

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)

二零一七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」)截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	(3)	1,112,881	1,894,465
銷售成本		(504,974)	(1,228,083)
毛利		607,907	666,382
其他收入及收益	(4)	149,944	598,314
市場及分銷費用		(86,850)	(76,949)
行政費用		(305,972)	(295,985)
其他營運費用		(105,485)	(100,903)
持作買賣投資公允價值之淨減少		(15,444)	(245)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		115,313	116,257
投資物業公允價值之增加		338,453	1,835
已竣工物業存貨之減值撥回(減值)		1,020	(2,526)
待發展物業攤銷		(35,802)	(54,857)
出售附屬公司之收益	(5)	1,633,977	3,937,675
議價收購附屬公司之收益	(6)	60,856	1,588,570
融資成本		(153,841)	(179,817)
應佔聯營公司溢利		99,148	12,169
應佔合營企業溢利		253,219	89,984

綜合損益表(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利		2,556,443	6,299,904
稅項	(7)	(464,337)	(591,656)
本年度溢利	(8)	2,092,106	5,708,248
本年度溢利(虧損)應佔方：			
本公司股東		2,054,142	5,712,954
非控股權益		37,964	(4,706)
		2,092,106	5,708,248
		港元	港元
每股盈利	(9)		
基本		1.36	3.79

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度溢利	<u>2,092,106</u>	<u>5,708,248</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	575,923	(768,864)
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益(費用)	113,986	(99,623)
於轉撥至投資物業時之物業及預付租賃款重估盈餘	10,007	88
於轉撥至投資物業時之物業重估之遞延稅項之影響	<u>(6,848)</u>	<u>(22)</u>
	<u>693,068</u>	<u>(868,421)</u>
隨後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務產生之滙兌差異	19,231	-
可供出售投資公允價值之淨變動	(119,376)	(61,313)
可供出售投資之減值虧損		
分類至損益	78,168	-
於出售可供出售投資時所實現至損益之重估儲備	-	(202,667)
應佔可供出售投資公允價值之變動之遞延稅項的影響	<u>2,338</u>	<u>19,167</u>
	<u>(19,639)</u>	<u>(244,813)</u>
本年度其他全面收益(費用)	<u>673,429</u>	<u>(1,113,234)</u>
本年度全面收益總額	<u>2,765,535</u>	<u>4,595,014</u>
本年度全面收益(費用)總額應佔方：		
本公司股東	2,725,766	4,600,896
非控股權益	<u>39,769</u>	<u>(5,882)</u>
	<u>2,765,535</u>	<u>4,595,014</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		258,871	399,357
投資物業		13,100,399	10,862,281
待發展物業		3,485,361	1,999,170
收購待發展物業之按金		236,196	165,862
土地使用權之預付租賃款		58,281	78,678
其他資產－物業權益		18,142	17,815
於聯營公司之權益		2,939,345	3,565,352
於合營企業之權益		2,950,262	2,167,330
應收貸款		122,972	116,250
可供出售投資		292,370	371,553
遞延稅項資產		98,698	72,736
		<u>23,560,897</u>	<u>19,816,384</u>
流動資產			
物業存貨			
－發展中		1,762,245	1,890,234
－已竣工		3,557,462	3,557,606
其他存貨		1,952	686
聯營公司欠款		223,992	6,488
合營企業欠款		1,789,769	994,782
非控股股東欠款		18,832	17,986
應收貸款		664,471	406,813
交易及其他應收賬款、按金及預付款	(11)	441,271	394,934
土地使用權之預付租賃款		898	886
持作買賣投資		81,527	98,217
預繳稅項		84,170	52,175
用作抵押之銀行存款		186,202	269,786
銀行結存及現金		4,782,753	4,330,115
		<u>13,595,544</u>	<u>12,020,708</u>
分類為待售資產		-	1,854,742
		<u>13,595,544</u>	<u>13,875,450</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動負債			
交易及其他應付賬款	(12)	1,536,349	1,472,025
預售按金		2,491,148	1,681,943
稅項負債		1,182,993	1,030,401
付息借款		865,566	1,064,869
免息借款		20,281	219,895
		<u>6,096,337</u>	<u>5,469,133</u>
分類為待售資產之相關負債		-	1,382,110
		<u>6,096,337</u>	<u>6,851,243</u>
流動資產淨值		<u>7,499,207</u>	<u>7,024,207</u>
總資產減流動負債		<u>31,060,104</u>	<u>26,840,591</u>
股本及儲備			
股本		3,788,814	3,788,814
儲備		19,636,466	17,724,397
本公司股東應佔之權益		23,425,280	21,513,211
非控股權益		1,459,760	538,184
權益總額		<u>24,885,040</u>	<u>22,051,395</u>
非流動負債			
付息借款		3,513,564	2,451,281
一名租戶之遞延租金收入		33,845	40,405
租戶之租金按金		15,932	25,813
遞延稅項負債		2,611,723	2,271,697
		<u>6,175,064</u>	<u>4,789,196</u>
		<u>31,060,104</u>	<u>26,840,591</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，有關截至二零一七年及二零一六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。有關該等法定財務報表之其他資料如下：

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二零一六年年度之財務報表發表報告。該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：

香港會計準則第7號修訂本	主動披露
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
香港財務報告準則第12號修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分

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7號修訂本主動披露

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。該修訂本要求實體作出披露，以便財務報表的使用者可評估融資活動所引致的負債變化，包括現金及非現金變化。此外，該修訂本亦要求，當金融資產的現金流量已經或其未來現金流量將會計入融資活動的現金流量時，實體須披露有關金融資產的變動。

具體而言，該修訂本要求披露下列各項：(i)融資現金流量的變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公允價值的變動；及(v)其他變動。

與修訂本之過渡條文一致，本集團並無披露去年的比較資料。應用該等修訂本並無對本集團綜合財務報表造成影響。

已頒佈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佈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	客戶合約收入及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基準的付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約一併 應用的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9號修訂本	具有負補償之提前還款特點 ²
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28號修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第28號修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進之一部分 ¹
香港會計準則第40號修訂本	轉移投資物業 ¹
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋於可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

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號的主要要求為：

- 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計量。所有其他金融資產則於其後會計期間按公允價值計量。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。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入

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入入賬。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」及相關詮釋的收入確認指引。

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入金額，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，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 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)確認收入

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)確認收入，即當特定履約責任相關的貨品或服務的「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。

此外，於將來應用香港財務報告準則第15號可能導致於綜合財務報表更多披露。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別租賃安排及出租人及承租人的會計處理引入一個全面模式。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。於應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，並以本集團融資現金流量呈列。

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號要求廣泛披露及採用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。

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。

香港會計準則第40號修訂本轉移投資物業

該等修訂澄清，轉至或轉自投資物業需要評估物業是否符合或已不再符合投資物業的定義，並以可觀察的憑證支持用途已改變的觀點。該修訂進一步澄清，除香港會計準則第40號所列情況外，其他情況可作為用途已改變的憑證，而在建物業亦有可能出現用途改變的情況。譬如說，在日常業務過程中就轉撥自待售發展中物業的用途改變，可由向另一方開始的經營租賃作憑證。目前，本集團僅在經營租賃開始時將有關轉撥入賬。

(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」)及香港所經營之業務。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)。同樣地，按匯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。就物業投資分部，其包括一間上市的物業投資附屬公司之商業活動。並無就該上市物業投資附屬公司之可呈報及經營分部分開呈列，因就內部表現評估為目的，其業績、資產及負債乃與本集團之其他物業投資活動一起編製及檢討。

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
截至二零一七年				
十二月三十一日止年度				
分部收入				
對外銷售	<u>495,608</u>	<u>463,214</u>	<u>154,059</u>	<u>1,112,881</u>
業績				
分部溢利	1,762,715	684,499	8,646	2,455,860
其他收入及收益				149,944
未能分攤之企業費用				(247,887)
融資成本				(153,841)
應佔聯營公司溢利	97	99,051	-	99,148
應佔合營企業溢利(虧損)	189,405	126,641	(62,827)	<u>253,219</u>
除稅前溢利				<u>2,556,443</u>
於二零一七年				
十二月三十一日				
資產				
分部資產	9,393,975	13,296,194	46,772	22,736,941
於聯營公司之權益	214,943	2,724,402	-	2,939,345
於合營企業之權益	568,604	2,219,029	162,629	2,950,262
聯營公司欠款	2,563	221,429	-	223,992
合營企業欠款	1,722,913	-	66,856	1,789,769
未能分攤之企業資產				<u>6,516,132</u>
合併總資產				<u>37,156,441</u>
負債				
分部負債	3,848,018	2,308,773	22,078	6,178,869
未能分攤之企業負債				<u>6,092,532</u>
合併總負債				<u>12,271,401</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>

(4) 其他收入及收益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
股息收入		
– 非上市股份	2,254	644
– 上市股份	999	5,633
銀行存款利息收入	36,773	25,763
應收貸款利息收入	39,443	82,917
來自合營企業之利息收入	22,252	102,952
於出售可供出售投資時所實現至損益之重估儲備	–	202,667
因終止出售附屬公司而沒收的按金	–	145,693
淨匯兌收益	18,976	–
補貼收入	828	1,959
其他收入	28,419	30,086
	149,944	598,314

(5) 出售附屬公司之收益

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團出售於一間附屬公司全部之股權及轉讓部份股東貸款予一名獨立第三方。該被出售之附屬公司於英屬維京群島註冊成立，以及持有一間於中國註冊成立，並於中國從事物業發展之公司之50%股權，而其餘下50%之股權亦由本集團的另一間附屬公司持有。因此，於出售完成，該於中國之餘下50%之股權之物業發展公司成為本集團的一間合營企業（「合營企業公司」）。

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。

出售詳情如下：

該等附屬公司之淨負債於出售日如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
出售淨負債：		
物業、廠房及設備	245	126,899
投資物業	-	153,000
待發展物業	914,558	741,777
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
發展中物業存貨	971,778	1,239,814
其他存貨	-	2,346
應收貸款	-	401,535
交易及其他應收賬款、按金及預付款	7,208	3,597
銀行結存及現金	25,287	5,244
股東貸款	(1,004,906)	(1,314,348)
交易及其他應付賬款	(763,674)	(386,309)
預售按金	(13,056)	(21,127)
會籍債權證	-	(50,942)
附息借款	(679,214)	(865,357)
免息借款	-	(472,329)
遞延稅項負債	-	(62,887)
	<hr/>	<hr/>
出售淨負債	(541,774)	(226,216)
非控股權益	-	25,665
轉讓股東貸款	677,743	1,314,348
出售收益	1,633,977	3,937,675
保留在附屬公司剩餘權益被分類為於合營企業之 權益之公允價值(附註i)	(627,828)	-
	<hr/>	<hr/>
出售所得款項	1,142,118	5,051,472
	<hr/>	<hr/>
—於本年度收取的現金代價	419,487	3,004,765
—轉讓股東貸款的現金代價	677,743	1,314,348
—於過往年度收取作為訂金的現金代價	44,888	732,359
	<hr/>	<hr/>
	1,142,118	5,051,472
	<hr/>	<hr/>
轉撥至累計溢利之匯兌浮動儲備(附註ii)	(23,176)	23,637
	<hr/>	<hr/>
轉撥至累計溢利之其他儲備(附註iii)	-	(40,883)
	<hr/>	<hr/>
出售所產生之淨現金流入：		
於本年收取的現金代價	419,487	3,004,765
轉讓股東貸款的現金代價	677,743	1,314,348
出售之銀行結存及現金	(25,287)	(5,244)
	<hr/>	<hr/>
	1,071,943	4,313,869
	<hr/>	<hr/>

附註：

- (i) 保留在附屬公司剩餘權益於被分類為於合營企業之權益之公允價值包括根據日期為二零一七年五月八日之確認函，約定可予分派溢利之現值547,169,000港元，自出售完成日三年內從合營企業公司收取。
- (ii) 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產生自換算項目為呈列貨幣之匯兌差額，於出售時從匯兌浮動儲備轉撥至累計溢利。
- (iii) 其他儲備為於以往年度產生自收購附屬公司之公允價值調整。

(6) 議價收購附屬公司之收益

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本集團以278,246,000港元之總代價收購於一間聯營公司(Tian An Australia Limited (「天安澳洲」)額外約41.26%之權益。收購後，本集團持有天安澳洲約76.70%之股權，天安澳洲成為本集團的一間附屬公司。天安澳洲為一間澳洲上市公司，其主要業務為於澳洲從事物業發展。此項交易按收購會計法作為收購業務入賬。有關天安澳洲之收購，本集團已提供一個具競爭力的要約價從其現有股東收購天安澳洲股份。物業的內在價值並未在市場價格及本集團的要約價反映。經本集團管理層重新評估後，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。來自收購天安澳洲所產生的議價收購金額為60,856,000港元。

來自天安澳洲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 (附註i)	公允價值 千港元
已收購之淨資產：			
物業、廠房及設備	1,525	—	1,525
待發展物業	522,035	—	522,035
可供出售投資	38,282	—	38,282
已竣工物業存貨	37,690	—	37,690
交易及其他應收賬款、按金及預付款	27,345	—	27,345
用作抵押之銀行存款	3,721	—	3,721
銀行結存及現金	143,003	—	143,003
交易及其他應付賬款	(9,967)	—	(9,967)
	<u>763,634</u>	<u>—</u>	<u>763,634</u>
非控股權益(附註ii)			(177,895)
於一間聯營公司之權益			(246,637)
議價收購一間附屬公司之收益			<u>(60,856)</u>
代價，以現金支付			<u>278,246</u>
收購所產生之淨現金流出：			
已支付之現金代價			278,246
收購之銀行結存及現金			<u>(146,724)</u>
			<u>131,522</u>

附註：

- (i) 本集團之管理層已評估及確認被收購公司於合併前之資產及負債之賬面值約為於收購日之公允價值。
- (ii) 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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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港元之總代價收購亞證地產有限公司(「亞證地產」，前稱丹楓控股有限公司)(一間香港上市公司)約90.65%之權益。亞證地產及其附屬公司之主要業務為於香港從事物業投資，物業租賃及物業管理。此項交易按收購會計法作為收購業務入賬。有關亞證地產之收購，本集團已提供一個具競爭力的要約價從其現有股東收購亞證地產股份。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。來自收購亞證地產所產生的議價收購金額為1,588,570,000港元。

來自亞證地產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
交易及其他應收賬款、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
交易及其他應付賬款	(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
已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
交易及其他應收賬款、按金及預付款	1,689
一間合營企業欠款	62,992
一名非控股股東欠款	9
銀行結存及現金	13,024
股東貸款	(32,473)
交易及其他應付賬款	(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：	
已支付之現金代價	416,100
已收購之銀行結存及現金	<u>(13,024)</u>
	<u>403,076</u>

(7) 稅項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
—香港利得稅	4,545	—
—海外稅項	4,547	—
—中國企業所得稅	157,121	441,976
—土地增值稅(「土地增值稅」)	80,267	25,606
	<u>246,480</u>	<u>467,582</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
—香港利得稅	(29)	—
—中國企業所得稅	(2,870)	7,079
—土地增值稅	—	(23)
	<u>(2,899)</u>	<u>7,056</u>
遞延稅項	243,581	474,638
	<u>220,756</u>	<u>117,018</u>
	<u>464,337</u>	<u>591,656</u>

香港利得稅按年度之估計應評稅利潤以16.5%之稅率計算。中國企業所得稅按其附屬公司適用稅率計算提撥。海外稅項按相關國家現時適用規定之稅率提撥。

(8) 本年度溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	23,813	28,354
減：資本化於發展中物業金額	(2,753)	(2,770)
	<u>21,060</u>	<u>25,584</u>
攤銷：		
其他資產—物業權益	500	506
待發展物業(附註)	35,802	54,857
土地使用權之預付租賃款	1,315	1,223
	<u>58,677</u>	<u>82,170</u>
折舊和攤銷總額	<u>58,677</u>	<u>82,170</u>
存貨之成本作費用處理	277,515	949,292
淨匯兌(收益)虧損	(18,976)	30,369
呆壞賬準備	22,989	—
應佔合營企業稅項(包括於應佔合營企業溢利)	376,533	276,216

附註：

待發展物業攤銷以直線法按相關的土地租賃期於損益確認，及於綜合損益表呈列。

(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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 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)	2,054,142	5,712,954
	二零一七年 千位	二零一六年 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

於二零一七年度及二零一六年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於二零一七年度及二零一六年度內並沒有發行潛在普通股。

(10) 股息

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付特別股息以一間上市附屬公司之 股份分派(二零一六年：無)(附註)	489,700	—
二零一六年度並無已付中期股息 (二零一六年：已付二零一五年度之每股15港仙)	—	226,015
	489,700	226,015
已宣佈派發中期股息每股20港仙(二零一六年：無) 並無宣佈派發以一間上市附屬公司之股份分派之 特別股息(二零一六年：32.5港仙)	301,354	—
	—	489,700
	301,354	489,700

於報告期末後，董事會宣佈派發截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之中期股息每股20港仙(二零一六年：無)。

附註：

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，已支付就截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之特別股息，乃按持有每100股本公司股份獲分派13股亞證地產股份(「實物分派」)之基準，以實物分派方式派發亞證地產(本公司之非全資附屬公司)之195,880,034股股份(「亞證地產股份」)。按每股亞證地產股份價值2.5港元(即本公司於二零一六年以每股亞證地產股份2.75港元之收購價購入亞證地產股份，並計及亞證地產宣派每股亞證地產股份25港仙之特別股息作調整)，以實物分派之亞證地產股份總值約為489,700,000港元，相當於約每股32.5港仙之分派。

(11) 交易及其他應收賬款、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，交易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
三個月內	27,703	8,497
四至六個月	268	1,671
七至十二個月	89	281
超過十二個月	1,290	1,397
	<u>29,350</u>	<u>11,846</u>

於二零一七年十二月三十一日，其他應收賬款包括一項148,871,000港元(二零一六年：142,180,000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) 交易及其他應付賬款

於報告期末，交易應付賬款(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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
三個月內	216,400	260,283
四至六個月	32,935	8,263
七至十二個月	236,115	709
超過十二個月	404,163	414,524
	<u>889,613</u>	<u>683,779</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，包含於交易及其他應付賬款內。於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，已收取44,888,000港元按金之出售已完成，以及已收取182,256,000港元按金之出售已終止，及已被本集團退回。

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之收入為1,112.9百萬港元(二零一六年：1,894.5百萬港元)，較去年減少41%。本公司股東應佔溢利為2,054.1百萬港元(二零一六年：5,713.0百萬港元)，較二零一六年減少64%。

本年度溢利減少主要因為出售非核心資產的貢獻減少及缺少大型一次性的議價收購一間香港上市的附屬公司(亞證地產有限公司)之收益。在二零一七年，出售非核心資產貢獻1,634.0百萬港元(二零一六年：3,937.7百萬港元)。以賬面資產淨值的折讓，透過增持於一間澳洲上市公司(Tian An Australia Limited)的股份，本集團亦於二零一七年錄得60.9百萬港元之收益(二零一六年：1,588.6百萬港元)。

每股盈利為1.36港元(二零一六年：3.79港元)，於二零一七年年底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為15.55港元(二零一六年：14.28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。

以下為本集團於二零一七年之成績概述：

- (1) 本集團繼續出售非核心資產。
- (2) 本集團二零一七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203,300平方米(二零一六年：365,100平方米)，下跌44%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約為284,700平方米(二零一六年：250,400平方米)，較去年增加14%。二零一七年，應佔在建總樓面面積於年末約為902,700平方米(二零一六年：1,119,500平方米)，較去年同日下跌19%。
- (3) 租金收入較二零一六年上升17%，主要因為來自香港上市附屬公司及新收購的倫敦酒店的貢獻。
- (4) 數碼城：現時在十二個城市裡有十五個數碼城。本集團數碼城部份的整體貢獻上升，大部份數碼城的銷售及租賃有所改善。

位於珠江三角洲的數碼城作出大部份貢獻，本集團將在擁有充足的人力及營銷資源的區域集中發展新的數碼城及城市更新項目。

- (5) 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的第二期，樓面面積約為599,400平方米，正在建設當中，並預期於二零一八年竣工。
- (6) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，亞證地產有限公司錄得股東應佔溢利169.2百萬港元(二零一六年：61.8百萬港元)。

二零一八年之計劃

二零一八年目標如下：

- (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，以利於產品在適時的環境中出售。
- (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租金流入的增長及相應的資本增值。
- (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。於二零一七年十二月三十一日，本集團之總銀行結餘及現金儲備約4,969.0百萬港元(二零一六年：4,599.9百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之總借款約4,399.4百萬港元(二零一六年：3,736.0百萬港元)，包括流動負債885.8百萬港元(二零一六年：1,284.7百萬港元)及非流動負債3,513.6百萬港元(二零一六年：2,451.3百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為負2%(二零一六年：負4%)。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市場利率下跌所致。

本集團之未償還借款中約40%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86%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

於二零一七年十二月三十一日，186.2百萬港元之銀行存款、賬面總值分別約168.2百萬港元、5,183.1百萬港元及8,825.1百萬港元之物業、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及就發展項目給予公用服務供應及政府機關之保證。

或有負債

由本集團之一間合營企業持有而賬面值約為2.6百萬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36.4百萬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，由本集團之另一間合營企業持有，賬面金額為約757.7百萬港元之待發展物業已被當地機關分類為閒置土地。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，防止以上的該等正進行閒置土地調查的土地發展被分類為閒置土地及採取補救的行動以避免該等土地被識別為閒置土地，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，並認為閒置土地的回收會被撤回。

於二零一七年十二月三十一日，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及就發展項目給予公用服務供應及政府機關之保證而向銀行提供約1,652.5百萬港元之擔保。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。向本集團採取的法律行動導致可能的或有負債約為11.0百萬港元。本集團已評估索償及取得法律意見，認為索償的最終結果對本集團的財務狀況並無重大影響。

僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團(包括其附屬公司，但不包括聯營公司及合營企業)聘用1,980(二零一六年：2,113)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，監管機構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，本集團於亞證地產有限公司的控制權益將有助減低人民幣資產波動的影響。雖然，預期環球市場利率在二零一八年將會上升及可能導致對房地產市場產生不利影響，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

董事會已宣佈派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之中期股息每股20港仙(代替末期股息)(二零一六年：無)，並將於二零一八年四月二十日(星期五)或前後派付予於二零一八年四月六日(星期五)名列本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會宣佈以實物分派方式派發亞證地產有限公司之195,880,034股股份(「亞證地產股份」)作為特別股息，按持有每100股本公司股份獲分派13股亞證地產股份之基準。

暫停辦理股份過戶登記

(1) 釐定收取中期股息(代替末期股息)的資格

為釐定收取截至二零一七年十二月三十一日止年度之中期股息(代替末期股息)的資格，本公司將由二零一八年四月四日(星期三)至二零一八年四月六日(星期五)(包括首尾兩天)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。股東為符合獲享中期股息(代替末期股息)資格，須於二零一八年四月三日(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) 釐定出席本公司即將舉行之股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零一八年股東週年大會預定於二零一八年五月二十三日(星期三)舉行。為釐定股東出席二零一八年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零一八年五月十七日(星期四)至二零一八年五月二十三日(星期三)(包括首尾兩天)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二零一八年股東週年大會並於會上投票，須於二零一八年五月十六日(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。

企業管治守則之遵守

於截至二零一七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)僅具備有效能力監察(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；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二零一七年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一七年年報」)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，將會於二零一八年四月底寄發予股東之本公司二零一七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

有關本集團截至二零一七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

於截至二零一七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，二零一八年三月十六日

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)及鄭慕智博士，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。