



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 217)

中期業績公佈

截至二零零四年九月三十日止六個月

業績

中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」, 個別董事稱為「董事」)已指示核數師德勤•關黃陳方會計師行, 就吾等之二零零四年/二零零五年中期業績公告, 根據香港會計師公會發出之核數師準則第700號「審閱中期財務報告」審閱本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零四年九月三十日止六個月之中期財務報表及其有關附註。已進行之審閱工作及審閱結論詳情如下:

已進行之審閱工作

吾等之核數師之審閱工作主要包括對集團管理層作出查詢及運用分析性程序對中期財務報表作出分析, 並據此評估所採用之會計政策及列報形式是否一致及貫徹地運用。審閱工作並不包括審計程序(如測試內部監控系統及核實資產、負債及交易活動)。由於審閱之工作範圍較審計工作少, 因此只能提供較審計工作為低之確定程度, 故吾等之核數師不會對中期財務報表作出審計意見。

審閱結論

根據上述審閱(並不構成審計工作)之結果, 吾等之核數師並無發現有任何須對截至二零零四年九月三十日止六個月之中期財務報表作出之重大修改。

在並無就審閱結果作出修訂下, 吾等之核數師指出於中期財務報告披露之截至二零零三年九月三十日止六個月之可資比較簡明綜合損益表、簡明綜合現金流量表及簡明綜合權益變動表並無按照核數師準則第700號進行審閱。

董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績, 連同上年度同期之比較數字如下:

簡明綜合損益表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	152,254	58,238
銷售成本		(151,701)	(47,291)
毛利		553	10,947
其他收益		205	1,717
分銷成本		(549)	(1,143)

行政費用		(11,409)	(9,975)
其他營運費用		–	(1,008)
投資物業之已確認重估虧絀		–	(19,000)
經營虧損	4	(11,200)	(18,462)
出售附屬公司之收益	8	162,989	–
應佔聯營公司之業績		(261)	1,164
融資成本	5	(32)	(2,349)
除稅前溢利(虧損)		151,496	(19,647)
稅項	6	(2,021)	(899)
未計少數股東權益前溢利(虧損)		149,475	(20,546)
少數股東權益		1,531	(1,922)
期內溢利(虧損)淨額		151,006	(22,468)
每股盈利(虧損)	7		
基本		9.0 港仙	(1.33) 港仙
攤薄		9.0 港仙	不適用

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明財務報表乃依照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定,以及香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則(「會計實務準則」)第25號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本慣例法編製,並按投資物業之重估作出修訂。

除了以下會計政策為本公司於本期間首次採用外,所採用之會計政策與編製本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者一致。

發展中物業

發展中物業以成本列賬。成本包括土地成本、發展物業之直接成本及發展期內已資本化之借貸成本。從結算日起計算於一年後完工之發展中物業會列為非流動資產,一年內完工之發展中物業為流動資產。

借貸成本

因收購、建設或生產符合規定之資產(需於一段長時間方能達致其原定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本。倘絕大部份資產已可作其原定用途或出售,則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借款待支付符合規定資產前所作出之短暫投資賺取的收入乃從撥充資本之借貸成本中扣除。

3. 營業額及分類資料

業務分類

本集團之主要業務為水泥貿易及製造、貨品貿易、物業投資及投資控股。期內,本公司收購新附屬公司,並新增物業發展為主要業務。此五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:

	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零四年 九月三十日止六個月						
營業額						
分類營業額	<u>58,747</u>	<u>93,471</u>	<u>36</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>152,254</u>
業績						
分類業績	(2,308)	79	(390)	(824)	-	(3,443)
未分配企業開支						(7,757)
經營虧損						(11,200)
出售附屬公司之收益	-	-	162,989	-	-	162,989
應佔聯營公司之業績	-	-	-	-	(261)	(261)
融資成本						(32)
除稅前溢利						151,496
稅項						(2,021)
未計少數股東權益前溢利						149,475
少數股東權益						1,531
本期間溢利淨額						<u>151,006</u>

	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 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
截至二零零三年九月三十日止六個月					
營業額					
分類營業額	<u>50,720</u>	<u>5,546</u>	<u>1,972</u>	<u>-</u>	<u>58,238</u>
業績					
分類業績	7,942	87	829	68	8,926
投資物業之已確認重估虧絀	-	-	(19,000)	-	(19,000)
未分配企業開支					(8,388)
經營虧損					(18,462)
應佔聯營公司之業績	-	-	-	1,164	1,164
融資成本					(2,349)
除稅前虧損					(19,647)
稅項					(899)
未計少數股東權益前虧損					(20,546)
少數股東權益					(1,922)
本期間虧損淨額					<u>(22,468)</u>

地區分類

本集團之業務位於中國大陸及中華人民共和國（「中國」）香港。本集團營業額按地區市場（不考慮貨品／服務之來源地）之分析載列於下表：

	按地區市場呈列之營業額	
	截至九月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零三年 港幣千元
香港	93,471	7,518
中國大陸	58,783	50,720
	<u>152,254</u>	<u>58,238</u>

4. 經營虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營虧損已扣除下列各項：		
物業、機器及設備之折舊	3,709	2,777
出售物業、機器及設備之虧損	38	-
並已計入下列各項：		
出售物業、機器及設備之收益	-	510
撥回因購入一家聯營公司所產生之負商譽	-	337
	<u>-</u>	<u>337</u>

5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
以下各項之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	(515)	(1,584)
須於五年內全數償還之其他貸款	-	(765)
	<u>-</u>	<u>(765)</u>
借貸成本總額	(515)	(2,349)
減：計入發展中物業成本之金額	483	-
	<u>(32)</u>	<u>(2,349)</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司：		
香港利得稅	-	(387)
中國企業所得稅	-	(512)
遞延稅項	-	(899)
	<u>(2,021)</u>	<u>-</u>
本期間稅項支出	<u>(2,021)</u>	<u>(899)</u>

因本集團於該兩段期間之估計應課稅溢利已全數與承前稅務虧損所抵銷，故該等期間並無作出香港利得稅撥備。過往期間之支出乃前期香港利得稅撥備不足。

於中國大陸成立之附屬公司均於首兩個獲利年度獲豁免繳納中國企業所得稅，並於隨後三年可減半繳納企業所得稅。中國企業所得稅乃按該等附屬公司及聯營公司之估計應課稅溢利以中國有關地區之現行適用稅率計算。

7. 每股盈利（虧損）

每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之 期內溢利（虧損）淨額	<u>151,006</u>	<u>(22,468)</u>
計算每股基本盈利（虧損）之普通股加權平均數 購股權對攤薄潛在普通股之影響	<u>1,687,104,970</u> <u>41,227</u>	<u>1,684,995,132</u> <u>不適用</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,687,146,197</u>	<u>不適用</u>

因行使本公司尚未行使之購股權會減低每股虧損淨額，故並無呈列前期之每股攤薄虧損。

8. 出售附屬公司之收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
代價	72,836	-
出售附屬公司之淨負債	<u>(90,153)</u>	<u>-</u>
出售附屬公司之收益	<u>162,989</u>	<u>-</u>

中期股息

董事會並不建議派付中期股息（截至二零零三年九月三十日止期間：零）。

管理層討論及分析

業績

截至二零零四年九月三十日止六個月（「本期間」），本集團之股東應佔中期綜合溢利淨額約為港幣151,000,000元，而二零零三年同期則為虧損約港幣22,000,000元。本期間之每股盈利約為港幣9.0仙（二零零三年：每股虧損港幣1.3仙）。

本期間之溢利淨額主要來自本公司於二零零四年三月二十五日與本公司之主要股東中國誠通香港有限公司（「誠通香港」）訂立之售股協議（「售股協議」），以代價港幣72,800,000元出售其全資附屬公司物華管理有限公司及達洋投資有限公司（「出售公司」）之所有權益予誠通香港而產生之收益。該項出售之部份代價乃由轉讓Talent Dragon Limited（「北京控股公司」）全部股權之方式支付，而代價餘額港幣20,006,000元則以現金支付。（是項交易之詳情見「物業投資」一節）該項交易其後於二零零四年八月三十一日完成，並帶來約港幣163,000,000元之收益。

本集團於本期間錄得營業額約港幣152,000,000元，較二零零三年同期之營業額約港幣58,000,000元上升162%。有關升幅主要由於在回顧期間開展貿易業務所致。

本集團於本期間繼續落實嚴格之財務及成本控制措施，而行政及其他營運開支總額與去年同期大致相若。

業務回顧

物業投資

本集團繼續整頓旗下物業投資組合，旨在提高資產質量及投資回報。於回顧期間，本公司將潛力有限之投資物業出售予誠通香港，代價為港幣72,800,000元。有關詳情如下：

本公司於二零零四年三月二十五日與誠通香港訂立售股協議，出售其全資附屬公司物華管理有限公司及達洋投資有限公司之所有權益予誠通香港，代價為港幣72,800,000元。出售公司持有一間中外合作合資企業之45%實際權益以及相關貸款。該合資企業從事投資及發展一項位於中國廣東番禺總樓面面積約為72,000平方米之商住項目（「番禺項目」）。是項出售之部份代價港幣52,800,000元乃由誠通香港以其全資附屬公司Talent Dragon Limited之全部股權支付。Talent Dragon Limited持有中實投資有限責任公司（「中實公司」）之70%實際權益，而中實公司持有中國北京西城區百萬莊大街9號及11號院之地盤之住宅發展項目（「北京項目」），其地盤面積約為7,200平方米。售股協議於二零零四年七月二十六日舉行之股東特別大會上獲獨立股東通過。於二零零四年八月三十一日完成後，本公司於出售公司中不再擁有任何權益，而擁有北京項目之70%權益的北京控股公司繼而成為本公司之附屬公司。

是項交易標誌著本集團參與最終控股股東中國誠通控股公司（「誠通控股」）之物流房地產發展之里程碑。是項交易帶來約港幣163,000,000元之收益，並改善本集團之財務狀況。所收購之北京項目為一項住宅發展項目，預期於二零零五年底前落成。北京項目近日已取得銷售許可證，而預售活動將於短期展開。本集團相信，北京項目將於二零零五年為本集團帶來理想收益。

於二零零三年九月，本集團對一家流動電話零售店及物業發展商提出一項法律訴訟程序，以驅離前者未經授權佔用本集團全資擁有位於中國廣州荔灣區德星路9號荔灣廣場3樓C區之物業（「廣州物業」）。於二零零四年十一月十一日，向本集團全資附屬公司Merry World Associates Limited（「Merry World」）出售廣州物業之物業發展商提出反索償，並提呈一項呈請，要求Merry World取消廣州物業之預售合約，轉回廣州物業業權，並賠償相關之費用。本公司現尋求有關事宜之法律意見，並深信具有合理理據對該呈請作出抗辯。

策略投資

回顧期間，在中國政府實施宏觀調控之影響下，國內固定投資增長開始放緩。本公司之附屬公司蘇州南達水泥有限公司（「蘇州南達」）經歷水泥需求及售價之大幅下跌。在電力供應短缺加上原材料及勞工成本上漲兩者之不利因素沖擊下，根據蘇州南達截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核帳目，蘇州南達錄得營業額約為港幣58,700,000元及虧損淨額約為港幣2,300,000元。蘇州南達為克服不利之營商

環境，已實行技術改造計劃，並於二零零四年底安裝一條全新經改良及升級之水泥粉磨生產線，預期其總年產量將提升至500,000噸，而產品組合主要包括高質水泥。由於水泥售價在最近已趨向平穩，預期蘇州南達將於二零零五年轉虧為盈。

貿易業務

本集團之貿易業務在擁有業務專長之本集團最終控股股東誠通控股持續支持下錄得優越表現。在六個月期間，交易量增至港幣93,500,000元並取得經營溢利。本集團之貿易業務以金屬及化工產品為主。

前景

收購北京項目不僅為本集團進軍新業務發展之里程碑，並標誌著本集團開展與最終控股股東誠通控股之業務整合。受惠於母公司之大量土地儲備，本集團將積極拓展其物流房地產發展業務。本集團計劃利用發展北京項目所得之專業知識，收購合適之物業發展項目。本集團亦正物色可產生合理回報，特別是屬於現代物流方面之業務。

藉著鞏固物業投資、策略投資以及物流及貿易等核心業務，加上穩健之財務狀況，本集團深信能夠達到更佳表現，並且為股東締造最大的利益。

資產抵押

於二零零四年九月三十日，本集團賬面總值約為港幣19,000,000元之廠房及機器以及賬面淨值為港幣135,000,000元之發展中物業已抵押作為本集團借款及銀行融資之抵押品。

或然負債

於二零零四年九月三十日，本集團就法律索償的估計最高或然負債為港幣1,000,000元。

資本負債比率

於二零零四年九月三十日，本集團按銀行貸款總額、少數股東之貸款及其他貸款約港幣138,000,000元，及總資產約港幣621,000,000元為基準計算之資本負債比率為0.22。

流動資金及資金資源

於二零零四年九月三十日，本集團之流動資產及流動負債分別為港幣132,000,000元及港幣127,000,000元（二零零四年三月三十一日：分別為港幣65,000,000元及港幣148,000,000元）。本集團於二零零四年九月三十日之現金及銀行結存為港幣94,000,000元（二零零四年三月三十一日：港幣29,000,000元）。

於二零零四年九月三十日，本集團之銀行借貸合共為港幣84,000,000元（二零零四年三月三十一日：港幣21,000,000元），乃以本集團之若干自置物業作擔保。本集團之無抵押其他貸款港幣35,000,000元（二零零四年三月三十一日：港幣71,000,000元）。銀行貸款連同其他貸款約為港幣4,000,000元，乃以商業息率計息，而其餘其他貸款為無抵押及免息。於二零零四年九月三十日，銀行借貸之到期狀況為港幣18,000,000元（二零零四年三月三十一日：港幣21,000,000元）於一年內到期，而港幣66,000,000元（二零零四年三月三十一日：無）乃於兩年至五年到期。

本公司截至二零零四年九月三十日止期間內並無額外發行任何股份。於截至二零零四年三月三十一日止年度，根據本公司於一九九八年九月二十二日採納之購股權計劃授出之購股權獲行使時，本集團以認購價每股港幣0.1491元發行2,700,000股每股面值港幣0.10元之股份。

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。

僱員

於二零零四年九月三十日，本集團共僱用約507名僱員，其中12名受僱於香港，495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。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團採納之會計準則及慣例，並討論內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

遵守上市規則之最佳應用守則

董事認為，本公司於本中期報告所述會計期間內一直遵守上市規則附錄十四之最佳應用守則，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，彼等須在股東週年大會上輪值告退及重選連任。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經本公司作出特定查詢，已確認董事於截至二零零四年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零四年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

在聯交所網站公佈資料

本公司將於實際可行之情況下盡快在香港聯合交易所有限公司網站公佈上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定之本公司中期業績之所有資料。

一般事項

於本公佈日期，本公司董事會成員包括：

執行董事：

張國通先生（副主席兼董事總經理）

李鐵峰先生

鄔鎮華先生

非執行董事：

馬正武先生（主席）

洪水坤先生

陳勝杰先生

顧來雲先生

獨立非執行董事：

徐耀華先生

鄺志強先生

勞有安先生

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
董事總經理
張國通

香港，二零零四年十二月十七日

請同時參閱本公佈於星島日報的內容。