

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)

### 截至二零一零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」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零九年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合收益賬

截至二零一零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 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	(4)	735,487	240,559
銷售成本		<u>(381,464)</u>	<u>(100,716)</u>
毛利		354,023	139,843
其他收入及收益	(5)	41,164	30,184
市場及分銷費用		(16,589)	(6,114)
行政費用		(114,996)	(80,148)
其他營運費用		(16,219)	(8,957)
持作買賣投資公允價值之淨(減少)增加		(7,561)	10,357
衍生財務工具公允價值之變動		-	6,548
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		4,763	535
投資物業公允價值之增加		134,381	105,516
已竣工物業存貨之減值撥備		-	(4,917)
呆壞賬撥回(準備)		2,373	(29)
待發展物業攤銷		(27,658)	(28,298)
出售一間附屬公司之收益		-	7,933
場地動拆遷補償收益	(6)	507,505	-
融資成本		(64,651)	(46,492)
應佔聯營公司溢利		1,397	9,492
應佔共同控制公司溢利		150,690	293,503
除稅前溢利		948,622	428,956
稅項	(7)	<u>(229,135)</u>	<u>(47,002)</u>
本期間溢利	(8)	<u>719,487</u>	<u>381,954</u>

簡明綜合收益賬(續)

截至二零一零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	
	二零一零年	二零零九年
附註	千港元	千港元
本期間溢利應佔方：		
本公司股東	541,087	365,513
非控股權益	<u>178,400</u>	<u>16,441</u>
	<u>719,487</u>	<u>381,954</u>
	港仙	港仙
每股盈利	(9)	
基本	<u>35.91</u>	<u>24.26</u>
攤薄	<u>35.91</u>	<u>24.26</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一零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 二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
本期間溢利	<u>719,487</u>	<u>381,954</u>
其他全面收益		
換算海外業務所產生之滙兌差異	(487)	(594)
應佔聯營公司及共同控制公司之權益變動	3	(344)
可供出售投資公允價值之(減少)增加	(5,737)	11,846
於出售物業時所實現之儲備	139	47
於出售一間附屬公司時確認之滙兌儲備	<u>-</u>	<u>1,500</u>
本期間之其他全面(支出)收益	<u>(6,082)</u>	<u>12,455</u>
本期間全面收益總額	<u>713,405</u>	<u>394,409</u>
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	535,027	378,141
非控股權益	<u>178,378</u>	<u>16,268</u>
	<u>713,405</u>	<u>394,409</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一零年六月三十日

	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零九年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	509,013	478,712
收購物業、廠房及設備之按金	34,011	14,684
投資物業	6,177,260	6,004,810
待發展物業	3,245,666	3,201,835
收購待發展物業之按金	1,450,990	1,356,867
土地使用權預付租賃款項	89,994	90,928
於聯營公司之權益	11,645	241,193
於共同控制公司之權益	724,795	741,289
可供出售投資	89,161	94,704
商譽	640	640
遞延稅項資產	31,733	18,384
	<u>12,364,908</u>	<u>12,244,046</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨		
— 發展中	1,184,121	1,050,950
— 已竣工	665,610	727,909
其他存貨	35,085	20,667
共同控制公司欠款	252,952	229,479
應收貸款	67,727	353,311
貿易及其他應收賬款、按金及預付款 (10)	433,569	456,418
土地使用權預付租賃款項	1,793	1,793
透過損益按公允價值處理之金融資產	294,944	—
其他投資	56,818	—
持作買賣投資	24,297	31,879
預繳稅項	14,073	12,101
用作抵押之銀行存款	574,845	543,518
銀行結存及現金	2,805,293	2,507,579
	<u>6,411,127</u>	<u>5,935,604</u>
分類為待售資產	763,122	805,383
	<u>7,174,249</u>	<u>6,740,987</u>

附註

簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零一零年六月三十日

		(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零九年 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)	1,364,405	1,872,490
預售樓宇按金		296,826	211,448
稅項負債		594,052	490,516
應付少數股東股息		-	193
付息借款		1,231,050	1,176,588
免息借款		26,068	29,211
		<u>3,512,401</u>	<u>3,780,446</u>
分類為待售資產之相關負債		<u>166,586</u>	<u>181,784</u>
		<u>3,678,987</u>	<u>3,962,230</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,495,262</u>	<u>2,778,757</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>15,860,170</u>	<u>15,022,803</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		301,354	301,354
儲備		11,012,515	10,582,962
本公司股東應佔之權益		<u>11,313,869</u>	<u>10,884,316</u>
非控股權益		<u>674,491</u>	<u>501,201</u>
<b>權益總額</b>		<u>11,988,360</u>	<u>11,385,517</u>
<b>非流動負債</b>			
付息借款		2,363,235	2,148,502
免息借款		482	475
一名租戶之遞延租金收入		93,988	98,074
租戶之租金按金		16,458	17,962
遞延稅項負債		1,397,647	1,372,273
		<u>3,871,810</u>	<u>3,637,286</u>
		<u>15,860,170</u>	<u>15,022,803</u>

附註：

### (1) 核數師審閱

本集團截至二零一零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二零零九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，本集團已採納下列由香港會計師公會所頒佈之新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂之香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	修訂香港財務報告準則第5號作為改進二零零八年香港財務報告準則的其中一部份
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向所有者分派非現金資產

本集團已對收購日期為二零一零年一月一日或其後之業務合併應用香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。另外，本集團已對處理於二零一零年一月一日或其後本集團取得或失去附屬公司控制權之附屬公司擁有權變動之會計事宜應用香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」。

由於在本中期期間，概無香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)適用之有關交易，應用香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則就此作出之修訂對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則就此作出之修訂可能適用於未來之交易，從而或會對本集團日後之業績構成影響。

作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進的一部份，香港會計準則第17號「租賃」有關租賃土地的分類已經修訂。在香港會計準則第17號的修訂前，本集團需要把租賃土地分類為營業租賃，並且在簡明綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。香港會計準則第17號的修訂取消了這項規定；該修訂規定，租賃土地的分類應依據在香港會計準則第17號中的原則，即是否與租賃資產擁有權相關的絕大部份風險及回報已轉移給承租人。

根據載於香港會計準則第17號之修訂的過渡性條文，本集團需按租約成立時的資訊重新評估於二零一零年一月一日未到期之租賃土地的分類。香港會計準則第17號修訂之應用對本集團之租賃土地的分類及計量並無影響。

於本期間，本集團購買若干透過損益按公允價值處理之金融資產。透過損益按公允價值處理之金融資產乃按公允價值計量，而重新計量所產生之公允價值變動在變動發生的期間直接於損益確認。

應用其他新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂之準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號對首次採納者於披露比較數字之有限度豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付 <sup>4</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產分類及計量之新規定將於二零一三年一月一日起生效，並准許提早應用。該準則規定，屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產，將按攤銷成本或公允價值計量。具體來說，即債務投資(i)於業務模式中之目的為收取合約現金流量而持有；及(ii)具有合約現金流純粹用以支付本金及未償還本金利息者，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均按公允價值計量。應用香港財務報告準則第9號或會影響本集團金融資產之分類及計量。

本集團現正評估其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋之潛在影響。本集團現時並未在適合的情況去判斷這些新訂及經修訂的準則或詮釋對本集團營運業績及財務狀況之影響。這些新訂及經修訂之準則或詮釋可能導致改變未來本集團業績及財務狀況編製及呈列。

#### (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。按滙報予本公司董事會就綜合資源分配及評估表現之資料，本集團之經營分部主要集中於四項主要業務：物業發展、物業投資、銷售水泥、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)。銷售水泥、熟料及建築材料分部之收入及業績主要由二零零九年下半年收購之附屬公司產生。

於回顧期間，本集團按經營分部之收入及業績的分析如下：

截至二零一零年六月三十日止六個月

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	銷售水泥、 熟料及 建築物料 千港元	其他營運 千港元	合併 千港元
分部收入					
對外銷售	<u>359,814</u>	<u>166,982</u>	<u>161,884</u>	<u>46,807</u>	<u>735,487</u>
業績					
分部溢利	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	(816)	2,213	-	-	1,397
應佔共同控制公司溢利	94,090	54,832	-	1,768	<u>150,690</u>
除稅前溢利					948,622
稅項					<u>(229,135)</u>
本期間溢利					<u>719,487</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月

	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
分部收入				
對外銷售	<u>92,741</u>	<u>104,385</u>	<u>43,433</u>	<u>240,559</u>
業績				
分部溢利	(19,811)	173,774	7,918	161,881
其他收入及收益				30,184
未能分攤之企業費用				(26,160)
衍生財務工具公允價值之變動				6,548
融資成本				(46,492)
應佔聯營公司溢利	(251)	9,743	-	9,492
應佔共同控制公司溢利	254,887	38,561	55	<u>293,503</u>
除稅前溢利				428,956
稅項				<u>(47,002)</u>
本期間溢利				<u>381,954</u>



(5) 其他收入及收益

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
可供出售投資之股息收入	146	1,008
銀行存款及應收賬款之利息收入	22,093	17,437
非流動免息應收賬款之估算利息收入	2,712	593
出售持作買賣投資之收益	83	—
透過損益按公允價值處理之金融資產之公允價值收益	5,171	—
其他收入	10,959	11,146
	<u>41,164</u>	<u>30,184</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 二零一零年	二零零九年
	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	212,153	18,388
—過往年度撥備不足	5,525	2,238
	<u>217,678</u>	<u>20,626</u>
遞延稅項	11,457	26,376
	<u>229,135</u>	<u>47,002</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。本公司於中國經營之若干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。

## (8) 本期間溢利

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期間溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	15,418	7,418
減：資本化於發展中物業金額	(845)	(934)
	<u>14,573</u>	<u>6,484</u>
攤銷：		
待發展物業	27,658	28,298
土地使用權預付租賃款項	1,259	792
	<u>43,490</u>	<u>35,574</u>
折舊和攤銷總額		
存貨之成本作費用處理	302,678	43,294
匯兌(收益)虧損	(121)	1,436
應佔聯營公司稅項(包括於應佔聯營公司溢利)	1,149	1,332
應佔共同控制公司稅項(包括於應佔共同控制公司溢利)	174,115	268,106

## (9) 每股盈利

本公司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 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之溢利 (本公司股東應佔本期間溢利)	<u>541,087</u>	<u>365,513</u>
股數		
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,506,769</u>	<u>1,506,751</u>

於截至二零零九年六月三十日止六個月內，計算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。所有認股權證已於二零零九年到期。

## (10) 貿易應收賬款

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，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零零九年 十二月三十一日 千港元
未到期	18,483	19,556
三個月內	114,373	140,893
四至六個月	19,066	44,475
七至十二個月	48,023	24,116
超過十二個月	15,578	15,836
	<u>215,523</u>	<u>244,876</u>

## (11) 貿易應付賬款

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

	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零零九年 十二月三十一日 千港元
未到期	77,826	122,675
三個月內	38,676	4,185
四至六個月	974	—
七至十二個月	14,461	7,511
超過十二個月	241,939	249,897
	<u>373,876</u>	<u>384,268</u>

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之收入為735.5百萬港元(二零零九年：240.6百萬港元)，較去年同期增加206%。本公司股東應佔溢利為541.1百萬港元(二零零九年：365.5百萬港元)，較去年同期增加48%。

本期間溢利增加之理由是：

- (1) 已竣工物業銷售價值增加288%；
- (2) 租金收入增加60%；

- (3) 上海聯合水泥廠場地動拆遷補償扣除所得稅及非控股權益應佔溢利後之本公司股東應佔溢利190.2百萬港元；及
- (4) 本集團投資物業組合之重估收益。

每股盈利為35.91港仙(二零零九年：24.26港仙)，而於二零一零年六月底，扣除非控股權益前後的每股資產淨值分別為7.96港元及7.51港元(二零零九年十二月：7.56港元及7.22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、物業管理及酒店營運，以及生產及銷售建築物料。

以下為本集團於二零一零年上半年之成績概述：

- (1) 本集團繼續出售非核心資產，也就是於肇慶高爾夫渡假村、上海明苑別墅、天津國際大廈及江門天安花園之權益。本集團亦正與肇慶項目之買家進行積極協商從而最佳地完成銷售。隨著上漲的物業價值及有限度的土地供應，於今年內以天安滿意的條款完成出售肇慶項目權益的可能性有所增加。本集團亦期望於二零一零年年底前完成出售上海明苑別墅及天津國際大廈及於二零一一年年年底前完成出售江門天安花園。
- (2) 本集團二零一零年上半年之應佔總銷售為47,800平方米，而二零零九年上半年則為31,600平方米。於回顧期間內，已完成住宅／商業之應佔總樓面面積約為54,400平方米(二零零九年：無)。截至二零一零年上半年底，應佔在建總樓面面積約為472,000平方米(二零零九年：491,000平方米)，較去年同日減少4%，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)、南通天安花園(四期及五期)、常州天安別墅(二期)、江門天安花園、深圳天安龍崗數碼新城(二期)、佛山天安南海數碼新城(三期)及廣州天安番禺節能科技園(五期)。
- (3) 租金收入較去年同期增加60%。於二零零九年年底收購之上海西庭網球俱樂部及公寓改善本集團之租金收入。

- (4) 本集團與相關之地區政府持續協商更有效地遷移上海天安豪園地塊上餘下之居民，並欣然匯報在這方面取得重大的進展。上海天安陽光半島項目(或稱作「麵粉廠」發展項目)亦於遷移最後23戶居民之後期階段。
- (5) 本集團將繼續大力投資於數碼城項目。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。就華東之數碼城而言，常州數碼城(一期)的建造已於二零一零年上半年完成，而南京數碼城項目已開始建造工程。本集團已購入之額外土地儲備為東莞(240畝)、無錫(160畝)、天津(298畝)，並正在收購江陰(260畝)及天津(額外580畝)之土地，以擬興建綜合商務園。本集團亦繼續與當地機關商討，以增加位於東莞(1,200畝)、北京(500畝)、天津(1,000畝)、重慶(380畝)、無錫(215畝)、南通(280畝)及江陰(220畝)之土地儲備。
- (6) 目前，本集團擁有約7,044,300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5,779,800平方米，包括已竣工投資物業362,900平方米及待發展物業5,416,900平方米)。
- (7) 本集團之財政狀況穩健，於二零一零年六月三十日，銀行結餘及現金或現金等值項目總額超逾3,380百萬港元。
- (8) 與當地政府同意廠房動拆遷後，上海聯合水泥廠將在政府確認場地面積後，於上海浦東地區重建。

## 財務回顧

### 資金流動狀況及融資

於二零一零年六月三十日，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儲備約3,380.1百萬港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一零年六月三十日，本集團之總借款約3,620.8百萬港元(二零零九年十二月三十一日：3,354.8百萬港元)，包括分別為1,257.1百萬港元(二零零九年十二月三十一日：1,205.8百萬港元)及2,363.7百萬港元(二零零九年十二月三十一日：2,149.0百萬港元)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)為2%(二零零九年十二月三十一日：3%)。借款乃主要用於待發展物業及為在建物業融資。融資成本增加主要乃因市場利率上升及貸款金額增加所致。

本集團之未償還借款約60%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70%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

### 外匯波動風險

為應付日常營運活動，以及目前及潛在的投資活動所需，集團需持有外匯結餘，即集團須面對適當的匯兌風險，惟集團將會對有關之風險不時密切監察。

### 資產抵押

於二零一零年六月三十日，574.8百萬港元之銀行存款，賬面總值分別約311.2百萬港元、2,092.6百萬港元及4,796.4百萬港元之物業、廠房及設備、發展物業及投資物業已抵押，以便本集團取得銀行信貸和其他貸款及物業買家取得按揭貸款。

### 或有負債

由一間共同控制公司持有並賬面值為6.9百萬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土地部分因被計劃為整個項目發展的剩餘期數而尚未開發外，約佔一半的土地發展已完成或正在開發。另外，賬面值為203.1百萬港元(包括於分類為待售之資產)之待發展物業的再開發時限已經屆滿。本集團現正與當地部門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。

於二零一零年六月三十日，本集團授予就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供約202.1百萬港元之擔保。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或有負債金額約為251.1百萬港元。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

於二零一零年六月三十日，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2,438(二零零九年十二月三十一日：2,476)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

自二零零九年以來，由於國內生產總值及貨幣供應增長及房地產價格上升，政府已採取措施收緊貨幣政策從而控制通脹及管制房地產投機。本集團已把握這段時期出售現有之存貨及非核心項目。本集團對中國房地產市場之長遠前景仍具信心，並將繼續處於有利之位置從而抓緊中國房地產市場出現之商機。

## 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(二零零九年：無)。

## 企業管治常規守則之遵守

於截至二零一零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二零零九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二零一零年五月二十日舉行的股東週年大會。惟當天本公司董事總經理李成偉先生擔任該大會之主席，而兩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，包括對截至二零一零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。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二零一零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，二零一零年八月十九日

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)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。