

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)

### 二零二四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」)截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

|                                  | 附註  | 二零二四年<br>千港元       | 二零二三年<br>千港元 |
|----------------------------------|-----|--------------------|--------------|
| 收入                               | (4) | <b>3,012,234</b>   | 2,782,050    |
| 銷售成本                             |     | <b>(1,979,555)</b> | (1,882,243)  |
| 毛利                               |     | <b>1,032,679</b>   | 899,807      |
| 其他收入及收益                          | (5) | <b>264,726</b>     | 315,178      |
| 市場及分銷費用                          |     | <b>(85,179)</b>    | (118,700)    |
| 行政費用                             |     | <b>(594,302)</b>   | (436,229)    |
| 其他營運費用                           |     | <b>(24,132)</b>    | (1,095)      |
| 透過損益按公允價值處理之金融資產之<br>公允價值淨增加(減少) |     | <b>3,116</b>       | (4,722)      |
| 透過損益按公允價值處理之股本證券之<br>公允價值淨增加     |     | <b>4,468</b>       | 943          |
| 按預期信貸虧損模型計算之淨減值虧損                |     | <b>(11,791)</b>    | (270,406)    |
| 已竣工物業存貨轉撥至投資物業之<br>公允價值收益        |     | <b>44,165</b>      | 268,607      |
| 投資物業公允價值之(減少)增加                  |     | <b>(438,768)</b>   | 207,739      |
| 待發展物業減值虧損                        |     | <b>(2,569)</b>     | -            |
| 發展中物業之淨減值虧損撥回                    |     | <b>16,694</b>      | 66,554       |
| 其他資產之減值虧損-物業權益                   |     | <b>(108,027)</b>   | -            |
| 待發展物業攤銷                          |     | <b>(4,689)</b>     | (18,966)     |
| 議價收購一間附屬公司之收益                    |     | -                  | 495,142      |
| 出售附屬公司之收益                        |     | -                  | 8,744        |
| 融資成本                             |     | <b>(220,833)</b>   | (192,598)    |
| 應佔聯營公司(虧損)溢利                     |     | <b>(66,612)</b>    | 16,796       |
| 應佔合營企業溢利                         |     | <b>145,796</b>     | 391,158      |
| 除稅前(虧損)溢利                        |     | <b>(45,258)</b>    | 1,627,952    |
| 稅項                               | (6) | <b>(97,619)</b>    | (318,195)    |
| 本年度(虧損)溢利                        | (7) | <b>(142,877)</b>   | 1,309,757    |

## 綜合損益表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

|               | 附註  | 二零二四年<br>千港元     | 二零二三年<br>千港元     |
|---------------|-----|------------------|------------------|
| 本年度(虧損)溢利應佔方： |     |                  |                  |
| 本公司股東         |     | (207,081)        | 1,217,370        |
| 非控股權益         |     | <u>64,204</u>    | <u>92,387</u>    |
|               |     | <u>(142,877)</u> | <u>1,309,757</u> |
|               |     | 港元               | 港元               |
| 每股(虧損)盈利      | (8) |                  |                  |
| 基本            |     | <u>(0.14)</u>    | <u>0.83</u>      |

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零二四年十二月三十一日止年度

|  | 二零二四年<br>千港元     | (經重列)<br>二零二三年<br>千港元 |
|--|------------------|-----------------------|
| 本年度(虧損)溢利                              | <u>(142,877)</u> | <u>1,309,757</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                        | (237,251)        | (337,591)             |
| 應佔聯營公司及合營企業之其他全面費用                     | (78,639)         | (173,716)             |
| 透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具<br>公允價值之淨變動       | (6,376)          | (24,233)              |
| 透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具<br>公允價值變動之遞延稅項的影響 | 138              | 124                   |
| 自用物業轉撥至投資物業重估所產生之盈餘                    | 12,458           | 8,906                 |
| 自用物業轉撥至投資物業重估所產生之<br>遞延稅項的影響           | (7,931)          | (6,101)               |
|  | <u>(317,601)</u> | <u>(532,611)</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                         | (24,315)         | 43,801                |
| 其他                                     | -                | 171                   |
|  | <u>(24,315)</u>  | <u>43,972</u>         |
| 本年度已扣除稅項之其他全面費用                        | <u>(341,916)</u> | <u>(488,639)</u>      |
| 本年度全面(費用)收益總額                          | <u>(484,793)</u> | <u>821,118</u>        |
| 本年度全面(費用)收益總額應佔方：                      |                  |                       |
| 本公司股東                                  | (537,372)        | 701,024               |
| 非控股權益                                  | 52,579           | 120,094               |
|  | <u>(484,793)</u> | <u>821,118</u>        |

## 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

|                      |                   | (經重列)             |
|----------------------|-------------------|-------------------|
|                      | 二零二四年             | 二零二三年             |
|                      | 千港元               | 千港元               |
|                      | 附註                |                   |
| <b>非流動資產</b>         |                   |                   |
| 物業、廠房及設備             | 1,888,556         | 1,832,502         |
| 收購物業、廠房及設備之按金        | 23,887            | 23,398            |
| 使用權資產                | 212,957           | 251,192           |
| 投資物業                 | 17,202,831        | 17,624,170        |
| 待發展物業                | 96,540            | 1,963,531         |
| 其他資產－物業權益            | 13,453            | 112,980           |
| 於聯營公司之權益             | 2,094,076         | 2,173,316         |
| 於合營企業之權益             | 10,830,612        | 10,142,118        |
| 透過損益按公允價值處理之金融資產     | 891,376           | 683,416           |
| 透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具 | 45,160            | 51,708            |
| 俱樂部會籍                | 6,412             | 6,412             |
| 遞延稅項資產               | 162,306           | 163,687           |
|                      | <u>33,468,166</u> | <u>35,028,430</u> |
| <b>流動資產</b>          |                   |                   |
| 物業存貨                 |                   |                   |
| －發展中                 | 6,048,662         | 4,606,470         |
| －已竣工                 | 4,727,223         | 2,291,941         |
| 其他存貨                 | 73,789            | 67,899            |
| 合營企業欠款               | 338,131           | 1,184,572         |
| 應收貸款                 | 76,103            | 155,553           |
| 交易及其他應收賬款、按金及預付款     | (10) 671,323      | 517,951           |
| 透過損益按公允價值處理之金融資產     | 52,971            | 183,626           |
| 透過損益按公允價值處理之股本證券     | 50,494            | 46,450            |
| 預繳稅項                 | 585,731           | 318,252           |
| 用作抵押之銀行存款            | -                 | 32,984            |
| 銀行存款                 | 1,746,318         | 984,128           |
| 現金及現金等值項目            | 10,572,181        | 8,039,801         |
|                      | <u>24,942,926</u> | <u>18,429,627</u> |

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二四年十二月三十一日

|                 |      | 二零二四年<br>千港元      | (經重列)<br>二零二三年<br>千港元 |
|-----------------|------|-------------------|-----------------------|
|                 | 附註   |                   |                       |
| <b>流動負債</b>     |      |                   |                       |
| 交易及其他應付賬款       | (11) | 2,714,654         | 2,498,573             |
| 合約負債            |      | 14,096,057        | 7,177,622             |
| 稅項負債            |      | 2,086,151         | 2,151,986             |
| 付息借款            |      | 2,324,216         | 1,873,703             |
| 免息借款            |      | 1,873,255         | 1,941,467             |
| 租賃負債            |      | 1,543             | 3,389                 |
|                 |      | <u>23,095,876</u> | <u>15,646,740</u>     |
| <b>流動資產淨值</b>   |      | <u>1,847,050</u>  | <u>2,782,887</u>      |
| <b>總資產減流動負債</b> |      | <u>35,315,216</u> | <u>37,811,317</u>     |
| <b>股本及儲備</b>    |      |                   |                       |
| 股本              |      | 3,788,814         | 3,788,814             |
| 儲備              |      | 22,598,191        | 23,428,703            |
| 本公司股東應佔之權益      |      | 26,387,005        | 27,217,517            |
| 非控股權益           |      | 1,776,477         | 1,729,418             |
| <b>權益總額</b>     |      | <u>28,163,482</u> | <u>28,946,935</u>     |
| <b>非流動負債</b>    |      |                   |                       |
| 合約負債            |      | 5,867             | 8,104                 |
| 付息借款            |      | 3,869,694         | 5,299,223             |
| 租戶之租金按金         |      | 17,283            | 17,831                |
| 租賃負債            |      | 1,282             | 35,193                |
| 遞延稅項負債          |      | 3,257,608         | 3,504,031             |
|                 |      | <u>7,151,734</u>  | <u>8,864,382</u>      |
|                 |      | <u>35,315,216</u> | <u>37,811,317</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，有關截至二零二四年及二零二三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二零二三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二零二三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) 應用香港財務報告準則之修訂本

### 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二零二四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 | 售後回租的租賃負債                            |
| 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<br>相關修訂本(二零二零年) |
| 香港會計準則第1號之修訂本    | 附有契約的非流動負債                           |
| 香港會計準則第7號及       | 供應商融資安排                              |
| 香港財務報告準則第7號之修訂本  |                                      |

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) 應用香港財務報告準則之修訂本(續)

### (2.1) 應用香港會計準則第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)(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號之修訂本附有契約的非流動負債(「二零二二年修訂本」)的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。

二零二零年修訂本就評估自報告日期起至少十二個月內延遲結算的權利以將負債分類為流動或非流動提供闡明及額外指引，其中：

- 明確規定將負債分類為流動或非流動應以報告期末時存在的權利為基礎。具體而言，分類不應受到管理層在十二個月內結清負債的意圖或預期的影響。
- 闡明負債之結算可透過現金、商品或服務之轉讓，或實體向交易對方轉讓本身的股本工具。倘負債之條款可由交易對方選擇以轉讓實體本身的股本工具進行結算，則該等條款不會影響其分類為流動或非流動。惟實體須應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將該選擇單獨確認為股本工具。

就以遵守契約為條件的延遲結算自報告日期起計至少十二個月的權利而言，二零二二年修訂本明確闡明，實體須於報告期末或之前遵守的契約方會影響實體於報告日期後最少十二個月內延遲結清負債的權利(即使對契約條款之遵守情況係於報告日期後方進行評估)。二零二二年修訂本進一步規定，實體於報告日期後須遵守之契約(即未來契約)並不影響負債於報告日期之流動或非流動分類。然而，若實體延遲結算負債之權利取決於其於報告期間後十二個月內遵守契約之情況，則實體須披露相關資料，以使財務報表使用者得以瞭解負債於報告期間後十二個月內可能須償還之風險。此等資料應包括相關契約之內容、相關負債之賬面金額，以及任何可能顯示實體於遵守契約方面存在困難之事實與情況。

根據過渡條款之規定，本集團已追溯應用新會計政策，對負債進行流動或非流動之分類。

二零二零年修訂本及二零二二年修訂本之應用對本集團其他負債之分類並無重大影響。會計政策之變更對本集團截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度之溢利或虧損或每股(虧損)盈利並無影響。

### (3) 在中華人民共和國之醫院及其他樓宇計量的會計政策的變更

本集團在初始確認後重新評估在中華人民共和國(「中國」)之醫院及其他樓宇計量的會計政策。本集團以往採用重估模式計量在中國的醫院及其他樓宇的賬面值，即在初始確認後，在中國的醫院及其他樓宇根據與本集團無任何關連的獨立合資格專業評估師的年度估值，減去其後的累計折舊及減值虧損(如有)，按公允價值列賬。

本集團變更在中國的醫院及其他樓宇計量的會計政策，因為本集團相信，採用成本模式可提供更可靠及恰當的資料反映本集團的營運表現以及與在中國的醫院及其他樓宇計量的行業慣例一致。在成本模式下，中國的醫院及其他樓宇已按其成本減去累計折舊及累計減值虧損計量。本集團對成本模式進行追溯應用，並對於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表的比較數字進行重列。於二零二三年十月五日收購天安卓健有限公司(「天安卓健」)(前稱中國醫療網絡有限公司)為一間本公司之間接非全資附屬公司後，本集團確認天安卓健於中國持有之醫院及其他樓宇。於收購天安卓健前，本集團並沒有在中國持有任何醫院及其他樓宇。因此，截至二零二三年一月一日的綜合財務狀況表的比較數字並沒有進行重列。此外，該會計政策之變更並未導致截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合損益表中所報告金額之重列。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，因會計政策變更而對綜合損益及其他全面收益表所列項目之影響詳列如下：

#### 截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表

|                                  | 過往列報<br>千港元 | 影響<br>千港元 | 經重列<br>千港元 |
|----------------------------------|-------------|-----------|------------|
| 包含在物業、廠房及設備中租賃土地和樓宇之<br>重估收益     | 7,217       | (7,217)   | -          |
| 包含在物業、廠房及設備中租賃土地和樓宇重估<br>產生之遞延稅項 | (1,724)     | 1,724     | -          |
| 本年度全面收益(費用)總額應佔方：                |             |           |            |
| 本公司股東                            | 707,512     | (6,488)   | 701,024    |
| 非控股權益                            | 119,099     | 995       | 120,094    |



(3) 在中華人民共和國之醫院及其他樓宇計量的會計政策的變更(續)

截至二零二三年十二月三十一日，因會計政策變更而對綜合財務狀況表所列項目之影響詳列如下：

於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表

|              | 過往列報<br>千港元 | 影響<br>千港元 | 經重列<br>千港元 |
|--------------|-------------|-----------|------------|
| <b>非流動資產</b> |             |           |            |
| 物業、廠房及設備     | 1,839,719   | (7,217)   | 1,832,502  |
| <b>非流動負債</b> |             |           |            |
| 遞延稅項負債       | 3,505,755   | (1,724)   | 3,504,031  |
| <b>股本及儲備</b> |             |           |            |
| 儲備           | 23,435,191  | (6,488)   | 23,428,703 |
| 非控股權益        | 1,728,423   | 995       | 1,729,418  |

(4) 分部資料

本集團於本年度之收入及資產主要來自在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、健康醫護及其他營運(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、管理和營運健康醫護相關業務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」)將健康醫護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，其業績乃與本集團之其他物業投資活動一併編製及檢討。

#### (4) 分部資料(續)

本集團按可呈報及經營分部之分部收入及業績的分析如下：

|                       | 物業發展<br>千港元      | 物業投資<br>千港元    | 健康醫護<br>千港元      | 其他營運<br>千港元    | 合併<br>千港元        |
|-----------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| 截至二零二四年<br>十二月三十一日止年度 |                  |                |                  |                |                  |
| 分部收入                  |                  |                |                  |                |                  |
| 對外銷售                  | <u>520,463</u>   | <u>583,522</u> | <u>1,581,036</u> | <u>327,213</u> | <u>3,012,234</u> |
| 業績                    |                  |                |                  |                |                  |
| 分部溢利(虧損)              | (32,018)         | (108,971)      | 99,381           | 25,026         | (16,582)         |
| 其他收入及收益               |                  |                |                  |                | 264,726          |
| 未能分攤之企業費用             |                  |                |                  |                | (151,753)        |
| 融資成本                  |                  |                |                  |                | (220,833)        |
| 應佔聯營公司虧損              | (505)            | (66,107)       | -                | -              | (66,612)         |
| 應佔合營企業溢利(虧損)          | 257,426          | (56,826)       | -                | (54,804)       | <u>145,796</u>   |
| 除稅前虧損                 |                  |                |                  |                | <u>(45,258)</u>  |
|                       | 物業發展<br>千港元      | 物業投資<br>千港元    | 健康醫護<br>千港元      | 其他營運<br>千港元    | 合併<br>千港元        |
| 截至二零二三年<br>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> |

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。

(5) 其他收入及收益

|               | 二零二四年<br>千港元   | 二零二三年<br>千港元   |
|---------------|----------------|----------------|
| 股息收入          |                |                |
| —非上市股份        | 1,782          | 1,930          |
| —上市股份         | 790            | 1,053          |
| 銀行存款利息收入      | 110,406        | 113,931        |
| 應收貸款利息收入      | 8,740          | 37,866         |
| 來自合營企業之利息收入   | 57,762         | 49,464         |
| 淨匯兌收益         | —              | 10,077         |
| 合營企業逾期付款之補償收入 | 24,939         | 20,920         |
| 其他收入          | 60,307         | 79,937         |
|               | <u>264,726</u> | <u>315,178</u> |

(6) 稅項

|                | 二零二四年<br>千港元   | 二零二三年<br>千港元     |
|----------------|----------------|------------------|
| 支出包括：          |                |                  |
| 本期稅項           |                |                  |
| —香港利得稅         | 15,744         | 15,297           |
| —海外稅項          | 67             | 82               |
| —中國企業所得稅       | 213,527        | 145,671          |
| —土地增值稅         | 75,218         | 86,460           |
|                | <u>304,556</u> | <u>247,510</u>   |
| 過往年度(超額撥備)撥備不足 |                |                  |
| —香港利得稅         | (123)          | (34)             |
| —海外稅項          | (200)          | (287)            |
| —中國企業所得稅       | (17,048)       | (44,815)         |
| —土地增值稅         | 32,365         | (58,088)         |
|                | <u>14,994</u>  | <u>(103,224)</u> |
|                | 319,550        | 144,286          |
| 遞延稅項           | (221,931)      | 173,909          |
|                | <u>97,619</u>  | <u>318,195</u>   |

## (7) 本年度(虧損)溢利

|                       | 二零二四年<br>千港元   | 二零二三年<br>千港元  |
|-----------------------|----------------|---------------|
| 本年度(虧損)溢利已扣除(計入)：     |                |               |
| 物業、廠房及設備折舊            | 114,883        | 52,224        |
| 使用權資產折舊               | 11,047         | 3,249         |
| 攤銷：                   |                |               |
| 其他資產—物業權益             | 478            | 483           |
| 待發展物業                 | 4,689          | 18,966        |
| 折舊和攤銷總額               | 131,097        | 74,922        |
| 減：資本化於發展中物業之金額        | (878)          | (1,198)       |
|                       | <u>130,219</u> | <u>73,724</u> |
| 存貨之成本作費用處理            | 996,034        | 1,134,946     |
| 已竣工物業存貨之淨減值(包含於銷售成本內) | 610            | 3,073         |

## (8) 每股(虧損)盈利

本公司股東應佔之每股基本(虧損)盈利乃按下列數據計算：

|   | 二零二四年<br>千港元     | 二零二三年<br>千港元     |
|---|------------------|------------------|
| (虧損)盈利                                      |                  |                  |
| 用以計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利<br>(本公司股東應佔本年度(虧損)溢利) | <u>(207,081)</u> | <u>1,217,370</u> |
|   | 二零二四年<br>千位      | 二零二三年<br>千位      |
| 股數  |                  |                  |
| 用以計算每股基本(虧損)盈利之本年度<br>已發行普通股數目              | <u>1,466,069</u> | <u>1,466,069</u> |

於二零二四年度及二零二三年度，並沒有呈列每股攤薄(虧損)盈利，因為於二零二四年度及二零二三年度內並沒有發行在外的潛在普通股。

## (9) 股息

|   | 二零二四年<br>千港元   | 二零二三年<br>千港元   |
|---|----------------|----------------|
| 於年度內確認分派之股息：  |                |                |
| 已付二零二三年度(二零二三年：二零二二年度)<br>中期股息(代替末期股息)每股20港仙(二零二三年：25港仙)          | <u>293,214</u> | <u>366,517</u> |
| 已宣佈派發中期股息每股10港仙(二零二三年：20港仙)                                       | <u>146,607</u> | <u>293,214</u> |
| 於報告期末後，董事會宣佈派發截至二零二四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10港仙(二零二三年：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。

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，已扣除撥備之交易應收賬款(包括應收租金)按發票日期/合同條款之賬齡分析如下：

|         | 二零二四年<br>千港元   | 二零二三年<br>千港元   |
|---------|----------------|----------------|
| 少於31日   | 126,170        | 61,269         |
| 31至60日  | 26,131         | 14,344         |
| 61至90日  | 5,522          | 6,954          |
| 91至180日 | 10,308         | 10,040         |
| 180日以上  | <u>13,631</u>  | <u>9,226</u>   |
|         | <u>181,762</u> | <u>101,833</u> |

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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：

|         | 二零二四年<br>千港元     | 二零二三年<br>千港元     |
|---------|------------------|------------------|
| 少於31日   | 274,719          | 440,629          |
| 31至60日  | 159,918          | 112,456          |
| 61至90日  | 12,971           | 84,593           |
| 91至180日 | 136,378          | 60,261           |
| 180日以上  | 867,981          | 455,192          |
|         | <u>1,451,967</u> | <u>1,153,131</u> |

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之收入為3,012.2百萬港元(二零二三年：2,782.1百萬港元)，較去年增加8%。與去年溢利1,217.4百萬港元比較，本公司股東應佔虧損為207.1百萬港元。

部份主要事項如下：

- 收入增加是由於二零二三年十月五日合併天安卓健成為本公司之非全資附屬公司；
- 已竣工物業銷售由二零二三年之1,530.1百萬港元減少至二零二四年之520.5百萬港元，主要是由於二零二四年十二月三十一日止年度內未有重大物業發展項目交付予客戶引致收入確認減少，以及內地房地產市場需求下滑；
- 本集團、其合營企業及聯營公司持有之投資物業公允價值減少；
- 應佔合營企業溢利由二零二三年之391.2百萬港元減少至二零二四年之145.8百萬港元；
- 於二零二四年，並無錄得如二零二三年因收購一家附屬公司所產生的一次性議價收購收益，金額為495.1百萬港元；及
- 於二零二四年，本集團亦無錄得如二零二三年投資物業之一次性公允價值增加，該年度主要源自於收購附屬公司而產生之公允價值收益約207.7百萬港元。

每股虧損為0.14港元(二零二三年：每股盈利為0.83港元)，於二零二四年年底，本公司股東應佔每股資產淨值為18.00港元(二零二三年(經重列)：18.56港元)。

## 業務回顧

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

以下為本集團於二零二四年之業績概述：

- (1) 本集團二零二四年之總應佔物業已登記銷售(包括來自合營企業的銷售及發展中物業的預售)為322,200平方米(二零二三年：336,200平方米)，減少4%。已竣工總應佔樓面面積(「樓面面積」)約432,600平方米(二零二三年：655,700平方米)，較去年減少34%。二零二四年年末，在建總應佔樓面面積約1,321,600平方米(二零二三年：1,515,400平方米)，較去年減少13%。
- (2) 租金收入較二零二三年稍為減少1.4%。
- (3) 天安數碼城：該集團於13個城市共有20個已建或在建的天安數碼城。
- (4) 天安位於深圳龍崗坂田街道的城市更新項目天安雲谷第三期樓面面積約1,111,900平方米已開始施工，並預計於二零二七年及二零二八年分階段完成。
- (5) 位於上海的住宅項目天安1號二期(C區)於二零二二年第四季度進行之預售成績理想，項目的開發已於二零二四年年底完工，而大部份已售單位已於二零二五年年初交付予客戶。而二期(B區)於二零二四年亦成功預售，將在分期開發過程中帶來穩定的收益。
- (6) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，亞證地產有限公司呈報其股東應佔虧損約74.8百萬港元(二零二三年：溢利約265.0百萬港元)。
- (7) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，天安卓健呈報收入約1,627.2百萬港元(二零二三年：1,568.8百萬港元)及其股東應佔溢利約28.8百萬港元(二零二三年：14.7百萬港元)。



## 二零二五年之計劃

二零二五年目標如下：

- (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) 本集團將審視現行健康醫護投資、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、城市更新項目及其他投資，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。於二零二四年十二月三十一日，本集團之總銀行結餘及現金儲備約12,318.5百萬港元(二零二三年：9,056.9百萬港元)，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之總借款約8,067.2百萬港元(二零二三年：9,114.4百萬港元)，包括流動負債4,197.5百萬港元(二零二三年：3,815.2百萬港元)及非流動負債3,869.7百萬港元(二零二三年：5,299.2百萬港元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為負15.1%(二零二三年：正0.2%)。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61%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10%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

於二零二四年十二月三十一日，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31.2百萬港元、538.2百萬港元、10,259.7百萬港元、4.1百萬港元及3.3百萬港元已作抵押，以便為本集團取得銀行信貸及一個孖展貸款融通。

### 或有負債

由本集團之一間合營企業持有而總賬面值約793.1百萬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181.6百萬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，其中三期二批之建造工程已於本年度開始。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。

於二零二四年十二月三十一日，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4,197.8百萬港元。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。

天安卓健之一間間接全資附屬公司涉及的一項法律行動可能產生或有負債約155.4百萬港元。經尋求中國法律意見後，本集團認為該訴訟並無法律依據，因此對本集團的經營及財務狀況並無重大影響。於報告期末後，本公司之一間附屬公司涉及的一項法律行動可能產生或有負債約35.1百萬港元。本集團已評估該索償及取得中國法律意見，並認為現階段評估該或有負債為時尚早。

## 重大借貸交易

本集團主要從事(其中包括)物業發展及投資業務，並旨在有效運用其不時可用之財政資源。本集團向借款人提供貸款以作為其資金管理活動之一部分，並為本集團帶來收入。經考慮可用現金資源、營運資金需求、潛在業務及投資機會、比較關鍵時間的定期存款利率及該等現金資源的其他使用方式之預期回報率後，本集團將相應分配資源(包括提供短期貸款)，從而提升股東回報。

於評估提供貸款之原因及效益時，董事已考慮(i)提供貸款之借貸成本；(ii)貸款所產生之利息收入；及(iii)貸款之基礎抵押品，並認為該貸款條款屬正常商業條款，公平合理且符合本公司及其全體股東之整體利益。於年內，本集團並無發放任何貸款予借款人。

本集團將確保在上述資源分配後，擁有足夠之營運資金以支持其業務運作。

## 重大收購和出售

截至二零二四年十二月三十一日止及直至本公佈日期，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

## 分部資料

有關收入及溢利或虧損的詳細分部資料載於綜合財務報表附註4。

## 報告期後事項

於截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，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3,646(二零二三年：3,669)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

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以及美國對中國產品加徵關稅，將持續對中國經濟產生負面影響。

雖然中國房地產市場整體情緒依然低迷，但本集團欣慰地看到中國央行於二零二四年內將一年期貸款市場報價利率(「LPR」)下調35個基點，從3.45%下調至3.10%，而五年期LPR則下調60個基點，從4.20%下調至3.60%，相信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下調1.00%存款準備金率，這將增加市場資金的流動性並刺激中國內地經濟；再者，中央政府及地方政府推出放寬措施以穩定房地產市場，該等措施包括取消首次個人住房貸款的利率下限，降低首付比例以及於部份城市放寬購買房產相關之限制措施。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二零二四年十二月三十一日止年度之中期股息每股10港仙(代替末期股息)(二零二三年中期股息(代替末期股息)：每股20港仙)，並將於二零二五年四月二十五日(星期五)或前後派付予於二零二五年四月九日(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

為釐定收取截至二零二四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，本公司將於二零二五年四月八日(星期二)及二零二五年四月九日(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，須於二零二五年四月七日(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證券登記有限公司(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(「二零二五年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零二五年股東週年大會預定於二零二五年五月二十一日(星期三)舉行。為釐定出席二零二五年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年五月十六日(星期五)至二零二五年五月二十一日(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二零二五年股東週年大會並於會上投票，須於二零二五年五月十五日(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證券登記有限公司(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

於截至二零二四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C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)「第二部分—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。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，董事會已作出檢討及更新審核委員會(「審核委員會」)之職權範圍。本公司已採納之審核委員會之已更新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二零二四年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二四年年報」)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已更新職權範圍運作，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，將會於二零二五年四月底前寄發予股東之本公司二零二四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，以及截至二零二四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**

有關本集團截至二零二四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**

於截至二零二四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二零二五年四月十七日(星期四)仍未認領，將遭沒收並撥歸本公司所有。

### 財政年度

### 股息類別

二零一七年

中期股息(代替末期股息)

對上述股息享有權利但尚未收取股息支付之股東務須儘快惟不遲於二零二五年四月十七日(星期四)下午四時三十分聯絡本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

代表董事會  
天安中國投資有限公司  
執行董事  
勞景祐

香港，二零二五年三月二十一日

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姜國芳先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。