

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)

### 二零二零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」)截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	(3)	2,359,440	2,221,904
銷售成本		(1,395,629)	(1,223,628)
毛利		963,811	998,276
其他收入及收益	(4)	407,282	311,563
市場及分銷費用		(93,813)	(50,946)
行政費用		(323,365)	(343,774)
其他營運費用		(22,363)	(10,802)
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		(30,040)	70,435
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		(3,678)	12,850
應收貸款及應收利息之淨減值虧損		(123,545)	(277,419)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		76,470	101,743
投資物業公允價值之(減少)增加		(166,467)	246,620
已竣工物業存貨之減值撥回(減值)		268	(1,801)
待發展物業減值虧損		(140,279)	(42,368)
待發展物業攤銷		(40,485)	(55,724)
出售附屬公司之收益	(5)	322,034	-
融資成本		(207,629)	(186,030)
應佔聯營公司(虧損)溢利		(68,545)	6,410
應佔合營企業溢利		365,076	925,304

## 綜合損益表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利		<b>914,732</b>	1,704,337
稅項	(6)	<b>(346,890)</b>	(348,765)
本年度溢利	(7)	<b>567,842</b>	1,355,572
本年度溢利(虧損)應佔方：			
本公司股東		<b>618,037</b>	1,345,942
非控股權益		<b>(50,195)</b>	9,630
		<b>567,842</b>	1,355,572
		港元	港元
每股盈利	(8)		
基本		<b>0.41</b>	0.89

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利	<u>567,842</u>	<u>1,355,572</u>
其他全面收益(費用)		
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	825,323	(456,601)
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益(費用)	373,694	(142,182)
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	(91,539)	(66,720)
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	<u>1,004</u>	<u>1,210</u>
	<u>1,108,482</u>	<u>(664,293)</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	32,930	2,174
其他	<u>340</u>	<u>423</u>
	<u>33,270</u>	<u>2,597</u>
本年度其他全面收益(費用)	<u>1,141,752</u>	<u>(661,696)</u>
本年度全面收益總額	<u>1,709,594</u>	<u>693,876</u>
本年度全面收益(費用)總額應佔方：		
本公司股東	1,746,354	688,546
非控股權益	<u>(36,760)</u>	<u>5,330</u>
	<u>1,709,594</u>	<u>693,876</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	259,525	204,679
使用權資產	37,984	38,548
投資物業	13,083,211	12,380,751
待發展物業	2,304,242	4,016,593
收購待發展物業之按金	-	189,367
其他資產－物業權益	16,608	16,168
於聯營公司之權益	2,768,634	2,891,108
於合營企業之權益	7,536,982	6,526,622
應收貸款	210,464	318,846
透過損益按公允價值處理之金融資產	388,878	173,267
透過其他全面收益按公允價值處理之 股本工具	283,981	354,996
俱樂部會籍	4,261	4,261
遞延稅項資產	125,698	311,393
	<u>27,020,468</u>	<u>27,426,599</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨		
－發展中	5,932,953	2,229,928
－已竣工	1,334,419	2,608,674
其他存貨	11,069	1,461
聯營公司欠款	25,772	92,792
合營企業欠款	1,450,735	1,047,977
非控股權益欠款	-	17,778
應收貸款	1,204,005	1,089,269
交易及其他應收賬款、按金及預付款	(10) 431,882	556,885
透過損益按公允價值處理之金融資產	255,822	32,968
透過損益按公允價值處理之股本證券	56,324	56,973
預繳稅項	3,747	8,911
用作抵押之銀行存款	709	604,298
銀行結存及現金	4,892,742	2,942,277
	<u>15,600,179</u>	<u>11,290,191</u>
分類為待售資產	-	2,332,834
	<u>15,600,179</u>	<u>13,623,025</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>流動負債</b>			
交易及其他應付賬款	(11)	1,390,988	2,242,469
合約負債		1,708,450	1,081,448
稅項負債		1,594,960	1,478,223
附息借款		1,827,289	1,438,604
免息借款		1,726,296	1,389,614
		<u>8,247,983</u>	<u>7,630,358</u>
與分類為待售資產之相關負債		-	1,078,688
		<u>8,247,983</u>	<u>8,709,046</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,352,196</u>	<u>4,913,979</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>34,372,664</u>	<u>32,340,578</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		3,788,814	3,788,814
儲備		21,870,541	20,462,162
本公司股東應佔之權益		25,659,355	24,250,976
非控股權益		1,313,704	1,344,195
<b>權益總額</b>		<u>26,973,059</u>	<u>25,595,171</u>
<b>非流動負債</b>			
附息借款		4,568,576	3,887,081
一名租戶之遞延租金收入		8,461	15,982
租戶之租金按金		23,591	21,312
遞延稅項負債		2,798,977	2,821,032
		<u>7,399,605</u>	<u>6,745,407</u>
		<u>34,372,664</u>	<u>32,340,578</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，有關截至二零二零年及二零一九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二零一九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二零一九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修訂本

於本年度，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，於本年度應用「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年度及過往年度之財務狀況及表現及／或所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

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本。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)。

於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

## (2.2) 應用香港財務報告準則第3號修訂本業務的定義的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本澄清業務通常具有產出，而對於一系列整合的活動及資產而言，不需要產出便合資格成為一項業務。所收購的一系列活動及資產必須至少包括一項投入及一項實質過程，而兩者必須對創造產出的能力有重大貢獻，即可視為一項業務。

該等修訂本取消了對市場參與者是否有能力替代任何缺失的投入或過程並繼續產生產出的評估。該等修正本亦引入了額外指導有助於確定是否已收購實質過程。

此外，該修訂本引入了非強制的集中度測試，允許對所收購的一系列活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。根據非強制的集中度測試，如果所收購的總資產實質上所有公允價值都集中在單一可識別資產或一組類似資產中，則該所收購的一系列活動和資產不是一項業務。被評估的總資產不包括現金和現金等值項目、遞延稅項資產以及遞延稅項負債之影響所產生的商譽。選擇是否進行非強制的集中度測試可以視乎每筆交易來決定。

該等修訂本對本集團綜合財務報表並無影響，倘本集團進行任何收購，則可能影響未來期間。

### 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	保險合約及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂本	二零一九年新型冠狀病毒相關的租金寬免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架的引用 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革—第二階段 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	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號之修訂本	負債分類為流動或非流動及相關香港 詮釋第5號的修訂本(二零二零年) <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<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> 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

### (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。

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
<b>截至二零二零年 十二月三十一日止年度</b>				
<b>分部收入</b>				
對外銷售	<u>1,740,168</u>	<u>477,392</u>	<u>141,880</u>	<u>2,359,440</u>
<b>業績</b>				
分部溢利(虧損)	635,345	146,770	(2,463)	779,652
其他收入及收益				407,282
未能分攤之企業費用				(361,104)
融資成本				(207,629)
應佔聯營公司溢利(虧損)	483	(69,028)	–	(68,545)
應佔合營企業溢利	199,651	162,577	2,848	<u>365,076</u>
除稅前溢利				<u>914,732</u>
<b>於二零二零年 十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
分部資產	9,751,209	13,272,218	61,273	23,084,700
於聯營公司之權益	212,198	2,556,436	–	2,768,634
於合營企業之權益	3,200,950	4,090,158	245,874	7,536,982
聯營公司欠款	2,563	23,209	–	25,772
合營企業欠款	1,334,227	–	116,508	1,450,735
未能分攤之企業資產				<u>7,753,824</u>
合併總資產				<u>42,620,647</u>
<b>負債</b>				
分部負債	4,650,142	2,372,998	175,852	7,198,992
未能分攤之企業負債				<u>8,448,596</u>
合併總負債				<u>15,647,588</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
<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>

#### (4) 其他收入及收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
股息收入		
– 非上市股份	2,078	2,223
– 上市股份	836	4,058
銀行存款利息收入	39,760	50,153
應收貸款利息收入	186,217	169,925
來自合營企業之利息收入	79,961	25,975
於過往年度已註銷的應收賬款之撥回	–	21,774
其他收入	98,430	37,455
	<u>407,282</u>	<u>311,563</u>

#### (5) 出售附屬公司之收益

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團出售於四間附屬公司全部權益予一間本集團的50%合營企業，而該四間附屬公司從此成為本集團的合營企業。其中三間附屬公司在中國註冊成立並在中國從事物業發展。於二零一九年十二月三十一日，該三間附屬公司的資產及負債已分類為待售資產及負債。剩餘的附屬公司在英屬維京群島註冊成立而其附屬公司在中國從事物業發展。

出售詳情如下：

該等附屬公司之淨資產於出售日如下：

	二零二零年 千港元
出售淨資產：	
物業、廠房及設備	15,671
投資物業	1,484,184
待發展物業	118,094
收購待發展物業之按金	487,615
使用權資產	451
已竣工物業存貨	641,665
交易及其他應收賬款、按金及預付款	17,638
銀行結存及現金	50,739
股東貸款	(504,611)
交易及其他應付賬款	(205,443)
合約負債	(37,434)
稅項負債	(370)
附息借款	(350,740)
免息借款	(526,021)
遞延稅項負債	(194,891)
	<u>996,547</u>
出售淨資產	996,547
轉讓股東貸款	478,588
出售收益	<u>322,034</u>
出售所得款項	<u>1,797,169</u>

## (6) 稅項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
—香港利得稅	7,105	3,995
—海外稅項	444	—
—中國企業所得稅	183,371	104,546
—土地增值稅	109,218	111,587
	<u>300,138</u>	<u>220,128</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
—香港利得稅	(634)	4
—海外稅項	522	(6,495)
—中國企業所得稅	(8,176)	(1,932)
	<u>(8,288)</u>	<u>(8,423)</u>
	291,850	211,705
遞延稅項	<u>55,040</u>	<u>137,060</u>
	<u>346,890</u>	<u>348,765</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。

## (7) 本年度溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	11,837	16,202
減：資本化於發展中物業金額	(712)	(1,288)
	<u>11,125</u>	<u>14,914</u>
折舊和攤銷：		
其他資產—物業權益	488	494
待發展物業(附註)	39,098	55,724
使用權資產	704	708
	<u>51,415</u>	<u>71,840</u>
折舊和攤銷總額	<u>51,415</u>	<u>71,840</u>
存貨之成本作費用處理	1,156,900	925,518
淨匯兌虧損	<u>19,836</u>	<u>7,527</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。

## (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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>盈利</b>		
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>618,037</u>	<u>1,345,942</u>
	二零二零年 千位	二零一九年 千位
<b>股數</b>		
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>1,500,647</u>	<u>1,506,384</u>

於二零二零年度及二零一九年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於二零二零年度及二零一九年度內並沒有發行潛在普通股。

## (9) 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
就二零一九年度已付中期股息(代替末期股息) (二零一九年：就二零一八年度)	<u>300,129</u>	<u>301,354</u>
已宣佈派發中期股息每股20港仙 (二零一九年：20港仙)	<u>300,129</u>	<u>300,129</u>

於報告期末後，董事會宣佈派發截至二零二零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(二零一九年：20港仙)。

## (10) 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(包括應收租金)之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
三個月內	37,591	15,764
四至六個月	2,846	-
七至十二個月	69	1
超過十二個月	493	1,306
	<u>40,999</u>	<u>17,071</u>

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。於二零一九年十二月三十一日，前述包括198,000,000港元的按金已支付予中國當地機關以競標待發展物業。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，該按金已退還。

## (11) 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
三個月內	285,013	524,753
四至六個月	6,125	6,467
七至十二個月	35,187	37,171
超過十二個月	250,238	253,802
	<u>576,563</u>	<u>822,193</u>

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。

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港元的按金，而該等交易已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內完成。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入為2,359.4百萬港元(二零一九年：2,221.9百萬港元)，較去年增加6%。本公司股東應佔溢利為618.0百萬港元(二零一九年：1,345.9百萬港元)，較二零一九年減少54%。

本公司股東應佔溢利減少主要是因為：

- 應佔合營企業業績減少560.2百萬港元
- 與截至二零一九年十二月三十一日止年度之本集團投資物業之公允價值增加246.6百萬港元相比，本集團投資物業之公允價值減少166.5百萬港元

每股盈利為0.41港元(二零一九年：0.89港元)，於二零二零年年底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為17.10港元(二零一九年：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之成績概述：

- (1) 本集團二零二零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406,200平方米(二零一九年：184,400平方米)，增加120%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約為210,000平方米(二零一九年：487,600平方米)，較去年減少57%。二零二零年年末，在建總應佔樓面面積約為1,647,400平方米(二零一九年：947,800平方米)，較去年增加74%。
- (2) 租金收入較二零一九年下跌7%。
- (3) 數碼城：本集團於12個城市裡總共有19個數碼城。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已於二零二零年上半年竣工。整個第二期項目(包含樓面面積約599,400平方米)現已完成並可供銷售及租賃。辦公室的銷售及租賃仍具挑戰，然而住宅租賃及銷售則十分活躍。
- (5) 本集團在江蘇省及浙江省收購了新的住宅項目。本集團預計該等項目將在未來數年為本集團帶來良好的回報。
- (6) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，亞證地產有限公司錄得股東應佔虧損56.7百萬港元(二零一九年：利潤58.0百萬港元)。

## 二零二一年之計劃

二零二一年目標如下：

- (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。於二零二零年十二月三十一日，本集團之總銀行結餘及現金儲備約4,893.5百萬港元(二零一九年：3,546.6百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之總借款約8,122.2百萬港元(二零一九年：6,715.3百萬港元)，包括流動負債3,553.6百萬港元(二零一九年：2,828.2百萬港元)及非流動負債4,568.6百萬港元(二零一九年：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12%(二零一九年：12%)。借款主要為待發展物業及發展中物業提供所需資金。融資成本增加主要是借款增加所致。

本集團之未償還借款中約67%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36%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

於二零二零年十二月三十一日，銀行存款約0.7百萬港元、物業、廠房及設備、發展物業及投資物業賬面總值分別約41.3百萬港元、2,534.2百萬港元及9,672.7百萬港元已作抵押，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89.6百萬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35.6百萬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。上述土地發展為整個項目最後階段，其他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256.2百萬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完成，而二期一批發展已於上年度展開。於本年度內，二期二批及三期一批發展之建造工程已展開。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。

於二零二零年十二月三十一日，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1,343.2百萬港元之擔保。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437.4百萬港元。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

於二零二零年十二月三十一日，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1,337(二零一九年：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。

## 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採取的貨幣政策對中國房地產市場(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。

本集團預期於二零二一年中國和香港的經濟均仍具挑戰，隨著二零一九年新型冠狀病毒疫苗的研制以及成功推行的疫苗接種計劃，應會於二零二二年回復常態。然而，美國與中國關係仍然令人關注。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二零二零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)(二零一九年中期股息(代替末期股息)：每股20港仙)，並將於二零二一年四月二十三日(星期五)或前後派付予於二零二一年四月九日(星期五)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

為釐定收取截至二零二零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，本公司將於二零二一年四月八日(星期四)及二零二一年四月九日(星期五)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，須於二零二一年四月七日(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。

### (2) 釐定出席本公司即將舉行之股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零二一年股東週年大會預定於二零二一年五月十八日(星期二)舉行。為釐定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二一年五月十三日(星期四)至二零二一年五月十八日(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。股東為符合資格出席二零二一年股東週年大會並於會上投票，須於二零二一年五月十二日(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

於截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二零年年報」)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，將會於二零二一年四月底前寄發予股東之本公司二零二零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，以及審閱截至二零二零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**

有關本集團截至二零二零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

於截至二零二零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，二零二一年三月十九日

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、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。