

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度 全年業績公告

天山發展(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合業績。

#### 財務摘要

- 二零一七年本集團營業額由去年的人民幣3,816,500,000元增加至人民幣4,982,700,000元，增幅為30.6%。
- 二零一七年本集團溢利由去年的人民幣119,400,000元減少至人民幣103,200,000元，減幅為13.6%。
- 二零一七年每股基本盈利由二零一六年的人民幣11.87分減少至人民幣10.62分，減幅為10.5%。
- 擬派末期股息每股普通股3.00港仙(二零一六年：2.00港仙)。

## 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
營業額	3	4,982,704	3,816,530
銷售成本		<u>(3,813,330)</u>	<u>(2,954,306)</u>
毛利		1,169,374	862,224
其他收入		28,858	18,481
銷售及市場推廣費用		(322,849)	(258,416)
行政費用		<u>(329,427)</u>	<u>(283,580)</u>
經營業務溢利		<u>545,956</u>	<u>338,709</u>
財務收入		27,151	40,732
財務費用		<u>(91,142)</u>	<u>(74,453)</u>
財務費用淨額	4(a)	<u>(63,991)</u>	<u>(33,721)</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		481,965	304,988
投資物業的公平值增加		<u>3,559</u>	<u>9,421</u>
除稅前溢利	4	485,524	314,409
所得稅	5	<u>(382,317)</u>	<u>(194,977)</u>
年度溢利		<u>103,207</u>	<u>119,432</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		106,790	119,432
非控股權益		<u>(3,583)</u>	<u>—</u>
年度溢利		<u>103,207</u>	<u>119,432</u>
每股盈利(人民幣分)	7		
基本		<u>10.62</u>	<u>11.87</u>
攤薄		<u>10.58</u>	<u>11.82</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年度溢利	103,207	119,432
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	<u>47,301</u>	<u>(44,345)</u>
年度全面收益總額	<u>150,508</u>	<u>75,087</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	154,091	75,087
非控股權益	<u>(3,583)</u>	<u>—</u>
年度全面收益總額	<u>150,508</u>	<u>75,087</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

(以人民幣為單位)

	二零一七年 附註 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備以及租賃土地	725,967	641,166
投資物業	556,286	565,697
遞延稅項資產	67,423	43,991
	<u>1,349,676</u>	<u>1,250,854</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	14,233,093	10,007,133
短期投資	100,000	110,000
應收賬款及其他應收款	8 3,854,865	3,034,394
預繳稅款	227,341	194,079
受限制現金	1,019,655	997,206
現金及現金等價物	2,192,737	2,185,846
	<u>21,627,691</u>	<u>16,528,658</u>
<b>流動負債</b>		
銀行貸款—有抵押	1,350,028	826,434
其他貸款—有抵押	810,279	1,198,242
應付賬款及其他應付款	9 12,770,571	9,868,062
承兌票據	167,544	—
應付債券	31,498	1,784
應付稅項	319,062	368,550
	<u>15,448,982</u>	<u>12,263,072</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>6,178,709</u>	<u>4,265,586</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>7,528,385</u>	<u>5,516,440</u>

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款－有抵押	3,049,317	1,584,589
其他貸款－有抵押	1,543,693	1,130,508
承兌票據	112,715	178,367
應付債券	380,492	314,460
遞延稅項負債	149,755	135,607
	<u>5,235,972</u>	<u>3,343,531</u>
<b>資產淨值</b>	<u>2,292,413</u>	<u>2,172,909</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	87,186	87,186
儲備	<u>2,178,841</u>	<u>2,085,723</u>
本公司權益股東應佔權益總額	2,266,027	2,172,909
非控股權益	<u>26,386</u>	<u>—</u>
<b>權益總額</b>	<u>2,292,413</u>	<u>2,172,909</u>

## 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號光大中心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. 財務報表編製基準

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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並湊整至最接近的千元計算。

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。

國際會計準則委員會已頒佈若干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。該等發展對本集團編製或呈列本期間或過往期間的業績及財務狀況概無造成重大影響。

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。

### 3. 收入及分部報告

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的金額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自物業銷售的收益	<b>4,918,853</b>	3,743,071
租金收入總額	<b>32,876</b>	31,330
其他	<b>30,975</b>	42,129
	<b><u>4,982,704</u></b>	<b><u>3,816,530</u></b>

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%。

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。

#### 4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／（計入）：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>(a) 財務費用淨額</b>		
利息收入	(27,151)	(25,418)
匯兌收益	—	(15,314)
財務收入	(27,151)	(40,732)
貸款及借貸的利息開支及其他借貸成本	753,731	635,553
減：資本化利息（附註）	(665,442)	(561,100)
匯兌虧損	2,853	—
財務費用	91,142	74,453
財務費用淨額	63,991	33,721

附註：截至二零一七年十二月三十一日止年度，借貸成本已按介乎4.75%至12.50%（二零一六年：2.60%至12.50%）的年利率資本化。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>(b) 員工成本</b>		
工資、薪金及其他員工成本	260,878	181,269
界定供款退休計劃供款	9,720	6,407
按股權結算以股份支付的款項支出	179	192
	270,777	187,868
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	35,824	32,320
撇銷待出售發展中物業	—	79,135
物業、廠房及設備的減值虧損	28,469	17,126

## 5. 所得稅

### (a) 綜合損益表內的所得稅指：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅		
一年內撥備	190,522	100,216
—過往年度撥備不足／(超額撥備)	7,058	(7,431)
中國土地增值稅	194,021	64,870
	<b>391,601</b>	157,655
<b>遞延稅項</b>		
產生及轉回暫時性差額	(9,284)	37,322
	<b>382,317</b>	194,977

(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，根據本集團中國附屬公司的估計應課稅溢利，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%(二零一六年：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5%(二零一六年：2%至5%)的比例計算土地增值稅。

(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二零一七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(二零一六年: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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>485,524</u>	<u>314,409</u>
按照有關司法權區適用稅率計算的除稅前溢利名義稅項	105,900	106,928
尚未確認未動用稅項虧損的稅務影響	84,128	16,781
不可扣減支出	23,154	30,047
中國土地增值稅	194,021	64,870
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(31,944)	(16,218)
過往年度撥備不足／(超額撥備)	<u>7,058</u>	<u>(7,431)</u>
實際稅項支出	<u>382,317</u>	<u>194,977</u>

6. 股息

(i) 本公司權益股東應佔的年內應付股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息每股普通股5.00港仙 (相當於人民幣4.30分)(二零一六年:無)	43,249	—
於報告期末後擬派的末期股息 每股普通股3.00港仙(相當於人民幣2.40分) (二零一六年:每股普通股2.00港仙 (相當於人民幣1.78分))	<u>24,139</u>	<u>17,903</u>
	<u>67,388</u>	<u>17,903</u>

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。該擬派的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) 於年內批准及支付的本公司權益股東應佔的以往財政年度應付股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於年內批准及支付的有關上一財政年度的 末期股息每股普通股2.00港仙（相當於人民幣 1.78分）（二零一六年：每股普通股1.80港仙 （相當於人民幣1.52分））	<u>17,903</u>	<u>15,238</u>

7 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106,790,000元（二零一六年：人民幣119,432,000元）及年內已發行普通股的加權平均數1,005,781,955股（二零一六年：1,005,781,955股）計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃基於本公司普通權益股東應佔溢利人民幣106,790,000元（二零一六年：人民幣119,432,000元）及普通股加權平均數1,009,801,000股（二零一六年：1,010,366,000股）計算。

普通股加權平均數（攤薄）計算如下：

	二零一七年 千股	二零一六年 千股
於十二月三十一日的普通股加權平均數	1,005,782	1,005,782
潛在攤薄股份的影響－購股權	4,019	3,929
潛在攤薄股份的影響－認股權證	—	655
於十二月三十一日的普通股加權平均數（攤薄）	<u>1,009,801</u>	<u>1,010,366</u>

## 8. 應收賬款及其他應收款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	263,042	382,670
其他應收款	<u>2,356,102</u>	<u>2,116,491</u>
貸款及應收款項	2,619,144	2,499,161
按金及預付款項	<u>1,235,721</u>	<u>535,233</u>
	<u><b>3,854,865</b></u>	<u><b>3,034,394</b></u>

預期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2,406,768,000元(二零一六年:人民幣1,766,580,000元))可於一年內收回。

### (a) 賬齡分析

並無個別或共同視為減值的應收賬款的賬齡分析如下:

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
少於1個月	96,088	219,635
1個月至3個月	-	69,321
超過3個月	<u>166,954</u>	<u>93,714</u>
	<u><b>263,042</b></u>	<u><b>382,670</b></u>

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。

## 9. 應付賬款及其他應付款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	325,056	260,390
應付票據 (附註(a))	87,000	681,732
有限合夥人權益 (附註(b))	470,810	780,167
應付最終控股公司款項 (附註(c))	63,463	27,060
應付關聯方款項 (附註(c))	19,127	24,867
其他應付款及應計費用 (附註(d)及(e))	1,777,460	1,400,924
	<u>2,742,916</u>	<u>3,175,140</u>
按攤銷成本計量的金融負債	2,742,916	3,175,140
預收款項 (附註(f))	10,027,655	6,692,922
	<u>12,770,571</u>	<u>9,868,062</u>

(a) 應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1個月內	357,056	335,390
1個月至3個月	30,000	449,048
超過3個月但於6個月內	25,000	157,684
	<u>412,056</u>	<u>942,122</u>

(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有限合夥人支付利息開支，年利率介乎9.5%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，惟倘折現影響並不重大則按成本入賬。

(c) 應付最終控股公司新威企業有限公司款項及應付關聯方款項為無抵押、免息及須應要求償還。

(d) 於二零一七年十二月三十一日，包括於本集團其他應付款及應計費用的保留應付款人民幣176,593,000元（二零一六年：人民幣177,086,000元）預期將於超過一年後償還。

(e) 於二零一七年十二月三十一日，包括於其他應付款及應計費用的應計工程成本人民幣320,000,000元（二零一六年：人民幣197,091,000元）乃須向天山建築支付的款項。

(f) 於二零一七年十二月三十一日，包括於預收款項的遞延收入人民幣2,854,647,000元（二零一六年：人民幣1,437,545,000元）預期將於超過一年後於損益中確認。

## 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」)乃一間領先的房地產開發商,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。於二零一七年十二月三十一日,本集團有多個處於開發階段的物業項目,主要位於石家莊、天津、寧夏及山東。

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,本集團的營業額創出新高為人民幣4,982,700,000元和已交付建築面積為556,272平方米。於回顧年度,合同銷售總額達人民幣7,264,300,000元,合同銷售建築面積達到1,909,897平方米。

年內,本集團透過地方土地局土地拍賣及收購若干擁有土地儲備的附屬公司在河北省購入若干新土地以大幅填補其土地儲備,該等土地擬開發以供於往後兩至三年銷售。該等新地塊分別用作住宅、商業及工業用途的總建築面積約為981,902平方米、1,382,623平方米及43,201平方米。

該等新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額。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。

受惠於中國物業市場持續增長,本集團投資物業的公平值整體增加人民幣3,600,000元。年內,本集團已將元氏·天山水榭花都價值達人民幣13,000,000元的若干商用物業重新分類為待售存貨。

如上一年度所述,本集團已於寧夏銀川購入一幅文娛用地,以建設及經營一個佔地面積約為450,569平方米的水上樂園,作為住宅物業項目的配套建設。本集團於年內已就規劃及地基工程投入人民幣40,000,000元。

於二零一四年三月，本公司全資附屬公司天山房地產開發集團有限公司（「天山房地產」）與唐山建設投資有限責任公司（「唐山投資」）及河北建投房地產開發有限責任公司（「河北投資」）訂立合作協議（「合作協議」），以在唐山市開發一個商住物業項目，方式為(i) 向唐山建投房地產開發有限公司（「唐山房地產」）出資人民幣35,000,000元（相當於經擴大註冊資本的70%），及(ii) 承諾授出貸款合共約人民幣821,900,000元。本集團已於二零一四年向唐山房地產支付按金人民幣200,000,000元。合作協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十七日的通函。

儘管本集團履行合約並且為履約而投入努力，唐山投資及河北投資未能履行彼等各自於合作協議下的義務和安排。於二零一七年六月二十六日，徵詢法律意見後，天山房地產及河北遠志房地產開發有限公司（均為本公司間接全資附屬公司）（統稱「原告方」）已在中國河北省高級人民法院（「該法院」）共同向唐山投資、河北投資及唐山房地產（統稱「抗辯方」）提出法律訴訟，尋求該法院頒佈下列命令：

1. 終止抗辯方與原告方之間合作關係的命令；
2. 向原告方歸還金額約為人民幣234,700,000元的投資基金及支付就已付按金人民幣200,000,000元原應累計的利息（按年利率7.61% 計算）約人民幣48,900,000元（將計算至實際還款日止）的命令；
3. 向原告方支付合作所得收益約人民幣240,700,000元及品牌使用費約人民幣26,600,000元的命令；及
4. 由抗辯方支付法律訴訟費用的命令。

董事局認為法律訴訟及終止合作協議不會對本集團現有業務營運和財務狀況產生重大不利影響。法律訴訟的進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十六日的公告。本公司將於適當時候就上述事宜的任何重大進展作出進一步公告。

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3,816,500,000元大幅增加至人民幣4,982,700,000元，增幅30.6%。於回顧年度，本集團營業額主要來自出售及交付住宅、商業及工業物業項目，包括國賓壹號、天山九峯、天山壹方中心、正定天山熙湖、天山銀河廣場、天津·天山水榭花都（一期及二期）、天山熙湖、天山聽瀾小區等。

銷售成本由去年的人民幣2,954,300,000元增加至人民幣3,813,300,000元，增幅29.1%。毛利金額由人民幣862,200,000元增加至人民幣1,169,400,000元，增幅35.6%，回顧年度毛利率由上一年度的22.6%增加至約23.5%。毛利率略微增加主要由於本年度錄得商用物業的銷售額高於上一年度，而該等物業的利潤率較住宅物業為高。

本集團銷售及市場推廣費用由人民幣258,400,000元增至人民幣322,800,000元，增幅約24.9%。該項費用增加主要由於年內銷售增加導致已確認銷售佣金增加，及就推廣新增物業項目開展更多宣傳活動。

本集團的行政費用由人民幣283,600,000元增加至人民幣329,400,000元，增幅約16.1%。該增加乃由於以下各項的淨影響：年內薪酬因僱員人數增加而增加人民幣68,400,000元、本集團因項目增多而增加辦公室數量、唐山房地產法律訴訟的法律費用人民幣5,000,000元、業務諮詢及業務開支增加人民幣34,600,000元、天津水上樂園減值人民幣28,500,000元（二零一六年：人民幣17,100,000元）及年內並無就暫停項目錄得虧損（二零一六年：人民幣79,100,000元）。

本集團所得稅開支由人民幣195,000,000元增加人民幣187,300,000元至約人民幣382,300,000元。該項開支增加主要由於年內土地增值稅及企業所得稅增加，其增幅與銷售收益及除稅前溢利增幅一致。

由於上述因素，本集團錄得純利約人民幣103,200,000元，較上一年度的人民幣119,400,000元減少13.6%。

## 流動資產及負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團有流動資產總額約人民幣21,627,700,000元（二零一六年：人民幣16,528,700,000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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有流動負債總額約人民幣15,449,000,000元（二零一六年：人民幣12,263,100,000元），主要包括銀行及其他借貸、應付賬款及其他應付款以及應付稅項。

於二零一七年十二月三十一日，流動比率（按流動資產總額除以流動負債總額計算）為1.4（二零一六年：1.3）。

## 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／發展中物業的銷售／預售所得款項為其物業項目提供資金。

於二零一七年十二月三十一日，資本負債比率（按負債淨額除以權益總額計算）如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他借貸總額	6,753,317	4,739,773
承兌票據	280,259	178,367
應付債券	411,990	316,244
減：現金及現金等價物	(2,192,737)	(2,185,846)
短期投資	(100,000)	(110,000)
負債淨額	<u>5,152,829</u>	<u>2,938,538</u>
權益總額	2,292,413	2,172,909
減：擬派股息	(24,139)	(17,903)
經調整資本	<u>2,268,274</u>	<u>2,155,006</u>
經調整負債淨額資本比率	<u>2.27</u>	<u>1.36</u>

資本負債比率由1.36上升至2.27，主要由於銀行及其他貸款增加約人民幣2,013,500,000元、承兌票據增加人民幣101,900,000元、應付債券增加人民幣95,800,000元及年內錄得溢利令權益總額增加人民幣103,200,000元，以及短期投資減少人民幣10,000,000元以及現金及現金等價物增加人民幣6,900,000元的淨影響所致。

## 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，用作銀行及其他借貸抵押的本集團資產如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	989,450	679,568
待出售發展中物業	2,410,513	1,227,077
持作出售的已竣工物業	736,718	315,337
物業、廠房及設備	517,644	502,544
投資物業	445,006	385,034
受限制現金	166,000	423,230
	<u>5,265,331</u>	<u>3,532,790</u>

此外，於二零一七年十二月三十一日，本集團有存於若干銀行的受限制現金總額人民幣192,400,000元（二零一六年：人民幣574,000,000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。

## 僱員薪酬及福利

於二零一七年十二月三十一日，本集團合共有3,495名僱員（二零一六年：2,458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，截至二零一七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8,152,800,000元（二零一六年：人民幣6,015,000,000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擔保人民幣4,412,600,000元（二零一六年：人民幣2,882,300,000元）及就向關聯方授出銀行融資而向銀行作出擔保人民幣20,000,000元（二零一六年：零）外，本集團於二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股3.00港仙（二零一六年：2.00港仙）。

## 重大收購及出售

除上文所述收購外，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

於二零一七年十二月三十一日，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100,000,000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。

## 股息及暫停股份過戶登記

董事局建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股3.00港仙予於二零一八年六月十三日（星期三）名列本公司股東名冊的股東。待股東於應屆股東週年大會上批准後，建議末期股息將於二零一八年六月二十六日（星期二）分派。

本公司股東名冊將於二零一八年五月二十五日（星期五）至二零一八年五月三十日（星期三）（包括首尾兩日）暫停股份過戶登記，期間將不會辦理本公司股份的轉讓。為確定有權出席將於二零一八年五月三十日（星期三）舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一八年五月二十四日（星期四）下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

此外，本公司股東名冊將於二零一八年六月十一日（星期一）至二零一八年六月十三日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，以確定股東獲派擬派末期股息的資格。為確定股東獲派擬派末期股息的資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一八年六月八日（星期五）下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司均無購買、贖回或出售本公司上市證券。

## 企業管治

本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以強調廉正、高透明度及問責性為原則。董事局相信優良的企業管治對本公司的成功及提升股東價值而言至關重要。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的整個期間，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（「企業管治守則」）所載的守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

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的行為守則。

本公司向所有董事作出特定查詢後確認，所有董事於截至二零一七年十二月三十一日止年度的整個期間一直符合標準守則所規定的標準。

## 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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司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。本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的全年業績。

## 畢馬威會計師事務所的工作範圍

本公司核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所已將本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度業績初步公告內的數據與本集團該年度的財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所就此進行的工作有限，並不構成審核、審閱或其他核證工作，因此核數師沒有對本公告作出任何核證方面的意見。

承董事局命  
天山發展(控股)有限公司  
主席  
吳振山

香港，二零一八年三月二十八日

於本公告日期，本公司的執行董事為吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生；本公司的獨立非執行董事為田崇厚先生、王平先生及張應坤先生。