



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)

二零零三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	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (重列)
營業額	(二)	1,904,212	1,080,332
銷售成本		(1,503,756)	(815,541)
毛利		400,456	264,791
其他營運收入	(三)	52,974	63,245
已竣工物業之存貨減值撥備		(6,500)	(15,180)
呆壞賬準備		(9,469)	(24,102)
市場及分銷費用		(46,111)	(28,505)
行政費用		(116,813)	(110,999)
其他營運費用		(6,739)	(7,469)
經營溢利	(四)	267,798	141,781
財務費用		(75,083)	(56,317)
應佔聯營公司業績		908	2,595
應佔共同控制公司業績		72,730	118,014
共同控制公司及一間聯營公司權益減值準備		—	(5,541)
除稅前溢利		266,353	200,532
稅項	(五)	(88,025)	(69,675)
未計少數股東權益前溢利		178,328	130,857
少數股東權益		(75,908)	(43,811)
本年度保留淨溢利		102,420	87,046
		港仙	港仙
每股盈利	(六)		
基本及攤薄		12.4	10.3

附註：

(一) 會計實務準則之採用

本集團於本年度已採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)第12號(經修訂)「所得稅」。實施會計實務準則第12號(經修訂)之主要影響與遞延稅項有關。於過往年度，本公司採用利潤表負債法，就遞延稅項作出部份撥備，即指就所產生之時差確認為負債，惟以有關時差於可見將來預期未能逆轉者為限。採納會計實務準則第12號(經修訂)須採用資產負債表負債法，就此而言，乃就財務報告表所載資產負債與計算應課稅溢利所採用之相關稅基，兩者賬面值間之一切臨時差異而確認遞延稅項，惟有少數例外情況。由於會計實務準則第12號(經修訂)並無載有任何具體過渡規定，新會計政策已獲追溯應用。二零零二年之比較數字已相應重新列報。

採納會計實務準則第12號(經修訂)導致截至二零零三年十二月三十一日止年度之溢利上升3,234,000港元(二零零二年：下跌10,152,000港元)。

(二) 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：

截至二零零三年十二月三十一日止年度之利潤表

	銷售				
	物業發展	物業投資	建築物料	其他營運	合併
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	<u>1,483,147</u>	<u>21,678</u>	<u>381,324</u>	<u>18,063</u>	<u>1,904,212</u>
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
已竣工物業之存貨減值撥備	(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					<u>178,328</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度之利潤表(重列)

			銷售		合併 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	建築物料 港幣千元	其他營運 港幣千元	
收入	<u>792,221</u>	<u>10,245</u>	<u>258,011</u>	<u>19,855</u>	<u>1,080,332</u>
業績					
分類業績	142,386	2,341	30,518	(2,572)	172,673
其他營運收入	10,537	1,428	26,745	24,535	63,245
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)
未能分攤之總部費用					(54,855)
經營溢利					141,781
財務費用					(56,317)
應佔聯營公司業績	(5,020)	7,378	—	237	2,595
應佔共同控制公司業績	111,528	7,009	3,483	(4,006)	118,014
共同控制公司及一間聯營公司 權益減值準備	(478)	—	—	(5,063)	(5,541)
除稅前溢利					200,532
稅項					(69,675)
除稅後溢利					<u>130,857</u>

(三) 其他營運收入

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (重列)
股息收入		
— 非上市股份	117	494
— 上市股份	4,561	—
銀行存款及應收貸款利息收入	4,810	5,586
中國增值稅退稅	24,818	23,308
出售投資物業之已實現淨(虧損)/收益	(1,368)	1,428
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	5,125
出售一間聯營公司之已實現淨收益	—	350
出售持作買賣證券之已實現淨收益	—	5,102
出售非持作買賣證券之已實現淨收益	—	1,253
持作買賣證券之未實現淨虧損	(514)	—
其他收入	14,592	20,599
	<u>52,974</u>	<u>63,245</u>

(四) 經營溢利

經營溢利已扣除：

	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	18,565	14,529
按融資租賃持有之資產	8	8
減：資本化於發展中物業金額	(1,245)	(1,017)
	<u>17,328</u>	<u>13,520</u>
攤銷及減值：		
自綜合賬產生之商譽	2,482	3,057
收購聯營公司及共同控制公司產生之商譽	182	277
	<u>19,992</u>	<u>16,854</u>

(五) 稅項

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (重列)
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	52,522	37,472
— 前年度超額撥備	(2,233)	(9,639)
應佔聯營公司稅項	2,342	2,402
應佔共同控制公司稅項	20,854	17,508
	<u>73,485</u>	<u>47,743</u>
遞延稅項	<u>14,540</u>	<u>21,932</u>
	<u>88,025</u>	<u>69,675</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。

(六) 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按本年度淨溢利102,420,000港元(二零零二年：87,046,000港元(重列))及已調整結算日後股份合併之普通股加權平均數826,694,787股(二零零二年：849,070,447股)計算。根據本公司股東於二零零四年二月十六日股東特別大會上通過之特別決議案，本公司每十股每股面值0.20港元之股份合併為每股面值2.00港元之股份，同時將合併後每股面值2.00港元之股份削減至0.20港元。

計算兩年每股攤薄盈利不會假設本公司未獲行使之認股權證獲行使，因相關之行使價均高於每股平均市場價格。

計算截至二零零三年十二月三十一日止年度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。

計算截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利不會假設本公司尚未行使之可換股貸款票據被兌換，因兌換後會導致每股盈利有所增加。

計算截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利不會假設本公司未獲行使之購股權獲行使，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

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之股東應佔綜合溢利淨額為102,420,000港元(二零零二年：87,046,000港元(重列))，較去年輕微上升15,374,000港元或17.7%。營業額及經營溢利分別上升至1,904,212,000港元(二零零二年：1,080,332,000港元)及267,798,000港元(二零零二年：141,781,000港元(重列))，即分別上升76%及89%，其主要原因是物業發展及銷售建築物料業務的貢獻所致。每股盈利為12.4港仙(二零零二年：10.3港仙(重列))，即上升20%。於二零零三年十二月三十一日，本集團已調整股份合併之每股資產淨值為5港元(二零零二年：4.6港元(重列))。

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291,000平方米(二零零二年：250,000平方米)，較二零零二年年末上升16%。幾乎所有均來自商／住物業。中國之物業銷售如上海天安別墅(第一期)、無錫紅山半島(第二期)、常州新城市花園(第三期)、南通天安花園(第一期)及天安數碼城對本集團年內之理想表現有重大貢獻。

新物業發展及竣工之增加導致市場及分銷成本、行政費用、財務成本及少數股東權益增加。

年內，已竣工商／住物業總樓面面積約為314,000平方米(二零零二年：309,000平方米)，較去年上升2%。於二零零三年年底，在建工程總樓面面積約為390,000平方米(二零零二年：423,000平方米)，較去年下跌8%；包括南通天安花園(第二期)、上海天安中心、常州新城市花園(第四期)、無錫紅山半島(第二期第二部份)、深圳天安創新科技廣場(第二期)及北京福華大廈。

建築物料銷售

上海對水泥需求增長穩定，導致下半年價格上升。年內由上海聯合水泥股份有限公司(本集團一上市附屬公司)所出售之熟料及水泥，銷售量達1,445,000公噸，較去年上升17.5%。

財務狀況

資金流動狀況及融資

於二零零三年，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。於二零零三年年底，本集團之銀行結餘及現金維持在超過350,000,000港元之水平，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之總借款約為2,450,000,000港元(二零零二年：2,190,000,000港元)，包括分別為1,565,000,000港元(二零零二年：1,773,000,000港元)及885,000,000港元(二零零二年：417,000,000港元)之流動負債及非流動負債。於二零零三年十二月三十一日，本集團之資產負債率(負債淨額除以股東權益)維持於53%(二零零二年：44%(重列))。借款增加乃用於購置新增之土地儲備及為在建物業融資。

約66%未償還負債將於兩年內到期。由於本集團之投資乃在中國進行，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。本集團銀行借款中約92%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團於一家聯營公司之權益(賬面值為354,515,000港元)已抵押予銀行，以便本公司取得銀行透支信貸。另外，5,914,000港元之銀行存款、賬面總值分別約1,614,247,000港元及359,354,000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159,350,000港元)抵押予一貿易應付賬款35,463,000港元，其他貸款及給予銀行作為該等附屬公司及一間共同控制公司取得銀行融資之抵押。

或有負債

於二零零三年十二月三十一日，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131,184,000港元、28,302,000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492,324,000港元之擔保，及就給予土地使用權之一位賣方之履約保證而向銀行提供約18,868,000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50,061,000港元。而本集團應佔附屬公司之國內或有土地增值稅約為51,796,000港元及應佔一間共同控制公司之或有土地增值稅約為52,325,000港元。

僱員

於二零零三年十二月三十一日，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)聘用約2,083名員工。於回顧年內之員工費用約為81,177,000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：發展高檔公寓住宅、別墅、寫字樓及工業用房，並兼營物業管理及酒店營運。於年內本集團推出銷售之住宅項目包括：上海佘山天安別墅、上海嘉富麗苑、南京天安國際大廈、江蘇無錫紅山半島、江蘇常州新城市花園、江蘇南通天安花園、深圳俊安苑、長春天安第一城及大連天安海景花園。

上海佘山天安別墅由國際知名設計師設計，充份考慮將東方人文習俗融入時代建築美學，環境設計以島居、緩坡、流水為著眼點，建築設計側重美學、澄靜、溫暖、含蓄，房型設計以每套280至380平方米為主，有效避開眾多競爭對手之雷同設計理念。首期98幢獨幢別墅佔地161畝，於二零零三年十月至二零零三年十二月底已售出70%，餘下可供開發的土地預計最多有3,599畝，可供本集團長期發展，屬本集團最重要之利潤中心之一。

上海天安中心為一幢位於市中心南京路黃金地帶之甲級寫字樓，正面俯瞰人民廣場，擁有包括地鐵一、二號線中心樞紐站等最便捷交通網絡，及佔據上海經濟、文化、商務滙聚之鼎級區域。大廈遵循國際標準傾力打造而成，更引入高科技的三維數碼映像管理系統，加之頗具現代氣息之建築外型，令該項目已成為上海市軸心區域標誌性建築。

市場風險分析

二零零三年國內經濟增長達9.1%，政府審時度勢，提出在保持穩定而較快發展的前提下，加強對固定資產投資監控，成為新的重點。但種種跡象表明：這方面將會審慎進行，政府已聲明要引導而非遏抑各方積極性，更不會急煞車。調控目的在於防止大起大落，因此不必擔心會導致經濟大幅放緩。若不出現特殊因素，二零零四年國內生產總值增長將在8%以上。

本集團對國內經濟及房地產發展仍持樂觀態度，只是目前大部份地區固定資產投資及房地產價格上漲過快，局部出現泡沫。於年內上海房價上漲超過20%，漲勢有點過急，此次適當調整反而有利於市場健康發展。另一方面，目前房地產開發商過多過濫也已引起當局注意；上海、北京均有超過3,000家房地產開發商，當中不乏非專業公司存在，預計經過適當之控制及監管，相信會使開發商更具操守，從而有助於天安在國內長期發展。

本集團除繼續發展原有項目，二零零四年計劃新開工項目有：常州天安別墅、上海天安陽明山莊、上海蘇州河邊的天安陽光半島、福州登雲山莊及肇慶高爾夫渡假村，這些項目具有地理位置優越、地價合理、土地面積大，可供本集團長年開發，有望成為本集團之長久利潤中心。

展望

高聳入雲、密集的建築群令各大城市的商住地段的辦公區及住宅區人口十分稠密，交通堵塞情況嚴重，此種現象進一步催使了城市外擴的速度，為發展商製造了大量開發機會。政府振興東北三省老工業區的政策、較遲起步的現代居住和生活理念及新型經濟的發展等為發展商在東北三省提供了良好的發展空間。長江三角洲經濟騰飛、城市化的加速及人均收入的增加均對改善居住、工作環境起了推動作用，發展商將因此繼續受惠。珠江三角洲經濟體系的逐漸壯大，為以深圳、廣州及香港為核心的經濟發展奠定了基礎，預期華南將重拾城市化進程的速度。去年實施的土地政策及相對緊縮的貸款政策增加了發展商的成本，使房地產開發業進入了一個汰弱留強的階段，強而有力的發展商包括天安集團將會因此受惠。

本集團以積極態度面對外界環境之變化，牢牢把握機會兼且積極創造機會，控制風險、成本費用、監督工程工期，使預算落到實處，使本集團的發展既快速又穩健，為股東提供理想回報。本集團將會把握每一個時機，善用資源在來年適當地增加土地儲備，為本集團長遠發展奠定基礎。

股息

董事會決議不派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零二年：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)段所規定之詳細資料，將於適當時候在聯交所網頁上登載。

承董事會命
天安中國投資有限公司
主席
李成偉

香港，二零零四年三月三十日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」