

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)

### 二零一一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」)截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	(3)	<b>1,986,707</b>	1,411,986
銷售成本		<b>(1,248,602)</b>	(787,113)
毛利		<b>738,105</b>	624,873
其他收入及收益	(4)	<b>116,742</b>	99,548
市場及分銷費用		<b>(50,006)</b>	(36,099)
行政費用		<b>(298,622)</b>	(237,764)
其他營運費用		<b>(49,644)</b>	(92,337)
持作買賣投資公允價值之淨減少		<b>(3,808)</b>	(7,915)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公允價值收益		<b>12,275</b>	7,211
投資物業公允價值之增加		<b>296,094</b>	386,824
已竣工物業存貨之減值撥備		<b>(7,245)</b>	(30,517)
以前年度撇銷之壞賬收回		<b>51,266</b>	2,610
待發展物業攤銷		<b>(57,083)</b>	(53,991)
出售附屬公司之收益		<b>118,785</b>	613,665
出售一間聯營公司之收益		-	12,297
場地動拆遷補償收益	(5)	-	513,851
融資成本		<b>(151,242)</b>	(136,377)
應佔聯營公司(虧損)溢利		<b>(76)</b>	1,728
應佔共同控制公司溢利		<b>474,664</b>	264,537
除稅前溢利		<b>1,190,205</b>	1,932,144
稅項	(6)	<b>(320,789)</b>	(310,423)
本年度溢利	(7)	<b>869,416</b>	1,621,721

## 綜合收益賬(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
	附註	
本年度溢利應佔方：		
本公司股東	868,938	1,432,455
非控股權益	<u>478</u>	<u>189,266</u>
	<u>869,416</u>	<u>1,621,721</u>
	港仙	港仙
每股盈利	(8)	
基本	<u>57.67</u>	<u>95.07</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利	<u>869,416</u>	<u>1,621,721</u>
其他全面收益(費用)		
換算境外業務所產生之滙兌差異	572,354	355,560
應佔共同控制公司之其他全面收益	73,389	41,641
可供出售投資公允價值之減少	(14,002)	(3,251)
於出售物業時所實現之儲備	53	139
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	<u>5,632</u>	<u>–</u>
本年度之其他全面收益	<u>668,269</u>	<u>394,089</u>
本年度全面收益總額	<u>1,537,685</u>	<u>2,015,810</u>
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	1,513,842	1,813,747
非控股權益	<u>23,843</u>	<u>202,063</u>
	<u>1,537,685</u>	<u>2,015,810</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	799,915	639,205
收購物業、廠房及設備之按金	2,241	41
投資物業	6,615,050	6,651,340
待發展物業	4,668,777	3,586,628
收購待發展物業之按金	1,767,902	1,426,113
土地使用權之預付租賃款	110,523	90,753
於聯營公司之權益	7,332	7,408
於共同控制公司之權益	1,033,275	776,838
應收貸款	-	47,059
可供出售投資	130,439	112,340
商譽	640	640
遞延稅項資產	74,927	37,559
	<u>15,211,021</u>	<u>13,375,924</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨		
— 發展中	1,146,044	1,169,064
— 已竣工	1,675,850	601,011
其他存貨	63,097	43,994
聯營公司欠款	2,601	3,244
共同控制公司欠款	395,031	101,503
非控股股東欠款	12,767	12,166
應收貸款	209,850	160,505
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	(10) 665,665	1,080,966
土地使用權之預付租賃款	2,638	1,824
指定透過損益按公允價值處理之金融資產	351,167	35,608
其他結構性存款	189,225	-
持作買賣投資	15,019	24,131
預繳稅項	9,249	15,810
用作抵押之銀行存款	52,922	288,183
銀行結存及現金	2,234,901	2,923,509
	<u>7,026,026</u>	<u>6,461,518</u>
分類為待售資產	853,008	736,113
	<u>7,879,034</u>	<u>7,197,631</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	(11)	2,376,776	1,262,893
預售樓宇按金		84,910	482,199
稅項負債		637,644	578,552
應付非控股股東股息		5,972	—
會籍債券		4,312	—
付息借款		1,745,355	1,139,844
免息借款		34,637	26,652
		<u>4,889,606</u>	<u>3,490,140</u>
分類為待售資產之相關負債		125,425	392,602
		<u>5,015,031</u>	<u>3,882,742</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,864,003</u>	<u>3,314,889</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>18,075,024</u>	<u>16,690,813</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		301,354	301,354
儲備		13,654,400	12,291,235
本公司股東應佔之權益		13,955,754	12,592,589
非控股權益		791,589	773,574
<b>權益總額</b>		<u>14,747,343</u>	<u>13,366,163</u>
<b>非流動負債</b>			
付息借款		1,596,980	1,761,137
一名租戶之遞延租金收入		88,792	93,074
租戶之租金按金		24,499	18,065
會籍債券		43,066	—
遞延稅項負債		1,574,344	1,452,374
		<u>3,327,681</u>	<u>3,324,650</u>
		<u>18,075,024</u>	<u>16,690,813</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。

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」)：

香港財務報告準則修訂本 香港會計準則第24號(二零零九年 經修訂)	二零一零年頒佈的香港財務報告準則的改進 關連方披露
香港會計準則第32號修訂本 香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號修訂本	供股分類 最低資金規定的預付
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

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集團現行及過往年度之財務表現及狀況及/或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1號修訂本財務報表之呈列**  
(作為二零一零年頒佈的香港財務報告準則的改進的一部份)

香港會計準則第1號修訂本澄清，一個實體可以選擇於權益變動表或財務報表附註披露其他全面收益按項目之分析。於本年度，為每個組成部分的權益，本集團選擇於權益變動表呈列該分析。該等修訂已追溯應用，因此在綜合財務報表的披露已被修改，以反映變化。

## 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。

香港財務報告準則第7號修訂本	披露—金融資產轉讓 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號修訂本	披露—抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及第7號修訂本	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露 <sup>3</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>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂本	其他全面收益之項目呈列 <sup>5</sup>
香港會計準則第12號修訂本	遞延稅項—收回相關資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	員工福利 <sup>2</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>2</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>2</sup>
香港會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三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> 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一四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

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號包括分類及計量金融負債以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號《金融工具：確認及計量》範圍內所有已確認金融資產其後應按攤銷成本或公允價值計量。特別是，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資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，一般按其後會計期間結算日之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均按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之其後公允價值變動，並只有股息收入確認在損益中。

本公司董事(「董事」)預期，於日後採納香港財務報告準則第9號對有關本集團之金融資產之呈列金額可能會構成重大影響，就本集團之金融資產而言，本集團於完成詳細檢討前，不大可能提供該影響之合理估計。

## **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，已經頒佈有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之五項準則組合，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)。

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」有關處理綜合財務報表及香港(常務詮釋委員會)詮釋第12號「合併—特殊目的實體」有關之部分。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詳細指引。

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」以及香港(常設詮釋委員會)—詮釋第13號「共同控制公司—企業投資者之非貨幣性投入」。香港財務報告準則第11號訂明當一個合營安排由兩個或以上合營安排方擁有共同控制權時應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為合營運作或合營企業，須視乎各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相反，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個不同類別：共同控制公司、共同控制資產及共同控制運作。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用權益會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於擁有附屬公司、合營安排、聯營公司及/或未綜合結構實體權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露要求較現行準則之要求更為全面。

該五項準則於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並准許提前採用，惟該五項準則須全部同時提前採用。

董事預期，本集團將會就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。董事現正評估應用該五項準則對本集團的業績及財務狀況的影響。

### **香港財務報告準則第13號公允價值之計量**

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。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，本集團將會就二零一三年一月一日開始之年度期間之本集團綜合財務報表採納香港財務報告準則第13號，應用該項新準則可能會影響綜合財務報表內所呈報之金額及導致綜合財務報表內有更全面之披露。

### **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號修訂本規定須於其他全面收益部分作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a)其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。

香港會計準則第1號修訂本於二零一二年七月一日或之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。

### **香港會計準則第12號修訂本遞延稅項—收回相關資產**

香港會計準則第12號修訂本提供香港會計準則第12號一般原則之例外情況，遞延稅項資產和遞延稅項負債之計量應反映該企業預計收回資產賬面值的方式而引致之稅務後果。特別是，在此項修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值計量之投資物業，除非在某情況下被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定從出售收回。

香港會計準則第12號修訂本於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。董事預期，於日後會計期間應用香港會計準則第12號修訂本，可能導致就本集團之投資物業(其賬面值假定從出售收回)於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。董事現正評估應用此修訂對本集團的業績及財務狀況的影響。

對於其他新訂及經修訂的準則、修訂或詮釋，董事預期應用該等準則、修訂或詮釋對本集團的業績及財務狀況不會構成重大影響。

### **(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(包括酒店及物業管理及高爾夫球場營運)。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應呈報及經營分部亦集中於四項主要業務。

於回顧年度，本集團按應呈報及經營分部之收入、業績及資產的分析如下：

	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
截至二零一一年十二月三十一日 止年度					
分部收入					
對外銷售	<u>763,690</u>	<u>384,706</u>	<u>727,263</u>	<u>111,048</u>	<u>1,986,707</u>
業績					
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	70,667	-	4,412	<u>474,664</u>
除稅前溢利					<u>1,190,205</u>
於二零一一年十二月三十一日					
資產					
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	732,099	-	11,749	1,428,306
未能分攤之企業資產					<u>3,397,495</u>
合併總資產					<u>23,090,055</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
截至二零一零年十二月三十一日 止年度					
分部收入					
對外銷售	518,372	346,747	452,617	94,250	1,411,986
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	264,537
除稅前溢利					1,932,144

於二零一零年十二月三十一日

資產					
分部資產	7,736,045	6,856,813	632,462	386,270	15,611,590
於聯營公司之權益	10,595	-	-	57	10,652
於共同控制公司之權益	439,817	428,628	-	9,896	878,341
未能分攤之企業資產					4,072,972
合併總資產					20,573,555

#### (4) 其他收入及收益

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
股息收入		
—非上市股份	12,636	3,657
—上市股份	225	172
銀行存款及應收賬款利息收入	29,028	38,419
共同控制公司利息收入	-	7,641
應收貸款利息收入	15,614	4,657
其他結構性存款利息收入	3,943	-
非流動免息應收賬款之估算利息收入	-	628
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	12,429	5,538
補貼收入	9,699	18,383
其他收入	33,168	20,453
	<b>116,742</b>	<b>99,548</b>

(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

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	179,387	263,878
—過往年度撥備不足	26,630	4,843
	<u>206,017</u>	<u>268,721</u>
遞延稅項	114,772	41,702
	<u>320,789</u>	<u>310,423</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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	42,957	34,780
減：資本化於發展中物業金額	(1,466)	(1,580)
	<u>41,491</u>	<u>33,200</u>
攤銷：		
待發展物業	57,083	53,991
土地使用權之預付租賃款	2,848	2,539
	<u>101,422</u>	<u>89,730</u>
折舊和攤銷總額		
存貨之成本作費用處理	1,021,450	604,818
包含於其他營運費用之匯兌虧損	2,548	28,287
應佔聯營公司稅項(包括於應佔聯營公司(虧損)溢利)	9	1,819
應佔共同控制公司稅項(包括於應佔共同控制公司溢利)	320,706	325,499

(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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>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)	<u>868,938</u>	<u>1,432,455</u>
	二零一一年 千位	二零一零年 千位
<b>股數</b>		
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>

截至二零一一年及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，因為於截至二零一一年及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。

(9) 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付二零一零年之末期股息為每股10港仙 (二零一零年：已付二零零九年之7港仙)	<u>150,677</u>	<u>105,474</u>
建議末期股息為每股4港仙(二零一零年：10港仙)	<u>60,271</u>	<u>150,677</u>

董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股4港仙(二零一零年：每股10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。

**(10) 貿易應收賬款**

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一百二十日的信用限期。

於報告期末，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未到期	31,306	35,648
三個月內	186,877	138,322
四至六個月	72,797	28,107
七至十二個月	21,156	11,422
超過十二個月	1,208	22,546
	<u>313,344</u>	<u>236,045</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)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
三個月內	184,409	229,741
四至六個月	12,833	7,649
七至十二個月	5,656	2,648
超過十二個月	362,645	233,399
	<u>565,543</u>	<u>473,437</u>

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之收入為1,986.7百萬港元(二零一零年：1,412.0百萬港元)，較二零一零年增加41%。本公司股東應佔溢利為868.9百萬港元(二零一零年：1,432.5百萬港元)，較去年減少39%。

本年度溢利減少之理由是：

- (1) 來自非核心出售之較低貢獻：一間非核心附屬公司於二零一一年出售，帶來出售收益118.8百萬港元。於二零一零年，兩間非核心附屬公司被出售，並帶來出售收益613.7百萬港元；及
- (2) 沒有特殊溢利：於二零一零年，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特殊溢利192.6百萬港元。

每股盈利為57.67港仙(二零一零年：95.07港仙)，而於二零一一年年底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為9.26港元(二零一零年：8.36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。

以下為本集團於二零一一年之成績概述：

- (1) 本集團繼續出售非核心資產。於本年度，本集團完成出售江門天安花園之權益。本集團亦與肇慶項目之買家以天安滿意的條款重組買賣協議。出售惠陽淡水項目50%權益預期於二零一二年年底前完成。

- (2) 本集團二零一一年之應佔總銷售為98,400平方米(二零一零年：126,600平方米)，減少22%。於回顧年度內，已完工住宅／商業物業之應佔總樓面面積(「總樓面面積」)約為230,600平方米(二零一零年：77,500平方米)，增加198%。番禺、龍崗及佛山數碼城的分期竣工為已完工物業的大幅增加的主要原因。

截至二零一一年年底，應佔在建總樓面面積約為737,400平方米(二零一零年：470,600平方米)，較二零一零年增加57%，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(一期二批)、無錫天安智慧城(一期一批)、南通天安花園(五期二批)、南京天安數碼城(一期)、江陰天安數碼城(一期)、深圳天安龍崗數碼新城(三期)、佛山天安南海數碼新城(四期)、廣州天安番禺節能科技園(六期二批)、東莞天安數碼城(一期)、天津天安數碼城(於西青區)(一期)、常州天安數碼城(一期三批及四批)、重慶天安數碼城(一期)、惠州淡水天安新陽城(一期一批)及長春天安第一城(四期一批)。

- (3) 租金收入較二零一零年增加11%。
- (4) 本集團將繼續致力發展數碼城之投資項目。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。就華東及華北之數碼城而言，南京天安數碼城(一期)及常州天安數碼城(一期三批及四批)之建造工程預期於二零一二年內竣工。無錫天安智慧城、南通天安數碼城、江陰天安數碼城、重慶天安數碼城及天津天安數碼城(於西青區)的建造工程已經開始，並正在按計劃進行。於二零一一年，本集團購入之額外土地儲備為天津(於東麗區)(870畝)，以擬興建綜合商務園。
- (5) 中國內地的中央及地方政府鼓勵發展商集中力量於市區重建。基本上，這即是拆除老舊及殘破的建築物，然後在原来的地方以較高的容積率興建新的建築物，就此，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。這是一間與深圳駿業(一間位於深圳，有一定實力的私人發展商)50/50的合營企業。天安雲谷地盤面積為760,000平方米，總樓面面積約為2.8百萬平方米。這將是一項靠近深圳中心區的大型新興產業與現代都市綜合體(包括產業研發物業、商業、住宅、公寓)。第一期約400,000平方米將於二零一二年第二季動工。
- (6) 包括來自山東及上海的生產和買賣水泥及相關產品的水泥業務貢獻分部溢利60.2百萬港元。

先前宣佈的水泥業務分拆及以聯合水泥控股有限公司(股份代號：1312)於聯交所主版分拆上市已於二零一二年一月十八日完成，籌得總額165百萬港元的款項。本集團相信，以獨立單位分拆上市應能更好的反映其價值。

## 二零一二年之計劃

二零一二年目標如下：

- (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) 本集團將集中力量發展數碼城項目，在現時的環境，本集團相信這產品具有競爭力。本集團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。
- (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

於二零一一年十二月三十一日，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2,287.8百萬港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之總借款約3,377.0百萬港元(二零一零年十二月三十一日：2,927.6百萬港元)，包括流動負債1,780.0百萬港元(二零一零年十二月三十一日：1,166.5百萬港元)及非流動負債1,597.0百萬港元(二零一零年十二月三十一日：1,761.1百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為7%(二零一零年十二月三十一日：負值2%)。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市場利率上升所致。

本集團之未償還借款約72%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68%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

## 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

於二零一一年十二月三十一日，52.9百萬港元之銀行存款、115.0百萬港元之於一間附屬公司之權益、賬面總值分別約425.3百萬港元、1,859.0百萬港元及5,920.1百萬港元之物業、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5.4百萬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，超過一半的土地發展已告完成或正在發展中。若干共同控制公司賬面總值為228.6百萬港元的待發展物業的進度未能完全滿足土地出讓合同內的建築條款，這些共同控制公司的整片土地正處於分期發展階段，除了一部份空置土地作為整個項目的後續發展，其餘部份已完成或部份正在發展。此外，賬面值為276.2百萬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，而新的附屬公司將會成立以持有及發展該物業。再者，本集團一塊賬面值為318.5百萬港元的投資物業土地已被當地機關識別為閑置土地，本集團已邀請另一位投資者共同發展該土地，而第一期發展的建造工程正在進行中。本集團現就上述地塊的發展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。

於二零一一年十二月三十一日，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178.1百萬港元之擔保。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203.4百萬港元。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

於二零一一年十二月三十一日，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2,192(二零一零年十二月三十一日：2,239)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

自二零一零年後期以來，中央政府關注房地產價格的上升，故相應地收緊貨幣政策、限制購買房產的數量以及增加廉價房，而外來投資住宅物業亦受到限制。此等措施對市場情緒於短期內造成一定的打擊，惟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，從而在中國房地產市場抓緊被發掘之商機。

## 股息

董事會已建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股4港仙(二零一零年：每股10港仙)予於二零一二年五月三十一日(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

### (1) 釐定出席本公司即將舉行之股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零一二年股東週年大會預定於二零一二年五月二十四日(星期四)舉行。為釐定股東出席二零一二年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一二年五月二十三日(星期三)及二零一二年五月二十四日(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二零一二年股東週年大會並於會上投票，須於二零一二年五月二十二日(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二零一二年股東週年大會批准後，方可作實。為釐定收取截至二零一一年十二月三十一日止年度之建議末期股息的資格，本公司將於二零一二年五月三十日(星期三)及二零一二年五月三十一日(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。股東為符合獲享建議末期股息資格，須於二零一二年五月二十九日(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。待股東於二零一二年股東週年大會上批准後，預期股息單將於二零一二年六月二十日(星期三)或左右以郵寄方式寄發予股東。

## 企業管治常規守則之遵守

於截至二零一一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二零一一年十二月三十一日止財政年度年報(「二零一一年年報」)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二零一一年五月二十日舉行的股東週年大會。惟當天本公司執行董事勞景祐先生擔任該大會之主席，而另一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，將會於二零一二年四月底寄發予股東之本公司二零一一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，以及審閱截至二零一一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二零一一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

於截至二零一一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，二零一二年三月二十六日

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)、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)、黃清海先生、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。