

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)

截至二零一三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」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一二年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一三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 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	(4)	915,936	691,961
銷售成本		(581,588)	(455,805)
毛利		334,348	236,156
其他收入及收益	(5)	53,276	63,142
市場及分銷費用		(27,199)	(18,483)
行政費用		(148,353)	(143,770)
其他營運費用		(14,143)	(22,214)
持作買賣投資公允價值之淨增加		3,922	2,551
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		3,465	12,775
投資物業公允價值之增加		205,831	275,002
已竣工物業存貨之減值撥回(減值)		2,599	(14,906)
呆壞賬撥回		21	2,133
待發展物業攤銷		(57,574)	(42,678)
融資成本		(88,888)	(87,374)
應佔聯營公司虧損		(19)	(40)
應佔合營企業溢利		46,263	133,784
除稅前溢利		313,549	396,078
稅項	(6)	(230,199)	(168,527)
本期間溢利	(7)	83,350	227,551

簡明綜合損益表(續)

截至二零一三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 二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
附註		
本期間溢利應佔方：		
本公司股東	86,501	219,655
非控股權益	<u>(3,151)</u>	<u>7,896</u>
	<u>83,350</u>	<u>227,551</u>
	港仙	港仙
每股盈利	(8)	
基本	<u>5.74</u>	<u>14.58</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一三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
二零一三年 二零一二年
千港元 千港元

本期間溢利	83,350	227,551
其他全面收益(費用)		
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	195,304	587
隨後可能重新分類至損益之項目：		
應佔合營企業之可供出售投資公允價值之變動	-	(13,373)
可供出售投資公允價值之增加(減少)	2,193	(6,110)
可供出售投資之減值虧損重新分類至損益	2,358	8,888
於出售物業時所實現之儲備	182	-
	4,733	(10,595)
本期間之其他全面收益(費用)	200,037	(10,008)
本期間全面收益總額	283,387	217,543
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	277,241	210,039
非控股權益	6,146	7,504
	283,387	217,543

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年六月三十日

	(未經審核) 二零一三年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一二年 十二月三十一日 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	973,221	947,755
收購物業、廠房及設備之按金	86,599	84,306
投資物業	8,344,069	8,020,410
待發展物業	6,939,553	7,014,323
收購待發展物業之按金	196,878	195,345
土地使用權之預付租賃款	107,067	107,626
其他資產—物業權益	21,739	—
於聯營公司之權益	7,252	7,271
於合營企業之權益	1,253,408	1,239,338
應收貸款	37,544	33,068
可供出售投資	258,229	130,828
商譽	640	640
遞延稅項資產	146,664	123,455
	18,372,863	17,904,365
流動資產		
物業存貨		
—發展中	2,424,946	1,802,616
—已竣工	2,030,113	2,111,133
其他存貨	56,100	75,591
聯營公司欠款	2,563	2,563
合營企業欠款	387,342	495,822
非控股股東欠款	12,926	12,767
應收貸款	131,025	148,883
貿易、票據及其他應收賬款、 按金及預付款	(9) 641,704	473,894
土地使用權之預付租賃款	2,770	2,745
指定透過損益按公允價值處理之 金融資產	196,428	308,956
其他保本型存款	379,381	216,613
持作買賣投資	21,704	17,782
預繳稅項	7,283	4,002
用作抵押之銀行存款	5,937	80,340
銀行結存及現金	1,835,852	1,206,762
	8,136,074	6,960,469

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零一三年六月三十日

		(未經審核) 二零一三年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一二年 十二月三十一日 千港元
	附註		
流動負債			
貿易、票據及其他應付賬款	(10)	3,784,962	2,816,611
預售按金		469,969	291,209
稅項負債		692,170	638,314
應付非控股股東股息		4,200	1,150
會籍債券		27,333	26,527
付息借款		1,527,404	1,398,006
免息借款		509,073	663,447
		<u>7,015,111</u>	<u>5,835,264</u>
流動資產淨值		<u>1,120,963</u>	<u>1,125,205</u>
總資產減流動負債		<u>19,493,826</u>	<u>19,029,570</u>
股本及儲備			
股本		301,354	301,354
儲備		13,374,001	13,157,031
本公司股東應佔之權益		<u>13,675,355</u>	<u>13,458,385</u>
非控股權益		952,575	953,929
權益總額		<u>14,627,930</u>	<u>14,412,314</u>
非流動負債			
付息借款		2,041,035	1,941,966
一名租戶之遞延租金收入		76,417	79,913
租戶之租金按金		28,672	27,573
會籍債券		24,531	23,646
遞延稅項負債		2,695,241	2,544,158
		<u>4,865,896</u>	<u>4,617,256</u>
		<u>19,493,826</u>	<u>19,029,570</u>

附註：

(1) 核數師審閱

本集團截至二零一三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，截至二零一三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二零一二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之新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂本	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之 披露：過渡指引
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第7號修訂本	披露—抵銷金融資產與金融負債
香港會計準則第1號修訂本	其他全面收益項目之呈列
香港財務報告準則修訂本	二零零九年至二零一一年週期之香港財務報告 準則年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本

香港財務報告準則第10號綜合財務報表

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及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改控制權的定義：當投資者在(a)其可對被投資方行使權力；(b)其自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及(c)有能力使用其權力影響投資者回報金額時方擁有對被投資方的控制權。該等三項標準須同時滿足，投資者方擁有對被投資方的控制權。以往，控制權被定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已包括額外指引，以解釋投資者在何時擁有被投資方之控制權。包含於香港財務報告準則第10號的一些指引，乃與本集團有關，該等指引闡述無論投資者持有少於50%的投票權與否，仍擁有對被投資方的控制權。

香港財務報告準則第11號合營安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，而相關詮釋香港(常設詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制公司－企業投資者之非貨幣性投入」所載之指引已納入香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。香港財務報告準則第11號闡述由兩個或以上合作方擁有合營控制權之合營安排應如何分類及入賬。按照香港財務報告準則第11號，合營安排僅分兩類－合營運作及合營企業。香港財務報告準則第11號有關合營安排之分類，乃經考慮安排之架構及法律形式、安排各方協定之合約條款及(如適用)其他事實及情況後，根據合營安排的各方之權利及責任而釐定。合營運作是指擁有共同控制權之各方(即合營運作方)對安排所涉及之資產及負債分別享有權利及負有責任之合營安排。合營企業是指對安排擁有共同控制權之各方(即合營企業方)對安排所涉及之淨資產享有權利之合營安排。以往，香港會計準則第31號有三類合營安排－共同控制公司、共同控制運作及共同控制資產。合營安排於香港會計準則第31號之分類主要基於安排之法律形式而釐定(例如：透過成立獨立實體的合營安排被分類為共同控制公司)。

合營企業及合營運作之最初及隨後之會計處理有所不同。於合營企業之投資以權益法入賬(比例綜合法已不再容許)。於合營運作之投資入賬時，各合營運作方確認其資產(包括其攤佔之任何共同持有資產)、其負債(包括其攤佔之任何共同產生負債)、其收入(包括其攤佔合營運作銷售產品之收入)及其費用(包括其攤佔之任何共同產生費用)入賬。各合營運作方根據適用準則，按其於合營運作之權益，將相關資產及負債，以及收入及費用入賬。

香港財務報告準則第12號於其他實體權益之披露

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

本公司之董事認為香港財務報告準則第10號、第11號及第12號之應用對本簡明綜合財務報表所呈報之金額並無重大影響，但可能導致年報內的綜合財務報表的披露更為詳盡。

香港財務報告準則第13號公允價值計量

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號建立有關公允價值計量之指引及披露之單一來源，並取代過往刊載於不同香港財務報告準則之規定。香港會計準則第34號已作出相對性修改，規定在中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，並應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟有少數情況除外。香港財務報告準則第13號包含「公允價值」之新定義，並定義公允價值為在主要(或在最有利)市場中，根據計量日之現行市況，釐定出售資產所得到或轉讓負債所付出之作價。按香港財務報告準則第13號，公允價值是一個退出價格，不管該價格是可以直接觀察或利用其他評估方法而預算出來。此外，香港財務報告準則第13號包含詳盡之披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已按未來適用法採用新公允價值計量及披露規定。

香港會計準則第1號修訂本其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號修訂本引入全面收益表及收益賬之新術語。根據香港會計準則第1號修訂本，全面收益表乃更名為損益及其他全面收益表，而收益賬則更名為損益表。香港會計準則第1號修訂本保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連貫的報表呈列損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第1號修訂本規定其他全面收益部份作出額外披露，以將其他全面收益之項目歸納成兩類：(a)隨後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時可於隨後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目涉及之所得稅須按同一基準分配—該等修訂並無改變以除稅前或除稅後溢利呈列其他全面收益項目之選擇權。該等修訂已追溯應用，故呈列其他全面收益項目已予修改以反映該等改變。

香港會計準則第34號修訂本中期財務報告(作為二零零九年至二零一一年週期之香港財務報告準則年度改進的部份)

本集團已於本中期期間首次應用香港會計準則第34號修訂本中期財務報告作為對香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進的部份。香港會計準則第34號修訂本釐清，只會在特定可呈報分部的總資產及總負債會定期向主要經營決策人(主要經營決策人)提供，而且該可呈報分部所披露的金額與上一年度財務報表中的金額有重大改變的時候，方須在中期財務報告中分開披露。因此，該等資料於附註4呈列。

除上文所述外，於本中期期間應用其他新訂或經修訂的香港財務報告準則，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。

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	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	合併 千港元
截至二零一三年 六月三十日止六個月					
分部收入					
對外銷售	<u>341,373</u>	<u>209,451</u>	<u>306,669</u>	<u>58,443</u>	<u>915,936</u>
業績					
分部溢利(虧損)	29,706	332,635	1,703	(15,735)	348,309
其他收入及收益					53,276
未能分攤之企業費用					(45,392)
融資成本					(88,888)
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
除稅前溢利					<u>313,549</u>
於二零一三年六月三十日					
資產					
分部資產	11,855,747	8,569,512	845,145	305,654	21,576,058
於聯營公司之權益	7,252	-	-	-	7,252
於合營企業之權益	543,559	688,418	-	21,431	1,253,408
聯營公司欠款	2,563	-	-	-	2,563
合營企業欠款	340,672	-	-	46,670	387,342
未能分攤之企業資產					<u>3,282,314</u>
合併總資產					<u>26,508,937</u>
負債					
分部負債	2,804,634	208,657	35,522	146,196	3,195,009
未能分攤之企業負債					<u>8,685,998</u>
合併總負債					<u>11,881,007</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	合併 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	83,529	206,793	344,613	57,026	691,961
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)
應佔合營企業溢利(虧損)	70,198	63,929	-	(343)	133,784
除稅前溢利					396,078
於二零一二年 十二月三十一日					
資產					
分部資產	11,411,774	8,233,794	830,005	157,204	20,632,777
於聯營公司之權益	7,271	-	-	-	7,271
於合營企業之權益	617,849	580,682	-	40,807	1,239,338
聯營公司欠款	2,563	-	-	-	2,563
合營企業欠款	450,100	-	-	45,722	495,822
未能分攤之企業資產					2,487,063
合併總資產					24,864,834
負債					
分部負債	1,739,594	196,093	13,643	196,180	2,145,510
未能分攤之企業負債					8,307,010
合併總負債					10,452,520

(5) 其他收入及收益

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可供出售投資之股息收入	2,243	1,711
銀行存款之利息收入	7,016	14,690
應收貸款利息收入	14,682	11,004
其他保本型存款利息收入	4,827	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	8,093	8,321
其他收入	16,415	23,065
	53,276	63,142

(6) 稅項

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
－中國企業所得稅	50,976	27,286
－土地增值稅	69,890	4,339
	<u>120,866</u>	<u>31,625</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
－中國企業所得稅	(1,330)	133
－土地增值稅	2,251	1,714
	<u>921</u>	<u>1,847</u>
遞延稅項	121,787	33,472
	<u>108,412</u>	<u>135,055</u>
	<u>230,199</u>	<u>168,527</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。

(7) 本期間溢利

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期間溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	25,485	23,927
減：資本化於發展中物業金額	(1,383)	(1,310)
	<u>24,102</u>	<u>22,617</u>
攤銷：		
待發展物業	57,574	42,678
土地使用權之預付租賃款	1,407	1,301
	<u>83,083</u>	<u>66,596</u>
折舊和攤銷總額		
	<u>83,083</u>	<u>66,596</u>
可供出售投資之減值虧損(已包含在其他營運費用內)	2,358	8,888
存貨之成本作費用處理	458,435	357,562
淨匯兌虧損(收益)	3,545	(1,566)
應佔合營企業稅項(已包含在應佔合營企業溢利內)	40,282	120,340
	<u>40,282</u>	<u>120,340</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 二零一三年 千港元	二零一二年 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>86,501</u>	<u>219,655</u>

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千位	二零一二年 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>

股數

用以計算每股基本盈利之普通股數目

1,506,769 1,506,769

於截至二零一三年六月三十日及二零一二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。

(9) 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)
	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
三個月內	210,430	167,107
四至六個月	35,512	58,319
七至十二個月	51,340	25,791
超過十二個月	<u>2,848</u>	<u>3,509</u>
	<u>300,130</u>	<u>254,726</u>

於二零一三年六月三十日，其他應收賬款包括一項94,750,000港元的按金用作支付從第三方收購供銷售之物業，該交易於二零一三年六月三十日尚未完成。

(10) 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) 二零一三年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零一二年 十二月三十一日 千港元
三個月內	159,025	139,612
四至六個月	19,377	68,989
七至十二個月	8,177	20,243
超過十二個月	364,430	368,864
	551,009	597,708

於二零一三年六月三十日，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1,627,491,000港元(二零一二年十二月三十一日：763,280,000港元)，包含於貿易、票據及其他應付賬款內。該等交易於截至本公佈日期尚未完成。

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之收入為915.9百萬港元(二零一二年：692.0百萬港元)，較去年同期增加32%。本公司股東應佔溢利為86.5百萬港元(二零一二年：219.7百萬港元)，較去年同期減少61%。

本期間溢利減少之理由是：

- (1) 應佔合營企業溢利減少65%，因較少已確認銷售及物業落成；
- (2) 本集團投資物業組合重估收益的減少；及
- (3) 來自水泥業務貢獻的減少。

每股盈利為5.74港仙(二零一二年：14.58港仙)，而於二零一三年六月底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為9.08港元(二零一二年十二月：8.93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。

以下為本集團於二零一三年上半年之業績概述：

- (1) 本集團已為福州登雲山莊及上海天安別墅項目引入策略性投資者。本集團期望該投資者會進一步改善該兩個項目的潛在盈利能力。
- (2) 本集團二零一三年上半年之應佔已確認總銷售(包括合營企業)為28,700平方米(二零一二年：32,200平方米)，減少11%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約為7,200平方米(二零一二年：60,200平方米)，下跌88%。

然而，從積極方面，於同期，本集團應佔收入確認前之總物業銷售(包括合營企業)為97,400平方米(二零一二年：10,300平方米)，較過往期間增加超過八倍。

截至二零一三年上半年期末，應佔在建總樓面面積約為875,600平方米(二零一二年：836,700平方米)，較去年同期增加5%，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)、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)、福州登雲山莊(一期二批)、長春天安第一城(四期一批)、廣州天安番禺節能科技園(七期及八期)、佛山天安南海數碼新城(五期及六期)、東莞天安數碼城(二期)、無錫天安智慧城(一期一批)、南京天安數碼城(一期及二期)、南通天安數碼城(一期一批)、江陰天安數碼城(一期)、重慶天安數碼城(二期)及天津天安數碼城(二期及三期)。

- (3) 租金收入較二零一二年同期持續增加。
- (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)的建造工程已完成，並已開始項目的銷售及招租。無錫天安智慧城(一期一批)、南京天安數碼城(一期及二期)、南通天安數碼城(一期一批)、江陰天安數碼城(一期)、重慶天安數碼城(二期)及天津天安數碼城(二期及三期)的建造工程已經開始，並預期分別於二零一三年下半年或二零一四年完成。

- (5) 天安已開始首個位於深圳龍崗華為新城片區的市區重建項目，項目一期樓面面積531,000平方米的場地清理已完成，並已起動基礎工程。本集團亦已展開未來期數的土地清理。雖然此舉意味著資本開支的增加，但預期可減低當本集團開始開發該等期數時的複雜性。
- (6) 主要由於水泥售價下降，聯合水泥控股有限公司(為本集團之上市附屬公司，以及主要從事來自山東省及上海市的生產和買賣水泥及相關產品)錄得二零一三年上半年股東應佔溢利為10.0百萬港元，較二零一二年之14.7百萬港元有所減少。

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。於二零一三年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金儲備約1,841.8百萬港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一三年六月三十日，本集團之總借款約4,077.5百萬港元(二零一二年十二月三十一日：4,003.4百萬港元)，包括流動負債2,036.5百萬港元(二零一二年十二月三十一日：2,061.4百萬港元)及非流動負債2,041.0百萬港元(二零一二年十二月三十一日：1,942.0百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為15%(二零一二年十二月三十一日：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58%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78%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

於二零一三年六月三十日，5.9百萬港元之銀行存款、169.1百萬港元之於一間附屬公司之權益、51.4百萬港元之其他保本型存款、賬面總值分別約321.4百萬港元、2,239.0百萬港元及6,654.9百萬港元之物業、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和其他貸款，並為物業買家取得按揭貸款，以及應付票據。

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。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。

於二零一三年六月三十日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款及合營企業已使用之銀行信貸而向銀行提供約573.2百萬港元之擔保。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。本集團被採取法律行動所引致之可能或有負債金額約為188.7百萬港元。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

於二零一三年六月三十日，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2,159(二零一二年十二月三十一日：2,294)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和向由個人出售的物業徵收個人所得稅，並加大所有主要城市的廉價房計劃的範圍。此外，貨幣政策於二零一三年上半年收緊。由於政府的調控仍然存在，市場情緒於短期內略為負面。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(二零一二年：無)。

企業管治守則之遵守

於截至二零一三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二零一二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(為審核委員會之成員)及兩名獨立非執行董事(為薪酬委員會及提名委員會之主席)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，包括對截至二零一三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」所作出之審閱結果及其上市附屬公司之中期業績公佈，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二零一三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，二零一三年八月二十三日

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。