

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)

截至二零二三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」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零二二年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二三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 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	(4)	1,129,178	912,475
銷售成本		(718,898)	(382,734)
毛利		410,280	529,741
其他收入及收益	(5)	140,485	114,305
市場及分銷費用		(67,826)	(42,041)
行政費用		(158,100)	(130,882)
其他營運費用		(387)	(372)
透過損益按公允價值處理之股本證券之 公允價值淨增加(減少)		2,268	(6,878)
透過損益按公允價值處理之金融資產之 公允價值淨減少		(6,624)	(7,606)
應收貸款及應收利息之淨減值虧損		(28,111)	(635)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		32,941	23,220
投資物業公允價值之增加(減少)		78,711	(68,843)
待發展物業減值虧損		-	(83,360)
待發展物業攤銷		(9,699)	(10,283)
融資成本		(78,369)	(124,797)
應佔聯營公司溢利		10,933	11,504
應佔合營企業溢利		366,944	303,930

簡明綜合損益表(續)

截至二零二三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	
	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前溢利		693,446	507,003
稅項	(6)	(112,215)	(116,902)
本期間溢利	(7)	581,231	390,101
本期間溢利(虧損)應佔方：			
本公司股東		577,222	420,245
非控股權益		4,009	(30,144)
		581,231	390,101
		港仙	港仙
每股盈利	(8)		
基本		39.37	28.66

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
本期間溢利	<u>581,231</u>	<u>390,101</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	(518,317)	(590,379)
應佔聯營公司及合營企業之其他全面費用	(264,478)	(253,111)
透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具 投資公允價值之淨變動	(26,924)	10,600
透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具 投資公允價值之變動之遞延稅項的影響	83	28
自用物業轉撥至投資物業重新估價所產生之盈餘	8,906	-
自用物業轉撥至投資物業重新估價之遞延稅項的 影響	<u>(6,101)</u>	<u>-</u>
	<u>(806,831)</u>	<u>(832,862)</u>
隨後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務所產生之匯兌差異	8,235	(38,053)
其他	<u>85</u>	<u>169</u>
	<u>8,320</u>	<u>(37,884)</u>
本期間之其他全面費用，已扣除稅項	<u>(798,511)</u>	<u>(870,746)</u>
本期間全面費用總額	<u>(217,280)</u>	<u>(480,645)</u>
全面(費用)收益總額應佔方：		
本公司股東	(225,757)	(441,701)
非控股權益	<u>8,477</u>	<u>(38,944)</u>
	<u>(217,280)</u>	<u>(480,645)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	(未經審核) 二零二三年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 十二月三十一日 千港元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	268,271	293,328
使用權資產	35,587	36,341
投資物業	15,479,150	16,003,927
待發展物業	1,798,953	1,751,721
其他資產－物業權益	111,988	14,884
於聯營公司之權益	2,205,211	2,199,420
於合營企業之權益	10,046,556	9,958,999
應收貸款	78,209	229,541
透過損益按公允價值處理之金融資產	600,588	606,691
透過其他全面收益按公允價值處理 之股本工具	360,903	153,612
俱樂部會籍	4,261	4,261
遞延稅項資產	161,211	157,331
	<u>31,150,888</u>	<u>31,410,056</u>
流動資產		
物業存貨		
－發展中	4,578,357	4,199,691
－已竣工	1,503,960	2,049,214
其他存貨	8,106	3,345
合營企業欠款	1,132,006	1,232,522
應收貸款	593,713	515,582
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	355,369	479,245
透過損益按公允價值處理之金融資產	168,953	185,795
透過損益按公允價值處理之股本證券	41,880	40,863
預繳稅項	322,886	4,561
用作抵押之銀行存款	–	532
受規管之銀行存款	2,573,538	3,968,336
現金及現金等值項目	6,779,342	5,158,505
	<u>18,058,110</u>	<u>17,838,191</u>
分類為持有待售的資產	245,838	–
	<u>18,303,948</u>	<u>17,838,191</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年六月三十日

	附註	(未經審核) 二零二三年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 十二月三十一日 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	(11)	1,789,913	2,298,174
合約負債		7,480,495	7,462,632
稅項負債		1,984,320	2,103,886
付息借款		1,633,281	1,480,793
免息借款		1,905,014	589,821
		<u>14,793,023</u>	<u>13,935,306</u>
與分類為持有待售的資產相關的負債		4,582	—
		<u>14,797,605</u>	<u>13,935,306</u>
流動資產淨值		<u>3,506,343</u>	<u>3,902,885</u>
總資產減流動負債		<u>34,657,231</u>	<u>35,312,941</u>
股本及儲備			
股本		3,788,814	3,788,814
儲備		22,501,331	23,093,605
本公司股東應佔之權益		26,290,145	26,882,419
非控股權益		630,286	621,809
權益總額		<u>26,920,431</u>	<u>27,504,228</u>
非流動負債			
付息借款		4,519,082	4,532,924
租戶之租金按金		17,493	18,913
遞延稅項負債		3,200,225	3,256,876
		<u>7,736,800</u>	<u>7,808,713</u>
		<u>34,657,231</u>	<u>35,312,941</u>

簡明綜合財務報表附註：

(1) 核數師審閱

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之中期財務報告已由本集團核數師德勤•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(「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。

載於該等簡明綜合財務報表內的有關截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料，並不構成該財政年度之本公司法定年度綜合財務報表，惟其摘錄自該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例(「公司條例」)第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長遞交截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司核數師已就該等二零二二年財務報表發表報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見情況下，提出注意任何引述之強調事項；及並無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之聲明。

(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，截至二零二三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截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所呈列的一致。

應用香港財務報告準則之修訂本(「香港財務報告準則」)

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於二零二三年一月一日開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則之新訂及修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及二零二二年二月之 香港財務報告準則第17號之修訂本)	保險合同
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易所產生之資產及負債相關之 遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅項改革— 支柱二規範範本

除下文所述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則的新訂及修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及/或所載於該等簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

應用香港會計準則第8號之修訂本會計估計的定義的影響

該等修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素之財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對涉及計量不明朗因素之財務報表之項目進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列之目標。香港會計準則第8號之修訂本闡明會計估計變更與會計政策變更及錯誤更正之間的區別。

於本期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無重大影響。

應用香港會計準則第12號之修訂本所得稅國際稅項改革—支柱二規範範本的影響

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈香港會計準則第12號之修訂本，以加入確認及披露為實施經濟合作暨發展組織公佈之支柱二規範範本（「支柱二立法」）已頒佈或實質上已頒佈的稅法有關之遞延稅項資產及負債之資料之例外處理。該等修訂本要求各實體於頒佈後立即應用該等修訂本。該等修訂本亦要求，於支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈但於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間尚未生效的期間，各實體應單獨披露其與支柱二所得稅有關的即期稅項開支／收入以及有關支柱二所得稅風險的定性及定量資料。

於本期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無重大影響。

(4) 分部資料

本集團於本期間之收入及資產主要來自在中華人民共和國（「中國」）及香港所經營之業務。本集團之基礎結構乃建基於三項主要業務：物業發展、物業投資及其他營運（主要包括物業管理）。同樣地，按匯報予本公司執行董事（最高營運決策者）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此三項主要業務。就物業投資分部，其包括一間上市的物業投資附屬公司之商業活動。本集團並無就該上市物業投資附屬公司之可呈報及經營分部分開呈列，因就內部表現評估而言，其業績、資產及負債乃與本集團之其他物業投資活動一併編製及檢討。

於回顧期間，本集團按可呈報及經營分部之分部收入、業績、資產及負債的分析如下：

	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
截至二零二三年六月三十日止				
六個月(未經審核)				
分部收入				
對外銷售	<u>750,261</u>	<u>296,838</u>	<u>82,079</u>	<u>1,129,178</u>
業績				
分部溢利(虧損)	48,822	280,885	(4,816)	324,891
其他收入及收益				140,485
未能分攤之企業費用				(71,438)
融資成本				(78,369)
應佔聯營公司溢利				10,933
應佔合營企業溢利				<u>366,944</u>
除稅前溢利				<u>693,446</u>
於二零二三年六月三十日				
(未經審核)				
資產				
分部資產	17,108,974	15,956,533	78,639	33,144,146
於聯營公司之權益	197,373	2,007,838	–	2,205,211
於合營企業之權益	2,529,687	7,135,427	381,442	10,046,556
合營企業欠款	1,059,869	–	72,137	1,132,006
未能分攤之企業資產				<u>2,926,917</u>
合併總資產				<u>49,454,836</u>
負債				
分部負債	10,474,238	2,828,820	206,808	13,509,866
未能分攤之企業負債				<u>9,024,539</u>
合併總負債				<u>22,534,405</u>

	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
截至二零二二年六月三十日止				
六個月(未經審核)				
分部收入				
對外銷售	<u>586,785</u>	<u>243,287</u>	<u>82,403</u>	<u>912,475</u>
業績				
分部溢利(虧損)	170,691	98,099	(17,501)	251,289
其他收入及收益				114,305
未能分攤之企業費用				(49,228)
融資成本				(124,797)
應佔聯營公司溢利				11,504
應佔合營企業溢利				<u>303,930</u>
除稅前溢利				<u>507,003</u>
於二零二二年十二月三十一日				
(經審核)				
資產				
分部資產	16,748,646	16,274,705	64,771	33,088,122
於聯營公司之權益	204,435	1,994,985	–	2,199,420
於合營企業之權益	2,864,581	6,742,491	351,927	9,958,999
合營企業欠款	1,160,489	84	71,949	1,232,522
未能分攤之企業資產				<u>2,769,184</u>
合併總資產				<u>49,248,247</u>
負債				
分部負債	9,408,368	3,085,988	167,159	12,661,515
未能分攤之企業負債				<u>9,082,504</u>
合併總負債				<u>21,744,019</u>

可呈報及經營分部的會計政策與本集團會計政策一致。分部溢利(虧損)指每個分部賺取的溢利(產生的虧損)，當中並無分攤其他收入及收益、融資成本、應佔聯營公司及合營企業溢利及未能分攤之企業費用。此乃匯報予本公司執行董事就資源分配及評估表現為目的之計量。

(5) 其他收入及收益

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
股息收入		
—非上市股份	1,640	2,145
—上市股份	—	93
銀行存款利息收入	47,723	14,529
應收貸款利息收入	16,202	27,047
來自合營企業之利息收入	17,699	42,797
淨匯兌收益	11,073	8,791
合營企業夥伴放棄溢利逾期支付之補償收入	20,920	—
其他收入	25,228	18,903
	<u>140,485</u>	<u>114,305</u>

(6) 稅項

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
支出包括：		
本期稅項		
—香港利得稅	1,185	219
—海外稅項	84	49
—中國企業所得稅	61,001	81,576
—土地增值稅	45,989	111,273
	<u>108,259</u>	<u>193,117</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
—香港利得稅	—	3,289
—海外稅項	(195)	—
—中國企業所得稅	(27,746)	2,388
	<u>(27,941)</u>	<u>5,677</u>
	<u>80,318</u>	<u>198,794</u>
遞延稅項	<u>31,897</u>	<u>(81,892)</u>
	<u>112,215</u>	<u>116,902</u>

香港利得稅按期間之估計應評稅利潤以16.5%之稅率計算。中國企業所得稅按個別附屬公司適用稅率計算提撥。海外稅項是按有關國家現行的適當稅率徵收。

(7) 本期間溢利

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
本期間溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	9,997	9,223
減：資本化於發展中物業之金額	(624)	(797)
	<u>9,373</u>	<u>8,426</u>
折舊／攤銷：		
其他資產－物業權益	247	262
待發展物業	9,699	10,283
使用權資產	475	515
	<u>19,794</u>	<u>19,486</u>
折舊和攤銷總額	<u>19,794</u>	<u>19,486</u>
存貨之成本作費用處理	<u>554,914</u>	<u>230,175</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 二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利 (本公司股東應佔本期間溢利)	<u>577,222</u>	<u>420,245</u>
股數		
用以計算每股基本盈利之普通股數目	<u>1,466,069</u>	<u>1,466,069</u>

於二零二三年及二零二二年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於二零二三年及二零二二年度內並沒有發行在外的潛在普通股。

(9) 股息

(未經審核)
截至六月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
千港元 千港元

於期內確認分派之股息：

已付二零二二年度(二零二二年：二零二一年度)中期股息
(以代替末期股息)每股25港仙(二零二二年：20港仙) 366,517 293,214

董事會決議不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(二零二二年六月三十日止六個月：無)。

(10) 貿易及其他應收賬款、按金及預付款

物業銷售方面的應收款項由客戶按照買賣協議的條款規定清償。

除了物業銷售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一百二十日的信用限期。

於報告期末，貿易應收賬款(包括應收租金)按發票日期／合同條款呈列之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零二三年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 十二月三十一日 千港元
少於91日	22,575	30,436
91至180日	13,221	4,426
181至365日	45	433
365日以上	<u>966</u>	<u>1,007</u>
	<u>36,807</u>	<u>36,302</u>

(11) 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)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零二三年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 十二月三十一日 千港元
少於91日	375,516	468,579
91至180日	97,480	207,999
181至365日	28,077	160,417
365日以上	392,908	334,153
	893,981	1,171,148

(12) 報告期後事項

於二零二三年二月二十七日，本公司之間接非全資附屬公司(「買方」)與第三方訂立一份買賣協議，以代價3港元，通過(i)收購一間投資控股公司(「目標公司」)之全部已發行股本及(ii)將目標公司所欠其股東的貸款轉讓以收購一個位於香港的物業，並進一步同意於完成交易時買方將訂立一份貸款協議向目標公司提供金額為1,000,000,000港元之貸款。收購之總支付金額為1,000,000,003港元。該交易已於二零二三年七月五日完成。

於同日，本公司之間接非全資附屬公司與本公司之最終控股公司聯合集團有限公司之間接全資附屬公司訂立一份買賣協議，以總代價250,000,000港元，通過出售兩間投資控股公司的全部已發行股本及轉讓各股東之貸款的方式出售本集團位於香港之若干非核心物業。該交易已於二零二三年七月三日完成。

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之收入為1,129.2百萬港元(二零二二年：912.5百萬港元)，較去年同期增加24%。本公司股東應佔溢利為577.2百萬港元(二零二二年：420.2百萬港元)，較去年同期增加37%。

本公司股東應佔溢利截至二零二三年六月三十日止六個月高於去年同期，主要原因如下：

- 與截至二零二二年六月三十日止六個月之公允價值減少68.8百萬港元比較，本集團投資物業公允價值增加78.7百萬港元
- 應佔合營企業溢利增加63.0百萬港元

每股盈利為39.37港仙(二零二二年：28.66港仙)，而於二零二三年六月底，本公司股東應佔每股資產淨值為17.93港元(二零二二年十二月三十一日：18.34港元)。

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業，物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。此外，本集團正在探索建築材料買賣業務的機遇。

以下為本集團於二零二三年上半年之業績概述：

- (1) 本集團二零二三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179,800平方米(二零二二年：155,000平方米)，增加16%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約168,300平方米(二零二二年：140,700平方米)，增加20%。二零二三年上半年，在建總應佔樓面面積於期末約1,338,300平方米(二零二二年：2,018,900平方米)，較去年同日減少34%。

- (2) 租金收入較二零二二年同期上升22%。
- (3) 天安數碼城：本集團於13個城市共有20個已開發或發展中的天安數碼城。本集團將在擁有充足的人力及營銷資源的區域集中發展新的數碼城。
- (4) 天安位於深圳龍崗坂田街道的城市更新項目天安雲谷整個第二期(包含樓面面積約599,400平方米)現已竣工並可供銷售或租賃。位於深圳光明區的光明天安雲谷樓面面積約382,800平方米及位於浙江德清的德清天安雲谷部份樓面面積約307,900平方米均已於二零二二年竣工。德清天安雲谷餘下樓面面積約151,900平方米正在開發及預期於二零二三年下半年竣工。
- (5) 過往年度收購的江蘇、浙江、遼寧以及上海住宅項目已成功預售及銷售。位於江蘇及浙江的三項住宅項目已竣工及移交給客戶，並於二零二二年及二零二三年上半年帶來重大的利潤確認。本集團預期該等新收購的項目將在未來數年為本集團帶來良好的回報。
- (6) 位於上海的天安1號的住宅項目首期的成功預售，將在分期開發過程中帶來穩定的收益。
- (7) 截至二零二三年六月三十日止六個月，亞證地產有限公司呈報其股東應佔溢利約為14.5百萬港元(二零二二年：虧損4.4百萬港元)。

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。於二零二三年六月三十日，本集團之總銀行結存及現金儲備約9,352.9百萬港元(二零二二年十二月三十一日：9,127.4百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零二三年六月三十日，本集團之總借款約8,057.4百萬港元(二零二二年十二月三十一日：6,603.5百萬港元)，包括流動負債3,538.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：2,070.6百萬港元)及非流動負債4,519.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：4,532.9百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為負5%(二零二二年十二月三十一日：負9%)。借款主要為待發展物業及發展中物業提供所需資金。融資成本減少主要是付息借款利率較去年同期減少所致。

本集團之未償還借款中約47%將於兩年內到期。由於本集團之大部份投資及營運在中國進行，故大部份銀行借款以人民幣計值及歸還。本集團付息借款中約6%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部貸款。

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

於二零二三年六月三十日，物業、廠房及設備、發展物業及投資物業賬面總值分別約30.3百萬港元、4,304.2百萬港元及9,447.2百萬港元已作抵押，以便為本集團取得銀行信貸。

或有負債

由本集團之一間合營企業持有而總賬面值約848.6百萬港元之待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。其發展進度未能完全滿足土地出讓合同項下的建築條款。整塊由合營企業持有之土地擁有若干張土地使用證。除部份土地保留作整個項目之餘下發展外，該等土地正處於分期施工階段，其中部份正在開發。由本集團之另一間合營企業持有賬面值約233.2百萬港元之待發展物業已被當地機關分類為閒置土地。除部份土地保留作整項目之餘下發展外，超過一半的土地發展已告完成或正在開發。其中一期、二期一批及二批發展之建造工程已經竣工。三期一批之建造工程已於本期間竣工。本集團現正積極與合營企業夥伴防止該等正進行閒置土地調查的土地發展可能被分類為閒置土地，並採取補救措施以防止就該等土地被分類為閒置土地的起訴，包括與當地機關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，並就本公司董事（「董事」）的意見，由以上的調查引起經濟損失的可能性並不高。

於二零二三年六月三十日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款及合營企業和分類為透過損益按公允價值處理之金融資產之被投資方公司獲授或已使用之貸款融通約3,457.2百萬港元之擔保。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。本集團之一間合營企業涉及的一項法律行動可能產生或有負債約233.6百萬港元。該索償仍在抗辯中，而董事參考所取得之法律意見後認為，倘上訴法院對該合營企業作出不利裁決，也將不會對本集團之簡明綜合財務報表產生重大影響。本集團之另一間合營企業涉及的一項法律行動可能產生或有負債約236.0百萬港元。董事已評估該索償，並認為現階段評估可能產生之責任實言之尚早。

僱員

於二零二三年六月三十日，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1,189（二零二二年十二月三十一日：1,182）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。

重大收購及出售事項

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團訂立兩份買賣協議以收購一個位於香港的物業及出售位於香港之若干非核心物業。進一步詳情於簡明綜合財務報表附註12載列。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團以總代價約234.75百萬港元購入透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具的額外股份。本集團透過於香港聯合交易所有限公司進行場內交易購入一間為香港上市之被投資方公司，中國醫療網絡有限公司（「中國醫療網絡」）之115,000股股份（「中國醫療網絡股份」）及透過緊隨中國醫療網絡供股（「中國醫療網絡供股」）完成後向本集團配股，購入265,725,519股中國醫療網絡股份。緊隨中國醫療網絡供股完成後，本集團擁有中國醫療網絡33.03%已發行股本。因此，本集團須就672,708,957股中國醫療網絡股份按要約價每股0.89港元（「中國醫療網絡要約」），向中國醫療網絡獨立股東作出強制性有條件現金要約。倘中國醫療網絡要約獲中國醫療網絡獨立股東悉數接納，本集團根據中國醫療網絡要約應付的總金額將為598.7百萬港元。於二零二三年六月三十日，中國醫療網絡要約尚未開始。

報告期後事項

有關報告期後事項的詳情載於簡明綜合財務報表附註12。

業務展望

隨著所有防範新型冠狀病毒疫情蔓延的措施解除，中國內地和香港今年的經濟增長有望改善。然而，大型中國房地產開發商的財務問題、高利率、地緣緊張局勢和烏克蘭的戰爭導致市場不確定性增加及削弱市場信心。此外，美國及歐盟向中國推出去風險化政策，將對中國經濟產生負面影響。

中國央行將一年期貸款市場報價利率(「LPR」)下調20個基點，從3.65%下調至3.45%，而五年期LPR則下調10個基點，從4.30%下調至4.20%，有助減輕房地產行業的財務負擔。此外，中國央行於二零二三年三月下調0.25%存款準備金率，這將增加市場資金的流動性並刺激中國內地經濟。再者，地方政府推出放寬措施以穩定房地產市場。儘管短期存在不確定性，本集團對中國內地及香港房地產市場之長期前景仍具信心。

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，故此不建議宣派截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(二零二二年：無)。

企業管治守則之遵守

於截至二零二三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載於上市規則附錄十四之企業管治守則(「企業管治守則」)「第二部份—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節內之原則及適用之守則條文：

守則條文E.1.2及D.3.3

企業管治守則之守則條文E.1.2及D.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E.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D.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)僅具備有效能力監察(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風險管理及內部監控系統；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二零二二年十二月三十一日止財政年度年報之企業管治報告內並維持不變。董事會認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據有關職權範圍運作，以及將繼續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。

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，包括對截至二零二三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。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二零二三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。

代表董事會
天安中國投資有限公司
執行董事
勞景祐

香港，二零二三年八月二十三日

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)、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、姜國芳先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。