

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)

截至二零一一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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合業績。

財務摘要

- 二零一一年本集團營業額由去年的人民幣1,159,900,000元上升至人民幣1,276,700,000元，增幅達10.08%。
- 二零一一年本集團溢利由去年的人民幣199,500,000元上升至人民幣218,000,000元，增幅達9.30%。
- 二零一一年本集團每股基本盈利由二零一零年的人民幣23.95分下跌至人民幣21.80分，跌幅達8.98%。

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	2	1,276,724	1,159,854
銷售成本		<u>(1,027,228)</u>	<u>(780,783)</u>
毛利		249,496	379,071
其他收入		11,312	9,937
其他淨收益	3(d)	205,657	—
銷售及市場推廣費用		(71,312)	(65,647)
行政費用		<u>(124,795)</u>	<u>(77,098)</u>
經營業務溢利		<u>270,358</u>	<u>246,263</u>
財務收入		1,381	2,206
財務費用		<u>(608)</u>	<u>(296)</u>
財務收入淨額	3(a)	<u>773</u>	<u>1,910</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		271,131	248,173
投資物業之公平值增加		<u>60,159</u>	<u>94,201</u>
除稅前溢利	3	331,290	342,374
所得稅	4	<u>(113,254)</u>	<u>(142,883)</u>
年度溢利		<u>218,036</u>	<u>199,491</u>
每股盈利(人民幣分)	6		
基本		<u>21.80</u>	<u>23.95</u>
攤薄		<u>21.78</u>	<u>23.95</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(以人民幣為單位)

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年度溢利	218,036	199,491
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>(889)</u>	<u>1,782</u>
年度全面收益總額	<u><u>217,147</u></u>	<u><u>201,273</u></u>

綜合資產負債表
於二零一一年十二月三十一日
(以人民幣為單位)

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		165,227	23,869
投資物業	7	276,991	157,323
遞延稅項資產		16,213	37,341
		<u>458,431</u>	<u>218,533</u>
流動資產			
存貨	8	3,386,255	2,628,568
應收賬款及其他應收款	9	961,952	349,638
預繳稅款		8,300	—
受限制現金		33,744	42,957
現金及現金等價物		180,469	376,224
		<u>4,570,720</u>	<u>3,397,387</u>
資產總值		<u>5,029,151</u>	<u>3,615,920</u>
權益			
股本		86,731	86,731
儲備		1,247,734	1,041,827
股東權益		<u>1,334,465</u>	<u>1,128,558</u>
負債			
非流動負債			
銀行貸款 — 有抵押	10	365,800	269,900
其他貸款 — 有抵押	11	135,675	152,080
遞延稅項負債		45,164	29,233
		<u>546,639</u>	<u>451,213</u>
流動負債			
銀行貸款 — 有抵押	10	225,200	93,300
其他貸款 — 有抵押	11	137,075	150,000
應付賬款及其他應付款	12	2,683,088	1,669,110
即期稅項		102,684	123,739
		<u>3,148,047</u>	<u>2,036,149</u>
負債總額		<u>3,694,686</u>	<u>2,487,362</u>
權益及負債總額		<u>5,029,151</u>	<u>3,615,920</u>
流動資產淨值		<u>1,422,673</u>	<u>1,361,238</u>
資產總值減流動負債		<u>1,881,104</u>	<u>1,579,771</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(「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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「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。

編製財務報表所採用之計算方法為歷史成本基準，惟投資物業(見附註7)則按彼等的公平值呈列。

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及負債、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。

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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
來自物業銷售的收益	1,268,124	1,145,451
來自建造合同的收入	8,600	14,403
	<u>1,276,724</u>	<u>1,159,854</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，於截至二零一一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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
(a) 財務收入淨額		
利息收入（附註(i)）	(1,381)	(1,086)
匯兌收益	—	(1,120)
財務收入	(1,381)	(2,206)
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)）	70,473	54,780
減：資本化利息（附註(ii)）	(69,917)	(54,484)
利息開支淨額	556	296
匯兌虧損	52	—
融資開支	608	296
財務收入淨額	(773)	(1,910)

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9.1%的平均年利率（二零一零年：每年6.4%）資本化。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
(b) 員工成本		
工資、薪金及其他員工成本	59,301	28,756
退休福利計劃供款	3,256	927
以權益結算的股份支付的開支	988	1,051
	<u>63,545</u>	<u>30,734</u>
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元

(c) 其他項目		
折舊及攤銷	7,839	5,210
核數師酬金	3,250	2,855
出售物業、廠房及設備收益	(365)	(265)
撥回其他應收款減值虧損撥備	(710)	(5,000)
租用物業的經營租賃費用	14,994	1,017
租金收入總額減直接支出	(6,703)	(2,593)
銷售物業成本	1,023,937	774,392
政府補助	(250)	(5,000)
	<u>1,023,937</u>	<u>774,392</u>

(d) 年內，根據中國當地土地局與本公司一間附屬公司訂立的轉售協議，本集團將賬面值人民幣30,962,000元的一塊土地出售予當地土地局，代價為人民幣236,619,000元。因此，該筆人民幣205,657,000元的出售收益已予確認。

4 所得稅

(a) 綜合收益表內的所得稅指：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	39,742	66,302
土地增值稅	36,453	73,498
	<u>76,195</u>	<u>139,800</u>
遞延稅項		
衍生及轉回暫時性差額	37,059	3,083
	<u>37,059</u>	<u>3,083</u>
	<u>113,254</u>	<u>142,883</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，本集團的香港業務於年內並估計應課稅溢利，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（二零一零年：13%至15%）。稅率為設定溢利的25%（二零一零年：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%（二零一零年：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%（二零一零年：1%至3%）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。並無就本集團中國附屬公司在截至二零一一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（二零一零年：無），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

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已宣派及已付每股普通股1.5港仙的特別股息 (二零一零年：無)	12,276	—
於結算日後擬派每股普通股3.5港仙的末期股息 (二零一零年：無) *	28,406	—
	<u>40,682</u>	<u>—</u>

* 末期股息乃於結算日後擬派及未於結算日確認為負債。該擬派之末期股息須待股東於週年大會中批准生效。

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218,036,000元（二零一零年：人民幣199,491,000元）及年內已發行的普通股加權平均數1,000,000,000股（二零一零年：833,080,000股）計算，詳情如下：

普通股加權平均數

	二零一一年 千股	二零一零年 千股
於一月一日已發行普通股	1,000,000	1,560
資本化發行的影響	—	686,000
強制轉換優先票據的影響	—	29,082
全球首次公開售股中股份發售的影響	—	116,438
於十二月三十一日之普通股加權平均數	<u>1,000,000</u>	<u>833,080</u>

(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218,036,000元（二零一零年：人民幣199,491,000元）及普通股加權平均數1,000,968,915股（二零一零年：833,080,000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）

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
本公司普通權益股東應佔溢利（基本及攤薄）	<u>218,036</u>	<u>199,491</u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一一年 千股	二零一零年 千股
於十二月三十一日的普通股加權平均數	1,000,000	833,080
潛在攤薄股份的影響—購股權	969	—
於十二月三十一日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>1,000,969</u>	<u>833,080</u>

7 投資物業

人民幣千元

於二零一零年一月一日	—
自持作出售的已竣工物業中轉撥	63,122
公平值增加	94,201

於二零一零年十二月三十一日 157,323

代表：

估值 157,323

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	60,159

於二零一一年十二月三十一日 276,991

代表：

估值 276,991

投資物業的估值基準

本集團的所有投資物業已於二零一一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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	287,958	773,634
待出售發展中物業	2,311,136	1,753,394
持作出售的已竣工物業	787,161	101,540
	<u>3,386,255</u>	<u>2,628,568</u>

9 貿易應收賬款及其他應收款

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	18,352	25,994
按金、預付款項及其他應收款(附註(b))	943,599	322,924
應收合約工程客戶款項毛額	1	720
	<u>961,952</u>	<u>349,638</u>

預計所有貿易應收賬款及其他應收款可於一年內收回。

(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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	16,756	25,354
逾期3個月至1年	1,596	640
	<u>18,352</u>	<u>25,994</u>

貿易應收賬款指應收本集團物業買家的款項。於大部分情況下，本集團透過物業買家首期付款及彼等向銀行取得的抵押貸款向買家收取全數款項。就工業物業而言，本集團於評估信貸資料後允許若干買家分期支付購買價，年期最多為兩年。

(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453,401,000元(二零一零年：人民幣198,874,000元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團已支付一筆人民幣310,000,000元(二零一零年：無)作重建石家莊一條舊村的按金，且計入本集團其他應收款內。

10 銀行貸款－有抵押

(a) 於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款的還款期如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內或應要求	<u>225,200</u>	<u>93,300</u>
一年後但兩年內	90,300	109,900
兩年後但五年內	<u>275,500</u>	<u>160,000</u>
	<u>365,800</u>	<u>269,900</u>
	<u>591,000</u>	<u>363,200</u>

(b) 於二零一一年十二月三十一日，用作抵押銀行貸款的本集團資產分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	–	49,513
待出售發展中物業	330,314	844,265
持作出售的已竣工物業	185,990	30,715
物業、廠房及設備	80,979	–
投資物業	<u>160,024</u>	<u>157,323</u>
	<u>757,307</u>	<u>1,081,816</u>

11 其他貸款－有抵押

(a) 於二零一一年十二月三十一日，其他貸款的還款期如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內或應要求	137,075	150,000
一年後但兩年內	<u>135,675</u>	<u>152,080</u>
	<u>272,750</u>	<u>302,080</u>

(b) 於二零一一年十二月三十一日，用作抵押其他貸款的本集團資產分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	31,890	360,483
待出售發展中物業	262,250	—
持作出售的已竣工物業	18,840	—
	<u>312,980</u>	<u>360,483</u>

12 應付賬款及其他應付款

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	87,758	26,402
預收賬款	1,104,803	1,064,617
其他應付款及應計費用 (附註(b))	1,450,231	545,075
應付最終控股公司款項	2,457	—
應付關連人士款項	37,839	29,926
應付客戶的合約工程總額	—	3,090
	<u>2,683,088</u>	<u>1,669,110</u>

(a) 應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於1個月內或應要求償還	<u>87,758</u>	<u>26,402</u>

(b) 其他應付款及應計費用分別包括應付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)支付的應計工程成本人民幣206,669,000元(二零一零年：人民幣27,762,000元)。

13 承擔

於二零一一年十二月三十一日，尚未在財務報表內撥備的資本承擔載列如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已授權但未訂約	6,307,329	5,088,558
已訂約但尚未撥備	2,148,966	1,811,481
	<u>8,456,295</u>	<u>6,900,039</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

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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>1,901,300</u>	<u>1,916,300</u>

15 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

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
工程成本 (附註(i))	472,181	277,749
租金開支 (附註(ii))	386	386
擔保費收入 (附註(iii))	<u>(570)</u>	<u>-</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) 款項乃已付由本集團佔有的辦公室及員工宿舍的租金開支。
- (iii) 款項乃從天山建築就本集團銷售物業所用作抵押天山建築一筆人民幣16,300,000元之銀行融資，而由天山建築所得的擔保費。
- (iv) 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。
- (v) 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的公司）（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」)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。於二零一一年十二月三十一日,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200萬平方米。

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,於本年度,本集團錄得令人滿意的營業額,達到人民幣1,276,700,000元,其物業項目已交付總建築面積達到278,492平方米。

於回顧年度,合同銷售總額達到人民幣1,352,600,000元,已售建築面積達到427,364平方米,同樣感到滿意。

於回顧年度,本集團決定將在天山·水榭花都(四期)、天山科技工業園、天山·新公爵及三河天山國際創業基地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

於本年度,董事積極尋找機會使本集團業務範圍多元化及擴充本集團經營。

於本年度,本集團與臺灣德安開發股份有限公司(「德安」)進行物業合資發展項目(「CBD項目」),內容有關拆除位於中國石家莊高新區留村總地盤面積約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。於二零一一年十二月三十一日,本集團於項目投資人民幣310,000,000元,並於資產負債表記錄為其他應收款項。董事認為,與德安共同參與CBD項目將讓本集團從德安於台灣在物業發展方面的專業知識及本集團於中國物業市場的經驗及專業知識中得益,董事局對進一步擴充業務抱持樂觀心態。

就天津·天山水榭花都而言,本集團已於上個年度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。天津水上樂園預期於二零一二年下半年竣工及測試運作。董事認為向住宅物業項目加入「娛樂」元素將是本集團日後住宅項目的趨勢。

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1,159,900,000元上升至約人民幣1,276,700,000元，增幅約10.1%。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，包括天山•新公爵、天津•天山水榭花都（一期及二期）及承德天山水榭花都。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二零一零年為高。

銷售成本由去年的人民幣780,800,000元增加約31.7%至約人民幣1,027,200,000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379,100,000元大幅下跌至約人民幣249,500,000元，跌幅達34.2%。回顧年度毛利率由上一年度的32.7%下降至約19.5%。毛利率下降主要由於天山•新公爵及天津•天山水榭花都（一期及二期）的建築成本較高，但平均售價因市況較二零一零年相對穩定而並未以相同程度作出上調。

本集團其他收入從人民幣9,900,000元上升至約人民幣11,300,000元。該增幅主要由於回顧年度本集團持有較多投資物業而導致賺取更多來自投資物業的租金收入所致。

於本年度，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，並於綜合收益表呈報作其他淨收益。

本集團銷售及市場推廣費用從人民幣65,600,000元增至人民幣71,300,000元，增幅約8.7%。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77,100,000元大幅增至人民幣124,800,000元，增幅約61.9%。該增幅主要由於員工成本、辦公室租金及一般行政開支有所增加，這是因為已動工或不久將要動工的新物業項目數目增加及於二零一一年設立北京辦事處。

本集團所得稅開支從人民幣142,900,000元大幅減少人民幣29,600,000元至約人民幣113,300,000元。該減幅主要由於本集團毛利率減少，減輕物業項目的土地增值稅負擔所致。

有鑑於此，本集團錄得純利輕微增加至約人民幣218,000,000元，而上一年度則錄得純利約為人民幣199,500,000元。

流動資產及負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團有流動資產總額約人民幣4,570,700,000元（二零一零年：人民幣3,397,400,000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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有流動負債總額約人民幣3,148,000,000元（二零一零年：人民幣2,036,100,000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。

於二零一一年十二月三十一日，流動比率（按流動資產總額除以流動負債總額計算）為1.5（二零一零年：1.7）。

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。

於二零一一年十二月三十一日，資本負債比率（按負債淨額除以權益總額計算）如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銀行貸款及其他借貸總額	863,750	665,280
減：現金及現金等價物	(180,469)	(376,224)
負債淨額	<u>683,281</u>	<u>289,056</u>
權益總額	<u>1,334,465</u>	<u>1,128,558</u>
資本負債比率	<u>0.51</u>	<u>0.26</u>

資本負債比率由0.26上升至0.51乃主要由於銀行及其他借貸增加約人民幣198,500,000元、由於年內錄得利潤人民幣218,000,000元令權益增加及現金及現金等價物減少人民幣195,800,000元的淨影響所致。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團給予銀行及其他貸款抵押的資產分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	31,890	409,996
待出售發展中物業	592,564	844,265
持作出售的已竣工物業	204,830	30,715
物業、廠房及設備	80,979	–
投資物業	160,024	157,323
	<u>1,070,287</u>	<u>1,442,299</u>

此外，截至二零一一年十二月三十一日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣33,700,000元（二零一零年：人民幣43,000,000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所提供的擔保按金。

僱員薪酬及福利

於二零一一年十二月三十一日，本集團合共有1,374名僱員。（二零一零年十二月三十一日：1,233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，截至二零一一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2,024,800,000元（二零一零年：人民幣1,404,800,000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1,901,300,000元（二零一零年：人民幣1,916,300,000元）外，本集團於二零一一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

董事局建議派發末期股息每股普通股3.5港仙（二零一零年：無）予於二零一二年六月八日（星期二）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，建議末期股息將於二零一二年六月二十九日分派。

本公司股東名冊將於二零一二年五月二十三日（星期三）至二零一二年五月二十五日（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二零一二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二零一二年五月二十二日（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二零一二年六月一日（星期五）至二零一二年六月五日（星期二）（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二零一二年五月三十一日（星期四）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。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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之整個期間，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，所有董事於截至二零一一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。本集團截至二零一一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」）已將本集團截至二零一一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，二零一二年三月三十日

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。