



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 2018



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」)截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同二零一七年同期的比較數字。第16至46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 %
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	
收益	625,843	829,686	(24.6)
期內(虧損)／溢利	(233,322)	61,265	不適用
期內合同銷售額	4,219,310	3,176,220	32.8
每股基本(虧損)／盈利 (人民幣分)	(22.72)	6.09	不適用
每股中期股息(港仙)	-	5.00	不適用

業務回顧及前景

物業開發及投資

於二零一八年六月三十日，本集團有多個發展中物業項目，主要位於河北、天津、寧夏及山東。

截至二零一八年六月三十日止六個月的合同銷售總額為人民幣4,219,300,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣3,176,200,000元)，比去年同期增加32.8%。合同銷售額主要來自銷售及預售房地產項目，即天山世界之門、銀川·天山熙湖、銀川·天山熙湖瀾岸及天山·熙悅小區。

截至二零一八年六月三十日止六個月，由於合同銷售所得現金大幅增加，本集團在石家莊透過拍賣／投標／入標以總代價人民幣544,000,000元購入若干塊新住宅及工業土地以補充其土地儲備，估計可出售建築面積約為533,000平方米，擬用於開發以供往後兩至三年內銷售。

此外，於二零一八年一月，本集團與一名獨立第三方河北大禧房地產開發有限公司（「河北大禧」）訂立合作協議以成立合營企業（「邢臺合營企業」）參與招標、拍賣及掛牌出售程序，以收購一幅重新開發土地（「邢臺土地」）之不動產所有權。邢臺合營企業初步由本集團及河北大禧分別擁有51%及49%權益。邢臺土地鄰近邢台市橋東區，佔地面積約69,700平方米。根據合作協議，河北大禧及本集團進一步訂立股份轉讓協議，據此，本集團同意於邢臺合營企業成功收購邢臺土地之不動產所有權後收購河北大禧於邢臺合營企業之49%股權。於收購邢臺土地之不動產所有權後並在其規限下，邢臺合營企業將在邢臺土地上建設若干重置物業，而邢臺土地的餘下部分將開發為用於銷售之設有配套商業物業的住宅物業。有關成立邢臺合營企業的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年一月三日之公告。於本報告日期，當地土地局尚未公佈邢臺土地之招標、拍賣及掛牌出售通告。

此外，於二零一八年六月，本集團與一名獨立第三方定州三聯房地產開發有限公司（「定州三聯」）訂立協議以成立另外一間合營企業（「定州合營企業」）參與招標、拍賣及掛牌出售程序，以收購兩幅重新開發土地（「定州土地」）之土地使用權。定州合營企業初步由本集團及定州三聯分別擁有51%及49%權益。定州土地位於定州市南城區，總佔地面積約96,476平方米。根據合作協議，定州三聯及本集團進一步訂立股份轉讓協議，據此本集團同意於定州合營企業成功取得定州土地之土地使用權後收購定州三聯於定州合營企業之49%股權。於取得定州土地之土地使用權後並在其規限下，定州土地將開發為用於銷售之住宅物業。有關成立定州合營企業之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月八日之公告。於本報告日期，當地土地局尚未公佈定州土地之招標、拍賣及掛牌出售通告。

於二零一四年三月，本公司全資附屬公司天山房地產開發集團有限公司（「天山房地產」）與唐山建設投資有限責任公司（「唐山投資」）及河北建投房地產開發有限責任公司（「河北投資」）訂立合作協議（「合作協議」），以在唐山市開發一個商住物業項目，方式為(i)向唐山建投房地產開發有限公司（「唐山房地產」）出資人民幣35,000,000元（相當於經擴大註冊資本的70%），及(ii)承諾授出貸款合共約人民幣821,900,000元。本集團已於二零一四年向唐山房地產支付按金人民幣200,000,000元。合作協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十七日的通函。

儘管本集團履行合約並且為履約而投入努力，唐山投資及河北投資未能履行彼等各自於合作協議下的義務和安排。於二零一七年六月二十六日，徵詢中國法律意見後，天山房地產及河北遠志房地產開發有限公司（均為本公司間接全資附屬公司）（統稱「原告方」）已在中國河北省高級人民法院（「該法院」）共同向唐山投資、河北投資及唐山房地產（統稱「抗辯方」）提出法律訴訟，尋求該法院頒佈下列命令：

1. 終止抗辯方與原告方之間合作關係的命令；
2. 向原告方歸還金額約為人民幣234,700,000元的投資基金及支付就已付按金人民幣200,000,000元原應累計的利息（按年利率7.61%計算）約人民幣48,900,000元（將計算至實際還款日止）的命令；
3. 向原告方支付合作所得收益約人民幣240,700,000元及品牌使用費約人民幣26,600,000元的命令；及
4. 由抗辯方支付法律訴訟費用的命令。

董事局認為法律訴訟及終止合作協議不會對本集團現有業務營運和財務狀況產生重大不利影響。法律訴訟的進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十六日的公告。本公司將於適當時候就上述事宜的任何重大進展作出進一步公告。

本集團致力延續其在環渤海經濟圈發展優質住宅、商業及工業物業項目的往績，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

本集團的收益從去年同期的人民幣829,700,000元減少至約人民幣625,800,000元，減幅約24.6%。期內收益減少主要由於與去年同期相比，較少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，即天津·天山水榭花都（一期及二期）、天山九峯、天山·銀河廣場及天山·國賓壹號。

銷售成本從截至二零一七年六月三十日止六個月期間的人民幣545,200,000元下跌約3.7%至約人民幣525,200,000元。該跌幅與截至二零一八年六月三十日止六個月的收益跌幅相稱。

由於上述原因，毛利從去年同期的人民幣284,500,000元減少至約人民幣100,700,000元。本期間毛利率由去年同期的34.3%下降至約16.1%。毛利率下降主要由於平均售價下降，原因是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126,200,000元大幅增加至本期間的人民幣146,300,000元，增幅約15.9%。該增幅主要由於銀川及天山世界之門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138,000,000元大幅增加至人民幣175,200,000元，增幅約26.9%。該增幅主要由於本集團在不同地區增加辦事處及員工數目以配合銀川和天山世界之門等新物業項目的營運所致。

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2,700,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：因於向中國稅務局繳清稅務時就過往期間撥備作出撥回錄得所得稅抵免淨額人民幣35,500,000元）。

由於上述原因，本集團於本期間錄得淨虧損約人民幣233,300,000元，而去年同期的淨溢利約為人民幣61,300,000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。

於二零一八年六月三十日，資本負債比率（按負債淨額除以經調整資本計算）如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貸總額	7,481,511	6,753,317
承兌票據	283,781	280,259
應付債券	426,329	411,990
減：現金及現金等價物	(1,555,973)	(2,192,737)
短期投資	(50,000)	(100,000)
負債淨額	6,585,648	5,152,829
權益總額	2,070,718	2,292,413
減：擬派股息	-	(24,139)
經調整資本	2,070,718	2,268,274
經調整負債淨額資本比率	3.18	2.27

資本負債比率由2.27上升至3.18，主要由於銀行及其他貸款增加約人民幣728,200,000元、應付債券增加人民幣14,300,000元，以及期內錄得虧損人民幣233,300,000元和現金及現金等價物減少人民幣636,800,000元等因素致使權益總額減少的影響淨額所致。

流動資產及負債

於二零一八年六月三十日，本集團有流動資產總值約人民幣24,878,900,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣21,627,700,000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。

於二零一八年六月三十日，本集團有流動負債總額約人民幣20,260,600,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣15,449,000,000元），主要包括銀行及其他借貸、應付賬款及其他應付款以及應付稅項。

於二零一八年六月三十日，流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）為1.23（二零一七年十二月三十一日：1.40）。

僱員薪酬及福利

於二零一八年六月三十日，本集團合共有3,443名僱員（二零一七年十二月三十一日：3,495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，截至二零一八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4.75%至15.00%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

於截至二零一八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4,597,900,000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

於二零一八年六月三十日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣377,400,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣358,400,000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7,552,100,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣5,099,300,000元）作為給予本集團銀行及其他貸款的抵押品。

於二零一八年六月三十日，本集團亦就銀行向一名關聯方提供的銀行融資人民幣27,000,000元，向一間銀行抵押其若干投資物業合共約人民幣20,500,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣20,500,000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5,219,400,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣4,412,600,000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20,000,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣20,000,000元）外，本集團於二零一八年六月三十日並無重大或然負債。

重大收購及出售

於截至二零一八年六月三十日止六個月，除上文所述成立及潛在收購邢臺合營企業與定州合營企業外，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

於二零一八年六月三十日，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）投資人民幣50,000,000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）貸款融資已修訂至本金總額為550,000,000港元（「經修訂貸款融資」）。

經修改融資協議規定（受其條款規限），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）只要經修訂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，貸方可要求經修訂貸款融資即時到期應付，價格相當於(i)經修訂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及二零一六年十月二十六日的公告。

中期股息

董事局議決不宣派截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一七年六月三十日止六個月：每股普通股5.00港仙）。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一八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，董事於截至二零一八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，本公司於截至二零一八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

於二零一八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

於二零一八年六月三十日，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、張振海先生及吳曉孜女士各自擁有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蘭芝(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，於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，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，於二零一八年六月三十日，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	於二零一八年			於二零一八年		授出日期	購股權行使期 (附註f)	購股權行使價 (每股港元)
	一月一日	期內授出	期內獲行使	期內被沒收	六月三十日			
關連人士								
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
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			
其他權員及承授人								
合共	4,486,000	-	-	(50,000)	4,436,000	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	5,250,000	-	-	(50,000)	5,200,000			

附註：

- (a) 吳蘭芝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。於二零一八年六月三十日，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
二零一八年八月二十九日

簡明綜合損益表

截至二零一八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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
收入	5	625,843	829,686
銷售成本		(525,153)	(545,164)
毛利		100,690	284,522
其他收入		7,175	8,607
銷售及市場推廣費用		(146,327)	(126,235)
行政費用		(175,176)	(138,002)
經營業務(虧損)／溢利		(213,638)	28,892
財務收入		13,685	9,860
財務費用		(30,627)	(12,956)
財務費用淨額	6(a)	(16,942)	(3,096)
除稅前(虧損)／溢利	6	(230,580)	25,796
所得稅	7	(2,742)	35,469
期內(虧損)／溢利		(233,322)	61,265
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(228,554)	61,265
非控股權益		(4,768)	–
期內(虧損)／溢利		(233,322)	61,265
每股(虧損)／盈利(人民幣分)	9		
基本		(22.72)	6.09
攤薄		(22.72)	6.07

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選過渡方法，對比資料未予重列。見附註3。

第25頁至第46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

截至二零一八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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
期內(虧損)／溢利	(233,322)	61,265
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	(21,822)	11,611
期內全面收益總額	(255,144)	72,876
以下人士應佔：		
本公司權益股東	(250,376)	72,876
非控股權益	(4,768)	—
期內全面收益總額	(255,144)	72,876

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選過渡方法，對比資料未予重列。見附註3。

第25頁至第46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

於二零一八年六月三十日－未經審核

(以人民幣為單位)

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 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	925,006	725,967
投資物業	11	556,286	556,286
合資企業權益		2,450	–
遞延稅項資產		67,423	67,423
		1,551,165	1,349,676
流動資產			
存貨	12	18,070,775	14,233,093
短期投資	15	50,000	100,000
合約資產		77,425	–
應收賬款及其他應收款	13	3,603,669	3,854,865
預繳稅款		608,095	227,341
受限制現金	14	913,006	1,019,655
現金及現金等價物		1,555,973	2,192,737
		24,878,943	21,627,691
流動負債			
銀行貸款－有抵押	16	2,386,962	1,350,028
其他貸款－有抵押	17	1,630,719	810,279
應付賬款及其他應付款	18	7,265,020	12,770,571
合約負債		8,297,693	–
承兌票據		169,645	167,544
應付債券		65,654	31,498
應付稅款		444,898	319,062
		20,260,591	15,448,982
流動資產淨值			
		4,618,352	6,178,709

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一八年六月三十日－未經審核

(以人民幣為單位)

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 (附註) 人民幣千元
資產總值減流動負債		6,169,517	7,528,385
非流動負債			
銀行貸款－有抵押	16	1,518,388	3,049,317
其他貸款－有抵押	17	1,945,442	1,543,693
承兌票據		114,136	112,715
應付債券		360,675	380,492
遞延稅項負債		160,158	149,755
		4,098,799	5,235,972
資產淨值		2,070,718	2,292,413
資本及儲備			
股本		87,186	87,186
儲備		1,960,414	2,178,841
本公司權益股東應佔權益總額		2,047,600	2,266,027
非控股權益		23,118	26,386
權益總額		2,070,718	2,292,413

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選過渡方法，對比資料未予重列。見附註3。

第25頁至第46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

截至二零一八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	-	-	-	-	-	67	-	67	-	67
已宣派股息	3(b)	(24,139)	-	-	-	-	-	(24,139)	-	(24,139)
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)

截至二零一八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							
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	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	
	於二零一七年一月一日	87,186	152,663	(20,081)	110,070	298,357	3,889	1,540,825	2,172,909
	截至二零一七年六月三十日 止六個月的權益變動：								
	期內溢利	-	-	-	-	-	61,265	61,265	
	其他全面收益	-	-	11,611	-	-	-	11,611	
	全面收益總額	-	-	11,611	-	-	61,265	72,876	
	按股權結算以股份支付的 款項	-	-	-	-	96	-	96	
	支付過往年度股息	8(b)	(17,903)	-	-	-	-	(17,903)	
	於二零一七年六月三十日	87,186	134,760	(8,470)	110,070	298,357	3,985	1,602,090	2,227,978

簡明綜合權益變動表（續）

截至二零一八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

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	中國法定儲備 人民幣千元	以股份支付的			小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
						薪酬儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元				
於二零一七年七月一日	87,186	134,760	(8,470)	110,070	298,357	3,985	1,602,090	2,227,978	-	2,227,978	
截至二零一七年十二月三十一日 止六個月的權益變動											
期內溢利	-	-	-	-	-	-	45,525	45,525	(3,583)	41,942	
其他全面收益	-	-	35,690	-	-	-	-	35,690	-	35,690	
全面收益總額	-	-	35,690	-	-	-	45,525	81,215	(3,583)	77,632	
撥入法定儲備	-	-	-	-	59,569	-	(59,569)	-	-	-	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	29,969	29,969	
按股權結算以股份支付的款項	-	-	-	-	-	83	-	83	-	83	
宣派當前年度股息	-	(43,249)	-	-	-	-	-	(43,249)	-	(43,249)	
於二零一七年十二月三十一日的 結餘	87,186	91,511	27,220	110,070	357,926	4,068	1,588,046	2,266,027	26,386	2,292,413	

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選過渡方法，對比資料未予重列。見附註3。

第25頁至第46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

截至二零一八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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
經營活動		
營運資金變動前的經營溢利	(165,115)	49,254
營運資金變動：		
存貨增加	(3,335,939)	(1,185,523)
應收賬款及其他應收款減少／(增加)	251,200	(563,162)
受限制現金減少	106,649	529,451
應付賬款及其他應付款增加	1,619,704	1,275,462
合約資產增加	(6,392)	—
合約負債增加	1,087,964	—
營運所得／(所用)現金	(441,929)	105,482
已付中國所得稅	(262,269)	(531,639)
經營活動所用現金淨額	(704,198)	(426,157)
投資活動		
購置物業、廠房及設備款項	(247,349)	(51,485)
購買短期投資款項	(250,000)	—
贖回短期投資所得款項	300,000	—
收購一間附屬公司的現金流出淨額	(3,969)	(36,180)
投資活動引致的其他現金流量	13,539	9,680
投資活動所用現金淨額	(187,779)	(77,985)

簡明綜合現金流量表（續）

截至二零一八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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 （附註） 人民幣千元
融資活動		
新借銀行貸款所得款項	105,440	2,173,760
新借其他貸款所得款項	1,912,879	921,442
發行債券所得款項	10,009	58,581
償付債券	(848)	–
償付銀行貸款	(599,435)	(837,384)
償付其他貸款	(690,690)	(1,649,910)
非控股權益資本出資	500	–
有限合夥人的資本出資	320,470	444,310
償付有限合夥人的資本出資	(442,470)	(333,041)
已付利息	(347,520)	(280,249)
已付股息	–	(17,903)
融資活動所得現金淨額	268,335	479,606
現金及現金等價物減少淨額	(623,642)	(24,536)
於一月一日的現金及現金等價物	2,192,737	2,185,846
匯率變動的影響	(13,122)	(1,935)
於六月三十日的現金及現金等價物	1,555,973	2,159,375

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選過渡方法，對比資料未予重列。見附註3。

第25頁至第46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

截至二零一八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」。

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。

除預期於二零一八年年末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二零一七年年末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。

3. 會計政策變動

(a) 概覽

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂國際財務報告準則及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。其中，以下會計政策發展與本集團的財務報表有關：

- * 國際財務報告準則第9號「金融工具」
- * 國際財務報告準則第15號「與客戶合約的收益」
- * 國際財務報告詮釋委員會第22號「外幣交易及墊付代價」

3. 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋，惟於採納國際財務報告準則第9號的同時應用國際財務報告準則第9號的修訂「反向補償提前還款特徵」除外。

本集團在金融資產的分類及信貸虧損的計量方面受國際財務報告準則第9號影響，並在合約成本資本化、從客戶處獲得的重大融資利益以及合約資產及合約負債的呈列方面受國際財務報告準則第15號影響。會計政策的變動詳情於附註3(b)（就國際財務報告準則第9號而言）及附註3(c)（就國際財務報告準則第15號而言）論述。

根據所選擇的過渡方法，本集團將首次應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的累計影響確認為於二零一八年一月一日的期初權益結餘調整。並無重列比較資料。下表概列就綜合財務狀況表中受國際財務報告準則第15號影響的各項目確認的期初結餘調整

	於二零一七年 十二月三十一日	首次應用國際 財務報告準則 第15號的影響 (附註3(c))	於二零一八年 一月一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產	-	71,033	71,033
流動資產總值	21,627,691	71,033	21,698,724
合約負債	-	(7,209,729)	(7,209,729)
應付賬款及其他應付款	(12,770,571)	7,209,729	(5,560,842)
流動負債總值	(15,448,982)	-	(15,448,982)
流動資產淨值	6,178,709	71,033	6,249,742
總資產減流動負債	7,528,385	71,033	7,599,418
遞延稅項負債	(149,755)	(15,012)	(164,767)
非流動負債總值	(5,235,972)	(15,012)	(5,250,984)
資產淨值	2,292,413	56,021	2,348,434
儲備	(2,178,841)	(56,021)	(2,234,862)
本公司權益股東應佔權益總額	(2,266,027)	(56,021)	(2,322,048)
非控股權益	(26,386)	-	(26,386)
權益總額	(2,292,413)	(56,021)	(2,348,434)

有關該等變動的進一步詳情載於本附註第(b)及(c)小節。

3. 會計政策變動(續)

(b) 國際財務報告準則第9號，金融工具（包括國際財務報告準則第9號的修訂，反向補償提前還款特徵）

國際財務報告準則第9號取代國際會計準則第39號「*金融工具：確認及計量*」。其就有關確認及計量金融資產、金融負債及買賣非金融項目的部分合同作出規定。

本集團已根據過渡規定對於二零一八年一月一日存在的項目追溯應用國際財務報告準則第9號。本集團已將首次應用的累計影響確認為於二零一八年一月一日的期初權益調整。因此，繼續根據國際會計準則第39號呈報比較資料。

以往會計政策變動的性質和影響以及過渡方法的進一步詳情載列如下：

(i) 金融資產及金融負債分類

國際財務報告準則第9號將金融資產分為三大主要類別：以攤餘成本計量、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益及以公允價值計量且其變動計入當期損益。該等分類取代國際會計準則第39號的類別，分別為持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。國際財務報告準則第9號項下的金融資產分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。

所有金融負債的計量分類維持不變。於二零一八年一月一日的所有金融負債之賬面值並未受到國際財務報告準則第9號初始應用的影響。

本集團於二零一八年一月一日未以公允價值計量且其變動計入當期損益而指定或取消任何金融資產或負債。

(ii) 信貸虧損

國際財務報告準則第9號以預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式取代了國際會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量金融資產相關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間較根據國際會計準則第39號之「已產生虧損」會計模式確認的時間為早。

採納國際財務報告準則第9號對本集團財務狀況及財務業績並未產生任何重大影響。

3. 會計政策變動(續)

(c) 國際財務報告準則第15號，客戶合同收入

國際財務報告準則第15號為確認來自客戶合同的收入及某些成本建立了一個綜合框架。國際財務報告準則第15號取代涵蓋出售貨品及提供服務所得收入的國際會計準則第18號收入，及訂明建築合同會計法的國際會計準則第11號建築合同。

本集團選擇採用累計影響過渡法，並已確認首次應用的累積影響作為二零一八年一月一日的期初權益結餘調整。因此，比較資料未經重列並繼續根據國際會計準則第11號及國際會計準則第18號報告。在國際財務報告準則第15號許可範圍內，本集團僅對在二零一八年一月一日之前未完成的合同採用新規定。

下表概述過渡至國際財務報告準則第15號於二零一八年一月一日對保留溢利之影響及相關稅務影響。

	人民幣千元
保留溢利	
銷售佣金資本化	71,033
相關稅項	(15,012)
	<hr/>
於二零一八年一月一日保留溢利增加淨額	56,021
	<hr/>

以往會計政策變動的性質和影響的進一步詳情載列如下：

(i) 收益確認時間

此前，物業銷售所得收益通常於物業所有權風險及回報轉移予客戶時確認。

根據國際財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約之承諾物業之控制權時確認。此可為單個時間點或一段時間。國際財務報告準則第15號確定了對承諾貨品或服務的控制權被視為隨時間轉移的三種情況：

A. 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供的利益時；

3. 會計政策變動(續)

(c) 國際財務報告準則第15號·客戶合同收入(續)

(i) 收益確認時間(續)

- B. 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制之資產(如在建工程)時;
- C. 當實體之履約並無創造對實體而言具替代用途之資產,且該實體對迄今完成之履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況,則根據國際財務報告準則第15號,實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就物業銷售確認收益。所有權風險及回報的轉移將為釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

本集團物業發展活動主要於中國內地環渤海經濟圈的主要城市進行。考慮到合約條款、本集團業務慣例及中國的法律和監管環境,物業銷售合約不符合於一段時間內確認收益的準則。因此,物業銷售收益繼續在某個時點確認。此前,日常業務中的所有合約項下物業銷售收益於本集團完成各自的物業建築且客戶根據彼等物業銷售合約項下條款完成確認物業交付收據的必要程序時確認。於這個時點,該物業所有權的風險及回報已轉移予客戶。根據國際財務報告準則第15號轉移控制權法,物業銷售收益仍於物業交付至客戶(即客戶有能力直接使用該物業並獲得大部分該物業的所有剩餘利益的某個時點時)時確認。

此項會計政策變動並未對於二零一八年一月一日的期初結餘產生重大影響且可能不會於未來期間產生重大影響。

3. 會計政策變動(續)

(c) 國際財務報告準則第15號，客戶合同收入(續)

(ii) 重大融資成分

國際財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資成分時就貨幣時間價值調整交易價格，無論收取客戶付款是否會較收益確認大幅提前或大幅延期。

於評估預付款計劃是否包含重大融資部分時，本集團已考慮到付款日期和根據與客戶訂立的常規安排的客戶取得物業控制權的日期之間的時長差額。

當付款計劃包含重大融資部分時，則交易價須進行調整並就此部分單獨列賬。就預付款而言，該調整導致本集團累算利息開支，以反映於付款日到法定轉讓完成日期期間由本集團自客戶獲得的融資收入的影響。該累計增加了建設期間的合約負債金額，並因此增加了已竣工物業控制權轉讓給客戶時確認的收益金額。除非利息根據國際會計準則第23號借貸款項資本化，否則其按應計費用列賬。

(iii) 與物業銷售合約有關的應付銷售佣金

本集團先前已將與物業銷售合約有關的應付銷售佣金於發生時確認為銷售開支。根據國際財務報告準則第15號，本集團須將該等銷售佣金資本化為取得合約的成本(當其為增量並預期將予以收回)，除非預期攤銷期與首次確認資產日期相隔一年或不足一年，在此情況下，銷售佣金可於發生時計入費用。當相關物業銷售收益確認時，經資本化佣金計入損益並以當時的銷售開支入賬。

由於該會計政策變動，本集團已於二零一八年一月一日資本化與物業銷售合約有關的應付銷售佣金人民幣71,033,000元，將遞延稅項負債增加人民幣15,012,000元及保留溢利增加人民幣56,021,000元。

3. 會計政策變動(續)

(c) 國際財務報告準則第15號，客戶合同收入(續)

(iv) 合約資產及負債的列示

根據國際財務報告準則第15號，應收款項僅於本集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘本集團於擁有無條件權利收取合同中已承諾物業的代價前確認相關收益，則收取代價的權利分類為合約資產。同樣，在本集團確認相關收益前，當客戶支付代價或合約要求支付代價且金額已到期時，確認合約負債而非應付負債。就與客戶的單一合約而言，淨合約資產或淨合約負債須列示。就多份合約而言，合約資產及無關合約的合約負債不以淨額列示。

此前，有關物業銷售活動的預收款之前於「應付賬款及其他應付款」中列示，直至物業已交付予客戶及收益就上述第(i)段中所闡述的原因確認。

為反映呈列變動，已於二零一八年一月一日就物業銷售相關預收款作出調整以將應付賬款及其他應付款減少及合約負債增加人民幣7,209,729,000元。

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益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。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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	592,299	804,706
租金收入總額	22,197	13,322
其他	11,347	11,658
	625,843	829,686

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%。

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(a) 財務費用淨額		
利息收入	(13,539)	(9,680)
匯兌收益	(146)	(180)
財務收入	(13,685)	(9,860)
利息開支及其他借貸成本	328,681	280,250
減：資本化利息及借貸成本	(298,054)	(267,294)
財務費用	30,627	12,956
財務費用淨額	16,942	3,096
(b) 其他項目		
折舊及攤銷	18,327	20,087

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	10,615	12,188
土地增值稅	4,149	10,178
過往期間超額撥備	(7,413)	(57,835)
遞延稅項	(4,609)	-
	2,742	(35,469)

(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%（二零一七年：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%（二零一七年：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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於中期期間後宣派的中期股息每股 普通股零港仙（相當於人民幣零分） （截至二零一七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4.30分））	-	43,249

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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3.00港仙(相當於人民幣2.40分) 的末期股息(截至二零一七年六月三十日 止六個月:每股普通股2.00港仙 (相當於人民幣1.78分))	24,139	17,903

9 每股(虧損)/盈利

- (a) 每股基本(虧損)/盈利

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228,554,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月的溢利:人民幣61,265,000元)及中期期間已發行普通股的加權平均數1,005,781,955股(截至二零一七年六月三十日止六個月:1,005,781,955股普通股)計算。

- (b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於發行在外的潛在普通股具有反攤薄影響，故每股攤薄(虧損)/盈利乃基於本公司普通權益股東應佔虧損人民幣228,554,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月的溢利:人民幣106,790,000元)及普通股攤薄加權平均數1,005,781,955股(二零一七年六月三十日:1,008,650,327股)計算：

9 每股（虧損）／盈利（續）

(b) 每股攤薄（虧損）／盈利（續）

普通股加權平均數（攤薄）

	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
於六月三十日的普通股加權平均數	1,005,781,955	1,005,781,955
潛在攤薄股份的影響－購股權	-	2,868,372
於六月三十日的普通股加權平均數（攤薄）	1,005,781,955	1,008,650,327

10 物業、廠房及設備

於截至二零一八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247,349,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣51,485,000元）。

本集團賬面值為人民幣433,703,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣517,644,000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二零一八年六月三十日的公平值相近。

11 投資物業(續)

若干於二零一八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：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款(附註16)	241,666	353,764
其他貸款(附註17)	-	91,242
已抵押投資物業的公平值	241,666	445,006

12 存貨

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 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	6,890,221	4,997,612
待出售發展中物業	7,924,115	6,276,034
持作出售的已竣工物業	3,253,787	2,957,949
其他	2,652	1,498
	18,070,775	14,233,093

12 存貨(續)

若干於二零一八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：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款(附註16)	4,536,330	3,509,102
其他貸款(附註17)	2,340,441	627,579
已抵押存貨的賬面值	6,876,771	4,136,681

13 應收賬款及其他應收款

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	228,696	263,042
其他應收款(附註(b))	2,296,150	2,356,102
貸款及應收款項 按金及預付款項	2,524,846 1,078,823	2,619,144 1,235,721
	3,603,669	3,854,865

13 應收賬款及其他應收款(續)

(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：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
少於1個月	58,491	96,088
1個月至3個月	3,612	-
3個月以上	166,593	166,954
	228,696	263,042

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。

(b) 於二零一八年六月三十日，其他應收款包括本集團向唐山建投房地產開發有限公司（「唐山房地產」）支付的按金人民幣200,000,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣200,000,000元）。根據本集團與唐山房地產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房地產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房地產及其現有兩名股東（「該等被告」）提出上訴，尋求法庭命令以終止合作關係並退還按金，連同利息及合作所得收益。於本財務報表日期，本集團仍在與該等被告磋商，以試圖達成和解。

14 受限制現金

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭貸款擔保(附註(a))	211,375	192,351
貸款及借貸擔保(附註16及17)	166,000	166,000
與已收預售所得款項有關的受限制現金 (附註(b))	535,631	661,304
	913,006	1,019,655

- (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

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 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	50,000	100,000

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。

16 銀行貸款—有抵押

(a) 於二零一八年六月三十日，銀行貸款的還款期如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	2,386,962	1,350,028
一年後但兩年內	1,326,225	2,225,755
兩年後但五年內	191,194	804,468
五年後	969	19,094
	1,518,388	3,049,317
	3,905,350	4,399,345

(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。於二零一八年六月三十日，本集團並無違反有關銀行貸款的契諾（二零一七年十二月三十一日：無）。

(c) 於二零一八年六月三十日，已用作抵押銀行貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	114,263	114,263
投資物業	241,666	353,764
受限制現金	166,000	166,000
持作將來發展以供出售的物業	522,000	692,600
待出售發展中物業	3,580,680	2,245,680
持作出售的已竣工物業	433,650	570,822
	5,058,259	4,143,129

17 其他貸款－有抵押

(a) 於二零一八年六月三十日，其他貸款的還款期如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	1,630,719	810,279
一年後但兩年內	1,428,392	810,592
兩年後但五年內	517,050	733,101
	3,576,161	2,353,972

(b) 於二零一八年六月三十日，已用作抵押其他貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業	–	91,242
物業、廠房及設備	319,440	403,381
持作將來發展以供出售的物業	700,677	296,850
待出售發展中物業	1,472,623	164,833
持作出售的已竣工物業	167,141	165,896
	2,659,881	1,122,202

18 應付賬款及其他應付款

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	389,188	325,056
應付票據(附註(a))	315,763	87,000
有限合夥人權益(附註(b))	348,810	470,810
應付最終控股公司款項(附註(c))	51,903	63,463
應付關連人士款項(附註(c))	172,340	19,127
其他應付款及應計費用(附註(d))	2,562,392	1,777,460
按攤銷成本計入金融負債	3,840,396	2,742,916
預收賬款	3,424,624	10,027,655
	7,265,020	12,770,571

(a) 應付賬款及應付票據的賬齡分析載列如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
1個月內	467,276	357,056
1個月至3個月	64,033	30,000
超過3個月但於6個月內	173,642	25,000
	704,951	412,056

(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15.0%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天山建築的應計工程成本人民幣398,460,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣320,000,000元)。

19 承擔

於二零一八年六月三十日，尚未在中期財務報告內撥備的資本承擔載列如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
已授權但未訂約	6,338,330	7,920,789
已訂約但尚未撥備	6,444,030	2,804,818
	12,782,360	10,725,607

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

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 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)）	5,219,360	4,412,624
就關連人士所獲銀行融資額向銀行 提供擔保（附註(ii)）	20,000	20,000
	5,239,360	4,432,624

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。於二零一八年六月三十日，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5,219,360,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣4,412,624,000元）。

20 或然負債 (續)

附註：(續)

(ii) (續)

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27,000,000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。

於二零一八年六月三十日，天山建築根據銀行融資提取的總金額為人民幣20,000,000元（二零一七年十二月三十一日：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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
工程成本（附註(i)）	202,599	219,420
租金開支（附註(ii)）	193	193
主要管理人員酬金（附註(iii)）	10,783	3,992
擔保費收入（附註(iv)）	(473)	(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	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開支。
- (iii) 主要管理人員酬金人民幣5,297,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣3,992,000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。

22 已頒佈但於截至二零一八年六月三十日止六個月尚未採納的修訂、新訂準則及詮釋可能產生的影響

若干修訂及新訂準則於二零一八年一月一日後開始的年度期間生效，並可提早應用；然而，本集團於編製本中期財務報告時並無提早採納任何新訂及經修訂準則。

本公司董事預計應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。