



# 天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

## 截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績公佈

天安中國投資有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績如下：

### 簡明綜合利潤表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	(4)	244,455	182,759
銷售成本		(136,782)	(106,546)
毛利		107,673	76,213
其他收入	(5)	42,794	37,911
市場及分銷費用		(5,932)	(8,486)
行政費用		(64,957)	(64,894)
其他營運費用		—	(3,779)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業 之公允價值收益		9,547	6,447
投資物業公允價值之增加		48,942	25,566
物業之減值撥備沖回(減值撥備)		21,298	(10,005)
呆壞賬準備		(2,940)	—
待發展物業攤銷		(14,620)	(9,342)
出售一間共同控制公司之收益		—	150,390
收購附屬公司之折讓		28,415	—
融資成本		(51,233)	(52,221)
應佔聯營公司溢利(虧損)		22,796	(5,542)
應佔共同控制公司溢利		72,897	27,054
除稅前溢利		214,680	169,312
稅項	(6)	(37,349)	(33,335)
來自持續經營業務之本期間溢利		177,331	135,977
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之本期間溢利		144,330	956
本期間溢利	(7)	321,661	136,933

(未經審核)  
截至六月三十日止六個月  
二零零七年      二零零六年  
千港元              千港元

附註

以下應佔：

本公司股東

少數股東權益

**335,654**

**(13,993)**

141,312

(4,379)

**321,661**

**136,933**

港仙

港仙

每股盈利

(8)

來自持續及已終止經營業務

— 基本

**29.7**

**14.8**

— 攤薄

**29.7**

**14.5**

來自持續經營業務：

— 基本

**17.5**

**14.9**

— 攤薄

**17.5**

**14.7**

# 簡明綜合資產負債表

二零零七年六月三十日結算

	(未經審核) 二零零七年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	253,574	590,812
收購物業、廠房及設備 及投資物業之按金	1,358	76,860
投資物業	3,310,200	3,042,800
無形資產	—	7,142
待發展物業	2,827,783	1,415,251
收購待發展物業之按金	1,853,854	1,791,745
土地使用權預付租賃款項	63,333	34,138
於聯營公司之權益	193,285	540,550
於共同控制公司之權益	709,788	631,102
可供出售投資	26,913	3,306
商譽	640	39,386
應收分期付款	52,995	50,340
遞延稅項資產	2,215	4,039
	<u>9,295,938</u>	<u>8,227,471</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨		
— 發展中	358,877	324,553
— 已竣工	786,573	880,258
其他存貨	2,345	38,566
聯營公司欠款	12,290	12,369
共同控制公司欠款	69,593	67,370
少數股東欠款	24,835	24,601
應收貸款	60,441	62,131
應收分期付款	18,290	32,965
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	514,021	479,177
土地使用權預付租賃款項	1,399	1,036
持作買賣投資	31,872	11,579
預繳稅項	44,381	26,319
用作抵押之銀行存款	37,045	306,878
銀行結存及現金	630,341	369,625
	<u>2,592,303</u>	<u>2,637,427</u>

	附註	(未經審核) 二零零七年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	(10)	1,026,117	881,796
預售樓宇按金		129,995	135,994
稅項負債		23,033	52,842
應付少數股東股息		177	8,109
付息借款		457,518	712,841
免息借款		157,270	156,978
財務保證合約		2,390	—
		<u>1,796,500</u>	<u>1,948,560</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>795,803</u>	<u>688,867</u>
		<u><b>10,091,741</b></u>	<u><b>8,916,338</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		225,854	225,854
儲備		6,128,555	5,718,150
本公司股東應佔之權益		<u>6,354,409</u>	<u>5,944,004</u>
少數股東權益		478,782	407,173
<b>權益總額</b>		<u><b>6,833,191</b></u>	<u><b>6,351,177</b></u>
<b>非流動負債</b>			
付息借款		1,359,339	1,264,777
免息借款		63,304	60,143
一名租戶之遞延租金收入		106,414	107,882
租戶之租金按金		15,278	14,332
會籍債券		33,771	32,591
遞延稅項負債		1,680,444	1,085,436
		<u>3,258,550</u>	<u>2,565,161</u>
		<u><b>10,091,741</b></u>	<u><b>8,916,338</b></u>

附註：

### (1) 核數師審閱

本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之中期財務報告已由核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港標準審閱委聘準則第2410號「獨立核數師審閱中期財務報告」作出審閱，並出具無修改之審閱結論。

### (2) 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

### (3) 主要會計政策

除若干物業及金融工具按公允價值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表所採用的一致。

於本期間，本集團已首次採納香港會計師公會所頒佈多項新準則、修訂及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。該等新準則於二零零七年一月一日或其後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號「嚴重通貨膨脹經濟中之財務報告」之重列方法 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	內含衍生工具之重新評估 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效。

採納該等新香港財務報告準則對本期間或過往會計期間之業績編製及呈列並無重大影響。因此，無須作出任何前期調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋。本集團現仍未能適度地評估因應用該等新準則或詮釋而可能產生之影響。

香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	特許權服務安排 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

#### (4) 分類資料

本集團於本期間之營業額主要來自在中華人民共和國(「中國」)所經營之業務，當中並不包含香港地區。本集團之營業額及分類業績按主要業務分析如下：

##### 截至二零零七年六月三十日止六個月之利潤表

	持續經營業務			已終止 經營業務		合併 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元	生產及銷售 水泥、熟料 及礦渣粉 千港元	
營業額	<u>158,945</u>	<u>52,332</u>	<u>33,178</u>	<u>244,455</u>	<u>192,482</u>	<u>436,937</u>
業績						
分類業績	34,735	82,065	(4,588)	112,212	(942)	111,270
未能分攤之總部費用				(13,201)	—	(13,201)
其他收入	790	14	41,990	42,794	13,033	55,827
收購附屬公司之折讓	28,415	—	—	28,415	—	28,415
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	137,738	137,738
融資成本				(51,233)	(7,692)	(58,925)
應佔聯營公司溢利(虧損)	(3,135)	25,696	235	22,796	—	22,796
應佔共同控制公司溢利	9,691	62,845	361	72,897	—	72,897
除稅前溢利				214,680	142,137	356,817
稅項				(37,349)	2,193	(35,156)
本期間溢利				<u>177,331</u>	<u>144,330</u>	<u>321,661</u>

截至二零零六年六月三十日止六個月之利潤表

	持續經營業務				已終止 經營業務	合併 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元	生產及銷售 水泥、熟料 及礦渣粉 千港元	
營業額	<u>109,569</u>	<u>43,642</u>	<u>29,548</u>	<u>182,759</u>	<u>180,453</u>	<u>363,212</u>
業績						
分類業績	(10,341)	56,198	(6,523)	39,334	2,744	42,078
未能分攤之總部費用				(27,614)	—	(27,614)
其他收入	15,608	—	22,303	37,911	6,972	44,883
出售一間共同控制公司之收益	150,390	—	—	150,390	—	150,390
融資成本				(52,221)	(6,833)	(59,054)
應佔聯營公司溢利(虧損)	(7,379)	1,628	209	(5,542)	—	(5,542)
應佔共同控制公司溢利	8,048	18,811	195	27,054	—	27,054
除稅前溢利				169,312	2,883	172,195
稅項				(33,335)	(1,927)	(35,262)
本期間溢利				<u>135,977</u>	<u>956</u>	<u>136,933</u>

(5) 其他收入

	持續經營業務		已終止經營業務		合併	
	(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元
銀行存款及應收賬款利息收入	10,586	9,748	442	554	11,028	10,302
非流動免息應收賬款之估算利息收入	2,234	5,570	—	—	2,234	5,570
中國增值稅退回	—	—	9,341	5,972	9,341	5,972
持作買賣投資之公允價值增加	20,191	268	—	—	20,191	268
從一物業發展項目所取得之收入(附註)	—	14,138	—	—	—	14,138
淨外匯匯兌收益	—	2,254	—	—	—	2,254
其他收入	9,783	5,933	3,250	446	13,033	6,379
	<u>42,794</u>	<u>37,911</u>	<u>13,033</u>	<u>6,972</u>	<u>55,827</u>	<u>44,883</u>

附註： 本集團於過往年度出售於一物業發展項目之若干權益，而應收款項乃按該物業之開發和銷售進度償還。除出售代價外，本集團亦應佔該項目之部份利潤。



## (6) 稅項

	持續經營業務		已終止經營業務		合併	
	(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
支出包括：						
中國企業所得稅及土地增值稅						
— 本期間撥備	7,153	19,577	615	16	7,768	19,593
— 過往年度撥備不足	13	670	—	—	13	670
	<u>7,166</u>	<u>20,247</u>	<u>615</u>	<u>16</u>	<u>7,781</u>	<u>20,263</u>
遞延稅項						
— 本期間撥備	30,183	13,088	(2,808)	1,911	27,375	14,999
	<u>37,349</u>	<u>33,335</u>	<u>(2,193)</u>	<u>1,927</u>	<u>35,156</u>	<u>35,262</u>

本集團於香港經營之公司於該兩段期間內並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。本公司若干於中國經營之附屬公司享有稅務減免優惠。中國企業所得稅按其附屬公司適用稅率計算提撥。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會公佈新統一企業所得稅法規，其稅率的改變由二零零八年一月一日起生效。新稅法對未來稅率的影響使本集團以往對本身稅率的預期發生重大變化。因此，在進行遞延所得稅會計處理時，考慮到暫時性差異轉回時稅率變化的影響，在預期未來所得稅稅率會發生變化時需要重新估算遞延所得稅資產和債務。

在二零零六年七月一日前，本集團已確認預繳土地增值稅，該稅項乃按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率（介乎0.5%至3%不等）而支付及計算，財務報表內並無全額預提土地增值稅。倘全面開徵此稅，則本集團於二零零六年六月三十日額外應佔附屬公司之土地增值稅為145,925,000港元及應佔共同控制公司和一間聯營公司之土地增值稅為93,376,000港元。由二零零六年十二月三十一日止年度起，本集團已根據稅務總局之規定全額預提土地增值稅。



## (7) 本期間溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		合併	
	(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零七年	截至六月三十日止六個月 二零零六年	截至六月三十日止六個月 二零零七年	截至六月三十日止六個月 二零零六年	截至六月三十日止六個月 二零零七年	截至六月三十日止六個月 二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本期間溢利已扣除(計入)：						
物業、廠房及設備折舊						
自置資產	5,699	14,004	674	854	6,373	14,858
按融資租賃持有之資產	-	-	-	4	-	4
減：資本化於發展中物業金額	(410)	(307)	-	-	(410)	(307)
	<u>5,289</u>	<u>13,697</u>	<u>674</u>	<u>858</u>	<u>5,963</u>	<u>14,555</u>
攤銷：						
無形資產	-	-	77	74	77	74
待發展物業	14,620	9,342	-	-	14,620	9,342
土地使用權預付租賃款項	372	310	197	176	569	486
	<u>20,281</u>	<u>23,349</u>	<u>948</u>	<u>1,108</u>	<u>21,229</u>	<u>24,457</u>
出售可供出售投資之虧損	<u>-</u>	<u>1,786</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,786</u>

## (8) 每股盈利

本公司普通股股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
<b>來自持續及已終止經營業務之盈利</b>		
用以計算每股基本盈利之溢利 (本公司股東應佔本期間溢利)	<b>335,654</b>	141,312
潛在攤薄普通股之影響： 根據每股攤薄盈利調整應佔附屬公司業績	<u>(1)</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u><b>335,653</b></u>	<u>141,312</u>
<b>來自持續經營業務之盈利</b>		
用以計算每股基本盈利之溢利 (本公司股東應佔本期間溢利)	<b>197,812</b>	142,584
潛在攤薄普通股之影響： 根據每股攤薄盈利調整應佔附屬公司業績	<u>(1)</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u><b>197,811</b></u>	<u>142,584</u>
<b>股數</b>		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,129,269,918</b>	954,225,719
潛在攤薄普通股之影響： — 認股權證	<u>—</u>	<u>18,304,009</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u><b>1,129,269,918</b></u>	<u>972,529,728</u>

## (9) 貿易應收賬款

應收租戶之租金乃於發出發票時到期支付。本集團一般給予物業買家及其他客戶之信用期限為三十日至一百二十日。

於報告日，貿易應收賬款(包括在貿易及其他應收賬款、按金及預付款內)之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零零七年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
未到期	61,277	59,187
逾期三個月內	8,179	150,743
逾期四至六個月	4,023	28,623
逾期七至十二個月	724	19,697
逾期超過十二個月	16,302	34,107
	<u>90,505</u>	<u>292,357</u>

## (10) 貿易應付賬款

於報告日，貿易應付賬款(包括在貿易及其他應付賬款內)之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零零七年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
未到期	272,792	295,011
逾期三個月內	3	116,265
逾期四至六個月	2,595	44,360
逾期七至十二個月	76,435	80,760
逾期超過十二個月	156,189	77,646
	<u>508,014</u>	<u>614,042</u>

## 管理層討論及分析

### 業績

於截至二零零七年六月三十日期間，本集團營業額(包括持續經營業務及已終止經營業務)為436,937,000港元(二零零六年：363,212,000港元)，較去年同期上升20%。本公司股東應佔溢利(包括持續經營業務及已終止經營業務)為335,654,000港元(二零零六年：141,312,000港元)，較去年同期上升138%。

每股盈利為29.7港仙(二零零六年：14.8港仙)。

### 業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國開發高端住宅、別墅、辦公樓及商用樓宇、物業投資、物業管理及酒店營運。

二零零七年上半年之溢利有重大增長，主因是本集團成功地執行既定目標：

- (1) 持續出售非核心資產；
- (2) 增加經常性收入；
- (3) 優化發展溢利；
- (4) 於主要城市增加土地儲備；
- (5) 精簡營運模式；及
- (6) 持續加強專業管理團隊。

有關本集團於二零零七年上半年取得之成果，下文按此等既定目標作為框架逐點分析：

#### (1) 持續出售非核心資產

誠如二零零六年年報提述，為了使投資上海聯合水泥股份有限公司(「上聯水泥」)得到最大投資回報，當香港股票市場趨於上升時，我們出售上聯水泥全部權益，出售上聯水泥所產生溢利為136,358,000港元及所得之款項淨額約為276,538,000港元。

在結算日後，我們以合理的價格出售兩個新會之項目。我們會持續出售非核心資產從而提升可運用資金，並投資在認為有較高潛力之物業或土地儲備。

## (2) 增加經常性收入

關於增加經常性收入，我們自二零零五年起一直採取策略保留更多發展物業以作投資，我們相信此等物業將可增加租金收入來源，並可相應地提高資本價值。此舉背後之理由包括：中國嚴謹之新稅制會對所出售物業所取得之高邊際溢利產生負面影響；在主要城市收購優質土地的困難；此外，再加上基於中國經濟持續增長，我們相信保留一大部份物業將較出售該等物業更為合理，原因為保留物業可令本集團受惠於資本增長，但出售物業卻會產生另覓土地替代之成本及困難。

每當我們將此等物業轉為投資物業，我們均錄得重大收益，此乃由於所有待發展物業乃根據會計準則按成本列值，因此直至轉為投資物業前不會重新估值。

在我們的投資物業出租情況理想下，租金收入較上年度同期上升20%。我們預期租金收入在將來重新簽訂新租約時將會持續上升。根據增加租金收入之目標，本集團已經同意購回上海天安中心的三層單位。

上海天安陽光半島項目或稱作「麵粉廠」之發展進度令人滿意。有關自該地盤遷出餘下房屋及廠房之磋商已踏入最後階段，此項目竣工後將成為上海重要地標之一，我們現擬將此整個項目保留作為投資物業。

## (3) 優化發展溢利

我們不會跟隨一些其他公司以出售總樓面面積作為目標，我們的焦點在於利潤及邊際利潤，而不是出售總樓面面積。在中國物業市場強勁帶動下，本集團於二零零七年上半年售出之總樓面面積約40,100平方米，而二零零六年上半年為32,800平方米。如中國物業市場持續強勁，本集團會以邊際利潤為首要考慮因素，出售更多樓面面積。

於本期內，已竣工商／住宅物業總樓面面積約為49,800平方米（二零零六年：40,300平方米），較去年同期上升24%。截至二零零七年上半年，在建工程總樓面面積約為335,130平方米（二零零六年：298,700平方米），較去年同期上升12%，包括常州新城市花園（五期）、上海天安別墅（二期）、深圳天安高爾夫花園（三期）、深圳龍崗數碼新城（一期）及長春天安第一城（三期）。

## (4) 於主要城市增加土地儲備

目前，本集團擁有約6,220,000平方米總樓面面積的土地儲備（本集團應佔總樓面面積約為4,565,000平方米，包括已竣工投資物業約238,000平方米及待發展物業約4,327,000平方米）。

在資本增長前景良好之前題下，我們不斷增加土地儲備。在這方面，我們亦與當地機關商討於無錫（600畝）及南京（1,000畝）增加土地儲備。就此兩項項目而言，我們擬建設綜合商務園，將包括工業、商業、辦公樓及住宅。

我們之合營企業公司深圳天安數碼城有限公司(「天安數碼城」)亦於二零零七年積極增加土地儲備，其中包括太倉(500畝及另500畝購買權)及常州(500畝)，合共增加約150萬平方米總樓面面積的土地儲備。同時，天安數碼城就若干項目正與政府磋商增加可建容積率。若磋商成功，其物業發展之邊際利潤將會隨之增加。

#### (5) 精簡營運模式

我們繼續在營運層面及業務層面上精簡集團的經營模式。在營運層面上，我們繼續中央化處理財務、招標程序，以及行政職能。我們憑藉雄厚之財力，在可能情況下與往來銀行洽商更佳條款。為了降低營運成本，我們已訂立計劃關閉有關之不活動公司。

至於業務方面，我們一直利用重提土地增值稅所產生之不明朗市場氣氛，與少數權益合營企業夥伴洽商收購彼等之股權。此舉將使我們能更妥善管理及控制成本。

#### (6) 持續加強專業管理團隊

我們安排重要管理人員駐於上海，以縮短反應時間。我們一直招聘專業人才，包括工程師及室內設計師，使我們能為客戶提供更高質素之產品。

我們已加強採購部，以改善我們建築物料之訂價、協調及質素。

本公司主要股東之一Orix Corporation亦借調多位高級人員協助加強我們之財政規劃。彼等一直與我們共同發掘適合的新項目，務求把握每個合資機會。引進Orix及其他幾位機構投資者，例如Penta Investment Advisers Limited，已有助於提高我們的股東形象。

### 財務狀況

#### 資金流動狀況及融資

於二零零七年六月三十日，本集團致力維持流動資金在穩健之水平，財政資源組合分佈合理。本集團之銀行結餘及現金約6.67億港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零七年六月三十日，本集團之總借款約20.38億港元(二零零六年十二月三十一日：21.95億港元)，包括分別為6.15億港元(二零零六年十二月三十一日：8.70億港元)及14.23億港元(二零零六年十二月三十一日：13.25億港元)之流動負債及非流動負債。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)維持於約20%(二零零六年十二月三十一日：24%)。借款乃主要用於購置土地儲備及為在建物業融資。



本集團約57%未償還負債將於兩年內到期。由於本集團之投資及營運乃在中國進行，故大部份銀行借款以人民幣計算及歸還。本集團借款中約72%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

### 資產抵押

本集團於附屬公司(賬面值為507,276,000港元)之權益已抵押予銀行，以便本集團取得銀行信貸，而該附屬公司間接持有之投資物業、已竣工物業存貨及物業、廠房及設備賬面值分別為1,009,935,000港元、11,883,000港元及22,437,000港元已抵押予銀行，以便本集團取得銀行信貸。本集團於另一間附屬公司(賬面值為342,805,000港元)之權益已抵押予放款人，以便本集團取得其他貸款，而該附屬公司間接持有之已竣工物業存貨及投資物業賬面值分別為16,086,000港元及602,963,000港元已抵押予銀行，以便本集團取得銀行信貸。另外，37,045,000港元之銀行存款，賬面總值分別約22,733,000港元、1,430,060,000港元及776,161,000港元之物業、廠房及設備、發展物業及投資物業已抵押予放款人及銀行，以便本集團取得其他貸款及銀行信貸、物業買家取得按揭貸款及作為一貿易應付賬款之抵押。

### 或有負債

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，中國政府加強執行有關中國國土資源部於一九九九年四月二十六日所頒佈之閒置土地處置法之規則。於二零零七年六月三十日，一項賬面值為118,589,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是地方當局未能適當處理當地居民之調遷問題，以致發展受到延誤。本集團已與地方土地局商討若果調遷問題無法解決下的補償方案。本集團對有關問題作出評估及取得法律意見，並認為即使未能確定最後結果，被沒收的閒置土地應可以得到補償。另外，另一項賬面值為97,813,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是一個少數股東向該附屬公司提出法律訴訟，以致延誤發展。該法律訴訟已在本期間完結，本集團計劃繼續發展該物業。其他賬面總值為364,763,000港元之待發展物業及收購待發展物業之訂金可能被界定為閒置土地。本集團現正與當地部門緊密合作，包括商討發展方案之可行性。根據法律意見，董事們已對有關問題作出評估，並認為有關土地被沒收之情況可能不會發生。

於二零零七年六月三十日，本集團就授予關聯公司及一名向本集團一間物業發展附屬公司出售土地使用權之賣方之銀行融資，向有關銀行提供分別約159,520,000港元及14,079,000港元之擔保。另就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供約223,157,000港元之擔保。本集團提供之所有擔保乃應銀行要求，並根據一般商業條款而作出。若干附屬公司被採取法律行動所引起之或有負債金額約為151,683,000港元。本集團對此等索償進行評估並在徵求法律意見後，認為現時乃太早作評估可能產生之責任，或無需要作出額外撥備。此等索償之簡要資料已載於將派發給本公司股東(「股東」)之二零零七年中期報告內。



## 僱員

於二零零七年六月三十日，本集團(包括其附屬公司，但不包括聯營公司及共同控制公司)聘用1,877(二零零六年十二月三十一日：2,560)名員工。員工人數下降主因是出售上聯水泥所致。本集團確保薪酬制度與市場相若，並按僱員表現發放薪金及花紅獎勵。

## 展望

在人民幣升值及通脹壓力強勁之帶動下，中國上半年國內生產總值同比增長11.5%。中國政府現正嘗試運用加息政策控制通脹壓力，而同時實施土地增值稅，可望削弱物業市場之氣氛。然而，這些政策並未有為物業價格帶來負面影響，市場氣氛持續良好，物業發展商更將土地增值稅成本轉移到消費者。而物業拍賣價更屢創新高，高拍賣價使本集團更關注於以合理價格補充優質土地儲備的困難。

董事會認為，憑藉本集團之實力雄厚，本集團有信心能夠推行其於上文所述之既定策略及目標，為全體股東爭取利益。

## 中期股息

董事會認為保留適當水平之資金，以便充份掌握日後之業務發展機會，乃審慎之舉，故此不建議宣派中期股息(二零零六年：無)。

## 企業管治常規守則

除下列摘要之部份偏離行為外，本公司截至二零零七年六月三十日止六個月內，已應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)之適用原則及守則條文：

### (1) 守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

於二零零五年十二月，李成偉先生由主席改任為主席兼代理董事總經理，而黃清海先生由董事總經理改任為副董事總經理，故此與守則條文A.2.1有所偏離。

為遵守此守則條文，由二零零七年四月一日起，李成偉先生不再出任主席，並由本公司之代理董事總經理改任為董事總經理，而李成輝先生獲委任為本公司之主席及非執行董事。

## (2) 守則條文B.1.3及C.3.3

守則條文B.1.3及C.3.3規定薪酬委員會及審核委員會在權責範圍方面應最低限度包括相關守則條文所載之該等特定職責。

本公司已採納之薪酬委員會(「薪酬委員會」)之權責範圍乃遵照守則條文B.1.3之規定，惟薪酬委員會僅會就執行董事(不包括高級管理人員)(而非守則條文所述之董事及高級管理人員)之薪酬待遇作出檢討(而非守則條文所述之釐定)，並僅向董事會提出建議。

本公司已採納之審核委員會(「審核委員會」)之權責範圍乃遵照守則條文C.3.3之規定，惟審核委員會(i)應就委聘外聘核數師提供非核數服務之政策作出建議(而非守則條文所述之執行)；(ii)僅具備監察(而非守則條文所述之確保)管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統之有效能力；及(iii)可推動(而非守則條文所述之確保)內部及外聘核數師之工作得到協調，及檢閱(而非守則條文所述之確保)內部核數功能是否獲得足夠資源運作。

有關上述偏離行為之理由載於本公司截至二零零六年十二月三十一日止財政年度年報之「企業管治報告」一節內。董事會認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據本公司採納之權責範圍運作。董事會將最少每年檢討權責範圍一次，並在有需要時作出適當更改。

### 審核委員會之審閱

審核委員會連同管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並就內部監控及財務匯報事項進行商討，包括截至二零零七年六月三十日止六個月未經審核中期財務報告之一般審閱。審核委員會倚賴本集團外聘核數師按照香港會計師公會頒佈之標準核數準則第700號所作出之審閱結果及管理層所提交報告而進行上述審閱工作。審核委員會並無進行詳細之獨立核數審查。

### 購回、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零七年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何證券。

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
主席  
李成輝

香港，二零零七年八月三十一日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生(董事總經理)、黃清海先生(副董事總經理)、馬申先生、勞景祐先生、李志剛先生及Yasushi Ichikawa先生，非執行董事李成輝先生(主席)、鄭慕智先生及Yuki Oshima先生，以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、魏華生先生、徐溯經先生及楊麗琛女士組成。