



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(前稱中國物流集團有限公司)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

截至2004年3月31日止年度之業績公佈

中國誠通發展集團有限公司(前稱中國物流集團有限公司) (「本公司」) 之董事(「董事」) 會(「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司(「本集團」) 截至2004年3月31日止年度之經審核綜合業績，連同2003年同期之比較數字如下：

綜合損益表

截至2004年3月31日止年度

	附註	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元
營業額	2	175,050	108,382
銷售成本		(147,102)	(102,952)
毛利		27,948	5,430
其他收益		2,059	1,757
分銷成本		(2,195)	(1,298)
行政費用		(21,363)	(44,084)
投資物業已確認估值盈餘		6,228	5,894
無形資產已確認減值虧損撥回		-	79,460
供熱項目和解收益		-	22,861
存貨準備撥回		-	10,918
沒收應付款項收益		-	8,087
應收呆賬準備撥回		-	2,583
物業、機器及設備已確認減值虧損撥回		-	615
經營溢利	3	12,677	92,223
融資成本	4	(4,557)	(6,878)
應佔聯營公司業績		9,214	-
收購聯營公司之負商譽變現		13,488	-
除稅前溢利		30,822	85,345
稅項	5	2,752	64
未計少數股東權益前溢利		33,574	85,409
少數股東權益		10,818	7,670
本年度純利		44,392	93,079
每股盈利			
基本	6	2.63仙	6.20仙
攤薄	6	2.63仙	6.20仙

附註：

1. 主要會計政策概要

(a) 財務報告編製基準

由於本公司控股股東之最終控股公司（「最終控股股東」）中國誠通控股公司同意自本財務報告日期起計最少一年繼續向本公司提供財務援助，以應付其到期之全部負債，故本財務報告乃根據持續經營基礎編製。

(b) 採納香港財務報告準則

於本年度，本集團已首度採納由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）－會計實務準則（「會計實務準則」）第12號（經修訂）「所得稅」（「會計實務準則12（經修訂）」），香港財務報告準則包括所有由香港會計師公會批准之會計實務準則及詮釋。

採納會計實務準則12（經修訂）主要影響遞延稅項。以往年度，採用損益表負債法就遞延稅項作部份撥備，該方法乃就所產生時差確認負債，惟預期時差不能於可見未來撥回者除外。會計實務準則12（經修訂）規定採用資產負債表負債法，藉此，就資產與負債於財務報告中之賬面值之一切暫時差額確認遞延稅項，並在計算應課稅溢利時採用相應稅基，惟存在少數例外情況。會計實務準則12（經修訂）並無任何特別過渡規定，故其應用具有追溯效力。採納會計實務準則12（經修訂）對本集團本年度或以往年度之業績並無重大影響。故此，毋須作前期調整。

2. 分類資料

業務分類

本集團之主要業務為銷售貨品、物業投資及投資控股。此三類業務分部為本集團呈報其主要分類資料之基準。有關該等業務之分類資料呈列如下：

	銷售貨品 港幣千元	物業投資 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
截至2004年3月31日止年度				
營業額				
分類營業額	<u>171,404</u>	<u>3,646</u>	<u>-</u>	<u>175,050</u>
業績				
分類業績	22,192	7,677	(21)	29,848
未分配企業開支				<u>(17,171)</u>
經營溢利				12,677
融資成本				(4,557)
應佔聯營公司業績	-	-	9,214	9,214
收購聯營公司之負商譽變現	-	-	13,488	13,488
除稅前溢利				30,822
稅項				<u>2,752</u>
未計少數股東權益前溢利				33,574
少數股東權益				<u>10,818</u>
本年度溢利淨額				<u>44,392</u>
其他資料				
增購物業、機器及設備	5,551	-	1,159	6,710
物業、機器及設備之折舊及攤銷	(5,178)	(127)	(321)	(5,626)
出售物業、機器及設備之收益(虧損)	518	(30)	(1,140)	(652)
已確認投資物業重估盈餘	-	6,228	-	6,228
截至2003年3月31日止年度				
營業額				
分類營業額	<u>103,301</u>	<u>5,076</u>	<u>5</u>	<u>108,382</u>
業績				
分類業績	10,695	4,028	101,130	115,853
未分配企業開支				<u>(23,630)</u>
經營溢利				92,223
融資成本				(6,878)
除稅前溢利				85,345
稅項				<u>64</u>
未計少數股東權益前溢利				85,409
少數股東權益				<u>7,670</u>
本年度純利				<u>93,079</u>
其他資料				
增購物業、機器及設備	348	53	2,945	3,346
物業、機器及設備之折舊及攤銷	7,104	85	475	7,664
出售物業、機器及設備之收益(虧損)	-	(42)	331	289
已確認投資物業重估盈餘	-	5,894	-	5,894
已確認無形資產減值虧損撥回	-	-	79,460	79,460
供熱項目和解收益	-	-	22,861	22,861
存貨撥備撥回	10,918	-	-	10,918
沒收應付款項收益	8,087	-	-	8,087
應收款項呆賬撥回	2,583	-	-	2,583
已確認物業、機器及設備減值虧損撥回	-	-	615	615

地區分類

本集團之業務位於中國大陸、台灣及香港。本集團營業額按地區市場(不考慮貨品/服務來源)之分析載列於下表：

按地區市場呈列之營業額 截至3月31日止年度

	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元
中國大陸	119,893	81,713
香港	55,157	12,373
台灣	-	14,296
	<u>175,050</u>	<u>108,382</u>

3. 經營溢利

	本集團	
	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金		
本年度撥備	821	976
往年撥備不足	418	64
	<u>1,239</u>	<u>1,040</u>
物業、機器及設備折舊及攤銷	5,626	7,664
出售物業投資之虧損	-	1,698
出售物業、機器及設備之虧損	652	-
租賃物業之最低租金付款	1,572	2,625
應收聯營公司款項撥備	166	256
退休金福利計劃供款	1,630	1,753
其他員工成本(包括董事酬金)	18,354	24,352
已計入：		
投資物業之租金總收入	3,646	5,076
減：開支	(3,454)	(2,816)
	<u>192</u>	<u>2,260</u>
出售物業、機器及設備之收益	-	289
利息收入	39	5
	<u>39</u>	<u>5</u>

4. 融資成本

	本集團	
	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元
就下列事項之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	2,621	2,691
其他貸款	1,936	4,187
	<u>4,557</u>	<u>6,878</u>

5. 稅項

香港利得稅乃就年內之估計應課稅溢利按17.5% (2003年：16%) 之稅率計提撥備。中國企業所得稅則按年內之估計應課稅溢利按24% (2003年：24%) 之稅率計提撥備。

根據中國相關法例及法規，本集團之中國附屬公司可自首個獲利之年度起豁免支付中國企業所得稅兩年，其後三年則可獲50%之減免。

截至2004年3月31日止年度，本集團已獲減免50%中國企業所得稅。於上一個財政年度概無就中國企業所得稅作出撥備，原因為所有中國附屬公司於該年度均獲豁免繳付中國企業所得稅。

	本集團	
	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元
稅項抵免包括：		
本期稅項：		
香港	570	—
中國	2,218	—
	<u>2,788</u>	<u>—</u>
過往年度撥備不足 (過剩)		
香港	430	(64)
	<u>3,218</u>	<u>(64)</u>
遞延稅項	(5,970)	—
本年度稅項抵免	<u>(2,752)</u>	<u>(64)</u>

6. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	本集團	
	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元
每股基本及攤薄盈利之本年度淨溢利及盈利	<u>44,392</u>	<u>93,079</u>
每股基本盈利之普通股加權平均數	1,685,896,751	1,501,669,626
購股權對攤薄潛在普通股之影響	<u>312,734</u>	<u>303,811</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,686,209,485</u>	<u>1,501,973,437</u>

管理層討論和分析

財務回顧

本集團於截至2004年3月31日止財政年度錄得合併營業額約港幣175,000,000元，比上財政年度錄得營業額約港幣108,000,000元上升62%。營業額增加乃期內本集團主要控股之附屬公司，位於中國蘇州之蘇州南達水泥有限公司（「蘇州南達」）營業額大幅上升以及本公司開展貿易業務所致。

本年度之股東應佔盈利約為港幣44,000,000元，而2003年之溢利淨額約為港幣93,000,000元。（註：2002/2003年度包括一項回撥為供熱項目減值撥備所產生之利潤約港幣79,000,000元）。本年度之每股盈利為港幣2.63仙。本年度淨利潤主要來自(1)蘇州南達提供淨利潤約港幣18,000,000元。(2)出售兩項投資物業共錄得約港幣4,000,000元之淨利潤（投資物業出售詳述於業務回顧內）。(3)董事會於回顧年內通過裁員、減薪及精簡架構等措施致力削減經營開支，令期內行政費用由去年約港幣44,000,000元大幅下降至本年度之約港幣21,000,000元。(4)財務開支比去年同期下降約港幣2,000,000元，主要受益於貸款總額下降及本集團控股股東中國誠通香港有限公司（「誠通香港」）給予本集團港幣15,000,000元免息貸款之財務支持。

業務回顧

物業投資

在2004年度，本集團致力調整旗下物業投資組合以期獲取更合理回報及提升資產質量。於本年內本集團作出以下兩項交易，把前景有限之非核心物業售予獨立第三者：

- (1) 於2003年4月，本集團行使回購權，回購於Success Project Investment Limited (「Success Project」) 之35%權益。該公司持有另一間投資公司蘇州金南房地產開發有限公司 (「蘇州金南」) (後者擁有中國蘇州市石路國際商城) 之52%權益，作價約港幣16,800,000元。其後於2004年2月，Success Project之所有股東達成協議，把持有之蘇州金南之所有權益以作價約港幣101,800,000元出售予中方合作夥伴。是次行使回購於Success Project之權益及其後Success Project出售所有投資共為集團提供約港幣22,700,000元之利益。
- (2) 於2003年11月。本集團出售位於香港沙田之投資物業永南大廈，作價港幣63,000,000元並錄得港幣19,000,000元估值虧損。永南大廈建於1981年，地理位置欠佳，發展潛力有限而且出租率及回報率偏低；而出售該物業可為本集悉數償還相關抵押銀行貸款，並大幅減低債務水平，改善公司現金流量及財務狀況。

策略投資

蘇州南達受惠於中國江蘇地區對水泥的持續殷切需求以及水泥價格上揚，並在本年度內接近全面投產運作水平。在水泥產品平均售價上升和高營運效益的因素下，蘇州南達錄得優異的表現，根據蘇州南達於截至2004年3月31日經審核賬目，蘇州南達之經審核營業額約港幣120,000,000元，相比同期去年增長約61%；經審核淨利潤約港幣18,000,000元，相比去年同期大幅上升163%。

在最近數月受中國政府實施宏觀調控之影響，國內固定資產投資率開始放緩；國內水泥之需求及銷售價亦相應下降；加上電力及原材料等資源供應緊張，均對蘇州南達之營運帶來負面影響。面對以上困難，蘇州南達之管理層實施一系列措施包括技術改造計劃以降低生產成本，提升生產效率以及擴闊客戶基礎。本集團亦正積極發掘投資機會擴大水泥生產規模，以善用旗下之營運經驗、專業技能及銷售網絡。

貿易業務

本公司最終控股股東中國誠通控股公司 (「誠通控股」) 乃國內其中一間最大之綜合物流及原材料貿易企業。在誠通集團提供業務推介及專才之下，本集團在年度內選擇性地開拓以金屬及化工產品為主之貿易業務。本年度貿易部門錄得約港幣52,000,000元營業額及錄得經營盈利。

結算日後重大事項

本公司於2004年3月25日與誠通香港訂立售股協定，出售全資擁有子公司物華管理有限公司與達洋投資有限公司 (「出售公司」) 之所有權益予誠通香港，應收代價為港幣72,836,000元。該等出售公司持有番禺一合資公司45%實際權益以及相關股東貸款。該番禺合資公司於固定期限內持有一位於中國廣東省番禺之商住開發項目 (「番禺項目」)，總樓面面積約為72,000平方米。番禺項目因無法取得進一步融資，並已自2000年以來停止進一步運作和開發，發展空間相對有限。

出售番禺項目之部份代價52,830,000港元將由誠通香港以全資擁有之Talent Dragon Limited之全部股權之方式支付，而代價餘額現金港幣20,006,000元則以現金支付。Talent Dragon將會收購中實投資有限責任公司 (「中實公司」) 之70%權益，而中實公司持有位於北京市西城區百萬莊大街9#、11#院地盤面積約為7,200平方米的可開發空置工地 (「北京項目」) 的所有權益。該項目位於中國首都北京，加上本集團取得該項目之控股權益，發展潛力較佳，並可於短期內出售獲利。本集團將對該項目及中實公司進行審慎調查，如未能通過調查，本集團將收取全數現金作為出售代價。

該售股協定及收購北京項目更標誌著本集團正式參與控股股東誠通控股在利用龐大土地儲備發展物流房地產業務的重要里程碑。

財務狀況

本集團致力以嚴謹財務管理及出售非核心資產減低負債水平及增強財務實力，令財務狀況得以繼續改善。在出售非核心投資物業及償還相關債務後，本集團之未償還債務大幅下降而流動資金得到改善。淨流動負債進一步由去年之港幣約153,000,000元減至本年度約港幣83,000,000元。於2004年3月31日，本集團的現金及銀行結存約達港幣29,000,000元。

董事會成員

於本通告日期在任之本公司董事為張國通(副主席、董事總經理兼執行董事)、李鐵峰(執行董事)、鄔鎮華(執行董事)、馬正武(主席兼非執行董事)、洪水坤(非執行董事)、陳勝杰(非執行董事)、顧來雲(非執行董事)、徐耀華(獨立非執行董事)、鄺志強(獨立非執行董事)及勞有安(獨立非執行董事)。

資本負債比率

於2004年3月31日，本集團按銀行貸款總額、信託收據貸款、附屬公司少數股東之貸款及其他貸款約港幣207,710,000元，及總資產約港幣533,673,000元為基準計算之資本負債比率為0.39。

資產抵押

於2004年3月31日，本集團賬面淨值為港幣20,957,000元之廠房及機器以及帳面淨值為港幣零元的發展中物業(成本為港幣10,614,000元)已抵押作為本集團借款及銀行融資的抵押品。

或然負債

於2004年3月31日，本集團就法律索償的估計最高或然負債為港幣5,523,000元。

流動資金及資金資源

於2004年3月31日，本集團之流動資產及流動負債分別約為港幣65,000,000元及港幣148,000,000元(2003年：分別為約港幣52,000,000元及約港幣206,000,000元。本集團於2004年3月31日的現金及銀行結存約港幣29,000,000元(2003年：約港幣30,000,000元)。

於2004年3月31日，本集團合共有約港幣21,000,000元(2003年：港幣64,000,000元)之銀行貸款，並以本集團擁有之若干物業作為抵押品。本集團亦有其他貸款約港幣71,000,000元(2003年：港幣90,000,000元)。本集團亦有其他無抵押貸款約港幣4,000,000元，並按商業利率計息。餘下其他貸款為無抵押及免息。

除因根據本公司於1998年9月22日採納之購股權計劃而授出之購股權於獲行使時，按認購價每股港幣0.1491元配發及發行2,700,000股每股面值港幣0.10元之股份外，本公司於截至2004年3月31日止年度內並無發行任何額外股份。

財務政策

本集團之業務活動乃透過銀行借貸、有抵押貸款及自經營業務所得之現金提供資金。本集團認為，由於外匯風險相對於其總資產值或尚未償還債務較為輕微，故匯率及市場價格波動對本集團並不構成重大風險。

人力資源

於2004年3月31日，本集團共僱用約533名僱員，其中12名受僱於香港，521名受僱於國內。員工薪酬乃根據其職責性質釐定，並按目前市場趨勢以保持競爭力。

展望

作為誠通控股在海外的主要子公司，本集團將利用自身優勢及接近國際市場的優點，積極配合誠通控股的未來整體發展，特別在引進國際合作夥伴，改造倉儲物流中心現代化及協助誠通控股有效開發龐大倉儲土地儲備資源，推動物流房地產業務的發展，令本集團有現金流支援的盈利大幅增長。在2004年3月，本集團宣佈與誠通香港達成協議，出讓本集團在番禺項目45%權益及所有債權，同時收購一項位於北京西城區融城住宅發展項目的70%權益。該交易標誌著本集團正式開始參與誠通控股的物流房地產業務。

展望未來一年，本集團將繼續憑藉母公司誠通控股的強大支援及本集團穩固的營運和財務基礎，積極拓展現代物流和物流房地產業務，尋找具潛質及合理回報的業務和資產，提升公司盈利能力，為股東爭取合理回報，體現股東價值最大化。

審核委員會

本公司設有審核委員會，審核委員會乃根據上市規則附錄十四最佳應用守則（「最佳應用守則」）之規定成立，旨在檢討及監察本集團之財務呈報過程及內部監控。審核委員會之成員包括本公司獨立非執行董事徐耀華先生、鄺志強先生及勞有安先生、本公司非執行董事洪水坤先生及陳勝杰先生。於推薦董事會批准前，審核委員會成員連同管理層及本公司核數師已審閱本集團截至2004年3月31日止年度之經審核財務報告。

最佳應用守則

本公司於整個年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟非執行董事並非以固定年期委任，因根據本公司之公司組織章程第105條，彼等須在股東週年大會上輪值告退及重選連任。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

於聯交所網站公佈資料

上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定關於本集團截至2004年3月31日止年度之全年業績之所有資料，將盡快於聯交所之網站公佈。

致謝

本人謹代表董事會，向本集團之股東、業務夥伴及客戶之鼎力支持衷心致謝，並對本集團全體僱員一年來之忠誠、投入及努力表示謝意。

承董事會命
馬正武
主席

香港，2004年7月22日

於本通告日期在任之本公司董事為張國通（執行董事）、李鐵峰（執行董事）、鄺鎮華（執行董事）、馬正武（非執行董事）、洪水坤（非執行董事）、陳勝杰（非執行董事）、顧來雲（非執行董事）、徐耀華（獨立非執行董事）、鄺志強（獨立非執行董事）及勞有安（獨立非執行董事）。

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。