

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)

二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	(3)	5,087,025	2,574,680
銷售成本		(2,853,232)	(1,154,749)
毛利		2,233,793	1,419,931
其他收入及收益	(4)	347,789	334,918
市場及分銷費用		(148,208)	(118,610)
行政費用		(331,404)	(346,920)
其他營運費用		(2,331)	(2,794)
透過損益按公允價值處理之金融資產之 公允價值淨(減少)增加		(15,966)	40,712
透過損益按公允價值處理之股本證券之 公允價值淨減少		(9,907)	(3,765)
應收貸款及應收利息之淨減值虧損		(37,691)	(154,192)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		25,580	847,607
投資物業公允價值之(減少)增加		(139,487)	353,986
待發展物業減值虧損		(82,305)	-
待發展物業攤銷		(18,275)	(26,929)
融資成本		(228,558)	(167,541)
應佔聯營公司溢利		12,338	2,029
應佔合營企業溢利		679,509	444,411

綜合損益表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前溢利		2,284,877	2,622,843
稅項	(5)	<u>(733,491)</u>	<u>(1,226,507)</u>
本年度溢利	(6)	<u>1,551,386</u>	<u>1,396,336</u>
本年度溢利(虧損)應佔方：			
本公司股東		1,528,558	1,430,348
非控股權益		<u>22,828</u>	<u>(34,012)</u>
		<u>1,551,386</u>	<u>1,396,336</u>
		港元	港元
每股盈利	(7)		
基本		<u>1.04</u>	<u>0.96</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度溢利	<u>1,551,386</u>	<u>1,396,336</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匯兌差異	(1,275,402)	493,471
應佔聯營公司及合營企業之其他全面(費用) 收益	(614,445)	212,909
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	(32,882)	(96,786)
透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具 公允價值變動之遞延稅項的影響	<u>55</u>	<u>523</u>
	<u>(1,922,674)</u>	<u>610,117</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匯兌差異	(43,409)	(17,759)
其他	<u>423</u>	<u>424</u>
	<u>(42,986)</u>	<u>(17,335)</u>
本年度其他全面(費用)收益，已扣除稅項	<u>(1,965,660)</u>	<u>592,782</u>
本年度全面(費用)收益總額	<u>(414,274)</u>	<u>1,989,118</u>
本年度全面(費用)收益總額應佔方：		
本公司股東	(419,726)	2,024,530
非控股權益	<u>5,452</u>	<u>(35,412)</u>
	<u>(414,274)</u>	<u>1,989,118</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	293,328	318,984
使用權資產	36,341	38,002
投資物業	16,003,927	16,686,312
待發展物業	1,751,721	2,048,561
其他資產－物業權益	14,884	16,685
於聯營公司之權益	2,199,420	2,369,865
於合營企業之權益	9,958,999	8,665,117
應收貸款	229,541	488,027
透過損益按公允價值處理之金融資產	606,691	505,614
透過其他全面收益按公允價值處理之 股本工具	153,612	187,952
俱樂部會籍	4,261	4,261
遞延稅項資產	157,331	116,437
	<u>31,410,056</u>	<u>31,445,817</u>
流動資產		
物業存貨		
－發展中	4,199,691	5,977,771
－已竣工	2,049,214	1,792,970
其他存貨	3,345	7,195
合營企業欠款	1,232,522	2,392,230
應收貸款	515,582	613,345
交易及其他應收賬款、按金及預付款	(9) 479,245	457,010
透過損益按公允價值處理之金融資產	185,795	51,866
透過損益按公允價值處理之股本證券	40,863	54,903
預繳稅項	4,561	53,850
用作抵押之銀行存款	532	683
原到期日為四至十二個月之銀行定期存款	-	98,546
受規管之銀行存款	3,968,336	601,423
現金及現金等值項目	5,158,505	3,644,862
	<u>17,838,191</u>	<u>15,746,654</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動負債			
交易及其他應付賬款	(10)	2,298,174	2,093,571
合約負債		7,462,632	2,965,991
稅項負債		2,103,886	1,973,396
付息借款		1,480,793	3,114,959
免息借款		589,821	817,509
		<u>13,935,306</u>	<u>10,965,426</u>
流動資產淨值		<u>3,902,885</u>	<u>4,781,228</u>
總資產減流動負債		<u>35,312,941</u>	<u>36,227,045</u>
股本及儲備			
股本		3,788,814	3,788,814
儲備		23,093,605	23,806,545
本公司股東應佔之權益		26,882,419	27,595,359
非控股權益		621,809	616,357
權益總額		<u>27,504,228</u>	<u>28,211,716</u>
非流動負債			
付息借款		4,532,924	4,441,074
租戶之租金按金		18,913	28,284
遞延稅項負債		3,256,876	3,545,971
		<u>7,808,713</u>	<u>8,015,329</u>
		<u>35,312,941</u>	<u>36,227,045</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，有關截至二零二二年及二零二一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截至二零二一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等二零二一年財務報表發表報告。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之修訂本

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈於二零二二年一月一日開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則之修訂本，以編製本集團綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架的引用
香港財務報告準則第16號之修訂本	二零二一年六月三十日後與新型冠狀病毒相關的租金寬免
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂本	二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則的年度改進

除下文所述者外，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狀況及表現及／或載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

(2.1) 應用香港財務報告準則第3號之修訂本概念框架的引用的影響

本集團已就收購日為二零二二年一月一日或之後之業務合併應用修訂本。該等修訂本更新香港財務報告準則第3號「業務合併」中的引用，使其引用二零一八年六月頒佈的「二零一八年財務報告概念框架」(「概念框架」)而非「財務報表編製和呈列框架」(由二零一零年十月頒佈的「二零一零年財務報告概念框架」取代)。該等修訂本亦新增一項規定，即對於在香港會計準則第37號「撥備、或有負債及或有資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號「徵費」範圍內的交易和其他事項，收購者應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號而非概念框架來確定其在業務合併中所承擔的負債及新增一項明確的聲明，即收購者不確認在業務合併中所收購的或有資產。

本集團就收購日為二零二二年一月一日或之後之業務合併應用修訂本。於本年度應用該等修訂本對本集團之綜合財務報表並無影響。

(3) 分部資料

本集團於本年度之收入及資產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編製及檢討。

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
截至二零二二年				
十二月三十一日止年度				
分部收入				
對外銷售	<u>4,413,295</u>	<u>521,008</u>	<u>152,722</u>	<u>5,087,025</u>
業績				
分部溢利(虧損)	1,497,492	178,255	(18,286)	1,657,461
其他收入及收益				347,789
未能分攤之企業費用				(183,662)
融資成本				(228,558)
應佔聯營公司(虧損)溢利	(1,213)	13,551	-	12,338
應佔合營企業溢利	216,393	393,419	69,697	<u>679,509</u>
除稅前溢利				<u>2,284,877</u>
於二零二二年				
十二月三十一日				
資產				
分部資產	16,748,646	16,274,705	64,771	33,088,122
於聯營公司之權益	204,435	1,994,985	-	2,199,420
於合營企業之權益	2,864,581	6,742,491	351,927	9,958,999
合營企業欠款	1,160,489	84	71,949	1,232,522
未能分攤之企業資產				<u>2,769,184</u>
合併總資產				<u>49,248,247</u>
負債				
分部負債	9,408,368	3,085,988	167,159	12,661,515
未能分攤之企業負債				<u>9,082,504</u>
合併總負債				<u>21,744,019</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
截至二零二一年				
十二月三十一日止年度				
分部收入				
對外銷售	<u>1,884,808</u>	<u>518,694</u>	<u>171,178</u>	<u>2,574,680</u>
業績				
分部溢利	828,422	1,452,993	5,750	2,287,165
其他收入及收益				334,918
未能分攤之企業費用				(278,139)
融資成本				(167,541)
應佔聯營公司溢利(虧損)	2,742	(713)	–	2,029
應佔合營企業溢利	187,687	211,026	45,698	<u>444,411</u>
除稅前溢利				<u>2,622,843</u>
於二零二一年				
十二月三十一日				
資產				
分部資產	13,564,210	16,896,717	90,656	30,551,583
於聯營公司之權益	222,407	2,147,458	–	2,369,865
於合營企業之權益	2,431,850	5,913,044	320,223	8,665,117
合營企業欠款	2,305,718	–	86,512	2,392,230
未能分攤之企業資產				<u>3,213,676</u>
合併總資產				<u>47,192,471</u>
負債				
分部負債	5,058,136	3,146,311	175,099	8,379,546
未能分攤之企業負債				<u>10,601,209</u>
合併總負債				<u>18,980,755</u>

可呈報及經營分部的會計政策與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。

(4) 其他收入及收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
股息收入		
—非上市股份	2,438	5,277
—上市股份	1,185	987
銀行存款利息收入	49,143	35,713
應收貸款利息收入	48,768	127,518
來自合營企業之利息收入	91,821	93,327
淨匯兌收益	17,339	24,072
合營企業夥伴放棄溢利逾期支付之補償收入	82,814	—
其他收入	54,281	48,024
	<u>347,789</u>	<u>334,918</u>

(5) 稅項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
—香港利得稅	847	2,148
—海外稅項	303	2,754
—中國企業所得稅	371,787	275,375
—土地增值稅	388,301	282,843
	<u>761,238</u>	<u>563,120</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)		
—香港利得稅	(877)	12,209
—中國企業所得稅	(33,017)	(30,246)
—土地增值稅	85,449	8,673
	<u>51,555</u>	<u>(9,364)</u>
	<u>812,793</u>	<u>553,756</u>
遞延稅項	(79,302)	672,751
	<u>733,491</u>	<u>1,226,507</u>

香港利得稅按本年度之估計應評稅利潤以16.5%之稅率計算。中國企業所得稅按個別附屬公司適用稅率計算提撥。海外稅項是按有關國家現行的適當稅率徵收。

(6) 本年度溢利

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	18,936	13,548
減：資本化於發展中物業金額	<u>(1,522)</u>	<u>(1,156)</u>
	17,414	12,392
折舊／攤銷：		
其他資產－物業權益	511	524
待發展物業(附註)	18,275	26,929
使用權資產	<u>1,025</u>	<u>999</u>
折舊和攤銷總額	<u>37,225</u>	<u>40,844</u>
存貨之成本作費用處理	2,591,371	835,960
已竣工物業存貨之減值(減值撥回)(包含於銷售成本內)	<u>9,395</u>	<u>(815)</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，並於綜合損益表呈列。

(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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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>1,528,558</u>	<u>1,430,348</u>
	二零二二年 千位	二零二一年 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>1,466,069</u>	<u>1,487,797</u>

於二零二二年度及二零二一年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於二零二二年度及二零二一年度內並沒有發行潛在普通股。

(8) 股息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付二零二一年度(二零二一年：二零二零年度) 中期股息(代替末期股息)每股20港仙 (二零二一年：20港仙)	<u>293,214</u>	<u>300,129</u>
已宣佈派發中期股息每股25港仙 (二零二一年：20港仙)	<u>366,517</u>	<u>293,214</u>

於報告期末後，董事會宣佈派發截至二零二二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25港仙(二零二一年：20港仙)。

(9) 交易及其他應收賬款、按金及預付款

物業銷售方面的應收款項按照買賣協議的條款規定清償。

除了物業銷售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(包括應收租金)按發票日期/合同條款呈列之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
少於91日	30,436	41,835
91至180日	4,426	2,301
181至365日	433	65
365日以上	<u>1,007</u>	<u>1,761</u>
	<u>36,302</u>	<u>45,962</u>

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，其他應收賬款、按金及預付款包括按金、預付費用以及應收利息。

(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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
少於91日	468,579	736,575
91至180日	207,999	171,436
181至365日	160,417	873
365日以上	334,153	338,620
	<u>1,171,148</u>	<u>1,247,504</u>

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，其他應付賬款主要包括按金、其他應付稅項、應付利息及應付費用。

(11) 報告期後事項

於二零二三年二月二十七日，亞證地產有限公司(「亞證地產」)(「買方」)之間接全資附屬公司與第三方訂立一份買賣協議，以代價3港元，通過(i)收購一間投資控股公司(「目標公司」)之全部已發行股本及(ii)將目標公司所欠其股東的貸款轉讓以收購一個位於香港的物業，並進一步同意於完成交易時買方將訂立一份貸款協議向目標公司提供金額為1,000,000,000港元之貸款。收購之總支付金額為1,000,000,003港元。

於同日，亞證地產及其附屬公司(「亞證地產集團」)訂立兩份買賣協議以出售其非核心物業。一份為本公司之直接全資附屬公司與亞證地產之直接全資附屬公司訂立之買賣協議，以代價80,000,000港元，通過收購一間投資控股公司的全部已發行股本及轉讓股東貸款的方式收購亞證地產集團位於中國之若干非核心物業。另一份為亞證地產之直接全資附屬公司與聯合集團有限公司(「聯合集團」)之間接全資附屬公司訂立之買賣協議，以總代價250,000,000港元，通過出售兩間投資控股公司的全部已發行股本及轉讓各股東之貸款的方式出售亞證地產集團位於香港之若干非核心物業。

上述交易尚須經亞證地產之股東或獨立股東(視乎情況)於特別股東大會上批准，並須符合其他先決條件。截至報告日，該收購及出售尚未完成。上述交易之詳情已於日期為二零二三年二月二十七日之本公司、聯合集團及亞證地產之聯合公佈中披露。

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之收入為5,087.0百萬港元(二零二一年：2,574.7百萬港元)，較去年增加98%。本公司股東應佔溢利為1,528.6百萬港元(二零二一年：1,430.3百萬港元)，較二零二一年增加7%。

本公司股東應佔溢利截至二零二二年十二月三十一日止年度高於去年，部份主要原因如下：

- 已竣工物業銷售增加2,528.5百萬港元。主要是由於江蘇省及浙江省住宅項目之收入確認所致，該等項目於截至二零二二年十二月三十一日止年度內已竣工並移交給客戶
- 應佔合營企業溢利增加235.1百萬港元

每股盈利為1.04港元(二零二一年：0.96港元)，於二零二二年年末，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為18.34港元(二零二一年：18.82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。

以下為本集團於二零二二年之業績概述：

- (1) 本集團二零二二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488,600平方米(二零二一年：387,300平方米)，增加26%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約為860,000平方米(二零二一年：448,200平方米)，較去年增加92%。二零二二年年末，在建總應佔樓面面積約為1,463,000平方米(二零二一年：2,021,900平方米)，較去年減少28%。
- (2) 租金收入較二零二一年稍為增加0.4%。
- (3) 天安數碼城：本集團於13個城市共有20個已開發或發展中的天安數碼城。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。

- (4) 天安位於深圳龍崗坂田街道的城市更新項目天安雲谷整個第二期(包含樓面面積約599,400平方米)現已竣工並可供銷售或租賃。位於深圳光明區的光明天安雲谷樓面面積約382,800平方米及位於浙江德清的德清天安雲谷部份樓面面積約308,000平方米均已於二零二二年竣工。德清天安雲谷餘下樓面面積約151,800平方米正在開發。
- (5) 過往年度收購的江蘇、浙江、遼寧以及上海住宅項目已成功預售。位於江蘇及浙江的三項住宅項目於二零二二年內已竣工及移交給客戶，並於本年度帶來重大的利潤確認。本集團預期該等新收購的項目將在未來數年為本集團帶來良好的回報。
- (6) 位於上海的天安1號(前稱天安豪園二期)的住宅項目首期的成功預售，將在分期開發過程中帶來穩定的收益。
- (7) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，亞證地產呈報股東應佔虧損約43.7百萬港元(二零二一年：1,563.1百萬港元)。

二零二三年之計劃

二零二三年目標如下：

- (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。於二零二二年十二月三十一日，本集團之總銀行結餘及現金儲備約9,127.4百萬港元(二零二一年：4,345.5百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之總借款約6,603.5百萬港元(二零二一年：8,373.5百萬港元)，包括流動負債2,070.6百萬港元(二零二一年：3,932.4百萬港元)及非流動負債4,532.9百萬港元(二零二一年：4,441.1百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為負9%(二零二一年：正14%)。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融資成本資本化於發展中物業較去年減少所致。

本集團之未償還借款中約37%將於兩年內到期。由於本集團之大部份投資及營運在中國進行，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8%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

於二零二二年十二月三十一日，銀行存款約0.5百萬港元，物業、廠房及設備、發展物業及投資物業賬面總值分別約36.5百萬港元、3,890.3百萬港元及11,178.5百萬港元已作抵押，以便為本集團取得銀行信貸及為發展項目的公用服務供應商及政府機關提供擔保。

或有負債

由本集團之一間合營企業持有而賬面值約871.6百萬港元之待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。其發展進度未能完全滿足土地出讓合同項下的建築條款。整塊由合營企業持有之土地擁有若干張土地使用證。除部份土地保留作整個項目之餘下發展外，該等土地正處於分期施工階段，其中部份正在開發。由本集團之另一間合營企業持有而賬面值約252.4百萬港元之待發展物業已被當地機關分類為閒置土地。除部份土地保留作整個項目之餘下發展外，超過一半的土地發展已告完成或正在開發，其中一期及二期一批發展之建造工程已經竣工。而二期二批之建造工程已於本年度完成，三期一批之建造工程已在進行並將於一年內竣工。本集團現正積極與合營企業夥伴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，而根據本公司董事的意見，由以上的調查引起經濟損失的可能性並不高。

於二零二二年十二月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款及合營企業和透過損益按公允價值處理之金融資產獲授或已使用之貸款融通約2,822.3百萬港元之擔保。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。本集團之一間合營企業涉及的一項法律行動可能產生或有負債約241.5百萬港元。本集團已評估該索償及取得法律意見，並認為該索償的結果並不會對綜合財務報表產生重大影響。

報告期後事項

有關報告期後事項的詳情載於綜合財務報表附註11。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，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1,182(二零二一年：1,329)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

隨著所有防範新型冠狀病毒疫情蔓延的措施解除，中國內地和香港今年的經濟增長有望改善。然而，美國和歐洲上調利率以對抗通脹、地緣緊張局勢和烏克蘭的戰爭令全球銀行業疲弱，導致市場不確定性增加及削弱市場信心。

許多中國房地產開發商資金鏈問題仍然持續，中國央行將一年期貸款市場報價利率（「貸款市場報價利率」）下調15個基點，從3.8%下調至3.65%，而五年期貸款市場報價利率則下調35個基點，從4.65%下調至4.30%，有助減輕房地產行業的財務負擔。此外，地方政府推出放寬措施以穩定房地產市場。儘管短期存在不確定性，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二零二二年十二月三十一日止年度之中期股息每股25港仙（代替末期股息）（二零二一年中期股息（代替末期股息）：每股20港仙），並將於二零二三年四月二十五日（星期二）或前後派付予於二零二三年四月十一日（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

為釐定收取截至二零二二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，本公司將於二零二三年四月六日（星期四）至二零二三年四月十一日（星期二）（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，須於二零二三年四月四日（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（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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（「二零二三年股東週年大會」）並於會上投票的資格

二零二三年股東週年大會預定於二零二三年五月二十四日（星期三）舉行。為釐定出席二零二三年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年五月十九日（星期五）至二零二三年五月二十四日（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二零二三年股東週年大會並於會上投票，須於二零二三年五月十八日（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（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）辦理股份過戶登記手續。

企業管治守則之遵守

於截至二零二二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載於上市規則附錄十四之企業管治守則(「企業管治守則」)「第二部份—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節內之原則及適用之守則條文：

(1) 守則條文E.1.2及D.3.3

企業管治守則之守則條文E.1.2及D.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。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，董事會已根據二零二二年一月一日生效之經修訂企業管治守則作出檢討及更新薪酬委員會(「薪酬委員會」)及審核委員會(「審核委員會」)之職權範圍。本公司已採納之薪酬委員會之已更新職權範圍乃遵照企業管治守則之守則條文E.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之已更新職權範圍乃遵照企業管治守則之守則條文D.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二零二二年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二年年報」)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有關已更新職權範圍運作，以及將繼續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。

(2) 守則條文B.2.4(a)

企業管治守則之守則條文B.2.4(a)規定若董事會內所有獨立非執行董事均在任超過九年，每名在任獨立非執行董事的姓名及任期應在股東週年大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中披露。

於二零二二年四月二十二日刊發之本公司通函(「二零二二年通函」)之日，本公司之獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)均已擔任獨立非執行董事超過九年。本公司已於二零二二年通函中披露鄭鑄輝先生及金惠志先生之任職年份，惟基於誤解守則條文B.2.4(a)僅適用於本公司就省覽及採納於二零二二年一月一日或之後開始之財政年度的財務報表而舉行之股東週年大會的相關通函，而未有披露所有連任多年之獨立非執行董事的姓名及任期。就此，本公司於二零二二年四月二十七日刊發補充公佈以披露所有獨立非執行董事之任期。為遵守企業管治守則之守則條文B.2.4(b)，本公司委任姜國芳先生為新增之獨立非執行董事，由二零二二年六月二十二日起生效。

有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於二零二三年四月底以前寄發予股東之本公司二零二二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，以及審閱截至二零二二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

有關本集團截至二零二二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，並於二零二三年三月二十一日獲董事會批准。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的相關工作並不構成核證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就初步公佈作出意見或鑑證結論。

購回、出售或贖回股份

於截至二零二二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。

沒收無人認領股息

根據本公司組織章程細則第160(A)條，所有在宣派後六年無人認領的股息可遭董事會沒收，並撥歸本公司所有。董事會謹此知會股東，任何以下已宣派股息如於二零二三年四月二十一日仍未認領，將遭沒收並撥歸本公司所有。

財政年度	股息類別
------	------

二零一三年	末期股息
-------	------

對上述股息享有權利但尚未收取股息支付之股東務須儘快惟不遲於二零二三年四月二十一日(星期五)下午四時三十分聯絡本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

代表董事會
天安中國投資有限公司
執行董事
勞景祐

香港，二零二三年三月二十一日

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)、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、姜國芳先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。