

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)

截至二零一二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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合業績。

財務摘要

- 二零一二年本集團營業額由去年的人民幣1,276,700,000元上升至人民幣1,553,900,000元，增幅達21.7%。
- 二零一二年本集團溢利由去年的人民幣218,000,000元減少至人民幣208,000,000元，跌幅達4.6%。
- 二零一二年本集團每股基本盈利由二零一一年的人民幣21.80分下跌至人民幣20.80分，跌幅達4.6%。

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

| | 附註 | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|--------------------|------|--------------------|--------------------|
| 營業額 | 2 | 1,553,903 | 1,276,724 |
| 銷售成本 | | <u>(1,161,263)</u> | <u>(1,027,228)</u> |
| 毛利 | | 392,640 | 249,496 |
| 其他收入 | | 82,782 | 11,312 |
| 其他收入淨額 | | – | 205,657 |
| 銷售及市場推廣費用 | | (88,899) | (71,312) |
| 行政費用 | | <u>(130,580)</u> | <u>(124,795)</u> |
| 經營業務溢利 | | <u>255,943</u> | <u>270,358</u> |
| 財務收入 | | 2,035 | 1,381 |
| 財務費用 | | <u>(2,869)</u> | <u>(608)</u> |
| 財務(開支)/收入淨額 | 3(a) | <u>(834)</u> | <u>773</u> |
| 除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利 | | 255,109 | 271,131 |
| 投資物業之公平值增加 | | <u>75,269</u> | <u>60,159</u> |
| 除稅前溢利 | 3 | 330,378 | 331,290 |
| 所得稅 | 4 | <u>(122,345)</u> | <u>(113,254)</u> |
| 年度溢利 | | <u>208,033</u> | <u>218,036</u> |
| 每股盈利(人民幣分) | 6 | | |
| 基本 | | <u>20.80</u> | <u>21.80</u> |
| 攤薄 | | <u>20.80</u> | <u>21.78</u> |

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 年度溢利 | 208,033 | 218,036 |
| 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>(223)</u> | <u>(889)</u> |
| 年度全面收益總額 | <u>207,810</u> | <u>217,147</u> |

有關上述其他全面收益部份概無稅務影響。

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

(以人民幣為單位)

| | 附註 | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|------------------|------|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 335,211 | 165,227 |
| 投資物業 | 7 | 433,253 | 276,991 |
| 遞延稅項資產 | 4(d) | 24,594 | 16,213 |
| | | <u>793,058</u> | <u>458,431</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 8 | 3,550,312 | 3,386,255 |
| 應收賬款及其他應收款 | 9 | 931,613 | 961,952 |
| 預繳稅款 | 4(c) | 16,653 | 8,300 |
| 受限制現金 | | 47,492 | 33,744 |
| 現金及現金等價物 | | 618,883 | 180,469 |
| | | <u>5,164,953</u> | <u>4,570,720</u> |
| 流動負債 | | | |
| 銀行貸款—有抵押 | 10 | 539,050 | 225,200 |
| 其他貸款—有抵押 | 11 | 454,555 | 137,075 |
| 應付賬款及其他應付款項 | | 2,528,100 | 2,683,088 |
| 即期稅項 | 4(c) | 141,947 | 102,684 |
| | | <u>3,663,652</u> | <u>3,148,047</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>1,501,301</u> | <u>1,422,673</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>2,294,359</u> | <u>1,881,104</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款—有抵押 | 10 | 175,500 | 365,800 |
| 其他貸款—有抵押 | 11 | 546,295 | 135,675 |
| 遞延稅項負債 | 4(d) | 66,259 | 45,164 |
| | | <u>788,054</u> | <u>546,639</u> |
| 資產淨值 | | <u>1,506,305</u> | <u>1,334,465</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 86,731 | 86,731 |
| 儲備 | | 1,419,574 | 1,247,734 |
| 權益總額 | | <u>1,506,305</u> | <u>1,334,465</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號交易廣場第一期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) 財務報表呈列基準

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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之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。

國際會計準則理事會頒佈多項經修訂的國際財務報告準則，而此等準則於本集團及本公司當前的會計期間首次生效。當中包括本集團已於以往年度採納的國際會計準則第12號「所得稅－遞延稅項：收回相關資產」。其他變化與本集團的財務報告概無關係，本集團亦無採用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

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：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 來自物業銷售的收益 | 1,553,903 | 1,268,124 |
| 來自建造合同的收入 | — | 8,600 |
| | <u>1,553,903</u> | <u>1,276,724</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。年內並無確認來自建造合同的收入。

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，於截至二零一二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華人民共和國（「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:

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|--|----------------|----------------|
| (a) 財務支出/(收入)淨額 | | |
| 利息收入(附註(i)) | (2,032) | (1,381) |
| 匯兌收益 | (3) | — |
| 財務收入 | (2,035) | (1,381) |
| 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)) | 126,673 | 70,473 |
| 減:資本化利息(附註(ii)) | (123,804) | (69,917) |
| 利息開支淨額 | 2,869 | 556 |
| 匯兌虧損 | — | 52 |
| 融資開支 | 2,869 | 608 |
| 財務支出/(收入)淨額 | 834 | (773) |

附註:

(i) 所有利息收入及開支產生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9.6%的平均年利率(二零一一年:每年9.1%)資本化。

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| (b) 員工成本 | | |
| 工資、薪金及其他員工成本 | 72,287 | 59,301 |
| 退休福利計劃供款 | 5,426 | 3,256 |
| 以權益結算的股份支付的開支 | 662 | 988 |
| | 78,375 | 63,545 |

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| (c) 其他項目 | | |
| 折舊及攤銷 | 10,518 | 7,839 |
| 核數師酬金 | 3,013 | 3,250 |
| 出售物業、廠房及設備虧損／(收益) | 111 | (365) |
| 撥回其他應收款減值虧損撥備 | (12,290) | (710) |
| 租用物業的經營租賃費用 | 12,683 | 14,994 |
| 租金收入總額減直接支出 | <u>(9,628)</u> | <u>(6,703)</u> |

4 所得稅

(a) 綜合收益表內的所得稅指：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 本期稅項 | | |
| 中國企業所得稅 (附註4(c)) | 65,391 | 39,742 |
| 土地增值稅 (附註4(c)) | <u>44,240</u> | <u>36,453</u> |
| | 109,631 | 76,195 |
| 遞延稅項 | | |
| 衍生及轉回暫時性差額 (附註4(d)) | <u>12,714</u> | <u>37,059</u> |
| | <u>122,345</u> | <u>113,254</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，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(二零一一年：13%至15%)。稅率為設定溢利的25%(二零一一年：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%(二零一一年：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%（二零一一年：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二零一二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（二零一一年：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：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|----------------------|-----------------|----------------|
| 除稅前溢利 | 330,378 | 331,290 |
| 按照有關司法權區適用稅率計算的 | | |
| 除稅前溢利名義稅項 | 83,779 | 83,799 |
| 不計稅收入 | - | (1) |
| 不可扣減支出 | 17,303 | 13,478 |
| 動用於過往年度未確認的稅項虧損 | - | (1,540) |
| 土地增值稅 | 44,240 | 36,453 |
| 可抵扣中國企業所得稅費用之中國土地增值稅 | (5,113) | (9,113) |
| 採用核定徵收的稅項影響 | (17,864) | (9,822) |
| 實際稅項支出 | 122,345 | 113,254 |

(c) 綜合資產負債表內本期稅項如下：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|----------------|------------------|------------------|
| 中國企業所得稅 | | |
| 於一月一日 | 11,007 | 35,452 |
| 於損益扣除 (附註4(a)) | 65,391 | 39,742 |
| 已付稅款 | <u>(56,887)</u> | <u>(64,187)</u> |
| 於十二月三十一日 | <u>19,511</u> | <u>11,007</u> |
| 土地增值稅 | | |
| 於一月一日 | 83,377 | 88,287 |
| 於損益扣除 (附註4(a)) | 44,240 | 36,453 |
| 已付稅款 | <u>(21,834)</u> | <u>(41,363)</u> |
| 於十二月三十一日 | <u>105,783</u> | <u>83,377</u> |
| 總計 | <u>125,294</u> | <u>94,384</u> |
| 代表： | | |
| 預繳稅款 | 16,653 | 8,300 |
| 本期稅項 | <u>(141,947)</u> | <u>(102,684)</u> |
| | <u>(125,294)</u> | <u>(94,384)</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）部分及變動如下：

| | 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 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------|-----------------|---------------|-----------------|-------------------------|---------------|-------------|-----------------|
| 於二零一一年一月一日 | (9,833) | 37,341 | (19,400) | - | - | - | 8,108 |
| (扣除)／計入損益(附註4(a)) | (11,178) | (28,518) | - | (2,277) | 4,330 | 584 | (37,059) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | <u>(21,011)</u> | <u>8,823</u> | <u>(19,400)</u> | <u>(2,277)</u> | <u>4,330</u> | <u>584</u> | <u>(28,951)</u> |
| 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> |

代表：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|--------|------------------------|------------------------|
| 遞延稅項資產 | 24,594 | 16,213 |
| 遞延稅項負債 | (66,259) | (45,164) |
| | <u>(41,665)</u> | <u>(28,951)</u> |

(e) 未確認的遞延稅項資產及負債

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|--|----------------|----------------|
| 於結算日後擬派每股普通股1.5港仙(相當於人民幣1.20分)的末期股息(二零一一年:每股普通股3.5港仙(相當於人民幣2.84分)) | <u>12,000</u> | <u>28,406</u> |

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中批准生效。

(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

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 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3.5港仙(相當於人民幣2.85分)的末期股息)(二零一一年:無) | 28,473 | — |
| 已宣派及已付每股普通股1港仙的特別股息(相當於人民幣0.82分)(二零一一年:每股普通股1.5港仙(相當於人民幣1.23分)) | <u>8,159</u> | <u>12,276</u> |
| | <u>36,632</u> | <u>12,276</u> |

6 每股基本盈利

(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208,033,000元(二零一一年:人民幣218,036,000元)及年內已發行的普通股加權平均數1,000,000,000股(二零一一年: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208,033,000元(二零一一年:人民幣218,036,000元)及普通股加權平均數1,000,300,856股(二零一一年:1,000,968,915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)

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 本公司普通權益股東應佔溢利(基本及攤薄) | <u>208,033</u> | <u>218,036</u> |

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

| | 二零一二年 千股 | 二零一一年 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>301</u> | <u>969</u> |
| 於十二月三十一日的普通股加權平均數(攤薄) | <u>1,000,301</u> | <u>1,000,969</u> |

7 投資物業

人民幣千元

| | |
|----------------|---------------|
| 於二零一一年一月一日 | 157,323 |
| 自持作出售的已竣工物業中轉撥 | 59,509 |
| 公平值增加 | <u>60,159</u> |

於二零一一年十二月三十一日 276,991

代表:

估值 276,991

| | |
|----------------|---------------|
| 於二零一二年一月一日 | 276,991 |
| 自持作出售的已竣工物業中轉撥 | 80,993 |
| 公平值增加 | <u>75,269</u> |

於二零一二年十二月三十一日 433,253

代表:

估值 433,253

投資物業的估值基準

本集團的所有投資物業已於二零一二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

綜合資產負債表的存貨包括：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 持作將來發展以供出售的物業 | 236,073 | 287,958 |
| 待出售發展中物業 | 2,232,423 | 2,311,136 |
| 持作出售的已竣工物業 | 1,081,816 | 787,161 |
| | <u>3,550,312</u> | <u>3,386,255</u> |

9 應收賬款及其他應收款

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 應收賬款（附註(a)） | 64,380 | 18,352 |
| 按金、預付款項及其他應收款（附註(b)） | 867,233 | 943,599 |
| 應收合約工程客戶款項毛額 | — | 1 |
| | <u>931,613</u> | <u>961,952</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3,370,000元（二零一一年：人民幣4,254,000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賬齡分析如下：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 即期或逾期少於1個月 | 61,452 | 16,756 |
| 逾期3個月至1年 | 2,928 | 1,596 |
| | <u>64,380</u> | <u>18,352</u> |

應收賬款指應收本集團物業的買家款項。於大部份情況下，物業買家透過首次付款及銀行貸款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253,797,000元（二零一一年：人民幣453,401,000元）。

於二零一二年十二月三十一日，金額人民幣345,000,000元（二零一一年：人民幣310,000,000元）已支付作重建石家莊一條村落的按金，且計入本集團其他應收款項內。

10 銀行貸款－有抵押

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款的還款期如下：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 一年內或應要求 | <u>539,050</u> | <u>225,200</u> |
| 一年後但兩年內 | 45,500 | 90,300 |
| 兩年後但五年內 | <u>130,000</u> | <u>275,500</u> |
| | <u>175,500</u> | <u>365,800</u> |
| | <u>714,550</u> | <u>591,000</u> |

- (b) 於二零一二年十二月三十一日，用作抵押銀行貸款的本集團資產分析如下：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 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 | 376,801 | 330,314 |
| 持作出售的已竣工物業 | 413,460 | 185,990 |
| 物業、廠房及設備 | 245,804 | 80,979 |
| 投資物業 | — | 160,024 |
| 受限制現金 | <u>22,400</u> | <u>—</u> |
| | <u>1,185,958</u> | <u>757,307</u> |

11 其他貸款－有抵押

(a) 於二零一二年十二月三十一日，其他貸款的還款期如下：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|---------|------------------|----------------|
| 一年內或應要求 | 454,555 | 137,075 |
| 一年後但兩年內 | 546,295 | 135,675 |
| | <u>1,000,850</u> | <u>272,750</u> |

(b) 於二零一二年十二月三十一日，用作抵押其他貸款的本集團資產分析如下：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|----------------|
| 持作將來發展以供出售的物業 | 43,716 | 31,890 |
| 待出售發展中物業 | 1,115,732 | 262,250 |
| 持作出售的已竣工物業 | 142,002 | 18,840 |
| 投資物業 | 94,032 | — |
| | <u>1,395,482</u> | <u>312,980</u> |

除如上述本集團用作抵押其他貸款的資產外，河北天山實業集團建築工程有限公司（「天山建築」）已提供總賬面值人民幣114,426,000元的若干物業，作為本集團為數人民幣360,000,000元銀行融資的抵押品。天山建築無須就所提供的抵押品支付擔保費。

12 應付賬款及其他應付款

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 應付賬款 (附註(a)) | 83,898 | 87,758 |
| 預收賬款 (附註(b)) | 1,288,673 | 1,104,803 |
| 其他應付款及應計費用 (附註(c)、(d)及(e)) | 1,089,726 | 1,450,231 |
| 應付最終控股公司款項 | 12,944 | 2,457 |
| 應付關連人士款項 | 32,859 | 37,839 |
| 委託貸款 (附註(f)) | 20,000 | — |
| | <u>2,528,100</u> | <u>2,683,088</u> |

(a) 應付賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--|----------------|----------------|
| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
| 於1個月內或應要求償還 | <u>83,898</u> | <u>87,758</u> |
| (b) 預收賬款包括遞延收入人民幣65,195,000元（二零一一年：人民幣49,171,000元），並預期於一年後於損益確認。 | | |
| (c) 本集團其他應付款及應計費用包括預期在多於一年後償還的應付賬款人民幣118,936,000元（二零一一年：人民幣91,054,000元）。 | | |
| (d) 其他應付款及應計費用分別包括應付天山建築的應計工程成本人民幣158,716,000元（二零一一年：人民幣206,669,000元）。 | | |
| (e) 其他應付款及應計費用包括本集團項目的移交計劃的額外結算費用人民幣52,373,000元（二零一一年：人民幣零元）。 | | |
| (f) 委託貸款以本集團持作銷售的發展中物業作擔保，其賬面值為人民幣79,558,000元，免息及需於一年內償還。 | | |

13 承擔

於二零一二年十二月三十一日，尚未在財務報表內撥備的資本承擔載列如下：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|----------|------------------|------------------|
| 已授權但未訂約 | 5,758,707 | 6,307,329 |
| 已訂約但尚未撥備 | <u>2,217,681</u> | <u>2,148,966</u> |
| | <u>7,976,388</u> | <u>8,456,295</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。

14 或然負債

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 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 (附註(i)) | 2,314,300 | 1,901,300 |
| 關連人士就所獲融資額向銀行提供擔保 (附註(ii)) | 68,400 | — |
| | <u>2,382,700</u> | <u>1,901,300</u> |

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。於二零一二年十二月三十一日就授予本集團物業買方的按揭信貸額而向銀行作出擔保的最大金額為人民幣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，相關物業的公平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，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以產生的逾期還款利息；(iii)銀行為執行擔保而產生的任何開支及應計費用。

於二零一二年十二月三十一日，天山建築根據銀行融資額提取的總金額達人民幣53,000,000元。根據上述擔保，擔保金額即屬本集團的潛在最高債項。

15 關連人士的重大交易

除於本公告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

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 工程成本 (附註(i)) | 133,433 | 472,181 |
| 租金開支 (附註(ii)) | 386 | 386 |
| 擔保費收入 (附註(iii)) | <u>(1,000)</u> | <u>(570)</u> |

附註：

- (i) 本集團於有關期間獲取天山建築（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（除本集團獲授較長信貸期外）乃按正常商業條款及本集團日常業務過程中進行。
- (ii) 結餘指已付由本集團佔有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及投資物業收取的擔保費，用作抵押天山建築之銀行融資分別人民幣22,300,000元及人民幣53,000,000元。
- (iv) 本集團就未售出物業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）獲取物業管理服務，並無代價。
- (v) 根據一份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。

管理層討論及分析

業務回顧與前景

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。於二零一二年十二月三十一日,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,總規劃建築面積約為330萬平方米。

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,於回顧年度,本集團錄得令人滿意的營業額,達到人民幣1,553,900,000元,其物業項目已交付總建築面積達到390,761平方米。

於回顧年度,合同銷售總額達到人民幣1,419,800,000元,已售建築面積達到302,120平方米,象徵着令人滿意業績。

年內,本集團在石家莊高新區啟動了一項新住宅物業項目(「天山熙湖」),地盤面積約106,695平方米,規劃建築面積約416,556平方米。天山熙湖首批預售令人滿意,於二零一二年下半年錄得合同銷售額超逾人民幣360,000,000元,銷售面積41,154平方米。

於回顧年度,本集團決定將部份商業及公寓物業天山科技工業園、三河天山國際創業基地及承德天山水榭花都繼續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。

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。於二零一二年十二月三十一日,本集團於CBD項目投資人民幣345,000,000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。可能需額外投資人民幣52,400,000元,作為給予受影響村民的額外過渡補償。本集團預計收回此等額外投資並無問題,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。

誠如去年年報所述，對天津•天山水榭花都而言，本集團決定興建及運作一座佔地地盤面積86,510平方米的水上樂園（「天津水上樂園」），作為天津市津南區小站鎮的一座新地標，以吸引更多買家購買天津•天山水榭花都。於二零一二年後期，竣工進度已予調整，以配合天津•天山水榭花都的銷售進度，確保在天津水上樂園開業之前已有足夠客人使用。天津水上樂園目前正在處於最終的組裝階段，預期於二零一三年上半年竣工及測試運作。

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1,276,700,000元上升至人民幣1,553,900,000元，增幅21.7%。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、商業及工業物業項目，包括天津•天山水榭花都（一期及二期）、承德天山水榭花都、天山科技工業園以及元氏•天山水榭花都。

銷售成本由去年的人民幣1,027,200,000元微增13.1%至人民幣1,161,300,000元。該增幅主要因年內建築成本及營業額增加所致。

由於上述原因，毛利從人民幣249,500,000元大幅上漲至人民幣392,600,000元，漲幅達57.4%。回顧年度毛利率由上一年度的19.5%增長至約25.3%。毛利率上升主要由於上年交付的物業項目是天山•新公爵及天津•天山水榭花都（一期及二期），該等項目於二零一零年出售（於二零一一年交付），價格低於在二零一一年及二零一二年出售者。

本集團其他收入從人民幣11,300,000元上升至人民幣82,800,000元。該增幅主要是由於在二零零七年完成的天山觀瀾豪庭的降層損失而獲得的政府補償人民幣58,700,000元、合法收回呆壞賬賺取額外利息收入人民幣3,700,000元，及因本集團持有較多投資物業而導致於回顧年度賺取更多來自投資物業的租金收入所致。

於過往年度，本集團與石家莊國土局訂立土地轉售協議，而石家莊國土局同意向本集團購回位於石家莊一塊土地的土地使用權，總代價為人民幣236,600,000元。由於土地之賬面值為人民幣30,900,000元，故該轉讓為本集團帶來收益約人民幣205,700,000元，並於去年的綜合收益表呈報作其他淨收益。於回顧年度概無同類的土地轉讓。

本集團銷售及市場推廣費用從人民幣71,300,000元增至人民幣88,900,000元，增幅約24.7%。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。

本集團行政費用從人民幣124,800,000元增至人民幣130,600,000元，增幅約4.6%。該增幅主要由於員工成本增加12,500,000元，這是因為普遍工資水平及其他總部辦公室費用增長。行政費用的增加被本年度收回壞賬人民幣12,300,000元抵消。

本集團所得稅開支從人民幣113,300,000元增加人民幣9,000,000元至約人民幣122,300,000元。該增幅主要由於物業項目的增值率增加，從而加重物業項目的土地增值稅負擔所致。

有鑑於此，本集團錄得純利微降至約人民幣208,000,000元，而上一年度則錄得純利約為人民幣218,000,000元。

流動資產及負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團有流動資產總額約人民幣5,165,000,000元（二零一一年：人民幣4,570,700,000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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有流動負債總額約人民幣3,663,700,000元（二零一一年：人民幣3,148,000,000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。

於二零一二年十二月三十一日，流動比率（按流動資產總額除以流動負債總額計算）為1.4（二零一一年：1.5）。

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。

於二零一二年十二月三十一日，資本負債比率（按負債淨額除以權益總額計算）如下：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|------------|------------------|------------------|
| 銀行及其他借貸總額 | 1,715,400 | 863,750 |
| 減：現金及現金等價物 | (618,883) | (180,469) |
| 負債淨額 | <u>1,096,517</u> | <u>683,281</u> |
| 權益總額 | <u>1,506,305</u> | <u>1,334,465</u> |
| 資本負債比率 | <u>0.73</u> | <u>0.51</u> |

資本負債比率由0.51上升至0.73，主要由於銀行及其他借貸增加約人民幣851,700,000元、由於年內錄得利潤人民幣208,000,000元令權益增加，以及現金及現金等價物增加人民幣438,400,000元的淨影響所致。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團給予銀行及其他貸款抵押的資產分析如下：

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 持作將來發展以供出售的物業 | 171,209 | 31,890 |
| 待出售發展中物業 | 1,492,533 | 592,564 |
| 持作出售的已竣工物業 | 555,462 | 204,830 |
| 物業、廠房及設備 | 245,804 | 80,979 |
| 投資物業 | 94,032 | 160,024 |
| 受限制現金 | 22,400 | — |
| | <u>2,581,440</u> | <u>1,070,287</u> |

此外，二零一二年十二月三十一日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣47,500,000元（二零一一年：人民幣33,700,000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

於二零一二年十二月三十一日，本集團合共有1,129名僱員（二零一一年十二月三十一日：1,374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，截至二零一二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1,493,700,000元（二零一一年：人民幣2,024,800,000元），主要包括物業項目的土地及開發成本。

或然負債

除就向本集團物業的買家授出的按揭融資而向銀行作出的擔保人民幣2,314,300,000元（二零一一年：人民幣1,901,300,000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68,400,000元（二零一一年：無）外，本集團於二零一二年十二月三十一日並無重大或然負債。

末期股息

董事會建議宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股1.5港仙（二零一一年：3.5港仙）。

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

董事局建議派發末期股息每股普通股1.5港仙（二零一一年：3.5港仙）予於二零一三年六月七日（星期五）名列本公司股東名冊的股東。待於應屆週年大會獲股東批准後，建議末期股息將於二零一三年六月二十日（星期四）分派。

本公司股東名冊將於二零一三年五月二十二日（星期三）至二零一三年五月二十四日（星期五）（包括首尾兩日）暫停股份過戶登記，期間將不會轉讓本公司股份。為確定股東有權出席二零一三年週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一三年五月二十一日（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）。

此外，本公司股東名冊將於二零一三年六月五日（星期三）至二零一三年六月七日（星期五）（包括首尾兩日）暫停股份過戶登記，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二零一三年六月四日（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）。

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。

截至二零一二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，所有董事於截至二零一二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

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。本集團截至二零一二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」）已將本集團截至二零一二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。

承董事局命
天山發展（控股）有限公司
主席
吳振山

香港，二零一三年三月二十八日

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。