



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

2019
年 報



目錄

公司資料	2
財務摘要	3
物業組合一覽	4
主席報告書	6
管理層討論及分析	7
董事及高級管理層履歷	14
企業管治報告	18
董事報告	26
獨立核數師報告	38
經審核財務報表	
綜合損益表	44
綜合損益及其他全面收益表	45
綜合財務狀況表	46
綜合權益變動表	48
綜合現金流量表	50
財務報表附註	52
物業詳情	146
財務概要	153

董事

執行董事

吳振山先生 (主席)

吳振嶺先生

張振海先生

獨立非執行董事

田崇厚先生

王平先生

張應坤先生

公司秘書

張少耀先生 · FCPA, FCCA, FCA

授權代表

吳振山先生

張少耀先生

審核委員會

張應坤先生 (主席)

田崇厚先生

王平先生

薪酬委員會

吳振山先生

吳振嶺先生

田崇厚先生 (主席)

王平先生

張應坤先生

提名委員會

吳振山先生 (主席)

吳振嶺先生

田崇厚先生

王平先生

張應坤先生

公司網址

www.tian-shan.com

總辦事處及中國主要營業地點

中國

河北省石家莊市

石家莊高新技術產業開發區

天山大街109號

香港主要營業地點

香港

灣仔

告士打道108號

光大中心

8樓801室

於開曼群島的註冊辦事處

Clifton House, 75 Fort Street

PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

開曼群島主要股份過戶登記處

Ocorian Trust (Cayman) Limited

Clifton House, 75 Fort Street

PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	4,990,511	4,616,305	4,982,704	3,816,530	2,333,037
毛利	1,043,079	1,282,131	1,169,374	862,224	749,413
年度(虧損)/溢利	(111,946)	150,271	103,207	119,432	134,470
每股(虧損)/基本盈利(人民幣分)	(10.52)	16.87	10.62	11.87	13.40
已交付建築面積	619,842 平方米	591,984平方米	556,272平方米	589,056平方米	363,437平方米
合同銷售額	8,853,500	6,982,100	7,264,300	8,270,400	2,909,700
合同銷售建築面積	800,575 平方米	856,368平方米	1,909,897平方米	1,112,720平方米	437,477平方米

物業組合
一覽



天津·天山水榭花都



世界壹號



國熙府



揚州·瑞湖華府



物業組合

一覽



銀川

石家莊

邢臺

廊坊

天津

承德

威海

揚州

主席報告書

剛剛過去的2019年，是我們新中國成立的70週年，也是我們國家全面建成小康社會的關鍵一年。公司全體員工全面貫徹董事局決策部署，保持了平穩、健康發展。

回顧2019，業績斐然。2019年，公司全體員工，以集團利益為宗旨，緊緊團結在以董事局為核心的領導班子周圍，上下齊心，奮勇拚搏，堅決執行董事局的決定，各項工作取得了新進展。

天山房地產開發集團有限公司，榮獲了「2019中國房地產開發企業100強」「2019中國房地產開發企業責任地產10強」；天山世界壹號項目，榮獲「2019中國房地產開發企業典型項目」。

展望2020，我們信心百倍。2020年，我們將立足河北省，深挖石家莊，緊抓京津冀發展機遇，進一步拓展長三角經濟帶的發展機遇；項目拓展要以短平快、剛需項目為主，鼓勵合作拿地；產品設計要以被動房、裝配式建築等新型環保產品，進一步提升公司的產品競爭力，為社會提供更好、更優質產品；要進一步優化組織架構，實行扁平化管理；要進一步優化我們企業的激勵機制，要完善現有的共享政策；要制定適合企業發展的人才戰略，注重領軍人才、高端專業人才的培養與引進；要大膽啟用德才兼備的員工，提升管理效率，助推企業健康發展。

2020年，國家要全面建成小康社會。新年伊始，中國新型冠狀病毒疫情的意外出現客觀上導致房地產銷售出現短暫低谷。我們相信，隨著全國疫情的逐步緩解和消除，房地產市場會逐步好轉。

最後，本人謹代表天山發展（控股）有限公司董事局，感謝所有持份者過去一年中對本公司的大力支持，並希望在未來的發展中，能一如既往的支持我們。

天山發展（控股）有限公司

董事局主席

吳振山

管理層
討論
及分析



業務回顧及前景

市場回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度（「本年度」），房地產行業成交量持續增長，增速有所放緩。根據國家統計局資料，全國商品房銷售面積達171,560萬平方米，同比下降0.1%。商品房交易量達人民幣159,725億元，同比增長6.5%，增速比去年同期回落5.7%。行業政策總體保持平穩。受益於可得的市場資金及融資環境有所改善，住宅購房貸款平穩增加。核心城市土地供應面積加大及土地市場有所回溫。根據中國指數研究院數據，二零一九年年度，全國300個城市共推出土地31,116宗，同比增加2%；推出土地面積129,816萬平方米，同比增加1%。其中，住宅類用地（含住宅地及包含住宅用地的綜合性用地）10,992宗，同比增加6%，推出土地面積53,417萬平方米，同比增加5%；商辦類用地5,050宗，同比增加7%，推出土地面積13,693萬平方米，同比增加3%。

物業發展及投資

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，現專注於在中華人民共和國（「中國」）開發優質的住宅物業及工業物業。於二零一九年十二月三十一日，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。於本年度，本集團的收入為約人民幣4,990,500,000元和已交付物業建築面積約為619,842平方米。於本年度，合同銷售總額達約人民幣8,853,500,000元，合同銷售建築面積達到約800,575平方米。

於本年度，本集團在石家莊及銀川透過拍賣／投標／入標以地塊總代價約人民幣843,400,000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711,480平方米，擬用於開發以供往後兩至三年內銷售。

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。

本集團於三河•天山國際創業基地的若干投資物業錄得公平值輕微減少約人民幣2,300,000元。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。

管理層討論及分析

前景

在中國政府持續實施寬鬆的貨幣政策、積極的財政政策及減稅降費政策的情況下，本公司預期將逐步取得理想業績。為保持房地產行業政策的平衡，本公司亦預期國家在堅持「房住不炒」的原則下，中國政府將繼續因城施策。核心經濟圈的價值將進一步凸顯，人口將持續流入及基礎設施將進一步完善，將為行業發展帶來持續的動力。

不幸的是，自二零二零年一月以來，由於中國及全球爆發新型冠狀病毒（新冠病毒）疾病，全球各地均在採取持續的防控措施。該疫情已對世界整體經濟以及本集團產生重大影響。因此，本集團的經營及收入可能會受到一定程度的負面影響，這取決於防控措施效果、疫情持續時間以及隨後的物業銷售及建設追趕進度。本公司將密切監察情況，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

此外，本集團致力延續其在中國發展優質住宅及工業物業項目的驕人往績。本集團將繼續緊跟國家政策，結合其競爭優勢與市場定位，深耕華北地區，大力提升所在區域市場份額；同時本集團將繼續維持本公司現金流的健康，保證本公司持續健康發展。

財務回顧

本集團收入由去年的約人民幣4,616,000,000元增長至約人民幣4,990,500,000元，增幅8.1%。於回顧年度，本集團收入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•興慶天山熙湖、天山•創業城、天山•銀河廣場及天津•天山水榭花都（一期及二期）等。

銷售成本由去年的約人民幣3,333,900,000元增加至約人民幣3,947,400,000元，增幅18.4%。毛利金額由約人民幣1,282,100,000元減少至約人民幣1,043,100,000元，降幅18.6%，本年度毛利率由上一年度的27.8%下降至20.9%。毛利率下降主要由於本年度持作未來發展或待出售發展中的若干土地及物業的盈利能力不及本公司預期，因此錄得減值虧損合共為約人民幣290,300,000元（二零一八年：人民幣55,600,000元）。該等土地及物業主要位於河北省。

管理層討論及分析

本集團銷售及市場推廣費用由約人民幣351,800,000元增至約人民幣385,200,000元，增幅9.5%。該項費用增加主要由於隨著收益增加而產生更多的銷售佣金／花紅。

本集團的行政費用由約人民幣434,400,000元減少至約人民幣367,100,000元，減幅15.5%，就天津水上樂園確認減值虧損約人民幣53,100,000元，而本年度並無錄得減值虧損。此外，本集團自上一年度起繼續檢討其人力資源結構並削減人員以令行政職位更高效及節省成本，因此，薪金及工資支出較上一年度減少約人民幣16,900,000元。

本集團所得稅開支由約人民幣370,700,000元輕微增加約人民幣22,800,000元至約人民幣393,600,000元。該項開支增加主要由於土地增值稅增加，其增幅與本年度內銷售收益增幅一致。

由於上述因素，本集團錄得淨虧損約人民幣111,900,000元，而上一年度則錄得純利約人民幣150,300,000元。

流動資產及負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團有流動資產總額約人民幣27,572,600,000元（二零一八年：人民幣26,323,100,000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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有流動負債總額約人民幣23,882,000,000元（二零一八年：人民幣21,372,400,000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。

於二零一九年十二月三十一日，流動比率（按流動資產總額除以流動負債總額計算）為1.2（二零一八年：1.2）。

管理層討論及分析

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。

於二零一九年十二月三十一日，資本負債比率（按負債淨額除以權益總額計算）如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他借貸總額	6,928,853	7,811,769
承兌票據	299,205	118,385
應付債券	323,485	424,094
減：現金及現金等價物	(1,425,193)	(1,237,827)
短期投資	-	(90,990)
負債淨額	6,126,350	7,025,431
權益總額	2,240,289	2,415,196
減：擬派股息	-	(42,746)
經調整資本	2,240,289	2,372,450
經調整負債淨額資本比率	2.73	2.96

資本負債比率由2.96下降至2.73，有關下降主要由於銀行及其他貸款減少約人民幣882,900,000元、承兌票據增加約人民幣180,800,000元、應付債券減少約人民幣100,600,000元及年內錄得淨虧損令權益總額減少約人民幣111,900,000元，以及短期投資減少約人民幣91,000,000元以及現金及現金等價物增加約人民幣187,400,000元的淨影響所致。

管理層討論及分析

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，用作銀行及其他借貸抵押的本集團資產如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	1,720,249	2,278,915
待出售發展中物業	4,880,851	4,872,948
持作出售的已竣工物業	1,031,034	380,759
物業、廠房及設備	399,391	340,455
投資物業	253,299	350,903
受限制現金	21,550	366,000
	8,306,374	8,589,980

此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團有存於若干銀行的受限制現金總額約人民幣383,700,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣316,000,000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

於二零一九年十二月三十一日，本集團合共有1,986名僱員（二零一八年十二月三十一日：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，截至二零一九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，可能使本集團在取得足夠外幣應付本集團的外幣需求時受到限制。

管理層討論及分析

利率及利率風險

本集團的借貸（包括銀行貸款、其他貸款、承兌票據及應付債券）均以人民幣及港元計值，並主要按固定年利率4.75%至13.35%計息。

本集團並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。

資本開支

於本年度，本集團產生資本開支約人民幣5,397,800,000元（二零一八年：人民幣8,233,100,000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約人民幣7,755,700,000元（二零一八年：人民幣4,481,900,000元）及就向關聯方授出銀行融資而向銀行作出擔保人民幣90,000,000元（二零一八年：人民幣20,000,000元）外，本集團於二零一九年十二月三十一日並無重大或然負債。

末期股息

董事不建議派付本年度末期股息（二零一八年：每股普通股5.00港仙）。

重大收購及出售

於本年度，本集團並無參與任何重大收購或出售。

重大投資

作為一項戰略投資，於二零一九年四月，本公司間接全資附屬公司河北天山景玉蘭房地產開發有限公司（「景玉蘭房地產」）與根據中國法律成立的持牌銀行廊坊銀行股份有限公司（「廊坊銀行」）訂立一份股份認購協議，以認購廊坊銀行33,000,000股新股份（佔經擴大股本約0.57%），總代價為人民幣98,700,000元。

此外，於二零一九年九月，景玉蘭房地產與根據中國法律成立的持牌銀行河北銀行股份有限公司（「河北銀行」）訂立另一份股份認購協議，以總代價人民幣174,200,000元認購河北銀行43,000,000股新股份（佔經擴大股本約0.61%）。認購河北銀行股份的詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十五日的公告內。

除上文所述外，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。

執行董事

吳振山先生，63歲，為本集團創辦人之一。吳先生現為本集團的主席，於二零零五年六月十日獲委任為執行董事。吳先生負責本公司拓展策略、投資計劃及人事。吳先生亦為董事局轄下薪酬委員會的成員及提名委員會的主席。二零零零年十月，吳先生基於其業界經驗完成一項兩年制兼讀碩士課程，並獲得河北農業大學經濟管理研究生結業證書。吳先生在建築業擁有約39年的從業經歷，在物業發展業擁有約19年從業經歷。於一九八零年，吳先生連同張振海先生成立留村勝利建築隊，其主要業務為興建住宅及工業用土木工程項目，並於隊中工作至一九九三年止。一九九三年，吳先生與其他創辦人成立正定縣第十建築工程公司，主要從事提供建築工程，並在公司內工作至一九九五年止。一九九五年，吳先生聯同其他創辦人成立石家莊高新技術產業開發區第一建築工程公司，主要從事住宅及工業用土木工程項目的興建及安裝服務，並在公司內工作，直至二零零零年吳先生聯同其他創辦人成立天山建築並在該公司工作為止。一九八七年三月，吳先生獲正定縣科學技術委員會授予建築技師資格。吳先生分別於一九九八年十月及二零零二年十一月獲河北省職稱改革領導小組辦公室承認為高級建築工程師及高級經濟師。獲承認為高級建築工程師，意味著該位人士已按照國家的規定，在參與認可規模的建築項目方面取得一定程度的經驗。獲承認為高級經濟師，意味著該位人士已按照國家的規定，參與若干規模企業的經營及管理。吳先生現擔任中國個體勞動者協會副會長、中國房地產業協會副會長、河北省工商業聯合會副主席、河北省不動產商會會長、河北省私營企業協會會長、河北省企業信用促進會會長、石家莊市工商業聯合會副主席、石家莊市房地產業協會會長、石家莊市私營企業協會會長等。吳先生於一九九八年四月，獲由中共石家莊市委員會、石家莊市人民政府頒發的「石家莊勞動模範」稱號，並於一九九九年四月，獲由河北省人民政府頒發的「河北省勞動模範」稱號。吳先生於二零零三年二月當選第十屆全國人大代表。於二零零四年十二月，吳先生獲由中國共產黨中央統戰部、國家發展改革委員會、國家人事部、國家工商管理總局、全國工商業聯合會聯合頒發的「優秀中國特色社會主義事業建設者」獎。於二零零六年四月，吳先生獲河北省企業家協會頒發「河北省優秀企業家」獎。於二零零八年一月，吳先生當選河北省第十一屆人民代表大會代表。於二零零九年四月，吳先生榮獲由中華全國總工會頒發的「全國五一勞動獎章」。於二零零九年九月，吳先生獲中國企業報社頒發「2009中國十大傑出企業家」獎。於二零一三年三月，吳先生當選第十二屆全國人民代表大會代表。二零一四年五月，吳先生榮獲中國企業聯合會、中國企業家協會聯合頒發的「全國優秀企業家」稱號。二零一五年四月，吳先生榮獲由中國共產黨中央委員會、中華人民共和國國務院聯合頒發的「全國勞動模範」稱號。於二零一八年一月，吳先生當選第十三屆河北省人民代表大會代表。吳振山先生為吳振嶺先生的胞兄，亦為張振海先生的妻舅。

董事及高級管理層履歷

吳振嶺先生，55歲，為本集團創辦人之一。吳先生現為本集團副主席，於二零零五年六月十日獲委任為執行董事。吳先生負責物業項目的運作、生產、規劃、設計及管理。吳先生亦為董事局轄下薪酬委員會及提名委員會的成員。二零零零年十月，吳先生基於其業界經驗完成一項兩年制兼讀碩士課程，並獲得河北農業大學經濟管理研究生結業證書。吳先生在建築業擁有約34年的從業經歷，在物業發展業擁有約19年從業經歷。一九八五年，吳先生加入留村勝利建築隊，並於隊中工作至一九九三年止。一九九三年，吳先生與其他創辦人成立正定縣第十建築工程公司，並在公司內工作。一九九五年，吳先生聯同其他創辦人成立石家莊高新技術產業開發區第一建築工程公司，並在公司內工作，直至二零零零年吳先生聯同其他創辦人成立天山建築並在該公司工作為止。自一九九八年以來，吳先生專注於物業發展業務，並與天山房地產合作。吳先生於一九九八年十月獲河北省職稱改革領導小組辦公室承認為高級工程師。吳先生於二零一零年四月，獲由中共石家莊市委員會、石家莊市人民政府頒發的「石家莊勞動模範」稱號，吳先生於二零一四年四月，獲由河北省人民政府頒發的「河北省勞動模範」稱號，吳先生現擔任河北省質量協會副會長、河北省景觀藝術文化協會會長、石家莊市物價協會會長。吳振嶺先生為吳振山先生之胞弟，亦為張振海先生的妻舅。

張振海先生，65歲，為本集團創辦人之一，於二零零五年六月十日獲委任為執行董事。張先生負責監督建築材料的採購。張先生於二零零零年十二月畢業於石家莊市科技幹部教育學院，主修建築，大專學歷，於二零零三年十二月獲河北省職稱改革領導小組辦公室承認為高級工程師。張先生在建築業擁有約39年的從業經歷，在物業發展業擁有約19年從業經歷。一九八零年，張先生連同吳振山先生成立留村勝利建築隊，並於隊中工作至一九九三年止。一九九三年，張先生與其他創辦人成立正定縣第十建築工程公司，並在公司內工作。一九九五年，張先生聯同其他創辦人成立石家莊高新技術產業開發區第一建築工程公司，並在公司內工作，直至二零零零年張先生聯同其他創辦人成立天山建築並在該公司工作為止。自一九九八年以來，張先生專注於物業發展業務，並與天山房地產合作。張振海先生為吳振山先生及吳振嶺先生的姐夫。

董事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

田崇厚先生，74歲，於二零一零年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。田先生亦為董事局轄下薪酬委員會的主席以及審核委員會及提名委員會的成員。田先生於一九六四年起於天津大學電機與動力工程系修讀五年制內燃機課程，並取得畢業證書。田先生於一九九六年起在河北經貿大學擔任企業管理部教授。於二零零零年，田先生獲委任為河北農業大學農業經濟管理碩士研究生導師。田先生於二零零七年三月至二零一二年三月期間獲委任為河北省人民政府參事。

王平先生，62歲，於二零一零年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。王先生亦為董事局轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。王先生在房地產行業擁有約36年經驗。自一九九一年起，王先生一直受聘於中國房地產業協會，自二零零六年起擔任副秘書長，並自二零零四年起擔任其城市開發專業委員會的副主任兼秘書長。王先生於一九八六年在北京廣播電視大學完成專上教育，主修工業企業經濟管理。王先生於二零零八年七月從清華大學取得高級管理人員工商管理碩士學位。

張應坤先生，60歲，於二零一零年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。張先生亦為董事局轄下審核委員會的主席、董事局轄下薪酬委員會及提名委員會的成員。張先生於多間企業及上市公司之財務管理領域積逾32年經驗。張先生自二零一七年九月起獲委任為中國萬桐園（控股）有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：6966）獨立非執行董事，張先生自二零一三年三月起獲委任為中國金屬資源利用有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1636）的公司秘書。張先生於二零零零年十一月獲承認為英國特許公認會計師公會資深會員及於一九九五年四月獲承認為香港會計師公會會員。

高級管理層

張少耀先生，45歲，為本公司首席財務官兼公司秘書。張先生於一九九七年十二月畢業於香港浸會大學，並考獲工商管理（榮譽）學士學位。張先生分別為香港會計師公會的執業資深會計師、英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及英國特許公認會計師公會資深會員。張先生於財務管理及匯報方面擁有逾22年經驗。

董事及高級管理層履歷

高立香女士，45歲，現任天山房地產副總裁。高女士負責住宅物業分部。高女士一九九六年六月畢業於河北大學四年制經濟學課程，並於二零零六年十一月獲河北省職稱改革領導小組辦公室頒授高級經濟師職稱。高女士於一九九八年十二月加盟本集團，擔任副總經理，負責營運事宜，自二零零三年以來，一直擔任天山房地產副總裁，負責其經營工作。高女士在天山房地產擁有約20年物業發展業的經驗。

陳士彬先生，41歲，現任天山房地產執行總裁。陳先生二零零零年七月畢業於石家莊經濟學院四年制技術經濟專業，於二零一八年十二月取得西安電子科技大學工程碩士學位。陳先生於二零零零年七月加盟本集團，於二零零零年十一月任職總裁辦秘書，先後任職集團公司總經理、總裁助理、集團副總裁、集團執行副總裁等職務，陳先生有著豐富的建築業和物業發展業經驗。

張永軍先生，41歲，現任天山房地產副總裁，主管商業物業分部。張先生於二零零二年六月畢業於河北大學資訊管理與資訊系統專業，同年加盟本集團。先後從事集團運營管理部經理、房地產總經理、區域總裁、集團副總裁等職務。張先生擁有17年物業發展的經驗。

司景新女士，39歲，自二零零五年五月起任天山房地產副總裁，負責制定集資及其他併購交易的策略。司女士於二零零三年七月畢業於景德鎮陶瓷學院四年制國際經濟與貿易課程，並於二零零四年十二月獲石家莊高新技術產業開發區職稱改革領導小組辦公室領授助理經濟師名銜。司女士於二零零三年加盟天山房地產，於總裁辦公室任職，專責協助總裁組織投資者關係活動及就不同商業盛事及活動與政府部門及業界團體聯繫。

楊昭先生，38歲，現任天山房地產副總裁，主管工業物業分部。楊先生畢業於陝西西安歐亞學院英語（涉外高級文秘）專業，自二零零四年入職本集團，先後擔任房地產項目拓展部經理、房地產運營部經理、房地產運營部副總裁，在房地產項目管理有13年經驗和豐富的物業開發經驗。

趙桂艷女士，38歲，現任天山房地產財務總經理，負責天山房地產整體財務事務。趙女士二零零五年七月畢業於西南財經大學，獲管理學學士學位。趙女士於二零零五年七月加入本集團，擁有約15年的財務管理經驗。

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。

於本年度的整個期間，本公司已遵守香港聯合證券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。

董事局組成

董事局包括三名執行董事及三名獨立非執行董事：

執行董事：

吳振山先生（主席）
吳振嶺先生
張振海先生

獨立非執行董事：

田崇厚先生
王平先生
張應坤先生

該等董事之簡歷詳情載於本年報第14頁至第17頁。

本公司有三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），其中至少一名擁有符合上市規則的適當財務管理專長。本公司已獲得所有獨立非執行董事的獨立確認，基於以上確認，董事局認為彼等均擁有根據上市規則的獨立身份。根據企業管治守則守則條文A.4.3，倘獨立非執行董事任職九年以上，該獨立非執行董事的進一步委任須經股東以單獨決議案批准。由於所有獨立非執行董事任職九年以上，根據企業管治守則，任何進一步委任須經股東於本公司股東大會上以單獨決議案批准。

該等董事之酬金詳情載於綜合財務報表附註9。

企業管治報告

主要職能

董事局對本集團整體策略、年度預算、年度及中期業績、董事委任或退任、重大合約及交易以及其他重大政策及財務事宜有最終決定權。本集團並未委任行政總裁，董事局將本公司日常營運及行政管理交由本公司管理層負責。

各董事有權索取董事局之文件及有關材料，亦可請公司秘書提供意見及服務。此外，董事可各自及獨立地接觸本公司高級管理層，以便作出知情決定。所有董事可在適當之情況下就履行其職責而以合理費用尋求獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

為達致高水準之企業管治，董事局舉行四次定期會議（每次相隔約一個季度），以討論本集團整體策略以及經營事宜及財務表現。

董事局會議及股東大會

於截至二零一九年十二月三十一日止年度（「回顧期間」）本公司已舉行數次董事局會議及兩次股東大會，下文為董事出席該等會議的概況。

	出席／合資格出席會議數目	
	董事局會議	股東大會
執行董事：		
吳振山先生（主席）	8/8	2/2
吳振嶺先生	8/8	2/2
張振海先生	8/8	2/2
獨立非執行董事：		
田崇厚先生	8/8	2/2
王平先生	7/8	2/2
張應坤先生	8/8	2/2

委任、重選及罷免董事

於回顧期間並無委任董事、董事辭任或罷免。

每次舉行股東週年大會時，至少三分之一的董事須於會上退任，而所有董事（包括獨立非執行董事）均須根據本公司組織章程細則及企業管治守則每三年輪值退任一次。

董事委員會

為加強董事局之職能，本公司於董事局下設有數個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各有不同職能。

審核委員會

根據上市規則第3.21條，董事局於二零一零年六月十六日成立審核委員會，並遵照企業管治守則以書面列明職權範圍。審核委員會的主要職責包括審閱本集團的財務報告程序、風險管理與內部監控系統及財務業績。審核委員會由三名獨立非執行董事田崇厚先生、王平先生及張應坤先生組成。張應坤先生為審核委員會主席。

截至二零一九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、內部審核職能、風險管理及內部監控系統，且全體成員均有出席。

薪酬委員會

董事局於二零一零年六月十六日成立薪酬委員會，並遵照企業管治守則以書面列明職權範圍。薪酬委員會之主要職責為就本集團全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事局提出建議；並因應董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；及就個別執行董事及高級管理層之薪金待遇向董事局提出建議。薪酬委員會由兩名執行董事吳振山先生及吳振嶺先生，及三名獨立非執行董事田崇厚先生、王平先生及張應坤先生組成。田崇厚先生為薪酬委員會主席。

企業管治報告

於回顧期間薪酬委員會已舉行一次會議，主要就薪酬待遇向董事局提出推薦建議、釐定執行董事的薪酬政策、評估執行董事表現及審批執行董事服務合同的條款，且全體成員均有出席。

提名委員會

董事局於二零一零年六月十六日成立提名委員會，並遵照企業管治守則以書面列明職權範圍。提名委員會的主要職責為檢討董事局的結構、人數及組成以及評估獨立非執行董事的獨立性，就委任董事及高級管理層向董事局提供推薦建議。提名委員會由兩名執行董事吳振山先生及吳振嶺先生，及三名獨立非執行董事田崇厚先生、王平先生及張應坤先生組成。吳振山先生為提名委員會主席。

於回顧期間提名委員會已舉行一次會議，主要釐定提名董事的政策，且全體成員均有出席。

本公司深知董事局多元化之裨益，並致力平衡董事局的組成，確保董事局具備執行業務策略所需的合適技能、經驗及遠見。本公司根據其提名政策作出實踐以實現董事局多元化。於回顧期間，本公司已採納下列提名政策。

提名政策

提名委員會及董事局於作出提名及委任時應考慮多項因素，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、服務年期（倘適用）及承擔。所有董事局委任將基於精英管理，考慮有關候選人的上述標準，充分計及董事局多元化政策所載之多元化前景。提名委員會及董事局亦將於釐定董事局最優組合時不時考慮本公司業務規模及特定需求等因素。此外，將獲提名為獨立非執行董事的候選人必須符合上市規則第3.13條所載之獨立性標準。如適用，則亦須評估候選人的學歷、資格及經驗等整體情況，以考慮彼是否具備合適的專業資格或會計或相關財務管理專長以擔任獨立非執行董事。

倘提名委員會釐定須增加或替換董事，其將根據提名政策之甄選標準尋求及挑選候選人。提名委員會將採用各項措施評估候選人，可能包括個人面談及背景調查。提名委員會將召開會議，以考慮候選人之提名及向董事局提供建議。

董事局多元化政策

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

董事局設定可計量目標（有關性別、技能及經驗）以實施董事局多元化政策及不時檢討該等目標以確保其適當性以及確定實現該等目標的進度。提名委員會根據上述政策及上市規則規定檢討董事局組成，並認為本公司董事局成員在年齡、教育背景及專業經驗等方面遵守上市規則所規定的董事局多元化要求。

股息政策

本公司已採納一項股息政策，旨在為董事局在釐定是否向股東宣派及派付股息及將派付股息的水平時提供指引。根據股息政策，於決定是否擬派股息及釐定股息金額時，董事局須考慮以下因素（其中包括）：

- (1) 本集團實際及預期財務表現；
- (2) 本集團預期營運資金需求；
- (3) 本公司保留溢利及可供分派儲備；
- (4) 本集團流動資金狀況；
- (5) 股東權益；
- (6) 額外稅收負擔；及
- (7) 董事局認為適當的任何其他因素。

企業管治報告

本公司宣派及派付股息須由董事局全權酌情決定，亦須受開曼群島公司法、上市規則、本公司組織章程大綱及組織章程細則以及任何其他適用法律及法規的任何限制所限。本公司並無任何預定股息分派比率。本公司之過往股息分派記錄未必可用作釐定本公司於未來可能宣派或派付之股息水平之參考或基準。

外部核數師

本公司已委任畢馬威會計師事務所為獨立外部核數師。就年度審核服務而已付或應付予外部核數師的酬金約為人民幣2,450,000元。於回顧期間外部核數師並無提供非核數相關服務。

會計責任及審核

董事確認其遵守國際財務報告準則以及香港公司條例及上市規則之披露規定編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表之責任。

獨立外部核數師之報告責任載於本年報第38頁至第43頁。

內部監控、內部審計及風險管理

董事局確認其負責內部監控及風險管理系統，並檢討其效力是否可保障本集團的資產及股東的權益。本公司內部監控及風險管理系統分佈於各營運部門當中。該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，且僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或損失。本集團致力於識別、控制及管理與其業務活動相關的風險，以及實施有效及可行的控制系統，包括具有具體書面職權的管理結構，穩健的現金管理系統以及審核委員會及董事局對本集團表現開展的定期檢討。於回顧期間，董事已審閱本集團內部監控制度的有效性。審閱範圍涵蓋所有重大監控事宜，包括本集團財務、經營及合規監控以及風險管理等職能。在重大內部監控方面並無發現存在任何嚴重問題。董事信納於回顧期間本集團內部監控系統已有效運作並屬充分。

為確保本集團業務有效經營及其效率以及遵守相關法律法規，本集團強調建立高效內部控制系統的重要性，該系統由本公司內部審計部門監控及檢討。內部審計部門將向審計委員會提出解決方案及報告關鍵發現及結果。董事局認為本集團的內部審計部門持續有效。

本公司已採取審慎的預防措施處理內幕資料。本公司已執行由董事局正式採納的一套指引，其旨在防止對內幕資料疏忽地或有選擇地分發以及最重要的是，確保本公司遵守香港法例第571章證券及期貨條例有關內幕資料的披露。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易的行為守則。

本公司向所有董事作出特定查詢後確認，所有董事於本年度的整個期間一直符合標準守則所規定的標準。

董事持續專業發展

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

彌償及保險條文

本公司的組織章程細則表明，各董事、秘書及其他高級人員有權以本公司資產彌償其在履行職務時發生的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、索賠、要求、成本、損害賠償或開支。該等條文於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度期間生效，並於本報告日期仍有效。本公司亦已為董事及高級人員就對彼等採取的法律行動安排適合的責任保險。

與股東溝通

本公司所有股東均有權出席本公司股東大會，以根據本公司組織章程細則參與並就本公司所有重大事項進行投票。

本公司及本集團通過多個渠道向股東提供有關本公司及本集團之資料，該等渠道包括年報、中期報告、公佈及通函等等。本公司網站亦載有本公司及本集團之最新資料以及已刊發之文件。

企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

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

於股東大會上提出議案之程序

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

股東提名候選董事之詳細程序於本公司網站刊載。

向董事局查詢

股東可於本公司之香港主要營業地點（地址：香港灣仔告士打道108號光大中心8樓801室）以書面方式向董事局進行查詢。

董事謹此欣然提呈截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要於中華人民共和國從事物業開發及銷售。本集團附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註14。年內，本集團主要業務之性質並無出現任何重大變更。

業績及股息

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利以及本公司及本集團於該日的狀況載於第44頁至第145頁的財務報表。

董事不建議派付本年度的末期股息。

財務資料概要

本集團最近五個財政年度的已刊發業績、資產及負債概要（摘錄自己刊發的經審核財務報表）載於第153頁及第154頁。本概要並非經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

年內本集團物業、廠房及設備以及投資物業變動詳情分別載於財務報表附註13及14。有關本集團投資物業的進一步詳情載於第150頁。

股本及購股權

年內本公司股本及購股權的變動詳情分別載於財務報表附註25及26。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島（本公司註冊成立之司法權區）法律均無有關優先購買權之條文，因此本公司並無義務向現有股東按比例發售新股。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司均無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

董事報告

儲備

年內本公司及本集團儲備變動詳情分別載於財務報表附註25及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司並無根據開曼群島公司法（二零一八年修訂版）條文計算的可供分派儲備。

主要客戶及供應商

於回顧年度，向本集團五大客戶的銷售佔本年度總銷售的1.41%，其中向最大客戶的銷售佔總銷售的0.7%。

本公司董事或其任何聯繫人或任何股東（據董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上）概無於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

於本年度，向本集團五大供應商的採購佔本年度總採購的45.11%，其中向最大供應商的採購佔總採購的21%。

除向河北天山實業集團建築工程有限公司（一間於中國成立的公司且根據上市規則為本公司的關連人士）（「天山建築」）的採購佔總採購的21%外，本公司董事或其任何聯繫人或任何股東（據董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上）概無於本集團五大供應商中擁有任何實益權益。

董事

本年度內本公司董事如下：

執行董事：

吳振山先生（主席）

吳振嶺先生

張振海先生

獨立非執行董事：

田崇厚先生

王平先生

張應坤先生

根據本公司組織章程細則第108(a)條，田崇厚先生、王平先生及張應坤先生（執行董事）將輪值退任董事。田崇厚先生、王平先生及張應坤先生於應屆股東週年大會上符合資格且願膺選連任。

獨立非執行董事初步任期為三年，惟須根據本公司組織章程細則輪值退任。

本公司已獲得田崇厚先生、王平先生及張應坤先生就彼等獨立性發出的年度確認，並於本報告日期仍認為彼等屬獨立。

董事及高級管理層之簡歷

本公司董事及本集團高級管理層之簡歷詳情載於本年報第14頁至第17頁。

董事服務合約

於應屆股東週年大會上提呈連任的董事概無訂立本公司在不支付賠償的情況下（一般法定賠償除外）不可於一年內終止且尚未到期的服務合約。

董事酬金

董事袍金須經股東於股東大會上批准。其他酬金由董事局參考董事的職責、責任及表現以及本集團業績釐定。此外，薪酬委員會將每年檢討董事酬金。

董事於合約的權益

除財務報表附註36所披露者外，概無本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司為訂約方而本公司董事或與董事有關連的實體擁有重大權益的重大交易、安排或合約於本年底或本年度內任何時間存續。

董事報告

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事及／或主要行政人員於本公司及任何其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予以知會，或根據證券及期貨條例第XV部第352條須記錄於本公司所存置的登記冊內，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

1. 於本公司權益

(a) 股份

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
吳振山	於受控制法團之權益	750,000,000(附註1)	74.57%
	好倉		
吳振嶺	於受控制法團之權益	750,000,000(附註1)	74.57%
	好倉		
張振海	於受控制法團之權益	750,000,000(附註1)	74.57%
	好倉		

附註1：該等本公司股份（「股份」）乃由新威企業有限公司（「新威企業」）實益擁有。新威企業乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生各自擁有25%權益，而彼等均為新威企業的董事。由於該三位董事行使或控制行使新威企業股東大會75%投票權，故按證券及期貨條例第XV部，彼等均被視為於新威企業所持有的股份中擁有權益。

(b) 購股權

董事姓名	權益性質	獲授出購股權 涉及的股份數目	概約股權百分比	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)
吳振山	配偶權益	191,000(附註1)	0.02%	二零二零年 六月十六日	二零一一年一月十六日至 二零二零年六月十五日	0.70
吳振嶺	配偶權益	191,000(附註2)	0.02%	二零二零年 六月十六日	二零一一年一月十六日至 二零二零年六月十五日	0.70
張振海	配偶權益	191,000(附註3)	0.02%	二零二零年 六月十六日	二零一一年一月十六日至 二零二零年六月十五日	0.70

附註：

- 購股權乃根據本公司於二零二零年六月十六日採納的首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)授予徐蘭英(吳振山的配偶)。
- 購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃授予樊玉梅(吳振嶺的配偶)。
- 購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃授予吳芝蘭(張振海的配偶)。

2. 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目	股權百分比
吳振山	新威企業	1	25%
吳振嶺	新威企業	1	25%
張振海	新威企業	1	25%

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司的董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中概無擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所述的登記冊內，或根據標準守則須以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行股本及購股權的下列5%或以上權益已載入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益登記冊內：

好倉：

本公司股東名稱	權益性質	所持有的股份數目	佔本公司 已發行股本的 百分比
新威企業	實益	750,000,000	74.57%

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無任何人士（本公司董事除外，其權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉」一節）於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條予以記錄的登記權益或淡倉。

首次公開發售前購股權計劃

於二零一零年六月十六日，本公司採納首次公開發售前購股權計劃，並於該日授出可供認購本公司合共6,000,000股股份的購股權。購股權可於授出日期起計十年內行使。

董事報告

下表披露本公司於本年度內根據首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權變動情況：

參與人姓名或類別	於 二零一九年 一月一日	本年度內 授出	本年度內 獲行使	本年度內 被沒收	於 二零一九年 十二月 三十一日	授出日期	購股權行使期 (附註f)	購股權行使價 (每股港元)
關連人士								
吳芝蘭(附註a)	191,000	-	-	-	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年一月十六日至 二零二零年六月十五日	0.70
徐蘭英(附註b)	191,000	-	-	-	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年一月十六日至 二零二零年六月十五日	0.70
樊玉梅(附註c)	191,000	-	-	-	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年一月十六日至 二零二零年六月十五日	0.70
吳蘭萍(附註d)	191,000	-	-	-	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年一月十六日至 二零二零年六月十五日	0.70
	764,000	-	-	-	764,000			
其他僱員								
合共	4,386,000	-	-	-	4,386,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年一月十六日至 二零二零年六月十五日	0.70
總計	5,150,000	-	-	-	5,150,000			

附註：

- 吳芝蘭乃吳振山及吳振嶺的胞姊，亦為張振海的配偶。其權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉」一節中作為張振海的權益予以披露。
- 徐蘭英乃吳振山的配偶。其權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉」一節中作為吳振山的權益予以披露。
- 樊玉梅乃吳振嶺的配偶。其權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉」一節中作為吳振嶺的權益予以披露。
- 吳蘭萍乃吳振山及吳振嶺的胞妹。
- 各承授人自授出日期起每年可行使授予彼的購股權最多10%。在有關年度可予行使而尚未行使的購股權，可於往後各年全數或部分行使。

董事報告

購股權計劃

一項購股權計劃（「購股權計劃」）於二零一零年六月十六日獲本公司當時唯一股東通過書面決議案有條件批准，於二零一零年七月十五日生效。購股權計劃旨在(i)激勵合資格參與者為本集團利益提升其績效；(ii)吸引並挽留或以其他方式維持與為本集團作出貢獻或有利於本集團長期增長的合資格參與者的持續業務關係。

董事局可酌情建議授予下列人士購股權，以按根據購股權計劃條款釐定的行使價認購董事局可能決定的有關新股份數目：

- (i) 本公司或本公司任何附屬公司或其他關連實體的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或本公司任何附屬公司或其他關連實體的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及
- (iii) 本公司或本公司任何附屬公司或其他關連實體的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶及代理。

於根據購股權計劃及本集團任何其他計劃授予的所有購股權獲行使後可予發行的最高股份數目合共不得超過100,000,000股股份，即於購股權計劃獲批准日期已發行股份的10%。於本報告日期，根據購股權計劃可供發行的股份總數為100,000,000股股份，相當於已發行股份的9.94%。

已發行股份及於任何12個月期間至授出日期根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出各合資格參與者的購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使時可予發行股份的總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

購股權可獲行使的期限將由董事局全權酌情釐定，惟購股權於授出後概不可獲行使超過十年。

於回顧年度，本公司概無根據購股權計劃獲授出或獲行使之購股權，亦無購股權被沒收。於二零一九年十二月三十一日，概無根據購股權計劃尚未行使的購股權。

購股權計劃將於二零二零年六月十五日屆滿。

上市規則第13.18條項下控股股東的特定履約責任

於二零一六年二月二十二日，本公司連同新威企業及吳振山先生（「吳先生」）與一名獨立第三方（「貸方」）訂立融資協議（「融資協議」），據此，貸方同意向本公司提供最高本金額合共350,000,000港元的兩年期（經本公司與貸方共同協定下可延長兩年）港元貸款融資（「貸款融資」）。於二零一六年十月二十六日，本公司連同新威企業及吳先生與貸方訂立修訂及重訂融資協議（「經修改融資協議」），據此（其中包括）貸款融資已修訂至總本金額為550,000,000港元（「經修改貸款融資」）。此外，於二零一八年二月十三日，本公司與貸方協定延長經修改貸款融資各自的償還日期，延長期限為兩年。於二零二零年四月二十七日，其中包括，本公司與貸方協定將第一批償還日期進一步延長至二零二二年三月，為期兩年。

經修改融資協議規定，新威企業及吳先生向本公司及貸方承諾及作出契諾，其中包括，只要經修改貸款融資的任何本金額及／或項下其他應付款項仍未償還，其不得及將促使其聯繫人不得提呈、出售、配發、訂約出售本公司任何股份，而新威企業仍是不少於51%本公司已發行股本（按悉數攤薄及已轉換基準）之股份的唯一絕對合法及實益擁有人（「特定履約責任」）。

違反特定履約責任將構成違約事件，在此情況下，貸方可向要求經修改貸款融資即時到期應付，價格相當於(i)經修改貸款融資的未償還本金額；(ii)未償還本金額的全部未付利息；及(iii)任何未付累計欠款利息的總和。

融資協議、經修改融資協議及特定履約責任的進一步詳情，載於本公司日期為二零一六年二月二十二日、二零一六年十月二十六日、二零一八年二月十三日及二零二零年四月二十七日的公告。

控股股東根據上市規則第13.17條作出的股份押記

作為經修改融資協議及有關融資文件項下本公司責任的抵押，於二零二零年四月二十七日，新威企業簽立一份股份押記，據此，新威企業將520,000,000股本公司股份存入抵押賬戶並以貸方為受益人抵押該等股份。抵押股份相當於本公司已發行股本約51.70%。股份抵押詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十七日的公告內。

董事報告

持續關連交易及關連交易

年內，本集團與其關連人士（定義見上市規則）擁有下列須遵守上市規則第14A章披露規定的持續關連交易及關連交易。本公司確認其已遵守相關披露規定。該等同時構成關聯方交易的持續關連交易及關連交易載於財務報表附註36。

與河北天山實業集團建築工程有限公司（「天山建築」）之持續關連交易

於二零一七年十一月十五日，本集團與天山建築（於中國成立的有限公司）訂立一項框架服務協議（「建築服務協議」），據此，天山建築同意透過符合適用法律及法規的投標過程為本集團的房地產開發項目提供建築工程及服務。建築服務協議自二零一八年一月一日起有效期兩年。鑒於建築服務協議屆滿，本集團於二零一九年十月三十日訂立更新框架服務協議，據此，天山建築同意向本集團提供上述建築工程及服務，自二零二零年一月一日起計為期兩年。

於本報告日期，天山建築由本公司董事吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生以及吳曉孜女士（吳振山先生及吳振嶺先生的侄女）最終全資擁有。此外，天山建築亦由吳振山先生最終控制，彼亦為天山建築控股公司的董事。因此，根據上市規則，天山建築屬於本公司的關連人士，天山建築向本集團提供的建築工程及服務構成本公司的持續關連交易。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，建築服務協議項下持續關連交易之年度上限為人民幣1,434,000,000元，而實際交易金額為人民幣978,981,000元。

董事（包括獨立非執行董事）認為天山建築的安裝及相關服務以及建築工程及服務乃於本集團一般及日常業務過程中提供及按正常商業條款進行，及建築服務協議條款屬公平合理且符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.56條規定，本公司已聘任本公司外部核數師根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」進行有關本集團持續關連交易的若干程序。該等核數師已向董事局提供一份函件，確認：

- a. 彼等並無察悉任何事項促使其相信所披露持續關連交易未獲本公司董事局批准。
- b. 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，彼等並無察悉任何事項促使其相信有關所披露持續關連交易在所有重大方面並未按照本集團的定價政策而進行。
- c. 彼等並無察悉任何事項促使其相信有關所披露持續關連交易在所有重大方面並未根據規管有關交易之相關協議而訂立。
- d. 就各持續關連交易之總額而言，彼等並無察悉任何事項促使其相信所披露的持續關連交易已超逾本公司訂立的全年上限。

與天山建築的關連交易

於二零一九年一月三日，天山建築與中國一間銀行（「該銀行」）訂立貸款協議，據此，該銀行同意（其中包括）向天山建築授出最高總額為人民幣70,000,000元的融資。作為該貸款的抵押品，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」）於二零一九年一月三日以該銀行為受益人訂立一份押記（「押記」），據此，其同意以該銀行為受益人提供若干不動產的抵押，自二零一九年一月三日起計為期一年。作為該等抵押之代價，根據天山房地產與天山建築訂立的日期為二零一九年一月三日的擔保協議（「財務資助協議」），天山建築須向天山房地產支付金額人民幣2,450,000元。有關關連交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年一月三日的公告內。

董事（包括獨立非執行董事）認為，押記、財務資助協議及其項下擬進行的交易並非於本公司的日常業務過程中進行，惟按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

董事報告

或然負債

本公司及本集團的或然負債詳情載於財務報表附註35。

期後事項

除財務報表附註18(d)及41所披露者外，於二零一九年十二月三十一日後及直至本報告日期，董事局並不知悉任何對本集團有影響之重大事項。

公眾持股量充足

根據本公司可公開獲得的信息以及就董事所知，於本報告日期本公司已發行股本總額中至少有25%由公眾持有。

核數師

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

代表董事局
天山發展（控股）有限公司

主席
吳振山

二零二零年五月十二日



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

意見

我們已審計列載於第44頁至第145頁天山發展(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,綜合財務報表根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況,及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「《香港審計準則》」)進行審計。我們於該等準則下的責任在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)及開曼群島中任何與我們審計綜合財務報表有關的道德要求,我們獨立於 貴集團,並已遵循該等要求及守則履行其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證是充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

根據我們的專業判斷，關鍵審計事項為我們審計本期綜合財務報表中最重要的事項。我們在整體審計綜合財務報表和就此形成意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

評估持作將來發展以供出售的物業、待出售發展中物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值

參閱綜合財務報表附註18及第67頁的會計政策。

關鍵審計事項

於二零一九年十二月三十一日，持作將來發展以供出售的物業、待出售發展中物業及持作出售的已竣工物業的賬面值合共為人民幣20,437,829,000元，佔 貴集團於該日總資產的69%。

該等物業主要包括位於中國內地環渤海經濟圈內及寧夏主要城市的物業發展項目，並以成本及可變現淨值的較低者列賬。

在評估該等物業的可變現淨值時，涉及作出重大管理判斷，尤其是估算預測開發成本及預測售價之時。由於市況不時轉變，預測開發成本及預測售價向來存在變數。

最近，中國內地多個城市的地方政府推行房地產市場調控措施，可能會導致該等城市樓價波動。

在審計中的處理方法

我們就評估持作將來發展以供出售的物業、待出售發展中物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值的審計程序包括：

- 因應每個物業開發項目，評估針對設定及監控管理預算以及預測工程和其他成本的主要內部控制的設計、執行情況及運作成效；
- 抽樣到訪物業開發工地進行實地考察，並與管理層商討各項目進度，參照已簽訂工程合約及／或 貴集團旗下近期竣工項目的單位工程成本，就各項目質詢管理層在最新預測中訂下的開發預算；
- 參照獨立市場針對類型、面積及地點相若的物業編製的價格，質詢管理層估算的預測物業售價；

獨立核數師報告

我們把評估持作將來發展以供出售的物業、待出售發展中物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為評估物業的可變現淨值牽涉固有不明朗因素，在處理時須作出重大管理判斷，且可能出現錯誤或因管理層偏頗而受到影響。

- 比較本年實際實現的售價與前期預測，從中評估管理層過往預測可變現淨值的準確性；及
- 評核管理層針對在估算可變現淨值時採納的主要假設而進行的敏感度分析，包括預測售價及預測工程成本，並評估出現錯誤或管理層偏頗的可能性。

綜合財務報表及就此發出的核數師報告以外的其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所包含的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並未考慮其他資料。我們不對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀上文所識辨的其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

倘若我們基於已進行的工作而認為該等其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告此一事實。我們就此並無須報告事項。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》及《香港公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事獲審核委員會協助履行其監督 貴集團財務報告流程的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是合理確定整體而言綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包含審計意見的核數師報告。本報告按照我們的協定委聘條款僅為 閣下（作為整體）而編製，並無其他用途。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或負上任何責任。

合理確定屬高層次的核證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審計工作總能發現所存在的重大錯誤陳述。重大錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

我們根據香港審計準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中保持職業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應這些風險設計及執行審計程序，以及獲得充足及適當的審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由欺詐造成的重大錯誤陳述風險比未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作出的會計估算和相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，總結是否有可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘若我們總結認為有重大不確定因素，我們需要在核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期所獲得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表（包括資料披露）的整體列報、架構和內容，以及綜合財務報表是否已公允地反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足和適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督和執行集團審計工作。我們須為我們的審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

我們就包括審計工作的計劃範圍和時間以及重大審計發現（包括我們在審計過程中發現的任何內部控制的重大缺失）在內的事項與審核委員會進行溝通。

我們亦向審核委員會作出聲明，確認我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們獨立性的關係和其他事宜以及相關保障措施（如適用），與審核委員會進行溝通。

我們通過與審核委員會溝通，確定哪些是本期綜合財務報表審計工作的最重要事項，即關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項或在極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超過公眾知悉此等事項的利益而不應在報告中予以披露，否則我們會在核數師報告中描述此等事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何應文。

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零二零年五月十二日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度（以人民幣為單位）

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
營業收入	4	4,990,511	4,616,035
銷售成本		(3,947,432)	(3,333,904)
毛利		1,043,079	1,282,131
其他收入淨額	5	70,349	74,960
銷售及市場推廣費用		(385,244)	(351,824)
行政費用		(367,064)	(434,425)
經營業務溢利		361,120	570,842
財務收入		31,449	98,257
財務費用		(108,636)	(167,545)
財務費用淨額	6(a)	(77,187)	(69,288)
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		283,933	501,554
投資物業的公平值（減少）／增加	14	(2,303)	19,459
除稅前溢利	6	281,630	521,013
所得稅	7	(393,576)	(370,742)
年度（虧損）／溢利		(111,946)	150,271
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(105,780)	169,717
非控股權益		(6,166)	(19,446)
年度（虧損）／溢利		(111,946)	150,271
每股（虧損）／盈利（人民幣分）	8		
基本		(10.52)	16.87
攤薄		(10.52)	16.81

第52頁至第145頁的隨附附註為本財務報表的組成部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度（以人民幣為單位）

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度（虧損）／溢利	(111,946)	150,271
年度其他全面收益（除稅及重新分類調整後）		
其後不會重新分類為損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益之股權投資－公平值儲備 變動淨額（不可回轉）	15,615	—
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	(29,909)	(74,093)
年度其他全面收益	(14,294)	(74,093)
年度全面收益總額	(126,240)	76,178
下列人士應佔：		
本公司權益股東	(120,074)	95,624
非控股權益	(6,166)	(19,446)
年度全面收益總額	(126,240)	76,178

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂重述法初步應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，對比資料未予重列。見附註3。

第52頁至第145頁的隨附附註為本財務報表的組成部分。

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日（以人民幣為單位）

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備以及租賃土地	13	1,423,186	1,310,296
投資物業	14	568,462	570,765
於合營企業之權益	16	–	2,450
其他金融資產	17	293,640	–
遞延稅項資產	7(d)	117,291	78,947
		2,402,579	1,962,458
流動資產			
存貨	18	20,440,708	19,127,324
短期投資	19	–	90,990
合約成本	20	93,089	86,239
應收賬款及其他應收款	21	3,645,936	4,086,736
預繳稅款	7(c)	484,066	313,608
受限制現金	22	1,483,567	1,380,399
現金及現金等價物	23	1,425,193	1,237,827
		27,572,559	26,323,123
流動負債			
銀行貸款—有抵押	27	1,527,636	1,850,386
其他貸款—有抵押	28	2,223,056	2,079,050
應付賬款及其他應付款	29	8,455,707	8,634,547
合約負債	20	11,033,493	8,339,001
承兌票據	30	120,335	–
應付債券	31	87,914	128,988
租賃負債	32	3,474	–
應付稅項	7(c)	430,337	340,386
		23,881,952	21,372,358
流動資產淨值		3,690,607	4,950,765
資產總值減流動負債		6,093,186	6,913,223

第52頁至第145頁的隨附附註為本財務報表的組成部分。

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日（以人民幣為單位）

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款－有抵押	27	1,988,450	1,399,993
其他貸款－有抵押	28	1,189,711	2,482,340
承兌票據	30	178,870	118,385
應付債券	31	235,571	295,106
租賃負債	32	10,625	–
遞延稅項負債	7(d)	249,670	202,203
		3,852,897	4,498,027
資產淨值			
		2,240,289	2,415,196
資本及儲備			
股本	24	87,186	87,186
儲備	25	2,140,162	2,306,453
本公司權益股東應佔權益總額		2,227,348	2,393,639
非控股權益		12,941	21,557
權益總額		2,240,289	2,415,196

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂重述法初步應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，對比資料未予重列。見附註3。

經由董事局於二零二零年三月二十七日批准及授權刊發。

吳振山
執行董事

吳振嶺
執行董事

第52頁至第145頁的隨附附註為本財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度（以人民幣為單位）

附註	本公司權益股東應佔										總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註24)	股份溢價 人民幣千元 (附註25(b))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註25(c))	其他資本儲備 人民幣千元 (附註25(d))	中國法定儲備 人民幣千元 (附註25(e))	以股份支付的 薪酬儲備 人民幣千元 (附註25(f))	公平值儲備 人民幣千元 (附註25(g))	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零一九年一月一日的結餘	87,186	67,372	(46,873)	110,070	390,320	4,174	-	1,781,390	2,393,639	21,557	2,415,196
二零一九年權益變動：											
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(105,780)	(105,780)	(6,166)	(111,946)
其他全面收益	-	-	(29,909)	-	-	-	15,615	-	(14,294)	-	(14,294)
年度全面收益總額	-	-	(29,909)	-	-	-	15,615	(105,780)	(120,074)	(6,166)	(126,240)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	27,819	-	-	(27,819)	-	-	-
收購非控股權益	-	-	-	(3,500)	-	-	-	-	(3,500)	(2,450)	(5,950)
按股權結算以股份支付的款項	6(b)	-	-	-	-	29	-	-	29	-	29
上年度的經批准股息	25(i)(ii)	(42,746)	-	-	-	-	-	-	(42,746)	-	(42,746)
於二零一九年十二月三十一日	87,186	24,626	(76,782)	106,570	418,139	4,203	15,615	1,647,791	2,227,348	12,941	2,240,289

第52頁至第145頁的隨附附註為本財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度（以人民幣為單位）

	本公司權益股東應佔									
	股本 人民幣千元 (附註24)	股份溢價 人民幣千元 (附註25(b))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註25(c))	其他資本儲備 人民幣千元 (附註25(d))	中國法定儲備 人民幣千元 (附註25(e))	以股份支付的 薪酬儲備 人民幣千元 (附註25(f))	保留溢利 人民幣千元 (附註)	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	87,186	91,511	27,220	110,070	357,926	4,068	1,588,046	2,266,027	26,386	2,292,413
對初始應用國際財務報告準則 第15號的影響	3	-	-	-	-	-	56,021	56,021	-	56,021
於二零一八年一月一日的 經調整結餘	87,186	91,511	27,220	110,070	357,926	4,068	1,644,067	2,322,048	26,386	2,348,434
二零一八年權益變動：										
年度溢利	-	-	-	-	-	-	169,717	169,717	(19,446)	150,271
其他全面收益	-	-	(74,093)	-	-	-	-	(74,093)	-	(74,093)
年度全面收益總額	-	-	(74,093)	-	-	-	169,717	95,624	(19,446)	76,178
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	32,394	-	(32,394)	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	11,667	11,667
非控股權益資本出資	-	-	-	-	-	-	-	-	2,950	2,950
按股權結算以股份支付的款項	6(b)	-	-	-	-	106	-	106	-	106
上年度的經批准股息	25(i)(ii)	-	(24,139)	-	-	-	-	(24,139)	-	(24,139)
於二零一八年十二月三十一日	87,186	67,372	(46,873)	110,070	390,320	4,174	1,781,390	2,393,639	21,557	2,415,196

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂重述法初步應用國際財務報告準則第16號。根據所選過渡方法，對比資料未予重列。見附註3。

第52頁至第145頁的隨附附註為本財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度（以人民幣為單位）

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		281,630	521,013
調整項目：			
折舊及攤銷	6(c)	39,677	31,633
按股權結算以股份支付的款項支出		29	106
出售物業、廠房及設備虧損	5	2,393	12,347
出售附屬公司收益	5	(17,988)	–
投資物業的公平值減少／（增加）	14	2,303	(19,459)
匯兌虧損／（收益）	6(a)	3,197	(165)
利息收入	6(a)	(31,449)	(98,092)
財務費用	6(a)	105,439	167,545
撇減持作出售的發展中及已竣工物業 物業、廠房及設備的減值虧損	18(d) 6(c)	290,251 –	55,630 53,120
營運資金變動：			
存貨增加		(1,109,362)	(4,293,068)
應收賬款及其他應收款減少		106,936	58,176
受限制現金增加		(103,168)	(360,744)
應付賬款及其他應付款（減少）／增加		(56,662)	2,686,487
合約成本增加		(6,850)	(15,206)
合約負債增加		2,694,492	1,129,272
營運所得（所用）的現金		2,200,868	(71,405)
已付稅項			
—已付中國稅項		(470,165)	(409,773)
經營活動所得（所用）的現金淨額		1,730,703	(481,178)

第52頁至第145頁的隨附附註為本財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度（以人民幣為單位）

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
投資活動			
購置物業、廠房及設備款項		(67,783)	(561,957)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,961	321
購買短期投資款項		-	(587,990)
贖回短期投資所得款項		90,990	597,000
購買其他金融資產所得款項		(272,820)	-
唐山房地產應收賬款退還所得款項		263,100	-
已收利息		103,963	25,578
收購附屬公司，扣除所收購的現金		-	(19,037)
收購合營企業		-	(2,450)
出售合營企業所得款項淨額		2,450	-
出售附屬公司所得款項淨額		27,400	-
非控股權益資本出資		-	2,950
投資活動產生／(所用)的現金淨額		149,261	(545,585)
融資活動			
新銀行貸款所得款項	23(b)	2,176,110	1,084,000
其他新貸款所得款項	23(b)	1,459,687	3,218,372
發行承兌票據所得款項	23(b)	177,421	-
發行債券所得款項	23(b)	25,992	21,888
償付銀行貸款	23(b)	(1,910,403)	(2,232,966)
償付其他貸款	23(b)	(2,614,250)	(1,047,727)
償付承兌票據	23(b)	-	(169,671)
償付債券	23(b)	(132,711)	(31,324)
有限合夥人的資本出資／(退還)	23(b)	(157,320)	118,145
已付租賃租金之資本部分	23(b)	(3,962)	-
已付租賃租金之利息部分	23(b)	(1,037)	-
已付利息		(651,726)	(856,743)
已付股息		(42,746)	(24,139)
融資活動(所用)／產生的現金淨額		(1,674,945)	79,835
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額		205,019	(946,928)
於一月一日的現金及現金等價物		1,237,827	2,192,737
匯率變動的影響		(17,653)	(7,982)
於十二月三十一日的現金及現金等價物		1,425,193	1,237,827

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂重述法初步應用國際財務報告準則第16號。根據所選過渡方法，對比資料未予重列。見附註3。

第52頁至第145頁的隨附附註為本財務報表的組成部分。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

1 公司資料

天山發展(控股)有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零一三年修訂版)於二零零五年六月十日在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。其主要營業地點位於香港灣仔告士打道108號光大中心8樓801室及其註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事於中華人民共和國(「中國」)的物業開發。本公司的股份自二零一零年七月十五日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

2 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及相關詮釋)以及香港公司條例的披露規定編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。下文披露本集團採用的主要會計政策。

國際會計準則理事會頒佈若干在本集團當前的會計期間開始生效或可供提前採用的新訂和經修訂國際財務報告準則。初始應用與本集團有關的有關發展所引致當前和以往會計期間的會計政策變更已於本財務報表內反映，有關資料列載於附註3。

(b) 財務報表編製基準

截至二零一九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」)及本集團於一間合營企業的權益。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。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表編製基準 (續)

編製財務報表所採用的計算方法為歷史成本基準，惟投資物業及債務和權益證券投資（見附註2(f)及附註2(e)）則按彼等的公平值呈列。

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。

有關管理層在採用國際財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及有關估計不確定因素的主要來源，於附註37討論。

於釐定編製財務報表的適當基準時，本公司董事已審閱管理層根據預售物業的未來現金流量估計、日後已承諾及已計劃的物業開發開支以及可取得融資的情況所編製涵蓋自報告期結束日期起十二個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，自本報告期結束後的未來十二個月內，本集團將有充足營運資金來履行其於到期時的財務承擔及已承諾的物業開發開支，且就此概無任何重大不確定因素而個別或共同可能會對本集團的持續經營能力產生重大疑問。

2 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司乃由本集團所控制的實體。倘本集團就參與實體的經營享有或承擔可變回報的權利或風險，並可透過其對該實體的權力影響該等回報，則視為對該實體擁有控制權。在評估本集團是否擁有權力時，僅會考慮(本集團及其他方持有的)實際權利。

於附屬公司的投資自控制開始日期起至控制終止日期止於綜合財務報表中綜合計算。集團內公司間的結餘、交易及現金流量，以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製綜合財務報表時均全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在無出現減值跡象的情況下以與抵銷未變現收益相同的方法予以抵銷。

非控股權益指於附屬公司中並非直接或間接歸屬本公司的權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允值或按非控股權益佔附屬公司的可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內呈列，與本公司權益股東應佔權益分開列賬。本集團業績內的非控股權益，乃於綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表內列報，並作為非控股權益與本公司權益股東應佔年內損益總額及全面收益總額的一個分配項目。

本集團將不導致喪失控股權之附屬公司權益的變動按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認盈虧。

當本集團喪失對一附屬公司之控股權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認於損益。任何在喪失控股權日仍保留該前度附屬公司之權益按公平值確認，而此金額被視為初始確認一項金融資產的公平值，或(如適用)按成本初始確認一聯營公司或合營企業投資。

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

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(d) 合營企業

合營企業乃本集團或公司及其他人士就共同控制安排而同意作出的合約性安排，而彼等就安排的淨資產享有權利。

除被分類為持作待售（或被納入分類為持作待售之出售組別）外，於合營企業之投資在綜合財務報表內乃按權益法入賬。根據權益法，有關投資最先以成本入賬，並就本集團應佔被投資方可識別淨資產於收購日的公允值超逾其投資成本的部分（如有）作出調整。投資成本包括購買價、收購該投資的直接應佔其他成本，及構成本集團權益投資一部份的於該合營企業的任何直接投資。隨後就本集團應佔被投資方淨資產在收購後的變動及有關該投資的減值虧損作出調整（見附註2(i)(iii)）。任何在收購日對成本的超越值、年內本集團應佔被投資方的收購後及除稅後業績以及任何減值虧損乃於綜合損益表內確認，而本集團應佔被投資方其他全面收益的收購後及除稅後項目乃於綜合損益及其他全面收益表內確認。

當本集團應佔合營企業之虧損超過其權益時，本集團應佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；惟本集團須履行法定或推定義務，或代被投資公司作出付款除外。就此而言，本集團應佔投資權益為按照權益法計算之投資賬面值，以及實質上構成本集團在合營企業投資淨額之任何其他長期權益（於將預計信用虧損模型應用至該等其他長期權益後（倘適用））（見附註2(i)(i)）。

本集團與其合營企業之交易所產生之未變現損益，均按本集團應佔被投資方權益抵銷；未變現虧損能證明已轉讓資產出現減值除外，並即時於損益賬確認。

倘於聯營公司之投資變為合營企業之投資（反之亦然），累計權益將不會被重新計量。該投資將繼續按權益法入賬。

2 主要會計政策 (續)

(d) 合營企業 (續)

在其他情況下，當本集團不再共同控制合營企業時，按出售有關被投資者的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益賬內確認。在喪失共同控制權當日所保留有關被前投資者的權益按公平值確認及此筆金額在初始確認金融資產（見附註2(e)）時當作公平值。

(e) 債務及權益證券投資

本集團及本公司的債務及權益證券投資（於附屬公司及合營企業的投資除外）政策如下：

本集團在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認債務及股本證券投資。投資初步按公平值加直接應佔交易成本列報，惟按公平值計入損益（按公平值計入損益）列賬之投資除外，該等投資之交易成本直接於損益內確認。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

(i) 於股本投資以外的投資

本集團持有的非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為支付本金及利息。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算（見附註2(t)(iv)）。
- 按公平值計入其他全面收益（按公平值計入其他全面收益）—可劃轉，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公平值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入（使用實際利率法計算）及匯兌收益及虧損於損益確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益。
- 按公平值計入損益（按公平值計入損益），倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益（可劃轉）的標準。投資的公平值變動（包括利息）於損益確認。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(e) 債務及權益證券投資 (續)

(ii) 股本投資

於股本證券的投資分類為按公平值計入損益，除非股本投資並非持作買賣用途，且於初次確認投資時，本集團選擇指定投資為按公平值計入其他全面收益（不可劃轉），以致公平值的後續變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收益累計的金額繼續保留於公平值儲備（不可劃轉），直至投資被出售為止。出售時，於公平值儲備（不可劃轉）累計的金額轉撥至保留盈利，而非透過損益賬劃轉。來自於股本證券的投資之股息（不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益）乃根據附註2(t)(iii)所載之中政策於損益確認為其他收益。

(f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物（見附註2(h)），當中包括就目前尚未確定未來用途持有的土地及正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，除非於報告期末該等物業仍然在建或處於開發中且該等物業的公平值在該當時無法可靠釐定。由於投資物業公平值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益內確認。投資物業的租金收入乃按照附註2(t)(ii)所述的方式入賬。

(g) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損呈列（見附註2(i)(iii)）：

- 本集團並非物業權益注冊擁有人之情況下，因永久業權或租賃物業產生的使用權資產；及
- 廠房基設備項目，包括租賃相關廠房及設備產生的使用權資產（見附註2(h)）。

2 主要會計政策 (續)

(g) 物業、廠房及設備 (續)

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料及直接勞工成本以及適當比例的生產間接成本及借貸成本(見附註2(v))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與項目賬面值的差異釐定，於報廢或出售日期在損益中確認。

折舊乃採用直線法按物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本並扣除其估計殘餘值(如有)計算如下：

— 持作自用及出租樓宇(按成本值)及租賃裝修	5-40年
— 廠房及機器	5-15年
— 傢具、裝置及設備	5-8年
— 汽車	8年

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

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

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(h) 租賃資產

本集團會於合約初始生效時評估該合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權主導可識別的資產的使用及從該使用中獲取幾乎所有的經濟收益，則表示控制權已轉讓。

(i) 作為承租人

(1) 自二零一九年一月一日起適用的政策

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分視作為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或更短的短期租賃和低價值資產的租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關的租賃付款在租賃期內按系統基準確認為開支。

當將租賃資本化時，租賃負債初步按租賃期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃中隱含的利率或（倘該利率不可直接釐定）使用相關的遞增借款利率貼現。初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間於損益中支銷。

2 主要會計政策 (續)

(h) 租賃資產 (續)

(i) 作為承租人 (續)

(1) 自二零一九年一月一日起適用的政策 (續)

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上在開始日期或之前支付的任何租賃付款，以及產生的任何初步直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，該成本須貼現至其現值並扣除任何收取的租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(g)及2(i)(iii)），惟下列類型的使用權資產除外：

- 符合投資物業定義，根據附註2(f)按公平之計量的使用權資產；及
- 與租賃土地權益相關的使用權資產，土地權益根據附註2(j)按存貨成本及可變現淨值中較低者計量。

當未來租賃付款因某一指數或比率變動而變更，或當本集團預期根據殘值擔保估計預期應付的金額有變，或因重新評估本集團是否合理地確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產的賬面值將作相應調整，或倘使用權資產的賬面值已減至零，則於損益內列賬。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為「物業、廠房及設備」，並將租賃負債分別呈列於綜合財務狀況表。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(h) 租賃資產 (續)

(i) 作為承租人 (續)

(2) 於二零一九年一月一日前適用的政策

於比較期間，本集團作為承租人倘於租賃轉移所有權絕大部分之風險及回報至本集團之情況下，則將有關租賃分類為融資租賃。倘租賃並無將所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團，則分類為經營租賃，下列者除外：

- 符合投資物業定義以經營租賃持有的物業則按個別物業基準歸類為投資物業，倘若歸類為投資物業，則會按照猶如以融資租賃持有的方式入賬（見附註2(f)）；及
- 根據經營租賃為自用而持有的土地，若公平值在租賃開始時不能與位於有關土地上的樓宇的公平值分開計量，則作為根據融資租賃持有入賬，除非有關樓宇亦顯然根據經營租賃持有，則作別論。就此而言，租賃開始的時間乃以本集團首次訂立租賃起計，或自前承租人接收樓宇起計。

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

2 主要會計政策 (續)

(h) 租賃資產 (續)

(i) 作為承租人 (續)

(2) 於二零一九年一月一日前適用的政策 (續)

如本集團使用根據經營租賃持有的資產，根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內在損益中分期等額列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式時則除外。獲提供的租賃優惠於損益內確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內自損益扣除。

(ii) 作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃初始階段釐定一項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產的所有權附帶的絕大部分所有風險及報酬，該租賃應分類為融資租賃。倘不屬於該情況，該租賃被分類為經營租賃。

倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各部分。經營租賃產生的租金收入根據附註2 (t)(ii) 確認。

倘本集團為中間出租人，經參考總租約產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。倘總租約為短期租賃，本集團豁免遵守附註2(h)(i) 所載規定，則本集團將分租分類為經營租賃。

(i) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及租賃應收款項之信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量之金融資產（包括現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款）以預期信貸虧損（預期信貸虧損）確認虧損撥備：

按公平值計量之其他金融資產毋須進行預期信貸虧損評估。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(i) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款項之信貸虧損 (續)

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃以概率加權估計的信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金短缺(即根據合約應付予本集團的現金流量及本集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產及貿易及其他應收款項：初始確認釐定時的實際利率或其近似值；及
- 浮動利率金融資產：當前實際利率。

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮合理及有理據而毋須付出不必要的成本或努力獲得的資料。這包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測等資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指預期因報告日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指因應用預期信貸虧損模型之項目之預期年期內所有可能違約事件而導致之虧損。

貿易應收賬款之虧損撥備總按相當於全期預期信貸虧損之金額計量。於報告日期，該等金融資產之預期信貸虧損使用撥備矩陣按過往信貸虧損經驗估計，並根據債務人之特定因素及對當前及預計一般經濟狀況之評估進行調整。

2 主要會計政策 (續)

(i) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款項之信貸虧損 (續)

預期信貸虧損計量 (續)

至於所有其他金融工具，本集團按相當於12個月預期信貸虧損確認虧損撥備，除非金融工具之信貸風險自初步確認以來大幅上升，在該情況下則按相當於全期預期信貸虧損之金額計量虧損撥備。

信貸風險大幅上升

評估金融工具之信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估之金融工具發生違約之風險。作出重新評估時，本集團認為，當(i)借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動之情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(ii)金融資產已逾期90天時，即構成違約事件。本集團會考慮合理且具理據支持的定量及定性資料，包括歷史經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)之實際或預期顯著倒退；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著倒退；及
- 科技、市場、經濟或法律環境之現時或預測變動對債務人履行其對本集團責任之能力構成重大不利影響。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(i) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款項之信貸虧損 (續)

信貸風險大幅上升 (續)

取決於金融工具之性質，對信貸風險大幅上升之評估乃按個別基準或共同基準進行。當按共同基準進行評估時，金融工具乃按共同信貸風險特徵（如逾期狀況及信貸風險評級）分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整，惟於按公平值計入其他全面收益計量（可劃轉）之債務證券之投資除外。有關投資之虧損撥備於其他全面收益內確認並於公平值儲備中累計（可劃轉）。

計算利息收益的基準

根據附註2 (t)(iv) 確認的利息收入乃根據金融資產之總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃根據金融資產之攤銷成本（即總賬面值減虧損撥備）計算。

於各報告日期，集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或到期未能償還；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；

2 主要會計政策 (續)

(i) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款項之信貸虧損 (續) 計算利息收益的基準 (續)

- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷（部分或全部）金融資產、或合約資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 已發出財務擔保之信貸虧損

財務擔保指當特定債務人到期不能按照債務工具條款償付債務時，要求發出人（即擔保人）向蒙受損失的擔保受益人（「持有人」）賠付特定金額的合約。

已發出的財務擔保初步於「貿易及其他應付款項」中按公平值確認，而該等公平值乃經比較貸方於有擔保下收取的實際利率與於如並無擔保下貸方應收取的估計利率（倘關資料可作出可靠估計）後，參考類似服務的公平交易中所收取的費用（於可獲得該等資料時）或利率差異而釐定。倘於發出該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據本集團適用於該類資產的政策而予確認。倘有關代價尚未收取或應予收取，即時開支於損益中確認。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(i) 信貸虧損及資產減值 (續)

(ii) 已發出財務擔保之信貸虧損 (續)

於初始確認後，初始確認為遞延收入的金額於擔保期內於損益中攤銷為已發出財務擔保的收入。

本集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損確定為高於擔保的「貿易及其他應付款項」中的金額（即初始確認金額減累計攤銷）時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，本集團會考慮指定債務人自發出擔保以來的違約風險變動，並會計量12個月的預期信貸虧損，惟在指定債務人自發出擔保以來的違約風險大幅增加的情況下除外，在此情況下，則會計量整個存續期的預期信貸虧損。附註2(i)(i)所述的相同違約定義及信貸風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

由於本集團僅須於根據獲擔保工具的條款指定債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損乃按預期就補償持有人產生的信貸虧損而作出的付款，減本集團預期從擔保持有人（指定債務人或任何其他人士）收取的任何款項估計。有關金額其後將使用現時的無風險利率貼現，並就現金流量的特定風險作出調整。

(iii) 其他非流動資產減值

本集團會於各報告期結束時檢討內部及外部資料來源，以確定下列資產是否存在減值跡象，或過往確認的減值虧損是否不再存在或已經減少：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產（以重置成本計量的物業除外）；
- 於合營企業的投資；及
- 本公司財務狀況表項下於附屬公司的投資。

2 主要會計政策 (續)

(i) 信貸虧損及資產減值 (續)

(iii) 其他非流動資產減值 (續)

倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

– 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生現金流入大致上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則就能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

– 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過可收回金額，則於損益確認減值虧損。分配就現金產生單位確認的減值虧損時，按比例削減該單位（或該組單位）內有關資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其公平值扣減出售成本（如能計量）或使用價值（如能釐定）。

– 減值虧損撥回

倘用以釐定可收回金額的估計出現有利變動，有關減值虧損將予撥回。

撥回的減值虧損以在過往年度並無確認減值虧損的情況下原應釐定的資產賬面值為限。撥回的減值虧損乃於確認撥回的年度內計入損益。

(iv) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須遵照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製有關財政年度首六個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同財政年度末的減值測試、確認及撥回標準（見附註2(i)(i)及(ii)）。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(j) 存貨及合約成本

(i) 存貨

存貨為在日常業務過程中持有以作銷售的資產。與物業發展活動有關的存貨乃以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值乃按下列方式釐定：

- **持作將來發展以供出售的物業及待出售發展中物業**
持作將來發展以供出售的物業及待出售發展中物業的成本由特別界定的成本組成，包括永久業權和租賃土地權益的收購成本、累計開發成本、材料及耗材、工資及其他直接費用、適當比例的間接費用及資本化借貸成本（見附註2(v)）。可變現淨值指估計的售價減估計的完工成本及出售物業所產生的成本。
- **持作出售的已竣工物業**
持作出售的已竣工物業的成本包括所有採購成本、加工成本及其他涉及令其達至現時地點或將其轉化成現狀所產生的成本。

若為本集團開發的已竣工物業，其未售出的物業的成本乃按該開發項目中未售物業所佔開發總成本的部分釐定。可變現淨值指估計的售價減出售物業所產生的成本。

於出售存貨時，該等存貨的賬面值在相關收入確認的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損在撇減或出現虧損的期間確認為開支。存貨的任何撇減撥回金額確認為存貨金額的減少，並於撥回發生期間確認為開支。

2 主要會計政策 (續)

(j) 存貨及合約成本 (續)

(ii) 合約成本

合約成本是取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無撥充資本為存貨（見附註2(j)(i)）或物業、廠房及設備（見附註2(g)）。

取得合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生的成本（例如增量銷售佣金）。倘有關收益的成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，取得合約的增量成本於產生時會撥充資本。取得合約的其他成本在產生時支出。

倘履行合約的成本與現有合約或可識別的預期合約直接有關；產生或提升將於未來用於提供產品或服務的資源；並預期可收回，則會撥充資本。與現有合約或可識別的預期合約直接有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確向客人收取的成本及僅由於集團訂立合約而產生的其他成本（例如向分包商支付款項）。其他履行合約的成本（其並無撥充資本為存貨及物業、廠房及設備）在產生時支銷。

撥充資本的合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產賬面值超過(i)本集團預期收取以交換有關該資產的產品或服務的餘下代價金額，減(ii)任何直接有關提供該等產品或服務，而未確認為開支的成本的淨額，則會確認減值虧損。

當與資產有關的收益獲確認時，撥充資本的合約成本攤銷將自損益扣除。收益確認的會計政策載於附註2(t)。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(k) 合約負債

本集團確認相關收益前，合約負債在客戶支付不可退還的代價時確認（見附註2(t)）。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取不可退還的代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認（見附註2(l)）。

合約計及重大融資成分時，合約結餘計入按實際利率法累計的利息（見附註2(t)）。

(l) 應收賬款及其他應收款

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

應收款項以實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬（見附註2(i)(i)）。惟倘應收款項為向關聯方提供的免息貸款，且並無任何固定還款期或貼現的影響並不重大則除外。在該等情況下，應收款項按成本減信貸虧損撥備列賬（見附註2(i)(i)）。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物為銀行存款及現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時變現為已知現金數額及無重大價值轉變的風險並於購入後三個月內到期的短期而流動性極高的投資。現金及現金等價物乃根據附註2(i)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

(n) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認。除根據附註2(i)(ii)計量的財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，則按成本列賬。

2 主要會計政策 (續)

(o) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易費用確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，最初確認金額與贖回價值的任何差異（連同任何應付利息及費用）會在借貸期間內以實際利率法於損益內確認。

(p) 承兌票據

承兌票據初步按未來利息和本金額的現值計量，並按初步確認同類負債時適用的市場利率折現。

承兌票據其後按攤銷成本列賬。就承兌票據於損益確認的利息支出採用實際利率法計算。

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定退休計劃供款

薪金、年度獎金、受薪年假、界定退休計劃供款及非貨幣性福利成本於僱員提供相關服務的年度入賬。當延期支付或清償該等成本而其影響重大時，則該等數額以現值列報。

除已計入待出售的發展中物業而並未確認為支出的退休供款外，根據中國有關勞工規則及法規及香港強制性公積金計劃條例向當地界定供款退休計劃作出的供款於產生期間支銷。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(q) 僱員福利 (續)

(ii) 以股份為基礎的支付

授予僱員的購股權公平值乃確認為僱員成本，而股本儲備亦會於權益內相應調高。購股權的公平值乃於授出日期使用二項式點陣模式計量，並考慮到授出購股權的條款及條件。若僱員須先履行歸屬條件，方可無條件獲授購股權，則購股權的估計公平值總額會分配至歸屬期間，並考慮到購股權會歸屬的可能性。

於歸屬期間，預期歸屬的購股權數目會進行檢討。於過往年度確認的任何累計公平值調整會在檢討年度扣除／計入損益表（除非原有僱員開支合資格確認為資產），而股本儲備亦會相應調整。於歸屬日期，確認為開支的數額會作出調整，以反映歸屬購股權的實際數目（而股本儲備亦會相應調整），惟倘沒收僅因未能達成與本公司股份的市價有關的歸屬條件則作別論。權益金額乃於股本儲備中確認，直至購股權獲行使（當有關金額轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（當有關金額直接撥入保留溢利）為止。

(iii) 辭退福利

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

(r) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均在損益確認，惟若其與於其他全面收益中確認或於權益中直接確認的項目有關，則有關的稅項金額分別於其他全面收益中確認或直接於權益中確認。

2 主要會計政策 (續)

(r) 所得稅 (續)

即期稅項為預期須就年內應課稅收入，根據採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往期間應付的稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報告的賬面值及計稅基礎兩者之間可予扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於很可能有日後應課稅溢利可動用資產予以抵銷時確認。可引證確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟差額須與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在評定目前的應課稅暫時性差異是否容許確認由未動用稅務虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時採用上述相同的標準（即該等暫時性差異由同一稅務當局向同一應稅單位徵收及預期在稅項虧損或抵免能動用的期間內回撥方可計算）。

該等確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況包括因首次確認不影響會計溢利及應課稅溢利的資產或負債而產生的暫時性差異（惟其不可為企業合併的部分），以及有關於附屬公司投資所引致的暫時性差異（如為應課稅差異，只限於本集團可控制回撥的時間，並且不大可能在可見未來回撥的差異，或如為可予扣減差異，則只限於很可能在未來回撥的差異）。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(r) 所得稅 (續)

當投資物業根據附註2(f)所載會計政策按公平值列賬，除非該物業須予折舊及以一種商業模式所持有，而其目的是要使用該物業一段時間而並非出售該物業以獲取隱含於該物業的絕大多數經濟利益，否則確認遞延稅項的金額按該等資產於報告期末假設以賬面值出售所適用的稅率計算。在所有其他情況下，應確認的遞延稅項數額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於報告期末生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均無作折現計算。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末審閱，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務優惠時調低。任何減幅會於很可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘，及其變動額將分開列示，並不予抵銷。即期稅項資產及遞延稅項資產只會在本公司或本集團有法定可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：

- 即期稅項資產及負債方面，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同應稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現及清償有關即期稅項資產及即期稅項負債。

2 主要會計政策 (續)

(s) 撥備及或然負債

當本集團或本公司因過往的事件而須負上法律或推定的責任，可能須為處理該責任而導致含有經濟效益的資源外流及於可作出可靠的估計時，則須為未能確定何時發生或數額的其他負債計提撥備。當數額涉及重大的時間價值時，處理該責任的撥備以預計所需支出的現值呈列。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或其數目未能可靠地預測，則披露有關責任為或然負債，除非含有經濟效益的資源外流的可能性極微。當可能發生的責任的存在將只由一項或多項未來事件的產生與否所決定，此等責任亦披露為或然負債，除非含有經濟效益的資源外流的可能性極微。

(t) 收益及其他收入

本集團將其日常業務過程中源自銷售貨品、提供服務或租賃項下讓渡本集團資產使用權的收入分類為收入。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額（不包括代表第三方收取的金額）轉移至客戶或承租人有權動用資產時，收入予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

倘合約載有向客戶提供超過12個月的重大融資利益之融資組成部份，則收入按應收金額的現值計量，並使用反映於與有關客戶的個別融資交易之貼現率貼現，且利息收入根據實際利率法分開應計。倘合約載有向本集團提供重大融資利益之融資組成部份，則根據該合約確認的收入包括根據實際利率法合約責任附有的利息開支。本集團利用國際財務報告準則第15號第63段中的實際便利，並無於倘融資期為12個月或以下而就重大融資組成部份之任何影響調整代價。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(t) 收益及其他收入 (續)

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

(i) 銷售物業

日常業務中銷售持作出售物業的收入於物業竣工及交付予買方時（即客戶有能力指示物業的用途並於其後取得該物業的所有餘下利益的時點）確認。於收入確認日期前就出售物業收取的按金及分期付款項，乃於財務狀況表內合約負債項下列賬（見附註2(k)）。

在確定交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據融資成份的影響來調整承諾對價金額。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的已收及應收租金收入於租賃期所涵蓋期間，按等額於損益內確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式時則除外。租賃獎勵於損益內確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。不依賴於某一指數或費率的可變租賃付款於其賺取的會計期間內確認為收入。

(iii) 股息

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

(iv) 利息收入

利息收入按實際利率法，按於金融資產之預計年期內將估計未來現金收入準確貼現至金融資產總賬面值之利率累計確認。就按攤銷成本計量或按公平值計入其他綜合收益（可劃轉）且並無出現信貸減值的金融資產而言，則資產的總賬面值以實際利率適用。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於資產的攤銷成本（即扣除虧損撥備的總賬面值）（見附註2(i)(i)）。

2 主要會計政策 (續)

(u) 外幣換算

年內的外幣交易按交易當日的匯率折算。以外幣列值的貨幣資產及負債則按報告期末的外幣匯率折算。匯兌收益及虧損於損益內確認。

以外幣列值及按歷史成本計算的非貨幣資產及負債，乃按交易當日的幣匯率換算。交易日期為本公司首次確認相關非貨幣資產或負債的日期。以外幣列值而以公平值入賬的非貨幣資產及負債乃按釐定公平值當日適用的幣匯率換算。

海外業務的業績按與交易當日幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目則按報告期末的收市幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並於匯兌儲備中的權益項下單獨累計。

於出售海外業務時，與該海外業務有關的累計匯兌差額，將於出售項目的損益獲確認時由權益重新分類為損益。

(v) 借貸成本

與收購、建造或生產需要較長時間才可以投入擬定用途或銷售有直接相關的資產的借貸成本，將予資本化作為該資產的成本。其他借貸成本則於產生期間列作開支入賬。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必需的活動進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

2 主要會計政策 (續)

(w) 關聯人士

- (i) 在下列情況下，某人士或該人士的近親被視為與本集團有關聯：
 - (1) 控制或共同控制本集團；
 - (2) 對本集團有重大影響力；或
 - (3) 為本集團或其母公司的主要管理層成員。

- (ii) 倘符合下列任何條件，則實體被視為與本集團有關聯：
 - (1) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司（即表示各母公司、附屬公司及同系附屬公司均與其他公司有關聯）。
 - (2) 一間實體為另一實體（或另一實體為其成員公司之集團的另一成員公司）的聯營公司或合營企業。
 - (3) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (4) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (5) 該實體為離職後福利計劃，該計劃的受益人為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員。
 - (6) 該實體受(i)項所識別人士控制或共同控制。
 - (7) (i)(1)項所識別人士對該實體擁有重大影響力，或為該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。
 - (8) 該實體、或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

一名人士的近親乃預期在與有關實體交易時可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

2 主要會計政策 (續)

(x) 分部報告

經營分部及財務報表內申報的每個分部項目的金額，乃自定期向本集團最高行政管理層提供作為分配資源及評核本集團不同業務及地區表現的財務報表中辨識。

個別重大經營分部不會合計以供財務申報之用，除非該等分部擁有相類似的經濟特質，且產品及服務的性質、生產程序的性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用的方法以及監管環境的性質均類似。個別而言並不重大的經營分部如果符合大部分上述準則，可予合併計算。

3 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈一項新訂國際財務報告準則，國際財務報告準則第16號租賃以及多項國際財務報告準則之修訂，該等新訂準則及修訂於本集團當前的會計期間首次生效。

除國際財務報告準則第16號租賃外，概無改進對本集團之當前或過往期間之業績及財務狀況之編製或呈列方式有重大影響。本集團尚未應用任何於當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃以及相關詮釋、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定安排是否包含租賃、常設詮釋委員會詮釋第15號經營租賃－優惠以及常設詮釋委員會詮釋第27號評估涉及租賃法律形式的交易的實質。該準則為承租人引入單一會計模式，要求承租人確認所有租賃的使用權資產和租賃負債，惟租賃期限為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）及低價值資產租賃除外。出租人會計要求乃轉承自國際會計準則第17號，大致上維持不變。

國際財務報告準則第16號亦引入額外的定性及定量披露規定，旨在使財務報表使用者得以評估租賃對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

本集團已自二零一九年一月一日起首次應用國際財務報告準則第16號。本集團已選擇採用經修訂追溯法，並將首次應用的累計影響確認為對於二零一九年一月一日的權益期初結餘之調整。比較資料未予重列並繼續根據國際會計準則第17號呈報。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

3 會計政策變動 (續)

國際財務報告準則第16號租賃

有關過往會計政策變動的性質及影響以及過渡方法的進一步詳情載列如下：

(a) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。國際財務報告準則第16號根據客戶是否在某一時段內能控制已識別資產的使用（其可由指定使用量釐定）而對租賃作出定義。當客戶有權主導已識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示控制權已轉移。

本集團應用國際財務報告準則第16號的租賃的新定義僅適用於二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。就於二零一九年一月一日之前簽訂的合約而言，本集團已採用過渡性可行的權宜方法，不對現有安排為租賃或包含租賃的過往評估追溯應用該定義。因此，先前根據國際會計準則第17號評估為租賃的合約繼續根據國際財務報告準則第16號入賬列為租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約則繼續作為待履行合約入賬。

(b) 承租人會計處理及過渡性影響

國際財務報告準則第16號剔除先前國際會計準則第17號要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。取而代之，倘本集團為承租人，則須將所有租賃資本化，包括先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化的租賃主要與附註34(b)披露的物業、廠房、設備有關。有關本集團如何應用承租人會計處理的解釋，見附註2(h)(i)。

於過渡至國際財務報告準則第16號之日期（即二零一九年一月一日），本集團釐定餘下租期及按餘下租賃付款的現值計量先前分類為經營租賃的租賃負債，並於二零一九年一月一日使用相關增量借款利率貼現計算。用於釐定餘下租賃付款現值的增量借款利率之加權平均數為8.33%。

3 會計政策變動 (續)

國際財務報告準則第16號租賃 (續)

(b) 承租人會計處理及過渡性影響 (續)

為方便過渡至國際財務報告準則第16號，本集團於首次應用國際財務報告準則第16號當日已應用下列確認豁免及可行的權宜方法：

- (i) 對於就剩餘租期於首次應用國際財務報告準則第16號日期起計12個月內結束（即租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束）的租賃確認租賃負債及使用權資產，本集團選擇不應用國際財務報告準則第16號的規定；
- (ii) 於計量首次應用國際財務報告準則第16號日期的租賃負債時，本集團就具有合理類似特徵之租賃組合應用單一貼現率（例如在類似經濟環境下就類似分類的相關資產具有類似餘下租賃期的租賃）；及
- (iii) 於計量首次應用國際財務報告準則第16號日期的使用權資產時，本集團倚賴先前於二零一八年十二月三十一日對虧損性合同之撥備作出之評估，以取代進行減值審閱。

下表載列於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日所確認的租賃負債期初結餘之對賬：

	二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	14,406
減：獲豁免資本化的租賃相關承擔：	
短期租賃及餘下租賃期於二零一九年十二月三十一日或 之前結束的其他租賃	(1,162)
	13,244
減：未來利息支出合計	(3,506)
餘下租賃付款現值，於二零一九年一月一日增量借款利率貼現計算	9,738
於二零一九年一月一日已確認的租賃負債合計	9,738

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

3 會計政策變動 (續)

國際財務報告準則第16號租賃 (續)

(b) 承租人會計處理及過渡性影響 (續)

與先前分類為經營租賃有關的使用權資產已按相等於餘下租賃負債已確認金額之金額確認，並按與於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。其對權益期初結餘未產生任何影響。

下表概述採用國際財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表之影響：

	於二零一八年 十二月 三十一日的 賬面值 人民幣千元	經營租賃 合約資本化 人民幣千元	於二零一九年 一月一日的 賬面值 人民幣千元
受採納國際財務報告準則第16號影響之 綜合財務狀況表項目：			
物業、廠房、設備及租賃土地	1,310,296	9,738	1,320,034
非流動資產總值	1,962,458	9,738	1,972,196
租賃負債(即期)	–	2,835	2,835
流動負債	21,372,358	2,835	21,375,193
流動資產淨額	4,950,765	(2,835)	4,947,930
資產總值減流動負債	6,913,223	6,903	6,920,126
租賃負債(非即期)	–	6,903	6,903
非流動負債總額	4,498,027	6,903	4,504,930
資產淨值	2,415,196	–	2,415,196

3 會計政策變動 (續)

國際財務報告準則第16號租賃 (續)

(c) 對本集團的財務業績、分部業績和現金流量的影響

於二零一九年一月一日首次確認使用權資產及租賃負債後，本集團作為承租人須確認租賃負債之未償還餘額中產生之利息開支，以及使用權資產之折舊，而非過往以直線法確認租期內經營租賃產生之租賃開支之政策。與倘於年內應用國際會計準則第17號所得業績相比，此對本集團之綜合損益表中錄得之經營溢利產生正面影響。

於現金流量表中，本集團作為承租人須將根據資本化租賃所支付之租賃分為本金部分及利息部分（見附註23(b)）。該等部分乃分類為融資現金流出，類似於先前根據國際會計準則第17號將租賃分類為融資租賃之方式，而非根據國際會計準則第17號分類為經營租賃之現金流出。儘管現金流量總額不受影響，但採納國際財務報告準則第16號導致現金流量表內現金流量之呈現方式發生重大變動（見附註23(c)）。

下表會顯示採納國際財務報告準則第16號對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務業績及現金流量之估計影響，方法為將該等綜合財務報表中根據國際財務報告準則第16號所呈報之金額與根據國際會計準則第17號本應確認之假設金額進行比較（倘該被取代標準繼續適用於二零一九年而非國際財務報告準則第16號），以及將該等二零一九年假設金額與根據國際會計準則第17號編製之二零一八年實際相應金額進行比較。

	二零一九年			二零一九年之 假設金額 (猶如根據 國際會計 準則第17號)	二零一八年
	根據國際財務 報告準則 第16號 呈報之金額 (A) 人民幣千元	加回： 國際財務 報告準則 第16號折舊及 利息開支 (B) 人民幣千元	扣除：有關 經營租賃之 估計金額 (猶如根據 國際會計 準則第17號) (附註(i)) (C) 人民幣千元		與二零一八年 呈報之 金額比較 (根據國際 會計準則 第17號) 人民幣千元
受採納國際財務報告準則 第16號影響之截至二零一九年 十二月三十一日止年度之 財務業績：					
經營溢利	361,120	4,112	(4,999)	360,233	570,842
財務開支	(108,636)	1,037	-	(107,599)	(167,545)
除稅前溢利	281,630	5,149	(4,999)	281,780	521,013
年內溢利	(111,946)	5,149	(4,999)	(111,796)	150,271

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

3 會計政策變動 (續)

國際財務報告準則第16號租賃 (續)

(c) 對本集團的財務業績、分部業績和現金流量的影響 (續)

	二零一九年 有關經營租賃 之估計金額 (猶如根據 二零一九年之 國際會計 準則第17號) (附註(i)及 (ii))			二零一八年 與二零一八年 呈報之 金額比較 (根據國際 會計準則 第17號)
根據國際財務 報告準則 第16號 呈報之金額 (A)	國際會計 準則第17號) (B)	假設金額 (猶如根據 國際會計 準則第17號) (C=A+B)		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
受採納國際財務報告準則第16號 影響之截至二零一九年 十二月三十一日止年度之 綜合現金流量表項目：				
經營所得／(所用)現金	2,193,296	(4,999)	2,188,297	(71,405)
經營活動所得／(所用)現金淨額	1,723,131	(4,999)	1,718,132	(481,178)
已付租賃租金資本部分	(3,962)	3,962	-	-
已付租賃租金利息部分	(1,037)	1,037	-	-
融資活動(所用)／所得現金淨額	(1,674,945)	4,999	(1,669,946)	79,835

附註：

- (i) 「與經營租賃有關的估計金額」指分類為經營租賃的有關租賃於二零一九年對現金流量金額之估計，猶如國際會計準則第17號於二零一九年仍然適用。該估計假設租金與現金流量之間並無差異，且所有於二零一九年訂立的新租賃已根據國際會計準則第17號分類為經營租賃，猶如國際會計準則第17號於二零一九年仍然適用。任何潛在淨稅項影響都會被忽略。
- (ii) 於此影響表格中，該等現金流出由融資重新分類至經營，以計算經營活動所得之現金淨額及融資活動所得之現金淨額的假設金額，猶如國際會計準則第17號仍然適用。

(d) 出租人會計處理方法

除上述d.段所述出租投資物業外，本集團以經營租賃出租人身份出租數個機器項目，適用於本集團作為出租人的會計政策與國際會計準則第17號的會計政策大致維持不變。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

4 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。主要產品或服務項目之客戶合約收益分類如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	4,876,235	4,541,978
其他	75,458	31,084
	4,951,693	4,573,062
其他來源收益		
租金收入總額	38,818	42,973
	4,990,511	4,616,035
按收益確認時間分類		
時間點	4,951,693	4,573,062
時間段	38,818	42,973
	4,990,511	4,616,035

本集團的客戶基礎多元化，本集團並無客戶與其交易的金額超過本集團收入的10%。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

5 其他收入淨額

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備虧損	(2,393)	(12,347)
出售附屬公司收益	17,988	–
品牌使用費及補償收入(附註21(c))	–	33,295
政府補助	3,224	603
罰款收入	11,985	9,747
服務收入	5,506	10,138
其他	34,039	33,524
	70,349	74,960

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(a) 財務費用淨額		
銀行現金利息收入	(27,696)	(25,578)
應收唐山房地產貸款利息收入(附註21(c))	(3,753)	(72,514)
匯兌收益	–	(165)
財務收入	(31,449)	(98,257)
貸款及借貸的利息開支及其他借貸成本	686,792	824,496
減：資本化利息(附註(ii))	(582,390)	(656,951)
匯兌虧損	3,197	–
租賃負債之利息(附註23(b))	1,037	–
財務費用	108,636	167,545
財務費用淨額	77,187	69,288

附註：

- (i) 本集團已採用經修訂重述法初步應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，對比資料未予重列。見附註3。
- (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，借貸成本已按介乎4.75%至13.35%（二零一八年：4.75%至12.50%）的年利率資本化。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

6 除稅前溢利 (續)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(b) 員工成本		
工資、薪金及其他員工成本	307,336	333,316
界定供款退休計劃供款	18,129	19,059
按股權結算以股份支付的款項支出 (附註26)	29	106
	325,494	352,481

除以上者外，員工成本人民幣122,146,000元（二零一八年：人民幣142,811,000元）（包括界定供款退休計劃供款人民幣7,329,000元（二零一八年：人民幣8,568,000元））已於持作未來開發及開發中的物業內資本化。

本集團的中國附屬公司僱員須參加地方市政府管理及經營的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司乃按地方市政府認同的若干平均僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

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

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

6 除稅前溢利 (續)

除上述的每年供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他重大支付退休福利的責任。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷		
— 自有物業、廠房及設備	35,565	31,633
— 使用權資產	4,112	—
核數師酬金—審核服務	3,784	3,910
租賃先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的 物業的租賃費用(附註)	—	5,088
存貨成本(附註18(d))	3,894,286	3,311,213
應收租金減直接支出人民幣4,890,000元 (二零一八年:人民幣5,078,000元)	(33,928)	(37,895)
物業、廠房及設備的減值虧損	—	53,120

附註：本集團透過採用經修訂追溯法已首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃確認使用權資產。先前計入物業、廠房及設別的融資租賃資產折舊後賬面值亦識別為使用權資產。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團(作為承租人)須確認使用權資產折舊，而非過往以直線基準確認租期內經營租賃產生的租賃開支之政策。根據該方法，比較資料並未重列。見附註3。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

7 所得稅

(a) 綜合損益表內的所得稅指：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅		
一年內撥備	193,752	208,061
一過往年度撥備不足	5,800	7,284
中國土地增值稅	190,106	129,485
	389,658	344,830
遞延稅項		
產生及轉回暫時性差額(附註7(d))	3,918	25,912
	393,576	370,742

(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%(二零一八年:25%)稅率繳稅。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

7 所得稅 (續)

(a) 綜合損益表內的所得稅指：(續)

(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% (二零一八年：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本集團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二零一九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 (二零一八年：無)，原因是該等款項不太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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	281,630	521,013
按照有關司法權區適用稅率計算的除稅前溢利名義稅項	72,276	117,605
尚未確認未動用稅項虧損的稅務影響	99,115	96,338
不可扣減支出	73,806	40,594
中國土地增值稅	190,106	129,485
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(47,527)	(20,564)
過往年度撥備不足	5,800	7,284
實際稅項支出	393,576	370,742

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

7 所得稅 (續)

(c) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於一月一日	83,687	76,542
於損益扣除	(199,552)	(215,345)
已付稅款	280,263	222,490
於十二月三十一日	164,398	83,687
中國土地增值稅		
於一月一日	(110,465)	(168,263)
於損益扣除	(190,106)	(129,485)
已付稅款	189,902	187,283
於十二月三十一日	(110,669)	(110,465)
總計	53,729	(26,778)
代表：		
預繳稅款	484,066	313,608
應付稅項	(430,337)	(340,386)
	53,729	(26,778)

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

7 所得稅 (續)

(d) 遞延稅項資產／(負債)

於年內在綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)部分及變動如下：

	投資物業重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	土地增值稅的 可扣減性 人民幣千元	銷售物業的 應收賬款 人民幣千元	銷售佣金 資本化 人民幣千元	使用權資產 減值扣除 (附註) 人民幣千元	金融資產 公平值變動 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	(87,470)	(19,400)	31,144	(6,606)	(15,012)	-	-	(97,344)
扣除損益(附註7(a))	(4,865)	-	(14,822)	(841)	(5,384)	-	-	(25,912)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	(92,335)	(19,400)	16,322	(7,447)	(20,396)	-	-	(123,256)
計入／(扣除)損益(附註7(a))	576	-	(219)	444	(2,766)	(1,953)	-	(3,918)
扣除其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(5,205)	(5,205)
於二零一九年十二月三十一日	(91,759)	(19,400)	16,103	(7,003)	(23,162)	(1,953)	(5,205)	(132,379)

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂重述法初步應用國際財務報告準則第16號。根據所選過渡方法，對比資料未予重列。見附註3。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
代表：		
遞延稅項資產	117,291	78,947
遞延稅項負債	(249,670)	(202,203)
	(132,379)	(123,256)

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂重述法初步應用國際財務報告準則第16號。根據所選過渡方法，對比資料未予重列。見附註3。

7 所得稅 (續)

(e) 未確認的遞延稅項資產及負債

根據附註2(r)所載的會計政策，本集團並無就若干附屬公司的稅項虧損人民幣396,460,000元（將於二零二四年屆滿）確認遞延稅項資產，原因為有關附屬公司不大可能有可動用該等虧損作抵扣的未來應課稅溢利。

於二零一九年十二月三十一日，並無就分派本公司若干附屬公司的未分派溢利人民幣5,079,406,000元（二零一八年：人民幣4,435,082,000元）時應繳稅項的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，原因為本集團能控制該等附屬公司的股息政策並已確定很可能不會於可見未來分派該等溢利。

8 每股（虧損）／盈利

(a) 每股基本（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃基於本公司普通權益股東應佔虧損人民幣105,780,000元（二零一八年：盈利人民幣169,717,000元）及年內已發行普通股的加權平均數1,005,781,955股（二零一八年：1,005,781,955股普通股）計算。

(b) 每股攤薄（虧損）／盈利

每股攤薄（虧損）／盈利乃基於本公司普通權益股東應佔虧損人民幣105,780,000元（二零一八年：盈利人民幣169,717,000元）及普通股加權平均數1,005,781,955股（二零一八年：1,009,500,000股）計算。

普通股加權平均數（攤薄）計算如下：

	二零一九年 千股	二零一八年 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	-	3,718
於十二月三十一日的普通股加權平均數（攤薄）	1,005,782	1,009,500

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

9 董事酬金

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

	董事袍金 人民幣千元	基本薪金、 房屋津貼及 其他津貼和 福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎的支付 (附註) 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一九年						
執行董事						
吳振山先生	-	1,393	720	-	1	2,114
吳振嶺先生	-	1,649	720	15	1	2,385
張振海先生	-	1,676	720	-	1	2,397
獨立非執行董事						
田崇厚先生	53	-	-	-	-	53
王平先生	53	-	-	-	-	53
張應坤先生	79	-	-	-	-	79
	185	4,718	2,160	15	3	7,081
二零一八年						
執行董事						
吳振山先生	-	1,661	462	8	4	2,135
吳振嶺先生	-	1,647	462	16	4	2,129
張振海先生	-	1,661	462	8	4	2,135
獨立非執行董事						
田崇厚先生	51	-	-	-	-	51
王平先生	51	-	-	-	-	51
張應坤先生	76	-	-	-	-	76
	178	4,969	1,386	32	12	6,577

附註：此代表根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予董事之購股權的估計價值。此等購股權的價值乃根據本集團就於附註2(q)(ii)所載之以股份為基礎的付款交易的會計政策計量。

於本年度或過往年度，本集團並無向董事支付任何酬金作為加盟本集團或加入本集團後的獎金或作為離職補償。概無董事放棄或同意放棄本年度或過往年度的任何酬金。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

10 最高酬金人士

五名(二零一八年：五名)最高酬金人士中，三名(二零一八年：三名)為董事，其酬金已披露於附註9。其餘兩名(二零一八年：兩名)人士酬金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,567	4,345
退休計劃供款	29	46
	4,596	4,391

兩名(二零一八年：兩名)最高酬金人士的酬金範圍如下：

	二零一九年 人數	二零一八年 人數
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1	1
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	1	1

11 分部報告

管理層乃參照本集團的最高營運決策人為評估表現及分配資源而審閱的報告以釐定營運分部。

由於本集團全部經營業務主要依賴於物業開發的表現，故本集團的最高營運決策人整體評估本集團表現並進行資源分配。因此，根據國際財務報告準則第8號營運分部的規定，管理層認為僅存在一個營運分部。就此，於本年度及過往年度並無呈列分部資料。

由於本集團經營業務的收入及溢利均來自於中國的業務，故並無呈列地區資料。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

12 其他全面收益

與其他全面收益各組成部分相關的稅務影響

	二零一九年			二零一八年
	稅前金額 人民幣千元	稅務支出 人民幣千元 (附註7(d))	稅後金額 人民幣千元	稅前及 稅後金額 人民幣千元
其他金融資產：				
公平值儲備變動淨額	20,820	(5,205)	15,615	-
換算成呈報貨幣的匯兌差額	(29,909)	-	(29,909)	(74,093)
其他全面收益	(9,089)	(5,205)	(14,294)	(74,093)

本年度內概無與其他全面收益組成部分相關的重分類調整(二零一八年：無)。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

13 物業、廠房及設備及租賃土地

(a) 賬面值對賬

	持有及 租賃項下 以作自用之 按成本計量之 樓宇及 租賃修繕 人民幣千元	工廠及機器 人民幣千元	傢具、 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	小計 人民幣千元	於持作自用 之租賃土地的 所有權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：								
於二零一八年十二月三十一日	1,041,073	55,353	61,497	71,201	255,695	1,484,819	115,284	1,600,103
初步應用國際財務報告準則第16號的 影響(附註)	9,738	-	-	-	-	9,738	-	9,738
於二零一九年一月一日	1,050,811	55,353	61,497	71,201	255,695	1,494,557	115,284	1,609,841
添置	57,152	243	3,811	567	127,790	189,563	558	190,121
轉進/(轉出)	87,115	243	-	-	(89,687)	(2,329)	2,329	-
轉入存貨	-	-	-	-	(42,419)	(42,419)	-	(42,419)
出售	(4,221)	(118)	(5,809)	(950)	-	(11,098)	-	(11,098)
於二零一九年十二月三十一日	1,190,857	55,721	59,499	70,818	251,379	1,628,274	118,171	1,746,445
累計折舊、攤銷及減值：								
於二零一九年一月一日	159,619	15,732	35,724	56,727	-	267,802	22,005	289,807
年內開支	22,057	4,573	7,208	4,304	-	38,142	1,535	39,677
出售撥回	(2,640)	(69)	(3,261)	(255)	-	(6,225)	-	(6,225)
於二零一九年十二月三十一日	179,036	20,236	39,671	60,776	-	299,719	23,540	323,259
賬面淨值：								
於二零一九年十二月三十一日	1,011,821	35,485	19,828	10,042	251,379	1,328,555	94,631	1,423,186
成本								
於二零一八年一月一日	500,288	28,739	46,727	66,932	192,592	835,278	106,131	941,409
添置	121,718	1,610	14,832	6,106	528,331	672,597	9,153	681,750
轉進/(轉出)	440,142	25,086	-	-	(465,228)	-	-	-
出售	(21,075)	(82)	(62)	(1,837)	-	(23,056)	-	(23,056)
於二零一八年十二月三十一日	1,041,073	55,353	61,497	71,201	255,695	1,484,819	115,284	1,600,103
累計折舊、攤銷及減值：								
於二零一八年一月一日	112,773	11,100	28,814	49,755	-	202,442	13,000	215,442
年內開支	12,599	2,106	6,821	8,572	-	30,098	1,535	31,633
減值虧損	43,001	2,549	100	-	-	45,650	7,470	53,120
出售撥回	(8,754)	(23)	(11)	(1,600)	-	(10,388)	-	(10,388)
於二零一八年十二月三十一日	159,619	15,732	35,724	56,727	-	267,802	22,005	289,807
賬面淨值：								
於二零一八年十二月三十一日	881,454	39,621	25,773	14,474	255,695	1,217,017	93,279	1,310,296

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

13 物業、廠房及設備及租賃土地 (續)

(a) 賬面值對賬 (續)

附註：

- (i) 本集團透過採用經修訂追溯法已首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃確認使用權資產。見附註3。
- (ii) 由於本集團營運的一間主題樂園經營業績遜於預期，本集團管理層認為有關此主題樂園的物業、廠房及設備(釐定為現金產生單位(「現金產生單位」))可能已減值。於二零一九年十二月三十一日，經參考獨立測量師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出的估值報告，管理層按使用價值計算方法評估現金產生單位的可收回金額為人民幣246,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣246,000,000元)，有關金額高於現金產生單位的賬面值。於釐定稅後折讓率時，本集團已參考加權平均資金成本稅後折讓率為12%(二零一八年：12%)。因此，並無減值虧損(二零一八年：人民幣53,120,000元)於截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益表中確認。

本集團物業、廠房及設備賬面值為人民幣399,391,000元(二零一八年：人民幣340,455,000元)，乃作為本集團銀行貸款及其他貸款之抵押(附註27及28)。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

13 物業、廠房及設備及租賃土地 (續)

(b) 使用權資產

按相關資產類別對使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
於持作自用之租賃土地的所有權權益	(i)	94,631	93,279
持有及租賃項下以作自用之按成本計量之樓宇及租賃修繕	(ii)	13,956	9,738
		108,587	103,017

於損益內確認有關租賃的開支項目分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
按相關資產類別分類的使用權資產折舊開支：		
持有及租賃項下以作自用之按成本計量之樓宇及租賃修繕	4,112	—
於持作自用之租賃土地的所有權權益	1,535	1,535
	5,647	1,535
租賃負債權益(附註6(a))	1,037	—
剩餘租賃期限在二零一九年十二月三十一日或之前的短期租賃或其他租賃相關的開支	3,316	—
根據國際會計準則第17號先前分類為經營租賃的最低租賃付款總額	—	5,088

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

13 物業、廠房及設備及租賃土地 (續)

(b) 使用權資產 (續)

附註：本集團透過採用經修訂追溯法已首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃確認使用權資產。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團（作為承租人）須確認使用權資產折舊，而非過往以直線基準確認租期內經營租賃產生的租賃開支之政策。根據該方法，比較資料並未重列。見附註3。

於年內，使用權資產添置為人民幣11,728,000元。該金額主要與新租賃協議下應付資本化租賃付款相關。

租賃現金流出總額及租賃負債到期分析分別載列於附註23(c)及32。

(i) 於持作自用之租賃土地的所有權權益

本集團持有多項土地使用權，註冊所有權40年。為從相關政府部門獲得該等土地使用權支付的款項為一次性支出。根據土地使用權轉讓合同條款，無須繼續支付款項。

(ii) 自用租賃樓宇

本集團根據租賃協議已取得將其他物業用作辦公的使用權。租賃一般初步為期1至10年。租金通常每年會上漲以反映市場租金。

14 投資物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	570,765	556,286
轉撥至持作出售的已竣工物業	-	(4,980)
公平值（減少）／增加	(2,303)	19,459
於十二月三十一日	568,462	570,765
代表： 估值	568,462	570,765

14 投資物業 (續)

(a) 投資物業的估值基準

本集團的所有投資物業已於二零一九年十二月三十一日由獨立測量師行一仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(其員工包括香港測量師學會資深會員，並於近期在此區域及類別的物業估值方面擁有經驗)進行重估。有關投資物業乃按照公開市場價值基準，參考淨租金收入並考慮到復歸潛在收入進行評估。

(b) 物業的公平值計量

(i) 公平值架構

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

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

	於二零一九年		於二零一八年	
	於二零一九年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元	十二月 三十一日的 公平值計量 分類為第3級 人民幣千元	於二零一八年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元	十二月 三十一日的 公平值計量 分類為第3級 人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
- 中國	568,462	568,462	570,765	570,765

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

14 投資物業 (續)

(b) 物業的公平值計量 (續)

(i) 公平值架構 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無第1級及第2級之間的轉移或於第3級轉入或轉出(二零一八年：無)。根據本集團的政策，公平值架構於級別間的轉移於其發生的報告期末確認。

(ii) 有關第3級公平值計量的資料

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

不可觀察輸入數據概述如下：

類別	估值技術	不可觀察輸入數據	附註 範圍
中國	收入資本化法	資本化率	(1) 3.0% ~ 5.0% (二零一八年： 3.0%–5.0%)
		平均每月單位市值租金	(2) 每平方米人民幣1.3元至 人民幣70.5元(二零一八年： 每平方米人民幣1.3元至 人民幣68.4元)

附註：不可觀察輸入數據及相互關係的敏感度描述：

- (1) 公平值計量與資本化率呈負相關，即系數越低，公平值越高。
- (2) 公平值計量與平均每月單位市值租金呈正相關，即系數越高，公平值越高。

14 投資物業 (續)

(c) 投資物業公平值分析載列如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國		
— 長期租約	174,149	177,702
— 中期租約	394,313	393,063
	568,462	570,765

本集團若干部分的投資物業已作為銀行貸款及其他貸款的抵押，詳情載於附註27及28。

除用作本集團銀行貸款及其他貸款抵押的投資物業外，於二零一九年十二月三十一日，公平值為人民幣23,509,000元（二零一八年：人民幣23,669,000元）的投資物業已抵押，作為河北天山實業集團建築工程有限公司（「天山建築」，一間由本集團控股股東全資擁有的公司）獲授的銀行融資合共最大總額為人民幣27,000,000元的抵押。

(d) 業權擁有權

於本報告日期，本集團正就其於二零一九年十二月三十一日總公平值為人民幣14,267,000元（二零一八年：人民幣14,037,000元）的若干投資物業申請辦理所有權證登記。董事認為，本集團可依法佔用及使用該等物業。

(e) 根據經營租賃出租的投資物業

本集團根據租賃出租其投資物業。租約一般初步為期一至三十年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

14 投資物業 (續)

(e) 根據經營租賃出租的投資物業 (續)

本集團根據不可撤銷租賃應收的未來最低租金收入總額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	27,314	36,475
一年後但五年內	57,630	80,924
五年後	118,290	117,966
	203,234	235,365

15 於附屬公司的投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非上市股份，按成本	160	160
應收附屬公司款項	1,657,216	1,619,234
	1,657,376	1,619,394

應收附屬公司款項為無抵押、免息且無固定還款期，並預期於一年後結清。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

15 於附屬公司的投資 (續)

下表僅列出對本集團的業績、資產及負債有重大影響的附屬公司的詳情。

公司名稱	註冊成立及營運地點	已發行及繳足股本/實繳資本	應佔所有權權益比例		主要業務	法律形式
			由本公司持有	由附屬公司持有		
天山國際投資有限公司	英屬處女群島	20,000美元(「美元」)	100%	-		有限責任公司
天山房地產開發集團有限公司 (「天山房地產」)	中國河北	人民幣510,000,000元	-	100%	物業發展	外商獨資企業
龍華工程有限公司	香港	1港元	-	100%	投資控股	有限責任公司
三河市恆基房地產開發有限公司	中國河北	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
天津市天山房地產開發有限公司	中國天津	人民幣153,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
威海天山房地產開發有限公司	中國山東	人民幣105,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
天山(香港)有限公司	香港	10,000美元	-	100%	投資控股	有限責任公司
山嶺海河置業有限公司	中國河北	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北天山融順股權投資基金管理 有限公司	中國河北	人民幣10,000,000元	-	100%	投資	有限責任公司
天津市天山米立方商貿有限公司	中國天津	人民幣100,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
贊皇縣恆基置業有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北天山景玉蘭房地產開發有限公司	中國河北	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北智恆房地產開發有限公司	中國河北	人民幣465,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

15 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及繳足 股本/實繳資本	應佔所有權權益比例		主要業務	法律形式
			由本公司 持有	由附屬公司 持有		
河北海鼎房地產開發有限公司	中國河北	人民幣55,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
邢台市信恆房地產開發有限公司	中國河北	人民幣9,900,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北天山智誠房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
天山萬創集團有限公司	中國河北	人民幣100,000,000元	-	100%	投資控股	有限責任公司
河北遠志房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
天津市天山智信房地產開發有限公司	中國天津	人民幣211,860,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北漢華房地產開發有限公司	中國河北	人民幣50,000,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
寧夏天山海世界黃河明珠旅遊文化有限公司	中國寧夏	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
銀川天山房地產開發有限公司	中國寧夏	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北新威融資租賃有限公司	中國河北	10,000,000美元	-	100%	融資租賃	有限責任公司
環贏投資有限公司	英屬處女群島	1美元	-	100%	投資控股	有限責任公司
河北尚潤房地產開發有限公司	中國河北	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
海興天山房地產開發有限公司	中國河北	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
滄州天山房地產開發有限公司	中國河北	人民幣20,000,000元	-	60%	物業發展	有限責任公司
河北天山睿銘房地產開發有限公司	中國河北	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

15 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及繳足 股本/實繳資本	應佔所有權權益比例		主要業務	法律形式
			由本公司 持有	由附屬公司 持有		
天山世界之門燕趙心房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
天山世界之門創業城房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	暫未開展業務	有限責任公司
石家莊熙湖峰農業技術有限公司	中國河北	人民幣1,000,000元	-	70%	暫未開展業務	有限責任公司
河北旭帆房地產開發有限公司	中國河北	人民幣4,550,000元	-	91%	物業發展	有限責任公司
廊坊市誠惠房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,100,000元	-	95%	物業發展	有限責任公司
邢台翔宇房地產開發有限公司	中國河北	人民幣110,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北銳盈房地產開發有限公司	中國河北	人民幣20,000,000元	-	70%	物業發展	有限責任公司
河北欣龍房地產開發有限公司	中國河北	人民幣30,000,000元	-	60%	物業發展	有限責任公司
石家莊市天山創展房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	51%	物業發展	有限責任公司
河北創達房地產開發有限公司	中國河北	人民幣420,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北創越房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北昌信房地產開發有限公司	中國河北	人民幣281,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北天睿房地產開發有限公司	中國河北	人民幣221,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北御水苑房地產開發有限公司	中國河北	人民幣211,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

15 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及繳足 股本/實繳資本	應佔所有權權益比例		主要業務	法律形式
			由本公司 持有	由附屬公司 持有		
石家莊天山永匯房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北天山正耀房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北天山德鵬房地產開發有限公司	中國河北	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
邯鄲智睿創業孵化器有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	100%	商業服務	有限責任公司
中產聯諮詢服務有限公司	中國河北	人民幣20,000,000元	-	100%	商業服務	有限責任公司
揚州天山房地產開發有限公司	中國江蘇	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展	有限責任公司
河北天山興榮房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	90%	物業發展	有限責任公司
河北天山盛誠房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	60%	物業發展	有限責任公司
邢臺東靜庵房地產開發有限公司	中國河北	人民幣10,000,000元	-	95%	物業發展	有限責任公司
河北天智弘創房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	80%	物業發展	有限責任公司
河北天山凱隆達房地產開發有限公司	中國河北	人民幣5,000,000元	-	51%	物業發展	有限責任公司
天山熙湖控股有限公司	中國河北	1港元	-	100%	物業發展	有限責任公司
平山縣天山創谷孵化器有限公司	中國河北	人民幣10,000,000元	-	100%	商業服務	有限責任公司
河北天山市政工程有限公司	中國河北	人民幣25,982,000元	-	99%	物業發展	有限責任公司

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

15 於附屬公司的投資 (續)

附註：

- (i) 由於上述中國附屬公司並未註冊英文名稱，且概無現成英文名稱可供使用，故有關英文名稱乃由管理層翻譯僅供納入財務報表。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，本集團附屬公司概無任何重大非控股權益。
- (iii) 於二零一九年年度，本集團向其少數股東出售一間附屬公司，金額為人民幣35,100,000元。

16 於合營企業的權益

於二零一九年十二月三十一日，本集團出售石家莊鼎滙房地產開發有限公司之權益，石家莊鼎滙為本集團唯一參與的合營企業，所得款項為人民幣2,450,000元。

17 其他金融資產

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
指定為按公平值計入其他全面收益（不可劃轉）的權益證券 — 未上市權益證券	293,640	—

附註：未上市權益證券為河北銀行及廊坊銀行（兩家於中國註冊成立之金融機構）的股份。由於其由本集團持作戰略用途，及本集團不打算於近期出售，該等投資被指定為按公平值計入其他全面收益。本年度該投資並未收取任何股息。

18 存貨

(a) 綜合財務狀況表的存貨包括：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	3,619,128	3,519,399
待出售發展中物業	13,730,625	11,305,504
持作出售的已竣工物業	3,088,076	4,299,136
其他	2,879	3,285
	20,440,708	19,127,324

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

18 存貨 (續)

(b) 計入物業發展存貨的租賃土地賬面值分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國以租約方式持有		
– 超過50年	8,508,066	8,255,547
– 10年至50年	2,794,542	2,631,874
	11,302,608	10,887,421

(c) 預期超過一年後方可收回的物業發展存貨的金額分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	3,619,128	3,519,399
待出售發展中物業	8,185,820	8,500,681
	11,804,948	12,020,080

(d) 作為銷售成本確認及計入損益的持作出售的已竣工物業金額分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已出售物業的賬面值	3,604,035	3,255,583
撇減持作出售的發展中及已竣工物業 (附註)	290,251	55,630
	3,894,286	3,311,213

18 存貨 (續)

(d) 作為銷售成本確認及計入損益的持作出售的已竣工物業金額分析如下：
(續)

附註：本公司間接全資附屬公司河北昌信房地產開發有限公司(「河北昌信」)於二零一七年六月九日取得一塊位於中國境內的城鎮住宅用地的土地使用權。二零一九年，河北昌信向原土地出讓方申請解除原土地出讓合同。雙方於二零二零年二月二十八日簽訂了該地塊的解除協議。鑑於解除協議約定的轉讓價款低於相關地塊賬面值和初步開發成本，有關減值撥備人民幣172,873,000元已於截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益表內計提。

(e) 本集團若干部分存貨已作為銀行及其他貸款的抵押，詳情載於附註27及28。

(f) 本集團暫時出租若干物業。租約為期兩年，不包括或然租金。本集團根據不可撤銷租賃收取的未來最低租金款項總額並不重大。

19 短期投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
債務證券投資：		
— 按要求贖回	—	90,990

債務證券指中國金融機構發行的保本浮動收益理財產品。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

20 合約成本及合約負債

(a) 合約成本

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
合約成本		
來自銷售佣金	93,089	86,239

合約成本與支付予物業代理的增量銷售佣金有關，物業代理的銷售活動使客戶就本集團物業訂立銷售及購買協議，但該等物業於報告日期仍在開發中。合約成本於期內的全面收益表內確認為「銷售及市場推廣費用」之一部分，該期間物業銷售已確認。年內於損益內已確認資本化成本之金額為人民幣31,043,000元（二零一八年：人民幣19,180,000元）。年內概無與資本化成本之期初盈餘或資本化成本有關的減值（二零一八年：無）。

本集團應用國際財務報告準則第15號第94段的實際權宜手段，倘本集團原本以其他方式確認之該等資產的攤銷期間落在包括訂立合約日期的相同報告期內，取得銷售物業之合約的增量成本於產生時確認為開支。

預期超過一年後方可收回資本化合約成本之金額為人民幣62,781,000元（二零一八年：人民幣48,435,000元）。

(b) 合約負債

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
合約負債		
預售按金	11,033,493	8,339,001

附註：於年內確認並於年初計入合約負債的收益金額為人民幣4,806,544,000元（二零一八年：人民幣4,453,007,000元）。預期將於一年後於收入確認之已收預售按金及分期付款金額為人民幣5,903,001,000元（二零一八年：人民幣4,458,943,000元）。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

21 應收賬款及其他應收款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	284,367	258,590
其他應收款(附註(b))	1,060,235	1,296,883
應收唐山房地產貸款及應收款項(附註(c))	-	335,614
貸款及應收款項	1,344,602	1,891,087
按金及預付款項(附註(d))	2,301,334	2,195,649
	3,645,936	4,086,736

預期所有應收賬款及其他應收款(不包括按金及租賃土地預付款項人民幣1,644,364,000元(二零一八年:人民幣2,002,286,000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:

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
少於1個月	113,895	128,761
1個月至3個月	20,439	8,254
超過3個月	150,033	121,575
	284,367	258,590

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。本集團信用政策的進一步詳情載於附註33(b)。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

21 應收賬款及其他應收款 (續)

(b) 其他應收款減值

其他應收款的減值虧損以撥備賬記錄，惟倘本集團信納收回該款項的可能性極低，在此情況下，直接於其他應收款撇銷減值虧損（見附註2(i)(i)）。

本集團個別釐定減值的其他應收款為人民幣零元（二零一八年：人民幣零元）。

(c) 應收唐山房地產之貸款及應收款

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。本集團與該等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，該等被告同意分期支付所判金額。

至二零一九年十二月三十一日，本集團已收取唐山房地產之所有付款。

(d) 計入按金及預付款項的租賃土地成本預付款項為人民幣939,087,000元（二零一八年：人民幣960,466,000元）及天山建築之建築服務預付款項人民幣44,818,000元（二零一八年：人民幣58,234,000元）。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

22 受限制現金

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按揭貸款擔保(附註(a))	383,721	316,019
貸款及借貸擔保(附註27(b))	21,550	366,000
與已收預售所得款項有關的受限制現金(附註(b))	1,078,296	698,380
	1,483,567	1,380,399

(a) 若干銀行存款已用作銀行授予本集團物業買家的按揭貸款的擔保。

(b) 根據相關政府法規，本集團的若干項目公司須將收取的預售物業所得款項達人民幣1,078,296,000元(二零一八年：人民幣698,380,000元)，存放於指定銀行賬戶，作為二零一九年十二月三十一日相關物業興建工作的保證金。經住房和城鄉建設部及相關銀行批准，該等保證金僅可用於購買建築材料及支付相關物業的建造費。該等保證金將根據相關預售物業的完成階段解除。

23 現金及現金等價物及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

現金及現金等價物包括銀行結存及手頭現金。

本集團以人民幣計值的銀行結存人民幣1,424,613,000元(二零一八年：人民幣1,234,756,000元)乃存放於中國的銀行。倘該等人民幣計值的結存兌換為外幣及匯出中國，須遵守中國政府所頒佈的外匯管制規定和法規。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

23 現金及現金等價物及其他現金流量資料 (續)

(b) 融資活動產生之負債對賬

	銀行貸款 人民幣千元 (附註27)	其他貸款 人民幣千元 (附註28)	有限合夥人 權益 人民幣千元 (附註29(b))	承兌票據 人民幣千元 (附註30)	應付債券 人民幣千元 (附註31)	租賃負債 人民幣千元 (附註32)	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	3,250,379	4,561,390	588,955	118,385	424,094	-	8,943,203
首次應用國際財務報告準則第16號的 影響(附註)	-	-	-	-	-	9,738	9,738
於二零一九年一月一日	3,250,379	4,561,390	588,955	118,385	424,094	9,738	8,952,941
融資變動							
新增銀行貸款所得款項	2,176,110	-	-	-	-	-	2,176,110
新增其他貸款所得款項	-	1,459,687	-	-	-	-	1,459,687
發行債券所得款項	-	-	-	-	25,992	-	25,992
發行承兌票據所得款項	-	-	-	177,421	-	-	177,421
向有限合夥人出資	-	-	(157,320)	-	-	-	(157,320)
償付銀行貸款	(1,910,403)	-	-	-	-	-	(1,910,403)
償付其他貸款	-	(2,614,250)	-	-	-	-	(2,614,250)
已付租賃租金資本部分	-	-	-	-	-	(3,962)	(3,962)
已付租賃租金利息部分	-	-	-	-	-	(1,037)	(1,037)
償付債券	-	-	-	-	(132,711)	-	(132,711)
融資現金流量變動總額	265,707	(1,154,563)	(157,320)	177,421	(106,719)	(4,999)	(980,473)
匯兌調整	-	5,940	-	3,399	6,110	-	15,449
其他變動							
年內訂立新租賃產生的租賃負債增加額	-	-	-	-	-	8,323	8,323
利息支出	-	-	-	-	-	1,037	1,037
於二零一九年十二月三十一日	3,516,086	3,412,767	431,635	299,205	323,485	14,099	7,997,277

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

23 現金及現金等價物及其他現金流量資料 (續)

(b) 融資活動產生之負債對賬 (續)

	銀行貸款 人民幣千元 (附註27)	其他貸款 人民幣千元 (附註28)	有限合夥人 權益 人民幣千元 (附註29(b))	承兌票據 人民幣千元 (附註30)	應付債券 人民幣千元 (附註31)	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	4,399,345	2,353,972	470,810	280,259	411,990	7,916,376
融資變動						
新增銀行貸款所得款項	1,084,000	-	-	-	-	1,084,000
新增其他貸款所得款項	-	3,218,372	-	-	-	3,218,372
發行債券所得款項	-	-	-	-	21,888	21,888
向有限合夥人出資	-	-	118,145	-	-	118,145
償付銀行貸款	(2,232,966)	-	-	-	-	(2,232,966)
償付其他貸款	-	(1,047,727)	-	-	-	(1,047,727)
償付承兌票據	-	-	-	(169,671)	-	(169,671)
償付債券	-	-	-	-	(31,324)	(31,324)
融資現金流量變動總額	(1,148,966)	2,170,645	118,145	(169,671)	(9,436)	960,717
匯兌調整	-	36,773	-	7,797	21,540	66,110
於二零一八年十二月三十一日	3,250,379	4,561,390	588,955	118,385	424,094	8,943,203

(c) 租賃總現金流出

計入租賃現金流量表的金額包括如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
營運現金流內	3,316	5,088
融資現金流內	4,999	-
	8,315	5,088

附註：採納國際財務報告準則第16號導致若干租賃已付租金的現金流量分類變動。比較金額並無重列。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

23 現金及現金等價物及其他現金流量資料 (續)

(c) 租賃總現金流出 (續)

該等金額與下列相關：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已付租賃租金	8,315	5,088

24 股本

(a) 已發行股本的詳情如下：

	二零一九年		二零一八年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
已發行及繳足的普通股：				
於一月一日及十二月三十一日	1,005,781,955	100,578	1,005,781,955	100,578
人民幣等值(人民幣千元)		87,186		87,186

(b) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是保障本集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為物業發展項目提供資金，為股東帶來回報，同時兼顧其他權益股東的利益，並維持最佳的資本架構以減低資金成本。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以維持較高股東回報（有關借款金額亦可能較高）與穩健資金狀況的優勢及保障之間的平衡，以及根據經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

本集團以淨債務權益比率監察資本架構。經調整淨債務按債務總額減現金及現金等價物和短期投資計算。經調整資本包括權益的所有組成部分減未產生建議股息。該比率的計算方法為經調整淨債務除以經調整資本。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

24 股本 (續)

(b) 資本管理 (續)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的淨債務權益比率如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動負債		
銀行貸款	1,988,450	1,399,993
其他貸款	1,189,711	2,482,340
承兌票據	178,870	118,385
應付債券	235,571	295,106
	3,592,602	4,295,824
流動負債		
銀行貸款	1,527,636	1,850,386
其他貸款	2,223,056	2,079,050
承兌票據	120,335	-
應付債券	87,914	128,988
	3,958,941	4,058,424
債務總額	7,551,543	8,354,248
減：現金及現金等價物	(1,425,193)	(1,237,827)
短期投資	-	(90,990)
經調整淨債務	6,126,350	7,025,431
權益總額	2,240,289	2,415,196
減：建議股息	-	(42,746)
經調整資本	2,240,289	2,372,450
經調整淨債務資本比率	2.73	2.96

本公司及其任何附屬公司均不受外部施加的資本規定所規限。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

25 儲備及股息

(a) 權益部分的變動

本集團綜合權益各部分的期初與期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。

本公司各權益部分於年初與年末之間的變動載列如下：

附註	股份溢價 人民幣千元 (附註23(b))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註23(c))	以股份支付的 酬金儲備 人民幣千元 (附註23(f))	(累計虧損) / 保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	67,372	(41,118)	4,174	16,692	47,120
二零一九年權益變動：					
年內虧損	-	-	-	(54,238)	(54,238)
財務報表換算的匯兌差額	-	(4,717)	-	-	(4,717)
年度全面收益總額	-	(4,717)	-	(54,238)	(58,955)
按股權結算以股份支付的款項	-	-	29	-	29
上年度的經批准股息	25(i)(ii) (42,746)	-	-	-	(42,746)
	(42,746)	-	29	-	(42,717)
於二零一九年十二月三十一日	24,626	(45,835)	4,203	(37,546)	(54,552)

附註：本公司於二零一九年一月一日透過採用經修訂追溯法已首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料並未重列，及對二零一九年一月一日本公司權益期初餘額概無淨影響。見附註3及38。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

25 儲備及股息 (續)

(a) 權益部分的變動 (續)

	附註	股份溢價 人民幣千元 (附註25(b))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註25(c))	以股份支付的 酬金儲備 人民幣千元 (附註25(f))	(累計虧損) / 保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日		91,511	(10,975)	4,068	(42,682)	41,922
二零一八年權益變動：						
年內溢利		-	-	-	59,374	59,374
財務報表換算的匯兌差額		-	(30,143)	-	-	(30,143)
年度全面收益總額		-	(30,143)	-	59,374	29,231
按股權結算以股份支付的款項		-	-	106	-	106
上年度的經批准股息	25(i)(ii)	(24,139)	-	-	-	(24,139)
		(24,139)	-	106	-	(24,033)
於二零一八年十二月三十一日		67,372	(41,118)	4,174	16,692	47,120

(b) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法管轄，可由本公司根據組織章程大綱及細則的規定（如有）用於：(a) 向權益股東分派或派付股息；(b) 繳足本公司將發行予權益股東作為繳足紅股的未發行股份；(c) 根據開曼群島公司法第37條的規定贖回或購回股份；(d) 撤銷本公司的開辦費用；(e) 撤銷發行本公司任何股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折讓；及(f) 作為贖回或購買本公司任何股份或債券時支付的溢價。

除上述者外，開曼群島公司法規定，除非緊隨建議分派或派付股息當日後，本公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得從股份溢價賬中撥款向股東分派或派付股息。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

25 儲備及股息 (續)

(c) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外業務的財務報表而產生的全部匯兌差額。

(d) 其他資本儲備

其他資本儲備乃指本集團於控制本集團的股東所共同控制的實體所佔賬面淨值的權益，與該實體的轉讓成本／出售代價之間的差額；及所收購附屬公司的股份面值與本集團所換取的股份面值之間的差額。

(e) 中國法定儲備

法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由董事局根據中國有關法律及法規釐定。於獲得有關部門批准後，此項儲備可用以抵銷累計虧損及增加資本。

(f) 以股份支付的酬金儲備

以股份支付的酬金儲備指附註26所載根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權所涉及服務的公平值。

(g) 公平值儲備 (不可劃轉)

公平值儲備 (不可劃轉) 包括在報告期末持有的根據國際財務報告準則第9號按公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值的累計變動淨額 (見附註2(e))。

(h) 可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司概無可供分派予本公司權益股東的儲備 (二零一八年：人民幣47,120,000元)。

本公司依賴附屬公司的分派或墊款支付股息。該等附屬公司能否向本公司作出分派及本公司能否獲得分派，均受適用法律及其他限制條文規限，包括 (但不限於) 中國公司向於中國境外的非中國股東派付股息的限制。該等限制或會影響附屬公司向本公司作出的分派。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

25 儲備及股息 (續)

(i) 股息

(i) 本公司權益股東應佔的年內應付股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於報告期末後擬派的末期股息每股普通股 零港仙(相當於人民幣零分) (二零一八年:每股普通股5.00港仙 (相當於人民幣4.25分))	-	42,746

(ii) 於年內批准及支付的本公司權益股東應佔的上一財政年度應付股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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5.00港仙 (相當於人民幣4.25分)(二零一八年: 每股普通股3.00港仙(相當於人民幣2.40分))	42,746	24,139

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

26 以權益結算股份為基礎的交易

(a) 首次公開發售前購股權

於二零一零年六月十六日，本公司向本集團及關聯公司的關連人士、顧問、行政人員及高級人員有條件地授出若干首次公開發售前購股權。有關承授人通過行使該等購股權有權認購本公司合共6,000,000股股份。每股行使價為本公司股份首次公開發售（「首次公開發售」）價格的50%。首次公開發售前購股權計劃所授出的每份購股權的歸屬期為一至十年，由首次公開發售日期起六個月後開始，行使期直至二零二零年六月十五日結束。

購股權乃按服務條件授出。計量所接納的服務於授出日期的公平值時並未計及該條件。市場狀況與授出購股權並無關連。

(b) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	二零一九年		二零一八年	
	行使價 港元	購股權數目	行使價 港元	購股權數目
於一月一日及十二月三十一日尚未行使	0.7	5,250,000	0.7	5,250,000
於十二月三十一日可行使	0.7	5,250,000	0.7	4,715,000

於二零一九年十二月三十一日尚未行使購股權的平均行使價為0.7港元（二零一八年：0.7港元），加權平均剩餘合約年期為0.5年（二零一八年：1.5年）。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

27 銀行貸款－有抵押

(a) 於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款的還款期如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內或應要求	1,527,636	1,850,386
一年後但兩年內	268,780	676,222
兩年後但五年內	1,311,550	600,000
五年後	408,120	123,771
	1,988,450	1,399,993
	3,516,086	3,250,379

(b) 於二零一九年十二月三十一日，用作銀行貸款抵押的本集團資產如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	974,376	500,000
待出售發展中物業	2,956,398	2,824,673
持作出售的已竣工物業	490,741	200,121
物業、廠房及設備	399,391	111,155
投資物業	253,299	230,262
受限制現金	21,550	366,000
	5,095,755	4,232,211

(c) 於十二月三十一日的實際年利率介乎下列範圍：

	二零一九年 %	二零一八年 %
銀行貸款	4.75-10.00	4.75-9.17

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

28 其他貸款－有抵押

(a) 於二零一九年十二月三十一日，其他貸款的還款期如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內或應要求	2,223,056	2,079,050
一年後但兩年內	1,189,711	2,032,340
兩年後但五年內	-	450,000
	1,189,711	2,482,340
	3,412,767	4,561,390

(b) 於二零一九年十二月三十一日，用作其他貸款抵押的本集團資產如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	745,873	1,778,915
待出售發展中物業	1,924,453	2,048,275
持作出售的已竣工物業	540,293	180,638
物業、廠房及設備	-	229,300
投資物業	-	120,641
	3,210,619	4,357,769

(c) 於十二月三十一日的實際年利率介乎下列範圍：

	二零一九年 %	二零一八年 %
其他貸款	7.50 – 13.35	7.00 – 12.50

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

29 應付賬款及其他應付款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	476,000	615,660
應付票據(附註(a))	791,685	605,999
有限合夥人權益(附註(b))	431,635	588,955
應付最終控股公司款項	82,655	-
應付關聯方款項(附註(c))	130,157	4,849
其他應付款及應計費用(附註(d)及(e))	3,664,384	3,753,883
按攤銷成本計量的金融負債	5,576,516	5,569,346
預收款項	2,879,191	3,065,201
	8,455,707	8,634,547

(a) 應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1個月內	706,007	876,837
1個月至3個月	11,548	184,614
超過3個月但於6個月內	550,130	160,208
	1,267,685	1,221,659

(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10.5%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。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

29 應付賬款及其他應付款 (續)

- (d) 於二零一九年十二月三十一日，計入本集團其他應付款及應計費用的保留應付款為人民幣695,860,000元(二零一八年：人民幣606,361,000元)預期將於超過一年後償還。
- (e) 於二零一九年十二月三十一日，計入其他應付款及應計費用的應計工程成本為人民幣323,842,000元(二零一八年：人民幣493,487,000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。

30 承兌票據

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內或應要求		
– 135,000,000港元承兌票據(附註(i))	120,335	–
一年後但三年內		
– 200,000,000港元承兌票據(附註(i))	178,870	–
– 135,000,000港元承兌票據(附註(ii))	–	118,385
	178,870	118,385
	299,205	118,385

附註：

- (i) 於二零一九年三月二十九日，本公司向一名第三方發行本金額200,000,000港元的承兌票據。承兌票據按13%年利率計息及每六個月於期末付息。該票據的到期日為二零二一年三月二十八日。該承兌票據由董事吳振山先生及新威企業有限公司共同及個別作擔保。
- (ii) 於二零一七年七月十八日，本公司向一名第三方發行本金額為134,550,000港元的承兌票據。承兌票據按9%年利率計息及每六個月於期末付息。票據的到期日為二零二零年七月十七日。承兌票據由其中一名董事吳振山先生及新威企業有限公司共同及個別擔保。

31 應付債券

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團發行本金總額25,992,000港元(二零一八年：25,800,000港元)的債券。該筆債券按年利率5%至8%(二零一八年：5%至8%)計息，由發行日期起計一年至八年(二零一八年：兩年至八年)期間到期。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

31 應付債券 (續)

於二零一九年十二月三十一日，債券的還款期如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	87,914	128,988
一年後但兩年內	40,603	63,350
兩年後但五年內	185,130	172,805
五年後	9,838	58,951
	235,571	295,106
	323,485	424,094

32 租賃負債

下表顯示於當前及過往報告期以及過渡至國際財務報告準則第16號的日期本集團租賃負債之剩餘合約到期日：

	二零一九年十二月三十一日		二零一九年一月一日(附註)	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年內	3,474	5,681	2,835	3,042
一年後但兩年內	3,191	4,125	1,848	2,504
兩年後但五年內	4,791	6,054	3,007	3,698
五年後	2,643	2,857	2,048	4,000
	10,625	13,036	6,903	10,202
	14,099	18,717	9,738	13,244
減：未來利息開支總額		(4,618)		(3,506)
租賃負債現值		14,099		9,738

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

32 租賃負債 (續)

附註：本集團已透過採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃確認租賃負債。於二零一八年十二月三十一日的比較金額並無重列及僅與先前分類為融資租賃的租賃有關。有關過渡至國際財務報告準則第16號的影響之進一步詳情載於附註3。

33 金融工具

由於大部分交易以與其業務相關的功能貨幣相同的貨幣計值，故本集團並無面對重大貨幣風險。本集團的一般業務過程涉及利率、信貸及流動性風險。本集團以下述財務管理政策及常規控制該等風險。

(a) 利率風險

本集團的銀行貸款、其他貸款及借貸以及有限合夥人權益的利率及償還期於附註27、28、29、30及31披露。本集團並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。倘利率出現合理可能的100個基點的下降／上升，將令本集團的溢利增加／減少人民幣1,200,000元（二零一八年：人民幣4,100,000元）。

(b) 信用風險

本集團的信用風險主要源於應收賬款及其他應收款。管理層已設立信用政策，而該等信用風險由董事在銷售及信貸部員工協助下每月進行監控。

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

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

除附註35披露之本集團提供的財務擔保外，本集團並無提供任何其他擔保將使本集團面臨信貸風險。於報告期末就該等財務擔保面臨的最大信貸風險於附註35披露。

33 金融工具 (續)

(b) 信用風險 (續)

並未被個別或整體視為減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
少於一個月	113,895	128,761
超過一個月但少於三個月	20,439	8,254
超過三個月	150,033	121,575
	284,367	258,590

未逾期或減值的應收款與最近均沒有拖欠記錄的客戶和債務人相關。

就一般銷售的應收賬款而言，買家不獲授信貸期。本集團一般會為物業買家安排銀行貸款，並為有關買家的還款提供擔保。倘買家拖欠還款，本集團須向銀行償還拖欠買家結欠的未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期開始，直至買家取得所購物業的個別房地產所有權證為止。在擔保期內，由於本集團並無為該等買家申請個別房地產所有權證，倘買家無法向銀行支付款項，本集團可接管有關物業的所有權並出售物業以彌補本集團償付銀行的任何金額。故此，董事認為本集團的信用風險是可控的。

就分期銷售產生的應收賬款及其他應收款而言，本集團於向買家／債務人授出分期銷售／貸款前，會評估彼等的財務能力。本集團按持續基準監督其還款進度。欠款結餘償清前，本集團不會為物業買家申請個別房地產所有權證。除此以外，本集團一般不會要求債務人提供抵押品。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

33 金融工具 (續)

(b) 信用風險 (續)

據此，管理層認為，該等結餘無須計提預期信用撥備及該等結餘仍然被視為可全額收回。於二零一九年十二月三十一日，本集團面臨交易對手方違約造成的信貸風險有限。於二零一九年十二月三十一日，概無應收賬款被釐定為減值。

(c) 流動性風險

本集團管理層持續檢討本集團的流動性狀況，包括審查預期現金流入量及流出量，各物業項目的銷售／預售業績，貸款及借貸的到期情況及規劃物業開發項目的進度，以監控本集團的短期及長期流動性需求。

本集團能否結清負債，視乎其主要來自銷售中國物業的現金流入量。基於本集團管理層為可見未來編製的現金流量預測，董事認為本集團將能夠應付其營運及財務需求。下表詳列本集團非衍生金融負債於報告期末的尚餘協定期限，其乃根據協定未折現現金流量（包括採用協定利率或（倘為浮息）報告期末當時的利率計算的利息付款）以及本集團可被要求付款的最早日期編製：

	二零一九年 協定未折現現金流量					
	賬面值 人民幣千元	總計 人民幣千元	一年內或 應要求償還 人民幣千元	一年後 但兩年內 人民幣千元	兩年後 但五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元
銀行貸款	3,516,086	4,339,511	1,804,307	411,635	1,476,962	646,607
其他貸款	3,412,767	3,697,301	2,457,127	1,240,174	-	-
按攤銷成本計量之應付賬款及其他應付款	5,576,516	5,638,908	4,943,048	695,860	-	-
租賃負債(附註)	14,099	18,717	5,681	4,125	6,054	2,857
承兌票據	299,205	333,904	149,492	184,412	-	-
應付債券	323,485	368,279	105,091	53,624	199,882	9,682
	13,142,158	14,396,620	9,464,746	2,589,830	1,682,898	659,146

附註：本集團透過採用經修訂追溯法已首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃確認租賃負債。租賃負債包括就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃於過渡至國際財務報告準則第16號日期確認之金額，及本年度新訂立之租賃相關金額。根據該方法，比較資料並未重列。見附註3。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

33 金融工具 (續)

(c) 流動性風險 (續)

	賬面值 人民幣千元	總計 人民幣千元	二零一八年 協定未經折現現金流量			
			一年內或 應要求償還 人民幣千元	一年後 但兩年內 人民幣千元	兩年後 但五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元
銀行貸款	3,250,379	3,569,412	2,026,145	743,415	630,378	169,474
其他貸款	4,561,390	5,028,169	2,394,365	2,181,813	451,991	-
按攤銷成本計量之應付賬款及其他應付款	5,569,346	5,569,346	4,962,985	606,361	-	-
承兌票據	118,385	134,847	10,655	124,192	-	-
應付債券	424,094	489,450	152,996	79,401	195,317	61,736
	13,923,594	14,791,224	9,547,146	3,735,182	1,277,686	231,210

(d) 公平值

(i) 按公平值計量的金融資產及負債

公平值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量之金融工具公平值，並分類為國際財務報告準則第13號公平值計量定義之三個公平值層級。公平值計量層級之分類乃按估值方法中所採用數據之可觀察性及重要性而釐定如下：

- 第一層級估值：僅採用第一層級數據，即相同資產或負債於計量日於活躍市場上的報價（不作調整）來計算公平值
- 第二層級估值：採用第二層級數據，即未能符合第一層級的可觀察數據，且不採用重大不可觀察數據來計算公平值。不可觀察數據為無法獲得市場資料的數據
- 第三層級估值：採用重大不可觀察數據來計量公平值

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

33 金融工具 (續)

(d) 公平值 (續)

(i) 按公平值計量的金融資產及負債 (續)

公平值層級 (續)

本集團持有的未上市權益證券於二零一九年十二月三十一日經獨立測量師(彼等員工具備被評估金融資產類別相應經驗及資格)評估。估值被分類為公平值層級第3層。估值報告由測量師行於每個中期及年度報告日期編製，並經首席財務官審閱及批准。

於二零一九年
十二月三十一日
分類為第三層級的
公平值計量
人民幣千元

經常性公平值計量

資產：

其他金融資產

— 未上市權益證券 (附註17)

293,640

有關第3層級公平值計量資料

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	幅度 二零一九年
未上市權益證券	市場比較方法	缺乏市場流通性折讓	12%

非上市權益工具的公平值採用可比較上市銀行的市淨率釐定，並就缺乏市場流通性折讓作出調整。公平值計量與缺乏市場流通性折讓成反比。於二零一九年十二月三十一日，估計在所有其他變數保持不變的情況下，缺乏市場流通性折讓減少/增加10%，本集團的其他全面收入將增加/減少人民幣33,368,000元(二零一八年：零)。

33 金融工具 (續)

(d) 公平值 (續)

(i) 按公平值計量的金融資產及負債 (續)

公平值層級 (續)

期內，第三層級公平值計量結餘變動如下：

	二零一九年 人民幣千元
未上市權益證券：	
於一月一日	—
為購買支付的款項	272,820
於年內其他全面收益確認之未變現損益淨額	20,820
於十二月三十一日	293,640

因重新計量本集團持作策略用途的非上市權益證券而產生的任何收益或虧損於其他全面收益的公平值儲備（不可回轉）中確認。出售權益證券後，於其他全面收益累計的金額直接轉撥至保留盈利。

(ii) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具賬面值與其於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的公平值並無重大差異。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

34 承擔

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已授權但未訂約	11,668,615	10,658,400
已訂約但尚未撥備	7,724,873	3,577,638
	19,393,488	14,236,038

資本承擔主要與本集團發展中物業的土地及開發成本有關。

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，根據不可撤銷的經營租賃應付的未來最低租金付款總額如下：

	物業 人民幣千元
一年內	4,204
一年後但五年內	6,202
五年後	4,000
	14,406

本集團為先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的多項物業及根據租約持有的廠房、機器及辦公設備項目的承租人。本集團已採用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團於二零一九年一月一日調整期初結餘以確認與該等租賃有關的租賃負債（見附註3）。自二零一九年一月一日起，日後租賃付款根據附註2(h)所載政策在財務狀況表中確認為租賃負債，有關本集團日後租賃付款的詳情於附註32披露。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

35 或然負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的按揭信貸額向銀行提供擔保(附註(i))	7,755,695	4,481,900
就授予關聯方的融資額向銀行提供擔保(附註(ii))	90,000	20,000
	7,845,695	4,501,900

附註：

- (i) 本集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團的擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得所購買物業的個別房產證後結束。於二零一九年十二月三十一日就授予本集團物業買家的按揭信貸額而向銀行作出的最高擔保金額為人民幣7,755,695,000元(二零一八年：人民幣4,481,900,000元)。

董事認為本集團不大可能承受該等擔保的虧損，原因為於擔保期間，本集團可接管有關物業的所有權並出售物業以彌補本集團償付銀行的任何金額。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，因為董事認為其公平值微不足道。董事亦認為，倘買家拖欠償還銀行款項，相關物業的市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

- (ii) 本公司及其附屬公司天山房地產共同與天山建築訂立協議，據此，本公司同意提供還款擔保，就此天山房地產同意為授予天山建築之最高總額達人民幣97,000,000元的銀行融資提供還款擔保並以其投資物業(如附註14(c)所載)作抵押。根據該擔保，本公司及天山房地產將無條件保證支付債務，包括：(i)該筆融資的本金；(ii)融資期限內的累計利息及可能產生的逾期利息；及(iii)銀行為執行擔保而產生的任何開支和費用。

於二零一九年十二月三十一日，天山建築根據銀行融資提取的總金額為人民幣90,000,000元(二零一八年：人民幣20,000,000元)。根據上述擔保，擔保金額相當於本集團的潛在最高風險。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

36 重大關聯方交易

除於財務報表其他章節內披露的結餘及交易外，本集團與關聯方的重大交易如下：

(a) 與本集團聯屬公司及其董事間的交易

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
建築成本(附註(i))	978,981	861,504
租金開支(附註(ii))	952	634
擔保費收入(附註(iii))	(3,375)	(945)
本公司一名董事就本集團於報告期末的銀行及 其他貸款提供的擔保	4,719,092	4,412,762

附註：

- (i) 本集團獲取天山建築(本集團控股股東全資擁有的公司)提供的工程服務。董事認為，該等工程的條款(除本集團獲授較長信貸期外)乃按正常商業條款及於本集團日常業務過程中進行。
- (ii) 結餘指就本集團佔用的辦公室及員工宿舍向天山建築支付的租金開支。
- (iii) 該金額指附註14(c)所載天山建築就本集團以其投資物業為天山建築的銀行融資作抵押而支付的擔保費。
- (iv) 本集團獲得由石家莊天山物業管理有限公司(由本集團控股股東全資擁有的公司)無償提供與未出售物業有關的物業管理服務。
- (v) 根據河北天山實業集團有限公司(由本集團控股股東全資擁有的公司)(許可人)與本集團的附屬公司天山房地產(獲許可人)所訂立的相關商標許可協議，本集團獲無償許可使用「天山」商標。

36 重大關聯方交易 (續)

(b) 主要管理人員薪酬

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

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	19,800	19,453
向界定供款退休計劃供款	93	143
	19,893	19,596

薪酬總額已計入「員工成本」(見附註6(b))內。

(c) 符合上市規則有關關連交易規定的情況

附註36(a)(i)及(iii)所載有關建築成本之關連方交易構成上市規則第14A章所定義的關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章規定的披露事項載於董事報告。

37 會計估計及判斷

估計及判斷會持續進行評估，並乃基於過往經驗及其他因素，包括在相關情況下合理相信將會出現的未來事件。

估計不明朗因素的主要來源如下：

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

37 會計估計及判斷 (續)

(a) 持作出售的已竣工物業、持作將來發展的物業及待出售發展中物業的撥備

本集團持作出售的已竣工物業、持作將來發展的物業及待出售發展中物業乃按成本及可變現淨值的較低者入賬。根據本集團近期經驗及所涉物業性質，本集團根據當時市況作出有關售價、待出售發展中物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可能導致持作出售的已竣工物業、持作將來發展的物業及待出售發展中物業需要額外撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計變動所涉期間相應調整。

此外，鑒於中國房地產市場不斷波動且個別物業的獨特性質，有關成本及收入的實際結果可能會高於或低於報告期末所作的估計。增加或減少撥備會影響未來年度的損益。

(b) 樓宇及在建工程減值撥備

誠如附註2(i)所解釋，本集團參考本集團對樓宇及在建工程可收回金額的估計而對該等物業作出減值撥備。可收回金額已根據使用價值計算，並參考最新市場資訊及過往經驗而釐定。該等計算及估值需要運用判斷及估計。

鑒於中國房地產市場不斷波動，實際可收回金額可能會高於或低於報告期末所作的估計。增加或減少撥備會影響未來年度的損益。

(c) 應收賬款之預期信貸虧損

預期信貸虧損為於應收賬款的預計年內按信貸虧損的概率加權估計（即所有現金不足金額的現值）。貿易應收賬款根據各客戶的個人特征分類。根據逾期結餘之賬齡、個別債務人之償還記錄、現有專門客戶及市場狀況以及前瞻性資料，本集團估計應收賬款之虧損撥備相當於應收賬款之全期預期信貸虧損。

於評估信貸風險時，本集團考慮以下指標，例如宏觀經濟狀況變動、違約可能性及內外部信用評級或客戶預期經營表現等。於各報告日期，本集團將會更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性資料變動情況。該評估涉及管理層的重大判斷。

37 會計估計及判斷 (續)

(d) 中國企業所得稅及中國土地增值稅

誠如附註7所述，本集團須於不同司法權區按查賬徵收法繳納中國企業所得稅及按核定徵收法或查賬徵收法繳納中國土地增值稅。因撥備須按最終稅額計算且存在不確定因素，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。採用的方法不同亦可能影響撥備水平。倘該等事宜的最終稅務結果與首次入賬的金額不同，則有關差額會影響計算所涉期間的所得稅撥備。

(e) 確認及分配發展中物業的建造成本

物業於施工階段的發展成本以發展中物業入賬，並將於確認該等物業的銷售時轉撥到損益。在最終結算發展成本及有關銷售物業的其他成本前，本集團按照管理層的最佳估計累計該等成本。

於發展物業時，本集團一般會將發展項目分為多期階段。與發展某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期共享的成本根據各期的估計市值佔整個項目總估計市值的百分比分配至各期，或倘若上述分配不能切實執行，共享成本則根據建築面積分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，發展成本及其他成本的任何增加或減少將會影響未來年度的損益。

(f) 對投資物業進行估值

本集團所有投資物業於報告期末由獨立專業合資格估值師根據公開市值重估。已竣工投資物業的估值參考淨收入及考慮潛在復歸收入計算。

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

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

38 公司層面的財務狀況表

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	15	1,657,376	1,619,394
租賃項下持作自用的樓宇		5,207	–
		1,662,583	1,619,394
流動資產			
應收款		2,290	29,749
現金及現金等價物		3,547	3,016
		5,837	32,765
流動負債			
其他貸款		366,683	–
應付款		639,510	614,630
承兌票據	30	120,335	–
應付債券	31	87,914	128,988
租賃負債		1,261	–
		1,215,703	743,618
流動負債淨值		(1,209,866)	(710,853)
資產總值減流動負債		452,717	908,541
非流動負債			
其他貸款		–	360,744
承兌票據	30	178,870	118,385
應付債券	31	235,571	295,106
租賃負債		4,142	–
		418,583	774,235
資產淨值		34,134	134,306
資本及儲備			
股本	24	87,186	87,186
儲備	25(a)	(53,052)	47,120
權益總額		34,134	134,306

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂重述法初步應用國際財務報告準則第16號。根據所選過渡方法，對比資料未予重列。見附註3。

39 直接及最終控制方

於二零一九年十二月三十一日，董事認為，本集團的直接母公司及最終控制方為新威企業有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的公司），該公司並無編製可供公眾查閱的財務報表。

40 比較數字

本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據所選定的過渡方法，比較資料並未重列。會計政策變動之進一步詳情披露於附註3。

41 期後事項

自二零二零年初中國爆發新冠病毒以來，中國政府採取各種疫情防控措施，包括全國各地的大量旅行禁令、禁閉和各種停運。因疫情而增加的旅行限制和延長的停運大大降低了中國的制造能力，導致供應鏈和貿易及金融活動嚴重中斷，對中國經濟構成重大威脅。因此，本集團預期二零二零年中國住宅和商業地產市場以及水上主題樂園業務將表現疲弱。截至本財務報表日期，本集團物業項目已恢復正常運營。鑒於這些情況的動態性，現階段無法合理估計其對本集團綜合財務狀況、財務表現及現金流的影響程度及期限，並將反映在本集團二零二零年中期和年度財務報表中。

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

42 已頒佈但於截至二零一九年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋可能產生的影響

截至此等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈於截至二零一九年十二月三十一日止年度尚未生效且未於此等財務報表中採納的數項修訂及一項新訂準則國際財務報告準則第17條保險合約。與本集團可能有關的該等修訂、準則及詮釋如下。

於下列日期或
以後開始的
會計期間生效

國際財務報告第3號業務的定義 (修訂本)

二零二零年一月一日

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號重大的定義 (修訂本)

二零二零年一月一日

本集團正在評估此等修訂、新訂準則及詮釋於最初應用期間的預期影響。迄今為止，本集團已識別新訂準則的若干方面將不會對綜合財務報表產生重大影響。

A. 發展中物業

項目名稱	地點	類別	概約全地盤 佔地面積 (平方米)	概約發展中 樓面面積 (平方米)	竣工階段	本集團應佔 權益百分比	預計項目 完工時間
1 元氏·天山水樹花都	中國河北省石家莊市元氏縣常山路	住宅	20,815	-	地基	100%	2022年12月
2 天津·天山水樹花都	中國天津市津南區小站鎮天山路	住宅	339,468	448,471	上層建築	100%	2021年12月
3 天山·龍湖灣	中國河北省石家莊市元氏縣 蟠龍湖南岸	住宅	65,333	-	地基	100%	2021年12月
4 天山·觀瀾園	中國河北省石家莊市正定新區承安路 以南、白樺街以東	住宅	26,860	60,674	上層建築	100%	2020年12月
5 銀川·天山熙湖	中國寧夏回族自治區金鳳區 親水南大街東側、南塘巷南	住宅	117,389	38,048	上層建築	100%	2020年12月
6 銀川·興慶天山熙湖	中國寧夏回族自治區金鳳區規劃路 東側、興源路南	住宅	179,212	129,687	上層建築	100%	2021年1月
7 銀川·天山國賓壹號	中國寧夏回族自治區金鳳區金鳳十街 東側、金鳳十六路南側、金鳳十一街 西側、金鳳十七路北側	住宅	134,081	27,936	上層建築	100%	2021年12月
8 銀川·天山觀瀾園	中國寧夏回族自治區金鳳區 景觀路以西	住宅	109,227	182,084	上層建築	100%	2021年12月
9 邢臺·天山熙湖	中國河北省邢臺市新華南路以西· 龍泉大街以北	住宅/商用	36,970	144,496	上層建築	100%	2022年12月

物業詳情

項目名稱	地點	類別	概約全地盤 佔地面積 (平方米)	概約發展中 樓面面積 (平方米)	竣工階段	本集團應佔 權益百分比	預計項目 完工時間
10	天山·熙湖明玉家園	中國河北省邢臺市中興東大街以北、江東八路以西	34,391	108,646	上層建築	100%	2020年12月
11	南和縣萊茵·天山熙湖	中國河北省邢臺市南和縣平安大街北側、祥和路西側	46,666	131,268	上層建築	55%	2021年12月
12	天山·國熙府	中國河北省石家莊市正定新區太行北大街以東、迎旭路以北	93,122	367,213	上層建築	100%	2022年12月
13	天山·斐麗公館	中國河北省石家莊市正定縣恆山西路北側	19,672	65,779	上層建築	100%	2021年12月
14	天山·熙悅小區	中國河北省石家莊市樂城區柴武大街西側、宏達路南側	63,593	188,114	上層建築	51%	2020年12月
15	錦林苑	中國河北省石家莊市高新區	4,958	14,406	上層建築	100%	2020年12月
16	天山·依瀾小區	中國河北省石家莊市高新區東至祁連街、西至五合房地產、南至學苑路、北至萬泉道	36,079	113,017	上層建築	91%	2020年12月
17	世界壹號	中國河北省石家莊市高新區東至昆侖大街綠化地、西至祁連街、南至長江大道、北至留村集體土地	62,175	138,579	上層建築	100%	2022年12月
18	鹽山·天山熙湖	中國河北省滄州市鹽山縣旭陽路南側、建設西街東側、建設東街西側	41,410	11,077	上層建築	60%	2020年12月

物業詳情

項目名稱	地點	類別	概約全地盤 佔地面積 (平方米)	概約發展中 樓面面積 (平方米)	竣工階段	本集團應佔 權益百分比	預計項目 完工時間	
19	海興·天山熙湖	中國河北省滄州市海興縣海中路北·興業街東	住宅	67,707	175,335	上層建築	100%	2021年12月
20	金地悅府	中國河北省石家莊市趙縣工業一街以東·永安路以南·安濟大道西側	住宅	59,122	100,449	上層建築	70%	2022年12月
21	無極·天山熙湖	中國河北省石家莊市無極縣科技街南段路西姚村村東	住宅	35,910	93,450	上層建築	60%	2021年12月
22	揚州·瑞湖華府	中國江蘇省揚州市邗江區新甘泉大道東側·規劃道路南側	住宅	208,987	231,662	地基	100%	2025年12月
23	邢台·天山九峯	中國河北省邢台市開元路東側·泉南大街北側·規劃平安路南側·牛尾河南側	住宅	53,838	79,992	上層建築	100%	2025年12月
24	玖瓏福邸	中國河北省石家莊市藁城區興華路南側·規劃站南街西側·規劃路東側	商業	91,720	135,510	上層建築	100%	2022年6月
25	世界之門15號地塊	中國河北省石家莊市高新區東至祁連街·西至天山大街·南至長江大道·北至留村集體土地	商業	63,663	-	地基	100%	2024年12月
26	世界之門27號地塊	中國河北省石家莊市高新區東至祁連街·西至天山大街·南至民旺道·北至長江大道	商業	60,187	-	地基	100%	2023年12月
27	天山·創業城	中國河北省石家莊市高新區長江大道以南·昆侖大街以西	商業	58,654	221,677	上層建築	100%	2022年6月
28	天山·銀河廣場	中國河北省石家莊市高新區長江大道以南·秦嶺大街以東	商業	39,726	48,335	上層建築	100%	2019年12月

物業詳情

項目名稱	地點	類別	概約全地盤 佔地面積 (平方米)	概約發展中 樓面面積 (平方米)	竣工階段	本集團應佔 權益百分比	預計項目 完工時間
29	天山·壹方中心	中國河北省石家莊市正定新區東至白樸街，南至綠化帶，北至弘文路，西至新城大街	47,176	63,733	上層建築	100%	2021年12月
30	河北國際人才港	中國河北省石家莊市正定新區新城大街以東，弘文路以北	47,777	-	地基	100%	2022年12月
31	天山·悅立方	中國河北省廊坊市南龍道南側，大拇指廣場東側	14,313	-	地基	95%	2022年12月
32	萬創·智匯城	中國河北省邯鄲市肥鄉經濟開發區	14,422	17,016	上層建築	100%	2020年12月
33	天津·天山工業園	中國天津市西青區李七莊街天祥道35號	73,339	-	地基	100%	2022年12月
34	平山工業園	中國河北省平山縣煙堡村	110,160	-	地基	100%	2021年12月
35	樂城萬創工業園	中國河北省石家莊市樂城區西城大街以西，鑫源路以北	59,510	-	地基	100%	2021年12月
36	邢臺·天山工業園	中國河北省邢臺市融秦大街以南，建業路以東	76,436	-	地基	100%	2021年12月
37	[2019] 099號地	中國河北省石家莊市藁城區大同村	56,957	-	地基	100%	2023年12月
38	天山海世界·黃河明珠	中國寧夏回族自治區興慶區濱河西區涇河大道北側、濱河旅遊大道西側	450,569	205,896	上層建築	100%	2025年12月
合計			3,121,594	3,542,550			

B. 持有作投資用途的物業

	物業名稱	地點	類別	概約樓面面積 (平方米)	本集團應佔 權益百分比	租賃年期
1	天山·水榭花都	中國河北省石家莊市珠峰大街218號	商業	9,324	100%	中期
2	天山·科技工業園	中國河北省石家莊市高新技術產業開發區湘江道319號	公寓	53,145	100%	中期
3	天山·新公爵	中國河北省石家莊市聚新路9號	商業	5,585	100%	中期
4	天山·科技工業園	中國河北省石家莊市高新技術產業開發區湘江道319號	商業	10,994	100%	中期
5	樂城·天山物流基地	中國河北省石家莊市樂城縣冶河鎮程上村東	商業	4,645	100%	中期
6	天山·九峯	中國河北省石家莊市建通街塔南路口	商業	795	100%	中期
7	三河·天山國際創業基地	中國河北省三河市燕郊經濟技術開發區	公寓	18,210	100%	中期
8	三河·天山國際創業基地	中國河北省三河市燕郊經濟技術開發區	商業	6,029	100%	中期
9	三河·天山國際創業基地	中國河北省三河市燕郊經濟技術開發區	商業	5,939	100%	中期
10	天津·天山水榭花都	中國天津市津南區小站鎮	商業	21,574	100%	中期
合計				136,240		

物業詳情

C. 持有作出售用途物業

	物業名稱	地點	類別	概約樓面面積 (平方米)	概約 停車位數目	集團應佔 權益百分比	租賃年期
1	天山·新公爵	中國河北省石家莊市聚新路9號	住宅	10,004	-	100%	長期
2	天津·天山水榭花都	中國天津市津南區小站鎮	住宅	40,839	-	100%	長期
3	天津·天山水榭花都	中國天津市津南區小站鎮	商用	31,191	-	100%	中期
4	承德·天山水榭花都	中國河北省承德市雙橋區翠橋路火藥庫溝口	住宅/商用	8,264	-	100%	長期
5	天山·水榭花都	中國河北省石家莊市閩江道以南、京珠東路以東	住宅	648	-	100%	長期
6	甯晉·天山水榭花都	中國河北省甯晉市天寶街和新興路交叉口	住宅	4,053	-	100%	長期
7	天山·龍湖灣	中國河北省石家莊市元氏縣蠡龍湖南岸	住宅	46,308	-	100%	長期
8	元氏·天山水榭花都	中國河北省石家莊市元氏縣常山路	住宅	9,672	-	100%	長期
9	威海·天山新公爵	中國山東省文登經濟開發區	住宅/商用	2,894	-	100%	長期
10	威海·天山水榭花都	中國山東省文登市	住宅/商用	6,881	-	100%	長期
11	天山·熙湖	中國河北省石家莊市湘江道和昆侖大街交叉口	住宅	3,790	-	100%	長期
12	銀川·興慶天山熙湖	中國寧夏回族自治區興慶區規劃路 東側、興源路南	住宅	40,431	-	100%	長期
13	銀川·天山國賓壹號	中國寧夏回族自治區金鳳區金鳳十街 東側、金鳳十六路南側、金鳳十一街 西側、金鳳十七路北側	住宅	9,985	-	100%	長期
14	銀川·天山熙湖	中國寧夏回族自治區金鳳區親水南大街林帶 東側、南塘巷南側	住宅	8,631	519	100%	長期
15	鹽山·天山熙湖	中國河北省滄州市鹽山縣旭陽路南側， 建設西街東側，建設東街西側	住宅	433	-	100%	長期
16	天山·九峯	中國河北省石家莊市建通街塔南路口	住宅	626	699	100%	長期

物業詳情

物業名稱	地點	類別	概約樓面面積 (平方米)	概約 停車位數目	集團應佔 權益百分比	租賃年期
17 天山·國賓壹號	中國河北省石家莊市高新區昆侖大街以西、 湘江道以北	住宅/商用	4,131	-	100%	長期
18 天山·聽瀾小區	中國河北省石家莊市高新區祁連街以東、 閩江道以北	住宅	308	-	100%	長期
19 正定·天山熙湖	中國河北省石家莊市正定新區	住宅	4,432	-	100%	長期
20 天山·觀瀾園	中國河北省石家莊市正定新區承安路 以南、白樺街以東	住宅	379	-	100%	長期
21 天山·銀河廣場	中國河北省石家莊市高新區長江大道以南、 秦嶺大街以東	商業	34,528	1,071	100%	中期
22 天山·創業城	中國河北省石家莊市高新區長江大道 以南、昆侖大街以西	商業	9,237	-	100%	中期
23 天山·萬創園	中國河北省石家莊市樂城區鑫源路以北、 西城大街以西、惠源路以南	商業	15,984	-	100%	中期
24 贊皇工業	中國河北省石家莊市贊皇縣五馬山工業區	工業	11,926	-	100%	中期
25 元氏工業園	中國河北省石家莊市元氏縣南白樓	工業	3,820	-	100%	中期
26 三河·天山國際創業基地	中國河北省三河市燕郊經濟技術開發區	工業	4,159	-	100%	中期
27 天山·科技工業園	中國河北省石家莊市高新技術產業開發區 湘江道319號	工業	23,379	-	100%	中期
28 天山·創穀大廈	中國河北省石家莊市經濟技術開發區 松江路123號	工業	77,162	-	100%	中期
合計			414,095	2,289		

財務概要

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度				二零一九年 人民幣千元
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
收入	2,333,037	3,816,530	4,982,704	4,616,035	4,990,511
銷售成本	(1,583,624)	(2,954,306)	(3,813,330)	3,333,904	(3,947,432)
毛利	749,413	862,224	1,169,374	1,282,131	1,043,079
其他收入	6,267	18,481	28,858	74,960	70,349
銷售及市場推廣費用	(174,656)	(258,416)	(322,849)	(31,824)	(385,244)
行政費用	(186,171)	(283,580)	(329,427)	(434,425)	(367,064)
經營業務溢利	394,853	338,709	545,956	570,842	361,120
財務收入	19,452	40,732	27,151	98,257	31,449
財務費用	(73,367)	(74,453)	(91,142)	(167,545)	(108,636)
財務開支淨額	(53,915)	(33,721)	(63,991)	(69,288)	(77,187)
投資物業公平值變動前以及 扣除所得稅前溢利	340,938	304,988	481,965	501,554	283,933
投資物業公平值增加／(減少)	6,047	9,421	3,559	19,459	(2,303)
除稅前溢利	346,985	314,409	485,524	521,013	281,630
所得稅	(212,515)	(194,977)	(382,317)	(370,742)	(393,576)
年度(虧損)／溢利	134,470	119,432	103,207	150,271	(111,946)
下列人士應佔：					
本公司權益股東	134,470	119,432	106,790	169,717	(105,780)
非控股權益	-	-	(3,583)	(19,446)	(6,166)
年度溢利	134,470	119,432	103,207	150,271	(111,946)
每股盈利(人民幣分)					
—基本	13.40	11.87	10.62	16.87	(10.52)
—攤薄	13.34	11.82	10.58	16.81	(10.52)

綜合資產及負債

	十二月三十一日				
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產總值	1,311,847	1,250,854	1,349,676	1,962,458	2,402,579
流動資產總值	11,105,855	16,528,658	21,627,691	26,323,123	27,572,559
資產總值	12,417,702	17,779,512	22,977,367	28,285,581	29,975,138
非流動負債總值	1,582,378	3,343,531	5,235,972	4,498,027	3,852,897
流動負債總值	8,722,456	12,263,072	15,448,982	21,372,358	23,881,952
負債總值	10,304,834	15,606,603	20,684,954	25,870,385	27,734,849
資產淨值	2,112,868	2,172,909	2,292,413	2,415,196	2,240,289