

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



Tian Shan Development (Holding) Limited 天山發展(控股)有限公司

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2118)

截至二零一九年十二月三十一日止年度 初步未經審核全年業績公告

天山發展(控股)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合未經審核業績(「二零一九財政年度全年業績」)。

二零一九財政年度全年業績尚未由本公司核數師審核或審閱。此外，由於本公告「未經審核全年業績」一段所述的原因，二零一九財政年度全年業績仍有待本公司核數師根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.49(2)條之規定協定一致。二零一九財政年度全年業績已由本公司審核委員會審閱。

財務摘要

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)本集團營業收入由去年的人民幣4,616,000,000元增加至人民幣4,990,500,000元，增幅為8.1%。
- 本集團本年度虧損為人民幣111,900,000元而去年為溢利人民幣150,300,000元。
- 每股基本虧損為人民幣10.52分而去年為每股基本盈利人民幣16.87分。
- 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)。

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)

		二零一九年 (未經審核) 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		<u>(3,947,432)</u>	<u>(3,333,904)</u>
毛利		1,043,079	1,282,131
其他收入淨額		70,349	74,960
銷售及市場推廣費用		(385,244)	(351,824)
行政費用		<u>(367,064)</u>	<u>(434,425)</u>
經營業務溢利		<u>361,120</u>	<u>570,842</u>
財務收入		31,449	98,257
財務費用		<u>(108,636)</u>	<u>(167,545)</u>
財務費用淨額	5(a)	<u>(77,187)</u>	<u>(69,288)</u>
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		<u>(2,303)</u>	<u>19,459</u>
除稅前溢利	5	281,630	521,013
所得稅	6	<u>(393,576)</u>	<u>(370,742)</u>
年度(虧損)/溢利		<u>(111,946)</u>	<u>150,271</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(105,780)	169,717
非控股權益		<u>(6,166)</u>	<u>(19,446)</u>
年度(虧損)/溢利		<u>(111,946)</u>	<u>150,271</u>
每股(虧損)/盈利(人民幣分)	8		
基本		<u>(10.52)</u>	<u>16.87</u>
攤薄		<u>(10.52)</u>	<u>16.81</u>

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 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度(虧損)／溢利	<u>(111,946)</u>	<u>150,271</u>
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	<u>(29,909)</u>	<u>(74,093)</u>
年度其他全面收益	<u>(14,294)</u>	<u>(74,093)</u>
年度全面收益總額	<u>(126,240)</u>	<u>76,178</u>
下列人士應佔：		
本公司權益股東	(120,074)	95,624
非控股權益	<u>(6,166)</u>	<u>(19,446)</u>
年度全面收益總額	<u>(126,240)</u>	<u>76,178</u>

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。

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)

	二零一九年 (未經審核) 附註 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	1,423,186	1,310,296
投資物業	568,462	570,765
於合營企業之權益	–	2,450
其他金融資產	293,640	–
遞延稅項資產	117,291	78,947
	<u>2,402,579</u>	<u>1,962,458</u>
流動資產		
存貨	20,440,708	19,127,324
短期投資	–	90,990
合約成本	93,089	86,239
應收賬款及其他應收款	9 3,645,936	4,086,736
預繳稅款	484,066	313,608
受限制現金	1,483,567	1,380,399
現金及現金等價物	1,425,193	1,237,827
	<u>27,572,559</u>	<u>26,323,123</u>
流動負債		
銀行貸款—有抵押	1,527,636	1,850,386
其他貸款—有抵押	2,223,056	2,079,050
應付賬款及其他應付款	10 8,455,707	8,634,547
合約負債	11,033,493	8,339,001
承兌票據	120,335	–
應付債券	87,914	128,988
租賃負債	3,474	–
應付稅項	430,337	340,386
	<u>23,881,952</u>	<u>21,372,358</u>
流動資產淨值	<u>3,690,607</u>	<u>4,950,765</u>
資產總值減流動負債	<u>6,093,186</u>	<u>6,913,223</u>

	二零一九年 (未經審核) 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	1,988,450	1,399,993
其他貸款－有抵押	1,189,711	2,482,340
承兌票據	178,870	118,385
應付債券	235,571	295,106
租賃負債	10,625	–
遞延稅項負債	249,670	202,203
	<u>3,852,897</u>	<u>4,498,027</u>
資產淨值	<u>2,240,289</u>	<u>2,415,196</u>
資本及儲備		
股本	87,186	87,186
儲備	<u>2,140,162</u>	<u>2,306,453</u>
本公司權益股東應佔權益總額	2,227,348	2,393,639
非控股權益	<u>12,941</u>	<u>21,557</u>
權益總額	<u>2,240,289</u>	<u>2,415,196</u>

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。

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. 財務報表編製基準

本財務報表乃按照國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)以及香港公司條例的披露規定編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並湊整至最接近的千元計算。

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務報表時，須作出會影響政策的應用及資產、負債、收入及支出的呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計和相關假設是根據過往經驗和管理層因應當時情況認為合理的各種其他因素為基礎，而所得結果成為管理層在對無法從其他渠道獲得的資產和負債賬面價值作出判斷時的依據。實際結果可能有別於該等估計。

各項估計及相關假設會持續進行審閱。倘若會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內確認；倘若該項修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。

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。

國際會計準則委員會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效的國際財務報告準則的修訂。該等發展對本集團編製或呈列本期間或過往期間的業績及財務狀況概無造成重大影響。

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

3. 會計政策變動

國際會計準則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。

國際財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃以及相關詮釋、香港（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、香港（常設詮釋委員會）詮釋第15號經營租賃－優惠以及香港（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香港會計準則第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期初權益之調整。比較資料未予重列並繼續根據國際會計準則第17號呈報。

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：

下表載列於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承諾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)
	<u>13,244</u>
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	<u>9,738</u>
於二零一九年一月一日已確認的租賃負債合計	<u><u>9,738</u></u>

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。

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 (未經審核) 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
	<u>4,951,693</u>	4,573,062
其他來源收益		
租金收入總額	38,818	42,973
	<u>4,990,511</u>	<u>4,616,035</u>
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
	<u>4,990,511</u>	<u>4,616,035</u>

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

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

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

由於本集團經營業務的營業收入及溢利均來自於中國的業務，故並無呈列地區資料。

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／（計入）：

	二零一九年 (未經審核) 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9(b))	(3,753)	(72,514)
匯兌收益	—	(165)
財務收入	<u>(31,449)</u>	<u>(98,257)</u>
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	1,037	—
財務費用	<u>108,636</u>	<u>167,545</u>
財務費用淨額	<u>77,187</u>	<u>69,288</u>

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。

	二零一九年 (未經審核) 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	29	106
	<u>325,494</u>	<u>352,481</u>
	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	39,677	31,633
物業、廠房及設備的減值虧損	-	53,120
	<u>-</u>	<u>53,120</u>

6. 所得稅

(a) 綜合損益表內的所得稅指：

	二零一九年 (未經審核) 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
	<u>389,658</u>	<u>344,830</u>
遞延稅項		
產生及轉回暫時性差額	3,918	25,912
	<u>3,918</u>	<u>25,912</u>
	<u>393,576</u>	<u>370,742</u>

(i) 根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）及開曼群島規則及規定，本集團無須繳納任何英屬處女群島或開曼群島所得稅。

(ii) 本集團的香港業務於本年度及過往年度並無估計應課稅溢利，故概無就香港利得稅作出撥備。

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

企業所得稅撥備是遵照中國相關的所得稅規定及規則，根據本集團中國附屬公司的估計應課稅溢利，按照各自的適用稅率釐定。

本集團的中國附屬公司按年內估計應課稅溢利的25% (二零一八年：25%) 稅率繳稅。

(iv) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據由一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，以及由一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓在中國的國有土地使用權、樓宇及其隨附的設施所得的所有收入須按增值額以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅；倘普通標準住宅的增值額不超過可減免項目總額的20%，則該等住宅的物業銷售可豁免徵稅。

本集團若干附屬公司須根據經各地方稅務機關批准的核定徵收方式，就其收入按5% (二零一八年：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)，原因是該等款項不大可能於可見未來分派予其於中國境外的直接控股公司。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出與除稅前溢利的對賬：

	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>281,630</u>	<u>521,013</u>
按照有關司法權區適用稅率計算的除稅前溢利名義稅項	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	<u>5,800</u>	<u>7,284</u>
實際稅項支出	<u>393,576</u>	<u>370,742</u>

7. 股息

(i) 本公司權益股東應佔的年內應付股息

	二零一九年 (未經審核) 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以往財政年度應付股息

	二零一九年 (未經審核) 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

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 (未經審核) 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）	<u>1,005,782</u>	<u>1,009,500</u>

9. 應收賬款及其他應收款

	二零一九年 (未經審核) 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	1,060,235	1,296,883
應收唐山房地產貸款及應收款項（附註(b)）	—	335,614
貸款及應收款項	1,344,602	1,891,087
按金及預付款項	2,301,334	2,195,649
	<u>3,645,936</u>	<u>4,086,736</u>

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 (未經審核) 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
	<u>284,367</u>	<u>258,590</u>

應收賬款指應收本集團物業買家的款項。於大部分情況下，物業買家透過首次付款及銀行按揭貸款向本集團支付全數款項。就工業物業及商業物業而言，本集團於評估買家信用資料後允許若干買家於最多兩年內分期支付。

(b) 應收唐山房地產貸款及應收款項

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

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

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

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。

10. 應付賬款及其他應付款

	二零一九年 (未經審核) 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))	<u>3,664,384</u>	<u>3,753,883</u>
按攤銷成本計量的金融負債	5,576,516	5,569,346
預收款項	<u>2,879,191</u>	<u>3,065,201</u>
	<u><u>8,455,707</u></u>	<u><u>8,634,547</u></u>

(a) 應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	二零一九年 (未經審核) 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
	<u>1,267,685</u>	<u>1,221,659</u>

- (b) 有限合夥人權益指本集團擁有控制權的合夥商號的有限合夥人出資。按照合夥協議的條款，本集團有合約責任向有限合夥人支付利息開支，年利率介乎9.5%至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。
- (d) 於二零一九年十二月三十一日，包括於本集團其他應付款及應計費用的保留應付款人民幣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，包括於其他應付款及應計費用的應計工程成本人民幣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。

管理層討論及分析

業務回顧及前景

物業開發及投資

天山發展(控股)有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」) 乃一間領先的房地產開發商, 現專注於在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。

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正定縣。

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，其增幅與年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）。

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 (未經審核) 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	<u>6,126,350</u>	<u>7,025,431</u>
權益總額	2,240,289	2,415,196
減：擬派股息	—	(42,746)
經調整資本	<u>2,240,289</u>	<u>2,372,450</u>
經調整負債淨額資本比率	<u>2.73</u>	<u>2.96</u>

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。

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 (未經審核) 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
	<u>8,306,374</u>	<u>8,589,980</u>

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，可能使本集團在要取得足夠外幣應付本集團的外幣需求時受到限制。

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。

年末後新冠病毒的影響

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，本集團預見中國住宅和商業地產市場將表現疲軟，以及二零二零年本集團水上主題公園的財務業績將受到負面影響。截至本公告日期，除個別項目因地方政府要求暫停外，本集團大部分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。

暫停辦理股份登記手續

本公司股東名冊將於二零二零年七月二十八日（星期二）至二零二零年七月三十一日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理本公司股份的過戶登記。為確定有權出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有填妥之過戶文件連同股票最遲須於二零二零年七月二十七日（星期一）下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）以辦理登記。

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。

企業管治

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

於本年度的整個期間，本公司已遵守上市規則附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）所載的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

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

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

審核委員會

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

截至二零一九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及內部監控系統，且全體成員均有出席。

審閱未經審核全年業績

二零一九財政年度全年業績尚未由本公司核數師審核或審閱。此外，由於中國爆發新冠病毒導致審核程序延遲，二零一九財政年度全年業績仍有待本公司核數師根據上市規則第13.49(2)條之規定協定一致。本公司預期審核程序將於二零二零年四月三十日或之前根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》完成，並將於適當時候刊發進一步公告。

二零一九財政年度全年業績已由本公司審核委員會審閱。

本公告所載列有關本集團全年業績之財務資料為未經審核且尚未取得核數師同意。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事局命
天山發展(控股)有限公司
主席
吳振山

香港，二零二零年三月三十一日

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