



# 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)

## 二零零二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	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	(一)	1,080,332	299,273
銷售成本		<u>(815,541)</u>	<u>(260,560)</u>
毛利		264,791	38,713
其他營運收入	(二)	62,158	19,450
出售一間附屬公司部份權益已實現淨收益		—	111,581
已竣工物業之存貨減值撥備		(15,180)	(27,402)
呆壞賬準備		(24,102)	(20,100)
市場及分銷費用		(28,505)	(9,797)
行政費用		(110,999)	(95,419)
其他營運費用		(7,469)	(10,972)
應佔共同控制公司業績		118,309	116,809
共同控制公司及一間聯營公司權益減值準備		<u>(5,541)</u>	<u>(57,467)</u>
經營溢利	(三)	253,462	65,396
出售一間附屬公司部份權益已實現淨收益		—	91,435
財務費用		(56,317)	(39,161)
應佔聯營公司業績		<u>2,595</u>	<u>2,041</u>
除稅前溢利		199,740	119,711
稅項	(四)	<u>(58,134)</u>	<u>(24,097)</u>
未計少數股東權益前溢利		141,606	95,614
少數股東權益		<u>(44,408)</u>	<u>7,168</u>
本年度保留淨溢利		<u><u>97,198</u></u>	<u><u>102,782</u></u>

港仙

港仙

每股盈利  
基本及攤薄

(五)

1.11.2

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，當中並不包括香港地區。本集團之營業額及分類業績按主要業務分佈如下：

利潤表截至二零零二年十二月三十一日止年度

			銷售		酒店及物業管理及		其他營運	合併
	物業發展	物業投資	建築物料	酒店營運	物業代理	港幣千元		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	792,221	10,245	258,011	5,866	13,989	—	1,080,332	
業績								
分類業績	142,386	2,341	30,518	1,479	(4,051)	—	172,673	
其他營運收入	10,537	341	26,745	—	—	24,535	62,158	
已竣工物業之存貨減值撥備	(15,180)	—	—	—	—	—	(15,180)	
呆壞賬準備	(18,855)	(18)	(4,662)	—	—	(567)	(24,102)	
應佔共同控制公司業績	111,823	7,009	3,483	(6,405)	1,806	593	118,309	
共同控制公司及一間聯營公司								
權益減值準備	(478)	—	—	(5,063)	—	—	(5,541)	
未能分攤總部費用							(54,855)	
經營溢利							253,462	
財務費用							(56,317)	
應佔聯營公司業績	(5,020)	7,378	—	—	237	—	2,595	
除稅前溢利							199,740	
稅項							(58,134)	
除稅後溢利							<u>141,606</u>	

利潤表截至二零零一年十二月三十一日止年度

	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	酒店營運 港幣千元	酒店及 物業管理及 物業代理 港幣千元	其他營運 港幣千元	合併 港幣千元
收入	245,035	10,948	34,483	—	8,807	—	299,273
業績							
分類業績	(6,554)	1,210	(933)	—	(8,790)	—	(15,067)
其他營運收入	3,351	—	1,632	—	—	14,467	19,450
出售一間附屬公司部份 權益未實現淨收益							111,581
已竣工物業之存貨減值撥備	(27,402)	—	—	—	—	—	(27,402)
呆壞賬準備	(13,042)	—	—	—	(1,804)	(5,254)	(20,100)
應佔共同控制公司業績	90,998	9,850	20,329	(4,920)	367	185	116,809
共同控制公司權益減值準備	—	—	—	(47,467)	—	(10,000)	(57,467)
未能分攤總部費用							(62,408)
經營溢利							65,396
出售一間附屬公司部份權益 已實現淨收益							91,435
財務費用							(39,161)
應佔聯營公司業績	(7,614)	9,274	—	—	381	—	2,041
除稅前溢利							119,711
稅項							(24,097)
除稅後溢利							95,614

## (二) 其他營運收入

	二 零 零 二 年 港 幣 千 元	二 零 零 一 年 港 幣 千 元
股息收入		
— 非上市股份	494	1,625
— 上市股份	—	89
銀行存款及應收貸款利息收入	5,586	5,700
中國增值稅退回	23,308	—
出售投資物業已實現淨收益	341	—
出售共同控制公司已實現淨收益	5,125	—
出售一間聯營公司已實現淨收益	350	—
出售持作買賣證券已實現淨收益	5,102	—
出售非持作買賣證券已實現淨收益	1,253	—
持作買賣證券之未實現淨收益	—	5,433
其他收入	20,599	6,603
	<u>62,158</u>	<u>19,450</u>

## (三) 經營溢利

經營溢利已扣除：

	二 零 零 二 年 港 幣 千 元	二 零 零 一 年 港 幣 千 元
物業、廠房及設備折舊		
自置資產	14,529	5,974
按融資租賃持有之資產	8	3
減：資本化於發展中物業金額	(1,017)	(894)
	<u>13,520</u>	<u>5,083</u>
攤銷及減值：		
自綜合賬產生之商譽	3,057	2,747
自收購聯營公司及共同控制公司產生之商譽	277	2,955
	<u>16,854</u>	<u>10,785</u>

#### (四) 稅項

	二 零 零 二 年 港 幣 千 元	二 零 零 一 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	37,472	8,157
— 前年度超額撥備	(9,639)	(6,896)
應佔聯營公司稅項	2,402	2,764
應佔共同控制公司稅項	17,388	19,550
	<u>47,623</u>	<u>23,575</u>
遞延稅項	10,511	522
	<u>58,134</u>	<u>24,097</u>

本集團於香港經營的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。集團內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及應課稅溢利計算提撥。

#### (五) 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二 零 零 二 年 港 幣 千 元	二 零 零 一 年 港 幣 千 元
溢利		
用以計算每股基本盈利之溢利	97,198	102,782
普通股可能攤薄之影響：		
根據每股攤薄盈利調整應佔附屬公司業績	—	(160)
	<u>97,198</u>	<u>102,622</u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利		
	<u>97,198</u>	<u>102,622</u>
	二 零 零 二 年	二 零 零 一 年
股數		
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>8,490,704,474</u>	<u>8,490,678,716</u>

計算兩年年度每股攤薄盈利不會假設本公司發行之可換股貸款票據被兌換，因兌換後會導致由持續經營日常業務而增加每股盈利。

計算兩年年度每股攤薄盈利不會假設其餘購股權及認股權證持有人認購本公司之股份，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

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度股東應佔綜合溢利淨額為97,198,000港元(二零零一年：102,782,000港元)，較上年度輕微下調5,584,000港元或5%。營業額和經營溢利分別大幅上升261%和288%至1,080,332,000港元(二零零一年：299,273,000港元)和253,462,000港元(二零零一年：65,396,000港元)的主要原因是物業發展及建築物料業務的貢獻所致。每股盈利為1.1港仙(二零零一年：1.2港仙)，即下降8%。於二零零二年十二月三十一日，本集團之每股資產淨值為0.5港元(二零零一年：0.48港元)。

### 整體表現

本集團錄得售出之總樓面面積約250,000平方米(二零零一年：113,000平方米)，較二零零一年年度增加121%。其中，96%為商／住物業，而4%為工業物業。華東區的物業銷售成績對本集團年內的理想表現有較大的貢獻。

年內，建成商／住物業總樓面面積約309,000平方米(二零零一年：119,000平方米)，較去年上升160%。於二零零二年年末，在建工程總樓面面積約423,000平方米(二零零一年：606,000平方米)，較上年下跌30%。

於二零零二年三月十四日，上海聯合水泥有限公司(「上海水泥」)修訂其合營企業合同及章程後，成為上海聯合水泥股份有限公司(「上聯水泥」)的附屬公司。上聯水泥乃一間上市公司，而本集團持有上聯水泥54.77%權益。合併上海水泥之賬目導致本集團的營業額、毛利及經營溢利增加。而物業發展新項目之增加及合併上聯水泥之賬目亦令市場及分銷費用，行政費用，財務費用及少數股東權益有所增加。

鑑於現時市場情況，本集團管理層相信在賬目上為若干共同控制公司及一間聯營公司之權益作出減值準備5,541,000港元，為若干仍未售出物業之存貨作減值15,180,000港元，並作呆壞賬準備24,102,000港元，乃審慎之舉。

## 財務狀況

### 資金流動狀況及融資

於二零零二年，本集團致力維持資金流動狀況穩健，並保持均衡的財政資源組合。於二零零二年年末，本集團之銀行存款及現金維持於5億港元以上，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之總負債約為21.9億港元（二零零一年：15.93億港元），包括流動負債及非流動負債分別為17.73億港元（二零零一年：10.94億港元）及4.17億港元（二零零一年：4.99億港元）。於二零零二年十二月三十一日，本集團之資產負債率（負債淨額除以股東權益）維持於40%（二零零一年：30%）。借貸增加乃用於購置新增之土地儲備及為在建物業融資。

約89%未償還負債將於兩年內到期。由於本集團的投資全在中國進行，故大部份銀行貸款均來自中國之銀行，並以人民幣計算及歸還，以降低匯率浮動風險。本集團銀行貸款中約90%為定息貸款，餘下為浮息貸款。

### 資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，本集團於一家聯營公司之權益（賬面值為500,757,000港元）已抵押予銀行，以便本公司取得銀行透支信貸。另外，銀行存款75,012,000港元、賬面總值分別約1,611,648,000港元及186,489,000港元之發展物業及投資物業，以及本集團於若干附屬公司之權益（賬面總值約134,699,000港元）亦抵押作為43,011,000港元應付貿易賬款和予銀行作為該等附屬公司及一共同控制公司取得銀行信貸之擔保。

### 或有負債

於二零零二年十二月三十一日，本集團就其共同控制公司、第三者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貸款分別向有關銀行提供約155,981,000港元、89,150,000港元及11,132,000港元之擔保。另就物業買家所得之按揭貸款向銀行提供共約244,906,000港元之擔保。本集團提供之所有擔保乃應銀行要求，並以一般商業條款作出。此外，已貼現商業票據約為35,577,000港元。而本集團一附屬公司之國內或有土地增值稅約為24,680,000港元及應佔一共同控制公司之或有土地增值稅約為41,779,000港元。

## 僱員

於二零零二年十二月三十一日，本集團（包括附屬公司但不計入聯營公司及共同控制公司）僱用大概1,941名員工。於回顧期內之員工成本約為65,734,000港元。本集團之薪酬制度與市場相若，員工薪酬（包括薪金及花紅）按表現釐定。

## 中國之投資環境

儘管歐洲及美國在二零零二年經濟持續疲弱，中國的國內生產總值仍錄得約8%強勁的增長。中國首四個生產總值最高的城市為上海、北京、廣州和深圳，彼等於二零零二年之生產總值增長分別為10.9%、10.2%、13%和15%。深圳的人均生產總值達5,558美元，為全國之冠。隨著中國加入世貿組織後，外資相繼湧入，於二零零二年，外商投資額達到520億美元。

於年內，房地產投資上升21.9%至人民幣7,740億元；未償還個人房屋按揭貸款近人民幣8,260億元，較二零零一年度標升46%。此外，於二零零二年首十個月內，已出售房屋的總值為人民幣3,059億元，面積約為1.298億平方米，相對去年同期而言，出售面積上升27.6%，而售價升幅則為35.4%。然而，房地產的急速發展亦導致某些地區出現較高的房屋空置率。

大城市如上海、北京、廣州及深圳之房屋價格，尤以高檔單位而言，於二零零二年下半年亦遇到一定的壓力。不過，上海成功取得世博的主辦權、二零零四年舉辦的世界一級方程式賽車、定於二零零六年落成開放的環球片場主題公園，以及黃浦江兩旁的發展藍圖均帶動當地的物業市場。大量的投資現時正湧入為舉辦二零零八年奧運會而進行的一系列設施的建築工程，而該些活動將帶動對北京高檔住宅的需求。此外，開放深圳邊境的措施亦都加速深圳的物業市場發展。相信在該些大城市之豪華住宅將可重拾上升的趨勢。

除了大城市外，第二及第三線之城市經濟亦於二零零二年錄得長足的增長。當地基建、彼等與主要城市間的交通網絡及其他社會配套設施的不斷改善，有助刺激當地居民對新房屋的渴求和改善生活水平。一般都廣泛地預測第二及第三線之城市的房屋價格應持續向上及為發展商提供更多的發展機會。

至於政府政策，高透明度的土地規例和全國土地拍賣制度的建立令到發展商跨區發展是無可避免的趨勢。其他地區的發展商現時可與當地發展商互相競投土地，這樣一來，會有更多價格比較廉宜、質素更高的房屋可供消費者選購。中央銀行及商業銀行已開始調整房屋按揭貸款和對小型及缺乏經驗的發展商的貸款政策，此舉令到物業市場長遠而言可以健康發展。



## 前景

一般廣泛地預測二零零三年國內生產總值增長將超逾7%。分析家預期物業市場於二零零三年之表現將較國內生產總值的增幅高出7%。根據數據顯示，於二零零三年首二月，國內工業產值上漲17.5%，而汽車產值更大幅攀升62%。另外，外商的資產繼續湧入中國，於二零零三年首兩個月，升幅為54%，相信政府將會繼續推動國內消費及增加出口以刺激經濟增長。

縱使若干不利因素或指標如投資過多及房屋空置率上升，導致房地產泡沫成為熱門話題，尤以主要城市之豪華高檔住宅為甚，但是，預期繁榮的經濟、高增長的收入、歷史性新低的利率及眾多的地區性措施將繼續帶動國內人民提高生活水平和渴求優質住宅的意慾。

此外，土地拍賣制度的設立，銀行按項目進度而發放貸款的貸款制度皆為維持物業市場長遠健康發展的有利因素。天安作為一間全國性的資深地產發展商，在不同城市擁有充份的優質土地儲備，而現時的市場境況將提供本集團更多機會，而本集團亦充滿信心去實現二零零三年的目標。

## 股息

董事會決議不派發截至二零零二年十二月三十一日止年度末期股息（二零零一年：無）。

## 聯交所網頁上刊登詳細資料

上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定的詳細資料，將於稍後在聯交所之網頁上登載。

承董事會命  
董事總經理  
許業榮

香港，二零零三年三月二十六日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」