



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)

截至二零零六年六月三十日止六個月之中期業績公佈

天安中國投資有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合利潤表

截至二零零六年六月三十日止六個月

| | 附註 | (未經審核) | |
|-------------------------|-----|--------------------------|-----------------------------|
| | | 截至六月三十日止 二零零六年 千港元 | 六個月 二零零五年 千港元 (重列) |
| 營業額 | (4) | 363,212 | 418,296 |
| 銷售成本 | | (266,951) | (308,457) |
| 毛利 | | 96,261 | 109,839 |
| 其他收入 | (5) | 44,883 | 44,368 |
| 市場及分銷費用 | | (11,856) | (17,066) |
| 行政費用 | | (77,652) | (64,118) |
| 其他營運費用 | | (3,779) | (2,319) |
| 待出售物業轉撥至投資物業 之公允價值收益 | | 6,447 | 19,528 |
| 投資物業公允價值之增加 | | 25,566 | 9,372 |
| 已竣工物業存貨之減值撥備 | | (10,005) | — |
| 呆壞賬準備 | | (1,176) | (8,097) |
| 待發展物業攤銷 | | (9,342) | (7,715) |
| 出售一間共同控制公司之收益 | | 150,390 | — |
| 收購一間附屬公司額外權益之折讓 | | — | 15,873 |
| 融資成本 | (6) | (59,054) | (46,420) |
| 應佔聯營公司業績 | | (5,542) | 12,744 |
| 應佔共同控制公司業績 | | 27,054 | 53,737 |
| 聯營公司權益之減值虧損 | | — | (17,451) |
| 除稅前溢利 | | 172,195 | 102,275 |
| 稅項 | (7) | (35,262) | (34,483) |
| 本期間溢利 | (8) | 136,933 | 67,792 |
| 以下應佔： | | | |
| 本公司股東 | | 141,312 | 72,824 |
| 少數股東權益 | | (4,379) | (5,032) |
| | | 136,933 | 67,792 |
| | | 港仙 | 港仙 |
| 每股盈利 | (9) | 14.8 | 8.3 |
| 基本 | | 14.8 | 8.3 |
| 攤薄 | | 14.5 | 8.3 |

簡明綜合資產負債表
二零零六年六月三十日結算

| | (未經審核) 二零零六年 六月三十日 千港元 | (經審核) 二零零五年 十二月三十一日 千港元 |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 附註 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 563,092 | 565,052 |
| 投資物業 | 2,367,000 | 2,305,922 |
| 無形資產 | 7,008 | 7,013 |
| 待發展物業 | 1,253,972 | 1,161,723 |
| 收購待發展物業之按金 | 1,729,758 | 1,568,406 |
| 土地預付租賃款項 | 31,137 | 31,319 |
| 於聯營公司之權益 | 538,087 | 540,312 |
| 於可供出售投資之權益 | 686,256 | 716,854 |
| 少數股東欠款 | 3,234 | 3,202 |
| 商譽 | 8,816 | 8,574 |
| 應收分期付款 | 39,386 | 39,386 |
| 遞延稅項資產 | 73,940 | 45,475 |
| | 7,977 | 4,950 |
| | <u>7,309,663</u> | <u>6,998,188</u> |
| 流動資產 | | |
| 於中國之物業存貨 | | |
| — 發展中 | 489,947 | 400,037 |
| — 已竣工 | 891,759 | 969,441 |
| 其他存貨 | 36,059 | 34,929 |
| 聯營公司欠款 | 15,426 | 14,188 |
| 共同控制公司欠款 | 64,897 | 1,279 |
| 少數股東欠款 | 15,061 | 3,377 |
| 應收貸款 | 57,112 | 61,715 |
| 應收分期付款 | 48,255 | 43,738 |
| 貿易及其他應收賬款、按金及預付款 | 651,705 | 528,534 |
| 土地使用權預付租賃款項 | 933 | 924 |
| 持作買賣之投資 | 9,287 | 9,787 |
| 預繳稅項 | 23,313 | 14,879 |
| 用作抵押之銀行存款 | 39,955 | 68,270 |
| 銀行結存及現金 | 680,271 | 565,673 |
| | <u>3,023,980</u> | <u>2,716,771</u> |
| 分類為待售之資產 | — | 186,005 |
| | <u>3,023,980</u> | <u>2,902,776</u> |
| 流動負債 | | |
| 貿易及其他應付賬款 | 870,828 | 1,181,929 |
| 預售樓宇按金 | 142,712 | 84,896 |
| 稅項負債 | 37,725 | 92,792 |
| 應付少數股東股息 | 9,076 | 12,335 |
| 附息借款 | 1,034,930 | 1,532,320 |
| 免息借款 | 94,057 | 143,060 |
| | <u>2,189,328</u> | <u>3,047,332</u> |
| 流動資產(負債)淨值 | 834,652 | (144,556) |
| | <u>8,144,315</u> | <u>6,853,632</u> |

| | | |
|-------------|-----------|-----------|
| 股本及儲備 | | |
| 股本 | 225,854 | 175,094 |
| 儲備 | 5,685,160 | 4,481,008 |
| 本公司股東應佔之權益 | 5,911,014 | 4,656,102 |
| 少數股東權益 | 416,828 | 416,889 |
| 權益總額 | 6,327,842 | 5,072,991 |
| 非流動負債 | | |
| 貿易應付賬款 | 4,689 | 4,644 |
| 附息借款 | 758,339 | 747,344 |
| 免息借款 | 77,678 | 72,664 |
| 一名租戶之遞延租金收入 | 108,231 | 110,648 |
| 租戶之租金按金 | 15,088 | 15,306 |
| 會籍債券 | 31,233 | 30,205 |
| 遞延稅項負債 | 821,215 | 799,830 |
| | 1,816,473 | 1,780,641 |
| | 8,144,315 | 6,853,632 |

附註：

(1) 核數師審閱

本公司截至二零零六年六月三十日止六個月之中期財務報告已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之標準核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」作出審閱，並出具無修改之審閱結論。

(2) 編製基準

本簡明財務報表乃根據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及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」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，本簡明財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外，本簡明財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表所採用的一致。

於截至二零零四年十二月三十一日或以前之過往年度及截至二零零五年六月三十日止六個月期間，待發展物業以成本值扣除減值入賬。然而，如二零零五年度財務報表所述，該等待發展物業應按香港會計準則第17號「租賃」以成本值入賬，並以直線法按租賃期作攤銷。此項會計政策的變更已追溯應用。因此，截至二零零五年六月三十日止六個月之比較數字已據此調整以反映待發展物業之攤銷，該期間之溢利因而減少了10,028,000港元。

於本期間，本集團已首次採納香港會計師公會所頒佈多項新準則、修訂及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」），該等新準則於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效。

| | |
|-----------------|---------------------|
| 香港會計準則第19號（修訂） | 精算收益及虧損、集團計劃及披露 |
| 香港會計準則第21號（修訂） | 於海外業務之投資淨額 |
| 香港會計準則第39號（修訂） | 預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理 |
| 香港會計準則第39號（修訂） | 選擇採用公允價值 |
| 香港會計準則第39號及 | 財務擔保合約 |
| 香港財務報告準則第4號（修訂） | |
| 香港財務報告準則第6號 | 礦產資源之勘探及評估 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） | 釐定安排是否包含租賃 |
| — 詮釋第4號 | |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） | 對已存在的拆卸、復原及環境修復基金 |
| — 詮釋第5號 | 所產生權益之權利 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） | 參與特定市場所產生之負債 |
| — 詮釋第6號 | — 電力與電子設備廢料 |

採納該等新香港財務報告準則對本期間或過往會計期間之業績編製及呈列並無重大影響。因此，無須作出任何前期調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋。本集團現仍未能適度地評估因應用該等新準則或詮釋而可能產生之影響。

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| 香港會計準則第1號（修訂） | 資本披露 ¹ |
| 香港財務報告準則第7號 | 金融工具：披露 ¹ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） | 應用香港會計準則第29號「嚴重通貨膨脹經濟 |
| — 詮釋第7號 | 中之財務報告」之重列方法 ² |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） | 香港財務報告準則第2號之範圍 ³ |
| — 詮釋第8號 | |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） | 內含衍生工具之重新評估 ⁴ |
| — 詮釋第9號 | |

¹ 於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效。

(4) 分類資料

本集團於本期間之營業額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。本集團之營業額及分類業績按主要業務分析如下：

截至二零零六年六月三十日止六個月之利潤表

| | 物業發展 千港元 | 物業投資 千港元 | 銷售 建築物料 千港元 | 其他營運 千港元 | 合併 千港元 |
|---------------|----------------|---------------|-------------------|---------------|----------------|
| 營業額 | <u>109,569</u> | <u>43,642</u> | <u>180,453</u> | <u>29,548</u> | <u>363,212</u> |
| 業績 | | | | | |
| 分類業績 | 2,559 | 30,632 | 3,920 | (6,523) | 30,588 |
| 未能分攤之總部費用 | | | | | (27,614) |
| 其他收入 | 15,608 | — | 6,972 | 22,303 | 44,883 |
| 待出售物業轉撥至投資 | | | | | |
| 物業之公允價值收益 | 6,447 | — | — | — | 6,447 |
| 投資物業之公允價值增加 | — | 25,566 | — | — | 25,566 |
| 已竣工物業存貨之減值撥備 | (10,005) | — | — | — | (10,005) |
| 呆壞賬準備 | — | — | (1,176) | — | (1,176) |
| 待發展物業攤銷 | (9,342) | — | — | — | (9,342) |
| 出售一間共同控制公司之收益 | 150,390 | — | — | — | 150,390 |
| 融資成本 | | | | | (59,054) |
| 應佔聯營公司業績 | (7,379) | 1,628 | — | 209 | (5,542) |
| 應佔共同控制公司業績 | 8,048 | 18,811 | — | 195 | 27,054 |
| 除稅前溢利 | | | | | 172,195 |
| 稅項 | | | | | (35,262) |
| 本期間溢利 | | | | | <u>136,933</u> |

截至二零零五年六月三十日止六個月之利潤表（重列）

| | 物業發展 千港元 | 物業投資 千港元 | 銷售 建築物料 千港元 | 其他營運 千港元 | 合併 千港元 |
|-------------|----------------|---------------|-------------------|---------------|----------------|
| 營業額 | <u>229,069</u> | <u>24,965</u> | <u>141,454</u> | <u>22,808</u> | <u>418,296</u> |
| 業績 | | | | | |
| 分類業績 | 41,454 | 18,736 | (12,044) | (5,072) | 43,074 |
| 未能分攤之總部費用 | | | | | (16,738) |
| 其他收入 | — | — | 7,627 | 36,741 | 44,368 |
| 待出售物業轉撥至投資 | | | | | |
| 物業之公允價值收益 | 19,528 | — | — | — | 19,528 |
| 投資物業之公允價值增加 | — | 9,372 | — | — | 9,372 |
| 呆壞賬準備 | — | (589) | (7,040) | (468) | (8,097) |
| 待發展物業攤銷 | (7,715) | — | — | — | (7,715) |
| 收購一間附屬公司額外 | | | | | |
| 權益之折讓 | 15,873 | — | — | — | 15,873 |
| 融資成本 | | | | | (46,420) |
| 應佔聯營公司業績 | 1,361 | 11,173 | — | 210 | 12,744 |
| 應佔共同控制公司業績 | 37,709 | 15,553 | — | 475 | 53,737 |
| 聯營公司權益之減值虧損 | (17,451) | — | — | — | (17,451) |
| 除稅前溢利 | | | | | 102,275 |
| 稅項 | | | | | (34,483) |
| 本期間溢利 | | | | | <u>67,792</u> |

(5) 其他收入

| | (未經審核) | |
|------------------|-----------------------------|----------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 (重列) |
| 銀行存款及應收賬款利息收入 | 10,302 | 3,788 |
| 非流動免息應收賬款之估算利息收入 | 5,570 | 3,646 |
| 中國增值稅退回 | 5,972 | 7,289 |
| 持作買賣投資之公允價值增加 | 268 | — |
| 從一物業發展項目所取得之收入 | 14,138 | — |
| 淨外匯匯兌收益 | 2,254 | — |
| 免除過往年度已計提未付利息 | — | 19,420 |
| 其他收入 | 6,379 | 10,225 |
| | <u>44,883</u> | <u>44,368</u> |

(6) 融資成本

| | (未經審核) | |
|----------------|-----------------------------|---------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 |
| 利息付予： | | |
| 銀行貸款及透支 | 56,276 | 46,540 |
| 貸款票據 | 972 | 972 |
| 融資租賃承擔 | 1 | 1 |
| 於五年內全部歸還之其他貸款 | 7,030 | 4,265 |
| 非流動免息借款之估算利息費用 | 4,334 | 3,602 |
| | <u>68,613</u> | <u>55,380</u> |
| 減：資本化於發展中物業金額 | (9,559) | (8,960) |
| | <u>59,054</u> | <u>46,420</u> |

(7) 稅項

| | (未經審核) | |
|---------------|-----------------------------|----------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 (重列) |
| 支出包括： | | |
| 中國企業所得稅及土地增值稅 | | |
| — 本期間撥備 | 19,593 | 3,265 |
| — 過往年度撥備不足 | 670 | 204 |
| | <u>20,263</u> | <u>3,469</u> |
| 遞延稅項 | 14,999 | 31,014 |
| | <u>35,262</u> | <u>34,483</u> |

本集團於香港經營之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。本公司若干於中國經營之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 | 截至六月三十日止六個月 |
| | 二零零六年 | 二零零五年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | | (重列) |
| 本期間溢利已扣除(計入)： | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | | |
| 自置資產 | 14,858 | 11,465 |
| 按融資租賃持有之資產 | 4 | 4 |
| 減：資本化於發展中物業金額 | (307) | (556) |
| | <u>14,555</u> | <u>10,913</u> |
| 攤銷： | | |
| 無形資產 | 74 | 12 |
| 待發展物業 | 9,342 | 7,715 |
| 土地使用權預付租賃款項 | 486 | 289 |
| | <u>24,457</u> | <u>18,929</u> |
| 出售可供出售投資之虧損 | 1,786 | — |
| 持作買賣之投資公允價值減少 | — | 230 |
| 應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司業績內) | (440) | 3,755 |
| 應佔共同控制公司稅項(已包括在應佔共同控制公司業績內) | 12,175 | 10,495 |
| | <u>12,175</u> | <u>10,495</u> |

(9) 每股盈利

本公司普通股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 | 截至六月三十日止六個月 |
| | 二零零六年 | 二零零五年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | | (重列) |
| 盈利 | | |
| 用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (期內本公司股東應佔之溢利) | <u>141,312</u> | <u>72,824</u> |

| | (未經審核) | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | 截至六月三十日止六個月 |
| | 二零零六年 | 二零零五年 |
| 股數 | | |
| 用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 954,225,719 | 875,469,918 |
| 潛在攤薄普通股之影響： | | |
| — 認股權證 | <u>18,304,009</u> | — |
| 用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | <u>972,529,728</u> | <u>875,469,918</u> |

計算兩個期間之每股攤薄盈利並未假設一間附屬公司之尚未行使購股權獲行使，因相關之行使價均高於每股之平均市場價格。

計算截至二零零五年六月三十日止六個月每股攤薄盈利並未假設本公司之尚未行使認股權證獲行使，因相關之行使價均高於每股之平均市場價格。

(10) 貿易應收賬款

應收租戶之租金乃於發出發票時到期支付。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。

於報告日，貿易應收賬款(包括在貿易及其他應收賬款、按金及預付款內)之賬齡分析如下：

| | (未經審核) 二零零六年 六月三十日 千港元 | (已審核) 二零零五年 十二月三十一日 千港元 |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 未到期 | 15,396 | 69,121 |
| 逾期三個月內 | 132,474 | 204,031 |
| 逾期四至六個月 | 58,171 | 37,239 |
| 逾期七至十二個月 | 17,550 | 16,333 |
| 逾期超過十二個月 | 26,486 | 31,127 |
| | <u>250,077</u> | <u>357,851</u> |

(11) 貿易應付賬款

於報告日，貿易應付賬款(包括在貿易及其他應付賬款內)之賬齡分析如下：

| | (未經審核) 二零零六年 六月三十日 千港元 | (已審核) 二零零五年 十二月三十一日 千港元 |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 未到期 | 288,963 | 409,339 |
| 逾期三個月內 | 169,110 | 228,118 |
| 逾期四至六個月 | 47,367 | 14,755 |
| 逾期七至十二個月 | 7,192 | 6,948 |
| 逾期超過十二個月 | 126,826 | 139,014 |
| | <u>639,458</u> | <u>798,174</u> |

管理層討論及分析

業績

於回顧期間，本公司股東應佔溢利為141,312,000港元(二零零五年：72,824,000港元(重列))，較去年同期上升94%。營業額下降至363,212,000港元(二零零五年：418,296,000港元)，即下降13%，其主要原因是期內本集團按計劃將部份商業及寫字樓作出租用途引致附屬公司之物業銷售減少，以及同期竣工總樓面面積減少所致。期內本公司股東應佔溢利增加主要來自出售一間共同控制公司之收益及租金收入增加75%。每股盈利為14.8港仙(二零零五年：8.3港仙(重列))，較去年同期上升78%。本公司已考慮有關市場因素，採用偏向更長期發展、更高開發利潤和更多經常收入的策略方針，而非只注重於賺取短期回報的項目。採納此策略方針是由於新土地政策令在主要城市增加土地儲備頗為困難。

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國開發高端住宅、別墅、寫字樓及商用樓宇、物業投資、生產及銷售建築材料、物業管理及酒店營運等。

物業發展及投資

於回顧期內，本集團錄得售出之總樓面面積約為32,800平方米（二零零五年：56,000平方米），較去年同期下降41%。在中國之物業銷售包括南通天安花園（三期）、常州新城市花園（五期）、無錫紅山半島（三期）、廣州番禺節能科技園（二期）、大連天安海景花園（二期B）及長春天安第一城（二期）等。本集團通過出售所持有之上海新聯誼大廈有限公司及上海國聯有限公司全部權益而錄得售出之總樓面面積約為31,700平方米。

於回顧期內，已竣工商／住物業總樓面面積約為40,300平方米（二零零五年：53,700平方米），較去年同期下降25%。於二零零六年六月三十日，在建工程總樓面面積為298,700平方米（二零零五年：309,300平方米），較去年同期下降3%，包括南通天安花園（三期）、常州新城市花園（五期）、上海天安別墅（二期）、深圳天安高爾夫花園（三期）、廣州番禺節能科技園（三期）及長春天安第一城（三期）等。

土地儲備

目前，本集團擁有約585.4萬平方米總樓面面積的土地儲備（本集團應佔總樓面面積約為429.9萬平方米），主要位於上海、深圳、廣州、南通、無錫、常州、南京、福州、長春、大連、武漢、肇慶及江門等城市。二零零六年，本集團增加了於廣東惠州之土地儲備。本集團將配合國內相關政策及經濟發展情況，於適當時間、適當地點，以適當價格增持土地儲備。

建築物料生產及銷售

銷售建築物料之分類業績於回顧期內為本集團帶來3,920,000港元利潤（二零零五年：12,044,000港元虧損）。水泥及熟料銷量107.8萬噸，較去年同期上升55%。

財務狀況

資金流動狀況及融資

於回顧期間，本公司通過配售1.75億股新股份方式籌集所得款項淨額約8.62億港元。通過認股權證獲行使而發行7,880萬股新股份，獲得2.167億港元款項。這些資金將主要用於個別項目的發展資金、減低借貸及作為一般營運資金。

於二零零六年六月三十日，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超過7.2億港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零六年六月三十日，本集團之總借款約19.65億港元（二零零五年十二月三十一日：24.95億港元），包括分別為11.29億港元（二零零五年十二月三十一日：16.75億港元）及8.36億港元（二零零五年十二月三十一日：8.2億港元）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）維持於約20%（二零零五年十二月三十一日：37%）。借款乃主要用於購置土地儲備及為在建物業融資。

本集團約68%未償還負債將於兩年內到期。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78%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團於一間附屬公司（賬面值為148,679,000港元）之權益已抵押予銀行，以便本集團取得銀行透支信貸，而該附屬公司持有於一間附屬公司（賬面值為71,274,000港元）之權益亦已抵押予銀行，以便本集團取得另一銀行信貸。本集團於附屬公司（賬面值為530,840,000港元）之權益已抵押予放款人，以便本集團取得其他貸款，而該等附屬公司間接持有之投資物業及物業、廠房及設備賬面值分別為549,580,000港元及14,787,000港元已抵押予銀行，以便本集團取得銀行信貸。另外，39,955,000港元之銀行存款，賬面總值分別約12,515,000港元、1,321,671,000港元及1,156,197,000港元之物業、廠房及設備、發展物業及投資物業已抵押予放款人及銀行，以便本集團取得其他貸款及銀行信貸、物業買家取得按揭貸款及作為一貿易付賬款之抵押。

或有負債

於二零零六年六月三十日，本集團就授予一間共同控制公司及一名向本集團一間物業發展附屬公司出售土地使用權之賣方之銀行融資，向有關銀行提供分別約29,126,000港元及13,395,000港元之擔保。另就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供約289,158,000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。而本集團應佔附屬公司之國內或有土地增值稅約為145,925,000港元及應佔共同控制公司及一間聯營公司之或有土地增值稅約為93,376,000港元。若干賬面總值為476,112,000港元之待發展物業可能被界定為閑置土地。本集團現正與當地部門緊密合作，包括商討發展方案之可行性，以防止有關土地被界定為閑置。根據法律意見，董事已對閑置土地問題作出評估，並認為有關土地被沒收之情況可能不會發生，若干附屬公司及共同控制公司被採取法律行動所引起之或有負債金額分別約為226,758,000港元及14,533,000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。此等索償資料已載於將派發給本公司股東之二零零六年中期報告內。

僱員

於二零零六年六月三十日，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2,550（二零零五年十二月三十一日：2,661）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。

政策變化

今年上半年，中國政府相關部門陸續推出更嚴厲的措施去調控房地產市場，其目的包括（一）通過調整住房供應結構，要求發展九十平方以下的小型普通商品住房，達到開發總面積的70%以上；（二）發揮稅收、信貸、土地政策的調整作用，壓抑需求，加強對閑置土地的处理；（三）控制城市拆遷規模和進度，減緩被動性住房需求；（四）加強房地產建設全過程監管、制止炒賣及違規交易；（五）協助低收入家庭解決住房困難；（六）增強房地產市場信息透明度；及（七）提高的外商投資房地產市場的要求，減少外資炒賣交易。種種措施，大部份是以壓抑需求的方法來解決中國房地產市場價格的上漲問題。

市場概況

上海房地產市場過往幾年的上升幅度較大，受宏觀調控影響也較明顯，令價格及成交量均出現下跌。加上限制外資的購買，估計對上海市場的影響相對較為顯著。由於已限制別墅開發，預計上海別墅價格受影響的幅度較低。北京市場價格相對平穩，增長放緩。廣州、深圳、大連、福州上半年房價的漲幅比較明顯，令當地政府推出更嚴厲措施去減少炒賣情況。南京、無錫、常州、南通受調控政策的影響，成交量減少，而價格方面因當地購買力較強而受影響較少。由於政策的陸續推出，估計各地房地產市場將因過去不同的漲幅而作出相應的調整，市場成交量將相對萎縮，買家將採取觀望態度，視乎各地的不同市場環境及政府的措施而改變購買意欲。發展商將關注當地政府的調控力度及方向作出相應的調整，預計對小型發展商的影響較大。

發展空間

中國上半年國內生產總值達人民幣9.1萬億元，同比增長10.9%，70個大中城市房屋銷售價格同比上漲5.6%。由於經濟的不停增長，預計中國居民的購買力將隨經濟環境的改善而逐漸提高。目前，國內的投資工具有限，加上中國人對自置物業及改善居住環境的強烈意欲，預料市場對房產的需求量必然有所增長。

中國沿海城市的民間經濟及購買力比較強大，居民對住房的需求也與日俱增，換言之，國內買家其實是中國房地產市場的最大的潛在購房者。天安過往一直以發展中高檔住宅為主，主要的銷售對象是國內高收入的居民，預計發展策略受宏觀調控的衝擊相對較少。

展望

面對嚴厲的調控政策，預計未來一年國內房地產市場將發生相應調整，以反映相關政策的影響力。由於不同城市的房屋價格漲幅及炒賣情況不同，故此其影響力將視乎不同城市的市場環境而有所分別，天安將密切注意不同城市的政策轉變，採取適當的方法以減少影響。同時尋求有利的發展及收購機會，增加土地儲備。集團的策略包括：

- (1) 有效控制開發及銷售的進度，使效益最大化。
- (2) 對高檔住宅及甲級寫字樓將繼續以出租為主，以增加經常性租金收入。
- (3) 加快非核心項目的出售及資金回收。
- (4) 繼續發展有經濟實力的二線城市投資，尋求更佳發展空間。

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（二零零五年：無）。

企業管治常規守則

除下列摘要之部份偏離行為外，本公司截至二零零六年六月三十日止六個月內，已應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文：

(1) 守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

於二零零五年十二月，李成偉先生由主席改任為主席兼代理董事總經理，而黃清海先生由董事總經理改任為副董事總經理，故此與企業管治守則之守則條文A.2.1有所偏離。

董事會現時包括六名執行董事（其中一名為主席兼代理董事總經理而另一名為獨立非執行董事總經理）及七名非執行董事。該七名非執行董事中，四名為獨立非執行董事（即佔董事會成員總數約三分之一）。主席兼代理董事總經理李成偉先生為集團主要負責領導董事會，確保其在各方面職能之有效性並制定其議程；至於本集團業務營運方面，各指定高級管理人員之行政責任亦已明確訂立。由於董事會此具有強而獨立之非執行董事成員，並且本集團業務營運之責任分工清晰，故此董事會認為此架構不會導致董事會與本集團業務管理兩者間之權力及授權受到影響。董事會相信上述之架構對本公司及其業務有利。

(2) 守則條文B.1.3及C.3.3

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權責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」）之權責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），並僅向董事會提出建議。

本公司已採納之審核委員會（「審核委員會」）之權責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）內部及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）內部核數功能是否獲得足夠資源運作。

有關上述偏離行為之理由載於本公司截至二零零五年十二月三十一日止財政年度年報之「企業管治報告」一節內。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權責範圍運作。董事會將最少每年檢討權責範圍一次，並在有需要時作出適當更改。

就有關企業管治守則之守則條文C.2.1而作出之內部監控年度檢討，將於本公司截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之年報中所載之企業管治報告內匯報。

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，包括截至二零零六年六月三十日止六個月未經審核中期財務報告之一般審閱。審核委員會倚賴本集團外聘核數師按照香港會計師公會頒佈之標準核數準則第700號所作出之審閱結果及管理層所提交報告而進行上述審閱工作。審核委員會並無進行詳細之獨立核數審查。

購回、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零六年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何證券。

承董事會命
天安中國投資有限公司
主席
李成偉

香港，二零零六年八月三十一日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生（主席兼代理董事總經理）、黃清海先生（副董事總經理）、馬申先生、勞景祐先生、李志剛先生及Yasushi Ichikawa先生，非執行董事鄭慕智先生、楊麗琛小姐及Yuki Oshima先生，以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、吳繼偉先生、魏華生先生及徐溯經先生組成。