



® 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

二零一一年中期報告



## 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, FCCA

### 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  
康樂廣場8號  
交易廣場第一期  
30樓3006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

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」）截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同二零一零年同期的比較數字。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		變動%
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	
營業額	<b>82,481</b>	537,298	(84.6)
毛利	<b>37,387</b>	142,235	(73.7)
期內(虧損)/溢利	<b>(34,117)</b>	44,207	不適用
每股基本(虧損)/盈利 (人民幣分)	<b>(3.41)</b>	6.43	不適用
期內已訂約銷售	<b>760,538</b>	474,557	60.3

## 業務回顧及前景

於二零一一年六月三十日，本集團有15個發展中物業項目，即天山科技工業園、寧晉•天山水樹花都、承德•天山水樹花都、三河天山國際創業基地、天山•新公爵、天津•天山水樹花都(一期及二期)、天山•新伯爵、天山•龍湖灣(一期、二期及三期)、威海•天山水樹花都(一期)、石家莊天山重機產業園、威海天山新公爵及威海天山國際創業基地，總在開發中建築面積約1,200,000平方米。

由於本集團大部份發展中物業於完成前已預售，而大部份現時物業發展項目均如計劃仍在發展階段，故期內已確認銷售由去年同期人民幣537,300,000元下跌

至人民幣82,500,000元。本期合約銷售總額為人民幣760,500,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣474,600,000元)，此乃本集團於近年持續增長的良好指標。

誠如截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報所述，本集團將會於住宅及商業物業項目加入「休閒」及「旅遊」元素以提升物業價值。其中，天津•天山水榭花都的水上樂園(「天津水上樂園」)正處於開發階段，預期於二零一二年初期完成。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。憑藉高水平輔助康樂設施，預期二零一一年下半年及未來年度，天津•天山水榭花都(一期及二期)的銷售／預售將會大幅增長。

除住宅(輔助商業及休閒及旅遊設施)及工業物業項目外，本集團有意進一步將其物業發展組合擴展至商業樓宇、購物商場、酒店設施等，以確保物業發展組合長遠而言變得更健全。

本集團於二零一一年六月二十二日公佈了與臺灣德安開發股份有限公司(「德安」，於台灣註冊成立的有限公司)的物業合資開發項目(「該項目」)，涉及位於中國石家莊高新區留村面積約593,336平方米的土地(「該土地」)上的回遷安置房屋的拆除及建設。該土地有一部分(「該拍賣土地」)將通過在石家莊市土地交易中心的投標／拍賣／掛牌出售。鑑於石家莊經濟增長強勁，而該土地鄰近高新技術產業開發區及高速公路，將為日後規劃石家莊市的商業中心區，本集團或其與德安組建的合營公司有意參與該拍賣土地投標／拍賣／掛牌出售。董事認為，參與該項目讓本集團能參與該拍賣土地投標／拍賣／掛牌出售，可望擴闊本集團在連公寓高級商業樓宇的發展以及本集團的潛在收入來源，長遠而言亦對本公司及股東整體有利。有關該項目的進一步詳情載於本公司日期為二零一一年八月二十六日的通函。

## 財務回顧

本集團的營業額從去年同期的人民幣537,300,000元減少至約人民幣82,500,000元，跌幅約84.6%。此主要乃由於竣工交付客戶的物業項目數目減少所致。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、天山•新伯爵及三河天山國際創業基地。營業額的減少主要源於回顧期間內交付建築面積減少。

銷售成本減少約88.6%至約人民幣45,100,000元，相比截至二零一零年六月三十日止六個月期間則為人民幣395,100,000元。該減幅主要與回顧期間內營業額的減幅相稱。

由於上述原因，毛利從去年同期的人民幣142,200,000元大幅減少至約人民幣37,400,000元，減幅73.7%。而毛利率則由去年同期的26.5%增加至約45.3%。毛利率增加主要由於天山•新公爵及天山•新伯爵若干配套商業物業以比去年同期交付及確認之住宅物業高的價格售出所致。

本集團的其他收入從去年同期的人民幣6,100,000元減少至約人民幣3,100,000元。該減少主要乃由於去年同期內收到中國地方政府補助金人民幣5,000,000元，而本期間則並無收到該筆補助金。

本集團的銷售及市場推廣費用從去年同期人民幣25,300,000元減少至本期間約人民幣22,400,000元，減幅約11.3%。該減少主要乃由於銷售佣金減少，減幅與期內所確認銷售收入的減幅一致。雖然期內交付之總樓面面積較小，惟於本期間內主要為天津•天山水榭花都(一及二期)、天津水上樂園及威海•天山水榭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37,000,000元增至人民幣56,000,000元，增幅約51.5%。該增加主要乃由於員工成本及一般行政開支有所增加，乃因為於二零一零年底及二零一一年初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、天津•天山水榭花都(二期)、天津水上樂園及威海•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42,200,000元大幅減少至約人民幣2,800,000元。該減少主要乃由於本集團營業額於本期間內有所減少。

由於上述原因，本集團期內錄得淨虧損約人民幣34,100,000元，而去年同期的純利則約為人民幣44,200,000元。

## 流動資金及財務資源

於二零一一年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約人民幣198,400,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣376,200,000元)。現金及現金等價物主要以人民幣計值。

於二零一一年六月三十日，本集團有銀行貸款及其他貸款合共約為人民幣983,600,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣665,300,000元)，股東應佔總股本為人民幣1,094,300,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,128,600,000元)。於二零一一年六月三十日的債項及權益比率為0.72(二零一零年十二月三十一日：0.26)。

## 僱員薪酬及福利

於二零一一年六月三十日，本集團僱用約1,263名僱員(二零一零年十二月三十一日：1,233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，以進一步加強他們的知識。

## 外匯及外幣風險

於二零一一年六月三十日，由於本集團的業務主要以人民幣進行，因此，本集團並無面對重大外幣匯兌風險。本集團並無採用任何金融工具進行對沖。

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640,700,000元，主要為旗下物業項目的土地及開發成本。

## 資產抵押及或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣42,600,000元(二零一零年十二月三十一日：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融資所提供的擔保按金。此外，本集團有持作出售物業及物業、廠房及設備約人民幣2,554,200,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,442,300,000元)作為給予本集團銀行貸款的抵押品。

本集團乃若干本集團物業的買家按揭銀行貸款共計約人民幣1,916,300,000元的擔保人。

此外，本集團將抵押一幅土地，作為授予河北天山實業集團建築工程有限公司(香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)項下本公司的關連人士)一筆銀行貸款融資額人民幣16,300,000元的抵押品。該擔保將於河北天山實業集團建築工程有限公司在二零一二年一月償還貸款時解除。

## 特別股息及中期股息

董事會決議派發特別股息每股1.5港仙(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。特別股息將於二零一一年九月二十八日(星期三)或前後以現金派付予於二零一一年九月十六日(星期五)營業時間結束時已登記在公司股東名冊上的股東。

董事會決議不宣派截至二零一一年六月三十日止六個月的中期股息(二零一零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，全體董事於整個回顧期間一直遵守標準守則所規定的標準。

## 企業管治

董事會認為，本公司已於整個截至二零一一年六月三十日止六個月遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)。

## 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

截至二零一一年六月三十日止，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(定義見香港法例第571章證券及期貨條例第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 的權益	750,000,000(附註1) 好倉	75.00%
吳振嶺	於受控制法團 的權益	750,000,000(附註1) 好倉	75.00%
張振海	於受控制法團 的權益	750,000,000(附註1) 好倉	75.00%
吳振河	於受控制法團 的權益	750,000,000(附註1) 好倉	75.00%

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		授出日期	授出日期	每股 行使價 (港元)
		購股權下的 股份數目	概約股權 百分比			
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：

1. 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)。
2. 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)。
3. 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)。
4. 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，於二零一一年六月三十日，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

於二零一一年六月三十日，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10%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	750,000,000	75.00%
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，於二零一一年六月三十日，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，於本公司日期為二零一零年六月三十日的招股章程披露。

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	於二零一一年一月一日	期內授出	期內獲行使	期內被沒收	二零一一年六月三十日	授出日期	購股權行使期(附註f)	購股權行使價(每股港元)
<b>關聯人士</b>								
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			
<b>其他僱員及承授人</b>								
合共	4,945,000	—	—	—	4,945,000	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
<b>總計</b>	<b>5,900,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,900,000</b>			

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、吳振嶺及吳振河先生的胞妹。
- (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

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，且於二零一一年六月三十日，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

香港  
二零一一年八月三十日

## 未經審核綜合收益表

截至二零一一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	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	3	<b>82,481</b>	537,298
銷售成本		<b>(45,094)</b>	(395,063)
毛利		<b>37,387</b>	142,235
其他收入		<b>3,110</b>	6,122
銷售及市場推廣費用		<b>(22,398)</b>	(25,261)
行政費用		<b>(56,041)</b>	(36,980)
經營業務(虧損)/溢利		<b>(37,942)</b>	86,116
財務收入		<b>694</b>	393
財務費用		<b>(4)</b>	(100)
財務收入淨額	4(a)	<b>690</b>	293
投資物業公平值變動及 所得稅前(虧損)/溢利		<b>(37,252)</b>	86,409
投資物業公平值增加		<b>5,974</b>	—
除稅前(虧損)/溢利	4	<b>(31,278)</b>	86,409
所得稅	5	<b>(2,839)</b>	(42,202)
期內(虧損)/溢利		<b>(34,117)</b>	44,207
每股基本(虧損)/盈利 (人民幣分)	7	<b>(3.41)</b>	6.43

第20頁至第33頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

## 未經審核綜合全面收益表

截至二零一一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	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
期內(虧損)／溢利		<b>(34,117)</b>	44,207
期內其他全面收益	8		
換算海外附屬公司財務報表 產生的匯兌差額		<b>(804)</b>	967
期內全面收益總額		<b>(34,921)</b>	45,174

第20頁至第33頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

# 未經審核綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

(以人民幣為單位)

	附註	於 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	<b>146,068</b>	23,869
投資物業	10	<b>172,680</b>	157,323
遞延稅項資產		<b>55,386</b>	37,341
		<b>374,134</b>	218,533
<b>流動資產</b>			
銷售物業	11	<b>3,090,102</b>	2,628,568
應收賬款及其他應收款	12	<b>840,008</b>	349,638
預繳稅款		<b>12,471</b>	—
受限制現金	13	<b>42,592</b>	42,957
現金及現金等價物		<b>198,429</b>	376,224
		<b>4,183,602</b>	3,397,387
<b>資產總值</b>		<b>4,557,736</b>	3,615,920
<b>權益</b>			
股本	14	<b>86,731</b>	86,731
儲備		<b>1,007,538</b>	1,041,827
<b>股東權益</b>		<b>1,094,269</b>	1,128,558
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款 — 有抵押	15	<b>277,800</b>	269,900
其他貸款 — 有抵押	16	<b>52,000</b>	152,080
遞延稅項負債		<b>33,504</b>	29,233
		<b>363,304</b>	451,213



## 未經審核綜合財務狀況表 (續)

於二零一一年六月三十日

(以人民幣為單位)

		於 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
銀行貸款 — 有抵押	15	<b>281,700</b>	93,300
其他貸款 — 有抵押	16	<b>372,080</b>	150,000
應付賬款及其他應付款	17	<b>2,358,937</b>	1,669,110
即期稅項		<b>87,446</b>	123,739
		<b>3,100,163</b>	2,036,149
<b>負債總額</b>		<b>3,463,467</b>	2,487,362
<b>權益及負債總額</b>		<b>4,557,736</b>	3,615,920
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,083,439</b>	1,361,238
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,457,573</b>	1,579,771

第20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

截至二零一一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							總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註14)	股份溢價 人民幣千元	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	以股份支付 之薪酬儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
於二零一零年一月一日	160	—	47,366	110,070	95,956	—	314,477	568,029
期內溢利	—	—	—	—	—	—	44,207	44,207
其他全面利潤	—	—	967	—	—	—	—	967
全面利潤總額	—	—	967	—	—	—	44,207	45,174
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	9,147	—	(9,147)	—
於二零一零年六月三十日	160	—	48,333	110,070	105,103	—	349,537	613,203

	本集團權益持有人應佔							總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註14)	股份溢價 人民幣千元	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	以股份支付 之薪酬儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
於二零一零年七月一日	160	—	48,333	110,070	105,103	—	349,537	613,203
期內溢利	—	—	—	—	—	—	155,284	155,284
其他全面收益	—	—	815	—	—	—	—	815
全面收益總額	—	—	815	—	—	—	155,284	156,099
資本化發行	59,480	(59,480)	—	—	—	—	—	—
強制轉換優先票據	5,414	70,671	—	—	—	—	—	76,085
發行新股份(扣除上市開支)	21,677	260,443	—	—	—	—	—	282,120
按股權結算以股份支付的款項	—	—	—	—	—	1,051	—	1,051
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	13,869	—	(13,869)	—
於二零一零年十二月三十一日	86,731	271,634	49,148	110,070	118,972	1,051	490,952	1,128,558

## 未經審核綜合權益變動表(續)

截至二零一一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							總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註14)	股份溢價 人民幣千元	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	以股份支付 之薪酬儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
於二零一一年一月一日	86,731	271,634	49,148	110,070	118,972	1,051	490,952	1,128,558
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(34,117)	(34,117)
其他全面收益	—	—	(804)	—	—	—	—	(804)
全面收益總額	—	—	(804)	—	—	—	(34,117)	(34,921)
按股權結算以股份支付的款項	—	—	—	—	—	632	—	632
於二零一一年六月三十日	86,731	271,634	48,344	110,070	118,972	1,683	456,835	1,094,269

第20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

截至二零一一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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營運(動用)／產生的現金	<b>(358,422)</b>	134,006
已付所得稅	<b>(65,377)</b>	(48,364)
經營活動(動用)／產生的現金淨額	<b>(423,799)</b>	85,642
投資活動動用的現金淨額	<b>(42,849)</b>	(172)
融資活動產生／(動用)的現金淨額	<b>289,651</b>	(15,717)
現金及現金等價物的(減少)／增加淨額	<b>(176,997)</b>	69,753
於一月一日的現金及現金等價物	<b>376,224</b>	178,376
匯率變動的影響	<b>(798)</b>	(201)
於六月三十日的現金及現金等價物	<b>198,429</b>	247,928

第20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

(以人民幣為單位，除非另有說明)

## 1 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（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際會計準則（「國際會計準則」）第34號「中期財務報告」。本中期財務報告於二零一一年八月三十日獲授權發佈。

本中期財務報告乃根據二零一零年年度財務報表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載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二零一零年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。

雖然中期財務報告所載有關截至二零一零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該等財務報表。截至二零一零年十二月三十一日的法定財務報表可於本公司的註冊辦事處查閱。核數師已於日期為二零一一年三月二十八日的財務報表中表示不保留意見。

## 1 編製基準 (續)

國際會計準則理事會頒佈了若干國際財務報告準則的修訂及一項新詮釋，均於本集團及本公司的本會計期間首度生效。其中，以下變動與本集團的財務報表有關：

- 國際會計準則第24號(二零零九年經修訂)，*關聯方披露*
- 對二零一零年國際財務報告準則之改進
- 國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號，*以權益工具抵銷金融負債*

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。

由於當中變動只會於本集團訂立相關交易(例如權益置換債務)時才會生效，國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號對本集團的財務報表並無重大影響。

其他變動主要關於釐清若干適用於本集團的財務報表的披露規定。該等變動對本中期財務報告並無重大影響。

## 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華人民共和國(「中國」)的業務，故並無呈列地理分部。

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團並無交易額超過本集團營業額10%的單一客戶。

### 3 營業額

本集團主要業務為物業開發。本集團期內的營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業銷售的收益	76,530	527,534
建造合同的收入	5,951	9,764
	<b>82,481</b>	537,298

來自建造合同的收入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(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>(a) 財務收入淨額</b>		
利息收入	(688)	(387)
匯兌收益	(6)	(6)
財務收入	<b>(694)</b>	(393)
利息開支及其他借貸成本	28,650	28,611
減：資本化利息及借貸成本	<b>(28,646)</b>	(28,511)
財務開支	4	100
財務收入淨額	<b>(690)</b>	(293)
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	2,232	2,174
撥回其他應收款項減值虧損撥備	<b>(710)</b>	—

## 5 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅	<b>12,923</b>	20,365
土地增值稅	<b>3,690</b>	19,714
	<b>16,613</b>	40,079
<b>遞延稅項</b>		
重估投資物業	<b>1,397</b>	—
預售物業	<b>(10,362)</b>	2,123
其他暫時性差額	<b>(4,809)</b>	—
	<b>(13,774)</b>	2,123
	<b>2,839</b>	42,202

- (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，由於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%（截至二零一零年六月三十日止六個月：13%））繳納企業所得稅。稅率為設定溢利的25%（截至二零一零年六月三十日止六個月：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%（截至二零一零年六月三十日止六個月：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% (截至二零一零年六月三十日止六個月：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)。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的中國居民企業並無宣派股息及賺取任何溢利。因此，概無於損益確認關於預扣稅的遞延稅項。

## 6 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於中期後宣派及支付每股1.5港仙的特別股息 (二零一零年：人民幣零元)	12,300	—

根據於二零一一年八月三十日通過的董事會決議案，宣佈由股份溢價中派付每股1.5港仙的特別股息予普通股股東。

董事會不建議派付截至二零一一年六月三十日止六個月的中期股息 (截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

## 7 每股基本(虧損)/盈利

計算每股基本(虧損)/盈利乃基於本公司權益股東應佔虧損人民幣34,117,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：溢利人民幣44,207,000元)及中期期間已發行的普通股加權平均數1,000,000,000股(二零一零年：687,560,000股)計算。

本公司於二零一一年及二零一零年六月三十日的購股權及本公司於二零一零年六月三十日的認股權證對每股(虧損)/盈利並無產生任何攤薄影響。

## 8 其他全面收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	(804)	967

有關上述其他全面收益的組成部份概無稅項影響。

## 9 物業、廠房及設備

截至二零一一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122,417,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣984,000元)，包括於期內轉撥至物業、廠房及設備賬面值為人民幣81,445,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)的銷售物業。截至二零一一年六月三十日止六個月期間出售了賬面淨值為人民幣218,000元的物業、廠房及設備(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣539,000元)，導致產生出售溢利人民幣157,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣238,000元)。

## 10 投資物業

於截至二零一一年六月三十日止六個月，公平值人民幣13,800,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)的銷售物業已轉撥至投資物業。本集團所有投資物業均於二零一一年六月三十日按公開市場價值重估。估值由獨立測量師行——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。

## 11 銷售物業

	於 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
持有作未來開發的銷售物業	<b>569,214</b>	773,634
開發中的銷售物業	<b>2,435,801</b>	1,753,394
持有已竣工的銷售物業	<b>85,087</b>	101,540
	<b>3,090,102</b>	2,628,568

於二零一一年六月三十日，除就附註15及16所載本集團銀行及其他借貸所抵押的銷售物業外，賬面值人民幣11,948,000元的銷售物業已就河北天山實業集團建築工程有限公司（「天山建築」，本集團的關連公司）為數人民幣16,300,000元的銀行融資額而予以抵押。

## 12 應收賬款及其他應收款

	於 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	<b>10,804</b>	25,994
按金、預付款項及其他應收款(附註(b))	<b>829,204</b>	322,924
應收合約工程客戶款項毛額	—	720
	<b>840,008</b>	349,638

## 12 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 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	10,784	25,354
逾期3個月至1年	20	640
	<b>10,804</b>	25,994

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。

(b) 於二零一一年六月三十日，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296,718,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣198,874,000元)。此外，於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團參與石家莊內一條舊村的拆遷改造。於二零一一年六月三十日，已支付一筆人民幣300,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣零元)金額並已列入本集團的其他應收款。

## 13 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。

## 14 股本

法定股本及已發行股本的詳情如下：

	於 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
法定：		
10,000,000,000股(二零一零年：10,000,000,000股) 每股面值0.1港元的普通股	<b>1,000,000</b>	1,000,000
已發行及繳足：		
1,000,000股每股面值0.1港元的普通股	<b>100,000</b>	100,000
人民幣等值(人民幣千元)	<b>86,731</b>	86,731

## 15 銀行貸款 — 有抵押

(a) 於二零一一年六月三十日，銀行貸款須按以下年期償還：

	於 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內或於要求時償還	<b>281,700</b>	93,300
一年後但兩年內	<b>50,000</b>	109,900
兩年後但五年內	<b>227,800</b>	160,000
	<b>277,800</b>	269,900
	<b>559,500</b>	363,200

## 15 銀行貸款 — 有抵押 (續)

(b) 於二零一一年六月三十日，用作抵押銀行貸款的本集團資產分析如下：

	於 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
銷售物業	<b>1,751,336</b>	924,493
物業、廠房及設備	<b>118,057</b>	—
投資物業	<b>158,880</b>	157,323
	<b>2,028,273</b>	1,081,816

## 16 其他貸款 — 有抵押

(a) 於二零一一年六月三十日，其他貸款須按以下年期償還：

	於 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內或於要求時償還	<b>372,080</b>	150,000
一年後但兩年內	<b>52,000</b>	152,080
	<b>424,080</b>	302,080

(b) 於二零一一年六月三十日，用作抵押其他貸款的本集團資產分析如下：

	於 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
銷售物業	<b>525,951</b>	360,483

## 17 應付賬款及其他應付款

	於 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	<b>43,814</b>	26,402
預收賬款	<b>1,742,674</b>	1,064,617
其他應付款及應計費用(附註(b))	<b>521,788</b>	545,075
應付關連人士款項	<b>47,683</b>	29,926
應付合約工程客戶款項毛額	<b>2,978</b>	3,090
	<b>2,358,937</b>	1,669,110

(a) 應付賬款及其他應付款包括應付賬款，其賬齡分析如下：

	於 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
於1個月內或即期	<b>43,814</b>	26,402

(b) 於二零一一年六月三十日的其他應付款及應計費用包括應付天山建築的應計工程成本為人民幣11,244,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣38,945,000元)。

## 18 以權益結算股份為基礎的交易

於二零一零年六月十六日，本公司向本集團及關聯公司的關連人士、顧問、行政人員及高級人員有條件地授出若干首次公開發售前購股權。有關承授人通過行使該等購股權可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」)股價的50%。首次公開發售前購股權計劃所授出的每份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結束。

於二零一一年六月三十日，未行使購股權的數目為5,900,000份(二零一零年十二月三十一日：5,900,000份)。於截至二零一一年六月三十日止六個月，概無購股權獲行使、授出或失效。

## 19 承擔

於二零一一年六月三十日，尚未在中期財務報告內撥備的資本承擔如下：

	於 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
已授權但未訂約	<b>5,537,669</b>	5,088,558
已訂約	<b>2,727,348</b>	1,811,481
	<b>8,265,017</b>	6,900,039

資本承擔主要與本集團開發中項目的土地及開發成本，以及於石家莊拆遷改造一條舊村有關(載於附註12(b))。

## 20 或然負債

除本集團向天山建築提供的擔保外(載於附註11)，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。於二零一一年六月三十日，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 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零一零年 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	<b>1,916,300</b>	1,916,300



## 20 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。

## 21 關連人士的重大交易

除在中期財務報告附註11及17所披露的交易外，本集團與關連人士於截至二零一一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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
工程成本(附註(i))	<b>201,571</b>	183,441
租金開支(附註(ii))	<b>193</b>	193
主要管理人員酬金(附註(iii))	<b>1,383</b>	1,638
擔保費收入(附註(iv))	<b>570</b>	—

附註：

- (i) 結餘乃為與天山門窗安裝有限公司及天山建築(兩者均為由本公司董事全資擁有的公司)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) 結餘乃就本集團以銷售物業為天山建築的銀行融資額作出抵押，而由天山建築所得的擔保費(如附註11所載)。

## 21 關連人士的重大交易 (續)

附註：(續)

- (v) 截至二零一一年及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關連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。
- (vi) 根據河北天山實業集團(許可人)與本集團的關連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。

## 22 已頒佈但於截至二零一一年一月一日開始的期間尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

直至本中期財務報告刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈若干修訂、新準則及詮釋。該等修訂、新準則及詮釋於截至二零一一年一月一日開始的期間尚未生效，且未於本中期財務報告中採納。

本集團正在評估此等修訂、新準則及新詮釋於最初應用期間的預期影響。至今的結論是採納此等修訂、新準則及新詮釋對本集團經營業績及財務狀況不會有重大影響。



## 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二零一一年六月三十日的綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間的相關綜合收益表、全面收益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二零一一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

二零一一年八月三十日