

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)

### 二零二一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」)截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	(3)	<b>2,574,680</b>	2,359,440
銷售成本		<b>(1,154,749)</b>	(1,395,361)
毛利		<b>1,419,931</b>	964,079
其他收入及收益	(4)	<b>334,918</b>	407,282
市場及分銷費用		<b>(118,610)</b>	(93,813)
行政費用		<b>(346,920)</b>	(323,365)
其他營運費用		<b>(2,794)</b>	(22,363)
透過損益按公允價值處理之金融資產之 公允價值淨增加(減少)		<b>40,712</b>	(30,040)
透過損益按公允價值處理之股本證券之 公允價值淨減少		<b>(3,765)</b>	(3,678)
應收貸款及應收利息之淨減值虧損		<b>(154,192)</b>	(123,545)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		<b>847,607</b>	76,470
投資物業公允價值之增加(減少)		<b>353,986</b>	(166,467)
待發展物業減值虧損		-	(140,279)
待發展物業攤銷		<b>(26,929)</b>	(40,485)
出售附屬公司之收益	(5)	-	322,034
融資成本		<b>(167,541)</b>	(207,629)
應佔聯營公司溢利(虧損)		<b>2,029</b>	(68,545)
應佔合營企業溢利		<b>444,411</b>	365,076

## 綜合損益表(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利		<b>2,622,843</b>	914,732
稅項	(6)	<b>(1,226,507)</b>	(346,890)
本年度溢利	(7)	<b><u>1,396,336</u></b>	<u>567,842</u>
本年度溢利(虧損)應佔方：			
本公司股東		<b>1,430,348</b>	618,037
非控股權益		<b>(34,012)</b>	(50,195)
		<b><u>1,396,336</u></b>	<u>567,842</u>
		港元	港元
每股盈利	(8)		
基本		<b><u>0.96</u></b>	<u>0.41</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度溢利	<u>1,396,336</u>	<u>567,842</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	493,471	825,323
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	212,909	373,694
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	(96,786)	(91,539)
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	523	1,004
	<u>610,117</u>	<u>1,108,482</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	(17,759)	32,930
其他	424	340
	<u>(17,335)</u>	<u>33,270</u>
本年度其他全面收益	<u>592,782</u>	<u>1,141,752</u>
本年度全面收益總額	<u>1,989,118</u>	<u>1,709,594</u>
本年度全面收益(費用)總額應佔方：		
本公司股東	2,024,530	1,746,354
非控股權益	(35,412)	(36,760)
	<u>1,989,118</u>	<u>1,709,594</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	318,984	259,525
使用權資產	38,002	37,984
投資物業	16,686,312	13,083,211
待發展物業	2,048,561	2,304,242
其他資產－物業權益	16,685	16,608
於聯營公司之權益	2,369,865	2,768,634
於合營企業之權益	8,665,117	7,536,982
應收貸款	488,027	210,464
透過損益按公允價值處理之金融資產	505,614	388,878
透過其他全面收益按公允價值處理之 股本工具	187,952	283,981
俱樂部會籍	4,261	4,261
遞延稅項資產	116,437	125,698
	<u>31,445,817</u>	<u>27,020,468</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨		
－發展中	5,977,771	5,932,953
－已竣工	1,792,970	1,334,419
其他存貨	7,195	11,069
聯營公司欠款	-	25,772
合營企業欠款	2,392,230	1,450,735
應收貸款	613,345	1,204,005
交易及其他應收賬款、按金及預付款	(10) 457,010	431,882
透過損益按公允價值處理之金融資產	51,866	255,822
透過損益按公允價值處理之股本證券	54,903	56,324
預繳稅項	53,850	3,747
用作抵押之銀行存款	683	709
銀行結存及現金	4,344,831	4,892,742
	<u>15,746,654</u>	<u>15,600,179</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>流動負債</b>			
交易及其他應付賬款	(11)	2,093,571	1,390,988
合約負債		2,965,991	1,708,450
稅項負債		1,973,396	1,594,960
附息借款		3,114,959	1,827,289
免息借款		817,509	1,726,296
		<u>10,965,426</u>	<u>8,247,983</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,781,228</u>	<u>7,352,196</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>36,227,045</u>	<u>34,372,664</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		3,788,814	3,788,814
儲備		23,806,545	21,870,541
本公司股東應佔之權益		<u>27,595,359</u>	<u>25,659,355</u>
非控股權益		616,357	1,313,704
<b>權益總額</b>		<u>28,211,716</u>	<u>26,973,059</u>
<b>非流動負債</b>			
附息借款		4,441,074	4,568,576
一名租戶之遞延租金收入		–	8,461
租戶之租金按金		28,284	23,591
遞延稅項負債		3,545,971	2,798,977
		<u>8,015,329</u>	<u>7,399,605</u>
		<u>36,227,045</u>	<u>34,372,664</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，有關截至二零二一年及二零二零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二零二零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二零二零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二零二一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：

香港財務報告準則第16號之修訂本	新型冠狀病毒相關的租金寬免
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

此外，本集團應用國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)於二零二一年六月頒佈的議程決定，該決定闡明實體在釐定存貨的可變現淨值時應將成本列為「進行銷售所需之估計成本」。

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－第二階段的影響

本集團已於本年度首次應用修訂本。該等修訂本有關利率基準改革所導致釐定金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量的基準變化、特定對沖會計規定及應用相關的披露規定香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

於二零二一年一月一日，本集團擁有若干付息借款，與基準利率掛鉤之利息而將或可能進行利率基準改革。下表顯示未償還合約的總金額，付息借款的金額按其賬面值列示。

	港元 香港銀行同業 拆息 千港元	英鎊 倫敦銀行同業 拆息(「倫敦銀行 同業拆息」) 千港元
付息借款	<u>300,000</u>	<u>445,684</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團賬面值為425,454,000港元之倫敦銀行同業拆息銀行貸款已轉換至相關替代基準利率。由於本集團已就按攤銷成本計量的銀行貸款的利率基準改革所導致的合約現金流量變化採用了可行的權宜方案，該等轉換對綜合財務報表並無重大影響。

## (2.2) 應用委員會議程決定—出售存貨所需之成本(香港會計準則第2號存貨)的影響

於二零二一年六月，委員會透過其議程決定闡明實體在釐定存貨的可變現淨值時應將成本列為「進行銷售所需之估計成本」，尤其是有關成本是否應限於銷售之增量成本。委員會認為，進行銷售所需之估計成本不應限於增量成本，亦應包括實體出售存貨時必須承擔之成本(包括並非某項特定銷售增量之成本)。

應用委員會議程決定對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。

### 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>3</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>4</sup>
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 <sup>1</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 香港詮釋第5號之相關修訂本(二零二零年) <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務公告第2號之 修訂本	會計政策之披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 <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> 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

<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> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於將釐定的日期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>截至二零二一年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
<b>分部收入</b>				
對外銷售	<u>1,884,808</u>	<u>518,694</u>	<u>171,178</u>	<u>2,574,680</u>
<b>業績</b>				
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>
<b>於二零二一年</b>				
<b>十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
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>
<b>負債</b>				
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>

	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</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
<b>分部收入</b>				
對外銷售	1,740,168	477,392	141,880	2,359,440
<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	365,076
除稅前溢利				914,732
<b>於二零二零年</b>				
<b>十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
分部資產	13,692,191	13,272,218	61,273	27,025,682
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				3,812,842
合併總資產				42,620,647
<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				8,448,596
合併總負債				15,647,588

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
股息收入		
– 非上市股份	5,277	2,078
– 上市股份	987	836
銀行存款利息收入	35,713	39,760
應收貸款利息收入	127,518	186,217
來自合營企業之利息收入	93,327	79,961
淨匯兌收益	24,072	–
其他收入	48,024	98,430
	<u>334,918</u>	<u>407,282</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。餘下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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
—香港利得稅	2,148	7,105
—海外稅項	2,754	444
—中國企業所得稅	275,375	183,371
—土地增值稅	282,843	109,218
	<u>563,120</u>	<u>300,138</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)		
—香港利得稅	12,209	(634)
—海外稅項	—	522
—中國企業所得稅	(30,246)	(8,176)
—土地增值稅	8,673	—
	<u>(9,364)</u>	<u>(8,288)</u>
	<u>553,756</u>	<u>291,850</u>
遞延稅項	<u>672,751</u>	<u>55,040</u>
	<u>1,226,507</u>	<u>346,890</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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	13,548	11,837
減：資本化於發展中物業金額	(1,156)	(712)
	<u>12,392</u>	<u>11,125</u>
折舊／攤銷：		
其他資產—物業權益	524	488
待發展物業(附註)	26,929	39,098
使用權資產	999	704
	<u>40,844</u>	<u>51,415</u>
折舊和攤銷總額	<u>40,844</u>	<u>51,415</u>
存貨之成本作費用處理	835,960	1,156,900
已竣工物業存貨之減值撥回	(815)	(268)
淨匯兌虧損	—	19,836
	<u>835,145</u>	<u>1,176,468</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。

## (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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 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>1,430,348</u>	<u>618,037</u>
	二零二一年 千位	二零二零年 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>1,487,797</u>	<u>1,500,647</u>

於二零二一年度及二零二零年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於二零二一年度及二零二零年度內並沒有發行潛在普通股。

## (9) 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
就二零二零年度已付中期股息(代替末期股息) (二零二零年：就二零一九年度)	<u>300,129</u>	<u>300,129</u>
已宣佈派發中期股息每股20港仙 (二零二零年：20港仙)	<u>293,214</u>	<u>300,129</u>

於報告期末後，董事會宣佈派發截至二零二一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(二零二零年：20港仙)。

## (10) 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)之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
少於91日	41,835	37,591
91至180日	2,301	2,846
181至365日	65	69
365日以上	1,761	493
	<u>45,962</u>	<u>40,999</u>

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。

## (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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
少於91日	736,575	285,013
91至180日	171,436	6,125
181至365日	873	35,187
365日以上	338,620	250,238
	<u>1,247,504</u>	<u>576,563</u>

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之收入為2,574.7百萬港元(二零二零年：2,359.4百萬港元)，較去年增加9%。本公司股東應佔溢利為1,430.3百萬港元(二零二零年：618.0百萬港元)，較二零二零年增加131%。

本公司股東應佔溢利增加主要是因為：

- 毛利增加455.9百萬港元。主要是由於華南區一項住宅項目之收入確認所致，該項目於截至二零二一年十二月三十一日止年度內已開發物業完成並移交給客戶；及
- 已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公允價值收益增加。主要源於「天安千樹」一期項目完成，該物業乃上海市的地標式綜合性商業和娛樂中心。

每股盈利為0.96港元(二零二零年：0.41港元)，於二零二一年年底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為18.82港元(二零二零年：17.10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。

以下為本集團於二零二一年之業績概述：

- (1) 本集團二零二一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387,300平方米(二零二零年：406,200平方米)，減少5%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約為448,200平方米(二零二零年：210,000平方米)，較去年增加113%。二零二一年年末，在建總應佔樓面面積約為2,021,900平方米(二零二零年：1,647,400平方米)，較去年增加23%。
- (2) 租金收入較二零二零年增加9%。
- (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及城市更新項目。
- (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。此外，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(鄰近杭州)的德清天安雲谷樓面面積約459,800平方米正在開發。

- (5) 去年所收購的江蘇省及浙江省住宅項目的成功預售。此外，本集團於二零二一年內已在江蘇省、遼寧省以及上海市收購了新住宅項目。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) 截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團進行一項重組，亞證地產有限公司(「亞證地產」)因而錄得出售一間附屬公司之虧損約1,468.0百萬港元，令截至二零二一年十二月三十一日止年度，亞證地產呈報股東應佔虧損約1,563.1百萬港元(二零二零年：56.7百萬港元)。若不包括出售一間附屬公司之虧損，亞證地產呈報股東應佔虧損則為約95.1百萬港元(二零二零年：56.7百萬港元)。值得注意的是，亞證地產於是次重組通過以每股0.95元之特別股息，向股東分派了1,178.6百萬港元。

## 二零二二年之計劃

二零二二年目標如下：

- (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。於二零二一年十二月三十一日，本集團之總銀行結餘及現金儲備約4,345.5百萬港元(二零二零年：4,893.5百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之總借款約8,373.5百萬港元(二零二零年：8,122.2百萬港元)，包括流動負債3,932.4百萬港元(二零二零年：3,553.6百萬港元)及非流動負債4,441.1百萬港元(二零二零年：4,568.6百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為14%(二零二零年：12%)。借款主要為待發展物業及發展中物業提供所需資金。融資成本減少主要是融資成本資本化於發展中物業較去年增加所致。

本集團之未償還借款中約56%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25%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

於二零二一年十二月三十一日，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45.0百萬港元、4,102.6百萬港元及12,148.6百萬港元已作抵押，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90.5百萬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。此外，由本集團之另一間合營企業持有，賬面值約290百萬港元之待發展物業已被當地機關分類為閒置土地。一期及二期一批發展之建造工程已完成，而二期二批及三期一批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。

於二零二一年十二月三十一日，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而向銀行和貸款人及就物業發展項目而向公用服務供應及政府機關提供約4,636.6百萬港元之擔保。本集團提供之所有擔保乃應銀行、政府機關或貸款人要求，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262.1百萬港元。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。

## 僱員

於二零二一年十二月三十一日，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1,329(二零二零年：1,337)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。

## 應對新冠病毒疫情

本集團繼續採取一系列防護措施以保障員工及其家人，供應商及鄰近社區之健康及安全，並同時確保業務場所之安全使其能如常營運，部份例子如下：

- 於辦公室內推行保持社交距離和員工保護一系列措施；
- 盡量避免在會議室內舉行實體會議，改以電話或視像形式進行會議；

- 取消所有非必要之外地公幹；
- 安排員工彈性時間上班及遙距在家工作；
- 限制客人到訪，所有員工和客人進入辦公室前均需檢查體溫；
- 凡因工作外遊回港需自我隔離，出現類似新冠病毒病徵或與確診人士有接觸的員工需要進行新冠病毒檢測，費用由公司承擔；及
- 增加口罩、酒精搓手液和消毒衛生用品存貨，並著重場所內之清潔和衛生。

為響應香港特別行政區政府之「全城起動 快打疫苗」計劃，本集團除提供疫苗假期外，亦給予特別現金獎勵員工在二零二一年七月三十一日或之前完成接種兩劑疫苗。

## 業務展望

儘管中國和香港的經濟在二零二一年正在復甦，但新型冠狀病毒的發展和控制仍然無法預測，尤其是目前所面臨的新冠變異病毒奧密克戎的傳播。此外，緊張的地緣政治(例如烏克蘭戰爭及對俄羅斯的制裁)、中國的科技和私人教育行業受到的打擊、以及嚴格的全球旅遊限制均削弱了市場信心。

中國政府一直強調「房住不炒」，許多中國省市已推行一系列措施來限制房地產投機，例如設定房屋銷售指導價格及打擊被濫用作購買房屋的商業貸款。該等政策影響了樓價。再者，許多中國房地產開發商面臨資金鏈問題並通過出售資產來緩解短期現金流壓力。在二零二二年一月，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10個基點，從3.8%下調至3.7%。而五年期貸款市場報價利率則下調5個基點，從4.65%下調至4.6%，以減輕房地產行業的財務負擔。此外，中國政府已經推行了一項新政策，允許所有夫婦生育三個孩子。從長遠來看，這將有助增加中國人口。因此，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二零二一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)(二零二零年中期股息(代替末期股息)：每股20港仙)，並將於二零二二年四月二十九日(星期五)或前後派付予於二零二二年四月十三日(星期三)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

為釐定收取截至二零二一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，本公司將於二零二二年四月十二日(星期二)及二零二二年四月十三日(星期三)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，須於二零二二年四月十一日(星期一)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(「二零二二年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零二二年股東週年大會預定於二零二二年五月二十日(星期五)舉行。為釐定股東出席二零二二年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二二年五月十七日(星期二)至二零二二年五月二十日(星期五)(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二零二二年股東週年大會並於會上投票，須於二零二二年五月十六日(星期一)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

於截至二零二一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(「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(自二零二二年一月一日起已重新編號為守則條文E.1.2及D.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二零二一年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二一年年報」)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，將會於二零二二年四月底前寄發予股東之本公司二零二一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，以及審閱截至二零二一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**

有關本集團截至二零二一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

除下文所披露本公司於香港聯合交易所有限公司購回其本身之股份(其後已被註銷)外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二一年十二月三十一日止年度內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

月份	回購股份數目	購買價		已付代價總額 (未計入開支前) 港元
		最高 港元	最低 港元	
七月	20,609,000	4.50	4.50	92,740,500
九月	7,378,000	4.50	4.41	33,140,720
十月	6,569,000	4.50	4.50	29,560,500
十一月	22,000	4.21	4.15	92,360
	<u>34,578,000</u>			<u>155,534,080</u>

## 建議採納新組織章程細則

為使本公司於舉行股東大會時更具靈活性，董事會建議修訂本公司現有組織章程細則(「章程細則」)，容許股東大會以混合會議形式舉行，即股東除可親身出席現場會議外，亦可以電子方式出席(「建議修訂」)。建議修訂亦列明董事會及股東大會主席的其他相關權力，包括就出席情況作出安排，並確保有關股東大會安全有序地進行。董事會亦建議對章程細則作出與建議修訂一致的其他內務修訂。據此，董事會建議採納新組織章程細則以取代及摒除現有章程細則，惟須待股東於二零二二年股東週年大會以特別決議案(「特別決議案」)形式批准。特別決議案全文將載於二零二二年股東週年大會通告。載有(其中包括)建議修訂的影響說明及建議修訂全部條款的通函連同二零二二年股東週年大會通告將適時寄發予股東。

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
執行董事  
勞景祐

香港，二零二二年三月二十五日

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。