

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)

二零一六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」)截至二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	(3)	1,894,465	1,029,359
銷售成本		(1,228,083)	(583,432)
毛利		666,382	445,927
其他收入及收益	(4)	598,314	114,480
市場及分銷費用		(76,949)	(52,800)
行政費用		(295,985)	(303,620)
其他營運費用		(100,903)	(189,830)
持作買賣投資公允價值之淨(減少)增加		(245)	42,270
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		116,257	396,063
投資物業公允價值之增加(減少)		1,835	(80,831)
已竣工物業存貨之減值		(2,526)	(52,290)
應收貸款減值虧損		-	(6,523)
待發展物業攤銷		(54,857)	(71,611)
出售附屬公司之收益	(5)	3,937,675	3,012,763
議價收購附屬公司之收益	(6)	1,588,570	-
融資成本		(179,817)	(263,349)
應佔聯營公司溢利		12,169	6,226
應佔合營企業溢利		89,984	110,055
除稅前溢利		6,299,904	3,106,930
稅項	(7)	(591,656)	(511,461)
本年度溢利	(8)	5,708,248	2,595,469

綜合損益表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利(虧損)應佔方：		
本公司股東	5,712,954	2,600,020
非控股權益	<u>(4,706)</u>	<u>(4,551)</u>
	<u>5,708,248</u>	<u>2,595,469</u>
	港元	港元
每股盈利	(9)	
基本	<u>3.79</u>	<u>1.73</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利	<u>5,708,248</u>	<u>2,595,469</u>
其他全面（費用）收益		
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	(768,864)	(781,683)
應佔聯營公司及合營企業之其他全面費用	<u>(99,623)</u>	<u>(96,363)</u>
	<u>(868,487)</u>	<u>(878,046)</u>
隨後可能重新分類至損益的項目：		
可供出售投資公允價值之變動	(61,313)	156,809
於出售可供出售投資時所實現至 損益之重估儲備	(202,667)	(36,039)
應佔可供出售投資公允價值之變動之 遞延稅項之影響	19,167	(1,125)
於轉撥至投資物業時之物業重估盈餘	<u>66</u>	<u>-</u>
	<u>(244,747)</u>	<u>119,645</u>
本年度其他全面費用	<u>(1,113,234)</u>	<u>(758,401)</u>
本年度全面收益總額	<u>4,595,014</u>	<u>1,837,068</u>
全面收益（費用）總額應佔方：		
本公司股東	4,600,896	1,843,836
非控股權益	<u>(5,882)</u>	<u>(6,768)</u>
	<u>4,595,014</u>	<u>1,837,068</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 附註 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	399,357	398,115
收購物業、廠房及設備之按金	-	22
投資物業	10,862,281	10,037,160
待發展物業	1,999,170	4,358,872
收購待發展物業之按金	165,862	172,789
土地使用權之預付租賃款	78,678	54,162
其他資產－物業權益	17,815	19,440
於聯營公司之權益	3,565,352	234,210
於合營企業之權益	2,167,330	1,909,229
應收貸款	116,250	412,703
可供出售投資	371,553	869,411
遞延稅項資產	72,736	74,822
	19,816,384	18,540,935
流動資產		
物業存貨		
－發展中	1,890,234	3,120,427
－已竣工	3,557,606	3,404,316
其他存貨	686	1,682
聯營公司欠款	6,488	2,563
合營企業欠款	994,782	893,511
非控股股東欠款	17,986	19,093
應收貸款	406,813	381,866
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	(11) 394,934	923,649
土地使用權之預付租賃款	886	1,541
持作買賣投資	98,217	99,369
預繳稅項	52,175	37,351
用作抵押之銀行存款	269,786	131
銀行結存及現金	4,330,115	4,134,708
	12,020,708	13,020,207
分類為待售資產	1,854,742	-
	13,875,450	13,020,207

綜合財務狀況表 (續)
於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	(12)	1,472,025	4,205,274
預售按金		1,681,943	1,351,307
稅項負債		1,030,401	977,884
會籍債權證		–	41,303
付息借款		1,064,869	2,184,237
免息借款		219,895	490,254
		<u>5,469,133</u>	<u>9,250,259</u>
分類為待售資產之相關負債		<u>1,382,110</u>	<u>–</u>
		<u>6,851,243</u>	<u>9,250,259</u>
流動資產淨值		<u>7,024,207</u>	<u>3,769,948</u>
總資產減流動負債		<u>26,840,591</u>	<u>22,310,883</u>
股本及儲備			
股本		3,788,814	3,788,814
儲備		17,724,397	13,349,516
本公司股東應佔之權益		21,513,211	17,138,330
非控股權益		538,184	16,008
權益總額		<u>22,051,395</u>	<u>17,154,338</u>
非流動負債			
付息借款		2,451,281	2,901,939
一名租戶之遞延租金收入		40,405	51,495
租戶之租金按金		25,813	28,557
會籍債權證		–	11,060
遞延稅項負債		2,271,697	2,163,494
		<u>4,789,196</u>	<u>5,156,545</u>
		<u>26,840,591</u>	<u>22,310,883</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證券上市規則（「上市規則」）和香港公司條例（「公司條例」）規定之適用披露。

載於本年度業績公佈中，有關截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止財政年度之財務資料並不構成本公司該等財政年度之法定年度財務報表，惟僅由該等財務報表所擷取。根據公司條例（第622章）第436條規定，有關該等法定財務報表所須披露之其他資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候遞交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該兩年度之財務報表發表報告。該等核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見的情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦不載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

(2) 主要會計政策

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

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香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第11號修訂本	收購合營運作權益的會計處理
香港會計準則第1號修訂本	主動披露
香港會計準則第16號及	折舊及攤銷可接受方法之澄清
香港會計準則第38號修訂本	
香港會計準則第16號及	農業：生產性植物
香港會計準則第41號修訂本	
香港財務報告準則第10號、	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號修訂本	
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

除下所述者外，本年度應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或載於綜合財務報表之披露並無重大影響。

香港會計準則第1號修訂本主動披露

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號修訂本「主動披露」。香港會計準則第1號修訂本澄清假若因香港財務報告準則的要求而需要提供的資料並不重要，則實體無須提供特定的披露，及為匯集及分解資料的基準提供指引。惟修訂本重申當根據香港財務報告準則的特定要求並不足以讓財務報表使用者瞭解特定交易、事項及情況對實體的財務狀況及財務表現的影響時，則實體應考慮提供額外的披露。

此外，該修訂本澄清實體以權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業的其他全面收入應與由集團所產生的分開列示，及應根據其他香港財務報告準則區分為：(i)隨後不會重新分類至損益應佔項目；及(ii)當符合特定條件時隨後會重新分類至損益應佔項目。

至於財務報表的結構，該修訂本為系統性排列或組合附註提供例子。

本集團已追溯應用該等修訂。若干附註的編組及次序已修訂，以突顯管理層認為最相關以了解本集團財務表現及財務狀況之本集團業務領域。尤其是，有關於綜合財務報表之金融工具及分部之資訊已重新排序。除了以上陳述及披露更改外，應用香港會計準則第1號修訂本對於該等綜合財務報表內之本集團財務表現或財務狀況並無導致任何影響。

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ¹ 及相關修訂
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號修訂本	釐清及計量以股份為基礎付款之交易 ¹
香港財務報告準則第4號修訂本	採用香港財務報告準則第4號保險合約時 一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產銷售或注資 ³
香港會計準則第7號修訂本	主動披露 ⁴
香港會計準則第12號修訂本	就未實現虧損確認遞延稅項資產 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於一個待定的日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之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

香港財務報告準則第9號引入就金融資產、金融負債之分類及計量、一般對沖會計法及金融資產減值要求的新規定。

與本集團有關的香港財務報告準則第9號的主要要求：

- 納入香港財務報告準則第9號範圍內所有已確認的金融資產，其後均須按攤銷成本或公允價值計量。具體而言，旨在為收取合約現金流的業務模式中持有的債務投資，以及合約現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。旨在為同時收取合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及合約條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按透過其他全面收益按公允價值列賬（「透過其他全面收益按公允價值列賬」）計量。所有其他債務投資及股權投資則於其後報告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內呈列股權投資（並非持作買賣者）其後的公允價值變動，而在一般情況下，僅有股息收入會於損益中確認。

- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

將來應用香港財務報告準則第9號可能對本集團的金融資產之分類及計量產生重大影響。本集團之可供出售投資（包括該等現時按成本減去減值虧損列賬）將計量為透過損益按公允價值或指定為透過其他全面收益按公允價值列賬（視乎指定標準之滿足）。此外，預期信貸虧損模式可能導致本集團按攤銷成本計量之金融資產提前撥備未發生之信貸虧損。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

已頒佈的香港財務報告準則第15號，其制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收益，即當特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之澄清，其有關履約責任之識別、委託人對代理人之考慮，以及牌照申請指引。

本公司董事（「董事」）預期於將來應用香港財務報告準則第15號可能導致更多的披露，然而，董事並不預期應用香港財務報告準則第15號將會對各報告期間確認收入之時間及金額有重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項（非當日支付）之現值計量。隨後，租賃負債會就（其中包括）利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，並分別以融資及融資現金流量呈列。

根據香港會計準則第17號，當本集團為承租人，本集團已確認租賃土地之預付租賃款。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產分類的潛在變動，視乎是否本集團分開呈列使用權資產或按將呈列相應有關資產（如擁有）相同項目呈列。

相比承租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致上轉承香港會計準則第17號之出租人會計法規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求廣泛披露。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有不可撤銷的經營租賃承諾6,336,000港元。初步評估表示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃界定，因此，本集團將確認使用權資產及有關所有該等租賃的相應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號後符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致如上文所示計量、呈列及披露變動。然而，於董事完成詳細審閱前，提供財務影響合理估計並不切實可行。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注資

香港財務報告準則第10號修訂本「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」處理當投資者與其聯營公司或合營企業之間有資產銷售或注資的情況。具體而言，修訂本規定與以權益法入賬的一間聯營公司或一間合營企業，就失去一間並無包含業務的附屬公司的控制權的交易所帶來收益或虧損，於母公司之損益內確認，並僅以非相關投資者之於該聯營公司或合營企業之權益為限。同樣地，於成為聯營公司或合營企業（以權益法列賬）之任何前附屬公司所保留之投資的重新計量至公允價值所帶來的收益及虧損，於前母公司之損益內確認，並僅以非相關投資者之於新聯營公司或合營企業之權益為限。

該等修訂按未來適用基準應用於發生於一個待定的日期或之後開始之年度期間之交易。董事預期，當該等交易發生，應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之該等修訂可能會對本集團於未來期間的綜合財務報表造成影響。

香港會計準則第7號修訂本主動披露

修訂本規定實體披露能讓財務報表使用者評估融資活動產生的負債的變動，包括現金流量引致之變動及非現金變動。尤其是，修訂本規定披露以下來自融資活動的負債變動：(i)來自融資現金流量的變動；(ii)來自取得或失去附屬公司或其他業務的控制權的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公允價值變動；及(v)其他變動。

修訂本於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間前瞻性應用，並許可提早應用。應用修訂本將導致有關本集團融資活動的額外披露，尤其是融資活動產生的負債於綜合財務狀況表的期初與期末結餘的對賬，將於應用修訂本時披露。

(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，當中包含香港地區。本集團之基礎組織之釐定基於三項主要業務：物業發展、物業投資及其他營運（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（最高營運決策者）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三項主要業務。

於回顧年度，本集團按可呈報及經營分部之分部收入、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	其他營運 千港元	合併 千港元
截至二零一六年 十二月三十一日止年度				
分部收入				
對外銷售	<u>1,362,183</u>	<u>396,695</u>	<u>135,587</u>	<u>1,894,465</u>
業績				
分部溢利（虧損）	4,007,717	2,018,285	(19,658)	6,006,344
其他收入及收益				598,314
未能分攤之企業費用				(227,090)
融資成本				(179,817)
應佔聯營公司溢利	12,169	-	-	12,169
應佔合營企業溢利（虧損）	(11,850)	127,239	(25,405)	<u>89,984</u>
除稅前溢利				<u>6,299,904</u>
於二零一六年十二月三十一日				
資產				
分部資產	9,754,678	11,242,137	28,281	21,025,096
於聯營公司之權益	428,550	3,136,802	-	3,565,352
於合營企業之權益	265,815	1,672,105	229,410	2,167,330
聯營公司欠款	2,563	3,925	-	6,488
合營企業欠款	927,498	-	67,284	994,782
未能分攤之企業資產				<u>5,932,786</u>
合併總資產				<u>33,691,834</u>
負債				
分部負債	4,328,502	2,053,333	9,062	6,390,897
未能分攤之企業負債				<u>5,249,542</u>
合併總負債				<u>11,640,439</u>

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他營運 千港元	合併 千港元
截至二零一五年				
十二月三十一日止年度				
分部收入				
對外銷售	446,576	448,705	134,078	1,029,359
業績				
分部溢利	2,765,270	545,943	63,515	3,374,728
其他收入及收益				114,480
未能分攤之企業費用				(235,210)
融資成本				(263,349)
應佔聯營公司溢利	6,226	-	-	6,226
應佔合營企業溢利(虧損)	7,348	140,671	(37,964)	110,055
除稅前溢利				3,106,930
於二零一五年				
十二月三十一日				
資產				
分部資產	11,314,709	10,251,075	711,714	22,277,498
於聯營公司之權益	234,210	-	-	234,210
於合營企業之權益	866,570	1,085,787	(43,128)	1,909,229
聯營公司欠款	2,563	-	-	2,563
合營企業欠款	842,482	-	51,029	893,511
未能分攤之企業資產				6,244,131
合併總資產				31,561,142
負債				
分部負債	4,550,286	1,989,281	78,818	6,618,385
未能分攤之企業負債				7,788,419
合併總負債				14,406,804

(4) 其他收入及收益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股息收入		
— 非上市股份	644	750
— 上市股份	5,633	2,547
銀行存款利息收入	25,763	17,969
應收貸款利息收入	82,917	24,399
來自一間合營企業之利息收入	102,952	5,718
於出售可供出售投資時所實現至損益之重估儲備	202,667	36,039
因終止已訂約出售之附屬公司而沒收的按金	145,693	-
補貼收入	1,959	6,346
其他收入	30,086	20,712
	598,314	114,480

(5) 出售附屬公司之收益

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團出售於五間附屬公司全部權益予獨立第三方。其中一間附屬公司於中國註冊成立，以及於中國從事物業投資。其中兩間附屬公司於英屬維京群島註冊成立，以及其附屬公司及合營企業於中國分別從事物業發展及高爾夫球場管理。其中一間附屬公司於英屬維京群島註冊成立，以及其附屬公司於中國從事物業發展。另一間附屬公司於英屬維京群島註冊成立，以及持有一項應收貸款。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團向獨立第三方出售三間附屬公司的全部權益。其中兩間附屬公司於英屬維京群島註冊成立，以及其附屬公司分別於中國從事物業發展及其他營運。另外的附屬公司於香港註冊成立，以及其附屬公司於中國從事物業發展。

出售詳情如下：

該等附屬公司之淨（負債）資產於出售日如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售淨（負債）資產：		
物業、廠房及設備	126,899	1,990
投資物業	153,000	—
待發展物業	741,777	936,455
土地使用權之預付租賃款	12,177	—
超過於一間合營企業之權益之責任	(198,114)	—
一間合營企業欠款	458,808	—
可供出售投資	—	66,667
發展中物業存貨	1,239,814	324,353
已竣工物業存貨	—	610
其他存貨	2,346	—
應收貸款	401,535	—
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	3,597	1,731
銀行結存及現金	5,244	935
股東貸款	(1,314,348)	—
貿易及其他應付賬款	(386,309)	(32,422)
預售按金	(21,127)	(111)
稅項負債	—	(49,908)
會籍債權證	(50,942)	—
付息借款	(865,357)	—
免息借款	(472,329)	—
遞延稅項負債	(62,887)	(192,649)
出售淨（負債）資產	(226,216)	1,057,651
非控股權益	25,665	—
清償一筆股東貸款	1,314,348	—
出售收益	3,937,675	3,012,763
出售所得款項淨額，包括	5,051,472	4,070,414

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
— 於本年度收取的現金代價	3,004,765	3,892,714
— 以香港上市公司股份清償的現金代價	—	164,565
— 於本年度清償的股東貸款	1,314,348	—
— 於以前年度收取作為訂金的現金代價	732,359	13,135
	5,051,472	4,070,414
轉撥至累計溢利之匯兌浮動儲備 (附註 a)	23,637	48,914
其他儲備重新分類至損益 (附註 b)	(40,883)	—
出售所產生之淨現金流入：		
於本年收取的現金代價	4,319,113	3,892,714
出售之銀行結存及現金	(5,244)	(935)
	4,313,869	3,891,779

附註：

- (a) 因被售的附屬公司及本公司的功能貨幣相同，累計於匯兌浮動儲備與被售附屬公司有關之匯兌差額，於出售時從匯兌浮動儲備重新分類至累計溢利。
- (b) 其他儲備為產生自收購附屬公司的非控股權益調整金額及已付代價之公允價值調整之間之差異。

(6) 議價收購附屬公司之收益

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團收購了四間附屬公司，詳情說明如下：

- (a) 本集團以3,096,495,000港元之總代價收購丹楓控股有限公司（「丹楓」）（一間香港上市公司）約90.65%之權益。丹楓及其附屬公司之主要業務為於香港從事物業投資及物業管理。此項交易按收購會計法作為收購業務入賬。有關丹楓之收購，本集團已提供一個具競爭力的要約價從其現有股東收購丹楓股份。物業的內在價值並未在市場價格及本集團的要約價反映。在本集團的管理層重新評估後，可識別的淨資產之公允價值超過收購代價，產生議價收購收益。來自收購丹楓所產生的議價收購金額為1,588,570,000港元。

來自丹楓交易所收購之淨資產如下：—

	綜合前 被收購公司 之賬面值 千港元	公允價值 調整 千港元	公允價值 千港元
已收購之淨資產：			
物業、廠房及設備	82,096	77,728	159,824
投資物業	1,121,881	—	1,121,881
土地使用權之預付租賃款	22,755	15,077	37,832
於聯營公司之權益	3,136,801	—	3,136,801
可供出售投資	47,146	—	47,146
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	8,578	—	8,578
一間聯營公司欠款	3,925	—	3,925
銀行結存及現金	981,503	—	981,503
貿易及其他應付賬款	(26,470)	—	(26,470)
稅項負債	(431)	—	(431)
免息借款	(139,823)	—	(139,823)
遞延稅項	(147,629)	(14,836)	(162,465)
	<u>5,090,332</u>	<u>77,969</u>	<u>5,168,301</u>
非控股權益（附註）			(483,236)
議價收購附屬公司之收益			<u>(1,588,570)</u>
代價，以現金支付			<u>3,096,495</u>
收購所產生之淨現金流出：			
已支付之現金代價			3,096,495
收購之銀行結存及現金			<u>(981,503)</u>
			<u>2,114,992</u>

附註：

於收購日已確認之非控股股東權益按非控股權益比例分佔之被收購公司之可識別淨資產之公允價值計量。

- (b) 另外三項交易包括以315,400,000港元之代價收購一間附屬公司的所有權益，其合營企業於中國持有高爾夫球場。另外兩項交易為以100,700,000港元之總代價收購兩間附屬公司的所有權益及股東貸款。兩間附屬公司持有物業投資項目。該等交易按收購資產入賬。

其他交易所收購之淨資產如下：－

	千港元
已收購之淨資產：	
物業、廠房及設備	258
投資物業	123,664
於合營企業之權益	258,422
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	1,689
一間合營企業欠款	62,992
一名少數股東欠款	9
銀行結存及現金	13,024
股東貸款	(32,473)
貿易及其他應付賬款	(1,536)
遞延稅項	(23,265)
	<u>402,784</u>
非控股權益	(19,157)
清償股東貸款	<u>32,473</u>
代價，以現金支付	<u>416,100</u>
收購產生之現金淨流出：	
已支付之現金代購	416,100
已收購之銀行結存及現金	<u>(13,024)</u>
	<u>403,076</u>

(7) 稅項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
－中國企業所得稅	441,976	409,222
－土地增值稅（「土地增值稅」）	25,606	42,406
	<u>467,582</u>	<u>451,628</u>
過往年度撥備不足（超額撥備）		
－中國企業所得稅	7,079	(1,542)
－土地增值稅	(23)	(4)
	<u>7,056</u>	<u>(1,546)</u>
遞延稅項	474,638	450,082
	<u>117,018</u>	<u>61,379</u>
	<u>591,656</u>	<u>511,461</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。

(8) 本年度溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利已扣除（計入）：		
物業、廠房及設備折舊	28,354	32,888
減：資本化於發展中物業金額	(2,770)	(1,965)
	<u>25,584</u>	<u>30,923</u>
攤銷：		
其他資產－物業權益	506	537
待發展物業	54,857	71,611
土地使用權之預付租賃款	1,223	1,611
	<u>82,170</u>	<u>104,682</u>
折舊和攤銷總額	<u>82,170</u>	<u>104,682</u>
存貨之成本作費用處理	949,292	316,780
淨匯兌虧損（包括於其他營運費用）	30,369	49,939
應佔合營企業稅項（包括於應佔合營企業溢利）	276,216	497,490
	<u>276,216</u>	<u>497,490</u>

(9) 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 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)	5,712,954	2,600,020
	二零一六年 千位	二零一五年 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	1,506,769	1,506,769
------------------------	------------------	-----------

於二零一六年度及二零一五年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於二零一六年度及二零一五年度內並沒有發行在外的潛在普通股。

(10) 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付二零一五年之中期股息為每股15港仙 (二零一五年：無)	226,015	-
二零一五年並無支付末期股息 (二零一五年：已付二零一四年之每股10港仙)	-	150,677
	226,015	150,677
以一間上市附屬公司之股份分派之已宣佈派發之 特別股息	489,700	-
並無宣佈派發中期股息(二零一五年：每股15港仙)	-	226,015
	489,700	226,015

於報告期末後，就截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，董事會已宣佈按持有每100股本公司股份獲分派13股丹楓股份(「實物分派」)之基準，以實物分派方式派發丹楓之195,880,034股股份(「丹楓股份」)作為特別股息。

按每股丹楓股份價值2.5港元(即本公司於二零一六年以每股丹楓股份2.75港元之收購價，並計及丹楓宣派每股丹楓股份25港仙之特別股息作調整)，以實物分派之丹楓股份總值約為489,700,000港元，相當於約每股32.5港仙之分派。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事會宣佈派發中期股息每股15港仙。

(11) 貿易及其他應收賬款、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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
三個月內	8,497	10,327
四至六個月	1,671	1,503
七至十二個月	281	639
超過十二個月	1,397	1,983
	<u>11,846</u>	<u>14,452</u>

於二零一六年十二月三十一日，其他應收賬款包括一項142,180,000港元（二零一五年：91,337,000港元）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。

(12) 貿易及其他應付賬款

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
三個月內	260,283	280,868
四至六個月	8,263	52,177
七至十二個月	709	7,633
超過十二個月	414,524	351,979
	<u>683,779</u>	<u>692,657</u>

於二零一六年十二月三十一日，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227,144,000港元（二零一五年：1,455,775,000港元），包含於貿易及其他應付賬款內。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

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之收入為1,894.5百萬港元（二零一五年：1,029.4百萬港元），較去年增加84%。本公司股東應佔溢利為5,713.0百萬港元（二零一五年：2,600.0百萬港元），較二零一五年增加120%。

本年度溢利增加之理由為：

- (1) 出售持有非核心資產之附屬公司之收益3,937.7百萬港元。於二零一五年，類似之出售帶來3,012.8百萬港元之收益；及
- (2) 收購一間上市附屬公司約90.65%權益之收益1,588.6百萬港元。

每股盈利為3.79港元（二零一五年：1.73港元），而於二零一六年年底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為14.28港元（二零一五年：11.37港元）。

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業，物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。

以下為本集團於二零一六年之成績概述：

- (1) 本集團繼續出售非核心資產。
- (2) 本集團收購一間香港上市公司（丹楓控股有限公司）之控股權益，其主要持有位於香港的投資物業。
- (3) 本集團二零一六年之總應佔已登記銷售（包括來自合營企業的銷售及發展中物業的預售）為365,100平方米（二零一五年：154,200平方米），增加137%。已竣工總應佔樓面面積（「樓面面積」）約為250,400平方米（二零一五年：364,100平方米），較去年減少31%。
- (4) 租金較二零一五年下跌12%，主要因為人民幣貶價及略為回軟的租賃市場。

- (5) 數碼城：本集團數碼城部份的整體貢獻偏低。中國經濟的放緩影響數碼城商業部份的銷售及租賃，但住宅部份的銷售頗為活躍，尤其較小面積的公寓。

本集團已按需要減慢未來期數的建設，以紓緩現時期數銷售及租賃的壓力。藉著集中銷售現有的存貨，本集團的數碼城部份的現金流正在改善中。

位於珠江三角洲的數碼城較為例外，本集團將在其擁有充足的人力及營銷資源的該區域集中發展新的數碼城及城市更新項目。

- (6) 天安位於深圳龍崗華為新城片區的城市更新項目天安雲谷第一期的租賃及預售已於二零一四年十一月開始，後續期數的場地清理亦正進行中，儘管此舉意味著透過注資或貸款會導致資源開支增加，惟預期可減低本集團於開發該等期數初期的複雜性。第一期的銷售及租賃令人鼓舞，而該項目持續為本集團的業績帶來貢獻。第二期樓面面積約為582,600平方米正在建設當中，並預期於二零一八年竣工。

二零一七年之計劃

二零一七年目標如下：

- (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及建設的速度，以利於產品在現時的环境中出售。
- (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及城市更新項目，並相信該等產品受政府及當地市場歡迎。

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。於二零一六年十二月三十一日，本集團之總銀行結餘及現金儲備約4,330.1百萬港元（二零一五年：4,134.8百萬港元），為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之總借款約3,736.0百萬港元（二零一五年：5,576.4百萬港元），包括流動負債1,284.7百萬港元（二零一五年：2,674.5百萬港元）及非流動負債2,451.3百萬港元（二零一五年：2,901.9百萬港元）。本集團之資產負債率（負債淨額除以權益總額）為負4%（二零一五年：8%）。借款主要為待發展物業及發展中物業提供所需資金。融資成本下跌主要是借款減少及於發展中物業資本化的金額增加所致。

本集團之未償還借款中約45%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92%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

於二零一六年十二月三十一日，269.8百萬港元之銀行存款、賬面總值分別約155.6百萬港元、4,678.7百萬港元及6,888.1百萬港元之物業、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，並為物業買家取得按揭貸款。

或有負債

由一間合營企業持有而賬面值約為2.5百萬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38.8百萬港元的待發展物業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。此外，由本集團之另一間附屬公司持有，賬面金額為約470.6百萬港元之待發展物業已被當地機關分類為閒置土地。本集團已邀請另一位投資者共同發展該土地。一期發展之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。

於二零一六年十二月三十一日，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1,360.7百萬港元之擔保。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。本集團並無涉及重大索償之法律行動。

僱員

於二零一六年十二月三十一日，本集團（包括其附屬公司，但不包括聯營公司及合營企業）聘用2,113（二零一五年：1,867）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

本集團之主要業務市場為中國內地，政府機關實施不同的政策以控制高企的房屋需求及冷卻過熱的房地產市場，從而回復一個健康及穩定的房地產市場。而香港，土地供應短缺導致破記錄的土地價格，本集團新收購丹楓的控制權益將有助本集團減低人民幣貨幣波動的影響。本集團對中國內地及香港房地產市場之長遠前景仍具信心。

股息

董事會已宣佈以實物分派方式派發丹楓之195,880,034股股份（「丹楓股份」）作為特別股息，按持有每100股本公司股份獲分派13股丹楓股份（「實物分派」）之基準，向於二零一七年四月二十八日（星期五）營業時間結束時名列本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）（惟本公司若干非合資格海外股東除外），而相關丹楓股份預計將於二零一七年五月十日（星期三）或前後派發。本公司將於適當時間作出載有實物分派之進一步詳情之公佈。

按每股丹楓股份價值2.5港元（即本公司於二零一六年以每股丹楓股份2.75港元之收購價，並計及丹楓於二零一七年一月二十五日（星期三）宣派每股丹楓股份25港仙之特別股息作調整），以實物分派之丹楓股份總值約為489.7百萬港元，相當於約每股32.5港仙之分派。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事會宣佈派發中期股息（代替末期股息）每股15港仙。

暫停辦理股份過戶登記

(1) 釐定收取以實物分派之特別股息的資格

為釐定收取以實物分派之特別股息的資格，本公司將於二零一七年四月二十七日（星期四）及二零一七年四月二十八日（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。股東為符合獲享以實物分派之特別股息的資格，須於二零一七年四月二十六日（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。

(2) 釐定出席本公司即將舉行之股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」）並於會上投票的資格

二零一七年股東週年大會預定於二零一七年五月二十四日（星期三）舉行。為釐定股東出席二零一七年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一七年五月十九日（星期五）至二零一七年五月二十四日（星期三）（包括首尾兩日）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二零一七年股東週年大會及於會上投票，須於二零一七年五月十八日（星期四）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。

企業管治守則之遵守

於截至二零一六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：

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風險管理及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二零一六年十二月三十一日止財政年度之年報（「二零一六年年報」）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。

有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於二零一七年四月底寄發予股東之本公司二零一六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

有關本集團截至二零一六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

於截至二零一六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，二零一七年三月十七日

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。