

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)

二零二三年度之經審核業績公佈 及 恢復買賣股份

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」)截至二零二三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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	(3)	2,782,050	5,087,025
銷售成本		(1,882,243)	(2,853,232)
毛利		899,807	2,233,793
其他收入及收益	(4)	315,178	347,789
市場及分銷費用		(118,700)	(148,208)
行政費用		(436,229)	(331,404)
其他營運費用		(1,095)	(2,331)
透過損益按公允價值處理之金融資產之 公允價值淨減少		(4,722)	(15,966)
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)		943	(9,907)
應收貸款及應收利息之淨減值虧損		(270,406)	(37,691)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		268,607	25,580
投資物業公允價值之增加(減少)		207,739	(139,487)
待發展物業減值虧損		-	(82,305)
發展中物業之淨減值虧損撥回		66,554	-
待發展物業攤銷		(18,966)	(18,275)
議價收購一間附屬公司之收益	(5(a))	495,142	-
出售附屬公司之收益	(6)	8,744	-
融資成本		(192,598)	(228,558)
應佔聯營公司溢利		16,796	12,338
應佔合營企業溢利		391,158	679,509

綜合損益表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前溢利		1,627,952	2,284,877
稅項	(7)	(318,195)	(733,491)
本年度溢利	(8)	1,309,757	1,551,386
本年度溢利應佔方：			
本公司股東		1,217,370	1,528,558
非控股權益		92,387	22,828
		1,309,757	1,551,386
		港元	港元
每股盈利	(9)		
基本		0.83	1.04

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度溢利	<u>1,309,757</u>	<u>1,551,386</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	(337,591)	(1,275,402)
應佔聯營公司及合營企業之其他全面費用	(173,716)	(614,445)
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	(24,233)	(32,882)
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	124	55
自用物業轉撥至投資物業重新估價所產生之盈餘	8,906	-
自用物業轉撥至投資物業重新估價所產生之 遞延稅項的影響	(6,101)	-
包含在物業、廠房及設備中租賃土地和樓宇之 重估收益	7,217	-
包含在物業、廠房及設備中租賃土地和樓宇 重估所產生之遞延稅項	(1,724)	-
	<u>(527,118)</u>	<u>(1,922,674)</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	43,801	(43,409)
其他	171	423
	<u>43,972</u>	<u>(42,986)</u>
本年度其他全面費用，已扣除稅項	<u>(483,146)</u>	<u>(1,965,660)</u>
本年度全面收益(費用)總額	<u>826,611</u>	<u>(414,274)</u>
本年度全面收益(費用)總額應佔方：		
本公司股東	707,512	(419,726)
非控股權益	119,099	5,452
	<u>826,611</u>	<u>(414,274)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,839,719	293,328
收購物業、廠房及設備之按金	23,398	–
使用權資產	251,192	36,341
投資物業	17,624,170	16,003,927
待發展物業	1,963,531	1,751,721
其他資產－物業權益	112,980	14,884
於聯營公司之權益	2,173,316	2,199,420
於合營企業之權益	10,142,118	9,958,999
應收貸款	–	229,541
透過損益按公允價值處理之金融資產	683,416	606,691
透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具	51,708	153,612
俱樂部會籍	6,412	4,261
遞延稅項資產	163,687	157,331
	<u>35,035,647</u>	<u>31,410,056</u>
流動資產		
物業存貨		
－發展中	4,606,470	4,199,691
－已竣工	2,291,941	2,049,214
其他存貨	67,899	3,345
合營企業欠款	1,184,572	1,232,522
應收貸款	155,553	515,582
交易及其他應收賬款、按金及預付款	(11) 517,951	479,245
透過損益按公允價值處理之金融資產	183,626	185,795
透過損益按公允價值處理之股本證券	46,450	40,863
預繳稅項	318,252	4,561
用作抵押之銀行存款	32,984	532
受規管之銀行存款	984,128	3,968,336
現金及現金等值項目	8,039,801	5,158,505
	<u>18,429,627</u>	<u>17,838,191</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動負債			
交易及其他應付賬款	(12)	2,498,573	2,298,174
合約負債		7,177,622	7,462,632
稅項負債		2,151,986	2,103,886
付息借款		1,873,703	1,480,793
免息借款		1,941,467	589,821
租賃負債		3,389	–
		<u>15,646,740</u>	<u>13,935,306</u>
流動資產淨值		<u>2,782,887</u>	<u>3,902,885</u>
總資產減流動負債		<u>37,818,534</u>	<u>35,312,941</u>
股本及儲備			
股本		3,788,814	3,788,814
儲備		23,435,191	23,093,605
本公司股東應佔之權益		27,224,005	26,882,419
非控股權益		1,728,423	621,809
權益總額		<u>28,952,428</u>	<u>27,504,228</u>
非流動負債			
合約負債		8,104	–
付息借款		5,299,223	4,532,924
租戶之租金按金		17,831	18,913
租賃負債		35,193	–
遞延稅項負債		3,505,755	3,256,876
		<u>8,866,106</u>	<u>7,808,713</u>
		<u>37,818,534</u>	<u>35,312,941</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，有關截至二零二三年及二零二二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二零二二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二零二二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新訂及修訂本

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二零二三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新訂及修訂本，以編製本集團綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及二零二二年二月 之香港財務報告準則第17號之修訂本)	保險合同
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅項改革—支柱二規範範本
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號之 修訂本	會計政策之披露

除下文所述者外，本年度應用香港財務報告準則之新訂及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) 應用香港會計準則第8號之修訂本會計估計的定義的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本定義會計估計為「存在計量不確定性之財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對涉及計量不確定性之財務報表之項目進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列之目標。香港會計準則第8號之修訂本闡明會計估計變更與會計政策變更及錯誤更正之間的區別。

於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

(2.2) 應用香港會計準則第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的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本，香港會計準則第1號財務報表呈列經修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」一詞。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響作一般用途之財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出之決策，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦闡明，儘管該等金額並不重大，但由於相關交易、其他事項或情況之性質，會計政策資料或屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關之會計政策資料本身屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號作出重要性之判斷（「實務公告」）亦經修訂，以說明一間實體如何將其「四步法評估重要性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策之資料對其財務報表是否屬重大。實務公告已附加指引及實例。

應用該等修訂本對本集團財務狀況及表現並無重大影響，但可能影響綜合財務報表所載之本集團會計政策之披露。

(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四項主要業務：物業發展、物業投資、醫療及其他營運（主要包括物業管理、護老服務和買賣建築材料）。於截至二零二三年十二月三十一日止年度期間，本集團收購一間主要從事投資、管理和營運醫療及相關業務（詳情載於附註5(a)）的香港上市公司作為附屬公司。本公司執行董事（最高營運決策者）（「最高營運決策者」）將醫療業務視為新的經營及報告分部。同樣地，按匯報予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四項主要業務。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。

(3) 分部資料(續)

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	醫療 千港元	其他營運 千港元	合併 千港元
截至二零二三年 十二月三十一日止年度					
分部收入					
對外銷售	<u>1,530,108</u>	<u>591,380</u>	<u>394,154</u>	<u>266,408</u>	<u>2,782,050</u>
業績					
分部溢利	175,722	787,442	508,068	31,516	1,502,748
其他收入及收益					315,178
未能分攤之企業費用					(405,330)
融資成本					(192,598)
應佔聯營公司溢利(虧損)	21,115	(4,319)	-	-	16,796
應佔合營企業溢利	276,058	77,146	-	37,954	<u>391,158</u>
除稅前溢利					<u>1,627,952</u>
於二零二三年十二月三十一日					
資產					
分部資產	17,335,614	17,561,755	1,904,649	912,022	37,714,040
於聯營公司之權益	222,179	1,951,137	-	-	2,173,316
於合營企業之權益	2,127,693	7,624,541	-	389,884	10,142,118
合營企業欠款	1,111,592	-	-	72,980	1,184,572
未能分攤之企業資產					<u>2,251,228</u>
合併總資產					<u>53,465,274</u>
負債					
分部負債	10,175,003	2,936,480	1,067,065	777,922	14,956,470
未能分攤之企業負債					<u>9,556,376</u>
合併總負債					<u>24,512,846</u>

(3) 分部資料(續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	醫療 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>–</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>

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)指每個分部賺取的溢利(產生的虧損)，當中並無分攤其他收入及收益、融資成本、應佔聯營公司及合營企業溢利(虧損)及未能分攤之企業費用。此乃匯報予最高營運決策者就資源分配及評估表現為目的之計量。

(4) 其他收入及收益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
股息收入		
—非上市股份	1,930	2,438
—上市股份	1,053	1,185
銀行存款利息收入	113,931	49,143
應收貸款利息收入	37,866	48,768
來自合營企業之利息收入	49,464	91,821
淨匯兌收益	10,077	17,339
合營企業逾期付款之補償收入	20,920	82,814
其他收入	79,937	54,281
	<u>315,178</u>	<u>347,789</u>

(5) 收購附屬公司

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度內收購若干附屬公司，詳情說明如下：

- (a) 於二零二三年六月十六日，緊隨一間香港上市公司中國醫療網絡有限公司(「中國醫療網絡」)供股完成後，本集團擁有中國醫療網絡約33.03%已發行股本。因此，本集團須就672,708,957股股份按要約價每股0.89港元(「中國醫療網絡要約」)，向中國醫療網絡獨立股東作出強制性有條件現金要約。於二零二三年十月五日，於中國醫療網絡要約截止後，本集團接獲中國醫療網絡要約項下涉及合共196,860,010股股份之有效接納(佔中國醫療網絡已發行股本總額約18.12%)，並以總代價175,205,000港元購入該等股份。因此，本集團於二零二三年十月五日持有中國醫療網絡約51.15%權益。

中國醫療網絡及其附屬公司主要業務為投資、管理及營運醫療及醫院業務、護老業務、買賣醫療設備及相關用品、物業投資及開發、證券買賣及投資、提供財務服務以及策略投資。

收購中國醫療網絡成為本公司之間接非全資附屬公司(「收購事項」)乃業務收購，並使用收購處理法入賬。經本集團管理層重新評估後，可識別資產淨值之公允價值超過收購代價，產生議價收購收益。因收購事項所產生的議價收購收益為495,142,000港元。

(5) 收購附屬公司(續)

(a) (續)

收購事項下所收購之資產淨值之公允價值如下：

	二零二三年 千港元
收購之資產淨值：	
投資物業	544,134
物業、廠房及設備	1,463,374
使用權資產	216,645
俱樂部會籍	2,151
收購物業、廠房及設備之按金	26,193
發展中物業存貨	194,600
已竣工物業存貨	126,700
其他存貨	35,937
透過損益按公允價值處理之股本證券	6,756
交易及其他應收賬款、按金及預付款	138,625
用作抵押之銀行存款	22,258
受規管之銀行存款	21
現金及現金等值項目	766,307
交易及其他應付賬款	(566,967)
合約負債	(34,223)
應付一間聯營公司款項	(5,994)
應付本公司的一間附屬公司款項	(77,373)
附息借款	(608,774)
租賃負債	(41,146)
稅項負債	(112,777)
遞延稅項負債	(124,277)
	<u>1,972,170</u>
收購事項產生之議價收購之收益：	
收購之資產淨值	1,972,170
減：以往作為透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具 而持有的中國醫療網絡權益之公允價值	(312,084)
減：以現金支付之代價	(175,205)
減：非控股權益	(989,739)
	<u>495,142</u>
議價收購一間附屬公司之收益	<u>495,142</u>

(5) 收購附屬公司(續)

- (b) 於二零二三年二月二十七日，本公司之間接非全資附屬公司(「買方」)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(包括若干商業單位和停車位)，並進一步同意於完成交易時，買方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。該交易已於二零二三年七月五日完成。

本集團選擇根據香港財務報告準則第3號業務合併採用可選集中性測試，並得出結論：

- (i) 每個商業單位和停車位的土地和建築組成部分被視為單一的可識別資產；及
- (ii) 商業單位和停車位的組合是一組類似的可識別資產，因為這些資產性質相似，與管理和創造產出相關的風險沒有顯著差異。

因此，本集團確定所收購的總資產(不包括現金及現金等值項目)的公允價值基本上全部集中在一組類似的可識別資產中，並得出所收購的活動和資產組合不是一項業務的結論。

於收購日確認的資產及負債如下：

	二零二三年 千港元
投資物業	1,003,056
其他應收賬款及按金	674
租戶按金	<u>(300)</u>
收購總代價，包括交易成本	<u>1,003,430</u>

本集團隨後於收購日對該投資物業進行了計量如下：

	二零二三年 千港元
投資物業，按成本	1,003,056
確認至損益之公允價值增加	<u>266,944</u>
投資物業，按公允價值	<u>1,270,000</u>

(6) 出售附屬公司之收益

於二零二三年二月二十七日，本公司之間接非全資附屬公司與本公司之最終控股公司，聯合集團有限公司（「聯合集團」，於香港註冊成立及在香港聯合交易所有限公司上市）之間接全資附屬公司訂立一份買賣協議，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本集團位於香港之若干非核心物業。該交易已於二零二三年七月三日完成及出售附屬公司所產生8,744,000港元之收益已確認至二零二三年之損益。

該等附屬公司於出售日之資產淨值如下：

	二零二三年 千港元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	493
投資物業	243,600
交易應收賬款、預付款及按金	266
現金及現金等值項目	1,479
股東貸款	(155,768)
其他應付賬款	(1,874)
稅項負債	(146)
遞延稅項負債	(2,562)
	<hr/>
出售之資產淨值	85,488
轉讓股東貸款	155,768
出售之收益	8,744
	<hr/>
出售所得款項	250,000
	<hr/>
重估儲備轉撥至累計溢利	427
	<hr/>

(7) 稅項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
－香港利得稅	15,297	847
－海外稅項	82	303
－中國企業所得稅	145,671	371,787
－土地增值稅	86,460	388,301
	<u>247,510</u>	<u>761,238</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
－香港利得稅	(34)	(877)
－海外稅項	(287)	–
－中國企業所得稅	(44,815)	(33,017)
－土地增值稅	(58,088)	85,449
	<u>(103,224)</u>	<u>51,555</u>
	144,286	812,793
遞延稅項	<u>173,909</u>	<u>(79,302)</u>
	<u>318,195</u>	<u>733,491</u>

(8) 本年度溢利

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	52,224	18,936
減：資本化於發展中物業之金額	<u>(1,029)</u>	<u>(1,522)</u>
	51,195	17,414
折舊／攤銷：		
其他資產－物業權益	483	511
待發展物業	18,966	18,275
使用權資產	<u>3,080</u>	<u>1,025</u>
折舊和攤銷總額	<u>73,724</u>	<u>37,225</u>
存貨之成本作費用處理	1,134,946	2,591,371
已竣工物業存貨之減值(包含於銷售成本內)	<u>3,073</u>	<u>9,395</u>

(9) 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 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>1,217,370</u>	<u>1,528,558</u>
	二零二三年 千位	二零二二年 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>1,466,069</u>	<u>1,466,069</u>

於二零二三年度及二零二二年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於二零二三年度及二零二二年度內並沒有發行在外的潛在普通股。

(10) 股息

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付二零二二年度(二零二二年：二零二一年度) 中期股息(代替末期股息)每股25港仙(二零二二年：20港仙)	<u>366,517</u>	<u>293,214</u>
已宣佈派發中期股息每股20港仙(二零二二年：25港仙)	<u>293,214</u>	<u>366,517</u>
於報告期末後，董事會宣佈派發截至二零二三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(二零二二年：25港仙)。		

(11) 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。

醫院營運之顧客會經由現金、信用卡或當地政府社保計劃結賬。經信用卡所付之款項，銀行一般會於交易日後七日付款予本集團。透過當地政府的社保計劃進行的繳費，通常於發票日期後90日結清。

除了醫院營運款項、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／合同條款之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
少於31日	61,269	17,221
31至60日	14,344	2,125
61至90日	6,954	11,090
91至180日	10,040	4,426
180日以上	<u>9,226</u>	<u>1,440</u>
	<u>101,833</u>	<u>36,302</u>

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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。

(12) 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
少於31日	440,629	386,475
31至60日	112,456	64,953
61至90日	84,593	17,151
91至180日	60,261	207,999
180日以上	455,192	494,570
	<u>1,153,131</u>	<u>1,171,148</u>

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，其他應付賬款主要包括按金、其他應付稅項、應付利息及預提費用。

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入為2,782.1百萬港元(二零二二年：5,087.0百萬港元)，較去年減少45%。本公司股東應佔溢利為1,217.4百萬港元(二零二二年：1,528.6百萬港元)，較二零二二年減少20%。

本公司股東應佔溢利截至二零二三年十二月三十一日止年度遜於去年，部份主要事項如下：

- 已竣工物業銷售減少2,883.2百萬港元。主要是由於去年未有新的重大發展項目竣工並已移交給客戶引致收入確認減少，以及內地房地產市場低迷引致物業銷售減少；
- 應收貸款及應收利息之淨減值虧損增加232.7百萬港元。在釐定該等應收貸款減值虧損撥備時，本集團管理層考慮(i)參考中國內地房地產市場的近期表現，貸款債務人提供的抵押品價值之不確定性增加；及(ii)本集團評估貸款之債務人和擔保人透過變現彼等自有資產執行還款計劃的時間和能力的的不確定性增加；
- 議價收購一間於香港上市公司的附屬公司，中國醫療網絡有限公司(「中國醫療網絡」)之收益為495.1百萬港元；及
- 本集團投資物業公允價值增加207.7百萬港元。主要來源於本年度收購之附屬公司所持有之投資物業所產生之公允價值收益。

每股盈利為0.83港元(二零二二年：1.04港元)，於二零二三年年底，本公司股東應佔每股賬面資產淨值為18.57港元(二零二二年：18.34港元)。

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國內地開發及投資住宅、辦公樓及商用物業，物業管理，投資及營運醫療、醫院、護老及相關業務，以及在香港之物業投資及物業管理。

以下為本集團於二零二三年之業績概述：

- (1) 本集團二零二三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336,200平方米(二零二二年：488,600平方米)，減少31%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約為655,700平方米(二零二二年：860,000平方米)，較去年減少24%。二零二三年年末，在建總應佔樓面面積約為1,515,400平方米(二零二二年：1,463,000平方米)，較去年增加4%。

- (2) 租金收入較二零二二年增加13.5%。
- (3) 天安數碼城：該集團於13個城市共有20個已建或在建並以穩健發展為策略的天安數碼城。
- (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。當地政府於二零二三年批出天安雲谷三期樓面面積約1,111,900平方米，其建造工程預計於二零二七年及二零二八年完成。考慮到市場缺乏信心的環境下，位於深圳光明區的光明天安雲谷已竣工樓面面積約382,800平方米及位於浙江德清的德清天安雲谷部份已竣工樓面面積約307,900平方米的出售及出租計劃取得令人滿意成績。德清天安雲谷餘下樓面面積約151,900平方米正在開發並預計於二零二四年竣工。
- (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及出售。江蘇、浙江及遼寧共有五項住宅項目已竣工或部份竣工，並於二零二二年及二零二三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號的住宅項目首期的成功預售，將在其分期開發過程中帶來穩定的收益。
- (7) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，亞證地產有限公司呈報股東應佔溢利約265.0百萬港元(二零二二年：虧損約43.7百萬港元)。
- (8) 本集團於二零二三年收購中國醫療網絡，其主要於中國從事營運醫療、醫院及護老業務。截至二零二三年十二月三十一日止年度，中國醫療網絡呈報股東應佔溢利，而去年則為虧損。

二零二四年之計劃

二零二四年目標如下：

- (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。於二零二三年十二月三十一日，本集團之總銀行結餘及現金儲備約9,056.9百萬港元(二零二二年：9,127.4百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之總借款約9,114.4百萬港元(二零二二年：6,603.5百萬港元)，包括流動負債3,815.2百萬港元(二零二二年：2,070.6百萬港元)及非流動負債5,299.2百萬港元(二零二二年：4,532.9百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為正0.2%(二零二二年：負9.2%)。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借款利率較去年減少所致。

本集團之未償還借款中約46%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7%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

於二零二三年十二月三十一日，銀行存款約33.0百萬港元，物業、廠房及設備、發展物業、投資物業、透過損益按公允價值處理之股本證券及一間附屬公司的權益賬面總值分別約286.0百萬港元、4,420.0百萬港元、11,004.3百萬港元、5.7百萬港元及2.8百萬港元已作抵押，以便為本集團取得銀行信貸、其他借款及孖展貸款融通。

或有負債

由本集團之一間合營企業持有而總賬面值約813.7百萬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賬面值約232.4百萬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。其中三期一批之建造工程已於本年度竣工。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，並就本公司董事（「董事」）的意見，由以上的調查引起經濟損失的可能性並不高。

於二零二三年十二月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款及合營企業和分類為透過損益按公允價值處理之金融資產之被投資方公司獲授或已使用之貸款融通向銀行作出之擔保約2,904.4百萬港元。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236.2百萬港元。該索償仍在抗辯中，而董事參考所取得之法律意見後認為，倘上訴法院對該合營企業作出不利裁決，也將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

重大收購和出售

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團訂立買賣協議以收購一個位於香港之物業以及出售其位於香港之若干非核心物業。進一步詳情載於綜合財務報表附註5(b)及6。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團購入中國醫療網絡之額外股份。中國醫療網絡已成為本公司之間接非全資附屬公司。進一步詳情載於綜合財務報表附註5(a)。

報告期後事項

於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度末後及截至本公佈日期，並無發生影響本集團的重大事項。

僱員

於二零二三年十二月三十一日，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3,669(二零二二年：1,182)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復甦表現證實較預期疲弱。大型中國房地產開發商的財務問題、高美元利率、地緣緊張局勢、烏克蘭的戰爭及中東衝突導致市場不確定性增加及削弱市場信心。美國及歐盟向中國推出去風險化政策將持續對中國經濟產生負面影響。

儘管中國整體房地產市場缺乏信心，中國央行於二零二三年內將一年期貸款市場報價利率(「LPR」)下調20個基點，從3.65%下調至3.45%，而五年期LPR則下調10個基點，從4.30%下調至4.20%，並於二零二四年二月進一步將五年期LPR下調25個基點，從4.20%下調至3.95%，有助減輕房地產行業的財務負擔。中國央行亦於二零二四年二月下調0.50%存款準備金率，這將增加資金市場的流動性並刺激中國內地經濟。再者，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二零二三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)(二零二二年中期股息(代替末期股息)：每股25港仙)，並將於二零二四年五月十六日(星期四)或前後派付予於二零二四年四月三十日(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

為釐定收取截至二零二三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，本公司將於二零二四年四月二十九日(星期一)及二零二四年四月三十日(星期二)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，須於二零二四年四月二十六日(星期五)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(「二零二四年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零二四年股東週年大會預定於二零二四年五月二十二日(星期三)舉行。為釐定出席二零二四年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年五月十七日(星期五)至二零二四年五月二十二日(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二零二四年股東週年大會並於會上投票，須於二零二四年五月十六日(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

於截至二零二三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(自二零二三年十二月三十一日起重新編排為附錄C1)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：

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。

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(「審核委員會」)之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二零二三年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二三年年報」)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。

有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於二零二四年四月底前寄發予股東之本公司二零二三年年報之企業管治報告內列載。

審核委員會審閱

審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例，以及截至二零二三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

有關本集團截至二零二三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二零二四年四月十二日獲董事會批准。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

於截至二零二三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二零二四年五月十日(星期五)仍未認領，將遭沒收並撥歸本公司所有。

財政年度	股息類別
二零一四年	末期股息
二零一五年	中期股息(代替末期股息)

對上述股息享有權利但尚未領取股息之股東務須儘快惟不遲於二零二四年五月十日(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)。

恢復買賣股份

應本公司之要求，本公司股份已自二零二四年四月二日上午九時正起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零二四年四月十五日上午九時正起於聯交所恢復本公司股份買賣。

代表董事會
天安中國投資有限公司
執行董事
勞景祐

香港，二零二四年四月十二日

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。