

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

截至二零一二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」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一一年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益賬

截至二零一二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 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
收入	(4)	691,961	812,659
銷售成本		(455,805)	(525,877)
毛利		236,156	286,782
其他收入及收益	(5)	63,142	64,762
市場及分銷費用		(18,483)	(16,939)
行政費用		(143,770)	(142,223)
其他營運費用		(22,214)	(26,521)
持作買賣投資公允價值之淨增加		2,551	936
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公允價值收益		12,775	12,275
投資物業公允價值之增加		275,002	241,724
已竣工物業存貨之(減值)減值撥回		(14,906)	169
呆壞賬撥回		2,133	41,065
待發展物業攤銷		(42,678)	(28,257)
出售一間附屬公司之收益		-	118,785
融資成本		(87,374)	(73,572)
應佔聯營公司虧損		(40)	(18)
應佔共同控制公司溢利		133,784	217,318
除稅前溢利		396,078	696,286
稅項	(6)	(168,527)	(232,779)
本期間溢利	(7)	227,551	463,507

簡明綜合收益賬(續)

截至二零一二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 二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元 (重列)
附註		
本期間溢利應佔方：		
本公司股東	219,655	458,159
非控股權益	<u>7,896</u>	<u>5,348</u>
	<u>227,551</u>	<u>463,507</u>
	港仙	港仙
每股盈利	(8)	
基本	<u>14.58</u>	<u>30.41</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一二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	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
		(重列)
本期間溢利	<u>227,551</u>	<u>463,507</u>
其他全面(費用)收益		
換算海外業務所產生之匯兌差異	598	251,362
應佔共同控制公司之其他全面(費用)收益	(13,384)	32,124
可供出售投資公允價值之減少	(6,110)	(9,397)
可供出售投資之減值虧損重新分類至損益	8,888	-
於出售物業時所實現之儲備	-	53
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	-	7,339
	<u>(10,008)</u>	<u>312,324</u>
本期間之其他全面(費用)收益		
本期間全面收益總額	<u>217,543</u>	<u>775,831</u>
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	210,039	759,061
非控股權益	7,504	16,770
	<u>217,543</u>	<u>775,831</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一二年六月三十日

	(未經審核) 二零一二年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	859,767	799,915
收購物業、廠房及設備之按金	332	2,241
投資物業	6,938,890	6,615,050
待發展物業	6,473,788	4,668,777
收購待發展物業之按金	194,261	1,767,902
土地使用權之預付租賃款	109,021	110,523
於聯營公司之權益	7,292	7,332
於共同控制公司之權益	1,131,488	829,101
應收貸款	31,304	-
可供出售投資	124,329	130,439
商譽	640	640
遞延稅項資產	65,975	74,927
	15,937,087	15,006,847
流動資產		
物業存貨		
— 發展中	1,296,024	1,146,044
— 已竣工	1,880,888	1,675,850
其他存貨	50,538	63,097
聯營公司欠款	2,601	2,601
共同控制公司欠款	437,986	395,031
非控股股東欠款	12,767	12,767
應收貸款	358,871	209,850
貿易及其他應收賬款、按金及預付款 (9)	490,863	665,665
土地使用權之預付租賃款	2,745	2,638
指定透過損益按公允價值處理之 金融資產	236,309	351,167
其他結構性存款	163,912	189,225
持作買賣投資	17,570	15,019
預繳稅項	7,100	9,249
用作抵押之銀行存款	157,860	52,922
銀行結存及現金	1,790,846	2,234,901
	6,906,880	7,026,026
分類為待售資產	933,259	853,008
	7,840,139	7,879,034

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一二年六月三十日

	附註	(未經審核) 二零一二年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (重列)
流動負債			
貿易及其他應付賬款	(10)	2,701,195	2,376,776
預售按金		141,118	84,910
稅項負債		590,869	637,644
應付非控股股東股息		1,150	5,972
會籍債券		4,437	4,312
付息借款		2,104,843	1,745,355
免息借款		36,119	34,637
		<u>5,579,731</u>	<u>4,889,606</u>
分類為待售資產之相關負債		235,352	217,347
		<u>5,815,083</u>	<u>5,106,953</u>
流動資產淨值		<u>2,025,056</u>	<u>2,772,081</u>
總資產減流動負債		<u>17,962,143</u>	<u>17,778,928</u>
股本及儲備			
股本		301,354	301,354
儲備		12,965,318	12,847,162
本公司股東應佔之權益		13,266,672	13,148,516
非控股權益		944,849	785,323
權益總額		<u>14,211,521</u>	<u>13,933,839</u>
非流動負債			
付息借款		1,353,714	1,596,980
一名租戶之遞延租金收入		84,352	88,792
租戶之租金按金		24,602	24,499
會籍債券		44,319	43,066
遞延稅項負債		2,243,635	2,091,752
		<u>3,750,622</u>	<u>3,845,089</u>
		<u>17,962,143</u>	<u>17,778,928</u>

附註：

(1) 核數師審閱

本集團截至二零一二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第34號(「中期財務報告」)及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。

除下文所述者外，截至二零一二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二零一一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香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂。

香港財務報告準則第7號修訂本
香港會計準則第12號修訂本

披露—金融資產轉讓
遞延稅項—收回相關資產

香港會計準則第12號修訂本遞延稅項—收回相關資產

根據香港會計準則第12號修訂本「遞延稅項—收回相關資產」，採用公允價值模式按照香港會計準則第40號「投資物業」計量之投資物業，在計量遞延稅項時，假定其可透過出售投資物業而收回，除非這假定在某些情況下被推翻。

本集團採用公允價值模式計量其投資物業。因香港會計準則第12號修訂本之應用，本公司之董事(「董事」)審閱本集團之投資物業組合及確定本集團之投資物業並非以隨時間實質地消耗該投資物業所包含之全部經濟利益之商業模式而持有，而載於香港會計準則第12號修訂本之假設並未有推翻。

因香港會計準則第12號修訂本之應用，本集團確認本集團位於中華人民共和國(「中國」)之投資物業公允價值變動之遞延稅項，並考慮到出售該等投資物業之土地增值稅(「土地增值稅」)及企業所得稅。此前，本集團基於遞延稅項的計量根據物業之賬面現值可通過使用而收回的假設，而確認投資物業之公允價值變動之遞延稅項及並無確認投資物業公允價值之土地增值稅。會計準則第12號修訂本已追溯應用。

上述會計政策變更對現行及以前期間之業績的影響按行呈列於簡明綜合收益賬如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
簡明綜合收益賬		
應佔共同控制公司溢利之減少	(29,051)	(42,634)
稅項之增加	(61,624)	(64,063)
	<u>(90,675)</u>	<u>(106,697)</u>
本期間溢利之減少	(90,675)	(106,697)
非控股權益應佔本期間溢利之增加(減少)	104	(292)
本公司股東應佔本期間溢利之減少	(90,779)	(106,405)

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
簡明綜合全面收益表		
換算所產生之匯兌差異之減少	-	(12,446)
應佔共同控制公司之其他全面收益之減少	-	(3,363)
本期間溢利之減少	(90,675)	(106,697)
	<u>(90,675)</u>	<u>(122,506)</u>
全面收益總額之減少	(90,675)	(122,506)
非控股權益應佔全面收益總額之增加(減少)	104	(434)
本公司股東應佔全面收益總額之減少	(90,779)	(122,072)

	(未經審核)		
	原先呈列	調整	重列
	千港元	千港元	千港元
截至二零一一年六月三十日止期間之簡明綜合收益賬			
應佔共同控制公司溢利	259,952	(42,634)	217,318
稅項	(168,716)	(64,063)	(232,779)
本期間溢利	570,204	(106,697)	463,507
非控股權益應佔本期間溢利	5,640	(292)	5,348
本公司股東應佔本期間溢利	<u>564,564</u>	<u>(106,405)</u>	<u>458,159</u>

	原先呈列 千港元	(未經審核) 調整 千港元	重列 千港元
截至二零一一年六月三十日止六個月之 簡明綜合全面收益表			
換算所產生之匯兌差異	263,808	(12,446)	251,362
應佔共同控制公司之其他全面收益	35,487	(3,363)	32,124
本期間溢利	570,204	(106,697)	463,507
本期間全面收益總額	898,337	(122,506)	775,831
非控股權益應佔全面收益總額	17,204	(434)	16,770
本公司股東應佔全面收益總額	<u>881,133</u>	<u>(122,072)</u>	<u>759,061</u>

上述會計政策變更對本集團財務狀況於比較期間開始(即二零一一年一月一日)的影響如下：

	原先呈列 千港元	調整 千港元	重列 千港元
於二零一一年一月一日之 綜合財務狀況表			
於共同控制公司之權益	776,838	(139,577)	637,261
遞延稅項負債	<u>(1,452,374)</u>	<u>(516,539)</u>	<u>(1,968,913)</u>
對淨資產之影響	<u>(675,536)</u>	<u>(656,116)</u>	<u>(1,331,652)</u>
累計溢利	(6,185,978)	635,253	(5,550,725)
匯兌浮動儲備	(1,238,142)	14,947	(1,223,195)
非控股權益	<u>(773,574)</u>	<u>5,916</u>	<u>(767,658)</u>
對權益之影響	<u>(8,197,694)</u>	<u>656,116</u>	<u>(7,541,578)</u>

上述會計政策變更對本集團財務狀況於緊接的上一個財政年度期末(即二零一一年十二月三十一日)的影響如下：

	原先呈列 千港元	調整 千港元	重列 千港元
於二零一一年十二月三十一日之 綜合財務狀況表			
於共同控制公司之權益	1,033,275	(204,174)	829,101
分類為待售資產之相關負債	(125,425)	(91,922)	(217,347)
遞延稅項負債	<u>(1,574,344)</u>	<u>(517,408)</u>	<u>(2,091,752)</u>
對淨資產之影響	<u>(666,494)</u>	<u>(813,504)</u>	<u>(1,479,998)</u>
累計溢利	(6,913,384)	757,172	(6,156,212)
匯兌浮動儲備	(1,851,375)	50,066	(1,801,309)
非控股權益	<u>(791,589)</u>	<u>6,266</u>	<u>(785,323)</u>
對權益之影響	<u>(9,556,348)</u>	<u>813,504</u>	<u>(8,742,844)</u>
對每股基本盈利之影響			

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一二年	二零一一年
	港仙	港仙
調整前之每股基本盈利	20.60	37.47
香港會計準則第12號修訂本之應用所產生之調整	<u>(6.02)</u>	<u>(7.06)</u>
呈列之每股基本盈利	<u>14.58</u>	<u>30.41</u>

除上文所述者外，於本中期期間之香港財務報告準則之其他修訂本之應用對簡明綜合財務報表所列之金額及簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

(4) 分部資料

本集團於本期間之收入主要來自在中國所經營之業務，當中並不包含香港地區。本集團之基礎組織之釐定基於四項主要業務：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，按匯報予本公司執行董事就資源分配及評估表現之本集團應呈報及經營分部亦集中於四項主要業務。

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
截至二零一二年 六月三十日止六個月					
分部收入					
對外銷售	<u>83,529</u>	<u>206,793</u>	<u>344,613</u>	<u>57,026</u>	<u>691,961</u>
業績					
分部(虧損)溢利	(84,817)	418,306	9,884	(7,789)	335,584
其他收入及收益					63,142
未能分攤之企業費用					(49,018)
融資成本					(87,374)
應佔聯營公司虧損	(40)	-	-	-	(40)
應佔共同控制公司 溢利(虧損)	70,198	63,929	-	(343)	<u>133,784</u>
除稅前溢利					<u>396,078</u>
於二零一二年六月三十日					
資產					
分部資產	10,063,117	8,080,621	821,465	161,655	19,126,858
於聯營公司之權益	7,292	-	-	-	7,292
於共同控制公司之權益	492,832	577,472	-	61,184	1,131,488
聯營公司欠款	2,601	-	-	-	2,601
共同控制公司欠款	392,266	-	-	45,720	437,986
未能分攤之企業資產					<u>3,071,001</u>
合併總資產					<u>23,777,226</u>

	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
截至二零一一年					
六月三十日止六個月					
(重列)					
分部收入					
對外銷售	191,980	181,459	391,674	47,546	812,659
業績					
分部溢利	121,662	363,681	43,585	26,817	555,745
其他收入及收益					64,762
未能分攤之企業費用					(67,949)
融資成本					(73,572)
應佔聯營公司虧損	(18)	-	-	-	(18)
應佔共同控制公司 溢利(虧損)	159,064	70,543	-	(12,289)	217,318
除稅前溢利					696,286
於二零一一年					
十二月三十一日					
(重列)					
資產					
分部資產	9,659,450	7,671,463	760,220	163,188	18,254,321
於聯營公司之權益	7,332	-	-	-	7,332
於共同控制公司之權益	290,980	527,925	-	10,196	829,101
聯營公司欠款	2,601	-	-	-	2,601
共同控制公司欠款	393,478	-	-	1,553	395,031
未能分攤之企業資產					3,397,495
合併總資產					22,885,881

(5) 其他收入及收益

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
可供出售投資之股息收入	1,711	12,315
銀行存款之利息收入	14,690	16,761
應收貸款利息收入	11,004	3,900
其他結構性存款利息收入	4,351	-
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	8,321	11,477
其他收入	23,065	20,309
	63,142	64,762

(6) 稅項

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
		(重列)
支出包括：		
中國企業所得稅及土地增值稅		
— 本期間	31,625	68,434
— 過往年度撥備不足	1,847	3,852
	<u>33,472</u>	<u>72,286</u>
遞延稅項	<u>135,055</u>	<u>160,493</u>
	<u>168,527</u>	<u>232,779</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及從二零一二年起，稅率為25%。

(7) 本期間溢利

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
		(重列)
本期間溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	23,927	19,110
減：資本化於發展中物業金額	(1,310)	(705)
	<u>22,617</u>	<u>18,405</u>
攤銷：		
待發展物業	42,678	28,257
土地使用權之預付租賃款	1,301	1,570
	<u>66,596</u>	<u>48,232</u>
折舊和攤銷總額	<u>66,596</u>	<u>48,232</u>
包含於其他營運費用內的可供出售投資之減值虧損	8,888	—
存貨之成本作費用處理	357,562	417,387
包含於其他營運費用之匯兌虧損	—	7,785
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>120,340</u>	<u>323,208</u>

(8) 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 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
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>219,655</u>	<u>458,159</u>

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一二年 千位	二零一一年 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>

截至二零一二年六月三十日及二零一一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。

(9) 貿易及其他應收賬款

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一百二十日至三百六十五日的信用限期。

於報告期末，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一二年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零一一年 十二月三十一日 千港元
三個月內	260,826	218,183
四至六個月	46,784	72,797
七至十二個月	42,021	21,156
超過十二個月	<u>2,470</u>	<u>1,208</u>
	<u>352,101</u>	<u>313,344</u>

於二零一一年十二月三十一日，其他應收賬款包括一項217,706,000港元的按金用作支付從一間公司收購供銷售之物業，該公司的全部權益由一間附屬公司的一名董事持有，該交易已於截至二零一二年六月三十日止期間完成。

(10) 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) 二零一二年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零一一年 十二月三十一日 千港元
三個月內	228,968	184,409
四至六個月	32,747	12,833
七至十二個月	20,312	5,656
超過十二個月	357,609	362,645
	<u>639,636</u>	<u>565,543</u>

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之收入為692.0百萬港元(二零一一年：812.7百萬港元)，較去年同期減少14.9%。本公司股東應佔溢利為219.7百萬港元(二零一一年：458.2百萬港元(重列))，較去年同期減少52.1%。因香港會計準則第12號修訂本之應用，以前年度之業績已重列，並於簡明綜合財務報表附註3內披露。

本期間溢利減少之理由是：

- (1) 沒有非核心出售的已實現貢獻：而於二零一一年，一項非核心出售帶來118.8百萬港元之收益；
- (2) 來自已竣工物業銷售的貢獻減少；
- (3) 來自水泥業務貢獻的減少；及
- (4) 應佔共同控制公司溢利減少38%；

每股盈利為14.58港仙(二零一一年：30.41港仙(重列))，而於二零一二年六月底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為8.80港元(二零一一年十二月：8.73港元(重列))。

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。

以下為本集團於二零一二年上半年之業績概述：

- (1) 本集團已為天津天安智慧港項目引入策略性投資者。本集團期望該投資者會為項目的商業層面增加價值。
- (2) 本集團二零一二年上半年之應佔總銷售(包括共同控制公司之銷售及發展中物業的預售)為42,500平方米(二零一一年：40,000平方米)。已完工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約為60,200平方米(二零一一年：84,700平方米)，下跌29%。

截至二零一二年上半年期末，應佔在建總樓面面積約為836,700平方米(二零一一年：620,300平方米)，較去年同期增加35%，包括上海天安別墅(二期一批)、上海天安豪園(一期二批)、無錫曼哈頓(一期二批)、無錫天安智慧城(一期一批)、南通天安花園(五期二批)、常州天安別墅(二期二批)、惠州淡水天安星河廣場(一期一批)、長春天安第一城(四期一批)、南京天安數碼城(一期)、南通天安數碼城(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(五期)、廣州天安番禺節能科技園(六期二批)、東莞天安數碼城(一期)、天津天安數碼城(一期)、常州天安數碼城(一期三批及四批)及重慶天安數碼城(一期)。

- (3) 租金收入較二零一一年增加14%。
- (4) 數碼城：本集團於華南之數碼城進展良好。位於深圳、番禺、龍崗、佛山及東莞之項目表現均符合預期。值得注意的是國家主席胡錦濤先生在去年例行視察廣東省時，參觀了本集團的廣州天安番禺節能科技園，可視為本集團成功發展數碼城模式所獲得默認的肯定。

就華東及華北之數碼城而言，南京天安數碼城(一期)、常州天安數碼城(一期三批及四批)、無錫天安智慧城(一期一批)、重慶天安數碼城(一期)、江陰天安數碼城(一期)及天津天安數碼城(一期)的分期建造工程已大致上完成，並已開始項目的預售及招租。南通天安數碼城(一期一批)及天津天安智慧港項目(於東麗區)(一期)的建造工程已經開始，並預期分別於二零一三年及二零一四年完成。

- (5) 誠如本集團二零一一年年報預示，天安已開始其首個位於深圳龍崗華為新城片區的市區重建項目。項目第一期樓面面積550,000平方米的場地清理已大致完成，本集團預期基礎工程將於二零一二年年底展開。
- (6) 由於水泥售價下降，於二零一二年上半年，包括來自山東省及上海的生產和買賣水泥及相關產品的水泥業務貢獻分部溢利為9.9百萬港元，較二零一一年同期的43.6百萬港元減少。水泥業務分拆及以聯合水泥控股有限公司(股份代號：1312)於聯交所主版分拆上市已於二零一二年一月十八日完成，籌得總額165百萬港元的款項。

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。於二零一二年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金儲備約1,948.7百萬港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一二年六月三十日，本集團之總借款約3,494.7百萬港元(二零一一年十二月三十一日：3,377.0百萬港元)，包括流動負債2,141.0百萬港元(二零一一年十二月三十一日：1,780.0百萬港元)及非流動負債1,353.7百萬港元(二零一一年十二月三十一日：1,597.0百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為11%(二零一一年十二月三十一日：8%(重列))。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中約72%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算及歸還。本集團借款中約71%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

於二零一二年六月三十日，157.9百萬港元之銀行存款、112.0百萬港元之於一間附屬公司之權益、賬面總值分別約237.3百萬港元、3,217.0百萬港元及6,049.6百萬港元之物業、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3.0百萬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發展中。一間共同控制公司賬面總值為102.8百萬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，這共同控制公司的整片土地正處於分期發展階段。除了一部份空置土地作為整個項目的後續發展，超過一半的土地的發展已完成或部份正在發展。此外，賬面值為363.1百萬港元本集團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。再者，本集團一塊賬面值為346.9百萬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，而第一期發展的建造工程正在進行中。本集團現就上述地塊的發展與當地機關緊密洽商，防止以上土地發展被分類為閒置土地，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。

於二零一二年六月三十日，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投資對象已使用之銀行信貸而向銀行提供約122.5百萬港元之擔保。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201.0百萬港元。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

於二零一二年六月三十日，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2,212(二零一一年十二月三十一日：2,192)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

中央政府仍然關注被認為高企的房地產價格，故相應地限制購買房產的數量以及外來投資房地產行業，並提高所有主要城市的廉價房計劃的速度。但是，因為疲弱的全球經濟前景，貨幣政策於二零一二年上半年已略為寬鬆，存款準備金率及貸款利率已有所下降。由於政府的調控仍然存在，市場情緒於短期內難以好轉。然而，本集團對中國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，故此不建議宣派中期股息(二零一一年：無)。

企業管治守則之遵守

於截至二零一二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」)(前稱為企業管治常規守則(「前企業管治守則」))之原則及適用之守則條文：

(1) 守則條文B.1.2(前企業管治守則之B.1.3)及C.3.3

前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」)之職權範圍乃遵照前企業管治守則之守則條文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。就前企業管治守則作出之若干修訂(「企業管治修訂」)已於二零一二年四月一日生效，當中包括企業管治守則之守則條文B.1.2(前企業管治守則之B.1.3)，現容許薪酬委員會就執行董事及高級管理人員之薪酬待遇擔當顧問角色之模式。因此，經修訂薪酬委員會職權範圍乃遵照新守則條文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)(而非新守則條文B.1.2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」)之職權範圍乃遵照前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。企業管治修訂後，企業管治守則之守則條文C.3.3保持不變及上述有關偏離行為仍然適用。

有關上述偏離行為之理由已載於本公司截至二零一一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及經修訂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。

(2) 守則條文A.6.7

企業管治修訂後，企業管治守則之守則條文A.6.7於二零一二年四月一日生效，規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，及對股東之意見有公正之了解。

若干非執行董事(包括獨立非執行董事)由於另有其他公務，因此未能出席本公司於二零一二年四月二日舉行之股東特別大會及於二零一二年五月二十四日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。惟於本公司各自之股東大會上，執行董事及一名非執行董事及/或一名獨立非執行董事皆有出席致使董事會對本公司之股東(「股東」)之意見有公正之了解。

(3) 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，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(如適用)之主席出席。若有關委員會主席未能出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任之代表)出席。該等人士須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，一名非執行董事及另一名執行董事(為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之代表)皆有出席該大會就任何提問作出回應，以確保與股東保持有效之溝通。

除以上所述，企業管治修訂後，本公司已繼續遵守企業管治守則之適用守則條文，並已採納一套經修訂企業管治文件，以符合企業管治守則之新訂適用守則條文。總括而言，本公司在採納企業管治守則之適用守則條文之同時亦提升以下主要範疇：

- (1) 董事會將履行本集團之企業管治職責；
- (2) 成立提名委員會，其大部份成員為獨立非執行董事；及
- (3) 採納股東通訊政策，以便股東與本公司及董事會進行溝通。

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，包括對截至二零一二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二零一二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，二零一二年八月二十二日

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)、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)、黃清海先生、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。