

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)

截至二零一四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」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一三年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一四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 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
持續經營業務			
收入	(4)	439,667	609,267
銷售成本		(253,519)	(299,162)
毛利		186,148	310,105
其他收入及收益	(5)	55,564	35,215
市場及分銷費用		(19,553)	(25,002)
行政費用		(138,264)	(128,968)
其他營運費用		(102,209)	(14,127)
持作買賣投資公允價值之淨(減少)增加		(5,384)	3,922
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		267,229	3,465
投資物業公允價值之增加		39,230	205,831
已竣工物業存貨之減值撥回		348	2,599
待發展物業攤銷		(55,923)	(57,574)
一間附屬公司自願性清盤之虧損	(6)	(77)	-
出售一間合營企業之收益	(7)	1,100	-
融資成本		(96,058)	(86,412)
應佔聯營公司虧損		(19)	(19)
應佔合營企業溢利		45,749	46,263
除稅前溢利		177,881	295,298
稅項	(8)	(128,827)	(226,362)

簡明綜合損益表(續)
截至二零一四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 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
來自持續經營業務之本期間溢利		49,054	68,936
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本期間溢利	(9)	120,697	14,414
本期間溢利	(10)	169,751	83,350
本公司股東應佔溢利			
來自持續經營業務		69,970	79,803
來自已終止經營業務		119,835	6,698
本期間本公司股東應佔溢利		189,805	86,501
非控股權益應佔溢利			
來自持續經營業務		(20,916)	(10,867)
來自已終止經營業務		862	7,716
本期間非控股權益應佔溢利		(20,054)	(3,151)
		169,751	83,350
		港仙	港仙
每股盈利	(11)		
來自持續經營業務及已終止經營業務			
基本		12.60	5.74
來自持續經營業務			
基本		4.64	5.30

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
本期間溢利	<u>169,751</u>	<u>83,350</u>
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	<u>(3,611)</u>	<u>195,304</u>
隨後可能重新分類至損益之項目：		
應佔可供出售投資公允價值之變動	(1,256)	2,193
可供出售投資之減值虧損重新分類至損益	3,692	2,358
於出售物業時所實現之儲備	<u>85</u>	<u>182</u>
	<u>2,521</u>	<u>4,733</u>
本期間之其他全面(費用)收益	<u>(1,090)</u>	<u>200,037</u>
本期間全面收益總額	<u>168,661</u>	<u>283,387</u>
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	188,715	277,241
非控股權益	<u>(20,054)</u>	<u>6,146</u>
	<u>168,661</u>	<u>283,387</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一四年六月三十日

	(未經審核) 二零一四年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一三年 十二月三十一日 千港元
附註		
非流動資產		
物業、廠房及設備	667,367	1,025,635
收購物業、廠房及設備及投資物業 之按金	16,675	87,695
投資物業	9,251,616	8,629,406
待發展物業	6,527,903	6,512,536
收購待發展物業之按金	198,450	198,450
土地使用權之預付租賃款	64,943	106,848
其他資產－物業權益	21,446	22,015
於聯營公司之權益	9,057	9,076
於合營企業之權益	1,525,883	1,480,664
應收貸款	316,456	322,257
可供出售投資	446,593	219,472
商譽	640	640
遞延稅項資產	113,169	171,703
	19,160,198	18,786,397
流動資產		
物業存貨		
－發展中	3,118,273	3,291,737
－已竣工	2,928,737	2,376,395
其他存貨	15,618	66,638
聯營公司欠款	2,563	2,563
合營企業欠款	428,969	394,747
非控股股東欠款	13,090	13,090
應收貸款	87,940	58,458
貿易、票據及其他應收賬款、 按金及預付款	(12) 412,289	801,838
土地使用權之預付租賃款	1,806	2,805
指定透過損益按公允價值處理之 金融資產	-	252,838
其他保本型存款	-	325,326
持作買賣投資	20,105	25,489
預繳稅項	43,220	5,873
用作抵押之銀行存款	139	12,585
銀行結存及現金	1,938,953	1,939,209
	9,011,702	9,569,591
分類為待售資產	172,439	248,010
	9,184,141	9,817,601

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零一四年六月三十日

	附註	(未經審核) 二零一四年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一三年 十二月三十一日 千港元
流動負債			
貿易、票據及其他應付賬款	(13)	4,895,773	4,463,515
預售按金		457,448	504,930
稅項負債		525,448	660,769
應付非控股股東股息		–	8,877
會籍債券		32,207	32,763
付息借款		2,243,712	2,161,696
免息借款		600,218	514,651
		8,754,806	8,347,201
分類為待售資產之相關負債		96,250	171,241
		8,851,056	8,518,442
流動資產淨值			
		333,085	1,299,159
總資產減流動負債			
		19,493,283	20,085,556
股本及儲備			
股本		5,206,483	301,354
儲備		8,948,630	13,762,984
本公司股東應佔之權益			
非控股權益		14,155,113	14,064,338
		296,275	953,035
權益總額			
		14,451,388	15,017,373
非流動負債			
付息借款		2,004,268	2,077,967
一名租戶之遞延租金收入		68,280	72,832
租戶之租金按金		26,522	23,297
會籍債券		21,220	20,621
遞延稅項負債		2,921,605	2,873,466
		5,041,895	5,068,183
		19,493,283	20,085,556

附註：

(1) 核數師審閱

本集團截至二零一四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，截至二零一四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二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈，與編製本集團簡明綜合財務報表有關之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新詮釋及修訂：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號修訂本	投資實體
香港會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號修訂本	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費

香港財務報告準則之新詮釋及修訂已追溯應用。

香港會計準則第36號修訂本非金融資產之可收回金額披露

本集團已於本中期期間首次應用香港會計準則第36號修訂本「非金融資產之可收回金額披露」。倘獲分配商譽或具有無限使用年期的其他無形資產的現金產生單位(現金產生單位)並無出現減值或減值撥回，香港會計準則第36號修訂本取消就有關現金產生單位可收回金額作出披露的規定。此外，修訂本引入適用於當一項資產或現金產生單位的可收回金額按公允價值減出售成本計量的額外披露規定。該等新披露包括與香港財務報告準則第13號「公允價值計量」要求的披露一致的公允價值層級、主要假設及所用估值技巧。除額外披露資料外，應用香港財務報告準則第36號並無對簡明綜合財務報表已確認的金額構成重大影響。

除上文所述者外，於本中期期間應用其他香港財務報告準則之修訂及詮釋，並無對該等簡明綜合財務報表中所報告的金額及所載的披露有任何重大影響。

(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、熟料及建築物料和其他營運(主要包括酒店及物業管理和高爾夫球場營運)。同樣地，按匯報予本公司執行董事就資源分配及評估表現為目的之本集團可呈報及經營分部亦集中於該四項主要業務。

本集團未有包括總資產的資料作為分部資料的一部份。

生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料的經營分部於本期間終止。以下呈報的分部資料並無包括此已終止經營業務(於附註9有更詳盡的描述)的任何金額。

本集團按可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	其他營運 千港元	合併 千港元
截至二零一四年 六月三十日止六個月				
持續經營業務				
分部收入				
對外銷售	164,190	212,118	63,359	439,667
業績				
分部(虧損)溢利	(104,189)	424,680	(96,776)	223,715
其他收入及收益				55,564
未能分攤之企業費用				(51,070)
融資成本				(96,058)
應佔聯營公司虧損	(19)	-	-	(19)
應佔合營企業(虧損)溢利	(19,491)	68,580	(3,340)	45,749
來自持續經營業務之除稅前溢利				177,881
於二零一四年六月三十日				
持續經營業務				
資產				
分部資產	13,101,074	9,681,418	378,144	23,160,636
於聯營公司之權益	9,057	-	-	9,057
於合營企業之權益	671,439	838,514	15,930	1,525,883
聯營公司欠款	2,563	-	-	2,563
合營企業欠款	382,286	-	46,683	428,969
未能分攤之企業資產				3,217,231
持續經營業務之合併總資產				28,344,339
負債				
分部負債	3,943,618	308,832	94,922	4,347,372
未能分攤之企業負債				9,545,579
持續經營業務之合併總負債				13,892,951

	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
截至二零一三年				
六月三十日止六個月(重列)				
持續經營業務				
分部收入				
對外銷售	341,373	209,451	58,443	609,267
業績				
分部溢利(虧損)	29,706	332,635	(16,697)	345,644
其他收入及收益				35,215
未能分攤之企業費用				(45,393)
融資成本				(86,412)
應佔聯營公司虧損	(19)	-	-	(19)
應佔合營企業溢利(虧損)	2,768	63,012	(19,517)	46,263
來自持續經營業務之除稅前溢利				295,298
於二零一三年				
十二月三十一日				
持續經營業務				
資產				
分部資產	12,672,746	9,103,110	343,245	22,119,101
於聯營公司之權益	9,076	-	-	9,076
於合營企業之權益	679,773	783,338	17,553	1,480,664
聯營公司欠款	2,563	-	-	2,563
合營企業欠款	348,066	-	46,681	394,747
未能分攤之企業資產				3,666,992
持續經營業務之合併總資產				27,673,143
負債				
分部負債	3,475,908	373,897	201,356	4,051,161
未能分攤之企業負債				9,499,532
持續經營業務之合併總負債				13,550,693

(5) 其他收入及收益

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
持續經營業務		
股息收入		
– 非上市股份	287	2,243
– 上市股份	71	–
來自一間合營企業之利息收入	1,705	–
銀行存款之利息收入	12,614	4,916
應收貸款利息收入	21,405	12,938
其他收入	19,482	15,118
	<u>55,564</u>	<u>35,215</u>

(6) 一間附屬公司自願性清盤之虧損

於截至二零一四年六月三十日止期間，本集團一間附屬公司自願清盤，該附屬公司於中國成立及不活躍，帶來自願性清盤虧損77,000港元及1,779,000港元的匯兌浮動儲備釋放至累計溢利。

(7) 出售一間合營企業之收益

於截至二零一四年六月三十日止期間，本集團以現金款項1港元出售一間於中國成立及從事物業管理的合營企業的全部40%的權益予合營企業伙伴，帶來出售收益1,100,000港元及574,000港元的匯兌浮動儲備釋放至累計溢利。

(8) 稅項

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
持續經營業務		
支出包括：		
本期稅項		
– 中國企業所得稅	11,762	43,980
– 土地增值稅	4,878	69,890
	<u>16,640</u>	<u>113,870</u>
過往年度(超額)不足撥備		
– 中國企業所得稅	(15,608)	188
– 土地增值稅	(6,999)	2,251
	<u>(22,607)</u>	<u>2,439</u>
	(5,967)	116,309
遞延稅項	<u>134,794</u>	<u>110,053</u>
	<u>128,827</u>	<u>226,362</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。

(9) 已終止經營業務

於二零一三年十二月七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，有關出售一間附屬公司約56.06%權益，現金代價為532,800,000港元。該附屬公司之股份於聯交所主板上市，而該附屬公司在中國山東和上海從事生產及銷售水泥、熟料及礦粉，買賣水泥及提供技術服務。於二零一四年一月二十八日，本公司股東於股東特別大會以普通決議案通過批准買賣協議，而此交易已於二零一四年二月四日完成。

來自已終止的生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料的經營業務的本期間溢利載列如下。簡明綜合損益表內的比較數字已重列，以重新呈列生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料經營業務為已終止經營業務。

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期間生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料 經營業務之溢利	2,880	14,414
出售一間附屬公司之收益	160,388	-
出售收益之稅項	(42,571)	-
	<u>120,697</u>	<u>14,414</u>

生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料經營業務從二零一四年一月一日至二零一四年二月四日期間的業績(已包括於簡明綜合損益表)如下：

	(未經審核)	(未經審核)
	截至二零一四年 二月四日 止期間 千港元	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 千港元
收入	80,991	306,669
銷售成本	(72,791)	(282,427)
其他收入	3,236	18,061
費用	(6,947)	(24,052)
除稅前溢利	4,489	18,251
稅項	(1,609)	(3,837)
本期間溢利	<u>2,880</u>	<u>14,414</u>

來自已終止經營業務之本期間溢利包括下列項目：

物業、廠房及設備折舊	1,784	10,498
土地使用權之預付租賃款攤銷	83	493
存貨之成本作費用處理	72,791	282,427

於期內，生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料經營業務就本集團的淨經營現金流貢獻41,102,000港元(二零一三年：支付40,146,000港元)，就投資業務支付4,452,000港元(二零一三年：貢獻111,232,000港元)及就融資業務支付15,856,000港元(二零一三年：支付21,762,000港元)。

生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料經營業務之淨資產於出售日如下：

千港元

出售淨資產：	
物業、廠房及設備	420,071
收購物業、廠房及設備之按金	86,418
土地使用權之預付租賃款	39,102
已竣工物業存貨	4,315
其他存貨	56,295
應收貸款	34,502
貿易、票據及其他應收賬款、按金及預付款	394,191
指定透過損益按公允價值處理之金融資產	254,237
其他保本型存款	326,642
用作抵押之銀行存款	8,490
銀行結存及現金	16,821
貿易、票據及其他應付賬款	(159,318)
稅項負債	(90,471)
應付非控股股東股息	(8,877)
免息借款	(90)
付息借款	(102,430)
遞延稅項負債	(39,530)
非控股權益	(636,706)
	<hr/>
出售淨資產	603,662
出售收益	160,388
由附屬公司保留餘下之權益重新分類為可供出售投資之公允價值	(231,250)
	<hr/>
出售所得款項淨額，包括	532,800
	<hr/>
—於本期間收取的現金代價	479,520
—於以前年度收取作為訂金的現金代價	53,280
	<hr/>
	532,800
	<hr/>
轉撥至累計溢利之匯兌浮動儲備(附註)	52,908
	<hr/>
轉撥至累計溢利之其他儲備	(16,035)
	<hr/>
出售所產生之淨現金流入：	
於本期間收取之現金代價	479,520
出售之銀行結存及現金	(16,821)
	<hr/>
	462,699
	<hr/>

附註：

因被售的附屬公司與本公司的功能貨幣相同，累計於匯兌浮動儲備與被售附屬公司有關之匯兌差額，於出售時從匯兌浮動儲備轉撥至累計溢利。

來自持續經營業務

本公司股東應佔之來自持續經營業務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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
盈利數據計算如下：		
本公司股東應佔本期間溢利	189,805	86,501
來自已終止經營業務之本期間溢利	<u>(119,835)</u>	<u>(6,698)</u>
用以計算來自持續經營業務之每股基本盈利之溢利	<u>69,970</u>	<u>79,803</u>

來自已終止經營業務

根據來自已終止經營業務之本期間溢利119,835,000港元(二零一三年：6,698,000港元)及上列每股盈利的數據，已終止經營業務之每股盈利為每股7.96港仙(二零一三年：0.44港仙)。

於截至二零一四年六月三十日及二零一三年六月三十日止六個月內，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。

(12) 貿易、票據及其他應收賬款

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三十日至一年的信用限期。

於報告期末，貿易及票據應收賬款之賬齡分析如下：

	(未經審核)	(已審核)
	二零一四年	二零一三年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
三個月內	7,087	283,933
四至六個月	435	57,296
七至十二個月	359	10,671
超過十二個月	<u>2,421</u>	<u>6,127</u>
	<u>10,302</u>	<u>358,027</u>

於二零一四年六月三十日，其他應收賬款包括100,166,000港元(二零一三年十二月三十一日：96,886,000港元)的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。

(13) 貿易、票據及其他應付賬款

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

	(未經審核) 二零一四年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零一三年 十二月三十一日 千港元
三個月內	277,141	192,648
四至六個月	24,289	68,641
七至十二個月	25,849	4,386
超過十二個月	307,508	304,997
	634,787	570,672

於二零一四年六月三十日，本集團就透過出售附屬公司出售待發展物業及發展中物業已收到按金2,326,212,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,116,309,000港元)，包含於貿易、票據及其他應付賬款內。該等交易於報告期末尚未完成。

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月來自持續經營業務之收入為439.7百萬港元(二零一三年：609.3百萬港元)，較去年同期減少28%，此乃由於已確認之物業發展銷售的下降。來自持續經營業務之本公司股東應佔溢利為70.0百萬港元(二零一三年：79.8百萬港元)。然而，包括持續及已終止經營業務之本公司股東應佔溢利為189.8百萬港元(二零一三年：86.5百萬港元)，較去年同期增加119%。

本期間溢利增加之理由是出售一上市附屬公司股份的已實現收益81.6百萬港元及持有餘下股份的未實現收益78.8百萬港元，共160.4百萬港元(稅前)或117.8百萬(稅後)。

每股盈利(包括持續及已終止經營業務)為12.60港仙(二零一三年：5.74港仙)，而於二零一四年六月底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為9.39港元(二零一三年十二月：9.33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。於截至二零一四年二月四日期間，本集團亦於中國從事生產、銷售及買賣水泥和熟料(詳情請參閱以下部份)。

以下為本集團於二零一四年上半年之業績概述：

- (1) 本集團繼續出售非核心資產，包括大連天安金馬中心項目。
- (2) 本集團二零一四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34,400平方米(二零一三年：28,700平方米)，增加20%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約為197,200平方米(二零一三年：7,200平方米)，增加超過26倍。

截至二零一四年上半年期末，應佔在建總樓面面積約為1,224,500平方米(二零一三年：875,600平方米)，較去年同期增加40%，包括深圳天安雲谷(一期)、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(一期二批及二期)、常州天安別墅(二期二批)、福州登雲山莊(一期)、長春天安第一城(四期一批)、廣州天安番禺節能科技園(八期)、佛山天安南海數碼新城(六期)、佛山天安中心(一期)、東莞天安數碼城(四期)、南京天安數碼城(二期)、南通天安數碼城(一期二批)、常州天安數碼城(二期一批及三期)、重慶天安數碼城(二期)、青島天安數碼城(一期一批)、天津天安數碼城(二期及三期)及天津天安智慧港(一期)。

- (3) 租金收入較二零一三年有所上升，隨著加入深圳天安瓏園3號(為深圳天安高爾夫花園(三期)的第三座及第七座的部份)，租金收入的增幅率應會改善。
- (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。

就華東及華北之數碼城而言，天津天安數碼城(一期)、無錫天安智慧城(一期一批)、南京天安數碼城(一期)、南通天安數碼城(一期一批)及江陰天安數碼城(一期)的建造工程已完成，本集團現正在為項目獲取銷售許可、開始銷售或招租的過程中。南京天安數碼城(二期)、南通天安數碼城(一期二批)、常州天安數碼城(二期一批及三期)、重慶天安數碼城(二期)、青島天安數碼城(一期一批)、天津天安數碼城(二期及三期)及天津天安智慧港(一期)的建造已經開始，並預期於二零一四年下半年或二零一五年完工。

- (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」，為一個大規模的數碼城，約為標準面積的四倍。項目第一期樓面面積約531,600平方米(包括地下室)的全部七棟大廈主體結構的建造工程進展良好，第一期預計於二零一五年中期完工。第一期預售許可申請正於二零一四年下半年進行。本集團亦正進行後續期數的場地清理，雖然此舉意味著透過注資或貸款令資源開支增加，但預期可減低當本集團開始開發該等期數時的複雜性。
- (6) 天安以532.8百萬港元之代價出售聯合水泥控股有限公司約56.06%的已發行股本已於二零一四年二月四日完成，並持有約18.94%的餘下權益。已實現及未實現的總收益約為160.4百萬港元，已於二零一四年入賬。

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。於二零一四年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金儲備約1,939.1百萬港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一四年六月三十日，本集團之總借款約4,848.2百萬港元(二零一三年十二月三十一日：4,754.3百萬港元)，包括流動負債2,843.9百萬港元(二零一三年十二月三十一日：2,676.3百萬港元)及非流動負債2,004.3百萬港元(二零一三年十二月三十一日：2,078.0百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為20%(二零一三年十二月三十一日：19%)。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貸款增加所致。

本集團之未償還借款中約66%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

於二零一四年六月三十日，0.1百萬港元之銀行存款、賬面總值分別約187.7百萬港元、5,406.5百萬港元及6,900.0百萬港元之物業、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。

或有負債

由一間合營企業持有而賬面值為3.0百萬港元的部份待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。該塊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發展中。由本集團的一間附屬公司持有的另一項賬面值約41.1百萬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。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。

於二零一四年六月三十日，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提供約2,008.0百萬港元之擔保。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154.7百萬港元。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

於二零一四年六月三十日，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1,876(二零一三年十二月三十一日：2,315)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

隨著低落的銷售情緒，中國大部份城市的房地產價格於二零一四年上半年已向調整。部份地方政府已放寬限制購買房屋數量的政策，以支持房地產市場。儘管如此，貨幣政策於二零一四年上半年仍然偏緊。簡而言之，短期的市場情緒似乎令人鼓舞，但依然負面。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(二零一三年：無)。

企業管治守則之遵守

於截至二零一四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：

(1) 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)內部與外聘核數師之工作得以協調，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二零一三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。

(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，因此未能出席本公司於二零一四年五月二十二日舉行之股東週年大會。惟當天本公司執行董事勞景祐先生擔任該大會之主席及一名獨立非執行董事(為提名委員會之主席、審核委員會及薪酬委員會之委員)皆有出席該大會就任何提問作出回應，以確保與本公司股東保持有效之溝通。

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，包括對截至二零一四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二零一四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，二零一四年八月二十二日

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)、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。