

中盈控股有限公司



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)

**截至二零零二年九月三十日止六個月之
中期業績**

中期業績

中盈控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同有關比較數字。

中盈控股有限公司

簡明綜合損益表

		截至九月三十日止六個月	
		二零零二年	二零零一年
		(未經審核)	備考
	附註	千港元	千港元
營業額	3	12,641	28,711
銷售成本		(5,619)	(13,593)
毛利		7,022	15,118
其他營運收入		14	148
銷售開支		(239)	(121)
行政開支		(2,519)	(2,028)
經營溢利	5	4,278	13,117
融資成本	6	(1,357)	—
除稅前溢利		2,921	13,117
稅項	7	(1,038)	(2,914)
未計少數股東權益前溢利		1,883	10,203
少數股東權益		(170)	(250)
期內股東應佔純利		1,713	9,953
每股盈利	8		
— 基本		0.22仙	1.49仙
— 攤薄		不適用	不適用

附註：

1. 集團重組及中期財務報表編製基準

本公司於二零零一年十月二十六日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為受豁免公司。本公司之最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之 Climax Park Limited (「Climax」)。

中盈控股有限公司

根據為整理集團架構以籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之集團重組（「集團重組」），本公司於集團重組於二零零二年四月二十五日完成後，已成為集團（「本集團」）之控股公司。

集團重組主要涉及本公司以繳足股份交換Sino Prosper Group Limited全部已發行股份。

因集團重組產生之本集團被視為持續實體。因此，編製本集團中期財務報表時，已假設本公司一直為本集團控股公司。董事認為此項基準可為股東提供有關本集團目前各成員公司往績表現之有用資料。

集團重組詳載於本公司二零零二年四月三十日刊發之售股章程（「售股章程」）。

本公司股份於二零零二年五月十五日在聯交所上市。

2. 主要會計政策

中期財務報表並未經本公司核數師審核，其乃按照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（經修訂）「中期財務報告」編製及經本公司審核委員會審閱之簡明報表。

所採用之會計政策與編製本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之年度備考財務報表所採用者相符一致，惟下文所述者除外。

於本期內，本集團首次採納下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂會計實務準則：

會計實務準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
會計實務準則第11號（經修訂）	外幣換算
會計實務準則第15號（經修訂）	現金流量表
會計實務準則第34號	僱員福利

因採納該等會計實務準則，本集團須呈列權益變動表及現金流量表之呈列方式有所轉變，惟對本期或過往會計期間之業績並無重大影響。

中盈控股有限公司

3. 營業額

營業額指於期內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)，其分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 (未經審核)	二零零一年 (未經審核)
	千港元	千港元
出售物業之所得收益	12,466	30,222
租金收入	720	—
管理費收入	86	—
減：營業稅	(631)	(1,511)
	<u>12,641</u>	<u>28,711</u>

營業稅乃就期內出售物業之已收及應收收益按稅率5%計算。

4. 分類資料

本集團僅從事物業發展業務，且所有業務均在中國進行。

5. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 (未經審核)	二零零一年 (未經審核)
	千港元	千港元
經營溢利已扣除下列各項：		
已售待售物業成本	5,619	13,593
董事酬金	300	250
其他員工成本	339	166
退休福利計劃供款(不包括董事)	15	7
	<u>654</u>	<u>423</u>
減：計入發展中物業成本內之數額	—	—
總員工成本	<u>654</u>	<u>423</u>
核數師酬金	150	2
折舊	64	34
租金支出	211	120
銀行費用	12	—
匯兌虧損淨額	—	4
並計入下列各項：		
利息收入	<u>—</u>	<u>18</u>

中盈控股有限公司

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核) 千港元	二零零一年 (未經審核) 千港元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	1,357	2,372
減：計入發展中物業成本內之數額	—	(2,372)
	<u>1,357</u>	<u>—</u>

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核) 千港元	二零零一年 (未經審核) 千港元
稅項支出包括：		
中國所得稅	437	2,914
土地增值稅	601	—
	<u>1,038</u>	<u>2,914</u>

中國所得稅乃就有關期間於中國產生之應課稅溢利按稅率33%計算。

由於並無在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，可獲豁免繳納土地增值稅。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值稅。

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值，須按最高為60%之遞增稅率繳納土地增值稅。

因遞延稅項之數額實屬輕微，故並無作出撥備。

中盈控股有限公司

8. 每股盈利

本年度每股盈利乃基於期內純利約1,713,000港元(二零零一年: 9,953,000港元)及期內本公司已發行普通股之加權平均數792,352,941股(二零零一年: 如售股章程附錄五全面闡述之已發行及將發行股份670,000,000股)。由於截至二零零二年及二零零一年九月三十日止六個月並無潛在已發行普通股, 因此並無呈列期內之每股攤薄盈利。

9. 中期股息

董事已決議不宣派截至二零零二年九月三十日止六個月之中期股息(二零零一年: 無)。

10. 關連人士交易

在本期內, 本集團曾進行下列之關連人士交易:

關連人士名稱	交易性質	截至九月三十日止六個月	
		二零零二年 (未經審核) 千港元	二零零一年 (未經審核) 千港元
Pacific Glory Group Holding Limited (「Pacific Glory」)	已付租金	—	12

本公司之董事梁毅文先生實益擁有上述公司。

董事認為上述交易乃按交易雙方議定之條款, 根據一般業務程序進行。本集團在二零零二年三月三十一日後已終止與Pacific Glory之租金交易。

11. 或然負債

	二零零二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
物業延遲完工之罰款(附註1)	8,469	8,469
就購買物業之買家獲授之抵押 融資額向銀行作出之擔保(附註2)	94,867	94,867
或然負債總額	<u>103,336</u>	<u>103,336</u>

中盈控股有限公司

附註：

1. 截至目前為止，有關方面並無因延遲落成而提出索償，董事認為，彼等不大可能提出索償，因此並無作出撥備。
2. 該等擔保將於(i)持有有關房屋擁有權證之買家一抵押人登記抵押時；(ii)買家一抵押人償還貸款時；及(iii)買家一抵押人違反有關責任當日起計兩年(以最早者為準)獲解除。

管理層討論及分析

成功上市

本公司於二零零二年五月十五日在聯交所主板成功上市，乃本集團一項重大里程碑。是次發行130,000,000股股份，共集資約24,200,000港元(扣除有關開支後)，認購反應熱烈，董事會對於股東之鼎力支持感到十分欣慰。本集團深信其成功上市將會形成一股強勁動力，加快業務發展。

財務回顧

截至二零零二年九月三十日止六個月，本集團之營業額達12,600,000港元，較去年同期下跌約56%。因此，股東應佔溢利減少約83%至1,713,000港元。營業額下跌主要乃因在本期之市場氣氛下，本集團之策略集中於租賃而非銷售物業。

租金及管理費收入增加，毛利因而略有改善。物業銷售毛利與去年中期相若。除稅前溢利及純利分別較去年中期下跌78%及83%，主要因營業額減少所致。本中期期間，由於大部份租戶均為剛遷入不久，正值免租期，加上本集團為加快提升大連亞太國際金融中心大廈設施之租用率，並使管理運作更形暢順，本集團採取積極措施，免收若干租戶及物業業主管理費，故租金及管理費收入增加較預期為少。

中盈控股有限公司

業務回顧

集團的主要發展項目

大連亞太國際金融中心

本公司之主導發展項目大連亞太國際金融中心乃一棟28層高商住大廈，位於大連中山區人民路55號，此乃大連中心商業區之著名建築物。大連亞太國際金融中心附近為多間金融機構及五星級酒店，實為經商及居家之難得寶地。大連亞太國際金融中心配備齊全，擁有各類生活設施，包括俱樂部、商務中心、會議室及泊車區等，以應付商住所需。本集團將根據市場之變化，調整有關租售之策略，務求提升業績。

高爾基路項目

除大連亞太國際金融中心外，本集團另一項發展項目為位於大連之高爾基路項目。高爾基路鄰近市中心，地盤面積約為3,855平方米，總建築面積約為15,912平方米。上述項目因應市場之需求，正作室內設計之圖則修改。預期高爾基路項目之發展於二零零三年年底完成。

金石灘項目

另一項發展項目(即位於金石灘之沿海地盤)仍處於規劃階段，該發展項目，毗鄰大連金石灘高爾夫球會，在金石灘國家旅遊渡假區內約36,002平方米之濱海區。董事擬將該項目地盤發展成約31間別墅，建築面積約為18,001平方米。預期金石灘項目之發展於二零零五年完成。有關該地塊本集團在二零零二年六月二十六日與轉讓方重新簽定補充協議，轉讓方將不遲於二零零三年四月三十日前將上述地塊使用權轉至本集團下，董事會相信不會影響該項目預期之落成時間。

中盈控股有限公司

前景

展望未來，中國加入世貿加強全國的經濟活力；主要城市如大連乃中國東北沿岸地區最重要經濟及貿易城市之一，因此貿易活動更見頻繁，而物業市場發展更為系統化及市場主導。在中國政府全力支持商業活動下，市民追求更高生活質素，令中國物業市場更趨活躍。而大眾對優質、高級及一流物業之需求亦日漸上升。所有上述利好因素均對本集團在大連發展高級物業之策略有利。本集團將繼續掌握其他機會在大連發展優質物業。

除物業發展業務外，本集團亦積極開拓新商機，以進一步拓展其於中國之業務。為配合本集團之策略，本集團已於二零零二年十一月十五日訂立諒解備忘錄，以人民幣8,000,000元之代價購入中國 Beijing Bluesky Technology Co., Ltd. (「Beijing Bluesky」) 之所有業務、資產及負債。Beijing Bluesky於一九九八年成立，持有多項有關生產煤氣及利用煤發電之技術之中國註冊專利。此項技術乃利用低能量需求的煤產生電力及煤氣，令原本因處理煤屑而產生之污染情況獲得舒緩，故中國政府極力鼓勵此項環保省能之新技術。在第八屆人民代表大會上更將此項技術用途載入國家之節約能源條例內。

中國華北地區部之煤氣生產及發電市場龐大且潛力巨大，能為本集團提供廣闊之發展空間。本集團將持有29%權益。是次收購有助本集團進軍中國華北地區有利可圖之市場。董事堅信是項收購乃本集團擴充業務領域及拓潤收入來源之寶貴機會。

憑藉員工力臻完美及努力不懈之工作態度，加上業務夥伴之鼎力支持，本集團深信未來定能再創高峯，回饋股東。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金為業務提供資金。於二零零二年九月三十日，本集團之銀行及現金結存約為1,500,000港元。其按債務淨額與資本之比率計算之資本負債比率約為46.3%。淨流動資產共約54,000,000港元，而流動比率則維持在約133.3%之健康水平。

中盈控股有限公司

季節或週期因素

本集團業務營運概不存在任何重大季節及週期因素影響。

銀行借貸

截至二零零二年九月三十日，本集團有未償還銀行貸款約67,854,000港元(二零零二年三月三十一日：約67,854,000港元)，全為中國銀行墊支，於一年內到期償還之短期銀行貸款。本集團一般視乎特定物業發展項目發展所需而籌集及償還其銀行貸款。有關借貸融資額於二零零二年九月三十日已全數動用。

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。

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以人民幣為單位。

職員

於二零零二年九月三十日，本集團共有54名職員，其中49名駐於中國，其餘則在香港工作。僱員酬金乃按工作表現、經驗及當時行業慣例計算。本集團亦參與為香港及中國之僱員提供之退休福利計劃。

購股權計劃

本公司根據二零零二年四月二十五日通過之書面決議案，採納購股權計劃(「該計劃」)。該計劃(於二零一二年五月十四日屆滿)旨在使本公司能向董事及選定之員工批授購股權。根據此計劃，董事會有權授出購股權予該計劃之合資格僱員，其中包括本公司或其附屬公司之任何執行董事。另外，董事有權授出購股權予第三者以支付其向公司提供之服務及貨物。

中盈控股有限公司

根據該計劃允許授出之購股權在未經本公司股東批准下，不得超過本公司於任何時間已發行股份之10%。根據該計劃於任何一年度內向每名合資格參與者授出之購股權在未經股東批准下，不得超過本公司於任何時間已發行股份之1%。授予主要股東或獨立非執行董事、超過本公司股本0.1%或價值超過5,000,000港元之購股權必須先獲得公司之股東批准。

購股權當自授出日起計二十一日內予以接納。購股權可由授出日起計不遲於十年內行使。購股權之行使價由董事釐定，但不得低於(i)授出日(必須為交易日)公司之股份在聯交所之收市價；(ii)於緊接授出日前五個交易日公司之股份在聯交所平均收市價；及(iii)普通股面值(以較高者為準)。承授人須支付象徵式代價共1港元予以接納。

本公司採納購股權計劃後，並未授予任何購股權。

審核委員會

本公司於二零零二年四月二十五日成立審核委員會，成員包括兩位獨立非執行董事陳承輝先生及劉錦華先生。

審核委員會已聯同本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並曾商討審核、內部監控及財務呈報事宜，包括審閱未經審核中期業績。

其他資料

本集團截至二零零二年九月三十日止六個月之中期報告載有上市規則附錄十六第46(1)至第46(6)段規定之所有資料，其將於適當時候在聯交所網站公佈。

承董事會命
楊杰
董事

香港，二零零二年十二月三十日

請同時參閱本公佈於經濟日報於31-12-2002刊登的內容。