



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

中期報告
2016





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, FCA

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

灣仔

告士打道108號

大新金融中心

12樓1205-7室

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

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

開曼群島主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited

Clifton House, 75 Fort Street

PO 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

皇后大道東183號

合和中心22樓

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」)截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同二零一五年同期的比較數字。第14至38頁所載的未經審核中期財務報告已由本公司審核委員會審閱。

財務摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	變動 %
營業額	894,763	240,930	271.4
毛利	228,490	78,490	191.1
期內溢利／(虧損)	47,448	(30,593)	不適用
期內合同銷售額	2,070,286	974,031	112.5
每股基本盈利／(虧損) (人民幣分)	4.72	(3.05)	不適用
中期股息	無	無	

業務回顧及前景

物業開發及投資

於二零一六年六月三十日，本集團有22個發展中物業項目，主要位於石家莊、天津、承德、銀川及山東。

截至二零一六年六月三十日止六個月的合同銷售總額為人民幣2,070,300,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣974,000,000元)，比去年同期增加113%。合同銷售額主要來自銷售及預售天山九峯、天山熙湖、天津·天山水樹花都(一期及二期)、天山聽瀾小區及元氏·天山水樹花都。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，由於合同銷售所得現金強勁增加，本集團透過在河北省石家莊及寧夏回族自治區(「寧夏」)銀川以合共人民幣1,566,300,000元購入若干塊新住宅及商業土地而補充其土地儲備，估計可出售建築面積約為1,530,000平方米，擬用於開發以供於往後兩至三年銷售。



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驕人往績，並將於不久將來在中國其他省份發掘物業開發的潛在機會。

財務回顧

本集團的營業額從去年同期的人民幣240,900,000元增加至約人民幣894,800,000元，增幅約271%。期內營業額增加乃主要由於期內相對較多的竣工物業交付予客戶且該等銷售已確認為營業額。期內，本集團的營業額主要來自出售及交付住宅物業項目，即天津·天山水樹花都（一期及二期）、天山九峯、元氏·天山水樹花都、天山熙湖及天山聽瀾小區。

銷售成本從截至二零一五年六月三十日止六個月期間的人民幣162,400,000元增加約310%至約人民幣666,300,000元。該增幅主要與於截至二零一六年六月三十日止六個月之營業額的增幅相稱。

由於上述原因，毛利從去年同期的人民幣78,500,000元增加至約人民幣228,500,000元。本期間毛利率則由去年同期的32.6%下跌至約25.5%。毛利率下跌乃主要由於天山九峯的若干首批住宅物業於本期間交付，而作為本集團的銷售策略之一，其以相對較低的價格出售以吸引顧客。

本集團的銷售及市場推廣費用從去年的同期人民幣61,400,000元增加至本期間的人民幣87,000,000元，增幅約41.8%。該增幅主要由於銷售佣金配合營業額增幅而有所上升及新物業項目的廣告和推廣開支上升所致。

本集團的行政費用從人民幣82,800,000元減少至人民幣74,700,000元，減幅約9.7%。該減幅主要由於本集團對差旅、酬酢、辦公室租金及其他開支等行政開支進行嚴格控制之影響。

於期內，經計及期內估計實際企業所得稅及土地增值稅以及於向中國稅務局繳清稅務時就過往期間撥備作出的撥回，本集團就於中國的企業所得稅及土地增值稅錄得所得稅開支淨額人民幣2,500,000元。

由於上述原因，本集團於本期間錄得淨溢利約人民幣47,400,000元，而去年同期之淨虧損約為人民幣30,600,000元。

財務資源、流動資金及資本負債比率

本集團透過股東權益、銀行及其他借貸、承兌票據、應付債券及已竣工物業／開發中物業的銷售／預售所得款項為其物業項目提供資金。

於二零一六年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約人民幣1,038,500,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣642,300,000元）。現金及現金等價物主要以人民幣計值。另外，於二零一六年六月三十日，本集團短期投資（即中國若干銀行發行的保本固定或浮動收益理財產品）約為人民幣90,000,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣319,000,000元）。

於二零一六年六月三十日，本集團有銀行貸款及其他貸款、承兌票據及應付債券合共約人民幣4,458,000,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣2,952,000,000元），股東應佔權益總額為人民幣2,142,800,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣2,112,900,000元）。於二零一六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1.55（二零一五年十二月三十一日：0.94）。資本負債比率上升主要由於為增加河北省及寧夏的新土地儲備撥支而導致總借貸淨增加人民幣1,506,000,000元所致。

流動資產及負債

於二零一六年六月三十日，本集團有流動資產總值約人民幣12,146,200,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣11,105,900,000元），主要包括存貨、應收賬款及其他應收款、短期投資及受限制現金以及現金及現金等價物。

於二零一六年六月三十日，本集團有流動負債總額約人民幣9,293,500,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣8,722,500,000元），主要包括銀行及其他借貸、承兌票據、應付賬款及其他應付款以及應付稅項。



於二零一六年六月三十日，流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）為1.3（二零一五年十二月三十一日：1.3）。

於二零一四年四月，本公司向一名獨立第三方 Chance Talent Management Limited（「Chance Talent」）發行本金額為30,000,000美元的承兌票據（「二零一四年承兌票據」）。承兌票據將於兩年內到期，或倘在到期日前獲得承兌票據持有人及本公司的事先書面同意，承兌票據的年期將再延長一年。於二零一五年三月，本公司與 Chance Talent 訂立補充協議，提前按本金額連同應計利息贖回為數10,000,000美元的部分二零一四年承兌票據。餘下本金額20,000,000美元連同應計利息已於二零一六年三月悉數贖回。有關二零一四年承兌票據及其贖回的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年四月二日及二零一六年三月一日的公告。

僱員薪酬及福利

於二零一六年六月三十日，本集團合共有2,121名僱員（二零一五年十二月三十一日：1,930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，截至二零一六年六月三十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

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團產生資本開支金額約人民幣2,143,700,000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

於二零一六年六月三十日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣129,900,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣1,014,400,000元），作為該等銀行向本集團物業買家批出之若干銀行及其他貸款、應付票據及按揭貸款融資的擔保按金。此外，本集團有存貨、物業、廠房及設備及投資物業合共約人民幣5,431,600,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣4,729,700,000元）作為給予本集團銀行及其他貸款的抵押品。

於二零一六年六月三十日，本集團亦就銀行向一名關聯方提供之銀行貸款及銀行融資人民幣15,000,000元，向銀行抵押其若干投資物業合共約人民幣20,000,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣20,000,000元）。

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擔保人民幣1,230,500,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣1,230,500,000元）及就向一名關聯方授出銀行融資而向銀行提供擔保合共人民幣16,300,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣16,300,000元）外，本集團於二零一六年六月三十日並無重大或然負債。

重大收購及出售

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團並無參與任何重大收購或出售。

重大投資

於二零一六年六月三十日，作為短期財務管理用途，本集團於中國若干銀行發行的保本固定或浮動收益債務證券（理財產品）中投資人民幣90,000,000元。除此之外，本集團並無持有任何重大投資，亦無預期於來年進行的擬定重大投資計劃。



上市規則第13.18條項下控股股東的特定履約責任

於二零一三年十月三十日，本公司向一名獨立第三方（「二零一三年票據持有人」）發行本金額300,000,000港元的承兌票據（「二零一三年票據」），其中，本公司控股股東新威企業有限公司（「新威企業」）向本公司及二零一三年票據持有人承諾及作出契諾，只要有300,000,000港元承兌票據的任何本金額及／或項下其他到期款項仍然尚未贖回，彼不得及將促使其聯繫人不得建議出售、銷售、配發、訂約銷售本公司任何股份（「二零一三年特定履約責任」）。

違反二零一三年特定履約責任將構成違約事件，在此情況下，二零一三年票據持有人可要求立即贖回二零一三年票據，贖回價相當於(i)二零一三年票據的尚未行使其本金額；(ii)尚未行使其本金額的全部未付利息；(iii)投資回報額60,000,000港元；及(iv)任何未付累計欠款利息的總和。

有關二零一三年票據及二零一三年特定履約責任的進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十月二十三日的公告。

於二零一六年二月二十二日，本公司連同吳振山先生及新威企業與獨立第三方（「貸方」）訂立融資協議，據此，貸方同意向本公司提供為數350,000,000港元的兩年期（經本公司與貸方共同協定下可延長兩年）港元貸款融資（「融資」），其中包括，新威企業向本公司及貸方承諾及作出契諾，只要融資任何本金額及／或項下其他到期款項仍然尚未贖回，彼不得及將促使其聯繫人不得出售、租賃、轉讓、讓渡、贖回或以其他方式處置本公司任何股份（「二零一六年特定履約責任」）。

違反二零一六年特定履約責任將構成違約事件，在此情況下，貸方可向本公司發出書面通知宣告所有或部分貸款連同應計利息及融資項下的所有其他應計或未償還款項即時到期應付。

有關融資及二零一六年特定履約責任的進一步詳情載於本公司日期為二零一六年二月二十二日的公告。



中期股息

董事局議決不宣派截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一六年六月三十日止六個月，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

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄10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」），作為董事進行證券交易的操守守則。

本公司向本公司全體董事（「董事」）作出具體查詢後確認，董事於截至二零一六年六月三十日止六個月整個期間一直遵守標準守則所載的規定標準。

企業管治

董事局認為，本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月已遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則的條文。

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、風險管理及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及淡倉

於二零一六年六月三十日，董事及／或本公司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）的任何股份、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及淡倉如下：

1. 於本公司權益

(a) 股份

本公司董事姓名	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	74.57%
吳振嶺	於受控制法團的權益	750,000,000 (附註1) 好倉	74.57%
張振海	於受控制法團的權益	750,000,000 (附註1) 好倉	74.57%
吳振河	於受控制法團的權益	750,000,000 (附註1) 好倉	74.57%

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	股權概約 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，於二零一六年六月三十日，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

於二零一六年六月三十日，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 百分比
新威企業	實益	750,000,000	74.57%

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，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及淡倉」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。

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				於		購股權行使期 (附註f)	購股權 行使價 (每股港元)
	二零一六年 一月一日	期內授出	期內獲行使	期內被沒收	二零一六年 六月三十日	授出日期		
關連人士								
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	4,455,000	-	-	(40,000)	4,415,000	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	5,410,000	-	-	(40,000)	5,370,000			



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及淡倉」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及淡倉」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及淡倉」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及淡倉」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，可於其後任何年度全數或部份行使。

購股權計劃

一項購股權計劃（「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地批准，於二零一零年七月十五日生效。於回顧期間，本公司並無根據購股權計劃授出購股權或有購股權獲行使，亦無購股權被沒收。於二零一六年六月三十日，概無根據購股權計劃尚未行使的購股權。

承董事局命
天山發展（控股）有限公司
主席
吳振山

香港

二零一六年八月三十日

簡明綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月－未經審核

(以人民幣為單位)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	4	894,763	240,930
銷售成本		(666,273)	(162,440)
毛利		228,490	78,490
其他收入		1,838	9,533
銷售及市場推廣費用		(87,007)	(61,363)
行政費用		(74,715)	(82,764)
經營業務溢利／（虧損）		68,606	(56,104)
財務收入		13,202	3,454
財務費用		(31,906)	(7,508)
財務費用淨額	5(a)	(18,704)	(4,054)
除稅前溢利／（虧損）	5	49,902	(60,158)
所得稅	6	(2,454)	29,565
期內溢利／（虧損）		47,448	(30,593)
每股盈利／（虧損）（人民幣分）	8		
基本		4.72	(3.05)
攤薄		4.70	(3.05)

第22頁至第38頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月—未經審核

(以人民幣為單位)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期內溢利／（虧損）	47,448	(30,593)
期內其他全面收益／（虧損）：		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	(2,380)	1,771
期內全面收益／（虧損）總額	45,068	(28,822)

第22頁至第38頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

簡明綜合資產負債表

於二零一六年六月三十日－未經審核

(以人民幣為單位)

	附註	於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備以及租賃土地	9	570,217	529,366
投資物業	10	726,653	726,653
遞延稅項資產		55,828	55,828
		1,352,698	1,311,847
流動資產			
存貨	11	8,332,718	6,914,364
短期投資	14	90,000	319,000
應收賬款及其他應收款	12	2,447,116	2,117,765
預繳稅款		108,101	98,078
受限制現金	13	129,850	1,014,383
現金及現金等價物		1,038,450	642,265
		12,146,235	11,105,855
流動負債			
銀行貸款－有抵押	15	758,600	332,237
其他貸款－有抵押	16	1,490,583	761,480
承兌票據	18	256,410	385,978
應付賬款及其他應付款	17	6,510,472	6,858,187
應付稅款		277,469	384,574
		9,293,534	8,722,456
流動資產淨值			
		2,852,701	2,383,399
資產總值減流動負債			
		4,205,399	3,695,246

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零一六年六月三十日－未經審核

(以人民幣為單位)

	附註	於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款－有抵押	15	1,102,829	569,788
其他貸款－有抵押	16	672,000	763,607
應付債券		177,607	138,861
遞延稅項負債		110,122	110,122
		2,062,558	1,582,378
資產淨值			
		2,142,841	2,112,868
資本及儲備			
股本		87,186	87,186
儲備		2,055,655	2,025,682
權益總額			
		2,142,841	2,112,868

第22頁至第38頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月－未經審核

(以人民幣為單位)

	截至二零一六年六月三十日止六個月									
	本集團權益持有人應佔									
	附註	股本 人民幣千元	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	認股權證 儲備 人民幣千元	中國法定 儲備 人民幣千元	以股份支付 的薪酬儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日		87,186	167,901	24,264	110,070	8,513	262,150	3,697	1,449,087	2,112,868
截至二零一六年六月三十日 止六個月的權益變動：										
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	47,448	47,448
其他全面虧損		-	-	(2,380)	-	-	-	-	-	(2,380)
期內全面收益總額		-	-	(2,380)	-	-	-	-	47,448	45,068
已過期認股權證		-	-	-	-	(3,473)	-	-	3,473	-
按股權結算以股份支付的款項		-	-	-	-	-	-	143	-	143
支付過往年度股息	7	-	(15,238)	-	-	-	-	-	-	(15,238)
於二零一六年六月三十日		87,186	152,663	21,884	110,070	5,040	262,150	3,840	1,500,008	2,142,841

簡明綜合權益變動表（續）

截至二零一六年六月三十日止六個月—未經審核
（以人民幣為單位）

	截至二零一五年六月三十日止六個月									
	本集團權益持有人應佔									
	附註	股本 人民幣千元	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	認股權證 儲備 人民幣千元	中國法定 儲備 人民幣千元	以股份支付 的薪酬儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日		86,738	167,325	45,885	110,070	8,513	238,749	3,422	1,338,018	1,998,720
截至二零一五年六月三十日 止六個月的權益變動：										
期內虧損		-	-	-	-	-	-	-	(30,593)	(30,593)
其他全面虧損		-	-	1,771	-	-	-	-	-	1,771
期內全面虧損總額		-	-	1,771	-	-	-	-	(30,593)	(28,822)
已發行認股權證		-	-	-	-	1,919	-	-	-	1,919
發行股份		448	16,425	-	-	(1,919)	-	-	-	14,954
按股權結算以股份支付的款項		-	-	-	-	-	-	182	-	182
支付過往年度股息	7	-	(15,759)	-	-	-	-	-	-	(15,759)
於二零一五年六月三十日		87,186	167,991	47,656	110,070	8,513	238,749	3,604	1,307,425	1,971,194

第22頁至第38頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月－未經審核

(以人民幣為單位)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動		
營運資金變動前的經營溢利／(虧損)	87,000	(40,832)
營運資金變動：		
存貨增加	(1,248,806)	(151,261)
應收賬款及其他應收款增加	(329,351)	(252,971)
受限制現金增加／(減少)	884,533	(14,649)
應付賬款及其他應付款增加／(減少)	(347,715)	643,742
營運所得／(所用)現金	(954,339)	184,029
已付中國所得稅	(119,582)	(133,147)
經營活動所得／(所用)的現金淨額	(1,073,921)	50,882
投資活動		
購置物業、廠房及設備款項	(59,087)	(2,092)
出售短期投資所得款項	229,000	—
投資活動引致的其他現金流量	13,187	3,419
投資活動所得／(所用)的現金淨額	183,100	1,327

簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零一六年六月三十日止六個月—未經審核

(以人民幣為單位)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
融資活動		
新借銀行貸款所得款項	1,138,600	515,360
新借其他貸款所得款項	2,082,416	450,000
發行債券所得款項	38,746	59,192
償付銀行貸款	(179,196)	(82,252)
償付其他貸款	(1,444,920)	(591,645)
贖回承兌票據	(129,568)	(61,090)
有限合夥人的資本出資	208,160	323,785
償付有限合夥人的資本出資	(220,370)	(305,785)
發行認股權證所得款項	-	1,919
發行股份所得款項	-	14,954
已付利息	(190,981)	(230,430)
已付股息	(15,238)	(15,759)
融資活動所得現金淨額	1,287,649	78,249
現金及現金等價物的增加淨額	396,828	130,458
於一月一日的現金及現金等價物	642,265	599,968
匯率變動的影響	(643)	(124)
於六月三十日的現金及現金等價物	1,038,450	730,302

第22頁至第38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

截至二零一六年六月三十日止六個月

(除另有說明外，均以人民幣為單位)

1 公司資料

天山發展(控股)有限公司根據開曼群島公司法(二零一三年修訂版)於二零零五年六月十日在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。其主要營業地點位於香港灣仔告士打道108號大新金融中心12樓1205至1207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。

2 編製基準及會計政策變動

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司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。

除預期於二零一六年年末財務報表中反映的會計政策變動外，本中期財務報告乃根據二零一五年年末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、估計及假設影響政策的應用及本年截至報告日期為止之資產及負債、收入及支出所呈報的金額。實際結果可能與該等估計有差異。

國際會計準則理事會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效的國際財務報告準則的修訂。其中，下列修訂與本集團有關：

- 國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
- 國際會計準則第1號之修訂「財務報表之呈列：披露計劃」

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。



2 編製基準及會計政策變動（續）

國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

此週期之年度改進包括對四項準則之修訂。當中對國際會計準則第34號*中期財務報告*作出修訂，以澄清倘實體於中期財務報表之外披露準則所規定的資料，且該等資料以交叉引用的方式於中期財務報告的其他報表中引用，則中期財務報表的使用者可按相同條款及於相同時間獲得以交叉引用方式載入的資料。由於本集團並無呈列中期財務報表之外之有關規定披露，故該等修訂對本集團的中期財務報告並無影響。

國際會計準則第1號之修訂「財務報表之呈列：披露計劃」

國際會計準則第1號之修訂對若干呈列要求作出小幅變動。該等修訂對本集團中期財務報告之呈列及披露並無重大影響。

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，故本集團的最高營運決策人整體評估本集團表現並進行資源分配。因此，根據國際財務報告準則第8號「經營分部」的規定，管理層認為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資料。

4 收益

本集團主要業務為物業開發。

收益主要指來自物業銷售的收入及來自投資物業的租金。期內各項重大收益類別的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	873,454	226,343
租金收入總額	13,963	8,350
其他	7,346	6,237
	894,763	240,930

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超過本集團收益的10%。

5 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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
(a) 財務費用／（收入）淨額		
利息收入	(13,187)	(3,419)
匯兌收益	(15)	(35)
財務收入	(13,202)	(3,454)
利息開支及其他借貸成本	197,981	230,430
減：資本化利息及借貸成本	(166,075)	(222,922)
財務費用	31,906	7,508
財務費用淨額	18,704	4,054
(b) 其他項目		
折舊及攤銷	18,236	15,055

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	18,714	2,580
土地增值稅	17,895	4,163
過往期間超額撥備	(34,155)	(38,812)
	2,454	(32,069)
遞延稅項		
衍生及轉回暫時性差額	-	2,504
	2,454	(29,565)

- (i) 根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）及開曼群島規則及規定，本集團無須繳納任何英屬處女群島或開曼群島所得稅。
- (ii) 本集團的香港業務於該等期間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溢利，按照各自的適用稅率釐定。

本集團的中國附屬公司按期內估計應課稅溢利的25%（二零一五年：25%）稅率繳稅。

6 所得稅(續)

(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額以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額不超過可減免項目總額的20%，則該等住宅的物業銷售可豁免徵稅。

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2%至5%（二零一五年：1%至5%）的比例計算土地增值稅。

7 股息

本公司權益股東應佔的上一財政年度應付股息，已於中期期間批准及支付

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於中期期間批准及支付有關上一財政年度 每股普通股1.80港仙（相當於人民幣1.52分） 的末期股息（截至二零一五年六月三十日 止六個月：每股普通股2.00港仙 （相當於人民幣1.58分））	15,238	15,759

董事局不建議派付截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

8 每股盈利／（虧損）

(a) 每股基本盈利／（虧損）

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47,448,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月之虧損：人民幣30,593,000元）及中期期間已發行普通股的加權平均數1,005,781,955股（截至二零一五年六月三十日止六個月：1,002,234,657股普通股）計算。

(b) 每股攤薄盈利／（虧損）

截至二零一六年六月三十日止六個月之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47,448,000元及普通股攤薄加權平均數1,009,202,296股計算，計算如下：

普通股加權平均數（攤薄）

	股份數目
於二零一六年六月三十日的普通股加權平均數	1,005,781,955
潛在攤薄股份的影響－購股權	2,503,777
潛在攤薄股份的影響－認股權證	916,564
	<hr/>
於二零一六年六月三十日的普通股加權平均數（攤薄）	<u>1,009,202,296</u>

由於截至二零一五年六月三十日止六個月的潛在普通股具反攤薄影響，故該期間之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9 物業、廠房及設備

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備的金額為人民幣59,087,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣2,092,000元）。

本集團賬面值為人民幣454,484,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣461,755,000元）的物業、廠房及設備已予抵押，作為本集團銀行及其他貸款（附註15及16）的抵押品。

10 投資物業

董事認為投資物業的賬面值與其各自於二零一六年六月三十日的公平值相近。

若干於二零一六年六月三十日按公平值列賬的投資物業已用作抵押本集團下列借貸：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款（附註15）	209,445	209,445
其他貸款（附註16）	313,993	313,993
一名關連人士的銀行融資額（附註20(ii)）	20,022	20,022
已抵押投資物業的公平值	543,460	543,460

11 存貨

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 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	1,862,785	296,527
待出售發展中物業	4,158,443	4,048,528
持作出售的已竣工物業	2,305,785	2,563,380
其他	5,705	5,929
	8,332,718	6,914,364

若干於二零一六年六月三十日按成本列賬的存貨已用作抵押本集團下列借貸：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款(附註15)	1,692,603	934,603
其他貸款(附註16)	2,631,196	2,809,866
已抵押存貨的賬面值	4,323,799	3,744,469

12 應收賬款及其他應收款

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	283,753	306,654
按金、預付款項及其他應收款	2,163,363	1,811,111
	2,447,116	2,117,765

(a) 所有並無個別或共同視為減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	266,228	278,124
逾期1個月至3個月	-	1,125
逾期3個月至1年	17,525	27,405
	283,753	306,654

應收賬款從賬單日起0至30天內到期。

應收賬款指應收本集團物業買家的款項。於大部份情況下，物業買家透過首次付款及其銀行按揭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用資料後允許若干買家於最多兩年內分期支付。

13 受限制現金

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭貸款擔保(附註(a))	49,850	49,850
應付票據擔保(附註(b))	-	884,533
銀行貸款擔保(附註15)	80,000	80,000
	129,850	1,014,383

(a) 若干銀行存款已用作銀行授予本集團物業買家的按揭貸款的擔保。

(b) 於二零一六年六月三十日，本集團並無受限制銀行存款(二零一五年十二月三十一日：884,533,000)作為應付票據的擔保。

14 短期投資

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
債務證券投資： —按要求贖回或原到期日為三個月內	90,000	319,000

債務證券指中國金融機構發行的保本固定或浮動收益理財產品。

15 銀行貸款－有抵押

(a) 於二零一六年六月三十日，銀行貸款的還款期如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	758,600	332,237
一年後但兩年內	766,900	533,532
兩年後但五年內	300,000	17,346
五年後	35,929	18,910
	1,102,829	569,788
	1,861,429	902,025

(b) 本集團若干銀行貸款須達到有關本集團若干資產負債表比率的契諾（常見於與金融機構訂立的借貸協議中）。倘本集團違反契諾，則須於要求時償還銀行貸款。本集團定期監察對該等契諾的遵守情況。於二零一六年六月三十日，本集團並無違反有關銀行貸款的契諾（二零一五年十二月三十一日：無）。

(c) 於二零一六年六月三十日，已用作抵押銀行貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
存貨	1,692,603	934,603
物業、廠房及設備	398,479	80,049
投資物業	209,445	209,445
受限制現金	80,000	80,000
	2,380,527	1,304,097

16 其他貸款－有抵押

(a) 於二零一六年六月三十日，其他貸款的還款期如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	1,490,583	761,480
一年後但兩年內	672,000	763,607
	2,162,583	1,525,087

(b) 於二零一六年六月三十日，已用作抵押其他貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
存貨	2,631,196	2,809,866
投資物業	313,993	313,993
物業、廠房及設備	56,005	381,706
	3,001,194	3,505,565

17 應付賬款及其他應付款

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	168,533	158,544
應付票據(附註(a))	–	1,192,000
預收賬款(附註(b))	4,653,679	3,571,077
其他應付款及應計費用(附註(c))	710,601	950,680
應付最終控股公司款項(附註(d))	27,363	27,363
應付關連人士款項(附註(d))	265,437	261,454
有限合夥人權益(附註(e))	684,859	697,069
	6,510,472	6,858,187

(a) 應付賬款及應付票據的賬齡分析載列如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
1個月內	168,533	358,544
1個月至3個月	–	6,000
超過3個月但於6個月內	–	986,000
	168,533	1,350,544

(b) 預收賬款包括遞延收入人民幣2,122,060,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,722,935,000元)，預期將於超過一年後在損益確認。

17 應付賬款及其他應付款(續)

- (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102,311,000元(二零一五年十二月三十一日:人民幣113,277,000元)。
- (d) 應付最終控股公司新威企業有限公司及關連人士的款項為無抵押、免息及須應要求償還。
- (e) 有限合夥人權益指本集團擁有控制權的合夥商號的有限合夥人出資。按照合夥協議的條款,本集團有合約責任向該等有限合夥人支付利息開支,年利率介乎12.5%至15.0%之間。利息開支須按半年於期末支付。該等出資初步按公平值確認,其後按攤銷成本列賬,除非貼現影響並不重大,在此情況下,則按成本列賬。

18 承兌票據

於二零一六年六月三十日,承兌票據的還款期如下:

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	256,410	385,978

於期內, 20,000,000美元之承兌票據以成本價贖回。

19 承擔

於二零一六年六月三十日，尚未在中期財務報告內撥備的資本承擔載列如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
已授權但未訂約	6,250,600	5,537,231
已訂約但尚未撥備	5,273,500	4,786,787
	11,524,100	10,324,018

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。

20 或然負債

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
就授予本集團物業買家的按揭信貸額 向銀行提供擔保（附註(i)）	1,230,502	1,230,502
就關連人士所獲銀行融資額向銀行提供擔保 （附註(ii)）	16,300	16,300
	1,246,802	1,246,802

附註：

- (i) 本集團就若干銀行授出的按揭信貸額提供擔保，該等按揭信貸額涉及由本集團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違約買家結欠的未償還按揭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。於二零一六年六月三十日，就授予本集團物業買家的按揭信貸額而向銀行作出的最高擔保金額為人民幣1,230,502,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣1,230,502,000元）。

董事認為本集團不大可能因該等擔保承受虧損，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。本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入，乃因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，相關物業的市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

- (ii) 天山房地產亦與天山建築訂立財務援助協議，據此，就另一間銀行向天山建築提供的人民幣15,000,000元短期銀行貸款，天山房地產同意提供還款保證並以其投資物業（如附註10所載）作為抵押。根據該擔保，天山房地產將無條件保證支付債務合共人民幣16,300,000元，包括：(i) 該筆銀行貸款的本金；(ii) 任何有關累計利息、任何罰息及任何複息；(iii) 任何欠付款項及賠償及(iv) 為執行擔保而產生的任何開支和費用。

根據上述擔保，擔保金額相當於本集團的潛在最高風險。

21 關連人士的重大交易

除於中期財務報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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
工程成本（附註(i)）	287,975	158,706
租金開支（附註(ii)）	193	193
主要管理人員酬金（附註(iii)）	4,298	3,895
擔保費收入（附註(iv)）	(571)	(571)

附註：

- (i) 本集團獲取天山建築（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）乃按正常商業條款訂立及於本集團日常業務過程中進行。
- (ii) 該金額指就本集團所佔用的辦公室及員工宿舍而已付予天山建築的租金開支。
- (iii) 主要管理人員酬金人民幣4,298,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣3,895,000元）指本公司向董事支付的薪酬及附加福利。
- (iv) 該金額指本期間就本集團銷售物業及投資物業從天山建築收取的擔保費，用作抵押天山建築的銀行融資及銀行貸款。
- (v) 本集團獲得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）無償提供與未出售物業有關的物業管理服務。
- (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（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。