



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



2013 年報

目錄

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
董事及高級管理層履歷	14
企業管治報告	18
董事報告	24
獨立核數師報告	34
經審核財務報表	
綜合收益表	36
綜合全面收益表	37
綜合資產負債表	38
資產負債表	40
綜合權益變動表	41
綜合現金流量表	42
財務報表附註	44
物業詳情	110
財務概要	113

公司資料

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
吳振嶺先生
田崇厚先生(主席)
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
灣仔
告士打道108號
大新金融中心
12樓1205至1207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

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

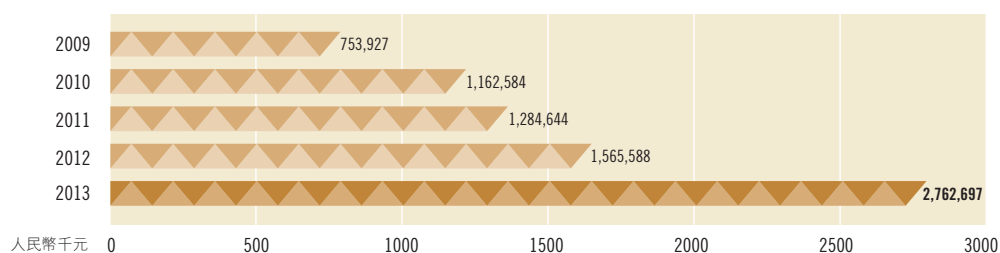
卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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
營業額	2,762,697	1,565,588	1,284,644	1,162,584	753,927
毛利	761,916	404,325	257,416	381,801	251,536
本年度溢利	258,784	208,033	218,036	199,491	130,038
每股基本盈利(人民幣分)	25.88	20.80	21.80	23.95	18.91
已交付建築面積	866,199 平方米	390,761平方米	278,492平方米	442,482平方米	254,430平方米
合同銷售額	2,593,900	1,419,800	1,352,600	1,432,200	1,217,200
合同銷售建築面積	724,337 平方米	302,120平方米	427,364平方米	791,580平方米	313,164平方米

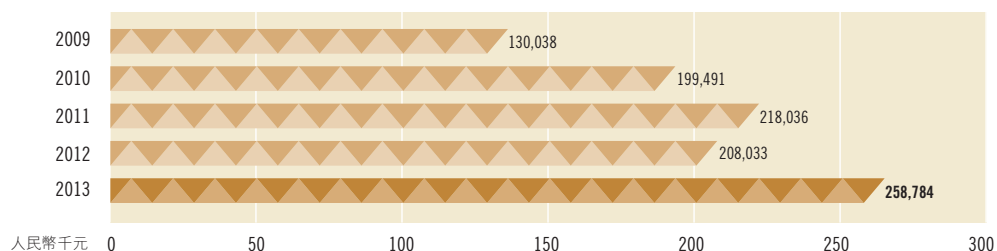
營業額

截至十二月三十一日止年度



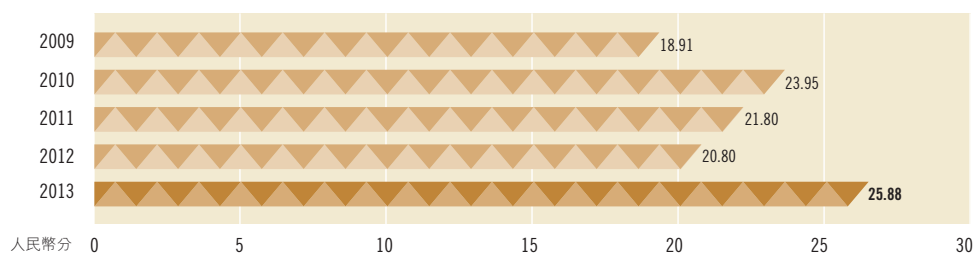
年內溢利

截至十二月三十一日止年度



每股基本盈利

截至十二月三十一日止年度



物業組合一覽



物業組合一覽



米立方

米立方



天山熙湖

威海·天山水樹花都



天山熙湖

天津天山科技工業園



主席報告書

二零一三年是集團的改革年、創新年。一年來，我們在企業內部進行了大刀闊斧的改革，形成了以住宅、商業、工業、資本為支撐體的四大運營領域。經過一年的運作，改革的整體效果明顯，企業呈現出了快速、健康發展的良好勢頭，同時也大大激發了員工的鬥志，集團整體經營業績再創新高。

回顧二零一三年，我們的天津水上樂園「米立方」項目，於二零一三年七月二十六日盛大開業，單日客流量最高曾突破2萬人次，成為了天津津南區重點旅遊專案。我們的天津•天山水榭花都和天山•熙湖取得極佳的銷售進度。二零一三年十月三十一日，我們成功以約人民幣12億元競得石家莊市中心熱門地塊—石家莊36號地塊。另外，我們也在承德、山東等地獲取了一些土地，供日後開發之用。本公司也在上市以來第一次發行一筆3億港元為期3年（可延至5年）的高級債券，為集團的房地產項目快速發展提供了有力的資金支援。

展望二零一四年，必將是大飛躍的一年，我們要繼續堅持誠實、守信的企業宗旨，堅持多元化發展戰略，抓住不同機遇進入新地區。我們將以不懈的努力與拼搏，創造集團業績與成就的新輝煌，為集團更好更快發展，打下堅實的基礎。

本人謹此向所有股東、員工、客戶及業務夥伴過往一年對集團的鼎力支持表示衷心感謝！

天山發展(控股)有限公司

主席

吳振山

管理層討論 及分析



管理層討論及分析

業務回顧與前景

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」)乃其中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。於二零一三年十二月三十一日,本集團處於開發階段的物業項目有13個,主要位於石家莊、天津、山東及承德。

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。隨著中國經濟持續增長,尤其是環渤海經濟圈的經濟大力發展,於回顧年度,本集團錄得創出記錄新高的營業額和已交付總建築面積,分別達到人民幣2,762,700,000元及866,199平方米。

於回顧年度,合同銷售總額達到人民幣2,593,900,000元,合同銷售建築面積達到724,337平方米同樣創出記錄新高。

年內,本集團位於天津•天山水榭花都,佔地地盤面積86,510平方米的水上樂園(「天津水上樂園」或「米立方」)已完成測試運作,並於二零一三年七月底正式開始運作。天津水上樂園為天津市津南區小站鎮的一座新地標,運作令人滿意,自二零一三年七月底開業以來每日入場遊客約達10,000人次。憑藉估計來自營運天津水上樂園的強勁現金流,本公司董事(「董事」)認為本集團不再單靠物業銷售,經營現金流管理更加均衡。受惠於天津水上樂園盛大啟用及小站鎮的社區於過去數年愈趨成熟,年內本集團錄得來自天津•天山水榭花都(一期及二期)的合同銷售額達到人民幣1,000,000,000元以上。

於二零一三年十月,本公司成功向一名獨立第三方(「投資者」)發行承兌票據,籌集資金約300,000,000港元。承兌票據的到期日為三年後,倘於到期日前獲得承兌票據持有人及本公司事先書面同意,承兌票據的年期將延長兩年。就承兌票據而言,本公司亦已向投資者無償發行認股權證,供投資者按初步價格每股2.79港元(可予調整)認購最多10,752,000股本公司股份。

管理層討論及分析

年內，本集團透過在河北省購入若干新土地而補充其土地儲備。其中一塊購入的最重要土地位於石家莊市，是於二零一三年十月三十一日透過由當地土地局安排的公開市場競拍方式購入，作價約人民幣1,206,000,000元。該塊土地佔地約58,332平方米，規劃建築面積約為182,994平方米，擬發展為高級住宅物業以於二零一四年年底銷售。董事對本集團將會透過發展和銷售位於該等新增土地儲備的物業項目繼續取得增長感到樂觀。

於回顧年度，本集團繼續擴大三河天山國際創業基地及天津•天山水榭花都的若干商業物業作為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。

於二零一一年，本集團與台灣德安開發股份有限公司（「德安」）進行合資物業發展項目（「CBD項目」），內容有關拆除位於中國石家莊高新區的留村，總地盤面積約593,336平方米。CBD項目亦涉及興建約630,000平方米物業，其中500,000平方米用作回遷安置房屋，另130,000平方米則用作村集體商業。於二零一三年十二月三十一日，本集團於CBD項目投資人民幣446,400,000元，並於資產負債表記錄為其他應收款項。拆遷及回遷安置房屋建設原計劃於二零一三年年底完成，但由於留村委員會仍就因清拆而作出過渡性賠償與某些受影響居民磋商，影響了整個清拆過程，故此CBD項目將延後，直至另行通知。本集團預計收回有關投資額並無問題，因為於相關土地投標後將會及時收回相應款項。另外，由於中國外匯管制，德安押後向CBD項目注入其承諾的資金。本集團正與德安及留村委員會商談其他安排，以實現其於三方開發協議項下的承諾。

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驕人往績，並在中國其他省份尋求發展物業項目的機會。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團營業額從去年的人民幣1,565,600,000元上升至人民幣2,762,700,000元，增幅76.5%。這主要是由於已竣工的物業項目數量及已交付予客戶的建築面積增加所致。於回顧年度，本集團營業額主要來自出售及交付住宅及工業物業項目，包括天津•天山水榭花都(一期及二期)、天山熙湖、元氏•天山水榭花都、威海•天山水榭花都、承德天山水榭花都及天津天山科技工業園。

銷售成本由去年的人民幣1,161,300,000元微增72.3%至人民幣2,000,800,000元。該增幅主要因年內營業額增加所致。

由於上述原因，毛利從人民幣404,300,000元大幅上漲至人民幣761,900,000元，漲幅達88.4%。回顧年度毛利率由上一年度的25.8%增長至約27.6%。毛利率上升主要由於本年度錄得若干物業銷售額的天山熙湖的毛利率高於去年度交付的其他住宅物業項目。

本集團其他收入從去年度的人民幣71,100,000元減少至人民幣10,800,000元。該跌幅主要是由於本集團已竣工的住宅項目天山觀瀾豪庭基於城市發展規劃造成的降層損失，於上一年獲得當地政府賠償人民幣58,700,000元所致。

本集團銷售及市場推廣費用從人民幣88,900,000元增至人民幣224,900,000元，增幅約153.0%。該增幅主要由於年內推出較多宣傳活動所致，尤其是對於天山熙湖及天津水上樂園所作宣傳，以及銷售人員數目及銷售佣金有所增加，有關增幅與年內銷售活動增加及所確認銷售收入上升相一致。

本集團的行政費用從人民幣130,600,000元增加至人民幣176,400,000元，增幅約35.1%。該增幅主要由於普遍工資水平上升導致員工成本增加及其他一般辦公開支增加所致。於去年度，由於收回一項呆壞賬人民幣12,300,000元，故行政費用按相同金額降低。

本集團所得稅開支從人民幣122,300,000元增加人民幣32,600,000元至約人民幣154,900,000元。該增幅主要由於年內確認的銷售額和錄得的溢利均告增加所致。

由於這些因素，本集團錄得純利增幅24.4%至約人民幣258,800,000元，而上一年度的純利為人民幣208,000,000元。

管理層討論及分析

流動資產及負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團有流動資產總額約人民幣7,199,100,000元（二零一二年：人民幣5,165,000,000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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團有流動負債總額約人民幣4,936,000,000元（二零一二年：人民幣3,663,700,000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。

於二零一三年十二月三十一日，流動比率（按流動資產總額除以流動負債總額計算）為1.5（二零一二年：1.4）。

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、承兌票據及已竣工物業／開發中物業的銷售／預售所得款項為其物業項目提供資金。

於二零一三年十二月三十一日，資本負債比率（按負債淨額除以權益總額計算）如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行及其他借貸總額	2,031,432	1,715,400
承兌票據	236,167	-
減：現金及現金等價物	(641,801)	(618,883)
負債淨額	1,625,798	1,096,517
權益總額	1,747,933	1,506,305
資本負債比率	0.93	0.73

資本負債比率由0.73上升至0.93，主要由於銀行及其他借貸增加約人民幣316,000,000元、承兌票據增加人民幣236,200,000元、年內錄得利潤人民幣258,800,000元令權益總額增加，以及現金及現金等價物增加人民幣22,900,000元的淨影響所致。

管理層討論及分析

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，用作抵押銀行及其他貸款的本集團資產如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	93,744	171,209
待出售發展中物業	1,011,666	1,492,533
持作出售的已竣工物業	599,778	555,462
物業、廠房及設備	373,459	245,804
投資物業	238,937	94,032
受限制現金	18,104	22,400
	2,335,688	2,581,440

此外，二零一三年十二月三十一日，本集團有存於若干銀行的受限制現金總額人民幣67,500,000元（二零一二年：人民幣47,500,000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

於二零一三年十二月三十一日，本集團合共有1,488名僱員（二零一二年十二月三十一日：1,129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表現而發放的花紅。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，截至二零一三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。

資本開支

年內，本集團產生資本開支約人民幣2,450,000,000元（二零一二年：人民幣1,493,700,000元），主要包括物業項目的土地及開發成本。

管理層討論及分析

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2,284,300,000元(二零一二年:人民幣2,314,300,000元)及就向一名關連方授出銀行融資而向銀行提供擔保人民幣84,700,000元(二零一二年:人民幣68,400,000元)外,本集團於二零一三年十二月三十一日並無重大或然負債。

末期股息

董事局建議宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股3.5港仙(二零一二年:1.5港仙)。

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。

董事及高級管理層履歷

執行董事

吳振山先生，57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。吳先生亦為董事局轄下薪酬委員會的成員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33年的從業經歷，在物業發展業擁有約13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。於二零一三年三月，吳先生當選為第十二屆全國人民代表大會代表。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。

董事及高級管理層履歷

吳振嶺先生，49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。吳先生亦為董事局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28年的從業經歷，在物業發展業擁有約13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，59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33年的從業經歷，在物業發展業擁有約13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。

吳振河先生，43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20年的從業經歷，在物業發展業擁有約13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。

董事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

田崇厚先生，68歲，於二零一零年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。田先生亦為董事局轄下薪酬委員會的主席以及審核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擔任企業管理部教授。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，56歲，於二零一零年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。王先生亦為董事局轄下審核委員會、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30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，54歲，於二零一零年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。張先生亦為董事局轄下審核委員會的主席、董事局轄下薪酬委員會及提名委員會的成員。張先生於多間企業及上市公司之財務管理領域積逾25年經驗。張先生於二零零五年十一月至二零一三年五月曾擔任意達利控股有限公司（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。張先生自二零一三年三月起獲委任為聯交所上市公司中國金屬資源利用有限公司（股份代號：01636）的公司秘書。

高級管理層

張少耀先生，39歲，為本公司首席財務官兼公司秘書。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。張先生分為香港會計師公會的執業資深會計師、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、特許公會會計師公會資深會員及內部審計師協會會員。張先生於財務管理及匯報方面擁有逾16年經驗。

董事及高級管理層履歷

高立香女士，39歲，為天山房地產副總裁，負責住宅物業分部。高女士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14年物業發展業的經驗。

陳士彬先生，35歲，現任天山地產執行總裁。陳先生二零零零年七月畢業於石家莊經濟學院四年制技術經濟專業。陳先生於二零零零年七月加盟本集團，於二零零零年十一月任職總裁辦秘書，先後任職集團公司總經理、總裁助理、集團副總裁、集團執行副總裁等職務，陳先生有著豐富的建築業和物業發展業經驗。

張永軍先生，35歲，現任天山地產副總裁，主管商業物業分部。張先生於二零零二年六月畢業於河北大學資訊管理與資訊系統專業，同年加盟本集團。先後從事集團運營管理部經理、房地產總經理、區域總裁、集團副總裁等職務。張先生擁有11年物業發展的經驗。

宮現輝先生，34歲，現任天山地產副總裁，主管資本運營工作。宮先生於二零零一年六月畢業於河北師範大學四年制財務會計教育課程，並於二零零二年四月加盟本集團，先後從事公司財務經理、財務總監、資金運營副總裁等職務，宮先生在集團有12年的財務管理和資本運營工作經驗。

司景新女士，33歲，自二零零五年五月任天山房地產副總裁，負責制定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頒授助理經濟師名銜。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盛事及活動與政府部門及業界團體聯繫。

楊昭先生，32歲，現任天山地產副總裁，主管工業物業分部。楊先生畢業於陝西西安歐亞學院英語(涉外高級文祕)專業，自二零零四年入職天山，先後擔任房地產項目拓展部經理、房地產運營部經理、房地產運營副總裁，在地產運營計畫管理有7年經驗和豐富的物業開發經驗。

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。董事局（「董事局」）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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之整個年度（「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」）附錄十四企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載之守則條文。

董事局組成

董事局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14頁至第16頁。

本公司擁有一名獨立非執行董事（「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10。

企業管治報告

主要職能

董事局對本集團整體策略、年度預算、年度及中期業績、董事委任或退任、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。本集團並未委任行政總裁，董事局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局之文件及有關材料，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，董事局舉行四次定期會議（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。

董事局會議及股東大會

於回顧期間本公司已舉行5次董事局會議及2次股東大會，下文為出席該等會議的董事概況。

	出席／合資格出席會議數目	
	董事局會議	股東大會
執行董事：		
吳振山先生(主席)	5/5	1/2
吳振嶺先生	5/5	1/2
張振海先生	4/5	1/2
吳振河先生	1/5	1/2
獨立非執行董事：		
田崇厚先生	5/5	2/2
王平先生	4/5	1/2
張應坤先生	5/5	1/2

企業管治報告

委任、重選及罷免董事

於回顧期間並無委任董事、董事辭任或罷免。

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

為加強董事局之職能，本公司於董事局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，董事局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集團的財務報告程序、內部監控及財務業績。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，本集團已舉行兩次審核委員會會議以審閱本集團的財務業績及內部監控系統，且全體成員均有出席。

企業管治報告

薪酬委員會

董事局於二零一零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。薪酬委員會之主要職責為就本集團全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事局提出建議；並因應董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；及就個別執行董事及高級管理層之薪金待遇向董事局提出建議。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。田崇厚先生自二零一二年三月三十日起擔任為薪酬委員會主席。

於回顧期間薪酬委員會已舉行一次會議，主要釐定執行董事的薪酬政策、評估執行董事表現及審批執行董事服務合同的條款，且全體成員均有出席。

提名委員會

董事局於二零一零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局提供推薦建議。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已舉行一次會議，主要釐定提名董事的政策，且全體成員均有出席。

董事局多元化政策

提名委員會亦負責檢討董事局多元化政策。董事局多元化政策確保提名委員會按實況提名及委任候選人，以增強董事局的效率，藉以維持高水平的企業管治。本公司認為董事局層面的多元化屬保持競爭優勢的重要因素。本公司旨在確保當委任董事局的人選時，是按照一系列多元化範疇的基準進行，包括性別、年齡、文化和教育背景以及行業和專業經驗。甄選候選人加入董事局時，部分亦須視乎可供委任的人選群組中是否有人選具備必須的技能、知識及經驗而定。因應多元化對董事局帶來的裨益，最終將會按人選的強項及可為董事局提供的貢獻而作決定。

企業管治報告

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。就全年審核及審閱中期財務報表而已付或應付予外部核數師的酬金為3,400,000港元。於回顧期間外部核數師並無提供非核數相關的服務。

問責性及審核

董事確認其遵守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二零一三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34頁至第35頁。

內部監控

於回顧期間，董事局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。董事局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。

董事持續專業發展

本公司不時根據上市規則、法律及其他監管規定向董事提供有關本集團業務及經營以及彼等之職責的資料。年內，本公司已安排由一間專業公司為董事開設有關於企管守則第A.6.5條守則之角色、職能及職責之培訓課程。各董事均確認，彼已於回顧年度內參與有關彼等董事職務的培訓課程。

董事及高級職員之責任保險

本公司已根據企管守則第A.1.8條守則就本公司及其附屬公司董事及高級職員因可能會面對法律行動而產生之責任作適當投保安排。

企業管治報告

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、公佈及通函等等。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。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

董事局可於其認為適當的時間召開股東特別大會。股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事局或公司秘書提出，述明要求董事局召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。該大會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事局未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事局未能召開大會而產生之所有合理開支。

於股東大會上提出議案之程序

根據開曼群島公司法（經不時修訂）或本公司之章程細則，概無條文批准股東於股東大會動議新決議案。然而，有意動議決議案之股東可於依循上述程序後要求本公司召開股東特別大會。

股東提名候選董事之詳細程序於本公司網站刊載。

向董事局查詢

股東可於本公司之香港主要營業地點（地址：香港灣仔告士打道108號大新金融中心12樓1205-1207室）以書面方式向董事局進行查詢。

董事報告

董事謹此欣然提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

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事物業開發及銷售。本集團附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註15。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

本集團截至二零一三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36至第109頁的財務報表。

特別股息每股普通股1.0港仙已於二零一三年十月十六日派付。董事建議待股東於即將召開的股東大會上批准後，就本年度向於二零一四年六月六日名列股東名冊的股東派付末期股息每股普通股3.5港仙。

財務資料概要

本集團最近五個財政年度的已刊發業績、資產及負債概要（摘錄自己刊發的經審核財務報表）載於第113及第114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13及14。有關本集團投資物業的進一步詳情載於第110至第112頁。

股本及購股權

年內本公司股本及購股權的變動詳情分別載於財務報表附註20及22。

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、贖回或出售本公司上市證券。

董事報告

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21(h)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司根據開曼群島公司法(二零一二年修訂版)條文計算的可供分派儲備(包括股份溢價賬)達人民幣170,422,000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1.6%，其中向最大客戶的銷售佔本年度總銷售的0.9%。

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。

於回顧年度，向本集團五大供應商的採購佔本年度總採購的33.4%，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13.2%。

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
王平先生
張應坤先生

董事報告

根據本公司章程細則第108(a)條，田崇厚先生、王平先生及張應坤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14至第17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訂立本公司在不支付賠償的情況下(一般法定賠償除外)不可於一年內終止且尚未到期的服務合約。

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局參考董事的職責、責任及表現以及本集團業績釐定。此外，薪酬委員會將每年檢討董事酬金。

董事於合約的權益

除財務報表附註30所披露者外，概無對本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司為訂約方屬重大性質而本公司董事擁有重大權益的合約於年底或年內任何時間存續。

董事報告

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

於二零一三年十二月三十一日，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：該等本公司股份（「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，彼等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	獲授出購股權下的股份數目	概約股本百分比	授出日期	行使期	每股行使價（港元）
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，於二零一三年十二月三十一日，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

於二零一三年十二月三十一日，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：

本公司股東名稱	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%

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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）於本公司的股份或相關股份中擁有須登記於根據證券及期貨條例第336條予以記錄的權益或淡倉。

董事報告

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十年內行使。

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 二零一三年 一月一日	年內授出	年內獲行使	年內被沒收	於 二零一三年 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	4,755,000	-	-	-	4,755,000	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	5,710,000	-	-	-	5,710,000			

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、吳振嶺及吳振河的胞妹。
- (f) 各承授人自上市日期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，於二零一零年七月十五日生效。於回顧年度，本公司無根據購股權計劃獲授出或獲行使之購股權，亦無購股權被沒收。於二零一三年十二月三十一日，概無根據購股權計劃尚未行使的購股權。

董事報告

持續關連交易及關連交易

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及關連交易。該等同時構成關聯方交易的持續關連交易及關連交易載於財務報表附註30。

與河北天山實業集團建築工程有限公司（「天山建築」）之持續關連交易

於二零一一年十二月十九日，本集團與天山建築（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。建築服務協議自二零一二年一月一日起有效期兩年。

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。

截至二零一三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486,800,000元，而實際交易金額為人民幣302,100,000元。

董事（包括獨立非執行董事）認為天山建築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。

董事報告

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局提供一份函件，確認：

- 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局批准。
- b. 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，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相關協議而訂立。
- 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所披露的持續關連交易已超逾本公司就披露持續關連交易而於本公司於二零一一年十二月十九日發行之公佈所披露之最高年度總額。

與天山建築之關連交易

於二零一三年一月十四日，天山建築與中國一間銀行（「該銀行」）訂立貸款協議，據此該銀行同意（其中包括）於二零一三年一月十四日至二零一三年十二月二十九日向天山建築批出一筆為數人民幣20,000,000元的貸款。作為該貸款的部份抵押品，天山房地產開發有限公司（「天山房地產」，本公司的全資附屬公司）已同意向該銀行提供一幅土地（「該土地」）及位於該土地上的若干物業作為抵押品。作為該押記的代價，天山建築將向天山房地產支付總額人民幣801,500元。天山建築已於二零一三年十二月向該銀行悉數償還銀行貸款。

於二零一三年十二月二十日，天山建築與該銀行訂立另一份貸款協議，據此該銀行同意（其中包括）向天山建築批出一筆自貸款提取日期起計為期一年的循環貸款融資，總額人民幣15,000,000元。作為該貸款融資的抵押品，天山房地產已同意向該銀行提供該土地及位於該土地上的若干物業作為抵押品。作為提供抵押品的代價，天山建築將向天山房地產支付總額人民幣570,500元。

董事報告

董事(包括獨立非執行董事)認為,該押記及據此進行的交易並非在本公司一般日常業務過程當中,但按正常業務條款達成,且屬公平合理並符合本公司及其股東整體的利益。

有關關連交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一三年一月十四日及二零一三年十二月二十日之公告,以及日期為二零一三年二月四日的通函。

或然負債

本公司及本集團的或然負債詳情載於財務報表附註29。

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股本總額中至少有25%由公眾持有。

核數師

畢馬威會計師事務所將會退任,並符合資格再獲委任。有關續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事局
天山發展(控股)有限公司

主席
吳振山

二零一四年三月二十五日

獨立核數師報告



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36至109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二零一三年十二月三十一日的綜合及公司的資產負債表,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。

審計涉及執行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。

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。

獨立核數師報告

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 貴集團於二零一三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

二零一四年三月二十五日

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度(以人民幣為單位)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	4	2,762,697	1,565,588
銷售成本		(2,000,781)	(1,161,263)
毛利		761,916	404,325
其他收入	5	10,827	71,097
銷售及市場推廣費用		(224,931)	(88,899)
行政費用		(176,362)	(130,580)
經營業務溢利		371,450	255,943
財務收入		5,478	2,035
財務費用		(15,415)	(2,869)
財務費用淨額	6(a)	(9,937)	(834)
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		361,513	255,109
投資物業之公平值增加	14	52,123	75,269
除稅前溢利	6	413,636	330,378
所得稅	7	(154,852)	(122,345)
年度溢利		258,784	208,033
每股盈利(人民幣分)	9		
基本		25.88	20.80
攤薄		25.88	20.80

隨附的附註為本財務報表的組成部份。應付本公司權益股東股息應佔年度溢利的詳情載於附註21(a)。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度(以人民幣為單位)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年度溢利	258,784	208,033
年度其他全面收益		
其後可能重新分類為損益的項目：		
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	(2,886)	(223)
年度全面收益總額	255,898	207,810

概無有關上述其他全面收益組成部分的稅項影響。

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日(以人民幣為單位)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	469,704	335,211
投資物業	14	607,554	433,253
遞延稅項資產	7(d)	34,178	24,594
		1,111,436	793,058
流動資產			
存貨	16	3,841,842	3,550,312
應收賬款及其他應收款	17	2,599,707	931,613
預繳稅款	7(c)	48,276	16,653
受限制現金	18	67,464	47,492
現金及現金等價物	19	641,801	618,883
		7,199,090	5,164,953
流動負債			
銀行貸款—有抵押	23	193,432	539,050
其他貸款—有抵押	24	522,200	454,555
應付賬款及其他應付款項	25	4,014,638	2,528,100
即期稅項	7(c)	205,683	141,947
		4,935,953	3,663,652
流動資產淨值		2,263,137	1,501,301
資產總值減流動負債		3,374,573	2,294,359

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日(以人民幣為單位)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款—有抵押	23	376,000	175,500
其他貸款—有抵押	24	939,800	546,295
承兌票據	26	236,167	—
遞延稅項負債	7(d)	74,673	66,259
		1,626,640	788,054
資產淨值			
		1,747,933	1,506,305
資本及儲備			
股本	20	86,731	86,731
儲備	21	1,661,202	1,419,574
權益總額			
		1,747,933	1,506,305

經由董事局於二零一四年三月二十五日批准及授權公佈。

吳振山
執行董事

吳振嶺
執行董事

資產負債表

於二零一三年十二月三十一日(以人民幣為單位)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司權益	15	365,973	304,434
流動資產			
應收款	17	1,446	1,602
現金及現金等價物	19	134,844	2,361
		136,290	3,963
流動負債			
應付款	25	8,943	15,223
流動資產/(負債)淨值		127,347	(11,260)
資產總值減流動負債		493,320	293,174
非流動負債			
承兌票據	26	236,167	—
資產淨值		257,153	293,174
資本及儲備			
股本	20	86,731	86,731
儲備	21(h)	170,422	206,443
權益總額		257,153	293,174

經由董事局於二零一四年三月二十五批准及授權公佈。

吳振山
執行董事

吳振嶺
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

截至二零一三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20)	股份溢價 人民幣千元 (附註21(b))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註21(c))	其他資本 儲備 人民幣千元 (附註21(d))	認股權證 儲備 人民幣千元 (附註26)	中國法定 儲備 人民幣千元 (附註21(e))	以股份支付 之薪酬儲備 人民幣千元 (附註21(f))	保留溢利 人民幣千元	
於二零一三年一月一日	86,731	222,726	48,036	110,070	-	174,884	2,716	861,142	1,506,305
二零一三年權益變動									
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	258,784	258,784
其他全面收益	-	-	(2,886)	-	-	-	-	-	(2,886)
年度全面收益總額	-	-	(2,886)	-	-	-	-	258,784	255,898
已發行認股權證	-	-	-	-	5,040	-	-	-	5,040
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	30,247	-	(30,247)	-
按股權結算以股份支付之款項	6(b)	-	-	-	-	-	491	-	491
支付過往年度股息	21(a)(ii)	-	(11,952)	-	-	-	-	-	(11,952)
本年度宣派之特別股息	21(a)(ii)	-	(7,849)	-	-	-	-	-	(7,849)
於二零一三年十二月三十一日	86,731	202,925	45,150	110,070	5,040	205,131	3,207	1,089,679	1,747,933

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20)	股份溢價 人民幣千元 (附註21(b))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註21(c))	其他資本 儲備 人民幣千元 (附註21(d))	中國法定 儲備 人民幣千元 (附註21(e))	以股份支付 之薪酬儲備 人民幣千元 (附註21(f))	保留溢利 人民幣千元		
於二零一二年一月一日	86,731	259,358	48,259	110,070	147,001	2,087	680,959	1,334,465	
二零一二年權益變動									
年度溢利	-	-	-	-	-	-	208,033	208,033	
其他全面收益	-	-	(223)	-	-	-	-	(223)	
年度全面收益總額	-	-	(223)	-	-	-	208,033	207,810	
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	27,883	-	(27,883)	-	
按股權結算以股份支付之款項	6(b)	-	-	-	-	629	33	662	
批准過往年度股息	21(a)(ii)	-	(28,473)	-	-	-	-	(28,473)	
本年度宣派之特別股息	21(a)(ii)	-	(8,159)	-	-	-	-	(8,159)	
於二零一二年十二月三十一日	86,731	222,726	48,036	110,070	174,884	2,716	861,142	1,506,305	

隨附的附註為本財務報表的組成部份。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度(以人民幣為單位)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	413,636	330,378
調整項目：		
折舊及攤銷	18,773	10,518
按股權結算以股份支付之款項支出	491	662
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	(643)	111
投資物業之公平值增加	(52,123)	(75,269)
匯兌收益	(35)	(3)
利息收入	(5,443)	(2,032)
利息支出淨額	15,415	2,869
營運資金變動：		
存貨增加	(210,535)	(134,114)
應收賬款及其他應收款(增加)/減少	(1,668,094)	30,339
受限制現金增加	(19,972)	(13,748)
應付賬款及其他應付款增加/(減少)	1,070,494	(154,988)
營運所用現金	(438,036)	(5,277)
已付稅項		
— 已付中國稅項	(123,909)	(78,721)
經營活動所用的現金淨額	(561,945)	(83,998)
投資活動		
購置物業、廠房及設備款項	(157,696)	(168,814)
出售物業、廠房及設備所得款項	1,144	1,069
已收利息	5,443	2,032
投資活動所用的現金淨額	(151,109)	(165,713)

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度(以人民幣為單位)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
融資活動		
新銀行貸款所得款項	306,932	310,700
其他新貸款所得款項	1,112,000	851,100
承兌票據所得款項	234,989	–
償付銀行貸款	(452,050)	(187,150)
償付其他貸款	(650,850)	(123,000)
償付委託貸款	(20,000)	–
有限合夥人的資本出資	436,044	–
已付利息	(208,441)	(126,673)
已付股息	(19,801)	(36,632)
融資活動產生的現金淨額	738,823	688,345
現金及現金等價物的增加淨額	25,769	438,634
於一月一日的現金及現金等價物	618,883	180,469
匯率變動的影響	(2,851)	(220)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	641,801	618,883

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(二零一二年修訂版)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中環康樂廣場8號交易廣場第一座30樓3006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(統稱「本集團」)主要從事於中華人民共和國(「中國」)的物業開發。本公司的股份自二零一零年七月十五日起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個別國際財務報告準則、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。本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

截至二零一三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(連同本公司，下文統稱「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，惟投資物業(見附註2(d))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、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，以及有關估計不確定因素的主要來源，於附註31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(g)）。

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)

(d) 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(f)),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,除非於結算日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(r)(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(f)),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(f)。

(e) 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(g)):

- 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(f));及
- 其他廠房及設備項目。

自建物業、廠房及設備項目之成本包括材料及直接勞工成本以及適當比例之生產開支及借貸成本(見附註2(t))。

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)

(e) 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的較短者
— 租賃裝修	3-5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。

(f) 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(d));及

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) 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(d)）或持作發展以供出售的物業（見附註2(h)(i)）除外。

(g) 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)

(g) 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。

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)

(g) 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(g)(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)

(h) 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：

(i) 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(t)）。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。

(ii) 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。

(i) 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(r)(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。

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）。

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)

(j) 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，其後則採用實際利率法按攤餘成本減呆賬減值撥備入賬（見附註2(g)(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。

(k) 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。

(l) 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(q)(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。

(m) 附有可分離認股權證的承兌票據

本集團發行的承兌票據附有可分離認股權證。倘公司所發行的認股權證將透過固定金額的現金及本公司本身固定數量的股本工具而償付，則附有可分離認股權證的承兌票據作為複合金融工具（包含負債部分（承兌票據）及權益部分（認股權證））入賬。

承兌票據最初按未來利息和本金額的現值計量，並按初次確認不附有可分離認股權證的同類負債時適用的市場利率折現。認股權證按所得款項高於初次確認為承兌票據的金額的部分確認。

承兌票據其後按攤銷成本列賬。就優先票據於損益確認的利息支出採用實際利率法計算。認股權證於權益中的認股權證儲備內確認，直至獲行使為止。倘認股權證獲行使，則認股權證儲備連同行使時所收取所得款項轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。倘認股權證於屆滿時未獲行使，則直接於保留溢利中解除認股權證儲備。

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)

(n) 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。

(o) 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。

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。

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)

(o) 僱員福利 (續)

(iii) 辭退福利

辭退福利只會在本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。

(p) 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。

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）。

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)

(p) 所得稅 (續)

該等確認遞延稅項資產及負債的少數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)。

當投資物業根據附註2(d)所載會計政策按公平值列賬，除非該物業需予折舊及以一種商業模式所持有，而其目的是要使用該物業一段時間而並非出售該物業以獲取隱含於該物業之絕大多數經濟利益，否則確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，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。

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)

(p) 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。

(q) 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)

(q) 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(q)(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。

(r) 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。

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) 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

倘工程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。

倘工程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

經營租賃的已收及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已收及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。作為彌補開支或虧損的政府補助是於其確定變為應收的期間內於損益中確認。用於彌補本集團資產成本的補助,從該等資產的賬面值扣除,故實際按該資產的可使用年期透過減少的折舊費用於損益內確認。

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)

(s) 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幣匯率換算。

海外業務的業績按與交易當日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。

(t) 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。

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)

(u) 關連人士

- (i) 在下列情況下,某人士或該人士之近親被視為與本集團有關:
- (1) 控制或共同控制本集團;
 - (2) 對本集團有重大影響力;或
 - (3) 為本集團或其母公司之主要管理層成員。
- (ii) 倘符合下列任何條件,則實體被視為與本集團有關:
- (1) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即表示每間母公司、附屬公司及同系附屬公司均與其他公司有關聯)。
 - (2) 一間實體為另一實體(或另一實體為其成員公司之集團之另一成員公司)之聯營公司或合營企業。
 - (3) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (4) 一間實體為第三方實體之合營企業,而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (5) 該實體為離職後福利計劃,該計劃之受益人為本集團或與本集團有關聯之實體的僱員。
 - (6) 該實體受(i)項所識別人士控制或共同控制。
 - (7) (i)(1)項所識別人士對該實體擁有重大影響力,或為該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

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。

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)

(v) 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行政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似的經濟特質，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。個別而言並不重大的經營分部如果符合大部分上述準則，可予合併計算。

3 會計政策變動

國際會計準則委員會已頒佈多項本集團及本公司於本會計期間首次生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂。其中，與本集團財務報表相關的變動如下：

- 國際會計準則第1號之修訂，*財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈報*
- 國際財務報告準則第10號，*綜合財務報表*
- 國際財務報告準則第13號，*公平值計量*

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

國際會計準則第1號之修訂，*財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈報*

有關修訂規定，在符合若干條件的情況下，實體須將可能於日後重新分類至損益的其他全面收益項目與永不會重新分類至損益的項目分開列報。本財務報表內的綜合損益及其他全面收益表所呈列的其他全面收益已作出相應修改。

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(續)

國際財務報告準則第10號，綜合財務報表

國際財務報告準則第10號取代有關編製綜合財務報表之國際會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及常設詮釋委員會詮釋第12號「合併—特殊目的之實體」之規定。此項準則採用單一控制模式，以釐定是否合併被投資公司之賬目，視乎有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔或權利、及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額。

因採用國際財務報告準則第10號後，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資公司之會計政策。採用此準則不會改變本集團於二零一三年一月一日對參與其他實體業務所達致的任何有關控制權之結論。

國際財務報告準則第13號，公平值計量

國際財務報告準則第13號以單一的公平值計量指引取代現行於個別國際財務報告準則中的指引。國際財務報告準則第13號亦包含金融工具及非金融工具公平值計量的廣泛披露要求。就適用於本集團的規定而言，本集團已於附註14及27提供該等披露資料。採納國際財務報告準則第13號對本集團資產及負債之公平值計量並無任何重大影響。

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。

營業額主要指來自物業銷售的收益。年內於營業額確認之各項重大收入類別之金額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
來自物業銷售的收益	2,720,853	1,553,903
租金收入總額	17,751	11,685
其他	24,093	–
	2,762,697	1,565,588

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 其他收益

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
其他收益		
出售物業、廠房及設備收益	643	–
政府補助金(附註)	–	59,049
其他	10,184	12,048
	10,827	71,097

附註：二零一二年的金額包括因一個於二零零七年完成的項目之降層損失而獲得的政府補償人民幣58,749,000元。

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:

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(a) 財務費用淨額		
利息收入	(5,443)	(2,032)
匯兌收益	(35)	(3)
財務收入	(5,478)	(2,035)
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	214,659	126,673
減:資本化利息(附註)	(199,244)	(123,804)
財務費用	15,415	2,869
財務費用淨額	9,937	834

附註: 借貸成本已按9.9%的平均年利率(二零一二年:每年9.6%)資本化。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(b) 員工成本		
工資、薪金及其他員工成本	99,034	72,287
退休福利計劃供款	8,404	5,426
以權益結算的股份支付的開支(附註22)	491	662
	107,929	78,375

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)

(b) 員工成本(續)

除以上者外，員工成本人民幣33,166,000元(二零一二年：人民幣17,269,000元)(包括退休福利計劃供款人民幣2,806,000元(二零一二年：人民幣1,049,000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計劃(「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，而於二零一二年六月一日前每月計算供款的相關入息上限為20,000港元。於二零一二年六月一日開始，每月相關入息上限已提高至25,000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。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	18,773	10,518
核數師酬金	3,279	3,013
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	(643)	111
撥回其他應收款減值虧損撥備	-	(12,290)
租用物業的經營租賃費用	11,786	12,683
應收租金減直接支出人民幣3,056,000元 (二零一二年：人民幣2,057,000元)	(14,695)	(9,628)

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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅(附註7(c))	69,442	65,391
中國土地增值稅(附註7(c))	86,580	44,240
	156,022	109,631
遞延稅項		
衍生及轉回暫時性差額(附註7(d))	(1,170)	12,714
	154,852	122,345

(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) 本集團的香港業務於年內並無估計應課稅溢利,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溢利,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,按照地方稅務局批准的核定徵收按設定溢利(佔收入的13%至15%)繳納企業所得稅(二零一二年:13%至15%)。稅率為設定溢利的25%(二零一二年: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%(二零一二年:25%)稅率繳納企業所得稅。

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)

(a) 綜合收益表內的所得稅指：(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5% (二零一二年：1%至5%) 的比例計算土地增值稅。

(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。本集團並無就其中國附屬公司在截至二零一三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(二零一二年：無)，原因是該等款項不大可能於可見未來分派予其於中國境外的直接控股公司。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出與會計溢利的對賬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅前溢利	413,636	330,378
按照有關司法權區適用稅率計算的除稅前溢利名義稅項	105,081	83,779
不可扣減支出	6,891	17,303
中國土地增值稅	86,580	44,240
可抵扣中國企業所得稅之中國土地增值稅	(215)	(5,113)
採用核定徵收的稅項影響	(43,485)	(17,864)
實際稅項支出	154,852	122,345

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)

(c) 綜合資產負債表內的本期稅項如下:

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於一月一日	19,511	11,007
於損益扣除(附註7(a))	69,442	65,391
已付稅款	(61,421)	(56,887)
於十二月三十一日	27,532	19,511
中國土地增值稅		
於一月一日	105,783	83,377
於損益扣除(附註7(a))	86,580	44,240
已付稅款	(62,488)	(21,834)
於十二月三十一日	129,875	105,783
總計	157,407	125,294
代表:		
預繳稅款	48,276	16,653
本期稅項	(205,683)	(141,947)
	(157,407)	(125,294)

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	土地 增值稅的 可扣減性 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	(21,011)	8,823	(19,400)	(2,277)	4,330	584	(28,951)
(扣除)／計入損益(附註7(a))	(22,007)	7,913	-	2,003	(762)	139	(12,714)
於二零一二年十二月三十一日	(43,018)	16,736	(19,400)	(274)	3,568	723	(41,665)
於二零一三年一月一日	(43,018)	16,736	(19,400)	(274)	3,568	723	(41,665)
(扣除)／計入損益(附註7(a))	(11,442)	6,260	-	9,350	(3,091)	93	1,170
於二零一三年十二月三十一日	(54,460)	22,996	(19,400)	9,076	477	816	(40,495)

代表：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
遞延稅項資產	34,178	24,594
遞延稅項負債	(74,673)	(66,259)
	(40,495)	(41,665)

(e) 未確認的遞延稅項資產及負債

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大且未於財務報表確認的遞延稅項資產及負債。

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18,876,000元(二零一二年：溢利人民幣186,316,000元)。

已付及應付本公司權益股東的股息詳情載於附註21(a)。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃基於本公司普通權益股東應佔溢利人民幣258,784,000元(二零一二年：人民幣208,033,000元)及年內已發行的普通股加權平均數1,000,000,000股(二零一二年：1,000,000,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃基於本公司普通權益股東應佔溢利人民幣258,784,000元(二零一二年：人民幣208,033,000元)及普通股加權平均數1,001,198,403股(二零一二年：1,000,300,856股)計算，詳情如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(基本及攤薄)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本公司普通權益股東應佔溢利(基本及攤薄)	258,784	208,033

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

9 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利(續)

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一三年 千股	二零一二年 千股
於十二月三十一日的普通股加權平均數	1,000,000	1,000,000
潛在攤薄股份的影響－購股權	1,198	301
於十二月三十一日的普通股加權平均數(攤薄)	1,001,198	1,000,301

本公司於二零一三年十二月三十一日的認股權證對每股盈利並無任何攤薄影響。

財務報表附註

(除另有說明外,均以人民幣為單位)

10 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
二零一三年						
執行董事						
吳振山先生	-	679	300	21	18	1,018
吳振嶺先生	-	679	300	21	18	1,018
吳振河先生	-	700	300	-	18	1,018
張振海先生	-	680	300	20	18	1,018
獨立非執行董事						
田崇厚先生	-	43	-	-	-	43
王平先生	-	43	-	-	-	43
張應坤先生	-	67	-	-	-	67
	-	2,891	1,200	62	72	4,225
二零一二年						
執行董事						
吳振山先生	-	682	226	18	24	950
吳振嶺先生	-	682	225	18	24	949
吳振河先生	-	700	225	-	24	949
張振海先生	-	682	225	18	24	949
獨立非執行董事						
田崇厚先生	-	41	-	-	-	41
王平先生	-	41	-	-	-	41
張應坤先生	-	65	-	-	-	65
	-	2,893	901	54	96	3,944

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(o)(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)

11 最高酬金人士

五名最高酬金人士中，四名(二零一二年：四名)為董事，其酬金已披露於附註10。其餘一名(二零一二年：一名)人士酬金如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,004	969
以股份為基礎的支付	19	25
退休計劃供款	24	20
	1,047	1,014

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。

該一名(二零一二年：一名)最高酬金人士之酬金範圍如下：

	二零一三年 人數	二零一二年 人數
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1	1

除附註10及上文所披露董事酬金及五名最高酬金人士外，其簡歷載於本報告「高級管理層履歷」一節的高級管理層之酬金範圍如下：

	人數	
	二零一三年	二零一二年
人民幣零元至人民幣1,000,000元	6	6

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

12 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」的規定僅有一個經營分部。就此而言，於截至二零一三年十二月三十一日止年度並未呈列分部資料。

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。

13 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	在建工程 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：									
於二零一三年一月一日	51,645	258,195	6,632	244	14,475	41,135	372,326	-	372,326
添置	291	144,797	-	732	9,943	1,933	157,696	-	157,696
轉撥至投資物業	(4,341)	-	-	-	-	-	(4,341)	-	(4,341)
自在建工程中轉撥	320,903	(402,620)	-	25,071	-	-	(56,646)	56,646	-
出售	(11)	-	-	-	(436)	(1,180)	(1,627)	-	(1,627)
於二零一三年十二月三十一日	368,487	372	6,632	26,047	23,982	41,888	467,408	56,646	524,054
累計折舊及攤銷：									
於二零一三年一月一日	2,693	-	5,094	208	6,404	22,716	37,115	-	37,115
本年度折舊	7,830	-	1,441	700	2,293	5,747	18,011	762	18,773
轉撥至投資物業	(412)	-	-	-	-	-	(412)	-	(412)
出售時撥回	(10)	-	-	-	(145)	(971)	(1,126)	-	(1,126)
於二零一三年十二月三十一日	10,101	-	6,535	908	8,552	27,492	53,588	762	54,350
賬面淨值：									
於二零一三年十二月三十一日	358,386	372	97	25,139	15,430	14,396	413,820	55,884	469,704

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

13 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

	持作 自用樓宇 (按成本值) 人民幣千元	在建工程 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：									
於二零一二年一月一日	3,088	137,827	6,632	239	12,213	32,838	192,837	282	193,119
添置	36,560	120,368	-	5	2,331	9,550	168,814	-	168,814
自待出售發展中物業中轉撥	12,868	-	-	-	-	-	12,868	-	12,868
出售	(871)	-	-	-	(69)	(1,253)	(2,193)	(282)	(2,475)
於二零一二年十二月三十一日	51,645	258,195	6,632	244	14,475	41,135	372,326	-	372,326
累計折舊及攤銷：									
於二零一二年一月一日	606	-	3,503	198	4,845	18,714	27,866	26	27,892
本年度折舊	2,297	-	1,591	10	1,612	5,007	10,517	1	10,518
出售時撥回	(210)	-	-	-	(53)	(1,005)	(1,268)	(27)	(1,295)
於二零一二年十二月三十一日	2,693	-	5,094	208	6,404	22,716	37,115	-	37,115
賬面淨值：									
於二零一二年十二月三十一日	48,952	258,195	1,538	36	8,071	18,419	335,211	-	335,211

財務報表附註

(除另有說明外,均以人民幣為單位)

13 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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於中國以租約方式持有 — 介乎10至50年	55,884	—

本集團賬面值為人民幣373,459,000元(二零一二年:人民幣245,804,000元)的物業、廠房及設備已予抵押,作為本集團銀行貸款的抵押品(附註23)。

14 投資物業

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	433,253	276,991
自持作出售的已竣工物業中轉撥	118,249	80,993
自固定資產中轉撥	3,929	—
公平值增加	52,123	75,269
於十二月三十一日	607,554	433,253
代表:		
估值	607,554	433,253

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

14 投資物業 (續)

(a) 投資物業的估值基準

本集團的所有投資物業已於二零一三年十二月三十一日由獨立測量師行一仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(其員工包括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復歸潛在收入進行評估。

(b) 物業的公平值計量

(i) 公平值架構

下表呈列本集團物業於結算日按經常性基準計量的公平值，並分類為國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三級公平值架構。將公平值計量分類的等級乃經參考以下估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入數據(即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量的公平值。
- 第2級估值：使用第2級輸入數據(即未能達到第1級的可觀察輸入數據)且並非使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值。不可觀察輸入數據為市場數據欠奉下的輸入數據。
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值。

財務報表附註

(除另有說明外,均以人民幣為單位)

14 投資物業(續)

(b) 物業的公平值計量(續)

(i) 公平值架構(續)

	於 二零一三年 十二月 三十一日	於二零一三年十二月三十日的 公平值計量分類為		
	的公平值 人民幣千元	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元
本集團				
經常性公平值計量				
投資物業：				
—中國內地	607,554	—	—	607,554

截至二零一三年十二月三十一日止年度,並無第1級及第2級之間的轉移或於第3級轉入或轉出。據本集團的政策,公平值架構於級別間的轉移於其發生的結算日確認該等轉移。

(ii) 第3級公平值計量採用的估值技術及輸入數據

位於中國內地的投資物業的公平值乃通過收入資本化法並參照市場上可獲取的銷售憑證釐定。收入資本法乃通過於現有租期內按資本化率折現合約年度租金,得出年期價值與復歸價值的總額;以及於現有租期後按資本化率計算的平均單位市值租金的總額。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

14 投資物業 (續)

(b) 物業的公平值計量 (續)

(ii) 第3級公平值計量採用的估值技術及輸入數據 (續)

不可觀察輸入數據概述如下：

類別	估值技術	不可觀察輸入數據	附註	範圍
中國內地	收入資本化法	資本化率	(1)	3.0% – 6.0%
		平均每月單位市值租金	(2)	每平方米人民幣4.5元至 人民幣60.0元

附註：不可觀察輸入數據及相互關係之敏感度描述：

- (1) 公平值計量與資本化率的相互關係呈負數，即系數越低，公平值越高。
- (2) 公平值計量與平均每月單位市值租金的相互關係呈正數，即系數越高，公平值越高。

(c) 投資物業公平值分析載列如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於中國		
— 長期租約	216,043	100,908
— 中期租約	391,511	332,345
	607,554	433,253

本集團若干部分的投資物業已作為其他貸款的抵押，詳情載於附註24。

除用作抵押本集團其他貸款的投資物業（如附註24所載）外，於二零一三年十二月三十一日，公平值為人民幣101,441,000元（二零一二年：人民幣98,013,000元）的投資物業亦已作為抵押，作為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）取得銀行融資人民幣53,000,000元（二零一二年：人民幣53,000,000元）之抵押品。

財務報表附註

(除另有說明外,均以人民幣為單位)

14 投資物業(續)

(d) 根據經營租約出租的投資物業

本集團根據經營租約出租其投資物業,租約一般初步為一至四十五年,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:

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	6,232	4,843
一年後但五年內	6,298	6,092
五年後	59,908	59,521
	72,438	70,456

15 於附屬公司的權益

	本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非上市股份,按成本	160	160
應收一間附屬公司款項	365,813	304,274
	365,973	304,434

應收一間附屬公司款項為無抵押、免息且無固定還款期,並預期於一年後結清。

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。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

15 於附屬公司的權益 (續)

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	應佔所有權權益比例		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
天山房地產開發有限公司 (「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
山嶺海河置業有限公司	中國河北	人民幣50,000,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
河北天山融順股權投資 基金管理有限公司	中國河北	人民幣10,000,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
天津市天山米立方商貿有限公司	中國天津	人民幣10,000,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
贊皇縣恆基置業有限公司	中國河北	人民幣1,000,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
文登天山養生樂園有限公司	中國山東	15,000,000美元	-	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)

15 於附屬公司的權益 (續)

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	應佔所有權權益比例		主要業務	法律形式
			由本公司持有	由附屬公司持有		
邢台市天山馳恒房地產開發 有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
河北天山景玉蘭房地產開發 有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
河北嶺河房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
河北智恒房地產開發有限公司	中國河北	人民幣465,000,00元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司

16 存貨

(a) 綜合資產負債表的存貨包括：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	320,362	236,073
待出售發展中物業	2,001,225	2,232,423
持作出售的已竣工物業	1,516,995	1,081,816
其他	3,260	-
	3,841,842	3,550,312

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

16 存貨 (續)

(b) 計入物業發展存貨的租賃土地賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於中國以租約方式持有		
— 超過50年	1,042,213	1,281,461
— 10年至50年	19,852	18,184
	1,062,065	1,299,645

(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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	319,100	234,812
待出售發展中物業	209,454	431,659
	528,554	666,471

(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23及24。

(e) 年內已售存貨成本為人民幣1,989,658,000元（二零一二年：人民幣1,159,424,000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。

(g) 除用作抵押本集團銀行及其他貸款的待出售物業（如附註23及24所載）外，賬面值為人民幣12,535,000元的待出售物業已就天山建築人民幣35,000,000元之銀行融資作抵押，其中人民幣20,000,000元已於二零一三年內償還。

財務報表附註

(除另有說明外,均以人民幣為單位)

17 應收賬款及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	19,222	64,380	-	-
按金、預付款項及其他應收款(附註(c))	2,580,485	867,233	1,446	1,602
	2,599,707	931,613	1,446	1,602

預計所有應收賬款及其他應收款(不包括租賃按金人民幣5,832,000元(二零一二年:人民幣3,370,000元))可於一年內收回。

(a) 賬齡分析

並無個別或共同視為減值的應收賬款的賬齡分析如下:

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	13,824	61,452
逾期3個月至1年	5,398	2,928
	19,222	64,380

應收賬款從賬單日起0至30天內到期,本集團的信貸政策載於附註27(b)。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

17 應收賬款及其他應收款 (續)

(a) 賬齡分析 (續)

應收賬款指應收本集團物業買家的款項。於大部份情況下，物業買家透過首次付款及銀行按揭貸款向本集團支付全數款項。就工業物業而言，本集團於評估買家信貸資料後允許若干買家於最多兩年內分期支付。

(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，直接於其他應收款撤銷減值虧損（見附註2(g)(i)）。

於年內的呆賬撥備變動如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	1,515	13,805
減值虧損撥回	-	(12,290)
於十二月三十一日	1,515	1,515

本集團個別釐定減值的其他應收款為人民幣1,515,000元（二零一二年：人民幣1,515,000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1,653,985,000元（二零一二年：人民幣253,797,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，金額人民幣446,414,000元（二零一二年：人民幣345,000,000元）已支付作為重建石家莊一條村落的按金，且計入本集團其他應收款內。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

18 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。

19 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結存及手頭現金。本集團承擔之貨幣風險於附註27(d)披露。

本集團以人民幣計值的銀行結存人民幣505,984,000元(二零一二年：人民幣616,375,000元)乃存放於中國的銀行。倘該等人民幣計值的結存兌換為外幣及匯出中國，須遵守中國政府所頒佈的外匯管制規定和法規。

20 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定：		
10,000,000,000股每股面值0.1港元的普通股 (二零一二年：10,000,000,000股 每股面值0.1港元的普通股)	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
1,000,000,000股每股面值0.1港元的普通股 (二零一二年：1,000,000,000股 每股面值0.1港元的普通股)	100,000	100,000
人民幣等值(人民幣千元)	86,731	86,731

(b) 根據本公司唯一股東於二零一零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，於二零一零年七月十五日，685,999,999股每股面值0.1港元的普通股通過將本公司股份溢價賬中68,599,999.9港元進行資本化的形式，按面值發行予本公司於當日的唯一股東。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

20 股本 (續)

- (c) 本公司之前已發行若干優先票據，連同附帶股份轉換權的認股權證。於二零一零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) 於二零一零年七月十五日，於本公司股份在聯交所上市後，本公司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）。

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化對資本架構作出調整。

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除以權益總額。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

20 股本(續)

(d) (續)

資本管理(續)

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的淨債務權益比率如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動負債		
銀行貸款	376,000	175,500
其他貸款	939,800	546,295
承兌票據	236,167	—
	1,551,967	721,795
流動負債		
銀行貸款	193,432	539,050
其他貸款	522,200	454,555
	715,632	993,605
債務總額	2,267,599	1,715,400
減：現金及現金等價物	(641,801)	(618,883)
淨債務	1,625,798	1,096,517
權益總額	1,747,933	1,506,305
淨債務權益比率	0.93	0.73

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

21 儲備及股息

(a) 股息

(i) 本公司權益股東應佔的年內應付股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於結算日後擬派每股普通股3.5港仙(相當於人民幣2.8分)的末期股息(二零一二年:每股普通股1.5港仙(相當於人民幣1.20分))	28,000	12,000

末期股息乃於結算日後擬派，未於結算日確認為負債。該擬派之末期股息須待股東於應屆週年大會上批准，方可作實。

(ii) 本公司權益股東應佔的以往財政年度應付股息，已於年內批准及支付

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於本年度批准及已付有關以往財政年度每股普通股1.5港仙(相當於人民幣1.2分)的末期股息(二零一二年:每股普通股3.5港仙(相當於人民幣2.85分))	11,952	28,473
已宣派及已付每股普通股1港仙(相當於人民幣0.78分)的特別股息(二零一二年:每股普通股1港仙(相當於人民幣0.82分))	7,849	8,159
	19,801	36,632

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

21 儲備及股息 (續)

(b) 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) 撤銷本公司的開辦費用；(e) 撤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。

(c) 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。

(d) 其他資本儲備

其他資本儲備乃指本集團於控制本集團的股東所共同控制的實體所佔賬面淨值的權益，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。

(e) 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局根據中國有關法律及法規釐定。於獲得有關部門批准後，此項儲備可用以抵銷累計虧損及增加資本。

(f) 以股份支付的酬金儲備

以股份支付的酬金儲備指附註22所載按首次公開發售前購股權計劃授出的購股權所涉及服務的公平值。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

21 儲備及股息 (續)

(g) 可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司於二零一三年十二月三十一日可供分派予本公司權益股東的儲備總額為人民幣170,422,000元(二零一二年：人民幣206,443,000元)。

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獲得分派，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。

(h) 本公司的儲備

附註	以股份支付的				累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元 (附註21(b))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註21(c))	酬金儲備 人民幣千元 (附註21(f))	認股權證儲備 人民幣千元 (附註26)		
於二零一三年一月一日	222,726	(8,884)	2,716	-	(10,115)	206,443
二零一三年權益變動						
年內虧損	-	-	-	-	(18,876)	(18,876)
財務報表換算的匯兌差額	-	(2,875)	-	-	-	(2,875)
本年度全面收入總額	-	(2,875)	-	-	(18,876)	(21,751)
已發行的認股權證	26	-	-	5,040	-	5,040
按股權結算以股份支付之款項	-	-	491	-	-	491
以往年度已批准的股息	21(a)(ii)	(11,952)	-	-	-	(11,952)
本年度已宣派的特別股息	21(a)(ii)	(7,849)	-	-	-	(7,849)
	(19,801)	(2,875)	491	5,040	(18,876)	(36,021)
於二零一三年十二月三十一日	202,925	(11,759)	3,207	5,040	(28,991)	170,422

財務報表附註

(除另有說明外,均以人民幣為單位)

21 儲備及股息(續)

(h) 本公司的儲備(續)

	附註	股份溢價 人民幣千元 (附註21(b))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註21(c))	以股份支付的 酬金儲備 人民幣千元 (附註21(f))	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日		259,358	(8,203)	2,087	(196,464)	56,778
二零一二年權益變動						
年內溢利		-	-	-	186,316	186,316
財務報表換算的匯兌差額		-	(681)	-	-	(681)
本年度全面收入總額		-	(681)	-	186,316	185,635
按股權結算以股份支付之款項		-	-	629	33	662
以往年度已批准的股息	21(a)(ii)	(28,473)	-	-	-	(28,473)
本年度已宣派的特別股息	21(a)(ii)	(8,159)	-	-	-	(8,159)
		(36,632)	-	629	186,349	149,665
於二零一二年十二月三十一日		222,726	(8,884)	2,716	(10,115)	206,443

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

22 以權益結算股份為基礎的交易

(a) 首次公開發售前購股權

於二零一零年六月十六日，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」)價格的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一至十年，由首次公開發售日期起六個月後開始，行使期直至二零二零年六月十五日結束。

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。

(b) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	二零一三年		二零一二年	
	行使價 港元	購股權數目	行使價 港元	購股權數目
於一月一日尚未行使	0.7	5,710,000	0.7	5,900,000
年內已沒收	-	-	0.7	190,000
於十二月三十一日尚未行使	0.7	5,710,000	0.7	5,710,000
於十二月三十一日可行使	0.7	2,284,000	0.7	1,713,000

於二零一三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(二零一二年:0.7港元)，加權平均剩餘合約年期為1.8年(二零一二年:2.4年)。

於截至二零一三年及二零一二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)

23 銀行貸款－有抵押

(a) 於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款的還款期如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內或應要求	193,432	539,050
一年後但兩年內	53,000	45,500
兩年後但五年內	323,000	130,000
	376,000	175,500
	569,432	714,550

本集團若干銀行融資額須達到契諾要求的若干資產負債表比率（常見於與金融機構訂立的借貸協議中）。倘本集團違反契諾，則須於要求時償還已提取的融資額。本集團定期監察對該等契諾的遵守情況。本集團管理流動性風險的進一步詳情載於附註27(c)。

(b) 於二零一三年十二月三十一日，用作抵押銀行貸款的本集團資產如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
持作將來發展以供出售的物業	-	127,493
待出售發展中物業	32,264	376,801
持作出售的已竣工物業	327,367	413,460
物業、廠房及設備	373,459	245,804
受限制現金	18,104	22,400
	751,194	1,185,958

於二零一三年十二月三十一日，人民幣1,122,841,000元（二零一二年：人民幣891,000,000元）的銀行融資總額中，有人民幣1,039,032,000元（二零一二年：人民幣779,600,000元）已獲本集團動用。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

23 銀行貸款－有抵押 (續)

(c) 於十二月三十一日的實際年利率介乎下列範圍：

	本集團	
	二零一三年 %	二零一二年 %
銀行貸款	3.35 – 8.40	5.60 – 7.98

24 其他貸款－有抵押

(a) 於二零一三年十二月三十一日，其他貸款的還款期如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內或應要求	522,200	454,555
一年後但兩年內	829,800	546,295
兩年後但五年內	110,000	–
	939,800	546,295
	1,462,000	1,000,850

財務報表附註

(除另有說明外,均以人民幣為單位)

24 其他貸款—有抵押(續)

(b) 於二零一三年十二月三十一日,用作抵押其他貸款的本集團資產如下:

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	93,744	43,716
待出售發展中物業	979,402	1,115,732
持作出售的已竣工物業	272,411	142,002
投資物業	238,937	94,032
	1,584,494	1,395,482

於二零一三年十二月三十一日,人民幣1,072,000,000元(二零一二年:人民幣400,000,000元)的其他貸款信貸額中,有人民幣748,850,000元(二零一二年:人民幣346,850,000元)已獲本集團動用。

除上述本集團用作抵押其他貸款的資產外,天山建築已提供總賬面值人民幣114,426,000元(二零一二:人民幣114,426,000元)的若干物業,作為本集團為數人民幣360,000,000元(二零一二:人民幣360,000,000元)的銀行融資的抵押品。本集團並無就天山建築所提供的抵押品支付擔保費。

(c) 於十二月三十一日的實際年利率介乎下列範圍:

	本集團	
	二零一三年 %	二零一二年 %
其他貸款	9.50 – 13.00	10.96 – 13.00

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

25 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	136,178	83,898	-	-
預收賬款(附註(b))	1,273,099	1,288,673	-	-
其他應付款及應計費用 (附註(c)、(d)及(e))	2,108,148	1,089,726	2,198	2,268
應付最終控股公司款項(附註(f))	6,734	12,944	6,745	12,955
應付關連人士款項(附註(f))	54,435	32,859	-	-
有限合夥人權益(附註(g))	436,044	-	-	-
委託貸款(附註(h))	-	20,000	-	-
	4,014,638	2,528,100	8,943	15,223

(a) 應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於1個月內到期或應要求償還	136,178	83,898

(b) 預收賬款包括遞延收入人民幣68,463,000元(二零一二年：人民幣65,195,000元)，並預期於超過一年後於損益中確認。

(c) 本集團其他應付款及應計費用包括預期於超過一年後償還的保留應付款人民幣163,413,000元(二零一二年：人民幣118,936,000元)。

(d) 其他應付款及應計費用包括應付天山建築的應計工程成本人民幣394,469,000元(二零一二年：人民幣158,716,000元)。

(e) 其他應付款及應計費用包括本集團其中一個項目的額外補償費用人民幣132,905,000元(二零一二年：人民幣52,373,000元)。

(f) 應付最終控股公司新威企業有限公司及關連人士的款項為無抵押、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)

25 應付賬款及其他應付款(續)

- (g) 有限合夥人權益指本集團擁有控制權的合夥商號的有限合夥人出資。按照合夥協議的條款，本集團有合約責任向有限合夥人支付利息開支，年利率介乎12.5%至15.0%之間。利息開支須按年於期未支付。該等出資初步按公平值確認，其利息開支以應計基準於損益中確認為部分財務費用。
- (h) 二零一二年的委託貸款以本集團待出售的發展中物業作擔保，其賬面值為人民幣79,558,000元。該貸款已於二零一三年悉數償還。

26 承兌票據／認股權證

於二零一三年十月三十日，本公司向一名第三方發行本金額300,000,000港元的承兌票據(「承兌票據」)及10,752,000份認股權證(「認股權證」)。承兌票據按15%年利率計息及按季於季末付息。該等票據的到期日為二零一六年十月二十九日，或倘事先取得持有人及本公司書面同意，則可延長至二零一八年十月二十九日。承兌票據由其中一名董事吳振山先生及新威企業有限公司(本公司的控股股東)共同及各別擔保。

從承兌票據可分離出認股權證，每份認股權證可於發行日期起至二零一六年十月二十九日或(倘獲延長期限)二零一八年十月二十九日按初步行使價(本公司每股普通股2.79港元)行使，惟須受反攤薄調整所規限。認股權證乃列為本公司的股本工具。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，承兌票據各部分的變動載列如下：

	本集團及本公司		總計
	負債部分	認股權證儲備	
	(附註26(a))	(附註26(b))	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一三年			
發行承兌票據所得款項	229,949	5,040	234,989
估算財務費用	6,218	-	6,218
於二零一三年十二月三十一日	236,167	5,040	241,207

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

26 承兌票據／認股權證 (續)

- (a) 承兌票據的負債部分指以合約釐定按相若信用狀況的市場工具所釐定利率折現未來現金流量的現值，並考慮到本集團的業務風險和財務風險。負債部分的實際年利率為15.9%。

於最初確認時，負債部分採用根據直接或間接來自可觀察市場數據的所有重大輸入數據（即歸入為第2級估值）之估值技術計量公平值。

於二零一三年十二月三十一日，承兌票據的還款期如下：

	本集團及本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
兩年後但五年內	236,167	—

- (b) 認股權證儲備指承兌票據所得款項高於最初已確認負債部分的部分。

27 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

本集團的銀行貸款及其他貸款以及借貸的利率及償還期於附註23、24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，將令本集團的溢利減少／增加人民幣6,600,000元（二零一二年：減少／增加人民幣9,300,000元）。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

27 金融工具 (續)

(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提供抵押品。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)

27 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，視乎其主要來自銷售中國物業的現金流入量。基於本集團管理層為可見未來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，其乃根據協定未折現現金流量（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：

	二零一三年				
	賬面值 人民幣千元	總協定 未經折現 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
銀行貸款	569,432	642,834	208,677	26,353	407,804
其他貸款	1,462,000	1,705,006	671,995	918,577	114,434
應付賬款	136,178	136,178	136,178	-	-
其他應付款及應計費用	2,108,148	2,108,148	1,944,735	163,413	-
承兌票據	236,167	342,871	44,337	35,469	263,065
應付最終控股公司款項	6,734	6,734	6,734	-	-
應付關連人士款項	54,435	54,435	54,435	-	-
應付稅款	205,683	205,683	205,683	-	-
	4,778,777	5,201,889	3,272,774	1,143,812	785,303

財務報表附註

(除另有說明外,均以人民幣為單位)

27 金融工具(續)

(c) 流動性風險(續)

	二零一二年				
	賬面值	總協定 未經折現 現金流量	一年內或 應要求償還	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內
	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
銀行貸款	714,550	792,764	582,675	55,266	154,823
其他貸款	1,000,850	1,147,616	565,168	582,448	-
應付賬款	83,898	83,898	83,898	-	-
其他應付款及應計費用	1,109,726	1,109,726	938,417	171,309	-
應付最終控股公司款項	12,944	12,944	12,944	-	-
應付關連人士款項	32,859	32,859	32,859	-	-
應付稅款	141,947	141,947	141,947	-	-
	3,096,774	3,321,754	2,357,908	809,023	154,823

(d) 外匯風險

本集團的貨幣風險主要來自按相關業務功能貨幣以外的貨幣計值的銀行存款、銀行貸款及應付票據。構成風險的主要貨幣為港元。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

27 金融工具 (續)

(d) 外匯風險 (續)

下表詳列本集團於二零一三年十二月三十一日按實體功能貨幣以外的貨幣計值的已確認資產或負債所引致的貨幣風險。為方便呈列，承擔金額乃以人民幣列示，並採用年結日的現價匯率換算。

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
現金及現金等價物	135,524	2,232
銀行貸款	(16,432)	—
承兌票據	(236,167)	—
已確認資產及負債產生的風險總額及整體淨風險	(117,075)	2,232

人民幣兌港元匯率合理潛在上升/下跌5% (二零一二年: 5%)，將使本集團的除稅後溢利及權益總額增加/減少人民幣5,854,000元 (二零一二年: 人民幣112,000元)。

上列分析乃基於假設匯率變動發生於報告期末及其他所有變量 (尤其是利率) 保持不變而釐定。二零一二年的分析乃採用相同基準進行。

(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)

28 承擔

(a) 於二零一三年十二月三十一日,尚未在財務報表內撥備的資本承擔載列如下:

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已授權但未訂約	6,238,624	5,758,707
已訂約但尚未撥備	2,228,308	2,217,681
	8,466,932	7,976,388

資本承擔主要與本集團發展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13、14及16。

(c) 於二零一三年十二月三十一日,根據不可撤銷的經營租賃的未來最低租金付款總額如下:

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	2,109	11,071
一年後但五年內	387	1,312
	2,496	12,383

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

29 或然負債

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的按揭信貸額向銀行提供擔保(附註(i))	2,284,300	2,314,300
就關連人士所獲融資額向銀行提供擔保(附註(ii))	84,700	68,400
	2,369,000	2,382,700

附註：

- (i) 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。於二零一三年十二月三十一日就授予本集團物業買家的按揭信貸額而向銀行作出的最高擔保金額為人民幣2,284,300,000元(二零一二年：人民幣2,314,300,000元)。

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，相關物業的市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

- (ii) 本公司及其附屬公司天山房地產共同與天山建築訂立協議，據此，就向天山建築提供的人民幣53,000,000元銀行融資額，本公司同意提供還款保證，而天山房地產則同意提供還款保證，並以其投資物業作為抵押(如附註14(c)所載)。根據該擔保，本公司及天山房地產將無條件保證支付債務，包括(i)該筆融資額的本金；(ii)於融資額有效期內的累計利息及可能產生的逾期還款利息；及(iii)銀行為執行擔保而產生的任何開支及費用。

於二零一三年十二月三十一日，天山建築根據銀行融資額提取的總金額為人民幣53,000,000元(二零一二年：人民幣53,000,000元)。根據上述擔保，擔保金額相當於本集團的潛在最高債項。

財務報表附註

(除另有說明外,均以人民幣為單位)

30 關連人士的重大交易

除於財務報表其他章節內披露的結餘及交易外,本集團與關連人士的重大交易如下:

(a) 與本集團聯屬公司及其董事間的交易

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
工程成本(附註(i))	302,055	133,433
租金開支(附註(ii))	386	386
擔保費收入(附註(iii))	(2,678)	(1,000)

附註:

- (i) 本集團獲取天山建築(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(除本集團獲授較長信貸期外)乃按正常商業條款及於本集團日常業務過程中進行。
- (ii) 結餘指已付由本集團佔用的天山建築辦公室及員工宿舍的租金開支。
- (iii) 結餘指天山建築就本集團待出售物業收取的擔保費,用作抵押天山建築之銀行融資(如附註14(c)及16(g)所載)。
- (iv) 本集團獲得由石家莊天山物業管理有限公司(由本集團控股股東全資擁有的公司)無償提供與未出售物業有關的物業管理服務。
- (v) 根據河北天山實業集團有限公司(由本集團控股股東全資擁有的公司)(許可人)與本集團的附屬公司天山房地產(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。

(b) 上市規則對關連交易的應用性

有關附註30(a)(i)項的建築成本的關連人士交易構成上市規則第14A章所定義的關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章規定的披露事項載於董事報告。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

31 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，包括在相關情況下合理相信將會出現的未來事件。

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(g)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不斷波動，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。

(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、待售發展中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額外撥備。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不斷波動且個別物業的獨特性質，有關成本及收入的實際結果可能會高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。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

31 會計估計及判斷 (續)

(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

誠如附註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。

(e) 確認及分配發展中物業的建造成本

物業於施工階段的發展成本以發展中物業入賬，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，共享成本則根據建築面積分配至各期。

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。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

31 會計估計及判斷 (續)

(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及考慮潛在復歸收入計算。

物業估值所採納的假設乃基於結算日的市況，並參考於相同地點及狀況下同類物業的現行市場售價以及適合的資本化率。

32 比較數字

租金收入的比較數字已予重列，以符合本年度的呈列方式。

33 已頒佈但於截至二零一三年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新訂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數項修訂及一項新訂準則。該等修訂及新訂準則於截至二零一三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。與本集團可能有關之該等修訂及準則如下：

	於下列日期或 以後開始的 會計期間生效
國際會計準則第32號的修訂， <i>金融資產及金融負債的抵銷</i>	二零一四年一月一日
國際財務報告準則第9號， <i>財務工具</i>	附註

附註：原有生效日期二零一五年一月一日已被撤銷，尚未釐定新的強制生效日期。

本集團正在評估此等修訂於最初應用期間的預期影響。至今的結論是採納該等修訂應不會對綜合財務報表產生重大影響。

物業詳情

A. 發展中物業

物業名稱	地點	類別	概約全地盤 佔地面積 (平方米)	概約發展中 樓面面積 (平方米)	竣工階段	集團應佔 權益百分比	預計全地盤 完工日期	
1	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	24,592	上層建築	100%	2014年12月
2	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	11,201	上層建築	100%	2014年12月
3	元氏水榭花都	元氏縣常山路	住宅	133,334	80,844	上層建築	100%	2015年12月
4	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	195,317	上層建築	100%	2016年12月
5	威海•天山水榭花都(一期)	中國山東省文登市	住宅/商用	79,860	142,185	上層建築	100%	2015年12月
6	天山•龍湖灣(三期)	石家莊市元氏縣蟠龍湖南岸	住宅/商用	65,333	3,137	地基	100%	2015年12月
7	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	商業	6,417	68,354	上層建築	100%	2014年12月
8	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	-	上層建築	100%	2013年12月
9	寧晉天山水榭花都	中國河北省邢臺市寧晉縣 新興路與天寶街交叉口	住宅/商用	93,328	65,626	上層建築	100%	2014年12月
10	天山熙湖	石家莊市湘江道與昆侖大街 交叉口	住宅/商用	106,696	105,988	上層建築	100%	2014年12月
11	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	12,149	地基	100%	2015年12月
12	天山國際創新產業園	中國河北省石家莊市經濟技術 開發區塔西大街以東	工業	7,077	-	地基	100%	2015年12月
13	天山現代製造業基地	中國河北省石家莊市贊皇縣 五馬山工業區	工業	8,400	2,800	上層建築	100%	2014年12月
合計			1,542,427	712,193				

物業詳情

B. 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	9,276	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
3	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320號	商用	14,885	100%	中期
4	天山•新公爵	中國河北省石家莊市聚新路9號	商用	5,585	100%	中期
5	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	公寓	18,210	100%	中期
6	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	商業	5,939	100%	中期
7	承德辦公樓	中國河北省承德市雙橋區翠橋路火藥庫溝口	商業	6,405	100%	長期
8	天津•天山水榭花都(二期)	中國天津小站鎮天津小站超市	商業	22,100	100%	長期
9	天津•天山水榭花都(二期)	中國天津小站鎮怡澤軒32-1號樓	商業	5,370	100%	中期
10	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	商業	3,102	100%	中期
合計				144,017		

物業詳情

C. 持有作出售用途物業

物業名稱	地點	類別	概約 樓面面積 (平方呎)	概約 停車位數目	集團應佔 權益百分比	契約年期
1	天山•新公爵	中國河北省石家莊市聚新路9號	3,355	1	100%	長期
2	天津•天山水榭花都(一期)	中國天津市津南區小站鎮	90,507	1,076	100%	長期
3	天津•天山水榭花都(二期)	中國天津市津南區小站鎮	46,177	–	100%	長期
4	天津•龍璽(紫煙閣)	中國天津市津南區小站鎮	3,336	–	100%	長期
5	承德•天山水榭花都	中國河北省承德市雙橋區翠橋路 火藥庫溝口	18,012	3	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	695	–	100%	長期
7	天山•龍湖灣(一期)	中國河北省石家莊市元氏縣蠡龍湖南岸	5,658	–	100%	長期
8	天山•龍湖灣(二期)	中國河北省石家莊市元氏縣蠡龍湖南岸	5,679	–	100%	長期
9	元氏水榭花都	元氏縣常山路	65,790	–	100%	長期
10	威海天山新公爵	中國山東省文登經濟開發區	6,765	–	100%	長期
11	威海•天山水榭花都(一期)	中國山東省文登市	47,071	409	100%	長期
12	威海天山國際創業基地	中國山東省文登經濟開發區	23,285	–	–	–
13	天山熙湖	中國石家莊市湘江道與昆侖大街交叉口	22,682	666	100%	長期
14	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	1,913	79	100%	中期
15	天山現代製造業基地	中國河北省石家莊市贊皇縣五馬山工業區	4,672	–	100%	中期
合計			345,597	2,234		

財務概要

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度				二零一三年 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	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	
營業額(附註i)	753,927	1,162,584	1,284,644	1,565,588	2,762,697
銷售成本	(502,391)	(780,783)	(1,027,228)	(1,161,263)	(2,000,781)
毛利(附註i)	251,536	381,801	257,416	404,325	761,916
其他收入(附註i)	682	7,207	3,392	71,097	10,827
其他收入淨額	–	–	205,657	–	–
銷售及市場推廣費用	(34,949)	(65,647)	(71,312)	(88,899)	(224,931)
行政費用	(46,638)	(77,098)	(124,795)	(130,580)	(176,362)
經營業務溢利	170,631	246,263	270,358	255,943	371,450
衍生金融工具公平值變動	21,301	–	–	–	–
財務收入	886	2,206	1,381	2,035	5,478
財務費用	(7,366)	(296)	(608)	(2,869)	(15,415)
財務(開支)/收入淨額	14,821	1,910	773	(834)	(9,937)
投資物業公平值變動前以及 扣除所得稅前溢利	185,452	248,173	271,131	255,109	361,513
投資物業公平值增加	–	94,201	60,159	75,269	52,123
除稅前溢利	185,452	342,374	331,290	330,378	413,636
所得稅	(55,414)	(142,883)	(113,254)	(122,345)	(154,852)
年度溢利	130,038	199,491	218,036	208,033	258,784
每股盈利(人民幣分)					
– 基本(附註ii)	18.91	23.95	21.80	20.80	25.88
– 攤薄	不適用	23.95	21.78	20.80	25.88

財務概要

綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產總值	50,519	218,533	458,431	793,058	1,111,436
流動資產總值	2,626,230	3,397,387	4,570,720	5,164,953	7,199,090
資產總值	2,676,749	3,615,920	5,029,151	5,958,011	8,310,526
非流動負債總值	182,400	451,213	546,639	788,054	1,626,640
流動負債總值	1,926,320	2,036,149	3,148,047	3,663,652	4,935,953
負債總值	2,108,720	2,487,362	3,694,686	4,451,706	6,562,593
資產淨值	568,029	1,128,558	1,334,465	1,506,305	1,747,933

附註：

- (i) 截至二零零九年、二零一零、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度租金收入的比較數字已予重列，以符合本年度的呈列方式。
- (ii) 截至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二零零九年十二月三十一日止年度已經發行）。