



**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**  
**2020**

## 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](http://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8樓801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」)截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同二零一九年同期的比較數字。第15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		變動 %
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	
收益	<b>1,450,927</b>	1,354,196	7.1
期內虧損	<b>(3,562)</b>	(14,587)	(75.6)
期內合同銷售額	<b>2,467,690</b>	3,940,647	(37.4)
每股基本虧損(人民幣分)	<b>(2.14)</b>	(0.72)	197.2

## 業務回顧及前景

### 市場回顧

於回顧期間(「期內」)，中國及全球爆發新冠病毒疫情，給全球經濟帶來極大不確定性。保持房地產市場穩健發展乃恢復及穩定中國經濟的關鍵因素之一，受益於所採取的有效及高效的聯防聯控機制，新冠病毒疫情在中國境內得到控制。中國經濟活動已恢復至令人滿意的狀態。根據國家統計局(「國家統計局」)的資料，二零二零年上半年的國內生產總值(國內生產總值)同比減少1.6%。

截至二零二零年六月三十日止六個月，房地產行業政策總體保持穩定。根據國家統計局的資料，全國商品房銷售面積達69,400萬平方米，同比下降8.4%。商品房交易量達人民幣66,895億元，同比減少5.4%。

## 物業開發及投資

於二零二零年六月三十日，本集團有多個發展中物業項目，主要位於石家莊、天津、銀川及揚州。

截至二零二零年六月三十日止六個月的合同銷售總額約為人民幣2,467,700,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣3,940,600,000元），比去年同期大幅減少37.4%。合同銷售額於期內減少主要由於新冠病毒疫情下的封城措施阻礙了銷售活動之影響。合同銷售額主要來自銷售及預售房地產項目，即銀川·天山觀瀾園、世界壹號、銀川·興慶天山熙湖及玫瑰福邸等項目。

本公司間接全資附屬公司河北昌信房地產開發有限公司（「河北昌信」）於二零一七年六月九日取得一塊位於中國境內的城鎮住宅用地的土地使用權。二零一九年，河北昌信向原土地出讓方提議解除原土地出讓合同。雙方於二零二零年二月二十八日簽訂了該地塊的解除協議，代價為人民幣528,000,000元，直至二零二零年六月三十日，本集團已收取其中人民幣300,000,000元，剩餘人民幣228,000,000元預期將於二零二零年下半年收取。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十八日之公告。

截至二零二零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135,000,000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212,800平方米，擬用於開發以供往後兩至三年內銷售。

## 前景

儘管受益於持續聯合預防措施，新冠病毒疫情在中國得到有效控制及本集團的業務經營總體逐漸恢復，但董事認為，由於持續對房地產開發商融資進行嚴格監管及物業開發商或會加快啟動新項目以促進收回現金，中國房地產市場的競爭將會更加激烈。

中央政府多次重申「房子不是用來炒的，是用來住的」的政策原則。因此，預期政府將持續推出以穩定土地及住房售價為目標的政策。

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，同時於銀川、揚州市場增加戰略佈局，大力提升業務所在區域市場份額；同時本集團將繼續維持本公司現金流的健康，保證其持續健康發展。

## 財務回顧

本集團的收益從去年同期的人民幣1,354,200,000元增加至約人民幣1,450,900,000元，增幅約7.1%。期內收益增加主要由於與去年同期相比，交付予客戶的竣工物業數目增加所致。期內，本集團的收益主要來自出售及交付住宅物業項目，即銀川·興慶天山熙湖、銀川·天山熙湖、銀川·天山國賓壹號、海興·天山熙湖、邢台·天山熙湖、無極·天山熙湖等項目。

銷售成本從去年同期的人民幣980,900,000元上漲約14.3%至約人民幣1,121,600,000元。該漲幅與截至二零二零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373,300,000元減少至約人民幣329,300,000元。本期間毛利率由上一年度同期的27.6%下降至約22.7%。毛利率下降主要由於本集團的平均售價較低所致，於期內交付寧夏銀川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，作為本集團的銷售策略之一。

本集團的銷售及市場推廣費用從去年同期的人民幣158,300,000元減少至期內人民幣135,800,000元，減幅約14.3%。該減幅主要由於新冠病毒疫情帶來的嚴重影響導致本集團第一季度產生的廣告和推廣開支減少。

本集團的行政費用從去年同期的人民幣180,700,000元減少至人民幣134,200,000元，減幅約25.8%。該減幅主要由於本集團自上一年度起繼續檢討其人力資源結構並削減人員以令行政職位更高效及節省成本，因此，薪金及工資支出較去年同期減少約人民幣36,000,000元。

於期內，經計及期內估計實際企業所得稅（「企業所得稅」）及土地增值稅（「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45,900,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣33,000,000元）。較二零一九年同期增加約人民幣12,900,000元或39.1%主要由於中國企業所得稅及土地增值稅增加。

由於上述原因，本集團於期內錄得淨虧損約人民幣3,600,000元，而去年同期的淨虧損為人民幣14,600,000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。

於二零二零年六月三十日，資本負債比率（按負債淨額除以經調整資本計算）如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貸總額	6,707,689	6,928,853
承兌票據	303,635	299,205
應付債券	294,241	323,485
減：現金及現金等價物	(1,012,282)	(1,425,193)
負債淨額	6,293,283	6,126,350
權益總額	2,217,791	2,240,289
負債淨額資本比率	2.84	2.73

資本負債比率由2.73略微增加至2.84，主要由於銀行及其他貸款減少約人民幣221,200,000元、應付債券減少約人民幣29,200,000元以及現金及現金等價物減少約人民幣412,900,000元之淨影響所致。

## 流動資產及負債

於二零二零年六月三十日，本集團有流動資產總值約人民幣27,305,400,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣27,572,600,000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。

於二零二零年六月三十日，本集團有流動負債總額約人民幣24,080,200,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣23,882,000,000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。

於二零二零年六月三十日，流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）為1.13（二零一九年十二月三十一日：1.15）。

## 僱員薪酬及福利

於二零二零年六月三十日，本集團合共有1,649名僱員（二零一九年十二月三十一日：1,986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。於二零一零年就本集團僱員採納的一項購股權計劃於二零二零年六月十五日屆滿。

## 外匯及外幣風險

本集團的業務主要以人民幣進行，故此，截至二零二零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）主要按固定年利率介乎4.75%至13.35%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

於截至二零二零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1,373,100,000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

於二零二零年六月三十日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣454,500,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣405,300,000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8,672,500,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣8,284,800,000元）作為給予本集團銀行及其他貸款的抵押品。

於二零二零年六月三十日，本集團亦就銀行向一名關聯方提供的銀行融資人民幣40,000,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣90,000,000元），向一間銀行抵押其若干投資物業及存貨合共約人民幣63,900,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣82,100,000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8,372,200,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣7,755,700,000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40,000,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣90,000,000元）外，本集團於二零二零年六月三十日並無重大或然負債。

## 重大收購及出售

於截至二零二零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

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。



## 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

於二零二零年六月三十日，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	受控制法團權益	750,000,000 (附註1) 好倉	74.56%
吳振嶺	受控制法團權益	750,000,000 (附註1) 好倉	74.56%
張振海	受控制法團權益	750,000,000 (附註1) 好倉	74.56%

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。

## 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	—	25%
吳振嶺	新威企業	—	25%
張振海	新威企業	—	25%

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，以下本公司已發行股本及購股權的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	74.56%

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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：

參與人性名或類別	於二零二零年	期內授出	期內獲行使	於二零二零年	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			期內屆滿 六月三十日			
<b>關連人士</b>							
吳芝蘭(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
吳蘭萍(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
	764,000	-	-	764,000	-		
<b>其他權員及承授人</b>							
合共	4,386,000	-	100,000	4,286,000	- 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>	5,150,000	-	100,000	5,050,000	-		

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。
- (b) 徐蘭英乃為吳振山的配偶。
- (c) 樊玉梅乃為吳振嶺的配偶。
- (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。

於二零二零年六月三十日，所有根據首次公開發售前購股權計劃所授出的尚未行使購股權已屆滿，及本公司於首次公開發售前購股權計劃項下概無尚未行使的購股權。

## 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。購股權計劃於二零二零年六月十五日屆滿（「屆滿日期」）。於屆滿日期及之前，因行使根據購股權計劃及本集團任何其他計劃授出的所有購股權而可能發行的最高股份數目合共不得超過100,000,000股股份，即於批准購股權計劃日期已發行股份10%。於屆滿日期，根據購股權計劃可供發行的股份總數為100,000,000股股份，佔已發行股份9.94%。自期初至屆滿日期，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。

## 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。於二零二零年四月二十七日，其中包括，本公司與貸方協定將第一批償還日期進一步延長至二零二二年三月，為期兩年。

經修改融資協議規定，新威企業及吳先生向本公司及貸方承諾及作出契諾，其中包括，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，其不得及將促使其聯繫人不得提呈、出售、配發、訂約出售本公司任何股份，而新威企業仍是不少於51%本公司已發行股本（按悉數攤薄及已轉換基準）之股份的唯一絕對合法及實益擁有人（「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。

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、二零一八年二月十三日及二零二零年四月二十七日的公告。

## 控股股東根據上市規則第13.17條作出的股份押記

作為經修改融資協議及有關融資文件項下本公司責任的抵押，於二零二零年四月二十七日，新威企業簽立一份股份押記，據此，新威企業同意將本公司520,000,000股股份存入抵押賬戶並以貸方為受益人抵押該等股份。抵押股份相當於本公司已發行股本約51.70%。股份押記詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十七日的公告內。

## 中期股息

董事局議決不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二零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，董事於截至二零二零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，本公司於截至二零二零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

於二零二零年六月三十日後及直至本報告日期，董事局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。

承董事局命  
天山發展(控股)有限公司  
主席  
吳振山

香港  
二零二零年八月二十八日

## 簡明綜合損益表

截至二零二零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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	5	<b>1,450,927</b>	1,354,196
銷售成本		<b>(1,121,586)</b>	(980,868)
毛利		<b>329,341</b>	373,328
其他收入淨額		<b>18,120</b>	22,173
銷售及市場推廣費用		<b>(135,770)</b>	(158,341)
行政費用		<b>(134,194)</b>	(180,738)
經營業務溢利		<b>77,497</b>	56,422
財務收入		<b>11,689</b>	9,960
財務費用		<b>(46,877)</b>	(47,996)
財務費用淨額	6(a)	<b>(35,188)</b>	(38,036)
除稅前溢利	6	<b>42,309</b>	18,386
所得稅	7	<b>(45,871)</b>	(32,973)
期內虧損		<b>(3,562)</b>	(14,587)
以下人士應佔：			
本公司權益股東		<b>(21,519)</b>	(7,235)
非控股權益		<b>17,957</b>	(7,352)
期內虧損		<b>(3,562)</b>	(14,587)
每股虧損（人民幣分）	9		
基本		<b>(2.14)</b>	(0.72)
攤薄		<b>(2.14)</b>	(0.72)

第24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

截至二零二零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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
期內虧損	<b>(3,562)</b>	(14,587)
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	<b>(19,000)</b>	12,733
期內其他全面收益	<b>(19,000)</b>	12,733
期內全面收益總額	<b>(22,562)</b>	(1,854)
下列人士應佔：		
本公司權益股東	<b>(40,519)</b>	5,498
非控股權益	<b>17,957</b>	(7,352)
期內全面收益總額	<b>(22,562)</b>	(1,854)

第24頁至第38頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日－未經審核

(以人民幣為單位)

	附註	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備以及租賃土地	10	<b>1,423,087</b>	1,423,186
投資物業	11	<b>568,462</b>	568,462
其他金融資產	12	<b>293,640</b>	293,640
遞延稅項資產		<b>117,217</b>	117,291
		<b>2,402,406</b>	2,402,579
<b>流動資產</b>			
存貨	13	<b>20,216,088</b>	20,440,708
合約成本		<b>110,665</b>	93,089
應收賬款及其他應收款	14	<b>3,946,074</b>	3,645,936
預繳稅款		<b>553,421</b>	484,066
受限制現金	15	<b>1,466,836</b>	1,483,567
現金及現金等價物		<b>1,012,282</b>	1,425,193
		<b>27,305,366</b>	27,572,559
<b>流動負債</b>			
銀行貸款－有抵押	16	<b>1,324,611</b>	1,527,636
其他貸款－有抵押	17	<b>2,448,492</b>	2,223,056
應付賬款及其他應付款	18	<b>7,596,248</b>	8,455,707
合約負債		<b>11,954,593</b>	11,033,493
承兌票據		<b>303,635</b>	120,335
應付債券		<b>73,515</b>	87,914
租賃負債		<b>3,320</b>	3,474
應付稅項		<b>375,806</b>	430,337
		<b>24,080,220</b>	23,881,952
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>3,225,146</b>	3,690,607
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<b>5,627,552</b>	6,093,186

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二零年六月三十日—未經審核

(以人民幣為單位)

	附註	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—有抵押	16	<b>2,078,068</b>	1,988,450
其他貸款—有抵押	17	<b>856,518</b>	1,189,711
承兌票據		—	178,870
應付債券		<b>220,726</b>	235,571
租賃負債		<b>8,578</b>	10,625
遞延稅項負債		<b>245,871</b>	249,670
		<b>3,409,761</b>	3,852,897
<b>資產淨值</b>			
		<b>2,217,791</b>	2,240,289
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>87,195</b>	87,186
儲備		<b>2,099,698</b>	2,140,162
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>			
		<b>2,186,893</b>	2,227,348
非控股權益		<b>30,898</b>	12,941
<b>權益總額</b>			
		<b>2,217,791</b>	2,240,289

第24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

截至二零二零年六月三十日止六個月—未經審核  
(以人民幣為單位)

	本公司權益股東應佔										
	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	公平價值儲備 (不可劃轉) 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
於二零二零年一月一日的結餘	87,186	24,626	(76,782)	106,570	418,139	4,203	15,615	1,647,791	2,227,348	12,941	2,240,289
截至二零二零年六月三十日止 六個月的權益變動：											
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(21,519)	(21,519)	17,957	(3,562)
其他全面收益	-	-	(19,000)	-	-	-	-	-	(19,000)	-	(19,000)
年內全面收益總額	-	-	(19,000)	-	-	-	-	(21,519)	(40,519)	17,957	(22,562)
按股權結算以股份支付的款項 儲備間轉撥	9	150	-	-	-	(95)	-	-	64	-	64
	-	-	-	-	-	(4,108)	-	4,108	-	-	-
於二零二零年六月三十日	87,195	24,776	(95,782)	106,570	418,139	-	15,615	1,630,380	2,186,893	30,898	2,217,791

## 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月—未經審核

(以人民幣為單位)

附註	本公司權益股東應佔									
	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
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
年內全面收益總額	-	-	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）

截至二零二零年六月三十日止六個月—未經審核  
（以人民幣為單位）

	本公司權益股東應佔										
	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	公平價值儲備 (不可劃轉) 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
於二零一九年七月一日	87,186	24,626	(34,140)	106,570	390,320	4,248	-	1,774,155	2,352,965	11,755	2,364,720
<b>截至二零一九年十二月三十一日止</b>											
六個月的權益變動：											
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(98,545)	(98,545)	1,186	(97,359)
其他全面收益	-	-	(42,642)	-	-	-	15,615	-	(27,027)	-	(27,027)
年內全面收益總額	-	-	(42,642)	-	-	-	15,615	(98,545)	(125,572)	1,186	(124,386)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	27,819	-	-	(27,819)	-	-	-
按股權給算以股份支付的款項	-	-	-	-	-	(45)	-	-	(45)	-	(45)
於二零一九年十二月三十一日的結餘	87,186	24,626	(76,782)	106,570	418,139	4,203	15,615	1,647,791	2,227,348	12,941	2,240,289

第24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

截至二零二零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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
營運資金變動前的經營溢利	<b>100,318</b>	53,640
營運資金變動：		
存貨減少／(增加)	<b>537,196</b>	(1,139,985)
應收賬款及其他應收款增加	<b>(299,661)</b>	(443,246)
受限制現金減少	<b>16,731</b>	143,542
應付賬款及其他應付款(減少)／增加	<b>(450,336)</b>	220,845
合約成本(增加)／減少	<b>(17,576)</b>	2,374
合約負債增加	<b>921,100</b>	2,080,831
營運所得現金	<b>807,772</b>	918,001
已付中國所得稅	<b>(173,482)</b>	(280,377)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>634,290</b>	637,624
<b>投資活動</b>		
購置物業、產房及設備款項	<b>(26,641)</b>	(37,383)
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>69</b>	795
已收利息	<b>11,689</b>	9,960
購置其他金融資產款項	<b>-</b>	(98,670)
贖回短期投資所得款項	<b>-</b>	90,990
收購一間附屬公司的現金流入淨額	<b>11</b>	-
自非控股權益收購的現金流出淨額	<b>-</b>	(5,950)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(14,872)</b>	(40,258)

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二零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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
購股權計劃項下已發行股份所得款項	64	—
新借銀行貸款所得款項	593,280	860,000
新借其他貸款所得款項	452,563	994,854
發行承兌票據所得款項	—	172,917
發行債券所得款項	3,424	15,387
償付債券	(37,210)	(39,484)
償付銀行貸款	(706,687)	(966,664)
償付其他貸款	(565,776)	(1,575,698)
有限合夥人的資本(退還)／出資	(416,600)	76,800
已付租賃租金本金部分	(2,201)	(1,786)
已付租賃租金利息部分	(694)	(711)
已付利息	(352,568)	(370,627)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(1,032,405)</b>	(835,012)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(412,987)</b>	(237,646)
於一月一日的現金及現金等價物	1,425,193	1,237,827
<b>匯率變動的影響</b>	<b>76</b>	17,811
於六月三十日的現金及現金等價物	1,012,282	1,017,992

第24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

截至二零二零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8樓801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已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

## 2 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」。

除預期於二零二零年年度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二零一九年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以下於本集團當前會計期間首次生效的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的修訂：

- 國際財務報告準則第3號之修訂「業務的定義」
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂「利率基準改革」
- 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂「重大的定義」

該等變動並未對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況於本中期財務報表內的編製或呈列方式產生重大影響。本集團未應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

## 4 分部報告

管理層乃參照本集團最高營運決策人（「最高營運決策人」）為評估表現及分配資源而審閱的報告以釐定經營分部。

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益及溢利均來自於中國的業務，故並無呈列地區資料。

## 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益</b>		
來自物業銷售的收入	<b>1,421,746</b>	1,311,315
其他	<b>5,361</b>	18,286
	<b>1,427,107</b>	1,329,601
<b>來自其他來源的收益</b>		
租金收入總額	<b>23,820</b>	24,595
	<b>1,450,927</b>	1,354,196
<b>按確認收益時間分類</b>		
時間點	<b>1,427,107</b>	1,329,601
時間段	<b>23,820</b>	24,595
	<b>1,450,927</b>	1,354,196

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%。

## 6 除稅前溢利

除稅前溢利已(計入)／扣除：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>(a)</b>	<b>財務費用淨額</b>		
	利息收入	(11,689)	(9,960)
	財務收入	(11,689)	(9,960)
	租賃負債利息	694	711
	利息開支及其他借貸成本	351,048	367,334
	減：資本化利息及借貸成本	(308,561)	(322,282)
	匯兌虧損	3,696	2,233
	財務費用	46,877	47,996
	財務費用淨額	35,188	38,036
<b>(b)</b>	<b>其他項目</b>		
	折舊及攤銷		
	—自有物業、廠房及設備	20,978	21,744
	—使用權資產	1,882	1,647

## 7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	22,116	10,119
中國土地增值稅	24,009	20,777
過往年度撥備不足	3,471	5,746
	<b>49,596</b>	36,642
<b>遞延稅項</b>	<b>(3,725)</b>	(3,669)
	<b>45,871</b>	32,973

- (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期內並無產生估計應課稅溢利，故概無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) **中國企業所得稅**

企業所得稅撥備是遵照中國相關的所得稅規則及規定，根據本集團中國附屬公司的估計應課稅溢利，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%（截至二零一九年六月三十日止六個月：25%）稅率繳稅。

## 7 所得稅(續)

### (iv) 中國土地增值稅

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%（截至二零一九年六月三十日止六個月：5%）的稅率計算土地增值稅。

## 8 股息

### (a) 中期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二零二零年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

### (b) 上一財政年度應付本公司權益股東的股息，已於中期期間批准及支付

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於中期期間並無批准有關上一財政年度的末期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：每股普通股5.00港仙（相當於人民幣4.25分））	-	42,746

## 9 每股虧損

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21,519,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣7,235,000元）及中期期間已發行普通股的加權平均數1,005,801,186股（截至二零一九年六月三十日止六個月：1,005,781,955股普通股）計算。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損乃按與計算每股基本虧損的相同基準計算。

## 10 物業、廠房及設備以及租賃土地

### (a) 使用權資產

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團並無就辦公室使用簽訂任何新租賃協議，因此並無確認任何添置使用權資產（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,071,000元）。

### (b) 自有資產

於截至二零二零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26,905,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣37,383,000元）。

本集團賬面值為人民幣454,638,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣399,391,000元）的物業、廠房及設備已予抵押，作為本集團銀行貸款（附註16）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二零二零年六月三十日的公平值相近。

若干於二零二零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：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款（附註16）	137,009	253,299
已抵押投資物業的公平值	137,009	253,299

## 12 其他金融資產

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
指定為按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）（不可劃轉）的權益證券—未上市權益證券	293,640	293,640

附註：未上市權益證券為河北銀行及廊坊銀行（兩家於中國註冊成立之金融機構）的股份。由於其由本集團持作戰略用途，及本集團不打算於近期出售，該等投資被指定為按公平值計入其他全面收益。本年度該投資並未收取任何股息。

## 13 存貨

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	2,732,094	3,619,128
待出售發展中物業	14,448,501	13,730,625
持作出售的已竣工物業	3,029,417	3,088,076
其他	6,076	2,879
	<b>20,216,088</b>	20,440,708

若干於二零二零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：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款（附註16）	4,398,763	4,421,515
其他貸款（附註17）	3,682,081	3,210,619
已抵押存貨的賬面值	<b>8,080,844</b>	7,632,134

## 14 應收賬款及其他應收款

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	241,379	284,367
其他應收款	1,111,661	1,060,235
貸款及應收款項	1,353,040	1,344,602
按金及預付款項	2,593,034	2,301,334
	<b>3,946,074</b>	3,645,936

(a) 並無個別或共同視為減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
少於1個月	10,605	113,895
1個月至3個月	7,824	20,439
3個月以上	222,950	150,033
	<b>241,379</b>	284,367

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。就工業物業及商業物業而言，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。



## 15 受限制現金

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭貸款擔保(附註(a))	<b>318,850</b>	383,721
貸款及借貸擔保(附註16)	<b>135,650</b>	21,550
與已收預售所得款項有關的受限制現金(附註(b))	<b>1,012,336</b>	1,078,296
	<b>1,466,836</b>	1,483,567

- (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。

## 16 銀行貸款—有抵押

(a) 於二零二零年六月三十日，銀行貸款的還款期如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	1,324,611	1,527,636
一年後但兩年內	360,480	268,780
兩年後但五年內	1,472,328	1,311,550
五年後	245,260	408,120
	<b>2,078,068</b>	1,988,450
	<b>3,402,679</b>	3,516,086

(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安排中）。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。於二零二零年六月三十日，本集團並無違反有關銀行貸款的契諾（二零一九年十二月三十一日：無）。

(c) 於二零二零年六月三十日，已用作抵押銀行貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	394,878	974,376
待出售發展中物業	3,353,276	2,956,398
持作出售的已竣工物業	650,609	490,741
物業、廠房及設備	454,638	399,391
投資物業	137,009	253,299
受限制現金	135,650	21,550
	<b>5,126,060</b>	5,095,755

## 17 其他貸款－有抵押

(a) 於二零二零年六月三十日，其他貸款的還款期如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	2,448,492	2,223,056
一年後但兩年內	856,518	1,189,711
	<b>3,305,010</b>	3,412,767

(b) 於二零二零年六月三十日，已用作抵押其他貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	-	745,873
待出售發展中物業	3,094,429	1,924,453
持作出售的已竣工物業	587,652	540,293
	<b>3,682,081</b>	3,210,619

## 18 應付賬款及其他應付款

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	439,262	476,000
應付票據(附註(a))	651,777	791,685
有限合夥人權益(附註(b))	15,035	431,635
應付最終控股公司款項(附註(c))	88,636	82,655
應付關連人士款項(附註(c))	203,895	130,157
其他應付款及應計費用(附註(d))	3,630,390	3,664,384
按攤銷成本計量的金融負債	5,028,995	5,576,516
預收賬款	2,567,253	2,879,191
	<b>7,596,248</b>	8,455,707

(a) 應付賬款及應付票據的賬齡分析載列如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
1個月內	172,576	706,007
1個月至3個月	54,829	11,548
超過3個月但於6個月內	863,634	550,130
	<b>1,091,039</b>	1,267,685

(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。該等出資初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘折現影響不重大則按成本入賬。

(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天山建築的應計工程成本人民幣223,143,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣323,842,000元)。

## 19 承擔

- (a) 於二零二零年六月三十日，尚未履行而在中期財務報告內未撥備的資本承擔載列如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
已授權但未訂約	11,235,742	11,668,615
已訂約但尚未撥備	7,838,492	7,724,873
	<b>19,074,234</b>	19,393,488

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

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 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)）	8,372,232	7,755,695
就一名關連人士所獲銀行融資額向銀行提供擔保（附註(ii)）	40,000	90,000
	<b>8,412,232</b>	7,845,695

## 20 或然負債 (續)

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。於二零二零年六月三十日，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8,372,232,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣7,755,695,000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。

- (ii) 本公司及其附屬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40,000,000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。

於二零二零年六月三十日，天山建築根據銀行融資提取的總金額為人民幣40,000,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣90,000,000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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
工程成本（附註(i)）	127,434	424,599
租金開支（附註(ii)）	500	500
主要管理人員酬金（附註(iii)）	11,969	12,628
擔保費收入（附註(iv)）	(360)	(1,674)
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	4,195,993	3,880,519

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而付予天山建築的租金。
- (iii) 主要管理人員酬金人民幣6,240,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣6,047,000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。