

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)

截至二零一六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」)截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同二零一五年同期的比較數字。

財務摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	變動 %
營業額	894,763	240,930	271.4
毛利	228,490	78,490	191.1
期內溢利／(虧損)	47,448	(30,593)	不適用
期內合同銷售額	2,070,286	974,031	112.5
每股基本盈利／(虧損)(人民幣分)	4.72	(3.05)	不適用
中期股息	零	零	

簡明綜合損益表

截至二零一六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 二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	4	894,763	240,930
銷售成本		<u>(666,273)</u>	<u>(162,440)</u>
毛利		228,490	78,490
其他收入		1,838	9,533
銷售及市場推廣費用		(87,007)	(61,363)
行政費用		<u>(74,715)</u>	<u>(82,764)</u>
經營業務溢利／（虧損）		<u>68,606</u>	<u>(56,104)</u>
財務收入		13,202	3,454
財務費用		<u>(31,906)</u>	<u>(7,508)</u>
財務費用淨額	5(a)	<u>(18,704)</u>	<u>(4,054)</u>
除稅前溢利／（虧損）	5	49,902	(60,158)
所得稅	6	<u>(2,454)</u>	<u>29,565</u>
期內溢利／（虧損）		<u>47,448</u>	<u>(30,593)</u>
每股盈利／（虧損）（人民幣分）	8		
基本		4.72	(3.05)
攤薄		<u>4.70</u>	<u>(3.05)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利／（虧損）	47,448	(30,593)
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	<u>(2,380)</u>	<u>1,771</u>
期內全面收益／（虧損）總額	<u>45,068</u>	<u>(28,822)</u>

簡明綜合資產負債表

於二零一六年六月三十日－未經審核

(以人民幣為單位)

	附註	於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一五年 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		570,217	529,366
投資物業		726,653	726,653
遞延稅項資產		55,828	55,828
		<u>1,352,698</u>	<u>1,311,847</u>
流動資產			
存貨		8,332,718	6,914,364
短期投資		90,000	319,000
應收賬款及其他應收款	9	2,447,116	2,117,765
預繳稅款		108,101	98,078
受限制現金		129,850	1,014,383
現金及現金等價物		1,038,450	642,265
		<u>12,146,235</u>	<u>11,105,855</u>
流動負債			
銀行貸款－有抵押		758,600	332,237
其他貸款－有抵押		1,490,583	761,480
承兌票據		256,410	385,978
應付賬款及其他應付款	10	6,510,472	6,858,187
應付稅款		277,469	384,574
		<u>9,293,534</u>	<u>8,722,456</u>
流動資產淨值		<u>2,852,701</u>	<u>2,383,399</u>
資產總值減流動負債		<u>4,205,399</u>	<u>3,695,246</u>
非流動負債			
銀行貸款－有抵押		1,102,829	569,788
其他貸款－有抵押		672,000	763,607
應付債券		177,607	138,861
遞延稅項負債		110,122	110,122
		<u>2,062,558</u>	<u>1,582,378</u>
資產淨值		<u>2,142,841</u>	<u>2,112,868</u>
資本及儲備			
股本		87,186	87,186
儲備		2,055,655	2,025,682
權益總額		<u>2,142,841</u>	<u>2,112,868</u>

未經審核中期財務報告附註

截至二零一六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號大新金融中心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。本公司的股份自二零一零年七月十五日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

2 編製基準及會計政策變動

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。

除預期於二零一六年年末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二零一五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之資產及負債、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。

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：

- 國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
- 國際會計準則第1號之修訂「財務報表之呈列：披露計劃」

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。

國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

此週期之年度改進包括對四項準則之修訂。當中對國際會計準則第34號中期財務報告作出修訂，以澄清倘實體於中期財務報表之外披露準則所規定的資料，且該等資料以交叉引用的方式於中期財務報告的其他報表中引用，則中期財務報表的使用者可按相同條款及於相同時間獲得以交叉引用方式載入的資料。由於本集團並無呈列中期財務報表之外之有關規定披露，故該等修訂對本集團的中期財務報告並無影響。

國際會計準則第1號之修訂「財務報表之呈列：披露計劃」

國際會計準則第1號之修訂對若干呈列要求作出小幅變動。該等修訂對本集團中期財務報告之呈列及披露並無重大影響。

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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
來自物業銷售的收入	873,454	226,343
租金收入總額	13,963	8,350
其他	7,346	6,237
	<u>894,763</u>	<u>240,930</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超過本集團收益的10%。

5 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）已扣除／（計入）：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
(a) 財務費用／（收入）淨額		
利息收入	(13,187)	(3,419)
匯兌收益	(15)	(35)
財務收入	(13,202)	(3,454)
利息開支及其他借貸成本	197,981	230,430
減：資本化利息及借貸成本	(166,075)	(222,922)
財務費用	31,906	7,508
財務費用淨額	18,704	4,054
(b) 其他項目		
折舊及攤銷	18,236	15,055

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	18,714	2,580
土地增值稅	17,895	4,163
過往期間超額撥備	(34,155)	(38,812)
	2,454	(32,069)
遞延稅項		
衍生及轉回暫時性差額	—	2,504
	2,454	(29,565)

(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該等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%（二零一五年：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%（二零一五年：1%至5%）的比例計算土地增值稅。

7 股息

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	
二零一六年	二零一五年
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1.80港仙（相當於人民幣1.51分）
的末期股息（截至二零一五年六月三十日
止六個月：每股普通股2.00港仙
（相當於人民幣1.58分））

<u>15,238</u>	<u>15,759</u>
---------------	---------------

董事局不建議派付截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

8 每股盈利／（虧損）

(a) 每股基本盈利／（虧損）

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47,448,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月之虧損：人民幣30,593,000元）及中期期間已發行普通股的加權平均數1,005,781,955股（截至二零一五年六月三十日止六個月：1,002,234,657股普通股）計算。

(b) 每股攤薄盈利／（虧損）

截至二零一六年六月三十日止六個月之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47,448,000元及普通股攤薄加權平均數1,009,202,296股計算，計算如下：

普通股加權平均數（攤薄）

	股份數目
於六月三十日的普通股加權平均數	1,005,781,955
潛在攤薄股份的影響－購股權	2,503,777
潛在攤薄股份的影響－認股權證	<u>916,564</u>
於六月三十日的普通股加權平均數（攤薄）	<u><u>1,009,202,296</u></u>

由於截至二零一五年六月三十日止六個月的潛在普通股具反攤薄影響，故該期間之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9 應收賬款及其他應收款

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款（附註(a)）	283,753	306,654
按金、預付款項及其他應收款	<u>2,163,363</u>	<u>1,811,111</u>
	<u><u>2,447,116</u></u>	<u><u>2,117,765</u></u>

(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：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	266,228	278,124
逾期1個月至3個月	-	1,125
逾期3個月至1年	17,525	27,405
	<u>283,753</u>	<u>306,654</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。

10 應付賬款及其他應付款

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	168,533	158,544
應付票據 (附註(a))	-	1,192,000
預收賬款 (附註(b))	4,653,679	3,571,077
其他應付款及應計費用 (附註(c))	710,601	950,680
應付最終控股公司款項 (附註(d))	27,363	27,363
應付關連人士款項 (附註(d))	265,437	261,454
有限合夥人權益 (附註(e))	684,859	697,069
	<u>6,510,472</u>	<u>6,858,187</u>

(a) 應付賬款的賬齡分析載列如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
1個月內	168,533	358,544
1個月至3個月	-	6,000
超過3個月但於6個月內	-	986,000
	<u>168,533</u>	<u>1,350,544</u>

- (b) 預收賬款包括遞延收入人民幣2,122,060,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣1,722,935,000元），預期將於超過一年後在損益確認。
- (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102,311,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣113,277,000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，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本列賬。

業務回顧及前景

物業開發及投資

於二零一六年六月三十日，本集團有22個發展中物業項目，主要位於石家莊、天津、承德、銀川及山東。

截至二零一六年六月三十日止六個月的合同銷售總額為人民幣2,070,300,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣974,000,000元），比去年同期增加113%。合同銷售額主要來自銷售及預售天山九峯、天山熙湖、天津•天山水榭花都（一期及二期）、天山聽瀾小區及元氏•天山水榭花都。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，由於合同銷售所得現金強勁增加，本集團透過在河北省石家莊及寧夏回族自治區（「寧夏」）銀川以合共人民幣1,566,300,000元購入若干塊新住宅及商業土地而補充其土地儲備，估計可出售建築面積約為1,529,600,000平方米，擬用於開發以供於往後兩至三年銷售。

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240,900,000元增加至約人民幣894,800,000元，增幅約271%。期內營業額增加乃主要由於期內相對較多的竣工物業交付予客戶且該等銷售已確認為營業額。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）、天山九峯、元氏•天山水榭花都、天山熙湖及天山聽瀾小區。

銷售成本從截至二零一五年六月三十日止六個月期間的人民幣162,400,000元增加約310%至約人民幣666,300,000元。該增幅主要與於截至二零一六年六月三十日止六個月之營業額的增幅相稱。

由於上述原因，毛利從去年同期的人民幣78,500,000元增加至約人民幣228,500,000元。本期間毛利率則由去年同期的32.6%下跌至約25.5%。毛利率下跌乃主要由於天山九峯的若干首批住宅物業於本期間交付，而作為本集團的銷售策略之一，其以相對較低的價格出售以吸引顧客。

本集團的銷售及市場推廣費用從去年的同期人民幣61,400,000元增加至本期間的人民幣87,000,000元，增幅約41.8%。該增幅主要由於銷售佣金配合營業額增幅而有所上升及新物業項目的廣告和推廣開支上升所致。

本集團的行政費用從人民幣82,800,000元減少至人民幣74,700,000元，減幅約9.7%。該減幅主要由於本集團對差旅、酬酢、辦公室租金及其他開支等行政開支進行嚴格控制之影響。

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開支淨額人民幣2,500,000元。

由於上述原因，本集團於本期間錄得淨溢利約人民幣47,400,000元，而去年同期之淨虧損約為人民幣30,600,000元。

財務資源、流動資金及資本負債比率

本集團透過股東權益、銀行及其他借貸、承兌票據、應付債券及已竣工物業／開發中物業的銷售／預售所得款項為其物業項目提供資金。

於二零一六年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約人民幣1,038,500,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣642,300,000元）。現金及現金等價物主要以人民幣計值。另外，於二零一六年六月三十日，本集團短期投資（即中國若干銀行發行的保本固定或浮動收益理財產品）約為人民幣90,000,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣319,000,000元）。

於二零一六年六月三十日，本集團有銀行貸款及其他貸款、承兌票據及應付債券合共約人民幣4,458,000,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣2,952,000,000元），股東應佔權益總額為人民幣2,142,800,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣2,112,900,000元）。於二零一六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1.55（二零一五年十二月三十一日：1.09）。資本負債比率上升主要由於為增加河北省及寧夏的新土地儲備撥支而導致總借貸淨增加人民幣1,506,000,000元所致。

流動資產及負債

於二零一六年六月三十日，本集團有流動資產總值約人民幣12,146,200,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣11,105,900,000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。

於二零一六年六月三十日，本集團有流動負債總額約人民幣9,293,500,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣8,722,500,000元），主要包括銀行及其他借貸、承兌票據、應付賬款及其他應付款以及應付稅項。

於二零一六年六月三十日，流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）為1.31（二零一五年十二月三十一日：1.3）。

於二零一四年四月，本公司向一名獨立第三方Chance Talent Management Limited（「Chance Talent」）發行本金額為30,000,000美元的承兌票據（「二零一四年承兌票據」）。承兌票據將於兩年內到期，或倘在到期日前獲得承兌票據持有人及本公司的事先書面同意，承兌票據的年期將再延長一年。於二零一五年三月，本公司與Chance Talent訂立補充協議，提前按本金額連同應計利息贖回為數10,000,000美元的部分二零一四年承兌票據。餘下本金額20,000,000美元連同應計利息已於二零一六年三月悉數贖回。有關二零一四年承兌票據及其贖回的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年四月二日及二零一六年三月一日的公告。

僱員薪酬及福利

於二零一六年六月三十日，本集團合共有2,121名僱員（二零一五年十二月三十一日：1,930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，截至二零一六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

於截至二零一六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2,143,700,000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

於二零一六年六月三十日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣129,900,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣1,014,400,000元），作為該等銀行向本集團物業買家批出之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、廠房及設備及投資物業合共約人民幣5,431,600,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣4,729,700,000元）作為給予本集團銀行及其他貸款的抵押品。

於二零一六年六月三十日，本集團亦就銀行向一名關聯方提供之銀行貸款及銀行融資人民幣15,000,000元，向銀行抵押其若干投資物業合共約人民幣20,000,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣20,000,000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1,230,500,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣1,230,500,000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16,300,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣16,300,000元）外，本集團於二零一六年六月三十日並無重大或然負債。

重大收購及出售

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團並無參與任何重大收購或出售。

重大投資

於二零一六年六月三十日，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）中投資人民幣90,000,000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。

中期股息

董事局議決不宣派截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一六年六月三十日止六個月，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。

本公司向本公司董事（「董事」）作出具體查詢後確認，董事於截至二零一六年六月三十日止六個月整個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，本公司於截至二零一六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。

刊發業績公告及中期報告

本公告刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.tian-shan.com。截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告將適時寄發予本公司股東及刊登於上述網站以供查閱。

承董事局命
天山發展(控股)有限公司
主席
吳振山

香港，二零一六年八月三十日

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。