



XIWANG PROPERTY HOLDINGS COMPANY LIMITED

西王置業控股有限公司*

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock code 股份代號 : 2088

Annual Report
年報

2015





目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	6
董事會及高級管理人員	16
企業管治報告	22
董事會報告	34
獨立核數師報告	49
財務報表	51
五年財務概要	115
組織架構	116

公司資料

董事會

執行董事

王金濤先生(行政總裁)
(於2015年10月26日獲委任)
王偉民先生(於2015年10月26日獲委任)
王傳武先生(行政總裁)
(於2015年10月26日辭任)
周相林先生(於2015年10月26日辭任)
程剛先生

非執行董事

王棣先生(主席)
王勇先生(副主席)
孫新虎先生

獨立非執行董事

黃啟明先生
王安先生
姚永軍先生(於2015年10月26日獲委任
並於2016年3月23日辭任)
王淑杰先生(於2015年10月26日辭任)
王鎮先生(於2016年3月23日獲委任)

委員會

審核委員會

黃啟明先生(主席)
王安先生
姚永軍先生(於2015年10月26日獲委任
並於2016年3月23日辭任)
王淑杰先生(於2015年10月26日辭任)
王鎮先生(於2016年3月23日獲委任)

薪酬委員會

王安先生(主席)
黃啟明先生
孫新虎先生

提名委員會

黃啟明先生(主席)
孫新虎先生
姚永軍先生(於2015年10月26日獲委任
並於2016年3月23日辭任)
王淑杰先生(於2015年10月26日辭任)
王鎮先生(於2016年3月23日獲委任)

公司秘書

黃繼興先生(於2015年11月20日獲委任)
吳永蓓小姐(於2015年11月20日辭任)

授權代表

王勇先生
黃繼興先生(於2015年11月20日獲委任)
吳永蓓小姐(於2015年11月20日辭任)
孫新虎先生
(王勇先生及黃繼興先生
之替任授權代表)

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

中國總辦事處及主要營業地點

中國人民共和國
山東省
鄒平縣
西王工業區

香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道25號
海港中心21樓2110室

主要往來銀行

中國農業銀行
中國銀行
中國建設銀行
東亞銀行有限公司
永隆銀行

核數師

安永會計師事務所
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

法律顧問

香港法律：
胡關李羅律師行
香港中環康樂廣場一號
怡和大廈二十六樓

百慕達法律：
Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第1座2901室

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
Bermuda

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

投資者關係及企業傳訊

王建翔先生
電話：(86) 543 461 9688
電郵：ir@xiwangproperty.com

公司網站

www.xiwangproperty.com

主席報告

王棣

主席兼
非執行董事



親愛的股東：

本集團之業務根據地山東省，山東省2015年房地產市場走出一條先抑後揚的曲線，呈恢復性增長態勢，完成交易量1.3億平方米，實現交易額人民幣7,167億元，同比分別增長12.7%、18.4%。其中，新建商品房網簽銷售10,147萬平方米，銷售額人民幣5,903.5億元，同比分別增長9.8%、15.7%；二手房成交2,926萬平方米，成交額人民幣1,263.5億元，同比分別增長24.3%、32.6%。截止到12月

底，全省已批准預售尚未售出的庫存商品房1.86億平方米，去化週期22個月，比年初減少5.3個月；其中庫存商品住宅1.22億平方米，去化週期17個月，比年初減少2.5個月。

截至2015年12月31日止年度（「**本年度**」），物業發展業務為本集團貢獻收益約人民幣1.01億元（2014年：人民幣1.22億元）。收益主要來自蘭亭項目及美郡項目（第二期）。蘭亭項目（南區）於2014年已經竣工，而於2015年12月31日約73.3%項目總樓面面積已經售出。美郡項目（第二期）已於2013年竣工，於2015年12月31日，90.1%項目總樓面面積已經售出。

本公司董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）不建議就普通股及可換股優先股派發末期息，以保留資金作營運及業務發展。

由於城鎮化及隨着山東人民的生活水平之提高，本集團策略上將側重發展較高級之住宅。本集團亦繼續尋找商機，發展物業項目。

本人藉此感謝股東、業務合作夥伴、客戶、董事會及員工在過去一年的貢獻。

主席
王棣

2016年3月23日

管理層討論及分析

簡介

本集團於2001年成立，總部設於中國山東省鄒平縣。本公司於2005年12月在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本集團主要在中國從事物業開發。



I. 業務回顧

本集團年內唯一的收入來源是出售已開發物業。在地理上，山東依然是本集團的主要市場。本集團年內所有收入均來自山東。

本集團年內營業額為人民幣100,783,000元（2014年：人民幣122,122,000元），較去年同期減少17.5%。營業額的減少主要是由於售出建築面積較去年減少。其中美郡項目售出建築面積由2014年的14,733平方米減少至2015年的3,889平方米，降幅為73.6%。建築面積平均售價由2014年的人民幣3,524元每平方米升至2015年的人民幣3,893元每平方米，漲幅為10.5%。

II. 財務回顧

經營表現

1. 營業額

本集團年內營業額為人民幣100,783,000元（2014年：人民幣122,122,000元），較去年下跌17.5%。營業額下跌主要是因出售樓面面積較去年減少。年內銷售高級住宅蘭亭項目較去年多，各項目的銷售情況如下：

	營業額		樓面面積銷售		平均樓面面積售價	
	2015年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 平方米	2014年 平方米	2015年 人民幣/ 平方米	2014年 人民幣/ 平方米
美郡項目	11,116	43,086	3,889	14,733	2,858	2,924
蘭亭項目	89,667	78,740	22,002	19,838	4,075	3,969
	100,783	121,826	25,891	34,571	3,893	3,524
其他*	—	296				
	100,783	122,122				

* 其他主要為車位租金收入

管理層討論及分析



蘭亭項目

蘭亭項目位於山東省濱州市鄒平縣鶴伴三路以南及醴泉一路以西的交界處，是鄒平縣的新開發區，毗鄰縣政府總部。此項目為綜合住宅發展項目，分兩期發展，為北區及南區。該項目將有11座6至14層高的住宅大廈，提供約390個住宅單位。



美郡項目

美郡項目位於山東省濱州市鄒平縣城南新區黛溪三路南首路東，為鄒平縣新開發區，毗鄰縣政府總部、醫院及學校。美郡項目為一個分三期發展的住宅發展項目。項目第一期已於2008年12月竣工，共有4座5層高的住宅大廈，提供約110個住宅單位。項目第二期共有19座5至18層高的住宅大廈，提供約700個住宅單位，並已於2013年12月竣工。項目第三期正處於規劃階段。

管理層討論及分析



清河項目

清河項目位於山東省濱州市鄒平縣韓店鎮開河村，包括一幅地盤面積約為131,258平方米的土地，用作興建住宅單位。預期有關面積的建築工程將於2016年動工，並將於2020年竣工。截至2015年12月31日止年度，清河安置房正在興建中。

2. 銷售成本

本集團年內銷售成本為人民幣109,654,000元(2014年：人民幣176,855,000元)，較去年減少38.0%。年內銷售成本減少主要是(i)銷售美郡項目較去年有所減少；及(ii)就已竣工的持有待售物業的減值準備較去年減少。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
土地成本	7,439	8,017
拆遷補償	30,798	25,991
開發成本	70,108	72,110
撇減所持已落成待售物業至可變現淨值	5,210	40,644
轉回撇減所持已落成待售物業至可變現淨值	(32,384)	-
其他成本^^	28,483	30,093
	109,654	176,855
平均樓面成本(人民幣/平方米)	4,235	5,116
平均樓面成本(除減值轉回/撥備) (人民幣/平方米)	5,285	3,940

^^ 其他成本包括資本化貸款利息、規劃費用、前期費用、公允價值調整及稅項等。

3. 毛虧損

本集團年內毛虧損額為人民幣8,871,000元(2014年：人民幣54,733,000元)，較去年下跌83.8%。毛虧損率為8.8%(2014年毛虧損率：44.8%)，與去年比較下跌36個百分點。其下跌的主要原因如下：

- (i) 蘭亭項目(營業額佔總營業額的89.0%)之平均樓面售價較去年同期稍有上升人民幣106元/平方米，或2.7%。
- (ii) 年內已落成及待售物業進行轉回撇減達人民幣32,384,000元。

管理層討論及分析

4. 其他收入

其他收入為年內註銷一家附屬公司之收入。年內其他收入為人民幣704,000元(2014年：人民幣908,000元)，較去年下降22.5%，主要是因西王投資已於去年向本公司償還應付的承付票據餘額，故於年內並無承付票據利息收入。

5. 其他開支

其他開支為匯兌虧損，年內匯兌虧損為人民幣4,732,000元(2014年：人民幣1,771,000元)，較去年上升1.7倍。匯兌虧損主要是因本集團在香港公司的人民幣存款及集團內部餘額導致的未變現匯兌損失。

6. 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支包括銷售人員工資、業務招待費及廣告費用等。年內此開支為人民幣291,000元(2014年：人民幣3,440,000元)，較去年減少91.5%，主要原因為集團年內減少推廣物業銷售活動。

7. 行政開支

行政開支包括一般行政費用、法律及專業費用、管理層及行政人員工資等。年內行政費用為人民幣7,245,000元(2014年：人民幣28,721,000元)，較去年減少74.8%。原因是年內並無發生長期預付款撇減(2014年：人民幣18,459,000元)。

8. 所得稅抵免

年內，本集團於綜合損益表計入所得稅抵免人民幣5,289,000元(2014年：於綜合損益表計入所得稅抵免人民幣5,780,000元)，主要原因為動用收購附屬公司所產生的公允價值調整帶來的遞延所得稅負債。

財務狀況

流動資金、資本資源及資本結構

於2015年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣97,612,000元，較2014年12月31日的人民幣11,243,000元，上升人民幣86,369,000元，或7.7倍。年內本集團主要以經營現金流、來自投資活動的現金流入及持有之現金以滿足營運資金之需求。

於2015年12月31日，資本負債比率（總負債除以權益總額）為47.9%（2014年12月31日：52.0%）。於2015年12月31日，本集團概無銀行或其他借貸（2014年12月31日：無）。

持有的重大投資、重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃

除已披露者外，本集團於年內概無持有其他重大投資，亦無進行附屬公司、聯營公司及合營企業的任何重大收購或出售，以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃。

資產抵押

截至2015年12月31日止，本集團概無以其物業、廠房及設備為銀行及其他借款設定抵押（2014年12月31日：無）。

資本承擔

於2015年12月31日，本集團之資本承擔為人民幣8,595,000元，主要為物業發展費用（2014年12月31日：人民幣7,647,000元）。

外匯風險

本集團的主要業務位於中國，而功能貨幣則為人民幣。於本年度內，本集團大部分資產、負債、收入、付款及現金結餘均以人民幣結算。因此，本公司董事相信本集團的整體外幣匯率波動風險不大。

人力資源

於2015年12月31日，本集團共有約25名僱員（於2014年12月31日：38名）。年內僱員成本（包括董事酬金）為人民幣2,215,000元（2014年：人民幣4,514,000元）。本集團定期檢討董事及僱員的薪酬方案，當中會考慮彼等的經驗以及對本集團業務所承擔的職責。本集團已成立薪酬委員會以釐定及檢討應付董事及高級管理人員的薪酬方案、花紅及其他薪酬的條款。除基本薪酬方案及酌情花紅外，本集團亦根據個人表現授出購股權。購股權計劃詳情載於本年報第36頁至第38頁。

管理層討論及分析

或然負債／提供予一間實體的墊款

於本公告日期及誠如本公司刊發日期為2012年12月11日之通函(「**2012年通函**」)所披露，本集團的全資附屬公司山東西王置業有限公司(「**山東西王置業**」)，就一間獨立第三方中國公司鄒平縣國有資產投資經營有限公司之一項貸款人民幣3.5億元(由2011年12月起計為期十年)，向中國農業發展銀行鄒平縣分行提供擔保，擔保期至貸款獲悉數償還翌日後滿兩年止(「**中國公司擔保**」)。山東西王置業提供中國公司擔保旨在與地方政府維持穩固關係。西王投資已就因根據中國公司擔保向山東西王置業作出之任何索償或還款要求而產生之任何損失向本公司及山東西王置業提供彌償保證。中國公司擔保之進一步詳情載於2012年通函。

III. 業務前景

2016年中國房地產市場將整體較為平淡，分化的走勢還將繼續；改善型住房和存量房交易將成為市場爭奪的主要對象。

貨幣信貸方面，央行將繼續保持穩健的貨幣政策，維持市場資金合理充裕，並通過市場化手段引導中長期實際利率下行，降低企業融資成本，促進房地產需求持續釋放。房地產政策方面，短期堅持分類指導，鼓勵住房需求特別是農民工等新市民需求，長期仍有賴房地產長效機制逐步健全。

從各線城市住宅庫存去化情況來看，一二線城市商品住宅庫存平均消化月份已降至合理水平，當前庫存壓力多集中於三四線城市。由於多數三四線城市前期快速擴張，住宅用地成交規模竣工，存在過度開發、人口外流、有效需求不足等問題，當前市場庫存去化壓力較為突出。從土地去化情況來看，三四線城市中長期庫存壓力

較高。三四線城市庫存壓力較大，投資增長動力不足，投資下降趨勢暫難扭轉。但總體來看，三四線庫存問題是長期累積造成的，去庫存也不是朝夕間能解決的，相關配套刺激政策的效應顯現需要時間和市場去磨合。

一線城市由於經濟發展良好，人口聚集力較強，房地產市場保持良好發展態勢，住宅價格存上漲動力。此外，今年入市的高價住宅用地均集中於一線城市，將帶來新建住宅產品向中高端發展，從而推動未來住宅價格的提升。二線城市商品住宅市場分化明顯，商品住宅庫存正在逐步得到去化，房價將保持相對平穩；大部分三四線城市住宅價格存在下跌預期。部分城市前期供應量較大而需求有限致庫存高企；部分城市經濟、產業發展較慢或不及周邊城市，市場需求被周邊吸納能力較強的城市分流，2016年預計這些城市新建住宅價格存下跌預期。

展望2016年，採取多種方式有效去庫存將成為房地產市場的重點之一，政府及企業應從短期及中長期同步著手有效去化庫存。不同城市房地產市場發展將更加差異化，部分三線城市或面臨庫存去化壓力，或受制於經濟、產業發展、人口吸納力等因素影響，房價將面臨下跌預期；而一線及部分熱點二三線城市由於自身經濟、產業等優勢，繼續帶來需求空間的提升，房地產市場將保持良好發展態勢，房價將保持平穩或溫和上漲趨勢。

展望將來，在政府利好政策的支持下，本集團對山東省的物業發展業務充滿信心。為維持業務發展的可持續性，本集團將繼續物色具潛力的市場機遇，並收購合適的土地作日後擴充之用。我們致力提高投資價值，從而獲得理想回報。

董事會及高級管理人員

執行董事

王金濤先生

行政總裁

王金濤先生，32歲，自2015年10月26日起，為本公司執行董事及行政總裁。彼擁有超過10年管理經驗。彼於2011年1月畢業於中央廣播電視大學工商管理專業課程。曾由2005年7月至2006年5月於本公司最終控股公司西王集團任職保安部副部長。彼由2006年5月至2006年12月成為西王食品股份有限公司（「西王食品」）行政部副總經理，西王食品於2010年2月在深圳證券交易所主板上市，股份代號為000639，由西王集團實際持有52.08%權益。彼由2006年12月至2008年10月獲委任為西王食品採購部副總經理、由2008年10月至2009年8月獲委任為山東西王生化科技有限公司（「西王生化」）常務副總經理、由2009年8月至2009年12月獲委任為山東西王糖業有限公司生產部副總經理、由2009年12月至2010年11月獲委任為西王集團第一工業園行政副總經理、由2011年5月至2012年8月獲委任為山東西王生化科技有限公司澱粉四廠廠長，並由2012年8月至2015年5月獲委任為鄒平縣西王動力有限公司總經理。自2015年6月起，彼一直出任本公司全資附屬公司山東西王置業有限公司（「山東西王置業」）總經理。



王偉民先生

王偉民先生，46歲，自2015年10月26日起為本公司執行董事，於1992年9月加入本集團，在工程管理方面擁有超過22年經驗。彼於1992年7月畢業於山東省鄒平縣成人中等專業學校微型計算機專業課程，並於1989年9月至1992年9月在鄒平西王油棉廠工作。彼由1992年9月至2001年10月於山東西王置業有限公司擔任工程部部长，於2001年10月至2008年2月為山東西王置業附屬公司西王房地產開發有限公司總經理。自2008年2月起，彼一直出任山東西王置業副總經理。

程剛先生

程剛先生，43歲，自2013年7月15日起為執行董事，程先生於物業開發方面擁有約17年經驗。彼於1997年至2000年期間於清華大學修讀建築結構工程專業課程，並於2010年獲得國家註冊一級建造師資格。於1996年至2006年期間，程先生於山東通聯信息產業(集團)有限公司擔任技術員工作，並於2002年由助理工程師晉升為工程部經理。彼於2006年至2011年擔任山東西王置業項目負責人，並於2011年11月至2014年4月獲委任為山東西王置業副總經理。彼於2014年4月成為青島歐亞置業有限公司總經理。



董事會及高級管理人員

非執行董事

王棣先生

主席

王棣先生，32歲，本公司之非執行董事兼主席。彼於2010年11月獲委任為本公司之執行董事，及於2012年7月獲委任為本公司之副主席。彼於2006年至2013年6月期間為本集團之品牌總監。王先生自2013年7月15日起調任為本公司之非執行董事兼主席。王先生於2001年至2005年修讀中國人民解放軍電子工程學院信息對抗學士學位課程。彼於2005年8月加盟西王集團有限公司（「**西王集團**」），並於2006年1月加盟本集團。彼於2005年至2013年6月期間負責本集團之國際貿易業務，並主管西王集團之國際貿易業務逾八年。王先生獲頒多個獎項及榮譽，包括2006年中國山東省企業教育培訓先進工作者、中國山東省濱州市勞動模範、山東省勞動模範及山東省食品工業傑出企業家。王先生為西王食品股份有限公司之主席，以及西王特鋼有限公司（「**西王特鋼**」）（一間於2012年2月在聯交所主板上市的公司，股份代號為1266，由本公司於2014年2月14日前之最終控股公司西王控股有限公司（「**西王控股**」）實際持有75%）之主席兼非執行董事。王棣先生為本公司非執行董事兼副主席王勇先生之兒子。

王勇先生

副主席

王勇先生，65歲，本公司之非執行董事兼副主席。彼為本集團創辦人之一。王先生於2005年3月獲委任為本公司之執行董事兼主席，並自2013年7月15日起調任為本公司之非執行董事兼副主席。王先生於1986年至1992年及1993年至1996年先後為鄒平縣西王社會福利油棉廠及鄒平縣西王實業總公司之法定代表人。彼於1996年至2001年出任西王集團之董事長，並自2001年起出任西王集團董事會主席。王先生獲濱州市非公有制經濟組織專業技術職務評審委員會評定為高級經濟師。彼於2000年獲國務院頒發全國勞動模範獎項，並於2004年獲委任為中國發酵工業協會第三屆理事會副理事長。

王先生曾獲發多個獎項及資格，包括中國農業部於2000年頒發全國鄉鎮企業質量管理先進工作者，於2001年獲中國農業部第四屆全國鄉鎮企業家及「八五」全國鄉鎮企業科技進步先進工作者的名銜。王勇先生於中國接受中學教育。王先生擔任多間上市公司職位。王先生為西王食品之董事。彼亦為西王特鋼之主席兼非執行董事。王勇先生為王棣先生的父親，王棣先生為本公司之非執行董事兼主席。

孫新虎先生

孫新虎先生，41歲，非執行董事及本集團的業務拓展部主管。孫先生於2003年加入本集團，曾於中國一間國際快餐連鎖店有逾4年經驗。孫先生於1997年7月畢業於山東輕工業學院，取得食品工程學士學位，並於2004年7月畢業於江南大學，取得食品科學碩士學位。孫先生自2010年起為西王食品之董事，自2014年6月起為西王食品董事會副主席，由2010年至2013年10月期間擔任西王食品之董事會秘書。孫先生自2011年起擔任西王特鋼之非執行董事，並於2015年4月調任為執行董事。孫先生自2003年3月加盟西王集團起一直出任副總經理。孫先生於2008年12月獲委任為執行董事，並於2012年7月5日調任非執行董事。孫先生為前執行董事李偉博士（於2013年7月15日辭任）之配偶。孫先生為本公司提名委員會（「**提名委員會**」）及薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）成員。

董事會及高級管理人員

獨立非執行董事

黃啟明先生

黃啟明先生，61歲，獨立非執行董事。黃先生於會計及財務方面有逾30年經驗，現為君泰道勤會計師事務所唯一董事獨資經營黃啟明會計師事務所。黃先生分別於1980年及1996年獲香港理工大學(前稱香港理工學院)高級會計文憑及文學(會計)學士學位，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會執業會員。黃先生於2005年11月獲委任為獨立非執行董事。黃先生為本公司審核委員會(「**審核委員會**」)及提名委員會主席，並為薪酬委員會成員。

王安先生

王安先生，69歲，獨立非執行董事。王先生擁有豐富的農業經驗及經濟知識。彼於1968年畢業於山東省北鎮農業專科學校。於1971年，彼畢業於遼寧省黨校函授經濟統計專業班，後晉升為高級講師。於1968年至1998年期間，王先生任職鄒平縣農業局及林業局，並曾擔任中國山東省鄒平縣縣府辦公室秘書、副主任兼法制局局長、縣府辦公室主任及縣府黨組成員。於2007年退休前，彼為中國山東省魯中職業學院黨委書記。王先生於2013年4月1日獲委任為獨立非執行董事。王先生為薪酬委員會主席及審核委員會成員。

王鎮先生

王鎮先生，30歲，獨立非執行董事。王先生在法律界擁有超過5年經驗。彼於2009年畢業於濰坊學院，持有學士學位。彼於2009年在中國取得其專業法律資格後，王先生由2010年在山東勵志律師事務所擔任專業律師至今。

高級管理人員

黃繼興先生

黃繼興先生，41歲，自2015年11月20日起獲委任為首席財務官及本公司公司秘書（「公司秘書」）。彼為香港會計師公會會員及特許財務分析師成員。黃先生持有香港中文大學於1997年頒發之工商管理（專業會計）學士學位，彼於2006年取得香港中文大學之工商管理碩士學位。彼於香港不同上市公司及一所國際會計師事務所積累逾17年的公司秘書事務、審計、財務及會計領域經驗。於加入本公司前，黃先生自2012年4月至2015年10月期間曾擔任中國現代牧業控股有限公司之財務部主管及公司秘書。

黃先生由2015年11月20日起獲委任為西王特鋼的首席財務官及公司秘書。

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持良好的企業管治常規及程序，並已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》(「企業管治守則」)之守則條文作為本身之企業管治守則。董事會認為，除本章節所述外，本公司於本年度一直遵守企業管治守則所載列的所有適用守則條文。

董事會承諾維持本公司的企業管治，確保設有正規及具透明度的程序，以保障股東權益及盡力擴大股東權益。

董事會負責執行以下企業管治職能：

- 制訂及審議本公司的企業管治政策及常規；
- 審議及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 審議及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制訂、審議及監察僱員及董事適用的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 審查本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告中披露的內容。

於本年度，董事會已審議本公司的企業管治常規及董事委員會履行之職責。

董事會已採納董事會多元化政策(「多元化政策」)，當中載列其為實現及維持董事會多元化，以提升董事會效能的方針。

提名委員會負責監察董事會多元化政策的執行及於適當時候檢討該政策。於設定董事會成員組合時，董事會須綜合權衡適合本公司業務的行業技能、經驗及知識及觀點的多元化性。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時依據客觀標準，顧及對董事會成員多元化的裨益。有關董事會多元化政策全文已刊登於本公司網站作為公開資料。

董事會已設定目標(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務期限)以推行董事會多元化政策，並且不時檢討有關目標以確保其適切性，並確實可達到有關目標。

詳細的本公司於本年度或(如適用)截至本報告日期所採納及遵守的主要企業管治常規列載如下。

A. 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易時的標準守則。經作出特定查詢後，全體董事均確認，彼等於本年度內及截至本報告日期止均一直遵守標準守則。

B. 董事會

(i) 董事會的組成

董事會現時由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。於本年度內及截至本年報日期，董事會有以下成員：

執行董事：

王金濤先生(行政總裁)(於2015年10月26日獲委任)

王偉民先生(於2015年10月26日獲委任)

王傳武先生(於2015年10月26日辭任)

周相林先生(於2015年10月26日辭任)

程剛先生

非執行董事：

王棣先生(主席)

王勇先生(副主席)

孫新虎先生

獨立非執行董事：

黃啟明先生

王安先生

王鎮先生(於2016年3月23日獲委任)

姚永軍先生(於2015年10月26日獲委任並於2016年3月23日辭任)

王淑杰先生(於2015年10月26日辭任)

企業管治報告

於本年度，董事會一直遵守上市規則第3.10條及第3.10(A)條的規定，即董事會須最少有三分之一成員為獨立非執行董事，且最少有一名獨立非執行董事擁有適合的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

(ii) 委任及重選董事

根據本公司細則，董事會已獲授權委任任何人士為本公司董事以填補董事會臨時空缺，或在於股東大會獲股東授權之情況下，委任任何人士為董事會新增成員。

根據本公司細則，新委任董事須於翌屆股東週年大會接受股東重選。此外，董事會三分之一董事(或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一)須輪值辭任，惟合符資格可於股東週年大會上接受股東重選。退任董事於其退任之大會上仍為董事。董事會須確保所有董事每三年最少輪值辭任一次。

為符合上市規則第3.10(1)條，本公司已委任三名獨立非執行董事。董事會認為，全體獨立非執行董事均具有恰當及充足的業界或財務經驗及資格，足以履行彼等的職責，保障本公司股東的整體權益。其中一名獨立非執行董事黃啟明先生在會計及財務界擁有逾30年經驗，並為特許會計師公會資深會員兼香港會計師公會的執業會員。非執行董事獲委任的任期為三年。

本公司已接獲黃啟明先生、王安先生及王鎮先生根據上市規則第3.13條就彼等之獨立性各自發出的年度書面確認。根據該等確認，董事會認為，全體獨立非執行董事均為獨立。

(iii) 董事會的職責及貢獻

董事會在高級管理層之協助下，組成本公司的核心管理團隊。董事會負責本公司的整體管理、制訂本公司的整體業務策略及發展計劃、就重要問題(包括但不限於重大併購及出售、委任董事及重大經營及財務事宜)作出決策，以及審閱及批准本公司的年度及中期業績。高級管理層負責監察及執行董事會的政策及策略，包括每月向董事會提供有關本集團表現、狀況及展望的最新資料，讓董事會及各董事可根據上市規則履行職責。本公司的日常管理、行政及經營已交由本公司的管理團隊負責。

董事可及時並全面取得有關本公司之所有相關資料。本公司的公司秘書(「**公司秘書**」)向董事提供建議及服務，以確保董事遵循本公司所有董事會程序及所有適用規則及法規。公司秘書已通知董事有關企業管治常規的規則修訂及更新，從而協助本公司董事履行職責。

(iv) 財務報告

董事已確認，彼等有責任編製本年度的財務報表，有關報表須真實及公平地反映本集團的財務狀況，並須確保有關報表乃根據法定要求及適用會計準則編製。本公司及本集團本年度的財務報表乃按持續經營基準編製。審核委員會已審閱本年度的經審核賬目，並建議董事會採納有關賬目。據董事會所知，並無任何與可能削弱本公司持續經營能力的事件或情況相關的重大不明朗因素。

本公司外聘核數師就有關本公司財務報表的申報責任所作聲明，已載於第49至50頁的獨立核數師報告。

企業管治報告

(v) 董事會成員間的關係

主席兼非執行董事王棣先生乃副主席兼非執行董事王勇先生之子。除所披露者外，任何董事或本公司行政總裁之間概無任何關係（包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係）。

王棣先生及孫新虎先生已就彼等於西王控股所持之股份訂立一項日期為2011年9月27日之表決協議（經日期為2012年2月7日之補充表決協議補充）。根據該等協議，西王控股各股東（在以西王控股股東身份行事時）於西王控股的股東大會上，僅會按王勇先生之指示進行表決。

(vi) 董事的持續專業發展

董事加入董事會後，本公司的法律顧問會安排有關董事職務及責任的綜合指引入職講座。本公司高級管理層亦會為所有董事舉行簡報會，以向彼等提供有關本公司所在行業之知識及技能之最新資料。公司秘書亦會提供聯交所上市規則及其他法定規則的最新資料或修訂，以協助董事履行對本公司應盡的責任及職責。

於本年度，本公司向董事提供有關企業管治常規最新動態的書面章節，尤其是有關風險評估的內部控制和環境、社會及管治報告的章節。所有董事均確認本身已詳閱本公司提供的文件。

C. 主席及行政總裁

王棣先生為本公司主席，主要負責制訂本集團的計劃及政策。主席亦須主持董事會會議及向董事會成員簡介將於董事會會議上商討的事項。本公司行政總裁王金濤先生則負責監察及落實董事會釐定的計劃及政策。

D. 董事會委員會

董事會共有三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。獨立非執行董事已獲董事會委任為該等委員會之主要成員。該等委員會之書面職權範圍乃根據企業管治守則作出修訂，並由董事會批准及採納。

本公司已向董事會委員會提供充足資源以協助彼等履行職務。彼等亦可在適當情況下提出合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

(i) 審核委員會

根據審核委員會的書面職權範圍，審核委員會所有成員均須為非執行董事，且大部分成員須為獨立非執行董事，而其中一名成員須為獨立非執行董事並具備上市規則所要求的合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司現任外聘核數師的前合夥人，最少自彼(a)不再擔任該公司的合夥人；或(b)不再於該公司中擁有任何財務利益(以較後者為準)一年內不得成為審核委員會的成員。

目前，審核委員會成員包括黃啟明先生(主席)、王安先生及王鎮先生。

審核委員會的主要責任為監察本集團財務報表及報告的完整性，以及審閱其中所載的重大財務申報判斷、於審閱及監督本集團財務申報過程及內部監控程序及制度時作出獨立判斷、向董事會提供改善本集團財務申報系統及內部監控程序與系統的建議，並就委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議。審核委員會的書面職權範圍已刊載於本公司網站及聯交所網站。

於本年度，審核委員會共舉行2次會議。於本年度，審核委員會已審閱本公司的內部監控程序及財務申報系統。審核委員會亦已審閱截至2014年12月31日止年度的經審核賬目及年度業績公佈，以及截至2015年6月30日止六個月的未經審核賬目及中期業績公佈，並建議董事會採納該等賬目及業績公佈。審核委員會審議並推薦董事會續聘外聘核數師。審核委員會亦審議了其職權範圍的變更。

企業管治報告

(ii) 薪酬委員會

根據薪酬委員會的書面職權範圍，薪酬委員會大部分成員均須為獨立非執行董事，而主席則必須為獨立非執行董事。薪酬委員會的職權範圍已刊載於本公司網站及聯交所網站。

目前，薪酬委員會成員包括王安先生(主席)、黃啟明先生及孫新虎先生。

薪酬委員會的主要責任為就本公司所有董事及高級管理層的酬金政策及架構向董事會提供建議，以及根據個別執行董事及高級管理層候選人的職責、責任、經驗及資格而審議其薪酬待遇，並向董事會作出建議。

本年度薪酬委員會共舉行1次會議。於本年度，薪酬委員會已審議高級管理層的薪酬。

(iii) 提名委員會

根據提名委員會的書面職權範圍，提名委員會大部分成員均須為獨立非執行董事，而主席則必須為獨立非執行董事。提名委員會的職權範圍已刊載於本公司網站及聯交所網站。

目前，提名委員會成員包括黃啟明先生(主席)、王鎮先生及孫新虎先生。

提名委員會的主要責任為最少每年一次審議董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗，以及多元化的角度)，並就董事會任何建議變動提供意見，以配合本公司的企業策略，亦須參考獲提名為本集團董事及高級管理層的候選人之經驗及資格，就有關提名向董事會提供推薦意見。

提名委員會亦負責監察董事會多元化政策的執行及於適當時候檢討該政策。

於本年度，提名委員會共舉行1次會議。提名委員會於本年度對董事會架構進行年度檢討。

- (iv) 董事會及董事會委員會會議以及股東大會的出席記錄
董事於本年度所舉行的董事會及董事會委員會會議以及股東大會的出席記錄詳列如下：

	出席會議次數／已舉行會議次數				
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東大會
執行董事：					
王金濤(行政總裁) (於2015年10月26日獲委任)	2/2	N/A	N/A	N/A	0/0
王偉民 (於2015年10月26日獲委任)	2/2	N/A	N/A	N/A	0/0
王傳武(行政總裁) (於2015年10月26日辭任)	3/3	N/A	N/A	N/A	0/1
周相林 (於2015年10月26日辭任)	3/3	N/A	N/A	N/A	0/1
程剛	4/4	N/A	N/A	N/A	0/1
非執行董事：					
王棣(主席)	4/4	N/A	N/A	N/A	0/1
王勇(副主席)	4/4	N/A	N/A	N/A	0/1
孫新虎	4/4	N/A	1/1	1/1	1/1
獨立非執行董事：					
黃啟明	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
王安	4/4	2/2	1/1	N/A	0/1
姚永軍 (於2015年10月26日獲委任 並於2016年3月23日辭任)	1/1	0/0	N/A	0/0	0/0
王淑杰 (於2015年10月26日辭任)	3/3	2/2	N/A	1/1	0/1
王鎮(於2016年3月23日獲委任)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

企業管治報告

E. 高級管理人員薪酬

應付本公司高級管理層成員(包括執行董事)的薪酬組別如下：

	高級管理人員數目
零至人民幣500,000元	1
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	0
	1

F. 核數師酬金

本集團支付予外聘核數師的薪酬分析如下：

	截至2015年12月31日止年度 (人民幣千元)
安永會計師事務所 年度審核服務	1,200

G. 內部監控

所有董事皆知悉彼等有責任為建立及維持一套健全有效的內部監控系統，藉以保障本集團的資產及股東的權益，並確保內部及外部報告的質素，以及遵守適用法律及法規。

於本年度，董事會已透過審核委員會審閱本集團內部監控系統及財務報告系統的成效。本集團將盡快採納審核委員會所提供的相關建議(如適用)，以改善本集團的內部監控系統。本年度並無發現任何違規行為或重大缺陷。

H. 公司秘書

公司秘書向董事會提供意見及服務，以確保董事會遵循本公司所有董事會程序及所有適用規則及規例。公司秘書將通知董事會有關企業管治常規的規則修訂及最新資料，以協助本公司董事履行職責。

於本年度內，吳永蓀女士辭任公司秘書，而黃繼興先生則獲委任為公司秘書，兩者均於2015年11月20日起生效。

黃繼興先生已確認，彼於本年度內已按上市規則第3.29條的規定獲得充足的相關專業培訓。

I. 董事及高級職員責任保險

本公司已購備責任保險，以就董事及高級管理層因履行其職務而產生的責任為彼等提供彌償保證。本公司每年審閱保險的保障範圍。於本年度，概無針對董事及高級管理層提出的索償。

J. 股東權利及投資者關係

本公司與股東溝通的政策為維持透明度，並及時向股東及投資者提供與本集團重大發展有關的資訊。

本公司的股東大會為股東與董事會之間的正式溝通渠道。董事會主席及董事會委員會將會應邀出席股東大會與股東直接溝通。本公司的外聘核數師亦會出席股東週年大會以解答股東的提問。

根據企業管治守則守則條文A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。企業管治守則守則條文E.1.2 條規定董事會主席應出席本公司股東週年大會。獨立非執行董事王安及王淑杰、非執行董事王勇及非執行董事兼董事會主席王棣因海外或其他活動未能出席本公司於2015年5月29日舉行的股東週年大會。

根據本公司細則、百慕達一九八一年公司法以及適用法例及規則，任何於呈遞要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會投票的權利)十分之一的股東，於任何時候皆有權透過將註明由董事會或公司秘書接收之書面要求寄發至本公司註冊辦事處(地址為：Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, Bermuda HM11)及本公司主要辦事處(地址為：香港灣仔港灣道25號海港中心21樓2110室)，要求董事會召開股東特別大會(「股東特別大會」)以處理有關要求中指明的任何事項；而該大會應於呈遞該要求後兩個月內舉行。

企業管治報告

書面要求必須列明股東大會的目的，由有關股東簽署，並可由多份相同形式的文件組成，而每份文件均須由一名或以上該等股東簽署。

倘要求屬恰當，則公司秘書將要求董事會透過根據法定規定向全體登記股東發出充分通知召開股東特別大會。反之，倘要求屬無效，則所涉股東將獲通知有關結果，亦不會按要求召開股東特別大會。

向全體登記股東發出通知以供彼等考慮股東於股東特別大會上所提呈建議的通知期因建議的性質而異，詳情如下：

- 倘建議構成本公司特別決議案(除更正明顯錯誤的純粹文書修訂外不得作出其他修改)，須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的書面通知；及
- 倘建議構成本公司普通決議案，須發出不少於十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的書面通知。

股東如對上述程序存有疑問，或擬向董事會作出任何查詢或就本公司業務提出建議，可致函公司秘書，地址為香港灣仔港灣道25號海港中心21樓2110室。本公司的董事會及高級管理層將認真考慮股東的查詢，並根據上市規則作出相應的回應。於本年度，並未接獲任何股東書面查詢。

本公司位於香港的投資者關係及企業傳訊部與股東、投資者及分析員保持經常性溝通及對話。投資者可於一般辦公時間內以電話(電話號碼：3188 4518)或電郵(ir@xiwangproperty.com)提出查詢。

股東及投資者亦可瀏覽本公司網站www.xiwangproperty.com及聯交所網站，以閱覽本公司的公告、通函、財務資料、企業管治常規、年度報告、中期報告及其他企業資料，以及有關業務發展及經營的最新資料。

K. 業務模式及策略

本集團的營業額源自於中國銷售物業。本集團將維持靈活的業務發展策略以及審慎的風險與資本管理，以實現可持續的長期盈利能力及資產增長，從而為股東帶來最大利益。本集團旨於將資產負債比率維持於合理水平，並與銀行維持良好關係，可讓本集團獲得充足資金以應付業務需求，並於商機出現時進行投資。

本集團看好中國房地產市場的長期經濟潛力，並將主力發展山東省的住宅項目，並不時於中國其他地區尋找發展機會，藉以開拓新市場。

代表董事會

主席
王棣

香港，2016年3月23日

董事會報告

董事會欣然呈列其全年報告，連同本集團截至2015年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團之主要業務為物業開發。

股息

董事會並不建議於本年度就普通股及可換股優先股派發末期股息(2014年：零)。

於2015年12月31日，可轉換優先股每股人民幣1分的年度優先分派將會遞延派付。

業務回顧

本公司之業務回顧及本集團年內表現之討論及分析以及與其業績及財務狀況相關的重大因素以及本公司業務未來發展的可能性載於本年報第6頁至第15頁內。按財務關鍵績效指標計算的本集團績效分析載於本年報第6頁至第15頁內。該分析構成本董事會報告之一部分。

主要風險及不確定因素

本集團的業績及業務營運受多個因素的影響，若干為服務業所固有，若干則來源於外界。主要風險概述如下。

(i) 宏觀經濟下行壓力加大

根據國家統計局發佈的2015年宏觀數據來看，報告期間，中國整體經濟運行緩中趨穩。全年國內生產總值人民幣676,708億元，比上年增長6.9%，同比減少0.5個百分點。全年全國房地產開發投資人民幣95,979億元，比上年名義增長1.0% (扣除價格因素實際增長2.8%)，住宅及商品房銷售面積均比去年同期實現增長，但同時房屋新開工面積以及房地產開發企業土地購置面積相比去年同期大幅下降。宏觀經濟的下行壓力可能會對物業市場帶來影響，導致商用及住宅物業的價格不穩及供求失衡，繼而可能對本集團的業務及財務狀況構成不利影響。

(ii) 市場風險

中國的物業市場近幾年波動較大，不同地域的市場表現亦差距很大。不排除未來可能存在因為企業集中去庫存而降價拋售，從而導致價格物業市場整體售價下降的風險。

(iii) 政策風險

中國的物業開發行業受政府的嚴密監管，國家政策的變更可能會影響行業發展方向。同時，物業開發商於物業開發的多個階段需向有關行政機關取得各項許可證、執照、證書以及其他批文，各項批准均需符合若干條件而取得。倘若不能取得相關批文，則影響目標物業項目的發展計劃，繼而對公司的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

環境政策及表現

本集團重視培養及提高僱員珍惜資源、高效利用能源的意識，積極推動環境保護。督促及鼓勵管理崗位的員工辦公過程中節約能源及用紙。最終目的皆在節省資源及成本，保護環境。

遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司於中國內地的附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，我們的成立及營運須遵守中國內地及香港的有關法律及法規。截至二零一五年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，我們已遵守中國內地及香港的所有有關法律及法規。

與僱員、客戶及供應商的重要關係的說明

本集團提倡以人為本的管理文化，重視僱員的價值，認為僱員是提高公司生產力和核心競爭力的很重要的資源。提供給僱員具有競爭力的薪酬待遇，提供給僱員接受技能培訓的機會，使僱員的個人價值的實現與集團戰略目標的達成緊緊結合在一起。

本集團與上游建築商、材料供應商均保持良好的合作和溝通，確保雙方的互惠共贏。本集團亦非常重視客戶的滿意度，專心聆聽業主的意見，不斷提升服務質量，以維護公司的良好口碑。

物業、廠房及設備

本集團於本年度內的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註12。

董事會報告

股本

本公司於本年度的股本變動詳情載於綜合財務報表附註20。

已發行股份

年內，因900,000股可轉換優先股持有人行使有關本公司可轉換優先股之轉換權，本公司共按每普通股1.18港元的轉換價發行900,000股普通股。

五年財務摘要

本集團過去五個財務年度之業績及資產負債摘要載於第115頁。

購股權計劃

本公司於2005年11月6日採納一項購股權計劃（「該計劃」），該計劃旨在使本集團可授出購股權予經挑選參與者（定義見該計劃第4條），作為彼等為本集團貢獻的激勵或獎勵。

該計劃的主要條款概述如下：

根據該計劃及本集團任何其他計劃所授出的所有購股權因行使而可能發行的本公司普通股最多不得超過80,000,000股普通股，該數目之普通股為於聯交所上市當日（「上市日期」）時已發行普通股的10%及本報告刊發日期時已發行並於聯交所上市之普通股約6.47%，惟股份數目合共不得超過任何時期之已發行普通股的30%。

授予合資格人士的購股權（包括已行使及發行在外的購股權）因行使而獲發行及將予發行的普通股於任何12個月期間最多不得超過當時已發行普通股之1%。

根據該計劃有關普通股之認股價須為董事會於授出購股權時全權酌情釐定的價格，惟認股價不得低於下列最高者：(i)於董事會批准授出購股權當日（「提呈日期」，必須為營業日）聯交所每日報價表所列的普通股收市價；(ii)緊接提呈日期前五個營業日聯交所每日報價表所列的普通股平均收市價；及(iii)普通股面值。

購股權可根據該計劃條款，於緊隨購股權根據該計劃被視為授出及獲接納的營業日（「開始日期」）起至董事會全權酌情釐定的購股權屆滿日期（不得超過開始日期起計十年）止期間內任何時間全部或部份行使，惟須受該計劃所載的提早終止條文所限。

接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出的代價。

該計劃將於2005年11月6日（即該計劃採納日期）起計十年期間內有效及生效。因此，該計劃已於2015年11月5日過期，且不會按該計劃授出更多購股權。但過期之前已授出的購股權繼續有效並可按該計劃條款行使。

於2015年12月31日，發行在外的購股權涉及本公司6,400,000股普通股，有關詳情載於綜合財務報表附註21及下文：

承授人類別	授出日期	截至2015年 12月31日止年度		失效	於2015年	於2015年	每股行使價 (港元)	行使期間
		授出	行使		1月1日 尚未行使	12月31日 尚未行使		
董事								
王棟	2013年11月5日	-	-	-	3,000,000	3,000,000	1.112	(附註2、3)
孫新虎	2013年11月5日	-	-	-	3,000,000	3,000,000	1.112	(附註2、3)
僱員								
(附註1)	2013年11月5日	-	-	-	400,000	400,000	1.112	(附註2、3)
		-	-	-	6,400,000	6,400,000		

董事會報告

附註：

1. 僱員包括根據與本集團訂立的僱傭合約工作的本集團僱員(董事除外)，該等合約就香港法例第57章僱傭條例而言被視作「持續合約」。
2. 根據聯交所每日報價表所報，普通股於緊接授出購股權日期前的交易日2013年11月4日的收市價為每股1.10港元。
3. 承授人須按以下方式行使購股權：

由以下日期開始	因行使購股權而可認購之 普通股最高累計數目
2014年11月5日	2,100,000
2015年11月5日	2,100,000
2016年11月5日	2,200,000

股權掛鈎協議

除上文所披露之計劃外，本公司於年內未簽訂股權掛鈎協議，也不存在股權掛鈎協議。

優先購買權

本公司細則或百慕達(即本公司註冊成立的司法權區)法例均無規定本公司須按比例向現有股東提呈新股份的優先購買權條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

本公司於本年度的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註28及綜合權益變動表。

於2015年12月31日，可分派予本公司股東的儲備約為人民幣438,834,000元（2014年12月31日：人民幣444,399,000元）。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團由最大供應商的採購佔本集團總採購約38.0%，而本集團由五大供應商的採購則佔本集團總採購約69.0%。

於本年度，本集團的五大客戶佔本集團總收入約5.7%。

除於綜合財務報表附註26中所披露者及除上文所披露者外，於本年度，概無本公司董事或彼等任何緊密聯繫人士或任何股東（就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東）於本集團五大供應商及本集團的五大客戶中擁有任何實益權益。

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期的董事為：

執行董事：

王金濤先生（行政總裁）（於2015年10月26日獲委任）

王偉民先生（於2015年10月26日獲委任）

王傳武先生（行政總裁）（於2015年10月26日辭任）

周相林先生（於2015年10月26日辭任）

程剛先生

董事會報告

非執行董事：

王棣先生(主席)
王勇先生(副主席)
孫新虎先生

獨立非執行董事：

黃啟明先生
王安先生
王鎮先生(於2016年3月23日獲委任)
姚永軍先生(於2015年10月26日獲委任並於2016年3月23日辭任)
王淑杰先生(於2015年10月26日辭任)

根據本公司細則第87(1)條，程剛先生及黃啟明先生將於應屆股東週年大會上退任董事職務，惟彼等符合資格並願意接受重選。

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立在不給予補償(法定補償除外)的情況下本集團不可於一年內終止的任何服務合約。

本公司已獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定年度獨立性確認書，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

董事及高級管理層履歷

本集團董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第16頁至第21頁。

董事於重大合約的權益

除於綜合財務報表附註26所披露者外，概無董事或與董事相關之任何實體於本公司、其控股公司或其任何附屬公司為訂約方，且於本年度末或本年度任何時間仍然生效，並對本集團業務屬重大影響的交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

董事購買股份或債券的權利

除上文所披露者外，於本年度任何時間，概無本公司或其任何附屬公司，或控股公司，或本公司控股公司之附屬公司訂立任何有關能使董事能夠透過收購本公司，或任何其他法人團體之股份或債券之方式而獲益之安排。

董事於競爭業務的權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露，董事概無於本集團業務以外而與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

獲准許的彌償條文

本公司已購備責任保險為董事於執行職務中所引致的責任進行彌償。

管理合約

於截至2015年12月31日止年度內，並無訂立亦不存在任何有關本公司及本集團全部業務或任何重大部分之管理及行政合約。

董事會報告

董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益

於2015年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（具香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的股份，相關股份及債券中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及短倉如下：

董事姓名	公司／相聯法團的名稱	身份	所持／擁有 證券數目及類別 (附註1)	於2015年
				12月31日 佔相關法團相 同類別證券的 股權概約百分比
王勇	本公司	受控制法團權益(附註2)	810,903,622 股普通股(L) (附註4)	65.62%
			678,340,635股 可換股優先股(L) (附註4)	99.68%
	西王投資有限公司 (「西王投資」)	受控制法團權益(附註2)	3股股份(L)	100%
	西王控股	實益擁有人(附註2)	6,738股股份(L)	3.37%
		受控制法團權益(附註2)	190,000股股份(L)	95%
	西王香港有限公司 (「西王香港」)	受控制法團權益(附註2)	694,132,000股股份(L)	100%

董事姓名	公司／相聯法團的名稱	身份	所持／擁有 證券數目及類別 (附註1)	於2015年 12月31日 佔相關法團相 同類別證券的 股權概約百分比
	西王集團	實益擁有人(附註2)	人民幣1,322,730,084元(L)	66.14%
	西王特鋼	受控制法團權益 (附註2)	1,500,000,000股股份(L) (附註3)	74.75%
王棣	本公司	實益擁有人	3,000,000股普通股(L) (附註5)	0.24%
	西王控股	實益擁有人	177股股份(L)	0.09%
	西王集團	實益擁有人	人民幣35,400,000元(L)	1.77%
	西王特鋼	實益擁有人	6,000,000股(L)	0.30%
孫新虎	本公司	實益擁有人	3,000,000股普通股(L) (附註5)	0.24%
	西王控股	實益擁有人	89股股份(L)	0.04%
	西王集團	實益擁有人	人民幣17,800,000元(L)	0.89%
	西王特鋼	實益擁有人	1,400,000股(L)	0.07%

董事會報告

附註：

- (1) 字母「L」代表董事於股份的權益。
- (2) 截至2015年12月31日，西王集團為本公司最終控股公司。西王集團66.14%股份由王勇先生持有，其餘33.86%由23名個人持有。此外，該23名個人習慣根據王勇先生的指示行使西王集團股東的投票權。因此，王勇先生視為擁有西王集團所持本公司全部股份權益。

西王香港為西王集團的全資附屬公司。西王香港及王勇先生與22名個人分別直接持有西王控股95%及5%已發行股本。西王投資為西王控股的全資附屬公司。因此，西王控股、西王香港及西王集團視為擁有西王投資所持本公司股份權益。

- (3) 該等股份以西王投資的名義登記註冊，王勇先生被視為於西王投資所持的所有西王特鋼股份中擁有權益。
- (4) 該等股份以西王投資的名義登記註冊，王勇先生被視為於西王投資所持的所有股份中擁有權益。
- (5) 該等權益代表董事於本公司向董事授出的購股權項下的相關股份中持有的實益權益。有關詳情載於「購股權計劃」一節。

主要股東及其他根據證券及期貨條例第XV部須披露彼等權益的人士

(a) 本公司主要股東

於2015年12月31日，據本公司各董事所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊的記錄所示，以下股東(其於本公司股份及相關股份的權益及短倉已於上文載列的董事及主要行政人員除外)擁有或視為擁有本公司股份及相關股份的權益及短倉：

主要股東名稱	身份	所持本公司 股份數目 (附註1)	於2015年 12月31日的 概約權益百分比
西王投資	實益擁有人	810,903,622股 普通股(L)	65.62%
		678,340,635股 可換股優先股(L)	99.68%
西王控股	受控制法團權益 (附註2)	810,903,622股 普通股(L)	65.62%
		678,340,635股 可換股優先股(L)	99.68%
西王香港	受控制法團權益 (附註2、3)	810,903,622股 普通股(L)	65.62%
		678,340,635股 可換股優先股(L)	99.68%

董事會報告

主要股東名稱	身份	所持本公司 股份數目 (附註1)	於2015年 12月31日的 概約權益百分比
西王集團	受控制法團權益 (附註2、3)	810,903,622股 普通股(L)	65.62%
		678,340,635股 可換股優先股(L)	99.68%
張樹芳	配偶權益(附註4)	810,903,622股 普通股(L)	65.62%
		678,340,635股 可換股優先股(L)	99.68%

附註：

- (1) 字母「L」代表該實體於股份的權益。
- (2) 西王控股直接持有西王投資全部已發行股本，因此視為擁有西王投資所持本公司股份權益。
- (3) 西王香港與王勇先生及22名個人分別直接持有西王控股95%與5%已發行股本，而西王香港由西王集團全資擁有。因此，西王香港及西王集團視為擁有西王投資所持本公司股份權益。
- (4) 張樹芳女士(王勇先生的配偶)被視於王勇先生被視為擁有的所有股份中擁有權益。

(b) 其他須根據證券及期貨條例第XV部披露彼等權益的其他人士

除「董事於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債券中的權益」一段及上文(a)段所披露者外，於2015年12月31日，概無其他人士擁有本公司股份及相關股份的權益及短倉，並須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內記錄。

關連交易**關連方交易**

有關本集團於本年度進行的關連方交易的詳情載於財務報表附註26。本公司已就該等構成不獲豁免關連交易／持續關連交易的關連方交易遵守上市規則的適用規定。其他關連方交易並無構成關連交易／持續關連交易，或已構成關連交易／持續關連交易但獲豁免上市規則要求的所有披露及獲取獨立股東批准的規定。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規報告載於本年報第22頁至第33頁。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並按上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告的條文及建議常規以書面訂立其職權範圍，審核委員會的主要職務為檢討及監督本集團的財務申報過程及內部監控程序及系統。於本年度，審核委員會的成員包括黃啟明先生（主席）、王安先生、王淑杰先生（於2015年10月26日辭任）及姚永軍先生（於2015年10月26日獲委任並於2016年3月23日辭任），彼等均為獨立非執行董事。

本集團於本年度的綜合財務報表經已由審核委員會審閱，彼等認為該等報表符合適用的會計準則、聯交所及法律規定，且已作出足夠披露。

董事會報告

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑取得的資料，以及就董事所知，於本報告日期，本公司維持足夠的公眾持股量，即不少於已發行股本總數25%。

核數師

安永會計師事務所已退任並合資格獲重新委任。股東週年大會上將提呈決議案以重新委任安永會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

主席

王棣

香港，2016年3月23日

獨立核數師報告



安永會計師事務所
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致西王置業控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師已審計列載於第51至114頁西王置業控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、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

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》中有關披露之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，及落實其認為就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。我們的報告按照百慕達《1981年公司法》第90條僅向整體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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所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香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及其附屬公司於2015年12月31日的財務狀況，及截至該日止年度的財務業績及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

執業會計師

安永會計師事務所

香港中環添美道1號中信大廈22樓

2016年3月23日

綜合損益表

截至2015年12月31日止年度	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
營業額	5	100,783	122,122
銷售成本		(109,654)	(176,855)
毛虧損		(8,871)	(54,733)
其他收入		704	908
其他開支	5	(4,732)	(1,771)
銷售及市場推廣開支		(291)	(3,440)
行政開支		(7,245)	(28,721)
除稅前虧損	6	(20,435)	(87,757)
所得稅抵免	9	5,289	5,780
年度虧損		(15,146)	(81,977)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(15,086)	(80,950)
非控股權益		(60)	(1,027)
		(15,146)	(81,977)
母公司的普通股權益持有人應佔每股虧損	11		
基本及攤薄 一年度虧損		人民幣 (1) 分	人民幣 (7) 分

綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年度虧損	(15,146)	(81,977)
其他全面虧損		
於其後期間重新分類至損益的其他全面虧損： 換算海外業務的匯兌差額	2,699	618
年度全面虧損總額	(12,447)	(81,359)
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(12,387)	(80,332)
非控股權益	(60)	(1,027)
	(12,447)	(81,359)

綜合財務狀況表

於2015年12月31日		2015年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	226	1,355
商譽	13	180,405	180,405
長期預付款項	14	54,585	54,585
非流動資產總值		235,216	236,345
流動資產			
所持已落成待售物業		104,831	202,502
發展中物業	15	300,418	297,358
貿易及其他應收款項	16	140,460	172,865
受限制現金	17	-	1,875
現金及現金等價物	17	97,612	11,243
流動資產總值		643,321	685,843
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	127,353	206,586
應付關連方款項	26	58,948	4,445
流動負債總額		186,301	211,031
流動資產淨值		457,020	474,812
總資產減流動負債		692,236	711,157

綜合財務狀況表

於2015年12月31日	附註	2015年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
總資產減流動負債		692,236	711,157
非流動負債			
遞延稅項負債	19	98,236	104,320
非流動負債總額		98,236	104,320
資產淨值		594,000	606,837
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	20	175,672	175,672
儲備	22	418,328	430,316
		594,000	605,988
非控股權益		-	849
權益總額		594,000	606,837

董事
王棣

董事
王勇

綜合權益變動表

		母公司擁有人應佔										
		匯兌波動										
截至2015年12月31日止年度	附註	股本 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	總入盈餘 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2014年1月1日		175,672	941	102,910	52,738	373,006	(118,063)	(4,163)	103,157	686,198	1,876	688,074
年度虧損		-	-	-	-	-	-	-	(80,950)	(80,950)	(1,027)	(81,977)
年度其他全面收入		-	-	-	-	-	-	618	-	618	-	618
年度全面虧損總額		-	-	-	-	-	-	618	(80,950)	(80,332)	(1,027)	(81,359)
股權結算購股權安排	21	-	122	-	-	-	-	-	-	122	-	122
於購股權屆滿時轉撥購股權儲備		-	(382)	-	-	-	-	-	382	-	-	-
於2014年12月31日		175,672	681*	102,910*	52,738*	373,006*	(118,063)*	(3,545)*	22,589*	605,988	849	606,837
		母公司擁有人應佔										
		匯兌波動										
截至2015年12月31日止年度	附註	股本 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	總入盈餘 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2015年1月1日		175,672	681*	102,910*	52,738*	373,006*	(118,063)*	(3,545)*	22,589*	605,988	849	606,837
年度虧損		-	-	-	-	-	-	-	(15,086)	(15,086)	(60)	(15,146)
年度其他全面收入		-	-	-	-	-	-	2,699	-	2,699	-	2,699
年度全面虧損總額		-	-	-	-	-	-	2,699	(15,086)	(12,387)	(60)	(12,447)
股權結算購股權安排	21	-	399	-	-	-	-	-	-	399	-	399
非控股權益減少		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(789)	(789)
於2015年12月31日		175,672	1,080*	102,910*	52,738*	373,006*	(118,063)*	(846)*	7,503*	594,000	-	594,000

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合其他儲備人民幣418,328,000元(2014年：人民幣430,316,000元)。

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
來自經營業務的現金流量			
除稅前虧損：		(20,435)	(87,757)
就下列項目作出調整：			
利息收入		(28)	(908)
折舊	12	259	632
出售物業、廠房及設備項目的虧損		394	–
非控股權益減少的收益		(790)	–
長期預付款項撇銷	6	–	18,459
撇減所持已落成待售物業至可變現淨值	6	5,210	40,644
回撥撇減所持已落成待售物業至可變現淨值	6	(32,384)	–
貿易應收款項減值	6	–	340
以股權結算的購股權開支		398	122
		(47,376)	(28,468)
發展中物業減少／(增加)		(3,060)	135,206
已落成待售物業減少／(增加)		124,845	(122,848)
長期預付款項增加		–	(2,951)
貿易及其他應收款項減少／(增加)		32,405	(47,374)
貿易及其他應付款項減少		(80,027)	(44,311)
應付關連方款項增加		54,531	2,361
受限制現金減少		1,875	493
來自／(用於)經營業務的現金		83,193	(107,892)
已付中國內地稅項		–	(10,305)
用於經營業務的現金流量淨額		83,193	(118,197)

截至2015年12月31日止年度	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
用於經營活動的現金流量淨額		83,193	(118,197)
來自投資活動的現金流量			
已收利息		–	2,338
收取應收承付票據		–	117,945
購買物業、廠房及設備項目		–	(130)
處置物業、廠房及設備所得款項		476	–
來自投資活動的現金流量淨額		476	120,153
現金及現金等價物增加淨額		83,669	1,956
年初的現金及現金等價物		11,243	8,669
匯率變動的影響淨額		2,700	618
年末的現金及現金等價物		97,612	11,243
現金及現金等價物結餘分析			
現金流量表所列的現金及現金等價物	17	97,612	11,243

財務報表附註

1. 公司及集團資料

西王置業控股有限公司(「**本公司**」)為於百慕達註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要從事物業開發。

董事表示，本公司的直接控股公司為西王投資有限公司(「**西王投資**」)，為一間於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的私人公司。本公司於2014年2月14日前的最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的西王控股有限公司(「**西王控股**」)，而於2014年2月14日後則為於中華人民共和國(「**中國**」)成立的西王集團有限公司(「**西王集團**」)。

附屬公司信息

主要附屬公司詳情如下：

名稱	企業註冊及經營地點	已發行普通／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
建軒投資有限公司	英屬處女群島	15,756,000美元	100	-	投資控股
輝盛有限公司	香港	1港元	-	100	投資控股
山東西王農業文化發展有限公司#	中國內地	63,127,200美元	-	100	物業投資及開發
山東西王投資控股有限公司	中國內地	20,000,000人民幣	-	100	投資控股
山東西王置業有限公司	中國內地	200,000,000人民幣	-	100	物業投資及開發

於中國內地成立的外資獨資企業

濱州西王商都有限公司及青島西王置業有限公司已於2015年被註銷。

2.1 編製基準

本公司的財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例有關披露之規定而編製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，且所有價值均四捨五入至最接近千位，惟另有註明者除外。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本集團截至2015年12月31日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(如本集團獲賦予現有權力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表使用與本公司一致之會計政策按同一報告期間編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權當日起計入綜合賬目，並持續計入綜合賬目至該控制權終止當日為止。

財務報表附註

2.1 編製基準(續)

綜合賬目之基準(續)

損益及其他全面收益之各個組成部份歸屬於本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易及集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及有關本集團各成員公司間之交易之現金流量會於綜合計算時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權之附屬公司擁有權權益變動以權益交易入賬。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價之公允價值；(ii)任何保留投資之公允價值；及(iii)所產生並於損益確認之任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔組成部份乃重新分類至損益或保留溢利(如適用)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

2.2 會計政策及披露事項變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號(修訂本) 定額福利計劃—僱員供款
香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進
香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

採納經修訂準則對本集團並無重大財務影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)(2011年)	投資者與其聯營或合營企業之間的 資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報 告準則第12號及香港會計準則 第28號(修訂本)(2011年)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計方法 ²
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港會計準則第16號及香港會計 準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)(2011年)	獨立財務報表之權益法 ²
2010年至2012年週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本) ¹
2011年至2013年週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本) ¹
2012年至2014年週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本) ¹
國際財務報告準則第7號(修訂本)	揭露倡議 ⁴
國際財務報告準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂本)	租賃 ⁵

¹ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 適用於於2016年1月1日或之後開始就其年度財務報表首次採納香港財務報告準則的實體，因此不適用於本集團

⁴ 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

財務報表附註

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

有關該等香港財務報告準則預期適用於本集團之額外資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團現正評估該準則獲採納後之影響，並預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類及計量產生影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)(2011年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自2016年1月1日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號(修訂本)規定共同經營(其中共同經營的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於2016年1月1日採納後，將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，以計算自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2015年9月，香港會計師公會頒佈一項香港財務報告準則第15條的修訂，內容有關將香港財務報告準則第15號的法定生效日期延遲一年至2018年1月1日。本集團預期於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第1號(修訂本)載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號內的重重大性規定；
- (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。本集團預期自2016年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何顯著影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。預期該等修訂於2016年1月1日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要

業務合併及商譽

業務合併以收購法入賬。所轉讓的代價以收購日期的公允價值計量，為本集團所轉讓資產、本集團對被收購方前擁有人所承擔的負債及為換取被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公允價值的總和。就每項業務合併而言，就現時所擁有且賦予持有人權力可於清盤時獲按比例分派資產淨值的非控股權益而言，本集團可選擇以公允價值或於被收購方可識別資產淨值所佔比例計算。所有其他非控股權益部分均以公允價值計量。與收購相關的成本於產生時支銷。

本集團收購一項業務時，會根據合約條款、收購日期的經濟環境及相關情況對金融資產及所承擔的負債進行評估，以將其指定至合適的分類。有關行動包括將嵌入式衍生工具自被收購方所訂立的主合約中分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股本權益將重新計量至其於收購當日的公允價值，所產生收益或虧損於損益中確認。

收購方所轉讓的任何或然代價將在收購當日按公允價值確認。被分類為資產或負債的或然代價按公允價值計量，公允價值的變動將於損益中確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算會於權益內入賬處理。

商譽初步按成本計量，即所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前所持被收購方股本權益總額超出所收購可識別資產淨值所承擔可識別負債淨額的部分。倘有關代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允價值，則有關差額於重新評估後，將於損益中確認為議價收購收益。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損入賬。商譽每年進行減值測試，或於有事件或情況變動顯示賬面值可能出現減值時作更頻繁的減值測試。本集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽，將由收購日期起分配至預期將受惠於合併所帶來協同效益的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論該單位或組別是否獲指派其他資產或負債。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則會確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽獲分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位內部分業務被出售，則於釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入業務的賬面值中。於該等情況下出售的商譽根據所出售業務及所保留現金產生單位部分的相對價值計量。

受共同控制實體的業務合併

受共同控制實體的業務合併使用權益結合法入賬。根據權益結合法，合併實體的資產及負債按彼等於合併日期當時的賬面值反映。於共同控制合併時，並無就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨值超出其成本的部分確認任何金額，有關金額乃入賬列作權益的一部分。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(存貨、金融資產及商譽除外)，則會估計資產之可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與公允價值減出售成本之金額兩者間較高者而計算，並就個別資產而釐定。除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或組別資產，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值(續)

減值虧損僅於資產賬面值高於其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按稅前貼現率貼現至其現價，而稅前貼現率乃反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險之評估。減值虧損乃於其產生期間，自損益表與已減值資產功能一致之開支項目內扣除。

每個報告期末將評定是否有跡象顯示之前已確認之減值虧損不再存在或可能已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。以往確認之資產(商譽及若干金融資產除外)減值虧損，僅於計算該資產可收回金額時所用到之估計出現變動時才可撥回，但以假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而釐定之資產賬面值(扣除任何折舊／攤銷)為限。減值虧損撥回乃於所產生期內計入損益表。

關連方

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連方：

- (a) 有關人士為該人士或該人士之近親，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 可對本集團發揮重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的關鍵管理層成員；

或

2.4 主要會計政策概要(續)

關連方(續)

- (b) 有關人士為符合任何以下條件的實體：
- (i) 有關實體及本集團為相同集團之成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
 - (iii) 有關實體與本集團為相同第三方之合營企業；
 - (iv) 一個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；
 - (v) 有關實體為本集團或與本集團有關連之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃；
 - (vi) 有關實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所述人士可對該實體發揮重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)之關鍵管理層成員；及
 - (viii) 一個實體或其為其中一部分之集團之任何成員向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入價格及將該資產投入可使用狀況及地點所須直接支付之費用。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

物業、廠房及設備投入運作後所產生之費用，如維修及保養費等，一般按費用產生之期間，自損益表扣除。若能符合確認條件，則重大檢查開支會於資產賬面值中資本化，列作替換。倘須定期替換大部份物業、廠房及設備，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期之個別資產並按此作出折舊。

折舊乃按個別物業、廠房及設備項目以直線法按估計可使用年期撇銷其成本值至剩餘價值計算。就此而言，主要年折舊率如下：

樓宇	2.25%
廠房及機器	6.3%
設備及汽車	9.5% – 31.7%

當一項物業、廠房及設備的各部份有著不同的可使用年期，這項目各部份的成本將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法於每個財政年度年結日進行檢討和修正(如適合)。

一項物業、廠房及設備包括經首次確認之任何主要部份當出售時，或預期於將來透過使用或出售均不會帶來經濟效益時，將被終止確認。資產被終止確認時於有關年度的損益表內就其出售或報廢而確認的盈虧乃有關資產的售賣所得款淨額與賬面值的差額。

在建工程指建築工程尚在進行中的樓宇，並按成本減去任何減值虧損入賬，但不會折舊。成本包括建築期間產生之直接建築成本及相關借款的資本化借款成本。在建工程於工程完成後並備用時，將重新歸入適當類別之物業、廠房及設備。

2.4 主要會計政策概要(續)

經營租賃

資產擁有權之絕大部分回報與風險仍歸於出租人之租賃列作經營租賃。倘本集團為承租人，則經營租賃之應付租金按照租期以直線法在損益表中扣除。

經營租賃下之預付土地租賃款項首次按成本入賬，而隨後於租期內按直線法確認。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產可於首次確認時分類為經損益按公允價值列賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融投資，或分類為指定為作實際對沖之對沖工具之衍生工具(視情況而定)。除經損益按公允價值列賬之金融資產外，金融資產於首次確認時是以公允價值另加收購金融資產引致之交易成本計量。

金融資產的所有一般買賣乃於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

貸款及應收款項的其後計量

貸款及應收款項為具有固定的或可確定現金付款，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於首次計量後，該等資產其後以實際利率法扣除任何減值準備按已攤銷成本計量。計算已攤銷成本時會考慮收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份的費用或成本。以實際利率計算之攤銷計入損益表內的其他收入及收益當中。減值產生之虧損於損益表中的貸款融資成本及應收款項的其他開支確認。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份)主要在下列情況將被終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除):

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿;或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利,或已根據一項「轉付」安排承擔責任,在無重大延誤情況下,將所得現金流量全數付予第三方;及本集團(a)已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報;或(b)並無轉讓亦無保留該項資產絕大部份風險及回報,但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立轉付安排時,其評估是否已保留該資產擁有權的風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產之絕大部份風險及回報,及並無轉讓該項資產的控制權,則本集團將按其持續涉及該項資產之程度持續確認已轉讓資產。在此情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團已保留之權利及義務作計量。

本集團以擔保形式持續涉及轉讓資產,該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團於每個報告期末評估金融資產或一組金融資產有否出現減值之客觀證據。倘於首次確認資產後發生一項或多項事件,對該項或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響,而有關影響能夠可靠地估計,則存在減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量減損,例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

按已攤銷成本列賬之金融資產

就按已攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會個別評估個別重大之金融資產是否存在減值，或評估個別非重大之金融資產是否共同存在減值。倘本集團認定按個別基準經評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存在減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值且其減值虧損已予確認或繼續確認入賬之資產不會納入集體減值評估之內。

任何已識別減值虧損之金額按資產賬面值與估計未來現金流量現值之差額(不包括尚未產生之未來信貸虧損)計量。估計未來現金流量之現值按金融資產之原先實際利率(即首次確認時計算之實際利率)貼現。

資產賬面值通過使用備抵賬目沖減，而虧損則在損益表中確認。利息收入採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率按經減少之賬面值持續累計。當未來可收回的機會不大，且所有從屬抵押品已被變現或轉撥至本集團時，貸款及應收賬款連同任何相關準備會被撇銷。

如果在以後的期間，估計減值虧損的金額增加或減少，且有關增減乃因減值確認後發生之事項而產生，則先前確認之減值虧損可通過調整備抵賬而增減。倘撇銷於其後收回，則收回數額將計入損益表中。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時可分類為經損益按公允價值列賬之金融負債或貸款及借款(視情況而定)。

所有金融負債於首次確認時以公允價值計算，而倘為貸款及借貸則扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項及應付關連方款項。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

貸款及借款的其後計量

於首次確認後，計息銀行及其他借款其後以實際利率法按已攤銷成本計量，倘貼現之影響微不足道，在此情況下則按成本列賬。終止確認負債及透過實際利率攤銷過程中產生之盈虧於損益表中確認。

計算已攤銷成本時會考慮收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分的費用或成本。以實際利率計算之攤銷計入損益表的融資成本。

財務擔保合約

本集團作出的財務擔保合約即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初始按其公允價值確認為負債(就發出該合約直接應佔的交易成本進行調整)。於初步確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)對用於報告期末清償現有負債所需開支的最佳計金額；及(ii)初步確認的金額減(倘適用)累計攤銷。

終止確認金融負債

金融負債在該負債項下之義務已獲履行、被取消或到期時被終止確認。

當同一借貸方以大致上完全不同條款之金融負債取代現有金融負債，或現有負債之條款被大幅修改，該等取代或修改被視為取消確認原來負債和確認新的負債，有關賬面值之差額於損益表確認。

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

2.4 主要會計政策概要(續)

發展中物業

發展中物業乃為擬於竣工後銷售而持有。

發展中物業按成本與可變現淨值二者的較低者列賬。可變現淨值參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

物業的發展成本包括土地使用權成本、建築成本及在開發期間產生的專業費用。物業於竣工時轉撥至待售已落成物業。

除非預期有關物業發展項目的建築期長於一般營運週期，否則發展中物業於有關物業的建築工程開始時分類為流動資產。

所持已落成待售物業

所持已落成待售物業按成本與可變現淨值二者的較低者列賬。成本按未出售物業應佔土地及樓宇成本總額的分配釐定。可變現淨值由董事按個別物業基準根據當時市場價格估計釐定。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金並一般於購入後三個月內到期且對價值變動之影響不存在重大風險之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成本集團之現金管理一部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款)，而其用途乃不受限制。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。就損益以外之項目確認之所得稅將於其他全面收益或直接於權益內的損益以外項目確認。

流動稅務資產及負債，乃根據於報告期末已經頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，並考慮本集團營運所在國家通行之詮釋及慣例，按預期可自稅務機關收回或向其支付之金額釐定。

遞延稅項乃就資產及負債之稅基及其作財務申報用途之賬面值於報告期末之所有暫時差額採用負債法作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況則屬例外：

- 當遞延稅項負債是因首次確認不屬業務合併之交易中之商譽或資產或負債而引起，而於交易進行時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對涉及附屬公司、聯營公司及合營企業之投資之應課稅暫時差額而言，倘可對撥回暫時差額之時間作出控制，以及暫時差額不甚可能在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減之暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損而確認。確認遞延稅項資產以可用作抵銷可扣減之暫時差額、結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的應課稅溢利為限，惟以下情況則屬例外：

- 當可扣減暫時差額所得之遞延稅項資產是於不屬業務合併之交易進行時因初次確認之資產或負債而引起，且對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於涉及附屬公司之投資之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額有可能在可見將來撥回及應課稅溢利有可能出現以動用該等暫時差額時，方會確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末均予以檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓全部或部分遞延稅項資產被動用之金額為止。未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重估，並確認至可能有足夠應課稅溢利讓全部或部分遞延稅項資產被收回之金額為止。

遞延稅項資產及負債乃按預期資產變現或負債清償之期間適用之稅率計算，並以報告期末已經制定或大致上制定之稅率(及稅務法例)為基準。

倘若存在法律上可強制執行之權利，可將有關相同課稅實體及相同稅務機關之即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項乃屬同一課稅實體及同一稅務機關時，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債作抵銷。

收益確認

收益乃於其經濟利益可流向本集團及能按下列基準可靠衡量時確認：

- (a) 來自物業銷售的收入，假設本集團對已售物業及貨品已無一般所有權應有的有效管控，亦無實際控制售出貨品，則於所有權的主要風險及回報轉移至買家後確認；
- (b) 利息收入，採用實際利率法計算，乃按累計基準採用足以將金融工具於其預計年期或較短年期，如適用的估計未來現金收入確切地貼現至金融資產賬面淨值的利率；及
- (c) 股息收入，在股東收取股息的權利確立時確認。

股息

末期股息經股東於股東大會上通過之後被確認為負債。在過去幾年，由董事提議的末期股息在財務狀況表之權益內中被分類為保留溢利之分派的不同部分，直至其經股東於股東大會上通過為止。根據香港公司條例(第622章)，提議的末期股息在財務報表附註中披露。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

借款成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供作其擬定用途或銷售的合資格資產所產生直接借款成本，資本化為該等資產的部份成本，直至該等資產已大致上可供作其擬定用途或銷售為止。在特定借款撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金而產生的利息及其他成本。

以股份支付款項

本公司設有購股權計劃，目的為對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付款項的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公允價值計量。公允價值乃由外聘估值師使用二項式模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註21。

股本結算交易之成本會在績效及／或服務條件獲履行後之期間連同相應增加之股本權益一併於僱員福利開支確認。於每個報告期間結束時直至獲賦予日期就股本結算交易確認之累計支出反映出獲賦予期間屆滿的程度及本集團對最終將會賦予之股本工具數目之最佳估計。某一期間在損益表中扣除或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

釐定獎勵之授出日公允價值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公允價值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公允價值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付款項(續)

最終無賦予之獎勵並不確認為支出，因為非市場績效及／或服務條件未獲滿足。倘獎勵包含市場條件或非賦予條件，則無論市場條件或非賦予條件獲履行與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲履行，有關交易仍被視為一項賦予。

倘股本結算獎勵之條件已修改，但符合獎勵之原有條款，則最少須確認一項支出，猶如有關條件並無修改。此外，會就任何修改確認支出，使股份支付項的總公允價值增加，或另行對僱員有所裨益，猶如修訂日期所衡量者。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為其已於註銷日期賦予，而任何尚未為獎勵確認之支出被隨即確認。該情況包括任何受本集團或僱員控制之非賦予條件未獲履行之獎勵。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。

尚未行使購股權之攤薄影響反映於計算每股盈利作為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為該等合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員設立一個界定供款強積金計劃。根據強積金計劃之規則，供款額乃按僱員底薪以指定百分率計算，於應付時從損益表扣除。強積金計劃之資產由獨立基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有。

本集團於中國內地經營的各間附屬公司均為其全體中國內地員工參加當地市政府營運的中央供款計劃(「中央供款計劃」)。該等附屬公司須按薪金成本百分比向中央供款計劃供款。供款根據中央供款計劃的規則成為須予支付時於損益表扣除。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

此等財務報表以人民幣，即本公司之呈報貨幣呈列。本集團每一個個體決定其功能貨幣，而該等個體呈列於財務報表中之項目以該等功能貨幣計算。本集團內各實體錄得之外幣交易首先按交易日期適用的各個相關功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位的貨幣資產與負債按該日適用的匯率換算。結算或交易貨幣項目產生的差額於損益表內確認。

根據歷史成本計算的外幣非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。根據公允價值計算的外幣非貨幣項目按釐定公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損的處理方式與確認該項目公允價值變動的收益或虧損一致（即於其他全面收益或損益確認其公允價值變動收益或虧損的項目，其匯兌差額亦相應於其他全面收益或損益中確認）。

本公司及若干香港及海外附屬公司之功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等個體之資產及負債按報告期末之匯率折算為人民幣，該等個體之損益表按本年度之加權平均兌換率折算為人民幣。因此而產生之匯兌差額於其他全面收益中確認，並於匯兌波動儲備中累計。在出售海外業務時，與該特定海外業務相關之其他全面收益組成部分於損益表中確認。

收購外國業務產生的任何商譽及收購時產生的資產與負債的任何公允價值調整，均當作外國業務的資產及負債處理，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之匯率換算為人民幣。海外附屬公司在整年經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產和負債金額及彼等的隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致須於日後對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

應用本集團的會計政策時，除以下涉及估計的判斷外，管理層作出對財務報表已確認金額具最重要影響的判斷如下：

所得稅

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與其作財務申報用途的賬面值於報告期末的所有暫時差額採用負債法作出撥備。如根據所有可得證據顯示，將可能有未來溢利可與未動用稅項虧損抵銷，則會就承前未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。進行確認主要涉及對已確認遞延稅項資產的特定法律實體或稅務組別的未來表現作出判斷。於考慮是否有可信證據顯示部分或全部遞延稅項資產最終將會變現時亦會考慮多項其他因素，如是否存在應課稅暫時差異、稅務規劃策略及估計可動用稅項虧損的期間。遞延稅項資產的賬面值，以及相關財務模式及預算會於報告期末審閱，而只要有足夠可信證據顯示動用承前稅項虧損的期內將有足夠應課稅溢利可用供作對銷，則該資產結餘將會下調，並於損益表中扣除。

財務報表附註

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

土地增值稅

根據於1995年1月27日向公眾頒佈後所實施的土地增值稅暫行條例，由1994年1月1日起，所有來自轉讓中國內地房地產物業的收益均須就土地的增值的部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權攤銷、借款成本及所有物業開發開支)，按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

本集團旗下於中國內地從事物業開發業務的附屬公司須繳納土地增值稅，有關稅項已計入所得稅中。然而，中國內地不同城市對落實該等稅項存在差異，本集團尚未完成相關稅務機關的土地增值稅報稅表。因此，於釐定土地增值部分及其相關稅項時須作出重大判斷。無法確定於一般業務過程中的最終稅項。本集團根據管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事宜的最終稅項結果與初步入賬的金額不同，有關差額將對所得稅及土地增值稅撥備於釐定期間的金額造成影響。

估計不確定因素

部份有關未來的主要假設及於報告期末帶來估計不確定因素的其他主要因素涉及重大風險，可導致須於下一財政年度內對資產及負債的賬面值作出重大調整，有關假設及因素於下文詳述。

物業、廠房及設備的可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目的可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多項因素，如生產模式變動或改善或市場對資產所輸出產品或服務的需求有變令其在技術或商業上過時、資產的預期用途、預期物理耗損、資產的保養及維修，以及資產用途的法律或類似限制。資產可使用年期乃根據本集團對以類近方式使用的類近資產的經驗估計。倘物業、廠房及設備項目的估計使用年期及／或剩餘價值與過往所估計不同，則可能需要作出額外減值。於報告期末，使用年期及剩餘價值會根據情況變動進行審閱。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

商譽減值

本集團最少須每年確認一次商譽有否出現減值。釐定有否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。於估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產生單位的預期未來現金流量，並需選擇一個合適的貼現率計算該等現金流量的現值。於2015年12月31日，商譽的賬面值為人民幣180,405,000元(2014年：人民幣180,405,000元)。進一步詳情載於附註13。

非金融資產(商譽除外)的減值

本集團於各報告期末為所有非金融資產評估有否出現任何減值跡象。非金融資產則於有跡象顯示賬面值可能無法收回時檢測減值。當一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時則存在減值，有關減值為其公允價值減出售成本及其使用價值的較高者。公允價值減出售成本乃根據來自類似資產或可觀察市價減出售資產之增量成本的公平交易的有約束力銷售交易的可用數據計算。採用使用價值計算法時，管理層須評估資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適當貼現率以計算該等現金流量的現值。

財務報表附註

4. 經營分部資料

就資源分配及表現評估而向本集團管理層匯報的資料，其重點在於物業開發業務的經營業績，有關業務亦為本集團的唯一經營分部。因此，並無呈列經營分部資料。

地理資料

所有收益均來自中國內地。

非流動資產

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
中國內地	54,713	55,716
香港	98	224
	54,811	55,940

上述非流動資產資料乃以資產(不包商譽)位置為基準。

5. 營業額及其他收入

收益，相當於銷售物業所得款項。

收益及其他收入分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
營業額		
銷售物業	100,783	122,122
其他收入		
銀行利息收入	28	15
應收承付票據的利息收入	-	893
其他	676	-
	704	908

6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損經扣除／(計入)以下各項後達致：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已售存貨成本	136,828	136,211
核數師酬金	1,200	1,250
折舊	259	632
經營租賃下的最低租賃款項：		
土地及樓宇	587	582
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員 的薪酬，附註7)：		
工資及薪金	1,636	4,128
以股權結算的購股權開支	399	122
退休金計劃供款	180	264
	2,215	4,514
匯兌差額，淨額*	4,732	1,771
長期預付款項撇銷**	-	18,459
貿易應收款項減值**	-	340
撇減所持已落成待售物業至可變現淨值***	5,210	40,644
撇減回轉所持已落成待售 物業至可變現淨值****	(32,384)	-

* 匯兌差額，淨額計入綜合損益表的「其他開支」。

** 長期應付款項撇銷及貿易應收款項減值計入綜合損益表的「行政開支」。

*** 撇減所持已落成待售物業至可變現淨值計入綜合損益表的「銷售成本」。

**** 撇減所持已落成待售物業以及已售出物業至可變現淨值計入綜合損益表的「銷售成本」。

財務報表附註

7. 董事及主要行政人員的薪酬

年度董事及主要行政人員的薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部規定披露如下：

	本集團	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
袍金	220	218
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	300	128
以股權結算的購股權開支	376	406
退休金計劃供款	17	7
	693	541
	913	759

7. 董事及主要行政人員的薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

年內，支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 人民幣千元	股權結算 購股權開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
2015年			
姚永軍先生*	8	—	8
黃啟明先生	122	—	122
王安先生	50	—	50
王淑杰先生*	40	—	40
	220	—	220
2014年			
黃啟明先生	118	—	118
王安先生	50	—	50
王淑杰先生	50	—	50
	218	—	218

* 王淑杰先生已於2015年10月辭任，而姚永軍先生已於2015年10月獲委任為獨立非執行董事。

年內，概無應付予獨立非執行董事的其他酬金(2014年：無)。

財務報表附註

7. 董事及主要行政人員的薪酬(續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	股權結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2015年					
執行董事：					
王金濤先生	-	222	-	7	229
王偉民先生	-	78	-	10	88
程剛先生	-	-	-	-	-
王傳武先生*	-	-	-	-	-
周相林先生*	-	-	-	-	-
	-	300	-	17	317
非執行董事：					
王勇先生	-	-	-	-	-
王棣先生	-	-	188	-	188
孫新虎先生	-	-	188	-	188
	-	-	376	-	376

* 王傳武先生及周相林先生均於2015年10月26日辭任。

7. 董事及主要行政人員的薪酬(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

	袍金	薪金、 津貼及 實物利益	股權結算 購股權開支	退休金 計劃供款	總計
	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
2014年					
執行董事：					
王傳武先生	-	-	-	-	-
周相林先生	-	112	-	5	117
程剛先生	-	16	-	2	18
	-	128	-	7	135
非執行董事：					
王勇先生	-	-	-	-	-
王棣先生	-	-	203	-	203
孫新虎先生	-	-	203	-	203
	-	-	406	-	406

於2015年，三名(2014年：三名)執行董事放棄合共人民幣805,000元(2014年：人民幣749,000元)之薪酬。

財務報表附註

8. 五名最高薪僱員

年內，五名最高薪僱員包括兩名董事及行政總裁(2014年：四名董事)，彼等薪酬資料載於上文附註7。並非本公司董事或主要行政人員的餘下兩名(2014年：一名)最高薪僱員的年度薪酬詳情如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	400	476
以股權結算的購股權開支*	23	(153)
退休金計劃供款	16	7
	439	330

薪金介乎下列組別的非董事及非主要行政人員最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	2015年	2014年
零至人民幣1,000,000元	2	1
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	-	-
	2	1

* 2014年以股權結算的購股權開支反映了一名高級管理人員(林惠蓮)的購股權開支回撥。林惠蓮於2014年7月辭任，因此其購股權被沒收。

9. 所得稅抵免

本集團須就本集團成員公司在所在及經營之司法權區產生之溢利繳付按實體基準計算之所得稅。

由於本集團於年內並無在香港產生或獲得應課稅溢利，故本集團並無就香港利得稅作出撥備(2014年：零)。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)，所有中國企業均須按標準企業所得稅率25%繳稅，惟受惠於指定優惠政策及條文的企業除外。於2015年，本公司於中國成立的附屬公司的適用稅率為25%(2014年：25%)。

中國土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收。土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權攤銷及所有物業開發成本)。土地增值稅人民幣1,794,000元(2014年：人民幣2,668,000元(扣除))已於截至2015年12月31日止年度的綜合損益表內抵免。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本集團：		
即期－中國內地	-	-
中國內地的土地增值稅(抵免)／扣除	(1,794)	2,668
遞延中國內地企業所得稅	(3,495)	(8,448)
年度稅項抵免總額	(5,289)	(5,780)

財務報表附註

9. 所得稅抵免(續)

年內，根據法定所得稅稅率計算除稅前虧損的稅項開支，與本集團以實際所得稅稅率計算的稅項開支對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	2015年		2014年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前虧損	(20,435)		(87,757)	
按法定稅率計算的稅項	(5,109)	25	(21,939)	25
香港附屬公司的較低法定稅率	433	(2.1)	405	(0.5)
未確認稅項損失及未確認 可減免暫時差異的影響	6,087	(29.8)	8,077	(9.2)
源自前期未確認之稅務虧損 對當期稅款帶來之利益	(4,940)	24.2	—	—
不可扣稅的開支	1,418	(6.9)	5,986	(6.8)
土地增值稅	(1,794)	8.8	2,668	(3.0)
土地增值稅及營業稅的稅項影響	(1,384)	6.8	(977)	1.1
按本集團實際稅率計算的稅項 抵免	(5,289)	26	(5,780)	6.6

10. 股息

董事會並不建議就普通股及可轉換優先股派發截至2015年12月31日止年度之末期股息(2014年：無)。

於2015年12月31日，可轉換優先股每股人民幣1分的年度優先分派將會遞延派付。

11. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通權益持有人應佔年度虧損以及年內已發行普通股的加權平均數1,236,677,333股(2014年：1,235,777,333股)計算。

截至2015年12月31日止年度的每股攤薄虧損乃根據母公司普通權益持有人應佔年度虧損計算。計算所用的普通股加權平均數為計算每股基本虧損所使用的年內已發行普通股數目，以及假設於所有具攤薄潛力普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數。

截至2015年及2014年12月31日止年度所呈列的每股基本虧損並無就攤薄作出調整，原因為未行使可換股優先股及購股權對所呈列的每股基本虧損並無攤薄影響。

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
虧損		
母公司普通權益持有人應佔虧損	(15,086)	(80,950)
	股份數目	
	2015年	2014年
股份		
計算每股基本及攤薄虧損所使用的 已發行普通股加權平均數	1,236,677,333	1,235,777,333

財務報表附註

12. 物業、廠房及設備

	設備及汽車 人民幣千元
於2015年12月31日	
於2014年12月31日及2015年1月1日：	
成本	3,833
累計折舊	(2,478)
賬面淨值	1,355
於2015年1月1日，扣除累計折舊及減值處置	1,355
年內折舊撥備	(870)
	(259)
於2015年12月31日，扣除累計折舊及減值	226
於2015年12月31日：	
成本	2,963
累計折舊	(2,737)
賬面淨值	226

12. 物業、廠房及設備(續)

設備及汽車
人民幣千元

於2014年12月31日	
於2013年12月31日及2014年1月1日：	
成本	3,703
累計減值	(1,846)
	<hr/>
賬面淨值	1,857
	<hr/>
於2014年1月1日，扣除累計折舊及減值	1,857
	<hr/>
添置	130
年內折舊撥備	(632)
	<hr/>
於2014年12月31日，扣除累計折舊及減值	1,355
	<hr/>
於2014年12月31日：	
成本	3,833
累計折舊	(2,478)
	<hr/>
賬面淨值	1,355
	<hr/>

於2015年12月31日，概無本集團物業、廠房及設備用作抵押以取得銀行及其他借貸(2014：零)。

財務報表附註

13. 商譽

人民幣千元

於2014年1月1日及2014年12月31日：

成本	180,405
累計減值	—

賬面淨值	180,405
------	---------

於2015年1月1日的成本，扣除累計減值
年內減值

180,405	—
---------	---

於2015年12月31日的成本及賬面淨值

180,405

於2015年12月31日：

成本	180,405
累計減值	—

賬面淨值	180,405
------	---------

透過業務合併收購的商譽已分配至下列現金產生單位(「現金產生單位」)作減值測試：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
美郡項目第三期	107,420	114,744
清河項目	72,985	65,661
	180,405	180,405

13. 商譽(續)

上述所有現金產生單位的可收回金額均以使用價值釐定，而使用價值則根據高級管理層批准覆蓋三至五年期間的財政預算得出的現金流預測計算得出。於現金流量預測中使用的貼現率為16%至18% (2014年：16%至18%)。

管理層進行商譽減值測試使用的現金流預測乃以下列主要假設為依據：

物業預期售價乃以同區類似物業現時的售價為依據，且預期並無增長。

建築成本乃以同區類似物業的實際成本為依據，並考慮到人工成本的增加及通脹等因素。

清河項目及美郡項目第三期預期均於2018年進行預售。

地積比率乃根據總樓面面積除以土地面積得出，且為根據項目設計作出的估計。

	地積比率	
	2015年	2014年
美郡項目第三期	3.06	3.06
清河項目	2.2	2.2

貼現率—所使用的貼現率為除稅前，並反映與相關單位有關的特定風險。

董事認為，美郡項目第三期延遲施工一年分別會導致現金產生單位的賬面值超出其可收回金額約人民幣6,367,000元。

董事認為，清河項目售價下跌5%或清河項目延遲施工一年會導致現金產生單位的賬面值超出其可收回金額分別約人民幣17,987,000元及人民幣28,912,000元。

14. 長期預付款項

於2015年12月31日的長期預付款項主要指人民幣54,585,000元 (2014年：人民幣54,585,000元) 與收購土地使用權有關的預付款項。

財務報表附註

15. 發展中物業

	本集團	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於中國內地持有的土地，按成本		
於1月1日	291,983	380,820
轉撥至所持已落成待售物業	-	(88,837)
於12月31日	291,983	291,983
開發開支，按成本：		
於1月1日	5,375	51,744
添置	3,060	116,123
轉撥至所持已落成待售物業	-	(162,492)
於12月31日	8,435	5,375
	300,418	297,358
預期於下列時間收回的發展中物業：		
一年內	-	-
一年後	300,418	297,358
	300,418	297,358

16. 貿易與其他應收款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應收款項	-	-
預付款項	123,785	131,431
預付稅項	12,455	18,349
其他應收款項	4,220	23,085
	140,460	172,865

16. 貿易與其他應收款項(續)

計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

貿易應收款項

	2015	2014
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	-	340
減值	-	(340)
	-	-

2014年上述貿易應收款項減值撥備包括減值的貿易應收款項撥備人民幣340,000元，其撥備前賬面值為人民幣340,000元。

已個別減值的貿易應收款項來自拖欠付款的客戶，該款項預期不可收回。

貿易應收款項的減值撥備變動如下：

	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	-	-
已確認減值虧損(附註6)	-	340
	-	340

財務報表附註

17. 現金及現金等價物、受限制現金

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
現金及銀行結餘	97,612	13,118
減：受限制現金*	-	(1,875)
現金及現金等價物	97,612	11,243

- * 根據中國國土資源局所頒佈的相關文件，本集團旗下若干物業開發公司需要向指定銀行賬戶存入預售物業所得的部分款項，作為興建相關物業的保證金。在取得中國國土資源局批准後，有關保證金僅可用作購買建築材料及支付有關物業項目之建築費用。該等保證金將僅會於相關預售物業竣工後解除。

於報告期末，本公司於中國內地的附屬公司以人民幣計值的現金及現金等價物為人民幣94,606,000元（2014年：人民幣7,341,000元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率，按浮息基準賺取利息。短期定期存款之期限不一，介乎隔夜至三個月不等，主要視乎本集團的即時現金需求而定，並按相關短期定期存款的利率賺取利息。銀行結存存放於具信譽及近期無違約記錄的銀行。

18. 貿易及其他應付款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應付款項	30,529	36,430
已收按金	9,869	18,410
預收款項	79,110	140,511
其他應付款項	5,415	8,864
應計費用	1,400	1,250
應付薪金及福利	1,030	1,121
	127,353	206,586

貿易應付款項

於報告期末的貿易應付款項賬齡分析(根據合約日期或發票日期)如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至30天	26	30,758
31至60天	3	3,650
61至90天	28	-
超過90天	30,472	2,022
	30,529	36,430

貿易應付款項為免息，且一般須於一年內結清。

其他應付款項為免息，並須應要求支付。

財務報表附註

19. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債的變動如下：

遞延稅項負債：

	2015年			
	銷售物業的 土地增值稅 人民幣千元	收購 附屬公司 所產生的 公允價值調整 人民幣千元	物業 預付款項的 預付稅項 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2015年1月1日	43,105	58,756	2,459	104,320
年內計入綜合損益表的遞延稅項	(2,589)	(2,111)	(1,384)	(6,084)
於2015年12月31日的 遞延稅項負債總額	40,516	56,645	1,075	98,236
	2014年			
	銷售物業的 土地增值稅 人民幣千元	收購 附屬公司 所產生的 公允價值調整 人民幣千元	物業 預付款項的 預付稅項 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2014年1月1日	45,617	66,226	3,437	115,280
年內計入綜合損益表的遞延稅項	(2,512)	(7,470)	(978)	(10,960)
於2014年12月31日的 遞延稅項負債總額	43,105	58,756	2,459	104,320

19. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產：

截至2015年及2014年12月31日，概無確認遞延稅項資產。

概無就以下項目確認遞延稅項資產：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
稅項虧損	149,853	118,445
可扣減之暫時差額	-	27,470
	149,853	145,915

本集團擁有的稅項虧損人民幣126,816,000元(2014年：人民幣108,824,000元)，可無限期用作對銷出現虧損的公司的未來應課稅溢利。

本集團擁有來自中國內地的稅項虧損人民幣23,037,000元(2014年：人民幣9,621,000元)，將於一至五年內屆滿，可用作對銷未來應課稅溢利。

由於認為不大可能有應課稅溢利可供上述項目對銷，故並無就上述項目確認遞延稅項資產。

於2014年12月31日，並無就本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認預扣稅。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見將來分派有關盈利。本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。於2014年12月31日，與投資於中國內地附屬公司有關，但並無確認遞延稅項的暫時性差異總額合共約為人民幣187,000元。於2015年12月31日，本集團於中國內地成立之附屬公司有累計虧損，故無確認預扣遞延稅項。

財務報表附註

20. 股本

股份	2015年 千港元	2014年 千港元
已發行及繳足：		
1,236,677,333股(2014年：1,235,777,333股) 每股面值0.1港元(2014年：0.1港元)的普通股	123,668	123,578
679,599,122股(2014年：680,499,122股) 每股面值0.1港元(2014年：0.1港元) 的可換股優先股	67,960	68,050
	191,628	191,628

年內，股本的變動如下：

	已發行 股份數目 千股	可換股 優先股數目 千股	股本 人民幣千元	可換股 優先股 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2015年1月1日	1,235,777	680,499	120,304	55,368	681	176,353
轉換為普通股的 可轉換優先股	900	(900)	-	-	-	-
股權結算購股權安排	-	-	-	-	399	399
於2015年12月31日	1,236,677	679,599	120,304	55,368	1,080	176,752

購股權

本公司購股權計劃及根據計劃已發行購股權的詳情，載於財務報表附註21。

21. 購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃（「該計劃」），該計劃乃根據一項於2005年11月6日舉行的股東大會上通過的決議案採納，旨在向對本集團營運成功有貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃於2005年11月6日起生效，除非其被註銷或修訂，將由該日起10年一直有效。因此，該計劃已於2015年11月5日到期。

於根據該計劃及本集團任何其他購股權計劃可授出的所有未行使購股權獲行使時，可予發行的最高股份數目合共不得超過80,000,000股普通股。進一步授出超逾有關限額的購股權須經股東於股東大會上批准（有關參與者及其聯繫人須放棄表決）。

授予本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等聯繫人的購股權，均須事先取得獨立非執行董事的批准。此外，如於任何12個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等聯繫人授出超逾本公司任何時間已發行股份1%，須事先於股東大會上取得股東批准，方可作實。

授出購股權的要約可於要約日期起計28日內，藉承授人支付合共1港元的象徵式代價接納。所授出購股權的行使期由董事釐定，並於一至三年的歸屬期後開始，至不遲於購股權要約日期當日計五年或（如屬較早）該計劃屆滿日期終止。

購股權的行使價由董事釐定，但不可低於以下的較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在聯交所的收市價；及(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

財務報表附註

21. 購股權計劃(續)

該計劃項下於年內尚未行使的購股權如下：

	2015年		2014年	
	加權 平均 行使價 港元 每股	購股權 數目 千股	加權 平均 行使價 港元 每股	購股權 數目 千股
於1月1日	1.1120	6,400	1.3119	16,593
年內授出	-	-	-	-
年內沒收	-	-	1.4186	(3,333)
年內屆滿	-	-	1.4969	(6,860)
於12月31日	1.1120	6,400	1.1120	6,400

於報告期末尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

2015年

購股權數目 千股	行使價* 每股港元	行使期
2,100	1.112	5-11-2014 to 5-11-2023
2,100	1.112	5-11-2015 to 5-11-2023
2,200	1.112	5-11-2016 to 5-11-2023
6,400		

21. 購股權計劃(續)

2014年

購股權數目 千股	行使價* 每股港元	行使期
2,100	1.112	2014年11月5日至2023年11月5日
2,100	1.112	2015年11月5日至2023年11月5日
2,200	1.112	2016年11月5日至2023年11月5日
<u>6,400</u>		

* 購股權的行使價會於進行供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動時作出調整。

於報告期末，本公司於該計劃項下有6,400,000份尚未行使的購股權。於本公司目前的資本結構下，全面行使未償還購股權將令本公司發行6,400,000股額外普通股，產生額外股本640,000港元及股份溢價6,477,000港元(相當於人民幣5,092,000元)(扣除發行開支前)。

於本報告日期，尚未行使且將會行使的購股權賦有權力可認購6,400,000股股份，相當於該日本公司已發行普通股約0.52%。

22. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備及其相關變動載列於財務報表的綜合權益變動表內。

根據適用於中國登記的外資企業(「外資企業」)的相關法律及規例，本集團於中國內地的附屬公司須將部分溢利分別轉撥至有用途限制的法定儲備，以及並無用途限制的酌情儲備。

合併儲備指受共同控制的業務合併所產生的儲備。

財務報表附註

22. 儲備(續)

繳入盈餘指所收購附屬公司股份的公允價值，超出就交換有關股份所發行的本公司股份的面值的部分。根據百慕達公司法，一間公司可於若干情況下以其繳入盈餘作分派。

購股權儲備包括已授出但仍未行使的購股權的公允價值，附務報表附註2.4所載有關股份付款的會計政策載有更詳盡的解釋。有關開支將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於相關購股權屆滿時轉撥至保留溢利。

23. 經營租賃安排

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業租期經商訂為三年至十九年。

於2015年12月31日，根據不可撤銷經營租賃，本集團擁有的未來最低租金總額的到期情況如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	568	574
第二年	568	-
	1,136	574

24. 資本承擔

除上文附註23所詳述的經營租賃安排外，本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業開發開支 已訂約但未撥備	8,595	7,647
	8,595	7,647

25. 或然負債

於報告期末，並未於財務報表中撥備的或然負債如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
就借款向一名獨立第三方提供的擔保	350,000	350,000

有關金額為本公司一間附屬公司就一間獨立公司所獲授人民幣350,000,000元的銀行貸款(由2011年12月起為期10年)向一間中國銀行所提供擔保的最高風險，擔保期於全數償還銀行貸款後翌日起計兩年結束時終止(「中國公司擔保」)。西王投資於2012年11月18日同意就本集團於中國公司擔保下被提出的任何申索或被要求還款所產生的損失，向本集團作出彌償。

財務報表附註

26. 關連方交易

(a) 與關連方的未償還結餘

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付關連方款項：			
西王集團	(i)	2,207	2,078
西王投資有限公司	(ii)	55,751	482
西王香港有限公司	(ii)	58	57
西王特鋼有限公司	(ii)	–	587
青島歐亞置業有限公司	(ii)	–	357
Winning China Limited	(ii)	–	884
Master Team International Limited	(ii)	932	–
		58,948	4,445

(i) 於報告期末，本集團有應付西王集團的未償還結餘人民幣2,207,000元（2014年：人民幣2,078,000元），本公司應收西王集團的未償還結餘為人民幣2,207,000元（2014年：人民幣2,078,000元）。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(ii) 與關連方的未償還結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 本集團主要管理人員薪酬：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
短期僱員福利	520	822
離職後福利	17	14
股權結算購股權開支	376	122
支付予主要管理人員的薪酬總額	913	958

有關董事及主要行政人員酬金的進一步詳情，載於財務報表附註7。

27. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
金融資產－貸款及應收款項		
計入貿易及其他應收款項的金融資產(附註12)	4,220	23,085
受限制現金	-	1,875
現金及現金等價物	97,612	11,243
	101,832	36,203
按攤銷成本列值的金融負債		
計入貿易及其他應付款項的金融負債(附註12)	38,374	47,666
應付關連方款項	58,948	4,445
	97,322	52,111

28. 金融工具的公允價值

於2015年及2014年12月31日，本集團金融資產及金融負債的公允價值與其賬面值相若。

金融資產及負債的公允價值乃按有關工具可於自願人士在當前交易(並非強迫或清盤出售)中換取的金額入賬。

管理層評估後認為，現金及現金等價物、受限制現金、計入應收貿易賬款及其他應收款項的金融資產、計入應付貿易賬款及其他應付款項的金融負債、應付關連方款項的公允價值與其賬面值相若，原因為該等工具於短期內到期。

財務報表附註

29. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的為就本集團的營運集資。本集團有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，均由其營運中直接產生。

本集團金融工具所產生的主要風險為外幣風險、信貸風險及流動性風險。董事會審閱及同意管理各項風險的政策，有關政策概列於下文。

外幣風險

本集團全部營業額及絕大部分銷售成本及經營開支均以人民幣計值。因此，本集團交易的貨幣風險並不重大。

信貸風險

由於本集團的貿易應收款項來自眾多不同客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。有關本集團就貿易及其他應收款項所承受的信貸風險的進一步定量數據已於附註16披露。本集團亦因授出財務擔保而承受信貸風險，進一步詳情已於財務報表附註25披露。

本集團就其他金融資產（主要包括現金及現金等價物）所承受來自對方違約的最高信貸風險為該等金融資產的賬面值。

為管理有關風險，存款主要抵押予持牌銀行，而該等銀行均為具高信貸評級的金融機構。於買家悉數支付款項前，本集團不會向買家發出物業擁有權證。本集團亦有其他監察程序確保會採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團定期審閱各單一貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。

29. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險

流動性風險於本集團無法應付其到期流動負債時出現。本集團的目標為透過使用長短期銀行貸款，在資金延續性及靈活動方面取得平衡。透過在資產負債結構中維持合理比例，本集團有能力應付其持續財務需要。

本集團金融負債於報告期末的到期情況如下：

	2015年					總額 人民幣千元
	應要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	7,845	3,704	26,825	-	-	38,374
應付關連方款項	58,948	-	-	-	-	58,948
總額	66,793	3,704	26,825	-	-	97,322
本集團	2014年					
	應要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
貿易及其他應付款項	11,236	36,430	-	-	-	47,666
應付關連方款項	4,445	-	-	-	-	4,445
總額	15,681	36,430	-	-	-	52,111

財務報表附註

29. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理政策的主要目標為確保本集團的持續經營能力及維持健康的資本比率，以支持其業務及為股東帶來最大回報。

本集團管理資本架構並根據經濟形勢及相關資產風險特徵的變化對其進行調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整對股東的股息分派、向股東償還資本或發行新股。本集團不受任何外部強制性資本要求的約束。於截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度，管理資本的目標、政策或程序概無變動。

本集團利用資產負債比率(以債項淨額除以母公司擁有人應佔權益得出)監察其資本。本集團之政策為將資產負債比率維持於合理水平。

債項淨額為貿易及其他應付款項，扣除現金及現金等價物及受限制現金。於報告期末的資產負債比率載列如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易及其他應付款項(附註18)	127,353	206,586
減：現金及現金等價物(附註17)	97,612	11,243
受限制現金(附註17)	-	1,875
債項淨額	29,741	193,468
母公司擁有人應佔權益	594,000	605,988
資產負債比率	5%	32%

30. 本公司財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表的資料如下：

	2015年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	98	224
於附屬公司的投資	217,260	217,260
非流動資產總值	217,358	217,484
流動資產		
貿易及其他應收款項	1,205	292
應收附屬公司款項	638,353	552,768
應收關連方款項	-	-
現金及現金等價物	1,503	1,950
流動資產總值	641,061	555,010
流動負債		
貿易及其他應付款項	390	298
應付關連方款項	58,976	2,078
流動負債總額	59,366	2,376
流動資產淨值	581,695	552,634
資產總值減流動負債	799,053	770,118
資產淨值	799,053	770,118
權益		
股本	175,672	175,672
其他儲備(附註30)	623,381	594,446
權益總額	799,053	770,118

董事
王棣

董事
王勇

財務報表附註

30. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備的概要如下：

	股份 溢價賬	購股權 儲備	股本儲備	繳入盈餘	匯兌波動 儲備	保留溢利	總額
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日	-	941	151,442	373,006	(4,946)	75,248	595,691
年內虧損	-	-	-	-	-	(4,237)	(4,237)
年內其他全面收入	-	-	-	-	2,870	-	2,870
年內全面收入／ (虧損)總額	-	-	-	-	2,870	(4,237)	(1,367)
股權結算購股權安排	21	122	-	-	-	-	122
於購股權沒收或 屆滿時轉撥 購股權儲備	-	(382)	-	-	-	382	-
於2014年12月31日	-	681	151,442	373,006	(2,076)	71,393	594,446
年內虧損	-	-	-	-	-	(5,566)	(5,566)
年內其他全面收入	-	-	-	-	34,102	-	34,102
年內全面收入／ (虧損)總額	-	-	-	-	34,102	(5,566)	28,536
股權結算購股權安排	21	399	-	-	-	-	399
於2015年12月31日	-	1,080	151,442	373,006	32,026	65,827	623,381

購股權儲備包括已授出但仍未行使的購股權的公允價值，附務報表附註2.4所載有關股份付款的會計政策載有更詳盡的解釋。有關開支將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於相關購股權屆滿或被沒收時轉撥至保留溢利。

31. 批准財務報表

財務報表已於2016年3月23日獲董事會批准並授權刊發。

五年財務概要

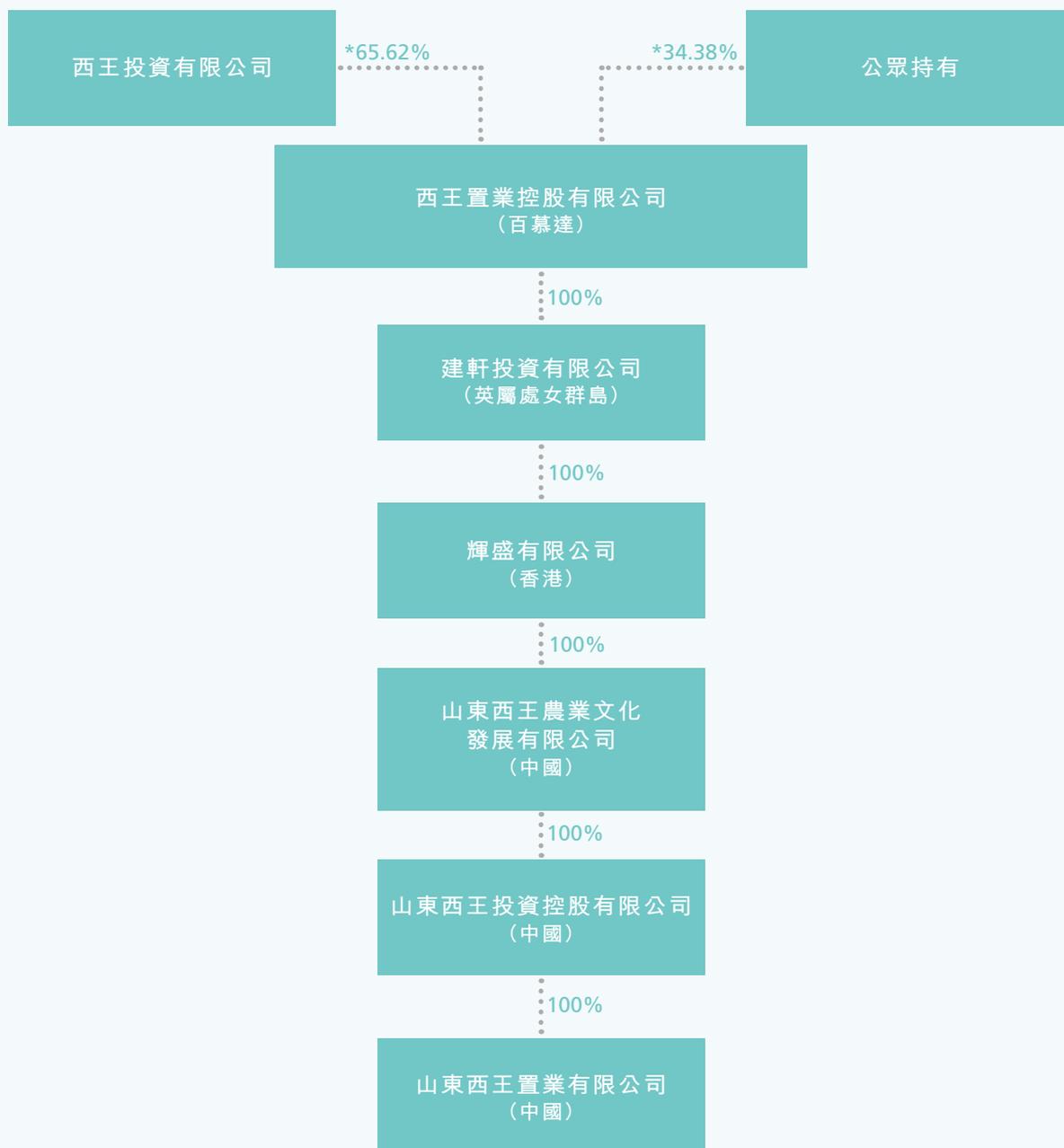
	2015年	2014年	2013年	2012年	2011年
<u>年度(人民幣百萬元)</u>					
營業額	101	122	179	173	3,633
毛(虧損)/溢利	(9)	(55)	34	27	456
除利息、稅項、折舊及 攤銷前(虧損)/盈利*	(20)	(88)	19	14	382
經營(虧損)/溢利	(20)	(88)	17	14	256
(虧損)/溢利淨額	(15)	(82)	(966)	(18)	179
<u>於12月31日(人民幣百萬元)</u>					
流動資產	644	686	770	3,348	2,075
非流動資產	235	236	252	3,091	2,065
資產總額	879	922	1,022	6,439	4,140
流動負債	186	211	219	3,289	1,672
非流動負債	98	104	115	337	319
負債總額	284	315	334	3,626	1,991
權益總額	595	607	688	2,813	2,149
負債及權益總額	879	922	1,022	6,439	4,140
<u>每股(人民幣元)</u>					
每股基本(虧損)/盈利	(0.01)	(0.07)	(1.31)	(0.05)	0.18
每股普通股股息**	–	–	0.60	–	0.028
每股可換股優先股股息**	–	–	0.61	–	0.038

* 2013年之金額不包括非經常性支出約人民幣20,160,000元

** 2013年之金額為已宣派及支付之特別股息

組織架構

於本年度報告日期：



* 此代表在本年度報告日期於本公司已發行普通股中的持股份百分比。



:: Concept, Design & Production : Capital Financial Press Limited :: www.capitalfp.com ::



XIWANG PROPERTY HOLDINGS COMPANY LIMITED

西王置業控股有限公司*

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

* For identification purpose only 僅供識別