



# 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)

### 二零零四年度經審核業績報告

#### 綜合利潤表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	(一)	1,973,098	1,904,212
銷售成本		(1,384,741)	(1,503,756)
毛利		588,357	400,456
其他營運收入	(二)	74,371	52,974
物業之減值撥備		(27,889)	(6,500)
呆壞賬準備		(21,290)	(9,469)
市場及分銷費用		(39,219)	(46,111)
行政費用		(124,194)	(116,813)
其他營運費用		(13,066)	(6,739)
經營溢利	(三)	437,070	267,798
財務費用		(76,353)	(75,083)
應佔聯營公司業績		(1,138)	908
應佔共同控制公司業績		48,858	72,730
除稅前溢利		408,437	266,353
稅項	(四)	(184,080)	(88,025)
未計少數股東權益前溢利		224,357	178,328
少數股東權益		(23,719)	(75,908)
本年度保留淨溢利		200,638	102,420
		港仙	港仙
每股盈利	(五)	25.3	12.4
基本		25.3	12.4
攤薄		24.9	12.4

附註：

#### (一) 分類資料及貢獻分析

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：

截至二零零四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	撇銷 港幣千元	合併 港幣千元
收入						
對外銷售	1,554,856	21,573	371,091	25,578	—	1,973,098
分部間銷售	—	—	6,753	4,980	(11,733)	—
總額	1,554,856	21,573	377,844	30,558	(11,733)	1,973,098
業績						
分類業績	418,221	6,776	33,310	(8,083)	—	450,224
其他營運收入	16,857	—	20,895	36,619	—	74,371
物業之減值撥備	(27,889)	—	—	—	—	(27,889)
呆壞賬準備	(9,381)	—	(11,877)	(32)	—	(21,290)
未能分攤之總部費用	—	—	—	—	—	(38,346)
經營溢利						437,070
財務費用						(76,353)
應佔聯營公司業績	(8,520)	6,973	—	409	—	(1,138)
應佔共同控制公司業績	47,166	2,093	—	(401)	—	48,858
除稅前溢利						408,437
稅項						(184,080)
除稅後溢利						224,357

截至二零零三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	合併 港幣千元
收入	1,483,147	21,678	381,324	18,063	1,904,212
業績					
分類業績	205,760	6,294	84,164	(4,349)	291,869
其他營運收入	3,241	(1,368)	30,247	20,854	52,974
物業之減值撥備	(6,500)	—	—	—	(6,500)
呆壞賬準備	(2,360)	—	(7,109)	—	(9,469)
未能分攤之總部費用	—	—	—	—	(61,076)
經營溢利					267,798
財務費用					(75,083)
應佔聯營公司業績	(6,289)	6,572	—	625	908
應佔共同控制公司業績	36,511	39,489	—	(3,270)	72,730
除稅前溢利					266,353
稅項					(88,025)
除稅後溢利					178,328
(二) 其他營運收入					
			二零零四年 港幣千元		二零零三年 港幣千元
股息收入					
— 非上市股份			198		117
— 上市股份			5,810		4,561
銀行存款及應收貸款利息收入			19,670		4,810
中國增值稅退稅			17,475		24,818
出售投資物業之已實現淨虧損			—		(1,368)
出售附屬公司之已實現淨收益			—		4,600
出售共同控制公司之已實現淨收益			—		1,358
持作買賣證券之未實現淨虧損			—		(514)
免除以前年度應計未付利息			5,692		—
其他收入			25,526		14,592
			<u>74,371</u>		<u>52,974</u>
(三) 經營溢利					
經營溢利已扣除：			二零零四年 港幣千元		二零零三年 港幣千元
物業、廠房及設備折舊					
自置資產			18,735		18,565
按融資租賃持有之資產			8		8
減：資本化於發展中物業金額			(980)		(1,245)
			<u>17,763</u>		<u>17,328</u>
攤銷及減值：					
自綜合賬產生之商譽			2,482		2,482
收購聯營公司及共同控制公司產生之商譽			153		182
			<u>20,398</u>		<u>19,992</u>
(四) 稅項					
			二零零四年 港幣千元		二零零三年 港幣千元
已支出(撥回)包括：					
中國所得稅					
本公司及附屬公司					
— 本年度撥備			63,376		52,522
— 前年度超額撥備			(854)		(2,233)
應佔聯營公司稅項			2,474		2,342
應佔共同控制公司稅項			10,286		20,854
			<u>75,282</u>		<u>73,485</u>
遞延稅項			108,798		14,540
			<u>184,080</u>		<u>88,025</u>

本集團於香港經營之公司於本年度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。

## (五) 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
溢利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之溢利	<u>200,638</u>	<u>102,420</u>
股數		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數 (已調整於二零零四年三月十日合併本公司 之普通股)	794,358,424	826,694,787
潛在攤薄普通股之影響 — 認股權證 (二零零四年十二月三日期)	<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>805,480,433</u>	<u>826,694,787</u>
計算兩年每股攤薄盈利不會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不會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。		

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利淨額為200,638,000港元(二零零三年：102,420,000港元)，較去年上升98,218,000港元或96%。營業額及經營溢利分別上升至1,973,098,000港元(二零零三年：1,904,212,000港元)及437,070,000港元(二零零三年：267,798,000港元)，即分別上升4%及63%，其主要原因是物業發展帶來的邊際利潤及貢獻得到改善和集團策略實施得宜所致。於二零零四年十二月三十一日，本集團之每股資產淨值為5.0港元(二零零三年：5.0港元)。每股盈利為25.3港仙(二零零三年：12.4港仙)，上升104%。

### 整體表現

#### 物業發展及投資

本集團錄得售出之總樓面面積約為225,000平方米(二零零三年：291,000平方米)，較二零零三年下降23%，大部份來自出售高檔住宅及寫字樓。在中國銷售之物業如上海天安中心、南通天安花園(二期)、深圳天安數碼城創新科技廣場(二期)、常州新城市花園(四期)、無錫紅山半島(三期)、上海天安別墅(一期)及長春天安第一城(二期)等對本集團年內之理想表現有重大貢獻。

年內，已竣工商/住物業總樓面面積約為319,000平方米(二零零三年：314,000平方米)，較去年上升2%。於二零零四年底，在建工程總樓面面積約為272,000平方米(二零零三年：390,000平方米)，較去年下降30%，包括常州天安別墅(一期)、北京天安豪園(前稱北京福華大廈)、大連天安海景花園(二期B)及廣州番禺節能科技園(二期)。同時，本集團將於二零零五年動工之總樓面面積約176,000平方米，包括上海天安陽明山莊(一期)、常州新城市花園(五期)及南通天安花園(三期)。

#### 建築材料

由於受宏觀調控影響，上海全年水泥用量約有23,000,000噸，比去年增加約10%，期內各大水泥集團對上海市場的水泥供應量卻比上年增加約30%，導致水泥價格於五月份開始直線下降，並對上海聯合水泥股份有限公司(本集團一上市附屬公司)造成負面影響。期內水泥及熟料銷量為1,475,000噸，較去年上升2%。

### 財務狀況

#### 資金流動狀況及融資

於二零零四年，本集團致力維持流動資金於穩健水平及財政資源組合合理分佈。於二零零四年底，本集團之銀行結餘及現金維持在超過527,000,000港元之水平，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之總借款約為2,519,000,000港元(二零零三年：2,450,000,000港元)，包括流動負債及非流動負債分別為1,714,000,000港元(二零零三年：1,565,000,000港元)及805,000,000港元(二零零三年：885,000,000港元)。於二零零四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(負債淨額除以股東權益)約為45%(二零零三年：53%)。借款增加主要用於購置新增之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。由於本集團之投資均在中國進行，故較多銀行借款均來自中國之銀行，並以人民幣計算及歸還。同時，以港元計算的銀行借款亦有所增加，利用較低利率，以降低利息支出。本集團銀行借款中約72%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

#### 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團於附屬公司賬面值為150,579,000港元之權益已抵押予銀行，以便本集團取得銀行透支信貸，而該附屬公司持有之一附屬公司賬面值為67,553,000港元之權益已抵押予銀行，以便本集團取得另一銀行信貸。本集團於一附屬公司賬面值為488,023,000港元之權益已抵押予銀行，以便本公司取得一銀行信貸，而該附屬公司間接持有之待售物業及投資物業賬面值分別為264,631,000港元及320,000,000港元已抵押予銀行，以便集團取得一銀行信貸。另外，75,647,000港元之銀行存款、賬面總值分別約1,243,119,000港元及524,396,000港元之發展物業及投資物業已被抵押以取得其他貸款及給予銀行作為本集團及一貿易債權人取得銀行融資之抵押。

## 或有負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團就授予共同控制公司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75,472,000港元及13,016,000港元之擔保。另就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供共約499,146,000港元之擔保。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。此外，具追索權之已貼現商業票據約為18,208,000港元。而本集團應佔附屬公司之國內或有土地增值稅約為114,944,000港元及應佔共同控制公司之或有土地增值稅約為60,820,000港元。

## 近日發佈之會計準則之潛在影響

於二零零四年，香港會計公會發佈了一系列全新或經修訂的香港財務報告準則及香港會計準則（統稱「新準則」），這些新準則適用於二零零五年一月一日開始或之後之會計年度。本集團沒有提早在截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報告表中運用此等新準則。

本集團已開始衡量此等新準則對本集團之影響，但現時未能提供此等新準則會否對如何編製本集團的營運結果、財務狀況之編製及呈報方式帶來重大影響。此等新準則或會改變本集團將來編製及呈列業績及財務狀況的方式。

## 僱員

於二零零四年十二月三十一日，本集團（包括其附屬公司，惟不計入聯營公司及共同控制公司）聘用2,727名員工。於回顧年內之員工費用約為78,780,000港元。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。

## 業務回顧

本集團主要經營範圍包括：發展高端公寓住宅、別墅、寫字樓及商用樓宇，生產及銷售建築材料，物業管理及酒店營運。

本集團之目標客戶是各行各業之成功人士等高端客戶，於年內本集團推出銷售之住宅及別墅項目包括：南通天安花園、常州新城市花園、無錫紅山半島、上海天安別墅、長春天安第一城及大連天安海景花園。寫字樓項目包括：上海天安中心、深圳天安創新科技廣場、廣州番禺節能科技園及大連天安國際大廈。

南通天安花園位於新城區核心位置，東臨南通市行政中心，西連南通老城區，有著得天獨厚的地理優勢。項目發展上注意將綠生態、水生態、建築、社區文化和諧統一，景觀空間佈置有序，園內外美景融為一體。二期發展中更設立園中園一天安花園尊邸美墅。從而最大限度的滿足更高層次成功人士對別墅的需求。上半年推出後反應熱烈，有數百人日夜排隊購房，全年銷售價格理想，是集團最重要利潤中心之一。

上海天安中心位於黃浦區南京西路、人民廣場核心商務圈，其中1-4層作商業用途，5-30層為甲級寫字樓。如奔馳（Mercedes Benz）、尼康（Nikon）以及馬士基（Maersk）等多家跨國公司已經入住。天安中心緊鄰上海市政府、國際飯店、萬豪國際酒店，凝聚最具影響力的經濟環境；博物館、城市規劃館、美術館、大劇院環列四周，薈萃最具藝術性的城市文化；國際級的設計、建造、設備配置和物業管理體系，成就至高的尊崇與價值。不論在歷史、地理、行政、人文還是財富的意義上，天安中心都成為地標性建築。加上上海寫字樓市場持續景氣，使天安中心優勢得以發揮。租售表現理想，成為集團在上海的旗艦建築及最重要利潤中心之一。

## 市場風險分析

四月底，政府高調宏觀調控，其核心內容是用市場方法緊縮銀行貸款規模及收緊房地產市場土地供應。目的是收窄固定資產投資規模，平抑通脹、原燃材料、電力緊張局面及抑制房價上漲幅度。宏觀調控實施後，卻使房價進一步上漲，而且其勢頭甚於宏觀調控之前。本集團認為，導致房價上漲有多種客觀理由，其中包括：

- 1、土地供應量突然減少，預期房屋需求高於房屋供應；
- 2、從一九九三年至一九九九年內地房價下降約60%，這幾年房價上漲有一部分是價格回歸；
- 3、內地股市持續低迷，銀行存款利息低，錢找不到其他投資去處，房地產成為主要投資品種，使需求持續增加；
- 4、政府一方面抑制樓市，一方面又擔心房產市場大起大落，影響GDP增長，因此政策上有所節制；
- 5、房地產開發貸款難度大，項目搬遷步履維艱，開發商新盤推出速度減緩，部分開發商惜售心理佔上風，使房源減少；
- 6、內地經濟持續看好，亦令房價隨經濟增長上漲。

綜上所述，內地房產價格還會有上漲空間，但政府可能有新政策出台壓抑。天安作為一個專業的發展商將抓住機會發展物業，爭取利潤最大化。同時採取得體策略應對宏觀經濟環境之變化。從長遠看，集團希望房價平穩上升，以利於市場健康發展。目前集團對房市持審慎樂觀態度。

## 展望

二十五年來中國經濟持續景氣，年均GDP增長超過9%，中國決意在二零二零年達到人均GDP 3,000美元。這是一項絕無僅有、充滿挑戰而又令人鼓舞的目標，成為世界經濟增長的最大動力。

本集團主要業務集中在華東地區，該地區是經濟最具活力的地區之一，集團業務受惠於國內經濟之增長。一方面城市化建設進入高潮，基礎設施建設任務繁重，無限商機吸引了跨國公司的青睞；另一方面中國作為世界工廠也飽受能源缺乏、環境惡化、經濟發展不平衡等問題的煎熬。集團在抓住商機的同時，還要時刻抱着如履薄冰的心態發展自身之業務。通過過去一年對集團香港、華東、華南、華北區的人事、架構調整，及集團各項改革措施的實施，使集團之優勢逐步顯現，劣勢逐步得到克服，集團有信心、有能力，使天安成為最出色的地產公司之一。

## 股息

董事會決議不派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零三年：無）。

## 建議修訂本公司之組織章程細則

為確保遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之企業管治常規守則新條文之規定，及使本公司之組織章程細則符合上市規則之現行常規守則，特建議修訂本公司之組織章程細則。一項特別決議案將於即將召開之股東週年大會上提呈，以為修訂本公司組織章程細則之建議賦予效力。有關之建議修訂詳情，將載列於寄發予本公司股東之通函內，並於適當時候在上述股東週年大會之通告中刊載。

## 購回、出售或贖回證券

於二零零四年十二月，本公司按每股 1.88 港元之代價於聯交所購回 82,000 股股份，所支付之總代價為 154,160.00 港元。除以上所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零四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。

## 於聯交所網站登載詳細資料

上市規則附錄 16 第 45(1) 段至第 45(3) 段規定之詳細資料，將於適當時間在聯交所網站登載。該等規定於二零零四年三月三十一日前有效並在過渡安排下，仍適用於涉及在二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈。

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
主席  
李成偉

香港，二零零五年三月三十日

於本公佈日期，本公司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。