

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)

二零一零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」)截至二零一零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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	(3)	1,411,986	1,083,528
銷售成本		(787,113)	(594,064)
毛利		624,873	489,464
其他收入及收益	(4)	99,548	118,260
市場及分銷費用		(36,099)	(17,930)
行政費用		(237,764)	(174,572)
其他營運費用		(92,337)	(73,874)
持作買賣投資公允價值之淨(減少)增加		(7,915)	9,218
衍生財務工具公允價值之變動		-	9,066
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		7,211	8,710
投資物業公允價值之增加		386,824	575,765
已竣工物業存貨之減值撥備		(30,517)	(16,809)
呆壞賬準備撥回		2,610	2,264
待發展物業攤銷		(53,991)	(58,957)
出售附屬公司之收益		613,665	57,024
出售一間聯營公司之收益		12,297	-
出售一項物業發展項目權益之收益		-	77,727
場地動拆遷補償收益	(5)	513,851	-
收購附屬公司之折讓		-	156,451
融資成本		(136,377)	(84,837)
應佔聯營公司溢利(虧損)		1,728	(8,025)
應佔共同控制公司溢利		264,537	298,885
除稅前溢利		1,932,144	1,367,830
稅項	(6)	(310,423)	(284,837)
本年度溢利	(7)	1,621,721	1,082,993

綜合收益賬(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度溢利應佔方：			
本公司股東		1,432,455	1,067,379
非控股權益		189,266	15,614
		<u>1,621,721</u>	<u>1,082,993</u>
		港仙	港仙
每股盈利	(8)		
基本		<u>95.07</u>	<u>70.84</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>70.84</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度溢利	<u>1,621,721</u>	<u>1,082,993</u>
其他全面收益(費用)		
換算境外業務所產生之滙兌差異	355,560	549
應佔共同控制公司之其他全面收益	41,641	68
可供出售投資公允價值之(減少)增加	(3,251)	12,102
於出售物業時所實現之儲備	139	531
於出售一間附屬公司時所實現之滙兌儲備	<u>-</u>	<u>1,500</u>
本年度之其他全面收益	<u>394,089</u>	<u>14,750</u>
本年度全面收益總額	<u>2,015,810</u>	<u>1,097,743</u>
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	1,813,747	1,082,250
非控股權益	<u>202,063</u>	<u>15,493</u>
	<u>2,015,810</u>	<u>1,097,743</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	639,205	478,712
收購物業、廠房及設備之按金	41	14,684
投資物業	6,651,340	6,004,810
待發展物業	3,586,628	3,201,835
收購待發展物業之按金	1,426,113	1,356,867
土地使用權之預付租賃款	90,753	90,928
於聯營公司之權益	7,408	241,193
於共同控制公司之權益	776,838	741,289
應收貸款	47,059	-
可供出售投資	112,340	94,704
商譽	640	640
遞延稅項資產	37,559	18,384
	<u>13,375,924</u>	<u>12,244,046</u>
流動資產		
物業存貨		
—發展中	1,169,064	1,050,950
—已竣工	601,011	727,909
其他存貨	43,994	20,667
一間聯營公司欠款	3,244	-
共同控制公司欠款	101,503	229,479
非控股股東欠款	12,166	-
應收貸款	160,505	353,311
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	(10) 1,080,966	456,418
土地使用權之預付租賃款	1,824	1,793
指定透過損益按公允價值處理之金融資產	35,608	-
持作買賣投資	24,131	31,879
預繳稅項	15,810	12,101
用作抵押之銀行存款	288,183	543,518
銀行結存及現金	2,923,509	2,507,579
	<u>6,461,518</u>	<u>5,935,604</u>
分類為待售資產	736,113	805,383
	<u>7,197,631</u>	<u>6,740,987</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	(11)	1,262,893	1,872,490
預售樓宇按金		482,199	211,448
稅項負債		578,552	490,516
應付非控股股東股息		–	193
付息借款		1,139,844	1,176,588
免息借款		26,652	29,211
		<u>3,490,140</u>	<u>3,780,446</u>
分類為待售資產之相關負債		392,602	181,784
		<u>3,882,742</u>	<u>3,962,230</u>
流動資產淨值		<u>3,314,889</u>	<u>2,778,757</u>
總資產減流動負債		<u>16,690,813</u>	<u>15,022,803</u>
股本及儲備			
股本		301,354	301,354
儲備		12,291,235	10,582,962
本公司股東應佔之權益		12,592,589	10,884,316
非控股權益		773,574	501,201
權益總額		<u>13,366,163</u>	<u>11,385,517</u>
非流動負債			
付息借款		1,761,137	2,148,502
免息借款		–	475
一名租戶之遞延租金收入		93,074	98,074
租戶之租金按金		18,065	17,962
遞延稅項負債		1,452,374	1,372,273
		<u>3,324,650</u>	<u>3,637,286</u>
		<u>16,690,813</u>	<u>15,022,803</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(按適用情況)，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二零零九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香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、修訂及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋」)(以下統稱「新訂及經修訂之香港財務報告準則」)：

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
香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈的香港財務報告準則的改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號修訂本作為於二零零八年 頒佈的香港財務報告準則的改進的一部份
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
香港—詮釋第5號	財務報表的呈列—借款人對包含可按要求償還條 款的定期貸款的分類

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本綜合財務報表內所報告金額及/或本綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

香港－詮釋第5號「財務報表的呈列－借款人對包含可按要求償還條款的定期貸款的分類」

香港－詮釋第5號「財務報表的呈列－借款人對包含可按要求償還條款的定期貸款的分類」(「香港－詮釋第5號」)闡明借款人應將附有賦予放款人無條件權利隨時要求還款條款(「可按要求償還條款」)之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港－詮釋第5號。香港－詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港－詮釋第5號所載之規定，本集團已將有關分類具有可按要求償還條款之定期貸款之會計政策變更。過往有關定期貸款之分類乃根據載於貸款協議之議定預期還款日期釐定。根據香港－詮釋第5號，具有可按要求償還條款之定期貸款被分類為流動負債。

本集團重新評估於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之未償還定期貸款之償還條款。該詮釋對本集團於二零零九年十二月三十一日所呈報的業績或財務狀況並無重大影響。於二零一零年十二月三十一日，總賬面金額為122,141,000港元之銀行貸款(於報告期末後一年以上償還，但包含可按要求償還條款)分類為流動貸款。應用香港詮釋－第5號現行及過往年度所呈報之損益並無影響。

該等定期貸款呈列於金融負債的到期日分析的最早時間帶。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈的香港財務報告準則的改進 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號對首次採納者於披露比較數字之有限豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者的固定日期 ⁵
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	關連方披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定的預付 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第19號	以權益工具清償金融負債 ³

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一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(於二零零九年十一月頒佈)引進有關金融資產分類及計量之新要求。香港財務報告準則第9號金融工具(於二零一零年十一月經修訂)加入對金融負債及終止確認之規定。

具體來說，根據香港財務報告準則第9號，屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允價值計量。具體來說，即債務投資於業務模式中之目的為收取合約現金流量而持有；及具有合約現金流純粹用以支付本金及未償還本金利息者，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益投資均於其後會計期末按公允價值計量。

香港財務報告準則第9號自二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之本集團綜合財務報表採納以及應用新準則可能對本集團金融資產所呈報之金額有所影響。

本集團現正評估其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋之潛在影響。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業績及財務狀況之影響。該等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(包括物業管理及高爾夫球場營運)。同樣地，按滙報予本公司董事會就資源分配及評估表現之本集團經營分部亦集中於四項主要業務。

於回顧年度，本集團按經營分部之收入及業績的分析如下：

	二零一零年				合併 千港元
	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	
分部收入					
對外銷售	<u>518,372</u>	<u>346,747</u>	<u>452,617</u>	<u>94,250</u>	<u>1,411,986</u>
業績					
分部溢利(虧損)	650,847	642,281	531,801	(25,915)	1,799,014
其他收入及收益					99,548
未能分攤之企業費用					(96,306)
融資成本					(136,377)
應佔聯營公司溢利(虧損)	(838)	2,566	-	-	1,728
應佔共同控制公司溢利	150,539	113,882	-	116	<u>264,537</u>
除稅前溢利					1,932,144
稅項					<u>(310,423)</u>
本年度溢利					<u>1,621,721</u>
	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	
分部收入					
對外銷售	<u>627,576</u>	<u>216,788</u>	<u>149,894</u>	<u>89,270</u>	<u>1,083,528</u>
業績					
分部溢利(虧損)	276,004	705,738	162,543	(63,175)	1,081,110
其他收入及收益					118,260
未能分攤之企業費用					(46,629)
衍生財務工具公允價值 之變動					9,066
融資成本					(84,837)
應佔聯營公司溢利(虧損)	506	(9,073)	-	542	(8,025)
應佔共同控制公司溢利	233,165	63,443	-	2,277	<u>298,885</u>
除稅前溢利					1,367,830
稅項					<u>(284,837)</u>
本年度溢利					<u>1,082,993</u>

(4) 其他收入及收益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股息收入		
—非上市股份	3,657	2,424
—上市股份	172	299
銀行存款及應收賬款利息收入	38,419	31,172
共同控制公司利息收入	7,641	27,135
應收貸款利息收入	4,657	27,070
非流動免息應收賬款之估算利息收入	628	1,204
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	5,538	—
補貼收入	18,383	—
其他收入	20,453	28,956
	<u>99,548</u>	<u>118,260</u>

(5) 場地動拆遷補償收益

於二零零九年十一月二十七日，本集團與上海市政府訂立一份關於收回由一間非全資附屬公司持有的土地使用權之場地動拆遷補償合同。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團已完成該需要之動拆遷。該補償為本集團帶來的收益為513,851,000港元，於截至二零一零年十二月三十一日止年度，就場地動拆遷而言，本公司股東應佔稅後溢利為192,617,000港元。

(6) 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
支出包括：		
中國企業所得稅及土地增值稅		
—本年度撥備	263,878	159,621
—過往年度撥備不足	4,843	7,177
	<u>268,721</u>	<u>166,798</u>
遞延稅項	41,702	118,039
	<u>310,423</u>	<u>284,837</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。根據適用於外商投資企業的稅法，一間附屬公司有權免繳從首個經營獲利年度即二零零七年開始兩年的中國企業所得稅及於其後三年享有50%的中國企業所得稅減免。根據於二零零七年三月十六日頒佈之中國企業所得稅法，該附屬公司能夠繼續享有該稅務優惠及經考慮該等稅務獎勵後，本年度之中國企業所得稅已作出提撥。

(7) 本年度溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	34,780	22,305
減：資本化於發展中物業金額	(1,580)	(1,892)
	<u>33,200</u>	<u>20,413</u>
攤銷：		
待發展物業	53,991	58,957
土地使用權之預付租賃款	2,539	2,045
	<u>89,730</u>	<u>81,415</u>
折舊和攤銷總額		
存貨之成本作費用處理	604,818	436,510
包含於其他營運費用之匯兌虧損(附註)	28,287	-
應佔聯營公司稅項(包括於應佔聯營公司溢利(虧損))	1,819	(1,411)
應佔共同控制公司稅項(包括於應佔共同控制公司溢利)	325,499	290,288

附註：匯兌損失主要指由港元及美元的銀行結存及用作抵押之銀行存款換算為本集團之功能貨幣人民幣時(於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，人民幣相對港元及美元出現升值)，所產生之淨匯兌損失。

(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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 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>1,432,455</u>	<u>1,067,379</u>
	二零一零年 千股	二零零九年 千股
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>1,506,769</u>	<u>1,506,751</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於截至二零一零年十二月三十一日止年度內並沒有潛在的普通股。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，計算二零零九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。所有認股權證已於二零零九年到期。

(9) 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付末期股息為每股7港仙(二零零九年：3港仙)	<u>105,474</u>	<u>45,203</u>
建議末期股息為每股10港仙(二零零九年：7港仙)	<u>150,677</u>	<u>105,474</u>

董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股10港仙(二零零九年：每股7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。

(10) 貿易應收賬款

應收租戶之租金乃按出示發票時到期支付。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。於報告期末，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未到期	35,648	19,556
三個月內	138,322	140,893
四至六個月	28,107	44,475
七至十二個月	11,422	24,116
超過十二個月	<u>22,546</u>	<u>15,836</u>
	<u>236,045</u>	<u>244,876</u>

(11) 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
三個月內	229,741	122,675
四至六個月	7,649	4,185
七至十二個月	2,648	7,511
超過十二個月	<u>233,399</u>	<u>249,897</u>
	<u>473,437</u>	<u>384,268</u>

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之收入為1,412.0百萬港元(二零零九年：1,083.5百萬港元)，較去年收入增加30%。本公司股東應佔溢利為1,432.5百萬港元(二零零九年：1,067.4百萬港元)，較二零零九年增加34%。

溢利增加之理由是：

- (1) 租金收入增加60%；
- (2) 出售附屬公司之收益613.7百萬港元；及
- (3) 上海聯合水泥廠場地動拆遷補償扣除所得稅及非控股權益應佔溢利後之本公司股東應佔溢利192.6百萬港元。

每股盈利為95.07港仙(二零零九年：70.84港仙)，而於二零一零年年底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為8.36港元(二零零九年：7.22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，以及生產、銷售、買賣水泥及熟料。

以下為本集團於二零一零年之成績概述：

- (1) 本集團繼續出售非核心資產。於本年度，本集團完成出售天津國際大廈、深圳天安國際大廈之權益及重組上海明苑別墅之權益。本集團預期出售江門天安花園將於二零一一年上半年完成。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，討論進展良好及本集團相信以天安滿意的條款完成出售肇慶項目權益的可能性很高。
- (2) 本集團二零一零年之應佔總銷售為126,600平方米(二零零九年：91,700平方米)，增加38%。於回顧年度內，已完成住宅／商業物業之應佔總樓面面積約為77,500平方米(二零零九年：34,700平方米)，增加123%。截至二零一零年年底，應佔在建總樓面面積約為470,600平方米(二零零九年：550,400平方米)，較二零零九年減少14%，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

州天安別墅(二期一批)、江門天安花園、南京天安數碼城(一期)、常州數碼城(二期)、深圳天安龍崗數碼新城(二期)、佛山天安南海數碼新城(三期)及廣州天安番禺節能科技園(五期)。

- (3) 租金收入較二零零九年增加60%。於二零零九年年底對上海西庭網球俱樂部和公寓之收購改善本集團之租金收入。
- (4) 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，並欣然匯報在這方面取得重大的進展。上海天安陽光半島項目(或稱作「麵粉廠」發展項目)亦於遷移最後幾戶居民之後期階段。
- (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，常州數碼城(一期)的建造已於二零一零年完成，而南京數碼城(一期)建造工程預計於二零一一年內完成。於二零一零年內及二零一一年初，本集團已購入之額外土地儲備為東莞(240畝)、無錫(160畝)、天津(西青區)(880畝)、南通(240畝)、江陰(260畝)及重慶(380畝)，以擬興建綜合商務園。本集團亦繼續與當地機關商討，以增加位於天津(東麗區)(870畝)、無錫(215畝)及南通(80畝)之土地儲備。
- (6) 目前，本集團擁有約8,820,200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6,597,200平方米，包括已竣工投資物業333,900平方米及待發展物業6,263,300平方米)。
- (7) 與當地政府同意廠房動拆遷後，上海聯合水泥廠將在政府確認場地面積後，於上海浦東地區重建。

二零一一年之計劃

二零一一年目標如下：

- (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) 本集團將加快所有發展項目之建造工程。
- (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被認為低之情況下，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

於二零一零年十二月三十一日，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3,211.7百萬港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之總借款約2,927.6百萬港元(二零零九年：3,354.8百萬港元)，包括分別為1,166.5百萬港元(二零零九年：1,205.8百萬港元)及1,761.1百萬港元(二零零九年：2,149.0百萬港元)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)為負值2%(二零零九年：3%)。借款乃主要用於待發展物業及在建物業融資。融資成本增加主要乃因市場利率增加及發展中物業資本化金額減少。

本集團之未償還借款約70%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76%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

外匯波動風險

為應付日常營運活動，以及目前及潛在的投資活動所需，集團需持有外匯結餘，即集團須面對適當的匯兌風險，惟集團將會對有關之風險不時密切監察。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，288.2百萬港元之銀行存款、5.0百萬港元之持作買賣投資、賬面總值分別約370.6百萬港元、2,211.0百萬港元及5,268.2百萬港元之物業、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、物業買家取得按揭貸款及貿易應付賬款。

或有負債

由一間共同控制公司持有而賬面值為7.0百萬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，除了兩張土地使用證之土地部份作為整個項目餘下發展外，約佔一半的土地發展已完成或正在開發。另外，賬面值為204.7百萬港元(包括於分類為待售資產)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及新的附屬公司將會成立以持有及發展該物業。本集團一塊賬面值為679.0百萬港元的投資物業土地正被當地機關進行閑置土地調查。第一期發展的基礎工作已於本年度展開。本集團現正與當地機關緊密洽商防止被分類為閑置土地，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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團授予就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供約209.9百萬港元之擔保。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195.7百萬港元。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

於二零一零年十二月三十一日，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2,239(二零零九年：2,476)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

於二零一零年後期，中央政府決定控制房地產價格的上升，包括收緊貨幣政策、限制購買房產的數量及增加廉價房，外來投資房地產亦受到限制。這些措施於短期內影響情緒，但本集團對中國房地產市場之長遠前景仍具信心。本集團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二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股10港仙(二零零九年：每股7港仙)，予於二零一一年五月二十日(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

本公司將於二零一一年五月十七日(星期二)至二零一一年五月二十日(星期五)(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，須於二零一一年五月十六日(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，預期股息單將於二零一一年六月十日(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

於截至二零一零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二零一零年十二月三十一日止財政年度年報(「二零一零年年報」)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另有公務，因此未能出席本公司於二零一零年五月二十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，將會於二零一一年四月中左右寄發予股東之本公司二零一零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，以及審閱截至二零一零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二零一零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

於截至二零一零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。

承董事會命
天安中國投資有限公司
執行董事
勞景祐

香港，二零一一年三月十八日

於本公佈日期，董事會由執行董事胡愛民先生(副主席)、宋增彬先生(副主席)、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)及鄭慕智博士，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。