

本人謹代表中盈控股有限公司（「中盈」或「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）的董事會（「董事會」），欣然向各股東呈上本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之全年業績。

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香港聯合交易所有限公司主板正式掛牌上市。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。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:約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)持有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。本集團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：約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發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。

總結

總括而言，本人深深感謝各位員工對本集團所付出的努力。本人謹藉此機會代表董事會感謝

主席報告書

各位股東及業務夥伴對本集團之鼎力支持。邁向新一個年頭，本人深信區內之業務商機將不斷湧現，我們將繼續精益求精，追求更卓越的成績。中盈所有員工及本人希望能在未來與大家分享我們的成果。

梁毅文
主席

香港，二零零三年七月二十九日