



# 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)

### 截至二零零三年三月三十一日止之年度業績

中盈控股有限公司(「本公司」)董事會宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年三月三十一日止年度經審核綜合業績連同上年度之比較數字如下：

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	24,427	113,318
銷售成本		(15,282)	(53,648)
毛利		9,145	59,670
其他收益		55	154
銷售開支		(304)	(364)
行政開支		(12,797)	(5,588)
經營(虧損)／溢利	4	(3,901)	53,872
融資成本	5	(6,000)	(846)
除稅前(虧損)／溢利		(9,901)	53,026
稅項	6	-	(24,241)
未計少數股東權益前(虧損)／溢利		(9,901)	28,785
少數股東權益		236	(1,019)
股東應佔(虧損淨額)／純利		(9,665)	27,766
每股(虧損)／盈利－基本	7	(1.21)港仙	4.14港仙

附註：

#### 1. 集團重組及編製基準

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獲豁免有限公司。董事認為，於二零零三年三月三十一日，於英屬處女群島註冊成立之Climax Park Limited(「Climax Park」)為其最終控股公司。

根據為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」)，本公司於二零零二年四月二十五日成為本集團旗下公司之控股公司。集團重組主要涉及將本公司之繳足股份與Sino Prosper Group Limited之全部已發行股份交換。

因集團重組而產生之本公司或其附屬公司(「本集團」)被視為持續實體。因此，本集團編製截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃假設本公司一直為本集團之控股公司。董事認為此項基準有助為股東提供關於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售股章程(「售股章程」)內。

本公司股份於二零零二年五月十五日在聯交所上市。

## 2. 營業額及收益

營業額指年內向外間客戶出售中華人民共和國(「中國」)物業之已收及應收所得款項及出租投資物業之已收及應收租金及樓宇管理費收入，扣除營業稅及折扣(如有)，現分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>營業額：</b>		
出售物業所得款項	25,416	119,282
出租投資物業之租金及樓宇管理費收入	297	—
	<u>25,713</u>	<u>119,282</u>
減：營業稅	(1,286)	(5,964)
	<u>24,427</u>	<u>113,318</u>
<b>其他收益：</b>		
銀行利息收入	16	135
雜項收入	39	19
	<u>55</u>	<u>154</u>
總收益	<u><u>24,482</u></u>	<u><u>113,472</u></u>

營業稅按年內銷售物業之已收及應收所得款項及出租投資物業之已收及應收租金及樓宇管理費收入之5%計算。

## 3. 分類資料

由於本集團僅從事物業發展及投資此單一業務分類，故於呈報年度內並無披露業務分類資料(基本分類資料)。本集團大部分業務設於中國，因此於呈報年度並無披露地域分類資料。

## 4. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
董事酬金	997	584
其他員工成本(不包括董事)：		
薪金及津貼	1,347	739
退休福利計劃供款	76	32
	<u>2,420</u>	<u>1,355</u>
減：發展中物業已撥充資本之數額	—	(243)
總員工成本	<u>2,420</u>	<u>1,112</u>
核數師酬金	320	355
折舊	85	72
管理費用	1,242	1,922
土地及樓宇之經營租約付款	1,077	283
匯兌虧損淨額	<u>91</u>	<u>15</u>

## 5. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
須於一年內悉數償還之銀行借貸之利息	6,000	5,077
減：發展中物業已撥充資本之數額	-	(4,231)
	<u>6,000</u>	<u>846</u>

## 6. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
稅項支出包括：		
中國所得稅	-	16,689
土地增值稅（「土地增值稅」）	-	7,552
	<u>-</u>	<u>24,241</u>

由於並無於香港賺取或產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

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。

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經扣除若干成本及開支後之物業增值金額之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或批准之物業發展合約或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之第一手銷售合約、且有關發展已根據有關物業發展合約投入資金，則可獲豁免繳納土地增值稅。由於本集團之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合約而產生之所有附加價值，須按最高為經扣除若干成本及開支後之物業增值金額之60%之遞增稅率繳納土地增值稅。

因遞延稅項之數額不大（二零零二年：無），故並無在財務報表中作出撥備。

## 7. 每股（虧損）／盈利

本年度之每股基本（虧損）／盈利乃根據股東應佔虧損淨額約9,665,000港元（二零零二年：純利約27,766,000港元）及於有關年度已發行或被視為已發行普通股之加權平均股數800,000,000股（二零零二年：670,000,000股普通股）計算，並假設集團重組已於二零零一年四月一日完成。

由於有關年度並無潛在未發行普通股，故並無披露每股攤薄（虧損）／盈利。

## 8. 股息

本年度並無派付中期股息（二零零二年：無）。董事不建議就本年度派發任何末期股息（二零零二年：無）。

## 業務回顧及展望

### 成功上市

本公司成功於二零零二年五月十五日在聯交所主板正式掛牌上市。是次上市獲得投資者們鼎力支持，為本集團提供一股業務發展動力。

### 業務表現及分析

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約24,427,000港元，較去年下跌約78%。基於物業市場需求上之轉變，投資物業租金回報相對可觀，而物業銷售則未達預期理想；因此銷售額及毛利均較去年減少。

本集團旗下位於大連之大連亞太國際金融中心，由於其大部份租戶均於年內遷入不久，正處於免租期，加上本公司亦採取一連串積極措施，如免收若干租戶及業主之管理費，一方面力求進一步提升大廈之租用率，而另一方面亦可改善大廈設施之管理及運作。然而，本集團之租金及管理費收入增加卻因而較預期為少。故本集團之除稅前虧損及股東應佔虧損淨額分別約為9,901,000港元（二零零二年：除稅前溢利約53,026,000港元）及9,665,000港元（二零零二年：純利約27,766,000港元）。

## 集團的主要發展物業項目

### 大連亞太國際金融中心

位於大連中心商業區－中山區人民路55號之大連亞太國際金融中心為集團重點發展項目之一。大連亞太國際金融中心為一棟28層高的著名商住大廈，毗鄰多間金融機構及五星級酒店，地勢優越，加上設施完善，能為住戶提供全面的生活服務，包括俱樂部、商務中心、會議室及停車場等，實為經商及居家之理想地。

### 高爾基路項目

鄰近大連市中心之高爾基路項目為本集團繼大連亞太國際金融中心外另一項大連主要發展項目。年內，由於因應市場之需求，本集團把上述項目之室內設計圖則作出相應修改，加上國內房地產政策有所轉變，故管理層亦因應市場變化，調節整個項目的完工期至二零零四年。

### 金石灘項目

本集團另一項發展項目－金石灘項目(即位於金石灘之沿海地盤)暫仍處於規劃階段。金石灘項目位於金石灘國家旅遊度假區內約36,002平方米之濱海區，相鄰大連金石灘高爾夫球會。管理層計劃將該項目發展成為約31間獨立式別墅，建築面積約為18,001平方米，並預期於二零零五年完成。再者，本集團已於二零零三年七月二十三日與轉讓方重新簽定有關發展該地段之補充協議，而轉讓方亦將不遲於二零零三年十二月三十一日把上述地段之使用權轉移至本集團，故本集團相信該項目將可於預期之時間落成。

### 產能項目

年內，本集團除了主力發展物業業務外，亦不斷積極尋找新的增長目標，把握所有發展優質項目的良機，務求進一步強化本集團於中國之業務基礎。管理層有見中國華北地區擁有龐大的煤氣生產及發電市場，而且潛力巨大，這個利好環境正好配合了本集團拓展國內業務領域及增加收入來源的目標，並為中盈提供更廣闊的發展空間。因此，本集團之聯營公司Bekwin International Ltd於二零零二年十一月十五日與中國北京藍天新源科技有限公司(「北京藍天」)訂立諒解備忘錄，以總代價人民幣8,000,000元收購其所有業務、資產及負債，此筆收購款項將通過集團內部資源調配。在是次收購完成後，本集團將持有北京藍天之29%權益。

北京藍天成立於一九九八年，僅以短短數年時間便取得多項中國有關生產煤氣及利用煤發電之技術註冊專利。管理層認為是次收購不但配合了本集團之未來發展策略，而且更有助本集團進軍中國華北地區極具潛力之市場。

## 財務回顧

### 資產淨值

於二零零三年三月三十一日，本集團之資產總值約292,335,000港元，其中包括負債約171,587,000港元。本集團於二零零三年三月三十一日之資產淨值約為116,463,000港元，而於二零零二年三月三十一日則約111,063,000港元，增幅4.86%。

### 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。於二零零三年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存約10,645,000港元(二零零二年：約3,167,000港元)。其槓桿比率(負債對股東權益比率)約為0.61(二零零二年：0.61)。淨流動資產共約44,033,000港元(二零零二年：約21,266,000港元)，而流動比率則為維持在約1.26(二零零二年：約1.09)之健康水平。

### 資產抵押

於二零零三年三月三十一日，本集團將約76,500,000港元(二零零二年：約95,800,000港元)之投資物業及約27,968,000港元(二零零二年：約36,259,000港元)之已落成待售物業抵押予銀行，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以人民幣為單位。

## 或然負債

於二零零三年三月三十一日，本集團因物業延遲落成之或然罰款約8,471,000港元(二零零二年：8,469,000港元)。本集團就購買其物業之買家獲授之按揭融資額向銀行作出擔保，因該等擔保而負上之或然負債約80,175,000港元(二零零二年：約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股股份，另本公司之最終控股公司亦配售70,000,000股股份，每股作價0.25港元。

於回顧年來，本公司從配售及公開發售所得款項扣除相關費用後之淨額約24,200,000港元，其中約18,200,000港元已用作發展房地產項目、發展物業管理業務及本集團之營運資金。

集資額餘款約6,000,000港元，以短期存款及儲蓄戶口方式存於銀行，並將按本公司於二零零二年四月三十日所刊登之售股章程所述計劃用於本集團之業務上。

## 承擔

於二零零三年三月三十一日，就購入中國土地之已訂約但未在財務報表中作出撥備之開支約3,224,000港元(二零零二年：約3,223,000港元)。

## 匯兌風險

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

## 僱員及薪酬政策

於二零零三年三月三十一日，本集團在中國及香港共僱用約54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

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 重大收購或出售

除財務報表所披露外，本公司於財政年度內並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

## 遵守最佳應用守則

董事認為，除本公司之獨立非執行董事並非按聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之最佳應用守則(「守則」)第7段之規定以指定任期委任，而是根據本公司之章程細則條文輪值告退及於本公司股東週年大會膺選連任外，本公司於年報所述之會計期間一直遵守守則而行事。

## 審核委員會

本公司已根據守則規定成立審核委員會(「委員會」)，以審查及監察本集團的財政匯報程序及內部監控運作。該委員會由本公司兩位獨立非執行董事組成。

## 在聯交所網址刊載全年業績

本集團截至二零零三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  
董事  
楊杰

香港，二零零三年七月二十九日

# 股東週年大會通告

茲通告中盈控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零零三年八月二十八日（星期四）上午十時假座香港九龍尖東麼地道72號香港日航酒店二樓花園廳C及D房舉行股東週年大會，藉以處理以下普通事項：

1. 省覽本公司截至二零零三年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表、董事會及核數師之報告書；
  2. 重選陳承輝先生為本公司董事及授權本公司董事會釐訂董事酬金；
  3. 重聘本公司的核數師及授權本公司董事會釐定其酬金；及
- 作為特別事項，考慮並酌情通過下列各項決議案為普通決議案；

4. 「動議：

- (a) 在下文(c)段的規限下，並按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則，一般及無條件地批准中盈控股有限公司（「本公司」）董事於有關期間（定義見下文(d)段）內行使本公司一切權力，以配發、發行及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)段所述的批准乃授權本公司董事可於有關期間（定義見下文(d)段）內作出或授予可能須於有關期間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；
- (c) 本公司董事根據上文(a)段的批准配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行（不論根據購股權或其他方式）的股本面值總額（惟根據(i)供股（定義見下文(d)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或可轉換股份的證券的條款行使認購或轉換權而發行任何股份則除外），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)段的授權亦須受此數額限制；及

- (d) 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時；
- (ii) 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）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」指本公司董事於指定期間，向於指定紀錄日期名列本公司股東名冊的股份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，惟本公司董事有權就零碎股權，或經考慮香港以外任何司法管轄區或香港以外任何認可監管機構或任何證券交易所的任何法例或規定的限制或責任，或經考慮到在決定該等法例或規定之任何限制或責任的存在或範疇時所涉及的費用或延誤而作出其認為必要或權宜的其他安排。」

5. 「動議：

- (a) 在下文(b)段的規限下，一般及無條件地批准中盈控股有限公司（「本公司」）董事於有關期間（定義見下文(c)段）內行使本公司一切權力，藉以於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或股份上市並就此獲香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）及聯交所認可的任何其他證券交易所購回每股面值0.01港元的股份（「股份」），惟須遵守證監會、聯交所、公司法、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）及就此而言所有其他適用法例的規則及規例；
- (b) 本公司根據上文(a)段的批准於有關期間（定義見下文(c)段）可購買或同意購買的股份面值總額，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時；
  - (ii) 本公司的章程細則、公司法、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）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. 「動議待上述第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，即本公司董事根據或按照該項一般授權而配發或同意有條件或無條件配發的股份面值總額增幅將相等於本公司根據或按照上述第5項決議案(b)段所授出的授權而購買或同意購買之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  
招雁翎

香港，二零零三年七月二十九日

註冊辦事處：  
Century Yard  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681 GT  
George Town  
Grand Cayman  
Cayman Islands  
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。委任代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已簽署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小時前送達本公司的股份過戶登記總處秘書商業服務有限公司(地址為香港灣仔告士打道56號港灣中心28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本公司董事一般授權以根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則配發及發行本公司股份。本公司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所授出之購股權獲行使或股東可能批准的任何以股代息計劃而須予發行的股份則除外。
4. 就所提呈的上述第5項決議案而言，董事謹此聲明，在彼等認為符合股東利益之適當情況下，彼等將行使該決議案所授予的權利購買股份。本公司須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則向股東提供一切所需之資料，令彼等就提呈之決議案作出知情之投票決定。載有該等資料的說明函件載於另一份文件，將連同截至二零零三年三月三十一日止年度之年報寄予股東。

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。