

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)

### 二零零八年度之經審核業績公佈

天安中國投資有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八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

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	(3)	<b>473,329</b>	670,706
銷售成本		<b>(303,658)</b>	(400,134)
毛利		<b>169,671</b>	270,572
其他收入及收益	(4)	<b>130,922</b>	98,603
市場及分銷費用		<b>(14,052)</b>	(15,864)
行政費用		<b>(156,521)</b>	(148,548)
其他營運費用		<b>(180,876)</b>	(54)
持作買賣投資公允價值之(減少)增加		<b>(19,928)</b>	30,540
衍生財務工具公允價值之變更		<b>794,420</b>	(101,665)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		<b>61,547</b>	73,281
投資物業公允價值之(減少)增加		<b>(187,283)</b>	171,533
待發展物業及已竣工物業存貨之減值撥備		<b>(8,370)</b>	(106,168)
呆壞賬撥回(準備)		<b>3,020</b>	(12,349)
待發展物業攤銷		<b>(45,645)</b>	(38,205)
出售附屬公司之收益		-	197,099
收購附屬公司之折讓		-	28,415
收購附屬公司額外權益之折讓		<b>24,273</b>	98,261
融資成本		<b>(94,458)</b>	(103,998)
應佔聯營公司溢利		<b>22,587</b>	72,166
應佔共同控制公司溢利		<b>189,943</b>	176,114
除稅前溢利		<b>689,250</b>	689,733

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項	(5)	<u>57</u>	<u>(162,550)</u>
來自持續經營業務之本年度溢利		<b>689,307</b>	527,183
<b>已終止經營業務</b>			
來自己終止經營業務之本年度溢利		<u>-</u>	<u>144,330</u>
本年度溢利	(6)	<b><u>689,307</u></b>	<b><u>671,513</u></b>
應佔方：			
本公司股東		<b>711,087</b>	702,976
少數股東權益		<b><u>(21,780)</u></b>	<u>(31,463)</u>
		<b><u>689,307</u></b>	<b><u>671,513</u></b>
股息	(7)		
已付		<b><u>151,106</u></b>	<u>28,232</u>
建議		<b><u>45,203</u></b>	<u>151,112</u>
		港仙	港仙
每股盈利	(8)		
來自持續及已終止經營業務			
基本		<b><u>46.98</u></b>	<u>54.55</u>
攤薄		<b><u>46.98</u></b>	<u>54.55</u>
來自持續經營業務			
基本		<b><u>46.98</u></b>	<u>43.85</u>
攤薄		<b><u>46.98</u></b>	<u>43.85</u>

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		153,979	263,796
收購物業、廠房及設備之按金		–	1,970
投資物業		4,352,200	3,985,200
待發展物業		3,388,544	2,592,037
收購待發展物業之按金		1,327,907	1,730,890
土地使用權預付租賃款項		53,980	67,392
於聯營公司之權益		254,945	242,703
於共同控制公司之權益		721,499	982,250
可供出售投資		17,583	40,345
商譽		640	640
遞延稅項資產		7,303	5,975
		<u>10,278,580</u>	<u>9,913,198</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨			
– 發展中		628,224	592,573
– 已竣工		477,097	544,230
其他存貨		996	3,041
共同控制公司欠款		172,392	193,056
少數股東欠款		24,320	23,504
應收貸款		165,650	80,048
應收分期付款		–	74,642
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	(9)	199,490	190,480
土地使用權預付租賃款項		896	1,437
持作買賣投資		22,513	42,131
預繳稅項		26,577	24,424
用作抵押之銀行存款		600,672	89,912
銀行結存及現金		1,892,715	3,073,336
		<u>4,211,542</u>	<u>4,932,814</u>
分類為待售之資產		445,901	–
		<u>4,657,443</u>	<u>4,932,814</u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	(10)	901,422	891,678
預售樓宇按金		78,748	117,387
稅項負債		428,929	459,816
應付少數股東股息		453	186
付息借款		297,618	605,492
免息借款		166,770	168,705
衍生財務工具		9,066	803,516
		<u>1,883,006</u>	<u>3,046,780</u>
分類為待售之資產相關的負債		178,701	—
		<u>2,061,707</u>	<u>3,046,780</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,595,736</u>	<u>1,886,034</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>12,874,316</u></u>	<u><u>11,799,232</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		301,350	302,225
儲備		9,545,737	8,570,334
<b>本公司股東應佔之權益</b>		<u>9,847,087</u>	<u>8,872,559</u>
少數股東權益		291,234	390,549
<b>權益總額</b>		<u><u>10,138,321</u></u>	<u><u>9,263,108</u></u>
<b>非流動負債</b>			
付息借款		1,446,378	1,092,944
免息借款		—	36,999
一名租戶之遞延租金收入		106,247	107,574
租戶之租金按金		10,444	18,076
會籍債券		—	34,995
遞延稅項負債		1,172,926	1,245,536
		<u>2,735,995</u>	<u>2,536,124</u>
		<u><u>12,874,316</u></u>	<u><u>11,799,232</u></u>

附註：

## (1) 編制基準

本綜合財務報表乃根據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) 應用新訂或經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則於本集團二零零八年一月一日開始之會計年度生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產的重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	特許權服務安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號：定額利益資產的限制、最低資金要求和兩者的互相關係

採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本年度或過往會計年度本集團之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須作出任何前年度調整。

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或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則的改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生的責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善金融工具披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <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>3</sup>
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 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號的修訂則於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年六月三十日或之後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零零九年七月一日或之後的轉讓生效。

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。本公司董事（「董事」）預期應用其他新訂或經修訂的準則或詮釋將對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

### (3) 分部資料

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主要業務分析如下：

	二零零八年			合計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他營運 千港元	
對外收入	<b>223,773</b>	<b>171,049</b>	<b>78,507</b>	<b>473,329</b>
分部業績	(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更				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	189,943
除稅前溢利				689,250
稅項				57
本年度溢利				<b>689,307</b>

	二零零七年					
	持續經營業務				已終止經營 業務	
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元	生產及銷售 水泥、熟料 及礦渣粉 千港元	合併 千港元
對外收入	<b>478,089</b>	<b>117,739</b>	<b>74,878</b>	<b>670,706</b>	<b>192,482</b>	<b>863,188</b>
分部業績	334,912	241,273	18,130	594,315	136,796	731,111
其他收入及收益				98,603	13,033	111,636
未能分攤之企業費用				(45,802)	–	(45,802)
衍生財務工具公允價值之 變更				(101,665)	–	(101,665)
融資成本				(103,998)	(7,692)	(111,690)
應佔聯營公司溢利	30,574	41,078	514	72,166	–	72,166
應佔共同控制公司溢利	100,104	73,562	2,448	176,114	–	176,114
除稅前溢利				689,733	142,137	831,870
稅項				(162,550)	2,193	(160,357)
本年度溢利				<b>527,183</b>	<b>144,330</b>	<b>671,513</b>

#### (4) 其他收入及收益

	持續經營業務		已終止經營業務		合併	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股息收入						
— 非上市股份	10	6	—	—	10	6
— 上市股份	354	698	—	—	354	698
銀行存款及應收賬款利息收入	63,461	22,491	—	442	63,461	22,933
共同控制公司利息收入	99	1,793	—	—	99	1,793
應收貸款利息收入	14,301	11,450	—	—	14,301	11,450
非流動免息應收賬款之估算利息 收入	4,290	4,897	—	—	4,290	4,897
中國增值稅退回	—	—	—	9,341	—	9,341
利潤再投資於中國之退稅	23,422	16,105	—	—	23,422	16,105
淨外匯匯兌收益	—	17,274	—	—	—	17,274
其他收入	24,985	23,889	—	3,250	24,985	27,139
	<b>130,922</b>	<b>98,603</b>	<b>—</b>	<b>13,033</b>	<b>130,922</b>	<b>111,636</b>

#### (5) 稅項

	持續經營業務		已終止經營業務		合併	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 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	56,555	148,992	—	615	56,555	149,607
— 前年度(撥回)不足撥備	(5,260)	24,776	—	—	(5,260)	24,776
	<b>51,295</b>	<b>173,768</b>	<b>—</b>	<b>615</b>	<b>51,295</b>	<b>174,383</b>
遞延稅項						
— 遞延稅項	(51,352)	46,267	—	(423)	(51,352)	45,844
— 稅率變動之影響	—	(57,485)	—	(2,385)	—	(59,870)
	<b>(57)</b>	<b>162,550</b>	<b>—</b>	<b>(2,193)</b>	<b>(57)</b>	<b>160,357</b>

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。

於二零零七年三月十六日，中國以中華人民共和國主席第六十三號令通過中華人民共和國企業所得稅法(「新法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院公佈新法之實施條例。根據新法及實施條例，自二零零八年一月一日起集團附屬公司之稅率由33%改為25%或由15%遞增至25%。

按照財政部及國家稅務總局之聯合通知財稅【2008】1號，自二零零八年一月一日以來所產生溢利分派之股息須繳納中國企業所得稅並根據中國企業所得稅法第3及27條關於外國投資企業及外國企業及其實施細則第91條關於外國投資企業及外國企業由中國實體預扣。未分派盈利之遞延稅項6,549,000港元已記入截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益賬內。

## (6) 本年度溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		合併	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度溢利已扣除 (計入)：						
物業、廠房及設備折舊	14,752	12,838	-	9,648	14,752	22,486
減：資本化於發展中物業金額	(2,239)	(967)	-	-	(2,239)	(967)
	12,513	11,871	-	9,648	12,513	21,519
攤銷：						
待發展物業	45,645	38,205	-	-	45,645	38,205
土地使用權預付租賃款項	1,584	1,202	-	197	1,584	1,399
無形資產	-	-	-	78	-	78
折舊及攤銷總額	59,742	51,278	-	9,923	59,742	61,201
包含於其他營運費用之匯兌損失 (附註)	109,596	-	-	-	109,596	-
包含於其他營運費用之 城鎮土地使用稅	38,792	2	-	-	38,792	2
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司 溢利內)	11,638	(35,325)	-	-	11,638	(35,325)
應佔共同控制公司稅項 (已包括在應佔共同控制 公司溢利內)	59,734	184,566	-	-	59,734	184,566

### 附註：

匯兌虧損主要指於年內由港元及美元的銀行結餘及用作抵押之銀行存款換算成本集團之功能貨幣人民幣時 (於年內人民幣相對港元及美元出現升值)，所產生之淨匯兌虧損。

## (7) 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付股息為每股10港仙 (二零零七年：2.5港仙)	151,106	28,232
建議股息為每股3港仙 (二零零七年：10港仙)	45,203	151,112

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。其餘之股息已以現金方式派發。



董事會建議派發末期股息每股3港仙（二零零七年：10港仙），惟末期股息須經本公司股東（「股東」）於本公司應屆股東週年大會上批准。

## (8) 每股盈利

本公司普通股股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>來自持續及已終止經營業務之盈利</b>		
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)	711,087	702,976
潛在攤薄普通股之影響： 根據每股攤薄盈利調整應佔附屬公司業績	-	(1)
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>711,087</u>	<u>702,975</u>
<b>來自持續經營業務之盈利</b>		
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)	711,087	565,136
潛在攤薄普通股之影響： 根據每股攤薄盈利調整應佔附屬公司業績	-	(1)
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>711,087</u>	<u>565,135</u>
<b>股數</b>	<b>千股</b>	<b>千股</b>
用以計算每股基本及攤薄盈利之 普通股加權平均數	<u>1,513,694</u>	<u>1,288,725</u>

用以計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之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。用以計算截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利並未有考慮認股權證轉換成普通股之因素，因相關調整會增加每股盈利。

用以計算每股基本盈利之截至二零零七年十二月三十一日止年度之普通股加權平均數已就截至二零零七年十二月三十一日年度內之公開發售股份而按每持有五股股份可獲配發一股發售股份之基準向合資格股東進行公開發售及按每股發售股份發行一份認股權證作出調整（「公開發售」）。

### 來自已終止經營業務

截至二零零七年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本盈利為每股10.70港仙及已終止經營業務之每股攤薄盈利為每股10.70港仙是根據來自已終止經營業務之截至二零零七年十二月三十一日止年度溢利137,840,000港元及以上之每股基本盈利及每股攤薄盈利所用之股數而計算。

(9) 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。於結算日，已扣除呆壞賬準備之貿易應收賬款（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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未到期	30,992	46,831
逾期三個月內	3,891	16,663
逾期四至六個月	1,811	5,722
逾期七至十二個月	288	3,198
逾期超過十二個月	3	241
	<u>36,985</u>	<u>72,655</u>

(10) 貿易應付賬款

於結算日，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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未到期	145,702	273,318
逾期三個月內	45,949	5,295
逾期四至六個月	-	215
逾期七至十二個月	2	15,514
逾期超過十二個月	283,338	224,668
	<u>474,991</u>	<u>519,010</u>

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之收入為473,329,000港元（二零零七年：持續經營業務為670,706,000港元及已終止經營業務為192,482,000港元），較二零零七年之持續經營業務收入減少29%。本公司股東應佔溢利為711,087,000港元（二零零七年：702,976,000港元），較去年增加1%。

溢利的增加包括以下重大的非現金項目：

- (a) 本公司發行認股權證以致衍生財務工具負債之公允價值之變動所產生之收益794,420,000港元。根據二零零七年年底進行之股份及認股權證公開發售，本公司發行了可按認購價每股10.00港元認購251,853,983股新股份之251,853,983份新認股權證。認股權證可於二零零八年一月二日至二零一零年一月二日止期間隨時轉換為股份。然而，因本公司之功能貨幣是人民幣，認購價10.00港元並不是一個固定的人民幣金額。因此，根據香港會計準則第32及39號，認股權證乃分類為衍生財務工具負債，並於訂立衍生合約日期按公允價值首次確認，其後於每個結算日按公允價值重新計量。所產生之溢利或虧損必須於每個結算日在收益賬內確認。由於相關股份於二零零七年年底之市值上升，因此二零零七年下半年錄得虧損101,665,000港元。然而，隨著二零零八年相關股份之市價下跌，上述收益794,420,000港元已於年內確認。
- (b) 亦因本集團之功能貨幣為人民幣，令主要由港元及美元銀行存款於二零零八年產生之匯兌虧損為109,596,000港元。
- (c) 投資物業之公允價值減少至187,283,000港元，對比二零零七年，相關的收益為171,533,000港元。

若不包括這些非現金項目及二零零七年已終止經營水泥業務之溢利137,842,000港元，則本公司於二零零八年股東應佔溢利（「溢利表現」）減少57%。

溢利表現放緩之理由是：

- (1) 深圳天安高爾夫花園（三期）延期完工，該項目現預期於二零零九年交付予買家；及
- (2) 原來預計在二零零八年十二月完成出售的肇慶及南海之非核心資產延期完成。買家要求延長完成交易的時間，本集團現為此事與買家進行商議。

受到上述因素之影響，每股盈利為46.98港仙（二零零七年：54.55港仙）。

## 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。

以下為本集團於本年度達到之成績：

- (1) 本集團繼續出售非核心資產，也就是於肇慶高爾夫渡假村及南海天安鴻基花園項目之權益。然而，由於負面的經濟情緒，買家要求延遲完成交易的日期。
- (2) 本集團二零零八年之總銷售為93,400平方米，而二零零七年則為102,400平方米。於回顧年度內，已完成住宅／商用物業之總樓面面積約為180,700平方米（二零零七年：87,900平方米），較去年增加105%（主要來自共同控制公司）。截至二零零八年年底，在建工程之總樓面面積約為403,800平方米（二零零七年：363,000平方米），較去年增加11%，包括上海天安別墅（二期）、上海天安豪園（一期）、無錫曼哈頓（一期）、南通天安花園（四期）、常州天安數碼城（一期）、深圳天安龍崗數碼新城（二期）、佛山天安南海數碼新城（二期）及廣州天安番禺節能科技園（四期）。
- (3) 租金收入較去年增加40%。二零零八年年底南京天安國際大廈商場之固定租金期結束，此項物業預期為本集團帶來較大現金流量及溢利。
- (4) 本集團發現跌市時搬遷補償之要求會較為合理。就此而言，本集團有把握清拆上海天安別墅項目內之舊有房屋，並已進入上海天安豪園項目及上海天安陽光半島項目（或稱作「麵粉廠」發展項目）的後清拆階段。
- (5) 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，常州之工程已經展開，而我們正就南京項目提交總體規劃。我們亦繼續與當地機關商討，以增加位於東莞（1,450畝）、太倉（1,000畝）、北京（500畝）、重慶（350畝）、無錫（600畝）及常熟（935畝）之土地儲備，以擬作興建綜合商務園。
- (6) 目前，本集團擁有約7,253,700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6,157,100平方米，包括已竣工投資物業290,100平方米及待發展物業5,867,000平方米）。
- (7) 本集團之財政狀況穩健，於二零零八年十二月三十一日，銀行結餘及現金總額超逾24億港元。本集團經常被稱為過份保守，此項特徵現已變成一項優點，因穩健之現金水平為本集團建立穩固之基礎，以在此不明朗之經營期內捕捉機會。

## 二零零九年之計劃

二零零九年之目標如下：

- (1) 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。對於增加數碼城之土地儲備，我們只會增加低首期資本投入及不需要馬上動工開發的項目。
- (2) 我們注意到本公司的股價相對賬面資產淨值出現重大的折讓，我們相信應該利用資源去進行一個具規模的股份回購計劃而不是投放資源去購買新的項目。本集團會透過現有的資源、售出非核心資產以及出售存貨（即使減少邊際溢利）來整合現金進行回購。
- (3) 重大的管理層及金錢的資源將會投放於本集團上海項目的舊有房屋的搬遷。特別是上海天安豪園，搬遷計劃於二零零九年下半年完成，並預期從二零一一年開始貢獻重大的溢利。
- (4) 本集團將與願意加大如本集團的客戶信貸之國內本地銀行密切合作，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) 本集團將審視我們的管理及成本結構，從而改善效益及降低費用。

## 財務狀況

### 資金流動狀況及融資

於二零零八年十二月三十一日，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儲備約24.93億港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之總借款約19.11億港元（二零零七年：19.04億港元），包括分別為4.65億港元（二零零七年：7.74億港元）及14.46億港元（二零零七年：11.30億港元）之流動負債及非流動負債。本集團有足夠現金用於償還二零零八年十二月三十一日之總借款。本集團之資產負債率（負債淨額除以權益總額）為負值6%（二零零七年：負值14%）。借款乃主要用於購置投資物業及為在建物業融資。融資成本減少主要是因資本化的成本相對較多所致。

本集團約65%未償還負債將於兩年內到期。由於本集團之投資及營運皆在中國進行，故大部份銀行借款以人民幣計算及歸還。本集團借款中約77%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

## 資產抵押

600,672,000港元之銀行存款，賬面總值分別約53,627,000港元、1,190,027,000港元及2,540,275,000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及其他貸款、物業買家取得按揭貸款及一共同控制公司取得銀行信貸之擔保。

## 或有負債

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，中國政府加強執行有關中國國土資源部於一九九九年四月二十六日所頒佈之閒置土地處置法之規則。於二零零八年十二月三十一日，一項賬面值為123,901,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是一名前少數股東向該附屬公司提出法律訴訟，以致延誤發展。該法律訴訟已完結，本集團計劃繼續發展該物業。另一賬面總值為179,134,000港元（包括於分類為待售之資產）之待發展物業可能被分類為閒置土地。本集團現正與當地部門緊密洽商防止有關分類，包括商討發展方案之可行性。根據法律意見，董事們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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團就授予關聯公司之銀行融資，向有關銀行提供約83,500,000港元之擔保。另就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供約155,144,000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起之或有負債金額約為257,104,000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

於二零零八年十二月三十一日，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1,863（二零零七年：1,870）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

本集團相信二零零九年的經濟環境將維持在不景氣及暗淡中偶有曙光。已發展國家的政府正力圖解決其金融行業的問題，此舉若然成功，將預示二零零九年下半年及以後的好轉。本集團對中國房地產市場的長遠前景仍然很有信心，並將繼續立於有利的位置去捕捉中國房地產市場的復甦。

本集團憑藉雄厚實力，期望能夠推行既定策略及目標，為全體股東爭取利益。

## 股息

董事會已建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股3港仙(二零零七年：10港仙)予於二零零九年五月二十二日(星期五)名列本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)。務請留意，本公司於年內購回其股份約19.9百萬股，總代價約為50.7百萬港元。

另請參照本公佈之第13頁第(2)項內所述，我們相信應該利用資源去進行一個具規模的股份回購計劃。

## 暫停辦理股份及認股權證過戶登記

本公司將於二零零九年五月十九日(星期二)至二零零九年五月二十二日(星期五)(包括首尾兩天)，暫停辦理本公司股份及認股權證過戶登記，在此期間本公司股份及認股權證之轉讓手續將不予辦理。為符合獲享末期股息資格，須於二零零九年五月十八日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票(或如為認股權證持有人，則所有認購表格連同有關認股權證書及認購款項)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，預期股息單將於二零零九年六月十二日(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

於截至二零零八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。

### 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二零零八年十二月三十一日止財政年度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。

有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於二零零九年四月中左右寄發予股東之本公司二零零八年年報中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，以及審閱截至二零零八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二零零八年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合收益帳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(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)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

於本年度，本公司於香港聯合交易所有限公司購回其本身之股份如下：

於二零零八年 購回股份之月份	購回 股份數目	每股購回代價		支付 代價總額 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
四月	75,000	5.86	5.71	435,850
七月	879,000	5.10	4.70	4,398,830
九月	9,282,000	3.83	1.86	27,485,680
十月	4,912,000	2.88	1.74	10,145,310
十一月	4,789,000	2.15	1.55	8,248,750

除以上所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購回、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，二零零九年三月二十三日

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、勞景祐先生、李志剛先生及Yasushi Ichikawa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。