

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)

截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績

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」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一七年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一八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 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	(4)	2,355,685	504,614
銷售成本		(1,327,790)	(212,874)
毛利		1,027,895	291,740
其他收入及收益	(5)	134,096	68,402
市場及分銷費用		(28,451)	(49,894)
行政費用		(145,195)	(176,102)
其他營運費用		(14,069)	(2,000)
持作買賣投資公允價值之淨減少		-	(13,382)
透過損益按公允價值處理之 金融資產公允價值淨減少		(25,064)	-
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		139,295	39,541
投資物業公允價值之增加		107,261	43,981
待發展物業攤銷		(14,014)	(21,285)
出售一間附屬公司之收益	(6)	-	1,633,977
融資成本		(82,049)	(71,977)
應佔聯營公司溢利		46,382	64,925
應佔合營企業溢利		160,529	102,851

簡明綜合損益表(續)

截至二零一八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	
	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利		1,306,616	1,910,777
稅項	(7)	(454,593)	(213,764)
本期間溢利	(8)	852,023	1,697,013
本期間溢利應佔方：			
本公司股東		836,929	1,671,086
非控股權益		15,094	25,927
		852,023	1,697,013
		港仙	港仙
每股盈利	(9)		
基本		55.54	110.91

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
本期間溢利	852,023	1,697,013
其他全面(費用)收益		
不會重新分類至損益之項目：		
換算為呈列貨幣所產生之匯兌差異	(208,442)	287,728
應佔聯營公司及合營企業其他全面(費用)收益	(49,470)	59,659
透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具 投資公允價值虧損	(15,842)	–
透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具 投資公允價值虧損之遞延稅項之影響	1,513	–
於轉撥至投資物業時之物業重估盈餘	–	2,217
於轉撥至投資物業時之物業重估盈餘 之遞延稅項之影響	–	7,354
	(272,241)	356,958
隨後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務所產生之匯兌差異	(34,295)	–
可供出售投資公允價值之淨變動	–	(74,454)
可供出售投資公允價值之變動之遞延稅項之影響	–	2,612
其他	254	–
	(34,041)	(71,842)
本期間之其他全面(費用)收益	(306,282)	285,116
本期間全面收益總額	545,741	1,982,129
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	541,387	1,953,663
非控股權益	4,354	28,466
	545,741	1,982,129

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 千港元
附註		
非流動資產		
物業、廠房及設備	250,853	258,871
投資物業	13,409,397	13,100,399
待發展物業	3,754,035	3,485,361
收購待發展物業之按金	232,063	236,196
土地使用權之預付租賃款	57,753	58,281
其他資產—物業權益	18,099	18,142
於聯營公司之權益	2,988,205	2,939,345
於合營企業之權益	3,489,927	2,950,262
應收貸款	192,033	122,972
可供出售投資	—	292,370
透過損益按公允價值處理之金融資產	392,890	—
透過其他全面收益按公允價值處理 之股本工具	235,092	—
俱樂部會籍	10,500	—
遞延稅項資產	110,370	98,698
	<u>25,141,217</u>	<u>23,560,897</u>
流動資產		
物業存貨		
—發展中	1,494,515	1,762,245
—已竣工	2,705,679	3,557,462
其他存貨	1,620	1,952
聯營公司欠款	123,802	223,992
合營企業欠款	1,531,059	1,789,769
非控股權益欠款	19,048	18,832
應收貸款	1,204,006	664,471
貿易及其他應收賬款、按金及預付款 (10)	454,357	441,271
土地使用權之預付租賃款	901	898
持作買賣投資	—	81,527
透過損益按公允價值處理之股本證券	66,126	—
預繳稅項	957	84,170
用作抵押之銀行存款	187,302	186,202
銀行結存及現金	3,556,411	4,782,753
	<u>11,345,783</u>	<u>13,595,544</u>

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零一八年六月三十日

	附註	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	(11)	1,545,323	1,536,349
合約負債		916,899	–
預售按金		–	2,491,148
稅項負債		1,366,681	1,182,993
付息借款		1,098,160	865,566
免息借款		261,390	20,281
		<u>5,188,453</u>	<u>6,096,337</u>
流動資產淨值		<u>6,157,330</u>	<u>7,499,207</u>
		<u>31,298,547</u>	<u>31,060,104</u>
股本及儲備			
股本		3,788,814	3,788,814
儲備		19,876,499	19,636,466
本公司股東應佔之權益		23,665,313	23,425,280
非控股權益		1,386,444	1,459,760
權益總額		<u>25,051,757</u>	<u>24,885,040</u>
非流動負債			
付息借款		3,393,297	3,513,564
一名租戶之遞延租金收入		29,967	33,845
租戶之租金按金		21,759	15,932
遞延稅項負債		2,801,767	2,611,723
		<u>6,246,790</u>	<u>6,175,064</u>
		<u>31,298,547</u>	<u>31,060,104</u>

附註：

(1) 核數師審閱

本集團截至二零一八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(「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香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及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而編製。

載於該等簡明綜合財務報表內的有關截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料，並不構成該財務年度之本公司法定年度綜合財務報表，惟其摘錄自該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例(「公司條例」)第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長遞交截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司核數師已就該等二零一七年財務報表發表報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見情況下，提出注意任何引述之強調事項；及並無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之聲明。

(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。

除因應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的新訂及修訂本而產生的會計政策變動外，截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

應用香港財務報告準則的新訂及修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則之新訂及修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基準的付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的 香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期之年度改進之一部份
香港會計準則第40號修訂本	轉撥投資物業

除下所述者外，於本期間應用以上香港財務報告準則的修訂本對該等簡明綜合財務報表上所呈報之金額及／或所載之披露並無重大影響。

應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的會計政策變動及影響

下表概述應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年一月一日的簡明綜合財務狀況表上受影響的各項目之影響。未包含未受變動影響的項目。

	可供 出售投資 千港元	透過損益 按公允價值 處理之 股本證券 (早前被 分類為 可供 持作買賣 投資) 千港元	透過損益 按公允價值 處理之 金融資產 千港元	透過其他 全面收益 按公允價值 處理之 股本工具 千港元	俱樂部 會籍 千港元	預售按金 千港元	合約負債 千港元	重估儲備 千港元	累計溢利 千港元
於二零一七年十二月 三十一日期末結餘	292,370	81,527	-	-	-	2,491,148	-	61,387	17,534,360
重新分類-香港財務 報告準則第9號	(292,370)	-	12,566	269,304	10,500	-	-	(77,903)	77,903
重新分類-香港財務 報告準則第15號	-	-	-	-	-	(2,491,148)	2,491,148	-	-
於二零一八年一月一日 期初結餘	-	81,527	12,566	269,304	10,500	-	2,491,148	(16,516)	17,612,263

(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」)及香港所經營之業務。本集團之基礎組織之釐定基於三項主要業務：物業發展、物業投資和其他營運(主要包括物業管理)。同樣地，按匯報予本公司執行董事就資源分配及評估表現為目的之本集團可呈報及經營分部亦集中於該三項主要業務。就物業投資分部，其包括一間上市的物業投資附屬公司之商業活動。本集團並無就該上市物業投資附屬公司之可呈報及經營分部分開呈列，因就內部表現評估而言，其業績、資產及負債乃與本集團之其他物業投資活動一併檢討。

於回顧期間，本集團按可呈報及經營分部之分部收入、業績、資產及負債的分析如下：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他營運 千港元	合併 千港元
截至二零一八年				
六月三十日止六個月				
分部收入				
對外銷售	<u>2,013,354</u>	<u>255,210</u>	<u>87,121</u>	<u>2,355,685</u>
業績				
分部溢利	751,398	385,649	4,551	1,141,598
其他收入及收益				134,096
未能分攤之企業費用				(93,940)
融資成本				(82,049)
應佔聯營公司(虧損)溢利	(259)	46,641	-	46,382
應佔合營企業溢利	54,044	95,160	11,325	<u>160,529</u>
除稅前溢利				<u>1,306,616</u>
於二零一八年六月三十日				
資產				
分部資產	8,529,422	13,597,442	49,530	22,176,394
於聯營公司之權益	217,137	2,771,068	-	2,988,205
於合營企業之權益	831,278	2,486,244	172,405	3,489,927
聯營公司欠款	2,563	121,239	-	123,802
合營企業欠款	1,461,219	-	69,840	1,531,059
未能分攤之企業資產				<u>6,177,613</u>
合併總資產				<u>36,487,000</u>
負債				
分部負債	2,571,551	2,424,313	90,049	5,085,913
未能分攤之企業負債				<u>6,349,330</u>
合併總負債				<u>11,435,243</u>

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他營運 千港元	合併 千港元
截至二零一七年				
六月三十日止六個月				
分部收入				
對外銷售	<u>228,225</u>	<u>213,313</u>	<u>63,076</u>	<u>504,614</u>
業績				
分部溢利(虧損)	1,677,966	184,094	(3,388)	1,858,672
其他收入及收益				68,402
未能分攤之企業費用				(112,096)
融資成本				(71,977)
應佔聯營公司(虧損)溢利	(764)	65,689	–	64,925
應佔合營企業溢利(虧損)	2,210	102,178	(1,537)	<u>102,851</u>
除稅前溢利				<u>1,910,777</u>
於二零一七年十二月三十一日				
資產				
分部資產	9,393,975	13,296,194	46,772	22,736,941
於聯營公司之權益	214,943	2,724,402	–	2,939,345
於合營企業之權益	568,604	2,219,029	162,629	2,950,262
聯營公司欠款	2,563	221,429	–	223,992
合營企業欠款	1,722,913	–	66,856	1,789,769
未能分攤之企業資產				<u>6,516,132</u>
合併總資產				<u>37,156,441</u>
負債				
分部負債	3,848,018	2,308,773	22,078	6,178,869
未能分攤之企業負債				<u>6,092,532</u>
合併總負債				<u>12,271,401</u>

(5) 其他收入及收益

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
股息收入		
– 非上市股份	1,786	1,726
– 上市股份	326	647
銀行存款之利息收入	27,163	17,320
應收貸款利息收入	86,534	9,866
來自一間合營企業之利息收入	4,801	12,864
已竣工物業存貨之減值撥回	–	591
淨匯兌收益	2,087	8,310
其他	11,399	17,078
	<u>134,096</u>	<u>68,402</u>

(6) 出售一間附屬公司之收益

於截至二零一七年六月三十日止六個月內，本集團出售於一間附屬公司全部之股權及轉讓部份股東貸款予獨立第三方。該被出售之附屬公司於英屬維京群島註冊成立，以及持有一間於中國註冊成立，並於中國從事物業發展之公司50%之股權，而其餘下50%之股權亦由本公司的另一間附屬公司持有。因此，於出售完成，該於中國之附屬公司成為本集團的一間合營企業（「合營企業公司」）。

出售詳情如下：

附屬公司於出售日之淨負債如下：

	二零一七年
	千港元
出售淨負債：	
物業、廠房及設備	245
待發展物業	914,558
發展中物業存貨	971,778
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	7,208
銀行結存及現金	25,287
貿易及其他應付賬款	(763,674)
預售按金	(13,056)
股東貸款	(1,004,906)
付息借款	(679,214)
	<u>(541,774)</u>
出售淨負債	(541,774)
轉讓股東貸款	677,743
出售收益	1,633,977
保留在附屬公司剩餘權益被分類為於合營企業之權益之公允價值(附註a)	(627,828)
	<u>1,142,118</u>

出售所得款項

	二零一七年 千港元
—於本期間收取的現金代價	419,487
—轉讓股東貸款的現金代價	677,743
—於以前年度收取作為訂金的現金代價	44,888
	<u>1,142,118</u>
轉撥至累計溢利之匯兌浮動儲備(附註b)	<u>(23,176)</u>
出售所產生之淨現金流入：	
於本期間收取的現金代價	419,487
轉讓股東貸款的現金代價	677,743
出售之銀行結存及現金	(25,287)
	<u>1,071,943</u>

附註：

- (a) 保留在附屬公司剩餘權益於被分類為於合營企業之權益之公允價值包括約定可予分派溢利之現值547,169,000港元，此乃根據日期為二零一七年五月八日之確認函，自出售完成日三年內從合營企業公司收取。
- (b) 由於被售附屬公司與本公司的功能貨幣相同，就被售附屬公司因換算為呈列貨幣項目所產生之匯兌差異而累計於匯兌浮動儲備，須於出售時從匯兌浮動儲備轉撥至累計溢利。

(7) 稅項

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
支出包括：		
本期稅項		
—香港利得稅	1,600	1,501
—中國企業所得稅	170,022	120,426
—土地增值稅	127,417	37,624
	<u>299,039</u>	<u>159,551</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)		
—中國企業所得稅	450	(2,827)
	<u>299,489</u>	156,724
遞延稅項	155,104	57,040
	<u>454,593</u>	<u>213,764</u>

香港利得稅按期間之估計應評稅利潤以16.5%之稅率計算。中國企業所得稅按個別附屬公司適用稅率計算提撥。

(8) 本期間溢利

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年	二零一七年
	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	11,979	11,473
減：資本化於發展中物業金額	<u>(1,534)</u>	<u>(1,321)</u>
	10,445	10,152
攤銷：		
其他資產—物業權益	259	247
待發展物業(附註)	14,014	21,285
土地使用權之預付租賃款	<u>599</u>	<u>632</u>
折舊和攤銷總額	<u>25,317</u>	<u>32,316</u>
存貨之成本作費用處理	1,197,004	117,453
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司溢利內)	9,257	12,949
應佔合營企業稅項(已包括在應佔合營企業溢利內)	<u>180,784</u>	<u>172,899</u>

附註：待發展物業攤銷以直線法按相關的土地租賃期於損益確認，及於簡明綜合損益表呈列。

(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 二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利(本公司股東應佔本期間溢利)	<u>836,929</u>	<u>1,671,086</u>

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年	二零一七年
	千位	千位
股數		
用以計算每股基本盈利之普通股數目	<u>1,506,769</u>	<u>1,506,769</u>

於二零一八年及二零一七年兩年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，由於二零一八年及二零一七年兩年度並沒有發行潛在普通股。

(10) 貿易及其他應收賬款、按金及預付款

出售物業方面的應收款項按照買賣協議的條款規定清償。

除了銷售物業款項及來自物業租賃的租金收入按照有關協議的條款支付，本集團一般給予客戶三十日至一百二十日的信用限期。

於報告期末，按支賬通知書之日期，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 千港元
三個月內	9,161	27,703
四至六個月	90	268
七至十二個月	79	89
超過十二個月	646	1,290
	<u>9,976</u>	<u>29,350</u>

於二零一八年六月三十日，其他應收賬款包括150,643,000港元(二零一七年十二月三十一日：148,871,000港元)的可退回按金用作支付從第三方收購供銷售之物業，該交易於報告期末尚未完成。

(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) 二零一八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 千港元
三個月內	283,177	216,400
四至六個月	29,098	32,935
七至十二個月	132,540	236,115
超過十二個月	401,414	404,163
	<u>846,229</u>	<u>889,613</u>

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之收入為2,355.7百萬港元(二零一七年：504.6百萬港元)，較去年同期增加3.7倍。本公司股東應佔溢利為836.9百萬港元(二零一七年：1,671.1百萬港元)，較去年同期下跌50%。

本期間溢利下跌之主要理由為截至二零一七年六月三十日止六個月出售一間附屬公司帶來約1,634.0百萬港元之收益，而截至二零一八年六月三十日止六個月並無出售附屬公司。

每股盈利為55.54港仙(二零一七年：110.91港仙)，而於二零一八年六月底，本公司股東應佔每股資產淨值為15.71港元(二零一七年十二月三十一日：15.55港元)。

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業，物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。

以下為本集團於二零一八年上半年之業績概述：

- (1) 雖然本集團並無出售一間附屬公司帶來之一次性收益，惟持續進行中之發展項目仍錄得重大銷售及貢獻。
- (2) 本集團二零一八年上半年之總應佔已登記銷售(包括來自合營企業的銷售及發展中物業的預售)為61,600平方米(二零一七年：128,100平方米)，下跌52%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約97,800平方米(二零一七年：無)。二零一八年上半年，在建總應佔樓面面積於期末約1,111,000平方米(二零一七年：1,119,400平方米)，較去年同日下跌1%。
- (3) 租金收入較二零一七年上升20%，北京天安豪園、長春天安第一城、南京天安數碼城以及南京天安國際大廈帶來額外貢獻。於二零一七年上半年期間收購倫敦South Place酒店亦增加本集團租金收入。
- (4) 數碼城：本集團於12個城市總共有15個數碼城。本集團數碼城部份的整體貢獻上升。位於珠江三角洲的數碼城作出大部份貢獻，本集團將在擁有充足的人力及營銷資源的區域集中發展新的數碼城及城市更新項目。
- (5) 天安位於深圳龍崗華為新城片區的城市更新項目天安雲谷第二期，在建樓面面積約599,400平方米，部份第二期預期於二零一八年下半年竣工而剩餘部份預期於二零一九年上半年竣工。

(6) 截至二零一八年六月三十日止六個月，亞證地產有限公司呈報其股東應佔溢利為78.2百萬港元(二零一七年：115.5百萬港元)。

財務回顧

資金流動狀況及融資

本集團一貫致力維持穩健且財政資源平衡分配之流動資金。於二零一八年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金儲備約3,743.7百萬港元(二零一七年十二月三十一日：4,969.0百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一八年六月三十日，本集團之總借款約4,752.8百萬港元(二零一七年十二月三十一日：4,399.4百萬港元)，包括流動負債1,359.5百萬港元(二零一七年十二月三十一日：885.8百萬港元)及非流動負債3,393.3百萬港元(二零一七年十二月三十一日：3,513.6百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為4%(二零一七年十二月三十一日：負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較去年同期借款金額上升所致。

本集團之未償還借款中約49%將於兩年內到期。由於本集團之大部份投資及營運乃在中國進行，故大部份銀行借款以人民幣計值及歸還。本集團借款中約82%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

為了保持靈活及充足的現金流以收購具潛質的土地儲備及加快發展項目的工程建設，本集團擬爭取價格條款合理的合適銀行貸款。管理層會持續監察資產負債率及在有需要時借入新的外來貸款。

外匯波動風險

本集團需要就經常性營運活動和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

於二零一八年六月三十日，187.3百萬港元之銀行存款、賬面總值分別約138.7百萬港元、5,312.6百萬港元及9,446.9百萬港元之物業、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，並為物業買家取得按揭貸款以及發展工程的公用服務供應及政府機關提供之擔保。

或有負債

由本集團之合營企業持有而賬面值約88.5百萬港元的兩項待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。該等由合營企業持有之土地擁有若干張土地使用證。除了部份土地作為整個項目餘下發展外，超過一半的土地發展已告完成或正在開發。由本集團的一間附屬公司持有的另一項賬面值約35.3百萬港元的待發展物業亦正被當地機關進行閒置土地調查。由該附屬公司持有的該塊土地分階段進行發展，除了最後的部份正待取得當地機關的規劃許可外，超過一半的土地發展已告完成。此外，由本集團之另一間合營企業持有，賬面值約761.4百萬港元之待發展物業已被當地機關分類為閒置土地。一期發展之建造工程於本中期期間正在進行中。本集團現正積極防止該等正進行閒置土地調查的土地發展可能被分類為閒置土地，並採取補救措施以防止就該等被分類為閒置土地的起訴，包括與當地機關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，並認為閒置土地被充公不會發生。根據本公司之董事的意見，由以上的事件引起經濟損失的可能性並不高。

於二零一八年六月三十日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款及合營企業獲授或已使用之銀行信貸而向銀行以及就物業發展工程而向公用服務供應及政府機關提供約1,609.2百萬港元之擔保。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。本集團並無涉及重大索償之法律行動。

僱員

於二零一八年六月三十日，本集團(包括其附屬公司，但不包括聯營公司及合營企業)聘用2,008(二零一七年十二月三十一日：1,980)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。

業務展望

本集團之主要業務市場為中國內地，監管機構實施不同的政策以控制高企的房屋需求及冷卻過熱的房地產市場。而香港，土地供應短缺導致破記錄的土地價格。本集團預期全球市場利率會持續上升，而中國和美國之間的貿易戰未必於二零一八年下半年得以緩和。這兩個因素可能對房地產市場有不利影響。然而，本集團對中國內地及香港房地產市場之長遠前景仍具信心。

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，故此不建議宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(二零一七年：無)。

企業管治守則之遵守

於截至二零一八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守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之原則及適用之守則條文：

守則條文B.1.2及C.3.3

企業管治守則之守則條文B.1.2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」)之職權範圍乃遵照企業管治守則之守則條文B.1.2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」)之職權範圍乃遵照企業管治守則之守則條文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)僅具備有效能力監察(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風險管理及內部監控系統；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二零一七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已採納之有關職權範圍運作。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，包括對截至二零一八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二零一八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，二零一八年八月十七日

於本公佈日期，董事會由執行董事宋增彬先生(副主席)、李成偉先生(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)及鄭慕智博士，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。