

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績公佈

天安中國投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一零年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合收益賬

截至二零一一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 二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	(4)	812,659	735,487
銷售成本		(525,877)	(381,464)
毛利		286,782	354,023
其他收入及收益	(5)	64,762	41,164
市場及分銷費用		(16,939)	(16,589)
行政費用		(142,223)	(114,996)
其他營運費用		(26,521)	(16,219)
持作買賣投資公允價值之淨增加(減少)		936	(7,561)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		12,275	4,763
投資物業公允價值之增加		241,724	134,381
已竣工物業存貨之減值撥備撥回		169	-
呆壞賬撥回		41,065	2,373
待發展物業攤銷		(28,257)	(27,658)
出售一間附屬公司之收益		118,785	-
場地動拆遷補償收益	(6)	-	507,505
融資成本		(73,572)	(64,651)
應佔聯營公司(虧損)溢利		(18)	1,397
應佔共同控制公司溢利		259,952	150,690
除稅前溢利		738,920	948,622
稅項	(7)	(168,716)	(229,135)
本期間溢利	(8)	570,204	719,487

## 簡明綜合收益賬(續)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
附註	千港元	千港元
本期間溢利應佔方：		
本公司股東	564,564	541,087
非控股權益	<u>5,640</u>	<u>178,400</u>
	<u>570,204</u>	<u>719,487</u>
	港仙	港仙
每股盈利	(9)	
基本	<u>37.47</u>	<u>35.91</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
本期間溢利	<u>570,204</u>	<u>719,487</u>
其他全面收益(費用)		
換算海外業務所產生之匯兌差異	263,808	(487)
應佔共同控制公司之其他全面收益	35,487	3
可供出售投資公允價值之減少	(9,397)	(5,737)
於出售物業時所實現之儲備	53	139
於出售一間附屬公司時確認之其他儲備	30,843	–
物業轉撥至投資物業時之重新估價盈餘	<u>7,339</u>	<u>–</u>
本期間之其他全面收益(費用)	<u>328,133</u>	<u>(6,082)</u>
本期間全面收益總額	<u>898,337</u>	<u>713,405</u>
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	881,133	535,027
非控股權益	<u>17,204</u>	<u>178,378</u>
	<u>898,337</u>	<u>713,405</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一一年六月三十日

	(未經審核) 二零一一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一零年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	784,450	639,205
收購物業、廠房及設備之按金	2,292	41
投資物業	7,126,590	6,651,340
待發展物業	3,997,951	3,586,628
收購待發展物業之按金	2,018,009	1,426,113
土地使用權之預付租賃款	106,047	90,753
於聯營公司之權益	7,390	7,408
於共同控制公司之權益	762,790	776,838
應收貸款	48,250	47,059
可供出售投資	99,668	112,340
商譽	640	640
遞延稅項資產	47,125	37,559
	<u>15,001,202</u>	<u>13,375,924</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨		
— 發展中	1,097,414	1,169,064
— 已竣工	874,280	601,011
其他存貨	42,717	43,994
聯營公司欠款	3,244	3,244
共同控制公司欠款	382,521	101,503
非控股股東欠款	12,459	12,166
應收貸款	44,011	160,505
貿易及其他應收賬款、按金及預付款 (10)	1,161,137	1,080,966
土地使用權之預付租賃款	2,504	1,824
指定透過損益按公允價值處理之金融 資產	332,185	35,608
持作買賣投資	25,200	24,131
預繳稅項	21,173	15,810
用作抵押之銀行存款	128,177	288,183
銀行結存及現金	2,510,675	2,923,509
	<u>6,637,697</u>	<u>6,461,518</u>
分類為待售資產	1,634	736,113
	<u>6,639,331</u>	<u>7,197,631</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一一年六月三十日

		(未經審核) 二零一一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一零年 十二月三十一日 千港元
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	(11)	1,632,072	1,262,893
預售按金		543,777	482,199
稅項負債		563,049	578,552
付息借款		846,330	1,139,844
免息借款		34,387	26,652
		<u>3,619,615</u>	<u>3,490,140</u>
分類為待售資產之相關負債		7,291	392,602
		<u>3,626,906</u>	<u>3,882,742</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,012,425</u>	<u>3,314,889</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>18,013,627</u>	<u>16,690,813</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		301,354	301,354
儲備		13,021,691	12,291,235
		<u>13,323,045</u>	<u>12,592,589</u>
本公司股東應佔之權益		13,323,045	12,592,589
非控股權益		790,778	773,574
		<u>14,113,823</u>	<u>13,366,163</u>
<b>非流動負債</b>			
付息借款		2,113,214	1,761,137
一名租戶之遞延租金收入		90,985	93,074
租戶之租金按金		20,716	18,065
會籍債券		45,427	—
遞延稅項負債		1,629,462	1,452,374
		<u>3,899,804</u>	<u>3,324,650</u>
		<u>18,013,627</u>	<u>16,690,813</u>

附註：

### (1) 核數師審閱

本集團截至二零一一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(「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(「聯交所」)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準則(「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(按情況適用)，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二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

於本期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之新訂或經修訂之準則及詮釋(「新訂或經修訂之香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈的香港財務報告準則的改進
香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	關連方披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定的預付
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具清償金融負債

於本中期期間，上述新訂或經修訂之香港財務報告準則的應用，對本簡明綜合財務報表內所報告的金額及本簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂的準則及修訂。以下新訂或經修訂的準則及修訂於截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表被授權發表後頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益之項目呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	員工福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表的部份。根據香港財務報告準則第10號，只有一個綜合的準則，該準則為控制。此外，香港財務報告準則第10號包括一個對控制的新定義，該定義包含三個要素：(a)對被投資方的權力；(b)對被投資方的參與的可變的回報的風險或權利；及(c)利用對被投資方的權力，從而影響投資方回報金額的能力。廣泛的指引增加在香港財務報告準則第10號，以處理複雜的情況。總體而言，香港財務報告準則第10號的應用需要大量的判斷。香港財務報告準則第10號的應用可能會導致本集團不再綜合某些被投資方，及綜合以往沒有被綜合的被投資方。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司之權益」。香港財務報告準則第11號處理由兩方或更多方擁有共同控制權的聯合安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，有兩種類型的聯合安排：合營企業和共同業務。香港財務報告準則第11號的分類基於在安排內各方的權利和責任。相反，根據香港會計準則第31號，有三種不同類型的聯合安排：共同控制公司、共同控制資產和共同控制業務。

此外，在香港財務報告準則第11號的合營企業需以權益會計法入賬，而在香港會計準則第31號的共同控制公司能夠以權益會計法或比例會計法入賬。香港財務報告準則第11號的應用可能導致本集團的聯合安排的分類及其會計處理的改變。具體而言，根據香港財務報告準則第11號，現正使用權益會計法入賬的本集團之共同控制公司會被分類為共同業務。

該等綜合、聯合安排及披露的新訂或經修訂準則由香港會計師公會於二零一一年六月頒佈及於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。若所有該等新訂或經修訂準則同時提早應用，提前應用會被允許。本公司董事預計，該等新訂或經修訂的準則將於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財務年度的綜合財務報表應用。

本集團現正評估新訂或經修訂之準則及修訂之潛在影響。本集團現時尚未適宜去判斷該等新訂或經修訂的準則對本集團營運業績及財務狀況之影響。該等新訂或經修訂之準則可能導致本集團業績及財務狀況有所改變。

#### (4) 分部資料

本集團於本期間之收入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。本集團組織基礎之釐定基於四個主要營運部門：物業發展、物業投資、生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料及其他營運(包括物業管理及高爾夫球場營運)。同樣地，按匯報予本公司董事會就資源分配及評估表現之本集團經營分部亦集中於四個主要營運部門。

於回顧期間，本集團按應呈報及經營分部之收入、業績及資產的分析如下：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	生產、 銷售及 買賣水泥、 熟料及 建築物料 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
<b>截至二零一一年</b>					
<b>六月三十日止六個月</b>					
<b>分部收入</b>					
對外銷售	<b>191,980</b>	<b>181,459</b>	<b>391,674</b>	<b>47,546</b>	<b>812,659</b>
<b>業績</b>					
分部溢利	<b>121,662</b>	<b>363,681</b>	<b>43,585</b>	<b>26,817</b>	<b>555,745</b>
其他收入及收益					<b>64,762</b>
未能分攤之企業費用					<b>(67,949)</b>
融資成本					<b>(73,572)</b>
應佔聯營公司虧損	<b>(18)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(18)</b>
應佔共同控制公司 溢利(虧損)	<b>159,064</b>	<b>113,177</b>	<b>-</b>	<b>(12,289)</b>	<b>259,952</b>
除稅前溢利					<b>738,920</b>
稅項					<b>(168,716)</b>
本期間溢利					<b>570,204</b>
<b>於二零一一年</b>					
<b>六月三十日</b>					
<b>資產</b>					
分部資產	<b>8,184,207</b>	<b>7,330,434</b>	<b>810,740</b>	<b>164,579</b>	<b>16,489,960</b>
於聯營公司之權益	<b>10,577</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57</b>	<b>10,634</b>
於共同控制公司之權益	<b>645,332</b>	<b>462,791</b>	<b>-</b>	<b>37,188</b>	<b>1,145,311</b>
未能分攤之企業資產					<b>3,994,628</b>
合併總資產					<b>21,640,533</b>



	物業發展 千港元	物業投資 千港元	生產、 銷售及 買賣水泥、 熟料及 建築物料 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
<b>截至二零二零年</b>					
六月三十日止六個月					
<b>分部收入</b>					
對外銷售	359,814	166,982	161,884	46,807	735,487
<b>業績</b>					
分部溢利(虧損)	131,163	236,465	499,364	(13,693)	853,299
其他收入及收益					41,164
未能分攤之企業費用					(33,277)
融資成本					(64,651)
應佔聯營公司溢利(虧損)	(816)	2,213	–	–	1,397
應佔共同控制公司溢利	94,090	54,832	–	1,768	150,690
除稅前溢利					948,622
稅項					(229,135)
本期間溢利					719,487
<b>於二零二零年</b>					
十二月三十一日					
<b>資產</b>					
分部資產	7,736,045	6,856,813	632,462	386,270	15,611,590
於聯營公司之權益	10,595	–	–	57	10,652
於共同控制公司之權益	439,817	428,628	–	9,896	878,341
未能分攤之企業資產					4,072,972
合併總資產					20,573,555

(5) 其他收入及收益

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
可供出售投資之股息收入	12,315	146
銀行存款及應收賬款之利息收入	20,661	22,093
非流動免息應收賬款之估算利息收入	-	2,712
出售持作買賣投資之收益	-	83
指定透過損益按公允價值處理之金融資產之公允價值收益	11,477	5,171
其他收入	20,309	10,959
	<u>64,762</u>	<u>41,164</u>

(6) 場地動拆遷補償收益

於二零零九年十一月二十七日，本集團與上海市政府訂立一份關於收回由一間非全資附屬公司持有的土地使用權之場地動拆遷補償合同。於截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團已完成該需要之動拆遷。該補償為本集團帶來的收益為507,505,000港元。於截至二零一零年六月三十日止六個月，就場地動拆遷而言，本公司股東應佔稅後溢利為190,238,000港元。

(7) 稅項

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
支出包括：		
中國企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)		
—本期間撥備	68,434	212,153
—過往年度撥備不足	3,852	5,525
	<u>72,286</u>	<u>217,678</u>
遞延稅項	96,430	11,457
	<u>168,716</u>	<u>229,135</u>

於香港經營之集團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。中國企業所得稅按其附屬公司適用稅率計算提撥。根據適用於外商投資企業的稅法，一間附屬公司有權免繳從首個經營獲利年度即二零零七年開始兩年的中國企業所得稅及於其後三年享有50%的中國企業所得稅減免。根據於二零零七年三月十六日頒佈之中國企業所得稅法，該附屬公司能夠繼續享有該稅務優惠及經考慮該等稅務獎勵後，本期間之中國企業所得稅已作出提撥。

## (8) 本期間溢利

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一一年	二零一零年
	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	19,110	15,418
減：資本化於發展中物業金額	<u>(705)</u>	<u>(845)</u>
	18,405	14,573
攤銷：		
待發展物業	28,257	27,658
土地使用權之預付租賃款	<u>1,570</u>	<u>1,259</u>
折舊和攤銷總額	<u>48,232</u>	<u>43,490</u>
存貨之成本作費用處理	417,387	302,678
包含於其他營運費用之匯兌虧損(收益)	7,785	(121)
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司溢利內)	-	1,149
應佔共同控制公司稅項(已包括在應佔共同控制公司溢利內)	<u>280,574</u>	<u>174,115</u>

## (9) 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本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 二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
盈利		
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)	<u>564,564</u>	<u>541,087</u>

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一一年	二零一零年
	千位	千位
股數		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,506,769</u>	<u>1,506,769</u>

截至二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日止六個月，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於該兩段期間內並沒有潛在的普通股。

## (10) 貿易及其他應收賬款

應收租戶之租金乃按出示發票時到期支付。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。於報告期末，貿易應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一一年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零一零年 十二月三十一日 千港元
未到期	26,407	35,648
三個月內	295,897	138,322
四至六個月	37,092	28,107
七至十二個月	9,415	11,422
超過十二個月	3,910	22,546
	<u>372,721</u>	<u>236,045</u>

於二零一一年六月三十日，其他應收賬款包括按金553,176,000港元(二零一零年十二月三十一日：290,224,000港元)，此按金用作支付從獨立第三者收購物業而交易預計於二零一一年年底前完成。此外，其他應收賬款亦包括場地動拆遷補償應收賬款60,241,000港元(二零一零年十二月三十一日：58,824,000港元)，並預期自報告期末起之十二個月內收取。

## (11) 貿易及其他應付賬款

於報告期末，貿易應付賬款(包括在貿易及其他應付賬款內)根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一一年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零一零年 十二月三十一日 千港元
未到期	-	-
三個月內	280,321	229,741
四至六個月	11,049	7,649
七至十二個月	8,588	2,648
超過十二個月	256,039	233,399
	<u>555,997</u>	<u>473,437</u>

於二零一一年三月二十三日，本集團與第三方訂立了一份買賣協議，根據買賣協議，本集團同意以現金代價人民幣450,000,000元(相當於542,169,000港元)出售一間從事物業投資之附屬公司之50%股權及股東貸款。於本期間，已收到不能退回的按金256,067,000港元及已包含於貿易及其他應付賬款。根據買賣協議，餘下的代價將於二零一二年九月二十二日或之前收取。於二零一一年六月三十日，此交易預期不會於自報告期末起之十二個月內完成，因此，於二零一一年六月三十日，該附屬公司之資產及負債不被分類為待售。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之收入為812.7百萬港元(二零一零年：735.5百萬港元)，較去年同期增加10.5%。本公司股東應佔溢利為564.6百萬港元(二零一零年：541.1百萬港元)，較去年同期增加4.3%。

本期間溢利增加之理由是：

- (1) 租金收入增加9%；及
- (2) 本集團投資物業組合之重估收益。

本集團本期間的毛利率的下跌是因為通常享有較高毛利率的物業發展分部帶來的收入減少及來自毛利率較低的水泥業務的收入增加所致(不包括於二零一零年的場地動拆遷補償收益)。

每股盈利為37.47港仙(二零一零年：35.91港仙)，而於二零一一年六月底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為8.84港元(二零一零年十二月：8.36港元)。

### 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、物業投資及物業管理，以及生產、銷售及買賣水泥和熟料。

以下為本集團於二零一一年上半年之業績概述：

- (1) 本集團繼續出售非核心資產。於本期間，本集團完成出售江門天安花園之權益。本集團亦與肇慶項目之買家訂立一份新的買賣協議，從而以天安滿意的條款重組出售該項目。出售惠陽淡水項目50%權益預期於二零一二年年底前完成。
- (2) 本集團二零一一年上半年之應佔總銷售為40,000平方米(二零一零年：47,800平方米)，減少16%。於回顧期間內，已完工住宅／商業物業之應佔總樓面面積(「總樓面面積」)約為84,700平方米(二零一零年：54,400平方米)，增加56%。截至二零一一年上半年年底，應佔在建總樓面面積約為620,300平方米(二零一零年：472,000平方米)，較去年同日增加31%，包括上海天安別墅(二期一批)、上海天安豪園(一期一批及二批)、無錫曼哈頓(一期二批)、南通天安花園(四期及五期)、常州天安別墅(二期一批)、常州天安數碼城(二

期)、南京天安數碼城(一期)、無錫天安智慧城市(一期一批)、江陰天安數碼城(一期)、深圳天安龍崗數碼新城(三期)、佛山天安南海數碼新城(四期)、廣州天安番禺節能科技園(五期)、東莞天安數碼城(一期)及天津天安數碼城(於西青區)(一期)。

(3) 租金收入較二零一零年增加9%。

(4) 本集團將繼續致力發展數碼城之投資項目。本集團於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。就華東及華北之數碼城而言，南京天安數碼城(一期)及常州天安數碼城(二期)之建造工程預期於二零一一年內竣工。無錫天安智慧城市及南通天安數碼城的建造工程已經開始，並正在按計劃進行。於二零一一年上半年，本集團購入之額外土地儲備為天津(於東麗區)(870畝)及重慶(540畝)，以擬興建綜合商務園。

(5) 來自山東及上海經營的生產和買賣水泥及相關產品的銷售貢獻分部溢利為43.6百萬港元。

## 財務回顧

### 資金流動狀況及融資

於二零一一年六月三十日，本集團致力維持一貫穩健且財政資源平衡分配之流動資金。本集團之銀行結餘及現金儲備約2,638.9百萬港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一一年六月三十日，本集團之總借款約2,993.9百萬港元(二零一零年十二月三十一日：2,927.6百萬港元)，包括流動負債880.7百萬港元(二零一零年十二月三十一日：1,166.5百萬港元)及非流動負債2,113.2百萬港元(二零一零年十二月三十一日：1,761.1百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為3%(二零一零年十二月三十一日：負值2%)。借款主要為待發展物業及發展中物業提供所需資金。融資成本增加主要是市場利率上升所致。

本集團之未償還借款約75%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67%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

### 外匯波動風險

本集團需要就經常性營運活動以及現有及潛在投資活動而持有外匯結餘，此表示本集團會承受合理的匯兌風險；然而，本集團將按需要密切監控所承擔之風險。

## 資產抵押

於二零一一年六月三十日，128.2百萬港元之銀行存款、5.6百萬港元之持作買賣投資、賬面總值分別約389.1百萬港元、2,083.2百萬港元及5,659.6百萬港元之物業、廠房及設備、發展物業及投資物業已作抵押，以便為本集團取得銀行信貸和其他貸款，並為物業買家取得按揭貸款，以及貿易應付賬款。

## 或有負債

由一間共同控制公司持有而賬面值為7.1百萬港元的部份待發展物業正被當地機關進行閑置土地調查。該塊由共同控制公司持有之土地擁有若干張土地使用證，除了兩張土地使用證之土地部份作為整個項目餘下發展外，約佔一半的土地發展已告完成或正在發展中。若干共同控制公司賬面總值為221.3百萬港元的待發展物業的進度未能完全滿足土地出讓合同內的建築條款，這些共同控制公司的整片土地正處於分期發展階段，部份已完成或部份正在發展，除了一部份空置土地作為整個項目的後續發展。賬面值為268.0百萬港元之待發展物業的再開發時限已經屆滿，為符合當地機關的要求，本集團已作出重組該待發展物業的擁有權的申請，而新的附屬公司將會成立以持有及發展該物業。本集團一塊賬面值為320.4百萬港元的投資物業土地已被當地機關識別為閑置土地，本集團已邀請另一位投資者共同發展該土地，第一期發展的基礎工程現正進行。本集團現就上述地塊的發展與當地機關緊密洽商，防止被分類為閒置土地，包括商討發展方案之可行性。根據法律意見，本集團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。

於二零一一年六月三十日，本集團授予就物業買家獲授之按揭貸款及被分類為可供出售投資的被投資者已使用之銀行信貸而向銀行提供約228.9百萬港元之擔保。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致之可能或有負債金額約為196.0百萬港元。本集團對此等索償進行評估並在取得法律意見後，認為現階段對可能產生之責任作出評估實言之尚早，或無需作出額外撥備。

## 僱員

於二零一一年六月三十日，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)之僱員人數為2,157名(二零一零年十二月三十一日：2,239名)。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。

## 業務展望

自二零一零年後期以來，中央政府關注房地產價格的上升，故相應地收緊貨幣政策、限制購買房產的數量以及增加廉價房，而外來投資住宅物業亦受到限制。此等措施對市場情緒於短期內造成一定的打擊，惟本集團對中國房地產市場之長遠前景仍具信心。本集團將繼續處於有利之位置，從而在中國房地產市場抓緊被發掘之商機。

## 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(二零一零年：無)。

## 企業管治常規守則之遵守

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，除下列摘要之若干偏離行為外，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則及適用之守則條文：

### (1) 守則條文B.1.3及C.3.3

企業管治守則之守則條文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執行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(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)內部和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)內部審計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二零一零年十二月三十一日止財政年度年報之企業管治報告內。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。

## (2) 守則條文E.1.2

企業管治守則之守則條文E.1.2規定董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(視何者適用而定)的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)在股東週年大會上回答提問。

董事會主席李成輝先生由於另有公務，因此未能出席本公司於二零一一年五月二十日舉行的股東週年大會。惟當天本公司執行董事勞景祐先生擔任該大會之主席，而另一名執行董事及一名審核委員會成員皆有出席該大會就任何提問作出回應，以確保與本公司的股東保持有效的溝通。

## 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，包括對截至二零一一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第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、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一一年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
執行董事  
勞景祐

香港，二零一一年八月十九日

於本公佈日期，董事會由執行董事胡愛民先生(副主席)、宋增彬先生(副主席)、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(副總裁)、勞景祐先生及杜燦生先生，非執行董事李成輝先生(主席)、鄭慕智博士及李樹賢先生，以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。