

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)

截至二零一零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」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合業績。

財務摘要

- 二零一零年本集團營業額由去年的人民幣752,600,000元上升至人民幣1,159,900,000元，增幅達54.1%。
- 二零一零年本集團溢利由去年的人民幣130,000,000元上升至人民幣199,500,000元，增幅達53.4%。
- 二零一零年本集團每股基本盈利由二零零九年的人民幣18.91分上升至人民幣23.95分，增幅達26.7%。

綜合損益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

| | 附註 | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|--------------------|------|------------------|------------------|
| 營業額 | 2 | 1,159,854 | 752,592 |
| 銷售成本 | | <u>(780,783)</u> | <u>(502,391)</u> |
| 毛利 | | 379,071 | 250,201 |
| 其他收入 | | 9,937 | 2,017 |
| 銷售及市場推廣費用 | | (65,647) | (34,949) |
| 行政費用 | | <u>(77,098)</u> | <u>(46,638)</u> |
| 經營業務溢利 | | <u>246,263</u> | <u>170,631</u> |
| 衍生金融工具公平值變動淨額 | | – | 21,301 |
| 財務收入 | | 2,206 | 886 |
| 財務費用 | | <u>(296)</u> | <u>(7,366)</u> |
| 財務收入淨額 | 3(a) | <u>1,910</u> | <u>14,821</u> |
| 除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利 | | 248,173 | 185,452 |
| 投資物業之公平值增加 | | <u>94,201</u> | <u>–</u> |
| 除稅前溢利 | 3 | 342,374 | 185,452 |
| 所得稅 | 4 | <u>(142,883)</u> | <u>(55,414)</u> |
| 年度溢利 | | <u>199,491</u> | <u>130,038</u> |
| 每股盈利(人民幣分) | 6 | | |
| 基本 | | <u>23.95</u> | <u>18.91</u> |

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| 年度溢利 | 199,491 | 130,038 |
| 年度其他全面收益 | | |
| 換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額 | <u>1,782</u> | <u>(14)</u> |
| 年度全面收益總額 | <u><u>201,273</u></u> | <u><u>130,024</u></u> |

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

(以人民幣為單位)

| | 附註 | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 23,869 | 19,928 |
| 投資物業 | 7 | 157,323 | — |
| 遞延稅項資產 | | 37,341 | 30,591 |
| | | <u>218,533</u> | <u>50,519</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 8 | 2,628,568 | 2,085,709 |
| 應收賬款及其他應收款 | 9 | 349,638 | 301,445 |
| 受限制現金 | | 42,957 | 60,700 |
| 現金及現金等價物 | | 376,224 | 178,376 |
| | | <u>3,397,387</u> | <u>2,626,230</u> |
| 資產總值 | | <u>3,615,920</u> | <u>2,676,749</u> |
| 權益 | | | |
| 股本 | 10 | 86,731 | 160 |
| 儲備 | | 1,041,827 | 567,869 |
| 股東權益 | | <u>1,128,558</u> | <u>568,029</u> |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 — 有抵押 | 11 | 269,900 | 163,000 |
| 其他貸款 — 有抵押 | 12 | 152,080 | — |
| 遞延稅項負債 | | 29,233 | 19,400 |
| | | <u>451,213</u> | <u>182,400</u> |
| 流動負債 | | | |
| 銀行貸款 — 有抵押 | 11 | 93,300 | 267,937 |
| 其他貸款 — 有抵押 | 12 | 150,000 | — |
| 優先票據 | 13 | — | 308,802 |
| 應付賬款及其他應付款項 | 14 | 1,669,110 | 1,283,383 |
| 即期稅項 | | 123,739 | 66,198 |
| | | <u>2,036,149</u> | <u>1,926,320</u> |
| 負債總額 | | <u>2,487,362</u> | <u>2,108,720</u> |
| 權益及負債總額 | | <u>3,615,920</u> | <u>2,676,749</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>1,361,238</u> | <u>699,910</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>1,579,771</u> | <u>750,429</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呈列基準

(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(二零零九年修訂本)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紅棉路8號東昌大廈7樓3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(「本集團」)主要從事於中華人民共和國(「中國」)的物業開發。本公司的股份於二零一零年七月十五日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

(b) 財務報表呈列基準

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。

國際會計準則委員會已頒佈兩項經修訂國際財務報告準則、若干國際財務報告準則之修訂及兩項新詮釋，並於本集團及本公司之本會計期間首次生效。其中下列變動與本集團之財務報表有關：

- 國際財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)，業務合併
- 國際會計準則第27號之修訂，合併及獨立財務報表

上述變動導致會計政策變更，但該等政策之變動並未對本期間或比較期間產生重大影響，原因如下：

- 對國際財務報告準則第3號及國際會計準則第27號的大部份修訂尚未對本集團的財務報表構成重大影響，因為該等變動將於本集團訂立有關交易(例如，業務合併、處置一間附屬公司或非現金分派)時首次生效且無需重列該等先前交易所錄得的數額。
- 國際財務報告準則第3號之修訂(關於確認被收購方的遞延稅項資產)及國際會計準則第27號之修訂(關於向非控股權益(前稱少數股東權益)分配超出其股本權益的虧損)並無構成重大影響，原因為毋須重列過往期間的記錄款額，且本期亦無有關的遞延稅項資產或虧損。

本集團並無採用任何於本會計期間並未生效的新準則或詮釋(根據國際會計準則第40號，投資物業，就以公平值入賬之投資物業確認遞延稅項而採用國際會計準則第12號之修訂，所得稅除外)。該等修訂於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效，但就該等修訂容許，本集團已決定提早採用該等修訂。

由於提早採用國際會計準則第12號之修訂，本集團經參考其投資物業若按報告日之賬面值出售時將會產生之稅項負債，計量有關物業之任何遞延稅項負債。該政策之變動概無對比較期間產生任何影響，原因是本集團於過往期間並無投資物業。

除上述者外，綜合財務報表的編製基準與截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採納的會計政策(如本公司於二零一零年六月三十日刊發有關本公司股份全球發售的招股章程內會計師報告所載者)相同。

2 營業額及分部

本集團主要業務為物業開發。

營業額指來自物業銷售的收益及來自建造合同的收入。年內於營業額確認之各項重大收入類別之金額如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-----------|------------------|----------------|
| 來自物業銷售的收益 | 1,145,451 | 693,862 |
| 來自建造合同的收入 | 14,403 | 58,730 |
| | <u>1,159,854</u> | <u>752,592</u> |

來自建造合同的營業額乃指來自根據客戶所提供的設計開發工業用物業的收益。

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已超過本集團收益10%。

管理層乃參照本集團最高營運決策人所審閱用以評估業績表現及分配資源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，故本集團的主要經營決策制訂者整體評估本集團表現並進行資源分配。因此，管理層認為根據國際財務報告準則第8號「經營分部」僅存在一個經營分部。就此而言，於截至二零一零年十二月三十一日止年度並未呈列分部資料。

本集團經營業務的營業額及溢利均來自於中國的業務，故並無呈列地理分部資料。

3 除稅前溢利

除稅前溢利已(計入)／扣除：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|--|----------------|-----------------|
| (a) 財務收入淨額 | | |
| 衍生金融工具公平值變動淨額 | — | (21,301) |
| 利息收入(附註(i)) | (1,086) | (886) |
| 匯兌收益 | (1,120) | — |
| 財務收入 | (2,206) | (886) |
| 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(附註(i)) | 54,780 | 117,845 |
| 減：資本化利息(附註(ii)) | (54,484) | (110,482) |
| 利息開支淨額 | 296 | 7,363 |
| 匯兌虧損 | — | 3 |
| 融資開支 | 296 | 7,366 |
| 財務收入淨額 | (1,910) | (14,821) |

附註：

- (i) 所有利息收入及開支均來自並非按公平值計入損益的金融資產／負債。
- (ii) 借貸成本已按6.4%的平均年利率(二零零九年：年利率15.1%)資本化。

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| (b) 員工成本 | | |
| 工資、薪金及其他員工成本 | 28,756 | 18,882 |
| 退休福利計劃供款 | 927 | 485 |
| 以權益結算的股份支付的開支 | 1,051 | — |
| 員工成本 | 30,734 | 19,367 |

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| (c) 其他項目 | | |
| 折舊及攤銷 | 5,210 | 4,295 |
| 出售物業、廠房及設備收益 | (265) | (299) |
| 撥回其他應收款減值虧損撥備 | (5,000) | - |
| 租金收入總額減直接支出 | (2,593) | (1,268) |
| 銷售物業之成本 | 774,392 | 471,533 |
| 政府資助 | (5,000) | - |
| | <u>5,210</u> | <u>4,295</u> |

4 所得稅

(a) 綜合損益表內的所得稅指：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 本期稅項 | | |
| 中國企業所得稅 | 66,302 | 45,204 |
| 土地增值稅 | 73,498 | 21,749 |
| | <u>139,800</u> | <u>66,953</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時性差額的產生及轉回 | 3,083 | (11,539) |
| | <u>142,883</u> | <u>55,414</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) 就稅項而言，本集團的香港業務持續錄得虧損，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」）

企業所得稅撥備乃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收入，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，根據核定徵收按設定溢利（佔收入的13%到15%）繳納企業所得稅（二零零九年：13%）。稅率為設定溢利的25%（二零零九年：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%（二零零九年：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3% (二零零九年：1%至3%) 的比例繳納土地增值稅。

董事認為，核定徵收法乃中國允許的徵稅方法之一，相應的地方稅務當局是就向本集團的相關中國附屬公司徵收企業所得稅及土地增值稅時審批核定徵收法的主管稅務機關，故受國家稅務總局或任何較高級稅務機關質疑的風險極微。

(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繳納10%的預扣稅。並無就本集團中國附屬公司在截至二零一零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，原因是該等款項不可能於可見未來分派予其於中國境外的直接控股公司。

5 股息

董事會不建議就本年度派付末期股息 (二零零九年：無)。

6 每股基本盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司權益股東應佔溢利人民幣199,491,000元 (二零零九年：人民幣130,038,000元) 及已發行的普通股加權平均數833,080,000股 (二零零九年：687,560,000股) 計算，包括於年初發行的1,560,001股 (二零零九年：1,560,001股) 普通股、如附註10(b)所述根據資本化發行所發行的685,999,999股 (二零零九年：685,999,999股) 普通股，猶如該等股份於二零一零年及二零零九年整段期間已經發行、如附註10(c)所述根據強制轉換優先票據於二零一零年七月十五日所發行的62,440,000股 (二零零九年：無) 普通股以及如附註10(d)所述根據股份發售於二零一零年七月十五日所發行的250,000,000股 (二零零九年：無) 普通股。

本公司於二零零九年十二月三十一日的認股權證及於二零一零年十二月三十一日的首次公開發售前購股權對每股盈利並無產生任何攤薄影響。

7 投資物業

人民幣千元

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| 於二零零九年一月一日、 二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日 | — |
| 自銷售物業中轉撥 公平值增加 | 63,122 94,201 |
| 於二零一零年十二月三十一日 | <u>157,323</u> |
| 代表： 估值 | <u>157,323</u> |

投資物業的估值基準

本集團的所有投資物業已於二零一零年十二月三十一日由獨立測量師行－仲量聯行西門有限公司(其員工為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物業市場潛在租金變化進行評估。

8 存貨

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 建築材料 | ----- - | ----- 65 |
| 持作將來發展以供出售的物業 | 773,634 | 342,536 |
| 待出售發展中物業 | 1,753,394 | 1,583,372 |
| 持作出售的已竣工物業 | 101,540 | 159,736 |
| | <u>2,628,568</u> | <u>2,085,644</u> |
| | <u>2,628,568</u> | <u>2,085,709</u> |

9 貿易應收賬款及其他應收款

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 貿易應收賬款 (附註(a)) | 25,994 | 24,432 |
| 按金、預付款項及其他應收款 (附註(b)) | 322,924 | 245,239 |
| 應收關連人士款項 | – | 27,574 |
| 應收合約工程客戶款項毛額 | 720 | 4,200 |
| | <u>349,638</u> | <u>301,445</u> |

(a) 並無個別或共同視為減值的貿易應收賬款賬齡分析如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 即期或逾期少於1個月 | 25,354 | 23,961 |
| 逾期3個月至1年 | 640 | 471 |
| | <u>25,994</u> | <u>24,432</u> |

應收賬款指應收本集團物業買家的款項。在大多數情況下，本集團透過物業買家的首期付款及其從銀行取得的按揭貸款取得該等買家的所有付款。就部份工業物業而言，本集團於評估若干買家的信貸資料後，可允許該等買家分期付款，最長信貸期為兩年。

(b) 按金、預付款項及其他應收款包括租賃土地成本預付款項人民幣198,874,000元(二零零九年：人民幣158,049,000元)。

10 股本

(a) 法定股本及已發行股本的詳情如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|---|------------------|----------------|
| 法定： | | |
| 10,000,000,000股每股面值0.1港元的普通股 (二零零九年：3,800,000股每股面值0.1港元的普通股) | <u>1,000,000</u> | <u>380</u> |
| 已發行及繳足： | | |
| 1,000,000,000股每股面值0.1港元的普通股 (二零零九年：1,560,001股每股面值0.1港元的普通股) | <u>100,000</u> | <u>156</u> |
| 人民幣等值 | <u>86,731</u> | <u>160</u> |

二零一零年
人民幣千元

二零零九年
人民幣千元

股本變動：

| | | |
|--------------------|--------|-----|
| 於一月一日 | 160 | 160 |
| 資本化發行 (附註10(b)) | 59,480 | - |
| 強制轉換優先票據 (附註10(c)) | 5,414 | - |
| 上市時發行新股 (附註10(d)) | 21,677 | - |
| | 86,731 | 160 |
| 於十二月三十一日 | 86,731 | 160 |

- (b) 根據本公司唯一股東於二零一零年六月十六日通過的書面決議案，本公司藉增設9,996,200,000股普通股，將法定股本增加至1,000,000,000港元。此外，於二零一零年七月十五日，685,999,999股每股面值0.1港元的普通股通過自本公司股份溢價賬資本化68,599,999.9港元的形式，按面值發行予本公司於當日的唯一股東。
- (c) 於二零一零年七月十五日本公司股份於聯交所上市後，62,440,000股普通股已發行予本公司9,000萬美元優先浮息票據（「優先票據」）的持有人，原因為部分優先票據被強制轉換。
- (d) 於二零一零年七月十五日，本公司於本公司股份在聯交所上市時，透過向香港及國外投資者進行全球首次公開發售，發行每股1.4港元的250,000,000股每股面值0.1港元的股份。

11 銀行貸款 — 有抵押

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款的還款期如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 一年內或應要求 | 93,300 | 267,937 |
| 一年後但兩年內 | 109,900 | 90,000 |
| 兩年後但五年內 | 160,000 | 73,000 |
| | 269,900 | 163,000 |
| | 363,200 | 430,937 |

(b) 於二零一零年十二月三十一日，用作抵押銀行貸款的本集團資產分析如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 持作將來發展以供出售的物業 | 49,513 | 60,539 |
| 待出售發展中物業 | 844,265 | 1,200,716 |
| 持作出售的已竣工物業 | 30,715 | 40,376 |
| 投資物業 | 157,323 | — |
| | <u>1,081,816</u> | <u>1,301,631</u> |

12 其他貸款 — 有抵押

(a) 於二零一零年十二月三十一日，其他貸款的還款期如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 一年內或應要求 | 150,000 | — |
| 一年後但兩年內 | 152,080 | — |
| | <u>302,080</u> | <u>—</u> |

(b) 於二零一零年十二月三十一日，用作抵押其他貸款的本集團資產分析如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 持作將來發展以供出售的物業 | <u>360,483</u> | <u>—</u> |

13 優先票據

誠如上文附註10(c)所載，於本公司股份進行首次公開發售後，本金額11,250,000美元的優先票據已獲轉換為本公司62,440,000股普通股。剩餘本金額33,750,000美元的優先票據連同應計利息已於二零一零年七月三十日償付。

14 應付賬款及其他應付款

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 應付賬款 (附註(a)) | 26,402 | 37,273 |
| 預收賬款 | 1,064,617 | 853,920 |
| 其他應付款及應計費用 (附註(b)) | 545,075 | 373,187 |
| 應付關連人士款項 | 29,926 | 19,003 |
| 應付客戶的合約工程總額 | 3,090 | — |
| | <u>1,669,110</u> | <u>1,283,383</u> |

(a) 應付賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 於1個月內或應要求償還 | <u>26,402</u> | <u>37,273</u> |

(b) 其他應付款及應計費用包括向河北天山實業集團建築工程有限公司(「天山建築」，由本集團控股股東全資擁有的公司)支付的應計建築成本人民幣27,762,000元(二零零九年：人民幣20,994,000元)。

15 承擔

於二零一零年十二月三十一日，尚未在財務報表內撥備的資本承擔載列如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|----------|------------------|------------------|
| 已授權但未訂約 | 5,088,558 | 6,028,235 |
| 已訂約但尚未撥備 | <u>1,811,481</u> | <u>797,101</u> |
| | <u>6,900,039</u> | <u>6,825,336</u> |

資本承擔主要與本集團開發中物業的土地及開發成本有關。

16 或然負債

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| 向銀行發出的擔保提供 予本集團物業買家的按揭信貸額 | <u>1,916,300</u> | <u>1,836,364</u> |

17 關連人士的重大交易

與本集團聯屬公司及其董事間的交易

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 工程成本 (附註(i)) | 277,749 | 227,658 |
| 租金開支 (附註(ii)) | <u>386</u> | <u>386</u> |

附註：

- (i) 本集團獲取天山門窗安裝有限公司及天山建築(兩者均為由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(除信貸條款外)乃按正敘商業條款及本集團日敘業務過程中進行。
- (ii) 結餘指已付由本集團佔有的辦公室及員工宿舍的租金開支。
- (iii) 本集團就未售出物業向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)獲取物業管理服務，並無代價。
- (iv) 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)(許可人)與本集團的附屬公司天山房地產開發有限公司(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。

管理層討論及分析

業務回顧

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」)於二零一零年七月十五日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本集團乃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。於二零一零年十二月三十一日，本集團處於開發階段及可供銷售的物業項目有14個，主要位於石家莊市、天津市、威海市及承德市，總建築面積超過100萬平方米。

下表載列本集團於二零一零年十二月三十一日處於開發階段的物業項目：

| 物業項目名稱 | 概約總佔地面積 (平方米) | 概約發展中 樓面面積 (平方米) | 本集團 應佔權益 | 預計項目 完工日期 |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|--------------|
| 1. 天山•新伯爵 | 37,967 | 20,901 | 100% | 2011年10月 |
| 2. 天山•新公爵 | 36,481 | 43,200 | 100% | 2011年10月 |
| 3. 天津•天山水榭花都(一期) | 243,714 | 492,311 | 100% | 2013年12月 |
| 4. 三河天山國際創業基地 | 181,198 | 64,488 | 100% | 2013年12月 |
| 5. 承德•天山水榭花都 | 80,845 | 58,829 | 100% | 2012年12月 |
| 6. 天山•龍湖灣(一期) | 41,936 | 36,691 | 100% | 2011年10月 |
| 7. 天山•龍湖灣(二期) | 49,313 | 41,637 | 100% | 2011年10月 |
| 8. 威海天山新公爵 | 112,450 | 101,598 | 100% | 2012年11月 |
| 9. 寧晉•天山水榭花都 | 93,328 | 56,408 | 100% | 2012年10月 |
| 10. 石家莊天山重機產業園 | 210,969 | 4,455 | 100% | 2011年5月 |
| 11. 天津•天山水榭花都(二期) | 502,965 | 29,243 | 100% | 2016年5月 |
| 12. 威海•天山水榭花都(一期) | 79,860 | 47,200 | 100% | 2012年10月 |
| 13. 天山•龍湖灣(三期) | 65,333 | 4,956 | 100% | 2013年12月 |
| 14. 威海天山國際創業基地 | 266,570 | 30,448 | 100% | 2013年12月 |
| 小計 | <u>2,002,929</u> | <u>1,032,365</u> | | |

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。隨著全球經濟復甦及環渤海經濟圈的經濟強勁增長，截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得令人滿意的營業額，達到人民幣1,159,900,000元(二零零九年：人民幣752,600,000元)，並為其物業交付總建築面積442,482平方米(二零零九年：254,430平方米)。

於回顧年度，合同銷售總額達到人民幣1,432,200,000元(二零零九年：人民幣1,217,200,000元)，已售建築面積達到791,580平方米(二零零九年：313,164平方米)，同樣值得欣喜。這顯示本集團將繼續利用環渤海經濟圈的經濟增長，持續向股東創造豐碩的業績。

於本年度，本集團決定將在天山·水榭花都(四期)及天山科技工業園內的部份商業及公寓物業持作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。

展望

隨著本公司股份在二零一零年七月十五日於聯交所上市(「上市」)及因配發及發行本公司250,000,000股股份而收取所得款項(扣除上市費用)約325,400,000港元(相當於約人民幣282,100,000元)，本公司已於二零一零年七月三十日動用上市所得款項人民幣236,600,000元全數贖回90,000,000美元優先浮息票據(「優先票據」)及支付票據之尚未償還本金額33,750,000美元及應計利息。餘下上市所得款項約人民幣45,500,000元當中，本公司已於二零一零年下半年用於天津·天山水榭花都、威海·天山水榭花都及威海天山國際創業基地。

為提高天津·天山水榭花都的物業價值以及為該項目吸引更多買家，本集團已決定興建一座佔地面積為86,510.8平方米的水上樂園(「天津水上樂園」)，作為天津·天山水榭花都內的一項輔助娛樂設施以及天津市津南區小站鎮的一座地標。天津水上樂園計劃向天津·天山水榭花都的住戶開放以及以收取門票的方式向公眾開放，董事相信該樂園的存在將增強天津·天山水榭花都的整體景緻及輔助設施。天津水上樂園預期將於二零一二年竣工。由於興建天津水上樂園，董事認為天津·天山水榭花都(一期及二期)的銷售將於二零一一年及二零一二年大幅增長。

董事認為向住宅及商業物業項目加入「休閒」及「旅遊」元素將是本集團日後發展項目的趨勢，這將為該等項目吸引更多買家並為銷售增速，從而改善本集團之業績。

本集團已於北京租賃一項新的寫字樓物業並將於二零一一年搬遷至該新寫字樓，務求進一步拓展其華北業務以及吸引更多人才加入本集團。

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成功往績，並在未來拓展至中國其他有潛力的省份。

財務回顧

本集團營業額從去年的人民幣752,600,000元上升至約人民幣1,159,900,000元，增幅約54.1%。這主要是由於已竣工及已交付予客戶的物業項目數量增加所致。於本年度，本集團營業額主要來自出售及交付住宅及工業物業項目，即天山·新公爵、天津·天山水榭花都(一期)、承德·天山水榭花都、天山·新伯爵及三河天山國際創業基地。營業額上升主要由於回顧年度已交付的建築面積增加所致。此外，物業項目的每平方米平均售價大致上亦比二零零九年為高。

銷售成本由去年的人民幣502,400,000元增加約55.4%至約人民幣780,800,000元。該增幅與回顧年度營業額的增幅基本一致。

由於上述原因，毛利從人民幣250,200,000元大幅上升至約人民幣379,100,000元，增幅達51.5%。本年度毛利率由上一年度的33.2%微降至約32.7%。

本集團其他收入從人民幣2,000,000元大幅上升至約人民幣9,900,000元。該增幅主要由於本年度收到中國地方政府補助金人民幣5,000,000元，而去年並無收到有關補助金所致。

本集團銷售及市場推廣費用從人民幣34,900,000元增至人民幣65,600,000元，增幅約87.8%。該增幅主要由於銷售佣金及廣告及推廣開支增加所致。銷售佣金的增幅與年內所確認銷售收入的增幅一致。此外，本年度亦主要針對天山•新公爵、承德•天山水榭花都及天津•天山水榭花都開展更多的廣告及推廣活動。

本集團行政費用從人民幣46,600,000元增至人民幣77,100,000元，增幅約65.3%。該增幅主要由於支付上市相關開支人民幣9,100,000元及於二零一零年四月就青海地震捐款人民幣2,000,000元所致。除上述外，員工成本及一般行政開支亦有所增加，這是因為已動工或不久將要動工的新物業項目(即威海•天山水榭花都、威海•天山新公爵及威海•天山國際創業基地)數目增加。

年內，本集團將天山•水榭花都(四期)內的若干商業物業及天山科技工業園內的若干公寓由持作銷售物業轉移至投資物業以收取租金收入。根據我們估值師仲量聯行西門有限公司的估值，該等投資物業的估值為人民幣157,300,000元，以及本年度已錄得公平值收益人民幣94,200,000元。

本集團所得稅開支從人民幣55,400,000元大幅增至約人民幣142,900,000元，增幅達157.8%。該增幅主要由於本集團營業額於本年度有所增加以及就重估投資部份而錄得遞延稅項撥備約人民幣9,800,000元所致。

有鑑於此，本集團錄得純利約人民幣199,500,000元，而上一年度則錄得純利約為人民幣130,000,000元。

流動資產及負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團有流動資產總額約人民幣3,397,400,000元(二零零九年：人民幣2,626,200,000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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團有流動負債總額約人民幣2,036,100,000元(二零零九年：人民幣1,926,300,000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1.7(二零零九年：1.4)。流動比率有所改善主要由於高級票據已經償付以及利用上市所得款項淨額對物業項目投入更多資本支出所致。

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、銀行及其他借款以及已竣工物業／開發中物業的銷售／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：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-------------|------------------|----------------|
| 銀行貸款及其他借貸總額 | 665,280 | 739,739 |
| 減：現金及現金等價物 | (376,224) | (178,376) |
| 負債淨額 | <u>289,056</u> | <u>561,363</u> |
| 權益總額 | <u>1,128,558</u> | <u>568,029</u> |
| 資本負債比率 | <u>0.26</u> | <u>0.99</u> |

資本負債比率由0.99下降至0.26乃主要由於權益總額增加所致，而權益總額增加乃由於年內錄得利潤人民幣199,500,000元以及年內發行新股令股本增加人民幣358,200,000元，加上年內已悉數償付高級票據所致。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團給予銀行及其他貸款抵押的資產分析如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 持作將來發展以供出售的物業 | 409,996 | 60,539 |
| 待出售發展中物業 | 844,265 | 1,200,716 |
| 持作出售的已竣工物業 | 30,715 | 40,376 |
| 投資物業 | 157,323 | — |
| | <u>1,442,299</u> | <u>1,301,631</u> |

此外，截至二零一零年十二月三十一日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣43,000,000元(二零零九年：人民幣60,700,000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所提供的擔保按金。

僱員薪酬及福利

於二零一零年十二月三十一日，本集團合共有1,233名僱員。(二零零九年十二月三十一日：600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成績而發放的花紅。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1,404,800,00元(二零零九年：人民幣1,092,100,000元)，主要包括物業項目的土地及開發成本。

或然負債

除就向本集團物業的買家授出的按揭融資而向銀行作出的擔保人民幣1,916,300,000元(二零零九年：人民幣1,836,400,000元)外，本集團於二零一零年十二月三十一日並無重大或然負債。

末期股息

董事會不建議宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息(二零零九年：無)。

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。

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。董事會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。

自二零一零年七月十五日(上市日期)至二零一零年十二月三十一日期間，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」)附錄十四企業管治常規守則(「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自身守則。

本公司向所有董事作出特定查詢後確認，所有董事於二零一零年七月十五日（上市日期）至二零一零年十二月三十一日止整個期間一直符合標準守則所規定之標準。

審核委員會

本公司的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。審核委員會的主要職責為審閱本公司的財務報告程序、內部監控制度及本集團的財務業績。本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的全年業績已經過審核委員會審閱。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本公司審計師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已將本集團截至二零一零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，而且並不構成審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有對本業績公告提出任何鑒證方面的意見。

承董事會命
天山發展(控股)有限公司
主席
吳振山

香港，二零一一年三月二十八日

於本公告日期，本公司的執行董事為吳振山先生、吳振嶺先生、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。