



# 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)

### 截至二零零六年六月三十日止六個月之中期業績

中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)董事會謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零五年六月三十日止六個月之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
營業額	3	247,739	29,980
銷售成本		(190,389)	(33,222)
毛利(損)		57,350	(3,242)
其他收益		2,469	1,341
分銷成本		(6,751)	(462)
行政費用		(9,071)	(12,991)
法律索償撥備	4	—	(52,078)
應佔聯營公司業績		—	(1)
融資成本	5	(737)	(13)
除稅前溢利(虧損)	6	43,260	(67,446)
稅項(支出)抵免	7	(16,096)	4,385
期內持續經營業務溢利(虧損)		27,164	(63,061)
已終止經營業務			
期內已終止經營業務(虧損)溢利	8	(3)	5
期內溢利(虧損)		27,161	(63,056)
應佔：			
本公司股東		17,270	(61,913)
少數股東權益		9,891	(1,143)
		27,161	(63,056)
每股盈利(虧損)	9		
持續及已終止經營業務：			
基本		1.0港仙	(3.7)港仙
攤薄		1.0港仙	不適用
持續經營業務：			
基本		1.0港仙	(3.7)港仙
攤薄		1.0港仙	不適用

**簡明綜合資產負債表**  
於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		54,762	55,650
投資物業		44,910	86,400
於共同控制實體之權益		74,594	—
於聯營公司之權益		263	263
		<b>174,529</b>	<b>142,313</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		6,873	4,536
持作銷售之物業		54,968	230,162
貿易及其他應收款項	10	15,981	31,784
應收票據		1,182	144
可收回稅項		284	2,414
應收少數股東款項		2,799	1,359
應收關連公司款項		5,324	5,282
應收一間共同控制實體款項		16,320	—
受限制之銀行結存		4,200	—
銀行結存及現金		101,247	115,058
		<b>209,178</b>	<b>390,739</b>
分類為持作銷售之資產		152,344	161,080
		<b>361,522</b>	<b>551,819</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	138,757	128,391
出售物業之已收訂金		3,318	189,435
法律索償撥備	4	—	41,490
關連公司貸款		33,033	15,000
應付一名少數股東款項		3,978	3,978
應付稅項		14,421	—
其他貸款		7,196	7,196
銀行貸款，有抵押		17,616	17,616
		<b>218,319</b>	<b>403,106</b>
流動資產淨值		<b>143,203</b>	<b>148,713</b>
總資產減流動負債		<b>317,732</b>	<b>291,026</b>
非流動負債			
遞延稅項負債		(5,239)	(5,694)
資產淨值		<b>312,493</b>	<b>285,332</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		168,710	168,710
儲備		101,626	84,356
本公司股東應佔之權益		<b>270,336</b>	<b>253,066</b>
少數股東權益		42,157	32,266
總權益		<b>312,493</b>	<b>285,332</b>

**財務報表附註**

截至二零零六年六月三十日止六個月

**1. 編製基準**

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定並按照香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

**2. 主要會計政策**

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業乃按公平值計量(如適用)。

除下述者外，簡明綜合財務報表採用之會計政策與本集團編製截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致。

**財務擔保合約**

於本期間，本集團採用自二零零六年一月一日或之後開始年度期間生效之香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)財務擔保合約。

根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量所界定，財務擔保合約為「規定發行人須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具之原先或經修訂條款支付到期款項產生之虧損」。

本集團作為財務擔保合約之發行人

於二零零六年一月一日前，財務擔保合約並無根據香港會計準則第39號計入，而該等合約均披露為或然負債。財務擔保撥備僅於可能須流出資源以履行財務擔保責任及金額能可靠估計時確認。



#### 地區分類

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

	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	—	—	—	78,962
中國大陸	247,739	29,980	—	—
	<u>247,739</u>	<u>29,980</u>	<u>—</u>	<u>78,962</u>

#### 4. 法律索償撥備

於二零零六年一月一日結餘

於轉讓物業A時動用撥備

於二零零六年六月三十日結餘

原告人向本公司全資附屬公司 Merry World Associates Limited（「Merry World」）提出呈請，尋求頒令（其中包括）轉讓本集團兩項投資物業，其中賬面值於二零零五年十二月三十一日分別為港幣41,490,000元（「物業A」）及港幣44,910,000元（「物業C」）。

物業A及物業C乃於二零零一年由Merry World（當時Merry World並非本集團之一部分）從原告人購入。Merry World為物業A及物業C於中國的註冊擁有人。原告人指（其中包括）Merry World未能就購買物業A及物業C付款。

廣州市中級人民法院分別於二零零五年七月十三日及二零零五年九月十六日作出判決，頒令（其中包括）轉讓物業A及物業C予原告人。經諮詢本集團法律顧問後，董事已向廣州市高級人民法院提出上訴。

Merry World與原告人已於二零零六年三月一日就物業A及物業C訂立兩項和解協議（「和解協議」），據此（其中包括），Merry World根據判決將物業A轉讓予原告人，而原告人將終止並撤銷其就物業C而對Merry World提出之一切申索及法律程序，並且確認Merry World於物業C之業權。於本期間，已完成轉讓物業A之法律程序。

#### 5. 融資成本

須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息

減：發展中物業撥作資本之成本數額

截至六月三十日止六個月	
二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
(737)	(2,525)
—	2,512
<u>(737)</u>	<u>(13)</u>

#### 6. 除稅前溢利（虧損）

除稅前溢利（虧損）已扣除：

物業、廠房及設備之折舊

及計入：

出售物業、廠房及設備之收益

持續經營業務	
截至六月三十日止六個月	
二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
890	2,300
<u>335</u>	<u>243</u>

#### 7. 稅項（支出）抵免

稅項（支出）抵免包括：

持續經營業務

本期稅項

香港

中國

遞延稅項

期內稅項（支出）抵免

截至六月三十日止六個月	
二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
284	(292)
(16,834)	—
454	4,677
<u>(16,096)</u>	<u>4,385</u>

由於本集團於此兩期間並無應課稅溢利，因此對香港利得稅沒有作出撥備。稅項抵免（支出）指過往年度之超額撥備（撥備不足）。

中國企業所得稅乃參照本集團位於中國之附屬公司之估計應課稅溢利按中國大陸有關地區之適用稅率計算撥備。

#### 8. 已終止經營業務

已終止經營業務之業績分析如下：

期內有關貨品貿易之（虧損）溢利

貨品貿易於本期間之業績已計入簡明綜合損益表，載列如下：

營業額

其他收益

銷售成本及其他經營開支

本期間（虧損）溢利

貿易業務之資產及負債賬面值屬微不足道。

截至六月三十日止六個月	
二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
(3)	5

  

截至六月三十日止六個月	
二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
—	78,962
—	3
(3)	(78,960)
<u>(3)</u>	<u>5</u>

9. 每股盈利(虧損)  
持續經營業務及已終止經營業務

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據下列數據計算:

	截至六月三十日止六個月 二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利(虧損)	17,270	(61,913)
股份數目		
用以計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	1,687,104,968	1,687,104,968
購股權對攤薄普通股之潛在影響	4,004,339	不適用
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,691,109,307	不適用

由於行使本公司尚未行使之購股權將會減低每股虧損,故此並無呈列過往期間之每股攤薄虧損。

10. 貿易及其他應收款項

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款項	8,143	11,758
預付款項及按金	2,336	2,259
其他應收款項	5,502	17,767
	15,981	31,784

本集團以記賬交易形式進行之銷售給予其貿易客戶之平均除賬期為30日(二零零五年十二月三十一日:30日)。於二零零六年六月三十日之貿易應收款項之賬齡分析如下:

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
即期	703	8,510
一至三個月	105	128
三個月以上	7,335	3,120
	8,143	11,758

11. 貿易及其他應付款項

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款項	55,239	78,702
其他已收按金、其他應付款項及應計款項	83,518	49,689
	138,757	128,391

於二零零六年六月三十日之貿易應付款項之賬齡分析如下:

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
即期	4,621	717
一至三個月	679	9,788
三個月以上	49,939	68,197
	55,239	78,702

中期股息

董事會不建議就截至二零零六年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零零五年六月三十日止六個月:無)。

管理層討論與分析

財務業績

本集團於回顧期內之營業額約為港幣2.48億元,較二零零五年同期有顯著上升,增幅主要來自回顧期內本集團附屬公司中實投資有限責任公司(「中實」)之銷售收益所致。

回顧期內,本集團錄得股東應佔溢利淨額約港幣1,730萬元,而二零零五年同期則錄得虧損淨額約港幣6,190萬元。其變更主要由於回顧期內中實錄得之盈利貢獻,以及應佔本集團附屬公司蘇州南達水泥有限公司(「南達水泥」)之虧損較二零零五年同期為少所致。此外,本集團於二零零五年同期就其中一家全資附屬公司於廣州之物業涉及的法律申索作出約港幣5,200萬元撥備。

物業發展

中實投資有限責任公司

本集團於北京市西城區之住宅發展項目已按進度於二零零五年十月完成。回顧期內,該項目之銷售成績理想,為本集團貢獻盈利淨額約港幣2,300萬元。連同二零零五年之銷售,項目住宅單位已售罄並售出103個停車位,大部分已於二零零六年六月三十日交予買家。

湖州地塊

為進一步促進本集團於中國大陸的物業發展業務,本集團於二零零六年六月收購昌和國際有限公司之全部股本權益,該公司為一間於中國大陸成立之中外合資公司湖州萬港聯合置業有限公司(「湖州置業公司」)其中一名股權持有人,並對湖州置業公司註冊資本負有50%資本承擔。是項收購代價約人民幣2,750萬元。

湖州置業公司的唯一業務為開發、建設及經營一幅位於浙江省湖州市西南分區19號、20號A、地盤面積約214,000平方米的空地(「湖州地塊」),將會發展為一個住宅及商業發展項目,作為當地農民拆遷安置用房,總建築面積約為290,000平方米。整個湖州地塊發展項目完成後,將由湖州市人民政府按協定代價購買。

水泥業務

於回顧期內,南達水泥錄得營業額港幣1,670萬元,較二零零五年同期下降44%。儘管總營業額減少,南達水泥於回顧期間之虧損仍較二零零五年同期之虧損減少約港幣400萬元,主要由於其成功推行控制成本措施所致。

隨著蘇州水泥業整體市場呈現復蘇的趨勢，水泥銷量自二零零六年三月起重上升軌。南達水泥管理層將會繼續推行嚴謹控制成本措施及改善盈利能力之政策。

#### 出售冕業有限公司全部股權及股東貸款

於二零零六年一月，本集團與一名獨立第三方訂立有條件出售協議（「出售協議」），以出售本集團全資附屬公司冕業有限公司及給予該附屬公司之股東貸款，作價約2,470萬美元（相當於約港幣1.93億元）。冕業有限公司持有Goodwill (Overseas) Limited 32%權益，至今，本集團與買家仍未能就正式協議條款達成一致意見，因此尚未訂立正式協議，而支付進一步訂金450萬美元（相當於約港幣3,510萬元）及完成出售事項尚待進行。本集團正尋求適當方法解決此事宜。

#### 有關Merry World Associates Limited之和解協議

於二零零六年三月，本集團全資附屬公司Merry World Associates Limited（「Merry World」）與廣州穗南房產發展有限公司（「原告人」）訂立兩項和解協議，結束兩者之間就中國廣東省廣州市荔灣區德星路9號荔灣廣場3樓A區（「物業A」）及C區（「物業C」）之糾紛及因此而產生之訴訟。根據和解協議（其中包括），物業A已於回顧期間內轉讓予原告人，而原告人已終止並撤銷其就物業C而對Merry World提出之一切申索及法律程序，並且確認Merry World於物業C之業權。訂立兩份和解協議，致使本集團在中國有關法院判決頒令Merry World轉讓物業C予原告人之情況下，仍能保留物業C。

#### 削減股本

於二零零六年六月二十日，香港特別行政區高等法院發出一項法令，確認註銷本公司於二零零四年十二月三十一日之股份溢價賬全數貸方數額及撤銷本公司之累計虧損（「削減股本」）。因削減股本而產生之貸方數額港幣939,273,144.96元已用作撤銷本公司於二零零四年十二月三十一日產生之累計虧損港幣938,308,422.76元，而餘額港幣964,722.20元已轉撥至本公司設立之特殊資本儲備。儘管未能保證日後將會宣派或派付股息，削減股本之主要目的為致使本公司建立資本架構，以於適當時候向其股東派付股息。

#### 前景

經歷中央政府於二零零五年下半年實施嚴格的宏觀經濟調控措施後，中國大陸物業市場銷售額已轉趨穩定。長遠而言，該等措施將有助經濟穩步增長及吸引境外投資，最終令中國大陸物業市場健康發展。

鑑於資本市場環境向好，本集團於八月進行一項集資活動，於一項補足配售中向三名獨立投資者配售本公司合共332,000,000股股份，所得款項淨額約港幣98,100,000元，擬用作本集團於中國大陸之物業發展業務及其一般營運資金。

本集團之最終控股公司中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」，前稱中國誠通控股公司）為中國大陸最大規模的綜合貨倉物流服務企業，並獲選為國務院國有資產監督管理委員會的國有資產經營公司，更已獲分配多間國營工廠，進一步增加其土地儲備。

本集團於過去兩年積極出售非核心及表現欠佳資產，現已準備就緒於中國大陸物色合適投資機會，以促進集團增長。在誠通控股大力支持下，本集團將會致力擴大其物業發展業務的優質投資組合。董事會對本集團的前景充滿信心。

#### 資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團賬面總值約為港幣900萬元之廠房及機器已抵押作為本集團借款及銀行融資之抵押品。

#### 資本負債比率

於二零零六年六月三十日，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6,200萬元，以及總資產約港幣5.36億元為基準計算之資本負債比率為0.12（二零零五年十二月三十一日：0.06）。

#### 流動資金及資金資源

於回顧期間，本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零零六年六月三十日，本集團之現金及銀行結存為港幣1.05億元（二零零五年十二月三十一日：港幣1.15億元），流動資產及流動負債則分別為港幣3.62億元及港幣2.18億元（二零零五年十二月三十一日：分別為港幣5.52億元及港幣4.03億元）。於二零零六年六月三十日，現金及銀行結存港幣1.05億元中，合共港幣420萬元乃存放於一個新設獨立銀行存款賬戶內，該等款項乃就於生效日期時尚未同意本公司削減股本之本公司債權人以信託方式持有。

於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約港幣1,760萬元須於一年內償還及按商業利率計息，並以本集團賬面總值約港幣900萬元之廠房及機器作抵押。於二零零六年六月三十日，除應付一家關連公司之貸款約港幣1,800萬元乃無抵押及須按每年3.5厘計息外，本集團應付之所有其他貸款乃無抵押及免息。本集團預期具備足夠財務資源以應付來年之承擔。

本集團將繼續採取審慎有效的財務計劃，確保財務狀況穩固，為日後增長提供支持。

本公司於截至二零零六年六月三十日止期間內並無額外發行任何股份（二零零五年同期：無）。

#### 外匯風險管理

本集團之商業活動及業務主要於香港及中國大陸進行，收益及開支以港幣及人民幣結算。本集團認為，由於外匯水平相對於其總資產值或尚未償還債務較為輕微，故匯率波動對本集團並不構成重大風險。

#### 人力資源

於二零零六年六月三十日，本集團共僱用181名僱員，其中13名受僱於香港，168名受僱於中國大陸。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。

#### 資本承擔

於二零零六年六月三十日，本集團就於共同控制實體之投資有港幣2,300萬元（二零零五年十二月三十一日：無）的資本承擔。

#### 結算日後事項

於二零零六年八月八日，本公司、本公司主要股東（「主要股東」）與一名代理（「配售代理」）訂立配售及認購協議，內容有關向承配人配售由主要股東所持有本公司合共332,000,000股現有股份（「配售股份」），相當於本公司全部已發行股本約19.68%（「配售」），而主要股東亦將於配售完成後認購本公司332,000,000股新股份（「認購股份」）（「認購」）。

配售股份已按每股港幣0.3元之價格，分別以166,000,000股、99,600,000股及66,400,000股之比例配售予三名獨立第三方。配售代理收取配售價總額之1%作為配售佣金。認購股份按每股港幣0.3元之價格發行予主要股東。配售及認購已分別於二零零六年八月十一日及二零零六年八月十八日完成。

本公司於緊接配售及認購完成前、緊隨配售完成後但於認購完成前以及緊隨認購後之持股量如下：

股東	於配售及認購協議日期所持股份數目	百分比	緊隨配售完成後但認購前所持股份數目	百分比	緊隨配售及認購完成後所持股份數目(附註)	百分比
主要股東	608,201,500	36.05	276,201,500	16.37	608,201,500	30.12
小計	608,201,500	36.05	276,201,500	16.37	608,201,500	30.12
公眾人士(不包括承配人)	1,046,703,468	62.04	1,046,703,468	62.04	1,046,703,468	51.84
承配人						
華生先生	32,200,000	1.91	98,600,000	5.85	98,600,000	4.89
戴凡先生	零	零	99,600,000	5.90	99,600,000	4.93
Benemo Corporation	零	零	166,000,000	9.84	166,000,000	8.22
總計	1,687,104,968	100.00	1,687,104,968	100.00	2,019,104,968	100.00

配售及認購之詳情載於本公司日期為二零零六年八月八日及二零零六年八月十八日之公佈。

附註：並無計及任何已經或可能由本公司根據其購股權計劃授出之購股權。

### 購買、出售及贖回上市證券

截至二零零六年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則作為本公司有關董事進行證券交易之操守準則(「標準守則」)。根據向本公司全體董事所作具體查詢，全體董事已確認於截至二零零六年六月三十日止六個月，彼等均符合標準守則之規定。

### 獨立非執行董事

本公司已遵從上市規則第3.10(1)及3.10(2)條關於上市發行人必須委任足夠數量的獨立非執行董事，且至少有一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長之規定。關於本公司獨立非執行董事的簡歷詳情，請參閱本公司二零零五年年度報告。

### 公司管治

截至二零零六年六月三十日止六個月內，董事認為，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)，惟偏離守則之守則條文A.4.1關於董事的服務任期及董事輪值告退之規定。

根據守則之守則條文A.4.1，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重選。本公司現有之非執行董事之委任概無指定任期，此項規則偏離守則的守則條文A.4.1的規定。然而，所有本公司董事(包括執行及非執行)均受本公司章程細則之細則第105條退任條文規限。因此，本公司認為已有足夠的措施確保本公司之企業管治常規不會低於守則所訂立規定。

### 審核委員會

本公司之審核委員會成員包括三名獨立非執行董事鄺志強先生、徐耀華先生、勞有安先生以及兩名非執行董事洪水坤先生及徐震女士。審核委員會的主要職責包括審查本公司的財政匯報程序、內部監控運作及本集團業績。審核委員會及本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行已審閱未經審核之簡明綜合中期財務報表。

### 薪酬委員會

董事會已遵照上市規則附錄14所載守則之規定，於二零零五年三月二十九日成立薪酬委員會，薪酬委員會其後於二零零六年三月二十一日召開會議，該委員會由非執行主席馬正武先生、董事總經理張國通先生和三名獨立非執行董事鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生組成，並由徐先生擔任委員會主席。

### 聯交所網站登載中期業績

根據上市規則附錄16第46(1)至46(9)段規定須予披露之資料，將於稍後時間在聯交所網站www.hkex.com.hk上刊登。

承董事會命  
中國誠通發展集團有限公司  
副主席兼董事總經理  
張國通

香港，二零零六年九月十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為張國通先生及王洪信先生；非執行董事為馬正武先生、洪水坤先生、顧來雲先生及徐震女士；獨立非執行董事為鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生。

「請同時參閱本公司於星島日報刊登的內容。」