



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)

截至二零零五年六月三十日止六個月之中期業績公佈

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」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合利潤表

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
營業額	(4)	418,296	887,221
銷售成本		(308,457)	(668,322)
毛利		109,839	218,899
其他營運收入	(5)	44,511	30,829
呆壞賬準備		(8,097)	(1,481)
市場及分銷費用		(17,066)	(13,559)
行政費用		(64,118)	(59,084)
其他營運費用		(3,257)	(11,658)
待出售物業轉撥至投資物業 之公允價值收益		19,528	—
投資物業公允價值之增加		10,310	11,055
收購一間附屬公司額外權益之折讓		15,873	—
融資成本		(46,420)	(37,830)
應佔聯營公司溢利及虧損		15,420	(4,088)
應佔共同控制公司溢利及虧損		54,938	15,155
聯營公司權益之減值虧損		(17,451)	—
除稅前溢利	(6)	114,010	148,238
稅項	(7)	(36,190)	(58,355)
本期間溢利		77,820	89,883
以下應佔：			
母公司股本持有人		82,997	77,840
少數股東權益		(5,177)	12,043
		77,820	89,883
		港仙	港仙
每股盈利	(8)		
基本		9.5	9.9
攤薄		9.5	9.6

簡明綜合資產負債表

二零零五年六月三十日結算

	附註	(未經審核)	
		二零零五年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		532,751	507,982
投資物業		1,264,900	1,214,400
無形資產		6,782	—
待發展物業		1,090,026	939,340
收購待發展物業之按金		1,717,287	1,775,050
土地使用權預付租賃款項		29,477	29,766
於聯營公司之權益		565,642	555,873
於共同控制公司之權益		808,438	863,006
其他投資		—	40,737
證券投資		—	3,877
可供出售投資		40,412	—
少數股東欠款		8,174	3,314
自綜合賬產生之商譽		39,386	39,386
應收分期付款		43,531	92,009
		6,146,806	6,064,740

流動資產		
於中國之物業存貨		
— 發展中	1,482,618	1,390,063
— 已竣工	809,542	762,256
其他存貨	48,470	35,476
聯營公司欠款	4,505	—
共同控制公司欠款	31,211	—
少數股東欠款	5,287	—
應收貸款	21,065	19,373
應收分期付款	44,073	8,479
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	502,307	639,535
土地使用權預付租賃款項	718	718
證券投資	—	7,860
持有買賣之投資	7,630	—
預付稅項	46,166	14,352
用作抵押之銀行存款	86,992	75,647
銀行結存及現金	350,934	451,762
	3,441,518	3,405,521
分類為待售之資產	11,037	—
	3,452,555	3,405,521
流動負債		
貿易及其他應付賬款	(10) 935,529	969,729
預售樓宇按金	225,121	158,625
稅項負債	18,770	49,290
應付少數股東股息	6,871	3,986
附息借款	1,547,936	1,673,852
免息借款	171,899	168,085
	2,906,126	3,023,567
流動資產淨值	546,429	381,954
	6,693,235	6,446,694
股本及儲備		
股本	175,094	175,094
股份溢價及儲備	4,349,618	4,267,543
母公司股本持有人應佔之權益	4,524,712	4,442,637
少數股東權益	429,380	461,161
權益總額	4,954,092	4,903,798
非流動負債		
附息借款	737,284	528,538
免息借款	51,440	149,087
一名租戶之預收租金	65,440	—
租戶之租金按金	8,860	—
倉籍債券	28,980	51,485
遞延稅項負債	847,139	813,786
	1,739,143	1,542,896
	6,693,235	6,446,694

附註：

(1) 核數師審閱

本公司截至二零零五年六月三十日止六個月之中期財務報告已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之標準核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」作出審閱，並出具無修改之審閱結論。

(2) 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以公允價值或重估值計量外，本簡明財務報表乃按歷史成本為編製基礎。

除下文所述者外，本簡明財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表所採用的一致。

於本期間，本集團首次應用香港會計師公會新頒佈之多項香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致利潤表、資產負債表及權益變動表之呈列方法有所改變，尤其是有關少數股東權益及應佔聯營公司或共同控制公司稅項之呈列方法，該等呈列方法之變動已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團會計政策在下列範疇出現變動，並對本會計期間或過往會計期間之業績編製及呈列方式構成影響。

業務合併

香港財務報告準則第3號「業務合併」適用於交易日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併。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

於過往期間，收購所產生之商譽將會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。就先前於資產負債表資本化之商譽而言，本集團由二零零五年一月一日起不再將有關商譽攤銷，而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按成本減最初確認後之累計減值虧損（如有）計算。此項會計政策之變動，致使本期間不再計算任何商譽攤銷。二零零四年之比較數字不予重列。

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」）乃於進行收購之期間即時確認為溢利或虧損。

無形資產

本集團已確認探礦權為一項無形資產。探礦權以原值減累計攤銷及任何已識別之減值虧損列示。探礦權成本乃按估計使用年期以直線法分50年攤銷。

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會計期間生效之香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」一般不允許按追溯基準確認、不予確認或計量金融資產及負債。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

本集團已就符合香港會計準則第39號之金融資產及金融負債之分類及計量，應用香港會計準則第39條之有關過渡性條文。

於二零零四年十二月三十一日，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適當分類為「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戶減損，屆時原先確認為權益之累積損益將列入該期間之損益淨額。自二零零五年一月一日起開始，本集團按香港會計準則第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」均按公允價值入賬，公允價值之變動分別確認為損益及權益。「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」則採用實際利率法按攤銷成本計量。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日起開始，本集團就債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（以往不屬於會計實務準則第24號範圍）按照香港會計準則第39號之規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「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」。金融負債基本上分類為「透過損益按公允價值處理之金融負債」或「透過損益按公允價值處理之金融負債以外之其他金融負債（「其他金融負債」）」。「其他金融負債」以實際利率法按攤銷成本持有。先前對二零零五年一月一日之資產及負債賬面值作出之調整，已計入本集團之保留盈利（其對財務狀況之影響見附註3）。

取消確認

香港會計準則第39號規定，取消確認金融資產應用之準則較過往期間所採用者更為嚴格。根據香港會計準則第39號，一項資產僅會於資產現金流量之合約權利到期時，或已轉讓及轉讓中之資產根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時方予取消。混合風險及回報及控制測試之方式乃用以決定有關轉讓是否符合取消確認之資格。本集團已採納相關過渡性條文，並將經修訂之會計政策追溯應用於二零零五年一月一日或之後轉讓之金融資產。因此，本集團並無重列於二零零五年一月一日前已取消確認之附全面追索權之應收票據。於二零零五年六月三十日，本集團並未取消確認附全面追索權之應收票據及讓售貿易應收賬款。取以代之，為數港幣33,004,000元及港幣18,868,000元之相關借款已於結算日確認。該項變動對本期間之業績概無重大影響。

業主自用之土地租賃權益

在以往期間，業主自用租賃土地及樓宇歸入物業、廠房及設備，以成本模式計量。在本期間，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部份應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概以融資租賃處理。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃付款額，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷。此項會計政策之變動已追溯應用（其對財務狀況之影響見附註3）。若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，則土地之租賃權益繼續作為物業、廠房及設備入賬。

投資物業

本集團選擇將旗下投資物業以公允價值模式入賬，此模式規定將投資物業之公允價值變動所產生之收益或虧損直接確認為有關損益產生期內之損益。在以往期間根據前準則之規定，投資物業以公開市價計量，重估盈餘或虧蝕撥入投資物業重估儲備或自儲備扣除，除非儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自利潤表扣除。若減值已於早前自利潤表扣除而後其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅列入利潤表。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡性條文，並選擇追溯應用香港會計準則第40號。比較數字因而重列（其對財務狀況之影響見附註3）。

與投資物業有關之遞延稅項

於過往期間，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據有關物業是待出售物業之可收回之賬面值作出評估。在本期間，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。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期間及過往期間業績構成之影響如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
商譽攤銷減少	1,296	—
於利潤表直接確認之收購折讓	15,873	—
於損益賬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虧損	(1,456)	—
待出售物業轉撥至投資物業之公允價值收益	19,528	—
因公允價值變動而引致出售投資物業虧損增加	—	(3,385)
投資物業公允價值變動所產生之收益	35,710	32,225
與投資物業有關之遞延稅項增加	(15,829)	(6,140)
本期間溢利增加	55,122	22,700

期內溢利增加之項目按功能分類分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
其他營運收入增加	3,646	—
行政費用增加	(1,341)	—
其他營運費用減少(增加)	1,296	(3,385)
待出售物業轉撥至投資物業之公允價值收益	19,528	—
投資物業之公允價值增加	10,310	11,055
收購一間附屬公司額外權益之折讓	15,873	—
應佔聯營公司溢利及虧損增加(減少)	7,944	(42)
應佔共同控制公司溢利及虧損增加	11,237	17,657
融資成本增加	(3,602)	—
稅項增加	(9,769)	(2,585)
	55,122	22,700

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：

資產負債表項目	香港會計準則 第40號及 香港會計 準則詮釋 第21號之影響				香港會計準則 第32號及 香港會計準則 第39號之影響		於二零零五年 一月一日 港幣千元
	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17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 第21號之影響 港幣千元	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	香港會計準則 第39號之影響 港幣千元	
物業、廠房及設備	538,864	—	(30,882)	—	507,982	—	507,982
待發展物業	2,714,390	—	(1,775,050)	—	939,340	—	939,340
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	—	—	20,953	555,873	(1,076)	554,797
於共同控制公司之權益	848,954	—	—	14,052	863,006	(19,081)	843,925
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
土地使用權預付租賃款項(「流動」)	—	—	718	—	718	—	718
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)	—	—	(17,300)	(813,786)	(632)	(814,418)
資產及負債之影響總計	3,776,693	—	(398)	17,705	3,794,000	6,049	3,800,049

累計溢利	2,025,983	—	(398)	380,676	2,406,261	(8,721)	2,397,540
投資物業重估儲備	327,770	—	—	(327,770)	—	—	—
少數股東權益	—	496,362	—	(35,201)	461,161	14,770	475,931
權益之影響總計	2,353,753	496,362	(398)	17,705	2,867,422	6,049	2,873,471
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40號及 香港會計準則 詮釋第21號 港幣千元	重列 港幣千元
累計溢利	287,092	321,037	608,129
投資物業重估儲備	269,528	(269,528)	—
少數股東權益	433,139	(41,008)	392,131
權益之影響總計	989,759	10,501	1,000,260

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則。本公司董事(「董事」)預期應用該等新香港財務報告準則對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第19號(修訂)	精算收益及虧損、集團計劃及披露
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團間交易之現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號(修訂)	公允價值期權
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估
香港財務報告準則詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃
香港財務報告準則詮釋第5號	停產、復原及環境修復基金所產生權益之權利

(4) 分類資料

於本期間，本集團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：

截至二零零五年六月三十日止六個月之利潤表

	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	合併 港幣千元
營業額	229,069	24,965	141,454	22,808	418,296
業績					
分類業績	41,454	17,798	(12,044)	(5,072)	42,136
其他營運收入	—	—	7,627	36,884	44,511
呆壞賬準備	—	(589)	(7,040)	(468)	(8,097)
未能分攤之企業費用	—	—	—	—	(16,738)
待出售物業轉撥至投資	—	—	—	—	—
物業之公允價值收益	19,528	—	—	—	19,528
投資物業之公允價值增加	—	10,310	—	—	10,310
收購一間附屬公司額外權益之折讓	—	—	—	—	15,873
融資成本	—	—	—	—	(46,420)
應佔聯營公司溢利	4,037	11,173	—	210	15,420
應佔共同控制公司溢利	38,910	15,553	—	475	54,938
聯營公司權益之減值虧損	(17,451)	—	—	—	(17,451)
除稅前溢利					114,010
稅項					(36,190)
本期間溢利					77,820

截至二零零四年六月三十日止六個月之利潤表(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	合併 港幣千元
營業額	669,457	11,259	199,094	7,411	887,221
業績					
分類業績	128,905	(988)	32,212	(3,289)	156,840
其他營運收入	—	—	9,932	20,897	30,829
呆壞賬準備	—	—	(1,481)	—	(1,481)
未能分攤之企業費用	—	—	—	—	(22,242)
投資物業之公允價值增加	—	11,055	—	—	11,055
融資成本	—	—	—	—	(37,830)
應佔聯營公司溢利及虧損	(4,251)	—	—	163	(4,088)
應佔共同控制公司溢利及虧損	(3,777)	19,438	—	(506)	15,155
除稅前溢利					148,238
稅項					(58,355)
本期間溢利					89,883

(5) 其他營運收入

	二零零五年 港幣千元	截至六月三十日止六個月	二零零四年 港幣千元
銀行存款及應收款項利息收入	3,788		2,426
非流動應收款項隱含利息收入	3,646		—
中國增值稅退回	7,289		8,720
上市股份之股息收入	—		5,760
持作買賣投資之未實現淨收益	—		20
呆壞賬準備回撥	—		3,302
免除過往年度已計提未付利息	19,420		5,692
其他收入	10,368		4,909
	44,511		30,829

(6) 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
物業、廠房及設備折舊		
自置資產	11,465	9,282
按融資租賃持有之資產	4	4
減：資本化於發展中物業金額	(556)	(456)
	<u>10,913</u>	<u>8,830</u>
攤銷：		
無形資產	12	—
土地使用權預付租賃款項	289	—
自綜合賬目產生之商譽(已包括在其他營運費用內)	—	1,241
收購聯營公司及共同控制公司產生之商譽(已包括在其他營運費用內)	—	91
	<u>289</u>	<u>1,332</u>

(7) 稅項

支出包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
中國企業所得稅及土地增值稅		
本公司及附屬公司		
— 本期間撥備	3,265	19,086
— 過往年度超額撥備	204	(405)
	<u>3,469</u>	<u>18,681</u>
遞延稅項	32,721	39,674
	<u>36,190</u>	<u>58,355</u>

本集團於香港經營之公司於該兩段期間內並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。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撥備。

(8) 每股盈利

母公司普通股持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (期內母公司股本持有人應佔之溢利)	<u>82,997</u>	<u>77,840</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	786,598,115
潛在攤薄普通股之影響：		
— 認股權證	—	25,352,058
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>811,950,173</u>

計算截至二零零五年六月三十日止六個月每股攤薄盈利並未假設本公司之尚未行使認股權證獲行使，因相關之行使價均高於每股之平均市場價格。

計算兩個期間之每股攤薄盈利並未假設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：

	(未經審核)	(已審核)
	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
未到期	33,232	132,147
逾期三個月內	137,085	223,571
逾期四至六個月	74,084	42,462
逾期七至十二個月	41,452	25,090
逾期超過十二個月	11,753	15,782
	<u>297,606</u>	<u>439,052</u>

(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：

	(未經審核)	(已審核)
	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
未到期	466,610	490,732
逾期三個月內	92,107	72,333
逾期四至六個月	4,142	8,305
逾期七至十二個月	7,381	54,122
逾期超過十二個月	121,772	120,286
	<u>692,012</u>	<u>745,778</u>

管理層討論及分析

業績

於回顧期間，本集團之股東應佔溢利淨額為港幣82,997,000元(二零零四年：港幣77,840,000元(重列))，較去年同期上升6.6%。營業額下降至港幣418,296,000元(二零零四年：港幣887,221,000元)，即下降53%，其主要原因是期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，以及同期竣工總樓面減少所致。期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9.5港仙(二零零四年：9.9港仙(重列))，比去年同期下降4%。

物業發展及投資

回顧期內，本集團錄得應佔銷售商住物業總樓面面積56,000平方米(二零零四年：120,100平方米)，在建工程總樓面面積為309,300平方米(二零零四年：438,800平方米)，而已竣工之商住總樓面面積為53,700平方米(二零零四年：90,550平方米)。物業發展之分類業績為港幣41,454,000元(二零零四年：港幣128,905,000元)，下降68%。中國之物業銷售如上海天安中心、無錫紅山半島(三期)及常州天安別墅(一期)、深圳天安創新科技廣場(二期)及南通天安花園(二期)對本集團期內之表現作出重大貢獻。本集團同時保留若干部份之商業及寫字樓物業的出租，例如上海天安中心及大連天安國際大廈，令本期及未來租金收入有所增加。本集團各項目目前擁有約527萬平方米總樓面(本集團應佔總樓面面積約為363萬平方米)之土地儲備。本集團將繼續監管其土地儲備之整體發展，並於條件合適時適當地增加其土地儲備。

建築物料銷售

銷售建築物料之分類業績為本集團帶來港幣12,044,000元虧損(二零零四年：港幣32,212,000元利潤)。

期內虧損主要由於二零零五年上半年水泥價格持續下降以及國內原材料及煤價高企等因素影響。

財務狀況

資金流動狀況及融資

於二零零五年六月三十日，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438,000,000元之水平，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零五年六月三十日，本集團之總借款約港幣2,509,000,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣2,519,000,000元)，包括分別為港幣1,720,000,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣1,842,000,000元)及港幣789,000,000元(二零零四年十二月三十一日：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46%(二零零四年十二月三十一日：45%)。借款乃主要用於購置土地儲備及為在建物業融資。

約79%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，故大部份銀行借款均來自中國之銀行，並以人民幣計算及歸還。同時，港元之銀行貸款相應增加，以降低利息支出。本集團銀行借款中約65%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團於一家附屬公司(賬面值為港幣142,206,000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65,526,000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292,754,000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待出售物業及投資物業賬面值分別為港幣221,842,000元及港幣375,000,000元已抵押予銀行，以便本集團取得銀行信貸。另外，港幣86,992,000元之銀行存款，賬面總值分別約港幣1,555,367,000元及港幣784,171,000元之發展物業及投資物業抵押予銀行，以便本集團及一貿易債權人取得其他貸款及銀行信貸。

或有負債

於二零零五年六月三十日，本集團就授予共同控制公司、第三方及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，分別向有關銀行提供約港幣66,038,000元、港幣28,302,000元及港幣13,016,000元之擔保。另就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供共約港幣370,992,000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125,264,000元及應佔共同控制公司之或有土地增值稅約為港幣75,028,000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230,230,000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」)之二零零五年中期報告內。

僱員

於二零零五年六月三十日，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2,780名員工，於回顧期內之員工費用約為港幣39,988,000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。

經濟環境簡要分析及業務應對主要措施

中國整體經濟

今年上半年中國生產總值增長9.5%，與二零零四年同期持平。房地產市場方面，上半年全國商品房平均銷售價格上漲10.1%。國家持續推出多項宏觀調控政策，包括「購買住宅在兩年以內出售，要按銷售額交納營業稅；七月十日有關部門又重申二手房交易要按增值部份徵收20%的個人所得稅。而上海市稅務局又執行針對獨立別墅的稅收政策，即從六月一日起對花園住宅徵收土地增值稅。」這些政策的出台，表面上看是為了控制房價過快上升，然而更深層次的目的是，鎖住現在持有多過一套住宅的境內外居民手中的房子，打擊炒樓，而房地產市場也隨之降溫。上海中房價格指數結束長達五年的價格上升格局，預計未來將會出現價格的理性回歸；再者市場的成交結構也在發生改變，大戶型高價位住宅成交比例明顯下降，五月份單價人民幣9,000元以上的住宅成交套數下降50%。近日建設部副部長劉志峰先生稱：「中國政府近期不會再出台新的房地產市場調控措施。」但據有關統計，華東地區(包括上海、浙江及江蘇)及廣東近期的投資率及經濟增長率明顯放緩，這對房地產市場的影響值得關注和警惕。

銀行信貸

今年一至六月廣義貨幣供應量為人民幣27.6萬億元，按年增長15.7%；狹義貨幣供應量為人民幣9.9萬億元，按年增長11.3%，兩個數據表明上半年貨幣供應偏緊，一般預期下半年中央銀行會適當增加貨幣供應量，以預防出現通貨緊縮。

市場表現

是次宏觀調控對華東地區之影響比華北及華南地區大，我們從上海、北京及深圳房價變化可見一斑。上海住宅銷售價格三月份比二月份上升2.5%，此後逐月回落，六月份下降1.2%。北京一至五月份都保持上升，六月份比五月份下降3.3%。深圳一至五月份呈現較為明顯的上升走勢，但六月份住宅均價比五月份下降2.19%。由此可見，上海受宏觀調控影響，房價回落早於其他兩市，而到六月份，三市之住宅銷售均價都比五月份下降。本集團未來在華東地區推出之項目將會減少大戶型住宅供應，別墅供應也以小戶型為主。我們將追蹤分析後續影響，並及時調整經營開發策略。

項目發展

華東區目前仍然是本集團之投資重點：位於上海南京西路之甲級寫字樓上海天安中心5至21層已全部售罄；大廈1-4層和地下美食城用於出租，目前除少量單位外已全部出租，租金收益理想，特別是多家「世界五百強企業」入住該大廈，使項目更顯尊貴。而22至29層作為出售或出租用途，本集團將於下半年將下屬多個部門及華東區之辦公室搬到該大廈30層。南通天安花園(二期)、無錫紅山半島(三期)及常州新城市花園(四期)繼續為本集團作出理想貢獻。而常州天安別墅則是本集團新的利潤中心，上半年也有理想表現。深圳天安數碼城創新科技廣場(二期)也是本集團上半年最重要利潤中心之一。大連天安海景花園(三期)於六月十八日推出後，市場表現甚佳。而位於北京朝陽公園西路的北京天安豪園(前稱福華大廈)上半年在市場有理想表現，將在下半年竣工。上海天安別墅(二期)及廣州番禺節能科技園(二期)已經施工，將於下半年推出發售。上海天安豪園(前稱天安陽明山莊)已獲政府批准，預計下半年施工，明年竣工。

經營概況

期內本集團繼續堅持合理分配、簡化程序、開源節流、不斷創新、盤活資產，加強監管之策略；按照市場的需要制訂品牌建設、公共關係等方針，重點對員工加強品牌建設及公關培訓。同時，利用北京天安豪園推出銷售之際，藉天安集團被「新地產」評為全國最具發展潛質的十強企業公司，在媒體做適當品牌宣傳。在公共關係處理上，有專人負責處理與政府部門及客戶等的關係，使本集團在得到更好的經營環境方面取得了一定成效，相信對本集團整體效益之提升收事半功倍之功效。

展望

此輪宏觀調控，對於經濟之中長期健康發展是有利的，而上海等地的房價前幾個月有所回落也並不完全是壞事。種種跡象表明，下半年中國經濟增長開始放緩，而房地產價格和經濟增長速度可謂息息相關。據分析，房地產投資率比中國生產總值變化的幅度一般是更大一些，因此短期內，房價有可能繼續有所回調。然而，中國在二零二零年經濟總量比二零零零年翻兩翻是既定目標，經濟將繼續看好，同時城市化的進程也在穩步推進。所以從中長期看，房價有機會恢復合理上漲，投資回報預期仍可看好。但本集團將密切關注政策對房價近期影響程度和在不同區域的影響差異。

在具體經營策略上，本集團會更加注重新項目銷售策略，爭取更佳的回報。而戶型設計上更加面向自用之高端客戶。在工程管理上，本集團工程將注重各項目之設計、施工、質量監控；而部份大宗建材及機電設備，將利用本集團優勢，統一招標，以求更加實惠之價格。在工程招投標方面，面向甲級優秀施工隊伍。在品牌建設方向，將全方位提高本集團成員之品牌意識，加強質量管理，輔之必要品牌宣傳，使「天安」品牌成為守信、優質、高檔、人性化的象徵。

值此對股東、客戶對本集團之支持深表謝意，對全體員工為本集團作出不懈努力致以謝意，並表示誠摯慰問。

中期股息

董事認為保留適當水平之資金，以便充份掌握日後之業務發展機會，乃審慎之舉，故此不建議宣派中期股息(二零零四年：無)。

企業管治常規守則

除部份偏離行為外，本公司於截至二零零五年六月三十日止六個月全期，已遵守香港聯合交易所有限公司證券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.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六月二十二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。

2. 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，審核委員會的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制訂)，並向董事會提出建議。

有關本公司於回顧期內偏離企業管治守則中若干守則條文之詳情，將載於二零零五年九月初寄發予各股東之本公司二零零五年中期報告內。

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六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何證券。

審核委員會之審閱

本公司之審核委員會(「審核委員會」)連同管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，就內部監控及財務匯報事項進行商討，包括截至二零零五年六月三十日止六個月未經審核中期財務報告之一般審閱。審核委員會倚賴本集團外聘核數師按照香港會計師公會頒佈之標準核數準則第700號所作出之審閱結果及管理層所提交報告而進行上述審閱工作。審核委員會並無進行詳細之獨立核數審查。

承董事會命
天安中國投資有限公司
主席
李成偉

香港，二零零五年八月三十一日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生(主席)、黃清海先生(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。