

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)

截至二零一九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」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一八年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一九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 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	(4)	1,005,980	2,355,685
銷售成本		(535,497)	(1,327,790)
毛利		470,483	1,027,895
其他收入及收益	(5)	166,006	134,096
市場及分銷費用		(22,271)	(28,451)
行政費用		(171,473)	(145,195)
其他營運費用		(2,491)	(14,069)
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)		16,340	(15,582)
透過損益按公允價值處理之 金融資產公允價值淨減少		(15,406)	(9,482)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		32,642	139,295
投資物業公允價值之增加		131,686	107,261
已竣工物業存貨之減值		(1,935)	–
待發展物業之減值虧損		(42,330)	–
待發展物業攤銷		(13,549)	(14,014)
融資成本		(78,949)	(82,049)
應佔聯營公司溢利		4,867	46,382
應佔合營企業溢利		527,293	160,529

簡明綜合損益表(續)

截至二零一九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 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利		1,000,913	1,306,616
稅項	(6)	(135,511)	(454,593)
本期間溢利	(7)	865,402	852,023
本期間溢利應佔方：			
本公司股東		853,472	836,929
非控股權益		11,930	15,094
		865,402	852,023
		港仙	港仙
每股盈利	(8)		
基本		56.64	55.54

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
本期間溢利	<u>865,402</u>	<u>852,023</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	(163,863)	(208,442)
應佔聯營公司及合營企業其他全面費用	(43,609)	(49,470)
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	(22,689)	(15,842)
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>165</u>	<u>1,513</u>
	<u>(229,996)</u>	<u>(272,241)</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	(7,918)	(34,295)
其他	<u>339</u>	<u>254</u>
	<u>(7,579)</u>	<u>(34,041)</u>
本期間之其他全面費用	<u>(237,575)</u>	<u>(306,282)</u>
本期間全面收益總額	<u>627,827</u>	<u>545,741</u>
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	618,124	541,387
非控股權益	<u>9,703</u>	<u>4,354</u>
	<u>627,827</u>	<u>545,741</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 千港元
附註		
非流動資產		
物業、廠房及設備	225,776	234,312
使用權資產	39,587	-
投資物業	13,712,491	13,622,280
待發展物業	3,661,123	3,818,333
收購待發展物業之按金	191,923	193,245
土地使用權之預付租賃款	-	39,212
其他資產－物業權益	16,783	17,225
於聯營公司之權益	2,893,918	2,891,331
於合營企業之權益	6,119,686	5,304,245
應收貸款	283,153	264,305
透過損益按公允價值處理之金融資產	187,197	114,790
透過其他全面收益按公允價值處理 之股本工具	316,821	211,698
俱樂部會籍	10,500	10,500
遞延稅項資產	119,029	116,962
	<u>27,777,987</u>	<u>26,838,438</u>
流動資產		
物業存貨		
－發展中	2,125,679	1,797,689
－已竣工	3,559,628	3,993,950
其他存貨	2,738	415
聯營公司欠款	189,792	202,792
合營企業欠款	1,323,254	1,333,437
非控股權益欠款	18,182	18,391
應收貸款	956,564	1,369,144
貿易及其他應收賬款、按金及預付款 (9)	360,031	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	176,136	229,885
透過損益按公允價值處理之股本證券	61,685	49,390
預繳稅項	888	2,791
用作抵押之銀行存款	1,142,728	552,663
銀行結存及現金	2,038,297	2,293,386
	<u>11,955,602</u>	<u>12,176,319</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年六月三十日

		(未經審核) 二零一九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一八年 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)	1,842,979	1,859,071
合約負債		1,585,491	1,991,420
稅項負債		1,432,116	1,431,416
付息借款		1,637,847	1,328,035
免息借款		1,139,000	950,768
		<u>7,637,433</u>	<u>7,560,710</u>
流動資產淨值		<u>4,318,169</u>	<u>4,615,609</u>
		<u>32,096,156</u>	<u>31,454,047</u>
股本及儲備			
股本		3,788,814	3,788,814
儲備		20,411,034	20,094,264
本公司股東應佔之權益		<u>24,199,848</u>	<u>23,883,078</u>
非控股權益		1,348,568	1,369,933
權益總額		<u>25,548,416</u>	<u>25,253,011</u>
非流動負債			
付息借款		3,724,505	3,402,238
一名租戶之遞延租金收入		20,432	24,800
租戶之租金按金		23,331	22,145
遞延稅項負債		2,779,472	2,751,853
		<u>6,547,740</u>	<u>6,201,036</u>
		<u>32,096,156</u>	<u>31,454,047</u>

附註：

(1) 核數師審閱

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期財務報告已由核數師德勤•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二零一八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二零一八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二零一八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。

(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」)的新訂及修訂本而產生的會計政策變動外，截至二零一九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編製截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

應用香港財務報告準則的新訂及修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈於二零一九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新訂及修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

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，於本期間應用香港財務報告準則的新訂及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) 應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)的會計政策變動及影響

本集團於本中期期間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」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

(3.1.1) 應用香港財務報告準則第16號所產生的主要會計政策變動

本集團按照香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃之定義

當合約傳達以控制使用一項已識別資產一段期間的權利來換取代價，則該合約乃(或包含)一項租賃。

於首次應用日或之後訂立或修改之合約，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於訂立或修改日評估一份合約是否(或包含)一項租賃。除非合約之條款及條件其後改變，此合約將不會被重新評估。

作為承租人

分配代價至合約的組成部分

就一份合約包含一項租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分，本集團將合約代價按租賃部分的相關獨立價格及非租賃部分的加總獨立價格分配予各自租賃部分。

作為權宜方案，當本集團合理預期於財務報表之影響將不會跟組合內之個別租賃有重大差別時，類似性質的租賃乃按組合基準入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租賃期自開始日期計12個月或更短者且並無包含購買權之機器及設備的租賃應用短期租賃確認豁免。同時就低價值資產租賃也應用該確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃款項於租賃期內按直線法確認為費用。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日(即相關資產可供使用日)確認使用權資產。使用權資產以成本減去累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產成本包括：

- 租賃負債最初計量金額；
- 於開始日或之前支付之任何租賃款項，減去任何已收租賃獎勵；
- 本集團涉及之任何最初直接成本；及
- 本集團涉及拆卸及遷移相關資產、恢復相關資產所在地點或恢復相關資產按租賃條款及條件要求之狀況之估計成本。

本集團合理確定於租賃期完結時可獲得相關租賃資產擁有權之使用權資產從開始日至可使用年期完結計算折舊。除此之外，使用權資產按其估計可使用年期及租賃年期較短者，以直線法計算折舊。

可退回租金按金

已付之可退回租金按金根據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」)入賬及最初以公允價值計量。對最初確認公允價值的調整視為額外租賃款項及包括在使用權資產成本內。

作為出租人

分配代價至合約的組成部分

於二零一九年一月一日生效時，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(「香港財務報告準則第15號」)去分配合約代價予租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相關獨立銷售價格從租賃部分區分出來。

可退回租金按金

已收取的可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並按公允價值作最初計量。對最初確認公允價值的調整視為來自承租人的額外租賃款項。

租賃修訂

由租賃修訂生效日期起，本集團將經營租賃修訂列作為新租賃入賬，即與原有租賃相關的任何預付或應計租賃款項視作新租賃的部分租賃款項。

(3.1.2) 首次應用香港財務報告準則第16號所產生的影響概要及過渡

租賃之定義

本集團選用權宜方案，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。於首次應用日之任何差額於期初累計溢利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，本集團當應用香港財務報告準則第16號時作出以下調整：

	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	(1,915)
	<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	(a)	40,104	—
包含在待發展物業中金額	(b)	—	3,342,421
		<u>40,104</u>	<u>3,342,421</u>
按類別：			
租賃土地		—	3,342,421
土地及樓宇		40,104	—
		<u>40,104</u>	<u>3,342,421</u>

附註：

- (a) 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。
- (b) 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港元調整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簡明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，有關經修訂後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。此影響對本集團本期間之簡明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號去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期間之簡明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簡明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
非流動資產			
土地使用權之預付租賃款	39,212	(39,212)	-
使用權資產	-	40,104	40,104
流動資產			
土地使用權之預付租賃款	892	(892)	-

(3.2) 應用其他香港財務報告準則的新訂及修訂本的會計政策變動及影響

應用香港(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的會計政策變動及影響

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號闡述在所得稅處理存在不確定性時如何確定會計稅務狀況。該詮釋要求本集團確定不確定的稅務狀況是單獨評估還是以集團進行評估，並評估稅務機關是否有可能接受個別集團實體在其各自的所得稅申報中使用或擬使用不確定的稅務處理。如果可能接受的話，即期和遞延稅項的確定與所得稅申報中的稅務處理一致。如果相關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期價值反映每個不確定的影響。

於本中期期間應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號對該等簡明綜合財務報表上所呈報之金額及／或所載之披露並無重大影響。

應用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的會計政策變動及影響

修訂本闡明為了評估預付款特點是否符合僅為支付本金及未償還本金的利息(「僅為支付本金及未償還本金的利息」)的條件，行使選擇權的一方無論任何原因可以支付或收取預付款的合理補償，即具有負補償的預付款特點不會自動使僅為支付本金及未償還本金的利息失效。

於本中期期間應用此等修訂本對該等簡明綜合財務報表上所呈報之金額及／或所載之披露並無重大影響。

應用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的會計政策變動及影響

年度改進方案修改了以下三個標準。

香港會計準則第12號所得稅

本集團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。

香港財務報告準則第3號業務合併

當本集團獲得對一個共同經營的業務的控制權時，本集團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。需要重新計量之先前持有的權益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

當本集團對先前參與但不具有共同控制權的共同經營業務獲得共同控制權時，本集團不重新計量其先前在共同經營中持有的權益。

於本中期期間應用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對該等簡明綜合財務報表上所呈報之金額及／或所載之披露並無重大影響。

(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>
於二零一九年六月三十日				
資產				
分部資產	9,726,681	13,875,831	50,776	23,653,288
於聯營公司之權益	205,258	2,688,660	–	2,893,918
於合營企業之權益	2,695,792	3,163,657	260,237	6,119,686
聯營公司欠款	2,563	187,229	–	189,792
合營企業欠款	1,256,410	–	66,844	1,323,254
未能分攤之企業資產				<u>5,553,651</u>
合併總資產				<u>39,733,589</u>
負債				
分部負債	4,261,146	2,416,284	201,482	6,878,912
未能分攤之企業負債				<u>7,306,261</u>
合併總負債				<u>14,185,173</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
截至二零一八年				
六月三十日止六個月				
分部收入				
對外銷售	2,013,354	255,210	87,121	2,355,685
業績				
分部溢利	751,398	385,649	4,551	1,141,598
其他收入及收益				134,096
未能分攤之企業費用				(93,940)
融資成本				(82,049)
應佔聯營公司溢利				46,382
應佔合營企業溢利				160,529
除稅前溢利				1,306,616
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				5,440,897
合併總資產				39,014,757
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				6,645,096
合併總負債				13,761,746

(5) 其他收入及收益

	(未經審核)	
	截至二零一九年 六月三十日止六個月 千港元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 千港元
股息收入		
—非上市股份	1,903	1,786
—上市股份	1,833	326
銀行存款之利息收入	24,459	27,163
應收貸款利息收入	98,410	86,534
來自一間合營企業之利息收入	1,491	4,801
預期信貸虧損撥備的收回	21,872	–
淨匯兌收益	450	2,087
其他	15,588	11,399
	166,006	134,096

(6) 稅項

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
支出包括：		
本期稅項		
– 香港利得稅	1,805	1,600
– 中國企業所得稅	46,915	170,022
– 土地增值稅	43,538	127,417
	<u>92,258</u>	<u>299,039</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
– 香港利得稅	5	–
– 海外稅項	(6,495)	–
– 中國企業所得稅	(240)	450
	<u>(6,730)</u>	<u>450</u>
	<u>85,528</u>	<u>299,489</u>
遞延稅項	<u>49,983</u>	<u>155,104</u>
	<u>135,511</u>	<u>454,593</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 二零一九年	二零一八年
	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	9,779	11,979
減：資本化於發展中物業金額	(837)	(1,534)
	<u>8,942</u>	<u>10,445</u>
攤銷：		
其他資產—物業權益	247	259
待發展物業	13,549	14,014
使用權資產	352	–
土地使用權之預付租賃款	–	599
	<u>23,090</u>	<u>25,317</u>
折舊和攤銷總額	<u>23,090</u>	<u>25,317</u>
存貨之成本作費用處理	<u>402,963</u>	<u>1,197,004</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 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利(本公司股東應佔本期間溢利)	<u>853,472</u>	<u>836,929</u>

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 千位	二零一八年 千位
股數		
用以計算每股基本盈利之普通股數目	<u>1,506,769</u>	<u>1,506,769</u>

股數

用以計算每股基本盈利之普通股數目

於二零一九年及二零一八年兩年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，由於二零一九年及二零一八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) 二零一九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 千港元
三個月內	5,777	8,334
四至六個月	706	1,058
七至十二個月	85	8
超過十二個月	576	957
	<u>7,144</u>	<u>10,357</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) 二零一九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 千港元
三個月內	597,190	682,391
四至六個月	7,944	14,036
七至十二個月	53,048	69,338
超過十二個月	344,421	380,462
	<u>1,002,603</u>	<u>1,146,227</u>

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之收入為1,006.0百萬港元(二零一八年：2,355.7百萬港元)，較去年同期減少57%。本公司股東應佔溢利為853.5百萬港元(二零一八年：836.9百萬港元)，較去年同期增加2%。

本公司股東應佔溢利截至二零一九年六月三十日止六個月較去年同期略高。若干重大項目如下：

- 應佔合營企業業績增加366.8百萬港元
- 收入減少1,349.7百萬港元導致毛利減少557.4百萬港元，而稅項也因此減少319.1百萬港元。收入減少是由於在本期間並無附屬公司發展項目竣工，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82.2百萬港元

每股盈利為56.64港仙(二零一八年：55.54港仙)，而於二零一九年六月底，本公司股東應佔每股資產淨值為16.06港元(二零一八年十二月三十一日：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上半年之業績概述：

- (1) 雖然附屬公司物業發展銷售確認減少，惟合營企業持續進行之發展項目仍為本集團貢獻重大溢利。
- (2) 本集團二零一九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69,700平方米(二零一八年：61,600平方米)，增加13%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約215,100平方米(二零一八年：97,800平方米)。二零一九年上半年，在建總應佔樓面面積於期末約982,000平方米(二零一八年：1,111,000平方米)，較去年同日下午12%。
- (3) 租金收入較二零一八年稍為下跌2%，主要為人民幣貶值所致。

- (4) 數碼城：本集團於12個城市共有15個數碼城。本集團數碼城的整體貢獻有所上升。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。
- (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第二期一批，於二零一九年上半年之已竣工樓面面積約250,600平方米，第二期剩餘部份的在建樓面面積約348,800平方米並預期於二零一九年下半年竣工。
- (6) 截至二零一九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64.1百萬港元(二零一八年：78.2百萬港元)。

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。於二零一九年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金儲備約3,181.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：2,846.0百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一九年六月三十日，本集團之總借款約6,501.4百萬港元(二零一八年十二月三十一日：5,681.0百萬港元)，包括流動負債2,776.8百萬港元(二零一八年十二月三十一日：2,278.8百萬港元)及非流動負債3,724.5百萬港元(二零一八年十二月三十一日：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13%(二零一八年十二月三十一日：11%)。借款主要為待發展物業及發展中物業提供所需資金。融資成本下降主要是較去年同期融資成本資本化於發展中物業上升所致。

本集團之未償還借款中約52%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80%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

於二零一九年六月三十日，1,142.7百萬港元之銀行存款、賬面總值分別約129.7百萬港元、4,410.0百萬港元及9,406.9百萬港元之物業、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73.1百萬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。除了部份土地保留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。由本公司的附屬公司持有的兩項賬面值約47.2百萬港元的待發展物業亦正被當地機關進行閒置土地調查。由附屬公司持有的兩塊土地分階段進行發展，除了部份正待取得當地機關的規劃許可或保留作為整個項目餘下發展外，兩塊土地均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，賬面值約571.3百萬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中期期間正在進行中。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。

於二零一九年六月三十日，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1,252.3百萬港元之擔保。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。本集團涉及的法律行動可能產生或有負債約46.5百萬港元。本集團已評估該索償及取得法律意見，並認為該索償的最終結果並不會對本集團之財務狀況產生重大影響。

僱員

於二零一九年六月三十日，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1,416(二零一八年十二月三十一日：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

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。在香港，土地供應短缺導致高企的土地價格。於二零一九年七月，美國聯邦儲備利率下調0.25%，這會對全球經濟產生正面影響；然而，近月中國與美國之間的貿易戰變得更加激烈，美國政府計劃對額外3,000億美元的中國進口商品徵收10%的關稅，此舉可能對中國經濟產生負面影響，本集團預期中國政府需要時將採取不同措施以刺激經濟。

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二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(二零一八年：無)。

企業管治守則之遵守

於截至二零一九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二零一八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，包括對截至二零一九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二零一九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，二零一九年八月十六日

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。