

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)

截至二零一三年六月三十日止六個月中期業績公告

中期業績

天山發展(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同二零一二年同期的比較數字。

財務摘要

	截至六月三十日止六個月		變動%
	二零一三年	二零一二年	
	人民幣千元	人民幣千元	+ / (-)
	(未經審核)	(未經審核)	
營業額	227,643	210,467	8.2%
毛利	64,698	58,585	10.4%
期內虧損	(68,881)	(27,140)	153.8%
期內合同銷售額	940,929	435,793	115.9%
每股特別股息(港仙)	1.0	1.0	-

綜合損益表

截至二零一三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	
		二零一三年	二零一二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	4	227,643	210,467
銷售成本		<u>(162,945)</u>	<u>(151,882)</u>
毛利		64,698	58,585
其他收入		9,756	10,495
銷售及市場推廣費用		(55,850)	(27,927)
行政費用		<u>(79,951)</u>	<u>(58,963)</u>
經營業務虧損		<u>(61,347)</u>	<u>(17,810)</u>
財務收入		2,037	826
財務費用		<u>(864)</u>	<u>(2,106)</u>
財務收入／(費用)淨額	5(a)	<u>1,173</u>	<u>(1,280)</u>
除稅前虧損	5	(60,174)	(19,090)
所得稅	6	<u>(8,707)</u>	<u>(8,050)</u>
期內虧損		<u>(68,881)</u>	<u>(27,140)</u>
每股虧損(人民幣分)	8		
基本		(6.89)	(2.71)
攤薄		<u>(6.89)</u>	<u>(2.71)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三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	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
期內虧損	(68,881)	(27,140)
期內其他全面收益：		
其後可重新分類至損益之項目：		
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	<u>272</u>	<u>5</u>
期內全面收益總額	<u><u>(68,609)</u></u>	<u><u>(27,135)</u></u>

綜合資產負債表

於二零一三年六月三十日－未經審核

(以人民幣為單位)

		於 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	418,133	335,211
投資物業	10	433,253	433,253
遞延稅項資產		34,889	24,594
		<u>886,275</u>	<u>793,058</u>
流動資產			
存貨	11	3,980,254	3,550,312
應收賬款及其他應收款	12	1,105,554	931,613
預繳稅款		31,552	16,653
受限制現金		68,848	47,492
現金及現金等價物		654,089	618,883
		<u>5,840,297</u>	<u>5,164,953</u>
流動負債			
銀行貸款－有抵押	14	445,617	539,050
其他貸款－有抵押	15	588,850	454,555
應付賬款及其他應付款	16	3,444,024	2,528,100
即期稅項		102,157	141,947
		<u>4,580,648</u>	<u>3,663,652</u>
流動資產淨值		<u>1,259,649</u>	<u>1,501,301</u>
資產總值減流動負債		<u>2,145,924</u>	<u>2,294,359</u>
非流動負債			
銀行貸款－有抵押	14	325,000	175,500
其他貸款－有抵押	15	330,000	546,295
遞延稅項負債		64,891	66,259
		<u>719,891</u>	<u>788,054</u>
資產總值		<u>1,426,033</u>	<u>1,506,305</u>
資本及儲備			
股本	13	86,731	86,731
儲備		1,339,302	1,419,574
權益總額		<u>1,426,033</u>	<u>1,506,305</u>

未經審核中期財務報告附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

(以人民幣為單位，除非另有說明)

1 編製基準

本公佈所載中期業績乃摘錄自本集團之未經審核中期財務報告，未經審核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委員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二零一三年八月二十三日獲授權發佈。

除預期於二零一三年年度財務報表中反映的會計政策變動外，未經審核中期財務報告乃根據二零一二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 會計政策變動

國際會計準則委員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國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂。其中，與本集團財務報表相關的發展如下：

- 國際會計準則第1號之修訂，*財務報表之呈列－其他全面收入項目之呈報*
- 國際財務報告準則第10號，*綜合財務報表*
- 國際財務報告準則第12號，*其他實體權益披露*

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

國際會計準則第1號之修訂，*財務報表之呈列－其他全面收入項目之呈報*

國際會計準則第1號之修訂規定，在符合若干條件的情況下，將可能於日後重新分類至損益的其他全面收益項目與永不會重新分類至損益的項目分開列報。本集團已於中期財務報告的其他全面收益的呈列作出相應修改。

國際財務報告準則第10號，*綜合財務報表*

國際財務報告準則第10號取代有關編製綜合財務報表之國際會計準則第27號「*綜合及獨立財務報表*」及常設詮釋委員會詮釋第12號「*合併－特殊目的之實體*」之規定。此項準則採用單一控制模式，以釐定是否合併被投資公司之賬目，視乎有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔或權利、及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額。因採用國際財務報告準則第10號後，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資公司之會計政策。採用此準則不會改變本集團於二零一三年一月一日對參與其他實體業務所達致的任何有關控制權之結論。

國際財務報告準則第12號，其他實體權益披露

國際財務報告準則第12號對實體於附屬公司、聯合協議、聯營公司及未經綜合入賬結構實體之權益之所有相關披露規定，匯集成單一標準。國際財務報告準則第12號之披露規定較以往相關準則之規定一般都更為廣泛。由於該等披露規定只適用於整份財務報表，所以本集團並無因採用國際財務報告準則第12號而在中期財務報表內作出額外的披露。

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，故本集團的主要經營決策制訂者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」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。

營業額指來自物業銷售的收益。期內於營業額確認的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	<u>227,643</u>	<u>210,467</u>

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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(a) 財務(收入)/費用淨額		
利息收入	(2,031)	(826)
匯兌收益	(6)	—
財務收入	<u>(2,037)</u>	<u>(826)</u>
利息開支及其他借貸成本	90,326	52,796
減:資本化利息及借貸成本	<u>(89,462)</u>	<u>(50,690)</u>
財務費用	<u>864</u>	<u>2,106</u>
財務(收入)/費用淨額	<u>(1,173)</u>	<u>1,280</u>
(b) 其他項目		
固定資產折舊	6,738	3,965
租賃土地攤銷	—	1
撥回其他應收款項減值虧損撥備	<u>—</u>	<u>(12,290)</u>

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	14,672	10,666
土地增值稅	5,698	5,011
	<u>20,370</u>	<u>15,677</u>
遞延稅項		
預售物業	(10,108)	(5,056)
其他暫時性差額	(1,555)	(2,571)
	<u>(11,663)</u>	<u>(7,627)</u>
	<u>8,707</u>	<u>8,050</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估計應課稅收入，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%（截至二零一二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%（截至二零一二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%（截至二零一二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%（截至二零一二年六月三十日止六個月：1%至5%）的比例計算土地增值稅。

(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。並無就本集團中國附屬公司在截至二零一三年六月三十日止六個月的未分派盈利確認延遞稅項負債（二零一二年：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) 以前年度應付本公司權益持有人之股息

截至六月三十日止六個月	
二零一三年	二零一二年
人民幣千元	人民幣千元

於中期後宣派的特別股息為每股普通股1.00港仙

（相當於人民幣0.80分），（截至二零一二年六月三十日止

六個月：每股普通股1.00港仙（相當於人民幣0.82分））

8,000

8,159

根據於二零一三年八月二十三日結算日後通過的董事會決議案，宣派每股普通股1.00港仙（二零一二年：1.00港仙）的特別股息。特別股息並未於資產負債表結算日獲確認為負債。

(b) 於中期期間批准及支付以前財政年度應付本公司權益股東應佔之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
已於中期期間批准及支付有關上一財政年度的末期股息		
每股普通股1.50港仙(相當於人民幣1.20分)		
(截至二零一二年六月三十日止六個月每股普通股:		
3.50港仙(相當於人民幣2.84分))	<u>11,952</u>	<u>28,473</u>

董事會不建議派付截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一二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68,881,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月:人民幣27,140,000元)及中期期間已發行的普通股加權平均數1,000,000,000股(截至二零一二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

由於在截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月之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

截至二零一三年六月三十日止六個月期間,本集團添置的物業、廠房及設備為人民幣89,697,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月:人民幣58,137,000元)。截至二零一三年六月三十日止六個月期間出售了賬面淨值為人民幣37,000元的物業、廠房及設備(截至二零一二年六月三十日止六個月:人民幣1,039,000元),產生出售收益人民幣83,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月:虧損人民幣327,000元)。

10 投資物業

董事認為投資物業的賬面值與其於二零一三年六月三十日的公平值相近。

若干於二零一三年六月三十日按公平值列賬的投資物業用作抵押本集團下列貸款：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
其他貸款 (附註15)	94,032	94,032
一名關連人士的銀行融資額 (附註17(ii))	98,013	98,013
已抵押投資物業的公平值	192,045	192,045

11 存貨

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於二零一二年 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	245,202	236,073
待出售發展中物業	2,693,745	2,232,423
持作出售的已竣工物業	1,041,307	1,081,816
	3,980,254	3,550,312

若干於二零一三年六月三十日按成本列賬的存貨用作抵押本集團下列貸款：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
銀行貸款	539,358	917,754
其他貸款	1,432,459	1,301,450
一名關連人士的銀行融資額 (附註17(iii))	12,535	—
已抵押存貨的賬面值	1,984,352	2,219,204

12 應收賬款及其他應收款

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收賬款 (附註(a))	25,516	64,380
按金、預付款項及其他應收款 (附註(b))	1,080,038	867,233
	1,105,554	931,613

(a) 並無個別或共同視為減值的應收賬項賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	13,502	61,452
逾期3個月至1年	12,014	2,928
	25,516	64,380

應收賬款從賬單日起0-30天內逾期。

應收賬款指應收本集團物業的買家款項。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267,254,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣253,797,000元）。

於二零一三年六月三十日，本集團參與石家莊內一條舊村的拆遷改造，已支付了按金人民幣377,550,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣345,000,000元），並已列入本集團的其他應收款。

13 股本

法定及已發行股本的詳情如下：

	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 十二月 三十一日 千港元
法定：		
10,000,000,000股（二零一二年：10,000,000,000股 每股0.1港元的普通股）每股面值0.1港元的普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
1,000,000,000股（二零一二年：1,000,000,000股 每股0.1港元的普通股）每股面值0.1港元的普通股	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
人民幣等值（人民幣千元）	<u>86,731</u>	<u>86,731</u>

14 銀行貸款－有抵押

(a) 於二零一三年六月三十日，銀行貸款的還款期如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	<u>445,617</u>	<u>539,050</u>
一年後但兩年內	<u>50,000</u>	<u>45,500</u>
兩年後但五年內	<u>275,000</u>	<u>130,000</u>
	<u>325,000</u>	<u>175,500</u>
	<u>770,617</u>	<u>714,550</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。於二零一三年六月三十日，本集團並無違反有關銀行貸款的契約（二零一二年十二月三十一日：人民幣零元）。

(c) 於二零一三年六月三十日，用作抵押銀行貸款的本集團資產賬面值分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於二零一二年 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	127,493	127,493
持出售發展中物業	219,082	376,801
持作出售的已竣工物業	192,783	413,460
	<u>539,358</u>	<u>917,754</u>
物業、廠房及設備	327,445	245,804
受限制現金	37,480	22,400
	<u>904,283</u>	<u>1,185,958</u>

15 其他貸款－有抵押

(a) 於二零一三年六月三十日，其他貸款的還款期如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	588,850	454,555
一年後但兩年內	330,000	546,295
	<u>918,850</u>	<u>1,000,850</u>

(b) 於二零一三年六月三十日，用作抵押其他貸款的本集團資產賬面值分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
持作將來發展已供出售的物業	15,633	43,716
待出售發展中物業	1,285,183	1,115,732
持作出售的已竣工物業	131,643	142,002
	<u>1,432,459</u>	<u>1,301,450</u>
投資物業	94,032	94,032
	<u>1,526,491</u>	<u>1,395,482</u>

除如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）已提供總賬面值人民幣114,426,000元（二零一二年十二月三十一日：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（二零一二年十二月三十一日：人民幣360,000,000元）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

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	86,767	83,898
預收賬款 (附註(b))	1,932,764	1,288,673
其他應付款及應計費用 (附註(c))	1,142,980	1,089,726
應付最終控股公司的款項 (附註(d))	14,028	12,944
應付關連人士款項 (附註(d))	33,489	32,859
有限合夥人權益 (附註(e))	233,996	—
委託貸款 (附註(f))	—	20,000
	<u>3,444,024</u>	<u>2,528,100</u>

(a) 應付賬款的賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
於1個月內或應要求償還	<u>86,767</u>	<u>83,898</u>

(b) 預收賬款包括遞延收入為人民幣67,983,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣65,195,000元），並預期於一年後於損益確認。

(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為人民幣189,056,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣158,716,000元）。

(d) 應付最終控股公司新威企業有限公司及關連人士款項乃為無抵押、免息、並須於要求時償還。

- (e) 有限合夥人權益乃來自石家莊融創投資中心、石家莊順榮投資中心、石家莊高新區瑞保投資中心及石家莊高新區瑞軒投資中心的有限合夥人的出資，為數人民幣226,800,000元。按照合夥協議的條款，本集團有合約責任向有限合夥人支付利息開支，年利率介乎14.5%至17%之間。利息須按年於期末支付。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。
- (f) 於二零一二年十二月三十一日，委託貸款以本集團持作銷售的發展中物業作擔保，其賬面值為人民幣79,558,000元，免息及需於一年內償還。該貸款已於截至二零一三年六月三十日止的中期期間償還。

17 或然負債

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
向銀行發出的擔保提供予本集團物業買家的按揭信貸額 (附註(i))	2,314,300	2,314,300
就關連人士所獲融資額向銀行提供擔保 (附註(ii))	68,400	68,400
就關連人士所獲銀行貸款向銀行提供擔保 (附註(iii))	22,900	—
	<u>2,405,600</u>	<u>2,382,700</u>

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。於二零一三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擔保的最大金額為人民幣2,314,300,000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償付銀行的任何金額。本集團仍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，相關物業的公平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，並以其投資物業為抵押（如附註10所載）。根據該擔保，本公司及天山房地產將無條件保證支付合共人民幣68,400,000元（二零一二年：人民幣68,400,000元）的債務，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以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及應計費用。

於二零一三年六月三十日，天山建築根據銀行融資額提取的總金額達人民幣53,000,000元。根據上述擔保，擔保金額即屬本集團的潛在最高債項。

- (iii) 天山房地產與天山建築訂立財務援助協議，據此，就天山建築一筆為人民幣20,000,000元短期銀行貸款，天山房地產同意提供還款保證，並以其持作出售的已竣工物業為抵押（如附註11所載）。根據該擔保，天山房地產將無條件保證支付合共人民幣22,900,000元的債務，包括(i)該筆銀行貸款的本金；(ii)當中任何累計利息、逾期還款利息及任何複息；(iii)任何違約未付款項及賠償；及(iv)就執行擔保而產生的任何開支及應計費用。

根據財務援助協議就天山建築的還款責任所作出的擔保金額上限為人民幣22,900,000元。

18 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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
工程成本 (附註(i))	64,305	88,013
租金開支 (附註(ii))	193	193
主要管理人員酬金 (附註(iii))	1,440	1,456
擔保費收入 (附註(iv))	(1,306)	(231)
	<u>64,305</u>	<u>88,013</u>

附註：

- (i) 本集團獲取天山建築（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1,440,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣1,456,000元）指本公司向董事支付的薪酬及福利。
- (iv) 該金額指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（如附註10及11所載）。
- (v) 本集團就未售出物業從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）獲取物業管理服務，並無代價。
- (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

於二零一三年六月三十日，本集團有13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3,300,000平方米。

本期間的合同銷售總額為人民幣940,900,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣435,800,000元），比去年同期上升115.9%。合同銷售額上升，主要因為預售天山熙湖、天津•天山水榭花都（一期及二期）及元氏•天山水榭花都所致。

於回顧期間，本集團一座位於天津•天山水榭花都，佔地地盤面積86,510平方米的水上樂園（「天津水上樂園」或「米立方」）已完成測試運作，並於二零一三年七月底正式開始運作。天津水上樂園為天津市津南區小站鎮的一座新地標，運作令人滿意，自二零一三年七月底開業以來每日入場遊客約達10,000人次。憑藉估計來自運作天津水上樂園的強勁現金流，董事認為本集團不再單靠物業銷售，經營現金流管理更加均衡。

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成功往績，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210,500,000元微升至約人民幣227,600,000元，增幅約8.2%。期內，本集團的營業額主要來自出售及交付住宅用物業項目，即天津•天山水榭花都（一期及二期）、承德•天山水榭花都及元氏•天山水榭花都。

銷售成本從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣151,900,000元增加約7.3%至約人民幣162,900,000元。該增幅主要與回顧期間內營業額的增加相稱。

由於上述原因，毛利從去年同期的人民幣58,600,000元增加至約人民幣64,700,000元，增幅為10.4%。而本期間毛利率則由去年同期的27.8%微升至約28.4%。

本集團的其他收入主要為出租投資物業的租金收入及其他雜項收入。

本集團的銷售及市場推廣費用從去年同期人民幣27,900,000元增加至本期間的人民幣55,900,000元，增幅約100.0%。該增幅主要乃由於新物業項目的廣告及推廣開支上升，以及推廣天津水上樂園（於二零一三年七月底啟用）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59,000,000元增加至人民幣80,000,000元，增幅約35.6%。去年同期收回呆壞賬人民幣12,300,000元，使行政費用有所降低，而於本期間內並無此錄得此項目。除上述者外，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。

本集團的所得稅開支從人民幣8,100,000元增加至約人民幣8,700,000元。該增加主要乃由於本集團營業額於本期間內有所增加。

由於上述原因，本集團期內錄得淨虧損約人民幣68,900,000元，而去年同期則為淨虧損約人民幣27,100,000元。

流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約人民幣654,100,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣618,900,000元）。現金及現金等價物主要以人民幣計值。

於二零一三年六月三十日，本集團有銀行貸款及其他貸款合共約為人民幣1,689,500,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣1,715,400,000元），股東應佔總股本為人民幣1,426,000,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣1,506,300,000元）。於二零一三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0.73（二零一二年十二月三十一日：0.73）。

僱員薪酬及福利

於二零一三年六月三十日，本集團合共有1,253名僱員（二零一二年十二月三十一日：1,129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，截至二零一三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。

重大收購及出售

於回顧期間，本集團並無參與任何重大收購及出售。

資本開支

於回顧期間，本集團產生資本開支約人民幣682,600,000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。

資產抵押及或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣68,800,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣47,500,000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2,393,300,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣2,559,000,000元）作為給予本集團銀行及其他貸款的抵押品。

本集團乃若干本集團物業的買家按揭銀行貸款共計約人民幣2,314,300,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣2,314,300,000元）的擔保人。

於二零一三年六月三十日，本集團抵押持作出售的已竣工物業，作為授予河北天山實業集團建築工程有限公司（「天山建築」）（香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）項下本公司的關連人士）銀行貸款融資額人民幣20,000,000元的部分抵押品。此外，本集團亦就授予天山建築的銀行融資人民幣53,000,000元向中國一間銀行提供企業擔保，並提供若干投資物業作為抵押品。

特別股息及中期股息

董事會決議派發特別股息每股1.00港仙（截至二零一二年六月三十日止六個月：1.00港仙）。特別股息將於二零一三年十月二十三日（星期三）或前後以現金派付予於二零一三年十月十六日（星期三）營業時間結束時已登記在公司股東名冊上的股東。

董事會決議不宣派截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

截止過戶登記

本公司將於二零一三年十月十一日（星期五）至二零一三年十月十六日（星期三）（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二零一三年六月三十日止六個月的特別股息，所有已填妥的過戶表格連同有關股票，必須於二零一三年十月十日（星期四）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28號金鐘匯中心26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所載的上市公司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」）作出特別諮詢後確認，全體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

董事會認為，本公司已於整個截至二零一三年六月三十日止六個月遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則（生效至二零一二年三月三十一日止）及企業管治守則（自二零一二年四月一日起生效）。

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。未經審核簡明綜合中期財務報告已經過審核委員會審閱。

此外，本集團的外聘核數師畢馬威會計師事務所就截至二零一三年六月三十日止六個月的中期財務報告進行審閱。根據彼等的審閱工作，並無發現任何情況導致彼等相信於二零一三年六月三十日的中期財務報告於各重大方面尚未按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

承董事會命
天山發展（控股）有限公司
主席
吳振山

香港

二零一三年八月二十三日

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。