



# 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)  
(股份代號：766)

### 截至二零零四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」)截至二零零四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	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	27,831	24,427
銷售成本		(19,932)	(15,282)
毛利		7,899	9,145
其他收益		48	55
出售附屬公司之盈利	4	10,609	-
銷售開支		(765)	(304)
行政開支		(9,348)	(12,797)
經營溢利／(虧損)	5	8,443	(3,901)
財務費用	6	(4,742)	(6,000)
除稅前溢利／(虧損)		3,701	(9,901)
稅項	7	-	-
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		3,701	(9,901)
少數股東權益		(3,551)	236
股東應佔溢利／(虧損)淨額		150	(9,665)
每股盈利／(虧損)－基本，港仙	8	0.02	(1.21)

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。董事認為，於二零零四年三月三十一日，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(「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，本集團編製截至二零零三年及二零零四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。

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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>營業額：</b>		
出售物業所得款項	28,689	25,416
出租投資物業之租金及樓宇管理費收入	607	297
	<u>29,296</u>	<u>25,713</u>
減：營業稅	(1,465)	(1,286)
	<u>27,831</u>	<u>24,427</u>
<b>其他收益：</b>		
銀行利息收入	-	16
雜項收入	48	39
	<u>48</u>	<u>55</u>
<b>總收益</b>	<u><u>27,879</u></u>	<u><u>24,482</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. 出售附屬公司之盈利

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團以共約12,717,000港元之代價出售其於中盈集團投資有限公司、首冠有限公司及世鉅投資控股有限公司之全部股本權益。出售此等附屬公司產生約10,609,000港元之總盈利，乃出售所得款項總額與該等附屬公司於各自之出售日期之資產／(負債)淨額之總賬面值之間的差額，並已計入綜合業績。

## 5. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
董事酬金	756	997
其他員工成本(不包括董事)：		
薪金及津貼	1,762	1,347
退休福利計劃供款	107	76
	<u>2,625</u>	<u>2,420</u>
自置固定資產之折舊	90	85
管理費用	-	1,242
土地及樓宇之經營租約租金	1,256	1,077
匯兌虧損淨額	<u>65</u>	<u>91</u>

## 6. 財務費用

二零零四年  
千港元

二零零三年  
千港元

須於一年內悉數償還之銀行借貸利息

4,742

6,000

## 7. 稅項

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。

中國所得稅乃就中國產生之應課稅溢利按稅率33%計算。由於在本年度並無錄得任何應課稅溢利，故並無作出中國所得稅撥備。

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，故並無在財務報表中作出撥備(二零零三年：無)。

## 8. 每股盈利／(虧損)

本年度之每股基本盈利乃根據股東應佔溢利淨額約150,000港元(二零零三年：虧損淨額約9,665,000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(二零零三年：800,000,000股普通股)計算。

由於在截至二零零四年及二零零三年三月三十一日止兩年度並無具攤薄影響之潛在未發行普通股，故並無披露每股攤薄盈利／(虧損)。

## 9. 股息

本年度並無派付中期股息(二零零三年：無)。董事不建議就本年度派發任何末期股息(二零零三年：無)。

## 經修訂審核意見之摘要

核數師在達致其意見時，已考慮財務報表所作披露是否足夠，其乃關於本集團尚未取得物業業權(包括土地使用權)並已按予一家銀行以讓本集團前附屬公司獲授銀行貸款之本集團投資物業。本集團之投資物業於二零零四年三月三十一日之賬面值約為214,200,000港元。

誠如財務報表附註所進一步解釋，根據二零零四年三月十二日訂立之三份轉讓合同(「物業轉讓合同」)，總值為125,200,000港元之投資物業乃由本集團於二零零四年三月二十三日出售之本公司附屬公司大連東港房地產開發有限公司(「大連東港」)，以合共125,200,000港元之代價售予本公司之全資附屬公司康裕(亞洲)有限公司(「康裕」)。有關投資物業於二零零四年三月三十一日之重估值約為214,200,000港元。截至財務報表通過當日，物業業權(包括土地使用權)之轉讓仍須待向中國之有關政府當局辦妥登記手續後方可作實。董事相信，轉讓手續將於有關協議日期起計6個月內完成。

此外，於二零零四年三月三十一日，本集團重估總值約為126,090,000港元之投資物業乃根據大連東港與一家國內銀行(「該銀行」)簽訂之銀行貸款協議及抵押協議(統稱「抵押協議」)按予該銀行，以讓本公司之前附屬公司大連東港獲授約人民幣70,940,000元(相當於約66,723,000港元)之貸款。根據該銀行發出之銀行確認書，截至二零零四年三月三十一日，貸款餘額為人民幣70,940,000元。截至財務報表通過當日，大連東港仍正與該銀行磋商重續銀行貸款，而該銀行尚未解除有關投資物業之抵押。本公司已於二零零四年七月二十八日獲大連東港確認(其中包括)大連東港已遵守抵押協議之條款，當中包括根據抵押協議之條款償還貸款本金及利息。

考慮到(i)董事相信有關投資物業之物業業權轉讓手續將於有關協議日期起計6個月內完成；(ii)本公司中國法律顧問於二零零四年七月二十三日提供之法律意見確認(其中包括)根據物業轉讓協議，康裕為投資物業之受益擁有人；及(iii)大連東港於二零零四年七月二十八日發出之確認書確認，大連東港已遵守抵押協議之條款，包括根據抵押協議之條款償還貸款本金及利息，故本公司董事信納(i)投資物業之受益擁有權歸本集團所有，在本集團截至二零零四年三月三十一日之財務報表內確認投資物業之做法恰當；及(ii)大連東港已遵守抵押協議之條款，故本集團截至二零零四年三月三十一日之財務報表中並無就本集團提供之上述抵押品可能產生之任何負債作出撥備。

倘若本集團未能取得有關投資物業之物業業權，又或倘若該銀行因為大連東港未能遵守抵押協議之條款而將有關投資物業扣押，本集團或會須要對其投資物業之賬面值作出適當調整。核數師認為重大不明朗因素已獲適當考慮並已在財務報表中披露，故核數師在此方面並無保留意見。

## 業務回顧

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約27,831,000港元，較去年上升約14%；加上經過管理層不斷的努力及調整營運策略，致力改善營運效益，本集團錄得股東應佔純利約150,000港元(截至二零零三年三月三十一日止年度：淨虧損約9,665,000港元)。

## 本集團物業發展業務

### 大連市物業發展項目

回顧年內之首六個月，國內的物業銷售市場受制於嚴重急性呼吸道綜合症(「非典型肺炎」)事件影響，本集團因應市場變化，作出靈活的銷售策略調整，故其營業額較去年同期有所上升。然而，為了配合本集團落實業務多元化，並重新定位為發展燃氣能源業務，本集團於二零零四年三月透過以總代價8,000,000港元出售兩家附屬公司，撤除了大部份位於大連市之物業發展及管理服務項目。

是次業務重組預料可加強本集團之現金流量水平及提升本集團於投資新物業發展項目以及國內城市燃氣管網項目之靈活性，從而進一步擴闊收入來源。

### 能源項目

繼成功於二零零二年底以人民幣8,000,000元代價收購中國北京藍天新源科技有限公司(「北京藍天」)(本集團持有29% Bekwin International Ltd之全資附屬公司)之29%權益後，本集團積極計劃增加在國內城市燃氣管網發展及天然氣供應及銷售業務之投資，故不斷尋找合適目標項目，致力抓緊發展優質項目的良機。

有見中國政府重點投資開發之「西氣東輸」工程項目所帶來的龐大商機，本集團透過旗下新成立的全資附屬公司一中盈燃氣有限公司(「中燃」)於二零零三年十二月二十三日與光大石油天然氣開發投資有限公司(「光大」)簽訂意向書，攜手於中國成立合作公司。通過是次合作將集結雙方所長，包括光大於多個城市的燃氣管道網建設及營運管理，以及中盈控股的資本優勢，共同於中國多個城市及地區開發城市燃氣管道，及經營城市供銷燃氣服務，務求進一步強化本集團於中國之燃氣業務基礎。

此外，中燃亦於二零零四年一月二十六日與洛陽市五洲燃氣有限公司(「五洲燃氣」)之股東就建議中燃收購五洲燃氣註冊資本之100%權益(「銷售股本」)訂立諒解備忘錄，以總代價不超過人民幣18,500,000元(相等於約17,500,000港元)向洛陽市五洲燃氣股東深圳市風雷投資有限公司(「深圳風雷」)及河南慧立達實業有限公司(「河南慧立達」)收購五洲燃氣全部已發行股本，當中90%銷售股本來自深圳風雷，而其餘10%則來自河南慧立達。

五洲燃氣為一家天然氣管道營辦商，並已獲洛陽市公用事業局批准，作為建造及經營洛陽新安縣、偃師縣及孟津縣等三地燃氣管網之獨家營辦商，由二零零三年起為期二十五年。再者，深圳風雷及河南慧立達亦向中燃保證五洲燃氣截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之除稅前盈利將不少於人民幣8,000,000元(相等於約7,500,000港元)，而且五洲燃氣之建造及經營業務亦可繼續以現時國家、省級及地方政府所賦予之條款及條件享有國家、省級及地方政府之優惠或協助。

管理層有信心本集團將受惠於是次收購後所帶來的協同效益。五洲燃氣擁有技術及專才，有助加速本集團在燃氣、能源及資源等業務之發展，並帶來更大及更快的盈利回報。

展望來年度，本集團將重點整固業務。透過提升整體效率及營運管理水平以加強本集團的盈利能力。同時，管理層將繼續審慎選取具盈利實力的投資項目。憑藉本集團一貫穩健的業務策略，我們已準備就緒，全力把握中國經濟繁榮增長所帶來的無限商機。

## 財務回顧

### 資產淨值

於二零零四年三月三十一日，本集團之資產總值約224,376,000港元，其中包括負債約5,358,000港元。本集團於二零零四年三月三十一日之資產淨值約219,018,000港元，而於二零零三年三月三十一日則約116,463,000港元，增幅88%。

### 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。於二零零四年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存約3,932,000港元(二零零三年：約10,645,000港元)。其槓桿比率(計息債務淨額對股東資金比率)為零(二零零三年：約0.61)。淨流動資產共約4,473,000港元(二零零三年：約44,033,000港元)，而流動比率則維持在約1.83(二零零三年：約1.26)之健康水平。

### 資產抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團將重估總值約126,090,000港元之投資物業抵押予國內一家銀行(「該銀行」)，作為該銀行根據本公司前附屬公司大連東港與該銀行簽訂之銀行貸款協議及抵押協議授予大連東港集團之貸款約人民幣70,940,000元(相等於約66,723,000港元)之抵押。於二零零三年三月三十一日，本集團將約76,500,000港元之投資物業及約27,968,000港元持作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。如財務報表所載，本集團於出售附屬公司之前，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。如財務報表所載，於二零零四年三月三十一日，銀行存款主要以港元為單位。

### 或然負債

於二零零四年三月三十一日，本集團並無任何或然負債。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，以及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。

### 承擔

於二零零四年三月三十一日，本集團並無任何承擔。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。

### 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

於二零零四年三月三十一日，本集團在中國及香港共僱用約10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、出售或贖回本公司上市證券

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」），而成立委員會之目的在於審查及監管本集團的財政匯報程序及內部監控運作，委員會由本公司兩位獨立非執行董事組成。截至二零零四年三月三十一日之末期報告已為委員會審閱。

## 在聯交所網址刊載全年業績

本集團截至二零零四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，二零零四年七月二十八日

於本公佈之日，董事會共有兩名執行董事包括梁毅文先生及楊杰先生；兩名獨立非執行董事包括陳承輝先生及蔡偉倫先生。

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。