

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績

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」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一九年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

| | 附註 | (未經審核) | |
|----------------------------------|-----|-----------------------------|--------------|
| | | 截至六月三十日止六個月 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
| 收入 | (4) | 835,273 | 1,005,980 |
| 銷售成本 | | (439,643) | (535,497) |
| 毛利 | | 395,630 | 470,483 |
| 其他收入及收益 | (5) | 165,161 | 166,006 |
| 市場及分銷費用 | | (21,799) | (22,271) |
| 行政費用 | | (142,598) | (171,473) |
| 其他營運費用 | | (443) | (2,491) |
| 透過損益按公允價值處理之股本證券之 公允價值淨(減少)增加 | | (2,792) | 16,340 |
| 透過損益按公允價值處理之 金融資產之公允價值淨減少 | | (520) | (15,406) |
| 應收貸款之淨減值虧損 | | (71,942) | - |
| 已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益 | | 74,560 | 32,642 |
| 投資物業公允價值之(減少)增加 | | (31,769) | 131,686 |
| 已竣工物業存貨之減值撥回(減值) | | 131 | (1,935) |
| 待發展物業之減值虧損 | | - | (42,330) |
| 待發展物業攤銷 | | (29,121) | (13,549) |
| 融資成本 | | (111,374) | (78,949) |
| 應佔聯營公司(虧損)溢利 | | (6,481) | 4,867 |
| 應佔合營企業溢利 | | 105,590 | 527,293 |

簡明綜合損益表(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

| | 附註 | (未經審核) | |
|-----------|-----|-----------------------------|------------------|
| | | 截至六月三十日止六個月 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
| 除稅前溢利 | | 322,233 | 1,000,913 |
| 稅項 | (6) | <u>(120,784)</u> | <u>(135,511)</u> |
| 本期間溢利 | (7) | <u>201,449</u> | <u>865,402</u> |
| 本期間溢利應佔方： | | | |
| 本公司股東 | | 200,205 | 853,472 |
| 非控股權益 | | <u>1,244</u> | <u>11,930</u> |
| | | <u>201,449</u> | <u>865,402</u> |
| 每股盈利 | | 港仙 | 港仙 |
| 基本 | (8) | <u>13.34</u> | <u>56.64</u> |

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二零年六月三十日止六個月

| | (未經審核) | |
|---|------------------|------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 本期間溢利 | <u>201,449</u> | <u>865,402</u> |
| 其他全面(費用)收益 | | |
| 不會重新分類至損益之項目： | | |
| 換算為呈列貨幣所產生之匯兌差異 | (274,558) | (163,863) |
| 應佔聯營公司及合營企業其他全面費用 | (159,134) | (43,609) |
| 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 | 15,974 | (22,689) |
| 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 | <u>1,210</u> | <u>165</u> |
| | <u>(416,508)</u> | <u>(229,996)</u> |
| 隨後可能重新分類至損益之項目： | | |
| 換算海外業務所產生之匯兌差異 | (30,909) | (7,918) |
| 其他 | <u>255</u> | <u>339</u> |
| | <u>(30,654)</u> | <u>(7,579)</u> |
| 本期間之其他全面費用 | <u>(447,162)</u> | <u>(237,575)</u> |
| 本期間全面(費用)收益總額 | <u>(245,713)</u> | <u>627,827</u> |
| 全面(費用)收益總額應佔方： | | |
| 本公司股東 | (242,292) | 618,124 |
| 非控股權益 | <u>(3,421)</u> | <u>9,703</u> |
| | <u>(245,713)</u> | <u>627,827</u> |

簡明綜合財務狀況表
於二零二零年六月三十日

| | (未經審核) 二零二零年 六月三十日 千港元 | (經審核) 二零一九年 十二月三十一日 千港元 |
|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 附註 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 242,473 | 204,679 |
| 使用權資產 | 37,995 | 38,548 |
| 投資物業 | 12,292,902 | 12,380,751 |
| 待發展物業 | 3,722,470 | 4,016,593 |
| 收購待發展物業之按金 | 1,305,209 | 189,367 |
| 其他資產－物業權益 | 15,580 | 16,168 |
| 於聯營公司之權益 | 2,880,464 | 2,891,108 |
| 於合營企業之權益 | 6,905,461 | 6,526,622 |
| 應收貸款 | 265,770 | 318,846 |
| 透過損益按公允價值處理之金融資產 | 336,645 | 173,267 |
| 透過其他全面收益按公允價值處理 之股本工具 | 386,187 | 354,996 |
| 俱樂部會籍 | 4,261 | 4,261 |
| 遞延稅項資產 | 117,979 | 311,393 |
| | <u>28,513,396</u> | <u>27,426,599</u> |
| 流動資產 | | |
| 物業存貨 | | |
| －發展中 | 2,475,931 | 2,229,928 |
| －已竣工 | 2,076,555 | 2,608,674 |
| 其他存貨 | 4,997 | 1,461 |
| 聯營公司欠款 | 13,792 | 92,792 |
| 合營企業欠款 | 1,214,605 | 1,047,977 |
| 非控股權益欠款 | - | 17,778 |
| 應收貸款 | 1,216,951 | 1,089,269 |
| 貿易及其他應收賬款、按金及預付款 (9) | 518,480 | 556,885 |
| 透過損益按公允價值處理之金融資產 | 145,470 | 32,968 |
| 透過損益按公允價值處理之股本證券 | 53,045 | 56,973 |
| 預繳稅項 | 51,467 | 8,911 |
| 用作抵押之銀行存款 | 608,536 | 604,298 |
| 銀行結存及現金 | 1,618,118 | 2,942,277 |
| | <u>9,997,947</u> | <u>11,290,191</u> |
| 分類為待售資產 | 2,254,712 | 2,332,834 |
| | <u>12,252,659</u> | <u>13,623,025</u> |

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二零年六月三十日

| | | (未經審核) 二零二零年 六月三十日 千港元 | (經審核) 二零一九年 十二月三十一日 千港元 |
|---------------|------|---------------------------------|----------------------------------|
| | 附註 | | |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付賬款 | (10) | 2,549,477 | 2,242,469 |
| 合約負債 | | 1,133,826 | 1,081,448 |
| 稅項負債 | | 1,474,596 | 1,478,223 |
| 付息借款 | | 1,576,555 | 1,438,604 |
| 免息借款 | | 1,372,902 | 1,389,614 |
| | | <u>8,107,356</u> | <u>7,630,358</u> |
| 與分類為待售資產之相關負債 | | 1,186,454 | 1,078,688 |
| | | <u>9,293,810</u> | <u>8,709,046</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>2,958,849</u> | <u>4,913,979</u> |
| | | <u>31,472,245</u> | <u>32,340,578</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 3,788,814 | 3,788,814 |
| 儲備 | | 19,881,895 | 20,462,162 |
| 本公司股東應佔之權益 | | <u>23,670,709</u> | <u>24,250,976</u> |
| 非控股權益 | | 1,335,932 | 1,344,195 |
| 權益總額 | | <u>25,006,641</u> | <u>25,595,171</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 付息借款 | | 3,820,462 | 3,887,081 |
| 一名租戶之遞延租金收入 | | 11,726 | 15,982 |
| 租戶之租金按金 | | 22,046 | 21,312 |
| 遞延稅項負債 | | 2,611,370 | 2,821,032 |
| | | <u>6,465,604</u> | <u>6,745,407</u> |
| | | <u>31,472,245</u> | <u>32,340,578</u> |

附註：

(1) 核數師審閱

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期財務報告已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審閱工作準則2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」作出審閱，並出具無修改之審閱結論。

(2) 編製基準

本簡明綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而編製。

載於該等簡明綜合財務報表內的有關截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料，並不構成該財政年度之本公司法定年度綜合財務報表，惟其摘錄自該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例(「公司條例」)第662(3)條及附表6第3部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。本公司核數師已就該等二零一九年財務報表發表報告。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情況下，提出注意任何引述之強調事項；及並無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之聲明。

(2.1) 於本中期期間之重大事項

就二零一九年新型冠狀病毒(「二零一九年新型冠狀病毒」)的爆發，中華人民共和國(「中國」)及香港政府其後實施的檢疫措施以及其他國家實施的旅遊限制，對中國及香港的經濟構成負面影響，亦直接及間接影響本集團的業務。

由於中國不利的經濟環境，於中國之已竣工物業銷售受到負面影響。

由於二零一九年新型冠狀病毒，香港的零售租戶面臨業務大幅下滑及暫時關閉。有鑒於此，本集團向租戶提供租金減免，而本集團香港商用物業的租金收入減少對本集團香港投資物業的公允價值亦造成影響。

另一方面，香港政府已宣佈各種財務措施及支持予企業面對大流行病帶來的負面影響。

因此，本集團的財務狀況和表現受到不同方面的影響，包括已竣工物業的銷售和租金收入減少以及收到與二零一九年新型冠狀病毒相關補貼的政府資助。

(3) 主要會計政策

除若干物業及金融工具按公允價值計量外(按情況適用)，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除因應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本而產生的會計政策變動外，截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所呈列的一致。

應用香港財務報告準則的修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用香港財務報告準則標準之概念框架的引用之修訂本及下列由香港會計師公會頒佈於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則之修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

| | |
|--|--------|
| 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 |
| 香港財務報告準則第3號修訂本 | 業務的定義 |
| 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 |

除下文所述者外，於本期間應用香港財務報告準則標準之概念框架的引用之修訂本及香港財務報告準則的修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或所載於該等簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

(3.1) 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本重大性的定義的影響

該等修訂本為重大性提供新的定義，列明「倘遺漏、錯誤陳述或隱瞞資料可以合理預期會影響一般用途之財務報表的主要使用者基於該等提供有關特定報告實體之財務資料的財務報表作出之決策，則該資料屬重大。」該等修訂本亦釐清在整體財務報表的範圍內，重要性取決於資料的性質或幅度(單獨或與其他資料結合使用)。

於本期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂本之呈列及披露的變動(如有)將於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中反映。

(4) 分部資料

本集團於本期間之收入主要來自在中國及香港所經營之業務。本集團之基礎組織之釐定基於三項主要業務：物業發展、物業投資和其他營運(主要包括物業管理)。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檢討。

於回顧期間，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 |
|--------------------|----------------|----------------|---------------|-------------------|
| 截至二零二零年 | | | | |
| 六月三十日止六個月 | | | | |
| 分部收入 | | | | |
| 對外銷售 | <u>530,563</u> | <u>237,385</u> | <u>67,325</u> | <u>835,273</u> |
| 業績 | | | | |
| 分部溢利(虧損) | 124,531 | 189,998 | (1,687) | 312,842 |
| 其他收入及收益 | | | | 165,161 |
| 未能分攤之企業費用 | | | | (143,505) |
| 融資成本 | | | | (111,374) |
| 應佔聯營公司虧損 | | | | (6,481) |
| 應佔合營企業溢利 | | | | <u>105,590</u> |
| 除稅前溢利 | | | | <u>322,233</u> |
| 於二零二零年六月三十日 | | | | |
| 資產 | | | | |
| 分部資產 | 10,530,556 | 13,913,705 | 38,406 | 24,482,667 |
| 於聯營公司之權益 | 196,224 | 2,684,240 | – | 2,880,464 |
| 於合營企業之權益 | 2,572,764 | 4,083,851 | 248,846 | 6,905,461 |
| 聯營公司欠款 | 2,563 | 11,229 | – | 13,792 |
| 合營企業欠款 | 1,116,918 | – | 97,687 | 1,214,605 |
| 未能分攤之企業資產 | | | | <u>5,269,066</u> |
| 合併總資產 | | | | <u>40,766,055</u> |
| 負債 | | | | |
| 分部負債 | 5,886,211 | 2,391,631 | 163,339 | 8,441,181 |
| 未能分攤之企業負債 | | | | <u>7,318,233</u> |
| 合併總負債 | | | | <u>15,759,414</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 |
|----------------------|----------------|----------------|---------------|-------------------|
| 截至二零一九年 | | | | |
| 六月三十日止六個月 | | | | |
| 分部收入 | | | | |
| 對外銷售 | <u>679,868</u> | <u>251,037</u> | <u>75,075</u> | <u>1,005,980</u> |
| 業績 | | | | |
| 分部溢利(虧損) | 174,057 | 285,648 | (12,458) | 447,247 |
| 其他收入及收益 | | | | 166,006 |
| 未能分攤之企業費用 | | | | (65,551) |
| 融資成本 | | | | (78,949) |
| 應佔聯營公司溢利 | | | | 4,867 |
| 應佔合營企業溢利 | | | | <u>527,293</u> |
| 除稅前溢利 | | | | <u>1,000,913</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日 | | | | |
| 資產 | | | | |
| 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> |
| 負債 | | | | |
| 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> |

可呈報及經營分部的會計政策與附註3中所述的本集團會計政策一致。分部溢利(虧損)代表未分配其他收入及收益、融資成本、應佔聯營公司及合營企業溢利(虧損)以及未能分攤之企業費用之各分部所賺取的溢利(虧損)。此乃匯報予本公司執行董事就資源分配及評估表現為目的之方法。

(5) 其他收入及收益

| | (未經審核) | |
|------------------|----------------------|----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 股息收入 | | |
| —非上市股份 | 1,789 | 1,903 |
| —上市股份 | 89 | 1,833 |
| 銀行存款之利息收入 | 21,689 | 24,459 |
| 應收貸款利息收入 | 92,008 | 98,410 |
| 來自一間合營企業之利息收入 | 33,950 | 1,491 |
| 於過往年度已註銷的應收賬款之撥回 | — | 21,872 |
| 其他 | 15,636 | 16,038 |
| | <u>165,161</u> | <u>166,006</u> |

(6) 稅項

| | (未經審核) | |
|----------------|----------------------|----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 支出包括： | | |
| 本期稅項 | | |
| —香港利得稅 | 2,866 | 1,805 |
| —中國企業所得稅 | 36,796 | 46,915 |
| —土地增值稅 | 44,208 | 43,538 |
| | <u>83,870</u> | <u>92,258</u> |
| 過往年度撥備不足(超額撥備) | | |
| —香港利得稅 | (532) | 5 |
| —海外稅項 | — | (6,495) |
| —中國企業所得稅 | 2,379 | (240) |
| | <u>1,847</u> | <u>(6,730)</u> |
| | 85,717 | 85,528 |
| 遞延稅項 | 35,067 | 49,983 |
| | <u>120,784</u> | <u>135,511</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。

(7) 本期間溢利

| | (未經審核) | |
|---------------|----------------------|----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 本期間溢利已扣除(計入)： | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | 6,194 | 9,779 |
| 減：資本化於發展中物業金額 | (312) | (837) |
| | <u>5,882</u> | <u>8,942</u> |
| 折舊／攤銷： | | |
| 其他資產－物業權益 | 239 | 247 |
| 待發展物業 | 29,121 | 13,549 |
| 使用權資產 | 351 | 352 |
| | <u>35,593</u> | <u>23,090</u> |
| 折舊和攤銷總額 | <u>35,593</u> | <u>23,090</u> |
| 存貨之成本作費用處理 | <u>324,074</u> | <u>402,963</u> |

(8) 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) | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 盈利 | | |
| 用以計算每股基本盈利之盈利 (本公司股東應佔本期間溢利) | <u>200,205</u> | <u>853,472</u> |

| | (未經審核) | |
|------------------|----------------------|------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 千位 | 千位 |
| 股數 | | |
| 用以計算每股基本盈利之普通股數目 | <u>1,500,647</u> | <u>1,506,769</u> |

於二零二零年及二零一九年兩年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，由於二零二零年及二零一九年兩年度並沒有發行潛在普通股。

(9) 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是客戶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，按支賬通知書之日期，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

| | (未經審核) 二零二零年 六月三十日 千港元 | (經審核) 二零一九年 十二月三十一日 千港元 |
|--------|---------------------------------|----------------------------------|
| 三個月內 | 25,912 | 15,764 |
| 四至六個月 | 263 | - |
| 七至十二個月 | - | 1 |
| 超過十二個月 | 457 | 1,306 |
| | <u>26,632</u> | <u>17,071</u> |

(10) 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)根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

| | (未經審核) 二零二零年 六月三十日 千港元 | (經審核) 二零一九年 十二月三十一日 千港元 |
|--------|---------------------------------|----------------------------------|
| 三個月內 | 312,142 | 524,753 |
| 四至六個月 | 6,109 | 6,467 |
| 七至十二個月 | 33,779 | 37,171 |
| 超過十二個月 | 255,789 | 253,802 |
| | <u>607,819</u> | <u>822,193</u> |

於二零二零年六月三十日，其他應付賬款中包括一筆出售三間附屬公司所收取一間合營企業1,251,970,000港元(二零一九年十二月三十一日：748,354,000港元)的按金，而該等交易於本報告期末尚未完成。

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之收入為835.3百萬港元(二零一九年：1,006.0百萬港元)，較去年同期減少17%。本公司股東應佔溢利為200.2百萬港元(二零一九年：853.5百萬港元)，較去年同期減少77%。

本公司股東應佔溢利截至二零二零年六月三十日止六個月較去年同期下降。主要原因如下：

- 應佔合營企業業績減少421.7百萬港元
- 與截至二零一九年六月三十日止六個月之本集團投資物業的公允價值增加131.7百萬港元相比，本集團投資物業之公允價值減少31.8百萬港元

每股盈利為13.34港仙(二零一九年：56.64港仙)，而於二零二零年六月底，本公司股東應佔每股資產淨值為15.77港元(二零一九年十二月三十一日：16.16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。

以下為本集團於二零二零年上半年之業績概述：

- (1) 本集團二零二零年上半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106,300平方米(二零一九年：69,700平方米)，增加53%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約86,600平方米(二零一九年：215,100平方米)。二零二零年上半年，在建總應佔樓面面積於期末約1,076,400平方米(二零一九年：982,000平方米)，較去年同日增加10%。
- (2) 租金收入較二零一九年同期稍為下跌5%。
- (3) 數碼城：本集團於12個城市共有17個數碼城。位於珠江三角洲的數碼城貢獻尤甚，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第三批，於二零二零年上半年之已竣工樓面面積約143,300平方米。

- (5) 本集團已在江蘇及浙江省收購了新住宅項目。本集團預期該等項目將在未來數年為本集團帶來良好的回報。
- (6) 截至二零二零年六月三十日止六個月，亞證地產有限公司呈報其股東應佔溢利為6.7百萬港元(二零一九年：64.1百萬港元)。

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。於二零二零年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金儲備約2,226.7百萬港元(二零一九年十二月三十一日：3,546.6百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零二零年六月三十日，本集團之總借款約6,769.9百萬港元(二零一九年十二月三十一日：6,715.3百萬港元)，包括流動負債2,949.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：2,828.2百萬港元)及非流動負債3,820.5百萬港元(二零一九年十二月三十一日：3,887.1百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為18%(二零一九年十二月三十一日：12%)。借款主要為待發展物業及發展中物業提供所需資金。融資成本上升主要是較去年同期總借款增加以及融資成本資本化於發展中物業減少所致。

本集團之未償還借款中約57%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值及歸還。本集團借款中約35%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，本集團擬爭取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來貸款。

外匯波動風險

本集團需要就經常性營運活動和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

於二零二零年六月三十日，608.5百萬港元之銀行存款、賬面總值分別約53.3百萬港元、2,487.7百萬港元及9,816.6百萬港元之物業、廠房及設備(包括分類為待售資產)、發展物業(包括分類為待售資產)及投資物業(包括分類為待售資產)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以及發展工程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86.9百萬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37.5百萬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而賬面值約322.9百萬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已於上年度竣工，而二期發展已於上年度展開。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就該等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。根據本公司之董事的意見，由以上的調查引起經濟損失的可能性並不高。

於二零二零年六月三十日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款以及合營企業和透過損益按公允價值處理之金融資產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1,075.2百萬港元之擔保。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399.0百萬港元。本集團已評估該索償及取得法律意見，並認為現階段評估可能的責任範圍為時尚早或無需作額外撥備。

僱員

於二零二零年六月三十日，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1,423(二零一九年十二月三十一日：1,427)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。

二零一九年新型冠狀病毒大流行病應對措施

於二零二零年上半年，二零一九年新型冠狀病毒疫情席捲全球。自二零二零年一月起，為保護我們的員工、彼等的家人、當地供應商及鄰近社區的健康及安全，同時確保運營環境安全，使其能照常進行，本集團實施了以下對策：

- 社交距離規範；
- 會議盡可能非現場召開或通過電話會議的方式舉行；
- 取消一切非必要的差旅；
- 為員工制定彈性及遙距工作計劃；
- 進入辦公室限制及量度體溫檢查；
- 外出差旅、出現症狀或與二零一九年新型冠狀病毒確診患者接觸後，應自我隔離，必要時可作冠狀病毒檢測，費用由公司承擔；
- 增加口罩、洗手液及衛生用品的庫存；及
- 加強注重清潔及衛生。

業務展望

中國人民銀行針對二零一九年新型冠狀病毒大流行病而下調存款準備金比率對中國房地產市場(尤其是住宅市場)有正面作用。美國聯邦儲備局量化寬鬆政策及利率下調進一步紓解香港房地產市場。

本集團預期於二零二零年下半年中國和香港的經濟均仍具挑戰。本集團期待對付二零一九年新型冠狀病毒的疫苗及藥物研製將有助全球經濟復蘇。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。

中期股息

董事會認為保留適當水平之資金，以便充份掌握日後之業務發展機會，乃審慎之舉，故此不建議宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年：無)。

企業管治守則之遵守

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，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已載於本公司截至二零一九年十二月三十一日止財政年度年報之企業管治報告內。董事會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。

審核委員會之審閱

審核委員會連同管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並就內部監控及財務匯報事項進行商討，包括對截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告作出概括之審閱。審核委員會乃倚賴本集團外聘核數師按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」所作出之審閱結果，以及管理層之報告進行上述審閱。審核委員會並無進行詳細之獨立核數審查。

購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二零年六月三十日止六個月內購回、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，二零二零年八月二十一日

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)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。