

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)

### 二零一三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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

#### 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	(3)	<b>1,733,315</b>	1,410,086
銷售成本		<b>(1,132,585)</b>	(921,644)
毛利		<b>600,730</b>	488,442
其他收入及收益	(4)	<b>106,071</b>	142,885
市場及分銷費用		<b>(65,413)</b>	(41,399)
行政費用		<b>(310,369)</b>	(307,678)
其他營運費用		<b>(116,959)</b>	(35,091)
持作買賣投資公允價值之淨增加(減少)		<b>7,707</b>	(209)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		<b>98,079</b>	37,734
投資物業公允價值之增加		<b>381,092</b>	515,717
已竣工物業存貨之減值撥回(減值)		<b>2,784</b>	(14,139)
呆壞賬撥回(準備)		<b>749</b>	(35,627)
待發展物業攤銷		<b>(112,740)</b>	(102,968)
融資成本		<b>(177,475)</b>	(181,311)
應佔聯營公司溢利(虧損)		<b>14,346</b>	(61)
應佔合營企業溢利		<b>324,835</b>	245,009
除稅前溢利		<b>753,437</b>	711,304
稅項	(5)	<b>(419,912)</b>	(309,654)
本年度溢利	(6)	<b>333,525</b>	401,650

## 綜合損益表(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利應佔方：			
本公司股東		337,564	401,403
非控股權益		<u>(4,039)</u>	<u>247</u>
		<b><u>333,525</u></b>	<b><u>401,650</u></b>
		港仙	港仙
每股盈利	(7)		
基本		<b><u>22.40</u></b>	<b><u>26.64</u></b>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利	<u>333,525</u>	<u>401,650</u>
其他全面收益(費用)		
不會重新分類至損益的項目：		
換算為呈列貨幣所產生之滙兌差異	338,554	1,030
隨後可能重新分類至損益的項目：		
應佔可供出售投資公允價值之變動	(28,368)	(10,190)
可供出售投資之減值虧損重新分類至損益	37,475	8,987
於出售物業時所實現之儲備	<u>521</u>	<u>-</u>
本年度之其他全面收益(費用)	<u>348,182</u>	<u>(173)</u>
本年度全面收益總額	<u><b>681,707</b></u>	<u>401,477</u>
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	666,224	401,938
非控股權益	<u>15,483</u>	<u>(461)</u>
	<u><b>681,707</b></u>	<u>401,477</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,025,635	947,755
收購物業、廠房及設備之按金	87,695	84,306
投資物業	8,629,406	8,020,410
待發展物業	6,512,536	7,014,323
收購待發展物業之按金	198,450	195,345
土地使用權之預付租賃款	106,848	107,626
其他資產—物業權益	22,015	—
於聯營公司之權益	9,076	7,271
於合營企業之權益	1,480,664	1,239,338
應收貸款	322,257	33,068
可供出售投資	219,472	130,828
商譽	640	640
遞延稅項資產	171,703	123,455
	<u>18,786,397</u>	<u>17,904,365</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨		
—發展中	3,291,737	1,802,616
—已竣工	2,376,395	2,111,133
其他存貨	66,638	75,591
聯營公司欠款	2,563	2,563
合營企業欠款	394,747	495,822
非控股股東欠款	13,090	12,767
應收貸款	58,458	148,883
貿易、票據及其他應收賬款、按金 及預付款	(9) 801,838	473,894
土地使用權之預付租賃款	2,805	2,745
指定透過損益按公允價值處理之金融資產	252,838	308,956
其他保本型存款	325,326	216,613
持作買賣投資	25,489	17,782
預繳稅項	5,873	4,002
用作抵押之銀行存款	12,585	80,340
銀行結存及現金	1,939,209	1,206,762
	<u>9,569,591</u>	<u>6,960,469</u>
分類為待售資產	248,010	—
	<u>9,817,601</u>	<u>6,960,469</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易、票據及其他應付賬款	(10)	4,463,515	2,816,611
預售按金		504,930	291,209
稅項負債		660,769	638,314
應付非控股股東股息		8,877	1,150
會籍債券		32,763	26,527
付息借款		2,161,696	1,398,006
免息借款		514,651	663,447
		<u>8,347,201</u>	<u>5,835,264</u>
分類為待售資產之相關負債		171,241	–
		<u>8,518,442</u>	<u>5,835,264</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,299,159</u>	<u>1,125,205</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>20,085,556</u>	<u>19,029,570</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		301,354	301,354
儲備		13,762,984	13,157,031
本公司股東應佔之權益		14,064,338	13,458,385
非控股權益		953,035	953,929
<b>權益總額</b>		<u>15,017,373</u>	<u>14,412,314</u>
<b>非流動負債</b>			
付息借款		2,077,967	1,941,966
一名租戶之遞延租金收入		72,832	79,913
租戶之租金按金		23,297	27,573
會籍債券		20,621	23,646
遞延稅項負債		2,873,466	2,544,158
		<u>5,068,183</u>	<u>4,617,256</u>
		<u>20,085,556</u>	<u>19,029,570</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(「香港財務報告準則」)而編製。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，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號修訂本 香港財務報告準則修訂本	其他全面收益項目之呈列 二零零九年至二零一一年週期之 香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則 第7號修訂本	披露—抵銷金融資產與金融負債
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂本	綜合財務報表、合營安排 及於其他實體權益之 披露：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表
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
香港(國際財務報告 詮釋委員會)—詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本

除下文所述者外，於本年度應用之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本綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

### 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

本集團於本年度首次應用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」。香港財務報告準則第7號修訂本規定實體披露與下列有關的資料：

- (a) 按香港會計準則第32號「金融工具：呈報」抵銷的已確認金融工具；及
- (b) 受可強制執行的淨額結算主協議或類同協議限制的已確認金融工具，無論該金融工具是否按照香港會計準則第32號作抵銷。

香港財務報告準則第7號修訂本已追溯應用。應用該等修訂本並無對本集團綜合財務報表所呈報的金額構成重大影響，但導致需為本集團之抵銷安排作出更多的披露。

## **有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則**

於本年度，本集團首次應用一籃子有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露的五項準則，包括香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第11號「合營安排」、香港財務報告準則第12號「於其他實體權益之披露」、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)「獨立財務報表」及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)「於聯營公司及合營公司之投資」，連同關於過渡指引的香港財務報告準則第10號、第11號及第12號修訂本。

應用該等準則的影響呈列如下。

### **應用香港財務報告準則第10號之影響**

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」處理綜合財務報表的部份及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改控制權的定義：當投資者在(a)其可對被投資方行使權力；(b)其自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及(c)有能力使用其權力影響投資者回報金額時方擁有對被投資方的控制權。該等三項標準須同時滿足，投資者方擁有對被投資方的控制權。以往，控制權被定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已包括額外指引，以解釋投資者在何時擁有被投資方之控制權。應用香港財務報告準則第10號對本集團並無任何重大影響。

### **應用香港財務報告準則第11號之影響**

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」，而相關詮釋香港(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」所載之指引已納入香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。香港財務報告準則第11號闡述由兩個或以上合作方擁有合營控制權之合營安排應如何分類及入賬。按照香港財務報告準則第11號，合營安排僅分兩類－合營運作及合營企業。香港財務報告準則第11號有關合營安排之分類，乃經考慮安排之架構及法律形式、安排各方協定之合約條款及(如適用)其他事實及情況後，根據合營安排的各方之權利及責任而釐定。合營運作是指擁有共同控制權之各方(即合營運作方)對安排所涉及之資產及負債分別享有權利及負有責任之合營安排。合營企業是指對安排擁有共同控制權之各方(即合營企業方)對安排所涉及之淨資產享有權利之合營安排。以往，香港會計準則第31號有三類合營安排－共同控制公司、共同控制運作及共同控制資產。合營安排於香港會計準則第31號之分類主要基於安排之法律形式而釐定(例如：透過成立獨立實體的合營安排被分類為共同控制公司)。

合營企業及合營運作之最初及隨後之會計處理有所不同。於合營企業之投資以權益法入賬(比例綜合法已不再容許)。於合營運作之投資入賬時，各合營運作方確認其資產(包括其攤佔之任何共同持有資產)、其負債(包括其攤佔之任何共同產生負債)、其收入(包括其攤佔合營運作銷售產品之收入)及其費用(包括其攤佔之任何共同產生費用)入賬。各合營運作方根據適用準則，按其於合營運作之權益，將相關資產及負債，以及收入及費用入賬。

本公司之董事(「董事」)根據香港財務報告準則第11號的要求，檢討及評估本集團於合營安排投資之分類。董事認為，按香港財務報告準則第11號，本集團根據香港會計準則第31號以權益法處理的於共同控制公司之權益，應分類為合營企業。應用香港財務報告準則第11號對本集團綜合財務報表內已確認的金額並無任何重大影響。

### **應用香港財務報告準則第12號之影響**

香港財務報告準則第12號為一項新的披露準則，適用於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，應用香港財務報告準則第12號導致綜合財務報表內之披露更為全面。

### **香港財務報告準則第13號公允價值計量**

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號訂立有關對公允價值計量指引及公允價值計量之披露之單一來源。香港財務報告準則第13號範圍廣闊：香港財務報告準則第13號的公允價值計量規定適用於其他香港財務報告準則規定或准許使用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，惟以下情況除外：香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股代款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易，以及其計量與公允價值的計量存在一些相似之處但並非公允價值(例如存貨的可變現淨值或就減值評核的使用價值)。

香港財務報告準則第13號對資產公允價值之定義為在現行市況下於計量日期在主要(或在最有利之)市場中進行有序交易所出售資產可收取或轉讓負債(倘釐定負債的公允價值)所支付之價格。香港財務報告準則第13號下之公允價值為平倉價，不論該價格能否直接觀察或利用其他評估方法而估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包含作出廣泛披露之規定。

香港財務報告準則第13號要求按前瞻基準應用。按照香港財務報告準則第13號的過渡性條文，本集團並無於二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定的任何新披露資料。除額外披露資料外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表已確認的金額構成重大影響。

### **香港會計準則第1號修訂本其他全面收益項目之呈列**

本集團已應用香港會計準則第1號修訂本「其他全面收益項目之呈列」。採用香港會計準則第1號修訂本後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號修訂本保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連貫的報表呈列損益及其他全面收益。此外，香港會計準則第1號修訂本規定其他全面收益部份作出額外披露，以將其他全面收益之項目歸納成兩類：(a)隨後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時可於隨後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目涉及之所得稅須按同一基準分配—該等修訂並無改變以除稅前或除稅後溢利呈列其他全面收益項目之選擇權。該等修訂已追溯應用，故呈列其他全面收益項目已予修改以反映該等改變。除上述呈列變動外，應用香港會計準則第1號修訂本對損益、其他全面收益及全面收益總額並無構成任何影響。

## 香港會計準則第19號僱員福利(二零一一年經修訂)

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第19號「僱員福利」(二零一一年經修訂)和有關相應的修訂。

香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)改變定額福利計劃及終止福利的會計處理方法。最顯著之變更為定額福利責任及計劃資產動變的會計方式。此修訂規定定額福利責任及計劃資產的公允價值出現變動時予以確認，並因此取消香港會計準則第19號過往版本允許之「緩衝區法」，並加快過往服務費用之確認。所有精算收益及虧損須即時透過其他全面收益確認，以使於綜合財務狀況表確認的淨退休金資產或負債可反映計劃虧損或盈餘之全面價值。此外，根據香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)，香港會計準則第19號過往版本採用的利息支出及計劃資產的預期回報會被「淨利息」(即定額福利淨負債或資產以折現率計算)所取代。

特定過渡性規定適用於香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)之首次應用者。香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)的應用對過往年度的損益及其他全面收益確認的金額概無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則及詮釋

香港會計準則第19號修訂本	定額福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號修訂本	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號修訂本	非金融資產可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第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10號及香港財務準則第12號修訂本以及香港會計準則第27號修訂本	投資實體 <sup>1</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14號	監管遞延賬目 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 可供應用－強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第9號未完結階段時釐定。

<sup>4</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，只有少數情況例外。

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之首個年度香港財務報告準則財務報表生效。

## 香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括多項香港財務報告準則的修訂，概述如下。

香港財務報告準則第2號修訂本(i)更改「歸屬狀況」及「市場狀況」的定義；及(ii)加入「表現狀況」及「服務狀況」兩項定義，兩個詞彙之前載入「歸屬狀況」的定義之內。香港財務報告準則第2號修訂本對授出日期為二零一四年七月一日或之後的以股代款交易生效。

香港財務報告準則第3號修訂本釐清分類為資產或負債的或然代價應在各報告日期按公允價值計量，不論或然代價是否屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內的金融工具或是否屬非金融資產或負債。公允價值的變動(計量期間的調整除外)應在損益賬內確認入賬。香港財務報告準則第3號修訂本對收購日期為二零一四年七月一日或之後的業務合併生效。

香港財務報告準則第8號修訂本(i)要求實體披露管理層在應用經營分部匯總條件時作出的判斷，包括匯總經營分部的描述以及釐定經營分部有否「同類經濟特性」評核的經濟指標；及(ii)澄清分類資產如定期提供予主要經營決策人方才提供可呈報分部資產總額與實體資產之對賬。

香港財務報告準則第13號結論基礎的修訂本澄清頒佈香港財務報告準則第13號以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的後續修訂並無刪除在沒有折讓的情況下(倘折讓影響不大)按發票金額計量沒有指定利率的短期應收賬款及應付賬款之能力。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本刪除重估物業、廠房及設備或無形資產價值時就累計折舊／攤銷的會計處理被視為不貫徹一致之處。經修訂準則澄清調整總面值的方法與重估資產面值的方式一致，而累計折舊／攤銷為總面值與計入累計減值虧損後面值之差額。

香港會計準則第24號修訂本澄清向報告實體提供關鍵管理人員服務的管理實體為該報告實體的關聯人士。因此，報告實體應以關聯人士交易就提供關鍵管理人員服務披露已付或應付管理實體產生的金額。然而，無需披露有關補償金額的各個組成項目。

董事預期應用香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包含的各項修訂不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

#### **香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進**

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包括多項香港財務報告準則的修訂，概述如下。

香港財務報告準則第3號修訂本澄清該準則並不適用於合營安排本身財務報表中各類合營安排構成之會計處理。

香港財務報告準則第13號修訂本澄清，按淨額基準計算金融資產及金融負債組別的公允價值之組合豁免範圍包括香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍內以及根據上述準則確認入賬的所有合同(即使合同並不符合香港會計準則第32號對金融資產或金融負債的定義)。

香港會計準則第40號修訂本澄清香港會計準則第40號及香港財務報告準則第3號並不互斥，並可能須同時應用兩項準則。因此，收購投資物業的實體必須釐定：

- (a) 物業是否符合香港會計準則第40號對投資物業的定義；及
- (b) 交易是否符合香港財務報告準則第3號對業務合併的定義。

董事預期應用香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包含的各項修訂不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

### 香港財務報告準則第9號金融工具

於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。其後於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括對金融負債之分類及計量以及終止確認之規定，並於二零一三年作進一步修訂，以載入對沖會計的新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 納入香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公允價值計量。特別是，旨在以收取合約現金流量之業務模式內所持有，且合約現金流量僅為支付本金及未償本金之利息為業務模式而持有之債項投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股權投資均於其後會計期間結束時按公允價值計量。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於其他全面收益呈列股權投資（並非持作買賣用途）之其後公允價值變動，而一般僅於損益賬確認股息收入。
- 香港財務報告準則第9號規定，就指定透過損益按公允價值處理之金融負債之計量而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公允價值變動之金額乃於其他全面收益內呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配則作別論。因金融負債信貸風險有變而導致其公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定透過損益按公允價值處理之金融負債之全部公允價值變動金額均於損益中呈列。

新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計處理的各類交易提供更大的靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具的工具類別以及合資格作對沖會計處理的非金融項目之風險成分類別。此外，成效測試經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦不必進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動的規定。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團之金融資產及金融負債所呈報金額造成重大影響。對於本集團之財務資產，於完成詳細審閱前，就有關影響提供合理估計並不可行。

### **香港會計準則第19號修訂本定額福利計劃：僱員供款**

香港會計準則第19號修訂本釐清實體應如何按照僱員或第三方向定額福利計劃作出的供款是否與僱員提供服務的年期有關，而將有關供款入賬。

倘供款與服務年期無關，實體可於提供相關服務期間減少服務成本以確認有關供款，或以預測單位入賬法將其歸屬於僱員的服務年期；而倘供款與服務年期有關，則實體須將其歸屬於僱員的服務年期。

由於本集團並無任何定額福利計劃，故董事預期，應用香港會計準則第19號修訂本將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

### **香港會計準則第36號修訂本非金融資產可收回金額披露**

倘獲分配商譽或具有無限使用年期的其他無形資產的現金產生單位（「現金產生單位」）並無出現減值或減值撥回，香港會計準則第36號修訂本取消就有關現金產生單位可收回金額作出披露的規定。此外，倘資產或現金產生單位的可收回金額乃按照其公允價值減出售成本釐定，該等修訂引入有關公允價值層級、主要假設及所用估值技巧的額外披露規定。

董事預期，應用香港會計準則第36號修訂本將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

### (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(主要包括酒店及物業管理和高爾夫球場營運)。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可呈報及經營分部亦集中於此四項主要業務。

於回顧年度，本集團按可呈報及經營分部之收入、業績、資產及負債的分析如下：

	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
截至二零一三年十二月三十一日止年度					
分部收入					
對外銷售	<u>487,177</u>	<u>418,168</u>	<u>703,468</u>	<u>124,502</u>	<u>1,733,315</u>
業績					
分部(虧損)溢利	(54,838)	720,731	21,369	(78,530)	608,732
其他收入及收益					106,071
未能分攤之企業費用					(123,072)
融資成本					(177,475)
應佔聯營公司溢利	14,346	—	—	—	14,346
應佔合營企業溢利(虧損)	239,324	105,625	2,944	(23,058)	<u>324,835</u>
除稅前溢利					<u>753,437</u>
於二零一三年十二月三十一日					
資產					
分部資產	12,672,746	9,103,110	930,855	343,245	23,049,956
於聯營公司之權益	9,076	—	—	—	9,076
於合營企業之權益	679,773	783,338	—	17,553	1,480,664
聯營公司欠款	2,563	—	—	—	2,563
合營企業欠款	348,066	—	—	46,681	394,747
未能分攤之企業資產					<u>3,666,992</u>
合併總資產					<u>28,603,998</u>
負債					
分部負債	3,475,908	373,897	35,932	201,356	4,087,093
未能分攤之企業負債					<u>9,499,532</u>
合併總負債					<u>13,586,625</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
<b>截至二零一二年十二月 三十一日止年度</b>					
<b>分部收入</b>					
對外銷售	<u>177,810</u>	<u>407,559</u>	<u>705,597</u>	<u>119,120</u>	<u>1,410,086</u>
<b>業績</b>					
分部(虧損)溢利	(165,518)	794,589	(8,932)	(12,478)	607,661
其他收入及收益					142,885
未能分攤之企業費用					(102,879)
融資成本					(181,311)
應佔聯營公司虧損	(61)	-	-	-	(61)
應佔合營企業溢利(虧損)	140,038	134,832	-	(29,861)	<u>245,009</u>
除稅前溢利					<u>711,304</u>
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>					
<b>資產</b>					
分部資產	11,411,774	8,233,794	830,005	157,204	20,632,777
於聯營公司之權益	7,271	-	-	-	7,271
於合營企業之權益	617,849	580,682	-	40,807	1,239,338
聯營公司欠款	2,563	-	-	-	2,563
合營企業欠款	450,100	-	-	45,722	495,822
未能分攤之企業資產					<u>2,487,063</u>
合併總資產					<u>24,864,834</u>
<b>負債</b>					
分部負債	1,739,594	196,093	13,643	196,180	2,145,510
未能分攤之企業負債					<u>8,307,010</u>
合併總負債					<u>10,452,520</u>

(4) 其他收入及收益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
股息收入		
– 非上市股份	3,442	2,406
– 上市股份	836	7,072
銀行存款利息收入	14,433	22,972
應收貸款利息收入	35,387	22,430
其他保本型存款利息收入	13,060	10,404
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	14,049	13,067
補貼收入	7,911	14,696
其他收入	16,953	49,838
	<u>106,071</u>	<u>142,885</u>

(5) 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
– 中國企業所得稅	83,194	53,323
– 預提稅	666	14,535
– 土地增值稅(「土地增值稅」)	86,171	39,098
	<u>170,031</u>	<u>106,956</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
– 中國企業所得稅	(1,042)	5,604
– 土地增值稅	(1,145)	3,114
	<u>(2,187)</u>	<u>8,718</u>
	167,844	115,674
遞延稅項	252,068	193,980
	<u>419,912</u>	<u>309,654</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。

(6) 本年度溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	52,933	48,695
減：資本化於發展中物業金額	<u>(4,003)</u>	<u>(2,378)</u>
	48,930	46,317
攤銷：		
待發展物業	112,740	102,968
土地使用權之預付租賃款	<u>2,846</u>	<u>2,789</u>
折舊和攤銷總額	<u>164,516</u>	<u>152,074</u>
存貨之成本作費用處理	902,245	724,671
淨匯兌收益	(868)	(1,698)
應佔合營企業稅項(包括於應佔合營企業溢利)	<u>312,032</u>	<u>466,822</u>

(7) 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
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)	<u>337,564</u>	<u>401,403</u>
	二零一三年 千位	二零一二年 千位
股數		
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>

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內並沒有發行在外的潛在普通股。

(8) 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付二零一二年之末期股息為每股4港仙 (二零一二年：已付二零一一年之每股4港仙)	<u>60,271</u>	<u>60,271</u>
建議末期股息為每股6.5港仙(二零一二年：每股4港仙)	<u>97,940</u>	<u>60,271</u>

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股6.5港仙(二零一二年：每股4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。

(9) 貿易、票據及其他應收賬款、按金及預付款

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年的信用限期。

於報告期末，貿易及票據應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
三個月內	283,933	167,107
四至六個月	57,296	58,319
七至十二個月	10,671	25,791
超過十二個月	<u>6,127</u>	<u>3,509</u>
	<u>358,027</u>	<u>254,726</u>

於二零一三年十二月三十一日，其他應收賬款包括一項96,886,000港元(二零一二年：無)的按金用作支付從第三方收購供銷售之物業，該交易於報告期末尚未完成。

(10) 貿易、票據及其他應付賬款

於報告期末，貿易及票據應付賬款(包括在貿易、票據及其他應付賬款內)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
三個月內	192,648	139,612
四至六個月	68,641	68,989
七至十二個月	4,386	20,243
超過十二個月	<u>304,997</u>	<u>368,864</u>
	<u>570,672</u>	<u>597,708</u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團透過出售附屬公司而出售待發展物業及發展中物業之已收按金為2,116,309,000港元(二零一二年：763,280,000港元)，包含於貿易、票據及其他應付賬款內。該等交易於報告期末尚未完成。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之收入為1,733.3百萬港元(二零一二年：1,410.1百萬港元)，較去年增加23%。本公司股東應佔溢利為337.6百萬港元(二零一二年：401.4百萬港元)，較二零一二年減少16%。

本年度溢利減少之原因是：

- (1) 本集團投資物業組合重估收益的減少；及
- (2) 稅項的增加。

然而，從積極方面，經營毛利以及應佔合營企業溢利均有所增加。

每股盈利為22.40港仙(二零一二年：26.64港仙)，而於二零一三年年底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為9.33港元(二零一二年：8.93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。於二零一三年內以及直至二零一四年二月四日，本集團亦於中國從事生產、銷售及買賣水泥和熟料。(詳情請參閱以下部份)

以下為本集團於二零一三年之成績概述：

- (1) 本集團已為福州登雲山莊及上海天安別墅項目引入策略性投資者。本集團期望該投資者會進一步優化該兩個項目的潛在盈利能力。
- (2) 本集團二零一三年之應佔已確認總銷售(包括合營企業)為189,600平方米(二零一二年：177,300平方米)，增加7%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約為296,000平方米(二零一二年：343,300平方米)，下跌14%。

截至二零一三年年底，應佔在建總樓面面積約為1,332,700平方米(二零一二年：688,800平方米)，較去年增加93%，包括深圳天安雲谷(一期)、上海天安別墅(二期一批)、上海天安豪園(一期二批)、無錫曼哈頓(一期二批及二期)、南通天安花園(五期二批)、常州天安別墅(二期二批)、惠州淡水天安星河廣場(一期一批)、福州登雲山莊(一期)、長春天安第一城(四期一批)、廣州天安番禺節能科技園(七期及八期)、佛山天安南海數碼新城(六期)、佛山天安中心(一期)、南京天安數碼城(二期)、南通天安數碼城(一期一批及二批)、常州天安數碼城(三期)、江陰天安數碼城(一期)、重慶天安數碼城(二期)、青島天安數碼城(一期一批)、天津天安數碼城(二期及三期)及天津天安智慧港(一期)。

- (3) 租金收入較二零一二年持續增加，並上升3%。深圳天安龍園公館(為深圳天安高爾夫花園(三期)的第三座)將保留作為投資物業，並預期在完成內部裝修後於二零一四年第一季投入公寓租務市場。
- (4) 數碼城：本集團於華南之數碼城進展良好，位於深圳、番禺、龍崗、佛山及東莞之項目表現均符合預期。

就華東及華北之數碼城而言，天津天安數碼城(一期)、無錫天安智慧城(一期一批)、南京天安數碼城(一期)及南通天安數碼城(一期一批)的建造工程已完成，並已開始項目的銷售及招租。南京天安數碼城(二期)、南通天安數碼城(一期二批)、常州天安數碼城(三期)、江陰天安數碼城(一期)、重慶天安數碼城(二期)、青島天安數碼城(一期一批)、天津天安數碼城(二期及三期)及天津天安智慧港(一期)的建造已經開始，並預期於二零一四年或二零一五年完工。

- (5) 天安位於深圳龍崗華為新城片區的城市更新項目已正名為「天安雲谷」，其為一個大規模的數碼城，約為標準面積的四倍。項目第一期樓面面積約531,600平方米(包括地下室)的全部七座大廈的建造工程已經到達上部結構的階段。本集團亦正進行後續期數的場地清理，雖然此舉意味著資本開支的增加，但預期可減低當本集團開始開發該等期數時的複雜性。
- (6) 聯合水泥控股有限公司(「聯合水泥」)(於二零一三年整年為本集團之上市附屬公司，主要從事來自山東省及上海市的生產和買賣水泥及相關產品)錄得二零一三年股東應佔溢利為32.6百萬港元，較二零一二年之26.8百萬港元有所增加。

天安以532.8百萬港元之代價出售聯合水泥約56.06%的已發行股本已於二零一四年二月四日完成，並持有約18.94%的餘下權益。出售的收益約為84百萬港元，並將於二零一四年入賬。本集團認為股本的代價遠高於其賬面值，此為一個實現水泥業務投資的資本增值的吸引機會。所得金額擬作為營運資金，尤其是用於投資可提供更佳回報的資產。

## 二零一四年之計劃

二零一四年目標如下：

- (1) 本集團將繼續透過收購和出售以調整土地儲備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) 本集團將在必要時調整產品和價格，以利於產品在現時困難的環境中出售。
- (3) 本集團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。
- (4) 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。

## 長遠的企業策略

- (1) 本集團將保留若干發展物業作投資，相信該等物業投資將提供增長的租金流入及相應的資本增值。
- (2) 本集團將集中力量發展數碼城項目及城市更新項目，並相信該等產品具有競爭力。本集團若在初期資本投放合理的情況下，或會增加數碼城之土地儲備。

## 財務回顧

### 資金流動狀況及融資

本集團一貫致力維持穩健且財政資源平衡分配之流動資金。於二零一三年十二月三十一日，本集團之總銀行結餘及現金儲備約1,951.8百萬港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之總借款約4,754.3百萬港元(二零一二年十二月三十一日：4,003.4百萬港元)，包括流動負債2,676.3百萬港元(二零一二年十二月三十一日：2,061.4百萬港元)及非流動負債2,078.0百萬港元(二零一二年十二月三十一日：1,942.0百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為19%(二零一二年十二月三十一日：19%)。借款主要為待發展物業及發展中物業提供所需資金。融資成本下降主要是資本化於發展中物業的金額上升所致。

本集團之未償還借款中約70%將於兩年內到期。由於本集團之大部份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70%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

為了保持靈活及充足的現金流以收購具潛質的土地儲備及加快發展項目的工程建設，本集團打算取得價格條款合理的合適銀行貸款。管理層會持續監察資產負債率及在有需要時借入新的外部貸款。

### 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

於二零一三年十二月三十一日，12.6百萬港元之銀行存款、11.4百萬港元之應收票據、425.2百萬港元之於一間附屬公司之權益、79.2百萬港元之其他保本型存款、賬面總值分別約326.2百萬港元、3,539.0百萬港元及7,072.1百萬港元之物業、廠房及設備、發展物業及投資物業已作抵押，以便為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，以及票據應付賬款。

### 或有負債

由一間合營企業持有而賬面值為3.0百萬港元的部份待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。該塊由合營企業持有之土地擁有若干張土地使用證，除了部份土地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。由本集團的一間附屬公司持有的另一項賬面值約42.0百萬港元的待發展物業亦正被當地機關進行閒置土地調查。由該附屬公司持有的該塊土地分階段進行發展，除了最後的部份正待取得當地機關的規劃許可外，超過一半的土地發展已告完成。本集團現就上述地塊的發展與當地機關緊密洽商，防止以上土地發展被分類為閒置土地，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。

於二零一三年十二月三十日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款及合營企業獲授或已使用之銀行信貸而向銀行提供約1,985.1百萬港元之擔保。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154.7百萬港元。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

於二零一三年十二月三十一日，本集團(包括其附屬公司，但不包括聯營公司及合營企業)聘用2,315(二零一二年十二月三十一日：2,294)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

中央政府仍然關注被認為高企的房地產價格，故相應地限制購買房產的數量以及外來投資房地產行業和向由個人出售的物業徵收個人所得稅，並加大所有主要城市的廉價房計劃的範圍。此外，貨幣政策於二零一三年仍然收緊。由於政府的調控仍然存在，市場情緒於短期內略為負面。然而，本集團對中國房地產市場之長遠前景仍具信心。

## 股息

董事會已建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股6.5港仙(二零一二年：每股4港仙)予於二零一四年六月六日(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

- (1) 釐定出席本公司即將舉行之股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零一四年股東週年大會預定於二零一四年五月二十二日(星期四)舉行。為釐定股東出席二零一四年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一四年五月二十一日(星期三)及二零一四年五月二十二日(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二零一四年股東週年大會及於會上投票，須於二零一四年五月二十日(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183號合和中心22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二零一四年股東週年大會批准後，方可作實。為釐定收取截至二零一三年十二月三十一日止年度建議末期股息的資格，本公司將於二零一四年六月五日(星期四)及二零一四年六月六日(星期五)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，須於二零一四年六月四日(星期三)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183號合和中心22樓)辦理股份過戶登記手續。待股東於二零一四年股東週年大會上批准後，預期股息單將於二零一四年六月二十七日(星期五)或左右以郵寄方式寄發予股東。

## 企業管治守則之遵守

於截至二零一三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上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之原則及適用之守則條文：

### (1) 守則條文A.5.6

企業管治守則之守則條文A.5.6於二零一三年九月一日生效，規定提名委員會(或董事會)應訂有涉及董事會成員多元化之政策，並於企業管治報告內披露其政策或政策摘要。

由於董事會需要更多時間討論及制定該政策，因此本公司於二零一三年十二月六日才採納此董事會成員多元化政策。

### (2) 守則條文B.1.2及C.3.3

企業管治守則之守則條文B.1.2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」)之職權範圍乃遵照企業管治守則之守則條文B.1.2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」)之職權範圍乃遵照企業管治守則之守則條文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將載於本公司截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一三年年報」)之企業管治報告內。董事會已於回顧年度內檢討該等職權範圍，並認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據本公司已採納之有關職權範圍運作。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。

### **(3) 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，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(如適用)之主席出席。若有關委員會主席未能出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任之代表)出席。該等人士須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，及薪酬委員會及提名委員會之主席以及審核委員會之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之溝通。

有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於二零一四年四月底寄發予股東之本公司二零一三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，以及審閱截至二零一三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

有關本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的初步公佈所列數字，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、香港審閱工作準則或香港鑒證工作準則而進行的鑒證工作約定，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就初步公佈作出具體保證。

## 購回、出售或贖回股份

於截至二零一三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，二零一四年三月二十一日

於本公佈日期，董事會由執行董事宋增彬先生(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)、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。