



®

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

2010
中期報告



公司資料

董事

執行董事

吳振山先生 (主席)
吳振嶺先生
張振海先生
吳振河先生

獨立非執行董事

田崇厚先生
王平先生
張應坤先生

公司秘書

張少耀先生，FCPA

授權代表

吳振山先生
張少耀先生

審核委員會

張應坤先生 (主席)
田崇厚先生
王平先生

薪酬委員會

吳振山先生 (主席)
吳振嶺先生
田崇厚先生
王平先生
張應坤先生

提名委員會

吳振山先生 (主席)
吳振嶺先生
田崇厚先生
王平先生
張應坤先生

公司網址

www.tian-shan.com

總辦事處及中國主要營業地點

中國
河北省
石家莊市
石家莊高新技術產業開發區
天山大街109號

香港主要營業地點

香港
中環
紅棉路8號
東昌大廈7樓 3室

於開曼群島的註冊辦事處

Clifton House, 75 Fort Street
PO Box 1350, Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

合規顧問

中國光大融資有限公司

開曼群島主要股份過戶登記處

Appleby Trust (Cayman) Ltd.
Clifton House, 75 Fort Street
P.O. Box 1350, Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

天山發展(控股)有限公司(「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」)主板上市。

本公司董事會(「董事會」)欣然宣布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同二零零九年同期的比較數字。第13至33頁所載的未經審核中期財務報告已經本公司審核委員會及獨立核數師審閱。

財務摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	變動 %
營業額	537,298	85,167	530.9
毛利	142,235	27,343	420.2
期內溢利/(虧損)	44,207	(7,851)	不適用
每股基本盈利/(虧損) (人民幣分)	6.43	(1.14)	不適用
已交付建築面積(「建築面積」)	105,782平方米	28,115平方米	276.2

業務回顧及前景

於二零一零年六月三十日，本集團有11個發展中物業項目，即天山科技工業園、寧晉•天山水榭花都、承德•天山水榭花都、三河天山國際創業基地、天山•新公爵、天津•天山水榭花都(一期)、天山•新伯爵、天山•龍湖灣(一期)、天山•龍湖灣(二期)、天山•龍湖灣(三期)及威海•天山水榭花都(一期)，總建築面積約2,100,000平方米。

本集團廣為人知的品牌「天山」受到顧客歡迎。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強勁的經濟增長，於本期間內，本集團錄得高營業額人民幣537,300,000元及已交付建築面積約105,782平方米。

隨著本公司股份在二零一零年七月十五日於聯交所上市（「首次公開發售」）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328,700,000港元（相當於約人民幣289,200,000元），本公司已於二零一零年七月三十日動用人民幣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52,600,000元當中，本公司將於可見將來用於天津•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。

隨著本公司股份於聯交所成功上市，本集團加強其商業名譽，並會繼續在環渤海經濟圈發展優質住宅及工業用物業項目之成功往績。

財務回顧

本集團的營業額從去年同期的人民幣85,200,000元上升至約人民幣537,300,000元，增幅約530.9%。此主要乃由於竣工交付客戶的物業項目數目增加。期內，本集團的營業額主要來自出售及交付住宅及工業用物業項目，即天山•新公爵、天津•天山水榭花都（一期）及天山科技工業園。營業額的增加主要源於回顧期間內交付建築面積增加，而於二零零九年上半年交付的建築面積則偏低。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上半年為高。

銷售成本增加約583.2%至約人民幣395,100,000元，相比截至二零零九年六月三十日止六個月期間則為人民幣57,800,000元。該增幅與回顧期間內營業額的增幅基本一致。

由於上述原因，毛利從截至二零零九年六月三十日止六個月期間的人民幣27,300,000元大幅上升至約人民幣142,200,000元，增幅420.2%。而毛利率則由上一期間的32.1%微降至約26.5%。毛利率下降主要由於天山•新公爵若干物業於二零零八年及二零零九年上半年以較低售價預售，並於二零一零年上半年交付及獲確認為收入所致。

本集團的其他收入從人民幣700,000元大幅上升至約人民幣6,100,000元。該增加主要乃由於本期間內收到中國地方政府補助金人民幣5,000,000元，而去年同期則並無收到該筆補助金。

本集團的銷售及市場推廣費用從人民幣12,700,000元增至約人民幣25,300,000元，增幅約98.3%。該增加主要乃由於銷售佣金及廣告及推廣開支增加。銷售佣金的增幅與期內所確認銷售收入的增幅一致。此外，於本期間內主要為天山•新公爵及威海•天山水樹花都展開較多廣告及推廣活動。

本集團的行政費用從人民幣20,000,000元增至人民幣37,000,000元，增幅約85.1%。該增加主要乃由於支付若干上市相關開支人民幣7,000,000元及於二零一零年四月就青海地震捐款人民幣2,000,000元。除上述外，員工成本及一般行政開支有所增加，乃因為已動工或不久將要動工的新物業項目(即威海•天山水樹花都、威海•天山新公爵及威海•天山國際創業基地)數目增加。

本集團的所得稅開支從人民幣3,400,000元大幅增至約人民幣42,200,000元。該增加主要乃由於本集團核定徵收法下的營業額於本期間內有所增加。

由於上述原因，本集團錄得純利約人民幣44,200,000元，而上一期間的淨虧損則約為人民幣7,900,000元。

流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約人民幣247,900,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣178,400,000元)。現金及現金等價物主要以人民幣持有，並有少量港元及美元。

於二零一零年六月三十日，本集團有銀行貸款及優先票據合共約為人民幣779,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣739,700,000元)，股東應佔總股本為人民幣613,200,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣568,000,000元)。因此，於二零一零年六月三十日的債項及權益比率為1.27(二零零九年十二月三十一日：1.30)。

僱員薪酬及福利

於二零一零年六月三十日，本集團僱用約803名僱員(二零零九年十二月三十一日：462名僱員)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇、社會保險及退休金計劃。本集團亦採納僱員購股權計劃。

本集團會定期檢討及調整僱員的薪酬水平，確保所提供的薪酬待遇具有競爭力。另外，會為不同職級的僱員開辦培訓課程及講座，尤其是與上市相關法律法規有關的專題，以進一步加強他們在這方面的知識。

外匯及外幣風險

於二零一零年六月三十日，除優先票據(部份於首次公開發售時轉換為本公司股份，餘款已於二零一零年七月三十日悉數償還)外，本集團的業務主要以人民幣進行，故此，本集團並無面對重大外幣匯兌風險，及本集團並無採用任何金融工具進行對沖。

此外，人民幣並非自由轉換貨幣，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。

重大收購及出售

於回顧期間內，本集團並無參與任何重大收購及出售。

資本開支

於回顧期間內，本集團產生資本開支約人民幣331,900,000元，主要為旗下物業項目的土地及開發成本。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣84,800,000元(二零零九年十二月三十一日：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融資所提供的擔保按金。此外，本集團有存貨約人民幣1,499,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣1,301,600,000元)作為給予本集團銀行貸款的抵押品。另外，優先票據以天山國際投資有限公司(本公司全資附屬公司)的全部股本權益為擔保。

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1,863,800,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣1,836,400,000元)外，本集團於二零一零年六月三十日並無重大或然負債。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息(二零零九年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回上市證券

期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的操守守則。

本公司向本公司董事(「董事」)作出特別諮詢後確認，全體董事自本公司於二零一零年七月十五日上市以來至本報告日期止一直遵守標準守則所規定的標準。

企業管治

由於本公司於二零一零年七月十五日上市，故於回顧期間內，上市規則附錄14所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）並不適用於本公司。

然而，董事認為，概無任何資料合理地顯示本公司或其任何董事自二零一零年七月十五日起至本報告日期止期間不遵守企業管治守則的情況。

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。未經審核簡明綜合中期財務報告已經過審核委員會審閱。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益或淡倉

本公司於二零一零年七月十五日於聯交所上市。於二零一零年六月三十日，本公司任何董事及／或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益或淡倉概無按照證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文向本公司披露。

於二零一零年七月十五日上市時，本公司董事及／或主要行政人員於本公司及任何其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有以下權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予以知會，或根據證券及期貨條例第XV部第352條須記錄於本公司所存置的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所：

1. 於本公司的權益

(a) 股份

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本百分比
吳振山	於受控制法團之權益	687,560,000(附註1) 好倉	68.76%
吳振嶺	於受控制法團之權益	687,560,000(附註1) 好倉	68.76%
張振海	於受控制法團之權益	687,560,000(附註1) 好倉	68.76%
吳振河	於受控制法團之權益	687,560,000(附註1) 好倉	68.76%

附註1：該等股份乃由新威企業有限公司(「新威企業」)實益擁有。新威企業乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生各自擁有25%權益，而彼等均為新威企業的董事。由於該四位董事均為行使或控制行使新威企業股東大會所有投票權的一致行動人士，故按證券及期貨條例第XV部，彼等均被視為於新威企業所持有的股份中擁有權益。

(b) 購股權

董事姓名	權益性質	獲授出購 股權下的 股份數目	概約股權 百分比	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)
吳振山	配偶權益	191,000 (附註1)	0.02%	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
吳振嶺	配偶權益	191,000 (附註2)	0.02%	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
張振海	配偶權益	191,000 (附註3)	0.02%	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
吳振河	配偶權益	191,000 (附註4)	0.02%	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70

附註：

- 購股權乃根據本公司於二零一零年六月十六日採納的首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)授予徐蘭英(吳振山的配偶)。
- 購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃授予樊玉梅(吳振嶺的配偶)。
- 購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃授予吳蘭芝(張振海的配偶)。
- 購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃授予谷景改(吳振河的配偶)。

2. 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目	股權百分比
吳振山	新威企業	1	25%
吳振嶺	新威企業	1	25%
張振海	新威企業	1	25%
吳振河	新威企業	1	25%

除上文所披露者外，於二零一零年七月十五日，本公司的董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中概無擁有任何權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所述的登記冊內，或根據標準守則須以其他方式知會本公司及聯交所。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

本公司於二零一零年七月十五日於聯交所上市。於二零一零年六月三十日，本公司的任何主要股東及其他人士於本公司的任何股份及相關股份中擁有的權益披露資料概無根據證券及期貨條例第336條載入本公司所存置的權益登記冊內。

於二零一零年七月十五日上市時，根據證券及期貨條例第336條，本公司已發行股本及購股權的下列5%或以上權益已載入本公司所存置的權益登記冊內：

本公司股東姓名	權益性質	所持有的 股份數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
新威企業	實益	687,560,000	68.76%
燕山國際投資有限公司 (「燕山國際」)	實益	99,998,000 (附註i)	9.99%
河北建設投資集團 有限責任公司(「河北建設」)	於受控制法團 之權益	99,998,000 (附註i)	9.99%

附註i：燕山國際由河北建設全資擁有。根據證券及期貨條例，河北建設被視為於燕山國際所持有的本公司99,998,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一零年七月十五日，概無任何人士(本公司董事除外，其權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司及其聯營公司的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉」一段)已登記於本公司的股份或相關股份中根據證券及期貨條例第336條須予載入的權益或淡倉。

首次公開發售前購股權計劃

於二零一零年六月十六日，本公司採納一項首次公開發售前購股權計劃，並於該日授出可供認購本公司合共6,000,000股股份的購股權。購股權可於授出日期起計十年內行使。首次公開發售前購股權計劃條款的進一步詳情，載於本公司日期為二零一零年六月三十日的招股章程。

下表披露本公司於期內根據首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權變動情況：

參與人姓名 或類別	於二零一零年 一月一日	期內授出	期內獲行使	期內被沒收	二零一零年 六月三十日	授出日期	購股權 行使期 (附註f)	購股權 行使價 (每股港元)
關聯人士								
吳蘭芝(附註a)	—	191,000	—	—	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
徐蘭英(附註b)	—	191,000	—	—	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
樊玉梅(附註c)	—	191,000	—	—	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
谷景改(附註d)	—	191,000	—	—	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
吳蘭萍(附註e)	—	191,000	—	—	191,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
	—	955,000	—	—	955,000			
其他僱員及承授人 合共	—	5,045,000	—	—	5,045,000	二零一零年 六月十六日	二零一一年 一月十六日至 二零二零年 六月十五日	0.70
總計	—	6,000,000	—	—	6,000,000			

附註：

- (a) 吳蘭芝乃為吳振山、吳振嶺及吳振河的胞姊，亦為張振海的配偶。其權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其聯營公司的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉」一段中作為張振海的權益予以披露。
- (b) 徐蘭英乃為吳振山的配偶。其權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其聯營公司的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉」一段中作為吳振山的權益予以披露。
- (c) 樊玉梅乃為吳振嶺的配偶。其權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其聯營公司的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉」一段中作為吳振嶺的權益予以披露。
- (d) 谷景改乃為吳振河的配偶。其權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其聯營公司的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉」一段中作為吳振河的權益予以披露。
- (e) 吳蘭萍乃為吳振山、吳振河及吳振嶺先生的胞妹。
- (f) 各承授人自授出日期起每年可行使授予彼的購股權最多10%。在有關年度可予行使而尚未行使的購股權，可於往後各年全數或部份行使。

購股權計劃

購股權計劃於二零一零年六月十六日獲本公司當時唯一股東通過書面決議案有條件批准。由於購股權計劃於二零一零年七月十五日本公司上市時開始生效，故於回顧期內，概無購股權根據購股權計劃獲授出、獲行使或註銷，且於二零一零年六月三十日，概無根據購股權計劃尚未行使的購股權。

承董事會命
天山發展(控股)有限公司
主席
吳振山

中國河北省石家莊市
二零一零年八月三十日

未經審核綜合損益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

(以人民幣為單位)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	3	537,298	85,167
銷售成本		(395,063)	(57,824)
毛利		142,235	27,343
其他收入		6,122	675
銷售及市場推廣費用		(25,261)	(12,737)
行政費用		(36,980)	(19,976)
經營業務溢利／(虧損)		86,116	(4,695)
財務收入		393	273
財務費用		(100)	(18)
財務收入淨額	4(a)	293	255
除稅前溢利／(虧損)	4	86,409	(4,440)
所得稅	5	(42,202)	(3,411)
期內溢利／(虧損)		44,207	(7,851)
每股基本盈利／(虧損) (人民幣分)	7	6.43	(1.14)

第19頁至第33頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

未經審核綜合全面利潤表

截至二零一零年六月三十日止六個月

(以人民幣為單位)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
期內溢利／(虧損)		44,207	(7,851)
期內其他全面利潤	8		
換算海外附屬公司財務報表產生 的匯兌差額		967	637
期內全面利潤總額		45,174	(7,214)

第19頁至第33頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

未經審核綜合資產負債表

於二零一零年六月三十日

(以人民幣為單位)

	附註	於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	18,199	19,928
遞延稅項資產		28,468	30,591
		46,667	50,519
流動資產			
存貨	10	2,021,588	2,085,709
應收賬款及其他應收款	11	755,526	301,445
受限制現金	12	84,778	60,700
現金及現金等價物		247,928	178,376
		3,109,820	2,626,230
資產總值		3,156,487	2,676,749
權益			
股本	13	160	160
儲備		613,043	567,869
股東權益		613,203	568,029
負債			
非流動負債			
銀行貸款 — 有抵押	14	172,000	163,000
遞延稅項負債		19,400	19,400
		191,400	182,400

未經審核綜合資產負債表 (續)

於二零一零年六月三十日

(以人民幣為單位)

		於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
流動負債			
銀行貸款 — 有抵押	14	298,373	267,937
優先票據	15	308,672	308,802
應付賬款及其他應付款	16	1,686,926	1,283,383
即期稅項		57,913	66,198
		2,351,884	1,926,320
負債總額		2,543,284	2,108,720
權益及負債總額		3,156,487	2,676,749
流動資產淨值		757,936	699,910
資產總值減流動負債		804,603	750,429

第19頁至第33頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

未經審核綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

(以人民幣為單位)

	本集團權益持有人應佔						
	股本 人民幣千元 (附註13)	匯兌儲備 人民幣千元	其他資本 儲備 人民幣千元	中國法定 儲備 人民幣千元	認股權證 儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	160	47,380	110,070	82,772	—	197,623	438,005
全面利潤總額	—	637	—	—	—	(7,851)	(7,214)
於二零零九年六月三十日	160	48,017	110,070	82,772	—	189,772	430,791
於二零零九年七月一日	160	48,017	110,070	82,772	—	189,772	430,791
轉撥至法定儲備	—	—	—	13,184	—	(13,184)	—
全面利潤總額	—	(651)	—	—	—	137,889	137,238
於二零零九年十二月三十一日	160	47,366	110,070	95,956	—	314,477	568,029
於二零一零年一月一日	160	47,366	110,070	95,956	—	314,477	568,029
轉撥至法定儲備	—	—	—	9,147	—	(9,147)	—
全面利潤總額	—	967	—	—	—	44,207	45,174
於二零一零年六月三十日	160	48,333	110,070	105,103	—	349,537	613,203

第19頁至第33頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

(以人民幣為單位)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營運產生的現金	134,006	202,090
已付稅項		
— 已付中國稅項	(48,364)	(26,649)
經營活動產生的現金淨額	85,642	175,441
投資活動動用的現金淨額	(172)	(4,273)
融資活動動用的現金淨額	(15,717)	(137,684)
現金及現金等價物的增加淨額	69,753	33,484
於一月一日的現金及現金等價物	178,376	154,086
匯率變動的影響	(201)	(29)
於六月三十日的現金及現金等價物	247,928	187,541

第19頁至第33頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

(以人民幣為單位)

1 公司資料及編製基準

(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室及其主要註冊辦事處位於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) 編製基準

本中期財務報告乃根據聯交所證券上市規則的適用披露條文編製，包括符合國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」。本中期財務報告於二零一零年八月三十日獲授權發佈。

本中期財務報告乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(如與本公司股份全球發售有關本公司日期為二零一零年六月三十日的招股章程所載的會計師報告內所呈報)所採納的相同會計政策編製。

按照國際會計準則第34號編製的中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策的應用及本年截至報告日期為止資產及負債、收入及支出的呈報金額。實際結果可能與該等估計有差異。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經節選的說明性附註。該等附註載有對事件及交易的解釋，有助於了解本集團自二零零九年度財務報表以來在財務狀況及業績表現方面的變動。簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據國際財務報告準則編制的全份財務報表的所有資料。

本中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告乃刊載於第34頁。

1 公司資料及編製基準 (續)

(b) 編製基準 (續)

雖然中期財務報告所載有關截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司該財政年度的法定財務報表及綜合財務報表，但該等財務資料均源自招股章程中的會計師報告。

國際會計準則理事會頒佈了兩項經修訂的國際財務報告準則、若干國際財務報告準則的修訂及一項新詮釋，均於本集團的本會計期間首度生效。採納該等經修訂準則、修訂及詮釋對本集團的本期及以往期間的財務報表並無重大影響。本集團並無採用本會計期間內尚未生效的任何新準則或詮釋。

2 分部報告

管理層參照本集團最高營運決策人所審閱、用以評估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，故本集團的最高營運決策人全盤評估本集團的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，於本中期財務報告並無呈列分部資料。

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。

3 營業額

本集團主要業務為物業開發。營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售	527,534	52,624
建造合同	9,764	32,543
	537,298	85,167

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。

4 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	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：		
利息收入	(387)	(273)
匯兌收益	(6)	—
財務收入	(393)	(273)
利息開支及其他借貸成本	28,611	66,328
減：資本化利息及借貸成本	(28,511)	(66,310)
融資開支	100	18
財務收入淨額	(293)	(255)
(b) 員工成本：		
工資、薪金及其他員工成本	21,208	13,204
退休福利計劃供款	330	297
員工成本	21,538	13,501
(c) 其他項目：		
折舊及攤銷	2,174	1,928

5 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅撥備	20,365	15,139
土地增值稅	19,714	4,028
	40,079	19,167
遞延稅項		
預售物業	2,123	(15,756)
於綜合損益表的所得稅總額	42,202	3,411

- (a) 根據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。
- (b) 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。
- (c) **中國企業所得稅(「企業所得稅」)**

本集團的若干附屬公司須根據適用的中國稅務規則，根據經地方稅務機關批准的核定徵收按設定溢利(佔收入的13%(二零零九年：13%))繳納企業所得稅。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，按期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。

5 所得稅 (續)

(d) 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。

此外，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，就其收入按稅率1%至3%(二零零九年：1%至3%)計算土地增值稅。

(e) 預扣稅

就中國居民企業由二零零八年一月一日起產生的盈利向其於中國境外的直接控股公司分派的股息，須徵收10%預扣稅(除非因條約或協議而另行減少)。期內，本集團的中國居民企業並無宣派股息，故股息之相應預扣稅並無從綜合損益表中扣除。此外，本集團的中國居民企業無意就期內賺取的溢利宣派股息。因此，概無確認關於預扣稅的遞延稅項。

6 股息

董事會不建議派付截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

7 每股基本盈利／(虧損)

計算每股基本盈利／(虧損)乃基於期內本公司股東應佔溢利人民幣44,207,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損人民幣7,851,000元)及期內已發行的普通股的加權平均數687,560,000股(二零零九年：687,560,000股)計算，包括於期初發行的1,560,001股(二零零九年：1,560,001股)普通股及如附註13(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，猶如該等股份於截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月整段期間已經發行。

本公司於二零一零年及二零零九年六月三十日的認股權證及於二零一零年六月三十日的首次公開發售前購股權對每股盈利／(虧損)並無產生任何攤薄影響。

8 其他全面利潤

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	967	637

有關上述其他全面利潤的組成部份概無稅項影響。

9 物業、廠房及設備

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團添置的物業、廠房及設備為人民幣984,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣4,890,000元)。截至二零一零年六月三十日止六個月期間出售了賬面淨值為人民幣539,000元的物業、廠房及設備(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣126,000元)，導致產生出售溢利人民幣238,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣104,000元)。

10 存貨

	於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
建築材料	1	65
持作將來發展以供出售的物業	285,621	342,536
待出售發展中物業	1,586,077	1,583,372
持作出售的已竣工物業	149,889	159,736
	2,021,587	2,085,644
	2,021,588	2,085,709

11 應收賬款及其他應收款

	於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	30,810	24,432
按金、預付款項及其他應收款(附註(b))	721,683	245,239
應收關連人士款項	—	27,574
應收合約工程客戶款項毛額	3,033	4,200
	755,526	301,445

11 應收賬款及其他應收款(續)

(a) 並無個別或共同視為減值的貿易應收賬項賬齡分析如下：

	於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	30,810	23,961
逾期3個月至1年	—	471
	30,810	24,432

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。就若干工業物業而言，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購買金額。

(b) 於二零一零年六月三十日，包括在按金、預付款項及其他應收款為租賃土地應收款預付款人民幣593,572,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣158,049,000元)。

12 受限制現金

受限制現金乃為若干銀行授予本集團物業買家的按揭貸款融資存入該等銀行的保證按金。

13 股本

(a) 法定股本及已發行股本的詳情如下：

	於 二零一零年 六月三十日 千港元	於 二零零九年 十二月三十一日 千港元
法定：		
10,000,000,000股 (二零零九年：3,800,000股) 每股面值0.1港元的普通股	1,000,000	380
已發行及繳足：		
1,560,001股每股面值0.1港元的普通股	156	156
人民幣等值(人民幣千元)	160	160

13 股本 (續)

- (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股每股面值0.1港元的普通股，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時，當部分優先票據根據附註15(d)所載優先票據的條款被強制轉換時，62,440,000股普通股發行予本公司優先票據持有人。

(d) 首次公開發售前購股權

於二零一零年六月十六日，本公司向本集團及關連公司的關連人士、顧問、行政人員及高級人員有條件授出若干首次公開發售前購股權。行使該等購股權將會使該等承授人有權認購本公司合共6,000,000股股份。每股行使價為本公司股份首次公開發售（「首次公開發售」）價格的50%。首次公開發售前購股權計劃所授出各購股權的歸屬期為期一至十年，行使期由首次公開發售日期起六個月後開始，直至二零二零年六月十五日止。

按二項式模式，期內授出各份購股權於授出當日的公平值估計為0.96港元。所用的主要假設如下：

股價	1.4港元
行使價	0.7港元
預期波幅	62.7%
購股權使用年期	10年
預期股息	—
無風險利率	2.4%

14 銀行貸款 — 有抵押

(a) 於二零一零年六月三十日，銀行貸款乃按以下年期償還：

	於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或於要求時償還	298,373	267,937
一年後但兩年內	99,000	90,000
兩年後但五年內	73,000	73,000
	172,000	163,000
	470,373	430,937

(b) 於二零一零年六月三十日，用作抵押銀行貸款的本集團資產分析如下：

	於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	140,463	60,539
待出售發展中物業	1,214,905	1,200,716
持作出售的已竣工物業	143,637	40,376
	1,499,005	1,301,631

15 優先票據／認股權證 — 本集團及本公司

(a) 於二零零七年十月九日發行之優先票據／認股權證

於二零零七年十月九日，本公司發行於二零一二年到期的90,000,000美元優先浮息票據（「優先票據」）連98,901,100份認股權證（「認股權證」），以換取合共90,000,000美元的本金額。優先票據按美元六個月期倫敦銀行同業拆息加7.0厘的年利率計息，每半年償還一次。優先票據以天山國際投資有限公司的全部股本權益，以及新威企業有限公司所持有本公司的股本權益為抵押。

15 優先票據／認股權證 — 本集團及本公司 (續)

(a) 於二零零七年十月九日發行之優先票據／認股權證 (續)

各認股權證可與優先票據分割，並可於發行日期起至二零一二年十月八日止期間按初步行使價每股0.56港元予以行使(假設已發行1,000,000,000股股份，可予以反攤薄調整)，認購本公司的股份。

以與優先票據有關的契約為條件，本公司獲授予一項贖回期權，可於二零一零年十月八日或之後，隨時按相等於本金額108%的贖回價連同任何截至及包括贖回日期的應計而未繳利息(如有)，贖回全部或部分優先票據。倘本公司未能於二零零八年十月八日前完成首次公開發售或於任何時間被撤回上市地位，應優先票據持有人的酌情權，本公司可被要求按相等於該等優先票據本金額的108%的贖回價連同應計而未繳利息，贖回全部尚未行使的優先票據。

(b) 優先票據／認股權證的條款於二零零八年十月十六日的更改

本公司未能於二零零八年十月八日前完成首次公開發售。根據優先票據的原有條款，優先票據持有人有權隨時行使贖回認沽期權。於二零零八年十月十六日，本集團與優先票據持有人訂立補充協議，據此，本集團於簽訂補充協議時償還9,000,000美元的本金額。其餘未償還結欠將分兩期結清，其中36,000,000美元將於二零零九年十月八日到期，餘下45,000,000美元(連同特別贖回溢價2,700,000美元)將於二零一零年十月八日到期。

此外，各認股權證的行使價亦按下文更改：

- (i) 若認股權證於本公司首次公開發售前獲行使，認股權證的行使價須為每股560港元(以本公司已發行1,560,001股股份為基準)。
- (ii) 若認股權證於首次公開發售後獲行使，而首次公開發售於二零一零年十月九日前完成，認股權證持有人可按首次公開發售價的四折價格行使認股權證。
- (iii) 若認股權證於首次公開發售後獲行使，而首次公開發售於二零一零年十月九日後完成，認股權證持有人可按首次公開發售價的二五折價格行使認股權證。

認股權證將於二零一四年屆滿。

15 優先票據／認股權證 — 本集團及本公司 (續)

(c) 優先票據／認股權證的條款於二零零九年十一月十六日的更改

根據於二零零八年十月十六日更改的優先票據條款，本集團須於二零零九年十月八日支付本金額36,000,000美元。本集團於二零零九年十月八日償還18,000,000美元。

於二零零九年十一月十六日，本集團與優先票據持有人訂立第二份修訂協議，據此，18,000,000美元、27,000,000美元及18,000,000美元將分別於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十月八日及二零一一年四月八日到期償還，而贖回溢價1,350,000美元則於二零一一年四月八日到期支付。另外，本集團有權選擇提早償還優先票據的本金額。若本集團於二零一零年十月八日或之前償還優先票據全數本金額，本集團無須繳付贖回溢價1,350,000美元。若本集團未能於二零一一年四月八日前償還全數本金額，贖回溢價將增至2,700,000美元。

另外，認股權證行使期的開始日期由發行日期(即二零零七年十月九日)改為二零一零年十月九日。若優先票據於二零一零年十月八日前獲全數償還，認股權證將隨即失效。董事認為，本集團將會並將可於二零一零年十月八日前結清優先票據的全數本金額連應計利息，故於二零零九年十二月三十一日的認股權證的價值被相應估計為零。

於二零零九年十二月三十一日到期的優先票據的本金額18,000,000美元已於到期日償還。

(d) 優先票據／認股權證條款於二零一零年六月二十五日的更改

於二零一零年六月二十五日，本集團與優先票據持有人訂立第三份修訂協議。根據第三份修訂協議，若本公司於二零一零年七月十五日或之前進行首次公开发售，優先票據尚未行使的11,250,000美元將按首次公开发售價強制轉換成本公司股份。餘下的22,500,000美元及11,250,000美元將分別於首次公开发售日期後一個月及二零一零年十月八日到期。此外，若首次公开发售於二零一零年七月十五日或之前進行，認股權證將於首次公开发售日同日隨即失效，按照本公司的首次公开发售將於二零一零年七月十五日或之前進行的假設而計量認股權證的公平值於二零一零年六月三十日保持為零。

於二零一零年七月十五日，首次公开发售如期進行，認股權證亦隨即失效。此外，本公司於其首次公开发售後已償還優先票據的全部尚未償還本金額及應計利息。

16 應付賬款及其他應付款

	於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	19,893	37,273
預收賬款	791,179	853,920
其他應付款及應計費用(附註(b))	849,874	373,187
應付關連人士款項	25,980	19,003
	1,686,926	1,283,383

(a) 應付賬款及其他應付款包括應付賬款，其於各結算日的賬齡分析如下：

	於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
於1個月內或即期	19,893	37,273

(b) 於二零一零年六月三十日的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」，本集團一間關連公司)的應計工程成本為人民幣38,945,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣20,994,000元)。

17 資本承擔

於二零一零年六月三十日，尚未在中期財務報告內撥備的資本承擔如下：

	於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
已授權但未訂約	9,007,331	6,028,235
已訂約但尚未撥備	1,026,898	797,101
	10,034,229	6,825,336

資本承擔主要與本集團開發中項目的土地及開發成本有關。

18 或然負債

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。於二零一零年六月三十日，就向本集團物業買家批出的按揭信貸額而向銀行作出擔保的最大金額如下：

	於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
就向本集團物業買家批出的按揭信貸額 而向銀行作出的擔保	1,863,800	1,836,364

18 或然負債 (續)

董事認為本集團於擔保期間可能不會承受該等擔保的虧損，乃因為如果物業買家拖欠付款，本集團可接管有關物業的所有權並將之出售，以應付本集團向銀行繳付的任何金額。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，乃因為董事認為其公平值微不足道。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。

19 關連人士的重大交易

除在中期財務報告附註11、13及16所披露的交易外，本集團與關連人士於截至二零一零年六月三十日止六個月的重大交易及結餘如下：

	截至六月三十日止六個月	
	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))	183,441	78,591
租金開支(附註(ii))	193	193
主要管理人員酬金(附註(iii))	1,638	680

附註：

- (i) 結餘乃為與天山門窗安裝有限公司及天山建築(兩者均為由本集團股東全資擁有的公司)提供的工程服務有關的成本。
- (ii) 結餘乃為本集團佔用天山建築的辦公室及員工宿舍而支付的租金開支。
- (iii) 董事認為，於期內，本集團的主要管理人員乃為本公司的董事。
- (iv) 截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團就未售出物業向本集團一間同系附屬公司石家莊天山物業管理有限公司獲取物業管理服務，並無代價。
- (v) 根據河北天山實業集團(許可人)與本集團的附屬公司河北天山房地產(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。



致天山發展(控股)有限公司董事會的審閱報告

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱載於第13頁至33頁的天山發展(控股)有限公司(「本公司」)中期財務報告，此中期財務報告包括於二零一零年六月三十日的綜合資產負債表，以及截至該日止六個月期間的相關綜合損益表、全面利潤表及權益變動表及簡明綜合現金流量表及解釋附註。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《國際會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此之外，我們的報告不可作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱項目準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱主要包括向負責財務會計事務的人員作出詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，並沒有任何事項令我們認為於二零一零年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面未有按照《國際會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一零年八月三十日