



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
2021



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

Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

開曼群島主要股份過戶登記處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
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」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「期內」)的未經審核綜合業績，連同二零二零年同期的比較數字。

財務摘要

	截至六月三十日止六個月		變動 %
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	
收益	600,784	1,450,927	(58.6)
期內虧損	(92,406)	(3,562)	(2,494.2)
期內合同銷售額	1,759,416	2,467,690	(28.7)
每股基本虧損(人民幣分)	(8.91)	(2.14)	(316.4)

業務回顧及前景

市場回顧

期內，根據國家統計局(「國家統計局」)資料，二零二一年上半年中華人民共和國(「中國」)的國內生產總值(國內生產總值)同比增長12.7%。中國房地產市場整體保持平穩，房地產金融宏觀調控步伐加快，融資渠道調控持續有效。

截至二零二一年六月三十日止六個月，根據國家統計局的資料，全國商品房銷售面積達88,640萬平方米，同比上升27.7%。商品房交易量達人民幣92,931億元，同比增長38.9%。

物業開發及投資

於二零二一年六月三十日，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。

截至二零二一年六月三十日止六個月的合同銷售總額約為人民幣1,759,400,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約人民幣2,467,700,000元），比去年同期減少28.7%。合同銷售額於期內減少主要由於新冠病毒疫情下地方政府實施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、天津·天山水樹花都、天山國賓壹號等項目。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團在石家莊透過拍賣／投標／入標以代價人民幣38,700,000元購入一塊住宅土地以補充其土地儲備，估計可出售建築面積約為34,350平方米，擬用於開發以供往後兩至三年內銷售。

前景

受益於持續聯合預防措施，於期內及期間後新冠病毒疫情在中國得到有效控制及本集團的總體業務經營逐漸恢復。繼二零二零年第四季度「三條紅線」政策的出台，房地產開發商須對債務比率施加嚴格的管控。本公司董事（「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加劇。

中央政府多次重申「房子是用來住的，不是用來炒的」的政策原則。因此，預期中央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1,450,900,000元大幅減少至約人民幣600,800,000元，減幅約58.6%。期內收益減少主要由於與去年同期相比，交付予客戶的竣工物業數目減少所致。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·天山國賓壹號、天山·創業城、天山·依瀾小區等項目。

銷售成本從去年同期的人民幣1,121,600,000元下降約62.6%至約人民幣420,000,000元。該降幅與截至二零二一年六月三十日止六個月的收益降幅相稱。

由於上述原因，毛利從去年同期的人民幣329,300,000元減少至約人民幣180,800,000元。期內毛利率由上一年度同期的22.7%增加至約30.1%。毛利率增加主要由於期內交付的商用物業平均售價較高，而去年同期，寧夏銀川的若干首批住宅物業以相對較低的價格出售以吸引客戶。

本集團的銷售及市場推廣費用從去年同期的人民幣135,800,000元略微增加至期內人民幣140,500,000元，增幅約3.5%。廣告及推廣費用相較去年同期保持在相若水平。

本集團的行政費用從去年同期的人民幣134,200,000元減少至人民幣121,300,000元，減幅約9.6%。較去年同期減少主要由於人員減少所致。

於期內，經計及期內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（「企業所得稅」）及土地增值稅（「土地增值稅」）錄得人民幣16,600,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣45,900,000元）。較二零二零年同期減少約人民幣29,300,000元或63.8%，主要由於因收益減少導致土地增值稅減少所致。

由於上述原因，本集團於期內錄得淨虧損約人民幣92,400,000元，而去年同期的淨虧損為人民幣3,600,000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。

於二零二一年六月三十日，資本負債比率（按負債淨額除以經調整資本計算）如下：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貸總額	5,495,338	6,028,704
承兌票據	277,069	279,848
應付債券	264,862	263,412
減：現金及現金等價物	(303,229)	(374,757)
負債淨額	5,734,040	6,197,207
權益總額	2,157,934	2,213,403
負債淨額資本比率	2.66	2.80

資本負債比率由2.80減少至2.66，主要由於銀行及其他貸款減少約人民幣533,400,000元及現金及現金等價物減少約人民幣71,500,000元之淨影響所致。

流動資產及負債

於二零二一年六月三十日，本集團有流動資產總值約人民幣25,645,100,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣25,313,000,000元），主要包括存貨、應收賬款及其他應收款、受限制現金以及現金及現金等價物。

於二零二一年六月三十日，本集團有流動負債總額約人民幣22,883,800,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣21,962,800,000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。

於二零二一年六月三十日，流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）為1.1（二零二零年十二月三十一日：1.2）。

僱員薪酬及福利

於二零二一年六月三十日，本集團合共有1,465名僱員（二零二零年十二月三十一日：1,531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。本公司並無任何購股權計劃。

外匯及外幣風險

本集團的業務主要以人民幣進行，故此，截至二零二一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介乎3.85%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

於截至二零二一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

於二零二一年六月三十日，本集團有存於若干銀行的受限制現金約人民幣443,300,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣480,800,000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、合約資產、物業、廠房及設備以及投資物業合共約人民幣9,178,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣9,064,000,000元）作為給予本集團銀行及其他貸款的抵押品。

於二零二一年六月三十日，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（二零二零年十二月三十一日：人民幣60,000,000元），向一間銀行抵押其若干投資物業及存貨合共約人民幣82,700,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣86,200,000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9,354,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣9,532,300,000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（二零二零年十二月三十一日：人民幣60,000,000元）外，本集團於二零二一年六月三十日並無重大或然負債。

重大收購及出售

於期內，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

本集團期內並無作出任何重大投資，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

於二零二一年六月三十日，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	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，於二零二一年六月三十日，本公司的董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中概無擁有任何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

於二零二一年六月三十日，以下本公司已發行股本及購股權（如有）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，於二零二一年六月三十日，概無任何人士（本公司董事除外，其權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、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。

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進一步延長期限）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及二零二零年十月三十日，其中包括，本公司與貸方協定分別將第一批償還日期及第二批償還日期進一步延長至二零二二年三月五日及二零二二年十月二十五日。

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(i)不得轉讓、展示或設立或允許存在對其任何資產的任何擔保；及(ii)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」）。

違反任何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、二零二零年四月二十七日及二零二零年十月三十日的公告。

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股普通股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及二零二零年十月三十日的公告內。

中期股息

董事局議決不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二一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。

本公司向全體董事作出具體查詢後確認，董事於截至二零二一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

本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月整個期間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

於二零二一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
二零二一年八月三十日

簡明綜合損益表

截至二零二一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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	5	600,784	1,450,927
銷售成本		(420,008)	(1,121,586)
毛利		180,776	329,341
其他收入淨額		16,669	18,120
銷售及市場推廣費用		(140,511)	(135,770)
行政費用		(121,284)	(134,194)
經營業務(虧損)／溢利		(64,350)	77,497
財務收入		6,654	11,689
財務費用		(18,108)	(46,877)
財務費用淨額	6(a)	(11,454)	(35,188)
除稅前(虧損)／溢利	6	(75,804)	42,309
所得稅	7	(16,602)	(45,871)
期內虧損		(92,406)	(3,562)
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(89,596)	(21,519)
非控股權益		(2,810)	17,957
期內虧損		(92,406)	(3,562)
每股虧損(人民幣分)	9		
基本		(8.91)	(2.14)
攤薄		(8.91)	(2.14)

第21頁至第36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

截至二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
期內虧損	(92,406)	(3,562)
期內其他全面收益		
將不會重新分類為損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益之股權投資 —公平值儲備變動淨額(不可回轉)	6,671	—
已經或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	40,266	(19,000)
期內其他全面收益	46,937	(19,000)
期內全面收益總額	(45,469)	(22,562)
下列人士應佔：		
本公司權益股東	(42,659)	(40,519)
非控股權益	(2,810)	17,957
期內全面收益總額	(45,469)	(22,562)

第21頁至第36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

於二零二一年六月三十日－未經審核
(以人民幣為單位)

	附註	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 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	10	1,380,881	1,387,755
投資物業	11	541,760	555,893
其他金融資產	12	313,996	289,650
遞延稅項資產		151,205	158,498
		2,387,842	2,391,796
流動資產			
存貨	13	20,326,019	19,599,965
合約成本		86,386	97,047
合約資產		331,024	228,608
應收賬款及其他應收款	14	3,007,158	3,391,078
預繳稅款		462,660	418,827
受限制現金	15	1,128,626	1,202,743
現金及現金等價物		303,229	374,757
		25,645,102	25,313,025
流動負債			
銀行貸款－有抵押	16	1,272,683	1,382,701
其他貸款－有抵押	17	1,660,255	1,578,661
應付賬款及其他應付款	18	6,498,177	6,795,565
合約負債		12,577,172	11,335,115
承兌票據		277,069	279,848
應付債券		101,702	78,965
租賃負債		2,139	2,080
應付稅項		494,580	509,902
		22,883,777	21,962,837
流動資產淨值		2,761,325	3,350,188
資產總值減流動負債		5,149,167	5,741,984

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二一年六月三十日－未經審核

(以人民幣為單位)

	附註	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款－有抵押	16	1,685,833	1,754,710
其他貸款－有抵押	17	876,567	1,312,632
應付債券		163,160	184,447
租賃負債		5,790	7,414
遞延稅項負債		259,883	269,378
		2,991,233	3,528,581
資產淨值			
		2,157,934	2,213,403
資本及儲備			
股本		87,195	87,195
儲備		2,008,141	2,050,800
本公司權益股東應佔權益總額			
非控股權益		62,598	75,408
權益總額			
		2,157,934	2,213,403

第21頁至第36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

截至二零二一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	股份溢價	匯兌儲備	其他資本儲備	中國法定儲備	公平值儲備 (不可劃轉)	保留溢利	小計	非控股權益	總計
	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
於二零二一年一月一日的結餘	87,195	24,776	(2,853)	106,570	448,516	12,623	1,461,168	2,137,995	75,408	2,213,403
截至二零二一年六月三十日 止六個月的權益變動：										
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(89,596)	(89,596)	(2,810)	(92,406)
其他全面收益	-	-	40,266	-	-	6,671	-	46,937	-	46,937
年內全面收益總額	-	-	40,266	-	-	6,671	(89,596)	(42,659)	(2,810)	(45,469)
非控股權益減資	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,000)	(10,000)
於二零二一年六月三十日	87,195	24,776	37,413	106,570	448,516	19,294	1,371,572	2,095,336	62,598	2,157,934

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二一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	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	公平值儲備 (不可劃轉)	保留溢利	小計	非控股權益	總計
	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	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	9	150	-	-	-	(95)	-	-	64	-	64
儲備間轉撥	-	-	-	-	-	(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

本公司權益股東應佔										
	股本	股份溢價	匯兌儲備	其他資本儲備	中國法定儲備	公平值儲備 (不可劃轉)	保留溢利	小計	非控股權益	總計
	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
於二零二零年七月一日的結餘	87,195	24,776	(95,782)	106,570	418,139	15,615	1,630,380	2,186,893	30,898	2,217,791
截至二零二零年十二月三十一日 止六個月的權益變動：										
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(138,835)	(138,835)	49,594	(89,241)
其他全面收益	-	-	92,929	-	-	(2,992)	-	89,937	-	89,937
年內全面收益總額	-	-	92,929	-	-	(2,992)	(138,835)	(48,898)	49,594	696
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	30,377	-	(30,377)	-	-	-
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,084)	(5,084)
於二零二零年十二月三十一日	87,195	24,776	(2,853)	106,570	448,516	12,623	1,461,168	2,137,995	75,408	2,213,403

第21頁至第36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

截至二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動		
營運資金變動前的經營溢利	(38,635)	100,318
營運資金變動：		
存貨(增加)／減少	(541,584)	537,196
應收賬款及其他應收款減少／(增加)	383,920	(299,661)
受限制現金減少	74,117	16,731
應付賬款及其他應付款減少	(230,640)	(450,336)
合約成本減少／(增加)	10,661	(17,576)
合約資產增加	(102,416)	-
合約負債增加	1,242,057	921,100
營運所得現金	797,480	807,772
已付中國所得稅	(80,181)	(173,482)
經營活動所得現金淨額	717,299	634,290
投資活動		
購置物業、廠房及設備款項	(5,273)	(26,641)
出售物業、廠房及設備所得款項	8	69
已收利息	6,654	11,689
購置其他金融資產款項	(15,452)	-
收購一間附屬公司的現金流入淨額	-	11
自非控股權益減資的現金流出淨額	(10,000)	-
投資活動所用現金淨額	(24,063)	(14,872)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資活動		
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	321,463	593,280
新借其他貸款所得款項	158,500	452,563
發行債券所得款項	9,936	3,424
償付債券	(18,593)	(37,210)
償付銀行貸款	(500,358)	(706,687)
償付其他貸款	(512,971)	(565,776)
有限合夥人的資本退還	-	(416,600)
已付租賃租金本金部分	(1,755)	(2,201)
已付租賃租金利息部分	(116)	(694)
已付利息	(220,839)	(352,568)
融資活動所用現金淨額	(764,733)	(1,032,405)
現金及現金等價物減少淨額	(71,497)	(412,987)
於一月一日的現金及現金等價物	374,757	1,425,193
匯率變動的影響	(31)	76
於六月三十日的現金及現金等價物	303,229	1,012,282

第21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

截至二零二一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Windward 3, Regatta office Park, PO 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」。

除預期於二零二一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二零二零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16號之修訂二零二一年六月三十日之後與新冠病毒有關的租金減免
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(第二階段修訂)之修訂利率基準改革—第二階段

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。

本集團經營業務的營業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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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		
來自物業銷售的收入	459,195	1,421,746
來自建築合約的收入	102,416	–
其他	10,430	5,361
	572,041	1,427,107
來自其他來源的收益		
租金收入總額	28,743	23,820
	600,784	1,450,927
按確認收益時間分類		
時間點	469,625	1,427,107
時間段	131,159	23,820
	600,784	1,450,927

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(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已(計入)/扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
(a) 財務費用淨額		
利息收入	(6,654)	(11,689)
財務收入	(6,654)	(11,689)
租賃負債利息	116	694
利息開支及其他借貸成本	275,441	351,048
減：資本化利息及借貸成本	(258,012)	(308,561)
匯兌虧損	563	3,696
財務費用	18,108	46,877
財務費用淨額	11,454	35,188
(b) 其他項目		
折舊及攤銷		
—自有物業、廠房及設備	24,257	20,978
—使用權資產	1,464	1,882

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	5,747	22,116
中國土地增值稅	11,874	24,009
過往年度撥備不足	3,406	3,471
	21,027	49,596
遞延稅項	(4,425)	(3,725)
	16,602	45,871

- (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」）**

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%（截至二零二零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「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%（截至二零二零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二零二一年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零二零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

本公司董事於截至二零二一年六月三十日止六個月不建議派發先前財政年度應佔末期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

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89,596,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣21,519,000元）及中期期間已發行普通股的加權平均數1,005,881,955股（截至二零二零年六月三十日止六個月：1,005,801,186股普通股）計算。

截至二零二一年及二零二零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

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團已就辦公室使用簽訂一份新租賃協議，因此確認添置使用權資產人民幣190,000元（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）。

(b) 自有資產

於截至二零二一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32,512,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣26,905,000元）。

本集團賬面值為人民幣596,374,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣489,271,000元）的物業、廠房及設備已予抵押，作為本集團銀行貸款及其他貸款（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二零二一年六月三十日的公平值相近。

若干於二零二一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：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款（附註16）	103,787	86,439
已抵押投資物業的公平值	103,787	86,439

12 其他金融資產

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 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	313,996	289,650

附註：按公平值計入其他全面收益的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

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 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	544,765	1,045,387
待出售發展中物業	16,054,135	14,854,717
持作出售的已竣工物業	3,726,041	3,698,760
其他	1,078	1,101
	20,326,019	19,599,965

若干於二零二一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：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款（附註16）	3,404,806	3,627,765
其他貸款（附註17）	4,742,040	4,631,875
已抵押存貨的賬面值	8,146,846	8,259,640

14 應收賬款及其他應收款

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款(扣除虧損撥備)(附註(a))	171,199	191,054
其他應收款	1,210,260	1,237,691
貸款及應收款項	1,381,459	1,428,745
按金及預付款項	1,625,699	1,962,333
	3,007,158	3,391,078

(a) 應收賬款(扣除虧損撥備)的賬齡分析如下:

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
少於1個月	31,888	34,887
1個月至3個月	31,646	21,343
3個月以上	107,665	134,824
	171,199	191,054

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。

本集團按個別基準就應收於截至二零二零年十二月三十一日止年度未能如期取得銀行按揭貸款的若干買家的賬款計提預期信貸虧損撥備人民幣29,267,000元。

15 受限制現金

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭貸款擔保(附註(a))	346,631	344,125
貸款及借貸擔保(附註16)	96,677	136,669
與已收預售所得款項有關的受限制現金(附註(b))	685,318	721,949
	1,128,626	1,202,743

- (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) 於二零二一年六月三十日，銀行貸款的還款期如下：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	1,272,683	1,382,701
一年後但兩年內	1,193,303	1,329,486
兩年後但五年內	288,912	213,584
五年後	203,618	211,640
	1,685,833	1,754,710
	2,958,516	3,137,411

(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。於二零二一年六月三十日，本集團並無違反有關銀行貸款的契諾（二零二零年十二月三十一日：無）。

(c) 於二零二一年六月三十日，已用作抵押銀行貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 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	-	312,000
待出售發展中物業	2,655,589	2,825,493
持作出售的已竣工物業	749,217	490,272
物業、廠房及設備	381,539	377,085
投資物業	103,787	86,439
受限制現金	96,677	136,669
合約資產	331,024	228,608
若干附屬公司股權	281,000	-
	4,598,833	4,456,566

17 其他貸款－有抵押

(a) 於二零二一年六月三十日，其他貸款的還款期如下：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	1,660,255	1,578,661
一年後但兩年內	876,567	1,312,632
	2,536,822	2,891,293

(b) 於二零二一年六月三十日，已用作抵押其他貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 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	200,760	385,496
待出售發展中物業	4,352,566	4,143,959
持作出售的已竣工物業	188,714	102,420
物業、廠房及設備	214,835	112,186
	4,956,875	4,744,061

18 應付賬款及其他應付款

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	580,096	623,138
應付票據 (附註(a))	131,187	117,289
應付最終控股公司款項 (附註(b))	110,189	105,149
應付關連人士款項 (附註(b))	95,816	149,064
其他應付款及應計費用 (附註(c))	3,795,851	3,688,347
按攤銷成本計量的金融負債	4,713,139	4,682,987
預收賬款	1,785,038	2,112,578
	6,498,177	6,795,565

(a) 應付賬款及應付票據的賬齡分析載列如下：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
1個月內	104,784	205,687
1個月至3個月	105,253	67,414
超過3個月但於6個月內	501,246	467,326
	711,283	740,427

(b) 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。

(c) 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的應計工程成本人民幣402,371,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣311,147,000元)。

19 承擔

- (a) 於二零二一年六月三十日，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：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
已授權但未訂約	11,437,175	9,314,706
已訂約但尚未撥備	8,670,238	9,362,797
	20,107,413	18,677,503

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

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 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)）	9,353,953	9,532,344
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	60,000
	9,393,953	9,592,344

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。於二零二一年六月三十日，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9,353,953,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣9,532,344,000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開發集團有限公司（「天山房地產」）共同與河北天山實業集團建築工程有限公司（「天山建築」，一名關聯方）訂立協議，據此，本公司同意提供還款擔保，就此天山房地產同意為授予天山建築之最高總額達人民幣27,000,000元的銀行融資、去年訂立並於二零二一年五月二十二日到期的財務資助協議人民幣40,000,000元及於二零二一年七月生效的延長協議提供還款擔保並以其投資物業作抵押（二零二零年十二月三十一日：最高還款擔保總額人民幣67,000,000元）。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。

20 或然負債 (續)

附註：(續)

(ii) (續)

本公司及其附屬公司天山房地產共同與河北天山建材科技有限公司(「天山科技」, 一名關聯方)訂立協議, 據此, 本公司同意提供還款擔保, 就此天山房地產同意為授予天山科技之最高總額達人民幣25,000,000元的銀行融資提供還款擔保並以其投資物業作抵押。根據該擔保, 本公司及天山房地產將無條件保證支付債務, 包括任何應計利息、任何罰息、違約金及損害賠償以及執行擔保協議項下的權利及押記的任何成本及開支及其他合理產生的費用。

於二零二一年六月三十日, 天山建築及天山科技根據銀行融資提取的總金額為人民幣40,000,000元(二零二零年十二月三十一日: 人民幣60,000,000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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
工程成本(附註(i))	300,522	127,434
租金開支(附註(ii))	500	500
主要管理人員酬金(附註(iii))	12,391	11,969
擔保費收入(附註(iv))	(1,443)	(360)
本公司董事就本集團於報告期末的銀行、 其他貸款及應付票據提供的擔保	3,542,313	4,195,993

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(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣6,240,000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及天山科技收取的擔保費，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。