



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)

截至二零零三年六月三十日止六個月
之中期業績公布

未經審核中期業績

	附注	截至六月三十日止六個月 二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額	(3)	415,968	468,231
銷售成本		(324,159)	(306,510)
毛利		91,809	161,721
持作買賣證券之未實現淨 (虧損)／收益		(36)	3,459
其他營運收入	(4)	25,884	18,537
市場及銷售費用		(20,047)	(12,813)
行政費用		(57,908)	(54,318)
其他營運費用		(3,181)	(3,048)
應佔共同控制公司業績		26,060	9,373
經營溢利	(5)	62,581	122,911
融資成本		(22,668)	(39,164)
應佔聯營公司業績		1,355	2,450
除稅前溢利		41,268	86,197
稅項	(6)	(11,185)	(27,000)
未計少數股東權益前溢利		30,083	59,197
少數股東權益		(16,923)	(31,122)
本期保留淨溢利		13,160	28,075
		港仙	港仙
每股盈利	(7)		
基本		0.2	0.3
攤薄		0.2	0.3

附注：

(1) 核數師審閱

截至二零零三年六月三十日止六個月之中期財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會發出之「核數準則第700號」作出審閱，併出具無修改之審閱結論。

(2) 會計實務準則之採用

在本期間，本集團已採用香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」。採用會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響為遞延稅項。二零零二年之比較賬目已相應地作出調整。

(3) 分部資料

於本期間本集團之營業額主要來自中華人民共和國（「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布如下：

利潤表截至二零零三年六月三十日止六個月

	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	<u>250,708</u>	<u>9,999</u>	<u>145,043</u>	<u>10,218</u>	<u>415,968</u>
業績					
分類業績	14,282	5,427	22,631	(920)	41,420
持作買賣證券之 未實現淨虧損					(36)
其他營運收入	—	568	12,667	12,649	25,884
應佔共同控制 公司業績	7,628	21,586	—	(3,154)	26,060
未能分攤總部費用					<u>(30,747)</u>
經營溢利					62,581
融資成本					(22,668)
應佔聯營公司業績	(2,541)	3,475	—	421	<u>1,355</u>
除稅前溢利					41,268
稅項					<u>(11,185)</u>
除稅後溢利					<u>30,083</u>

利潤表截至二零零二年六月三十日止六個月

	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	<u>366,888</u>	<u>6,357</u>	<u>90,151</u>	<u>4,835</u>	<u>468,231</u>
業績					
分類業績	113,490	(1,431)	14,387	(4,003)	122,443
持作買賣證券之 未實現淨收益					3,459
其他營運收入	346	—	11,604	6,587	18,537
應佔共同控制 公司業績	4,771	2,510	3,483	(1,391)	9,373
未能分攤總部費用					(30,901)
經營溢利					122,911
融資成本					(39,164)
應佔聯營公司業績	(1,897)	4,227	—	120	2,450
除稅前溢利					86,197
稅項					(27,000)
除稅後溢利					<u>59,197</u>

(4) 其他營運收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
股息收入		
— 上市股份	4,420	—
— 非上市股份	—	234
銀行存款及應收貸款利息收入	1,962	2,813
中國增值稅退回	9,451	11,112
出售投資物業之已實現淨收益	568	—
出售附屬公司之已實現淨收益	3,520	—
其他收入	5,963	4,378
	<u>25,884</u>	<u>18,537</u>

(5) 經營溢利

經營溢利已扣除：

	截至六月三十日止六個月 二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
物業、廠房及設備折舊		
自置資產	8,181	6,494
按融資租賃持有之資產	4	4
減：資本化於發展中物業金額	(578)	(477)
	<u>7,607</u>	<u>6,021</u>
攤銷：		
自綜合賬產生之商譽	1,028	765
收購聯營公司及共同控制公司之商譽	116	185
	<u>1,144</u>	<u>950</u>
	<u><u>8,751</u></u>	<u><u>6,971</u></u>

(6) 稅項

支出（撥回）包括：

	截至六月三十日止六個月 二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
中國所得稅		
本公司及附屬公司		
— 本期間計提	10,239	4,498
— 前年度超額撥備	(2,711)	(8,742)
應佔聯營公司稅項	1,232	202
應佔共同控制公司稅項	1,762	1,684
	<u>10,522</u>	<u>(2,358)</u>
遞延稅項	663	29,358
	<u><u>11,185</u></u>	<u><u>27,000</u></u>

本集團於香港經營的公司於本期間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計算提撥。

(7) 每股溢利

每股基本及攤薄盈利乃按本期溢利港幣13,160,000元（二零零二年：港幣28,075,000元）及本期已發行普通股8,490,704,582（二零零二年：加權平均數8,490,704,365）股計算。

計算兩期內每股攤薄盈利不會假設認股權證之持有人認購本公司之股份，因相關之行使價均高於平均每股市場價格。

計算二零零二年六月三十日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，因兌換後會導致增加每股盈利。

計算二零零二年六月三十日每股攤薄盈利不會假設購股權之持有人認購本公司之股份，因相關之行使價均高於平均每股市場價格。

管理層討論及分析

中期業務回顧

中國今年上半年的國內生產總值錄得8.2%增長，但第二季國內生產總值增長率由第一季之9.9%下跌3.2個百分點至6.7%。第二季國內生產總值增長下跌，主要乃「非典」疫情打擊服務業所致，當中以零售、交通及建築業受影響最深。上半年經濟發展相對較快，主要是固定資產投資及出口迅速增長所致。統計數字顯示，固定資產投資及外商直接投資分別上升31.1%及34.3%。而出口上升34%，消費品零售卻僅上升8%，顯示內部消費只輕微增加。

在建築業方面，因「非典」疫情引致工人不足、建築物料付運延誤及間歇性建築工程暫停，均導致本集團若干項目延遲竣工；加上在該期間之銷售速度放緩，嚴重打擊本集團第二季之營業額。

於回顧期間，本集團之股東應佔淨溢利為港幣13,160,000元（二零零二年：港幣28,075,000元），比去年同期下跌53%。淨溢利下跌的主要原因乃由於上半年竣工項目的總樓面面積僅為26,070平方米（二零零二年：40,470平方米）。物業發展的分類業績為港幣14,282,000元（二零零二年：港幣113,490,000元），下跌87%。若干項目（包括由附屬公司及共同控制公司持有的項目）預計於今年下半年及二零零四年第一季竣工。回顧期內，本集團錄得應佔出售商住物業總樓面面積146,920平方米（二零零二年：68,140平方米），而在建工程總樓面面積為481,000平方米（二零零二年：629,840平方米）。

與去年同期比較，建築物料的分類業績對本集團作出較大貢獻，為港幣22,631,000元（二零零二年：港幣14,387,000元），升幅57%，而共同控制公司的物業投資應佔業績則為港幣21,586,000元（二零零二年：港幣2,510,000元），升幅760%。

每股盈利為0.2港仙（二零零二年：0.3港仙），比去年同期下跌33%。

財務狀況

流動資金及融資

於二零零三年六月，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分布。本集團之銀行結存和現金總額為港幣6.57億元，集團有足夠流動現金作為日常營運用途。

於二零零三年六月三十日，本集團總借款為港幣25.99億元（二零零二年十二月三十一日：港幣21.90億元），包括流動負債及非流動負債分別為港幣20.24億元（二零零二年十二月三十一日：港幣17.73億元）及港幣5.75億元（二零零二年十二月三十一日：港幣4.17億元）。本集團之資產負債率（負債淨額除以股東權益）為48%（二零零二年十二月三十一日：42%）。借貸增加乃用於支付新增之土地儲備及在建物業融資。

約81%之未償還負債將於兩年內到期。由於本集團在中國進行投資，故大部份銀行貸款均來自中國之銀行，合併以人民幣計算及歸還，以降低匯率浮動風險。在本集團銀行貸款中約92%為定息貸款，餘下為浮息貸款。

資產按揭

於二零零三年六月三十日，本集團於一家聯營公司之權益（賬面值為港幣500,754,000元）已抵押予銀行，作為本公司取得銀行透支信貸之抵押。另外，銀行存款港幣78,037,000元，賬面總值分別約港幣1,746,429,000元及港幣118,672,000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（賬面總值約港幣138,350,000元）亦抵押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抵押。發展物業賬面值為港幣222,797,000元已抵押予一貿易應付賬款港幣43,011,000元及其他借款。

或有負債

於二零零三年六月三十日，本集團就共同控制公司、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港幣113,334,000元、港幣40,000,000元及港幣12,790,000元之擔保。另就物業買家所得之按揭貸款向銀行提供共約港幣479,713,000元之擔保及就給予土地使用權之賣方之履約保證約港幣18,868,000元提供擔保。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港幣37,690,000元。而本集團一附屬公司之國內或有土地增值稅約為港幣24,680,000元及應佔一共同控制公司之或有土地增值稅約為港幣44,010,000元。

僱員

於二零零三年六月三十日，本集團（包括附屬公司但不計入聯營公司及共同控制公司）大概僱用1,582名員工。於回顧期內之總員工成本約為港幣33,629,000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。

展望

各種經濟數據顯示，「非典」疫情所造成的影響似乎為時短暫、屬於地區性及範圍有限，令人欣慰。在經濟改革及開放過程中建立的中國市場力量，在經濟由「非典」疫情後復甦及其進一步之發展中，已開始扮演主導角色。由於支持長期經濟增長的基本因素（包括龐大的市場潛力、廉宜的勞工資源、正在改善中的基建及穩定的物料供應）依然未變，長期而言，中國經濟向上的勢頭相信將會持續。市場中普遍預測中國全年國內生產總值將達8%增長。

若干主要城市的物業價格繼續以破紀錄速度急升，例如上海的房屋價格在首七個月內急升18%。城市化擴大，收入水平上升及對優質生活需求的增加，將繼續對住宅物業市場帶來刺激。中國加入世貿、舉辦二零零八年奧運會及二零一零年世博，以及減少在若干特殊領域如銀行業及服務業對海外投資者的限制，將吸引更多境外直接投資進入中國市場，因而提升辦公樓及高檔住房的需求。中國的內部消費比率低於世界平均水平的20%，預期政府將採取各種新政策來刺激內部消費，使其在國家經濟發展中擔演更重要的角色。然而，經濟學家擔心若干城市的房地產泡沫正在形成。

除了房地產泡沫外，全球經濟呆滯、國內工業面對境外企業更激烈的競爭、法制體系改革步伐緩慢及龐大的貨幣升值壓力將對經濟增長構成負面影響，因此亦可能影響物業市場日後之表現。

然而，人民銀行進一步收緊對物業發展商的融資政策，限制土地供應及新推出的土地拍賣制度，將最終促使物業市場進入兼併潮，而財政健全、實力雄厚的發展商則有可能以較經濟的方法增加土地儲備。長期而言，這些政策將幫助維持物業市場的健康發展。本集團將受惠於上述政策。

下半年，本集團將投入更多資源，致力彌補「非典」疫情所引致的工程進度延誤，以減低其負面影響。九月，一個位於上海的寫字樓項目，上海天安中心將推出發售。此外，四個住宅項目包括北京福華大廈、常州新城市花園、南通天安花園及無錫紅山半島，不久將推出預售。預期該等項目於竣工後將為本集團帶來可觀營業額及溢利。除此以外，本集團亦將會在適當時機於主要城市增加策略性的土地儲備。

中期股息

董事會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（二零零二年：無）。

於聯交所網頁上刊登詳細資料

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16第46(1)至第46(6)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，二零零三年九月四日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」