

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)

截至二零二零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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合未經審核業績(「二零二零財政年度全年業績」)。

二零二零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「審閱未經審核全年業績」一段所述的原因，二零二零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。二零二零財政年度全年業績已由本公司審核委員會審閱。

財務摘要

- 截至二零二零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4,990,500,000元增加至人民幣5,394,276,000元，增幅為8.1%。
- 本集團本年度虧損為人民幣92,800,000元而去年為人民幣111,900,000元。
- 每股基本虧損為人民幣15.94分而去年為每股基本虧損人民幣10.52分。
- 不建議派付本年度末期股息(二零一九年：無)。

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
營業收入	4	5,394,276	4,990,511
銷售成本		<u>(4,498,546)</u>	<u>(3,947,432)</u>
毛利		895,730	1,043,079
其他收入淨額		48,111	70,349
銷售及市場推廣費用		(311,267)	(385,244)
行政費用		<u>(370,545)</u>	<u>(367,064)</u>
經營業務溢利		<u>262,029</u>	<u>361,120</u>
財務收入		21,707	31,449
財務費用		<u>(64,294)</u>	<u>(108,636)</u>
財務費用淨額	5(a)	<u>(42,587)</u>	<u>(77,187)</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		219,442	283,933
投資物業的公平值增加／(減少)		<u>1,698</u>	<u>(2,303)</u>
除稅前溢利	5	221,140	281,630
所得稅	6	<u>(313,943)</u>	<u>(393,576)</u>
年度虧損		<u>(92,803)</u>	<u>(111,946)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(160,354)	(105,780)
非控股權益		<u>67,551</u>	<u>(6,166)</u>
年度虧損		<u>(92,803)</u>	<u>(111,946)</u>
每股虧損(人民幣分)	8		
基本		<u>(15.94)</u>	<u>(10.52)</u>
攤薄		<u>(15.94)</u>	<u>(10.52)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度虧損	<u>(92,803)</u>	<u>(111,946)</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)	(2,992)	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>73,929</u>	<u>(29,909)</u>
年度其他全面收益	<u>70,937</u>	<u>(14,294)</u>
年度全面收益總額	<u>(21,866)</u>	<u>(126,240)</u>
下列人士應佔：		
本公司權益股東	(89,417)	(120,074)
非控股權益	<u>67,551</u>	<u>(6,166)</u>
年度全面收益總額	<u>(21,866)</u>	<u>(126,240)</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

(以人民幣為單位)

	二零二零年 (未經審核) 附註 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備以及租賃土地	1,387,755	1,423,186
投資物業	555,893	568,462
其他金融資產	289,650	293,640
遞延稅項資產	158,498	117,291
	<u>2,391,796</u>	<u>2,402,579</u>
流動資產		
存貨	19,599,965	20,440,708
合約成本	97,047	93,089
合約資產	228,608	–
應收賬款及其他應收款	9 3,391,078	3,645,936
預繳稅款	418,827	484,066
受限制現金	1,202,743	1,483,567
現金及現金等價物	374,757	1,425,193
	<u>25,313,025</u>	<u>27,572,559</u>
流動負債		
銀行貸款—有抵押	1,382,701	1,527,636
其他貸款—有抵押	1,578,661	2,223,056
應付賬款及其他應付款	10 6,795,565	8,455,707
合約負債	11,335,115	11,033,493
承兌票據	279,848	120,335
應付債券	78,965	87,914
租賃負債	2,080	3,474
應付稅項	509,902	430,337
	<u>21,962,837</u>	<u>23,881,952</u>
流動資產淨值	<u>3,350,188</u>	<u>3,690,607</u>
資產總值減流動負債	<u>5,741,984</u>	<u>6,093,186</u>

	二零二零年 (未經審核) 附註 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債		
銀行貸款－有抵押	1,754,710	1,988,450
其他貸款－有抵押	1,312,632	1,189,711
承兌票據	-	178,870
應付債券	184,447	235,571
租賃負債	7,414	10,625
遞延稅項負債	269,378	249,670
	<u>3,528,581</u>	<u>3,852,897</u>
資產淨值	<u>2,213,403</u>	<u>2,240,289</u>
資本及儲備		
股本	87,195	87,186
儲備	2,050,800	2,140,162
本公司權益股東應佔權益總額	2,137,995	2,227,348
非控股權益	75,408	12,941
權益總額	<u>2,213,403</u>	<u>2,240,289</u>

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

1. 公司資料

天山發展(控股)有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零一三年修訂版)於二零零五年六月十日在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。其主要營業地點位於香港灣仔告士打道108號光大中心8樓801室及其註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, 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。

國際會計準則委員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國際財務報告準則的修訂。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

截至二零二零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。

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日後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

國際會計準則委員會已頒佈以下於本集團當前會計期間首次生效的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）的修訂：

- 國際財務報告準則第3號之修訂「業務的定義」
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂「利率基準改革」
- 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂「重大的定義」
- 國際財務報告準則第16號之修訂「與COVID-19有關的租金減免」

該等變動並未對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況於本財務報表內的編製或呈列方式產生重大影響。本集團未應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

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、建造合約及投資物業租金的收益。主要產品或服務項目之客戶合約收益分類如下：

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 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	5,105,529	4,876,235
來自建造合約的收益	228,608	—
其他	32,321	75,458
	<u>5,366,458</u>	<u>4,951,693</u>
其他來源收益		
租金收入總額	27,818	38,818
	<u>5,394,276</u>	<u>4,990,511</u>
按收益確認時間分類		
時間點	5,137,850	4,951,693
時間段	256,426	38,818
	<u>5,394,276</u>	<u>4,990,511</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)：

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
(a) 財務費用淨額		
銀行現金利息收入	(21,707)	(27,696)
應收唐山房地產貸款利息收入	—	(3,753)
財務收入	<u>(21,707)</u>	<u>(31,449)</u>
貸款及借貸的利息開支及其他借貸成本	715,601	686,792
減：資本化利息(附註)	(661,583)	(582,390)
匯兌虧損	9,522	3,197
租賃負債之利息	754	1,037
財務費用	<u>64,294</u>	<u>108,636</u>
財務費用淨額	<u>42,587</u>	<u>77,187</u>

附註：

截至二零二零年十二月三十一日止年度，借貸成本已按介乎3.85%至13.00%（二零一九年：4.75%至13.35%）的年利率資本化。

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
(b) 員工成本		
工資、薪金及其他員工成本	242,522	307,336
界定供款退休計劃供款	1,875	18,129
按股權結算以股份支付的款項支出	—	29
	<u>244,397</u>	<u>325,494</u>
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	58,214	39,677
物業、廠房及設備的減值虧損	9,636	—
	<u>67,850</u>	<u>39,677</u>

6. 所得稅

(a) 綜合損益表內的所得稅指：

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅		
一年內撥備	170,701	193,752
一過往年度(超額撥備)／撥備不足	(21,089)	5,800
中國土地增值稅	184,832	190,106
	334,444	389,658
遞延稅項		
產生及轉回暫時性差額	(20,501)	3,918
	313,943	393,576

(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%(二零一九年：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%(二零一九年：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二零二零年十二月三十一日止年度賺取的未分派盈利確認遞延稅項負債(二零一九年：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：

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>221,140</u>	<u>281,630</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	58,782	72,276
尚未確認未動用稅項虧損的稅務影響	108,759	99,115
不可扣減支出	72,002	73,806
尚未確認遞延稅項的稅務影響	(43,135)	—
中國土地增值稅	184,832	190,106
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(46,208)	(47,527)
過往年度(超額撥備)/撥備不足	<u>(21,089)</u>	<u>5,800</u>
實際稅項支出	<u>313,943</u>	<u>393,576</u>

7. 股息

(a) 本年度應付本公司權益股東的股息

並無建議於報告期結束後派付每股普通股的股息(二零一九年:無)。

(b) 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

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 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:無(二零一九年:每股普通股5.00港仙 (相當於人民幣4.25分))	<u>—</u>	<u>42,746</u>

8. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃基於本公司普通權益股東應佔虧損人民幣160,354,000元(二零一九年:人民幣105,780,000元)及年內已發行普通股的加權平均數1,005,881,955股(二零一九年:1,005,781,955股普通股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損乃與每股基本虧損相同，原因為年內發行在外的潛在普通股對每股基本虧損有反攤薄影響。

9. 應收賬款及其他應收款

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款(扣除虧損撥備)(附註(a))	191,054	284,367
其他應收款	1,237,691	1,060,235
貸款及應收款項	1,428,745	1,344,602
按金及預付款項	1,962,333	2,301,334
	<u>3,391,078</u>	<u>3,645,936</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1,320,121,000元(二零一九年:人民幣1,644,364,000元))可於一年內收回。

賬齡分析

應收賬款(扣除虧損撥備)的賬齡分析如下:

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
少於1個月	34,887	113,895
1個月至3個月	21,343	20,439
超過3個月	134,824	150,033
	<u>191,054</u>	<u>284,367</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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就應收賬款計提預期信貸虧損撥備人民幣29,267,000元。

10. 應付賬款及其他應付款

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	623,138	476,000
應付票據 (附註(a))	117,289	791,685
有限合夥人權益 (附註(b))	–	431,635
應付最終控股公司款項	105,149	82,655
應付關聯方款項 (附註(c))	149,064	130,157
其他應付款及應計費用 (附註(d)及(e))	3,688,347	3,664,384
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量的金融負債	4,682,987	5,576,516
預收款項	2,112,578	2,879,191
	<hr/>	<hr/>
	6,795,565	8,455,707

(a) 應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1個月內	205,687	706,007
1個月至3個月	67,414	11,548
超過3個月但於6個月內	467,326	550,130
	<hr/>	<hr/>
	740,427	1,267,685

(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。本集團在截至二零二零年十二月三十一日止年度已處置所有合夥商號。

(c) 應付關聯方款項為無抵押、免息及須應要求償還。

(d) 於二零二零年十二月三十一日，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747,246,000元（二零一九年：人民幣695,860,000元）預期將於超過一年後償還。

(e) 於二零二零年十二月三十一日，包括於其他應付款及應計費用的應計工程成本人民幣311,147,000元（二零一九年：人民幣323,842,000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

市場回顧

於回顧年度（「本年度」），中華人民共和國（「中國」）及全球爆發新冠病毒疫情，給全球經濟帶來極大不確定性。保持房地產市場穩健發展乃恢復及穩定中國經濟的關鍵因素之一，受益於所採取的有效及高效的防控機制，新冠病毒疫情於本年度在中國境內得到控制。中國經濟活動已恢復至令人滿意的狀態。根據中國國家統計局的資料，中國二零二零年的國內生產總值同比略微增加2.3%。此外，全國商品房銷售面積達176,090萬平方米，同比上升2.6%。商品房交易量達人民幣173,613億元，同比增加8.7%。

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，現專注於在中國開發優質的住宅物業及工業物業。於二零二零年十二月三十一日，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5,394,300,000元和已交付物業建築面積約為650,756平方米。於本年度，合同銷售總額達約人民幣5,758,800,000元，合同銷售建築面積達到約605,865平方米。

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提議解除原土地出讓合同。於本年度，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，代價為人民幣528,000,000元。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十八日之公告。

於二零二零年十一月十九日，本公司間接全資附屬公司天山萬創產業集團有限公司（「天山萬創」）向獨立第三方各方出售廊坊市誠惠房地產開發有限公司（「出售附屬公司」）的全部股權，代價約為人民幣104,800,000元。出售附屬公司主要於中國持有約14,310平方米將來發展以供出售的地塊。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年十一月十九日及二零二零年十一月二十三日的公告。

於本年度出售的兩幅地塊為本集團的非核心資產且為空置地盤。本集團有大量可供開發的土地儲備，該等出售事項並無對本集團的物業開發業務造成任何重大不利影響。

但是，為實現土地儲備的長期均衡開發，於本年度，本集團主要在石家莊、銀川及西安透過拍賣／投標／入標以總代價約人民幣758,700,000元購入若干新住宅及工業地塊以補充其土地儲備，估計可出售建築面積約為542,327平方米，擬用於開發以供往後兩至三年內銷售。

前景

受益於持續聯合預防措施，新冠病毒疫情在中國得到有效控制及本集團的總體業務經營逐漸恢復。繼二零二零年第四季度「三條紅線」政策的出台，房地產開發商須對債務比率施加嚴格的管控。董事認為，由於持續對房地產開發商融資進行嚴格監管及物業開發商或會加快啟動新項目以促進收回現金，中國房地產市場的競爭將會更加激烈。

中國政府多次重申「房子是用來住的，不是用來炒的」的政策原則。因此，預期中國政府將持續推出以穩定土地及住房售價為目標的政策。

未來，本集團將繼續緊跟國家政策，結合其競爭優勢與市場定位，深耕京津冀地區，同時於銀川、揚州市場增加戰略佈局，大力提升業務所在區域市場份額；同時本集團將繼續維持本公司現金流的健康，保證其持續健康發展。

財務回顧

本集團收入由去年的人民幣4,990,500,000元增加至約人民幣5,394,300,000元，增幅8.1%。於本年度，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，包括銀川•天山熙湖、銀川•興慶天山熙湖、銀川•天山國賓壹號、天山國熙府、天山•依瀾小區、鹽山•天山熙湖等。

銷售成本由去年的約人民幣3,947,400,000元增加至約人民幣4,498,500,000元，增幅14.0%。毛利金額由約人民幣1,043,100,000元減少至約人民幣895,700,000元，減幅14.1%，本年度毛利率由上一年度的20.9%下降至16.6%。毛利率下降主要由於本集團去年交付的毛利率較高的商業物業數量高於本年度所交付數量。此外，由於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238,300,000元（二零一九年：人民幣290,300,000元）。該等土地及物業主要位於河北省。

本集團銷售及市場推廣費用由約人民幣385,200,000元減至約人民幣311,300,000元，減幅19.2%。該項費用減少主要由於新冠病毒疫情帶來的嚴重影響導致本集團於上半年產生的廣告和推廣開支減少以及透過數字媒體開展更多廣告和推廣活動通常較傳統媒體便宜。此外，本集團亦於本年度削減銷售團隊人數，以達致銷售隊伍的平衡，減少薪金及工資支出約人民幣36,300,000元。

本集團的行政費用由約人民幣367,100,000元略微增加至約人民幣370,500,000元，增幅0.9%。於本年度，受新冠病毒疫情影響，天津水上樂園的經營業績並不理想及於本年度對物業、廠房及設備計提減值虧損人民幣9,600,000元。此外，於本年度已就若干長期未償還應收款項計提預期信貸虧損撥備人民幣29,300,000元。受益於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，薪金及工資支出較上一年度減少約人民幣37,900,000元。

本集團所得稅開支由約人民幣393,600,000元減少約人民幣79,600,000元至約人民幣313,900,000元。該項開支減少主要由於本年度錄得除稅前溢利減少、企業所得稅因過往年度超額撥備的所得稅抵免約人民幣21,100,000元及於本年度入賬的未確認遞延稅項的稅務影響約人民幣43,100,000元而減少。

由於上述因素，本集團錄得淨虧損約人民幣92,800,000元，而上一年度則錄得淨虧損約人民幣111,900,000元。

流動資產及負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團有流動資產總額約人民幣25,313,000,000元（二零一九年：人民幣27,572,600,000元），主要包括存貨、應收賬款及其他應收款、預繳稅款、合約資產、受限制現金以及現金及現金等價物。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有流動負債總額約人民幣21,962,800,000元（二零一九年：人民幣23,882,000,000元），主要包括銀行及其他借貸、應付賬款及其他應付款、合約負債及應付稅項。

於二零二零年十二月三十一日，流動比率（按流動資產總額除以流動負債總額計算）為1.2（二零一九年：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。

於二零二零年十二月三十一日，資本負債比率（按負債淨額除以權益總額計算）如下：

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借貸總額	6,028,704	6,928,853
承兌票據	279,848	299,205
應付債券	263,412	323,485
減：現金及現金等價物	<u>(374,757)</u>	<u>(1,425,193)</u>
負債淨額	<u>6,197,207</u>	<u>6,126,350</u>
權益總額	<u>2,213,403</u>	<u>2,240,289</u>
負債資本比率	<u>2.80</u>	<u>2.73</u>

資本負債比率由2.73輕微上升至2.80，有關上升主要由於銀行及其他貸款減少約人民幣900,100,000元、承兌票據減少約人民幣19,400,000元、應付債券減少約人民幣60,100,000元及現金及現金等價物減少約人民幣1,050,400,000元所致。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，用作銀行及其他借貸抵押的本集團資產如下：

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	697,496	1,720,249
待出售發展中物業	6,969,452	4,880,851
持作出售的已竣工物業	592,692	1,031,034
物業、廠房及設備	489,271	399,391
投資物業	86,439	253,299
受限制現金	136,669	21,550
合約資產	228,608	—
	<u>9,200,627</u>	<u>8,306,374</u>

此外，於二零二零年十二月三十一日，本集團有存於若干銀行的受限制現金總額約人民幣344,100,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣383,700,000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

於二零二零年十二月三十一日，本集團合共有1,531名僱員（二零一九年十二月三十一日：1,986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。本集團於二零一零年採納的僱員購股權計劃已於二零二零年六月十五日屆滿。

本集團亦為員工提供培訓，內容涵蓋各崗位的專業知識及技能。培訓以訓練營、講座、研討會或交流會等多種形式進行。

外匯及外幣風險

本集團的業務主要以人民幣進行，故此，截至二零二零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。

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3.85%至13.00%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5,131,700,000元(二零一九年：人民幣5,397,800,000元)，主要包括物業項目的土地及開發成本。

或然負債

除就向本集團物業買家授出的按揭融資而向銀行作出擔保約人民幣9,283,500,000元(二零一九年：人民幣7,755,700,000元)及就向關聯方授出銀行融資而向銀行作出擔保人民幣60,000,000元(二零一九年：人民幣90,000,000元)外，本集團於二零二零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(二零一九年：無)。

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

本集團於本年度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

於二零二一年一月初，新冠病毒於本集團總部及大部分物業項目所在地河北省再次爆發。當地政府迅速宣佈河北省進行全面封鎖，從而開展新冠病毒檢測檢疫（「封鎖措施」）。歷經近五周強制性的全面社區居家檢測檢疫，於二月中旬，疫情得到控制，河北省地方政府宣佈解封。因此，河北省居民得以於中國春節前逐步恢復正常的社會生活。因此，本集團預見河北省住宅和商業地產市場將表現疲軟，以及二零二一年本集團水上主題公園的財務業績可能受到負面影響。截至本公告日期，本集團所有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，並將反映在本集團二零二一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二零二一年五月二十七日（星期四）至二零二一年六月一日（星期二）（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二零二一年五月二十六日（星期三）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，董事局於二零二零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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行三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

二零二零財政年度全年業績尚未由本公司核數師審核或審閱。此外，由於河北省爆發新冠病毒及實施封鎖措施導致審核程序延遲，二零二零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。據董事所知，審核程序完成主要待收取審核確認函及若干評估報告落實後方可作實。本公司預期審核程序將於二零二一年四月二十三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。

二零二零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，二零二一年三月三十一日

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。