

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零一四年六月三十日止六個月 未經審核中期業績公告

#### 中期業績

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」)截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同二零一三年同期的比較數字。

#### 財務摘要

	截至六月三十日止六個月		變動%
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	
營業額	452,581	235,493	92.2
毛利	165,985	72,548	128.8
期內虧損	(13,639)	(68,881)	80.2
期內合同銷售額	1,061,971	940,929	12.9
每股特別股息(港仙)	1.0	1.0	-

## 簡明綜合損益表

截至二零一四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	
		二零一四年	二零一三年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	4	452,581	235,493
銷售成本		<u>(286,596)</u>	<u>(162,945)</u>
毛利		165,985	72,548
其他收入		5,804	1,906
銷售及市場推廣費用		(93,552)	(55,850)
行政費用		<u>(85,275)</u>	<u>(79,951)</u>
經營業務虧損		<u>(7,038)</u>	<u>(61,347)</u>
財務收入		1,549	2,037
財務費用		<u>(23,736)</u>	<u>(864)</u>
財務收入／(費用)淨額	5(a)	<u>(22,187)</u>	<u>1,173</u>
除稅前虧損	5	(29,225)	(60,174)
所得稅	6	<u>15,586</u>	<u>(8,707)</u>
期內虧損		<u>(13,639)</u>	<u>(68,881)</u>
每股虧損(人民幣分)	8		
基本		(1.36)	(6.89)
攤薄		<u>(1.36)</u>	<u>(6.89)</u>

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四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	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
期內虧損	(13,639)	(68,881)
期內其他全面收益：		
其後可能重新分類為損益的項目：		
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	<u>(4,228)</u>	<u>272</u>
期內全面收益總額	<u><u>(17,867)</u></u>	<u><u>(68,609)</u></u>

# 簡明綜合資產負債表

於二零一四年六月三十日－未經審核

(以人民幣為單位)

	附註	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 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	9	491,648	469,704
投資物業	10	607,554	607,554
遞延稅項資產		35,128	34,178
		<u>1,134,330</u>	<u>1,111,436</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	11	5,292,674	3,841,842
應收賬款及其他應收款	12	2,026,921	2,599,707
預繳稅款		39,513	48,276
受限制現金		88,772	67,464
現金及現金等價物		670,448	641,801
		<u>8,118,328</u>	<u>7,199,090</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款－有抵押	14	16,552	193,432
其他貸款－有抵押	15	530,000	522,200
應付賬款及其他應付款	16	3,808,083	4,014,638
即期稅項		70,321	205,683
		<u>4,424,956</u>	<u>4,935,953</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,693,372</u>	<u>2,263,137</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>4,827,702</u>	<u>3,374,573</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款－有抵押	14	395,710	376,000
其他貸款－有抵押	15	2,227,142	939,800
承兌票據	17	429,637	236,167
遞延稅項負債		70,273	74,673
		<u>3,122,762</u>	<u>1,626,640</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,704,940</u>	<u>1,747,933</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	86,738	86,731
儲備		1,618,202	1,661,202
<b>權益總額</b>		<u>1,704,940</u>	<u>1,747,933</u>

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零一四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 編製基準

公佈所載的中期業績乃摘錄自本集團的未經審核中期財務報告，而未經審核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頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」。未經審核中期財務報告於二零一四年八月二十九日獲授權發佈。

除預期於二零一四年年度財務報表中反映的會計政策變動外，中期財務報告乃根據二零一三年年度財務報表所採納的相同會計政策編製。會計政策的變動詳情列載於附註2。

## 2 會計政策及披露變動

國際會計準則理事會已頒佈多項本集團及本公司於本會計期間首次生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂：

國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號 (二零一一年)的修訂	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(二零一一年)的修訂， <i>投資實體</i>
國際會計準則第32號的修訂	國際會計準則第32號的修訂， <i>財務工具：呈列—金融資產及金融負債的抵銷</i>
國際會計準則第36號的修訂	國際會計準則第36號的修訂， <i>資產減值—非金融資產的可收回金額披露</i>
國際會計準則第39號的修訂	國際會計準則第39號的修訂， <i>財務工具：確認及計量—衍生工具的更替及對沖會計法的持續</i>
國際財務報告詮釋委員會 —詮釋第21號	<i>徵費</i>

採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則對該等未經審核簡明綜合中期財務報表並無重大財務影響，以及並無對該等未經審核簡明綜合中期財務報表內應用的會計政策造作出重大變動。

## 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，管理層認為根據國際財務報告準則第8號「經營分部」的規定僅有一個經營分部。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華人民共和國（「中國」）的業務，故並無呈列地理分部資料。

## 4 營業額

本集團主要業務為物業開發。

營業額主要指來自物業銷售的收益。期內於營業額確認的該項收入類別的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
來自物業銷售的收益	436,624	227,643
租金收入總額	8,336	7,850
其他	7,621	—
	<u>452,581</u>	<u>235,493</u>

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已超過本集團收益10%。

## 5 除稅前虧損

除稅前虧損已（計入）／扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>(a) 財務（收入）／費用淨額</b>		
利息收入	(1,531)	(2,031)
匯兌收益	(18)	(6)
財務收入	<u>(1,549)</u>	<u>(2,037)</u>
利息開支及其他借貸成本	203,914	90,326
減：資本化利息及借貸成本	<u>(180,178)</u>	<u>(89,462)</u>
財務費用	<u>23,736</u>	<u>864</u>
財務（收入）／費用淨額	<u>22,187</u>	<u>(1,173)</u>
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	<u>11,138</u>	<u>6,738</u>

## 6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅	10,776	14,672
土地增值稅	20,900	5,698
上一期間超額撥備－土地增值稅	(41,912)	—
	<u>(10,236)</u>	<u>20,370</u>
<b>遞延稅項</b>		
衍生及轉回暫時性差額	<u>(5,350)</u>	<u>(11,663)</u>
	<u>(15,586)</u>	<u>8,707</u>

- (a) 根據英屬處女群島及開曼群島法律及法規，本集團無須繳納任何英屬處女群島及開曼群島所得稅。
- (b) 本集團的香港業務於年內並無估計應課稅溢利，故概無就香港利得稅作出撥備。
- (c) 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的估計應課稅溢利，按照各自的適用稅率釐定。

本集團的若干附屬公司須根據適用的中國稅務規則，按照地方稅務局批准的核定徵收按設定溢利（佔收入的13%至15%（截至二零一三年六月三十日止六個月：13%至15%））繳納企業所得稅。稅率為設定溢利的25%（截至二零一三年六月三十日止六個月：25%）。本集團其他中國附屬公司按查賬徵收繳納稅款，按期內估計應課稅溢利的25%（截至二零一三年六月三十日止六個月：25%）稅率繳納企業所得稅。

(d) 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幅度以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不超過可減免項目總額的20%，則該等住宅的物業銷售可獲免徵稅。

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1%至5%（截至二零一三年六月三十日止六個月：1%至5%）的比例繳納土地增值稅。

(e) 預扣稅

中國非居民企業須就二零零八年一月一日之後自中國附屬公司溢利所產生的分派股息徵收10%的預扣稅。本集團並無就中國附屬公司在截至二零一四年六月三十日止六個月的未分派盈利確認延遞稅項負債（二零一三年：無），原因是該等款項不可能於可見未來分派予其於中國境外的直接控股公司。

7 股息

(a) 本公司權益持有人應佔的上一年度應付股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
於中期後宣派每股普通股1.00港仙（相當於人民幣0.79分）的特別股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：		
每股普通股1.00港仙（相當於人民幣0.78分）	<u>7,914</u>	<u>7,849</u>

於結算日後，根據於二零一四年八月二十九日通過的董事局決議案，宣派每股普通股1.00港仙的特別股息。特別股息並未於結算日獲確認為負債。



(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	
二零一四年	二零一三年
人民幣千元	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3.50港仙（相當於人民幣2.78分）的末期股息  
（截至二零一三年六月三十日止六個月：每股普通股  
1.50港仙（相當於人民幣1.20分））

27,798

11,952

董事局不建議派付截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣零元）。

## 8 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

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13,639,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣68,881,000元）及中期期間已發行普通股的加權平均數1,000,004,420股（截至二零一三年六月三十日止六個月：1,000,000,000股普通股）計算。

### (b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月的潛在普通股具反攤薄影響，故該期內每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 9 物業、廠房及設備

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團添置物業、廠房及設備的金額為人民幣33,082,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣89,697,000元）。

本集團賬面值為人民幣368,459,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣373,459,000元）及人民幣22,442,000元（二零一三年十二月三十一日：無）的物業、廠房及設備已予抵押，分別作為本集團銀行貸款（附註14）及其他貸款（附註15）的抵押品。

## 10 投資物業

董事認為投資物業的賬面值與其於二零一四年六月三十日的公平值相近。

若干於二零一四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 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元
銀行貸款 (附註14)	99,674	-
其他貸款 (附註15)	139,263	238,937
一名關連人士的銀行融資額 (附註18(ii))	101,441	101,441
	<u>340,378</u>	<u>340,378</u>

## 11 存貨

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 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	219,438	320,362
待出售發展中物業	3,726,198	2,001,225
持作出售的已竣工物業	1,343,540	1,516,995
其他	3,498	3,260
	<u>5,292,674</u>	<u>3,841,842</u>

若干於二零一四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 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元
銀行貸款 (附註14)	223,420	359,631
其他貸款 (附註15)	2,463,248	1,345,557
一名關連人士的銀行貸款 (附註18(ii))	12,535	12,535
	<u>2,699,203</u>	<u>1,717,723</u>

## 12 應收賬款及其他應收款

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收賬款 (附註(a))	16,979	19,222
按金、預付款項及其他應收款 (附註(b))	<u>2,009,942</u>	<u>2,580,485</u>
	<u><b>2,026,921</b></u>	<u><b>2,599,707</b></u>

(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 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	16,979	13,824
逾期3個月至1年	<u>-</u>	<u>5,398</u>
	<u><b>16,979</b></u>	<u><b>19,222</b></u>

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。於大部份情況下，物業買家透過首次付款及銀行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貸資料後允許若干買家於最多兩年內分期支付。

(b) 計入按金、預付款項及其他應收款的租賃土地成本預付款項為人民幣447,985,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,653,985,000元）。

於二零一四年六月三十日，已支付人民幣568,307,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣446,414,000元）作為重建石家莊一條村落的按金，且計入本集團其他應收款內。

此外，已根據全資附屬公司天山房地產開發集團有限公司與兩名獨立第三方於二零一四年三月訂立的合作協議支付人民幣200,000,000元（二零一三年十二月三十一日：零）作為按金，以發展一個由唐山建投房地產開發有限公司（在中國成立的有限責任公司）持有的商住物業項目。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內。

### 13 股本

期內，100,000份（截至二零一三年六月三十日止六個月：零份）購股權（附註19）所附認購權已按加權平均行使價每股0.70港元獲行使，導致發行100,000股每股面值0.10港元的股份，獲得扣除開支前的總現金代價70,000港元（約人民幣55,000元）。

### 14 銀行貸款－有抵押

(a) 於二零一四年六月三十日，銀行貸款的還款期如下：

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	<u>16,552</u>	<u>193,432</u>
一年後但兩年內	191,710	53,000
兩年後但五年內	<u>204,000</u>	<u>323,000</u>
	<u>395,710</u>	<u>376,000</u>
	<u>412,262</u>	<u>569,432</u>

(b) 本集團若干銀行貸款須達到契諾要求的若干資產負債表比率（常見於與金融機構訂立的借貸協議中）。倘本集團違反契諾，則須於要求時償還款項。本集團定期監察對該等契諾的遵守情況。於二零一四年六月三十日，本集團並無違反有關銀行貸款的契約（二零一三年十二月三十一日：無）。

(c) 於二零一四年六月三十日，已用作抵押銀行貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元
待出售發展中物業	—	32,264
持作出售的已竣工物業	223,420	327,367
投資物業	99,674	—
物業、廠房及設備	368,459	373,459
受限制現金	<u>17,480</u>	<u>18,104</u>
	<u>709,033</u>	<u>751,194</u>

## 15 其他貸款－有抵押

(a) 於二零一四年六月三十日，其他貸款的還款期如下：

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	<u>530,000</u>	<u>522,200</u>
一年後但兩年內	2,204,700	829,800
兩年後但五年內	<u>22,442</u>	<u>110,000</u>
	<u>2,227,142</u>	<u>939,800</u>
	<u>2,757,142</u>	<u>1,462,000</u>

(b) 於二零一四年六月三十日，已用作抵押其他貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 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	–	93,744
待出售發展中物業	2,168,178	979,402
持作出售的已竣工物業	295,070	272,411
投資物業	139,263	238,937
物業、廠房及設備	<u>22,442</u>	<u>–</u>
	<u>2,624,953</u>	<u>1,584,494</u>

除上述本集團用作抵押其他貸款的資產外，河北天山實業集團建築工程有限公司（「天山建築」，一間由本集團控股股東全資擁有的公司）已提供總賬面值為人民幣114,426,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣114,426,000元）的若干物業，作為本集團為數人民幣360,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣360,000,000元）的銀行融資的抵押品。本集團無須就天山建築所提供的抵押品支付擔保費。

## 16 應付賬款及其他應付款

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	268,144	136,178
預收賬款 (附註(b))	1,729,288	1,273,099
其他應付款及應計費用 (附註(c))	1,321,707	2,108,148
應付最終控股公司款項 (附註(d))	2,119	6,734
應付關連人士款項 (附註(d))	18,021	54,435
有限合夥人權益 (附註(e))	468,804	436,044
	<b><u>3,808,083</u></b>	<b><u>4,014,638</u></b>

(a) 應付賬款的賬齡分析如下：

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元
於1個月內到期或應要求償還	<b><u>268,144</u></b>	<b><u>136,178</u></b>

- (b) 預收賬款包括遞延收入人民幣163,581,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣68,463,000元)，預期將於一年後在損益確認。
- (c) 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175,515,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣394,469,000元)。
- (d) 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。
- (e) 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12.5%至15.0%之間。利息開支須按年於期末支付。該等出資初步按公平值確認，其利息開支以應計基準於損益中確認為部分財務費用。

## 17 承兌票據／認股權證

於二零一四年六月三十日，本集團承兌票據的還款期如下：

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元
一至兩年內	187,332	—
兩年後但五年內	242,305	236,167
總計	<u>429,637</u>	<u>236,167</u>

- (a) 於二零一四年四月二十八日，本公司向一名第三方發行本金額30,000,000美元的承兌票據（「承兌票據」）及7,069,486份認股權證（「認股權證」）。承兌票據按15%年利率計息及按季於季末付息。該票據的到期日為二零一六年四月二十七日，或倘事先取得持有人及本公司書面同意，則可延長至二零一七年四月二十七日。承兌票據由其中一名董事吳振山先生及新威企業有限公司（本公司的控股股東）共同及各別擔保。

從承兌票據可分離出認股權證，每份認股權證可於發行日期起至二零一六年四月二十七日或（倘獲延長期限）二零一七年四月二十七日按初步行使價（本公司每股普通股3.31港元）行使，惟須受反攤薄調整所規限。認股權證乃列為本公司的股本工具。

- (b) 於二零一三年十月三十日，本公司向一名第三方發行另一本金額300,000,000港元的承兌票據（「二零一三年承兌票據」）及10,752,000份認股權證（「二零一三年認股權證」）。二零一三年承兌票據按15%年利率計息及按季於季末付息。二零一三年承兌票據的到期日為二零一六年十月二十九日，或倘事先取得持有人及本公司書面同意，則可延長至二零一八年十月二十九日。二零一三年承兌票據由其中一名董事吳振山先生及新威企業有限公司（本公司的控股股東）共同及各別擔保。

從二零一三年承兌票據可分離出認股權證，每份認股權證可於發行日期起至二零一六年十月二十九日或（倘獲延長期限）二零一八年十月二十九日按初步行使價（本公司每股普通股2.79港元）行使，惟須受反攤薄調整所規限。二零一三年認股權證乃列為本公司的股本工具。

承兌票據的負債部分指以合約釐定按相若信用狀況的市場工具所釐定利率折現未來現金流量的現值，並考慮到本集團的業務風險和財務風險。負債部分的實際年利率為15.9%。

認股權證儲備指承兌票據所得款項高於最初確認負債部分的部分。



於最初確認時，負債部分採用根據直接或間接來自可觀察市場數據的所有重大輸入數據（即歸入為第2級估值）的估值技術計量公平值。

## 18 或然負債

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一三年 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))	<b>2,284,300</b>	2,284,300
就關連人士所獲銀行融資額向銀行提供擔保 (附註(ii))	<b>84,700</b>	84,700
	<b><u>2,369,000</u></b>	<b><u>2,369,000</u></b>

附註：

- (i) 本集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團若干物業買家所訂立的按揭貸款。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買家結欠的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。於二零一四年六月三十日，就授予本集團物業買方的按揭信貸額而向銀行作出的最高擔保金額為人民幣2,284,300,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣2,284,300,000元）。

董事認為本集團不大可能承受該等擔保的虧損，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須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，乃因其公平值被董事視為微不足道。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」）共同與天山建築（一間由本集團控股股東全資擁有的公司）訂立協議，據此，就一間銀行向天山建築提供的人民幣53,000,000元銀行融資額，本公司同意提供還款保證，而天山房地產則同意提供還款保證，並以其投資物業（如附註10所載）作為抵押。根據該擔保，本公司及天山房地產將無條件保證支付債務，包括(i)該筆融資額的本金；(ii)於融資額有效期內的累計利息及可能產生的逾期還款利息；及(iii)銀行為執行擔保而產生的任何開支和費用。



天山房地產亦與天山建築訂立財務援助協議，據此，就另一間銀行向天山建築提供的人民幣15,000,000元短期銀行貸款，天山房地產同意提供還款保證並以其持作將來發展以供出售的物業（如附註11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16,300,000元，包括：(i)該筆銀行貸款的本金；(ii)任何有關累計利息、任何罰息及任何複利利息；及(iii)任何逾期還款及賠償及(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債項。

## 19 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
工程成本 (附註(i))	94,035	64,305
租金開支 (附註(ii))	193	193
主要管理人員酬金 (附註(iii))	2,825	1,440
擔保費收入 (附註(iv))	-	(1,306)

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，該等工程的條款（除本集團獲授較長信貸期外）乃按正常商業條款及於本集團日常業務過程中進行。
- (ii) 該金額指已付由本集團所佔用的天山建築辦公室及員工宿舍的租金開支。
- (iii) 主要管理人員酬金人民幣2,825,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣1,440,000元）指本公司向董事支付的薪酬及福利。
- (iv) 該金額指上一期間從天山建築就本集團銷售及投資物業收取的擔保費，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。

## 業務回顧及前景

### 物業開發及投資

於二零一四年六月三十日，本集團有15個發展中物業項目可供出售，主要位於石家莊、天津、承德及山東，總計劃建築面積約3,700,000平方米。

本期間的合同銷售總額為人民幣1,062,000,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣940,900,000元），比去年同期上升12.9%。合同銷售額主要來自預售天山熙湖、天津•天山水榭花都（一期及二期）及元氏•天山水榭花都。

於二零一四年三月，天山房地產開發集團有限公司（本公司在中國成立的全資附屬公司）已與兩名獨立第三方訂立合作協議（「合作協議」），以發展唐山鳳凰新城一個佔地面積約為216,704平方米的商住物業項目，方式為(i)於政府批准增資方案後，向唐山建投房地產開發有限公司（「唐山建投」）（於中國成立的有限責任公司）注入資本人民幣35,000,000元（相當於經擴大註冊資本的70%股本權益）及(ii)承諾向唐山建投授出貸款合共人民幣821,902,000元。於二零一四年六月三十日，本集團已向唐山建投支付人民幣200,000,000元按金。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內。

於二零一四年四月，本公司已成功向一名獨立第三方Chance Talent Management Limited（「投資者」）發行承兌票據，並籌資約30,000,000美元。承兌票據將於兩年內到期，倘獲得承兌票據持有人及本公司的書面同意，承兌票據的年期將再延長一年。就承兌票據而言，本公司亦向投資者無償發行認股權證，認股權證可供投資者以初步價格每股3.31港元（可予調整）認購最多7,069,486股本公司股份。於發行日期，本公司股份的收市價為每股2.98港元。該項款項將用於本集團的物業開發。

於回顧期間，本集團已購入石家莊另一幅佔地面積約39,725平方米的土地。該幅土地擬用作開發建築面積為214,515平方米的商用物業，以供於往後兩年後銷售。

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驕人往績，並在中國其他省份尋求物業開發的機會。

## 財務回顧

本集團的營業額從去年同期的人民幣235,500,000元上升至約人民幣452,600,000元，增幅約92.2%。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•天山水榭花都（一期及二期）、承德•天山水榭花都、元氏•天山水榭花都及天山熙湖。

銷售成本從截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣162,900,000元增加約75.9%至約人民幣286,600,000元。該增幅主要與回顧期間內營業額的增幅相稱。

由於上述原因，毛利從去年同期的人民幣72,500,000元增加至約人民幣166,000,000元，增幅為128.8%。而本期間毛利率則由去年同期的30.8%上升至約36.7%。

本集團的銷售及市場推廣費用從去年同期人民幣55,900,000元增加至本期間的人民幣93,600,000元，增幅約67.4%。該增幅主要由於銷售佣金配合營業額增幅及新物業項目的廣告和推廣開支增幅而有所上升所致。此外，因員工數目上升及薪酬水平全面提高，亦導致銷售員工的成本上升。

本集團的行政費用亦從人民幣80,000,000元增加至人民幣85,300,000元，增幅約6.6%。整體行政費用上升，乃因為員工數目增加及一般辦公開支增加所致。

本集團錄得所得稅抵免人民幣15,600,000元，而去年同期為所得稅開支人民幣8,700,000元。錄得所得稅抵免的主要原因是經過與地方稅務部門結清稅款後，就去年同期因土地增值稅作出的超額撥備錄得約人民幣41,900,000元的撥回所致。

由於上述原因，本集團期內錄得淨虧損約人民幣13,600,000元，而去年同期則為淨虧損約人民幣68,900,000元。

## 流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約人民幣670,400,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣641,800,000元）。現金及現金等價物主要以人民幣計值。

於二零一四年六月三十日，本集團有銀行貸款及其他貸款以及承兌票據合共約人民幣3,599,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣2,267,600,000元），股東應佔總股本為人民幣1,704,900,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,747,900,000元）。於二零一四年六月三十日的資本負債比率（按債務淨額除以權益總額計算）為1.72（二零一三年十二月三十一日：0.93）。資本負債比率上升，主要由於為增加石家莊的新土地儲備導致銀行及其他貸款以及承兌票據淨增加人民幣1,331,400,000元所致。

## 僱員薪酬及福利

於二零一四年六月三十日，本集團合共有1,822名僱員（二零一三年十二月三十一日：1,488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，截至二零一四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

於回顧期間，本集團產生資本開支約人民幣1,770,500,000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

於二零一四年六月三十日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣88,800,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣67,500,000元），作為該等銀行向本集團物業買家所批出若干按揭融資所提供的擔保按金。此外，本集團有持作將來發展以供出售的物業、待出售發展中物業、持作出售的已竣工物業、物業、廠房及設備以及投資物業合共約人民幣3,334,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣2,335,700,000元）作為給予本集團銀行及其他貸款的抵押品。

於二零一四年六月三十日，本集團亦就銀行向一名關連人士提供銀行貸款及銀行融資額，向銀行抵押其若干持作將來發展以供出售的物業及若干投資物業合共約人民幣114,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣114,000,000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2,284,300,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣2,284,300,000元）及就向一名關連方授出銀行融資而向銀行提供擔保合共人民幣84,700,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣84,700,000元）外，本集團於二零一四年六月三十日並無重大或然負債。

## 重大收購及出售

除於二零一四年三月訂立合作協議外，於回顧期間，本集團並無參與任何重大收購或出售。

## 重大投資

於二零一四年六月三十日，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。

## 特別股息及中期股息

董事局議決派發特別股息每股1.0港仙（截至二零一三年六月三十日止六個月：1.00港仙）。特別股息將於二零一四年十一月二十五日（星期二）或前後以現金派付予於二零一四年十一月十四日（星期五）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊上的股東。

董事局議決不宣派截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。

## 暫停股份過戶登記

本公司將於二零一四年十一月十二日（星期三）至二零一四年十一月十四日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司股份過戶手續，期間將不會辦理股份過戶手續。為符合資格獲取截至二零一四年六月三十日止六個月的特別股息，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一四年十一月十一日（星期二）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓）辦理過戶登記手續。

## 購買、出售或贖回上市證券

期內，本公司及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。

本公司向本公司董事（「董事」）作出具體查詢後確認，董事於整個回顧期間一直遵守標準守則所規定的標準。

## 企業管治

董事局認為，本公司於截至二零一四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、內部監控制度及本集團的財務業績。截至二零一四年六月三十日止六個月的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

二零一四年八月二十九日

於本公告日期，董事局包括四名執行董事吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生；三名獨立非執行董事田崇厚先生、王平先生及張應坤先生。