



Sino Prosper Holdings Limited

中盈控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

截至二零零二年三月三十一日止之年度業績

中盈控股有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年三月三十一日止年度經審核備考合併業績連同上年度之比較數字如下：

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	2	113,318	70,007
銷售成本		(53,648)	(33,144)
毛利		59,670	36,863
其他營運收益		154	36
銷售開支		(364)	(1,326)
行政開支		(5,588)	(4,398)
經營溢利	4	53,872	31,175
出售於一附屬公司之5%權益 所產生之虧損		—	(438)
融資成本	5	(846)	—
稅前溢利		53,026	30,737
稅項	6	(24,241)	(8,359)
未計少數股東權益前溢利		28,785	22,378
少數股東權益		(1,019)	(408)
本年度純利		27,766	21,970
每股基本盈利	7	4.14仙	3.28仙

附註：

1. 集團重組及呈報基準

本公司於二零零一年十月二十六日根據開曼群島公司法註冊成立為受豁免有限公司。董事認為，於英屬處女群島註冊成立之Climax Park Limited為其最終控股公司。

根據為整頓集團架構以籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市而進行之集團重組（「集團重組」），本公司因此成為於二零零二年四月二十五日集團重組完成後組成之集團（「本集團」）之控股公司。集團重組主要涉及交換本公司與Sino Prosper Group Limited的足繳股份。

因集團重組而產生之本集團被視為持續實體。

因此，本集團截至二零零一年及二零零二年三月三十一日止年度之財務報表（即假設本公司一直為本集團之控股公司），這並不按照會計實務準則第27號「集團重組會計」以合併基準編製。董事認為，基於是項假設，股東可獲得有關本集團目前各成員公司往績表現之有用資料。集團重組詳情載於本公司於二零零二年四月三十日刊發之招股章程（「招股章程」）內。

本公司之股份於聯交所上市。

2. 營業額

營業額指於有關期間向外界客戶出售國內物業之已收及應收收益，扣除營業稅及折扣（如有），現分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
出售物業之所得收益	119,282	73,691
減：營業稅	(5,964)	(3,684)
	<u>113,318</u>	<u>70,007</u>

營業稅按本年營業額之5%計提。

3. 分類資料

本集團僅從事於提供物業發展，且所有業務均在國內。

4. 經營溢利

二零零二年
千港元

二零零一年
千港元

經營溢利已扣除下列各項：

董事酬金	584	500
其他員工成本	739	332
退休福利計劃供款(不包括董事)	32	14
	<u>1,355</u>	<u>846</u>
減：發展中物業已撥充資本之數額	(243)	(185)
	<u>1,112</u>	<u>661</u>
核數師酬金	355	4
折舊	72	37
管理費用	1,922	625
匯兌收益淨額	15	84
並計入下列各項：		
利息收入	<u>135</u>	<u>36</u>

5. 融資成本

二零零二年
千港元

二零零一年
千港元

利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	5,077	4,744
減：發展中物業已撥充資本之數額	(4,231)	(4,744)
	<u>846</u>	<u>—</u>

6. 稅項

二零零二年
千港元

二零零一年
千港元

稅項支出包括：

中國所得稅	16,689	8,359
土地增值稅	7,552	—
	<u>24,241</u>	<u>8,359</u>

中國所得稅乃就這兩年期間於中國產生之應課稅溢利按稅率33%計算。

由於並無於香港產生或出現任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據一九九五年一月二十七日頒佈之中國土地增值稅暫行條例實施辦法，自一九九四年一月一日起，中國房地產轉讓之所有附加價值須按最高為60%之遞增稅率繳納土地增值稅。惟就於一九九四年一月一日前訂立之物業發展合同，或於一九九四年一月一日前已獲批准之相關項目建議而於二零零零年十二月三十一日或之前訂立第一手銷售合同、且有關發展已根據合同投入資金，可獲豁免編納土地增值稅。發展中物業已於一九九三年獲得批准，故自一九九八年四月一日至二零零零年十二月三十一日期間，本集團毋須繳納土地增得稅。

於二零零零年十二月三十一日後就發展中物業訂立之銷售協議而產生之所有附加價值，須按最高為60%之遞增稅率納土地增值稅。

因遞延稅項之數額實屬輕微，故並無在財務報表中作出撥備。

7. 每股盈利

有關期間之每股基本盈利乃根據有關期間之溢利約為27,766,000港元(二零零一年：21,970,000港元)及已發行及可發行670,000,000股股份計算，有關股份包括於售股章程刊發日期已發行之20,000,000股股份及根據資本化發行將予發行之650,000,000股股份。

8. 末期股息

董事不建議派發本年度末期股息。

管理層討論及分析

經營情況

董事預期，未來幾年，中國經濟將繼續增長，而作為中國東北沿海地區最重要經濟及貿易區之一，大連之地位亦將維持不變。此外，董事深信，中國加入世界貿易組織後，將可吸引更多外資，而中國沿海城市(包括遼寧省各沿海城市)實現商業活動預期增長之前景更是一片光明。中國經濟預期會持續增長，加上國民生活水平不斷提高，均有利於保持國內外買家對大連優質及現代商住物業之旺盛需求。

於截至二零零二年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約113,300,000港元(二零零一年：70,000,000港元)，主要來自預售／出售本集團發展之住宅／商用／辦公室單位。除稅前溢利及股東應佔純利約為53,000,000港元(二零零一年：30,700,000港元)及27,800,000港元(二零零一年：22,000,000港元)，與上一個財政年度(二零零零年)相比較，分別增長約72.5%及26.4%。除稅前溢利及股東應佔純利出現增長之主要因為，預售／出售之物業有所增加。邊際純利由上一年度之24.5%輕微降至約31.4%。邊際純利出現下降之主要因為，截至二零零二年三月三十一日止年度之銷售及行政開支有所增加。

成功上市

本集團於二零零二年五月十五日成功於香港聯合交易所有限公司主板上市，此舉標誌著本集團將會以更快之速度發展和壯大。

業務前瞻

為把握國內優質及現代商住物業需求之潛在增長，董事擬對不同類別之物業發展項目採取不同策略，近期仍以大連物業發展業務為主。就住宅物業而言，董事將集中力量，發展具有資訊技術基建及節能等現代概念之大中型住宅公寓，而就商用物業而言，董事在進行必要之市場調查後，將發展該類在大連備受歡迎之商用大廈。董事預期，本集團所發展住宅及商用物業之銷售，將繼續為本集團帶來可觀收入，加快本集團之收入增長。

預期本集團所發展之物業將大部分用以出售，但本集團亦可有選擇地保留部分物業作為長期投資，以拓闊其收入基礎。本集團擬就所有已發展商用及住宅單位，分別保留約20.9%及9.4%作為長期投資，以賺取租金。

董事擬透過增購土地，在大連維修一幅足以應付本集團未來發展活動需要之土地備用區，以豐富本集團之現有物業組合。

董事亦計劃透過大連亞太物業行有限公司，尤其是透過與具備有關經驗及專業知識之專業人士締結聯盟或協會，進一步加強本集團之物業管理業務。預期該等聯盟及協會將進一步提升本集團之管理、公司專業知識及業務聯繫。

為了擴展本集團的投資組合，董事會現正物色在國內的與本集團業務有互補性及具高增長潛力之策略性投資項目及／或與其進行收購合併。

財務回顧

資產淨值

於二零零二年三月三十一日，本集團之資產總值約341,848,000港元，其中包括負債約230,785,000港元。本集團於二零零二年三月三十一日之資產淨值約為111,063,000港元，而於二零零一年三月三十一日則約38,842,000港元，增幅達186%。

流動資金

本集團於二零零二年三月三十一日之現金及銀行結餘總額約為3,167,000港元(二零零一年：約10,269,000港元)。於二零零二年三月三十一日之流動比率為1.09(二零零一年：0.98)，而橫桿比率(負債對權益比率)則為0.61(二零零一年：1.75)。股本指資本與儲備合計。

資產抵押

於二零零二年三月三十一日，本集團將132,059,000港元(二零零一年：125,418,000港元)之定期存款抵押予銀行，以取得銀行融資。

庫務政策

本集團一般透過內部資金與中國國內之銀行給予之信貸融資提供其業務運作所需資金。位於中國之附屬公司以中國之短期借貸作為營運資金，銀行存款及借貸主要人民幣為單位。

或然負債

於二零零二年三月三十一日，本集團因延誤物業完工期可能遭索償為8,469,000港元。有關擔保乃銀行因收購物業就多位買家抵押人之還款責任向彼等授予有關抵押貸款而有變，該等擔保而負上之或然負債為94,867,000港元。

發售新股所得款項用款情況

本公司於二零零二年五月九日配售及發行130,000,000股，另本公司之最終控股公司亦配售70,000,000股，每股作價0.25港元。

於二零零二年七月二十四日，本公司售股所得款項扣除相關費用後之淨額約為24,200,000港元其中18,200,000港元，已用作發展房地產項目、發展物業管理業務及一般營運資金。集資淨額餘款約6,000,000港元，以短期存款及儲蓄戶口方式存於銀行，並將繼續按計劃用於集團之業務上。

資本承擔

於二零零二年三月三十一日，本集團及本公司並無重大之資本承擔。

外匯風險

本集團主要以人民幣，美元及港元賺取收益及支付費用。鑑於香港特區政府仍然實施港元與美元掛鈎之政策，故此本集團之外匯風險甚低。

僱員及薪酬政策

於二零零二年三月三十一日，本集團香港、中國及海外共僱用約68名全職員工。本集團根據僱員之表現，工作經驗及現時市價釐定彼等之薪酬，並酌情發放與表現掛鈎之花紅。其他僱員福利包括強制性公積金、保險及醫療津貼、培訓計劃及購股權計劃。

購買、出售或贖回本公司之證券

本集團於本年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

以符合上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，本公司已於二零零二年四月二十五日按職權範圍書列明審核委員會(「委員會」)之職權及責任而成立審核委員會，以審查及監察集團的財政匯報程序及內部監控運作。該委員會由二位獨立非執行董事組成。本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之財務報表已經審核委員會審查。本委員會認為該財務報表已符合適用之會計基準、聯交所及法律規定，並認為財務報表已提供足夠的披露。

遵守最佳應用守則

據董事會所知，本公司於上市日起至本年報日期內一直遵守上市規則附錄十四之最佳應用守則。

在聯交所網址刊載全年業績

本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之年報詳情，連同聯交所上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定之資料，將於適當時候在聯交所網址刊載。

承董事會命
執行董事
吳炳民

香港，二零零二年七月二十五日

股東週年大會通告

茲通告中盈控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零二年八月二十九日(星期四)下午三時三十分假座香港灣仔港灣道一號君悅酒店閣樓會議廳I舉行股東週年大會，藉以處理以下普通事項：

1. 省覽截至二零零二年三月三十一日止年度的經審核合併財務報表、董事會及本公司核數師之報告書；
2. 重選退任的董事及限定董事會之董事數目最高為15人；
3. 重聘本公司的核數師及授權董事會釐定其酬金；及

作為特別事項，以普通決議案考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列各項決議案：

4. 「動議：

(a) 在下文(c)分段的規限下，並按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)，一般及無條件地批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文(d)分段)內行使本公司一切權力，以配發、發行及或處置買賣本公司股本中每股面值0.01港元的未發行股份(「股份」)，及作出或授予可能須行使該等權力的售股建議、協議及購股權(包括可認購股份的認股權證)；

(b) 上文(a)分段所述的批准乃授權本公司董事可於有關期間內作出或授予可能須於任何時間或有關期間屆滿後行使該等權力的售股建議、協議及購股權(包括可認購股份的認股權證)；

(c) 本公司董事根據上文(a)分段的批准予以配發及發行或同意有條件或無條件予以配發及發行(不論根據購股權或其他方式)的股本面值總額(惟就(i)供股(定義見下文(d)分段)；或(ii)行使根據本公司的購股權計劃所授出的任何購股權；或(iii)按照本公司不時生效的章程細則而訂立任何以股代息計劃或類似安排以配發及發行股份代替股份的全部或部分股息；或(iv)因根據本公司任何認股權證的條款或可轉換股份的證券之行使及轉換而發行任何股份或則除外)，不得超過以下兩者總和：

(aa) 本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額的20%；及

(bb) (倘若本公司董事乃由本公司股東以個別的普通決議案授權)本決議案獲通過當日後本公司購回其任何股本的面值總額(最多相當於本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額的10%)。

而根據本決議案(a)分段的授權亦須受此數額限制；及

(d) 或就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案獲通過當日至下列三者中最早日期止的期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；

(ii) 依照本公司的組織章程細則、開曼群島公司法第二十二章(一九六一年第三項法例，經綜合及修訂)(「公司法」)或開曼群島任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及

(iii) 本決議案給予本公司董事的授權經本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂之日；

「供股」指董事於指定期間，向於指定紀錄日期名列本公司股東名冊的持有人按彼等當時的持股比例提呈發售股份、或提呈或發行認股權證、購股權或附有權利認購股份的其他證券，惟董事有權就零碎股權，經考慮香港以外任何司法管轄區的法例的限制或責任，或釐定該等地區法例的限制或責任的存在或範疇時所涉及的費用或延誤，或香港以外任何認可管制機構或證券交易所的規定後認為必要或權宜的取消有關權利或作出其他安排。」

5. 「動議：

- (a) 在下文(b)分段的規限下，一般及無條件地批准本公司董事（「董事」）於有關期間（定義見下文）內行使本公司一切權力，藉以於聯交所或本公司股份上市並就此獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回本公司已發行股本中每股面值0.01港元的股份，惟須遵守證券及期貨事務監察委員會、聯交所、公司法及就此而言所有其他適用法例的規則及規例；
- (b) 在本公司根據上文(a)分段的批准下，本公司於有關期間可購回或同意購回的股份面值總額，不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之10%，而本決議案(a)段的授權亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案獲通過當日至下列三者中最早日期止的期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 依照本公司的章程細則、公司法或開曼群島任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
- (iii) 本決議案給予本公司董事的授權經本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂之日。」

6. 「動議在上述第4項決議案獲通過後，擴大根據上文第4項決議案(a)段授予本公司董事的一般授權，即當本公司董事根據或按照該項一般授權而予以配發或同意有條件或無條件地予以配發本公司股本中每股面值0.01港元的股份面值總額時，加入本公司根據或按照上述第5項決議案(a)段所授出的授權而購回或同意購回本公司股本的面值總額。」

承董事會命
中盈控股有限公司
公司秘書
張煥瑤

香港，二零零二年七月二十五日

註冊辦事處：
Century Yard
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681 GT
George Town
Grand Cayman
British West Indies

香港總辦事處及主要營業地點：
香港
灣仔
告士打道128號
祥豐大廈
10樓
C至D室

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開的大會並於會上投票的股東，均可委派一位或多位受委任代表出席大會，並在本公司組織章程細則的規定所規限下代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已加簽的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權文件副本，須於不遲於大會或任何續會的指定舉行時間48小時前送達本公司於香港的股份過戶登記分處秘書商業服務有限公司(地址為香港干諾道中111號永安中心5樓)，方為有效。
3. 就所提呈的上述第4及第6項決議案而言，現正尋求股東批准授予董事一般授權以根據上市規則配發及發行股份。董事現時並無計劃發行本公司任何新股份，惟根據本公司的購股權計劃或股東可能批准的任何以股代息計劃而須予發行的股份除外。
4. 就所提呈的上述第5項決議案而言，董事謹此聲明，在彼等以股東利益出發且認為適當的情況下，彼等將行使該決議案所附帶的權利購回股份。本公司須根據上市規則向能對提呈股東提供所有所需之資料，令彼等之決議案作出知情決定。載有該等資料的說明函件載於另一份文件連同本年度年報寄予股東。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。