

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)

### 二零一九年度之年度業績公佈

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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績如下。基於本公佈「未經審核年度業績之審閱」一段所述的原因，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績之審核程序於本公佈日期尚未完成。

#### 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	(未經審核) 二零一九年 千港元	(經審核) 二零一八年 千港元
收入	(3)	<b>2,221,904</b>	3,291,719
銷售成本		<b>(1,223,628)</b>	(1,909,020)
毛利		<b>998,276</b>	1,382,699
其他收入及收益	(4)	<b>311,563</b>	320,912
市場及分銷費用		<b>(50,946)</b>	(54,060)
行政費用		<b>(343,774)</b>	(342,400)
其他營運費用		<b>(10,802)</b>	(19,791)
透過損益按公允價值處理之金融資產之 公允價值淨增加(減少)		<b>70,435</b>	(68,246)
透過損益按公允價值處理之股本證券之 公允價值淨增加(減少)		<b>12,850</b>	(29,597)
應收貸款之淨減值虧損		<b>(277,419)</b>	(741)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		<b>101,743</b>	229,137
投資物業公允價值之增加		<b>246,620</b>	201,283
已竣工物業存貨之減值		<b>(1,801)</b>	(4,014)
待發展物業減值虧損		<b>(42,368)</b>	-
待發展物業攤銷		<b>(55,724)</b>	(26,111)
融資成本		<b>(186,030)</b>	(155,964)
應佔聯營公司溢利		<b>6,410</b>	55,688
應佔合營企業溢利		<b>925,304</b>	378,774

## 綜合損益表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	(未經審核) 二零一九年 千港元	(經審核) 二零一八年 千港元
除稅前溢利		1,704,337	1,867,569
稅項	(5)	<u>(348,765)</u>	<u>(609,458)</u>
本年度溢利	(6)	<u>1,355,572</u>	<u>1,258,111</u>
本年度溢利應佔方：			
本公司股東		1,345,942	1,251,202
非控股權益		<u>9,630</u>	<u>6,909</u>
		<u>1,355,572</u>	<u>1,258,111</u>
		(未經審核) 港元	(經審核) 港元
每股盈利	(7)		
基本		<u>0.89</u>	<u>0.83</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	(未經審核) 二零一九年 千港元	(經審核) 二零一八年 千港元
本年度溢利	<u>1,355,572</u>	<u>1,258,111</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	(456,601)	(314,492)
應佔聯營公司及合營企業之其他全面費用	(142,182)	(64,920)
透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具 公允價值之淨變動	(66,720)	(66,636)
透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具 公允價值之變動之遞延稅項的影響	1,210	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
於轉撥至投資物業時之物業重估之遞延稅項的 影響	-	(6,039)
	<u>(664,293)</u>	<u>(444,274)</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	2,174	(67,605)
其他	423	763
	<u>2,597</u>	<u>(66,842)</u>
本年度其他全面費用	<u>(661,696)</u>	<u>(511,116)</u>
本年度全面收益總額	<u>693,876</u>	<u>746,995</u>
本年度全面收益(費用)總額應佔方：		
本公司股東	688,546	759,152
非控股權益	5,330	(12,157)
	<u>693,876</u>	<u>746,995</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	(未經審核) 二零一九年 千港元	(經審核) 二零一八年 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	204,679	234,312
使用權資產	38,548	-
投資物業	12,380,751	13,622,280
待發展物業	4,016,593	3,818,333
收購待發展物業之按金	189,367	193,245
土地使用權之預付租賃款	-	39,212
其他資產－物業權益	16,168	17,225
於聯營公司之權益	2,891,108	2,891,331
於合營企業之權益	6,526,622	5,304,245
應收貸款	318,846	264,305
透過損益按公允價值處理之金融資產	173,267	114,790
透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具	354,996	211,698
俱樂部會籍	4,261	10,500
遞延稅項資產	311,393	116,962
	<u>27,426,599</u>	<u>26,838,438</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨		
－發展中	2,229,928	1,797,689
－已竣工	2,608,674	3,993,950
其他存貨	1,461	415
聯營公司欠款	92,792	202,792
合營企業欠款	1,047,977	1,333,437
非控股權益欠款	17,778	18,391
應收貸款	1,089,269	1,369,144
交易及其他應收賬款、按金及預付款	(9) 556,885	331,494
土地使用權之預付租賃款	-	892
透過損益按公允價值處理之金融資產	32,968	229,885
透過損益按公允價值處理之股本證券	56,973	49,390
預繳稅項	8,911	2,791
用作抵押之銀行存款	604,298	552,663
銀行結存及現金	2,942,277	2,293,386
	<u>11,290,191</u>	<u>12,176,319</u>
分類為待售資產	2,332,834	-
	<u>13,623,025</u>	<u>12,176,319</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

	附註	(未經審核) 二零一九年 千港元	(經審核) 二零一八年 千港元
<b>流動負債</b>			
交易及其他應付賬款	(10)	2,242,469	1,859,071
合約負債		1,081,448	1,991,420
稅項負債		1,478,223	1,431,416
付息借款		1,438,604	1,328,035
免息借款		1,389,614	950,768
		<u>7,630,358</u>	<u>7,560,710</u>
與分類為待售資產之相關負債		1,078,688	–
		<u>8,709,046</u>	<u>7,560,710</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,913,979</u>	<u>4,615,609</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>32,340,578</u>	<u>31,454,047</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		3,788,814	3,788,814
儲備		20,462,162	20,094,264
本公司股東應佔之權益		24,250,976	23,883,078
非控股權益		1,344,195	1,369,933
<b>權益總額</b>		<u>25,595,171</u>	<u>25,253,011</u>
<b>非流動負債</b>			
付息借款		3,887,081	3,402,238
一名租戶之遞延租金收入		15,982	24,800
租戶之租金按金		21,312	22,145
遞延稅項負債		2,821,032	2,751,853
		<u>6,745,407</u>	<u>6,201,036</u>
		<u>32,340,578</u>	<u>31,454,047</u>

附註：

## (1) 編製基準

本未經審核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，本未經審核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(第622章)(「公司條例」)規定之適用披露。

載於本年度業績公佈中，有關截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之未經審核財務資料及截至二零一八年十二月三十一日止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。截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料是由本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之法定年度財務報表(「二零一八年法定年度財務報表」)所擷取。有關根據公司條例第436條之規定所披露的該等法定財務報表之其他資料如下：

根據公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，本公司已向公司註冊處處長遞交二零一八年法定年度財務報表。本公司之核數師已就二零一八年法定年度財務報表發表報告。該二零一八年法定年度財務報表的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。

本公司的核數師尚未就截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表發表報告，而本公司將適時向公司註冊處處長遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。

## (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16號	租賃
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
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
香港會計準則第19號修訂本	計劃之修訂、縮減或結算
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
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

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／或載於該等未經審核綜合財務報表之披露並無重大影響。

## 香港財務報告準則第16號租賃

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

### 租賃之定義

本集團已選用權宜方案，對過往應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」而識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而對過往並非識別為包含租賃的合約則不會應用此準則。因此，本集團並無重新評估在首次應用日之前已經存在之合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改之合約，本集團按照香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃之定義去評估一項合約是否包含租賃。

### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號並於二零一九年一月一日首次應用日確認累計影響。首次應用日之任何差額於期初累計溢利中確認而比較資料並無重列。

當於過渡期根據香港財務報告準則第16號應用修改追溯方法時，本集團對過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃以逐項租賃之基礎上在各自的租賃合約相關範圍內應用權宜方案(即選擇就租賃期於首次應用日起12個月內結束的租賃不確認使用權資產和租賃負債)。

於過渡期，當應用香港財務報告準則第16號時並無確認租賃負債。

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	1,915
減：確認豁免—短期租賃	<u>(1,915)</u>
	<u>—</u>

於二零一九年一月一日之使用權資產賬面值包括以下：

	附註	使用權資產 千港元	待發展物業 千港元
與應用香港財務報告準則第16號確認之 經營租賃有關的使用權資產：			
從土地使用權之預付租賃款中重新分類 包含在待發展物業中的金額	(i)	40,104	–
	(ii)	–	3,342,421
		<u>40,104</u>	<u>3,342,421</u>
按類別：			
租賃土地		<u>40,104</u>	<u>3,342,421</u>

附註：

- (i) 於中華人民共和國(「中國」)之租賃土地之預付款於二零一八年十二月三十一日分類為土地使用權之預付租賃款。當應用香港財務報告準則第16號時，土地使用權之預付租賃款之流動及非流動部份金額分別為892,000港元及39,212,000港元已重新分類至使用權資產。
- (ii) 於中國之租賃土地之款項及直接成本於二零一八年十二月三十一日分類為待發展物業。當應用香港財務報告準則第16號時，待發展物業金額為3,342,421,000港元被視為使用權資產並包含在待發展物業中。

作為出租人

按照香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團作為出租人之租賃過渡作出任何調整，惟須就該等租賃於首次應用日起按照香港財務報告準則第16號入賬，而比較資料並無重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，與現有租賃合約下相同相關資產有關的已訂立但於首次應用日後開始的新租賃合約按猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂的方式入賬。有關應用對本集團於二零一九年一月一日的未經審核綜合財務狀況表概無影響。然而，於二零一九年一月一日生效時，有關經修訂後之修訂租賃期的租賃款項於延長的租賃期內按直線法確認為收入。
- (b) 在應用香港財務報告準則第16號前，已收取的可退回租金按金被視為應用香港會計準則第17號的租賃下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號租賃款項的定義，該等按金並非與使用權資產相關的款項，並已調整以反映於過渡期貼現的影響。該影響對本集團本年度之未經審核綜合財務報表並無重大影響。
- (c) 於二零一九年一月一日生效時，本集團已應用香港財務報告準則第15號以分配合約代價予各自租賃及非租賃部分。此分配基礎變動對本集團本年度之未經審核綜合財務報表並無重大影響。

以下為對於二零一九年一月一日之未經審核綜合財務狀況表中確認之金額作出之調整。未包含未受變動影響的項目。

	早前於 二零一八年 十二月三十一日 所呈報之賬面值 千港元	調整 千港元	根據香港財務 報告準則第16號 於二零一九年 一月一日之 賬面值 千港元
<b>非流動資產</b>			
土地使用權之預付租賃款	39,212	(39,212)	-
使用權資產	-	40,104	40,104
<b>流動資產</b>			
土地使用權之預付租賃款	892	(892)	-

**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17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號修訂本	重大性的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號以及 香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

### (3) 分部資料

本集團於本年度之收入主要來自在中國及香港所經營之業務。本集團之基礎結構乃建基於三項主要業務：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：

	(未經審核) 物業發展 千港元	(未經審核) 物業投資 千港元	(未經審核) 其他營運 千港元	(未經審核) 合併 千港元
<b>截至二零一九年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
<b>分部收入</b>				
對外銷售	<u>1,543,083</u>	<u>513,808</u>	<u>165,013</u>	<u>2,221,904</u>
<b>業績</b>				
分部溢利(虧損)	397,406	613,353	(10,819)	999,940
其他收入及收益				311,563
未能分攤之企業費用				(352,850)
融資成本				(186,030)
應佔聯營公司(虧損)溢利	(2,557)	8,967	-	6,410
應佔合營企業溢利	602,687	207,254	115,363	<u>925,304</u>
除稅前溢利				<u>1,704,337</u>
<b>於二零一九年</b>				
<b>十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
分部資產	10,354,836	13,937,015	34,387	24,326,238
於聯營公司之權益	200,428	2,690,680	-	2,891,108
於合營企業之權益	2,660,461	3,626,006	240,155	6,526,622
聯營公司欠款	2,563	90,229	-	92,792
合營企業欠款	948,295	-	99,682	1,047,977
未能分攤之企業資產				<u>6,164,887</u>
合併總資產				<u>41,049,624</u>
<b>負債</b>				
分部負債	5,446,267	2,414,657	165,221	8,026,145
未能分攤之企業負債				<u>7,428,308</u>
合併總負債				<u>15,454,453</u>

	(經審核) 物業發展 千港元	(經審核) 物業投資 千港元	(經審核) 其他營運 千港元	(經審核) 合併 千港元
<b>截至二零一八年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
<b>分部收入</b>				
對外銷售	<u>2,627,241</u>	<u>502,788</u>	<u>161,690</u>	<u>3,291,719</u>
<b>業績</b>				
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>
<b>於二零一八年</b>				
<b>十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
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>
<b>負債</b>				
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>

#### (4) 其他收入及收益

	(未經審核) 二零一九年 千港元	(經審核) 二零一八年 千港元
股息收入		
—非上市股份	2,223	2,111
—上市股份	4,058	1,656
銀行存款利息收入	50,153	51,195
應收貸款利息收入	169,925	221,840
來自合營企業之利息收入	25,975	8,008
於過往年度已註銷的應收賬款之撥回	21,774	—
補貼收入	—	103
其他收入	37,455	35,999
	<u>311,563</u>	<u>320,912</u>

#### (5) 稅項

	(未經審核) 二零一九年 千港元	(經審核) 二零一八年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
—香港利得稅	3,995	10,676
—海外稅項	—	3,423
—中國企業所得稅	104,546	265,983
—土地增值稅	111,587	160,867
	<u>220,128</u>	<u>440,949</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
—香港利得稅	4	50
—海外稅項	(6,495)	(1,196)
—中國企業所得稅	(1,932)	2,993
	<u>(8,423)</u>	<u>1,847</u>
遞延稅項	211,705	442,796
	<u>137,060</u>	<u>166,662</u>
	<u>348,765</u>	<u>609,458</u>

香港利得稅按期間之估計應評稅利潤以16.5%之稅率計算。中國企業所得稅按個別附屬公司適用稅率計算提撥。

## (6) 本年度溢利

	(未經審核) 二零一九年 千港元	(經審核) 二零一八年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	16,202	21,612
減：資本化於發展中物業金額	<u>(1,288)</u>	<u>(2,050)</u>
	14,914	19,562
折舊和攤銷：		
其他資產—物業權益	494	500
待發展物業(附註)	55,724	26,111
使用權資產	708	—
土地使用權之預付租賃款	<u>—</u>	<u>1,099</u>
折舊和攤銷總額	<u>71,840</u>	<u>47,272</u>
存貨之成本作費用處理	925,518	1,632,504
淨匯兌虧損	<u>7,527</u>	<u>4,620</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，及於未經審核綜合損益表呈列。

## (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：

	(未經審核) 二零一九年 千港元	(經審核) 二零一八年 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)	<u>1,345,942</u>	<u>1,251,202</u>
	(未經審核) 二零一九年 千位	(經審核) 二零一八年 千位
股數		
用以計算每股基本盈利之本年度已發行普通股 加權平均數目	<u>1,506,384</u>	<u>1,506,769</u>

於二零一九年度及二零一八年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於二零一九年度及二零一八年度內並沒有發行潛在普通股。

## (8) 股息

	(未經審核) 二零一九年 千港元	(經審核) 二零一八年 千港元
於年度內確認分派之股息： 就二零一八年度已付中期股息(代替末期股息) (二零一八年：就二零一七年度)	<u>301,354</u>	<u>301,354</u>
已宣佈派發中期股息每股20港仙 (二零一八年：20港仙)	<u>300,129</u>	<u>301,354</u>

於報告期末後，董事會宣佈派發截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之中期股息(代替末期股息)每股20港仙(二零一八年：20港仙)。

## (9) 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：

	(未經審核) 二零一九年 千港元	(經審核) 二零一八年 千港元
三個月內	15,764	8,334
四至六個月	-	1,058
七至十二個月	1	8
超過十二個月	<u>1,306</u>	<u>957</u>
	<u>17,071</u>	<u>10,357</u>

於二零一九年十二月三十一日，其他應收賬款中包括198,000,000港元(二零一八年：無)的按金已支付予中國當地機關以競標待發展物業。於報告期末後，該按金已退還。

## (10) 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：

	(未經審核) 二零一九年 千港元	(經審核) 二零一八年 千港元
三個月內	524,753	682,391
四至六個月	6,467	14,036
七至十二個月	37,171	69,338
超過十二個月	253,802	380,462
	<u>822,193</u>	<u>1,146,227</u>

於二零一九年十二月三十一日，其他應付賬款中包括出售三間附屬公司所收取一間合營企業748,354,000港元(二零一八年：無)的按金，而該等交易於報告期末尚未完成。

## (11) 報告期後事項

除本公司日期為二零二零年一月二日有關「持續關連交易—重訂二零一七年天安協議及二零一七年亞證地產協議」的公佈中所披露之事項外，報告期後的其他事項如下。

就二零一九年新型冠狀病毒(「二零一九年新型冠狀病毒」)在全球的爆發、中國政府其後實施的檢疫措施以及其他國家於二零二零年年初實施的旅遊限制，由於本集團大部份業務位於中國，自二零二零年一月起對本集團的業務構成嚴重負面影響。這對中國房地產市場的市場情緒帶來負面影響。另外，二零一九年新型冠狀病毒爆發對香港零售市場亦有負面影響。於該等綜合財務報表授權刊發之日，董事仍在評估二零一九年新型冠狀病毒將會對本集團將來的綜合財務報表造成的財務影響。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之收入為2,221.9百萬港元(二零一八年：3,291.7百萬港元)，較去年減少33%。本公司股東應佔溢利為1,345.9百萬港元(二零一八年：1,251.2百萬港元)，較二零一八年增加8%。

本公司股東應佔溢利截至二零一九年十二月三十一日止年度較去年略高。若干重大項目如下：

- 應佔合營企業業績增加546.5百萬港元
- 收入減少1,069.8百萬港元導致毛利減少384.4百萬港元，而稅項也因此減少260.7百萬港元。收入減少是由於在本年度期間附屬公司最近已竣工的發展項目沒有銷售確認，造成已竣工物業銷售確認減少
- 本集團投資物業及轉撥至投資物業之公允價值收益減少82.1百萬港元

每股盈利為0.89港元(二零一八年：0.83港元)，於二零一九年年底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為16.16港元(二零一八年：15.85港元)。

### 業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、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。

以下為本集團於二零一九年之成績概述：

- (1) 本集團二零一九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184,400平方米(二零一八年：218,200平方米)，減少15%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約為487,600平方米(二零一八年：371,100平方米)，較去年增加31%。二零一九年，在建總應佔樓面面積於年末約為947,800平方米(二零一八年：1,036,100平方米)，較去年同期減少9%。
- (2) 租金收入較二零一八年上升2%。
- (3) 數碼城：本集團於12個城市裡總共有16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。

- (4) 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二期一批及二批，於二零一九年已竣工樓面面積約456,100平方米，而第二期剩餘部份樓面面積約143,300平方米已於二零二零年三月竣工。
- (5) 截至二零一九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58.0百萬港元(二零一八年：112.7百萬港元)。

## 二零二零年之計劃

二零二零年目標如下：

- (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。於二零一九年十二月三十一日，本集團之總銀行結餘及現金儲備約3,546.6百萬港元(二零一八年：2,846.0百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之總借款約6,715.3百萬港元(二零一八年：5,681.0百萬港元)，包括流動負債2,828.2百萬港元(二零一八年：2,278.8百萬港元)及非流動負債3,887.1百萬港元(二零一八年：3,402.2百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為12%(二零一八年：11%)。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56%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。本集團付息借款中約74%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

於二零一九年十二月三十一日，銀行存款約604.3百萬港元、物業、廠房及設備、發展物業及投資物業賬面總值分別約54.5百萬港元、2,355.4百萬港元及9,749.5百萬港元已作抵押，以便為本集團及一間合營企業取得銀行信貸，並為物業買家取得按揭貸款及為發展項目的公用服務供應及政府機關提供擔保。

### 或有負債

由本集團之合營企業持有而賬面值約為88.6百萬港元的兩項待發展物業以及由本公司之一間附屬公司持有而賬面值約為37.9百萬港元的一項待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。該等由合營企業及附屬公司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，超過一半該等的土地發展已告完成或正在開發。此外，由本集團之另一間合營企業持有，賬面值約433.0百萬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完成，而二期發展已於本年度展開。於報告期末後，由本公司之另一間附屬公司持有而賬面值約為12.4百萬港元的部份待發展物業已被當地機關分類為閒置土地。由該附屬公司持有的該塊土地已分階段進行發展，除了若干期數作為整個項目餘下發展外，大約一半的土地發展已告完成。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。

於二零一九年十二月三十一日，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651.9百萬港元之擔保。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。本集團涉及的法律行動可能產生或有負債約429.0百萬港元。本集團已評估該等索償及取得法律意見，並認為在現階段評估可能的責任範圍為時尚早或無需作出額外撥備。

## 僱員

於二零一九年十二月三十一日，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1,427(二零一八年：1,429)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

於二零二零年初，新型冠狀病毒(二零一九年新型冠狀病毒)散佈世界各地。二零二零年一月，中國中央銀行將存款準備金比率下調0.50%。此外，於二零二零年三月，美國聯邦儲備局宣佈量化寬鬆及下調利率。此等有助減輕中國以及世界經濟壓力。由於二零一九年新型冠狀病毒爆發，短期內中國及香港房地產市場預計將疲軟。本集團預計中國及香港房地產市場將在二零二零年下半年穩定。本集團對中國內地及香港房地產市場之長期前景仍具信心。

## 股息

董事會已宣佈派發截至二零一九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)(二零一八年中中期股息(代替末期股息)：每股20港仙)，並將於二零二零年四月二十八日(星期二)或前後派付予於二零二零年四月十四日(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

為釐定收取截至二零一九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，本公司將由二零二零年四月九日(星期四)至二零二零年四月十四日(星期二)(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。股東為符合獲享中期股息(代替末期股息)資格，須於二零二零年四月八日(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54樓)辦理股份過戶登記手續。

## 企業管治守則之遵守

於截至二零一九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二零一九年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一九年年報」)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，將會於預計二零二零年四月底以前寄發予股東之本公司二零一九年年報之企業管治報告內列載。

### 未經審核年度業績之審閱

由於新型冠狀病毒在中國內地爆發導致審計程序延誤，尤其是從中國內地銀行獲取若干詢證函延遲以及核數師的現場工作延後，截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績之審核程序於本公佈日尚未全部完成。為了使股東和潛在投資者了解本集團的業務營運和財務狀況，經與本公司核數師討論後，董事會決定發佈本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核年度業績公佈連同二零一八年同期的經審核比較數字。當按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則完成審計程序，有關經審核業績的公佈預計將於二零二零年四月中旬之前發佈。

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合年度業績(包括本集團所採納之會計準則及實務)並已與本公司管理層及核數師討論核數、內部監控和財務報告事宜以及截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表。

## 購回、出售或贖回股份

除下文所披露本公司於香港聯合交易所有限公司購回其本身之股份外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一九年十二月三十一日止年度內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

月份	回購股份數目	每股購買價 港元	已付代價總額 (未計入開支前) 港元
十二月	6,122,000	3.45	21,120,900

## 進一步公佈

在完成審計程序之後，本公司預計將於二零二零年四月中旬之前發佈進一步公佈，內容涉及(i)經本公司核數師同意截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核業績以及與此處包含的年度業績相比之重大差異(如有)；(ii)即將舉行之股東週年大會的預定日期；以及(iii)為釐定股東出席前述大會並於會上投票的資格而暫停辦理本公司股份過戶登記之期間。此外，如果在完成審計程序出現其他重大發展，本公司將在必要時發佈進一步公佈。

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
執行董事  
勞景祐

香港，二零二零年三月二十五日

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。