



Tian Shan Development (Holding) Limited
天山發展(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2118

中期報告 2012

2012



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

田崇厚先生 (主席)

吳振山先生

吳振嶺先生

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

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」）截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同二零一一年同期的比較數字。第13至36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%
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	
營業額	210,467	82,481	155.2%
毛利	58,585	37,387	56.7%
期內虧損	(27,140)	(34,117)	20.5%
每股基本虧損（人民幣分）	(2.17)	(3.41)	20.5%
期內已訂約銷售	435,793	760,538	(42.7)%

業務回顧及前景

於二零一二年六月三十日，本集團有13個發展中物業項目可供出售，主要位於石家莊、天津、山東及承德，總計劃建築面積約2,000,000平方米。

本期合約銷售總額為人民幣435,800,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣760,500,000元）。

於二零一二年下半年，本集團計劃開發一項位於石家莊高新區的新住宅物業項目（「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。

本集團仍計劃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。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，預期於二零一三年初期完成。由於上半年天氣惡劣，預計完工日期有所延遲。天津水上樂園計劃以收取入場費的方式向天津·天山水榭花都的住戶及公眾開放。

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。

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物業。於二零一二年六月三十日，本集團已投資人民幣335,300,000元在CBD項目上，並於資產負債表記錄為其他應收款項。

財務回顧

本集團的營業額從去年同期的人民幣82,500,000元增加至約人民幣210,500,000元，增幅約155.2%。營業額增加乃主要由於回顧期間內交付客戶的建築面積增加所致。期內，本集團的營業額主要來自出售及交付住宅用物業項目，即承德·天山水榭花都、天津·天山水榭花都（一期及二期）及天山·新伯爵。

銷售成本增加約236.8%至約人民幣151,900,000元，相比截至二零一一年六月三十日止六個月期間則為人民幣45,100,000元。該增幅主要與回顧期間內營業額的增加相稱。

由於上述原因，毛利從去年同期的人民幣37,400,000元大幅增加至約人民幣58,600,000元，增幅56.7%。而本期間毛利率則自去年同期的45.3%減少至約27.8%。毛利率減少主要由於天山·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，而於本回顧期間，本集團主要交付承德·天山水榭花都的商用物業及天山·新公爵的住宅物業，全部按正常價格水平售出。

本集團的其他收入從去年同期的人民幣3,100,000元增加至約人民幣10,500,000元。該增加主要乃由於本期間投資物業所賺取的租金收入增加，以及隨着於期內收回呆壞賬而收取附帶的額外利息收入人民幣3,700,000元所致。

本集團的銷售及市場推廣費用從去年同期人民幣22,400,000元增加至本期間的人民幣27,900,000元，增幅約24.7%。該增加主要乃由於銷售佣金增加所致，增幅與期內所確認銷售收入的增幅一致。此外，由於本期間內展開較多銷售及推廣活動，廣告及推廣開支亦小幅增加。

本集團的行政費用亦從人民幣56,000,000元增加至人民幣59,000,000元，增幅約5.2%。該增加主要乃由於員工成本大幅增加人民幣11,800,000元，乃因為整體薪酬水平及其他一般辦公開支增加所致。增加的行政開支被期內收回呆壞賬人民幣12,300,000元所抵銷。

本集團的所得稅開支從人民幣2,800,000元增加至約人民幣8,100,000元。該增加主要乃由於本集團營業額於本期間內有所增加。

由於上述原因，本集團期內錄得淨虧損約人民幣27,100,000元，而去年同期則為淨虧損約人民幣34,100,000元。

流動資金及財務資源

於二零一二年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約人民幣342,600,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣180,500,000元）。現金及現金等價物主要以人民幣計值。

於二零一二年六月三十日，本集團有銀行貸款及其他貸款合共約為人民幣1,352,700,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣863,800,000元），股東應佔總股本為人民幣1,279,300,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣1,334,500,000元）。於二零一二年六月三十日的資本負債比率（按債務淨額除以權益總額計算）為0.79（二零一一年十二月三十一日：0.51）。

僱員薪酬及福利

於二零一二年六月三十日，本集團僱用約1,116名僱員（二零一一年十二月三十一日：1,374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

於二零一二年六月三十日，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746,200,000元，主要為本集團添置物業、廠房及設備，以及旗下物業項目的土地及開發成本。

資產抵押及或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣43,200,000元（二零一一年十二月三十一日：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1,597,700,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣1,070,300,000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1,811,300,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣1,901,300,000元）的擔保人。

此外，於二零一二年六月三十日，本集團將抵押一幅土地及其上的樓宇，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）若干銀行貸款融資額合共人民幣22,300,000元的部分抵押品。該擔保將於河北天山實業集團建築工程有限公司在二零一三年二月悉數償還貸款時解除。

特別股息及中期股息

董事會決議派發特別股息每股1.0港仙（截至二零一一年六月三十日止六個月：1.5港仙）。特別股息將於二零一二年十月十五日（星期一）或前後以現金派付予於二零一二年十月八日（星期一）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二零一二年六月三十日止六個月的中期股息（二零一一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二零一二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（生效至二零一二年三月三十一日止）及企業管治守則（自二零一二年四月一日起生效）。

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

於二零一二年六月三十日，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（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有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的權益或淡倉如下：

1. 於本公司權益

(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：該等本公司股份（「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。由於該四位董事行使或控制行使新威企業股東大會所有投票權，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：

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，於二零一二年六月三十日，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的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於二零一二年六月三十日，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5%或以上權益已載入本公司所存置的權益登記冊內：

好倉：

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，河北建設被視為於燕山國際持有的本公司99,998,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，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相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益或淡倉」一節）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 二零一二年			於 二零一二年		授出日期	購股權行使期 (附註f)	購股權 行使價 (每股港元)
	一月一日	期內授出	期內獲行使	期內被沒收	六月三十日			
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	4,945,000	-	-	(120,000)	4,825,000	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	5,900,000	-	-	(120,000)	5,780,000			

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相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益或淡倉」一節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相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益或淡倉」一節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相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益或淡倉」一節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相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益或淡倉」一節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（於二零一零年七月十五日生效，「購股權計劃」）獲授出、獲行使或註銷，且於二零一二年六月三十日，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
二零一二年八月三十日

未經審核綜合收益表

截至二零一二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	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	4	210,467	82,481
銷售成本		(151,882)	(45,094)
毛利		58,585	37,387
其他收入		10,495	3,110
銷售及市場推廣費用		(27,927)	(22,398)
行政費用		(58,963)	(56,041)
經營業務虧損		(17,810)	(37,942)
財務收入		826	694
財務費用		(2,106)	(4)
財務(費用)/收入淨額	5(a)	(1,280)	690
投資物業公平值變動及所得稅前虧損		(19,090)	(37,252)
投資物業公平值增加		-	5,974
除稅前虧損	5	(19,090)	(31,278)
所得稅	6	(8,050)	(2,839)
期內虧損		(27,140)	(34,117)
每股虧損(人民幣分)	8		
基本		(2.71)	(3.41)
攤薄		(2.71)	(3.41)

第20頁至第36頁的附註為本中期財務報告的組成部分。應付本公司權益股東的股息詳情載於附註7。

未經審核綜合全面收益表

截至二零一二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	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
期內虧損		(27,140)	(34,117)
期內其他全面收益	9		
換算海外附屬公司財務報表產生的 匯兌差額		5	(804)
期內全面收益總額		(27,135)	(34,921)

第20頁至第36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

於二零一二年六月三十日

(以人民幣為單位)

	附註	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 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	10	218,345	165,227
投資物業	11	276,991	276,991
遞延稅項資產		25,300	16,213
		520,636	458,431
流動資產			
存貨	12	3,922,456	3,386,255
應收賬款及其他應收款	13	813,251	961,952
預繳稅款		37,303	8,300
受限制現金	14	43,231	33,744
現金及現金等價物		342,554	180,469
		5,158,795	4,570,720
資產總值		5,679,431	5,029,151
權益			
股本	15	86,731	86,731
儲備		1,192,529	1,247,734
股東權益		1,279,260	1,334,465
負債			
非流動負債			
銀行貸款－有抵押	16	81,000	365,800
其他貸款－有抵押	17	540,850	135,675
遞延稅項負債		46,624	45,164
		668,474	546,639

未經審核綜合資產負債表(續)

於二零一二年六月三十日

(以人民幣為單位)

	附註	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
流動負債			
銀行貸款—有抵押	16	577,800	225,200
其他貸款—有抵押	17	153,000	137,075
應付賬款及其他應付款	18	2,910,639	2,683,088
即期稅項		90,258	102,684
		3,731,697	3,148,047
負債總額		4,400,171	3,694,686
權益及負債總額		5,679,431	5,029,151
流動資產淨值		1,427,098	1,422,673
資產總值減流動負債		1,947,734	1,881,104

第20頁至第36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

截至二零一二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15)	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)
其他全面利潤	-	-	(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

	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15)	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	
於二零一一年七月一日	86,731	271,634	48,344	110,070	118,972	1,683	456,835	1,094,269
期內溢利	-	-	-	-	-	-	252,153	252,153
其他全面利潤	-	-	(85)	-	-	-	-	(85)
全面收益總額	-	-	(85)	-	-	-	252,153	252,068
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	28,029	-	(28,029)	-
按股權結算以股份支付 的款項	-	-	-	-	-	404	-	404
已宣派及派付股息	-	(12,276)	-	-	-	-	-	(12,276)
於二零一一年 十二月三十一日	86,731	259,358	48,259	110,070	147,001	2,087	680,959	1,334,465

未經審核綜合權益變動表（續）

截至二零一二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15)	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	
於二零一二年一月一日	86,731	259,358	48,259	110,070	147,001	2,087	680,959	1,334,465
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(27,140)	(27,140)
其他全面收益	-	-	5	-	-	-	-	5
全面收益總額	-	-	5	-	-	-	(27,140)	(27,135)
按股權結算以股份支付的款項	-	-	-	-	-	403	-	403
已宣派及派付股息	-	(28,473)	-	-	-	-	-	(28,473)
於二零一二年六月三十日	86,731	230,885	48,264	110,070	147,001	2,490	653,819	1,279,260

第20頁至第36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

截至二零一二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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營運動用的現金	(131,859)	(358,422)
已付所得稅	(57,106)	(65,377)
經營活動動用的現金淨額	(188,965)	(423,799)
投資活動動用的現金淨額	(56,599)	(42,849)
融資活動產生的現金淨額	407,632	289,651
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額	162,068	(176,997)
於一月一日的現金及現金等價物	180,469	376,224
匯率變動的影響	17	(798)
於六月三十日的現金及現金等價物	342,554	198,429

第20頁至第36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

截至二零一二年六月三十日止六個月

(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」。本中期財務報告於二零一二年八月三十日獲授權發佈。

本中期財務報告乃根據二零一一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二零一一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37及38頁。

雖然中期財務報告所載有關截至二零一一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。截至二零一一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。核數師已於日期為二零一二年三月三十日的財務報表中表示不保留意見。

2 會計政策變動

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期間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。

3 分部報告

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資料。

4 營業額

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。期內於營業額確認之各項重大收入類別之金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	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	210,467	76,530
來自建造合同的收入	-	5,951
	210,467	82,481

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。期內並無確認來自建造合同的收入。

5 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(a) 財務開支／(收入)淨額		
利息收入	(826)	(688)
匯兌收益	-	(6)
財務收入	(826)	(694)
利息開支及其他借貸成本	52,796	28,650
減：資本化利息及借貸成本	(50,690)	(28,646)
財務費用	2,106	4
財務費用／(收入)淨額	1,280	(690)
(b) 其他項目		
折舊及攤銷	3,966	2,232
撥回其他應收款項減值虧損撥備	(12,290)	(710)

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	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	10,666	12,923
土地增值稅	5,011	3,690
	15,677	16,613
遞延稅項		
物業重估	-	1,397
預售物業	(5,056)	(10,362)
其他暫時性差額	(2,571)	(4,809)
	(7,627)	(13,774)
	8,050	2,839

- (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) 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。
- (c) 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，按照各自之適用稅率釐定。

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%（截至二零一一年六月三十日止六個月：13%至15%））繳納企業所得稅。稅率為設定溢利的25%（截至二零一一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%（截至二零一一年六月三十日止六個月：25%）稅率繳納企業所得稅。

6 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。

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%（截至二零一一年六月三十日止六個月：1%至3%）的比例計算土地增值稅。

(e) 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二零一二年六月三十日止六個月的未分派盈利確認遞延稅項負債（二零一一年：無），原因是該等款項不可能於可見未來分派予其於中國境外的直接控股公司。

7 股息

(a)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於中期後宣派的特別股息為每股普通股1.0港仙 (二零一一年：1.5港仙)，相當於每股普通股人民幣 0.81分(二零一一年：人民幣1.23分)	8,100	12,276

根據於二零一二年八月三十日結算日後通過的董事會決議案，宣派每股1.0港仙(二零一一年：1.5港仙)的特別股息予普通股股東。特別股息並無於資產負債表結算日獲確認為負債。

7 股息 (續)

(b)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
有關上一財政年度之末期股息每股普通股3.5 港仙 (相當於人民幣2.84 分) (二零一一年: 無), 已於中期期間通過及支付	28,473	-

董事會不建議派付截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月: 無)。

8 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃基於本公司普通權益股東應佔虧損人民幣27,140,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月: 人民幣34,117,000元)及中期期間已發行的普通股加權平均數1,000,000,000股(截至二零一一年六月三十日止六個月: 1,000,000,000股普通股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損乃基於本公司普通權益股東應佔虧損人民幣27,140,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月: 人民幣34,117,000元)及普通股加權平均數1,000,357,673股(截至二零一一年六月三十日止六個月: 1,000,000,000股)計算, 計算如下:

(i) 本公司普通權益股東應佔虧損(基本及攤薄)

	截至六月三十日上六個月	
	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虧損 (基本及攤薄)	27,140	34,117

8 每股虧損(續)

(b) 每股攤薄虧損(續)

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	截至六月三十日上六個月	
	二零一二年 千股	二零一一年 千股
於六月三十日的普通股加權平均數 潛在攤薄股份的影響—購股權	1,000,000 358	1,000,000 —
於六月三十日的普通股加權平均數 (攤薄)	1,000,358	1,000,000

9 其他全面收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	5	(804)

有關上述其他全面收益的組成部份概無稅項影響。

10 物業、廠房及設備

截至二零一二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58,137,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣122,417,000元），包括於期內轉撥至物業、廠房及設備賬面值為零（截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣81,445,000元）的銷售物業。截至二零一二年六月三十日止六個月期間出售了賬面淨值為人民幣1,039,000元的物業、廠房及設備（截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣218,000元），導致產生出售虧損人民幣327,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：收益人民幣157,000元）。

11 投資物業

於截至二零一二年六月三十日止六個月，並無存貨（截至二零一一年六月三十日止六個月：存貨公平值為人民幣13,800,000元）轉撥至投資物業。董事認為投資物業之賬面值與其於二零一二年六月三十日之公平值相近。

12 存貨

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 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	501,631	287,958
待出售發展中物業	2,589,164	2,311,136
持作出售的已竣工物業	831,661	787,161
	3,922,456	3,386,255

於二零一二年六月三十日，除就附註16及17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12,421,000元的銷售物業（二零一一年十二月三十一日：人民幣7,400,000元）已就河北天山實業集團建築工程有限公司（「天山建築」，本集團控股股東全資擁有的公司）為數人民幣22,300,000元的銀行融資額（二零一一年十二月三十一日：人民幣16,300,000元）而予以抵押。

13 貿易應收賬款及其他應收款

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	13,220	18,352
按金、預付款項及其他應收款(附註(b))	800,031	943,599
應收合約工程客戶款項毛額	-	1
	813,251	961,952

(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 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	11,749	16,756
逾期3個月至1年	1,471	1,596
	13,220	18,352

貿易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233,478,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣453,401,000元)。

於二零一二年六月三十日，本集團參與石家莊內一條舊村的拆遷改造，已支付了按金人民幣335,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣310,000,000元)，並已列入本集團的其他應收款。

14 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。

15 股本

法定及已發行股本的詳情如下：

	於 二零一二年 六月三十日 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元
法定：		
10,000,000,000股（二零一一年：10,000,000,000股 每股0.1港元的普通股）每股面值0.1港元的普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
1,000,000,000股（二零一一年：1,000,000,000股 每股0.1港元的普通股）每股面值0.1港元的普通股	100,000	100,000
人民幣等值（人民幣千元）	86,731	86,731

16 銀行貸款 — 有抵押

(a) 於二零一二年六月三十日，銀行貸款的還款期如下：

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	577,800	225,200
一年後但兩年內	81,000	90,300
兩年後但五年內	-	275,500
	81,000	365,800
	658,800	591,000

(b) 於二零一二年六月三十日，用作抵押銀行貸款的本集團資產分析如下：

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
持出售發展中物業	316,997	330,314
持作出售的已竣工物業	209,807	185,990
物業、廠房及設備	80,979	80,979
投資物業	68,084	160,024
	675,867	757,307

17 其他貸款—有抵押

(a) 於二零一二年六月三十日，其他貸款的還款期如下：

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	153,000	137,075
一年後但兩年內	540,850	135,675
	693,850	272,750

(b) 於二零一二年六月三十日，用作抵押其他貸款的本集團資產分析如下：

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
持作將來發展已供出售的物業	522,672	31,890
待出售發展中物業	327,002	262,250
持作出售的已竣工物業	72,194	18,840
	921,868	312,980

18 應付賬款及其他應付款

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	58,702	87,758
預收賬款(附註(b))	1,408,031	1,104,803
其他應付款及應計費用(附註(c))	1,422,760	1,450,231
應付最終控股公司之款項	8,104	2,457
應付關連人士款項	13,042	37,839
	2,910,639	2,683,088

(a) 應付賬款之賬齡分析如下：

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
於1個月內或應要求償還	58,702	87,758

(b) 預收賬款包括遞延收入人民幣56,464,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣49,171,000元)，並預期於一年後於損益確認。

(c) 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人民幣202,021,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣206,669,000元)。

19 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。

於二零一二年六月三十日，未行使購股權的數目為5,780,000份（二零一一年十二月三十一日：5,900,000份）。於截至二零一二年六月三十日止六個月，概無購股權獲行使、授出或失效。

20 承擔

於二零一二年六月三十日，尚未在中期財務報告內撥備的資本承擔載列如下：

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
已授權但未訂約	5,376,263	6,307,329
已訂約但尚未撥備	2,715,524	2,148,966
	8,091,787	8,456,295

資本承擔主要與本集團開發中物業的土地及開發成本，以及於石家莊拆遷改造一條舊村有關（載於附註13(b)）。

21 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。於二零一二年六月三十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如下：

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 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	1,811,300	1,901,300

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。

22 關連人士的重大交易

除在中期財務報告附註12、18、19及23所披露的交易外，本集團與關連人士的重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	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)）	88,013	201,571
租金開支（附註(ii)）	193	193
主要管理人員酬金（附註(iii)）	1,456	1,383
擔保費收入（附註(iv)）	(231)	(570)

22 關連人士的重大交易 (續)

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，該等工程之條款（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所佔用的辦公室及員工宿舍的租金開支。
- (iii) 主要管理人員酬金人民幣1,456,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣1,383,000元）指本公司向董事支付的薪酬及福利。
- (iv) 結餘指從天山建築就本集團銷售物業收取的擔保費，用作抵押天山建築之銀行融資（如附註12所載）。
- (v) 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的公司）獲取物業管理服務，並無代價。
- (vi) 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開發有限公司（「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。

23 未調整結算日後事項

於二零一二年八月二十四日，本公司及其附屬公司天山房地產與天山建築共同訂立一份協議（「該協議」），據此，本公司同意提供一項償還擔保，而天山房地產同意向銀行提供一項償還擔保，及以投資物業賬面值人民幣99,700,000元作出抵押，以就天山建築取得循環定期貸款融資人民幣53,000,000元，為期約三年，由二零一二年八月至二零一五年十月止，按相當於中國人民銀行不時發佈的貸款年利率的130%計息。

23 未調整結算日後事項 (續)

根據該協議，天山建築將就上述償還擔保及投資物業抵押向本公司及天山房地產支付保證金人民幣6,000,000元。此外，倘本公司或天山房地產因上述擔保及投資物業抵押而向銀行作出任何款項，天山建築亦承諾向本公司或天山房地產償還有關款項。

上述交易為關連人士交易，亦構成關連交易（定義見上市規則）。該協議下提供償還擔保及投資物業抵押須待獨立股東於將予召開的股東特別大會中批准後，方可生效。交易的進一步詳情載於本公司在二零一二年八月二十四日的公佈中。

24 已頒佈但於截至二零一二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

直至此等財務報表刊發日期，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二零一二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。可能與本集團有關聯之資料如下：

於下列日期或以後開始 之會計年度期間生效

國際會計準則第1號之修訂， <i>財務報表之呈列</i> —其他全面收益項目之呈報	二零一二年七月一日
國際財務報告準則第10號之修訂， <i>綜合財務報表</i>	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第12號之修訂， <i>其他實體權益之披露</i>	二零一三年一月一日

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36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二零一二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二零一二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

二零一二年八月三十日