

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)

### 二零一五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」)截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	(3)	<b>1,029,359</b>	1,031,785
銷售成本		<b>(583,432)</b>	(598,661)
毛利		<b>445,927</b>	433,124
其他收入及收益	(4)	<b>114,480</b>	113,476
市場及分銷費用		<b>(52,800)</b>	(48,590)
行政費用		<b>(303,620)</b>	(291,813)
其他營運費用		<b>(189,830)</b>	(147,625)
持作買賣投資公允價值之淨增加(減少)		<b>42,270</b>	(2,397)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公允價值收益		<b>396,063</b>	401,156
投資物業公允價值之(減少)增加		<b>(80,831)</b>	14,592
已竣工物業存貨之(減值)減值撥回		<b>(52,290)</b>	642
應收貸款減值虧損		<b>(6,523)</b>	-
待發展物業攤銷		<b>(71,611)</b>	(106,088)
出售一間附屬公司之收益	(5)	<b>3,012,763</b>	1,229,526
出售一間附屬公司之自願性清盤之虧損		-	(77)
出售一間合營企業之收益		-	1,100
融資成本		<b>(263,349)</b>	(191,361)
應佔聯營公司溢利		<b>6,226</b>	1,263
應佔合營企業溢利		<b>110,055</b>	72,441
除稅前溢利		<b>3,106,930</b>	1,479,369
稅項	(6)	<b>(511,461)</b>	(343,681)
來自持續經營業務之本年度溢利		<b>2,595,469</b>	1,135,688
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本年度溢利	(7)	-	120,697
本年度溢利	(8)	<b>2,595,469</b>	1,256,385

## 綜合損益表(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
	附註	
本公司股東應佔溢利		
來自持續經營業務	2,600,020	1,164,687
來自已終止經營業務	—	119,835
本公司股東本年度應佔溢利	<u>2,600,020</u>	<u>1,284,522</u>
非控股權益應佔溢利(虧損)		
來自持續經營業務	(4,551)	(28,999)
來自已終止經營業務	—	862
非控股權益本年度應佔虧損	<u>(4,551)</u>	<u>(28,137)</u>
	<u>2,595,469</u>	<u>1,256,385</u>
	港仙	港仙
每股盈利	(9)	
來自持續經營業務及已終止經營業務		
基本	<u>172.56</u>	<u>85.25</u>
來自持續經營業務		
基本	<u>172.56</u>	<u>77.30</u>

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度溢利	<u>2,595,469</u>	<u>1,256,385</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	(878,046)	(6,178)
隨後可能重新分類至損益的項目：		
可供出售投資公允價值之變動	156,809	197,216
可供出售投資之減值虧損		
重新分類至損益	-	25,761
於出售可供出售投資時所實現至		
損益之重估儲備	(36,039)	-
應佔可供出售投資公允價值之變動之		
遞延稅項之影響	(1,125)	(22,625)
於出售物業時所實現之儲備	<u>-</u>	<u>85</u>
本年度之其他全面(費用)收益	<u>(758,401)</u>	<u>194,259</u>
本年度全面收益總額	<u>1,837,068</u>	<u>1,450,644</u>
全面收益(費用)總額應佔方：		
本公司股東	1,843,836	1,478,773
非控股權益	<u>(6,768)</u>	<u>(28,129)</u>
	<u>1,837,068</u>	<u>1,450,644</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	398,115	441,056
收購物業、廠房及設備之按金	22	79,768
投資物業	10,037,160	9,756,056
待發展物業	4,358,872	4,906,030
收購待發展物業之按金	172,789	179,993
土地使用權之預付租賃款	54,162	56,854
其他資產－物業權益	19,440	21,171
於聯營公司之權益	234,210	3,974
於合營企業之權益	1,909,229	1,411,556
應收貸款	412,703	437,780
可供出售投資	869,411	729,189
商譽	-	640
遞延稅項資產	74,822	119,045
	<u>18,540,935</u>	<u>18,143,112</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨		
－發展中	3,120,427	2,772,637
－已竣工	3,404,316	4,127,163
其他存貨	1,682	10,040
聯營公司欠款	2,563	2,563
合營企業欠款	893,511	1,041,711
非控股股東欠款	19,093	14,102
應收貸款	381,866	455,252
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	(11) 923,649	397,977
土地使用權之預付租賃款	1,541	1,593
持作買賣投資	99,369	23,092
預繳稅項	37,351	27,528
用作抵押之銀行存款	131	139
銀行結存及現金	4,134,708	1,514,750
	<u>13,020,207</u>	<u>10,388,547</u>

綜合財務狀況表(續)  
於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	(12)	4,205,274	3,989,503
預售按金		1,351,307	758,648
稅項負債		977,884	708,215
會籍債券		41,303	32,040
付息借款		2,184,237	1,776,156
免息借款		490,254	593,482
		<u>9,250,259</u>	<u>7,858,044</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,769,948</u>	<u>2,530,503</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>22,310,883</u>	<u>20,673,615</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		3,788,814	3,788,814
儲備		13,349,516	11,656,357
本公司股東應佔之權益		<u>17,138,330</u>	<u>15,445,171</u>
非控股權益		16,008	32,633
<b>權益總額</b>		<u>17,154,338</u>	<u>15,477,804</u>
<b>非流動負債</b>			
付息借款		2,901,939	2,626,949
一名租戶之遞延租金收入		51,495	63,728
租戶之租金按金		28,557	29,578
會籍債券		11,060	21,837
遞延稅項負債		2,163,494	2,453,719
		<u>5,156,545</u>	<u>5,195,811</u>
		<u>22,310,883</u>	<u>20,673,615</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，本綜合財務報表也包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)和香港公司條例(「公司條例」)規定之適用披露。

載於本年度業績公告中，有關截至二零一五年及二零一四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，惟僅由該等年度之財務報表所擷取。根據公司條例(第622章)第436條規定，有關該等法定財務報表所須披露之其他資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候遞交截至二零一五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兩年度之財務報表發表報告。該等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，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修訂本：

香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一零年至 二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一一年至 二零一三年週期之年度改進

於本年度，應用香港財務報告準則修訂本對本年度及過往年度的本集團財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合營運作權益的會計處理 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號修訂本	主動披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	折舊及攤銷可接受方法之澄清 <sup>3</sup>
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一二年至 二零一四年週期之年度改進 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表之權益法 <sup>3</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>4</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於一個待定的日期或之後開始之年度期間生效

### 香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產的新要求。其後於二零一零年經修訂的香港財務報告準則第9號以包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求，並於二零一三年進一步修訂以包括一般對沖會計的新規定。香港財務報告準則第9號的另一個修訂版本於二零一四年頒佈，主要包括：a) 金融資產減值準備的要求及b) 藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收益按公允價值列賬」(「透過其他全面收益按公允價值列賬」)計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號的主要要求：

- 納入香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認的金融資產，其後均須按攤銷成本或公允價值計量。具體而言，旨在為收取合約現金流的業務模式中持有的債務投資，以及合約現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。旨在為同時收取合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及合約條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按透過其他全面收益按公允價值列賬計量。所有其他債務投資及股權投資則於其後報告期間結束時按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益內呈列股權投資(並非持作買賣者)其後的公允價值變動，而在一般情況下，僅有股息收入會於損益中確認。

- 就指定透過損益按公允價值處理之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，金融負債因其信貸風險變動引致的公允價值變動金額於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債的信貸風險變動影響會造成或擴大於損益的會計錯配則作別論。金融負債因金融負債信貸風險變動而引致的公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定透過損益按公允價值處理之金融負債的公允價值變動全部金額均於損益呈列。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新的一般對沖會計規定保留現時適用於香港會計準則第39號的三類對沖會計機制。香港財務報告準則第9號項下符合對沖會計交易種類獲引入較大靈活性，尤其為擴大合資格作為對沖工具的工具類別以及合資格作對沖會計處理的非金融項目之風險成分類別。此外，追溯量化有效性測試已經移除，及已引入實體風險管理活動的加強披露規定。

本公司董事（「董事」）預期日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團之金融資產及金融負債所呈報金額造成重大影響。關於本集團之金融資產，於完成詳細審閱前，無法提供有關的影響之合理估算。

#### **香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益**

已頒佈的香港財務報告準則第15號，其制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收益，即當特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團的綜合財務報表中的已呈報金額及披露資料造成重大影響。然而，在本集團進行詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第15號的影響的合理估算並不可行。

## **香港財務報告準則第11號修訂本收購合營運作權益的會計處理**

香港財務報告準則第11號修訂本就如何為收購構成香港財務報告準則第3號「業務合併」所界定業務之合營運作的會計處理提供指引。具體而言，該等修訂規定，有關香港財務報告準則第3號所述業務合併會計處理方法之有關原則及其他準則(例如：香港會計準則第12號「所得稅」，內容有關於收購時確認遞延稅項及香港會計準則第36號「資產減值」，內容有關已分配收購合營運作產生商譽之現金產生單位之減值測試)應予採用。倘及僅倘參與合營運作之一方以現有的業務向合營運作作出注資，上述規定應用於合營運作之成立。

合營運作者亦須按香港財務報告準則第3號及其他準則就業務合併之規定披露有關資料。

香港財務報告準則第11號修訂本對於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間發生之收購合營運作權益(合營運作活動構成香港財務報告準則第3號所界定業務)採用未來適用法。董事預期，當發生該等交易時，應用香港財務報告準則第11號之該等修訂不會對未來期間的本集團之綜合財務報表構成重大影響。

## **香港會計準則第1號修訂本主動披露**

香港會計準則第1號修訂本「編製財務報表」提供如何實際應用重要性概念的若干指引。

香港會計準則第1號修訂本於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。董事預期，應用香港會計準則第1號之該等修訂不會對本集團之綜合財務報表內所確認之金額構成重大影響。

## **香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本折舊及攤銷可接受方法之澄清**

香港會計準則第16號修訂本「物業、廠房及設備」禁止實體對於物業、廠房及設備項目使用收益基礎折舊方法。香港會計準則第38號修訂本「無形資產」引入一項可予以推翻的假設，該假設為收益並非無形資產攤銷的合適基準。此假設僅於下列二項有限情況下方可予以推翻：

- a) 當無形資產表示成為收益之計量；或
- b) 當證明收益與無形資產經濟利益的消耗為高度關聯。

修訂本採用未來適用法適用於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間。董事預期，應用香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之該等修訂不會對本集團之綜合財務報表內所確認之金額構成重大影響。

## **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**

香港財務報告準則第10號修訂本「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」處理當投資者與其聯營公司或合營企業之間有銷售或注資的情況。具體而言，修訂本規定與以權益法入賬的一間聯營公司或一間合營企業，就失去一間並無包含業務的附屬公司的控制權的交易所帶來收益或虧損，於母公司之損益內確認，並僅以非相關投資者之於該聯營公司或合營企業之權益為限。同樣地，於成為聯營公司或合營企業(以權益法列賬)之任何前附屬公司所保留之投資的重新計量至公允價值所帶來的收益及虧損，於母公司之損益內確認，並僅以非相關投資者之於新聯營公司或合營企業之權益為限。

該等修訂按未來適用基準應用於發生於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間之交易。董事預期，當該等交易發生，應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之該等修訂可能會對本集團於未來期間的綜合財務報表造成影響。

#### **香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號修訂本投資實體：應用綜合入賬之例外情況**

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第12號「於其他實體權益之披露」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」修訂本澄清母公司(作為一間投資實體的一間附屬公司)享有編製綜合財務報表的豁免，即使投資實體根據香港財務報告準則第10號按公允價值計量其所有附屬公司。修訂本亦澄清當附屬公司主要目的為提供有關投資實體母公司之投資活動之服務及活動，投資實體綜合其附屬公司之規定，僅應用於並非作為投資實體之附屬公司。

董事預期，應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之該等修訂不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響，因本集團並非一間投資實體及並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業合資格作為投資實體。

#### **香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進**

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進包括對不同香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第5號修訂本對香港財務報告準則第5號引入特別指引，涉及實體將資產(或出售組別)從持作銷售重新分類為持作向擁有人分派(反之亦然)。修訂本澄清該改變應考慮為原來出售計劃的延續，而因此載於香港財務報告準則第5號的有關出售計劃改變之規定並不適用。修訂本亦澄清持作分派會計處理法的指引已終止。

香港財務報告準則第7號修訂本提供額外指引，澄清就已轉移資產所要求的披露而言，服務合約是否持續牽涉已轉移資產。

香港會計準則第19號修訂本澄清用於貼現退休後福利責任之利率應參考於報告期末的優質公司債券的市場收益率而釐定。優質公司債券的市場深度的評估應於貨幣層面(即支付福利的相同貨幣)。就優質公司債券並無深度市場的貨幣，以該貨幣計價的政府債券於報告期末的市場的收益率應被代為採用。

董事預計應用該等修訂將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### **(3) 分部資料**

本集團於本年度之收入主要來自在中華人民共和國(「中國」)所經營之業務，當中並不包含香港地區。本集團之基礎組織之釐定基於三項主要業務：物業發展、物業投資及其他營運(主要包括酒店及物業管理和高爾夫球場營運)。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之本集團可呈報及經營分部亦集中於此三項主要業務。

生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料的經營分部於截至二零一四年十二月三十一日止年度終止。以下呈報的分部資料並無包括此已終止經營業務(於附註7有更詳盡的描述)的任何金額。

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：

	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
截至二零一五年十二月三十一日 止年度				
持續經營業務				
分部收入				
對外銷售	<u>446,576</u>	<u>448,705</u>	<u>134,078</u>	<u>1,029,359</u>
業績				
分部溢利	2,765,270	545,943	63,515	3,374,728
其他收入及收益				114,480
未能分攤之企業費用				(235,210)
融資成本				(263,349)
應佔聯營公司溢利	6,226	-	-	6,226
應佔合營企業溢利(虧損)	7,348	140,671	(37,964)	<u>110,055</u>
來自持續經營業務之除稅前溢利				<u>3,106,930</u>
於二零一五年十二月三十一日				
持續經營業務				
資產				
分部資產	11,314,709	10,251,075	711,714	22,277,498
於聯營公司之權益	234,210	-	-	234,210
於合營企業之權益	866,570	1,085,787	(43,128)	1,909,229
聯營公司欠款	2,563	-	-	2,563
合營企業欠款	842,482	-	51,029	893,511
未能分攤之企業資產				<u>6,244,131</u>
持續經營業務之合併總資產				<u>31,561,142</u>
負債				
分部負債	4,550,286	1,989,281	78,818	6,618,385
未能分攤之企業負債				<u>7,788,419</u>
持續經營業務之合併總負債				<u>14,406,804</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
截至二零一四年十二月三十一日 止年度				
持續經營業務				
分部收入				
對外銷售	451,627	441,785	138,373	1,031,785
業績				
分部溢利(虧損)	1,053,525	664,552	(108,083)	1,609,994
其他收入及收益				113,476
未能分攤之企業費用				(126,444)
融資成本				(191,361)
應佔聯營公司溢利	1,263	-	-	1,263
應佔合營企業(虧損)溢利	(11,783)	100,159	(15,935)	72,441
來自持續經營業務之除稅前溢利				1,479,369
於二零一四年十二月三十一日				
持續經營業務				
資產				
分部資產	12,255,813	10,066,718	196,297	22,518,828
於聯營公司之權益	3,974	-	-	3,974
於合營企業之權益	519,759	896,022	(4,225)	1,411,556
聯營公司欠款	2,563	-	-	2,563
合營企業欠款	994,967	-	46,744	1,041,711
未能分攤之企業資產				3,553,027
持續經營業務之合併總資產				28,531,659
負債				
分部負債	3,344,630	222,590	91,372	3,658,592
未能分攤之企業負債				9,395,263
持續經營業務之合併總負債				13,053,855

#### (4) 其他收入及收益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
股息收入		
– 非上市股份	750	831
– 上市股份	2,547	909
銀行存款利息收入	17,969	28,271
應收貸款利息收入	24,399	48,661
來自一間合營企業之利息收入	5,718	4,532
於出售可供出售投資時所實現至損益之重估儲備	36,039	–
補貼收入	6,346	899
其他收入	20,712	29,373
	<b>114,480</b>	<b>113,476</b>

#### (5) 出售附屬公司之收益

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團向獨立第三方出售三間附屬公司的全部權益。其中兩間附屬公司於英屬維京群島註冊成立，以及其附屬公司分別於中國從事物業發展及其他營運。另外的附屬公司於香港註冊成立，以及其附屬公司於中國從事物業發展。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團出售一間於英屬維京群島註冊成立及其附屬公司於中國從事物業發展和高爾夫球場管理之附屬公司50%之權益及股東貸款。該附屬公司在出售後成為本集團的合營企業。

出售詳情如下：

該等附屬公司之淨資產於出售日如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
出售淨資產(負債)：		
物業、廠房及設備	1,990	188,291
待發展物業	936,455	1,289,157
土地使用權之預付租賃款	-	7,503
可供出售投資	66,667	-
發展中物業存貨	324,353	67,610
已竣工物業存貨	610	682
其他存貨	-	345
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	1,731	10,317
銀行結存及現金	935	9,164
股東貸款	-	(515,593)
貿易及其他應付賬款	(32,422)	(155,772)
預售按金	(111)	(10,476)
附息借款	-	(61,974)
稅項負債	(49,908)	-
遞延稅項負債	(192,649)	(513,513)
	<u>1,057,651</u>	<u>315,741</u>
出售淨資產		
非控股權益	-	(255,567)
出售收益	3,012,763	1,229,526
保留附屬公司餘下之權益分類為 於合營企業之權益之公允價值	-	133,645
	<u>4,070,414</u>	<u>1,423,345</u>
出售所得款項淨額，包括		
— 於本年度收取的現金代價	3,892,714	35,954
— 以香港上市公司股份清償的現金代價	164,565	-
— 於本年度清償的一筆股東貸款	-	458,788
— 於以前年度收取作為訂金的現金代價	13,135	928,603
	<u>4,070,414</u>	<u>1,423,345</u>
轉撥至累計溢利之匯兌浮動儲備(附註a)	48,914	6,511
其他儲備重新分類至損益(附註b)	-	10,566
出售所產生之淨現金流入：		
於本年收取的現金代價	3,892,714	35,954
於本年度清償的一筆股東貸款	-	458,788
出售之銀行結存及現金	(935)	(9,164)
	<u>3,891,779</u>	<u>485,578</u>

附註：

- (a) 因被售的附屬公司及本公司的功能貨幣相同，累計於匯兌浮動儲備與被售附屬公司有關之匯兌差額，於出售時從匯兌浮動儲備重新分類至累計溢利。
- (b) 其他儲備為於以前年度產生自收購附屬公司額外權益之公允價值調整。

(6) 稅項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務		
支出包括：		
本期稅項		
—中國企業所得稅	409,222	176,250
—土地增值稅(「土地增值稅」)	42,406	32,188
	<u>451,628</u>	<u>208,438</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
—中國企業所得稅	(1,542)	529
—土地增值稅	(4)	(6,749)
	<u>(1,546)</u>	<u>(6,220)</u>
遞延稅項	450,082	202,218
	<u>61,379</u>	<u>141,463</u>
	<u>511,461</u>	<u>343,681</u>

於香港經營之集團公司於該兩年度內並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。中國企業所得稅按其附屬公司適用稅率計算提撥。

(7) 已終止經營業務

於二零一三年十二月七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，有關出售一間附屬公司約56.06%權益，現金代價為532,800,000港元及該附屬公司之餘下權益已分類為可供出售投資。該附屬公司之股份於聯交所主板上市，而該附屬公司在中國山東和上海從事生產及銷售水泥、熟料及礦粉，買賣水泥及提供技術服務。於二零一四年一月二十八日，本公司股東(「股東」)於股東特別大會以普通決議案通過批准買賣協議，而此交易已於二零一四年二月四日完成。

來自已終止的生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料的經營業務的期間溢利載列如下。

	截至 二零一四年 二月四日 止期間 千港元
期間生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料 經營業務之溢利	2,880
出售一間附屬公司之收益	160,388
出售收益之稅項	<u>(42,571)</u>
	<u>120,697</u>

生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料經營業務從二零一四年一月一日至二零一四年二月四日期間的業績(已包括於綜合損益表)如下：

	截至 二零一四年 二月四日 止期間 千港元
收入	80,991
銷售成本	(72,791)
其他收入	3,236
費用	<u>(6,947)</u>
除稅前溢利	4,489
稅項	<u>(1,609)</u>
期間溢利	<u>2,880</u>

來自己終止經營業務之期間溢利包括下列項目：

物業、廠房及設備折舊	1,784
土地使用權之預付租賃款攤銷	83
員工費用(包括董事酬金)	2,574
核數師酬金	63
存貨之成本作費用處理	72,791
包含於其他營運費用之城鎮土地使用稅	3
關於土地及樓宇之經營租賃費用	<u>41</u>

於截至出售日期內，生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料經營業務就本集團的淨經營現金流貢獻41,102,000港元，就投資業務支付4,452,000港元及就融資業務支付15,856,000港元。

生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料經營業務之淨資產於出售日如下：

千港元

出售淨資產：	
物業、廠房及設備	420,071
收購物業、廠房及設備之按金	86,418
土地使用權之預付租賃款	39,102
已竣工物業存貨	4,315
其他存貨	56,295
應收貸款	34,502
貿易、票據及其他應收賬款、按金及預付款	394,191
指定透過損益按公允價值處理之金融資產	254,237
其他保本型存款	326,642
用作抵押之銀行存款	8,490
銀行結存及現金	16,821
貿易、票據及其他應付賬款	(159,318)
稅項負債	(90,471)
應付非控股股東股息	(8,877)
免息借款	(90)
付息借款	(102,430)
遞延稅項負債	(39,530)
	<hr/>
出售淨資產	1,240,368
非控股權益	(636,706)
出售收益	160,388
保留附屬公司餘下之權益分類為可供出售投資之公允價值	(231,250)
	<hr/>
出售所得款項淨額，包括	532,800
	<hr/>
—於截至二零一四年十二月三十一日止年度內收取的現金代價	479,520
—於以前年度收取作為訂金的現金代價	53,280
	<hr/>
	532,800
	<hr/>
轉撥至累計溢利之匯兌浮動儲備(附註)	52,908
	<hr/>
轉撥至累計溢利之其他儲備	(16,035)
	<hr/>
出售所產生之淨現金流入：	
於截至二零一四年十二月三十一日止年度內收取之現金代價	479,520
出售之銀行結存及現金	(16,821)
	<hr/>
	462,699
	<hr/>

附註：

因被售的附屬公司與本公司的功能貨幣相同，累計於匯兌浮動儲備與被售附屬公司有關之匯兌差額，於出售時從匯兌浮動儲備轉撥至累計溢利。

(8) 本年度溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
來自持續經營業務之本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	32,888	30,368
減：資本化於發展中物業金額	<u>(1,965)</u>	<u>(4,562)</u>
	30,923	25,806
攤銷：		
其他資產—物業權益	537	844
待發展物業	71,611	106,088
土地使用權之預付租賃款	<u>1,611</u>	<u>1,347</u>
折舊和攤銷總額	<u>104,682</u>	<u>134,085</u>
存貨之成本作費用處理	316,780	350,430
淨匯兌虧損	49,939	430
應佔合營企業稅項(包括於應佔合營企業溢利)	<u>497,490</u>	<u>188,762</u>

(9) 每股盈利

來自持續及已終止經營業務

本公司股東應佔之每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之溢利 (本公司股東應佔本年度溢利)	<u>2,600,020</u>	<u>1,284,522</u>
	二零一五年 千位	二零一四年 千位
股數		
用以計算每股基本盈利之本年度已發行普通股數目	<u>1,506,769</u>	<u>1,506,769</u>

### 來自持續經營業務

本公司股東應佔之來自持續經營業務之每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
盈利數據計算如下：		
本公司股東應佔本年度溢利	2,600,020	1,284,522
來自已終止經營業務之本年度溢利	—	(119,835)
用以計算來自持續經營業務之每股基本盈利之溢利	<u>2,600,020</u>	<u>1,164,687</u>

### 來自已終止經營業務

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，根據來自已終止經營業務之年度溢利119,835,000港元及上列每股盈利的數據，已終止經營業務之每股盈利為每股7.96港仙。

截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度內並沒有發行在外的潛在普通股。

## (10) 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付二零一四年之末期股息為每股10港仙 (二零一四年：已付二零一三年之每股6.5港仙)	<u>150,677</u>	<u>97,940</u>
已宣佈派發中期股息每股15港仙 (二零一四年：無)	226,015	—
二零一五年並無建議末期股息 (二零一四年：每股10港仙)	<u>—</u>	<u>150,677</u>
	<u>226,015</u>	<u>150,677</u>

於報告期末後，董事會宣佈派發截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之中期股息每股15港仙(二零一四年：無)。

此外，就截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，並無建議末期股息(二零一四年：每股10港仙)。

## (11) 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，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
三個月內	10,327	8,700
四至六個月	1,503	588
七至十二個月	639	365
超過十二個月	1,983	2,160
	<u>14,452</u>	<u>11,813</u>

於二零一五年十二月三十一日，其他應收賬款包括一項91,337,000港元(二零一四年：96,886,000港元)的按金用作支付從第三方收購供銷售之物業，該交易於報告期末尚未完成。

## (12) 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)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
三個月內	280,868	628,944
四至六個月	52,177	18,254
七至十二個月	7,633	8,537
超過十二個月	351,979	314,500
	<u>692,657</u>	<u>970,235</u>

於二零一五年十二月三十一日，本集團透過出售附屬公司而出售待發展物業及發展中物業之已收按金為1,455,775,000港元(二零一四年：1,232,736,000港元)，包含於貿易及其他應付賬款內。該等交易於報告期末尚未完成。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之來自持續經營業務之收入為1,029.4百萬港元(二零一四年：1,031.8百萬港元)，較去年並無重大變化。本公司股東應佔溢利(包括持續及已終止經營業務)為2,600.0百萬港元(二零一四年：1,284.5百萬港元)，較二零一四年增加102%。

本年度溢利增加之理由為出售非核心資產之收益3,012.8百萬港元。於二零一四年，一間附屬公司已被出售，並帶來收益1,229.5百萬港元。

每股盈利(包括持續及已終止經營業務)為172.56港仙(二零一四年：85.25港仙)，而於二零一五年年底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為11.37港元(二零一四年：10.25港元)。

### 業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業，物業投資及物業管理。

以下為本集團於二零一五年之成績概述：

- (1) 本集團繼續出售非核心資產。
- (2) 本集團二零一五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154,200平方米(二零一四年：150,800平方米)，增加2%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約為364,100平方米(二零一四年：536,300平方米)，減少32%。

截至二零一五年年底，應佔在建總樓面面積約為1,118,500平方米(二零一四年：1,116,100平方米)，較去年並無重大變化，包括深圳天安雲谷(二期)、無錫曼哈頓(一期二批及二期)、福州登雲山莊(一期)、惠州惠陽天安星河廣場(一期二批及二期)、長春天安第一城(四期一批、二批及三批)、佛山天安中心(二期及三期)、龍崗天安數碼城(四期二批)、南通天安數碼城(一期二批)、重慶天安數碼城(三期)、天津天安數碼城(二期、三期及四期)及天津天安智慧港(一期)。

- (3) 租金收入持續增加，並較二零一四年上升1.6%。
- (4) 數碼城：由於中國經濟的放緩影響銷售及租賃，本集團數碼城部份的整體貢獻較預期為低。

當有需要時，本集團會減慢未來期數的建設，以紓緩現時期數銷售及租賃的壓力。藉著集中銷售現有的存貨，本集團亦希望減低數碼城部份的整體銀行債務。

位於珠江三角洲的數碼城較為例外，本集團將於該區域集中發展新的數碼城及城市更新項目，本集團於該區域有充足的人力及營銷資源。

- (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」，為一個大規模的數碼城，約為標準面積的四倍。項目第一期樓面面積約531,600平方米(包括地下室)的全部七棟大廈主體結構的建造工程已於二零一五年全部完工。第一期的租賃及預售已於二零一四年十一月開始，後續期數的場地清理亦正進行中，雖然此舉意味著透過注資或貸款令資源開支增加，但預期可減低當本集團開始開發該等期數時的複雜性。

第一期的銷售及租賃令人鼓舞。該項目已開始為本集團的業績帶來貢獻。

## 二零一六年之計劃

二零一六年目標如下：

- (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，以利於產品在現時的环境中出售。
- (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增長的租金流入及相應的資本增值。
- (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。於二零一五年十二月三十一日，本集團之總銀行結餘及現金儲備約4,134.8百萬港元(二零一四年：1,514.9百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之總借款約5,576.4百萬港元(二零一四年：4,996.6百萬港元)，包括流動負債2,674.5百萬港元(二零一四年：2,369.6百萬港元)及非流動負債2,901.9百萬港元(二零一四年：2,627.0百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為8%(二零一四年：22%)。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61%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。本集團借款中約94%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

於二零一五年十二月三十一日，0.1百萬港元之銀行存款、賬面總值分別約197.9百萬港元、6,921.2百萬港元及8,311.8百萬港元之物業、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和其他貸款，並為物業買家取得按揭貸款。

### 或有負債

由一間合營企業持有而賬面值約2.7百萬港元的部份待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。該塊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發展中。由本集團的一間附屬公司持有的另一項賬面值約39.6百萬港元的待發展物業亦正被當地機關進行閒置土地調查。由該附屬公司持有的該塊土地分階段進行發展，除了最後的部份正待取得當地機關的規劃許可外，超過一半的土地發展已告完成。本集團現就上述地塊的發展與當地機關緊密洽商，防止以上土地發展被分類為閒置土地，包括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，並認為有關土地被沒收之情況可能不會發生。

於二零一五年十二月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款及合營企業和可供出售投資獲授或已使用之銀行信貸而向銀行提供約1,690.1百萬港元之擔保。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。本集團被採取法律行動所引致之可能或有負債金額約為40.5百萬港元。本集團對此等索償進行評估並在取得法律意見後，認為此項索償之最終結果對本集團的財務狀況並無重大影響。

## 僱員

於二零一五年十二月三十一日，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1,867(二零一四年：2,002)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

中國大部份城市的房地產價格自二零一四年向下調整後，內地機關已有不同的措施，以支持房地產市場。措施包括銀行連續減息及降低準備金率，以及不同層級的政府放寬或取消房屋限制政策。一線城市的住宅物業市場價格已大幅上升，但郊區地方及二三線城市現時正在改善當中。本集團對改善中的市場情緒感到滿意，並對中國房地產市場之長遠前景仍具信心。

## 股息

董事會已宣佈派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之中期股息每股15港仙(代替末期股息)(二零一四年末期股息：每股10港仙)，並將於二零一六年四月二十二日(星期五)或前後派付予於二零一六年四月八日(星期五)名列本公司股東名冊內之股東。

## 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

為釐定收取截至二零一五年十二月三十一日止年度中期股息(代替末期股息)的資格，本公司將於二零一六年四月七日(星期四)及二零一六年四月八日(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，須於二零一六年四月六日(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22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(「二零一六年股東週年大會」)並於會上投票的資格**

二零一六年股東週年大會預定於二零一六年五月二十日(星期五)舉行。為釐定股東出席二零一六年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一六年五月十九日(星期四)及二零一六年五月二十日(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。股東為符合資格出席二零一六年股東週年大會及於會上投票，須於二零一六年五月十八日(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22樓)辦理股份過戶登記手續。

**企業管治守則之遵守**

於截至二零一五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：

**(1) 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」)之職權範圍乃遵照於2015年度內生效之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內部監控系統之有效能力；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二零一五年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一五年年報」)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。

## (2) 守則條文E.1.2

企業管治守則之守則條文E.1.2規定董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(如適用)之主席出席。若有關委員會主席未能出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任之代表)出席。該等人士須在股東週年大會上回答提問。

董事會主席李成輝先生由於另有公務，因此未能出席於二零一五年五月二十七日舉行之股東週年大會。惟當天本公司執行董事杜燦生先生擔任該大會之主席及一名獨立非執行董事(為提名委員會之主席以及審核委員會及薪酬委員會之成員)皆有出席該大會就任何提問作出回應，以確保與股東保持有效之溝通。

有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於二零一六年四月底寄發予股東之本公司二零一五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，以及審閱截至二零一五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

有關本集團截至二零一五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、香港審閱工作準則或香港鑒證工作準則而進行的鑒證工作約定，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

於截至二零一五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，二零一六年三月十八日

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)、鄭慕智博士及李樹賢先生，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。