

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度
全年業績公告、末期股息及暫停辦理股份登記手續

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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合業績。

財務摘要

- 二零一八年本集團營業額由去年的人民幣4,982,700,000元減少至人民幣4,616,000,000元，減幅為7.4%。
- 二零一八年本集團溢利由去年的人民幣103,200,000元增加至人民幣150,300,000元，增幅為45.6%。
- 二零一八年每股基本盈利由二零一七年的人民幣10.62分增加至人民幣16.87分，增幅為58.9%。
- 擬派末期股息每股普通股5.00港仙(二零一七年：3.00港仙)。

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

		二零一八年	二零一七年
		人民幣千元	(附註) 人民幣千元
營業額	4	4,616,035	4,982,704
銷售成本		<u>(3,333,904)</u>	<u>(3,813,330)</u>
毛利		1,282,131	1,169,374
其他收入		74,960	28,858
銷售及市場推廣費用		(351,824)	(322,849)
行政費用		<u>(434,425)</u>	<u>(329,427)</u>
經營業務溢利		<u>570,842</u>	<u>545,956</u>
財務收入		98,257	27,151
財務費用		<u>(167,545)</u>	<u>(91,142)</u>
財務費用淨額	5(a)	<u>(69,288)</u>	<u>(63,991)</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		501,554	481,965
投資物業的公平值增加		<u>19,459</u>	<u>3,559</u>
除稅前溢利	5	521,013	485,524
所得稅	6	<u>(370,742)</u>	<u>(382,317)</u>
年度溢利		<u>150,271</u>	<u>103,207</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		169,717	106,790
非控股權益		<u>(19,446)</u>	<u>(3,583)</u>
年度溢利		<u>150,271</u>	<u>103,207</u>
每股盈利(人民幣分)	8		
基本		<u>16.87</u>	<u>10.62</u>
攤薄		<u>16.81</u>	<u>10.58</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

	二零一八年	二零一七年 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利	150,271	103,207
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>(74,093)</u>	<u>47,301</u>
年度全面收益總額	<u>76,178</u>	<u>150,508</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	95,624	154,091
非控股權益	<u>(19,446)</u>	<u>(3,583)</u>
年度全面收益總額	<u>76,178</u>	<u>150,508</u>

有關上述其他全面收益之組成部份對稅項並無影響。

附註：本集團於二零一八年一月一日初次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。按選擇之過渡方案，比較資料並無重列。見附註3。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

(以人民幣為單位)

	二零一八年 附註 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備以及租賃土地	1,310,296	725,967
投資物業	570,765	556,286
於合營企業的權益	2,450	–
遞延稅項資產	78,947	67,423
	<u>1,962,458</u>	<u>1,349,676</u>
流動資產		
存貨	19,127,324	14,233,093
短期投資	90,990	100,000
合約成本	86,239	–
應收賬款及其他應收款	9 4,086,736	3,854,865
預繳稅款	313,608	227,341
受限制現金	1,380,399	1,019,655
現金及現金等價物	1,237,827	2,192,737
	<u>26,323,123</u>	<u>21,627,691</u>
流動負債		
銀行貸款—有抵押	1,850,386	1,350,028
其他貸款—有抵押	2,079,050	810,279
應付賬款及其他應付款	10 8,634,547	12,770,571
合約負債	8,339,001	–
承兌票據	–	167,544
應付債券	128,988	31,498
應付稅項	340,386	319,062
	<u>21,372,358</u>	<u>15,448,982</u>
流動資產淨值	<u>4,950,765</u>	<u>6,178,709</u>
資產總值減流動負債	<u>6,913,223</u>	<u>7,528,385</u>

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
非流動負債		
銀行貸款—有抵押	1,399,993	3,049,317
其他貸款—有抵押	2,482,340	1,543,693
承兌票據	118,385	112,715
應付債券	295,106	380,492
遞延稅項負債	202,203	149,755
	<u>4,498,027</u>	<u>5,235,972</u>
資產淨值	<u>2,415,196</u>	<u>2,292,413</u>
資本及儲備		
股本	87,186	87,186
儲備	<u>2,306,453</u>	<u>2,178,841</u>
本公司權益股東應佔權益總額	2,393,639	2,266,027
非控股權益	<u>21,557</u>	<u>26,386</u>
權益總額	<u>2,415,196</u>	<u>2,292,413</u>

有關上述其他全面收益之組成部份對稅項並無影響。

附註：本集團於二零一八年一月一日初次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。按選擇之過渡方案，比較資料並無重列。見附註3。

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。

截至二零一八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. 會計政策變動

國際會計準則委員會已頒佈多項國際財務報告新訂準則及國際財務報告準則的修訂本，並於本集團當前會計期間首次生效。其中下列變動乃與本集團的財務報表有關：

- 國際財務報告準則第9號，*金融工具*
- 國際財務報告準則第15號，*客戶合約收益*
- 國際財務報告詮釋委員會第22號，*外幣交易及墊付代價*

本集團並未採納任何於當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。惟於採納國際財務報告準則第9號的同時應用國際財務報告準則第9號的修訂本具負補償之預付款項特點除外。

(i) 國際財務報告準則第9號，*金融工具*（包括國際財務報告準則第9號的修訂本具負補償之預付款項特點）

國際財務報告準則第9號取代國際會計準則第39號，*金融工具：確認及計量*。其就有關確認及計量金融資產、金融負債及買賣非金融項目的部分合約作出規定。

本集團已根據過渡規定對於二零一八年一月一日存在的項目追溯應用國際財務報告準則第9號。本集團已將初始應用的累計影響確認為於二零一八年一月一日的期初權益調整。因此，繼續根據國際會計準則第39號呈報比較資料。

過渡至香港財務報告準則第9號對二零一八年一月一日的保留溢利及儲備及相關稅項並無影響。

(ii) 國際財務報告準則第15號，*客戶合約收益*

國際財務報告準則第15號建立確認客戶合約收益及若干成本的全面框架。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號*收入*（其涵蓋因銷售商品及提供服務而產生的收入）及國際會計準則第11號*建造合約*（其規定了建造合約的會計處理）。

國際財務報告準則第15號亦引入額外的定性及定量披露規定，旨在使財務報表的使用者能夠理解客戶合約收益產生的收益性質、金額、時間及不確定性以及現金流量。

本集團已選擇使用累計影響過渡法並已確認初始應用的累計影響，作為對二零一八年一月一日期初權益結餘的調整。因此，比較資料並無重列並繼續根據國際會計準則第11號及國際會計準則第18號予以呈報。在國際財務報告準則第15號許可範圍內，本集團僅對於二零一八年一月一日之前尚未完成的合約採用新規定。

下表概述過渡至國際財務報告準則第15號於二零一八年一月一日對保留溢利之影響及相關稅務影響：

	人民幣千元
保留溢利	
銷售佣金資本化	71,033
相關稅項	<u>(15,012)</u>
於二零一八年一月一日保留溢利增加淨額	<u>56,021</u>

此外，有關物業銷售活動的預收款項過往呈列於「應付賬款及其他應付款」，直至物業交付至客戶及收益已確認。

為反映呈列變動，已於二零一八年一月一日就有關物業銷售的預收款項作出調整（調減應付賬款及其他應付款以及調增合約負債）人民幣7,209,729,000元。

4. 收入及分部報告

本集團主要業務為物業開發。

收益分類

收入主要指來自物業銷售的收益及來自投資物業的租金。主要產品或服務項目之客戶合約收益分類如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內客戶合約收益		
來自物業銷售的收益	4,541,978	4,918,853
其他	<u>31,084</u>	<u>30,975</u>
	4,573,062	4,949,828
其他來源收益		
租金收入總額	<u>42,973</u>	<u>32,876</u>
	<u>4,616,035</u>	<u>4,982,704</u>
按收益確認時間分類		
時間點	4,573,062	4,949,828
時間段	<u>42,973</u>	<u>32,876</u>
	<u>4,616,035</u>	<u>4,982,704</u>

附註：本集團使用累計影響法初始應用國際財務報告準則第15號。按該方法，比較性資料並非根據國際會計準則第18號重列及編製（參閱附註3(ii)）。

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。

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／（計入）：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(a) 財務費用淨額		
銀行現金利息收入	(25,578)	(27,151)
應收唐山房地產貸款利息收入 (附註9(b))	(72,514)	-
匯兌收益	(165)	-
	<u>(98,257)</u>	<u>(27,151)</u>
財務收入	(98,257)	(27,151)
貸款及借貸的利息開支及其他借貸成本	824,496	753,731
減：資本化利息 (附註)	(656,951)	(665,442)
匯兌虧損	-	2,853
	<u>167,545</u>	<u>91,142</u>
財務費用	167,545	91,142
財務費用淨額	<u>69,288</u>	<u>63,991</u>

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度，借貸成本已按介乎4.75%至12.50%（二零一七年：4.75%至12.50%）的年利率資本化。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(b) 員工成本		
工資、薪金及其他員工成本	333,316	260,878
界定供款退休計劃供款	19,059	9,720
按股權結算以股份支付的款項支出	106	179
	<u>352,481</u>	<u>270,777</u>

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	31,633	35,824
物業、廠房及設備的減值虧損	53,120	28,469

6. 所得稅

(a) 綜合損益表內的所得稅指：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅		
一年內撥備	208,061	190,522
一過往年度撥備不足	7,284	7,058
中國土地增值稅	129,485	194,021
	<u>344,830</u>	<u>391,601</u>
遞延稅項		
產生及轉回暫時性差額	25,912	(9,284)
	<u>370,742</u>	<u>382,317</u>

(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% (二零一七年：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% (二零一七年：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二零一八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(二零一七年：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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>521,013</u>	<u>485,524</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	117,605	105,900
尚未確認未動用稅項虧損的稅務影響	96,338	84,128
不可扣減支出	40,594	23,154
中國土地增值稅	129,485	194,021
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(20,564)	(31,944)
過往年度撥備不足	<u>7,284</u>	<u>7,058</u>
實際稅項支出	<u>370,742</u>	<u>382,317</u>

7. 股息

(i) 本公司權益股東應佔的年內應付股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息每股普通股零港仙 (相當於人民幣零分)(二零一七年： 每股普通股5.00港仙(相當於人民幣4.30分))	-	43,249
於報告期末後擬派的末期股息每股普通股 5.00港仙(相當於人民幣4.25分) (二零一七年：每股普通股3.00港仙 (相當於人民幣2.40分))	<u>42,746</u>	<u>24,139</u>
	<u>42,746</u>	<u>67,388</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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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3.00港仙 (相當於人民幣2.40分)(二零一七年： 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>

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169,717,000元(二零一七年：人民幣106,790,000元)及年內已發行普通股的加權平均數1,005,781,955股(二零一七年：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169,717,000元(二零一七年：人民幣106,790,000元)及普通股加權平均數1,009,500,000股(二零一七年：1,009,801,000股)計算。

普通股加權平均數(攤薄)計算如下：

	二零一八年 千股	二零一七年 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	<u>3,718</u>	<u>4,019</u>
於十二月三十一日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>1,009,500</u>	<u>1,009,801</u>

9. 應收賬款及其他應收款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	258,590	263,042
其他應收款	1,296,883	2,356,102
應收唐山房地產貸款及應收款項(附註(b))	<u>335,614</u>	<u>335,614</u>
貸款及應收款項	1,891,087	2,619,144
按金及預付款項	<u>2,195,649</u>	<u>1,235,721</u>
	<u>4,086,736</u>	<u>3,854,865</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2,002,286,000元(二零一七年：人民幣2,406,768,000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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
少於1個月	128,761	96,088
1個月至3個月	8,254	—
超過3個月	<u>121,575</u>	<u>166,954</u>
	<u>258,590</u>	<u>263,042</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。

(b) 應收唐山房地產貸款及應收款項

於二零一四年三月，本集團向唐山建投房地產開發有限公司（「唐山房地產」）支付人民幣200,000,000元，根據本集團與唐山房地產的現有股東訂立的有關發展唐山鳳凰新城一個商住物業項目的合作協議，該筆款項於二零一四年三月起成為應收唐山房地產的無固定到期日貸款。

於二零一七年六月二十六日，本集團向中國河北省高級人民法院針對唐山房地產及其現有兩名股東（「該等被告」）提出上訴，尋求法庭命令以終止合作關係並退還貸款，連同利息及合作所得收益。

於二零一八年十月，已作出有利於本集團的一審法院判決。合作關係已終止且被告須向本集團償付貸款、利息、品牌使用費及損失賠償。本集團與被告協定後續不提出法律訴訟及於二零一八年十二月二十九日簽訂和解協議。根據和解協議，被告同意分期支付所判金額。

實際上可確定本集團於二零一八年十二月三十一日來自被告的所判款項，故本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度已於損益中確認利息收入人民幣72,514,000元、品牌使用費人民幣13,290,000元及賠償收入人民幣20,000,000元。於二零一九年一月，本集團自唐山房地產收取總金額為人民幣170,000,000元之款項及預期於二零一九年收取剩餘款項。

10. 應付賬款及其他應付款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	615,660	325,056
應付票據 (附註(a))	605,999	87,000
有限合夥人權益 (附註(b))	588,955	470,810
應付最終控股公司款項	—	63,463
應付關聯方款項 (附註(c))	4,849	19,127
其他應付款及應計費用 (附註(d)及(e))	3,753,883	1,777,460
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量的金融負債	5,569,346	2,742,916
預收款項	3,065,201	10,027,655
	<hr/>	<hr/>
	8,634,547	12,770,571

(a) 應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1個月內	876,837	357,056
1個月至3個月	184,614	30,000
超過3個月但於6個月內	160,208	25,000
	<u>1,221,659</u>	<u>412,056</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) 應付關聯方款項為無抵押、免息及須應要求償還。
- (d) 於二零一八年十二月三十一日，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606,361,000元（二零一七年：人民幣176,593,000元）預期將於超過一年後償還。
- (e) 於二零一八年十二月三十一日，包括於其他應付款及應計費用的應計工程成本人民幣494,638,000元（二零一七年：人民幣320,000,000元）乃須向河北天山實業集團建築工程有限公司（「天山建築」）支付的款項。

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。於二零一八年十二月三十一日,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、寧夏及揚州。

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,本集團的營業額為人民幣4,616,000,000元和已交付建築面積為591,984平方米。於回顧年度,合同銷售總額達人民幣6,928,100,000元,合同銷售建築面積達到856,368平方米。

截至二零一八年十二月三十一日止年度,由於合同銷售所得現金大幅增加,本集團在石家莊透過拍賣/投標/入標以地塊總代價人民幣2,266,400,000元購入若干塊新住宅及工業土地以補充其土地儲備,估計可出售建築面積約為1,334,614平方米,擬用於開發以供往後兩至三年內銷售。

此外,於二零一八年一月,本集團與一名獨立第三方河北大禧房地產開發有限公司(「河北大禧」)訂立合作協議以成立合營企業(「邢臺合營企業」)參與招標、拍賣及掛牌出售程序,以收購一幅重新開發土地(「邢臺土地」)之不動產所有權。邢臺合營企業初步由本集團及河北大禧分別擁有51%及49%權益。邢臺土地鄰近邢台市橋東區,佔地面積約69,700平方米。根據上述合作協議,河北大禧及本集團進一步訂立股份轉讓協議,據此,本集團同意於邢臺合營企業成功收購邢臺土地之不動產所有權後收購河北大禧於邢臺合營企業之49%股權。於收購邢臺土地之不動產所有權後並在其規限下,邢臺合營企業將在邢臺土地上建設若干重置物業,而邢臺土地的餘下部分將開發為用於銷售之設有配套商業物業的住宅物業。於二零一八年十一月,邢臺合營企業透過相關招標、拍賣及掛牌出售程序成功以人民幣308,500,000元收購邢臺土地。有關自河北大禧收購邢臺合營企業股權的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年一月三日之公告。

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,繼續實現增長。

此外，於二零一八年六月，本集團與一名獨立第三方定州三聯房地產開發有限公司（「定州三聯」）訂立協議以成立另外一間合營企業（「定州合營企業」）參與招標、拍賣及掛牌出售程序，以收購兩幅重新開發土地（「定州土地」）之土地使用權。定州合營企業初步由本集團及定州三聯分別擁有51%及49%權益。定州土地位於定州市南城區，總佔地面積約96,476平方米。根據上述合作協議，定州三聯及本集團進一步訂立股份轉讓協議，據此本集團同意於定州合營企業成功取得定州土地之土地使用權後收購定州三聯於定州合營企業之49%股權。於取得定州土地之土地使用權後並在其規限下，定州土地將開發為用於銷售之住宅物業。有關成立定州合營企業及擬轉讓定州合營企業股份之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月八日之公告。於本公告日期，當地土地局尚未公佈定州土地之招標、拍賣及掛牌出售通告。

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19,500,000元。年內，本集團已將天津·天山水榭花都價值達人民幣5,000,000元的若干商用物業重新分類為待售存貨。本集團亦將繼續監控其物業項目以及時應對不斷變化的環境。

於二零一八年五月，本公司的間接全資附屬公司河北天山正耀房地產開發有限公司（「天山正耀」）與河北凱隆達食品有限公司（「河北凱隆達」）訂立合作協議（「合作協議」），據此，項目公司（「項目公司」）將告成立以參與相關招標、拍賣及掛牌出售程序，以取得位於石家莊欒城區地塊（「欒城區地塊」）的土地使用權作發展用途。項目公司由天山正耀及河北凱隆達分別擁有51%及49%的權益。根據合約協議，天山正耀與河北凱隆達就天山正耀收購河北凱隆達所擁有的佔項目公司49%股權的股份進一步訂立股份轉讓協議（「股份轉讓協議」），代價為人民幣114,000,000元（可予扣減）。於回顧期後，經友好協商及審慎考慮所有有關合作協議及股份轉讓協議的情況（包括石家莊欒城區推出「限價」房屋政策及項目公司並未取得該地塊的土地使用權）後，天山正耀與河北凱隆達決定不進行合作協議及股份轉讓協議項下擬進行之交易，並同意終止合約協議及股份轉讓協議。就此而言，天山正耀與河北凱隆達於二零一九年三月訂立終止協議（「終止協議」）。終止協議的進一步詳情，載於本公司日期為二零一八年五月七日及二零一九年三月二十日的股份轉讓協議及終止協議。

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」）及河北旅投房地產開發有限責任公司（前稱為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（「唐山協議」），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人民幣200,000,000元。唐山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唐山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（「法律訴訟」），尋求（其中包括）終止抗辯方與原告方之間合作關係的命令及返還投資資金及合作收益；

根據該法院於二零一八年十月三十一日公佈的民事判決書，當中判決包括：(i) 抗辯方與原告方之間的合作關係應終止；及(ii) 唐山房地產應向天山房地產及河北遠志支付總額約人民幣264,200,000元（連同其中應計任何利息）。天山房地產、河北遠志、唐山投資、河北投資及唐山房地產隨後於二零一八年十二月二十九日訂立和解協議（「和解協議」），據此唐山房地產已同意（當中包括）向天山房地產及河北遠志分期支付所判金額。天山房地產及河北遠志已承諾（當中包括）不會於和解協議訂明的期間內執行民事判決書的判決，否則，有關執行方將須支付違約賠償金人民幣50,000,000元。二零一九年一月四日，天山房地產、河北遠志、唐山投資、河北投資及唐山房地產進一步在法院確認，原告方將會撤銷於二零一八年十一月十九日提交的民事上訴狀，且法律訴訟的各方均不會就法律訴訟提出上訴。

根據和解協議，唐山房地產已於二零一九年一月十六日或前後支付第一期付款人民幣170,000,000元。本公司預期於二零一九年唐山房地產將按照和解協議的規定償還剩餘所判金額連同其中應計任何利息。

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度自和解協議錄得收益約人民幣33,300,000元，主要為品牌使用費及自法律訴訟所得損失賠償。此外，自二零一四年直至二零一八年十二月三十一日，本集團亦就應計款項（由法院裁決的年利率7.61%計息，直至付清全款日期）確認利息收入人民幣72,500,000元。

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4,982,700,000元輕微下降至人民幣4,616,000,000元，降幅7.4%。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、銀川·天山熙湖、天山·九峯、天山·銀河廣場及天津·天山水榭花都（一期及二期）。

銷售成本由去年的人民幣3,813,300,000元減少至人民幣3,333,900,000元，降幅12.6%。毛利金額由人民幣1,169,400,000元增加至人民幣1,282,100,000元，增幅9.6%，回顧年度毛利率由上一年度的23.5%增加至約27.8%。毛利率增加主要由於二零一八年商用物業（即天山·銀河廣場）及若干公寓（即正定·壹方中心）的銷量高於上一年度，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322,800,000元增至人民幣351,800,000元，增幅約9.0%。該項費用增加主要由於物業項目數目增加促使年內促銷活動增加。

本集團的行政費用由人民幣329,400,000元增加至人民幣434,400,000元，增幅約31.9%。該增加乃主要因天津水上樂園差強人意的經營業績及低於預期的增長率而使年內確認減值虧損人民幣53,100,000元及由於以下各項的淨影響：於二零一七年下半年及二零一八年上半年薪酬因僱員人數增加而增加人民幣42,000,000元、本集團因物業項目增多而增加辦公室數量。於二零一八年底，本集團已檢討人力資源結構及削減僱員人數以實現行政職位的更為有效及節約成本的規模。

本集團所得稅開支由人民幣382,300,000元輕微下降人民幣11,600,000元至約人民幣370,700,000元。該項開支減少主要由於土地增值稅及企業所得稅減少，其降幅與年內銷售收益降幅一致。

由於上述因素，本集團錄得純利約人民幣150,300,000元，較上一年度的人民幣103,200,000元增加45.6%。

流動資產及負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團有流動資產總額約人民幣26,323,100,000元（二零一七年：人民幣21,627,700,000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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有流動負債總額約人民幣21,372,400,000元（二零一七年：人民幣15,449,000,000元），主要包括銀行及其他借貸、應付賬款及其他應付款、合約負債及應付稅項。

於二零一八年十二月三十一日，流動比率（按流動資產總額除以流動負債總額計算）為1.2（二零一七年：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／發展中物業的銷售／預售所得款項為其物業項目提供資金。

於二零一八年十二月三十一日，資本負債比率（按負債淨額除以權益總額計算）如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他借貸總額	7,811,769	6,753,317
承兌票據	118,385	280,259
應付債券	424,094	411,990
減：現金及現金等價物	(1,237,827)	(2,192,737)
短期投資	(90,990)	(100,000)
負債淨額	<u>7,025,431</u>	<u>5,152,829</u>
權益總額	2,415,196	2,292,413
減：擬派股息	(42,746)	(24,139)
經調整資本	<u>2,372,450</u>	<u>2,268,274</u>
經調整負債淨額資本比率	<u>2.96</u>	<u>2.27</u>

資本負債比率由2.27上升至2.96，有關上升主要由於銀行及其他貸款增加約人民幣1,058,000,000元、承兌票據減少人民幣161,900,000元、應付債券增加人民幣12,100,000元及年內錄得溢利令權益總額增加人民幣150,300,000元，以及短期投資減少人民幣9,000,000元以及現金及現金等價物減少人民幣954,900,000元的淨影響所致。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，用作銀行及其他借貸抵押的本集團資產如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	2,278,915	989,450
待出售發展中物業	4,872,948	2,410,513
持作出售的已竣工物業	380,759	736,718
物業、廠房及設備	340,455	517,644
投資物業	350,903	445,006
受限制現金	366,000	166,000
	<u>8,589,980</u>	<u>5,265,331</u>

此外，於二零一八年十二月三十一日，本集團有存於若干銀行的受限制現金總額人民幣316,000,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣192,400,000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

於二零一八年十二月三十一日，本集團合共有2,458名僱員（二零一七年十二月三十一日：3,495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，截至二零一八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8,233,100,000元（二零一七年：人民幣8,152,800,000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4,481,900,000元（二零一七年：人民幣4,412,600,000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（二零一七年：人民幣20,000,000元）外，本集團於二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股5.00港仙（二零一七年：3.00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

於二零一八年十二月三十一日，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91,000,000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。

股息及暫停辦理股份登記手續

董事局建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股5.00港仙予於二零一九年六月十二日（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，建議末期股息將於二零一九年六月二十六日（星期三）分派。

本公司股東名冊將於二零一九年五月二十八日（星期二）至二零一九年五月三十一日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理本公司股份的過戶登記。為確定有權出席將於二零一九年五月三十一日（星期五）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二零一九年五月二十七日（星期一）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二零一九年六月六日（星期四）至二零一九年六月十二日（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二零一九年六月五日（星期三）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。

截至二零一八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，所有董事於截至二零一八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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行兩次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二零一八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二零一八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，二零一九年三月二十八日

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。