*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）**

# 截至二零二五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」)截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零二四年同期之比較數字如下：

## 簡明綜合損益表

*截至二零二五年六月三十日止六個月*

| | | （未經審核）<br>截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|---|
| | | **二零二五年** | 二零二四年 |
| | *附註* | ***千港元*** | *千港元* |
| 收入 | *(4)* | **8,670,198** | 1,549,382 |
| 銷售成本 | | **(3,741,061)** | (1,007,267) |
| 毛利 | | **4,929,137** | 542,115 |
| 其他收入及收益 | *(5)* | **111,709** | 120,949 |
| 市場及分銷費用 | | **(42,306)** | (32,451) |
| 行政費用 | | **(268,163)** | (263,624) |
| 其他營運費用 | | **(3,557)** | (8,632) |
| 透過損益按公允價值處理之股本證券之公允價值淨減少 | | **(426)** | (3,721) |
| 透過損益按公允價值處理之金融資產之公允價值淨增加 | | **621** | 4,120 |
| 按預期信貸虧損模型計算之淨減值虧損 | | **(5,469)** | (1,602) |
| 已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公允價值收益 | | **4,358** | 28,907 |
| 投資物業公允價值之減少 | | **(346,196)** | (193,596) |
| 發展中物業減值虧損 | | **(6,499)** | (8,126) |
| 待發展物業攤銷 | | **–** | (4,689) |
| 融資成本 | | **(97,304)** | (111,350) |
| 應佔聯營公司虧損 | | **(43,107)** | (24,963) |
| 應佔合營企業溢利 | | **229,215** | 188,673 |

**簡明綜合損益表**(*續*)

*截至二零二五年六月三十日止六個月*

| | 附註 | (未經審核)<br>截至六月三十日止六個月<br>二零二五年<br>千港元 | <br><br>二零二四年<br>千港元 |
|---|---|---|---|
| 除税前溢利 | | **4,462,013** | 232,010 |
| 税項 | *(6)* | **(2,106,022)** | (97,856) |
| 本期間溢利 | *(7)* | **2,355,991** | 134,154 |
| 本期間溢利應佔方： | | | |
| 本公司股東 | | **2,344,802** | 78,056 |
| 非控股權益 | | **11,189** | 56,098 |
| | | **2,355,991** | 134,154 |
| | | *港仙* | *港仙* |
| 每股盈利 | *(8)* | | |
| 基本 | | **159.94** | 5.32 |

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

*截至二零二五年六月三十日止六個月*

| | （未經審核）<br>截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零二五年** | 二零二四年 |
| | ***千港元*** | *千港元* |
| 本期間溢利 | **2,355,991** | 134,154 |
| 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兑差異 | **249,447** | (9,814) |
| 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益(費用) | **85,512** | (150) |
| 透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具公允價值之淨變動 | **(2,850)** | (4,270) |
| 透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具公允價值變動之遞延税項的影響 | **(28)** | 28 |
| | **332,081** | (14,206) |
| 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兑差異 | **44,897** | (9,096) |
| 本期間其他全面收益(費用)，已扣除税項 | **376,978** | (23,302) |
| 本期間全面收益總額 | **2,732,969** | 110,852 |
| 全面收益總額應佔方： | | |
| 本公司股東 | **2,706,579** | 50,022 |
| 非控股權益 | **26,390** | 60,830 |
| | **2,732,969** | 110,852 |

**簡明綜合財務狀況表**

*於二零二五年六月三十日*

| | 附註 | (未經審核)<br>二零二五年<br>六月三十日<br>*千港元* | (經審核)<br>二零二四年<br>十二月三十一日<br>*千港元* |
|---|---|---|---|
| **非流動資產** | | | |
| 物業、廠房及設備 | | **1,934,326** | 1,888,556 |
| 收購物業、廠房及設備之按金 | | **14,699** | 23,887 |
| 使用權資產 | | **209,118** | 212,957 |
| 投資物業 | | **16,995,320** | 17,202,831 |
| 待發展物業 | | **102,580** | 96,540 |
| 其他資產－物業權益 | | **13,362** | 13,453 |
| 於聯營公司之權益 | | **2,044,384** | 2,094,076 |
| 於合營企業之權益 | | **12,284,389** | 10,830,612 |
| 透過損益按公允價值處理之金融資產 | | **1,038,490** | 891,376 |
| 透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具 | | **42,477** | 45,160 |
| 俱樂部會籍 | | **6,412** | 6,412 |
| 遞延稅項資產 | | **183,303** | 162,306 |
| | | **34,868,860** | 33,468,166 |
| **流動資產** | | | |
| 物業存貨 | | | |
| －發展中 | | **6,607,623** | 6,048,662 |
| －已竣工 | | **2,420,928** | 4,727,223 |
| 其他存貨 | | **69,569** | 73,789 |
| 合營企業欠款 | | **289,413** | 338,131 |
| 應收貸款 | | **75,387** | 76,103 |
| 交易及其他應收賬款、按金及預付款 | *(10)* | **665,539** | 671,323 |
| 透過損益按公允價值處理之金融資產 | | **49,684** | 52,971 |
| 透過損益按公允價值處理之股本證券 | | **50,563** | 50,494 |
| 預繳稅項 | | **7,004** | 585,731 |
| 用作抵押之銀行存款 | | **8,791** | – |
| 銀行存款 | | **1,754,423** | 1,746,318 |
| 現金及現金等值項目 | | **9,217,095** | 10,572,181 |
| | | **21,216,019** | 24,942,926 |

**簡明綜合財務狀況表**(*續*)

*於二零二五年六月三十日*

| | 附註 | (未經審核)<br>二零二五年<br>六月三十日<br>*千港元* | (經審核)<br>二零二四年<br>十二月三十一日<br>*千港元* |
|---|---|---|---|
| **流動負債** | | | |
| 交易及其他應付賬款 | *(11)* | **2,924,715** | 2,714,654 |
| 合約負債 | | **7,958,195** | 14,096,057 |
| 稅項負債 | | **3,496,149** | 2,086,151 |
| 附息借款 | | **2,196,098** | 2,324,216 |
| 免息借款 | | **1,832,845** | 1,873,255 |
| 租賃負債 | | **1,185** | 1,543 |
| | | **18,409,187** | 23,095,876 |
| **流動資產淨值** | | **2,806,832** | 1,847,050 |
| **總資產減流動負債** | | **37,675,692** | 35,315,216 |
| **股本及儲備** | | | |
| 股本 | | **3,788,814** | 3,788,814 |
| 儲備 | | **25,159,953** | 22,598,191 |
| 本公司股東應佔之權益 | | **28,948,767** | 26,387,005 |
| 非控股權益 | | **1,787,790** | 1,776,477 |
| **權益總額** | | **30,736,557** | 28,163,482 |
| **非流動負債** | | | |
| 其他應付賬款 | | **37,239** | – |
| 合約負債 | | **5,117** | 5,867 |
| 附息借款 | | **3,634,481** | 3,869,694 |
| 租戶之租金按金 | | **17,406** | 17,283 |
| 租賃負債 | | **204** | 1,282 |
| 遞延稅項負債 | | **3,244,688** | 3,257,608 |
| | | **6,939,135** | 7,151,734 |
| | | **37,675,692** | 35,315,216 |

*簡明綜合財務報表附註：*

**(1) 核數師審閱**

本集團截至二零二五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D2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二零二四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二零二四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二零二四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) 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。

除因應用香港財務報告準則會計準則的修訂本而引致的會計政策變更外，截至二零二五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二零二四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會計準則之修訂本**

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二零二五年一月一日開始之本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則之修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

| | |
|---|---|
| 香港會計準則第21號之修訂本 | 缺乏可兑換性 |

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則的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。

**(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四項主要業務：物業發展、物業投資、健康醫護及其他營運(主要包括物業管理、護老服務和買賣建築材料)。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四項主要業務。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及業績的分析如下：

| | 物業發展<br>*千港元* | 物業投資<br>*千港元* | 健康醫護<br>*千港元* | 其他營運<br>*千港元* | 合併<br>*千港元* |
|---|---|---|---|---|---|
| **截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)** | | | | | |
| **分部收入** | | | | | |
| 對外銷售 | **7,405,562** | **276,958** | **756,739** | **230,939** | **8,670,198** |
| **業績** | | | | | |
| 分部溢利(虧損) | **4,417,593** | **(190,218)** | **45,130** | **45,891** | **4,318,396** |
| 其他收入及收益 | | | | | **111,709** |
| 未能分攤之企業費用 | | | | | **(56,896)** |
| 融資成本 | | | | | **(97,304)** |
| 應佔聯營公司虧損 | | | | | **(43,107)** |
| 應佔合營企業溢利 | | | | | **229,215** |
| 除稅前溢利 | | | | | **4,462,013** |
| **截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)** | | | | | |
| **分部收入** | | | | | |
| 對外銷售 | 319,089 | 286,624 | 800,390 | 143,279 | 1,549,382 |
| **業績** | | | | | |
| 分部溢利(虧損) | 47,221 | (5,605) | 82,583 | (5,870) | 118,329 |
| 其他收入及收益 | | | | | 120,949 |
| 未能分攤之企業費用 | | | | | (59,628) |
| 融資成本 | | | | | (111,350) |
| 應佔聯營公司虧損 | | | | | (24,963) |
| 應佔合營企業溢利 | | | | | 188,673 |
| 除稅前溢利 | | | | | 232,010 |

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(虧損)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)<br>截至六月三十日止六個月<br>二零二五年<br>*千港元* | <br><br>二零二四年<br>*千港元* |
|---|---|---|
| 股息收入 | | |
| －非上市股份 | **1,113** | 1,488 |
| －上市股份 | **103** | 214 |
| 銀行存款利息收入 | **58,313** | 45,089 |
| 應收貸款利息收入 | **2,182** | 4,680 |
| 來自合營企業之利息收入 | **25,819** | 29,263 |
| 一間合營企業逾期付款之補償收入 | **–** | 17,758 |
| 其他收入 | **24,179** | 22,457 |
| | **111,709** | 120,949 |

**(6) 稅項**

| | (未經審核)<br>截至六月三十日止六個月<br>二零二五年<br>*千港元* | <br><br>二零二四年<br>*千港元* |
|---|---|---|
| 支出包括: | | |
| 本期稅項 | | |
| －香港利得稅 | **16,333** | 6,323 |
| －海外稅項 | **23** | 18 |
| －中國企業所得稅 | **754,673** | 84,144 |
| －土地增值稅 | **1,403,909** | 42,661 |
| | **2,174,938** | 133,146 |
| 過往年度(超額撥備)撥備不足 | | |
| －香港利得稅 | **(5)** | (39) |
| －中國企業所得稅 | **(59)** | (4,632) |
| －土地增值稅 | **(5,340)** | 48,975 |
| | **(5,404)** | 44,304 |
| | **2,169,534** | 177,450 |
| 遞延稅項 | **(63,512)** | (79,594) |
| | **2,106,022** | 97,856 |

**(7) 本期間溢利**

| | （未經審核）<br>截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零二五年** | 二零二四年 |
| | ***千港元*** | *千港元* |
| 本期間溢利已扣除： | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | **54,865** | 55,925 |
| 使用權資產折舊 | **4,167** | 7,055 |
| 攤銷： | | |
| 其他資產－物業權益 | **236** | 239 |
| 待發展物業 | **–** | 4,689 |
| | **59,268** | 67,908 |
| 減：資本化於發展中物業之金額 | **(33)** | (387) |
| 折舊和攤銷總額 | **59,235** | 67,521 |
| 存貨之成本作費用處理 | **3,149,052** | 531,512 |
| 已竣工物業存貨之淨減值 | **23,928** | 195 |

**(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）<br>截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零二五年** | 二零二四年 |
| | ***千港元*** | *千港元* |
| **盈利** | | |
| 用以計算每股基本盈利之盈利<br>（本公司股東應佔本期間溢利） | **2,344,802** | 78,056 |

| | （未經審核）<br>截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零二五年** | 二零二四年 |
| | ***千位*** | *千位* |
| **股數** | | |
| 用以計算每股基本盈利之普通股數目 | **1,466,069** | 1,466,069 |

於二零二五年及二零二四年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於二零二五年及二零二四年度內並沒有發行在外的潛在普通股。

**(9) 股息**

| | （未經審核）<br>截至六月三十日止六個月<br>二零二五年<br>*千港元* | <br><br>二零二四年<br>*千港元* |
|---|---|---|
| 於期內確認分派之股息： | | |
| 已付二零二四年度(二零二四年：二零二三年度)中期股息（以代替末期股息)每股10港仙(二零二四年：20港仙) | **146,607** | 293,214 |

董事會決議不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(二零二四年六月三十日止六個月：無)。

**(10) 交易及其他應收賬款、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。

醫院營運之顧客會經由現金、信用卡或當地政府社保計劃結賬。經信用卡所付之款項，銀行一般會於交易日後七日付款予本集團。透過當地政府的社保計劃進行的繳費，通常於發票日期後九十日結清。

除了醫院營運款項、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，已扣除撥備之交易應收賬款(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）<br>二零二五年<br>六月三十日<br>*千港元* | （經審核）<br>二零二四年<br>十二月三十一日<br>*千港元* |
|---|---|---|
| 少於31日 | **105,154** | 126,170 |
| 31至60日 | **19,771** | 26,131 |
| 61至90日 | **38,610** | 5,522 |
| 91至180日 | **7,766** | 10,308 |
| 180日以上 | **29,152** | 13,631 |
| | **200,453** | 181,762 |

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，其他應收賬款、按金及預付款包括按金、預付費用以及應收利息。

**(11) 交易及其他應付賬款**

於報告期末，交易應付賬款(包括在交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)** | (經審核) |
|---|---|---|
| | **二零二五年** | 二零二四年 |
| | **六月三十日** | 十二月三十一日 |
| | ***千港元*** | *千港元* |
| 少於31日 | **786,259** | 274,719 |
| 31至60日 | **55,633** | 159,918 |
| 61至90日 | **24,093** | 12,971 |
| 91至180日 | **9,037** | 136,378 |
| 180日以上 | **256,309** | 867,981 |
| | **1,131,331** | 1,451,967 |

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，其他應付賬款主要包括按金、其他應付税項、應付利息及預提費用。

**(12) 報告期後事項**

茲提述本集團之一間合營企業上海瑞天里企業管理有限公司，於二零二五年六月二十三日透過公開拍賣成功中標，以代價人民幣2,893,650,000元收購上海永業城市更新建設發展有限公司(「項目公司」)50%權益(該項目公司為位於中國上海市三幅地塊之土地使用權之唯一擁有人)。於報告期末後，一直向項目公司提供信貸融資之若干銀行機構已一致同意項目公司50%權益轉讓事宜(此項同意為招標條件之一)。交易詳情已於本公司與聯合集團於二零二五年六月十九日聯合刊發之公佈及本公司於二零二五年七月二十三日發佈之通函內披露。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之收入為8,670.2百萬港元(二零二四年：1,549.4百萬港元)，較去年同期增加4.6倍。本公司股東應佔溢利為2,344.8百萬港元(二零二四年：78.1百萬港元)，較去年同期增加29倍。

本公司股東應佔溢利增加主要是由於位於中國上海的住宅項目天安1號二期(C區)已售單位於二零二五年年初交付予客戶後所確認之收入所致。

每股盈利為159.94港仙(二零二四年：5.32港仙)，而於二零二五年六月底，本公司股東應佔每股資產淨值為19.75港元(二零二四年十二月三十一日：18港元)。

### 業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國內地(i)開發及投資住宅、辦公樓及商用物業；(ii)物業管理；(iii)投資及經營醫院、護老及康養相關業務，以及(iv)在中國香港之物業投資及物業管理。

以下為本集團於二零二五年上半年之業績概述：

(1) 本集團二零二五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62,300平方米(二零二四年：126,800平方米)，減少51%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約135,600平方米(二零二四年：170,500平方米)，減少20%。二零二五年上半年，在建總應佔樓面面積於期末約1,186,000平方米(二零二四年：1,491,000平方米)，較去年同日減少20%。

(2) 租金收入較二零二四年同期稍為減少3%。

(3) 天安數碼城：該集團於13個城市共有20個已建或在建的天安數碼城。

(4) 天安位於深圳龍崗坂田街道的城市更新項目天安雲谷第三期樓面面積約1,111,900平方米已開始施工，並預計於二零二七年至二零二八年分階段完成。

(5) 位於上海的住宅項目天安1號二期(C區)已於二零二四年年底完工及大部份已售單位已於二零二五年年初交付予客戶。而二期(B區)於二零二四及二零二五年亦成功預售，並將在分期開發過程中帶來穩定的收益。

(6) 截至二零二五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虧損約63.3百萬港元(二零二四年：虧損約17.0百萬港元)。

(7) 截至二零二五年六月三十日止六個月，天安卓健有限公司(「天安卓健」)呈報其股東應佔溢利約12.0百萬港元(二零二四年：溢利約21.7百萬港元)。

**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。於二零二五年六月三十日，本集團之總銀行結存及現金儲備約10,980.3百萬港元(二零二四年十二月三十一日：12,318.5百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零二五年六月三十日，本集團之總借款約7,663.4百萬港元(二零二四年十二月三十一日：8,067.2百萬港元)，包括流動負債4,028.9百萬港元(二零二四年十二月三十一日：4,197.5百萬港元)及非流動負債3,634.5百萬港元(二零二四年十二月三十一日：3,869.7百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為負10.8%(二零二四年十二月三十一日：負15.1%)。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附息借款較去年同期減少所致。

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。本集團附息借款中約12%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，本集團打算取得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兑風險；然而，本集團將按需要密切監控所承擔之風險。

*資產抵押*

於二零二五年六月三十日，銀行存款約8.8百萬港元，物業、廠房及設備、使用權資產、發展物業、投資物業、透過損益按公允價值處理之股本證券及一間附屬公司的權益賬面總值分別約587.3百萬港元、15.1百萬港元、2,089.0百萬港元、9,575.1百萬港元、4.3百萬港元及4.1百萬港元已作抵押，以便為本集團取得銀行信貸及一個孖展貸款融通。

*或有負債*

由本集團之一間合營企業持有而總賬面值約795.8百萬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167.0百萬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個項目之餘下發展外，超過一半的土地發展已告完成，其中三期二批之建造工程已開始。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。

於二零二五年六月三十日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款、合營企業和一間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向銀行作出之擔保以及就物業發展項目向一間政府機構作出之擔保約3,402.0百萬港元。本集團所有擔保乃應銀行要求及按正常商業條款而提供。

本公司之一間附屬公司涉及的一項法律行動可能產生或有負債約35.4百萬港元。本集團已評估該索償，並認為該索償之最終結果將不會對本集團之簡明綜合財務報表產生重大影響。天安卓健之一間間接全資附屬公司涉及的另一項法律行動可能產生或有負債約157.1百萬港元。經尋求中國法律意見後，本集團認為該訴訟並無法律依據，因此對本集團的經營及財務狀況並無重大影響。

**重大借貸交易**

本集團主要從事(其中包括)物業發展及投資業務，並旨在有效運用其不時可用之財政資源。本集團向借款人提供貸款以作為其資金管理活動之一部分，並為本集團帶來收入。經考慮可用現金資源、營運資金需求、潛在業務及投資機會、比較關鍵時間的定期存款利率及該等現金資源的其他使用方式之預期回報率後，本集團將相應分配資源(包括提供短期貸款)，從而提升股東回報。

於評估提供貸款之原因及效益時，董事已考慮(i)提供貸款之借貸成本；(ii)貸款所產生之利息收入；及(iii)貸款之基礎抵押品，並認為該貸款條款屬正常商業條款，公平合理且符合本公司及其全體股東之整體利益。於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團並無發放任何貸款予借款人。

本集團將確保在上述資源分配後，擁有足夠之營運資金以支持其業務運作。

**重大收購及出售事項**

於截至二零二五年六月三十日止六個月及截至本公佈日期，並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

**分部資料**

有關收入及溢利或虧損的詳細分部資料載於簡明綜合財務報表附註4。

**報告期後事項**

有關報告期後及截至本公佈日期事項之詳情載於簡明綜合財務報表附註12。

**僱員**

於二零二五年六月三十日，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3,900(二零二四年十二月三十一日：3,646)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

大型中國房地產開發商的財務問題、高美元利率、中國與美國之間尚未解決的緊張貿易關係、烏克蘭的戰爭及中東衝突導致市場不確定性增加及削弱市場信心。

儘管中國房地產市場整體情緒依然低迷，但本集團欣慰地看到中國央行於二零二五年將一年期貸款市場報價利率(「LPR」)下調10個基點，從3.10%下調至3.00%，而五年期LPR則下調10個基點，從3.60%下調至3.50%，相信有助減輕房地產行業的財務負擔。中國央行亦於二零二五年將合資格的金融機構的存款準備金率下調0.50%。這將增加市場資金的流動性並刺激中國內地經濟。再者，中央政府及地方政府推出放寬措施以穩定房地產市場。該等措施包括下調抵押貸款利率、降低首付要求、提高購房補貼以及於部份城市放寬購買房產相關之限制措施。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二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(二零二四年：無)。

## 企業管治守則之遵守

於截至二零二五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C1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二零二四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，包括對截至二零二五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、出售或贖回上市證券**

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二五年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

代表董事會
**天安中國投資有限公司**
*執行董事*
**勞景祐**

香港，二零二五年八月二十二日

*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)、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姜國芳先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。*