



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)

二零零五年度經審核業績報告

天安中國投資有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合利潤表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
營業額	(4)	1,397,100	1,973,098
銷售成本		(1,196,586)	(1,382,665)
毛利		200,514	590,433
其他營運收入	(5)	102,162	74,085
市場及分銷費用		(42,572)	(39,219)
行政費用		(131,742)	(124,592)
其他營運費用		(12,441)	(13,066)
待出售物業轉撥至投資物業 之公允價值收益		160,622	—
投資物業公允價值之增加		132,285	—
物業存貨之減值撥備		(51,784)	(27,889)
呆壞賬準備		(18,212)	(21,290)
待發展物業攤銷		(16,900)	(15,170)
收購附屬公司額外權益之折讓		25,290	—
融資成本		(107,086)	(76,353)
應佔聯營公司業績		15,122	(8,964)
應佔共同控制公司業績		82,125	36,158
聯營公司權益之減值虧損		(17,451)	—
除稅前溢利		319,932	374,133
稅項	(6)	(117,399)	(168,718)
本年度溢利	(7)	202,533	205,415
以下應佔：			
本公司股東		202,540	183,737
少數股東權益		(7)	21,678
		202,533	205,415
		港仙	港仙
每股盈利	(8)	23.1	23.1
基本		23.1	23.1
攤薄		23.1	22.8

綜合資產負債表

二零零五年十二月三十一日結算

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		565,052	507,982
投資物業		2,305,922	1,214,400
無形資產		7,013	—
待發展物業		1,161,723	896,360
收購待發展物業之按金		1,568,406	1,775,050
土地使用權預付租賃款項		31,319	29,766
於聯營公司之權益		540,312	521,084
於共同控制公司之權益		716,854	844,817
其他投資		—	40,737
證券投資		—	3,877
可供出售投資		3,202	—
少數股東欠款		8,574	3,314
自綜合賬產生之商譽		39,386	39,386
應收分期付款		45,475	92,009
遞延稅項資產		4,950	—
		6,998,188	5,968,782
流動資產			
於中國之物業存貨			
— 發展中		400,037	1,375,767
— 已竣工		969,441	762,151
其他存貨		34,929	35,476
聯營公司欠款		14,188	—
共同控制公司欠款		1,279	—
少數股東欠款		3,377	—
應收貸款		61,715	19,373
應收分期付款		43,738	8,479
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	(9)	528,534	638,296
土地使用權預付租賃款項		924	718
證券投資		—	7,860
持作買賣之投資		9,787	—
預繳稅項		14,879	14,352
用作抵押之銀行存款		68,270	75,647
銀行結存及現金		565,673	451,762
		2,716,771	3,389,881
分類為待售之資產		186,005	—
		2,902,776	3,389,881

流動負債			
貿易及其他應付賬款	(10)	1,181,929	969,729
預售樓宇按金		84,896	158,625
稅項負債		92,792	49,290
應付少數股東股息		12,335	3,986
付息借款		1,532,320	1,673,852
免息借款		143,060	168,085
		<u>3,047,332</u>	<u>3,023,567</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(144,556)</u>	<u>366,314</u>
		<u>6,853,632</u>	<u>6,335,096</u>
股本及儲備			
股本		175,094	175,094
儲備		4,481,008	4,181,310
本公司股東應佔之權益		<u>4,656,102</u>	<u>4,356,404</u>
少數股東權益		416,889	451,110
權益總額		<u>5,072,991</u>	<u>4,807,514</u>
非流動負債			
貿易應付賬款		4,644	—
付息借款		747,344	528,538
免息借款		72,664	149,087
一名租戶之預收租金		110,648	—
租戶之租金按金		15,306	—
會籍債券		30,205	51,485
遞延稅項負債		799,830	798,472
		<u>1,780,641</u>	<u>1,527,582</u>
		<u>6,853,632</u>	<u>6,335,096</u>

附註：

(1) 編製基準

本經審核綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之披露規定而編製。

(2) 香港財務報告準則之應用／會計政策的變更

於本年度，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之若干新及經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(以下文統稱「新香港財務報告準則」)，此等會計準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間，採納新香港財務報告準則導致綜合利潤表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所改變，尤其是少數股東權益及應佔聯營公司和共同控制公司稅項呈列方式有所變化。該等呈列方式之改變已追溯應用。採納新香港財務報告準則亦導致本集團以下各項會計政策有所改變，此等改變影響本會計年度及過往會計年度之業績編製及呈列方式。

業務合併

香港財務報告準則第3號「業務合併」適用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，因收購所產生之商譽已資本化及按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之相關過渡性條文。本集團於二零零五年一月一日以商譽成本撤銷有關於二零零五年一月一日之累計攤銷額港幣24,941,000元。本集團由二零零五年一月一日起不再將有關商譽攤銷，而此商譽將最少每年進行減值測試。於二零零五年一月一日後因收購所產生之商譽乃於初次確認後按成本值減累計減值虧損（如有）計算。此項會計政策之變動，致使本年度不再扣除任何商譽攤銷。二零零四年之比較數字不予重列（其對財務狀況之影響見附註3）。

本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或有負債之公允價值淨額高於成本之差額（以往稱為「負商譽」）

根據香港財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或有負債之公允價值淨額高出收購成本之任何差額（「收購折讓」）應於進行收購之期間即時確認為溢利或虧損。根據香港財務報告準則第3號之過渡性條文，本集團自二零零五年一月一日起應用經修訂之會計準則，故此，此變動對二零零四年度或過往年度並無影響。由於該項會計政策之變動，收購折讓已於本年度利潤表內確認。

金融工具

香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」規定作追溯應用。於二零零五年一月一日或其後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」一般不允許對金融資產及負債進行追溯性之確認，取消確認或計量。因實行香港會計準則第32號及香港會計準則第39號而產生之主要影響摘要如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債範圍內，應用有關之分類及計量之過渡性條文。

於二零零四年十二月三十一日及以前，本集團根據會計實務準則第24號之其他處理方法進行債務及股本證券之分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券投資乃適當地分類為「買賣證券」、「非買賣證券」或「持有至到期日投資」。「買賣證券」及「非買賣證券」均按公允價值計量。「買賣證券」之未實現損益於產生該損益之期間列為盈利或虧損。「非買賣證券」之未實現損益作權益入賬，直至該等證券售出或決定有所減損，屆時原先確認為權益之累計損益將列入該期間之損益淨額。自二零零五年一月一日開始，本集團已按香港會計準則第39號將債務及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「透過損益按公允價值處理之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」。「透過損益按公允價值處理之金融資產」及「可供出售之金融資產」均按公允價值列賬，公允價值之變動分別確認為損益及權益。在活躍市場上並無已報市價之可供出售之金融資產，其公允價值無法可靠地計算，與該等非上市股本工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具，則須於初步確認後按成本扣除減值計量。「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」則於初步確認後採用實際利息法按攤銷成本計量。

與投資物業有關之遞延稅項

於過往年度，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據出售有關物業可收回之賬面值後之稅務影響作出評估。於本年度，本集團應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估本集團預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算。由於香港會計準則詮釋第21號並未附有任何具體過渡性條文，此項會計政策之變更已追溯應用。二零零四年比較數字因而重列（其對財務狀況之影響見附註3）。

(3) 會計政策改變的影響摘要

上文所述會計政策改變對本年度及過往年度業績構成之影響如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
商譽不攤銷	2,592	—
於利潤表直接確認之收購折讓	25,290	—
透過損益按公允價值處理之金融資產及負債		
公允價值變動所產生之收益	5,342	—
非流動免息應收賬款／借款之估算利息收入／費用	(719)	—
物業、廠房及設備重新分類為土地使用權		
預付租賃款項令折舊減少	360	149
土地使用權預付租賃款項之攤銷	(849)	(547)
待發展物業攤銷減相關遞延稅項	(21,868)	(19,935)
待發展物業攤銷引致的銷售成本減少減相關遞延稅項	4,679	1,391
待出售物業轉撥至投資物業之公允價值收益	160,622	—
投資物業公允價值變動所產生之收益	169,090	—
與投資物業相關之遞延稅項增加	(105,382)	—
	<u>239,157</u>	<u>(18,942)</u>
本年度溢利增加（減少）		
以下應佔：		
本公司股東	238,470	(16,901)
少數股東權益	687	(2,041)
	<u>239,157</u>	<u>(18,942)</u>

年內溢利增加（減少）之項目按功能分類分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銷售成本減少	6,983	2,076
其他營運收入增加（減少）	16,251	(286)
行政費用增加	(489)	(398)
其他營運費用增加	(1,210)	—
待出售物業轉撥至投資物業之公允價值收益	160,622	—
投資物業公允價值之增加	132,285	—
待發展物業攤銷	(16,900)	(15,170)
收購附屬公司額外權益之折讓	25,290	—
應佔聯營公司業績增加（減少）	10,284	(7,826)
應佔共同控制公司業績增加（減少）	8,274	(12,700)
融資成本增加	(7,953)	—
稅項（增加）減少	(94,280)	15,362
	<u>239,157</u>	<u>(18,942)</u>

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	香港會計準則 第1號之影響 港幣千元	香港會計準則 第17號之影響 港幣千元	香港會計 準則註釋 第21號之影響 港幣千元	於二零零四年 十二月三十一日 (重列) 港幣千元	香港會計準則 第40號之影響 港幣千元	香港會計準則 第32號及 香港會計準則 第39號之影響 港幣千元	於二零零五年 一月一日 (重列) 港幣千元
資產負債表項目								
物業、廠房及設備	538,864	—	(30,882)	—	507,982	—	—	507,982
待發展物業	2,714,390	—	(1,818,030)	—	896,360	—	—	896,360
收購待發展物業之按金	—	—	1,775,050	—	1,775,050	—	—	1,775,050
土地使用權預付租賃款項 (非流動)	—	—	29,766	—	29,766	—	—	29,766
於聯營公司之權益	534,920	—	(34,789)	20,953	521,084	—	17,604	538,688
於共同控制公司之權益	848,954	—	(18,189)	14,052	844,817	—	(9,435)	835,382
其他投資	40,737	—	—	—	40,737	—	(40,737)	—
證券投資(非流動)	3,877	—	—	—	3,877	—	(3,877)	—
可供出售投資	—	—	—	—	—	—	44,614	44,614
應收分期付款(非流動)	92,009	—	—	—	92,009	—	(13,064)	78,945
發展中物業	1,390,063	—	(14,296)	—	1,375,767	—	—	1,375,767
待售物業	762,256	—	(105)	—	762,151	—	—	762,151
貿易及其他應收賬款、 按金及預付款	639,535	—	(1,239)	—	638,296	—	—	638,296
土地使用權預付租賃款項 (「流動」)	—	—	718	—	718	—	—	718
證券投資(流動)	7,860	—	—	—	7,860	—	(7,860)	—
持作買賣之投資	—	—	—	—	—	—	7,860	7,860
免息借款(非流動)	(149,087)	—	—	—	(149,087)	—	16,578	(132,509)
會籍債券	(51,485)	—	—	—	(51,485)	—	23,324	(28,161)
遞延稅項負債	(796,486)	—	15,314	(17,300)	(798,472)	—	(632)	(799,104)
資產及負債之影響總計	6,576,407	—	(96,682)	17,705	6,497,430	—	34,375	6,531,805
累計溢利	2,025,983	—	(86,631)	—	1,939,352	380,676	15,014	2,335,042
投資物業重估儲備	327,770	—	—	52,906	380,676	(380,676)	—	—
少數股東權益	—	496,362	(10,051)	(35,201)	451,110	—	19,361	470,471
權益之影響總計	2,353,753	496,362	(96,682)	17,705	2,771,138	—	34,375	2,805,513
少數股東權益	496,362	(496,362)	—	—	—	—	—	—

於二零零四年一月一日應用新香港財務報告準則對本集團權益之財務影響如下：

	原先呈列 港幣千元	香港會計準則 第17號及 香港會計準則 註釋第21號 港幣千元	重列 港幣千元
累計溢利	287,092	(69,730)	217,362
投資物業重估儲備	269,528	51,509	321,037
少數股東權益	433,139	(49,018)	384,121
	<u>989,759</u>	<u>(67,239)</u>	<u>922,520</u>

(4) 分類資料

本集團於本年度之營業額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。本集團之營業額及分類業績按主要業務分佈如下：

截至二零零五年十二月三十一日止年度之利潤表

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	銷售 建築物料 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	合併 港幣千元
營業額						
對外銷售	940,207	56,445	347,342	53,106	—	1,397,100
分類間銷售	—	—	2,095	23,954	(26,049)	—
	<u>940,207</u>	<u>56,445</u>	<u>349,437</u>	<u>77,060</u>	<u>(26,049)</u>	<u>1,397,100</u>
業績						
分類業績	39,160	32,313	(10,131)	(10,784)	—	50,558
未能分攤之 總部費用	—	—	—	—	—	(36,799)
其他營運收入	19,276	383	17,231	65,272	—	102,162
待出售物業轉撥至 投資物業之公允 價值收益	160,622	—	—	—	—	160,622
投資物業公允價值 之增加	—	132,285	—	—	—	132,285
物業存貨之減值撥備	(51,784)	—	—	—	—	(51,784)
呆壞賬準備	(5,891)	(589)	(11,263)	(469)	—	(18,212)
待發展物業攤銷	(16,900)	—	—	—	—	(16,900)
收購附屬公司額外 權益之折讓	25,290	—	—	—	—	25,290
融資成本	—	—	—	—	—	(107,086)
應佔聯營公司 業績	(5,237)	19,915	—	444	—	15,122
應佔共同控制 公司業績	59,996	20,910	—	1,219	—	82,125
聯營公司權益之 減值虧損	(17,451)	—	—	—	—	(17,451)
						<u>319,932</u>
除稅前溢利						319,932
稅項						(117,399)
						<u>202,533</u>
本年度溢利						<u>202,533</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度之利潤表（重列）

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	銷售 建築物料 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	合併 港幣千元
營業額						
對外銷售	1,554,856	21,573	371,091	25,578	—	1,973,098
分類間銷售	—	—	6,753	4,980	(11,733)	—
總額	<u>1,554,856</u>	<u>21,573</u>	<u>377,844</u>	<u>30,558</u>	<u>(11,733)</u>	<u>1,973,098</u>
業績						
分類業績	420,297	6,776	33,310	(8,481)	—	451,902
未能分攤之 總部費用						(38,346)
其他營運收入	16,571	—	20,895	36,619	—	74,085
物業存貨之減值撥備	(27,889)	—	—	—	—	(27,889)
呆壞賬準備	(9,381)	—	(11,877)	(32)	—	(21,290)
待發展物業攤銷	(15,170)	—	—	—	—	(15,170)
融資成本						(76,353)
應佔聯營公司 業績	(13,886)	4,579	—	343	—	(8,964)
應佔共同控制 公司業績	35,173	1,540	—	(555)	—	36,158
除稅前溢利						374,133
稅項						<u>(168,718)</u>
本年度溢利						<u>205,415</u>

(5) 其他營運收入

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
股息收入		
— 非上市股份	326	198
— 上市股份	225	5,810
銀行存款及應收貸款利息收入	8,994	19,670
非流動免息應收款項之估算利息收入	7,393	—
中國增值稅退回	15,831	17,475
可供出售投資之未實現淨收益	1,786	—
金融負債公允價值變動之收益	9,144	—
免除過往年度已計提未付利息	19,420	5,692
淨外匯滙兌收益	4,883	—
其他收入	34,160	25,240
	<u>102,162</u>	<u>74,085</u>

(6) 稅項

	二 零 零 五 年 港 幣 千 元	二 零 零 四 年 港 幣 千 元 (重 列)
已支出(撥回)包括：		
中國企業所得稅及土地增值稅		
— 本年度撥備	127,698	63,376
— 前年度撥備不足(超額)	702	(854)
	<u>128,400</u>	<u>62,522</u>
遞延稅項	(11,001)	106,196
	<u>117,399</u>	<u>168,718</u>

本集團於香港經營之公司於兩年度內並無應課稅溢利需付香港利得稅，因此並沒有作出提撥。本公司若干於中國經營之附屬公司享有稅務減免優惠。中國所得稅按其附屬公司適用稅率計算提撥。

(7) 本年度溢利

本年度溢利已扣除：

	二 零 零 五 年 港 幣 千 元	二 零 零 四 年 港 幣 千 元 (重 列)
物業、廠房及設備折舊		
自置資產	26,850	18,586
按融資租賃持有之資產	8	8
減：資本化於發展中物業金額	(1,100)	(980)
	<u>25,758</u>	<u>17,614</u>
攤銷：		
無形資產	86	—
待發展物業	16,900	15,170
土地使用權預付租賃款項	849	547
自綜合賬產生之商譽	—	2,482
收購聯營公司及共同控制公司產生之商譽	—	153
	<u>43,593</u>	<u>35,966</u>
出售投資物業之已實現淨虧損	<u>1,190</u>	<u>4,282</u>

(8) 每股盈利

本公司普通股股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
溢利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之溢利 (年內本公司股東應佔之溢利)	<u>202,540</u>	<u>183,737</u>
股數		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	875,469,918	794,358,424
潛在攤薄普通股之影響		
— 認股權證(於二零零四年十二月三日期滿)	<u>—</u>	<u>11,122,009</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>875,469,918</u>	<u>805,480,433</u>

計算兩年每股攤薄盈利並未假設本公司尚未行使之認股權證獲行使，因相關之行使價均高於每股之平均市場價格。

計算兩年每股攤薄盈利並未假設一間附屬公司之尚未行使購股權獲行使，因相關之行使價均高於每股之平均市場價格。

(9) 貿易應收賬款

應收租戶之租金乃於發出發票時到期支付。本集團一般給予物業買家及其他客戶之信用期限為三十日至一百二十日。

於報告日，貿易應收賬款(包括在貿易及其他應收賬款、按金及預付款項內)之賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
未到期	69,121	132,147
逾期三個月內	204,031	223,571
逾期四至六個月	37,239	42,462
逾期七至十二月個月	16,333	25,090
逾期超過十二月個月	31,127	15,782
	<u>357,851</u>	<u>439,052</u>

截至二零零五年十二月三十一日，本集團貿易應收賬款之公允價值接近其相應之賬面值。

(10) 貿易應付賬款

於報告日，貿易應付賬款(包括在貿易及其他應付賬款內)之賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
未到期	409,339	490,732
逾期三個月內	228,118	72,333
逾期四至六個月	14,755	8,305
逾期七至十二月個月	6,948	54,122
逾期超過十二月個月	139,014	120,286
	<u>798,174</u>	<u>745,778</u>

截至二零零五年十二月三十一日，本集團貿易應付賬款之公允價值接近其相應之賬面值。

管理層討論及分析

業績

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團之股東應佔溢利淨額為港幣202,540,000元（二零零四年：港幣183,737,000（重列）），較去年同期上升10%。營業額下降至港幣1,397,100,000元（二零零四年：港幣1,973,098,000元），即下降29%，其主要原因是年內本集團按策略預留部份商業及寫字樓作出租用途引致附屬公司之物業銷售減少，以及同年竣工總樓面減少所致。年內股東應佔溢利淨額增加來自共同控制公司之貢獻及投資物業公允價值之增加或收益。每股盈利為23.1港仙（二零零四年：23.1港仙（重列））。本公司已考慮有關市場因素，並已決定採納一項偏向更長期發展、更高開發利潤和更多經常收入的發展方針，而非專注於賺取短期回報的項目。採納此策略方針是由於（其中包括）在主要城市增加土地儲備頗為困難。

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國開發高端住宅、別墅、寫字樓及商用樓宇、物業投資、生產及銷售建築材料、物業管理及酒店營運等。

物業發展及投資

年內，本集團錄得售出之總樓面面積為138,000平方米（二零零四年：225,000平方米），較二零零四年下降39%。在中國之物業銷售包括上海天安中心、北京天安豪園、南通天安花園（二期）、常州新城市花園（四期）、常州天安別墅（一期）、無錫紅山半島（三期）、深圳天安數碼城創新科技廣場（二期）、廣州番禺節能科技園（二期）、大連天安海景花園（二期B）、長春天安第一城（二期）等。

已竣工商／住物業總樓面面積約為182,000平方米（二零零四年：319,000平方米），較去年下降43%。年末在建工程總樓面面積為246,000平方米（二零零四年：272,000平方米），較去年下降10%，包括南通天安花園（三期）、常州新城市花園（五期）、廣州番禺節能科技園（二期）等。

由於中國大城市中心商業區地價飛升，優質物業變得彌足珍貴，價格和租金也相應趨升；故此，集團已策略性地將部份優質商用物業由原先的出售改為出租，故而令2005年的物業銷售相對減少，而租金收入及投資物業公允價值收益則大幅增加。其中甲級寫字樓上海天安中心、大連天安國際大廈已將部份樓面改為出租用途。上海天安中心位於南京路人民廣場商務圈，其中1至4層商場，23至29樓寫字樓已全部租出，租戶多為跨國大企業，租金水平也在上漲中。大連天安國際大廈位於大連中山路中心商務區，可出租總面積約48,600平方米，已開始招租，預期可吸引大企業進駐。而北京的天安豪園也計劃將部份優質公寓改作出租用途。

物業銷售方面因為土地價格的持續上漲及供應的限制，今年集團採取較穩健的策略，沒有追求銷售量方面的增長，故令物業銷售的溢利降低。

融資成本增加主要是因為市場利率趨升及資本化的比例減少所致。

土地儲備

目前，集團擁有約524.8萬平方米總樓面面積的土地儲備（本集團應佔總樓面面積約為354.5萬平方米），主要位於上海、深圳、廣州、南通、無錫、常州、南京、福州、長春、大連、武漢、肇慶、江門等城市。2005年，本集團增加了上海天安別墅（二、三期）及深圳龍崗數碼新城土地，並通過收購常州天安別墅和新城市花園其餘股東股權而增持這些項目的土地儲備。本集團將配合國內經濟發展情況，於適當時間、適當地點，以適當價格增持土地儲備。

建築物料生產及銷售

二零零五年水泥價格前低後高，上半年由於宏觀調控使水泥市場備受衝擊，價格持續低迷。銷售建築物料之分類業績為本集團帶來港幣10,131,000元虧損（二零零四年：港幣33,310,000元利潤）。水泥及熟料銷量177.8萬噸，比去年上升22%。

財務狀況

資金流動狀況及融資

於二零零五年十二月三十一日，本集團致力維持流動資金在穩健之水平，財政資源組合分佈合理。本集團之銀行結餘及現金維持在超過港幣633,000,000元之水平，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之總借款約港幣2,495,000,000元（二零零四年：港幣2,519,000,000元），包括分別為港幣1,675,000,000元（二零零四年：港幣1,842,000,000元）及港幣820,000,000元（二零零四年：港幣677,000,000元）之流動負債及非流動負債。本集團之資產負債率（負債淨額除以股東權益）維持於約40%（二零零四年：46%（重列））。借款乃主要用於購置土地儲備及為在建物業融資。

約85%未償還負債將於兩年內到期。由於本集團之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。本集團銀行借款中約61%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團於一家附屬公司（賬面值為港幣142,177,000元）之權益已抵押予銀行，以便本集團取得銀行透支信貸，而該附屬公司持有於一家附屬公司（賬面值為港幣69,795,000元）之權益亦已抵押予銀行，以便本集團取得另一銀行信貸。本集團於一家附屬公司（賬面值為港幣421,148,000元）之權益已抵押予銀行，以便本公司取得銀行信貸，而該附屬公司間接持有之投資物業及物業、廠房及設備賬面值分別為港幣335,611,000元及港幣25,690,000元已抵押予銀行，以便本集團取得銀行信貸。本集團於附屬公司（賬面值為港幣392,596,000元）之權益已抵押予放款人，以便本集團取得其他貸款，而該等附屬公司間接持有之投資物業賬面值港幣369,688,000元及港幣154,569,000元分別已抵押予銀行及放款人，以便本集團取得銀行信貸及其他貸款。另外，港幣68,870,000元之銀行存款，賬面總值分別約港幣960,000元，港幣1,356,359,000及港幣789,227,000元之物業、廠房及設備，發展物業及投資物業抵押予銀行，以便本集團，物業買家及一貿易債權人取得其他貸款，按揭貸款及銀行信貸。

或有負債

於二零零五年十二月三十一日，本集團就授予一名向本集團一間物業發展附屬公司出售土地使用權之賣方之銀行融資，向有關銀行提供約港幣13,267,000元之擔保。另就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供約港幣382,110,000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。而本集團應佔附屬公司之國內或有土地增值稅約為港幣148,098,000元及應佔共同控制公司及一間聯營公司之或有土地增值稅約為港幣88,056,000元。若干附屬公司及共同控制公司被採取法律行動引起之或有負債金額分別約為港幣235,389,000元及港幣14,000,000元。本集團對此等索償進行評估並在徵求法律意見後，認為現時乃太早作評估可能產生之責任，亦無需要作出額外撥備。此等索償之簡要資料已載於將分派給本公司股東（「股東」）之二零零五年年報內。

僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團（包括其附屬公司，但不包括聯營公司及共同控制公司）聘用2,661名員工，於回顧年內之員工費用約為港幣77,954,000元。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。

市場環境

2005年全年中國國內生產總值(GDP)達人民幣18萬億，比上年增長9.9%，而房地產開發投資達人民幣1.58萬億，比去年增長19.8%，顯示房地產開發在中國仍是蓬勃的產業之一。

中國房地產市場持續受到宏觀調控的影響，個別城市，特別是上海的住宅市場，受到的影響較大。然而，部份城市的住宅房價則保持穩定，例如北京；有些甚至出現漲價的現象，例如廣州及深圳。宏觀調控最主要目的其實是以稅收調節打擊炒賣活動，以政策規範房地產市場，以法規增加交易的透明度，以信貸緊縮控制資金市場的風險。這些舉動，對中國未來房地產市場的健康發展長遠來說是利多於弊的。

至於商用物業，上海的寫字樓市場繼續保持增長，由於需求量的增長及供應量的缺乏，其中甲級寫字樓的價格及租金均有可觀的增長。面對未來大型基建的動工，環球商業活動的增加，相信對寫字樓市場將有持續的需求，故而預期寫字樓的價格及租金將維持較高的水平。

目前，以上海為龍頭的長江三角洲經濟圈，周邊江蘇、浙江的城鎮，如無錫、常州、南通、蘇州的GDP及人均收入增長迅速，這些城市居民人均可支配年收入已達人民幣一萬五千元，基本上達到小康社會水平。根據過往的城市發展經驗，達至小康水平的市場，其住房的需求量及更換量將持續上升，故此，集團於這些城市的住宅項目均取得良好的成果。由於大城市的土地價格因供應減少而越來越高，二、三線城市及經濟力強勁的城鎮，其住宅市場將有較大的發展空間，天安於早期已進入這些城市，預計將隨市場的增長而得到更佳的回報。

中國經濟持續增長，近年每年GDP增長率達9%以上，2005年全國城鎮居民人均可支配收入達人民幣一萬元，實際增長率9.6%；令經濟發達的沿海城市首先享受經濟增長帶來的成果，居民對住房的要求也越來越高。在居住空間上、家居設計上、個人品味上、以及環境布局上已非常講究，而且不斷追求更高水平。故此，發展商必須費盡心思，方能吸引置業者，由此帶來之競爭將更加激烈。

中國人民銀行對房地產市場仍採取緊縮的政策，一方面對發展商採取緊縮的信貸措施，另一方面，對買家採取嚴格的審批，以杜絕炒作。緊縮政策可以降低金融風險，對房地產市場及金融市場的健康發展長遠來說是有利的。

「十一·五規劃」會將經濟發展區域由過去的珠江三角洲、長江三角洲擴展到環渤海區域、東北工業區、中西部區域，未來中國區域經濟發展將有所轉變，天安將密切注意市場的發展。目前，集團仍將集中發展沿海經濟力較強的市場，於適當時間將配合區域經濟的發展而部署新的經營策略。

優化管理

本集團將加強對企業資源的有效運用，對銷售、成本系統將進行優化方案，以加強在銷售方面對市場信息的掌握及使用。在成本方面則加強比較參照，更有效掌握成本的特性，從而改善項目的效益，爭取更佳的回報。

在財務管理方面，由於集團已增加出租物業的比例，融資方面也逐漸將部分貨款由短期改為長期貸款。同時，將配合國內銀行業的開放進度，適當地增加與中外資銀行的融資安排，爭取降低融資成本。同時將加強集團整體的資金管理，密切留意市場的變化，從而作出有效的相應行動。

在工程方面，將加強項目的系統化管理，充分利用集團的現有資源，精益求精，資源共享，進一步改善工程的質量，造出優秀的產品。

在風險管理方面，國內法規日趨完善，限制不斷增加，集團將結合國內當地的市場環境變化，減少經營上的風險。

集團將調動各方面內部資源，使資源能夠有效共享。同時，將集中開發較大的地產項目，出售非核心的項目，令集團可以集中各種資源於最有效益的項目上。

展望

中國經過25年的經濟高速發展，預計未來十年將會持續增長，人民收入不斷上升，區域經濟的高速發展，資金的流動性，外商投資的增加，將直接影響龐大的內部需求。2006年集團主要開發的項目包括上海天安別墅（二期）、上海天安豪園（一期）、南通天安花園（三期）、常州新城市花園（五期）、常州天安別墅（二期）、長春天安第一城（三期）、廣州番禺節能科技園（三期）、深圳天安數碼城高爾夫海景花園（三期）。作為最早進入國內的地產發展商之一，天安將發揮既有的優勢，吸納先進的經驗，把握適當的時機，繼續在國內開發優質的住宅、寫字樓及商場。具體而言，本集團將著眼於：(a)在適當時機增加土地儲備。事實上，本集團已於本回顧年度內增加土地儲備，詳情請參考上文「業務回顧」內之「土地儲備」，(b)出售非核心資產，例如上海新聯誼大廈有限公司的權益（誠如本公司於二零零五年十二月公佈）。本集團擬以高於成本的價格出售餘下若干非核心資產，(c)繼續擴大經常收入基礎，及(d)繼續強化管理隊伍、精簡營運程序及盡量降低成本。

股息

董事會決議不派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零四年：無）。

企業管治常規守則

除部份偏離行為外，本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度內，已應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）內之適用守則條文。下列所述為主要之偏離行為：

1. 守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁（「行政總裁」）的角色應分離，並且不應由同一人兼任。

於二零零五年十二月，李成偉先生由主席改任為主席兼代理董事總經理，而黃清海先生由董事總經理改任為副董事總經理，故此與企業管治守則之守則條文A.2.1有所偏離，該條文規定主席及行政總裁角色應分離且不應由同一人擔任。

董事會現時包括五名執行董事（其中一名為主席兼代理董事總經理而另名為執行副董事總經理）及六名非執行董事。該六名非執行董事中，四名為獨立非執行董事（即超過董事會成員總數三分之一）。主席兼代理董事總經理李成偉先生主要負責領導董事會，確保其在各方面職能之有效性並制定其議程；至於董事會此項業務營運方面，各指定高級管理人員之行政責任亦已明確訂立。由於董事會此項業務具有強而獨立之非執行董事成員，並且本集團業務營運之責任及權力及授權平衡之董事會認為此架構不會導致董事會與本集團業務管理兩者間之權力及授權總之受到影響。董事會相信上述之架構對本公司及其業務有利。主席及行政總裁之責任分工已以書面列載，並於二零零五年六月經董事會批准。

2. 守則條文 A.4.1 及 A.4.2

守則條文 A.4.1 規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。守則條文 A.4.2 亦規定所有填補臨時空缺而獲委任之董事應在委任後之首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事（包括有指定任期之董事）應至少每三年輪值退任一次。

於二零零五年六月二十七日前，本公司之非執行董事並無固定任期，惟須按照本公司章程細則之有關條文輪值退任。根據本公司於二零零五年五月十二日前仍然有效之章程細則，在本公司每一屆股東週年大會上，三分之一當時在任之董事（或，倘董事人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之數目）須輪值退任，惟出任執行主席或董事總經理或行政總裁之董事於任期內毋須輪值退任。此外，任何填補空缺而獲委任之董事或為董事會新增之成員僅可任職至下屆股東週年大會為止，屆時彼可膺選連任。

為全面遵守守則條文 A.4.1，本公司所有非執行董事之委任已於二零零五年六月二十七日設指定任期，直至二零零六年十二月三十一日止，惟董事之撤職或退任須受本公司章程細則之有關條文或任何其他適用法例所限制。此外，為確保能全面遵守守則條文 A.4.2，本公司已於二零零五年五月十二日舉行之本公司股東週年大會上向股東建議修訂其相關章程細則，而有關修訂亦已獲股東批准。

3. 守則條文 B.1.1 及 C.3.3

守則條文 B.1.1 規定須按條文所載而設立具有特定成文權責範圍之薪酬委員會，而守則條文 C.3.3 則規定，審核委員會之職權範圍須至少包括有關條文所載之職責。

為遵守上述守則條文，本公司已於二零零五年六月設立具有特定成文權責範圍之薪酬委員會，而審核委員會之職權範圍亦已作出修訂，惟當中有部份偏離該等守則條文。而與守則條文 B.1.3 之一項主要偏離，為本公司之薪酬委員會根據其職權範圍僅會就執行董事（不包括高級管理人員）之薪酬待遇作出檢討（而非守則條文所述之釐定），並向董事會提出建議。

有關本公司之企業管治常規及本公司於回顧年度內偏離企業管治守則中若干守則條文之詳情，將載入於二零零六年四月寄發予各股東之本公司二零零五年年報之企業管治報告內。

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與實務，以及審閱截至二零零五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

有關本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績公佈所列數字，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、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的鑒證業務約定，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此公佈作出具體保證。

購回、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零五年十二月三十一日止年度內購回、出售或贖回本公司任何證券。

承董事會命
天安中國投資有限公司
主席
李成偉

香港，二零零六年三月三十一日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生(主席兼代理董事總經理)、黃清海先生(副董事總經理)、馬申先生、勞景祐先生及李志剛先生，非執行董事鄭慕智先生及楊麗琛小姐，以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、吳繼偉先生、魏華生先生及徐溯經先生組成。