



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
2017



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」)截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同二零一六年同期的比較數字。第16至40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 %
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	
營業額	829,686	894,763	(7.3)
毛利	284,522	228,490	24.5
期內溢利	61,265	47,448	29.1
期內合同銷售額	3,176,220	2,070,286	53.4
每股基本盈利(人民幣分)	6.09	4.72	29.0
每股中期股息(港仙)	5.00	無	不適用

業務回顧及前景

物業開發及投資

於二零一七年六月三十日，本集團有多個發展中物業項目，主要位於石家莊、天津、寧夏及山東。

截至二零一七年六月三十日止六個月的合同銷售總額為人民幣3,176,200,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣2,070,300,000元)，比去年同期增加53.4%。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、天山九峯、天山國賓壹號、天津·天山水樹花都(一期及二期)、天山銀河廣場及元氏·天山水樹花都。



截至二零一七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2,752,600,000元購入若干塊新住宅及商業土地以補充其土地儲備，估計可出售建築面積約為890,000平方米，擬用於開發以供往後兩至三年內銷售。

此外，本集團期內透過以代價人民幣81,100,000元收購邢台翔宇房地產開發有限公司（「翔宇房地產」）全部股權而購入一幅可銷售建築面積約為143,000平方米的住宅地塊。有關收購已於二零一七年五月完成。有關收購的詳情載於本公司日期為二零一七年五月十日的公告。

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

本集團的營業額從去年同期的人民幣894,800,000元輕微減少至約人民幣829,700,000元，減幅約7.3%。期內營業額減少主要由於相對較少竣工物業交付予客戶所致。期內，本集團的營業額主要來自出售及交付住宅物業項目，即天津·天山水樹花都（一期及二期）、天山九峯、元氏·天山水樹花都、天山熙湖及天山聽瀾小區。



銷售成本從截至二零一六年六月三十日止六個月期間的人民幣666,300,000元下跌約18.2%至約人民幣545,200,000元。該跌幅主要與截至二零一七年六月三十日止六個月的營業額跌幅相稱。

由於上述原因，毛利從去年同期的人民幣228,500,000元增加至約人民幣284,500,000元。本期間毛利率由去年同期的25.5%上升至約34.3%。毛利率上升主要由於二零一七年的平均售價高於去年同期，以及天山九峯的若干首批住宅物業於二零一六年上半年交付，而作為本集團的銷售策略之一，本集團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87,000,000元大幅增加至本期間的人民幣126,200,000元，增幅約45.1%。該增幅主要由於銀川及天山世界之門的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人民幣74,700,000元大幅增加至人民幣138,000,000元，增幅約84.7%。該增幅主要由於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，經計及期內估計實際企業所得稅及土地增值稅以及於向中國稅務局繳清稅務時就過往期間撥備作出的撥回，本集團就於中國的企業所得稅及土地增值稅錄得所得稅抵免淨額人民幣35,500,000元。

由於上述原因，本集團於本期間錄得淨溢利約人民幣61,300,000元，而去年同期的淨溢利約為人民幣47,400,000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。

於二零一七年六月三十日，資本負債比率（按負債淨額除以經調整資本計算）如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貸總額	5,338,690	4,739,773
承兌票據	173,812	178,367
應付債券	374,825	316,244
減：現金及現金等價物	(2,159,375)	(2,185,846)
短期投資	(110,000)	(110,000)
負債淨額	3,617,952	2,938,538
權益總額	2,227,978	2,172,909
減：擬派股息／結算日後宣派股息	(43,249)	(17,903)
經調整資本	2,184,729	2,155,006
經調整負債淨額資本比率	1.66	1.36

資本負債比率由1.36上升至1.66，主要由於銀行及其他貸款增加約人民幣598,900,000元、承兌票據減少人民幣4,600,000元、應付債券增加人民幣58,600,000元，以及年內錄得溢利人民幣61,300,000元和現金及現金等價物減少人民幣26,500,000元等因素致使權益總額增加的影響淨額所致。

流動資產及負債

於二零一七年六月三十日，本集團有流動資產總值約人民幣18,444,700,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣16,528,700,000元），主要包括存貨、應收賬款及其他應收款、短期投資及受限制現金以及現金及現金等價物。

於二零一七年六月三十日，本集團有流動負債總額約人民幣12,437,400,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣12,263,100,000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。

於二零一七年六月三十日，流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）為1.48（二零一六年十二月三十一日：1.35）。

僱員薪酬及福利

於二零一七年六月三十日，本集團合共有3,104名僱員（二零一六年十二月三十一日：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，截至二零一七年六月三十日本集團並無面對重大外幣匯兌風險，且本集團並無採用任何金融工具作對沖用途。

此外，人民幣並非自由兌換貨幣，而中國政府日後亦可能酌情限制使用外幣進行往來賬交易。外匯管制制度如有改變，可能使本集團在要取得足夠外幣應付本集團的外幣需求時受到限制。

資本開支

於截至二零一七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2,079,200,000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

於二零一七年六月三十日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣467,800,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣997,200,000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3,332,100,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣3,109,600,000元）作為給予本集團銀行及其他貸款的抵押品。

於二零一七年六月三十日，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20,000,000元（二零一六年十二月三十一日：無）。

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2,882,300,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣2,882,300,000元）及就向一名關聯方授出銀行融資而向銀行提供擔保合共人民幣27,000,000元（二零一六年十二月三十一日：無）外，本集團於二零一七年六月三十日並無重大或然負債。

重大收購及出售

於截至二零一七年六月三十日止六個月，除上文所述收購翔宇房地產外，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

於二零一七年六月三十日，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110,000,000元。除此之外，本集團並無持有任何重大投資，亦無預期於來年進行的擬定重大投資計劃。

上市規則第13.18條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（「經修訂貸款融資」）。

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，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（「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、經修訂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

董事局議決宣派截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股5.00港仙（二零一六年：無）。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一七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，董事於截至二零一七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，本公司於截至二零一七年六月三十日止六個月已遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則的條文。

審核委員會

本公司的審核委員會由三名獨立非執行董事田崇厚先生、王平先生及張應坤先生組成。審核委員會的主要職責為審閱本公司的財務報告程序、風險管理及內部監控制度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。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

吳振河先生於二零一七年五月二十六日退任本公司執行董事。吳振河先生於二零一七年四月十日及二零一七年六月六日亦分別不再為新威企業（持有本公司已發行股本74.57%的本公司控股股東）的股東及董事。

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

於二零一七年六月三十日，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：

- 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）。
- 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）。
- 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，於二零一七年六月三十日，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

於二零一七年六月三十日，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，於二零一七年六月三十日，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	於二零一七年	期內授出	期內獲行使	期內被沒收	於二零一七年	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				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			
其他僱員及承授人								
合共	4,486,000	-	-	-	4,486,000	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	-	-	-	5,250,000			

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。於二零一七年六月三十日，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

二零一七年八月三十日

簡明綜合損益表

截至二零一七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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	4	829,686	894,763
銷售成本		(545,164)	(666,273)
毛利		284,522	228,490
其他收入		8,607	1,838
銷售及市場推廣費用		(126,235)	(87,007)
行政費用		(138,002)	(74,715)
經營業務溢利		28,892	68,606
財務收入		9,860	13,202
財務費用		(12,956)	(31,906)
財務費用淨額	5(a)	(3,096)	(18,704)
除稅前溢利	5	25,796	49,902
所得稅	6	35,469	(2,454)
期內溢利		61,265	47,448
每股盈利(人民幣分)	8		
基本		6.09	4.72
攤薄		6.07	4.70

第24頁至第40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

截至二零一七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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
期內溢利	61,265	47,448
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	11,611	(2,380)
期內全面收益總額	72,876	45,068

第24頁至第40頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

簡明綜合資產負債表

於二零一七年六月三十日－未經審核

(以人民幣為單位)

	附註	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備以及租賃土地	9	672,564	641,166
投資物業	10	565,697	565,697
遞延稅項資產		43,991	43,991
		1,282,252	1,250,854
流動資產			
存貨	11	11,489,699	10,007,133
短期投資	14	110,000	110,000
應收賬款及其他應收款	12	3,685,867	3,034,394
預繳稅款		531,999	194,079
受限制現金	13	467,755	997,206
現金及現金等價物		2,159,375	2,185,846
		18,444,695	16,528,658
流動負債			
銀行貸款－有抵押	15	82,219	826,434
其他貸款－有抵押	16	873,945	1,198,242
應付賬款及其他應付款	17	11,336,673	9,868,062
應付債券		5,214	1,784
應付稅款		139,362	368,550
		12,437,413	12,263,072
流動資產淨值		6,007,282	4,265,586
資產總值減流動負債		7,289,534	5,516,440

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零一七年六月三十日－未經審核

(以人民幣為單位)

	附註	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款－有抵押	15	3,665,180	1,584,589
其他貸款－有抵押	16	717,346	1,130,508
承兌票據		173,812	178,367
應付債券		369,611	314,460
遞延稅項負債		135,607	135,607
		5,061,556	3,343,531
資產淨值			
		2,227,978	2,172,909
資本及儲備			
股本		87,186	87,186
儲備		2,140,792	2,085,723
權益總額			
		2,227,978	2,172,909

第24頁至第40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

截至二零一七年六月三十日止六個月－未經審核

(以人民幣為單位)

		截至二零一七年七月三十日止六個月							
		本集團權益持有人應佔							
附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	其他資本 儲備 人民幣千元	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	
	期內全面收益總額	-	-	11,611	-	-	61,265	72,876	
	按股權結算以股份支付的款項 支付過往年度股息	-	-	-	-	-	96	96	
7		-	(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）

截至二零一七年六月三十日止六個月—未經審核
（以人民幣為單位）

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

第24頁至第40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

截至二零一七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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動		
營運資金變動前的經營溢利	49,254	87,000
營運資金變動：		
存貨增加	(1,185,523)	(1,248,806)
應收賬款及其他應收款增加	(563,162)	(329,351)
受限制現金減少	529,451	884,533
應付賬款及其他應付款增加／(減少)	1,275,462	(347,715)
營運所得／(所用)現金	105,482	(954,339)
已付中國所得稅	(531,639)	(119,582)
經營活動所用現金淨額	(426,157)	(1,073,921)
投資活動		
購置物業、廠房及設備款項	(51,485)	(59,087)
收購一間附屬公司的現金流出淨額	(36,180)	–
出售短期投資所得款項	–	229,000
投資活動引致的其他現金流量	9,680	13,187
投資活動所得／(所用)現金淨額	(77,985)	183,100

簡明綜合現金流量表（續）

截至二零一七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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
融資活動		
新借銀行貸款所得款項	2,173,760	1,138,600
新借其他貸款所得款項	921,442	2,082,416
發行債券所得款項	58,581	38,746
償付銀行貸款	(837,384)	(179,196)
償付其他貸款	(1,649,910)	(1,444,920)
贖回承兌票據	-	(129,568)
有限合夥人的資本出資	444,310	208,160
償付有限合夥人的資本出資	(333,041)	(220,370)
已付利息	(280,249)	(190,981)
已付股息	(17,903)	(15,238)
融資活動所得現金淨額	479,606	1,287,649
現金及現金等價物的增加／（減少）淨額	(24,536)	396,828
於一月一日的現金及現金等價物	2,185,846	642,265
匯率變動的影響	(1,935)	(643)
於六月三十日的現金及現金等價物	2,159,375	1,038,450

第24頁至第40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

截至二零一七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 編製基準及會計政策變動

本中期財務報表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」。

除預期於二零一七年年末財務報表中反映的會計政策變動外，本中期財務報表乃根據二零一六年年末財務報表所採納的相同會計政策編製。

按照國際會計準則第34號編製的本中期財務報表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。

2 編製基準及會計政策變動(續)

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

國際會計準則第7號的修訂	<i>披露計劃</i>
國際會計準則第12號的修訂	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
納入二零一四年至二零一六年週期的年度改進的國際財務報告準則第12號的修訂	<i>釐清準則的範疇</i>

採納該等修訂對本集團財務狀況或表現並無重大財務影響。

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

3 分部報告

管理層乃參照本集團最高營運決策人所審閱用以評估業績表現及分配資源的報告以釐定營運分部。

由於本集團全部經營業務主要依賴於物業開發的表現，故本集團的最高營運決策人整體評估本集團表現並進行資源分配。因此，根據國際財務報告準則第8號「經營分部」的規定，管理層認為僅存在一個經營分部。就此而言，於本中期財務報告並無呈列分部資料。

本集團經營業務的營業額及溢利均來自於中國的業務，故並無呈列地理分部資料。

4 收益

本集團主要業務為物業開發。

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	804,706	873,454
租金收入總額	13,322	13,963
其他	11,658	7,346
	829,686	894,763

本集團的客戶基礎多元化，本集團並無客戶與其交易的金額超過本集團收益的10%。

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／（計入）：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
(a) 財務費用淨額		
利息收入	(9,680)	(13,187)
匯兌收益	(180)	(15)
財務收入	(9,860)	(13,202)
利息開支及其他借貸成本	280,250	197,981
減：資本化利息及借貸成本	(267,294)	(166,075)
財務費用	12,956	31,906
財務費用淨額	3,096	18,704
(b) 其他項目		
折舊及攤銷	20,087	18,236

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	12,188	18,714
土地增值稅	10,178	17,895
過往期間超額撥備	(57,835)	(34,155)
	(35,469)	2,454

(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定及規則，根據本集團於中國的附屬公司估計應課稅溢利，按照各自的適用稅率釐定。

本集團的中國附屬公司按期內估計應課稅溢利的25%（二零一六年：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2%至5%（二零一六年：2%至5%）的稅率計算土地增值稅。

7 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於中期期間後宣派的中期股息每股 普通股5港仙(相當於人民幣4.32分) (截至二零一六年六月三十日止六個月:無)	43,249	無

根據於結算日之後通過的董事局決議案，於二零一七年八月三十日，已宣派中期股息每股普通股5.00港仙。於結算日，中期股息並未確認為負債。

(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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於中期期間批准及支付有關上一財政年度 每股普通股2.00港仙(相當於人民幣1.78分) 的末期股息(截至二零一六年六月三十日止 六個月:每股普通股1.80港仙 (相當於人民幣1.52分))	17,903	15,238

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃基於本公司普通權益股東應佔溢利人民幣61,265,000元（截至二零一六年六月三十日止六個月的溢利：人民幣47,448,000元）及中期期間已發行普通股的加權平均數1,005,781,955股（截至二零一六年六月三十日止六個月：1,005,781,955股普通股）計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃基於本公司普通權益股東應佔溢利人民幣61,265,000元（二零一六年：人民幣47,448,000元）及普通股攤薄加權平均數1,008,650,327股（二零一六年六月三十日：1,009,202,296股）計算，計算方式如下：

普通股加權平均數（攤薄）

	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
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	2,503,777
潛在攤薄股份的影響－認股權證	-	916,564
於六月三十日的普通股加權平均數（攤薄）	1,008,650,327	1,009,202,296

9 物業、廠房及設備

於截至二零一七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51,485,000元（截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣59,087,000元）。

本集團賬面值為人民幣453,059,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣502,544,000元）的物業、廠房及設備已予抵押，作為本集團銀行及其他貸款（附註15及16）的抵押品。

10 投資物業

董事認為投資物業的賬面值與其各自於二零一七年六月三十日的公平值相近。

若干於二零一七年六月三十日按公平值列賬的投資物業已用作抵押本集團下列借貸：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款（附註15）	295,072	295,072
其他貸款（附註16）	89,962	89,962
已抵押投資物業的公平值	385,034	385,034

11 存貨

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	1,494,533	777,229
待出售發展中物業	7,614,457	6,530,318
持作出售的已竣工物業	2,375,381	2,693,088
其他	5,328	6,498
	11,489,699	10,007,133

若干於二零一七年六月三十日按成本列賬的存貨已用作抵押本集團下列借貸：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款(附註15)	2,291,560	1,260,502
其他貸款(附註16)	407,559	1,077,988
已抵押存貨的賬面值	2,699,119	2,338,490

12 應收賬款及其他應收款

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	333,588	382,670
其他應收款	2,684,639	2,116,491
貸款及應收款項	3,018,227	2,499,161
按金及預付款項	667,640	535,233
	3,685,867	3,034,394

(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：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	211,954	219,635
逾期1個月至3個月	55,754	69,321
逾期3個月至1年	65,880	93,714
	333,588	382,670

應收賬款從賬單日起0至30天內到期。

應收賬款指應收本集團物業買家的款項。於大部分情況下，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 受限制現金

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭貸款擔保(附註(a))	230,537	133,976
應付票據擔保	33,000	440,000
銀行貸款擔保(附註15)	31,687	423,230
其他貸款擔保(附註16)	172,531	-
	467,755	997,206

(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。

14 短期投資

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 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	110,000	110,000

債務證券指中國金融機構發行的保本固定或浮動收益理財產品。

15 銀行貸款－有抵押

(a) 於二零一七年六月三十日，銀行貸款的還款期如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	82,219	826,434
一年後但兩年內	2,230,000	657,319
兩年後但五年內	1,390,350	902,457
五年後	44,830	24,813
	3,665,180	1,584,589
	3,747,399	2,411,023

(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。於二零一七年六月三十日，本集團並無違反有關銀行貸款的契諾（二零一六年十二月三十一日：無）。

(c) 於二零一七年六月三十日，已用作抵押銀行貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
存貨	2,291,560	1,143,994
物業、廠房及設備	107,770	116,508
投資物業	89,962	295,072
受限制現金	31,687	423,230
	2,520,979	1,978,804

16 其他貸款－有抵押

(a) 於二零一七年六月三十日，其他貸款的還款期如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	873,945	1,198,242
一年後但兩年內	722,561	170,000
兩年後但五年內	-	960,508
	1,596,506	2,328,750

(b) 於二零一七年六月三十日，已用作抵押其他貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
存貨	407,559	1,077,988
投資物業	89,962	89,962
物業、廠房及設備	345,289	386,036
受限制現金	172,531	-
	1,015,341	1,553,986

17 應付賬款及其他應付款

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	506,116	260,390
應付票據(附註(a))	85,000	681,732
預收賬款	9,064,436	6,692,922
其他應付款及應計費用(附註(b))	772,647	1,400,924
應付最終控股公司款項(附註(c))	-	27,060
應付關連人士款項(附註(c))	17,038	24,867
有限合夥人權益(附註(d))	891,436	780,167
	11,336,673	9,868,062

(a) 應付賬款及應付票據的賬齡分析載列如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
1個月內	248,145	335,390
1個月至3個月	256,630	449,048
超過3個月但於6個月內	86,341	157,684
	591,116	942,122

(b) 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76,639,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣197,091,000元)。

17 應付賬款及其他應付款(續)

- (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) 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11.5%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。

18 承擔

於二零一七年六月三十日，尚未在中期財務報告內撥備的資本承擔載列如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
已授權但未訂約	7,916,855	6,487,642
已訂約但尚未撥備	3,811,192	3,461,179
	11,728,047	9,948,821

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。

19 或然負債

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 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)）	2,882,337	2,882,337
就關連人士所獲銀行融資額向銀行 提供擔保（附註(ii)）	27,000	-
	2,909,337	2,882,337

附註：

- (i) 本集團就若干銀行授出的按揭信貸額提供擔保，該等按揭信貸額涉及由本集團物業買家獲該等銀行授出的按揭信貸額。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。於二零一七年六月三十日，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2,882,337,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣2,882,337,000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。

19 或然負債 (續)

附註：(續)

- (ii) 期內，天山房地產亦與天山建築訂立財務援助協議。據此，就一間銀行向天山建築提供的短期銀行貸款人民幣27,000,000元（二零一六年十二月三十一日：無），天山房地產同意提供還款保證並以其投資物業（如附註10所載）作為抵押。根據該擔保，天山房地產將無條件保證支付債務合共人民幣27,000,000元（二零一六年十二月三十一日：無），包括：(i) 該筆銀行貸款的本金；(ii) 任何有關累計利息、罰息及複息；(iii) 任何欠付款項及賠償及(iv) 為執行擔保而產生的任何開支和費用。

根據上述擔保，擔保金額相當於本集團的潛在最高風險。

20 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
工程成本（附註(i)）	219,420	287,975
租金開支（附註(ii)）	193	193
主要管理人員酬金（附註(iii)）	3,992	4,298
擔保費收入（附註(iv)）	(473)	(571)

20 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3,992,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月:人民幣4,298,000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。