

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)

截至二零一五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」)截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同二零一四年同期的比較數字。

財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	240,930	452,581
毛利	78,490	165,985
期內虧損	(30,593)	(13,639)
期內合同銷售額	974,031	1,061,971
每股特別股息(港仙)	-	1.0

簡明綜合損益表

截至二零一五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	
		二零一五年	二零一四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	4	240,930	452,581
銷售成本		<u>(162,440)</u>	<u>(286,596)</u>
毛利		78,490	165,985
其他收入		9,533	5,804
銷售及市場推廣費用		(61,363)	(93,552)
行政費用		<u>(82,764)</u>	<u>(85,275)</u>
經營業務虧損		<u>(56,104)</u>	<u>(7,038)</u>
財務收入		3,454	1,549
財務費用		<u>(7,508)</u>	<u>(23,736)</u>
財務費用淨額	5(a)	<u>(4,054)</u>	<u>(22,187)</u>
除稅前虧損	5	(60,158)	(29,225)
所得稅	6	<u>29,565</u>	<u>15,586</u>
期內虧損		<u>(30,593)</u>	<u>(13,639)</u>
每股虧損(人民幣分)	8		
基本		(3.05)	(1.36)
攤薄		<u>(3.05)</u>	<u>(1.36)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五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	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
期內虧損	(30,593)	(13,639)
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>1,771</u>	<u>(4,228)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(28,822)</u></u>	<u><u>(17,867)</u></u>

簡明綜合資產負債表

於二零一五年六月三十日－未經審核
(以人民幣為單位)

	附註	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 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	466,685	479,648
投資物業	10	703,483	703,483
遞延稅項資產		28,870	28,870
		<u>1,199,038</u>	<u>1,212,001</u>
流動資產			
存貨	11	6,425,613	6,051,430
應收賬款及其他應收款	12	2,173,910	1,920,939
預繳稅款		41,780	28,195
受限制現金		66,440	51,791
現金及現金等價物		730,302	599,968
		<u>9,438,045</u>	<u>8,652,323</u>
流動負債			
銀行貸款－有抵押	14	545,120	53,000
其他貸款－有抵押	15	2,252,157	1,751,390
承兌票據	17	123,580	—
應付賬款及其他應付款	16	4,558,156	3,896,414
應付稅款		150,018	301,649
		<u>7,629,031</u>	<u>6,002,453</u>
流動資產淨值		<u>1,809,014</u>	<u>2,649,870</u>
資產總值減流動負債		<u>3,008,052</u>	<u>3,861,871</u>
非流動負債			
銀行貸款－有抵押	14	309,698	368,710
其他貸款－有抵押	15	303,138	945,550
承兌票據	17	238,475	425,040
應付債券		78,104	18,912
遞延稅項負債		107,443	104,939
		<u>1,036,858</u>	<u>1,863,151</u>
資產淨值		<u>1,971,194</u>	<u>1,998,720</u>
資本及儲備			
股本	13	87,186	86,738
儲備		1,884,008	1,911,982
權益總額		<u>1,971,194</u>	<u>1,998,720</u>

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五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

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。本中期財務報告獲授權於二零一五年八月二十八日刊發。

除預期於二零一五年年度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二零一四年年度財務報表所採納的相同會計政策編製。會計政策的有關變動詳情載於附註2。

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。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經節選的說明性附註。該等附註載有對事件及交易的解釋，有助於了解本集團自二零一四年年度財務報表以來在財務狀況及業績表現方面的變動。本簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製的全份財務報表所需的所有資料。

2 會計政策及披露變動

國際會計準則理事會已頒佈多項於本集團及本公司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：

國際會計準則第19號之修訂

二零一零年至二零一二年週期之年度改進

二零一一年至二零一三年週期之年度改進

界定福利計劃：僱員供款

對多項國際財務報告準則之修訂

對多項國際財務報告準則之修訂

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。

本集團並無於此等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則：

準則／修訂	內容	於下列日期或之後 開始之年度期間生效
國際財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂)	投資主體與其聯營企業或合營 企業之間的資產出售或投入	二零一六年一月一日
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28號(修訂)	投資主體：合併豁免的應用	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第11號 (修訂)	購買共同經營中權益的核算	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收入	二零一八年一月一日
國際會計準則第1號(修訂)	披露計劃	二零一六年一月一日
國際會計準則第16號(修訂) 及國際會計準則第38號(修訂)	對可採用的折舊和攤銷方法的澄清	二零一六年一月一日
二零一二年至二零一四年之 年度改進	對國際財務報告準則第5號、 國際財務報告準則第7號、 國際會計準則第19號及 國際會計準則第34號的修訂	二零一六年一月一日

本集團現正評估首次應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響。至今，本集團認為此等新訂及經修訂國際財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

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入。期內於營業額確認的該項收益類別的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	226,343	436,624
租金收入總額	8,350	8,336
其他	6,237	7,621
	<u>240,930</u>	<u>452,581</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

除稅前虧損已扣除／（計入）：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
(a) 財務費用／（收入）淨額		
利息收入	(3,419)	(1,531)
匯兌收益	(35)	(18)
財務收入	<u>(3,454)</u>	<u>(1,549)</u>
利息開支及其他借貸成本	230,430	203,914
減：資本化利息及借貸成本	<u>(222,922)</u>	<u>(180,178)</u>
財務費用	<u>7,508</u>	<u>23,736</u>
財務費用淨額	<u>4,054</u>	<u>22,187</u>
(b) 其他項目		
折舊及攤銷	<u>15,055</u>	<u>11,138</u>

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	2,580	10,776
土地增值稅	4,163	20,900
上一期間超額撥備－土地增值稅	<u>(38,812)</u>	<u>(41,912)</u>
	(32,069)	(10,236)
遞延稅項		
衍生及轉回暫時性差額	<u>2,504</u>	<u>(5,350)</u>
	<u>(29,565)</u>	<u>(15,586)</u>

- (a) 根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）及開曼群島規例及法規，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期內及過往期間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例及法規，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。

本集團的中國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查賬徵收，按期內估計應課稅溢利的25%（二零一四年六月三十日：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》之規定，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%（截至二零一四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股息分派徵收10%的預扣稅。本集團並無就中國附屬公司在截至二零一五年六月三十日止六個月的未分派盈利確認遞延稅項負債（二零一四年：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) 本公司權益股東應佔的上一年度應付股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
於中期期間後宣派特別股息—無 （截至二零一四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0.79分）	—	7,914

(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	
	二零一五年	二零一四年
	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2.00港仙（相當於人民幣1.58分）的 末期股息（截至二零一四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2.78分））	15,759	27,798

董事局不建議派付截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

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30,593,000元（截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣13,639,000元）及中期期間已發行普通股的加權平均數1,002,234,657股（截至二零一四年六月三十日止六個月：1,000,004,420股普通股）計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月的潛在普通股具反攤薄影響，故該等期間內每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9 物業、廠房及設備

於截至二零一五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2,092,000元（截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣33,082,000元）。

本集團賬面值為人民幣373,257,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣375,562,000元）的物業、廠房及設備已予抵押，作為本集團其他貸款（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各自於二零一五年六月三十日的公平值相近。

若干於二零一五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 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
銀行貸款（附註14）	82,096	82,096
其他貸款（附註15）	182,511	182,511
一名關連人士的銀行融資額（附註18(ii)）	117,985	117,985
	<u>382,592</u>	<u>382,592</u>
已抵押投資物業的公平值	<u>382,592</u>	<u>382,592</u>

11 存貨

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 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	869,563	591,563
待出售發展中物業	4,011,080	3,810,962
持作出售的已竣工物業	1,538,740	1,641,667
其他	6,230	7,238
	<u>6,425,613</u>	<u>6,051,430</u>

若干於二零一五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 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
銀行貸款 (附註14)	256,793	424,585
其他貸款 (附註15)	2,260,465	2,527,060
一名關連人士的銀行貸款 (附註18(ii))	12,535	—
	<u>2,529,793</u>	<u>2,951,645</u>

12 應收賬款及其他應收款

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收賬款 (附註(a))	38,543	54,271
按金、預付款項及其他應收款 (附註(b))	2,135,367	1,866,668
	<u>2,173,910</u>	<u>1,920,939</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 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	19,257	40,861
逾期3個月至1年	19,286	13,410
	<u>38,543</u>	<u>54,271</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。

(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342,290,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣342,290,000元）。

於二零一五年六月三十日，已支付人民幣942,969,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣664,844,000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（二零一四年十二月三十一日：人民幣200,000,000元）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／認股權證

期內，本公司已向一名獨立第三方發行5,681,955份（截至二零一四年六月三十日止六個月：零份）認股權證（「二零一五年認股權證」）所附認購權，代價為2,435,000港元（約人民幣1,919,000元）。二零一五年認股權證於期內按行使價每股3.34港元獲悉數行使，導致發行5,681,955股每股面值0.10港元的股份，及本公司已獲得扣除開支前的現金代價18,977,732港元（約人民幣14,954,000元）。

二零一五年認股權證的進一步詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十一日的公告內。

14 銀行貸款－有抵押

(a) 於二零一五年六月三十日，銀行貸款的還款期如下：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	<u>545,120</u>	<u>53,000</u>
一年後但兩年內	283,750	159,710
兩年後但五年內	<u>25,948</u>	<u>209,000</u>
	<u>309,698</u>	<u>368,710</u>
	<u>854,818</u>	<u>421,710</u>

(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。於二零一五年六月三十日，本集團並無違反有關銀行貸款的契諾（二零一四年十二月三十一日：無）。

(c) 於二零一五年六月三十日，已用作抵押銀行貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
存貨	256,793	424,585
投資物業	82,096	82,096
受限制現金	<u>10,000</u>	<u>—</u>
	<u>348,889</u>	<u>506,681</u>

15 其他貸款－有抵押

(a) 於二零一五年六月三十日，其他貸款的還款期如下：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內或應要求	<u>2,252,157</u>	<u>1,751,390</u>
一年後但兩年內	153,138	945,550
兩年後但五年內	<u>150,000</u>	<u>—</u>
	<u>303,138</u>	<u>945,550</u>
	<u>2,555,295</u>	<u>2,696,940</u>

(b) 於二零一五年六月三十日，已用作抵押其他貸款的本集團資產的賬面值分析如下：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
存貨	2,260,465	2,527,060
投資物業	182,511	182,511
物業、廠房及設備	<u>373,257</u>	<u>375,562</u>
	<u>2,816,233</u>	<u>3,085,133</u>

除上述用作抵押其他貸款的本集團資產外，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289,280,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣289,280,000元）的若干物業，作為本集團為數人民幣360,000,000元（二零一四年十二月三十一日：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 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	172,317	104,064
預收賬款 (附註(b))	1,906,293	1,326,802
其他應付款及應計費用 (附註(c))	1,918,091	1,922,093
應付最終控股公司款項 (附註(d))	4,532	4,532
應付關連人士款項 (附註(d))	1,463	1,463
有限合夥人權益 (附註(e))	555,460	537,460
	<u>4,558,156</u>	<u>3,896,414</u>

(a) 應付賬款的賬齡分析載列如下：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 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	<u>172,317</u>	<u>104,064</u>

- (b) 預收賬款包括遞延收入人民幣68,998,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣68,998,000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195,720,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣244,981,000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

於二零一五年六月三十日，承兌票據的還款期如下：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內	123,580	—
一年後但兩年內	238,475	425,040
	<u>362,055</u>	<u>425,040</u>

於期內，10,000,000美元（約人民幣61,090,000元）之承兌票據已按成本價贖回。

18 或然負債

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 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))	2,721,915	2,721,915
就關連人士所獲銀行融資額向銀行提供擔保 (附註(ii))	84,700	69,300
	<u>2,806,615</u>	<u>2,791,215</u>

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違約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。於二零一五年六月三十日，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2,721,915,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣2,721,915,000元）。

董事認為本集團不大可能因該等擔保承受虧損，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存貨（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。

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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
工程成本 (附註(i))	158,706	94,035
租金開支 (附註(ii))	193	193
主要管理人員酬金 (附註(iii))	3,895	2,825
擔保費收入 (附註(iv))	(571)	—

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3,895,000元（截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣2,825,000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

於二零一五年六月三十日，本集團有19個發展中物業項目，主要位於石家莊、天津、承德及山東。

本期間的合同銷售總額為人民幣974,000,000元（截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣1,062,000,000元），比去年同期減少8.2%。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）及元氏•天山水榭花都。

期內，本集團透過在河北省購入兩塊新土地而補充其土地儲備，並擬用於開發以供於往後兩至三年銷售。第一塊土地位於石家莊市正定，地盤面積約為47,175平方米，擬用作開發建築面積為165,115平方米的工業物業。第二塊土地位於石家莊市高新技術產業開發區，地盤面積約50,435平方米，擬用作開發建築面積為126,088平方米的住宅物業。

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機會。

財務回顧

本集團的營業額從去年同期的人民幣452,600,000元下跌至約人民幣240,900,000元，跌幅約46.8%。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）、元氏•天山水榭花都及天山熙湖。

銷售成本從截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣286,600,000元減少約43.3%至約人民幣162,400,000元。該減幅主要與回顧期間內營業額的減幅相稱。

由於上述原因，毛利從去年同期的人民幣166,000,000元減少至約人民幣78,500,000元，減幅為52.7%。本期間毛利率則由去年同期的36.7%下跌至約32.6%。

本集團的銷售及市場推廣費用從去年同期人民幣93,600,000元減少至本期間的人民幣61,400,000元，減幅約34.4%。該減幅主要由於銷售佣金配合營業額減幅及廣告和推廣開支減幅而有所下跌所致。

本集團的行政費用亦從人民幣85,300,000元輕微減少至人民幣82,800,000元，減幅約2.9%。

本集團於回顧期間錄得所得稅抵免人民幣29,600,000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，就上一期間因企業所得稅作出的超額撥備錄得約人民幣38,800,000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30,600,000元，而去年同期之淨虧損約為人民幣13,600,000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。

於二零一五年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約人民幣730,300,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣600,000,000元）。現金及現金等價物主要以人民幣計值。

於二零一五年六月三十日，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3,850,300,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣3,562,600,000元），股東應佔權益總額為人民幣1,971,200,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣1,998,700,000元）。於二零一五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1.58（二零一四年十二月三十一日：1.48）。資本負債比率上升，主要由於為增加河北省的新土地儲備撥支而導致總借貸淨增加人民幣287,700,000元所致。

流動資產及負債

於二零一五年六月三十日，本集團有流動資產總值約人民幣9,438,000,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣8,652,300,000元），主要包括存貨、應收賬款及其他應收款、受限制現金以及現金及現金等價物。

於二零一五年六月三十日，本集團有流動負債總額約人民幣7,629,000,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣6,002,500,000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。

於二零一五年六月三十日，流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）為1.24（二零一四年十二月三十一日：1.44）。

僱員薪酬及福利

於二零一五年六月三十日，本集團合共有1,895名僱員（二零一四年十二月三十一日：1,791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，截至二零一五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金額約人民幣538,700,000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

於二零一五年六月三十日，本集團有存於若干銀行的受限制現金人民幣66,400,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣51,800,000元），作為該等銀行向本集團物業買家批出之若干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、投資物業及受限制現金合共約人民幣3,177,700,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣3,591,800,000元）作為給予本集團銀行及其他貸款的抵押品。

於二零一五年六月三十日，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118,000,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣118,000,000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2,721,900,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣2,721,900,000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（二零一四年十二月三十一日：人民幣69,300,000元）外，本集團於二零一五年六月三十日並無重大或然負債。

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或出售。

重大投資

於二零一五年六月三十日，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。

中期股息

董事局議決不宣派截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

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，本公司於截至二零一五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。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。截至二零一五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，二零一五年八月二十八日

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。