



# 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)

## 截至二零零八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」)截至二零零八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

截至二零零八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<br>二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
| <b>持續經營業務</b>             |     |                             |              |
| 收入                        | (4) | <b>210,733</b>              | 244,455      |
| 銷售成本                      |     | <b>(122,586)</b>            | (136,782)    |
| 毛利                        |     | <b>88,147</b>               | 107,673      |
| 其他收入及收益                   | (5) | <b>103,165</b>              | 22,603       |
| 市場及分銷費用                   |     | <b>(5,809)</b>              | (5,932)      |
| 行政費用                      |     | <b>(108,816)</b>            | (64,957)     |
| 持作買賣投資公允價值之(減少)增加         |     | <b>(16,249)</b>             | 20,191       |
| 衍生金融工具公允價值之變動             |     | <b>757,147</b>              | —            |
| 已竣工物業存貨轉撥至投資物業<br>之公允價值收益 |     | <b>47,451</b>               | 9,547        |
| 投資物業公允價值之增加               |     | <b>79,549</b>               | 48,942       |
| 待發展物業及已竣工物業存貨之<br>減值撥備沖回  |     | <b>—</b>                    | 21,298       |
| 呆壞賬準備沖回(準備)               |     | <b>3,874</b>                | (2,940)      |
| 待發展物業攤銷                   |     | <b>(22,098)</b>             | (14,620)     |
| 收購一間附屬公司額外權益之折讓           |     | <b>19,147</b>               | —            |
| 收購附屬公司之折讓                 |     | <b>—</b>                    | 28,415       |
| 融資成本                      |     | <b>(40,020)</b>             | (51,233)     |
| 應佔聯營公司溢利                  |     | <b>24,506</b>               | 22,796       |
| 應佔共同控制公司溢利                |     | <b>57,834</b>               | 72,897       |
| 除稅前溢利                     |     | <b>987,828</b>              | 214,680      |
| 稅項                        | (6) | <b>(30,730)</b>             | (37,349)     |
| 來自持續經營業務之本期間溢利            |     | <b>957,098</b>              | 177,331      |
| <b>已終止經營業務</b>            |     |                             |              |
| 來自己終止經營業務之本期間溢利           |     | <b>—</b>                    | 144,330      |
| 本期間溢利                     | (7) | <b>957,098</b>              | 321,661      |

(未經審核)  
截至六月三十日止六個月  
二零零八年      二零零七年  
千港元              千港元

附註

以下應佔：

本公司股東  
少數股東權益

**957,377**  
**(279)**

335,654  
(13,993)

**957,098**

**321,661**

港仙

港仙

每股盈利

(8)

來自持續及已終止經營業務  
— 基本

**63.36**

26.44

— 攤薄

**63.36**

26.44

來自持續經營業務：

— 基本

**63.36**

15.58

— 攤薄

**63.36**

15.58

# 簡明綜合資產負債表

二零零八年六月三十日結算

|                      | (未經審核)<br>二零零八年<br>六月三十日<br>千港元 | (經審核)<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                      | 附註                              |                                  |
| <b>非流動資產</b>         |                                 |                                  |
| 物業、廠房及設備             | 138,511                         | 263,796                          |
| 收購物業、廠房及設備之按金        | 5,898                           | 1,970                            |
| 投資物業                 | 4,576,200                       | 3,985,200                        |
| 待發展物業                | 2,494,611                       | 2,592,037                        |
| 收購待發展物業之按金           | 2,036,853                       | 1,730,890                        |
| 土地使用權預付租賃款項          | 54,470                          | 67,392                           |
| 於聯營公司之權益             | 260,505                         | 242,703                          |
| 於共同控制公司之權益           | 1,039,594                       | 982,250                          |
| 可供出售投資               | 21,620                          | 40,345                           |
| 商譽                   | 640                             | 640                              |
| 遞延稅項資產               | 6,563                           | 5,975                            |
|                      | <u>10,635,465</u>               | <u>9,913,198</u>                 |
| <b>流動資產</b>          |                                 |                                  |
| 於中華人民共和國(「中國」)之物業存貨  |                                 |                                  |
| — 發展中                | 732,954                         | 592,573                          |
| — 已竣工                | 378,719                         | 544,230                          |
| 其他存貨                 | 665                             | 3,041                            |
| 共同控制公司欠款             | 100,848                         | 193,056                          |
| 少數股東欠款               | 24,320                          | 23,504                           |
| 應收貸款                 | 79,096                          | 80,048                           |
| 應收分期付款               | 81,507                          | 74,642                           |
| 貿易及其他應收賬款、按金及預付款 (9) | 216,349                         | 190,480                          |
| 土地使用權預付租賃款項          | 896                             | 1,437                            |
| 持作買賣投資               | 26,192                          | 42,131                           |
| 預繳稅項                 | 27,321                          | 24,424                           |
| 用作抵押之銀行存款            | 594,746                         | 89,912                           |
| 銀行結存及現金              | 2,450,971                       | 3,073,336                        |
|                      | <u>4,714,584</u>                | <u>4,932,814</u>                 |
| 分類為待售之資產             | 344,511                         | —                                |
|                      | <u>5,059,095</u>                | <u>4,932,814</u>                 |

|                 | 附註   | (未經審核)<br>二零零八年<br>六月三十日<br>千港元 | (經審核)<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-----------------|------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>流動負債</b>     |      |                                 |                                  |
| 貿易及其他應付賬款       | (10) | 857,703                         | 891,678                          |
| 預售樓宇按金          |      | 152,097                         | 117,387                          |
| 稅項負債            |      | 429,630                         | 459,816                          |
| 應付股息            |      | 151,106                         | —                                |
| 應付少數股東股息        |      | 198                             | 186                              |
| 付息借款            |      | 445,792                         | 605,492                          |
| 免息借款            |      | 181,209                         | 168,705                          |
| 衍生金融工具          |      | 46,339                          | 803,516                          |
|                 |      | <u>2,264,074</u>                | <u>3,046,780</u>                 |
| 分類為待售之資產相關的負債   |      | 171,529                         | —                                |
|                 |      | <u>2,435,603</u>                | <u>3,046,780</u>                 |
| <b>流動資產淨值</b>   |      | <u>2,623,492</u>                | <u>1,886,034</u>                 |
| <b>總資產減流動負債</b> |      | <u>13,258,957</u>               | <u>11,799,232</u>                |
| <b>股本及儲備</b>    |      |                                 |                                  |
| 股本              |      | 302,212                         | 302,225                          |
| 儲備              |      | 9,698,587                       | 8,570,334                        |
| 本公司股東應佔之權益      |      | <u>10,000,799</u>               | <u>8,872,559</u>                 |
| 少數股東權益          |      | 393,849                         | 390,549                          |
| <b>權益總額</b>     |      | <u>10,394,648</u>               | <u>9,263,108</u>                 |
| <b>非流動負債</b>    |      |                                 |                                  |
| 付息借款            |      | 1,466,516                       | 1,092,944                        |
| 免息借款            |      | 32,718                          | 36,999                           |
| 一名租戶之遞延租金收入     |      | 110,334                         | 107,574                          |
| 租戶之租金按金         |      | 16,849                          | 18,076                           |
| 會籍債券            |      | —                               | 34,995                           |
| 遞延稅項負債          |      | 1,237,892                       | 1,245,536                        |
|                 |      | <u>2,864,309</u>                | <u>2,536,124</u>                 |
|                 |      | <u>13,258,957</u>               | <u>11,799,232</u>                |

附註：

### (1) 核數師審閱

本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之中期財務報告已由核數師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」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按照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二零零七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詮釋（以下統稱「新詮釋」）。該等新準則於二零零八年一月一日或其後開始之會計期間生效。

香港（國際財務報告詮釋委員會） 香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易  
－詮釋第11號

香港（國際財務報告詮釋委員會） 特許權服務安排  
－詮釋第12號

香港（國際財務報告詮釋委員會） 香港會計準則第19號－一定額利益資產的限額、最低  
－詮釋第14號 資本要求和兩者的互相關係

採納該等新詮釋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1號（修訂）                | 財務報表之呈列 <sup>1</sup>          |
| 香港會計準則第23號（修訂）               | 借貸成本 <sup>1</sup>             |
| 香港會計準則第27號（修訂）               | 合併及單獨財務報表 <sup>2</sup>        |
| 香港會計準則第32號及<br>香港會計準則第1號（修訂） | 可沽售金融工具及清盤時產生之責任 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則第2號（修訂）              | 既得條件及取消 <sup>1</sup>          |
| 香港財務報告準則第3號（修訂）              | 業務合併 <sup>2</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）<br>－詮釋第13號   | 客戶忠誠度計劃 <sup>3</sup>          |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>－詮釋第15號   | 房地產建造協議 <sup>1</sup>          |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>－詮釋第16號   | 國外經營淨投資套期 <sup>4</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> 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號(修訂)對於企業合併(其收購日期始於二零零九年七月一日或之後的首個年報期開始之時或之後)的會計可能構成影響。香港會計準則第27號(修訂)對於將被視為權益交易的附屬公司之母公司擁有權益變動(惟未導致失去控制權)的會計處理會構成影響。本公司董事預期採用該等其他新及經修訂準則、修訂或詮釋，不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

#### (4) 分類資料

本集團於本期間之營業額主要來自在中國所經營之業務，當中並不包含香港地區。本集團之收入及分類業績按主要業務分析如下：

##### 截至二零零八年六月三十日止六個月之利潤表

|                     | 物業發展<br>千港元   | 物業投資<br>千港元   | 其他營運<br>千港元   | 合併<br>千港元      |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 收入                  | <u>95,406</u> | <u>74,424</u> | <u>40,903</u> | <u>210,733</u> |
| 業績                  |               |               |               |                |
| 分類業績                | 8,403         | 115,423       | 18,943        | 142,769        |
| 未能分攤之企業費用           |               |               |               | (28,471)       |
| 未能分攤之企業其他收入         |               |               |               | 54,916         |
| 衍生金融工具公允價值<br>之變動   |               |               |               | 757,147        |
| 收購一間附屬公司<br>額外權益之折讓 | 19,147        | —             | —             | 19,147         |
| 融資成本                |               |               |               | (40,020)       |
| 應佔聯營公司溢利            | (57)          | 24,301        | 262           | 24,506         |
| 應佔共同控制公司溢利          | 56,895        | 710           | 229           | 57,834         |
| 除稅前溢利               |               |               |               | 987,828        |
| 稅項                  |               |               |               | (30,730)       |
| 本期間溢利               |               |               |               | <u>957,098</u> |

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<br>經營業務                   | 合併<br>千港元      |
|-------------|----------------|---------------|---------------|----------------|-------------------------------|----------------|
|             | 物業發展<br>千港元    | 物業投資<br>千港元   | 其他營運<br>千港元   | 合計<br>千港元      | 生產及銷售<br>水泥、熟料<br>及礦渣粉<br>千港元 |                |
| 收入          | <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        | 28,423        | 145,223        | (500)                         | 144,723        |
| 未能分攤之企業費用   |                |               |               | (13,201)       | —                             | (13,201)       |
| 未能分攤之企業其他收入 |                |               |               | 9,783          | 12,591                        | 22,374         |
| 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    | (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> |

(5) 其他收入及收益

|                  | 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<br>二零零八年<br>千港元 | 截至六月三十日止六個月<br>二零零七年<br>千港元 | 截至六月三十日止六個月<br>二零零八年<br>千港元 | 截至六月三十日止六個月<br>二零零七年<br>千港元 | 截至六月三十日止六個月<br>二零零八年<br>千港元 | 截至六月三十日止六個月<br>二零零七年<br>千港元 |
| 銀行存款及應收賬款利息收入    | 44,383                      | 10,586                      | —                           | 442                         | 44,383                      | 11,028                      |
| 非流動免息應收賬款之估算利息收入 | 3,866                       | 2,234                       | —                           | —                           | 3,866                       | 2,234                       |
| 中國增值稅退回          | —                           | —                           | —                           | 9,341                       | —                           | 9,341                       |
| 利潤再投資於中國之退稅      | 11,762                      | —                           | —                           | —                           | 11,762                      | —                           |
| 淨外匯滙兌收益          | 25,635                      | —                           | —                           | —                           | 25,635                      | —                           |
| 其他收入             | 17,519                      | 9,783                       | —                           | 3,250                       | 17,519                      | 13,033                      |
|                  | <u>103,165</u>              | <u>22,603</u>               | <u>—</u>                    | <u>13,033</u>               | <u>103,165</u>              | <u>35,636</u>               |

## (6) 稅項

|               | 持續經營業務<br>(未經審核)     |                      | 已終止經營業務<br>(未經審核) |                       | 合併<br>(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          |                      |
|               | 二零零八年                | 二零零七年                | 二零零八年             | 二零零七年                 | 二零零八年                | 二零零七年                |
|               | 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       | 1,631                | 7,153                | —                 | 615                   | 1,631                | 7,768                |
| — 過往年度撥備不足    | 1,924                | 13                   | —                 | —                     | 1,924                | 13                   |
|               | <u>3,555</u>         | <u>7,166</u>         | <u>—</u>          | <u>615</u>            | <u>3,555</u>         | <u>7,781</u>         |
| 遞延稅項          | <u>27,175</u>        | <u>30,183</u>        | <u>—</u>          | <u>(2,808)</u>        | <u>27,175</u>        | <u>27,375</u>        |
|               | <u><b>30,730</b></u> | <u><b>37,349</b></u> | <u><b>—</b></u>   | <u><b>(2,193)</b></u> | <u><b>30,730</b></u> | <u><b>35,156</b></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，中國以中華人民共和國主席第六十三號令通過中華人民共和國企業所得稅法（「新法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院公佈新法之實施條例。根據新法及實施條例，自二零零八年一月一日起集團附屬公司之企業所得稅稅率已有所變動。

## (7) 本期間溢利

|               | 持續經營業務<br>(未經審核) |               | 已終止經營業務<br>(未經審核) |            | 合併<br>(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   |               |
|               | 二零零八年            | 二零零七年         | 二零零八年             | 二零零七年      | 二零零八年         | 二零零七年         |
|               | 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    | 6,980            | 5,699         | —                 | 674        | 6,980         | 6,373         |
| 減：資本化於發展中物業金額 | (760)            | (410)         | —                 | —          | (760)         | (410)         |
|               | <u>6,220</u>     | <u>5,289</u>  | <u>—</u>          | <u>674</u> | <u>6,220</u>  | <u>5,963</u>  |
| 攤銷：           |                  |               |                   |            |               |               |
| 待發展物業         | 22,098           | 14,620        | —                 | —          | 22,098        | 14,620        |
| 土地使用權預付租賃款項   | 783              | 372           | —                 | 197        | 783           | 569           |
| 無形資產          | —                | —             | —                 | 77         | —             | 77            |
|               | <u>29,101</u>    | <u>20,281</u> | <u>—</u>          | <u>948</u> | <u>29,101</u> | <u>21,229</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          |                      |
|                                   | 二零零八年                | 二零零七年                |
|                                   | 千港元                  | 千港元                  |
| 來自持續及已終止經營業務之盈利                   |                      |                      |
| 用以計算每股基本盈利之溢利<br>(本公司股東應佔本期間溢利)   | 957,377              | 335,654              |
| 潛在攤薄普通股之影響：<br>根據每股攤薄盈利調整應佔附屬公司業績 | —                    | (1)                  |
| 用以計算每股攤薄盈利之溢利                     | <u>957,377</u>       | <u>335,653</u>       |
| 來自持續經營業務之盈利                       |                      |                      |
| 用以計算每股基本盈利之溢利<br>(本公司股東應佔本期間溢利)   | 957,377              | 197,812              |
| 潛在攤薄普通股之影響：<br>根據每股攤薄盈利調整應佔附屬公司業績 | —                    | (1)                  |
| 用以計算每股攤薄盈利之溢利                     | <u>957,377</u>       | <u>197,811</u>       |
| 股數                                |                      |                      |
| 用以計算每股基本及攤薄盈利之<br>普通股加權平均數        | <u>1,511,124,040</u> | <u>1,269,261,382</u> |

用以計算截至二零零八年六月三十日止六個月期間之每股攤薄盈利並未考慮本公司尚餘認股權證之行使，因該認股權證之行使價高於市場每股之平均價格。

用以計算每股基本盈利之截至二零零七年六月三十日止六個月期間之普通股加權平均數已就截至二零零七年十二月三十一日年度內之公開發售股份而按每持有五股股份可獲配發一股發售股份之基準向合資格股東進行公開發售及按每股發售股份發行一份認股權證作出調整（「公開發售」）。

## (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)<br>二零零八年<br>六月三十日<br>千港元 | (已審核)<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 未到期      | 54,132                          | 46,831                           |
| 逾期三個月內   | 8,100                           | 16,663                           |
| 逾期四至六個月  | 3,835                           | 5,722                            |
| 逾期七至十二個月 | 240                             | 3,198                            |
| 逾期超過十二個月 | 2,507                           | 241                              |
|          | <u>68,814</u>                   | <u>72,655</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)<br>二零零八年<br>六月三十日<br>千港元 | (已審核)<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 未到期      | 243,613                         | 273,318                          |
| 逾期三個月內   | 5                               | 5,295                            |
| 逾期四至六個月  | —                               | 215                              |
| 逾期七至十二個月 | 668                             | 15,514                           |
| 逾期超過十二個月 | 241,463                         | 224,668                          |
|          | <u>485,749</u>                  | <u>519,010</u>                   |

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團截至二零零八年六月三十日止期間之收入為210,733,000港元(二零零七年：持續經營業務為244,455,000港元及已終止經營業務為192,482,000港元)，較去年同期之持續經營業務收入減少14%。本公司之股東應佔溢利為957,377,000港元(二零零七年：335,654,000港元)，較去年同期增加185%。

溢利增加包括因本公司發行認股權證以致衍生金融工具公允價值之變動所產生之收益757,147,000港元。根據去年年底進行之股份及認股權證公開發售，本公司發行了可按認購價每股10.00港元認購251,853,983股新股份之251,853,983份新認股權證。認股權證可於二零零八年一月二日至二零一零年一月二日止期間隨時轉換為股份。根據香港會計準則第32及39號，認股權證乃分類為衍生金融工具負債，並於訂立衍生合約日期按公允價值首次確認，其後於每個結算日按公允價值重新計量。所產生之損益必須於每個結算日在損益表內確認。由於相關股份於二零零七年年末之市值上升，因此二零零七年下半年錄得虧損101,665,000港元。然而，隨著二零零八年上半年相關股份之市價下跌，上述收益757,147,000港元已於期內確認。若不包括該等衍生金融工具於本期間內確認之公允價值之變動，亦不包括去年同期已終止經營水泥業務之溢利137,842,000港元，則本公司之股東應佔溢利將增加1%。

溢利增長放緩之理由是：

- (1) 深圳天安高爾夫花園(三期)延期推出，本集團現在預期將於本年度第四季推出；及
- (2) 確認物業銷售及銷售非核心資產溢利之時間。

除非有不可預知之情況，本集團繼續相信將能於表現明顯較佳之下半年達到預期溢利目標。

受到上述因素之影響，每股盈利為63.36港仙(二零零七年：26.44港仙)。

### 業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業，以及物業投資、物業管理及酒店營運。

以下為本集團於上半年達到之成績：

- (1) 本集團繼續出售非核心資產，包括銷售南海天安鴻基花園項目所佔之實際30%溢利分攤權益。預期將於下半年完成銷售。
- (2) 本集團二零零八年上半年之總銷售為34,300平方米，而二零零七年上半年則為40,100平方米。於回顧期內，已完成住宅／商用物業之總樓面面積約為79,900平方米(二零零七年：49,800平方米)，較去年同期增加60%(主要來自共同控制公司)。於二零零八年上半年期末，在建工程之總樓面面積約為362,000平方米(二零零七年：335,130平方米)，較去年同期增加8%，包括上海天安別墅(二期)、無錫曼哈頓(一期)、上海天安豪園(一期)、長春天安第一城(三期)、南通天安花園(四期)、深圳天安高爾夫花園(三期)及番禺節能科技園(四期)。
- (3) 租金收入較去年同期增加42%，當租約重訂時，租金收入預期會繼續增加。事實上，本集團正期待本年度末南京天安國際大廈商場之固定租金期結束。此項物業應自下年度初起開始為本集團帶來較大現金流量及溢利。
- (4) 本集團發現跌市時搬遷補償之要求會較為合理。就此而言，本集團有把握清拆上海天安別墅項目內之舊有房屋，並已進入上海天安豪園項目及上海天安陽光半島項目(或稱作「麵粉廠」發展項目)的後清拆階段。
- (5) 本集團將繼續大力投資於數碼城項目。本集團華南之數碼城進展良好。位於深圳、番禺、龍崗及佛山之項目表現均符合預期。就華東之數碼城而言，常州之工程經已展開，而我們正就南京項目提交總體規劃。我們亦繼續與當地機關商討，以增加位於東莞(1,450畝)、太倉(1,000畝)、北京(500畝)、重慶(350畝)、無錫(600畝)及常熟(935畝)之土地儲備，以擬作興建綜合商務園。
- (6) 本集團將繼續物色符合其預測邊際溢利及資本增長基準之新項目。若本集團無法物色到這些項目，本集團寧可選擇運用現有之土地儲備及維持流動資金，而非降低投資基準。目前，本集團擁有約7,053,000平方米總樓面面積之土地儲備(本集團應佔總樓面面積約為5,635,000平方米，包括已竣工投資物業287,000平方米及待發展物業5,348,000平方米)。
- (7) 本集團之財政狀況穩健，於二零零八年六月三十日，銀行結餘及現金總額超逾30億港元，預期會隨著收到出售款項而增加。本集團經常被稱為過份保守，此項特徵現已變成一項優點，因穩健之現金水平為本集團建立穩固之基礎，以在此不明朗之經營期內捕捉機會。

## 財務狀況

### 資金流動狀況及融資

於二零零八年六月三十日，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30.51億港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零八年六月三十日，本集團之總借款約21.52億港元(二零零七年十二月三十一日：19.04億港元)，包括分別為6.53億港元(二零零七年十二月三十一日：7.74億港元)及14.99億港元(二零零七年十二月三十一日：11.30億港元)之流動負債及非流動負債。本集團有足夠現金用於償還二零零八年六月三十日之借款。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為負值約9%(二零零七年十二月三十一日：負值14%)。借款乃主要用於購置投資物業及為在建物業融資。融資成本減少主要是因資本化的成本相對較多所致。

本集團約60%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82%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

### 資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團於一間附屬公司(賬面值為437,207,000港元)之權益作為本集團獲授一項其他貸款之抵押。而該附屬公司間接持有之已竣工物業存貨以及投資物業賬面值分別為17,762,000港元及684,753,000港元已抵押予銀行，以便本集團取得銀行信貸。另外，594,746,000港元之銀行存款，賬面總值分別約50,399,000港元、1,039,918,000港元及1,966,558,000港元之物業、廠房及設備、發展物業及投資物業已抵押，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一共同控制公司取得銀行信貸之擔保。

### 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。於二零零八年六月三十日，一項賬面值為121,960,000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。該法律訴訟已完結，本集團計劃繼續發展該物業。賬面總值為180,498,000港元之另一待發展物業可能被分類為閒置土地。本集團現正與當地部門緊密洽商防止有關分類，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。

於二零零八年六月三十日，本集團就授予一間共同控制公司及關聯公司之銀行融資，向有關銀行提供分別約139,133,000港元及91,000,000港元之擔保。另就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供約208,899,000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。本集團被採取法律行動所引起之或有負債金額約為217,425,000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。

## 僱員

於二零零八年六月三十日，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1,855(二零零七年十二月三十一日：1,870)名員工。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

我們關注二零零八年不利的經營環境。中國政府運用收緊信貸以控制通脹，及管制資金流入以限制投資物業，在本地及海外投資者中產生負面情緒。同時，環球股票市場之轉弱及次按關注顯示困難時光來臨。然而，我們對中國物業市場長遠前景仍有信心。

管理層明白不利之短期波動的影響，並已對此挑戰為本集團作好準備。本集團憑藉雄厚實力，期望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(二零零七年：無)。

## 企業管治常規守則

於截至二零零八年六月三十日止六個月內，除下列簡述之部份偏離行為外，本公司已應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之原則及適用之守則條文：

### 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職權範圍須至少包括該守則條文所載之特定職責。

本公司已採納之薪酬委員會(「薪酬委員會」)之職權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」）之職權範圍乃遵照守則條文C.3.3之規定，惟審核委員會僅會(i)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)監察（而非守則條文所述之確保）管理層是否已履行其職責建立有效之內部監控系統；及(iii)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）內部稽核功能是否獲得足夠資源運作。

有關上述偏離行為之理由已載於本公司截至二零零七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職權範圍運作。董事會將最少每年檢討該等職權範圍一次，並在其認為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，包括對截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告作出概括之審閱。而審核委員會乃倚賴本集團外聘核數師按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」所作出之審閱結果，以及管理層之報告進行上述審閱。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

於二零零八年四月，本公司分別按每股最高價及最低價為5.86港元及5.71港元之代價於香港聯合交易所有限公司購回75,000股股份，所支付之總代價為435,850港元。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零八年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司任何證券。

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
主席  
李成輝

香港，二零零八年九月一日

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）、宋增彬先生（副主席）及鄭慕智博士，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。