



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)

截至二零零四年六月三十日止六個月之中期業績公佈

未經審核中期業績

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額		887,221	415,968
銷售成本	(2)	(668,322)	(324,159)
毛利		218,899	91,809
其他營運收入	(3)	30,829	25,848
市場及銷售費用		(13,559)	(20,047)
行政費用		(60,565)	(57,908)
其他營運費用		(8,273)	(3,181)
經營溢利	(4)	167,331	36,521
融資成本		(37,830)	(22,668)
應佔聯營公司業績		(4,046)	1,355
應佔共同控制公司業績		(2,502)	26,060
除稅前溢利		122,953	41,268
稅項	(5)	(55,770)	(11,185)
未計少數股東權益前溢利		67,183	30,083
少數股東權益		(14,909)	(16,923)
本期保留淨溢利		52,274	13,160
		港仙	港仙
每股盈利	(6)	6.6	1.5
基本		6.6	1.5
攤薄		6.4	1.5

附註：

(1) 核數師審閱

截至二零零四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(「會計師公會」)頒布之核數準則第700號「審閱中期財務報表之委聘」作出審閱，並出具無修改之審閱結論。

(2) 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：

截至二零零四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
收入	<u>669,457</u>	<u>11,259</u>	<u>199,094</u>	<u>7,411</u>	<u>887,221</u>
業績					
分類業績	128,905	2,397	30,731	(3,289)	158,744
其他營運收入	—	—	9,932	20,897	30,829
未能分攤之總部費用					(22,242)
經營溢利					167,331
融資成本					(37,830)
應佔聯營公司業績	(4,241)	—	—	195	(4,046)
應佔共同控制公司業績	(3,865)	1,784	—	(421)	(2,502)
除稅前溢利					122,953
稅項					(55,770)
除稅後溢利					<u>67,183</u>

截至二零零三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
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
其他營運收入	—	568	12,667	12,613	25,848
未能分攤之總部費用					(30,747)
經營溢利					36,521
融資成本					(22,668)
應佔聯營公司業績	(2,541)	3,475	—	421	1,355
應佔共同控制公司業績	7,628	21,586	—	(3,154)	26,060
除稅前溢利					41,268
稅項					(11,185)
除稅後溢利					<u>30,083</u>

(3) 其他營運收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
上市股份之股息收入	5,760	4,420
銀行存款及應收貸款利息收入	2,426	1,962
中國增值稅退回	8,720	9,451
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
買賣證券之未實現淨收益／(虧損)	20	(36)
呆壞帳準備回撥	3,302	—
免除以前年度應計未付利息	5,692	—
其他收入	4,909	5,963
	<u>30,829</u>	<u>25,848</u>

(4) 經營溢利

經營溢利已扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
物業、廠房及設備折舊		
自置資產	9,282	8,181
按應收租賃持有之資產	4	4
減：資本化於發展中物業金額	(456)	(578)
	<u>8,830</u>	<u>7,607</u>
攤銷：		
自綜合賬產生之商譽	1,241	1,028
收購聯營公司及共同控制公司產生之商譽	91	116
	<u>10,162</u>	<u>8,751</u>

(5) 稅項

支出(撥回)包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
中國所得稅		
本公司及附屬公司		
— 本期間計提	19,086	10,239
— 前年度超額撥備	(405)	(2,711)
應佔聯營公司稅項	42	1,232
應佔共同控制公司稅項	338	1,762
	<u>19,061</u>	<u>10,522</u>
遞延稅項	36,709	663
	<u>55,770</u>	<u>11,185</u>

本集團於香港經營之公司於兩期內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。除了於利潤表內扣除之金額外，有關於二零零四年六月三十日止六個月內重估本集團投資物業而產生之遞延稅項撥回金額港幣241,000元已直接於權益內處理。

(6) 每股盈利

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	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
溢利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之溢利	<u>52,274</u>	<u>13,160</u>

截至六月三十日止六個月
二零零四年 二零零三年

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)	786,598,115	849,070,458
潛在攤薄普通股之影響 — 認股權證	<u>25,352,058</u>	—
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>811,950,173</u>	<u>849,070,458</u>

計算截至二零零四年六月三十日止六個月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。

計算截至二零零三年六月三十日止六個月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之平均市場價格。

管理層討論及分析

中期業務回顧

於回顧期間，本集團之股東應佔淨溢利為港幣52,274,000元(二零零三年：港幣13,160,000元)，比去年同期上升297%。營業額及經營溢利分別上升至港幣887,221,000元(二零零三年：港幣415,968,000元)及港幣167,331,000元(二零零三年：港幣36,521,000元)，即分別上升113%及358%，其主要原因是物業發展及銷售建築物料業務之貢獻所致。每股盈利為6.6港仙(二零零三年：1.5港仙)，比去年同期上升340%。

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120,100平方米(二零零三年：146,920平方米)，在建工程總樓面面積為438,800平方米(二零零三年：481,000平方米)，而已竣工之商住總樓面面積為90,550平方米(二零零三年：26,070平方米)。物業發展之分類業績為港幣128,905,000元(二零零三年：港幣14,282,000元)，上升803%。中國之物業銷售如上海天安中心、無錫紅山半島(第二期)及上海天安別墅對本集團期內之理想表現作出重大貢獻。

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30,731,000元(二零零三年：港幣22,631,000元)貢獻，較上年同期上升36%。

財務狀況

資金流動狀況及融資

於二零零四年六月三十日，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525,000,000元之水平，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零四年六月三十日，本集團之總借款約港幣2,442,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣2,450,000,000元)，包括分別為港幣1,579,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣1,565,000,000元)及港幣863,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣885,000,000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47%(二零零三年十二月三十一日：53%)。借款乃用於購置土地儲備及為在建物業融資。

約67%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。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88%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團於一聯營公司及一附屬公司(賬面值分別為港幣359,015,000元及港幣151,519,000元)之權益已抵押予銀行，以便分別給予本公司及本集團取得銀行透支信貸。本集團於一附屬公司賬面值為港幣463,636,000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售物業及投資物業賬面值分別為港幣411,294,000元及港幣264,189,000元已抵押予銀行，以便本集團取得另一銀行信貸。另外，港幣19,229,000元之銀行存款，賬面總值分別約港幣857,349,000元及港幣531,267,000元之發展物業及投資物業抵押予一貿易應付賬款港幣31,690,000元，其他貸款及給予銀行作為附屬公司、一間共同控股公司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179,191,000元、港幣47,170,000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723,055,000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。此外，具追索權之已貼現商業票據約為港幣58,142,000元。而本集團應估附屬公司之國內或有土地增值稅約為港幣72,454,000元及應估一間共同控制公司之或有土地增值稅約為港幣52,325,000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143,078,000元及港幣20,154,000元。本集團已對此等索償進行評估並認為現時乃太早去評估可能產生之責任或此等索償之最終結果將不會對本財務報告表產生重大影響。此等索償之簡要資料已載於將分派給股東們之二零零四年中期報告內。

僱員

於二零零四年六月三十日，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2,062名員工，於回顧期內之員工費用約為港幣35,894,000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。

業務回顧

中國整體經濟

承接去年第三、四季度之增長趨勢，今年第一季之國內生產總值達人民幣27,106億元，比二零零三年同期增長9.7%，增長率比去年同期下降了0.2百分點。房地產方面，三十五個大中城市的調查中，第二季度房屋銷售價格比去年同期上漲10.4%，土地交易價格上漲11.5%，房屋租賃價格上漲1%。另一方面，上半年全國累計完成房地產開發投資人民幣4,924億元，增長28.7%，比去年同期回落5.3百分點；全國完成開發土地面積7,920萬平方米，增長11.5%，比去年同期回落28.5百分點，初步顯示房地產行業有可能出現降溫跡象。

土地政策

二零零四年上半年，國家為配合宏觀調控之需要，相繼推出一連串雷厲風行之土地政策，其中包括國務院頒佈之《關於清理整頓各類開發區加強建設用地管理的通知》及《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》，進一步嚴格控制土地之供應和轉讓，特別是農業用地轉成建設用地，已近乎凍結之狀態。政策一則造成土地供應減少，對土地儲備不足之開發商形成壓力，二則打擊非法用地及濫用土地資源，促使市場運作透明度更高、更健康地發展，對經營規範化之公司如天安更為有利。

房地產金融政策

為確保調控得以落實，國家實行雙管齊下，除嚴厲執行銀行對房地產之信貸規模，更通過調整資本金比例，進一步針對性地抬高房地產行業之進入門檻。此舉引發了整個房地產行業資金緊張，不少營運資金不足之開發商已飽受周轉不靈之折磨，幸好天安早於第一季度時已加強銷售力度，使上半年得以從銷售中套現約人民幣8億元，大幅舒緩房地產行業信貸緊縮之壓力。

市場表現

種種跡象顯示，是次調控對華東區之影響較大，以上海為例，四月以來上海出台之最有影響之三條房地產政策：「網上公示」、「期房限轉」、「降低預售標準」，均影響了購買者之預期，根據中房指數，今年一至五月，上海住宅指數累計上漲78點，漲幅為6.9%，與去年同期漲幅10.2%比較，漲勢明顯放緩。區內其他城市如無錫、常州和南通則繼續保持良好表現，直至五月中旬才有跡象放緩。

相對其他地區，華北區上半年受宏觀調控之影響較小，期內區內總銷售面積及總銷售金額，與過去比較均有明顯增長。其中以長春天安第一城之表現較佳，無論是價格或是品牌均成為城中口碑，為進一步加強投資華北區奠定了良好基礎。

華南區情況類似華北區，並非調控主要對象，市場相對保持平穩。

項目發展

華東區仍為本集團之投資重點，位於南京西路之甲級寫字樓上海天安中心於上半年推出。由於其獨特之地理位置，具有中央商務區之各項優點，加上建築本身之高檔品質，面市以後受到眾多跨國公司之青睞，銷售狀況理想，為本集團最重要之利潤中心。上海天安別墅一期所剩30個單位全部售罄，效益令人滿意。本集團位於無錫之紅山半島二期、常州之新城市花園四期、南通天安花園二期在市場表現理想，為本集團之重要利潤中心。大連天安海景花園二期、長春天安第一城上半年均有不俗表現。在華南區，深圳天安數碼城及廣州番禺節能科技園之若干物業將於下半年竣工，為本集團貢獻利潤。

在策略上，本集團加大別墅之開發量，推出之五個項目，市場反應正面，看來隨著內地經濟發展，不少成功人士嚮往居住環境優雅，獨門獨院之別墅，本集團正是把握此商機，使天安別墅成為各地區成功人士之置業首選。

經營概況

期內本集團堅持合理分配，簡化程序，開源節流，不斷創新，盤活資產，加強監管之方針，以積極態度應對內部條件及外部環境之變化，制訂出一套兼顧股東、管理層及員工之利益分配辦法，並且在華東區及香港總部執行。

為提高工作效率，本集團重新檢討運作程序，將部份權限下放給各利潤中心，從而增加彼等之壓力及責任；本集團在放權之同時也注意加強監管，保證業務健康發展。為使天安成為一學習型企業，以保持其設計理念、建築風格及小區環境在行業之領先地位，管理層經常與員工保持溝通，加強培訓，統一經營理念。

在盤活資產方面，本集團加大力度啟動北京福華大廈、福州登雲山莊、上海天安陽光半島、大連天安海景花園三期等項目，使本集團增加更多利潤中心。

展望

從大環境看，上半年專門針對重覆建設，重規模輕效益之盲目投資等經濟問題而出台之一系列調控措施，預料下半年仍會持續一段時間，但隨著調控作用逐步到位，過熱之經濟運作得到合理降溫後，壓力會相應舒緩，屆時消費者亦消化了調控引發之不明朗因素。預料下半年樓市經過輕微調整後會保持平穩發展。本集團正好趁機理順內部資源，重新組合投資架構，加強顧客服務，為下一期之高峯來臨作好準備。

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，故此次不建議宣派中期股息（二零零三年：無）。

審核委員會

本公司之審核委員會（「審核委員會」）與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，同時亦已就內部監控運作及財務報告等事項商討，包括審閱截至二零零四年六月三十日止六個月未經審核之中期財務報表。審核委員會依賴本集團外聘核數師按照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。

於聯交所網站登載業績資料

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)段至46(6)段規定之所有資料，將於稍後時間在聯交所網站登載。該等規定適用於二零零四年三月三十一日前，在過渡安排下，該等規定仍適用於涉及在二零零四年七月一日前開始的會計期間的業績公佈。

承董事會命
天安中國投資有限公司
主席
李成偉

香港，二零零四年八月二十三日

於本公佈日期，本公司之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，以及獨立非執行董事鄭慕智先生及楊麗琛小姐組成。

請同時參閱本公佈於經濟日報二零零四年八月二十四日刊登的內容。