

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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度 全年業績公告

天山發展(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合業績。

財務摘要

- 二零一三年本集團營業額由去年的人民幣1,565,600,000元上升至人民幣2,762,700,000元，增幅達76.5%。
- 二零一三年本集團溢利由去年的人民幣208,000,000元上升至人民幣258,800,000元，增幅達24.4%。
- 二零一三年每股基本盈利由二零一二年的人民幣20.8分上升至人民幣25.88分，增幅達24.4%。

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	2	2,762,697	1,565,588
銷售成本		<u>(2,000,781)</u>	<u>(1,161,263)</u>
毛利		761,916	404,325
其他收入		10,827	71,097
銷售及市場推廣費用		(224,931)	(88,899)
行政費用		<u>(176,362)</u>	<u>(130,580)</u>
經營業務溢利		<u>371,450</u>	<u>255,943</u>
財務收入		5,478	2,035
財務費用		<u>(15,415)</u>	<u>(2,869)</u>
財務費用淨額	3(a)	<u>(9,937)</u>	<u>(834)</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		361,513	255,109
投資物業之公平值增加		<u>52,123</u>	<u>75,269</u>
除稅前溢利	3	413,636	330,378
所得稅	4	<u>(154,852)</u>	<u>(122,345)</u>
年度溢利		<u>258,784</u>	<u>208,033</u>
每股盈利(人民幣分)	6		
基本		<u>25.88</u>	<u>20.80</u>
攤薄		<u>25.88</u>	<u>20.80</u>

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年度溢利	258,784	208,033
年度其他全面收益		
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>(2,886)</u>	<u>(223)</u>
年度全面收益總額	<u>255,898</u>	<u>207,810</u>

概無有關上述其他全面收益組成部分的稅項影響。

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

(以人民幣為單位)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		469,704	335,211
投資物業	7	607,554	433,253
遞延稅項資產	4(d)	34,178	24,594
		<u>1,111,436</u>	<u>793,058</u>
流動資產			
存貨	8	3,841,842	3,550,312
應收賬款及其他應收款	9	2,599,707	931,613
預繳稅款	4(c)	48,276	16,653
受限制現金		67,464	47,492
現金及現金等價物		641,801	618,883
		<u>7,199,090</u>	<u>5,164,953</u>
流動負債			
銀行貸款—有抵押	10	193,432	539,050
其他貸款—有抵押	11	522,200	454,555
應付賬款及其他應付款項	12	4,014,638	2,528,100
即期稅項	4(c)	205,683	141,947
		<u>4,935,953</u>	<u>3,663,652</u>
流動資產淨值		<u>2,263,137</u>	<u>1,501,301</u>
資產總值減流動負債		<u>3,374,573</u>	<u>2,294,359</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押	10	376,000	175,500
其他貸款—有抵押	11	939,800	546,295
承兌票據	13	236,167	—
遞延稅項負債	4(d)	74,673	66,259
		<u>1,626,640</u>	<u>788,054</u>
資產淨值		<u>1,747,933</u>	<u>1,506,305</u>
資本及儲備			
股本		86,731	86,731
儲備		1,661,202	1,419,574
權益總額		<u>1,747,933</u>	<u>1,506,305</u>

財務報表附註

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

1 公司資料及財務報表編製基準

(a) 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(二零一二年修訂版)於二零零五年六月十日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其主要營業地點位於香港中環康樂廣場8號交易廣場第一座30樓3006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。

(b) 財務報表編製基準

公告所載的年度業績乃摘錄自本集團綜合財務報表，該財務報表乃按照國際會計準則委員會(「國際會計準則董事會」)頒佈的所有適用國際財務報告準則(「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。該等財務報表亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條文。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及本集團。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，湊整至最近千元計算。

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務報表時，須作出對會計政策的應用及對資產、負債、收入及支出的呈報金額造成影響的判斷、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，而所得結果成為了管理層在無法從其他渠道獲得資產和負債的賬面價值時作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

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

國際會計準則委員會已頒佈多項新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂，該等準則及修訂於本集團及本公司的本會計期間首次生效。其中，以下變動與本集團的財務報表相關：

- 國際會計準則第1號的修訂，*財務報表的呈列—呈列其他全面收益項目*
- 國際財務報告準則第10號，*綜合財務報表*
- 國際財務報告準則第13號，*公平值計量*

上列變動對本集團的財務報表並無重大影響。

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

2 營業額及分部報告

本集團主要業務為物業開發。

營業額主要指來自物業銷售的收益。年內於營業額確認之各項重大收入類別之金額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
來自物業銷售的收益	2,720,853	1,553,903
租金收入總額	17,751	11,685
其他	24,093	—
	<u>2,762,697</u>	<u>1,565,588</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益10%。

3 除稅前溢利

除稅前溢利已（計入）／扣除：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(a) 財務費用淨額		
利息收入	(5,443)	(2,032)
匯兌收益	(35)	(3)
財務收入	<u>(5,478)</u>	<u>(2,035)</u>
利息開支及須於五年內悉數償還的貸款及 借貸的其他借貸成本	214,659	126,673
減：資本化利息（附註）	<u>(199,244)</u>	<u>(123,804)</u>
財務費用	<u>15,415</u>	<u>2,869</u>
財務費用淨額	<u>9,937</u>	<u>834</u>

附註： 借貸成本已按9.9%的平均年利率（二零一二年：每年9.6%）資本化。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(b) 員工成本		
工資、薪金及其他員工成本	99,034	72,287
退休福利計劃供款	8,404	5,426
權益結算的股份支付的開支	491	662
	<u>107,929</u>	<u>78,375</u>
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	18,773	10,518
核數師酬金	3,279	3,013
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	(643)	111
撥回其他應收款減值虧損撥備	-	(12,290)
租用物業的經營租賃費用	11,786	12,683
應收租金減直接支出人民幣3,056,000元 (二零一二年:人民幣2,057,000元)	(14,695)	(9,628)

4 所得稅

(a) 綜合收益表內的所得稅指：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅(附註4(c))	69,442	65,391
中國土地增值稅(附註4(c))	86,580	44,240
	<u>156,022</u>	<u>109,631</u>
遞延稅項		
衍生及轉回暫時性差額(附註4(d))	(1,170)	12,714
	<u>154,852</u>	<u>122,345</u>

(i) 根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島法律及法規,本集團無須繳納任何英屬處女群島及開曼群島所得稅。

(ii) 本集團的香港業務於年內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，根據本集團於中國的附屬公司估計應課稅溢利，按照各自的適用稅率釐定。

本集團的若干附屬公司須根據適用的中國稅務規則，按照地方稅務局批准的核定徵收按設定溢利（佔收入的13%至15%）繳納企業所得稅（二零一二年：13%至15%）。稅率為設定溢利的25%（二零一二年：25%）。本集團其他中國附屬公司按查賬徵收繳納稅款，按年內估計應課稅溢利的25%（二零一二年：25%）稅率繳納企業所得稅。

(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幅度以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不超過可減免項目總額的20%，則該等住宅的物業銷售可獲免徵稅。

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1%至5%（二零一二年：1%至5%）的比例計算土地增值稅。

(v) 預扣稅

中國非居民企業須就二零零八年一月一日之後自中國附屬公司溢利所產生的分派股息徵收10%的預扣稅。本集團並無就其中國附屬公司在截至二零一三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（二零一二年：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會計溢利的對賬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>413,636</u>	<u>330,378</u>
按照有關司法權區適用稅率計算的除稅前溢利名義稅項	105,081	83,779
不可扣減支出	6,891	17,303
中國土地增值稅	86,580	44,240
可抵扣中國企業所得稅之中國土地增值稅	(215)	(5,113)
採用核定徵收的稅項影響	<u>(43,485)</u>	<u>(17,864)</u>
實際稅項支出	<u>154,852</u>	<u>122,345</u>

(c) 綜合資產負債表內的本期稅項指：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於一月一日	19,511	11,007
於損益扣除 (附註4(a))	69,442	65,391
已付稅款	<u>(61,421)</u>	<u>(56,887)</u>
於十二月三十一日	<u>27,532</u>	<u>19,511</u>
中國土地增值稅		
於一月一日	105,783	83,377
於損益扣除 (附註4(a))	86,580	44,240
已付稅款	<u>(62,488)</u>	<u>(21,834)</u>
於十二月三十一日	<u>129,875</u>	<u>105,783</u>
總計	<u>157,407</u>	<u>125,294</u>
代表：		
預繳稅款	48,276	16,653
本期稅項	<u>(205,683)</u>	<u>(141,947)</u>
	<u>(157,407)</u>	<u>(125,294)</u>

(d) 遞延稅項資產／（負債）

於年內在綜合資產負債表確認的遞延稅項資產／（負債）組成部分及變動如下：

	本集團						總計 人民幣千元
	物業重估 人民幣千元	預售物業 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	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於二零一二年一月一日	(21,011)	8,823	(19,400)	(2,277)	4,330	584	(28,951)
(扣除)／計入損益(附註4(a))	(22,007)	7,913	-	2,003	(762)	139	(12,714)
於二零一二年十二月三十一日	<u>(43,018)</u>	<u>16,736</u>	<u>(19,400)</u>	<u>(274)</u>	<u>3,568</u>	<u>723</u>	<u>(41,665)</u>
於二零一三年一月一日	(43,018)	16,736	(19,400)	(274)	3,568	723	(41,665)
(扣除)／計入損益(附註4(a))	(11,442)	6,260	-	9,350	(3,091)	93	1,170
於二零一三年十二月三十一日	<u>(54,460)</u>	<u>22,996</u>	<u>(19,400)</u>	<u>9,076</u>	<u>477</u>	<u>816</u>	<u>(40,495)</u>

代表：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
遞延稅項資產	34,178	24,594
遞延稅項負債	<u>(74,673)</u>	<u>(66,259)</u>
	<u>(40,495)</u>	<u>(41,665)</u>

(e) 未確認的遞延稅項資產及負債

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大且未於財務報表確認的遞延稅項資產及負債。

5 股息

(i) 本公司權益股東應佔的年內應付股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於結算日後擬派每股普通股3.5港仙（相當於人民幣2.8分） 的末期股息（二零一二年：每股普通股1.5港仙 （相當於人民幣1.20分））	28,000	12,000

末期股息乃於結算日後擬派，未於結算日確認為負債。該擬派之末期股息須待股東於應屆週年大會上批准，方可作實。

(ii) 本公司權益股東應佔的以往財政年度應付股息，已於年內批准及支付

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於本年度批准及已付有關以往財政年度每股普通股1.5港仙 （相當於人民幣1.2分）的末期股息（二零一二年：每股普通 股3.5港仙（相當於人民幣2.85分））	11,952	28,473
已宣派及已付每股普通股1港仙（相當於人民幣0.78分）的特 別股息（二零一二年：每股普通股1港仙（相當於人民幣 0.82分））	7,849	8,159
	19,801	36,632

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃基於本公司普通權益股東應佔溢利人民幣258,784,000元（二零一二年：人民幣208,033,000元）及年內已發行的普通股加權平均數1,000,000,000股（二零一二年：1,000,000,000股）計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃基於本公司普通權益股東應佔溢利人民幣258,784,000元(二零一二年:人民幣208,033,000元)及普通股加權平均數1,001,198,403股(二零一二年:1,000,300,856股)計算,詳情如下:

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(基本及攤薄)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本公司普通權益股東應佔溢利(基本及攤薄)	<u>258,784</u>	<u>208,033</u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一三年 千股	二零一二年 千股
於十二月三十一日的普通股加權平均數	1,000,000	1,000,000
潛在攤薄股份的影響—購股權	<u>1,198</u>	<u>301</u>
於十二月三十一日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>1,001,198</u>	<u>1,000,301</u>

本公司於二零一三年十二月三十一日的認股權證對每股盈利並無任何攤薄影響。

7 投資物業

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	433,253	276,991
自持作出售的已竣工物業中轉撥	118,249	80,993
自固定資產中轉撥	3,929	—
公平值增加	<u>52,123</u>	<u>75,269</u>
於十二月三十一日	<u>607,554</u>	<u>433,253</u>
代表:		
估值	<u>607,554</u>	<u>433,253</u>

投資物業的估值基準

本集團的所有投資物業已於二零一三年十二月三十一日由獨立測量師行—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之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。

8 存貨

綜合資產負債表的存貨包括：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	320,362	236,073
待出售發展中物業	2,001,225	2,232,423
持作出售的已竣工物業	1,516,995	1,081,816
其他	3,260	—
	<u>3,841,842</u>	<u>3,550,312</u>

9 應收賬款及其他應收款

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收賬款 (附註(a))	19,222	64,380
按金、預付款項及其他應收款 (附註(b))	2,580,485	867,233
	<u>2,599,707</u>	<u>931,613</u>

預計所有應收賬款及其他應收款 (不包括租賃按金人民幣5,832,000元 (二零一二年：人民幣3,370,000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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	13,824	61,452
逾期3個月至1年	5,398	2,928
	<u>19,222</u>	<u>64,380</u>

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

- (b) 計入按金、預付款項及其他應收款的租賃土地成本預付款項為人民幣1,653,985,000元（二零一二年：人民幣253,797,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，金額人民幣446,414,000元（二零一二年：人民幣345,000,000元）已支付作為重建石家莊一條村落的按金，且計入本集團其他應收款內。

10 銀行貸款－有抵押

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款的還款期如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內或應要求	<u>193,432</u>	<u>539,050</u>
一年後但兩年內	53,000	45,500
兩年後但五年內	<u>323,000</u>	<u>130,000</u>
	<u>376,000</u>	<u>175,500</u>
	<u>569,432</u>	<u>714,550</u>

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，用作抵押銀行貸款的本集團資產如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	—	127,493
待出售發展中物業	32,264	376,801
持作出售的已竣工物業	327,367	413,460
物業、廠房及設備	373,459	245,804
受限制現金	<u>18,104</u>	<u>22,400</u>
	<u>751,194</u>	<u>1,185,958</u>

11 其他貸款－有抵押

(a) 於二零一三年十二月三十一日，其他貸款的還款期如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內或應要求	<u>522,200</u>	<u>454,555</u>
一年後但兩年內	829,800	546,295
兩年後但五年內	<u>110,000</u>	<u>—</u>
	<u>939,800</u>	<u>546,295</u>
	<u>1,462,000</u>	<u>1,000,850</u>

(b) 於二零一三年十二月三十一日，用作抵押其他貸款的本集團資產如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	93,744	43,716
待出售發展中物業	979,402	1,115,732
持作出售的已竣工物業	272,411	142,002
投資物業	<u>238,937</u>	<u>94,032</u>
	<u>1,584,494</u>	<u>1,395,482</u>

12 應付賬款及其他應付款

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	136,178	83,898
預收賬款 (附註(b))	1,273,099	1,288,673
其他應付款及應計費用 (附註(c)、(d)及(e))	2,108,148	1,089,726
應付最終控股公司款項 (附註(f))	6,734	12,944
應付關連人士款項 (附註(f))	54,435	32,859
有限合夥人權益 (附註(g))	436,044	—
委託貸款 (附註(h))	<u>—</u>	<u>20,000</u>
	<u>4,014,638</u>	<u>2,528,100</u>

(a) 應付賬款之賬齡分析如下：

二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
----------------	----------------

於1個月內到期或應要求償還

136,178

83,898

- (b) 預收賬款包括遞延收入人民幣68,463,000元（二零一二年：人民幣65,195,000元），並預期於超過一年後於損益中確認。
- (c) 本集團其他應付款及應計費用包括預期於超過一年後償還的保留應付款人民幣163,413,000元（二零一二年：人民幣118,936,000元）。
- (d) 其他應付款及應計費用包括應付河北天山實業集團建築工程有限公司（「天山建築」）的應計工程成本人民幣394,469,000元（二零一二年：人民幣158,716,000元）。
- (e) 其他應付款及應計費用包括本集團其中一個項目的額外補償費用人民幣132,905,000元（二零一二年：人民幣52,373,000元）。
- (f) 應付最終控股公司新威企業有限公司及關連人士的款項為無抵押、免息及須應要求償還。
- (g) 有限合夥人權益為合夥經營的有限合夥人所作出資，本集團擁有該合夥經營的控制權。
- (h) 二零一二年的委託貸款以本集團待出售的發展中物業作擔保，其賬面值為人民幣79,558,000元。該貸款已於二零一三年悉數償還。

13 承兌票據

於二零一三年十月三十日，本公司向一名第三方發行本金金額300,000,000港元的承兌票據（「承兌票據」）及10,752,000份認股權證。承兌票據按15%年利率計息及按季於季末付息。承兌票據的到期日為二零一六年十月二十九日，或倘事先取得承兌票據持有人及本公司書面同意，則可延長至二零一八年十月二十九日。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（本公司的控股股東）共同及各別擔保。

14 承擔

於二零一三年十二月三十一日，尚未在財務報表內撥備的資本承擔載列如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已授權但未訂約	6,238,624	5,758,707
已訂約但尚未撥備	2,228,308	2,217,681
	8,466,932	7,976,388

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。

15 或然負債

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
就按予本集團物業買家的按揭信貸額向銀行提供擔保 (附註(i))	2,284,300	2,314,300
就關連人士所獲融資額向銀行提供擔保 (附註(ii))	84,700	68,400
	2,369,000	2,382,700

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若干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。於二零一三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2,284,300,000元（二零一二年：人民幣2,314,300,000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。本集團仍未就該等擔保確認任何遞延收入，乃因其公平值被董事視為微不足道。董事亦認為，倘買家拖欠償還銀行貸款，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開發集團有限公司（「天山房地產」）共同與天山建築訂立協議，據此，就向天山建築提供的人民幣53,000,000元銀行融資額，本公司同意提供還款保證，而天山房地產則同意提供還款保證，並以其投資物業作為抵押。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)該筆融資額的本金；(ii)於融資額有效期內的累計利息及可能產生的逾期還款利息；及(iii)銀行為執行擔保而產生的任何開支及費用。

於二零一三年十二月三十一日，天山建築根據銀行融資額提取的總金額為人民幣53,000,000元（二零一二年：人民幣53,000,000元）。根據上述擔保，擔保金額相當於本集團的潛在最高債項。

16 關連人士的重大交易

除於財務報表其他章節內披露的結餘及交易外，本集團與關連人士的重大交易如下：

與本集團聯屬公司及其董事間的交易

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
工程成本 (附註(i))	302,055	133,433
租金開支 (附註(ii))	386	386
擔保費收入 (附註(iii))	(2,678)	(1,000)

附註：

- (i) 本集團於有關期間獲取天山建築（由本公司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) 結餘指已付由本集團佔用的天山建築辦公室及員工宿舍的租金開支。
- (iii) 結餘指從天山建築就本集團銷售物業收取的擔保費，用作抵押天山建築之銀行融資。
- (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) 根據由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。

17 比較數字

租金收入的比較數字已予重列，以符合本年度的呈列方式。

管理層討論及分析

業務回顧與前景

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」)乃其中一間領先的物業開發商,目前集中在環渤海經濟圈內開發優質的住宅物業及工業物業。於二零一三年十二月三十一日,本集團處於開發階段的物業項目有13個,主要位於石家莊、天津、山東及承德。

本集團的「天山」品牌受到顧客的廣泛認可。本集團的業務宗旨是為顧客提供一個舒適的居住環境。隨著中國經濟持續增長,尤其是環渤海經濟圈的經濟大力發展,於回顧年度,本集團錄得創出記錄新高的營業額和已交付總建築面積,分別達到人民幣2,762,700,000元及866,199平方米。

於回顧年度,合同銷售總額達到人民幣2,593,900,000元,合同銷售建築面積達到724,337平方米,同樣創出本集團記錄新高。

年內,本集團位於天津•天山水榭花都,佔地面積86,510平方米的水上樂園(「天津水上樂園」或「米立方」)已完成測試運作,並於二零一三年七月底正式開始運作。天津水上樂園為天津市津南區小站鎮的一座新地標,運作令人滿意,自二零一三年七月底開業以來每日入場遊客約達10,000人次。憑藉估計來自營運天津水上樂園的強勁現金流,董事認為本集團不再單靠物業銷售,經營現金流管理更加均衡。受惠於天津水上樂園盛大啟用及小站鎮的社區於過去數年愈趨成熟,年內本集團錄得來自天津•天山水榭花都(一期及二期)的合同銷售額達到人民幣1,000,000,000元以上。

於二零一三年十月,本公司成功向一名獨立第三方(「投資者」)發行承兌票據,籌集資金約300,000,000港元。承兌票據的到期日為三年後,倘於到期日前獲得承兌票據持有人及本公司事先書面同意,承兌票據的年期將延長兩年。就承兌票據而言,本公司亦已向投資者無償發行認股權證,供投資者按初步價格每股2.79港元(可予調整)認購最多10,752,000股本公司股份。

年內,本集團透過在河北省購入若干新土地而補充其土地儲備。其中一塊購入的最重要土地位於石家莊市市中心,是於二零一三年十月三十一日透過由當地土地局安排的公開市場競拍方式購入,作價約人民幣1,206,000,000元。該塊土地佔地約58,332平方米,規劃建築面積約為182,994平方米,擬發展為高級住宅物業以於二零一四年年底銷售。董事對本集團將會透過發展和銷售位於該等新增土地儲備的物業項目繼續取得增長感到樂觀。

於回顧年度,本集團繼續擴大三河天山國際創業基地及天津•天山水榭花都的若干商業物業作為投資物業以收取租金收入,從而在長遠而言逐步實現更為平衡的現金流。

於二零一一年，本集團與台灣德安開發股份有限公司（「德安」）進行合資物業發展項目（「CBD項目」），內容有關拆除位於中國石家莊高新區的留村，總地盤面積約593,336平方米。CBD項目亦涉及興建約630,000平方米物業，其中500,000平方米用作回遷安置房屋，另130,000平方米則用作村集體商業。於二零一三年十二月三十一日，本集團於CBD項目投資人民幣446,400,000元，並於資產負債表記錄為其他應收款項。拆遷及回遷安置房屋建設原計劃於二零一三年年底完成，但由於留村委員會仍就因清拆而作出過渡性賠償與某些受影響居民磋商，影響了整個清拆過程，故此CBD項目將延後，直至另行通知。本集團預計收回有關投資額並無問題，因為於相關土地投標後將會及時收回相應款項。另外，由於中國外匯管制，德安押後向CBD項目注入其承諾的資金。本集團正與德安及留村委員會商談其他安排，以實現其於三方開發協議項下的承諾。

本集團致力延續其在環渤海經濟圈發展優質住宅及工業物業項目的驕人往績，並在中國其他省份尋求發展物業項目的機會。

財務回顧

本集團營業額從去年的人民幣1,565,600,000元上升至人民幣2,762,700,000元，增幅76.5%。這主要是由於已竣工的物業項目數量及已交付予客戶的建築面積增加所致。於回顧年度，本集團營業額主要來自出售及交付住宅及工業物業項目，包括天津•天山水榭花都（一期及二期）、天山熙湖、元氏•天山水榭花都、威海•天山水榭花都、承德天山水榭花都及天津天山科技工業園。

銷售成本由去年的人民幣1,161,300,000元微增72.3%至人民幣2,000,800,000元。該增幅主要因年內營業額增加所致。

由於上述原因，毛利從人民幣404,300,000元大幅上漲至人民幣761,900,000元，漲幅達88.4%。回顧年度毛利率由上一年度的25.8%增長至約27.6%。毛利率上升主要由於本年度錄得若干物業銷售額的天山熙湖的毛利率高於去年度交付的其他住宅物業項目。

本集團其他收入從去年度的人民幣71,100,000元減少至人民幣10,800,000元。該跌幅主要是由於本集團因過往年度若干已竣工的住宅項目天山觀瀾豪庭基於城市發展規劃造成的降層損失，獲得當地政府賠償人民幣58,700,000元所致。

本集團銷售及市場推廣費用從人民幣88,900,000元增至人民幣224,900,000元，增幅約153.0%。該增幅主要由於年內推出較多宣傳活動所致，尤其是對於天山熙湖及天津水上樂園所作宣傳，以及銷售人員數目及銷售佣金有所增加，有關增幅與年內銷售活動增加及獲確認銷售收入上升相一致。

本集團的行政費用從人民幣130,600,000元增加至人民幣176,400,000元，增幅約35.1%。該增幅主要由於普遍工資水平上升導致員工成本增加及其他一般辦公開支增加所致。於去年度，由於收回一項呆壞賬人民幣12,300,000元，故行政費用按相同金額降低。

本集團所得稅開支從人民幣122,300,000元增加人民幣32,600,000元至約人民幣154,900,000元。該增幅主要由於年內確認的銷售額和錄得的溢利均告增加所致。

由於這些因素，本集團錄得純利增幅24.4%至約人民幣258,800,000元，而上一年度的純利為人民幣208,000,000元。

流動資產及負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團有流動資產總額約人民幣7,199,100,000元（二零一二年：人民幣5,165,000,000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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團有流動負債總額約人民幣4,936,000,000元（二零一二年：人民幣3,663,700,000元），主要包括銀行貸款及其他借貸、應付賬款及其他應付款以及稅項。

於二零一三年十二月三十一日，流動比率（按流動資產總額除以流動負債總額計算）為1.5（二零一二年：1.4）。

財務資源、流動資金以及資本負債比率

本集團主要透過股東權益、銀行及其他借款、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。

於二零一三年十二月三十一日，資本負債比率（按負債淨額除以權益總額計算）如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行及其他借貸總額	2,031,432	1,715,400
承兌票據	236,167	—
減：現金及現金等價物	(641,801)	(618,883)
負債淨額	<u>1,625,798</u>	<u>1,096,517</u>
權益總額	<u>1,747,933</u>	<u>1,506,305</u>
資本負債比率	<u>0.93</u>	<u>0.73</u>

資本負債比率由0.73上升至0.93，主要由於銀行及其他貸款增加約人民幣316,000,000元、承兌票據增加人民幣236,200,000元、年內錄得利潤人民幣258,800,000元令權益總額增加，以及現金及現金等價物增加人民幣22,900,000元的淨影響所致。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，用作抵押銀行及其他貸款的本集團資產如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	93,744	171,209
待出售發展中物業	1,011,666	1,492,533
持作出售的已竣工物業	599,778	555,462
物業、廠房及設備	373,459	245,804
投資物業	238,937	94,032
受限制現金	18,104	22,400
	2,335,688	2,581,440

此外，於二零一三年十二月三十一日，本集團有存於若干銀行的受限制現金總額人民幣67,500,000元（二零一二年：人民幣47,500,000元），作為該等銀行向本集團物業買家批出若干按揭貸款融資所提供的擔保按金。

僱員薪酬及福利

於二零一三年十二月三十一日，本集團合共有1,488名僱員（二零一二年十二月三十一日：1,129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，截至二零一三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，可能使本集團在需要取得足夠外幣應付本集團的外幣需求時受到限制。

資本開支

年內，本集團產生資本開支約人民幣2,450,000,000元（二零一二年：人民幣1,493,700,000元），主要包括物業項目的土地及開發成本。

或然負債

除就向本集團物業的買家授出的按揭融資而向銀行作出的擔保人民幣2,284,300,000元（二零一二年：人民幣2,314,300,000元）及就向一名關連方授出銀行融資而向銀行提供擔保人民幣84,700,000元（二零一二年：人民幣68,400,000元）外，本集團於二零一三年十二月三十一日並無重大或然負債。

重大收購及出售

於回顧年度，本集團並無參與任何重大收購或出售。

股息及暫停股份過戶登記

董事局建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股3.5港仙（二零一二年：1.5港仙）予於二零一四年六月六日（星期五）名列本公司股東名冊的股東。待於應屆週年大會上獲股東批准後，建議末期股息將於二零一四年六月十八日（星期三）分派。

本公司股東名冊將於二零一四年五月二十一日（星期三）至二零一四年五月二十三日（星期五）（包括首尾兩日）暫停股份過戶登記，期間將不會辦理本公司股份的轉讓。為確定有權出席將於二零一四年五月二十三日（星期五）舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一四年五月二十日（星期二）不遲於下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓（自二零一四年三月三十一日起將遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

此外，本公司股東名冊將於二零一四年六月四日（星期三）至二零一四年六月六日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，以確定股東獲派擬派末期股息的資格。為確定股東獲派擬派末期股息的資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一四年六月三日（星期二）不遲於下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓（自二零一四年三月三十一日起將遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司均無購買、贖回或出售本公司上市證券。

企業管治

本公司致力於切合實際之範圍內維持高水平之企業管治，以強調廉正、高透明度及問責性為原則。本公司董事局（「董事局」）相信優良之企業管治對本公司之成功及提升股東價值而言至關重要。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之整個期間（「回顧期間」），本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）所載之守則條文。

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之行為守則。

本公司向所有董事作出特定查詢後確認，所有董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度之整個期間一直符合標準守則所規定之標準。

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、內部監控及財務業績。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。

於回顧期間，本集團舉行兩次審核委員會會議以審閱本集團的財務業績及內部監控系統，且全體成員均有出席。本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年業績。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本公司核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已將本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度業績初步公告的數據與本集團該年度的財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作有限，而且並不構成審核、審閱或其他鑒證工作，因此核數師沒有對本業績公告提出任何鑒證方面的意見。

承董事局命
天山發展（控股）有限公司
主席
吳振山

香港，二零一四年三月二十五日

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、張振海先生及吳振河先生；獨立非執行董事為田崇厚先生、王平先生及張應坤先生。