



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)

二零零七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」)截至二零零七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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務			
收入	(3)	670,706	503,740
銷售成本		(400,134)	(319,842)
毛利		270,572	183,898
其他收入及收益	(4)	98,603	108,969
市場及分銷費用		(15,864)	(19,067)
行政費用		(148,548)	(137,503)
其他營運費用		(54)	(1,786)
持作買賣投資公允價值之增加		30,540	659
金融衍生工具公允價值之變更		(101,665)	—
已竣工物業存貨轉撥至投資物業 之公允價值收益		73,281	18,045
投資物業公允價值之增加		171,533	311,706
待發展物業及已竣工物業存貨之減值撥備		(106,168)	(79,788)
呆壞賬準備		(12,349)	(3,317)
待發展物業攤銷		(38,205)	(21,494)
出售一間共同控制公司之收益		—	150,390
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		98,261	1,147
融資成本		(103,998)	(101,903)
應佔聯營公司溢利(虧損)			
— 未計額外中國土地增值稅(「土地 增值稅」)之除稅後溢利(虧損)		72,166	(4,081)
— 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		176,114	71,617
— 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)
除稅前溢利		689,733	361,500

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項	(5)		
— 未計額外土地增值稅之稅務費用		(162,550)	(158,939)
— 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>(162,550)</u>	<u>(340,356)</u>
來自持續經營業務之本年度溢利		527,183	21,144
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本年度溢利		144,330	5,126
本年度溢利	(6)	<u>671,513</u>	<u>26,270</u>
以下應佔：			
本公司股東		702,976	51,496
少數股東權益		(31,463)	(25,226)
		<u>671,513</u>	<u>26,270</u>
股息	(7)	<u>151,112</u>	<u>28,232</u>
		港仙	港仙
每股盈利	(8)		
來自持續及已終止經營業務			
— 基本		<u>54.55</u>	<u>4.39</u>
— 攤薄		<u>54.55</u>	<u>4.36</u>
來自持續經營業務			
— 基本		<u>43.85</u>	<u>4.64</u>
— 攤薄		<u>43.85</u>	<u>4.60</u>

綜合資產負債表

二零零七年十二月三十一日結算

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		263,796	590,812
收購物業、廠房及設備及投資物業之按金		1,970	76,860
投資物業		3,985,200	3,042,800
無形資產		—	7,142
待發展物業		2,592,037	1,415,251
收購待發展物業之按金		1,730,890	1,791,745
土地使用權預付租賃款項		67,392	34,138
於聯營公司之權益		242,703	540,550
於共同控制公司之權益		982,250	631,102
可供出售投資		40,345	3,306
商譽		640	39,386
應收分期付款		—	50,340
遞延稅項資產		5,975	4,039
		<u>9,913,198</u>	<u>8,227,471</u>
流動資產			
於中國之物業存貨			
— 發展中		592,573	324,553
— 已竣工		544,230	880,258
其他存貨		3,041	38,566
聯營公司欠款		—	12,369
共同控制公司欠款		193,056	67,370
少數股東欠款		23,504	24,601
應收貸款		80,048	62,131
應收分期付款		74,642	32,965
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	(9)	190,480	479,177
土地使用權預付租賃款項		1,437	1,036
持作買賣投資		42,131	11,579
預繳稅項		24,424	26,319
用作抵押之銀行存款		89,912	306,878
銀行結存及現金		3,073,336	369,625
		<u>4,932,814</u>	<u>2,637,427</u>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	(10)	891,678	881,796
預售樓宇按金		117,387	135,994
稅項負債		459,816	344,732
應付少數股東股息		186	8,109
付息借款		605,492	712,841
免息借款		168,705	156,978
金融衍生工具		803,516	—
		<u>3,046,780</u>	<u>2,240,450</u>
流動資產淨值		<u>1,886,034</u>	<u>396,977</u>
總資產減流動負債		<u><u>11,799,232</u></u>	<u><u>8,624,448</u></u>
股本及儲備			
股本		302,225	225,854
儲備		8,570,334	5,718,150
本公司股東應佔之權益		<u>8,872,559</u>	<u>5,944,004</u>
少數股東權益		390,549	407,173
權益總額		<u><u>9,263,108</u></u>	<u><u>6,351,177</u></u>
非流動負債			
付息借款		1,092,944	1,264,777
免息借款		36,999	60,143
一名租戶之遞延租金收入		107,574	107,882
租戶之租金按金		18,076	14,332
會籍債券		34,995	32,591
遞延稅項負債		1,245,536	793,546
		<u>2,536,124</u>	<u>2,273,271</u>
		<u><u>11,799,232</u></u>	<u><u>8,624,448</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（以下統稱「新香港財務報告準則」），該等新準則於本集團二零零七年一月一日開始之會計期間生效。

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（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 ²
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 ³
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 ⁴
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 ⁵

¹ 於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效。

採納該等新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編製及呈列並無重大影響。因此，無須作出任何前年度調整。採納香港財務報告準則第7號影響本集團改變財務報表之披露。

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

香港會計準則第1號（修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
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 ²
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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁴
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 ³

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效。

(3) 分類資料

本集團於本年度之收入及資產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。本集團之收入及分類業績按主要業務分析如下：

截至二零零七年十二月三十一日止年度之利潤表

	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	合計 千港元	合併 千港元
收入							
對外銷售	478,089	117,739	74,878	670,706	192,482	192,482	863,188
業績							
分類業績	94,578	69,740	18,130	182,448	1,237	1,237	183,685
未能分攤之總部費用				(147,467)		—	(147,467)
其他收入及收益	2,714	501	95,388	98,603	13,033	13,033	111,636
已竣工物業存貨轉撥至投資							
物業之公允價值收益	73,281	—	—	73,281	—	—	73,281
投資物業公允價值之增加	—	171,533	—	171,533	—	—	171,533
待發展物業及已竣工							
物業存貨之減值撥備	(106,168)	—	—	(106,168)	—	—	(106,168)
呆壞賬準備	(12,349)	—	—	(12,349)	(2,179)	(2,179)	(14,528)
待發展物業攤銷	(38,205)	—	—	(38,205)	—	—	(38,205)
收購附屬公司之折讓	28,415	—	—	28,415	—	—	28,415
收購附屬公司額外權益							
之折讓	98,261	—	—	98,261	—	—	98,261
出售附屬公司之收益	197,099	—	—	197,099	137,738	137,738	334,837
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				527,183		144,330	671,513

截至二零零六年十二月三十一日止年度之利潤表

	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	抵銷 千港元	合計 千港元	生產及銷售 水泥、熟料 及礦渣粉 千港元	抵銷 千港元	合計 千港元	合併 千港元
收入									
對外銷售	345,975	95,903	61,862	—	503,740	385,562	—	385,562	889,302
分類間銷售	—	—	7,384	(7,384)	—	2,714	(2,714)	—	—
總額	345,975	95,903	69,246	(7,384)	503,740	388,276	(2,714)	385,562	889,302
業績									
分類業績	30,867	63,087	(10,842)	—	83,112	14,471	—	14,471	97,583
未能分攤之總部費用					(56,911)			—	(56,911)
其他收入及收益	27,314	64	81,591	—	108,969	18,848	—	18,848	127,817
已竣工物業存貨轉撥 至投資物業之公允價值 收益	18,045	—	—	—	18,045	—	—	—	18,045
投資物業公允價值之增加 待發展物業及已竣工物業 存貨之減值撥備	—	311,706	—	—	311,706	—	—	—	311,706
呆壞賬準備	(3,317)	—	—	—	(3,317)	(4,996)	—	(4,996)	(8,313)
待發展物業攤銷	(21,494)	—	—	—	(21,494)	—	—	—	(21,494)
出售共同控制公司之收益 收購附屬公司額外 權益之折讓	150,390	—	—	—	150,390	—	—	—	150,390
融資成本	1,147	—	—	—	1,147	—	—	—	1,147
應佔聯營公司(虧損)溢利					(101,903)			(15,443)	(117,346)
—未計額外土地增值稅之 除稅後(虧損)溢利	(8,805)	4,159	565	—	(4,081)	—	—	—	(4,081)
—以往銷售所產生之額外 土地增值稅	(1,923)	—	—	—	(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	—	—	—	71,617
—以往銷售所產生之額外 土地增值稅	(101,639)	—	—	—	(101,639)	—	—	—	(101,639)
—本年度銷售所產生之額外 土地增值稅	(12,430)	—	—	—	(12,430)	—	—	—	(12,430)
除稅前溢利					361,500			12,880	374,380
稅項					(340,356)			(7,754)	(348,110)
本年度溢利					21,144			5,126	26,270

(4) 其他收入及收益

	持續經營業務		已終止經營業務		合併	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
股息收入						
— 非上市股份	6	684	—	—	6	684
— 上市股份	698	—	—	—	698	—
銀行存款及應收賬款利息收入	22,491	14,484	442	823	22,933	15,307
共同控制公司欠款利息收入	1,793	—	—	—	1,793	—
應收貸款利息收入	11,450	9,946	—	—	11,450	9,946
非流動免息應收賬款之估算利息收入	4,897	7,612	—	—	4,897	7,612
中國增值稅退回	—	—	9,341	14,589	9,341	14,589
從一物業發展項目所取得之收入	—	23,068	—	—	—	23,068
金融負債公允價值變動之收益	—	3,416	—	—	—	3,416
利潤再投資於中國之退稅	16,105	14,438	—	—	16,105	14,438
淨外匯匯兌收益	17,274	16,869	—	—	17,274	16,869
其他收入	23,889	18,452	3,250	3,436	27,139	21,888
	98,603	108,969	13,033	18,848	111,636	127,817

(5) 稅項

	持續經營業務		已終止經營業務		合併	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 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	148,992	171,829	615	16	149,607	171,845
— 以往銷售所產生之額外土地增值稅	—	158,074	—	—	—	158,074
— 本年度銷售所產生之額外土地增值稅	—	23,343	—	—	—	23,343
— 前年度不足(超額)撥備	24,776	(1,495)	—	—	24,776	(1,495)
	173,768	351,751	615	16	174,383	351,767
遞延稅項						
— 遞延稅項	46,267	(11,395)	(423)	7,738	45,844	(3,657)
— 稅率變動之影響	(57,485)	—	(2,385)	—	(59,870)	—
	162,550	340,356	(2,193)	7,754	160,357	348,110

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。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會公佈新統一企業所得稅法規（「新稅法」），其稅率的改變由二零零八年一月一日起生效。新稅法對未來稅率的影響使本集團以往對本身稅率的預期發生重大變化。因此，在進行遞延所得稅會計處理時，考慮到暫時性差異轉回時稅率變化的影響，在預期未來所得稅稅率會發生變化時需要重新估算遞延所得稅資產和債務。

在二零零六年前，本集團已確認預繳土地增值稅，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）而支付及計算，財務報表內並無全額預提土地增值稅。由二零零六年十二月三十一日止年度起，本集團已根據國家稅務總局之規定全額預提土地增值稅。

在以前年度，本集團在綜合財務報表內將土地增值稅撥備分類為遞延稅項及遞延稅項負債。在本年度，本集團認為將土地增值稅撥備分類為所得稅及稅項負債會更為適合。因此，比較數據已重列使其與本年度之呈列一致。

(6) 本年度溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		合併	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 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	12,838	9,588	9,648	22,631	22,486	32,219
按融資租賃持有之資產	-	-	-	5	-	5
減：資本化於發展中物業金額	(967)	(697)	-	-	(967)	(697)
	11,871	8,891	9,648	22,636	21,519	31,527
攤銷：						
無形資產	-	-	78	147	78	147
待發展物業	38,205	21,494	-	-	38,205	21,494
土地使用權預付租賃款項	1,202	647	197	374	1,399	1,021
折舊及攤銷總額	51,278	31,032	9,923	23,157	61,201	54,189
出售可供出售投資之虧損	-	1,786	-	-	-	1,786
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司溢利（虧損）內）	(35,325)	1,478	-	-	(35,325)	1,478
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）	184,566	134,413	-	-	184,566	134,413

(7) 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已宣派每股末期股息每股10港仙 (二零零六年度：每股2.5港仙)	<u>151,112</u>	<u>28,232</u>

董事會建議派發末期股息每股10港仙(二零零六年：2.5港仙)。末期股息須待股東於股東大會通過批准後，方可作實。末期股息將以股代息方式派發，股東可就部分或全部股息選擇收取現金。

(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數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自持續及已終止經營業務之盈利		
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)	702,976	51,496
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	<u>(1)</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>702,975</u>	<u>51,496</u>
股數		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,288,725,235	1,171,698,023
潛在攤薄普通股之影響： — 認股權證	<u>—</u>	<u>10,201,999</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,288,725,235</u>	<u>1,181,900,022</u>

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自持續經營業務之盈利		
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)	565,136	54,414
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>565,135</u>	<u>54,414</u>

來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本盈利為每股10.70港仙(二零零六年：每股基本虧損0.25港仙)及已終止經營業務之每股攤薄盈利為每股10.70港仙(二零零六年：每股攤薄虧損0.24港仙)是根據來自已終止經營業務之本年度溢利137,840,000港元(二零零六年：虧損2,918,000港元)及以上之每股基本盈利及每股攤薄盈利所用之股數。

用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數已就本年度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。

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。

(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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未到期	46,831	59,187
逾期三個月內	16,663	150,743
逾期四至六個月	5,722	28,623
逾期七至十二個月	3,198	19,697
逾期超過十二個月	241	34,107
	<u>72,655</u>	<u>292,357</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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未到期	273,318	295,011
逾期三個月內	5,295	116,265
逾期四至六個月	215	44,360
逾期七至十二個月	15,514	80,760
逾期超過十二個月	224,668	77,646
	<u>519,010</u>	<u>614,042</u>

管理層討論及分析

業績

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務之收入為670,706,000港元(二零零六年：503,740,000港元)，較去年上升33%。營業額上升主要是因為物業發展收入之增加。在本年度出售之水泥業務亦為本集團帶來192,482,000港元之收入(二零零六年：385,562,000港元)。本公司股東應佔溢利(包括持續及已終止經營業務)為702,976,000港元(二零零六年：51,496,000港元)，較去年上升12.7倍。倘若我們於二零零六年在少數股東權益分配前不作297,409,000港元之額外土地增值稅撥備，股東應佔溢利則上升110%。溢利符合我們之預期。

年內本公司股東應佔溢利增加主要來自：

- (1) 透過出售非核心資產之收益；
- (2) 租金收入增加23%；及
- (3) 與上年度相比，沒有額外土地增值稅撥備。

每股盈利為54.55港仙(二零零六年：4.39港仙)，較去年上升11.4倍。倘若我們除去二零零六年額外土地增值稅撥備之影響，每股盈利則較去年上升91%。

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、辦公樓及商用物業、物業投資、物業管理及酒店營運。

二零零七年業績符合本集團既定目標：

- (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。

有關本集團於二零零七年取得之成果，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

誠如二零零六年年報提述，為了使投資上海聯合水泥股份有限公司（「上聯水泥」）得到最大投資回報，當香港股票市場趨於上升時，我們出售上聯水泥全部權益，出售上聯水泥所產生溢利約為137,738,000港元及所得之款項淨額約為277,538,000港元。

同時，我們把握中國房地產強勁需求之優勢，出售兩間持有非核心發展物業，為新會及南京秣陵鎮項目之附屬公司，產生溢利約為197,099,000港元及所得之款項淨額約為419,256,000港元。

我們亦於二零零七年十二月三日訂立協議以分期出售肇慶哥爾夫球場之物業發展，其溢利將於二零零八年入賬。

我們會持續出售若干非核心資產從而提升可運用資金，以投資於被認為有較高潛力之物業或土地儲備。

(2) 增加經常性收入

關於增加經常性收入，本集團一直採取策略保留更多發展物業以作投資，我們相信此等物業將可增加租金收入來源，並可相應地提高資本價值。此舉背後之理由包括：中國嚴謹之新稅制會對所出售物業所取得之高邊際溢利產生負面影響；在主要城市收購優質土地的困難；以及，最終基於中國經濟持續增長，我們相信保留一大部份物業將較出售該等物業更為合理，原因為保留物業可令本集團受惠於資本增長，但出售物業卻會產生另覓土地替代之成本及困難。

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，因此直至轉為投資物業前不會重新估值。

在我們的主要投資物業如上海天安中心、大連天安國際大廈、南京天安國際大廈及北京天安豪園在出租情況理想下，租金收入較去年上升23%。我們預期租金收入在可見將來重新簽訂新租約時將會持續上升。根據增加租金收入之既定目標，我們已經購回上海天安中心兩個樓層。同時，本集團已經收購鄰近天安中心，位於上海南京西路總樓面面積25,306平方米之永新廣場之50%權益，其物業之出租率約為90%。

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房屋及廠房之磋商已踏入最後階段，一期之工程發展期望於本年度第四季度開始。此項目竣工後將成為上海重要地標之一，我們現擬待發展完成後將此項目保留作為投資物業。

(3) 優化發展溢利

我們不會跟隨一些其他公司以出售總樓面面積作為目標，我們的焦點在於利潤及邊際利潤，而不是出售總樓面面積。在中國物業市場於二零零七年強勁帶動下，本集團售出之總樓面面積約102,400平方米，而二零零六年為約79,100平方米。如中國物業需求持續強勁，本集團將以邊際利潤為首要考慮因素，出售更多樓面面積。

於本年度內，已竣工住宅／商業物業總樓面面積約為87,900平方米（二零零六年：83,800平方米），較去年上升5%。截至二零零七年年底，在建工程總樓面面積約為363,000平方米（二零零六年：282,300平方米），較去年上升29%，包括上海天安別墅（二期）、無錫曼克頓（一期）、上海天安豪園（一期）、深圳天安高爾夫花園（三期）、深圳龍崗數碼新城（一期）、長春天安第一城（三期）、南通天安花園（四期）、佛山天安數碼城（一期）、番禺節能科技園（四期）。

有時，為了把握蓬勃之物業市場之優勢，不需要將物業全部開發。為了達到最大之發展溢利，出售整個項目可能會更為合適。關於這方面，就以上第(1)項所提及，出售新會及南京秣陵鎮項目所產生溢利約為197,099,000港元。

(4) 於主要城市增加土地儲備

目前，本集團擁有約7,154,000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5,167,000平方米，包括已竣工投資物業約276,000平方米及待發展物業約4,891,000平方米）。

在資本增長前景良好之前題下，我們會不斷增加土地儲備。在這方面，我們已收購一塊位於南京之土地(1,000畝)及正進行收購位於大連總樓面面積32,000平方米之前當地政府辦工商業大樓。就南京項目而言，我們擬建設綜合商務園，將包括工業、商業、辦公樓及住宅。就大連項目而言，我們擬重建為總樓面面積約110,000平方米之可銷售住宅物業。我們亦與當地機關商討增加於無錫之土地(600畝)及常熟之土地(1,000畝)以擬作興建綜合商務園。

我們之合營企業公司深圳天安數碼城有限公司(「天安數碼城」)亦於二零零七年積極增加土地儲備，其中包括太倉(500畝及另500畝購買權)、常州(434畝)及武漢(530畝)，合共增加約2,110,000平方米總樓面面積的土地儲備。同時，天安數碼城就若干項目正與當地機關磋商增加可建容積率。若磋商成功，其物業發展之邊際利潤將會隨之增加。

(5) 精簡營運模式

我們繼續在營運層面及業務層面上精簡集團的經營模式。

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。為了降低營運成本，我們已訂立計劃關閉有關之不活動公司。為了改善營運上的效力及效率，內部審核部門已就部份日常營運作出審核並在不足之處提出適當建議以利於優化及改善日常營運。

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。在這方面，本集團收購一間擁有一塊位於福州頗大之土地之聯營公司(賢輝發展有限公司)的額外權益8%。收購完成後，該賢輝發展有限公司已成為本集團之附屬公司。

(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。同時，我們亦根據集團各方面之營運，在合約、法律及會計部門作出新招聘以加強我們管理團隊。

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適合的新項目，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 Investment Advisers Limited、The Goldman Sachs Group, Inc.及York Capital Managment，有助於提高我們的股東形象。

財務回顧

資金流動狀況及融資

於本年度內，本公司通過認購1.3億股新股份方式籌集所得款項淨額約11.48億港元，並通過公開發售2.52億股新股份，獲得淨額約14.97億港元。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。

於二零零七年十二月三十一日，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31.63億港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之總借款約19.04億港元(二零零六年：21.95億港元)，包括分別為7.74億港元(二零零六年：8.7億港元)及11.30億港元(二零零六年：13.25億港元)之流動負債及非流動負債。本集團有足夠現金用於償還二零零七年年末之借款。在二零零七年十二月三十一日，本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為負值14%(二零零六年：正值24%)。借款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51%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80%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團於一間附屬公司(賬面值為402,236,000港元)之權益作為本集團獲授其他貸款之抵押。而該附屬公司間接持有之待售物業以及投資物業賬面值分別為16,780,000港元及631,494,000港元已抵押予銀行，以便本集團取得銀行信貸。另外，89,912,000港元之銀行存款，賬面總值分別約47,893,000港元、1,197,396,000港元及1,461,163,000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。

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。於二零零七年十二月三十一日，一項賬面值為115,055,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是一個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。賬面總值為179,161,000港元之另一待發展物業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。

於二零零七年十二月三十一日，本集團就授予一間共同控制公司及關聯公司之銀行融資，向有關銀行提供分別約139,133,000港元及98,500,000港元之擔保。另就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供約225,324,000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205,372,000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。此等索償之簡要資料已載於將派發給本公司股東（「股東」）之二零零七年年報內。

僱員

於二零零七年十二月三十一日，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1,870（二零零六年：2,560）名員工。員工人數下降主要原因是出售上聯水泥。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。

展望

我們已取得令人滿意的二零零七年。然而，我們正關注二零零八年逐漸變壞的經營環境。中國政府運用收緊信貸以控制通脹及管制資金流入以限制投資物業，將為本地及海外投資者信心帶來負面影響。同時，初次公開發售股票市場之轉弱，美國經濟之衰退及次按憂慮預示艱辛時光可能將來臨。然而，我們對中國物業市場長遠前景仍有信心。

管理層明白不利之短期波動的影響，並已對此挑戰為本集團作好準備。本集團憑藉雄厚實力，期望能夠推行其於上文所述之既定策略及目標，為全體股東爭取利益。

末期股息

董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股本公司股份10港仙（二零零六年：2.5港仙），予於二零零八年五月二十三日（星期五）名列本公司股東名冊內之股東。末期股息須待股東於二零零八年五月二十三日（星期五）舉行之二零零八年股東週年大會上通過批准後，方可作實；及預期將於二零零八年七月十五日（星期二）或左右以郵寄方式支付予股東。

末期股息將以股代息方式派發，股東可就部份或全部股息選擇收取現金（「以股代息計劃」）。根據以股代息建議將予發行之本公司股份之價格將為本公司股份於截至二零零八年五月二十三日（星期五）止連續五個交易日之平均收市價計算。以股代息之建議須待香港聯合交易所有限公司批准將予發行本公司之新股份上市及買賣，方可作實。該以股代息計劃，若經批准，將對本公司之認股權證之價格構成影響。故此，相應之調整將盡快作出公佈。

本公司將盡快向股東寄發載有有關以股代息建議詳情之通函及選擇表格。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零八年五月二十日(星期二)至二零零八年五月二十三日(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，須於二零零八年五月十九日(星期一)下午四時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)辦理過戶登記手續。

企業管治常規守則

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，除下列簡述之部份偏離行為外，本公司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：

(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有區分，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。

為遵守此守則條文，由二零零七年四月一日起，李成偉先生不再出任主席，並由本公司之代理董事總經理改任為董事總經理，而李成輝先生獲委任為本公司之主席及非執行董事。

(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職權範圍須至少包括該守則條文所載之特定職責。

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，惟審核委員會僅會(i)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)監察(而非守則條文所述之確保)管理層是否已履行其職責建立有效之內部監控系統；及(iii)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)內部稽核功能是否獲得足夠資源運作。

有關上述偏離行為之理由已載於本公司截至二零零七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，將會於二零零八年四月底前寄發予股東之本公司二零零七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與實務，以及審閱截至二零零七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

有關本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合利潤表及相關附註在初期公佈裏所列數字，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二零零七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
李成輝

香港，二零零八年三月二十七日

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)、鄭慕智先生及Yuki Oshima先生，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。