



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

2019

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

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
光大中心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54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」)截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同二零一八年同期的比較數字。第15至48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		變動 %
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	
收益	1,354,196	625,843	116.4
期內虧損	(14,587)	(233,322)	(93.7)
期內合同銷售額	3,940,647	4,219,310	(6.6)
每股基本虧損(人民幣分)	(0.72)	(22.72)	(96.8)

業務回顧及前景

市場回顧

截至二零一九年六月三十日止六個月，房地產行業成交量持續增長，增速有所放緩。根據國家統計局資料，全國商品房銷售面積達75,790萬平方米，同比下降1.8%。商品房交易量達人民幣70,698億元，同比增長5.6%，增速比去年同期回落7.6%。行業政策總體保持平穩。受益於可得的市場資金及融資環境有所改善，住宅購房貸款平穩增加。核心城市土地供應面積加大及土地市場有所回溫。根據中國指數研究院數據，二零一九年上半年，全國一二線城市住宅用地供應面積同比增速22%，高於全國19%。全國300城住宅用地溢價率為20%，高於去年年底13%。

物業開發及投資

於二零一九年六月三十日，本集團有多個發展中物業項目，主要位於石家莊、天津、寧夏及揚州。

截至二零一九年六月三十日止六個月的合同銷售總額約為人民幣3,940,600,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣4,219,300,000元），比去年同期減少6.6%。合同銷售額主要來自銷售及預售房地產項目，即天山·創業城、世界壹號、銀川·興慶天山熙湖及玫瑰福邸等項目。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團在石家莊、銀川及邢臺透過拍賣／投標／入標以總代價人民幣783,100,000元購入若干塊新住宅、商業及工業土地以補充其土地儲備，估計可出售建築面積約為811,000平方米，擬用於開發以供往後兩至三年內銷售。

前景

在持續實施寬鬆的貨幣政策、積極的財政政策及減稅降費政策的情況下，本公司預期將逐步取得理想業績。在房地產行業政策保持平衡的前提下，本公司亦預期國家在堅持「房住不炒」的原則下，政府將繼續因城施策。核心經濟圈的價值將進一步凸顯，人口將持續流入及基礎設施將進一步完善，將為行業發展帶來持續的動力。

未來，本集團將繼續緊跟國家政策，結合其競爭優勢與市場定位，深耕京津冀地區，同時戰略佈局銀川、揚州市場，大力提升所在區域市場份額；同時本集團將繼續維持本公司現金流的健康，保證本公司持續健康發展。

財務回顧

本集團的收益從去年同期的人民幣625,800,000元增加至約人民幣1,354,200,000元，增幅約116.4%。期內收益增加主要由於與去年同期相比，較多竣工物業交付予客戶所致。期內，本集團的收益主要來自出售及交付住宅物業項目，即天山國賓壹號、銀川·興慶天山熙湖、銀川·天山熙湖、銀川·天山國賓壹號、天山·聽瀾小區及元氏·天山水榭花都等項目。

銷售成本從截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣525,200,000元上漲約86.8%至約人民幣980,900,000元。該漲幅與截至二零一九年六月三十日止六個月的收益漲幅相稱。

由於上述原因，毛利從去年同期的人民幣100,700,000元增加至約人民幣373,300,000元。本期間毛利率由去年同期的約16.1%上升至約27.6%。毛利率上升主要由於去年同期，作為本集團的銷售策略之一，本集團於交付天山九峯的若干首批住宅物業時以相對較低的價格出售該等物業藉以吸引顧客所致。

本集團的銷售及市場推廣費用從去年同期的人民幣146,300,000元小幅增加至本期間的人民幣158,300,000元，增幅約8.2%。該增幅主要由於揚州·瑞湖華府及世界壹號等新物業項目所產生的廣告和推廣開支上升所致。

本集團的行政費用從去年同期的人民幣175,200,000元小幅增加至人民幣180,700,000元，增幅約3.2%。該增幅主要由於期內在揚州及正定等地區為新項目設立新辦公室所致。

於期內，經計及估計實際企業所得稅及土地增值稅，本集團就於中國的企業所得稅及土地增值稅錄得人民幣33,000,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣2,700,000元）。

由於上述原因，本集團於本期間錄得淨虧損約人民幣14,600,000元，而去年同期的淨虧損約為人民幣233,300,000元。

財務資源、流動資金及資本負債比率

本集團主要透過股東權益、銀行及其他借貸、承兌票據及已竣工物業／發展中物業的銷售／預售所得款項為其物業項目提供資金。

於二零一九年六月三十日，資本負債比率（按負債淨額除以經調整資本計算）如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貸總額	7,124,867	7,811,769
承兌票據	294,851	118,385
應付債券	400,920	424,094
減：現金及現金等價物	(1,017,992)	(1,237,827)
短期投資	-	(90,990)
負債淨額	6,802,646	7,025,431
權益總額	2,364,720	2,415,196
減：擬派股息	-	(42,746)
經調整資本	2,364,720	2,372,450
經調整負債淨額資本比率	2.88	2.96

資本負債比率由2.96略微下降至2.88，主要由於銀行及其他貸款減少約人民幣686,900,000元、承兌票據增加約人民幣176,500,000元以及現金及現金等價物及短期投資減少約人民幣219,800,000元及約人民幣91,000,000元等因素的影響淨額所致。

流動資產及負債

於二零一九年六月三十日，本集團有流動資產總值約人民幣27,889,100,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣26,323,100,000元），主要包括存貨、應收賬款及其他應收款、短期投資、受限制現金以及現金及現金等價物。

於二零一九年六月三十日，本集團有流動負債總額約人民幣23,249,700,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣21,372,400,000元），主要包括銀行及其他借貸、應付賬款及其他應付款、合約負債以及應付稅項。

於二零一九年六月三十日，流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）為1.2（二零一八年十二月三十一日：1.2）。

僱員薪酬及福利

於二零一九年六月三十日，本集團合共有2,476名僱員（二零一八年十二月三十一日：2,458名僱員）。僱員薪酬待遇包括底薪及視乎相對於表現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，截至二零一九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。

利率及利率風險

本集團的借貸（包括銀行貸款、其他貸款、承兌票據及應付債券）均以人民幣及港元計值，並主要按固定年利率4.75%至13.00%計息。

本集團並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。

資本開支

於截至二零一九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2,466,600,000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

於二零一九年六月三十日，本集團有存於若干銀行的受限制現金約人民幣452,800,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣682,000,000元），作為該等銀行向本集團物業買家批出的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、廠房及設備以及投資物業合共約人民幣11,040,300,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣8,224,000,000元）作為給予本集團銀行及其他貸款的抵押品。

於二零一九年六月三十日，本集團亦就銀行向一名關聯方提供的銀行融資人民幣97,000,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣27,000,000元），向一間銀行抵押其若干投資物業及存貨合共約人民幣69,500,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣23,700,000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約人民幣5,575,800,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣4,481,900,000元）及就向一名關聯方授出銀行融資而向銀行提供擔保人民幣90,000,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣20,000,000元）外，本集團於二零一九年六月三十日並無重大或然負債。

重大收購及出售

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團並無參與任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

重大投資

作為一項戰略投資，於二零一九年四月，河北天山景玉蘭房地產開發有限公司（本公司的間接全資附屬公司）與廊坊銀行股份有限公司（位於河北省廊坊的一家銀行，「廊坊銀行」）訂立一份股份認購協議，以認購廊坊銀行33,000,000股股份（相當於股權約0.57%），總代價為人民幣98,700,000元。除上文所述外，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條下控股股東的特定履約責任

於二零一六年二月二十二日，本公司連同新威企業有限公司（「新威企業」）及吳振山先生（「吳先生」）與一名獨立第三方（「貸方」）訂立融資協議（「融資協議」），據此，貸方同意向本公司提供最高本金額合共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（「貸款融資」）。於二零一六年十月二十六日，本公司連同新威企業及吳先生與貸方訂立修訂及重訂融資協議（「經修改融資協議」），據此（其中包括）貸款融資已修訂至總本金額為550,000,000港元（「經修改貸款融資」）。此外，於二零一八年二月十三日，本公司與貸方協定延長經修改貸款融資各自的償還日期，延長期限為兩年。

經修改融資協議規定（其中包括），新威企業及吳先生向本公司及貸方承諾及作出契諾，只要經修改貸款融資的任何本金額及／或項下其他應付款項仍未償還，新威企業不得及將促使其聯繫人不得出售、租賃、轉讓、出讓、贖回、處置本公司任何股份或就該等股份設立任何抵押（「特定履約責任」）。

違反特定履約責任將構成違約事件，在此情況下，貸方可向要求經修改貸款融資即時到期應付，價格相當於(i)經修改貸款融資的未償還本金額；(ii)未償還本金額的全部未付利息；及(iii)任何未付累計欠款利息的總和。

經修改貸款融資、融資協議、經修改融資協議及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、二零一六年十月二十六日及二零一八年二月十三日的公告。

中期股息

董事局議決不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司或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，董事於截至二零一九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，本公司於截至二零一九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守則條文。

報告期後重大事項

於二零一九年六月三十日後及直至本報告日期，董事會並不知悉任何對本集團有影響之重大事項。

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以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

於二零一九年六月三十日，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%

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、吳振嶺先生及張振海先生各自擁有25%權益，而彼等均為新威企業的董事。由於該三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		授出日期	行使期	每股行使價 (港元)
		購股權下的 股份數目	股權概約 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

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芝蘭(張振海的配偶)。

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%

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，本公司已發行股本及購股權的下列5%或以上權益已根據證券及期貨條例第336條載入本公司所須存置的權益登記冊內：

好倉：

本公司股東名稱	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，於二零一九年六月三十日，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	於二零一九年			於二零一九年		購股權行使期 (附註1)	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		
關連人士							
吳芝蘭(附註a)	191,000	-	-	-	191,000	二零一零年六月十六日至 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至 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至 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d)	191,000	-	-	-	191,000	二零一零年六月十六日至 二零一一年一月十六日至 二零二零年六月十五日	0.70
	764,000	-	-	-	764,000		
其他權員及承授人 合共	4,386,000	-	-	-	4,386,000	二零一零年六月十六日至 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	5,150,000	-	-	-	5,150,000		

附註：

- (a) 吳芝蘭乃為吳振山及吳振嶺的胞姊，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) 吳蘭萍乃為吳振山及吳振嶺的胞妹。
- (e) 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分行使。

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。於二零一九年六月三十日，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
二零一九年八月二十八日

簡明綜合損益表

截至二零一九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	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
收入	5	1,354,196	625,843
銷售成本		(980,868)	(525,153)
毛利		373,328	100,690
其他收入		22,173	7,175
銷售及市場推廣費用		(158,341)	(146,327)
行政費用		(180,738)	(175,176)
經營業務溢利／(虧損)		56,422	(213,638)
財務收入		9,960	13,685
財務費用		(47,996)	(30,627)
財務費用淨額	6(a)	(38,036)	(16,942)
除稅前溢利／(虧損)	6	18,386	(230,580)
所得稅	7	(32,973)	(2,742)
期內虧損		(14,587)	(233,322)
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(7,235)	(228,554)
非控股權益		(7,352)	(4,768)
期內虧損		(14,587)	(233,322)
每股虧損(人民幣分)	9		
基本		(0.72)	(22.72)
攤薄		(0.72)	(22.72)

附註：本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，對比資料未予重列。見附註3。

第24頁至第48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

截至二零一九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	
	二零一九年	二零一八年 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
期內虧損	(14,587)	(233,322)
期內其他全面收益：		
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	12,733	(21,822)
期內全面收益總額	(1,854)	(255,144)
以下人士應佔：		
本公司權益股東	5,498	(250,376)
非控股權益	(7,352)	(4,768)
期內全面收益總額	(1,854)	(255,144)

附註：本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，對比資料未予重列。見附註3。

第24頁至第48頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日－未經審核
(以人民幣為單位)

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (附註) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備以及租賃土地	10	1,358,087	1,310,296
投資物業	11	570,765	570,765
合資企業權益		2,450	2,450
其他金融資產		98,670	-
遞延稅項資產		78,947	78,947
		2,108,919	1,962,458
流動資產			
存貨	12	20,553,930	19,127,324
短期投資	15	-	90,990
合約資產		83,865	86,239
應收賬款及其他應收款	13	4,529,982	4,086,736
預繳稅款		466,435	313,608
受限制現金	14	1,236,857	1,380,399
現金及現金等價物		1,017,992	1,237,827
		27,889,061	26,323,123
流動負債			
銀行貸款－有抵押	16	1,583,167	1,850,386
其他貸款－有抵押	17	1,909,815	2,079,050
應付賬款及其他應付款	18	8,971,646	8,634,547
合約負債		10,419,832	8,339,001
應付債券		144,099	128,988
租賃負債		2,595	-
應付稅款		218,582	340,386
		23,249,736	21,372,358
流動資產淨值		4,639,325	4,950,765

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年六月三十日 - 未經審核
(以人民幣為單位)

		於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產總值減流動負債		6,748,244	6,913,223
非流動負債			
銀行貸款 - 有抵押	16	1,560,548	1,399,993
其他貸款 - 有抵押	17	2,071,337	2,482,340
承兌票據		294,851	118,385
應付債券		256,821	295,106
租賃負債		6,428	-
遞延稅項負債		193,539	202,203
		4,383,524	4,498,027
資產淨值		2,364,720	2,415,196
資本及儲備			
股本		87,186	87,186
儲備		2,265,779	2,306,453
本公司權益股東應佔權益總額		2,352,965	2,393,639
非控股權益		11,755	21,557
權益總額		2,364,720	2,415,196

附註：本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，對比資料未予重列。見附註3。

第24頁至第48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

截至二零一九年六月三十日止六個月—未經審核
(以人民幣為單位)

附註	本公司權益持有人應佔									
	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	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	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	87,186	67,372	(46,873)	110,070	390,320	4,174	1,781,390	2,393,639	21,557	2,415,196
截至二零一九年六月三十日止 六個月的權益變動：										
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(7,235)	(7,235)	(7,352)	(14,587)
其他全面收益	-	-	12,733	-	-	-	-	12,733	-	12,733
全面收益總額	-	-	12,733	-	-	-	(7,235)	5,498	(7,352)	(1,854)
自非控股權益收購	-	-	-	(3,500)	-	-	-	(3,500)	(2,450)	(5,950)
按股權結算以股份支付的款項	-	-	-	-	-	74	-	74	-	74
已宣派股息	8(b)	(42,746)	-	-	-	-	-	(42,746)	-	(42,746)
於二零一九年六月三十日	87,186	24,626	(34,140)	106,570	390,320	4,248	1,774,155	2,352,965	11,755	2,364,720

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月—未經審核
(以人民幣為單位)

		本公司權益持有人應佔									
		股本	股份溢價	匯兌儲備	其他資本儲備	中國法定儲備	以股份支付的 薪酬儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總計
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日		87,186	91,511	27,220	110,070	357,926	4,068	1,588,046	2,266,027	26,386	2,292,413
初步應用國際財務報告準則第15號的影響		3	-	-	-	-	-	56,021	56,021	-	56,021
於二零一八年一月一日經調整結餘		87,186	91,511	27,220	110,070	357,926	4,068	1,644,067	2,322,048	26,386	2,348,434
截至二零一八年六月三十日止 六個月的權益變動：											
期內虧損		-	-	-	-	-	-	(228,554)	(228,554)	(4,768)	(233,322)
其他全面收益		-	-	(21,822)	-	-	-	-	(21,822)	-	(21,822)
全面收益總額		-	-	(21,822)	-	-	-	(228,554)	(250,376)	(4,768)	(255,144)
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	1,000
非控股權益出資		-	-	-	-	-	-	-	-	500	500
按股權結算以股份支付的款項 已宣派股息		8(b)	-	(24,139)	-	-	-	67	67	-	67
於二零一八年六月三十日		87,186	67,372	5,398	110,070	357,926	4,135	1,415,513	2,047,600	23,118	2,070,718

簡明綜合權益變動表（續）

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審核
（以人民幣為單位）

	本公司權益持有人應佔									
	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	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	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年七月一日	87,186	67,372	5,398	110,070	357,926	4,135	1,415,513	2,047,600	23,118	2,070,718
截至二零一九年十二月三十一日止 六個月的權益變動：										
期內溢利	-	-	-	-	-	-	398,271	398,271	(14,678)	383,593
其他全面收益	-	-	(52,271)	-	-	-	-	(52,271)	-	(52,271)
全面收益總額	-	-	(52,271)	-	-	-	398,271	346,000	(14,678)	331,322
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	32,394	-	(32,394)	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	10,667	10,667
非控股權益資本出資	-	-	-	-	-	-	-	-	2,450	2,450
按股權結算以股份支付的款項	-	-	-	-	-	39	-	39	-	39
於二零一九年十二月三十一日的 結餘（附註）	87,186	67,372	(46,873)	110,070	390,320	4,174	1,781,390	2,393,639	21,557	2,415,196

附註：本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。
根據該方法，對比資料未予重列。見附註3。

第24頁至第48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

截至二零一九年六月三十日止六個月一未經審核
(以人民幣為單位)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動		
營運資金變動前的經營溢利／(虧損)	53,640	(165,115)
營運資金變動：		
存貨增加	(1,139,985)	(3,335,939)
應收賬款及其他應收款(增加)／減少	(443,246)	251,200
受限制現金減少	143,542	106,649
應付賬款及其他應付款增加	220,845	1,619,704
合約資產減少／(增加)	2,374	(6,392)
合約負債增加	2,080,831	1,087,964
營運所得／(所用)現金	918,001	(441,929)
已付中國所得稅	(280,377)	(262,269)
經營活動所得／(所用)現金淨額	637,624	(704,198)
投資活動		
購置物業、產房及設備款項	(37,383)	(247,349)
出售物業、廠房及設備所得款項	795	-
購買短期投資款項	-	(250,000)
購置其他金融資產款項	(98,670)	-
贖回短期投資所得款項	90,990	300,000
收購一間附屬公司的現金流出淨額	-	(3,969)
自非控股權益收購的現金流出淨額	(5,950)	-
投資活動引致的其他現金流量	9,960	13,539
投資活動所用現金淨額	(40,258)	(187,779)

簡明綜合現金流量表（續）

截至二零一九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	
	二零一九年	二零一八年 （附註）
	人民幣千元	人民幣千元
融資活動		
新借銀行貸款所得款項	860,000	105,440
新借其他貸款所得款項	994,854	1,912,879
發行債券所得款項	15,387	10,009
發行承兌票據所得款項	172,917	–
償付債券	(39,484)	(848)
償付銀行貸款	(966,664)	(599,435)
償付其他貸款	(1,575,698)	(690,690)
非控股權益資本出資	–	500
有限合夥人的資本出資	76,800	320,470
已付租賃租金本金部分	(1,786)	–
已付租賃租金利息部分	(711)	–
償付有限合夥人的資本出資	–	(442,470)
已付利息	(370,627)	(347,520)
融資活動（所用）／所得現金淨額	(835,012)	268,335
現金及現金等價物減少淨額	(237,646)	(623,642)
於一月一日的現金及現金等價物	1,237,827	2,192,737
匯率變動的影響	17,811	(13,122)
於六月三十日的現金及現金等價物	1,017,992	1,555,973

附註：本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。
根據該方法，對比資料未予重列。見附註3。

第24頁至第48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

截至二零一九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號光大中心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。

2 編製基準

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」。

除預期於二零一九年年度財務報告中反映的會計政策變動外，本中期財務報表乃根據二零一八年度財務報表所採納的相同會計政策編製。有關會計政策任何變動的詳情載於附註3。

按照國際會計準則第34號編製的本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的資產及負債、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。

3 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈一項新訂國際財務報告準則，國際財務報告準則第16號「租賃」及多項國際財務報告準則的修訂，均已於本集團當前會計期間首次生效。

除國際財務報告準則第16號「租賃」外，概無任何發展對本集團於本中期財務報告中編製或呈列本期間或過往期間的業績及財務狀況有重大影響。本集團尚未應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

3 會計政策變動(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號乃取代國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋(國際財務報告解釋公告第4號「確定一項協議是否包含租賃」、國際會計準則委員會常設解釋委員會解釋公告第15號「經營租賃—激勵措施」以及國際會計準則委員會常設解釋委員會解釋公告第27號「評價涉及租賃法律形式的交易的實質」)。該項準則為承租人引入一項單一的會計模式,要求承租人就所有租賃(除租賃期限為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產的租賃外)確認使用權資產和租賃負債。出租人會計處理要求大致與國際會計準則第17號的相關會計處理方法相同。

本集團自二零一九年一月一日起初始應用國際財務報告準則第16號。本集團已選擇採用經修訂的追溯法,並因此將初始應用該項準則的累積影響確認為於二零一九年一月一日權益期初結餘的調整。比較資料並未重述,且繼續按照國際會計準則第17號匯報。

有關過往會計政策變動及所應用過渡選擇方案之性質和影響的進一步詳情載列如下:

(a) 會計政策變動

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要涉及控制權的概念。國際財務報告準則第16號根據客戶是否於一段期間內(由使用量確定)控制可識別資產的使用來定義租賃。當客戶有權主導該項已識別資產的使用,且從使用中獲取幾乎所有的經濟利益時,控制權被轉移。

本集團僅就於二零一九年一月一日或之後簽訂或修改的合約應用國際財務報告準則第16號的租賃新定義。就於二零一九年一月一日前簽訂的合約而言,本集團已使用簡便實務操作方法,繼續沿用之前對現有安排是否為租賃或包含租賃所做的評估。

因此,對於之前按照國際會計準則第17號被評估為租賃的合約,繼續根據國際財務報告準則第16號作為租賃進行會計處理;而之前被評估為非租賃服務安排的合約,則繼續作為執行合約進行會計處理。

3 會計政策變動(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(a) 會計政策變動(續)

(ii) 承租人會計

國際財務報告準則第16號取消了過往國際會計準則第17號規定承租人將租賃劃分為經營租賃或融資租賃的要求。相反，國際財務報告準則第16號要求本集團在作為承租人時，對包含按照國際會計準則第17號過往劃分為經營租賃的所有租賃(除短期租賃及低價值資產租賃外)進行資本化。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與附註19(b)披露的物業、廠房和設備相關。

倘合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，本集團已選擇不分拆非租賃組成部分，並對每個租賃組成部分和任何相關的非租賃組成部分作為一項單一的租賃進行會計處理。

當本集團就一項低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃逐一決定是否將有關租賃資本化。就本集團而言，低價值資產通常指辦公室家具。與未被資本化的租賃相關的租賃付款於租期內按系統化基準被確認為開支。

若租賃被資本化，則租賃負債以租賃期內應付租賃付款的現值進行初始確認，並使用該項租賃的內含利率折現；或如果內含利率無法輕易釐定，則使用相關的增量借款利率。初始確認後，租賃負債以攤銷成本計量，且利息費用則採用實際利率法計算。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不包含於租賃負債的計量中，並因此於其產生的會計期間計入損益。

租賃資本化時已確認的使用權資產按成本進行初始計量，其中包括租賃負債的初始金額加上任何於開始日或之前作出的租賃付款，以及產生的任何初始直接費用。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括將拆卸、搬移相關資產或復原相關資產或資產所在地點的費用估算折現至其現值，減去已收到的租賃優惠。

3 會計政策變動(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(a) 會計政策變動(續)

(ii) 承租人會計(續)

使用權資產隨後按成本減去累計折舊和減值虧損列賬，惟下列類型之使用權資產除外：

- 符合按公平值列賬之投資物業定義之使用權資產；及
- 與租賃土地權益有關之使用權資產，當中土地之權益作為存貨持有並按成本與可變現淨值之較低者列賬。

當指數或利率變動引起未來租賃付款發生變動；或本集團就餘值擔保下預計應付的金額發生變化；或由於重新評估本集團是否合理地行使購買、延期或終止選擇權而產生變化時，承租人重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，對使用權資產的賬面價值作出相應調整，或倘使用權資產的賬面價值減記至零，則計入損益。

(iii) 租賃投資物業

根據國際財務報告準則第16號，本集團於持有該等物業以賺取租金收入及／或資本增值（「租賃投資物業」）時，須將所有租賃物業作為投資物業入賬。採納國際財務報告準則第16號對本集團的財務報表並無重大影響，因為本集團以往已選擇將於二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有的所有租賃物業根據國際會計準則第40號「投資物業」入賬。因此，這些租賃投資物業繼續按公允價值列賬。

(iv) 出租人會計

除租賃上文(a)(iii)段所述的投資性物業外，本集團還出租若干機器項目作為經營租賃的出租人。作為出租人適用於本集團的會計政策國際會計準則第17號下的會計政策大致相同。

3 會計政策變動(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(a) 會計政策變動(續)

(iv) 出租人會計(續)

根據國際財務報告準則第16號，當本集團作為轉租安排的中間出租人時，本集團須參考主租約產生的使用權資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃，而不是通過參考相關的資產。採納國際財務報告準則第16號對本集團在此方面的財務報表並無重大影響。

(b) 過渡影響

本集團於過渡至國際財務報告準則第16號日期(即二零一九年一月一日)釐定剩餘租賃期的期限，以剩餘租賃付款的現值計量之前劃分為經營租賃的租賃項目之租賃負債，並使用於二零一九年一月一日的相關增量借款利率折現。用於釐定剩餘租賃付款現值的增量借款利率之加權平均數為9.97%。

為簡化向國際財務報告準則第16號的過渡，本集團於初始應用國際財務報告準則第16號當日應用下列確認豁免和簡便實務操作方法：

- (i) 本集團選擇不對剩餘租賃期於自初始應用國際財務報告準則第16號當日起12個月內結束(即：租賃期於二零一九年十二月三十一日或之前結束)的租賃負債和使用權資產租賃確認應用國際財務報告準則第16號的規定；
- (ii) 當計量於初始應用國際財務報告準則第16號當日的租賃負債時，本集團對具備合理相似特徵(例如，在相似經濟環境下相似類別的相關資產，並具備相似剩餘租賃期的租賃)的租賃組合採用單一折現率；及
- (iii) 在計量於初始應用國際財務報告準則第16號當日的使用權資產時，本集團依靠於二零一八年十二月三十一日就租賃是否為虧損合同的前期評估，作為開展減值審核的替代方法。

3 會計政策變動(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(b) 過渡影響(續)

下表將附註3(c)披露的於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔與於二零一九年一月一日確認的租賃負債期初結餘對賬：

	二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	14,406
減：與豁免資本化租賃相關的承擔： — 剩餘租賃期於二零一九年十二月三十一日或 之前結束的短期租賃及其他租賃	<u>(1,162)</u>
	13,244
減：未來利息支出總額	<u>(3,506)</u>
剩餘租賃付款的現值，使用二零一九年一月一日的增量 借貸利率折現	9,738
於二零一九年一月一日確認的租賃負債總額	<u>9,738</u>

與過往劃歸為經營租賃的租賃項目相關的使用權資產已按等同於已確認的剩餘租賃負債金額確認，並通過與該項租賃相關的於二零一八年十二月三十一日財務狀況表中確認的任何預付或應計租賃付款進行調整。

本集團於財務狀況表中的「物業、廠房及設備以及租賃土地」項目列示不符合投資物業定義的使用權資產，並單獨列示租賃負債。

3 會計政策變動(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(b) 過渡影響(續)

下表概述採用國際財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	於二零一八年 十二月三十一日 的賬面值 人民幣千元	經營租賃 合約的資本化 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 的賬面值 人民幣千元
採用國際財務報告準則 第16號的綜合財務狀況表 細列項目：			
物業、廠房及設備以及 租賃土地	1,310,296	9,738	1,320,034
非流動資產總額	1,962,458	9,738	1,972,196
租賃負債(流動)	-	2,835	2,835
流動負債	21,372,358	2,835	21,375,193
流動資產淨額	4,950,765	(2,835)	4,947,930
資產總值減流動負債	6,913,223	6,903	6,920,126
租賃負債(非流動)	-	6,903	6,903
非流動負債總額	4,498,027	6,903	4,504,930
資產淨額	2,415,196	-	2,415,196

3 會計政策變動(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(c) 租賃負債

本集團於報告期末及過渡至國際財務報告準則第16號當日的租賃負債之剩餘合約到期日如下：

	於二零一九年六月三十日		於二零一九年一月一日	
	最低租賃 付款的現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款的現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年內	2,595	3,471	2,835	3,612
一年後但兩年內	2,091	2,302	1,848	2,084
兩年後但五年內	2,756	3,297	3,007	3,738
五年後	1,581	2,857	2,048	3,810
	6,428	8,456	6,903	9,632
	9,023	11,927	9,738	13,244
減：未來利息支出總額		(2,904)		(3,506)
租賃負債現值		9,023		9,738

(d) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響

對二零一九年一月一日的使用權資產及租賃負債進行初始確認後，本集團作為承租人需確認租賃負債未償付結餘所產生的利息費用，並對使用權資產計提折舊，而非按照此前的政策在租賃期內以直線法確認經營租賃的租金費用。與年內一直採用國際會計準則第17號的結果相比，上述會計處理對本集團綜合損益表內的經營匯報溢利產生積極影響。

3 會計政策變動(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(d) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響(續)

在現金流量表內，本集團作為承租人需將根據已資本化的租賃支付的租金拆分為本金金額和利息金額。該等要素被劃分為融資現金流出，並採用與此前根據國際會計準則第17號劃分為融資租賃的租賃類似的會計處理方法，而非根據國際會計準則第17號下的經營租賃劃分為經營現金流出。儘管現金流量總額未受影響，國際財務報告準則第16號的採用導致現金流量表中的現金流量列報產生重大變動。

下表可能顯示採用國際財務報告準則第16號對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的財務業績、分部業績及現金流量的估計影響，通過調整根據國際財務報告準則第16號於該等中期財務報表中匯報的金額，計算如果繼續沿用國際會計準則第17號而非應用國際財務報告準則第16號的假設金額估算，並通過比較二零一九年的該等假設金額與二零一八年根據國際會計準則第17號編製的實際對應金額。

		二零一九年		二零一八年		
		加上：國際 財務報告 準則第16號 的折舊和 利息費用		扣除：如 根據國際 會計準則 第17號計算， 與經營租賃 相關的 估計金額 (附註1)	如根據 國際會計 準則第17號 計算， 二零一九年 的假設金額	與根據國際 會計準則 第17號匯報 的二零一八年 金額比較
		(A)	(B)	(C)	(D=A+B-C)	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
採用國際財務報告準則 第16號對截至 二零一九年六月三十日 止六個月的財務業績 產生的影響：						
經營溢利／(虧損)	56,422	1,647	(2,497)	60,566	(213,638)	
財務費用	(47,996)	711	-	(47,285)	(30,627)	
除稅前溢利／(虧損)	18,386	2,358	(2,497)	23,241	(230,580)	
年度虧損	(14,587)	2,358	(2,497)	(9,732)	(233,322)	

3 會計政策變動(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(d) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響(續)

	二零一九年		二零一八年	
	如根據國際會計準則第17號計算，與經營租賃相關的估計金額(附註1及2)		如根據國際會計準則第17號計算，二零一九年的假設金額	與根據國際會計準則第17號匯報的二零一八年金額比較
	(A)	(B)	(C=A+B)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

採用國際財務報告準則第16號

對截至二零一九年六月三十日止六個月簡明綜合現金流量表中的細列項目產生之影響：

營運所得／(所用)現金	918,001	(2,497)	915,504	(441,929)
經營活動所得／(所用)現金淨額	637,624	(2,497)	635,127	(704,198)
已付租賃租金本金部分	(1,786)	1,786	-	-
已付租賃租金利息部分	(711)	711	-	-
融資活動(所用)／所得現金淨額	(835,012)	2,497	(832,515)	268,335

附註1：「與經營租賃相關的估計金額」為二零一九年現金流量的估計金額，該等估計金額與如繼續於二零一九年應用國際會計準則第17號則歸類為經營租賃的租賃項目相關。該項估計假設租金和現金流量之間並無差異，且如果繼續於二零一九年應用國際會計準則第17號，該等於二零一九年訂立的新租賃將被歸類為經營租賃。任何潛在的稅務影響淨額均被忽略。

附註2：在此影響表格中，該等現金流出乃從融資活動重新分類至經營活動，以計算如果繼續應用國際會計準則第17號，經營活動產生的現金淨額之假設金額，以及融資活動所使用的現金淨額。

4 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。

本集團經營業務的收入及溢利均來自於中國的業務，故並無呈列地理分部資料。

5 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。按主要產品或服務線劃分之客戶合約收益明細如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益		
來自物業銷售的收益	1,311,315	592,299
其他	18,286	11,347
	1,329,601	603,646
來自其他來源的收益		
租金收入總額	24,595	22,197
	1,354,196	625,843
按確認收益時間分類		
時間點	1,329,601	603,646
時間段	24,595	22,197
	1,354,196	625,843

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入的10%。

附註：本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，對比資料未予重列。見附註3。

6 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已(計入)／扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
(a) 財務費用淨額		
利息收入	(9,960)	(13,539)
匯兌收益	-	(146)
財務收入	(9,960)	(13,685)
租賃負債利息	711	-
利息開支及其他借貸成本	367,334	328,681
減：資本化利息及借貸成本	(322,282)	(298,054)
匯兌虧損	2,233	-
財務費用	47,996	30,627
財務費用淨額	38,036	16,942
(b) 其他項目		
折舊及攤銷		
—自有物業、廠房及設備	21,744	18,327
—使用權資產	1,647	-

附註：本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，對比資料未予重列。見附註3。

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	10,119	10,615
土地增值稅	20,777	4,149
過往期間撥備不足／(超額撥備)	5,746	(7,413)
遞延稅項	(3,669)	(4,609)
	32,973	2,742

7 所得稅(續)

- (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有關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則及規定，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%(二零一八年:25%)稅率繳稅。

- (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5%(二零一八年:5%)的稅率計算土地增值稅。

8 股息

- (a) 中期間應付本公司權益股東的股息

本公司董事不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月:無)。

8 股息 (續)

(b) 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中期期間批准有關上一財政年度每股普通股5.00港仙(相當於人民幣4.25分)的末期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月:每股普通股3.00港仙(相當於人民幣2.40分))	42,746	24,139

9 每股基本及攤薄虧損

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7,235,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月:人民幣228,554,000元)及中期期間已發行普通股的加權平均數1,005,781,955股(截至二零一八年六月三十日止六個月:1,005,781,955股普通股)計算。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損乃按與每股基本虧損相同基準計算。

10 物業、廠房及設備

(a) 使用權資產

如附註3所論述，本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號及調整期初結餘，以確認有關先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃之使用權資產。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團就辦公室使用簽訂多項租賃協議，因此確認添置使用權資產人民幣1,071,000元。

(b) 自有資產

於截至二零一九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37,383,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月:人民幣247,349,000元)。

本集團賬面值為人民幣313,821,000元(二零一八年十二月三十一日:人民幣340,455,000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16及17)的抵押品。

11 投資物業

董事認為投資物業的賬面值與其各自於二零一九年六月三十日的公平值相近。

若干於二零一九年六月三十日按公平值列賬的投資物業已予以抵押以擔保本集團下列借貸：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款(附註16)	360,167	230,262
其他貸款(附註17)	130,993	120,641
已抵押投資物業的公平值	491,160	350,903

12 存貨

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 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	3,552,145	3,519,399
待出售發展中物業	12,825,976	11,305,504
持作出售的已竣工物業	4,172,988	4,299,136
其他	2,821	3,285
已抵押存貨的賬面值	20,553,930	19,127,324

若干於二零一九年六月三十日按成本列賬的存貨已予以抵押以擔保本集團下列借貸：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款(附註16)	5,779,274	3,524,794
其他貸款(附註17)	4,436,009	4,007,828
已抵押存貨的賬面值	10,235,283	7,532,622

13 應收賬款及其他應收款

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	256,335	258,590
其他應收款	1,546,123	1,296,883
應收唐山建投之貸款及應收款(附註(b))	165,614	335,614
按攤銷成本計量的金融資產	1,968,072	1,891,087
按金及預付款項	2,561,910	2,195,649
	4,529,982	4,086,736

(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：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
少於1個月	83,483	128,761
1個月至3個月	7,446	8,254
3個月以上	165,406	121,575
	256,335	258,590

應收賬款指應收本集團物業買家的款項。於大部分情況下，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 應收賬款及其他應收款 (續)

(b) 應收唐山建投之貸款及應收款

於二零一四年三月，本集團向唐山建投房地產開發有限公司（「唐山建投」）支付按金人民幣200,000,000元。根據本集團與唐山建投的現有股東訂立的有關發展唐山鳳凰新城一個商住物業項目的合作協議，該筆按金於二零一四年三月起成為應收唐山建投的無固定到期日貸款。

於二零一七年六月二十六日，本集團向中國河北省高級人民法院針對唐山建投及其現有兩名股東（「該等被告」）提出上訴，尋求法庭命令以終止合作關係並退還貸款，連同利息及合作所得收益。

於二零一八年十月，一審法院判決對本集團有利。終止合作關係及要求被告償還本集團有關合作產生的貸款、利息、品牌使用費及虧損補償。本集團及被告其後同意不再提出申訟並於二零一八年十二月二十九日訂立結算協議。根據結算協議，該等被告已同意就判定金額向本集團作出分期付款。

本集團認為實際上可確定於二零一八年十二月三十一日自被告收取判定金額，因此本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度於損益確認利息收入人民幣72,514,000元、品牌使用費人民幣13,290,000元及補償收入人民幣20,000,000元。於二零一九年一月，本集團自唐山建投收取合共人民幣170,000,000元，而餘下金額預期於二零一九年收回。

14 受限制現金

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭貸款擔保(附註(a))	286,801	316,019
貸款及借貸擔保(附註16及17)	166,000	366,000
與已收預售所得款項有關的受限制現金 (附註(b))	784,056	698,380
	1,236,857	1,380,399

(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) 根據相關政府法規，本集團的若干項目公司須將預售物業所得款項存放於指定銀行賬戶，作為相關物業興建工作的保證金。經住房和城鄉建設部及相關銀行批准，該等保證金僅可用於購買建築材料及支付相關物業的建造費。該等保證金將根據相關預售物業的完成階段解除。

15 短期投資

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
債務證券投資：		
— 按要求贖回	-	90,990

債務證券指中國金融機構發行的理財產品。

16 銀行貸款－有抵押

(a) 於二零一九年六月三十日，銀行貸款的還款期如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	1,583,167	1,850,386
一年後但兩年內	582,535	676,222
兩年後但五年內	628,377	600,000
五年後	349,636	123,771
	1,560,548	1,399,993
	3,143,715	3,250,379

(b) 本集團若干銀行貸款須達到有關本集團若干資產負債比率的契諾（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。於二零一九年六月三十日，本集團並無違反有關銀行貸款的契諾（二零一八年十二月三十一日：無）。

(c) 於二零一九年六月三十日，已用作抵押銀行貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	297,077	111,155
投資物業	360,167	230,262
受限制現金	166,000	366,000
持作將來發展以供出售的物業	1,036,700	500,000
待出售發展中物業	4,028,545	2,824,673
持作出售的已竣工物業	734,029	200,121
	6,622,518	4,232,211

17 其他貸款－有抵押

(a) 於二零一九年六月三十日，其他貸款的還款期如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	1,909,815	2,079,050
一年後但兩年內	2,071,337	2,032,340
兩年後但五年內	-	450,000
	3,981,152	4,561,390

(b) 於二零一九年六月三十日，已用作抵押其他貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	16,744	229,300
投資物業	130,993	120,641
持作將來發展以供出售的物業	777,311	1,778,915
待出售發展中物業	3,011,425	2,048,275
持作出售的已竣工物業	647,273	180,638
	4,583,746	4,357,769

18 應付賬款及其他應付款

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	247,450	615,660
應付票據(附註(a))	722,200	605,999
有限合夥人權益(附註(b))	646,730	588,955
應付最終控股公司款項(附註(c))	84,389	-
應付關連人士款項(附註(c))	48,182	4,849
其他應付款及應計費用(附註(d))	4,406,076	3,753,883
按攤銷成本列賬的金融負債	6,155,027	5,569,346
預收賬款	2,816,619	3,065,201
	8,971,646	8,634,547

(a) 應付賬款及應付票據的賬齡分析載列如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
1個月內	400,291	876,837
1個月至3個月	79,899	184,614
超過3個月但於6個月內	489,460	160,208
	969,650	1,221,659

(b) 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9.5%至10.5%之間。利息開支須每半年於期末支付。該等出資初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，除非折現影響並不重大，在此情況下，則按成本列賬。

(c) 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。

(d) 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」)的應計工程成本人民幣376,936,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣493,487,000元)。

19 承擔

(a) 於二零一九年六月三十日，尚未在中期財務報告內撥備的資本承擔載列如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
已授權但未訂約	11,640,084	10,658,400
已訂約但尚未撥備	5,497,102	3,577,638
	17,137,186	14,236,038

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。

(b) 於二零一八年十二月三十一日，根據不可撤銷的經營租賃應付的未來最低租金付款總額如下：

	物業 人民幣千元
一年內	4,204
一年後但五年內	6,202
五年後	4,000
	14,406

本集團為先前根據國際會計準則第17號劃歸為經營租賃的租賃項下持有之若干物業及廠房及機器項目以及辦公室設備的承租人。本集團已採用經修訂追溯法初始應用國際財務報告準則第16號。根據該項方法，本集團調整於二零一九年一月一日的期初結餘以確認與該等租賃相關的租賃負債（見附註3）。自二零一九年一月一日起，未來租賃付款根據附註3載列的政策於財務狀況表中確認為租賃負債。

20 或然負債

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 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)）	5,575,816	4,481,900
就關連人士所獲銀行融資額向銀行提供擔保 （附註(ii)）	90,000	20,000
	5,665,816	4,501,900

附註：

- (i) 本集團就若干銀行授出的按揭信貸額提供擔保，該等按揭信貸額乃由該等銀行授予本集團物業買家。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。於二零一九年六月三十日，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5,575,816,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣4,481,900,000元）。

董事認為本集團不大可能因該等擔保蒙受虧損，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。

20 或然負債 (續)

附註：(續)

- (ii) 本公司及其附屬公司天山房地產開發集團有限公司(「天山房地產」)共同與天山建築訂立協議，據此，就向天山建築提供最高總金額人民幣97,000,000元的銀行融資，本公司同意提供還款保證，而天山房地產同意提供還款保證並以其投資物業作為抵押。根據該擔保，本公司及天山房地產將無條件保證支付債務，包括：(i) 該筆融資的本金；(ii) 融資期限內的累計利息及可能產生的逾期利息；及(iii) 銀行為執行擔保而產生的任何開支和費用。

於二零一九年六月三十日，天山建築根據銀行融資提取的總金額為人民幣90,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣20,000,000元)。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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
工程成本(附註(i))	424,599	202,599
已付租金(附註(ii))	500	193
主要管理人員酬金(附註(iii))	12,628	10,783
擔保費收入(附註(iv))	(1,674)	(473)
本公司董事就本集團於報告期末的銀行及其他貸款提供的擔保	3,880,519	4,702,920

21 關連人士的重大交易 (續)

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，除本集團獲授較長信貸期外，該等工程的條款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。
- (iii) 主要管理人員酬金人民幣6,047,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣5,297,000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)(作為許可人)與本集團的附屬公司天山房地產(作為獲許可人)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。