

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)

### 二零一二年之經審核業績公佈

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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

#### 綜合收益賬

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
收入	(3)	<b>1,410,086</b>	1,986,707
銷售成本		<b>(921,644)</b>	(1,248,602)
毛利		<b>488,442</b>	738,105
其他收入及收益	(4)	<b>142,885</b>	116,742
市場及分銷費用		<b>(41,399)</b>	(50,006)
行政費用		<b>(307,678)</b>	(298,622)
其他營運費用		<b>(35,091)</b>	(49,644)
持作買賣投資公允價值之淨減少		<b>(209)</b>	(3,808)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		<b>37,734</b>	12,275
投資物業公允價值之增加		<b>515,717</b>	296,094
已竣工物業存貨之減值撥備		<b>(14,139)</b>	(7,245)
呆壞賬(準備)撥回		<b>(35,627)</b>	51,266
待發展物業攤銷		<b>(102,968)</b>	(57,083)
出售一間附屬公司之收益		<b>-</b>	118,785
融資成本		<b>(181,311)</b>	(151,242)
應佔聯營公司虧損		<b>(61)</b>	(76)
應佔共同控制公司溢利		<b>245,009</b>	418,350
除稅前溢利		<b>711,304</b>	1,133,891
稅項	(5)	<b>(309,654)</b>	(386,451)
本年度溢利	(6)	<b>401,650</b>	747,440

## 綜合收益賬(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
本年度溢利應佔方：			
本公司股東		401,403	747,019
非控股權益		<u>247</u>	<u>421</u>
		<u>401,650</u>	<u>747,440</u>
		港仙	港仙
每股盈利	(7)		
基本		<u>26.64</u>	<u>49.58</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
本年度溢利	<u>401,650</u>	<u>747,440</u>
其他全面(費用)收益		
換算境外業務所產生之滙兌差異	1,034	545,225
應佔共同控制公司之其他全面(費用)收益	(4)	65,106
可供出售投資公允價值之減少	(10,190)	(14,002)
可供出售投資之減值虧損重新分類至損益	8,987	–
於出售物業時所實現之儲備	–	53
於出售一間附屬公司時所實現之其他儲備	–	30,843
轉撥至投資物業時之物業重估盈餘	–	5,632
	<u>(173)</u>	<u>632,857</u>
本年度之其他全面(費用)收益		
本年度全面收益總額	<u>401,477</u>	<u>1,380,297</u>
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	401,938	1,356,804
非控股權益	(461)	23,493
	<u>401,477</u>	<u>1,380,297</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	二零一二年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元 (重列)	二零一一年 一月 一日 千港元 (重列)
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	947,755	799,915	639,205
收購物業、廠房及設備之按金	84,306	2,241	41
投資物業	8,020,410	6,615,050	6,651,340
待發展物業	7,014,323	4,668,777	3,586,628
收購待發展物業之按金	195,345	1,767,902	1,426,113
土地使用權之預付租賃款	107,626	110,523	90,753
於聯營公司之權益	7,271	7,332	7,408
於共同控制公司之權益	1,239,338	829,101	637,261
應收貸款	33,068	–	47,059
可供出售投資	130,828	130,439	112,340
商譽	640	640	640
遞延稅項資產	123,455	74,927	37,559
	<b>17,904,365</b>	<b>15,006,847</b>	<b>13,236,347</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨			
– 發展中	1,802,616	1,146,044	1,169,064
– 已竣工	2,111,133	1,675,850	601,011
其他存貨	75,591	63,097	43,994
聯營公司欠款	2,563	2,601	3,244
共同控制公司欠款	495,822	395,031	101,503
非控股股東欠款	12,767	12,767	12,166
應收貸款	148,883	209,850	160,505
貿易及其他應收賬款、按金 及預付款	(9) 473,894	665,665	1,080,966
土地使用權之預付租賃款	2,745	2,638	1,824
指定透過損益按公允價值處理 之金融資產	308,956	351,167	35,608
其他結構性存款	216,613	189,225	–
持作買賣投資	17,782	15,019	24,131
預繳稅項	4,002	9,249	15,810
用作抵押之銀行存款	80,340	52,922	288,183
銀行結存及現金	1,206,762	2,234,901	2,923,509
	<b>6,960,469</b>	<b>7,026,026</b>	<b>6,461,518</b>
分類為待售資產	–	853,008	736,113
	<b>6,960,469</b>	<b>7,879,034</b>	<b>7,197,631</b>

綜合財務狀況表(續)

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元 (重列)	二零一一年 一月 一日 千港元 (重列)
<b>流動負債</b>				
貿易、票據及其他應付賬款	(10)	2,816,611	2,376,776	1,262,893
預售按金		291,209	84,910	482,199
稅項負債		638,314	637,644	578,552
應付非控股股東股息		1,150	5,972	–
會籍債券		26,527	4,312	–
付息借款		1,398,006	1,745,355	1,139,844
免息借款		663,447	34,637	26,652
		<u>5,835,264</u>	<u>4,889,606</u>	<u>3,490,140</u>
分類為待售資產之相關負債		–	217,347	392,602
		<u>5,835,264</u>	<u>5,106,953</u>	<u>3,882,742</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,125,205</u>	<u>2,772,081</u>	<u>3,314,889</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>19,029,570</u>	<u>17,778,928</u>	<u>16,551,236</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本		301,354	301,354	301,354
儲備		13,157,031	12,847,162	11,641,035
本公司股東應佔之權益		<u>13,458,385</u>	<u>13,148,516</u>	<u>11,942,389</u>
非控股權益		953,929	785,323	767,658
<b>權益總額</b>		<u>14,412,314</u>	<u>13,933,839</u>	<u>12,710,047</u>
<b>非流動負債</b>				
付息借款		1,941,966	1,596,980	1,761,137
一名租戶之遞延租金收入		79,913	88,792	93,074
租戶之租金按金		27,573	24,499	18,065
會籍債券		23,646	43,066	–
遞延稅項負債		2,544,158	2,091,752	1,968,913
		<u>4,617,256</u>	<u>3,845,089</u>	<u>3,841,189</u>
		<u>19,029,570</u>	<u>17,778,928</u>	<u>16,551,236</u>

附註：

**(1) 編製基準**

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。此外，本綜合財務報表也包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)和香港公司條例規定之適用披露。

**(2) 主要會計政策**

除若干物業及金融工具按公允價值計量外(按適用情況)，本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第12號修訂本	遞延稅項—收回相關資產
香港財務報告準則第7號修訂本	披露—金融資產轉讓
香港會計準則第1號修訂本	作為於二零一二年頒佈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

除下文所述者外，於本年度應用之香港財務報告準則之修訂對本集團現行及過往年度之財務表現及狀況及本綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

**香港會計準則第12號修訂本遞延稅項—收回相關資產**

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第12號修訂本「遞延稅項—收回相關資產」。根據該修訂本，按照香港會計準則第40號「投資物業」採用公允價值模式計量之投資物業，在計量遞延稅項時，假定其全面透過出售而收回，除非這假定在某些情況下被推翻。

本集團採用公允價值模式計量其投資物業。因香港會計準則第12號修訂本之應用，本公司之董事(「董事」)審閱本集團及其共同控制公司之投資物業組合及確定本集團及其共同控制公司持有之投資物業並非以隨時間實質地消耗該投資物業所包含之全部經濟利益而不是通過銷售之商業模式而持有。因此，董事確定載於香港會計準則第12號修訂本之「銷售」假設並未有推翻。

因香港會計準則第12號修訂本之應用，本集團及其共同控制公司確認本集團及其共同控制公司位於中華人民共和國(「中國」)之投資物業公允價值變動之遞延稅項，並考慮到出售該等投資物業之土地增值稅(「土地增值稅」)及企業所得稅。此前，本集團及其共同控制公司基於遞延稅項的計量根據物業之賬面現值可通過使用而收回的假設，而確認投資物業之公允價值變動之遞延稅項及並無確認投資物業公允價值變動之土地增值稅。香港會計準則第12號修訂本已追溯應用。

**香港會計準則第1號修訂本財務報表之呈列**  
(作為於二零一二年六月頒佈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)

多項香港財務報告準則之修訂於二零一二年六月頒佈，該等修訂名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。該等修訂之生效日期為二零一三年一月一日或之後開始之年度期間。

於本年度，本集團已於生效日期前首次應用香港會計準則第1號修訂本。

香港會計準則第1號要求進行追溯性會計政策改變，或追溯性重列或重新分類的實體，呈列於上一期間期初之財務狀況(第三份財務狀況表)。香港會計準則第1號修訂本表明，僅於當追溯性應用、重列或重新分類對第三份財務狀況表的資料有重大影響，方要求有關實體呈列第三份財務狀況表，而第三份財務狀況表毋須隨附相關附註。

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第12號修訂本「遞延稅項—收回相關資產」，該應用已對於二零一一年一月一日之綜合財務狀況表之資料構成重大影響。因此本集團根據香港會計準則第1號修訂本呈列二零一一年一月一日的第三份財務狀況表而並無呈列相關附註。

**上述會計政策變動之影響摘要**

上述會計政策變動對現行及以前年度之業績的影響按行呈列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>綜合收益賬</b>		
應佔共同控制公司溢利之減少	(59,606)	(56,314)
稅項之增加	<u>(105,981)</u>	<u>(65,662)</u>
本年度溢利之減少	<u>(165,587)</u>	<u>(121,976)</u>
非控股權益應佔本年度溢利之增加(減少)	714	(57)
本公司股東應佔本年度溢利之減少	<u>(166,301)</u>	<u>(121,919)</u>
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>綜合全面收益表</b>		
換算所產生之匯兌差異之減少	-	(27,129)
應佔共同控制公司之其他全面收益之減少	-	(8,283)
本年度溢利之減少	<u>(165,587)</u>	<u>(121,976)</u>
全面收益總額之減少	<u>(165,587)</u>	<u>(157,388)</u>
非控股權益應佔全面收益總額之增加(減少)	714	(350)
本公司股東應佔全面收益總額之減少	<u>(166,301)</u>	<u>(157,038)</u>

上述會計政策變動對本集團財務狀況於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之影響如下：

	原先呈列 千港元	調整 千港元	重列 千港元
<b>於二零一一年一月一日之綜合財務狀況表</b>			
於共同控制公司之權益	776,838	(139,577)	637,261
遞延稅項負債	<u>(1,452,374)</u>	<u>(516,539)</u>	<u>(1,968,913)</u>
對淨資產之影響	<u>(675,536)</u>	<u>(656,116)</u>	<u>(1,331,652)</u>
累計溢利	(6,185,978)	635,253	(5,550,725)
匯兌浮動儲備	(1,238,142)	14,947	(1,223,195)
非控股權益	<u>(773,574)</u>	<u>5,916</u>	<u>(767,658)</u>
對權益之影響	<u>(8,197,694)</u>	<u>656,116</u>	<u>(7,541,578)</u>
	原先呈列 千港元	調整 千港元	重列 千港元
<b>於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表</b>			
於共同控制公司之權益	1,033,275	(204,174)	829,101
分類為待售資產之相關負債	(125,425)	(91,922)	(217,347)
遞延稅項負債	<u>(1,574,344)</u>	<u>(517,408)</u>	<u>(2,091,752)</u>
對淨資產之影響	<u>(666,494)</u>	<u>(813,504)</u>	<u>(1,479,998)</u>
累計溢利	(6,913,384)	757,172	(6,156,212)
匯兌浮動儲備	(1,851,375)	50,066	(1,801,309)
非控股權益	<u>(791,589)</u>	<u>6,266</u>	<u>(785,323)</u>
對權益之影響	<u>(9,556,348)</u>	<u>813,504</u>	<u>(8,742,844)</u>



上述會計政策變動對本年度及以前年度本集團每股基本盈利之影響如下：

**對每股基本盈利之影響**

	二零一二年 港仙	二零一一年 港仙
調整前之每股基本盈利	<b>37.68</b>	57.67
香港會計準則第12號修訂本之應用所產生之調整	<b>(11.04)</b>	(8.09)
呈列之每股基本盈利	<b>26.64</b>	49.58

**已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則**

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則修訂本	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，惟香港會計準則第1號修訂本除外 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號修訂本	披露—金融資產及金融負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號強制性生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
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的權益披露：過渡指引 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號修訂本	其他全面收益項目之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號修訂本	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	地表採礦生產階段的剝採成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。

## 香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產之分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債之分類及計量及中止確認之規定。香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產其後將按攤銷成本或公允價值計量。具體而言，根據業務模式以收取合約現金流量為目的持有及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃按於其後報告期末之公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇在其他全面收益中呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公允價值變動，並只在損益中確認股息收入。
- 就指定透過損益按公允價值處理之金融負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定該負債信貸風險變動導致之金融負債公允價值變動金額於其他全面收益呈列，除非在其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債的信貸風險變動導致之金融負債公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定透過損益按公允價值處理之金融負債的公允價值變動全數金額於損益呈列。

董事預期，本集團將於二零一五年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港財務報告準則第9號及應用該項新準則可能對本集團金融資產之報告金額產生影響。就本集團之金融資產而言，直至詳細的審閱完成前，提供該影響的合理估算並不可行。

## 有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，一套五項有關綜合、合營安排、聯營公司及披露的準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則的主要規定如下：

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」內有關與綜合財務報表之部分。香港(常設詮釋委員會)一詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」將由香港財務報告準則第10號生效日期起被撤銷。根據香港財務報告準則第10號，僅有一個綜合賬目基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象；(b)自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利；及(c)能夠運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入廣泛指引。

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」。香港財務報告準則第11號處理兩方或多方共同控制之合營安排如何分類的問題。香港(常設詮釋委員會)一詮釋第13號「共同控制實體—合營方提供之非貨幣出資」將由香港財務報告準則第11號的生效日期起被撤銷。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為合營經營或合營企業，視乎合營安排下合營各方之權利及義務而定。相比之下，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三類：共同控制公司、共同控制資產及共同控制經營。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須運用權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可運用權益會計法或比例綜合會計法入賬。

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。

於二零一二年七月頒佈的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，闡明首次應用該五項香港財務報告準則的若干過渡性指引。

該五項準則連同與上述過渡性指引有關的修訂，將於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並容許提早採用，惟所有該等準則須同時提早應用。

董事預期，本集團將會於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納該五項準則。董事預期，應用該項新準則將不會對綜合財務報表內的報告金額產生重大影響，但可能導致綜合財務報表披露更為詳細。

### **香港財務報告準則第13號公允價值計量**

香港財務報告準則第13號確立有關公允價值計量及公允價值計量之披露之單一指引。該準則界定公允價值、確立計量公允價值之框架以及有關公允價值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其適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，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」項下之金融工具之三級公允價值等級之量化及定性披露，將因香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋該範疇內所有資產及負債。

本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間在其綜合財務報表中採納香港財務報告準則第13號。董事預期，應用該項新準則將不會對綜合財務報表內的報告金額產生重大影響，但可能導致綜合財務報表披露更為詳細。

### **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「其他全面收益項目之呈列」為全面收益表及收益賬引入新的用詞。根據香港會計準則第1號修訂本，「全面收益表」重新命名為「損益及其他全面收益表」，而「收益賬」則重新命名為「損益表」。香港會計準則第1號修訂本保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號修訂本規定須將其他全面收益項目分為兩類：(a)日後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配—此等修訂並沒有變更將其他全面收益項目呈列為除稅前或除稅後的選擇權。

香港會計準則第1號修訂本於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將作出相應修改。

### (3) 分部資料

本集團於本年度之收入主要來自在中國所經營之業務，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、熟料及建築物料及其他營運(主要包括酒店及物業管理和高爾夫球場營運)。同樣地，按滙報予本公司執行董事就資源分配及評估表現之本集團可呈報及經營分部亦集中於此四項主要業務。

於回顧年度，本集團按可呈報及經營分部之收入、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	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
截至二零一二年十二月三十一日止年度					
分部收入					
對外銷售	<u>177,810</u>	<u>407,559</u>	<u>705,597</u>	<u>119,120</u>	<u>1,410,086</u>
業績					
分部(虧損)溢利	(165,518)	794,589	(8,932)	(12,478)	607,661
其他收入及收益					142,885
未能分攤之企業費用					(102,879)
融資成本					(181,311)
應佔聯營公司虧損	(61)	-	-	-	(61)
應佔共同控制公司溢利(虧損)	140,038	134,832	-	(29,861)	245,009
除稅前溢利					<u>711,304</u>
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	9,834	-	-	-	9,834
於共同控制公司之權益	1,026,462	622,169	-	86,529	1,735,160
未能分攤之企業資產					<u>2,487,063</u>
合併總資產					<u>24,864,834</u>
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					<u>8,307,010</u>
合併總負債					<u>10,452,520</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
<b>截至二零一一年十二月 三十一日止年度(重列)</b>					
<b>分部收入</b>					
對外銷售	763,690	384,706	727,263	111,048	1,986,707
<b>業績</b>					
分部溢利	232,985	534,158	63,002	23,521	853,666
其他收入及收益					116,742
未能分攤之企業費用					(103,549)
融資成本					(151,242)
應佔聯營公司虧損	(19)	-	-	(57)	(76)
應佔共同控制公司溢利	399,585	14,353	-	4,412	418,350
除稅前溢利					1,133,891
<b>於二零一一年十二月 三十一日(重列)</b>					
<b>資產</b>					
分部資產	9,659,450	7,671,463	760,220	163,188	18,254,321
於聯營公司之權益	9,933	-	-	-	9,933
於共同控制公司之權益	684,458	527,925	-	11,749	1,224,132
未能分攤之企業資產					3,397,495
合併總資產					22,885,881
<b>負債</b>					
分部負債	1,417,036	325,220	8,285	175,187	1,925,728
未能分攤之企業負債					7,026,314
合併總負債					8,952,042

(4) 其他收入及收益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
股息收入		
—非上市股份	2,406	12,636
—上市股份	7,072	225
銀行存款利息收入	22,972	29,028
應收貸款利息收入	22,430	15,614
其他結構性存款利息收入	10,404	3,943
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	13,067	12,429
補貼收入	14,696	9,699
其他收入	49,838	33,168
	<u>142,885</u>	<u>116,742</u>

(5) 稅項

	2012 千港元	2011 千港元 (重列)
支出包括：		
本期稅項		
—中國企業所得稅	53,323	130,545
—預提稅	14,535	28,402
—土地增值稅	39,098	20,440
	<u>106,956</u>	<u>179,387</u>
過往年度撥備不足		
—中國企業所得稅	5,604	26,630
—土地增值稅	3,114	—
	<u>8,718</u>	<u>26,630</u>
遞延稅項	115,674	206,017
	<u>193,980</u>	<u>180,434</u>
	<u>309,654</u>	<u>386,451</u>

於香港經營之集團公司於該兩年度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。

(6) 本年度溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	48,695	42,957
減：資本化於發展中物業金額	<u>(2,378)</u>	<u>(1,466)</u>
	46,317	41,491
攤銷：		
待發展物業	102,968	57,083
土地使用權之預付租賃款	<u>2,789</u>	<u>2,848</u>
折舊和攤銷總額	<u>152,074</u>	<u>101,422</u>
存貨之成本作費用處理	724,671	1,021,450
淨匯兌(收益)虧損	(1,698)	5,406
應佔聯營公司稅項(包括於應佔聯營公司虧損)	-	9
應佔共同控制公司稅項(包括於應佔共同控制公司溢利)	<u>466,822</u>	<u>377,020</u>

(7) 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
盈利		
用以計算每股基本盈利之溢利 (本公司股東應佔本年度溢利)	<u>401,403</u>	<u>747,019</u>
	二零一二年 千位	二零一一年 千位
股數		
用以計算每股基本盈利之本年度已發行普通股數目	<u>1,506,769</u>	<u>1,506,769</u>

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度內並沒有潛在的普通股。



(8) 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付二零一一年之末期股息為每股4港仙 (二零一一年：已付二零一零年之每股10港仙)	<u>60,271</u>	<u>150,677</u>
建議末期股息為每股4港仙(二零一一年：每股4港仙)	<u>60,271</u>	<u>60,271</u>

董事會建議派發截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股4港仙(二零一一年：每股4港仙)。惟末期股息須待股東於本公司即將舉行之股東週年大會上批准。

(9) 貿易及其他應收賬款、按金及預付款

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，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
三個月內	167,107	186,877
四至六個月	58,319	72,797
七至十二個月	25,791	21,156
超過十二個月	<u>3,509</u>	<u>1,208</u>
	<u>254,726</u>	<u>282,038</u>

於二零一一年十二月三十一日，其他應收賬款包括一項217,706,000港元的按金用作支付從一間公司收購供銷售之物業，該公司的全部權益由一間附屬公司的一名董事持有，該交易已於截至二零一二年十二月三十一日止年度完成。

(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)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
三個月內	139,612	184,409
四至六個月	68,989	12,833
七至十二個月	20,243	5,656
超過十二個月	<u>368,864</u>	<u>362,645</u>
	<u>597,708</u>	<u>565,543</u>

於二零一二年十二月三十一日，本集團已收取出售附屬公司的按金763,280,000港元(二零一一年：567,486,000港元)，並包括於其他應付賬款。交易預期並不會從報告期末十二個月內完成。



## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之收入為1,410.1百萬港元(二零一一年：1,986.7百萬港元)，較去年減少29%。本公司股東應佔溢利為401.4百萬港元(二零一一年：747.0百萬港元(重列))，較二零一一年減少46%。由於應用香港會計準則第12號修訂本，以前年度的業績已作重列，並於綜合財務報表附註2內披露。

本年度溢利減少之原因是：

- (1) 沒有非核心出售的已實現貢獻：而於二零一一年，一項非核心出售帶來118.8百萬港元之收益；
- (2) 來自已竣工物業銷售的貢獻減少；
- (3) 來自水泥業務貢獻的減少；及
- (4) 由於來自物業銷售的毛利率下降，應佔共同控制公司溢利減少41%。

每股盈利為26.64港仙(二零一一年：49.58港仙(重列))，而於二零一二年年底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為8.93港元(二零一一年：8.73港元(重列))。

### 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。

以下為本集團於二零一二年之成績概述：

- (1) 本集團已為天津天安智慧港項目引入策略性投資者。本集團期望該投資者會為項目在商業方面增加價值。
- (2) 本集團二零一二年之應佔總銷售(包括共同控制公司之銷售及發展中物業之預售)為177,300平方米(二零一一年：98,400平方米)，上升80%。已完工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約為343,300平方米(二零一一年：230,600平方米)，上升49%。

截至二零一二年年底，應佔在建總樓面面積約為688,800平方米(二零一一年：737,400平方米)，較去年下跌7%，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)、無錫天安智慧城(一期一批)、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)、長春天安第一城(四期一批)、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)、佛山天安南海數碼新城(五期)、東莞天安數碼城(二期)及天津天安數碼城(一期)。

- (3) 租金收入較二零一一年增加6%。
- (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，常州天安數碼城(一期三批及四批)及重慶天安數碼城(一期)的分期建造工程已完成，並已開始項目的銷售及招租。南京天安數碼城(一期及二期)、無錫天安智慧城(一期一批)、江陰天安數碼城(一期)、南通天安數碼城(一期一批)及天津天安數碼城(一期)的建造已經開始，並預期於二零一三年或二零一四年完工。

- (5) 誠如本集團二零一一年年報預示，天安已開始其首個位於深圳龍崗華為新城片區的市區重建項目。項目第一期樓面面積550,000平方米的場地清理已經完成，本集團已展開基礎工程。
- (6) 分拆水泥業務(其中包括來自山東省及上海市的生產和買賣水泥及相關產品)及以聯合水泥控股有限公司(股份代號：1312)於聯交所主版獨立上市已於二零一二年一月十八日完成，共籌得總額165百萬港元的款項。由於水泥售價下降及呆壞賬準備上升，聯合水泥錄得二零一二年股東應佔溢利為26.8百萬港元，較二零一一年之76.2百萬港元有所減少。

## 二零一三年之計劃

二零一三年目標如下：

- (1) 本集團將繼續透過收購和出售以調整土地儲備質素及出售本集團的產品來平衡短期回報的需求及長期資本增值。
- (2) 本集團將加快所有發展項目之建造工程。然而，意識到現時中國房地產市場的放緩，本集團將在必要時調整產品和價格，以利於產品在此疲弱的環境中出售。
- (3) 本集團將與有興趣加大如本集團的客戶信貸之當地國內銀行密切合作，希望適當地增加項目的貸款而不是過度利用股本，從而提升股本回報。
- (4) 本集團將審視現行管理及成本結構，從而改善效益及盡可能降低費用。

## 長遠的企業策略

- (1) 本集團將保留若干發展物業作投資，相信該等物業投資將提供增長的租金流入及相應的資本增值。
- (2) 本集團將集中力量發展數碼城項目，並相信該產品具有競爭力。本集團會在初期資本投放合理的情況下，增加數碼城之土地儲備。

## 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。於二零一二年十二月三十一日，本集團之總銀行結餘及現金儲備約1,287.1百萬港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之總借款約4,003.4百萬港元(二零一一年十二月三十一日：3,377.0百萬港元)，包括流動負債2,061.4百萬港元(二零一一年十二月三十一日：1,780.0百萬港元)及非流動負債1,942.0百萬港元(二零一一年十二月三十一日：1,597.0百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為19%(二零一一年十二月三十一日：8%(重列))。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及市場利率上升所致。

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

於二零一二年十二月三十一日，80.3百萬港元之銀行存款、4.0百萬港元之應收票據、38.5百萬港元之其他結構性存款、130.8百萬港元之於一間附屬公司之權益、賬面總值分別約243.4百萬港元、2,262.3百萬港元及6,347.6百萬港元之物業、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，以及票據應付賬款。

## 或有負債

由一間共同控制公司持有而賬面值為3.0百萬港元的部份待發展物業正被當地機關進行閑置土地調查。該塊由共同控制公司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。此外，賬面值為766.8百萬港元本集團之待發展物業的再開發時限已經屆滿，為符合當地機關的要求，本集團已作出重組該待發展物業的擁有權的申請，而新的附屬公司已成立以便持有及發展該物業。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閑置土地，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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團授予就物業買家獲授之按揭貸款及被分類為可供出售投資的投資對象已使用之銀行信貸而向銀行提供約70.0百萬港元之擔保。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223.2百萬港元。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

於二零一二年十二月三十一日，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2,294(二零一一年十二月三十一日：2,192)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，並提高所有主要城市的廉價房計劃的速度。但是，因為疲弱的全球經濟前景，貨幣政策於二零一二年已略為寬鬆，存款準備金率及貸款利率已有所下降。由於政府的調控仍然存在，市場情緒於短期內難以好轉。然而，本集團對中國房地產市場之長遠前景仍具信心。

## 股息

董事會已建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股4港仙(二零一一年：每股4港仙)予於二零一三年六月七日(星期五)名列本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)。

## 暫停辦理股份過戶登記

- (1) 釐定出席本公司即將舉行之股東週年大會(「二零一三年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零一三年股東週年大會預定於二零一三年五月二十三日(星期四)舉行。為釐定股東出席二零一三年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一三年五月二十二日(星期三)及二零一三年五月二十三日(星期四)暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間本公司股份之轉讓手續將不予辦理。股東為符合資格出席二零一三年股東週年大會及於會上投票，須於二零一三年五月二十一日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理股份過戶登記手續。

- (2) 釐定收取建議末期股息的資格

建議末期股息須待股東於二零一三年股東週年大會批准後，方可作實。為釐定收取截至二零一二年十二月三十一日止年度建議末期股息的資格，本公司將於二零一三年六月六日(星期四)及二零一三年六月七日(星期五)暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間本公司股份之轉讓手續將不予辦理。股東為符合獲享建議末期股息資格，須於二零一三年六月五日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理股份過戶登記手續。待股東於二零一三年股東週年大會上批准後，預期股息單將於二零一三年六月二十八日(星期五)或左右以郵寄方式寄發予股東。



## 企業管治守則之遵守

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，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」)(前稱為企業管治常規守則(「前企業管治守則」))之原則及適用之守則條文：

### (1) 守則條文B.1.2(前企業管治守則之B.1.3)及C.3.3

前企業管治守則之守則條文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」)之職權範圍乃遵照前企業管治守則之守則條文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執行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)，並向董事會提出建議。就前企業管治守則作出之若干修訂(「企業管治修訂」)已於二零一二年四月一日生效，當中包括企業管治守則之守則條文B.1.2(前企業管治守則之B.1.3)，現容許薪酬委員會就執行董事及高級管理人員之薪酬待遇擔當顧問角色之模式。因此，為遵照企業管治守則而已採納之經修訂薪酬委員會職權範圍乃遵照守則條文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)(而非新守則條文B.1.2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」)之職權範圍乃遵照前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。企業管治修訂後，企業管治守則之守則條文C.3.3保持不變及上述有關偏離行為仍然適用。

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(「二零一二年年報」)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及經修訂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A.6.7

企業管治修訂後，企業管治守則之守則條文A.6.7於二零一二年四月一日生效，規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，及對股東之意見有公正之了解。

若干非執行董事(包括獨立非執行董事)由於另有其他公務，因此未能出席本公司於二零一二年四月二日舉行之股東特別大會及於二零一二年五月二十四日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。惟於本公司各自之股東大會上，執行董事及一名非執行董事及/或一名獨立非執行董事皆有出席致使董事會對股東之意見有公正之了解。

## (3) 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，一名非執行董事及另一名執行董事(為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之代表)皆有出席該大會就任何提問作出回應，以確保與股東保持有效之溝通。

截至二零一二年十二月三十一日止，董事會由五名執行董事、四名非執行董事及四名獨立非執行董事共同組成，獨立非執行董事少於董事會成員之三分之一。緊隨本公司之一名董事於二零一三年一月十八日辭任後及直至本公佈日期，董事會由五名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事共同組成，獨立非執行董事相當於董事會成員之三分之一，符合上市規則第3.10A條之規定。

有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於二零一三年四月底寄發予股東之本公司二零一二年年報之企業管治報告內列載。

## 審核委員會之審閱

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計準則及實務，以及審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本公佈所載之有關本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益賬、綜合全面收益表及相關附註所列數字，已獲得本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意該等數字乃本年度本集團經審核綜合財務報表所呈列的數額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此公佈作出具體保證。

## 購回、出售或贖回股份

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何股份。

## 建議修訂組織章程細則及採納新組織章程大綱及章程細則

聯交所已就上市規則作出修訂，內容有關(其中包括)上市發行人之組織章程細則或等同組織章程文件。上市規則之若干修訂自二零一二年一月一日及二零一二年四月一日生效。因此，董事建議於二零一三年股東週年大會上以特別決議案(「特別決議案」)方式尋求股東批准修訂現有本公司之組織章程細則(「建議修訂」)及採納一份本公司之新組織章程大綱及章程細則，該份新組織章程大綱及章程細則將合併建議修訂及根據先前股東於股東大會通過之決議案作出的所有修訂。特別決議案之全文將載入二零一三年股東週年大會通告。一份載有(其中包括)二零一三年股東週年大會通告之通函將於適當時候寄發予股東。

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
執行董事  
勞景祐

香港，二零一三年三月二十二日

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。