

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)

二零一八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」)截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|------------------------------|-----|--------------------|--------------|
| 收入 | (3) | 3,291,719 | 1,112,881 |
| 銷售成本 | | (1,909,020) | (504,974) |
| 毛利 | | 1,382,699 | 607,907 |
| 其他收入及收益 | (4) | 320,912 | 149,944 |
| 市場及分銷費用 | | (54,060) | (86,850) |
| 行政費用 | | (342,400) | (305,972) |
| 其他營運費用 | | (20,532) | (105,485) |
| 持作買賣投資公允價值之淨減少 | | - | (15,444) |
| 透過損益按公允價值處理之金融資產之 公允價值淨減少 | | (68,246) | - |
| 透過損益按公允價值處理之股本證券之 公允價值淨減少 | | (29,597) | - |
| 已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益 | | 229,137 | 115,313 |
| 投資物業公允價值之增加 | | 201,283 | 338,453 |
| 已竣工物業存貨之(減值)減值撥回 | | (4,014) | 1,020 |
| 待發展物業攤銷 | | (26,111) | (35,802) |
| 出售一間附屬公司之收益 | (5) | - | 1,633,977 |
| 議價收購一間附屬公司之收益 | (6) | - | 60,856 |
| 融資成本 | | (155,964) | (153,841) |
| 應佔聯營公司溢利 | | 55,688 | 99,148 |
| 應佔合營企業溢利 | | 378,774 | 253,219 |

綜合損益表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-----------|-----|------------------|--------------|
| 除稅前溢利 | | 1,867,569 | 2,556,443 |
| 稅項 | (7) | (609,458) | (464,337) |
| 本年度溢利 | (8) | 1,258,111 | 2,092,106 |
| 本年度溢利應佔方： | | | |
| 本公司股東 | | 1,251,202 | 2,054,142 |
| 非控股權益 | | 6,909 | 37,964 |
| | | 1,258,111 | 2,092,106 |
| | | 港元 | 港元 |
| 每股盈利 | (9) | | |
| 基本 | | 0.83 | 1.36 |

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| 本年度溢利 | <u>1,258,111</u> | <u>2,092,106</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 | (314,492) | 575,923 |
| 應佔聯營公司及合營企業之其他全面(費用)收益 | (64,920) | 113,986 |
| 透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具 投資公允價值之淨變動 | (66,636) | – |
| 透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具 投資公允價值之變動之遞延稅項的影響 | 3,603 | – |
| 於轉撥至投資物業時之物業及預付租賃款重估 盈餘 | 4,210 | 10,007 |
| 於轉撥至投資物業時之物業重估之遞延稅項的 影響 | (6,039) | (6,848) |
| | <u>(444,274)</u> | <u>693,068</u> |
| 隨後可能重新分類至損益的項目： | | |
| 換算海外業務所產生之滙兌差異 | (67,605) | 19,231 |
| 可供出售投資公允價值之淨變動 | – | (119,376) |
| 可供出售投資之減值虧損 分類至損益 | – | 78,168 |
| 可供出售投資公允價值之 變動之遞延稅項的影響 | – | 2,338 |
| 其他 | 763 | – |
| | <u>(66,842)</u> | <u>(19,639)</u> |
| 本年度其他全面(費用)收益 | <u>(511,116)</u> | <u>673,429</u> |
| 本年度全面收益總額 | <u>746,995</u> | <u>2,765,535</u> |
| 本年度全面收益(費用)總額應佔方： | | |
| 本公司股東 | 759,152 | 2,725,766 |
| 非控股權益 | (12,157) | 39,769 |
| | <u>746,995</u> | <u>2,765,535</u> |

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | 附註 | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 234,312 | 258,871 |
| 投資物業 | 13,622,280 | 13,100,399 |
| 待發展物業 | 3,818,333 | 3,485,361 |
| 收購待發展物業之按金 | 193,245 | 236,196 |
| 土地使用權之預付租賃款 | 39,212 | 58,281 |
| 其他資產—物業權益 | 17,225 | 18,142 |
| 於聯營公司之權益 | 2,891,331 | 2,939,345 |
| 於合營企業之權益 | 5,304,245 | 2,950,262 |
| 應收貸款 | 264,305 | 122,972 |
| 可供出售投資 | — | 292,370 |
| 透過損益按公允價值處理之金融資產 | 114,790 | — |
| 透過其他全面收益按公允價值處理之 股本工具 | 211,698 | — |
| 俱樂部會籍 | 10,500 | — |
| 遞延稅項資產 | 116,962 | 98,698 |
| | <u>26,838,438</u> | <u>23,560,897</u> |
| 流動資產 | | |
| 物業存貨 | | |
| —發展中 | 1,797,689 | 1,762,245 |
| —已竣工 | 3,993,950 | 3,557,462 |
| 其他存貨 | 415 | 1,952 |
| 聯營公司欠款 | 202,792 | 223,992 |
| 合營企業欠款 | 1,333,437 | 1,789,769 |
| 非控股股東欠款 | 18,391 | 18,832 |
| 應收貸款 | 1,369,144 | 664,471 |
| 交易及其他應收賬款、按金及預付款 | (11) 331,494 | 441,271 |
| 土地使用權之預付租賃款 | 892 | 898 |
| 持作買賣投資 | — | 81,527 |
| 透過損益按公允價值處理之金融資產 | 229,885 | — |
| 透過損益按公允價值處理之股本證券 | 49,390 | — |
| 預繳稅項 | 2,791 | 84,170 |
| 用作抵押之銀行存款 | 552,663 | 186,202 |
| 銀行結存及現金 | 2,293,386 | 4,782,753 |
| | <u>12,176,319</u> | <u>13,595,544</u> |

綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-----------------|------|-------------------|-------------------|
| 流動負債 | | | |
| 交易及其他應付賬款 | (12) | 1,859,071 | 1,536,349 |
| 合約負債 | | 1,991,420 | – |
| 預售按金 | | – | 2,491,148 |
| 稅項負債 | | 1,431,416 | 1,182,993 |
| 付息借款 | | 1,328,035 | 865,566 |
| 免息借款 | | 950,768 | 20,281 |
| | | <u>7,560,710</u> | <u>6,096,337</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>4,615,609</u> | <u>7,499,207</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>31,454,047</u> | <u>31,060,104</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 3,788,814 | 3,788,814 |
| 儲備 | | 20,094,264 | 19,636,466 |
| 本公司股東應佔之權益 | | <u>23,883,078</u> | <u>23,425,280</u> |
| 非控股權益 | | 1,369,933 | 1,459,760 |
| 權益總額 | | <u>25,253,011</u> | <u>24,885,040</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 付息借款 | | 3,402,238 | 3,513,564 |
| 一名租戶之遞延租金收入 | | 24,800 | 33,845 |
| 租戶之租金按金 | | 22,145 | 15,932 |
| 遞延稅項負債 | | 2,751,853 | 2,611,723 |
| | | <u>6,201,036</u> | <u>6,175,064</u> |
| | | <u>31,454,047</u> | <u>31,060,104</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，有關截至二零一八年及二零一七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二零一七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二零一七年年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新訂及修訂本

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新訂及修訂本：

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約的收入及相關修訂本 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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份 |
| 香港會計準則第40號修訂本 | 轉撥投資物業 |

除下所述者外，本年度應用香港財務報告準則之新訂及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／或載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

下表概述應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年一月一日的綜合財務狀況表上受影響的各項目之影響。未包含未受變動影響的項目。

| | 可供出售 投資 千港元 | 透過損益 按公允 價值處理 之股本證券 (早前被 分類為持作 買賣投資) 千港元 | 透過損益 按公允 價值處理 之金融資產 千港元 | 透過其他 全面收益 按公允 價值處理之 股本工具 千港元 | 俱樂部會籍 千港元 | 預售按金 千港元 | 合約負債 千港元 | 重估儲備 千港元 | 累計溢利 千港元 |
|------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 於二零一七年十二月 三十一日之期末結餘 | 292,370 | 81,527 | - | - | - | 2,491,148 | - | 61,387 | 17,534,360 |
| 重新分類-香港財務 報告準則第9號 | (292,370) | - | 12,566 | 269,304 | 10,500 | - | - | (77,903) | 77,903 |
| 重新分類-香港財務 報告準則第15號 | - | - | - | - | - | (2,491,148) | 2,491,148 | - | - |
| 於二零一八年一月一日 之期初結餘 | - | 81,527 | 12,566 | 269,304 | 10,500 | - | 2,491,148 | (16,516) | 17,612,263 |

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則新訂及修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則新訂及修訂本：

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------------|
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 ¹ |
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 ² |
| 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 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號修訂本 | 業務的定義 ⁴ |
| 香港財務報告準則第9號修訂本 | 具有負補償之預付款特點 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1號及第8號修訂本 | 重大性的定義 ⁵ |
| 香港會計準則第19號修訂本 | 計劃之修訂、縮減或結算 ¹ |
| 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 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 ¹ |

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一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 適用於收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述之香港財務報告準則新訂及修訂本外，本公司董事(「董事」)預期應用所有其他香港財務報告準則新訂及修訂本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。另外，香港財務報告準則第16號規定銷售和回租交易須根據香港財務報告準則第15號之規定來釐定有關資產的轉移應否視為銷售。香港財務報告準則第16號亦包含與分租和租賃修訂之相關規定。

除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異從承租人會計法中移除，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。

使用權資產最初按成本計量，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。租賃負債最初按租賃款項(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，而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，本集團將有關租賃負債的租賃款項分為本金及利息部分，並以融資現金流量呈列。而前期預付租賃款將繼續視乎情況按性質以投資或營運現金流量呈列。

除適用於出租人的若干要求外，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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有剩餘租賃期為一年內的不可撤銷經營租賃承擔為1,915,000港元。初步評估表明，該等安排符合租賃定義。於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將應用可行的權宜之計記賬該等租賃為短期租賃。

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於該聯營公司或合營企業之權益為限。同樣地，已成為聯營公司或合營企業(以權益法入賬)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於新聯營公司或合營企業之權益為限。

該等修訂本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號之該等修訂本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

年度改進方案修改了以下四個標準。

香港會計準則第12號所得稅

修訂本闡明一個實體應根據其最初確認產生可分配利潤的交易於損益、其他全面收益或權益來確認股息所產生的所得稅。不管已分配利潤和未分配利潤是否適用不同稅率，都是如此確認。

香港會計準則第23號借貸成本

修訂本闡明如果在相關資產達到預期用途或出售狀態後，任何特定借款仍未償還，則在計算一般借款的資本化率時，該借款將成為實體一般借款資金的一部分。

香港財務報告準則第3號業務合併

修訂本闡明當一個實體獲得對一個共同經營的業務的控制權時，該實體適用於分階段實現的業務合併的規定，包括以公允價值重新計量其先前在共同經營中持有的權益。先前持有的權益需要重新計量，包括與共同經營有關的任何未確認的資產、負債和商譽。

香港會計準則第11號合營安排

修訂本闡明當一方參與但不具有共同控制權的共同經營的業務並獲得對此共同經營的共同控制權時，該實體不重新計量其先前在共同經營中持有的權益。

董事預計，倘發生此類交易，該等修訂本的應用可能會對本集團未來期間的綜合財務報表產生影響。

(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」)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(主要包括物業管理)。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為目的之本集團可呈報及經營分部亦集中於該三項主要業務。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。本集團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，因就內部表現評估而言，其業績、資產及負債乃與本集團之其他物業投資活動一併編製及檢討。

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 |
|----------------|------------------|----------------|----------------|-------------------|
| 截至二零一八年 | | | | |
| 十二月三十一日止年度 | | | | |
| 分部收入 | | | | |
| 對外銷售 | <u>2,627,241</u> | <u>502,788</u> | <u>161,690</u> | <u>3,291,719</u> |
| 業績 | | | | |
| 分部溢利(虧損) | 861,912 | 682,936 | (7,414) | 1,537,434 |
| 其他收入及收益 | | | | 320,912 |
| 未能分攤之企業費用 | | | | (269,275) |
| 融資成本 | | | | (155,964) |
| 應佔聯營公司(虧損)溢利 | (589) | 56,277 | - | 55,688 |
| 應佔合營企業溢利 | 186,949 | 167,673 | 24,152 | <u>378,774</u> |
| 除稅前溢利 | | | | <u>1,867,569</u> |
| 於二零一八年 | | | | |
| 十二月三十一日 | | | | |
| 資產 | | | | |
| 分部資產 | 9,998,416 | 13,796,057 | 47,582 | 23,842,055 |
| 於聯營公司之權益 | 209,618 | 2,681,713 | - | 2,891,331 |
| 於合營企業之權益 | 2,284,224 | 2,827,431 | 192,590 | 5,304,245 |
| 聯營公司欠款 | 2,563 | 200,229 | - | 202,792 |
| 合營企業欠款 | 1,264,933 | - | 68,504 | 1,333,437 |
| 未能分攤之企業資產 | | | | <u>5,440,897</u> |
| 合併總資產 | | | | <u>39,014,757</u> |
| 負債 | | | | |
| 分部負債 | 4,603,578 | 2,404,756 | 108,316 | 7,116,650 |
| 未能分攤之企業負債 | | | | <u>6,645,096</u> |
| 合併總負債 | | | | <u>13,761,746</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> |

(4) 其他收入及收益

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 股息收入 | | |
| —非上市股份 | 2,111 | 2,254 |
| —上市股份 | 1,656 | 999 |
| 銀行存款利息收入 | 51,195 | 36,773 |
| 應收貸款利息收入 | 221,840 | 39,443 |
| 來自合營企業之利息收入 | 8,008 | 22,252 |
| 淨匯兌收益 | — | 18,976 |
| 補貼收入 | 103 | 828 |
| 其他收入 | 35,999 | 28,419 |
| | <u>320,912</u> | <u>149,944</u> |

(5) 出售一間附屬公司之收益

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權益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（「中國公司」）之50%權益，而其餘下50%之權益亦由本集團的另一間附屬公司持有。因此，於出售完成，該中國公司成為本集團的一間合營企業（「合營企業公司」）。

出售詳情如下：

該附屬公司之淨負債於出售日如下：

| | 二零一七年 千港元 |
|---------------------------------------|--------------|
| 出售淨負債： | |
| 物業、廠房及設備 | 245 |
| 待發展物業 | 914,558 |
| 發展中物業存貨 | 971,778 |
| 交易及其他應收賬款、按金及預付款 | 7,208 |
| 銀行結存及現金 | 25,287 |
| 股東貸款 | (1,004,906) |
| 交易及其他應付賬款 | (763,674) |
| 預售按金 | (13,056) |
| 附息借款 | (679,214) |
| | <hr/> |
| 出售淨負債 | (541,774) |
| 轉讓股東貸款 | 677,743 |
| 出售收益 | 1,633,977 |
| 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/> |
| 出售的代價 | 1,142,118 |
| | <hr/> |
| 代價支付： | |
| —於截至二零一七年十二月三十一日止年度收取的現金 | 419,487 |
| —轉讓股東貸款而收取的現金 | 677,743 |
| —於過往年度收取作為訂金的現金 | 44,888 |
| | <hr/> |
| | 1,142,118 |
| | <hr/> |
| 轉撥至累計溢利之匯兌浮動儲備(附註ii) | (23,176) |
| | <hr/> |
| 出售所產生之淨現金流入： | |
| 於截至二零一七年十二月三十一日止年度收取的現金代價 | 419,487 |
| 轉讓股東貸款的現金代價 | 677,743 |
| 出售之銀行結存及現金 | (25,287) |
| | <hr/> |
| | 1,071,943 |
| | <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約定可予分派溢利之現值547,169,000港元，根據日期為二零一七年五月八日之確認函，自出售完成日三年內從合營企業公司收取。
- (ii) 由於被出售的附屬公司與本公司的功能貨幣相同，就被出售附屬公司因換算為呈列貨幣項目所產生之匯兌差異而累計於匯兌浮動儲備，須於出售時從匯兌浮動儲備轉撥至累計溢利。

(6) 議價收購一間附屬公司之收益

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%之權益，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收益金額為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。

(7) 稅項

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 支出包括： | | |
| 本期稅項 | | |
| —香港利得稅 | 10,676 | 4,546 |
| —海外稅項 | 3,423 | 4,547 |
| —中國企業所得稅 | 265,983 | 157,121 |
| —土地增值稅 | 160,867 | 80,266 |
| | <u>440,949</u> | <u>246,480</u> |
| 過往年度撥備不足(超額撥備) | | |
| —香港利得稅 | 50 | (29) |
| —海外稅項 | (1,196) | — |
| —中國企業所得稅 | 2,993 | (2,870) |
| | <u>1,847</u> | <u>(2,899)</u> |
| 遞延稅項 | 442,796 | 243,581 |
| | <u>166,662</u> | <u>220,756</u> |
| | <u>609,458</u> | <u>464,337</u> |

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例法案(「法案」)，實施兩級制利得稅率制度。該法案於二零一八年三月二十八日簽訂成為法律，並於次日刊憲成為法例。在兩級制利得稅率制度下，符合資格的集團實體的首200萬港元的利潤將按8.25%徵稅，而超過200萬港元的利潤將按16.5%徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格的集團實體的利潤將繼續以16.5%的統一稅率徵稅。根據中國企業所得稅法和企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，適用於中國附屬公司的稅率為25%。海外稅項是按有關國家現行的適當稅率徵收。

(8) 本年度溢利

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 本年度溢利已扣除(計入)： | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | 21,612 | 23,813 |
| 減：資本化於發展中物業金額 | <u>(2,050)</u> | <u>(2,753)</u> |
| | 19,562 | 21,060 |
| 攤銷： | | |
| 其他資產—物業權益 | 500 | 500 |
| 待發展物業(附註) | 26,111 | 35,802 |
| 土地使用權之預付租賃款 | <u>1,099</u> | <u>1,315</u> |
| 折舊和攤銷總額 | <u>47,272</u> | <u>58,677</u> |
| 存貨之成本作費用處理 | 1,632,504 | 277,515 |
| 淨匯兌虧損(收益) | 4,620 | (18,976) |
| 呆壞賬準備 | <u>-</u> | <u>22,989</u> |

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：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 盈利 | | |
| 用以計算每股基本盈利之盈利 (本公司股東應佔本年度溢利) | 1,251,202 | 2,054,142 |
| | 二零一八年 千位 | 二零一七年 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 |

於二零一八年度及二零一七年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於二零一八年度及二零一七年度內並沒有發行潛在普通股。

(10) 股息

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 於年度內確認分派之股息： | | |
| 就二零一七年度已付中期股息(代替末期股息) (二零一七年：無) | 301,354 | — |
| 就二零一七年度並無已付特別股息 (二零一七年：就二零一六年度已付特別股息 以一間上市附屬公司之股份分派)(附註) | — | 489,700 |
| | 301,354 | 489,700 |
| 已宣佈派發中期股息每股20港仙(二零一七年：20港仙) | 301,354 | 301,354 |

於報告期末後，董事會宣佈派發截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之中期股息每股20港仙(二零一七年：20港仙)。

附註：

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股亞證地產有限公司(「亞證地產」)之股份(「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」)，並已於截至二零一七年十二月三十一日止年度內支付。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：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|--------|---------------|---------------|
| 三個月內 | 8,334 | 27,703 |
| 四至六個月 | 1,058 | 268 |
| 七至十二個月 | 8 | 89 |
| 超過十二個月 | 957 | 1,290 |
| | <u>10,357</u> | <u>29,350</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港元的按金用作支付從第三方收購供銷售之物業，而該交易已於截至二零一八年十二月三十一日止年度內完成。

(12) 交易及其他應付賬款

於報告期末，交易應付賬款(包括在交易及其他應付賬款內)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|--------|------------------|----------------|
| 三個月內 | 682,391 | 216,400 |
| 四至六個月 | 14,036 | 32,935 |
| 七至十二個月 | 69,338 | 236,115 |
| 超過十二個月 | 380,462 | 404,163 |
| | <u>1,146,227</u> | <u>889,613</u> |

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入為3,291.7百萬港元(二零一七年：1,112.9百萬港元)，較去年增加196%。本公司股東應佔溢利為1,251.2百萬港元(二零一七年：2,054.1百萬港元)，較二零一七年減少39%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利下跌之主要原因為截至二零一七年十二月三十一日止年度出售一間附屬公司帶來約1,634.0百萬港元之收益，而截至二零一八年十二月三十一日止年度並無出售附屬公司。

每股盈利為0.83港元(二零一七年：1.36港元)，於二零一八年年底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為15.85港元(二零一七年：15.55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。

以下為本集團於二零一八年之成績概述：

- (1) 雖然本集團並無出售附屬公司帶來之一次性收益，惟持續進行中之發展項目仍錄得重大銷售及貢獻。
- (2) 本集團二零一八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218,200平方米(二零一七年：203,300平方米)，增加7%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約為371,100平方米(二零一七年：284,700平方米)，較去年增加30%。二零一八年，在建總應佔樓面面積於年末約為1,036,100平方米(二零一七年：902,700平方米)，較去年同期上升15%。
- (3) 租金收入較二零一七年上升9%，北京天安豪園、長春天安第一城、南京天安數碼城以及南京天安國際大廈帶來額外貢獻。於二零一七年上半年收購倫敦South Place酒店亦增加本集團租金收入。
- (4) 數碼城：本集團於12個城市裡總共有15個數碼城。本集團數碼城部份的整體貢獻上升，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，並預期於二零一九年竣工。
- (6) 截至二零一八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112.7百萬港元(二零一七年：169.2百萬港元)。

二零一九年之計劃

二零一九年目標如下：

- (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。於二零一八年十二月三十一日，本集團之總銀行結餘及現金儲備約2,846.0百萬港元(二零一七年：4,969.0百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之總借款約5,681.0百萬港元(二零一七年：4,399.4百萬港元)，包括流動負債2,278.8百萬港元(二零一七年：885.8百萬港元)及非流動負債3,402.2百萬港元(二零一七年：3,513.6百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為11%(二零一七年：負2%)。借款主要為待發展物業及發展中物業提供所需資金。融資成本增加主要是借款增加所致。

本集團之未償還借款中約55%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91%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

於二零一八年十二月三十一日，約552.7百萬港元之銀行存款、賬面總值分別約132.1百萬港元、4,048.3百萬港元及9,408.4百萬港元之物業、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發展項目的公用服務供應及政府機關提供之擔保。

或有負債

由本集團之合營企業持有而賬面值約為74.3百萬港元的兩項待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。該等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開發。由本集團的一間附屬公司持有的另一項賬面值約35.1百萬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。此外，由本集團之另一間合營企業持有，賬面值約755.5百萬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於本年度正在進行中。本集團現正積極防止該等正進行閒置土地調查的土地發展可能被分類為閒置土地，並採取補救措施以防止該等土地被分類為閒置土地的起訴，包括與當地機關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，並認為閒置土地被充公不會發生。根據董事的意見，由以上的調查引起經濟損失的可能性並不高。

於二零一八年十二月三十一日，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及就物業發展項目而向公用服務供應及政府機關提供約1,272.0百萬港元之擔保。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

於二零一八年十二月三十一日，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1,429(二零一七年：1,980)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，當地監管機構實施不同的政策以控制高企的房屋需求。在香港，土地供應短缺導致高企的土地價格。在中國，中國人民銀行於二零一九年一月下調存款準備金率以刺激經濟。本集團預期環球市場利率在二零一九年將會保持穩定，而中國和美國之間的貿易戰可能於二零一九年得以緩和。預計二零一九年房地產市場將保持穩定。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二零一八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)(二零一七年年中期股息(代替末期股息)：每股20港仙)，並將於二零一九年四月十七日(星期三)或前後派付予於二零一九年四月二日(星期二)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

為釐定收取截至二零一八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，本公司將於二零一九年四月一日(星期一)及二零一九年四月二日(星期二)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，須於二零一九年三月二十九日(星期五)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(「二零一九年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零一九年股東週年大會預定於二零一九年五月二十二日(星期三)舉行。為釐定股東出席二零一九年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零一九年五月十七日(星期五)至二零一九年五月二十二日(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二零一九年股東週年大會並於會上投票，須於二零一九年五月十六日(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

於截至二零一八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二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一八年年報」)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，將會於二零一九年四月底前寄發予股東之本公司二零一八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，以及審閱截至二零一八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

有關本集團截至二零一八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、香港審閱委聘準則或香港鑒證業務準則而進行的核證委聘，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

於截至二零一八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，二零一九年三月十五日

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。