



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)

二零零六年度經審核業績報告

天安中國投資有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合利潤表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	(3)	889,302	1,397,100
銷售成本		(657,803)	(1,196,586)
毛利		231,499	200,514
其他收入	(4)	128,476	102,162
市場及分銷費用		(25,981)	(42,572)
行政費用		(163,719)	(131,742)
其他營運費用		(1,786)	(12,441)
待出售物業轉撥至投資物業 之公允價值收益		18,045	160,622
投資物業公允價值之增加		311,706	132,285
物業之減值撥備		(79,788)	(51,784)
呆壞賬準備		(8,313)	(18,212)
待發展物業攤銷		(21,494)	(16,900)
出售一間共同控制公司之收益		150,390	—
收購附屬公司額外權益之折讓		1,147	25,290
融資成本		(117,346)	(107,086)
應佔聯營公司(虧損)溢利			
— 未計額外中國土地增值稅(「土地增 值稅」)之除稅後(虧損)溢利		(4,081)	15,122
— 以往銷售所產生之額外土地增值稅		(1,923)	—
應佔共同控制公司溢利			
— 未計額外土地增值稅之除稅後溢利		71,617	82,125
— 以往銷售所產生之額外土地增值稅		(101,639)	—
— 本年度銷售所產生之額外土地 增值稅		(12,430)	—
聯營公司權益之減值虧損		—	(17,451)
除稅前溢利		374,380	319,932
稅項	(5)		
— 未計額外土地增值稅之稅務費用		(166,693)	(117,399)
— 以往銷售所產生之額外土地 增值稅		(158,074)	—
— 本年度銷售所產生之額外土地 增值稅		(23,343)	—
本年度溢利	(6)	26,270	202,533

以下應佔：			
本公司股東		51,496	202,540
少數股東權益		(25,226)	(7)
		<u>26,270</u>	<u>202,533</u>
股息	(7)	<u>28,232</u>	—
		港仙	港仙
每股盈利	(8)	<u>4.9</u>	23.1
基本			
攤薄		<u>4.9</u>	23.1
		二零零六年	
		千港元	
額外土地增值稅對本公司股東			
應佔溢利之影響：			
本公司股東應佔溢利			
(未計提額外土地增值稅)		334,563	
以往銷售所產生之額外土地增值稅			
— 本集團		(158,074)	
— 一間聯營公司		(1,923)	
— 共同控制公司		(101,639)	
		<u>(261,636)</u>	
本年度銷售所產生之額外土地增值稅			
— 本集團		(23,343)	
— 共同控制公司		(12,430)	
		<u>(35,773)</u>	
少數股東權益所佔額外土地增值稅		14,342	
本公司股東應佔溢利			
(已計提額外土地增值稅)		<u>51,496</u>	
		基本	攤薄
		港仙	港仙
每股盈利(未計提額外土地增值稅)		32.1	31.8
計提額外土地增值稅之影響		(27.2)	(26.9)
		<u>4.9</u>	<u>4.9</u>

綜合資產負債表

二零零六年十二月三十一日結算

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		590,812	565,052
收購物業、廠房及設備及投資物業 之按金		76,860	—
投資物業		3,042,800	2,305,922
無形資產		7,142	7,013
待發展物業		1,415,251	1,161,723
收購待發展物業之按金		1,791,745	1,568,406
土地使用權預付租賃款項		34,138	31,319
於聯營公司之權益		540,550	540,312
於共同控制公司之權益		631,102	716,854
可供出售投資		3,306	3,202
少數股東欠款		—	8,574
商譽		39,386	39,386
應收分期付款		50,340	45,475
遞延稅項資產		4,039	4,950
		8,227,471	6,998,188
流動資產			
於中國之物業存貨			
— 發展中		324,553	400,037
— 已竣工		880,258	969,441
其他存貨		38,566	34,929
聯營公司欠款		12,369	14,188
共同控制公司欠款		67,370	1,279
少數股東欠款		24,601	3,377
應收貸款		62,131	61,715
應收分期付款		32,965	43,738
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	(9)	479,177	528,534
土地使用權預付租賃款項		1,036	924
持作買賣投資		11,579	9,787
預繳稅項		26,319	14,879
用作抵押之銀行存款		306,878	68,270
銀行結存及現金		369,625	565,673
		2,637,427	2,716,771
分類為待售之資產		—	186,005
		2,637,427	2,902,776

流動負債			
貿易及其他應付賬款	(10)	881,796	1,181,929
預售樓宇按金		135,994	84,896
稅項負債		52,842	92,792
應付少數股東股息		8,109	12,335
付息借款		712,841	1,532,320
免息借款		156,978	143,060
		<u>1,948,560</u>	<u>3,047,332</u>
流動資產(負債)淨值		<u>688,867</u>	<u>(144,556)</u>
總資產減流動負債		<u>8,916,338</u>	<u>6,853,632</u>
股本及儲備			
股本		225,854	175,094
儲備		5,718,150	4,481,008
本公司股東應佔之權益		<u>5,944,004</u>	<u>4,656,102</u>
少數股東權益		407,173	416,889
權益總額		<u>6,351,177</u>	<u>5,072,991</u>
非流動負債			
貿易應付賬款		—	4,644
付息借款		1,264,777	747,344
免息借款		60,143	72,664
一名租戶之遞延租金收入		107,882	110,648
租戶之租金按金		14,332	15,306
會籍債券		32,591	30,205
遞延稅項負債		1,085,436	799,830
		<u>2,565,161</u>	<u>1,780,641</u>
		<u>8,916,338</u>	<u>6,853,632</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) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新準則於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效。採納該等新香港財務報告準則對本會計年度或過往會計年度之業績及財務狀況編制及呈列方式並無重大影響。因此，無須作出任何前期調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本集團現仍未能合適地評估因應用該等新準則、修訂或詮釋而可能產生之影響。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	營業分類 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號「嚴重通貨膨脹經濟中之財務報告」之重列方法 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	內含衍生工具之重新評估 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁶
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 ⁷
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 ⁸

- 1 於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 2 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 3 於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。
- 4 於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效。
- 5 於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效。
- 6 於二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 7 於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效。
- 8 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

(3) 分類資料

本集團於本年度之營業額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。本集團之營業額及分類業績按主要業務分析如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度之利潤表

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	銷售 建築物料 千港元	其他營運 千港元	抵銷 千港元	合併 千港元
營業額						
對外銷售	345,975	95,903	385,562	61,862	-	889,302
分類間銷售	-	-	2,714	7,384	(10,098)	-
總額	<u>345,975</u>	<u>95,903</u>	<u>388,276</u>	<u>69,246</u>	<u>(10,098)</u>	<u>889,302</u>
業績						
分類業績	30,867	63,087	14,471	(11,501)	-	96,924
未能分攤之總部費用	-	-	-	-	-	(56,911)
其他收入	27,314	64	18,848	82,250	-	128,476
待出售物業轉撥至 投資物業之公允 價值收益	18,045	-	-	-	-	18,045
投資物業公允價值之 增加	-	311,706	-	-	-	311,706
物業之減值撥備	(79,788)	-	-	-	-	(79,788)
呆壞賬準備	(3,317)	-	(4,996)	-	-	(8,313)
待發展物業攤銷	(21,494)	-	-	-	-	(21,494)
出售一間共同控制 公司之收益	150,390	-	-	-	-	150,390
收購一間附屬公司 額外權益之折讓	1,147	-	-	-	-	1,147
融資成本	-	-	-	-	-	(117,346)
應佔聯營公司（虧損） 溢利						
- 未計額外土地增 值稅之除稅後 （虧損）溢利	(8,805)	4,159	-	565	-	(4,081)
- 以往銷售所產生 之額外土地 增值稅	(1,923)	-	-	-	-	(1,923)
應佔共同控制公司溢利 - 未計額外土地增 值稅之除稅後溢利	16,453	54,429	-	735	-	71,617
- 以往銷售所 產生之額外土地 增值稅	(101,639)	-	-	-	-	(101,639)
- 本年度銷售所 產生之額外土地 增值稅	(12,430)	-	-	-	-	(12,430)
除稅前溢利						374,380
稅項						(348,110)
本年度溢利						<u>26,270</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度之利潤表

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	銷售 建築物料 千港元	其他營運 千港元	抵銷 千港元	合併 千港元
營業額						
對外銷售	940,207	56,445	347,342	53,106	—	1,397,100
分類間銷售	—	—	2,095	23,954	(26,049)	—
總額	<u>940,207</u>	<u>56,445</u>	<u>349,437</u>	<u>77,060</u>	<u>(26,049)</u>	<u>1,397,100</u>
業績						
分類業績	39,160	32,313	(10,131)	(10,784)	—	50,558
未能分攤之總部費用	—	—	—	—	—	(36,799)
其他收入	19,276	383	17,231	65,272	—	102,162
待出售物業轉撥至 投資物業之公允 價值收益	160,622	—	—	—	—	160,622
投資物業公允價值之 增加	—	132,285	—	—	—	132,285
物業之減值撥備	(51,784)	—	—	—	—	(51,784)
呆壞賬準備	(5,891)	(589)	(11,263)	(469)	—	(18,212)
待發展物業攤銷	(16,900)	—	—	—	—	(16,900)
收購附屬公司額外 權益之折讓	25,290	—	—	—	—	25,290
融資成本	—	—	—	—	—	(107,086)
應佔聯營公司(虧損) 溢利	(5,237)	19,915	—	444	—	15,122
應佔共同控制公司 溢利	59,996	20,910	—	1,219	—	82,125
聯營公司權益之減值 虧損	(17,451)	—	—	—	—	(17,451)
除稅前溢利						319,932
稅項						(117,399)
本年度溢利						<u>202,533</u>

(4) 其他收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
股息收入		
— 非上市股份	684	326
— 上市股份	—	225
銀行存款及應收賬款利息收入	25,253	8,994
非流動免息應收賬款之估算利息收入	7,612	7,393
中國增值稅退回	14,589	15,831
從一物業發展項目所取得之收入	23,068	—
持作買賣投資公允價值之增加	659	1,786
金融負債公允價值變動之收益	3,416	9,144
利潤再投資於中國之退稅	14,438	9,656
淨外匯匯兌收益	16,869	4,883
免除過往年度已計提未付利息	—	19,420
其他	21,888	24,504
	<u>128,476</u>	<u>102,162</u>

(5) 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 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	83,029	127,698
— 前年度(超額)不足撥備	(1,495)	702
	<u>81,534</u>	<u>128,400</u>
未計額外土地增值稅之遞延稅項	85,159	(11,001)
以往銷售所產生之額外土地增值稅	158,074	—
本年度銷售所產生之額外土地增值稅	23,343	—
	<u>348,110</u>	<u>117,399</u>

本集團於香港經營之公司於兩年度內並無任何應課稅溢利，因此並沒有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。中國企業所得稅按各附屬公司適用稅率計算提撥。

中國國家稅務總局(「稅務總局」)於二零零六年十二月二十八日發出國稅法【2006】第187號，宣佈其有意加強向物業發展商收取土地增值稅之機制，以及授權地方稅務局發出切合當地環境之詳細執行規則及程序，有關法例已於二零零七年二月一日起生效。本集團已支付預繳土地增值稅，該稅項乃按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至3%不等)而計算。然而，為了減低導致額外土地增值稅之不明朗因素，即使有關的地方稅務局尚未發出詳細執行規則及程序，本集團仍於本年度按照稅務總局之規定全額預提土地增值稅。

(6) 本年度溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊		
自置資產	32,219	26,850
按融資租賃持有之資產	5	8
減：資本化於發展中物業金額	(697)	(1,100)
	<u>31,527</u>	<u>25,758</u>
攤銷：		
無形資產	147	86
土地使用權預付租賃款項	1,021	849
待發展物業	21,494	16,900
	<u>54,189</u>	<u>43,593</u>
出售可供出售投資之虧損	1,786	—
應佔聯營公司稅項(已包括在 應佔聯營公司(虧損)溢利內)	1,478	8,023
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)	134,413	15,624

(7) 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已宣派每股末期股息 每股2.5港仙(二零零五年度：無)	28,232	—

(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下列資料計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (年內本公司股東應佔之溢利)	<u>51,496</u>	<u>202,540</u>
	二零零六年	二零零五年
股數		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,042,467,178	875,469,918
潛在攤薄普通股之影響： －認股權證	<u>9,076,783</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,051,543,961</u>	<u>875,469,918</u>

計算兩年每股攤薄盈利並未假設一間附屬公司之尚未行使購股權獲行使，因相關之行使價均高於每股之平均市場價格。

計算截至二零零五年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利並未假設本公司之尚未行使認股權證獲行使，因相關之行使價均高於每股之平均市場價格。

(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，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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
未到期	59,187	69,121
逾期三個月內	150,743	204,031
逾期四至六個月	28,623	37,239
逾期七至十二個月	19,697	16,333
逾期超過十二個月	34,107	31,127
	<u>292,357</u>	<u>357,851</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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
未到期	295,011	409,339
逾期三個月內	116,265	228,118
逾期四至六個月	44,360	14,755
逾期七至十二個月	80,760	6,948
逾期超過十二個月	77,646	139,014
	<u>614,042</u>	<u>798,174</u>

管理層討論及分析

業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團營業額下降至889,302,000港元，較去年錄得的1,397,100,000港元下降36%。本公司股東應佔溢利為51,496,000港元（二零零五年：202,540,000港元），較去年下降75%。然而，股東應佔溢利減少，原因是本集團基於審慎原則將往年及本年度的土地增值稅撥備（往年以或有負債形式披露）於年內確認，往年及本年度的土地增值稅撥備分別為261,636,000港元及35,773,000港元。倘若不作撥備，股東應佔溢利為334,563,000港元。

年內本公司股東應佔溢利（未計提額外土地增值稅）增加主要來自：

- (1) 投資物業公允價值之增加；
- (2) 出售一間共同控制公司之收益；及
- (3) 租金收入增加70%。

每股盈利為4.9港仙（二零零五年：23.1港仙），較去年下降79%。然而，倘若不計入之前於或有負債處理的額外土地增值稅撥備，則在利潤表中列示的每股基本盈利應為32.1港仙。

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國開發高端住宅、別墅、辦公樓及商用樓宇、物業投資、物業管理、酒店營運，以及生產及銷售建築材料。

二零零六年之業績均符合本集團之既定目標：

- (1) 持續出售非核心資產；
- (2) 增加經常性收入；
- (3) 優化發展溢利；
- (4) 於主要城市增加土地儲備；
- (5) 精簡營運模式；及
- (6) 持續加強專業管理團隊。

有關本集團於二零零六年取得之成果，下文按此等既定目標作為框架逐點分析：

(1) 持續出售非核心資產

於本年度內，我們出售於上海新聯誼大廈有限公司（於上海外灘附近擁有一塊土地）之50%有效權益，以及上海國聯有限公司（於外高橋持有一間保稅倉）之10%權益。出售新聯誼大廈權益為利潤表帶來136,816,000港元的除稅後純利貢獻。

至於我們擁有少數權益之合營企業，我們正與擁有大多數權益股東進行磋商，以出售我們之股權或收購彼等之股權，從而撤出非核心投資或更有效地行使對此等投資之控制權。

有關可能被歸類列為閒置土地之物業項目，我們擬出售認為增長前景較為薄弱的物業，並專注發展位於福州之登雲綜合渡假村。我們認為該渡假村現已轉趨成熟，相信將能夠在可預見將來為本集團帶來締造收益。

(2) 增加經常性收入

為了增加經常性收入，我們自二零零五年起一直採取策略保留更多發展物業。我們相信此等物業之價值將增加，此舉可令我們之溢利增加。我們之溢利增加，此舉可令我們之溢利增加。我們之溢利增加，此舉可令我們之溢利增加。

每當我們將此等物業轉為投資物業，我們均錄得重大收益，此乃由於所有待發展物業乃根據會計準則按成本列值，因此不會重新估值所致。

本集團之租金收入於二零零六年上升70%，並預計將於未來幾年持續上升。

坐落於南京路人民廣場中心商務區附近之上海天安中心已大部分租出。租戶多為跨國大企業，且租金均隨租而錄得上升。並預期中將貢獻其位於深

我們亦已著手保留部分住宅組合作出租之用，就此而言，我們已將北京天安豪園部分單位出租，而市場對我們公寓之整體反應一直良好。

上海天安陽光半島項目或稱作「麵粉廠」之發展進度令人滿意。有關自該地盤遷出餘下廠房之磋商已踏入最後階段，我們預計第一期發展工程將於今年稍後動工，此項項目竣工後將成為上海重要地標之一，我們擬將此整個項目保留作為投資物業。

(3) 優化發展溢利

由於保留項目作為投資物業，我們所出售之總樓面面積大幅減少。本集團於二零零六年售出之總樓面面積約79,100平方米，而二零零五年及二零零四年分別為138,000平方米及225,000平方米。此乃管理層作出之主動決定；此項決定之成果可望於二零零八年及二零零九年各項用途之重要發展落成時實現，其中包括漕寶路之上海天安豪園、佘山之上海天安別墅、無錫The Manhattan、深圳天安高爾夫花園（三期）。此等資產之價值於過去數年顯著上升，故我們將于出售時錄得可觀溢利。

於本年度內，於中國售出之物業包括南通天安花園（三期）、常州新城市花園（五期）、無錫紅山半島（三期）、廣州番禺節能科技園（二期及三期）、大連天安海景花園（二期B）及長春天安第一城。

於本年度內，已竣工商／住宅物業總樓面面積約為83,800平方米（二零零五年：182,000平方米），較去年同期下降54%。截至二零零六年底，在建工程總樓面面積約為282,300平方米（二零零五年：246,400平方米），較去年同期上升15%，包括南通天安花園（三期第二部分）、常州新城市花園（五期）、上海天安別墅（二期）、深圳天安高爾夫花園（三期）、深圳龍崗數碼新城（一期）、廣州番禺節能科技園（三期）及長春天安第一城（三期）。

(4) 於主要城市增加土地儲備

目前，本集團擁有約632.2萬平方米總樓面面積的土地儲備（本集團應佔總樓面面積約為461.5萬平方米，包括已竣工投資物業22.2萬平方米及待發展物業439.3萬平方米），主要位於上海、深圳、北京、廣州、惠州、佛山、南通、無錫、常州、南京、福州、長春、大連、武漢、肇慶及江門。

在資本增長前景良好之前題下，我們不斷增加土地儲備。我們於二零零六年在廣東省惠州所收購之淡水物業包括三幅佔地共392,000平方米、總樓面面積783,000平方米之土地。我們亦與當地機關商討於常州(800畝)及南京(2,700畝)增加土地儲備。就此兩項項目而言，我們擬建設綜合商務園，將包括工業、商業、辦公室及住宅。

我們之合營企業公司深圳天安數碼城有限公司亦於二零零六年積極增加土地儲備，其中包括東莞及南海。天安東莞數碼城坐落於全新之城市中央地區—南城區，覆蓋土地面積100萬平方米，總樓面面積220萬平方米。天安南海數碼城位於南海桂城，擔當著廣州與佛山都市圈之間的橋樑，覆蓋土地面積100,000平方米，總樓面面積250,000平方米。

整體而言，天安數碼城將擁有3,567,000平方米(本集團應佔1,522,000平方米)土地儲備，相信其土地儲備將會增加，惟需視乎與政府之磋商結果而定。

(5) 精簡營運模式

我們繼續在營運層面及業務層面上精簡我們集團的經營模式。

在營運層面上，我們繼續中央化處理財務、招標程序，以及行政職能。我們憑藉雄厚之財力，在可能情況下與往來銀行洽商更佳條款。管理層已設立一個更加全面之項目成本會計系統。為了降低營運成本，我們已訂立計劃關閉有關之間置公司。

至於業務方面，我們一直利用重提土地增值稅所產生之不明朗市場氣氛，與少數權益合營企業夥伴洽商收購彼等之股權。此舉將使我們能更妥善管理及控制成本。

(6) 持續加強專業管理團隊

我們安排重要管理人員駐於上海，以縮短反應時間。我們一直招聘專業人才，包括工程師及室內設計師，使我們能為客戶提供更高質素之產品。

我們已加強採購部，以改善我們建築物料之訂價、協調及質素。

本公司主要股東之一Orix Corporation亦借調多位高級人員協助加強我們之財政規劃。彼等一直與我們共同發掘新項目，務求把握每個合資機會。引進Orix及其他幾位機構投資者，例如Penta Investments Advisers Limited，亦將有助提高我們的形象。

建築物料生產及銷售

銷售建築物料之分類業績於本年度內為本集團帶來14,471,000港元溢利(二零零五年：10,131,000港元虧損)。水泥及熟料銷量218.6萬噸，較去年同期上升23%。值得注意的是我們之上海水泥廠乃設於上海一個極具吸引力之地點，此項物業於我們賬目中按成本入賬，而我們正設法開啟其價值。

採用新公司標誌

為了提高品牌形象，本公司自二零零七年三月三十日已採用新公司標誌，其外形與本公司主要股東聯合集團有限公司所註冊之標誌相同，惟兩者顏色不同。

財務回顧

資金流動狀況及融資

於本年度內，本公司通過配售1.75億股新股份方式籌集所得款項淨額約8.61億港元，並通過非上市認股權證獲行使而發行7,880萬股新股份，獲得2.167億港元款項。這些資金主要用於為若干物業發展項目提供資金、減少借款及作為一般營運資金。

於二零零六年十二月三十一日，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6.77億港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之總借款約21.95億港元（二零零五年：24.95億港元），包括分別為8.7億港元（二零零五年：16.75億港元）及13.25億港元（二零零五年：8.2億港元）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）維持於約24%（二零零五年：37%）。借款乃主要用於購置土地儲備及為在建物業融資。融資成本增加主要是因市場利率上升及資本化的成本相對較少所致。

本集團約64%未償還借款將於兩年內到期。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

於二零零六年十二月三十一日，本集團於一間附屬公司（賬面值為154,038,000港元）之權益已抵押予銀行，以便本集團取得銀行透支信貸。本集團於一間附屬公司（賬面值為481,669,000港元）之權益已抵押予銀行，以便本公司取得銀行信貸，而該附屬公司間接持有之投資物業、待售物業以及物業、廠房及設備賬面值分別為938,524,000港元、13,479,000港元及24,243,000港元已抵押予銀行，以便本集團取得銀行信貸。本集團於一間附屬公司（賬面值為374,723,000港元）之權益已抵押予放款人，以便本集團取得其他貸款。另外，306,878,000港元之銀行存款，賬面總值分別約22,083,000港元、1,221,299,000港元及802,372,000港元之物業、廠房及設備、發展物業及投資物業已抵押予放款人及銀行，以便本集團取得其他貸款及銀行信貸、物業買家取得按揭貸款及作為一貿易應付賬款之抵押。

土地增值稅

中國國家稅務總局（「稅務總局」）於二零零四年八月二日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函【2004】第938號之公告。其後，稅務總局於二零零六年十二月二十八日發出國稅法【2006】第187號，宣佈其有意加強向物業發展商收取土地增值稅之機制，以及授權地方稅務局發出切合當地環境之詳細執行規則及程序，有關法例已於二零零七年二月一日生效。本集團以往已按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率（介乎0.5%至3%不等）而支付及確認預繳土地增值稅。在向本集團物業發展所在若干相關城市之稅務顧問和稅務局諮詢後，我們明白有關二零零六年十二月之公告之執行詳情尚未公佈。由於欠缺執行規則及程序之詳情，故此本集團尚未能確定是否需要於已支付及確認預繳土地增值稅之上額外計提土地增值稅。然而，董事們決定現時採用較謹慎保守態度，於本年度為此項或有負債作全額預提。為了清晰指出此事對賬目造成之影響，我們已在利潤表及「業績」內加入附加資料說明此舉之財務影響。倘若日後此稅對過往年度之影響變得更加明確，此項預提亦可望部份回撥。

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。於二零零六年十二月三十一日，一項賬面總值為119,423,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是地方當局未能適當處理當地居民之調遷問題，以致發展受到延誤。本集團正與地方土地局商討計劃，以另一幅於市內並無調遷問題之土地掉換此閒置土地。本集團對有關問題作出評估及取得法律意見，並認為即使未能確定最後結果，有關被沒收閒置土地或可以替代土地作補償。其他總賬面總值為359,819,000港元之待發展物業及收購待發展物業之訂金可能被界定為閒置土地。本集團現正與當地部門緊密合作，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。

於二零零六年十二月三十一日，本集團就授予一間共同控制公司及一名向本集團一間物業發展附屬公司出售土地使用權之賣方之銀行融資，向有關銀行提供分別約30,000,000港元及13,797,000港元之擔保。另就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供約252,986,000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。若干附屬公司及共同控制公司被採取法律行動所引起或有負債分別約為241,127,000港元及14,969,000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，或無需要作出撥備。此等或有負債之詳細資料已載於將派發給本公司股東之二零零六年年報內。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，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2,560（二零零五年：2,661）名員工。本集團貫徹執行薪酬制度與市場相若之政策，並按僱員表現發放薪金及花紅獎勵。

展望

在人民幣升值及通脹壓力強勁之帶動下，中國經濟繼於二零零六年錄得10.7%增長後，預期將於二零零七年增長約8%。中國政府正嘗試運用加息政策控制通脹壓力，而同時實施土地增值稅，將可能削弱物業市場之氣氛。董事會相信，鑒於物業及建築對中國經濟的強大支持，政府仍會意識到物業發展商所作的貢獻。

董事會認為，憑藉本集團之實力雄厚，本集團有信心能夠推行其於上文所述之既定策略及目標，為本公司全體股東爭取利益。

股息及截止過戶日期

董事會建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股本公司股份2.5港仙（二零零五年：無）予於二零零七年五月十八日（星期五）名列本公司股東名冊內之股東（「股東」）。

本公司將於二零零七年五月十五日（星期二）至二零零七年五月十八日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理本公司股份過戶登記手續，在此期間本公司股份不能過戶。為符合獲享末期股息資格，所有轉讓文件連同相關股票最遲須於二零零七年五月十四日（星期一）下午四時正前送交本公司之過戶登記處秘書商業服務有限公司（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，預期股息單將於二零零七年六月一日（星期五）寄發。

企業管治常規守則

除部份偏離行為外，本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度內，已應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則及適用之守則條文。下列所述為主要之偏離行為：

(1) 守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁的角色應分離，並不應由一人同時兼任。

於二零零五年十二月，李成偉先生由主席改任為主席兼代理董事總經理，而黃清海先生由董事總經理改任為副董事總經理，故此與守則條文A.2.1有所偏離。

董事會現時包括六名執行董事（其中一名為主席兼代理董事總經理而另一名為獨立非執行董事總經理）及七名非執行董事。該七名非執行董事中，四名非執行董事（即佔董事會人數約三分之一）。主席兼代理董事總經理李成偉先生主要負責領導董事會，確保其在各方面職能之有效性並制定其議程；確保及時和有建設性地就所有重要及適當事項進行討論，董事會的議程上所有的董事均適當知悉當前的事項，以及確保董事收到準確的、及時的和清晰的資訊；至於本集團業務營運方面，各指定高級管理人員之行政責任亦已明確訂立。由於董事會具有強而獨立之非執行董事成員，並且本集團業務營運之責任分工清晰，故此董事會認為此架構不會導致董事會與本集團業務及其業務有利。

(2) 守則條文B.1.3及C.3.3

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權責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」）之權責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），並僅向董事會提出建議。

本公司已採納之審核委員會（「審核委員會」）之權責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）內部及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）內部核數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二零零六年十二月三十一日止財政年度年報之「企業管治報告」一節內。董事會已檢討於回顧年度內之權責範圍並認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據本公司採納之權責範圍運作。董事會將最少每年檢討權責範圍一次，並在有需要時作出適當更改。

有關本公司之企業管治常規及本公司於回顧年度內偏離企業管治守則中若干守則條文之詳情，將載入於二零零七年四月寄發予股東之本公司二零零六年年報之企業管治報告內。

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與實務，以及審閱截至二零零六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

有關本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績公佈所列數字，已獲得本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，該等數字乃本集團於本年度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

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零六年十二月三十一日止年度內購回、出售或贖回本公司任何證券。

承董事會命
天安中國投資有限公司
主席
李成偉

香港，二零零七年三月三十日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生 (主席兼代理董事總經理)、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，非執行董事鄭慕智先生、楊麗琛女士及 Yuki Oshima 先生，以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、吳繼偉先生、魏華生先生及徐溯經先生組成。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」