,474)	—	(228,474)
已轉換為普通股	(76,085)	—	(76,085)
於損益中計入	(1,627)	—	(1,627)
匯兌差額	(2,616)	—	(2,616)
於二零一零年十二月三十一日	—	—	—

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

27 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	26,402	37,273	-	-
預收賬款(附註(b))	1,064,617	853,920	-	-
其他應付款及應計費用 (附註(c)及(d))	545,075	373,187	2,769	2,618
應付關連人士款項(附註(e))	29,926	19,003	-	363
應付客戶的合約工程總額 (附註18(e))	3,090	-	-	-
	1,669,110	1,283,383	2,769	2,981

(a) 應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於1個月內或應要求償還	26,402	37,273

(b) 預收賬款指就預售物業向買家收取的銷售所得款項。

(c) 本集團其他應付款及應計費用包括預期於一年後償還的應付賬款人民幣21,201,000元(二零零九年：人民幣14,537,000元)。

(d) 其他應付款及應計費用分別包括應付河北天山實業集團建築工程有限公司(「天山建築」，一間由本集團控股股東全資擁有的公司)的應計工程成本人民幣27,762,000元(二零零九年：人民幣20,994,000元)。

(e) 應付關連人士款項為無抵押、免息及須應要求償還。



財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

28 金融工具

本集團的一般業務過程涉及利率、信貸、流動資金及外匯風險。本集團以下述財務管理政策及常規控制該等風險。

(a) 利率風險

本集團的銀行貸款、其他貸款及優先票據的利率及償還期於附註24、25及26披露。本集團並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。利率可能出現100個基點的合理上升／下降，將令本集團的溢利增加／減少人民幣800,000元(二零零九年：減少／增加人民幣7,300,000元)。

(b) 信用風險

本集團的信用風險主要源於應收賬款及其他應收款。管理層已設立信用政策，而該等信用風險則由董事在銷售及信貸部員工協助下每月進行監控。

就一般銷售的應收賬款而言，買家不獲授信貸期。本集團一般會為物業買家安排銀行貸款，並為有關買家的還款提供擔保。倘買家拖欠還款，本集團須向銀行償還拖欠買家結欠的未償按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期開始，直至買家取得所購物業的個別房地產所有權證為止。在擔保期內，由於本集團並無為該等買家申請個別房地產所有權證，倘買家無法向銀行支付款項，本集團可接管有關物業的所有權並出售物業以彌補本集團償付銀行的任何金額。故此，董事認為本集團的信用風險可降至最低。

就分期銷售產生的應收賬款及其他應收款而言，本集團於向買家／債務人授出分期銷售／貸款前，會評估彼等的財務能力。本集團向債務人追收欠款餘額，並持續監督還款進度。欠款結餘償清前，本集團不會為物業買家申請個別房地產所有權證。此外，本集團一般不會要求債務人作出抵押。呆壞賬減值虧損在管理層預測範圍內。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

28 金融工具 (續)

(c) 流動性風險

本集團管理層持續檢討本集團的流動性狀況，包括審查預期現金流入量及流出量，各物業項目的銷售／預售業績，貸款及借貸的到期情況及規劃物業開發項目的進度，以監控本集團的短期及長期流動性需求。

本集團能否結清負債，視乎其銷售中國物業所產生的現金流入量。基於本集團管理層為截至二零一一年十二月三十一日止年度編製的現金流量預測，董事認為本集團將能夠應付其營運及財務需求。下表詳列本集團非衍生金融負債於結算日的尚餘協定期限，其乃根據協定未貼現現金流量(包括採用協定利率或(倘為浮息)結算日當時的利率計算的利息付款)以及本集團被要求付款之最早日期：

	二零一零年				
	賬面值 人民幣千元	總協定 未經貼現 現金流量 人民幣千元	一年內或	一年後但	兩年後但
			應要求償還 人民幣千元	兩年內 人民幣千元	五年內 人民幣千元
銀行貸款	363,200	400,504	113,592	121,354	165,558
其他貸款	302,080	324,692	170,612	154,080	-
應付賬款	26,402	26,402	26,402	-	-
其他應付款及應計費用	545,075	545,075	523,874	21,201	-
合約工程應收客戶款項毛額	3,090	3,090	3,090	-	-
應付關連人士款項	29,926	29,926	29,926	-	-
應付稅款	123,739	123,739	123,739	-	-
	1,393,512	1,453,428	991,235	296,635	165,558

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

28 金融工具 (續)

(c) 流動性風險 (續)

	二零零九年				
	賬面值 人民幣千元	總協定 未經貼現 現金流量 人民幣千元	一年內或 應要求償還 人民幣千元	一年後但 兩年內 人民幣千元	兩年後但 五年內 人民幣千元
優先票據	308,802	325,887	325,887	-	-
銀行貸款	430,937	471,472	296,165	98,581	76,726
應付賬款	37,273	37,273	37,273	-	-
其他應付款及應計費用	373,187	373,187	358,830	14,357	-
應付關連人士款項	19,003	19,003	19,003	-	-
應付稅款	66,198	66,198	66,198	-	-
	1,235,400	1,293,020	1,103,356	112,938	76,726

(d) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。管理層預期下年人民幣兌美元將會繼續升值。若人民幣兌美元升值1%，對本集團的權益及損益並無影響(二零零九年：增加人民幣3,000,000元)。

(e) 公平值

現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款、銀行貸款及其他貸款的公平值與其賬面值並無重大差異。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

29 承擔

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，尚未在財務報表內撥備的資本承擔載列如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已授權但未訂約	5,088,558	6,028,235
已訂約但尚未撥備	1,811,481	797,101
	6,900,039	6,825,336

資本承擔主要與本集團開發中物業的土地及開發成本有關。

- (b) 有關土地及樓宇及根據經營租約持有的土地的重大租賃安排載於附註14、15及17。
- (c) 於二零一零年十二月三十一日，根據不可撤銷的經營租賃的未來最低租約付款總額如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	10,921	480
一年後但五年內	20,619	480
	31,540	960

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

30 或然負債

本集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團若干物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家結欠的貸款連同任何應計利息及罰款。本集團的擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得所購買物業的個別房產證後結束。於二零一零年十二月三十一日就授予本集團物業買方的按揭信貸額而向銀行作出擔保的最大金額如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
向銀行發出的擔保提供予本集團物業買家的按揭信貸額	1,916,300	1,836,364

董事認為本集團不大可能承受該等擔保的虧損，原因為於擔保期間，本集團可接管有關物業的所有權並出售物業以彌補本集團償付銀行的任何金額。本集團仍未就該等擔保確認任何遞延收入，乃因其公平值被董事視為微不足道。董事亦認為，倘買家拖欠償還銀行貸款，相關物業的公平市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

31 關連人士的重大交易

除在財務報表附註11、12、18、24及27所披露的交易外，本集團與關連人士的重大交易如下：

與本集團聯屬公司及其董事間的交易

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
工程成本(附註(i))	277,749	227,658
租金開支(附註(ii))	386	386

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

31 關連人士的重大交易 (續)

與本集團聯屬公司及其董事間的交易 (續)

附註：

- (i) 本集團於有關期間獲取天山門窗安裝有限公司及天山建築(兩者均為由本集團控股股東全資擁有的公司)提供的工程服務。董事認為，該等工程的條款(除信貸條款外)乃按正常商業條款及本集團日常業務過程中進行。
- (ii) 結餘指已付由本集團佔有的辦公室及員工宿舍的租金開支。
- (iii) 本集團就未售出物業向一間由本集團控股股東全資擁有的公司石家莊天山物業管理有限公司獲取物業管理服務，並無代價。
- (iv) 根據一間由本集團控股股東全資擁有的公司河北天山實業集團有限公司(許可人)與本集團的附屬公司河北天山房地產(獲許可人)所訂立的相關商標許可協議，本集團獲無償許可使用「天山」商標。

32 會計估計及判斷

估計及判斷乃持續進行的評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎的，包括在該等情況合理相信會出現的未來事件。

估計不明朗因素的主要來源如下：

(a) 樓宇及在建工程減值撥備

誠如附註2(h)所解釋，本集團參考本集團對樓宇及在建工程可收回金額的估計而對該等物業作出減值撥備。可收回金額已根據使用價值計算，並參考最新市場資訊及過往經驗而釐定。該等計算及估值需要使用判斷及估計。

鑒於中國房地產市場波動不斷，實際可收回金額可能會高於或低於結算日所作的估計。增加或減少撥備會影響未來年度的損益。



(除另有說明外，均以人民幣為單位)

32 會計估計及判斷 (續)

估計不明朗因素的主要來源如下：(續)

(b) 持作出售的已竣工物業、持作將來發展的物業及待出售發展中物業的撥備

本集團的持作出售的已竣工物業、持作將來發展的物業及待出售發展中物業乃按成本或可變現淨值的較低者入賬。根據本集團近期經驗及所涉物業性質，本集團根據當時市況作出有關售價、發展中待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可能導致持作出售的已竣工物業、持作將來發展的物業及待出售發展中物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

此外，鑒於中國房地產市場波動不斷且個別物業的待點，有關成本及收入的實際結果於結算日或會高或低於估計數額。增加或減少撥備會影響未來年度的損益。

(c) 應收賬款及其他應收款減值

本集團估計客戶無法作出規定付款而導致的應收賬款及其他應收款減值虧損。本集團以應收賬款及應收貸款餘額的賬齡、客戶信譽及過往撇銷紀錄等資料作為估計基礎。倘該等客戶的財政狀況惡化，則實際撇銷數額將會高於估計。

(d) 中國企業所得稅及中國土地增值稅

如附註7所述，本集團須於不同司法權區按核定徵收法或查賬徵收法繳納中國企業所得稅及中國土地增值稅。因撥備須按最終稅額計算且存在不確定因素，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。採用的方法不同亦可能影響撥備水平。倘該等事宜的最終稅務結果與首次入賬的金額不同，則有關差額會影響計算所涉期間的所得稅撥備。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

32 會計估計及判斷 (續)

(e) 確認及分配發展中物業的建造成本

物業的發展成本以施工階段的發展中物業入賬，並將於確認這些物業的銷售時轉撥到損益。在最終結算發展成本及有關銷售物業的其他成本前，本集團按照管理層的最佳估計累計這些成本。

當發展物業時，本集團一般會將發展項目分為多期階段。與發展某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期共享的成本根據各期的估計市值佔整個項目總估計市值的百分比分配至各期，或倘若上述分配不能切實執行，共享成本則根據可銷售面積分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，發展成本及其他成本的任何增加或減少將會影響未來年度的損益。

(f) 對投資物業進行估值

本集團所有投資物業於結算日由獨立專業合資格估值師根據公開市值重估。已竣工投資物業的估值參考淨收入計算，並就重續租約潛在收入作出調整。

物業估值乃基於結算日的市況，並參考於相同地點及狀況下類似物業的現行市場售價以及適合的資本化率採納有關假設。



財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

33 已頒佈但於截至二零一零年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

於此等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈若干修訂、新準則及詮釋。該等修訂、新準則及詮釋於截至二零一零年十二月三十一日止年度尚未生效，且未於此等財務報表中採納：

	於下列日期或以後開始的 會計期間生效
國際會計準則第12號修訂本， <i>所得稅</i>	二零一二年一月一日
經修訂國際會計準則第24號， <i>關聯方披露</i>	二零一一年一月一日
國際財務報告準則第9號， <i>財務工具</i>	二零一三年一月一日
對二零一零年國際財務報告準則之改進	二零一零年七月一日或二零一一年一月一日

誠如附註3所載，本集團除提早採納國際會計準則第12號修訂本*所得稅*外，並無提早採納上述修訂本、新準則及新詮釋。本集團正在評估此等修訂、新準則及新詮釋於最初應用期間的預期影響。至今的結論是採納此等修訂、新準則及新詮釋對本集團經營業績及財務狀況不會有重大影響。

物業詳情

發展中物業項目

物業項目名稱	地點	類別	概約全地	概約發展	竣工階段	集團應佔 權益百分比	預計全地 盤完工日期
			盤佔地面積 (平方米)	中樓面面積 (平方米)			
1. 天山·新伯爵	中國河北省石家莊市樂城縣惠源路45號	住宅/商用	37,967	20,901	上層建築	100%	2011年10月
2. 天山·新公爵	中國河北省石家莊市新華區中華北路203號	住宅/商用	36,481	43,200	上層建築	100%	2011年10月
3. 天津·天山水榭花都 (一期)	中國天津市津南區小站鎮	住宅/商用	243,714	492,311	上層建築	100%	2013年12月
4. 三河天山國際創業基地	中國河北省三河市燕郊經濟技術開發區	工業	181,198	64,488	上層建築	100%	2013年12月
5. 承德·天山水榭花都	中國河北省承德市雙橋區翠橋路	住宅/商用	80,845	58,829	上層建築	100%	2012年12月
6. 天山·龍湖灣(一期)	中國河北省石家莊市元氏縣蟠龍湖南岸	住宅/商用	41,936	36,691	上層建築	100%	2011年10月
7. 天山·龍湖灣(二期)	中國河北省石家莊市元氏縣蟠龍湖南岸	住宅/商用	49,313	41,637	上層建築	100%	2011年10月
8. 威海天山新公爵	中國山東省文登經濟開發區	住宅/商用	112,450	101,598	上層建築	100%	2012年11月
9. 寧晉·天山水榭花都	中國河北省寧晉縣新興路以西	住宅/商用	93,328	56,408	上層建築	100%	2012年10月
10. 石家莊天山重機產業園	中國河北省石家莊市元氏縣	工業	210,969	4,455	上層建築	100%	2011年5月
11. 天津·天山水榭花都 (二期)	中國天津市津南區小站鎮	住宅/商用	502,965	29,243	地基	100%	2016年5月
12. 威海·天山水榭花都 (一期)	中國山東省文登市	住宅/商用	79,860	47,200	地基	100%	2012年10月
13. 天山·龍湖灣(三期)	中國河北省石家莊市元氏縣蟠龍湖南岸	住宅/商用	65,333	4,956	地基	100%	2013年12月
14. 威海天山國際創業基地	中國山東省文登經濟開發區	工業	266,570	30,448	上層建築	100%	2013年12月
小計			2,002,929	1,032,365			



物業詳情

持有作投資用途的物業

物業名稱	地點	類別	概約樓面面積 (平方米)	集團應佔權	
				益百分比	契約年期
1. 天山·水榭花都 (四期)	中國河北省石家莊市珠峰大街218號	商用	9,263	100%	長期
2. 天山科技工業園	中國河北省石家莊市高新技術產業開發區 湘江道319號	公寓	53,145	100%	中期
小計			62,408		

持有作出售用途物業

物業名稱	地點	類別	概約樓面面積 (平方米)	概約 停車位數目	集團應佔	
					權益百分比	契約年期
1. 天山·新伯爵	中國河北省石家莊市樂城縣惠源路45號	住宅/商用	6,220	210	100%	長期
2. 天山·新公爵	中國河北省石家莊市新華區中華北路203號	住宅/商用	5,497	97	100%	長期
3. 天津·天山水榭花都 (一期)	中國天津市津南區小站鎮	住宅/商用	2,174	157	100%	長期
4. 承德·天山水榭花都	中國河北省承德市雙橋區翠橋路	住宅/商用	2,271	259	100%	長期
5. 寧晉·天山水榭花都	中國河北省寧晉縣新興路以西	住宅/商用	2,243	292	100%	長期
6. 天山·水榭花都(四期)	中國河北省石家莊市珠峰大街218號	住宅/商用	1,286	-	100%	長期
7. 天山·水榭花都 (一至三期)	中國河北省石家莊市珠峰大街219號	住宅/商用	624	14	100%	長期
8. 樂城·天山水榭花都	中國河北省石家莊市樂城縣裕泰路8號	住宅/商用	384	-	100%	長期
9. 天山觀瀾豪庭	中國河北省石家莊市橋西區裕華路以南 小談村以北	住宅/商用	551	172	100%	長期
小計			21,250	1,201		

財務摘要

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			二零一零年 人民幣千元
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	
營業額	463,167	648,174	752,592	1,159,854
銷售成本	(284,578)	(382,607)	(502,391)	(780,783)
毛利	178,589	265,567	250,201	379,071
其他收入	3,907	1,747	2,017	9,937
銷售及市場推廣費用	(16,345)	(38,626)	(34,949)	(65,647)
行政費用	(46,127)	(63,687)	(46,638)	(77,098)
經營業務溢利	120,024	165,001	170,631	246,263
衍生金融工具公平值變動	-	6,222	21,301	-
財務收入	5,241	1,389	886	2,206
財務費用	(30,536)	(8,593)	(7,366)	(296)
財務(成本)／收入淨額	(25,295)	(982)	14,821	1,910
投資物業公平值變動前以 及扣除所得稅前溢利	94,729	164,019	185,452	248,173
投資物業公平值增加	-	-	-	94,201
除稅前溢利	94,729	164,019	185,452	342,374
所得稅	(29,045)	(52,670)	(55,414)	(142,883)
年度溢利	65,684	111,349	130,038	199,491
每股基本盈利(人民幣分)(附註(i))	9.55	16.19	18.91	23.95

綜合資產及負債

	十二月三十一日			二零一零年 人民幣千元
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	
非流動資產總值	40,812	26,266	50,519	218,533
流動資產總值	1,875,693	2,200,123	2,626,230	3,397,387
資產總值	1,916,505	2,226,389	2,676,749	3,615,920
非流動負債總值	61,770	494,207	182,400	451,213
流動負債總值	1,547,208	1,294,177	1,926,320	2,036,149
負債總值	1,608,978	1,788,384	2,108,720	2,487,362
資產淨值	307,527	438,005	568,029	1,128,558

附註：

- (i) 截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度每股基本盈利的計算乃基於已發行普通股數目為687,560,000股普通股，包括1,560,001股已發行普通股以及685,999,999股根據本公司股份首次公開發售前的資本化發行而發行的普通股(猶如有關股份於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年已經發行)。
- (ii) 本集團並無刊發截至二零零六年十二月三十一日止年度的財務資料。