

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)

### 二零零九年度之經審核業績公佈

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」)截至二零零九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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	(3)	1,083,528	473,329
銷售成本		<u>(594,064)</u>	<u>(303,658)</u>
毛利		489,464	169,671
其他收入及收益	(4)	118,260	130,922
市場及分銷費用		(17,930)	(14,052)
行政費用		(174,572)	(156,521)
其他營運費用		(73,874)	(180,876)
持作買賣投資公允價值之淨增加(減少)		9,218	(19,928)
衍生財務工具公允價值之變動		9,066	794,420
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公允價值收益		8,710	61,547
投資物業公允價值之增加(減少)		575,765	(187,283)
已竣工物業存貨之減值撥備		(16,809)	(8,370)
呆壞賬準備撥回		2,264	3,020
待發展物業攤銷		(58,957)	(45,645)
出售附屬公司之收益		57,024	—
出售一項物業發展項目權益之收益		77,727	—
收購附屬公司之折讓		156,451	—
收購附屬公司額外權益之折讓		—	24,273
融資成本		(84,837)	(94,458)
應佔聯營公司(虧損)溢利		(8,025)	22,587
應佔共同控制公司溢利		<u>298,885</u>	<u>189,943</u>
除稅前溢利		1,367,830	689,250
稅項	(5)	<u>(284,837)</u>	<u>57</u>
本年度溢利	(6)	<u><u>1,082,993</u></u>	<u><u>689,307</u></u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利應佔方：			
本公司股東		1,067,379	711,087
少數股東權益		15,614	(21,780)
		<u>1,082,993</u>	<u>689,307</u>
股息	(7)		
已付		<u>45,203</u>	<u>151,106</u>
建議		<u>105,474</u>	<u>45,203</u>
		港仙	港仙
每股盈利	(8)		
基本		<u>70.84</u>	<u>46.98</u>
攤薄		<u>70.84</u>	<u>46.98</u>

## 綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利	<u>1,082,993</u>	<u>689,307</u>
其他全面收益		
換算海外業務所產生之滙兌差異	549	429,942
應佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益	68	12,906
可供出售投資公允價值之增加(減少)	12,102	(25,328)
收購附屬公司額外權益之重估盈餘	-	(36,264)
於出售物業時所實現之儲備	531	770
於出售一間附屬公司時所實現之滙兌儲備	<u>1,500</u>	<u>-</u>
本年度之其他全面收益	<u>14,750</u>	<u>382,026</u>
本年度全面收益總額	<u><u>1,097,743</u></u>	<u><u>1,071,333</u></u>
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	1,082,250	1,086,911
少數股東權益	<u>15,493</u>	<u>(15,578)</u>
	<u><u>1,097,743</u></u>	<u><u>1,071,333</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		478,712	153,979
收購物業、廠房及設備之按金		14,684	–
投資物業		6,004,810	4,352,200
待發展物業		3,201,835	3,388,544
收購待發展物業之按金		1,356,867	1,327,907
土地使用權預付租賃款項		90,928	53,980
於聯營公司之權益		241,193	254,945
於共同控制公司之權益		741,289	721,499
可供出售投資		94,704	17,583
商譽		640	640
遞延稅項資產		18,384	7,303
		<u>12,244,046</u>	<u>10,278,580</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨			
– 發展中		1,050,950	628,224
– 已竣工		727,909	477,097
其他存貨		20,667	996
共同控制公司欠款		229,479	172,392
少數股東欠款		–	24,320
應收貸款		353,311	165,650
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	(9)	456,418	199,490
土地使用權預付租賃款項		1,793	896
持作買賣投資		31,879	22,513
預繳稅項		12,101	26,577
用作抵押之銀行存款		543,518	600,672
銀行結存及現金		2,507,579	1,892,715
		<u>5,935,604</u>	<u>4,211,542</u>
分類為待售之資產		<u>805,383</u>	<u>445,901</u>
		<u>6,740,987</u>	<u>4,657,443</u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	(10)	1,872,490	901,422
預售樓宇按金		211,448	78,748
稅項負債		490,516	428,929
應付少數股東股息		193	453
付息借款		1,176,588	297,618
免息借款		29,211	166,770
衍生財務工具		—	9,066
		<b>3,780,446</b>	1,883,006
分類為待售資產之相關負債		<b>181,784</b>	178,701
		<b>3,962,230</b>	2,061,707
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>2,778,757</b>	2,595,736
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>15,022,803</b>	12,874,316
<b>股本及儲備</b>			
股本		301,354	301,350
儲備		10,582,962	9,545,737
<b>本公司股東應佔之權益</b>			
少數股東權益		10,884,316	9,847,087
		<b>501,201</b>	291,234
<b>權益總額</b>			
		<b>11,385,517</b>	10,138,321
<b>非流動負債</b>			
付息借款		2,148,502	1,446,378
免息借款		475	—
一名租戶之遞延租金收入		98,074	106,247
租戶之租金按金		17,962	10,444
遞延稅項負債		1,372,273	1,172,926
		<b>3,637,286</b>	2,735,995
<b>權益及負債總額</b>			
		<b>15,022,803</b>	12,874,316

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而編制。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（按情況適用），本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

本綜合財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會所頒佈之新訂及經修訂之準則及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則於本集團二零零九年一月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂)	財務報表的呈列
香港會計準則第23號 (二零零七年經修訂)	借款成本
香港會計準則第32號及第1號 (修訂本)	可沽售金融工具及清盤所產生的責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資附屬公司、共同控制公司或聯營公司的成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	境外業務投資淨額的對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟不包括於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進，有關對香港會計準則第39號之第80段作出之修訂

除以下敘述之影響外，採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本會計年度或過往會計年度本集團之綜合財務報表並無重大影響。

### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入用詞改動，包括修訂綜合財務報表之標題，因而導致呈列及披露出現若干變動。

香港財務報告準則第8號為有關披露之準則，規定經營分部就分部間分配資源及評估其表現與內部呈報財務資料之基準劃分相同。原有之準則為香港會計準則第14號「分部報告」規定採用風險與回報方法劃分兩組分部(業務及地區)。過往，本集團之基本報告形式為根據運作之商業分部。與根據香港會計準則第14號所釐定之基本應呈報分部(見附註3)比較，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團應呈報分部須重整。

香港財務報告準則第7號的修訂擴大以公允價值計量的金融工具有關公允價值計量的披露規定。該修訂亦擴大及修訂有關流動資金風險之披露。本集團按該修訂所列有關過渡性條款並沒有提供擴大披露之比較資料。

採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團現行或過往會計期間所呈報業績及財務狀況並無任何重大影響。因此，並無確認前期調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂之準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	修訂香港財務報告準則第5號作為改進二零零八年頒佈之香港財務報告準則的其中一部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者的額外豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限度豁免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團之現金結算股份付款交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金規定之預付 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向所有者分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	清除涉及權益工具的金融債務 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日（按情況適用）或之後開始之年度期間生效之修訂。

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能會影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年報期間開始日期或之後的業務合併的會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響母公司於附屬公司所擁有權益之變動（不會導致失去控制權）的會計處理，該變動將列作權益交易。

香港財務報告準則第9號「金融工具」提出關於金融資產分類和計算的新規定，並於二零一三年一月一日生效，允許提前應用。此準則要求所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計算」範圍已確認的金融資產將以攤銷成本或公允價值計量。其中，(i)在以收取合同現金流量為目標的業務模式下持有；並且(ii)其合同現金流量為本金和未付本金的利息的付款額的債務投資通常必須以攤銷成本計算。所有其他債務投資及權益投資必須以公允價值計量。香港財務報告準則第9號之應用可能會影響本集團之金融資產的分類及計量。

再者，作為改進於二零零九年頒報之香港財務報告準則的一部分，香港會計準則第17號「租賃」有關土地租賃的分類作出了修訂，此修訂將於二零一零年一月一日生效，允許提前應用。修訂前，香港會計準則第17號要求將土地租賃歸類為經營租賃並列為綜合財務狀況表上的預付租賃付款項。此修訂已刪除該要求，反而此修訂要求土地租賃將按照香港會計準則第17號的一般原則作為分類，即是基於擁有租賃資產之絕大部份風險及回報的要素屬意於出租人或承租人。此香港會計準則第17號之修訂之應用可能會影響本集團之土地租賃的分類及計量。

本集團現正評估其他新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋之潛在影響。本集團現時並未在適合的情況去判斷這些新訂及經修訂的準則或詮釋對本集團營運及財務狀況結果之影響。這些新訂及經修訂之準則或詮釋可能導致改變未來本集團業績及財務狀況編製及呈列。

### (3) 分部資料

本集團已於二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號是一項有關披露的準則，該準則要求以主要營運決策者（即本公司之董事會）就對分部作資源分配及評估其表現定期審閱之本集團各部門之內部報告作為確定經營分部之基準。相比，前準則（香港會計準則第14號「分部報告」）要求公司利用風險及回報的方法劃分兩類型分部（業務及地區）。過往，本集團的基本報告形式為商業分部。與根據香港會計準則第14號所釐定之基本應呈報分部比較，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團應呈報分部須重整。採納香港財務報告準則第8號亦沒有改變分部溢利或虧損之計量基礎。

根據香港財務報告準則第8號，本集團之業務及應呈報分部之劃分與以前根據香港會計準則第14號呈列之業務分部一致。以資源分配及評估表現為目的，而報告予主要營運決策者之資料集中於四項主要的業務：物業發展、物業投資、銷售水泥、熟料及建築物料及其他營運（包括物業管理及高爾夫球場營運）。

收入指已竣工物業銷售收入、租金收入、銷售水泥、熟料及建築物料收入、高爾夫球場營運收入、酒店及物業管理收入之總額。

本集團於本年度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。本集團之收入及分部業績按應呈報分部分分析如下：

	二零零九年				合併 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	銷售水泥、 熟料及 建築物料 千港元	其他營運 千港元	
收入					
分部收入 — 對外收入	<b>627,576</b>	<b>216,788</b>	<b>149,894</b>	<b>89,270</b>	<b>1,083,528</b>
分部業績					
分部溢利	<b>276,004</b>	<b>705,738</b>	<b>162,543</b>	<b>(63,175)</b>	<b>1,081,110</b>
其他收入及收益					<b>118,260</b>
未能分攤之企業費用					<b>(46,629)</b>
衍生財務工具公允 價值之變動					<b>9,066</b>
融資成本					<b>(84,837)</b>
應佔聯營公司溢利（虧損）	<b>506</b>	<b>(9,073)</b>	—	<b>542</b>	<b>(8,025)</b>
應佔共同控制公司溢利	<b>233,165</b>	<b>63,443</b>	—	<b>2,277</b>	<b>298,885</b>
除稅前溢利					<b>1,367,830</b>
稅項					<b>(284,837)</b>
本年度溢利					<b>1,082,993</b>



	二零零八年			合併 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他營運 千港元	
收入				
分部收入 — 對外收入	<u>223,773</u>	<u>171,049</u>	<u>78,507</u>	<u>473,329</u>
分部業績				
分部虧損	(58,637)	(82,976)	(49,828)	(191,441)
其他收入及收益				130,922
未能分攤之企業費用				(162,723)
衍生財務工具公允價值之變動				794,420
融資成本				(94,458)
應佔聯營公司溢利	570	21,560	457	22,587
應佔共同控制公司溢利	64,088	124,181	1,674	<u>189,943</u>
除稅前溢利				689,250
稅項				<u>57</u>
該年度溢利				<u><u>689,307</u></u>

#### (4) 其他收入及收益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股息收入		
— 非上市股份	2,424	10
— 上市股份	299	354
銀行存款及應收賬款利息收入	31,172	63,461
共同控制公司利息收入	27,135	99
應收貸款利息收入	27,070	14,301
非流動免息應收賬款之估算利息收入	1,204	4,290
利潤再投資於中國之退稅	—	23,422
其他收入	<u>28,956</u>	<u>24,985</u>
	<u><u>118,260</u></u>	<u><u>130,922</u></u>

#### (5) 稅項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
支出(撥回)包括：		
中國企業所得稅及土地增值稅		
— 本年度撥備	159,611	56,555
— 過往年度撥備不足(撥回)	<u>7,187</u>	<u>(5,260)</u>
	<u>166,798</u>	<u>51,295</u>
遞延稅項	<u>118,039</u>	<u>(51,352)</u>
	<u><u>284,837</u></u>	<u><u>(57)</u></u>

本集團於香港經營之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。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。

(6) 本年度溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利已扣除 (計入)：		
物業、廠房及設備折舊	22,305	14,752
減：資本化於發展中物業金額	(1,892)	(2,239)
	<u>20,413</u>	<u>12,513</u>
攤銷：		
待發展物業	58,957	45,645
土地使用權預付租賃款項	2,045	1,584
	<u>81,415</u>	<u>59,742</u>
折舊和攤銷總額		
存貨之成本作費用處理	436,510	156,391
包括於其他營運費用之匯兌虧損	-	109,596
	<u>436,510</u>	<u>265,987</u>

(7) 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付末期股息為每股3港仙 (二零零八年：10港仙)	<u>45,203</u>	<u>151,106</u>
建議末期股息為每股7港仙 (二零零八年：3港仙)	<u>105,474</u>	<u>45,203</u>

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，二零零七年末期股息按以股代息方式派發。本公司若干股東接受以股代息的方式收取89,598,000港元之股息。其餘之股息以現金方式派發。

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股7港仙 (二零零八年：每股3港仙)。惟末期股息須待股東於本公司應屆股東週年大會上批准。

(8) 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之溢利 (本公司股東應佔本年度溢利)	<u>1,067,379</u>	<u>711,087</u>
股數		
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,506,751</u>	<u>1,513,694</u>

計算每股攤薄盈利並未考慮本公司尚餘認股權證之行使，因該認股權證之行使價高於市場每股之平均價格。

## (9) 貿易應收賬款

於報告期末，應收租戶之租金乃根據發票日期到期支付。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。於報告期末，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未到期	19,556	30,992
逾期三個月內	140,893	3,891
逾期四至六個月	44,475	1,811
逾期七至十二個月	24,116	288
逾期超過十二個月	15,836	3
	<u>244,876</u>	<u>36,985</u>

## (10) 貿易應付賬款

於報告期末，貿易應付賬款（包括在貿易及其他應付賬款內）根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
三個月內	122,675	191,651
四至六個月	4,185	—
七至十二個月	7,511	2
超過十二個月	249,897	283,338
	<u>384,268</u>	<u>474,991</u>

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之收入為1,083,528,000港元（二零零八年：473,329,000港元），較去年收入增加129%。本公司股東應佔溢利為1,067,379,000港元（二零零八年：711,087,000港元），較二零零八年增加50%。

溢利增加之理由是：

- (1) 數碼城項目確認溢利之時間與銷售增加，這反映於共同控制公司貢獻之顯著增加；
- (2) 已竣工物業銷售價值增加180%；
- (3) 租金收入增加27%；及
- (4) 本集團投資物業組合之重估收益。

每股盈利為70.84港仙（二零零八年：46.98港仙），而於二零零九年年底，每股賬面資產淨值為7.56港元（二零零八年：6.73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、物業管理及酒店營運，以及生產及銷售建築物料。

以下為本集團於二零零九年之成績概述：

- (1) 本集團藉著中國房地產市場復蘇的勢頭而收購了在上海的兩個已竣工物業項目（包括上海西庭網球俱樂部和公寓及上海森林溪谷別墅）。本集團並且收購了上聯水泥集團有限公司的業務，該公司持有三間位於大陸的水泥廠。
- (2) 本集團繼續出售非核心資產，也就是於南海天安鴻基花園、肇慶高爾夫渡假村及上海明苑別墅之權益。本集團已完成出售南海項目的權益，並於二零零九年內收訖所有剩餘款項。本集團亦正與肇慶項目之買家進行積極協商從而最佳地完成銷售。隨著物業價值的上升及土地的有限度供應，於今年內以天安滿意的條款完成出售肇慶項目權益的可能性有所增加。本集團亦期望於二零一零年年底前完成出售上海明苑別墅。
- (3) 本集團二零零九年之總銷售為91,700平方米，而二零零八年則為93,400平方米。於回顧年度內，已完成住宅／商業之總樓面面積約為34,700平方米（二零零八年：180,700平方米），較上年下跌81%。截至二零零九年年底，在建工程之總樓面面積約為550,400平方米（二零零八年：403,800平方米），較二零零八年增加36%，包括上海天安別墅（二期一批）、上海天安豪園（一期一批及二批）、無錫曼哈頓（一期）、南通天安花園（四期及五期）、常州天安數碼城（一期）、常州天安別墅（二期一批）、江門天安花園、深圳天安龍崗數碼新城（二期）、深圳布吉住宅大廈、佛山天安南海數碼新城（二期）及廣州天安番禺節能科技園（五期）。
- (4) 租金收入較二零零八年增加27%。隨著二零零八年年底南京天安國際大廈商場之固定租期結束後，此項物業已為本集團帶來顯著現金流量及溢利。收購上海西庭網球俱樂部和公寓將進一步改善本集團之租金收入。
- (5) 本集團與相關之地區政府持續協商更有效地遷移上海天安豪園地塊上餘下之居民，並欣然滙報於二零零九年落實遷移居民的條款取得重大的進展。上海天安陽光半島項目（或稱作「麵粉廠」發展項目）亦於遷移最後居民之後期階段。

- (6) 本集團將繼續大力投資於數碼城項目。本集團於華南之數碼城進展良好。位於深圳、番禺、龍崗及佛山之項目表現均符合預期。就華東之數碼城而言，常州數碼城一期的建造將於二零一零年中完成，而南京數碼城項目一期已開始建造工程。本集團亦繼續與當地機關商討，以增加位於東莞（1,450畝）、北京（500畝）、天津（1,960畝）、重慶（380畝）、無錫（375畝）及南通（280畝）之土地儲備，以擬作興建綜合商務園。
- (7) 目前，本集團擁有約7,142,500平方米總樓面面積之土地儲備（本集團應佔總樓面面積約為5,763,100平方米，包括已竣工投資物業366,800平方米及待發展物業5,396,300平方米）。
- (8) 本集團之財政狀況穩健，於二零零九年十二月三十一日，銀行結餘及現金或現金等值項目總額超逾30億港元。
- (9) 誠如去年年報所述，本公司之股價相對賬面資產淨值出現重大的折讓。然而，自本集團明確回購股份之意向至今，本公司之股價已上升約170%。本集團會密切監察股價與賬面資產淨值之間之折讓，並於折讓擴大時將積極考慮回購股份作註銷。

## 二零一零年之計劃

二零一零年目標如下：

- (1) 本集團將繼續透過收購及出售以調整本集團的土地儲備的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) 本集團將加快以下各個項目之新建工程：  
上海天安別墅（第二期）、常州天安別墅（第二期）、長春天安第一城（第四期）、大連天安海景花園（第三期）、大連天安金馬中心、無錫數碼城、南京數碼城及福州登雲山莊。
- (3) 本集團將集中力量發展數碼城項目，在現時的环境，本集團相信這產品具有競爭力並富有靈活性。本集團只會在初期資本投放低之情況下，才增加數碼城之土地儲備。
- (4) 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，希望增加項目的貸款而不是過度利用股本，從而提升股本回報。
- (5) 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。

## 財務回顧

### 資金流動狀況及融資

於二零零九年十二月三十一日，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約30.51億港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之總借款約33.55億港元（二零零八年：19.11億港元），包括分別為12.06億港元（二零零八年：4.65億港元）及21.49億港元（二零零八年：14.46億港元）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）為3%（二零零八年：負值6%）。借款乃主要用於購置投資物業及為在建物業融資。融資成本減少主要乃因相對較低的貸款利率所致。

本集團約66%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66%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

### 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，543,518,000港元之銀行存款，賬面總值分別約141,939,000港元、1,837,528,000港元及4,435,357,000港元之物業、廠房及設備、發展物業及投資物業已抵押，以便本集團取得銀行信貸和其他貸款及物業買家取得按揭貸款。

### 或有負債

一項賬面總值為187,499,000港元（包括於分類為待售之資產）之待發展物業的再開發時限已經屆滿。本集團現正與當地部門緊密洽商防止被分類為閒置土地，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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團授予就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供約153,863,000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。本集團被採取法律行動所引致之或有負債金額約為253,358,000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。

## 僱員

於二零零九年十二月三十一日，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2,476（二零零八年：1,863）名員工，員工增加主要是因為收購上聯水泥集團有限公司所致。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

在二零零九年，內地政府已顯著放寬貨幣政策從而鼓勵增長，主要銀行被要求增加貸款予經濟體系之所有行業。然而，隨著國內生產總值及貨幣供應的增長，政府已開始收緊貨幣政策從而控制通脹。本集團已把握這段在二零零九年上漲的時期出售現有之存貨及非核心項目。本集團對中國房地產市場之長遠前景仍具信心，並將繼續處於有利之位置從而抓緊中國房地產市場出現之商機。

## 股息

董事會已建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股7港仙（二零零八年：每股3港仙）予於二零一零年五月二十日（星期四）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

本公司將於二零一零年五月十七日（星期一）至二零一零年五月二十日（星期四）（包括首尾兩天），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。為符合獲享末期股息資格，須於二零一零年五月十四日（星期五）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。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息單將於二零一零年六月十一日（星期五）或左右以郵寄方式寄發予股東。

## 企業管治常規守則之遵守

於截至二零零九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香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則及適用之守則條文：

### (1) 守則條文B.1.3及C.3.3

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。

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。

有關上述偏離行為之理由載於本公司截至二零零九年十二月三十一日止財政年度年報（「二零零九年年報」）之企業管治報告內。董事會已於回顧年度內檢討薪酬委員會及審核委員會之職權範圍，並認為其應繼續根據本公司採納之職權範圍運作。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，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（視何者適用而定）的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員（或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表）在股東週年大會上回答提問。

董事會主席李成輝先生由於海外另有公務，因此未能出席本公司於二零零九年五月二十二日舉行的股東週年大會。惟當天本公司董事總經理李成偉先生擔任該大會之主席，而兩名執行董事及一名審核委員會成員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的溝通。

有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於二零一零年四月中左右寄發予股東之本公司二零零九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，以及審閱截至二零零九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二零零九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、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零九年十二月三十一日止年度內購回、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  
執行董事  
勞景祐

香港，二零一零年三月十九日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生(董事總經理)、黃清海先生(副董事總經理)、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)、宋增彬先生(副主席)及鄭慕智博士，以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、魏華生先生、徐溯經先生及楊麗琛女士組成。