



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



2015 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	13
企業管治報告	17
董事報告	23
獨立核數師報告	33
經審核財務報表	
綜合損益表	35
綜合損益及其他全面收益表	36
綜合財務狀況表	37
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	116
財務概要	121

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, FCA

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

Estera Trust (Cayman) Limited
(前稱為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

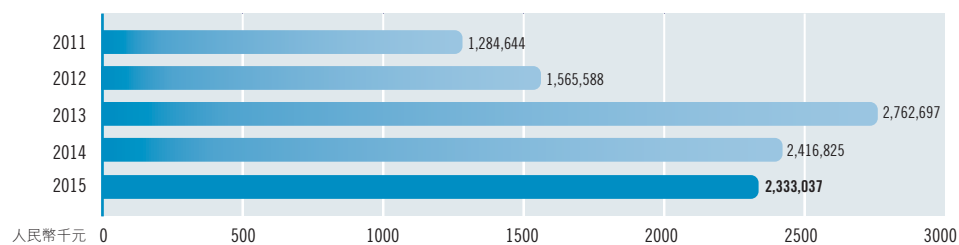
卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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	二零一一年 人民幣千元
營業額	2,333,037	2,416,825	2,762,697	1,565,588	1,284,644
毛利	749,413	891,668	761,916	404,325	257,416
年度溢利	134,470	281,881	258,784	208,033	218,036
每股基本盈利(人民幣分)	13.40	28.19	25.88	20.80	21.80
已交付建築面積	363,437 平方米	437,214平方米	866,199平方米	390,761平方米	278,492平方米
合同銷售額	2,909,700	2,547,300	2,593,900	1,419,800	1,352,600
合同銷售建築面積	437,477 平方米	457,611平方米	724,337平方米	302,120平方米	427,364平方米

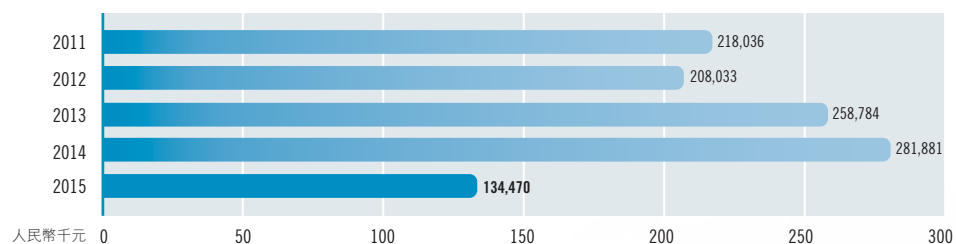
營業額

截至十二月三十一日止年度



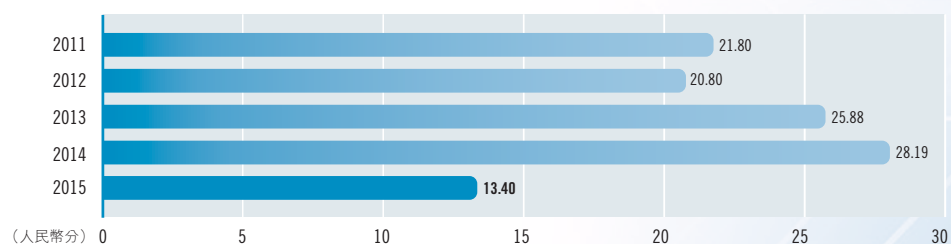
年度溢利

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

正定 • 天山熙湖



威海天山國際發展基地



水立方

天山 • 九峯



天山 • 熙湖



元氏 • 天山水樹花都

主席報告書

二零一五年是充滿挑戰的一年，天山集團立足經濟社會發展大局，自覺把履行社會責任融入到公司改革發展的全過程。廣大員工以集團利益為宗旨，緊緊團結在以集團董事局為核心的領導班子周圍，上下齊心，奮勇拚搏，堅決執行集團決定，努力克服宏觀經濟環境給企業經營帶來的巨大挑戰。

二零一五年，我們加快了重點項目的拓展進度和開發建設，進一步優化了產品功能，以先進的設計理念，樹立了大型商務綜合體，和洋房住宅新標準，引領了石家莊高端樓盤形象，滿足了客戶的需求。改進了營銷手法，實現了貨幣及時回籠。培養了一批優秀的營銷專業人才，公司整體營銷能力，上了一個大台階。

二零一六年在項目拓展方面，重點區域要放在京津冀及石家莊市經濟核心區域，借助京津冀交通、經濟一體化及北京城市功能轉移規劃，積極拓展發展機會。同時，也要做好「天山」品牌軟實力工作，把「天山微家園」、「天山匯」做成天山集團對外開放的知名品牌。

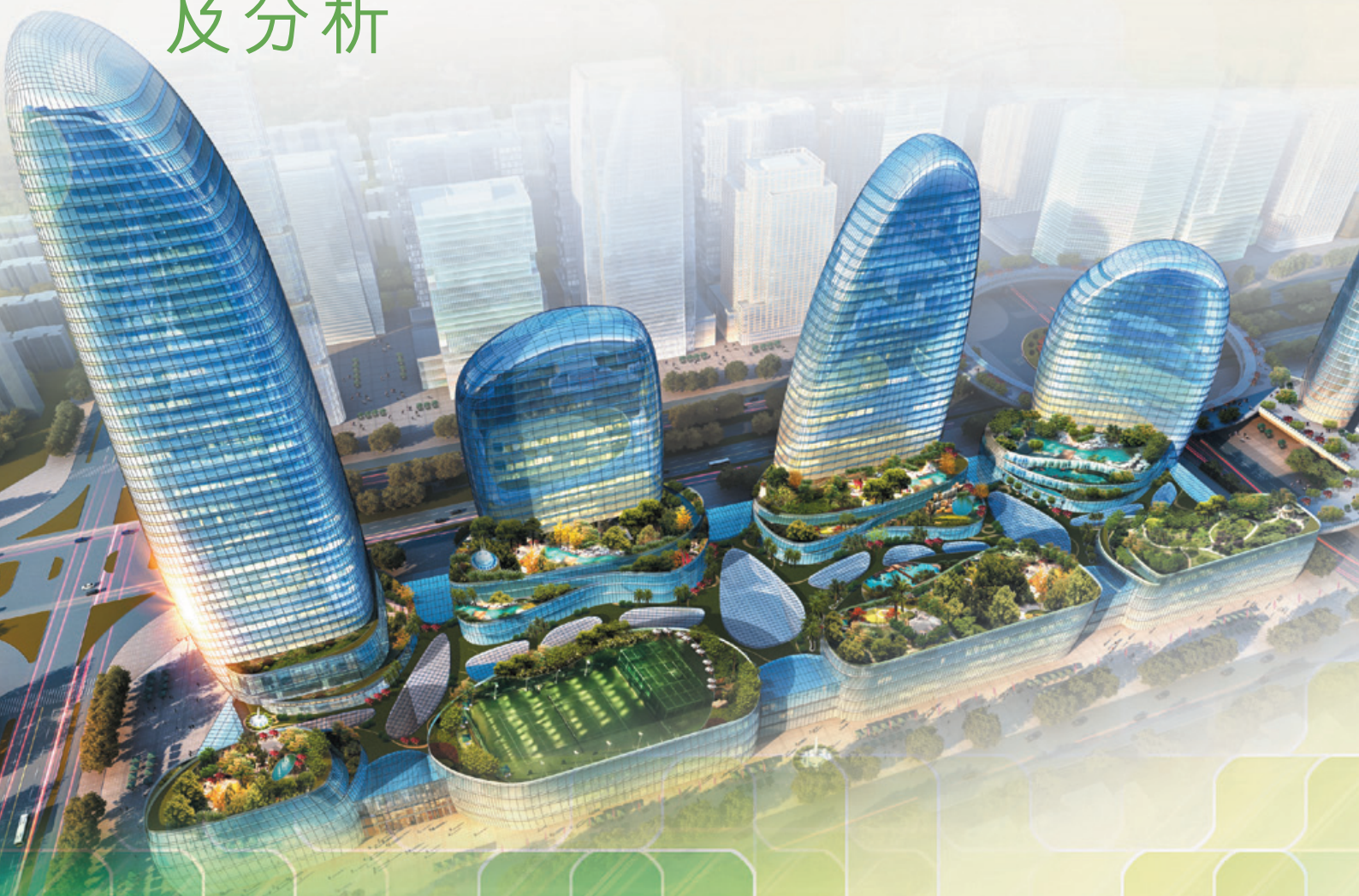
本人謹此向所有股東、員工、客戶及業務夥伴過往一年對集團的鼎力支持表示衷心感謝！

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

業務回顧及前景

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」)乃一間領先的物業開發商,現專注於在環渤海經濟圈內開發優質的住宅物業及工業物業。於二零一五年十二月三十一日,本集團有18個處於開發階段的物業項目,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。於回顧年度,本集團的營業額和已交付建築面積表現令人滿意,分別為人民幣2,333,000,000元及363,437平方米。於回顧年度,合同銷售總額達到人民幣2,909,700,000元,合同銷售建築面積達到437,477平方米。

於二零一五年一月,本公司以發行價2,400,000港元向一名獨立第三方東方金融控股(香港)有限公司(「東方金融」)發行認股權證(「二零一五年認股權證」),該等認股權證附帶權利可按每股3.34港元認購最多5,681,955股本公司股份。於二零一五年四月,東方金融悉數行使其於二零一五年認股權證項下的權利,按每股3.34港元認購5,681,955股本公司股份。有關二零一五年認股權證的進一步詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十一日及二零一五年一月三十日的公告。

於二零一四年四月,本公司向一名獨立第三方Chance Talent Management Limited(「Chance Talent」)發行本金額為30,000,000美元的承兌票據(「二零一四年承兌票據」)。承兌票據將於兩年內到期,或倘在到期日前獲得承兌票據持有人及本公司的事先書面同意,承兌票據的年期將再延長一年。於二零一五年三月,本公司與Chance Talent訂立補充協議,提前按本金額連同應計利息贖回為數10,000,000美元的部分二零一四年承兌票據。餘下本金額20,000,000美元連同應計利息已於二零一六年三月悉數贖回。有關二零一四年承兌票據及其贖回的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年四月二日及二零一六年三月一日的公告。

管理層討論及分析

年內，本集團透過在河北省購入四塊新土地補充其土地儲備，該等土地擬用於開發以供於往後兩至三年內銷售。第一塊土地位於石家莊市正定，地盤面積約為47,175平方米，擬用作開發建築面積為165,115平方米的商業物業。第二塊土地位於石家莊市高新技術產業開發區，地盤面積約50,435平方米，擬用作開發建築面積為126,088平方米的住宅物業。第三塊土地位於石家莊市正定，地盤面積約61,377平方米，擬用作開發建築面積為122,753平方米的住宅物業。第四塊土地位於天津市，地盤面積約為243,037平方米，擬用作開發為工業物業。該等物業項目正處於規劃及地基階段，有望在未來年度為本集團帶來合同銷售。董事有信心，本集團將能透過於該等新土地儲備上開發及銷售物業項目，繼續實現增長。

本集團於回顧年度繼續增加元氏天山水榭花都及天津•天山水榭花都(二期)的若干商業物業及三河天山國際創業基地的若干公寓作為投資物業以收取租金收入，從而在長遠上逐步實現更為平衡的現金流。

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，且日後將在中國其他省份尋求發展物業項目的機會。

財務回顧

本集團營業額由去年的人民幣2,416,800,000元輕微下降至人民幣2,333,000,000元，降幅3.5%。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、天山九峯及天山科技工業園等。

銷售成本由去年的人民幣1,525,200,000元輕微增加至人民幣1,583,600,000元，增幅3.8%。毛利金額由人民幣891,700,000元減少至人民幣749,400,000元，減幅16.0%，回顧年度毛利率由上一年度的36.9%下降至約32.1%。毛利率下降主要由於本年度錄得天津•天山水榭花都(一期及二期)及天山九峯的若干住宅物業銷售額，而該等物業的毛利率低於去年交付的商業物業。

管理層討論及分析

本集團銷售及市場推廣費用由人民幣165,000,000元增至人民幣174,700,000元，增幅約5.9%。該增幅主要是由於年內就宣傳天山熙湖(二期)、天山銀河廣場及天山九峯推出更多宣傳活動。

本集團的行政費用由人民幣168,800,000元輕微增加至人民幣186,200,000元，增幅約10.3%。該增幅主要由於開發中物業項目增加需要更多人手管理，導致員工開支及其他一般辦公開支增加。

本集團所得稅開支由人民幣304,300,000元減少人民幣91,800,000元至約人民幣212,500,000元。該減幅主要由於本年度(i)所賺取應課稅溢利減少而繳納企業所得稅減少及(ii)錄得物業銷售利潤率較低而繳納土地增值稅減少。

由於上述因素，本集團錄得純利約人民幣134,500,000元，較上一年度的人民幣281,900,000元減少52.3%。

流動資產及負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團有流動資產總額約人民幣11,105,900,000元(二零一四年：人民幣8,652,300,000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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團有流動負債總額約人民幣8,722,500,000元(二零一四年：人民幣6,002,500,000元)，主要包括銀行及其他借貸、應付賬款及其他應付款以及稅項。

於二零一五年十二月三十一日，流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)為1.3(二零一四年：1.4)。

財務資源、流動資金及資本負債比率

本集團主要透過股東權益、銀行及其他借貸、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。

管理層討論及分析

於二零一五年十二月三十一日，資本負債比率（按負債淨額除以權益總額計算）如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行及其他借貸總額	2,427,112	3,118,650
承兌票據	385,978	425,040
應付債券	138,861	18,912
減：現金及現金等價物	(642,265)	(599,968)
短期投資	(319,000)	-
負債淨額	1,990,686	2,962,634
權益總額	2,112,868	1,998,720
資本負債比率	0.94	1.48

資本負債比率由1.48下降至0.94，主要由於銀行及其他借貸減少約人民幣691,500,000元、承兌票據減少人民幣39,100,000元、應付債券增加人民幣120,000,000元及年內錄得溢利令權益總額增加人民幣134,500,000元，以及短期投資和現金及現金等價物分別增加人民幣319,000,000元及人民幣42,300,000元的淨影響所致。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，用作銀行及其他借貸抵押的本集團資產如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	118,640	49,497
待出售發展中物業	2,086,954	1,829,454
持作出售的已竣工物業	1,538,875	1,072,694
物業、廠房及設備	461,755	375,562
投資物業	523,438	264,607
受限制現金	80,000	-
	4,809,662	3,591,814

此外，於二零一五年十二月三十一日，本集團有存於若干銀行的受限制現金總額人民幣1,041,400,000元（二零一四年：人民幣51,800,000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及本集團若干應付票據所提供的擔保按金。

管理層討論及分析

僱員薪酬及福利

於二零一五年十二月三十一日，本集團合共有1,930名僱員（二零一四年：1,791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，截至二零一五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2,523,600,000元（二零一四年：人民幣3,747,600,000元），主要包括物業項目的土地及開發成本。

或然負債

除就向本集團物業買家授出的按揭融資而向銀行作出的擔保人民幣1,230,500,000元（二零一四年：人民幣2,721,900,000元）及就向關聯方授出銀行融資而向銀行提供擔保人民幣16,300,000元（二零一四年：人民幣69,300,000元）外，本集團於二零一五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二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股1.8港仙（二零一四年：2.0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。

重大投資

於二零一五年十二月三十一日，作為短期財務管理用途，本集團於若干中國金融機構發行的保本固定或浮動收益債務證券（理財產品）中投資人民幣319,000,000元。除此之外，本集團並無持有任何重大投資，亦無預期於來年進行的擬定重大投資計劃。

董事及高級管理層履歷

執行董事

吳振山先生，59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。吳先生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35年的從業經歷，在物業發展業擁有約15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授予建築技工資格。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，在參與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。吳先生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。吳先生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當選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，51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。吳先生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30年的從業經歷，在物業發展業擁有約15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，吳先生專注於物業發展業務，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。吳先生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，61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。張先生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35年的從業經歷，在物業發展業擁有約15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，並在公司內工作。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，張先生專注於物業發展業務，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，45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。吳先生負責物業項目的運作及生產。吳先生在建築業擁有約22年的從業經歷，在物業發展業擁有約15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，並供職於該公司。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，70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，58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32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，56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28年經驗。張先生自二零一五年三月起為北京市春立正達醫療器械股份有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1858）的獨立非執行董事並自二零一六年二月起獲委任為金誠控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1462）的獨立非執行董事。此外，張先生自二零一三年三月起獲委任為中國金屬資源利用有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1636）的公司秘書。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。

高級管理層

張少耀先生，41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。張先生分別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資深會員及特許公認會計師公會資深會員。張先生於財務管理及匯報方面擁有逾18年經驗。

董事及高級管理層履歷

高立香女士，41歲，現任天山房地產副總裁。高女士負責住宅物業分部。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16年物業發展業的經驗。

陳士彬先生，37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，37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13年物業發展的經驗。

宮現輝先生，36歲，現任天山地產副總裁，主管資本管理工作。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，先後從事本集團財務經理、財務總監、資金運營副總裁等職務，宮先生在本集團有逾14年的財務管理和資本運營工作經驗。

司景新女士，35歲，自二零零五年五月起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盛事及活動與政府部門及業界團體聯繫。

楊昭先生，34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，在地產項目管理有9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。

截至二零一五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13頁至第15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，並認為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9。

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十次董事局會議及兩次股東大會，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)	6/6	2/2
吳振嶺先生	5/6	2/2
張振海先生	5/6	1/2
吳振河先生	0/6	0/2
獨立非執行董事：		
田崇厚先生	4/6	1/2
王平先生	4/6	1/2
張應坤先生	4/6	2/2

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，至少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）均須根據本公司組織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、風險管理與內部監控系統及財務業績。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，本公司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。就年度審核服務而已付或應付予外部核數師的酬金約為人民幣1,950,000元。於回顧期間外部核數師並無提供非核數相關服務。

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二零一五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33頁至第34頁。

內部監控

於回顧期間，董事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企業管治守則第A.6.5條守則下上市公司董事之角色、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

本公司已根據企業管治守則第A.1.8條守則就本公司及其附屬公司董事及高級職員因本集團的企業活動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，以根據本公司組織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）或本公司之組織章程細則，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二零一五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14。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

本集團截至二零一五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35至第115頁的財務報表。

董事建議待股東於即將召開的股東週年大會上批准後，就本年度向於二零一六年六月十七日名列股東名冊的股東派付末期股息每股普通股1.80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121及第122頁。本摘要並非經審核財務報表的一部分。

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12及13。有關本集團投資物業的進一步詳情載於第116至第120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

本公司組織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。

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及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，本公司根據開曼群島公司法(二零一三年修訂版)條文計算的可供分派儲備(包括股份溢價賬)達人民幣73,974,000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13.4%，其中向最大客戶的銷售佔總銷售的4.5%。

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24.0%，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)的採購佔總採購的8.4%。

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

根據本公司組織章程細則第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，惟須根據本公司組織章程細則輪值告退。

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13至第16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31所披露者外，概無本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司為訂約方而本公司董事擁有重大權益的重大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

於二零一五年十二月三十一日，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）的任何股份、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	74.6%	
吳振嶺	於受控制法團之權益	750,000,000(附註1)好倉	74.6%	
張振海	於受控制法團之權益	750,000,000(附註1)好倉	74.6%	
吳振河	於受控制法團之權益	750,000,000(附註1)好倉	74.6%	

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	概約股權 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，於二零一五年十二月三十一日，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

於二零一五年十二月三十一日，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根據證券及期貨條例第336條須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	74.6%

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，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根據證券及期貨條例第336條予以記錄的登記權益或淡倉。

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 二零一五年 一月一日	年內授出	年內獲行使	年內被沒收	於二零一五年 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	4,455,000	-	-	-	4,455,000	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	5,410,000	-	-	-	5,410,000			

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) 各承授人自授出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分行使。

購股權計劃

一項購股權計劃（「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。於二零一五年十二月三十一日，概無根據購股權計劃尚未行使的購股權。

上市規則第13.18條項下控股股東的特定履約責任

於二零一三年十月三十日，本公司向一名獨立第三方（「二零一三年票據持有人」）發行本金額300,000,000港元的承兌票據（「二零一三年票據」），其中，控股股東新威企業向本公司及二零一三年票據持有人承諾及作出契諾，只要有300,000,000港元承兌票據的任何本金額及／或項下其他到期款項仍然尚未贖回，彼不得及將促使其聯繫人不得建議出售、銷售、配發、訂約銷售本公司任何股份（「二零一三年特定履約責任」）。

違反二零一三年特定履約責任將構成違約事件，在此情況下，二零一三年票據持有人可要求立即贖回二零一三年票據，贖回價相當於(i)二零一三年票據的尚未行使本金額；(ii)尚未行使本金額的全部未付利息；(iii)投資回報額60,000,000港元；及(iv)任何未付累計欠款利息的總和。

董事報告

有關二零一三年票據及二零一三年特定履約責任的進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十月二十三日的公告。

於二零一四年四月二十八日，本公司向另一名獨立第三方（「二零一四年票據持有人」）發行本金額30,000,000美元的承兌票據（「二零一四年票據」），其中，新威企業亦向本公司及二零一四年票據持有人承諾及作出契諾，只要有二零一四年票據的任何本金額及／或項下其他到期款項仍然尚未贖回，彼不得及將促使其聯繫人不得建議出售、銷售、配發、訂約銷售本公司任何股份（「二零一四年特定履約責任」）。於二零一六年三月一日，（其中包括）本公司、二零一四年票據持有人及新威企業已同意終止二零一四年特定履約責任，自同日起生效。

有關二零一四年票據及二零一四年特定履約責任的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年四月二日及二零一六年三月一日的公告。

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31。

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

於二零一三年十二月二十日，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。建築服務協議自二零一四年一月一日起有效期兩年。於二零一五年十一月四日，本集團與天山建築訂立協議，內容有關（其中包括）修訂建築服務協議項下截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度上限。

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。

截至二零一五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經修訂年度上限為人民幣571,300,000元，而實際交易金額為人民幣517,600,000元。

董事報告

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。

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二零一五年十一月四日刊發之公告所披露之最高年度總額。

與天山建築之關連交易

於二零一四年十二月二十三日,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)向天山建築批出一筆自貸款提取日期起計為期一年的貸款,總額人民幣15,000,000元。作為該貸款的抵押,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。天山建築已於二零一五年十一月向該銀行悉數償還銀行貸款。

於二零一五年十二月二十一日,天山建築與該銀行訂立另一份貸款融資協議,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,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二零一四年十二月二十三日及二零一五年十二月二十一日之公告。

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

二零一六年三月二十九日

獨立核數師報告



致天山發展(控股)有限公司股東之獨立核數師報告
(在開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審計列載於第35至115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二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及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。

獨立核數師報告

審計涉及執行情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，但目的並非對該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。

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 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團於截至該日止年度的財務表現，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

二零一六年三月二十九日

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度(以人民幣為單位)

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	4	2,333,037	2,416,825
銷售成本		(1,583,624)	(1,525,157)
毛利		749,413	891,668
其他收入	5	6,267	14,233
銷售及市場推廣費用		(174,656)	(164,969)
行政費用		(186,171)	(168,750)
經營業務溢利		394,853	572,182
財務收入		19,452	6,209
財務費用		(73,367)	(41,474)
財務費用淨額	6(a)	(53,915)	(35,265)
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		340,938	536,917
投資物業之公平值增加	13	6,047	49,302
除稅前溢利	6	346,985	586,219
所得稅	7	(212,515)	(304,338)
年度溢利		134,470	281,881
每股盈利(人民幣分)	8		
基本		13.40	28.19
攤薄		13.34	28.09

第35至115頁之隨附的附註為本財務報表的組成部分。應付本公司權益股東應佔年度溢利的股息詳情載於附註21(h)。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度(以人民幣為單位)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度溢利	134,470	281,881
年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
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	(21,621)	735
年度全面收益總額	112,849	282,616

概無有關上述其他全面收益組成部分的稅項影響。

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日(以人民幣為單位)

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備以及租賃土地	12	529,366	479,648
投資物業	13	726,653	703,483
遞延稅項資產	7(d)	55,828	28,870
		1,311,847	1,212,001
流動資產			
存貨	15	6,914,364	6,051,430
短期投資	16	319,000	–
應收賬款及其他應收款	17	2,117,765	1,920,939
預繳稅款	7(c)	98,078	28,195
受限制現金	18	1,014,383	51,791
現金及現金等價物	19	642,265	599,968
		11,105,855	8,652,323
流動負債			
銀行貸款—有抵押	23	332,237	53,000
其他貸款—有抵押	24	761,480	1,751,390
應付賬款及其他應付款	25	6,858,187	3,896,414
承兌票據	26	385,978	–
應付稅項	7(c)	384,574	301,649
		8,722,456	6,002,453
流動資產淨值		2,383,399	2,649,870
資產總值減流動負債		3,695,246	3,861,871

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日(以人民幣為單位)

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款—有抵押	23	569,788	368,710
其他貸款—有抵押	24	763,607	945,550
承兌票據	26	—	425,040
應付債券	27	138,861	18,912
遞延稅項負債	7(d)	110,122	104,939
		1,582,378	1,863,151
資產淨值			
		2,112,868	1,998,720
資本及儲備			
股本	20	87,186	86,738
儲備	21	2,025,682	1,911,982
權益總額			
		2,112,868	1,998,720

經由董事局於二零一六年三月二十九日批准及授權刊發。

吳振山
執行董事

吳振嶺
執行董事

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度(以人民幣為單位)

		本公司權益持有人應佔								
附註		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	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日		86,738	167,325	45,885	110,070	8,513	238,749	3,422	1,338,018	1,998,720
二零一五年權益變動：										
年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	134,470	134,470
其他全面收益		-	-	(21,621)	-	-	-	-	-	(21,621)
年度全面收益總額		-	-	(21,621)	-	-	-	-	134,470	112,849
已發行認股權證		20(b)	-	-	-	1,919	-	-	-	1,919
年內發行股份		20(b)	448	16,425	-	(1,919)	-	-	-	14,954
轉撥至法定儲備			-	-	-	-	23,401	-	(23,401)	-
按股權結算以股份支付之款項		6(b)	-	-	-	-	-	275	-	275
上年度之經批准股息		21(h)	-	(15,849)	-	-	-	-	-	(15,849)
於二零一五年十二月三十一日		87,186	167,901	24,264	110,070	8,513	262,150	3,697	1,449,087	2,112,868

		本公司權益持有人應佔								
附註		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	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日		86,731	202,925	45,150	110,070	5,040	205,131	3,207	1,089,679	1,747,933
二零一四年權益變動：										
年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	281,881	281,881
其他全面收益		-	-	735	-	-	-	-	-	735
年度全面收益總額		-	-	735	-	-	-	-	281,881	282,616
已發行認股權證			-	-	-	3,473	-	-	-	3,473
年內發行股份			7	124	-	-	-	(76)	-	55
轉撥至法定儲備			-	-	-	-	33,618	-	(33,618)	-
按股權結算以股份支付之款項		6(b)	-	-	-	-	-	291	76	367
上年度之經批准股息		21(h)	-	(27,798)	-	-	-	-	-	(27,798)
本年度宣派之特別股息		21(h)	-	(7,926)	-	-	-	-	-	(7,926)
於二零一四年十二月三十一日		86,738	167,325	45,885	110,070	8,513	238,749	3,422	1,338,018	1,998,720

第35至115頁之隨附的附註為本財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度(以人民幣為單位)

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		346,985	586,219
調整項目：			
物業、廠房及設備折舊	12	30,991	26,331
租賃土地攤銷	12	1,276	1,529
按股權結算以股份支付之款項支出		275	367
出售物業、廠房及設備收益	5	(27)	(932)
投資物業之公平值增加	13	(6,047)	(49,302)
匯兌虧損／(收益)	6(a)	35	(1,020)
利息收入	6(a)	(19,452)	(5,189)
利息支出淨額	6(a)	73,332	41,474
營運資金變動：			
存貨增加		(358,037)	(1,829,239)
應收賬款及其他應收款(增加)／減少		(194,907)	599,948
受限制現金(增加)／減少		(962,592)	15,673
應付賬款及其他應付款增加／(減少)		2,782,132	(118,224)
營運產生／(所用)的現金		1,693,964	(732,365)
已付稅項			
—已付中國稅項	7(c)	(221,248)	(152,717)
經營活動產生／(所用)的現金淨額		1,472,716	(885,082)
投資活動			
購置物業、廠房及設備款項	12	(85,816)	(38,241)
出售物業、廠房及設備所得款項		163	1,369
購買短期投資款項		(319,000)	—
已收利息		19,452	5,189
投資活動所用的現金淨額		(385,201)	(31,683)

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度(以人民幣為單位)

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
融資活動			
發行股份所得款項		14,954	55
新銀行貸款所得款項		698,170	156,070
其他新貸款所得款項		1,101,107	2,067,140
發行匯兌票據所得款項	26(b)	–	185,076
發行債券所得款項		119,949	18,912
償付銀行貸款		(217,855)	(303,792)
償付其他貸款		(2,272,960)	(832,200)
償付承兌票據	26(b)	(62,374)	–
有限合夥人的資本出資		159,609	78,820
已付利息		(569,249)	(461,180)
已付股息		(15,849)	(35,724)
融資活動(所用)/產生的現金淨額		(1,044,498)	873,177
現金及現金等價物的增加/(減少)淨額		43,017	(43,588)
於一月一日的現金及現金等價物		599,968	641,801
匯率變動的影響		(720)	1,755
於十二月三十一日的現金及現金等價物		642,265	599,968

第35至115頁之隨附的附註為本財務報表的組成部分。

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(二零一三年修訂版)於二零零五年六月十日 在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。其主要營業地點位於香港灣仔告士打道108號大新金融 中心12樓1205至1207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。本財務報表亦符合香港聯合交易 所有限公司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的新訂 和經修訂國際財務報告準則。初始應用與本集團有關的有關發展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) 財務報表編製基準

截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋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，並湊整至最接近的千元計算。

編製財務報表所採用之計算方法為歷史成本基準，惟投資物業及債務和權益證券投資(見附註2(e) 及附註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) 財務報表編製基準 (續)

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務報表時，須作出會影響會計政策的應用及資產、負債、收入及支出的呈報金額的判斷、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，而所得結果成為管理層在對無法從其他渠道獲得的資產和負債賬面價值作出判斷時的依據。實際結果可能有別於該等估計。

各項估計及相關假設會持續進行審閱。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。倘本集團就參與實體的經營享有或承擔可變回報的權利或風險，並可透過其對該實體的權力影響該等回報，則視為對該實體擁有控制權。在評估本集團是否擁有權力時，僅會考慮(本集團及其他方持有的)實際權利。

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。

於本公司的財務狀況表，於附屬公司的投資乃按成本減減值虧損列值(見附註2(h))。

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) 債務及權益證券投資

本集團及本公司之債務及權益證券投資(於附屬公司的投資除外)政策如下:

債務及權益證券投資初步按公平值(即其交易價格)列賬,除非初步確認之公平值與交易價格有所不同,而該公平值以活躍市場中可資識別資產或負債之所報價格或僅基於自可觀察市場獲取之數據利用估值技術可靠地估算而得。成本包括應佔交易成本。

倘債務及權益證券投資並不歸屬持作買賣或持有至到期之證券投資類別,則歸作可供出售證券。於各報告期末,公平值會重新計量,其任何相關損益於其他全面收益確認並於公平值儲備之權益單獨累計。權益證券之股息收入及按實際利率法計算的債務證券之利息收入分別根據附註2(r)(iii)及2(r)(iv)所載政策於損益內確認。

倘相關債務及權益證券投資終止確認或減值(見附註2(h)(i)),則於權益確認之累計損益重新分類至損益。於債務及權益證券的投資於本集團承諾購入/出售投資或其到期當日予以確認/終止確認。

(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。

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) 投資物業 (續)

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當時無法可靠釐定。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內確認。投資物業之租金收入乃按照附註2(r)(ii)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亦與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)）：

- 歸類為以經營租賃持有的位於租賃土地上持作自用的樓宇（見附註2(g)）；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間接成本及借貸成本（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按估計出售所得款項淨額與項目賬面值的差異釐定，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的較短者
– 租賃裝修	3–5年
– 廠房及機器	5–15年
– 傢具、裝置及設備	5–8年
– 汽車	8年

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

在建工程指興建中之資產，按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括於建設期間之直接建造成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

(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)附帶權利可於協定的時期內使用特定一項或多項資產，以作為一項付款或多項付款的交換，則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。

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) 租賃資產 (續)

(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
- 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) 以融資租賃取得的資產：

倘本集團以融資租賃獲得資產的使用權，則會以租賃資產公平值或有關資產最低租賃付款的現值（以較低者為準）金額確認為物業、廠房及設備，而相應的負債則於扣除融資費用後入賬列為融資租賃承擔。折舊乃於相關租賃期或（倘本集團很可能將取得該資產的擁有權）資產的可用期限內（如附註2(f)所載）按撇銷該等資產的成本或估值的比率計提。減值虧損乃根據附註2(h)所載的會計政策入賬。租約付款的融資費用於租期內自損益扣除，使各會計期間以大致固定的比率扣承擔餘額。或然租金於其產生的會計期間於損益扣除。

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)

(g) 租賃資產 (續)

(iii) 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列支；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分。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(i)(i)）除外。

(h) 資產減值

(i) 債務及權益證券投資以及應收賬款及其他應收款減值

按成本或攤銷成本列值或分類為可供出售證券的債務及權益證券投資以及其他流動及非流動應收款項，須於各報告期末進行檢討，以釐定是否有客觀減值證據。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；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；
- 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；及
- 權益工具投資之公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

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) 債務及權益證券投資以及應收賬款及其他應收款減值 (續)

倘存在任何此等證據，應按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按成本列賬的非掛牌權益證券而言，以該金融資產的賬面值與其估計的未來現金流的差額作為其減值虧損，若折現有重大影響，未來現金流需按近似的金融資產現時市場回報率折現。按成本列值之權益證券的減值虧損不予撥回。
- 就按攤銷成本計量的應收賬款及其他流動應收款以及其他金融資產而言，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）折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，則會共同進行有關評估。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。

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) 債務及權益證券投資以及應收賬款及其他應收款減值 (續)

- 就可供出售證券而言，已於公平值儲備內確認之累計虧損重新分類至損益。於損益內確認之累計虧損金額為收購成本（扣除任何本金還款及攤銷）與現時公平值之差額，再減之前已於損益內確認之該資產之減值虧損。

就可供出售權益證券於損益內確認之減值虧損不會透過損益撥回。其後該資產之公平值增加於其他全面收入確認。

就可供出售債務證券而言，如其後公平價值增加，而該增加可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關連，則可撥回減值虧損。在此情況下，撥回減值虧損於損益內確認。

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貿易賬款及應收票據（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。

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)

(ii) 其他資產的減值

本集團會在各報告期末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；
- 分類為根據經營租賃持有的租賃土地的預付權益；及
- 在建工程。

若出現任何有關跡象，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折現率，折現至其現值。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（如可計量）或使用價值（如能釐定）。

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)

(ii) 其他資產的減值 (續)

— 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

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，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)）。

(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：

(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、適當比例的間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將其轉化成現狀所產生的成本。

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初步按公平值確認，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(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折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）會在借貸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初步按公平值確認，其後按攤銷成本列值，除非折現影響並不重大，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。倘本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。

承兌票據初步按未來利息和本金額的現值計量，並按初步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步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。就承兌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、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及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的短期而流動性極高的投資。

(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

辭退福利乃當及僅當本集團明確地表示集團決意終止僱用或透過實際上不可能撤回之詳細正式計劃而向自願辭職之僱員提供福利時予以確認。

(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確認，惟若其與於其他全面收益中確認或於權益中直接確認的項目有關，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，根據採用於報告期末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所有遞延稅項資產均於很可能有日後應課稅溢利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者，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包括因首次確認不影響會計溢利及應課稅溢利的資產或負債而產生的暫時性差異(惟其不可為企業合併的部分)，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，則只限於很可能在未來回撥的差異)。

當投資物業根據附註2(e)所載會計政策按公平值列賬，除非該物業須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報告期末假設以賬面值出售所適用的稅率計算。在所有其他情況下，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，以於報告期末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折現計算。

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。任何減幅會於很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可強制執行權利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即期稅項資產及負債須予收回或清償的每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現及清償有關即期稅項資產及即期稅項負債。

(q) 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。當可能發生的責任的存在將只由一項或多項未來事件的產生與否所決定，此等責任亦披露為或然負債，除非含有經濟效益的資源外流的可能性極微。

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

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，並已扣除任何貿易折扣。於收入確認日期前就出售物業收取的按金及分期付款，計入財務狀況表的預收款項內。

分期銷售的收入乃透過按估算利率將應收的分期款項折現至現值確認。利率成分乃利用實際利率法於賺取時確認。

(ii) 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。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分。或然租金於其賺取的會計期間內確認為收入。

(iii) 股息

- 非上市投資的股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。
- 上市投資的股息收入於投資股價除息時確認。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

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報告期末的外幣匯率折算。匯兌收益及虧損於損益內確認。

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。財務狀況表項目則按報告期末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於匯兌儲備中的權益項下單獨累計。

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需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需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) 關聯人士

- (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聯：
- (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聯：
- (1) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即表示各母公司、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。
 - (8) 該實體、或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供關鍵管理人員服務。

一名人士的近親乃預期在與有關實體交易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報表中辨識。

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下列於本集團本會計期間首次生效的國際財務報告準則的修訂：

- 國際會計準則第19號之修訂「僱員福利：界定福利計劃：僱員供款」
- 國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
- 國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

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。採納經修訂國際財務報告準則之影響載述如下：

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)

國際會計準則第19號之修訂「僱員福利：界定福利計劃：僱員供款」

該修訂引入了一項豁免，簡化對僱員或第三方按界定福利計劃繳納的若干供款的會計處理。當供款滿足該修訂所設定的標準時，公司可以將供款確認為在相關服務提供期間對服務成本的扣減，而不將其包含於界定福利責任的計算中。由於本集團並無界定福利計劃，該修訂對本財務報表並無影響。

國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期之年度改進

此兩個週期之年度改進包括九項準則之修訂連同其他準則之相應修訂。其中，國際會計準則第24號「關聯方披露」已作修訂，將「關聯方」的釋義擴大為包括向申報實體提供主要管理人員服務的管理實體，並要求披露為獲得管理實體提供的主要管理人員服務而產生的金額。由於本集團並無自管理實體獲得主要管理人員服務，該修訂對本集團的關聯方披露並無任何影響。

4 收入

本集團主要業務為物業開發。

收入主要指來自物業銷售的收益及來自投資物業的租金。年內各項重大收入類別之金額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自物業銷售的收益	2,271,755	2,355,180
租金收入總額	27,726	27,234
其他	33,556	34,411
	2,333,037	2,416,825

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超過本集團收入的10%。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

5 其他收入

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備收益	27	932
政府補助	1,788	600
其他	4,452	12,701
	6,267	14,233

6 除稅前溢利

除稅前溢利已(計入)/扣除：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
(a) 財務費用淨額		
利息收入	(19,452)	(5,189)
匯兌收益	-	(1,020)
財務收入	(19,452)	(6,209)
貸款及借貸的利息開支及其他借貸成本	591,657	468,450
減：資本化利息(附註)	(518,325)	(426,976)
匯兌虧損	35	-
財務費用	73,367	41,474
財務費用淨額	53,915	35,265

附註：借貸成本已按14.16%(二零一四年：11.08%)的平均年利率資本化。

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)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
(b) 員工成本		
工資、薪金及其他員工成本	119,306	86,076
界定供款退休計劃供款	4,549	7,825
按股權結算以股份支付之款項支出(附註22)	275	367
	124,130	94,268

除以上者外，員工成本人民幣81,775,000元(二零一四年：人民幣63,189,000元)(包括界定供款退休計劃供款人民幣5,731,000元(二零一四年：人民幣7,425,000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界定供款退休計劃。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。

本集團亦按香港強制性公積金計劃條例為在香港僱傭條例轄範圍下所聘用而之前不受界定福利退休計劃所保障之僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為由獨立信託人管理之界定供款退休計劃。在強積金計劃下，僱主及其僱員各須按僱員之有關收入的5%向計劃作出供款，有關收入上限為每月30,000港元(「港元」)(二零一四年六月一日之前為25,000港元)。計劃供款即時歸屬。

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。

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)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	32,267	27,860
核數師酬金	5,050	3,994
租用物業的經營租賃費用	8,120	17,804
存貨成本(附註15(e))	1,561,440	1,499,805
應收租金減直接支出人民幣4,880,000元 (二零一四年：人民幣5,047,000元)	(22,846)	(22,187)

7 所得稅

(a) 綜合損益表內的所得稅指：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(附註7(c))		
一年內撥備	107,699	119,025
一過往年度超額撥備	(795)	—
中國土地增值稅(附註7(c))	127,386	149,739
	234,290	268,764
遞延稅項		
產生及轉回暫時性差額(附註7(d))	(21,775)	35,574
	212,515	304,338

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) 綜合損益表內的所得稅指：(續)

- (i) 根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島規則及規定，本集團無須繳納任何英屬處女群島或開曼群島所得稅。
- (ii) 本集團的香港業務於本年度及過往年度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。

本集團的中國附屬公司按年內估計應課稅溢利的25%(二零一四年：25%)稅率繳稅。

(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額以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額不超過可減免項目總額的20%，則該等住宅的物業銷售可豁免徵稅。

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2%至5%(二零一四年：1%至5%)的比例計算土地增值稅。

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) 綜合損益表內的所得稅指：(續)

(v) 預扣稅

非中國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二零一五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(二零一四年：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除稅前溢利的對賬：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前溢利	346,985	586,219
按照有關司法權區適用稅率計算的除稅前溢利名義稅項	104,696	152,789
尚未確認未動用稅項虧損的稅務影響	10,210	-
不可扣減支出	2,865	17,900
中國土地增值稅	127,386	149,739
可抵扣中國企業所得稅之中國土地增值稅	(31,847)	(16,090)
過往年度超額撥備	(795)	-
實際稅項支出	212,515	304,338

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) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於一月一日	84,397	27,532
於損益扣除(附註7(a))	106,904	119,025
已付稅款	(116,946)	(62,160)
於十二月三十一日	74,355	84,397
中國土地增值稅		
於一月一日	189,057	129,875
於損益扣除(附註7(a))	127,386	149,739
已付稅款	(104,302)	(90,557)
於十二月三十一日	212,141	189,057
總計	286,496	273,454
代表：		
預繳稅款	98,078	28,195
應付稅項	(384,574)	(301,649)
	(286,496)	(273,454)

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)

於年內在綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)部分及變動如下：

	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		其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
				可扣減性 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元		
於二零一四年一月一日	(54,460)	22,996	(19,400)	9,076	477	816	(40,495)
(扣除)／計入損益(附註7(a))	(28,252)	(22,996)	-	16,958	(477)	(807)	(35,574)
於二零一四年十二月三十一日	(82,712)	-	(19,400)	26,034	-	9	(76,069)
於二零一五年一月一日	(82,712)	-	(19,400)	26,034	-	9	(76,069)
(扣除)／計入損益(附註7(a))	(1,650)	-	-	12,834	11,409	(818)	21,775
於二零一五年十二月三十一日	(84,362)	-	(19,400)	38,868	11,409	(809)	(54,294)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
代表：		
遞延稅項資產	55,828	28,870
遞延稅項負債	(110,122)	(104,939)
	(54,294)	(76,069)

(e) 未確認的遞延稅項資產及負債

根據附註2(p)所載之會計政策，本集團並無就若干附屬公司的稅項虧損人民幣40,840,000元（將於二零二零年屆期）確認遞延稅項資產，原因為有關附屬公司不大可能有可動用該等虧損作抵扣的未來應課稅溢利。於二零一四年十二月三十一日有關金額並不重大。

於二零一五年十二月三十一日，並無就分派本公司若干附屬公司的未分派溢利人民幣2,770,937,000元時應繳稅項的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，原因為本集團能控制該等附屬公司的股息政策並已確定很可能不會於可見未來分派該等溢利。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

8 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134,470,000元(二零一四年:人民幣281,881,000元)及年內已發行的普通股加權平均數1,003,555,874股(二零一四年:1,000,052,329股)計算。

普通股加權平均數計算如下:

	二零一五年 '000	二零一四年 '000
於一月一日的已發行普通股	1,000,100	1,000,000
年內發行股份的影響	3,456	52
於十二月三十一日的普通股加權平均數	1,003,556	1,000,052

(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134,470,000元(二零一四年:人民幣281,881,000元)及普通股加權平均數1,007,905,559股(二零一四年:1,003,485,744股)計算。

普通股加權平均數(攤薄)計算如下:

	二零一五年 '000	二零一四年 '000
於十二月三十一日的普通股加權平均數	1,003,556	1,000,052
潛在攤薄股份的影響—購股權	2,564	2,359
潛在攤薄股份的影響—認股權證	1,786	1,075
於十二月三十一日的普通股加權平均數(攤薄)	1,007,906	1,003,486

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

9 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部分披露的董事酬金如下：

	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 (附註) 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一五年						
<i>執行董事</i>						
吳振山先生	-	875	500	25	17	1,417
吳振嶺先生	-	875	500	25	17	1,417
吳振河先生	-	900	500	-	17	1,417
張振海先生	-	875	500	25	17	1,417
<i>獨立非執行董事</i>						
田崇厚先生	48	-	-	-	-	48
王平先生	48	-	-	-	-	48
張應坤先生	72	-	-	-	-	72
	168	3,525	2,000	75	68	5,836
二零一四年						
<i>執行董事</i>						
吳振山先生	-	811	300	22	17	1,150
吳振嶺先生	-	811	300	22	17	1,150
吳振河先生	-	833	300	-	17	1,150
張振海先生	-	811	300	22	17	1,150
<i>獨立非執行董事</i>						
田崇厚先生	59	-	-	-	-	59
王平先生	59	-	-	-	-	59
張應坤先生	89	-	-	-	-	89
	207	3,266	1,200	66	68	4,807

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)

10 最高酬金人士

七名(二零一四年:七名)最高酬金人士中，四名(二零一四年:四名)為董事，其酬金已披露於附註9。其餘三名(二零一四年:三名)人士酬金如下:(附註)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,553	3,626
退休計劃供款	72	55
	4,625	3,681

該三名(二零一四年:三名)最高酬金人士之酬金範圍如下:

	二零一五年 人數	二零一四年 人數
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	2	3
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1	-

附註: 由於第四名至第七名最高酬金人士之酬金相同，故已披露七名最高酬金人士。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

10 最高酬金人士 (續)

除附註9及上文所披露董事酬金及七名(二零一四年：七名)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	
	二零一五年	二零一四年
人民幣零元至人民幣1,000,000元	-	1
人民幣1,000,000元至人民幣1,500,000元	4	3
	4	4

11 分部報告

管理層乃參照本集團的最高營運決策人為評估表現及分配資源而審閱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，故本集團的最高營運決策人整體評估本集團表現並進行資源分配。因此，根據國際財務報告準則第8號「營運分部」的規定，管理層認為僅存在一個營運分部。就此，於本年度及過往年度並無呈列分部資料。

由於本集團經營業務的營業額及溢利均來自於中國的業務，故並無呈列地區資料。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

12 物業、廠房及設備以及租賃土地

	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	傢具、裝置及 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 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：									
於二零一五年一月一日	369,563	7,697	26,294	30,429	67,724	280	501,987	56,646	558,633
自在建工程中轉撥	-	-	99	-	-	(99)	-	-	-
轉撥至投資物業	(3,695)	-	-	-	-	-	(3,695)	-	(3,695)
添置	78,236	-	420	6,585	286	289	85,816	-	85,816
出售	-	-	(25)	(240)	-	-	(265)	-	(265)
於二零一五年十二月三十一日	444,104	7,697	26,788	36,774	68,010	470	583,843	56,646	640,489
累計折舊及攤銷：									
於二零一五年一月一日	22,375	6,688	2,685	12,761	32,185	-	76,694	2,291	78,985
本年度計提	14,553	141	1,824	5,465	9,008	-	30,991	1,276	32,267
出售時撥回	-	-	(2)	(127)	-	-	(129)	-	(129)
於二零一五年十二月三十一日	36,928	6,829	4,507	18,099	41,193	-	107,556	3,567	111,123
賬面淨值：									
於二零一五年十二月三十一日	407,176	868	22,281	18,675	26,817	470	476,287	53,079	529,366

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

12 物業、廠房及設備以及租賃土地 (續)

	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	傢具、裝置及 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 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：									
於二零一四年一月一日	368,487	6,632	26,047	23,982	41,888	372	467,408	56,646	524,054
自在建工程中轉撥	-	-	-	735	-	(735)	-	-	-
添置	1,076	1,065	247	5,729	29,481	643	38,241	-	38,241
出售	-	-	-	(17)	(3,645)	-	(3,662)	-	(3,662)
於二零一四年十二月三十一日	369,563	7,697	26,294	30,429	67,724	280	501,987	56,646	558,633
累計折舊及攤銷：									
於二零一四年一月一日	10,101	6,535	908	8,552	27,492	-	53,588	762	54,350
本年度計提	12,274	153	1,777	4,219	7,908	-	26,331	1,529	27,860
出售時撥回	-	-	-	(10)	(3,215)	-	(3,225)	-	(3,225)
於二零一四年十二月三十一日	22,375	6,688	2,685	12,761	32,185	-	76,694	2,291	78,985
賬面淨值：									
於二零一四年十二月三十一日	347,188	1,009	23,609	17,668	35,539	280	425,293	54,355	479,648

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

12 物業、廠房及設備以及租賃土地 (續)

根據經營租賃持作自用的租賃土地的賬面值分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於中國		
— 中期租約	53,079	54,355

本集團賬面值為人民幣461,755,000元(二零一四年：人民幣375,562,000元)的物業、廠房及設備已予抵押，作為本集團銀行貸款及其他貸款的抵押品(附註23及24)(二零一四年：抵押作為本集團其他貸款的抵押品(附註24))。

13 投資物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	703,483	607,554
自持作出售的已竣工物業中轉撥	13,428	46,627
自物業、廠房及設備中轉撥	3,695	—
公平值增加	6,047	49,302
於十二月三十一日	726,653	703,483
代表：		
估值	726,653	703,483

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

13 投資物業 (續)

(a) 投資物業之估值基準

本集團的所有投資物業已於二零一五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報告期末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)

13 投資物業(續)

(b) 物業的公平值計量(續)

(i) 公平值架構(續)

	於二零一五年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元	於二零一五年十二月三十一日的 公平值計量分類為		
		第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 中國內地	726,653	—	—	726,653

	於二零一四年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元	於二零一四年十二月三十一日的 公平值計量分類為		
		第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 中國內地	703,483	—	—	703,483

於截至二零一五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(二零一四年：無)。根據本集團的政策，公平值架構於級別間的轉移於其發生的報告期末確認。

(ii) 有關第3級公平值計量之資料

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)

13 投資物業 (續)

(b) 物業的公平值計量 (續)

(ii) 有關第3級公平值計量之資料 (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%–4.5% (二零一四年：3.0%–6.0%)
		平均每月單位市值租金	(2)	每平方米人民幣1.2元至 人民幣44.4元(二零一四年： 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呈負相關，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呈正相關，即系數越高，公平值越高。

(c) 投資物業公平值分析載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於中國		
— 長期租約	212,668	216,031
— 中期租約	513,985	487,452
	726,653	703,483

本集團若干部分的投資物業已作為銀行貸款及其他貸款的抵押，詳情載於附註23及24。

除用作本集團銀行貸款及其他貸款抵押的投資物業(如附註23及24所載)外，於二零一五年十二月三十一日，公平值為人民幣20,022,000元(二零一四年：人民幣117,985,000元)的投資物業亦已抵押，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)獲授的銀行融資人民幣15,000,000元(二零一四年：人民幣53,000,000元)之抵押。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

13 投資物業 (續)

(d) 根據經營租賃出租的投資物業

本集團根據經營租賃出租其投資物業。租約一般初步為期一至四十五年，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賃應收的未來最低租金收入總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	5,180	5,490
一年後但五年內	6,404	6,404
五年後	57,632	59,233
	69,216	71,127

14 於附屬公司的投資

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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	808,436	591,846
	808,596	592,006

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。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

14 於附屬公司的投資(續)

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(「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100,000,000元	-	100%	物業發展	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)

14 於附屬公司的投資(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		
贊皇縣恒基置業有限公司	中國河北	人民幣1,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
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50,000,000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465,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北海鼎房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
邢台市信恆房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北智誠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
河北冠海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
河北遠志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
天津市天山智信房地產開發有限公司	中國天津	人民幣106,860,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
河北尚宏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
河北漢華房地產開發有限公司	中國河北	人民幣20,000,000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)

14 於附屬公司的投資(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		
寧夏天山海世界黃河明珠旅遊文化 有限公司	中國河北	人民幣11,300,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
銀川天山房地產開發有限公司	中國寧夏	人民幣24,000,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
河北新威融資租賃有限公司	中國河北	10,000,000美元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
Circle Win Investments Limited	英屬處女群島	1美元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
Hebei Shang Run Real Estate Development Company Limited	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司

15 存貨

(a) 綜合財務狀況表的存貨包括：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	296,527	591,563
待出售發展中物業	4,048,528	3,810,962
持作出售的已竣工物業	2,563,380	1,641,667
其他	5,929	7,238
	6,914,364	6,051,430

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

15 存貨(續)

(b) 計入物業發展存貨的租賃土地賬面值分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於中國以租約方式持有		
— 超過50年	1,861,177	827,563
— 10年至50年	81,979	1,765,157
	1,943,156	2,592,720

(c) 預期超過一年後方可收回的物業發展存貨的金額分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	296,527	135,134
待出售發展中物業	549,991	319,563
	846,518	454,697

(d) 本集團若干部分存貨已作為銀行及其他貸款之抵押，詳情載於附註23及24。

(e) 年內已售存貨成本為人民幣1,561,440,000元(二零一四年：人民幣1,499,805,000元)。

(f) 本集團暫時根據經營租賃出租若干物業。租約為期兩年，不包括或然租金。本集團根據不可撤銷經營租賃收取之未來最低租金款項總額並不重大。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

16 短期投資

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
債務證券投資：		
— 按要求贖回或原到期日為三個月內	319,000	—

債務證券指中國金融機構發行的保本固定或浮動收益理財產品。

17 應收賬款及其他應收款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	306,654	54,271
其他應收款(附註(c))	1,285,474	1,343,433
貸款及應收款項	1,592,128	1,397,704
按金及預付款項(附註(d))	525,637	523,235
	2,117,765	1,920,939

預計所有應收賬款及其他應收款(不包括租賃按金及租賃土地預付款項人民幣272,064,000元(二零一四年：人民幣8,786,000元))可於一年內收回。

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

並無個別或共同視為減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	278,124	40,861
逾期1個月至3個月	1,125	–
逾期3個月至1年	27,405	13,410
	306,654	54,271

應收賬款於賬單日起0至30天內到期。本集團的信貸政策詳情載於附註28(b)。

應收賬款指應收本集團物業買家的款項。於大部分情況下，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。就工業物業及商業物業而言，本集團於評估買家信用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，直接於其他應收款撇銷減值虧損（見附註2(h)(i)）。

呆賬撥備於本年度及過往年度概無變動。

本集團個別釐定減值的其他應收款為人民幣1,515,000元（二零一四年：人民幣1,515,000元）。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

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)

- (c) 於二零一五年十二月三十一日，金額人民幣797,641,000元(二零一四年：人民幣664,844,000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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團已向唐山建投房地產開發有限公司(「唐山建投」)支付按金人民幣200,000,000元(二零一四年：人民幣200,000,000元)。根據本集團與兩名獨立第三方訂立的有關發展唐山鳳凰新城一個商住物業項目之合作協議，該筆按金於二零一四年三月起成為應收唐山建投的無固定到期日貸款。

- (d) 計入按金及預付款項的租賃土地成本預付款項為人民幣267,368,000元(二零一四年：人民幣342,290,000元)。

18 受限制現金

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
按揭貸款擔保(附註(a))	49,850	51,791
應付票據擔保(附註(b))	884,533	—
貸款及借貸擔保(附註23(b))	80,000	—
	1,014,383	51,791

- (a) 若干銀行存款已用作銀行授予本集團物業買家的按揭貸款的擔保。

- (b) 於二零一五年十二月三十一日，本集團有期限為三至六個月的受限制銀行存款人民幣884,533,000元(二零一四年：無)作為應付票據的擔保。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

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28(d)披露。

本集團以人民幣計值的銀行結存人民幣585,014,000元(二零一四年：人民幣580,997,000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) 已發行股本的詳情如下：

已發行及繳足的普通股：	二零一五年		二零一四年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於一月一日	1,000,100,000	100,010	1,000,000,000	100,000
年內發行的股份(附註20(b))	5,681,955	568	100,000	10
於十二月三十一日	1,005,781,955	100,578	1,000,100,000	100,010
人民幣等值(人民幣千元)		87,186		86,738

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

20 股本 (續)

(b) 年內發行的股份

於二零一五年一月二十一日，本公司與一名獨立第三方東方金融控股(香港)有限公司(「認購人」)訂立認購協議，據此，本公司同意發行而認購人同意認購非上市認股權證，認股權證發行價合共2,435,000港元(每份認股權證約0.43港元)。認股權證附帶權利可按每股認股權證股份3.34港元之行使價認購金額最多為18,977,732港元之合共5,681,955股認股權證股份，並於發行日期直至二零一七年十月二十六日(包括當日)期間可予行使。

於二零一五年四月二十四日，認購權已獲行使，導致發行5,681,955股每股面值0.10港元的股份，獲得現金代價總額18,977,732港元(約人民幣14,954,000元)。

(c) 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，以為物業發展項目提供資金，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和短期投資計算。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)

(c) 資本管理 (續)

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的淨債務權益比率如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動負債		
銀行貸款—有抵押	569,788	368,710
其他貸款—有抵押	763,607	945,550
承兌票據	—	425,040
應付債券	138,861	18,912
	1,472,256	1,758,212
流動負債		
銀行貸款—有抵押	332,237	53,000
其他貸款—有抵押	761,480	1,751,390
承兌票據	385,978	—
	1,479,695	1,804,390
債務總額	2,951,951	3,562,602
減：現金及現金等價物	(642,265)	(599,968)
短期投資	(319,000)	—
淨債務	1,990,686	2,962,634
權益總額	2,112,868	1,998,720
淨債務權益比率	0.94	1.48

本公司及其任何附屬公司均不受外部施加的資本規定所規限。

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) 權益部分之變動

本集團綜合權益各部分之期初與期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。

本公司各權益部分於年初與年末之間的變動載列如下：

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))	認股權證儲備 人民幣千元 (附註26)	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	167,325	(11,063)	3,422	8,513	(99,695)	68,502
二零一五年權益變動：						
年內溢利	-	-	-	-	10,121	10,121
財務報表換算的匯兌差額	-	(5,500)	-	-	-	(5,500)
年度全面收益總額	-	(5,500)	-	-	10,121	4,621
已發行認股權證	-	-	-	1,919	-	1,919
年內發行的股份	16,425	-	-	(1,919)	-	14,506
按股權結算以股份支付之款項	-	-	275	-	-	275
經批准上年度之股息 21(h)(ii)	(15,849)	-	-	-	-	(15,849)
	576	-	275	-	-	851
於二零一五年十二月三十一日	167,901	(16,563)	3,697	8,513	(89,574)	73,974

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)

(a) 權益部分之變動 (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))	認股權證儲備 人民幣千元 (附註26)	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日		202,925	(11,759)	3,207	5,040	(28,991)	170,422
二零一四年權益變動：							
年內虧損		-	-	-	-	(70,780)	(70,780)
財務報表換算的匯兌差額		-	696	-	-	-	696
年度全面收益總額		-	696	-	-	(70,780)	(70,084)
已發行認股權證	26	-	-	-	3,473	-	3,473
年內發行的股份		124	-	(76)	-	-	48
按股權結算以股份支付之款項		-	-	291	-	76	367
經批准上年度之股息	21(h)(ii)	(27,798)	-	-	-	-	(27,798)
本年度已宣派的特別股息	21(h)(ii)	(7,926)	-	-	-	-	(7,926)
		(35,600)	-	215	3,473	76	(31,836)
於二零一四年十二月三十一日		167,325	(11,063)	3,422	8,513	(99,695)	68,502

(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) 向權益股東分派或派付股息；(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。

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)

(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所載根據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。

(g) 可供分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，本公司於二零一五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73,974,000元（二零一四年：人民幣68,502,000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。

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) 股息

(i) 本公司權益股東應佔的年內應付股息

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於報告期末後擬派的末期股息每股普通股1.8港仙 (相當於人民幣1.51分)(二零一四年： 每股普通股2.0港仙(相當於人民幣1.60分))	15,207	16,000

於報告期末後擬派的末期股息並無於報告期末確認為負債。該擬派之末期股息須待股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

(ii) 於年內批准及支付之本公司權益股東應佔的上一財政年度應付股息

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於年內批准及支付之有關上一財政年度的 末期股息每股普通股2.0港仙(相當於人民幣 1.58分)(二零一四年：每股普通股3.5港仙 (相當於人民幣2.8分))	15,849	27,798
於二零一五年並無已宣派及支付之特別股息 (二零一四年：每股普通股1港仙 (相當於人民幣0.79分))	-	7,926
	15,849	35,724

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：

	二零一五年		二零一四年	
	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	5,410,000	0.7	5,710,000
年內獲行使	-	-	0.7	(100,000)
年內已沒收	-	-	0.7	(200,000)
於十二月三十一日尚未行使	0.7	5,410,000	0.7	5,410,000
於十二月三十一日可行使	0.7	3,206,000	0.7	2,655,000

於二零一五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(二零一四年:0.7港元)，加權平均剩餘合約年期為0.8年(二零一四年:1.3年)。

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) 於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款的還款期如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內或應要求	332,237	53,000
一年後但兩年內	533,532	159,710
兩年後但五年內	17,346	209,000
五年後	18,910	—
	569,788	368,710
	902,025	421,710

(b) 於二零一五年十二月三十一日，用作銀行貸款抵押的本集團資產如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
待出售發展中物業	382,608	126,535
持作出售的已竣工物業	551,995	298,050
物業、廠房及設備	80,049	—
投資物業	209,445	82,096
受限制現金	80,000	—
	1,304,097	506,681

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：

	二零一五年 %	二零一四年 %
銀行貸款	2.92 – 8.32	6.60 – 8.32

24 其他貸款－有抵押

(a) 於二零一五年十二月三十一日，其他貸款的還款期如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內或應要求	761,480	1,751,390
一年後但兩年內	763,607	945,550
	1,525,087	2,696,940

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) 於二零一五年十二月三十一日，用作其他貸款抵押的本集團資產如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	118,640	49,497
待出售發展中物業	1,704,346	1,702,919
持作出售的已竣工物業	986,880	774,644
物業、廠房及設備	381,706	375,562
投資物業	313,993	182,511
	3,505,565	3,085,133

(c) 於十二月三十一日的實際年利率介乎下列範圍：

	二零一五年 %	二零一四年 %
其他貸款	6.21 – 14.00	9.00 – 13.50

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

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	158,544	104,064
應付票據(附註(a))	1,192,000	—
有限合夥人權益(附註(b))	697,069	537,460
應付最終控股公司款項(附註(c))	27,363	4,532
應付關聯方款項(附註(c))	261,454	1,463
其他應付款及應計費用(附註(d)及(e))	950,680	1,922,093
按攤銷成本計量的金融負債	3,287,110	2,569,612
預收款項(附註(f))	3,571,077	1,326,802
	6,858,187	3,896,414

(a) 應付賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1個月內	358,544	104,064
1個月至3個月	6,000	—
超過3個月但於6個月內	986,000	—
	1,350,544	104,064

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)

- (b) 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該等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末支付。該等出資初步按公平值確認，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。
- (c) 應付最終控股公司新威企業有限公司及關聯方款項為無抵押、免息及須應要求償還。
- (d) 本集團其他應付款及應計費用中，為數人民幣124,735,000元(二零一四年：人民幣101,652,000元)的保留應付款預期於超過一年後償還。
- (e) 其他應付款及應計費用中，為數人民幣113,277,000元(二零一四年：人民幣244,981,000元)的應計工程成本乃應付天山建築款項。
- (f) 預收賬款中，為數人民幣1,722,935,000元(二零一四年：人民幣68,998,000元)的遞延收入預期於超過一年後於損益中確認。

26 承兌票據／認股權證

(a) 承兌票據負債部分：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
300,000,000港元承兌票據(附註(i))	253,239	238,518
30,000,000美元承兌票據(附註(ii))	132,739	186,522
	385,978	425,040

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) 承兌票據負債部分：(續)

- (i) 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港元的承兌票據及10,752,000份認股權證。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。

- (ii) 於二零一四年四月二十八日，本公司向一名第三方發行本金額30,000,000美元的承兌票據及7,069,486份認股權證。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四月二十八日，或倘事先取得持有人及本公司書面同意，則可延長至二零一七年四月二十八日。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。於二零一五年三月二十三日，本公司已償還本金額10,000,000美元。

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四月二十八日或(倘獲延長期限)二零一七年四月二十八日按初步行使價(本公司每股普通股3.31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。

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)

(b) 於截至二零一五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：

	承兌票據 (附註(i)) 人民幣千元	認股權證儲備 (附註(ii)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	236,167	5,040	241,207
發行承兌票據所得款項	181,603	3,473	185,076
利息成本攤銷	6,634	—	6,634
匯兌差額	636	—	636
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	425,040	8,513	433,553
償還	(62,374)	—	(62,374)
利息成本攤銷	2,377	—	2,377
匯兌差額	20,935	—	20,935
於二零一五年十二月三十一日	385,978	8,513	394,491

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)

(b) 於截至二零一五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：(續)

- (i) 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10.7% (二零一四年：15.7%)。

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。

於二零一五年十二月三十一日，承兌票據的還款期如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	385,978	–
一年後但兩年內	–	425,040
	385,978	425,040

- (ii) 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。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

27 應付債券

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團發行本金總額157,800,000港元(二零一四年：24,000,000港元)的債券。該筆債券按年利率5%至7%(二零一四年：6%至7%)計息，由發行日期起計三年至八年(二零一四年：三年至八年)期間到期。

於二零一五年十二月三十一日，債券的還款期如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年後但兩年內	1,665	—
兩年後但五年內	41,458	1,576
五年後	95,738	17,336
	138,861	18,912

28 金融工具

本集團的一般業務過程涉及利率、信貸、流動資金及貨幣風險。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、26及27披露。本集團並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。倘利率出現合理可能的100個基點的上升／下降，將令本集團的溢利減少／增加人民幣5,900,000元(二零一四年：人民幣3,300,000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，而該等信用風險由董事在銷售及信貸部員工協助下每月進行監控。

現金乃存放於具可接納信貸質素的金融機構。管理層預期該等金融機構不會出現不能履行責任的情況。

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)

(b) 信用風險 (續)

本集團的短期投資為中國具可接納信貸質素的多間金融機構發行之理財產品。鑒於該等對方具有良好信譽，管理層預期彼等不會出現不能履行責任的情況。

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是可控的。

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。

(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。

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 (續)

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報告期末的尚餘協定期限，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）報告期末當時的利率計算的利息付款）以及本集團可被要求付款之最早日期編製：

	二零一五年					
	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	五年後 人民幣千元
銀行貸款－有抵押	902,025	978,499	374,833	545,201	38,381	20,084
其他貸款－有抵押	1,525,087	1,718,363	899,114	819,249	-	-
應付賬款	158,544	158,544	158,544	-	-	-
應付票據	1,192,000	1,192,000	1,192,000	-	-	-
其他應付款及應計費用	950,680	950,680	825,945	124,735	-	-
承兌票據	385,978	419,706	419,706	-	-	-
應付債券	138,861	190,612	9,083	10,740	64,008	106,781
應付最終控股公司款項	27,363	27,363	27,363	-	-	-
應付關聯方款項	261,454	261,454	261,454	-	-	-
有限合夥人權益	697,069	799,547	799,547	-	-	-
	6,239,061	6,696,768	4,967,589	1,499,925	102,389	126,865

	二零一四年					
	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	五年後 人民幣千元
銀行貸款－有抵押	421,710	477,919	81,285	178,092	218,542	-
其他貸款－有抵押	2,696,940	3,007,804	2,028,298	979,506	-	-
應付賬款	104,064	104,064	104,064	-	-	-
其他應付款及應計費用	1,922,093	1,922,093	1,820,441	101,652	-	-
承兌票據	425,040	534,799	63,303	471,496	-	-
應付債券	18,912	27,572	1,269	1,269	5,153	19,881
應付最終控股公司款項	4,532	4,532	4,532	-	-	-
應付關聯方款項	1,463	1,463	1,463	-	-	-
有限合夥人權益	537,460	614,574	614,574	-	-	-
	6,132,214	6,694,820	4,719,229	1,732,015	223,695	19,881

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)

(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、應付票據及應付債券。構成風險的主要貨幣為港元。

下表詳列本集團於二零一五年十二月三十一日按相關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。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
現金及現金等價物	51,477	18,970
承兌票據	(253,239)	(425,040)
應付債券	(138,861)	(18,912)
已確認資產及負債產生的風險總額及整體淨風險	(340,623)	(424,982)

功能貨幣兌港元匯率出現合理可能的上升／下跌5% (二零一四年：5%)，將使本集團的除稅後溢利及權益總額增加／減少人民幣17,031,000元 (二零一四年：人民幣21,249,000元)。

上列分析乃基於假設匯率變動於報告期末已發生其他所有變量 (尤其是利率) 保持不變而釐定。二零一四年的分析乃採用相同基準進行。

(e) 公平值

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，所有金融資產及負債均按與彼等公平值無重大差異的金額列賬。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

29 承擔

- (a) 於十二月三十一日，並無在財務報表內撥備的尚未償還資本承擔載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已授權但未訂約	5,537,231	9,223,181
已訂約但尚未撥備	4,786,787	2,513,654
	10,324,018	11,736,835

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賃持有的土地的重大租賃安排載於附註12、13及15。
- (c) 於二零一五年十二月三十一日，根據不可撤銷的經營租賃應付的未來最低租金付款總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	3,628	16,550
一年後但五年內	550	16,492
	4,178	33,042

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

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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))	1,230,502	2,721,915
就授予關聯方的融資額向銀行提供擔保(附註(ii))	16,300	69,300
	1,246,802	2,791,215

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按揭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。於二零一五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1,230,502,000元(二零一四年：人民幣2,721,915,000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。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，因為董事認為其公平值微不足道。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15,000,000元(二零一四年：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(載於附註13(c))。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。

於二零一五年十二月三十一日，天山建築根據銀行融資額提取的總金額為人民幣15,000,000元(二零一四年：人民幣53,000,000元)。擔保金額代表本集團根據上述擔保承受的潛在最高債項。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

31 重大關聯方交易

除於財務報表其他章節內披露的結餘及交易外，本集團與關聯方的重大交易如下：

(a) 與本集團聯屬公司及其董事間的交易

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
建築成本(附註(i))	517,595	273,677
租金開支(附註(ii))	386	386
擔保費收入(附註(iii))	(2,195)	(2,567)

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) 結餘指就本集團佔用的辦公室及員工宿舍向天山建築支付的租金開支。
- (iii) 結餘指附註13(c)所載天山建築就本集團以其投資物業為天山建築的銀行融資作抵押而支付之擔保費。
- (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) 主要管理人員薪酬

主要管理人員是指有權力及責任直接或間接地規劃、指導及控制本集團活動的人士，包括本集團的董事。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

31 重大關聯方交易 (續)

(b) 主要管理人員薪酬 (續)

主要管理人員薪酬(包括已向附註9所披露的本公司董事及附註10所披露的若干最高酬金僱員支付的款項)如下:

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	10,347	8,905
向界定供款退休計劃供款	158	148
	10,505	9,053

薪酬總額已計入「員工成本」(見附註6(b))內。

(c) 符合上市規則有關關連交易規定的情況

有關附註31(a)(i)及(iii)的建築成本的關連方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。

32 會計估計及判斷

估計及判斷會持續進行評估，並乃基於過往經驗及其他因素，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(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運用判斷及估計。

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報告期末所作的估計。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)

32 會計估計及判斷 (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及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變動所涉期間相應調整。

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報告期末所作的估計。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

誠如附註7所述，本集團須於不同司法權區按查賬徵收法繳納中國企業所得稅及按核定徵收法或查賬徵收法繳納中國土地增值稅。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

物業於施工階段的發展成本以發展中物業入賬，並將於確認該等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該等成本。

於發展物業時，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。

(f) 對投資物業進行估值

本集團所有投資物業於報告期末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報告期末的市況，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。

財務報表附註

(除另有說明外·均以人民幣為單位)

33 公司層面的財務狀況表

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	14	808,596	592,006
流動資產			
應收款		2,319	1,010
現金及現金等價物		30,513	13,702
		32,832	14,712
流動負債			
應付款		822	7,526
承兌票據		385,978	—
		386,800	7,526
流動(負債)資產淨值		(353,968)	7,186
資產總值減流動負債		454,628	599,192
非流動負債			
其他貸款—有抵押		154,607	—
承兌票據		—	425,040
應付債券		138,861	18,912
		293,468	443,952
資產淨值		161,160	155,240
資本及儲備			
股本	20	87,186	86,738
儲備	21(a)	73,974	68,502
權益總額		161,160	155,240

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

34 未作調整報告期後事項

於二零一六年三月八日，本公司悉數贖回未償還本金額20,000,000美元的30,000,000美元承兌票據(附註26(a)(ii))及償還其應計利息合共20,341,667美元。於此等財務報表內並無就此次提早贖回作出調整。

35 已頒佈但於截至二零一五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於截至二零一五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的數項修訂及一項新訂準則。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
國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第1號之修訂「披露計劃」	二零一六年一月一日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之 修訂「澄清可接受之折舊及攤銷方法」	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第15號「與客戶合約之收益」	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第9號「金融工具」	二零一八年一月一日

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 元氏天山水榭花都	中國河北省石家莊市元氏縣常山路	住宅	133,334	101,404	上層建築	100%	2015年12月
2 天津•天山水榭花都 (二期C/D)	中國天津市津南區小站鎮天山路	住宅/商用	115,620	142,687	上層建築	100%	2016年5月
3 天津•天山水榭花都 (二期B)	中國天津市津南區小站鎮天山路	住宅/商用	204,614	48,516	上層建築	100%	2017年12月
4 威海•天山水榭花都 (一期)	中國山東省文登市	住宅/商用	79,860	43,833	上層建築	100%	2015年11月
5 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	3,137	地基	100%	2017年12月
6 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	10,962	83,500	上層建築	100%	2018年12月
7 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	住宅/商用	10,557	28,975	地基	100%	2016年12月
8 天山熙湖(二期)	中國河北省石家莊市湘江道與昆侖大街交叉口	住宅/商用	120,225	67,765	上層建築	100%	2016年12月
9 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	61,884	34,608	上層建築	100%	2016年12月
10 天山創合	中國河北省石家莊市經濟技術開發區塔西大街以東	工業	62,694	20,194	上層建築	100%	2016年12月
11 天山九峯	中國河北省石家莊市建通塔南路口	住宅	58,332	133,775	上層建築	100%	2018年12月
12 天津天山工業園	中國天津市西青區津汕快速路西側	工業	243,038	-	地基	100%	2017年12月

物業詳情

A. 發展中物業 (續)

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
13	天山銀河廣場	中國河北省石家莊高新區長江大道以南、秦嶺大街以東	39,726	232,535	上層建築	100%	2018年6月
14	天山聽瀾小區	中國河北省石家莊高新區祁連街以東、關江道以北	50,435	180,703	上層建築	100%	2018年12月
15	天山壹方中心	中國河北省石家莊正定新區雲南路以南、北京南大街以東	47,176	58,859	上層建築	100%	2019年12月
16	正定天山熙湖	中國河北省石家莊正定新區迎旭路以北、靖籽街以西	61,377	152,130	上層建築	100%	2017年12月
17	邢台天山工業園	中國河北省邢台市融泰街以南、建業路以東	76,436	-	地基	100%	2019年12月
18	天津天山水榭花都 (二期A)	中國天津市津南區小站鎮	134,854	27,837	上層建築	100%	2019年12月
合計			1,576,457	1,360,458			

物業詳情

B. 持有作投資用途的物業

	物業名稱	地點	類別	相約樓面面積 (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	9,672	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•新公爵	中國河北省石家莊市聚新路9號	商用	5,585	100%	中期
4	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	27,598	100%	中期
5	樂城天山物流基地	中國河北省石家莊市樂城縣冶河鎮程上村西	商業	31,171	100%	長期
6	元氏天山水榭花都	元氏縣槐陽鎮常山路	住宅	3,360	100%	中期
7	承德•天山水榭花都辦公樓	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	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
9	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
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	6,030	100%	中期
11	天津•天山水榭花都(一期)	中國天津小站鎮天山路	商業	5,370	100%	中期
12	天津•天山水榭花都(一期)	中國天津小站鎮天山路	住宅	1,188	100%	中期
13	天津•天山水榭花都(二期)	中國天津小站鎮天山路	商業	21,574	100%	長期
合計				195,247		

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•新公爵	中國河北省石家莊市聚新路9號	住宅	5,585	-	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天山路	商用	21,046	1,080	100%	長期
3 天津•天山水榭花都(二期B)	中國天津市津南區小站鎮天山路	商用	7,154	-	100%	長期
4 天津•天山水榭花都(二期B)	中國天津市津南區小站鎮天山路	住宅	12,167	-	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	住宅/商用	10,117	-	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	9,276	-	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	住宅	6,556	-	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	住宅	5,679	-	100%	長期
9 元氏天山水榭花都	中國河北省石家莊市元氏縣常山路	住宅	45,281	207	100%	長期
10 威海天山新公爵	中國山東省文登經濟開發區	住宅/商用	35,507	493	100%	長期
11 威海•天山水榭花都(一期)	中國山東省文登市	住宅/商用	35,904	611	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	工業	-	-	100%	中期

物業詳情

C. 持有作出售用途物業(續)

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	
13	天山熙湖(一期)	中國河北省石家莊市湘江道與昆侖大街交叉口	住宅/商用	10,897	875	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	商業/工業	44,448	903	100%	中期
15	贊皇工業園	中國河北省石家莊市贊皇縣五馬山工業區	工業	8,968	179	100%	中期
16	天山水榭花都(寧晉)	中國河北省寧晉市天寶街與新興路交叉口	住宅/商用	26,001	126	100%	中期
17	天山水榭花都(五期)	中國河北省石家莊市高新區閩江道以南, 京洮東路以東	住宅	970	-	100%	長期
18	元氏工業	中國河北首石家莊市元氏縣南白樓	工業	8,733	-	100%	中期
19	三河國際創業基地(二期)	中國河北省三河市燕郊經濟技術開發區	工業	1,563	-	100%	中期
合計			295,852	4,474			

財務概要

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度				二零一五年 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	二零一四年 人民幣千元	
營業額	1,284,644	1,565,588	2,762,697	2,416,825	2,333,037
銷售成本	(1,027,228)	(1,161,263)	(2,000,781)	(1,525,157)	(1,583,624)
毛利	257,416	404,325	761,916	891,668	749,413
其他收入	3,392	71,097	10,827	14,233	6,267
其他收入淨額	205,657	–	–	–	–
銷售及市場推廣費用	(71,312)	(88,899)	(224,931)	(164,969)	(174,656)
行政費用	(124,795)	(130,580)	(176,362)	(168,750)	(186,171)
經營業務溢利	270,358	255,943	371,450	572,182	394,853
財務收入	1,381	2,035	5,478	6,209	19,452
財務費用	(608)	(2,869)	(15,415)	(41,474)	(73,367)
財務(開支)/收入淨額	773	(834)	(9,937)	(35,265)	(53,915)
投資物業公平值變動前以及 扣除所得稅前溢利	271,131	255,109	361,513	536,917	340,938
投資物業公平值增加	60,159	75,269	52,123	49,302	6,047
除稅前溢利	331,290	330,378	413,636	586,219	346,985
所得稅	(113,254)	(122,345)	(154,852)	(304,338)	(212,515)
年度溢利	218,036	208,033	258,784	281,881	134,470
每股盈利(人民幣分)					
—基本	21.80	20.80	25.88	28.19	13.40
—攤薄	21.78	20.80	25.88	28.09	13.34

財務概要

綜合資產及負債

	十二月三十一日				
	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	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產總值	458,431	793,058	1,111,436	1,212,001	1,311,847
流動資產總值	4,570,720	5,164,953	7,199,090	8,652,323	11,105,855
資產總值	5,029,151	5,958,011	8,310,526	9,864,324	12,417,702
非流動負債總值	546,639	788,054	1,626,640	1,863,151	1,582,378
流動負債總值	3,148,047	3,663,652	4,935,953	6,002,453	8,722,456
負債總值	3,694,686	4,451,706	6,562,593	7,865,604	10,304,834
資產淨值	1,334,465	1,506,305	1,747,933	1,998,720	2,112,868