

執行董事

梁毅文先生(主席)

吳炳民先生

林偉芬小姐

楊杰先生

(於二零零二年七月二十五日獲委任)

獨立非執行董事

劉錦華先生

陳承輝先生

公司秘書

張煥瑤小姐， ASCPA, AHKSA, CPA

香港法律顧問

趙不渝 馬國強律師事務所

核數師兼申報會計師

德勤•關黃陳方會計師

註冊辦事處

P.O. Box 2681 GT

Century Yard

Cricket Square

Hutchins Drive

George Town

Grand Cayman

British West Indies

總辦事處及香港主要營業地點

香港

灣仔

告士打道128號

祥豐大廈

10樓

C至D室

主要往來銀行

中國建設銀行大連分行

浙江興業銀行

香港股份過戶登記分處

秘書商業服務有限公司

香港

干諾道中111號

永安中心

5樓

投資者及傳媒關係

滙俊財經傳訊有限公司

電話：(852)2893 6880

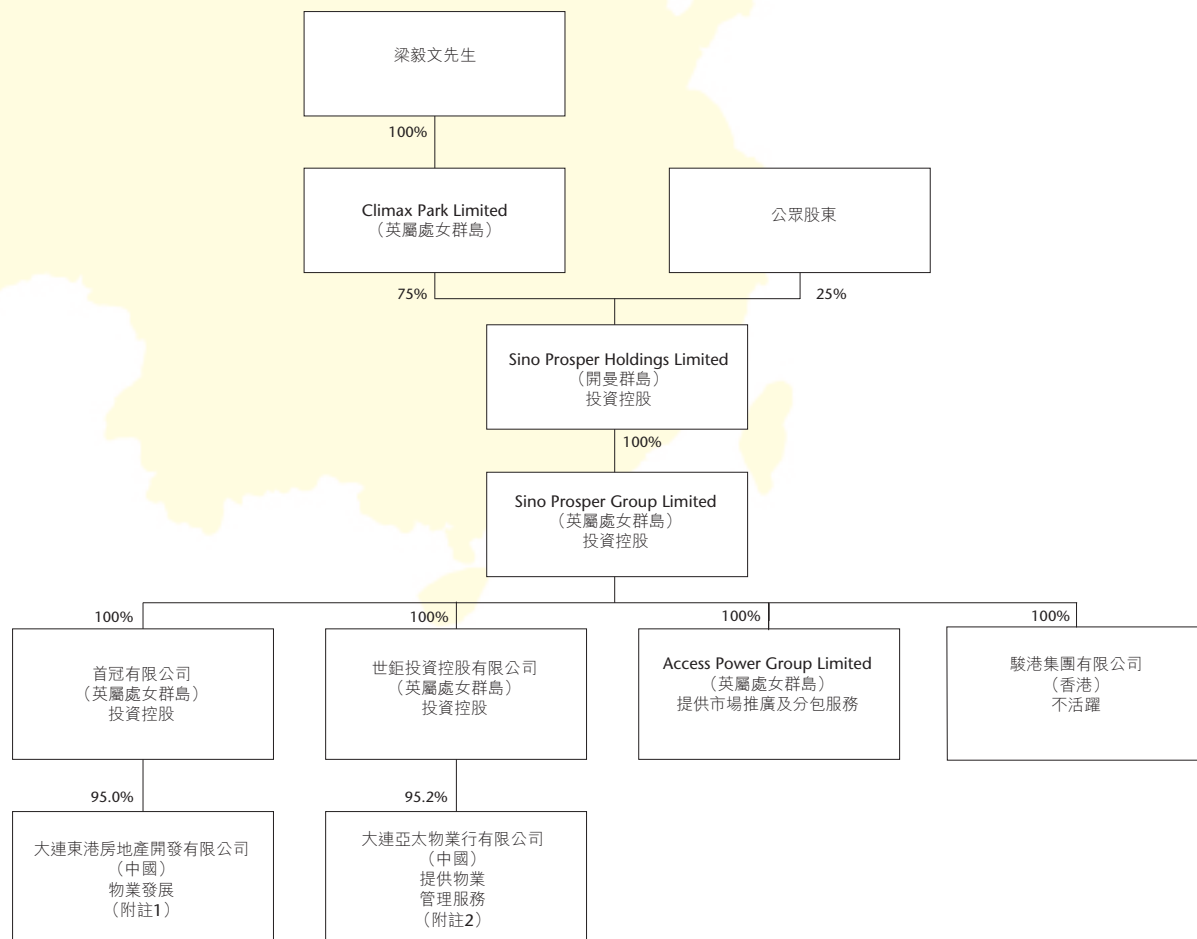
傳真：(852)2508 0791

電郵：info@teamconcept.com.hk

03 集團架構

二
零
零
二
年
年
報

於二零零一年三月三十一日，本公司架構及本集團各主要成員公司之重點業務如下：



附註：

- (1) 大連東港房地產開發有限公司為於一九九二年八月十一日成立之中外合資經營企業。
- (2) 大連亞太物業行有限公司為於二零零零年六月十二日成立之中外合資經營企業，於二零零一年一月開始營運。

公司於二零零二年五月十五日成為上市公司，股份開始在香港聯合交易所買賣，標誌公司邁進新紀元。此舉為公司未來的發展奠下重要基石。

上市成功，足可顯示公司在各項業務範圍的表現均已達高水平，公司有經驗的管理層及經優良培訓盡忠職守的員工，均以公司卓越成就而自豪。

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。

集團過往取得的成就、已建立的商譽及自行組成的專業隊伍——乃帶領集團業務持續取得蓬勃增長和可觀盈利之主要因素。集團會繼續專注發展具競爭優勢的大連房地產市場，同時亦會透過擴張及多元化發展集團核心業務，尋找新的增長機會。藉着擁有豐富專業知識和經驗的管理層及對市場有深入認知的企業專才，集團會不斷檢討其於中國房地產開發市場所扮演的角色及取勝之道，並勇於面對新的機遇及挑戰，確保在競爭中取勝。

鳴謝

本人謹向董事局及集團各部門員工致謝，感激他們過去一年的支持和努力。希望他們繼續努力，為集團創造佳績。



「…成功上市為公司未來的發展奠下重要基石…」

承董事會命
梁毅文
主席

香港，二零零二年七月二十五日

05 管理層分析及討論

二
零
零
二
年
年
報

業務回顧

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），與上一個財政年度相比較，分別增長約**72.6%**及**26.4%**。除稅前溢利及股東應佔純利出現增長之主要原因為，預售／出售之物業有所增加。邊際純利由上一年度之**31.4%**輕微降至約**24.5%**。邊際純利出現下降之主要原因為本年度之銷售及行政開支有所增加。

集團的主要發展項目

大連亞太國際金融中心

本集團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。大連亞太國際金融中心不但地理位置得天獨厚，交通便利，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。這項目已於二零零一年底完成，可以說是二零零二年大連其中一個最豪華的項目。

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。高爾基路項目鄰近市中心，地盤面積約為**3,855**平方米，總建築面積約為**15,912**平方米。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。地盤四周風光如畫，葱翠景致盡現眼前。董事相信，待與大連市中心相連地盤之輕便鐵路建成後，該地盤將更受歡迎，預期輕便鐵路於幾年內竣工。金石灘項目地盤遠離市中心，地處大連其中一個高級住宅區。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。

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，在大連持有足以應付本集團未來發展活動需要之土地儲備，配合本集團之未來發展。

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，進一步加強本集團之物業管理業務。預期該等聯盟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)，而槓桿比率(負債對股東權益比率)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以人民幣為單位。

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。

董事

執行董事

梁毅文先生，41歲，本集團之創辦人兼主席。梁先生擁有逾15年國內貿易、物業發展及物業管理經驗。梁先生於一九八三年從事國內貿易業務，自此彼與國內多家公司及機關建立廣泛網絡及關係。二十世紀九十年代，梁先生開展其物業發展業務，曾出任中國置地集團有限公司（其股份目前於聯交所主板上市，主要從事國內物業發展及投資）副主席及總經理。

吳炳民先生，61歲，本公司之執行董事。吳先生在零售、市場推廣及物業管理方面擁有逾20年經驗。吳先生自一九九五年起一直為本集團物業發展及管理顧問。

林偉芬小姐，35歲，本公司之執行董事。林小姐畢業於廣東業餘財經學院，在會計及金融方面擁有逾10年經驗。

楊杰先生，39歲，本公司之執行董事。楊先生在銀行及金融方面擁有超過八年經驗及於中國出口業及投資方面擁有超過八年經驗及於中國出口業及投資方面擁有超過5年經驗。

獨立非執行董事

劉錦華先生，46歲，香港保健雜誌出版人。劉先生在傳媒廣告及出版方面擁有逾20年經驗。曾在若干香港公司擔任高級管理人員，包括出版社董事。劉先生在管理、經濟及會計方面累積豐富經驗。

陳承輝先生，46歲，Finnex Development Limited及Vision On Net Technology Limited之主席。陳先生在物業發展及管理方面累積約20年經驗，曾身兼Jones Lang Wootton Limited之董事及401 Holdings Limited（現於聯交所主板上市之公司）之主席。陳先生於一九八一年取得香港中文大學工商管理系碩士學位。

高級管理層

于今凡先生，62歲，本集團之總建築師。于先生自一九八零年起於大連城建總公司出任結構建築師。于先生自一九九三年起加入本集團。

王穗頤先生，54歲，本集團之土木工程師。王先生於香港一家國際建築公司工作15年。王先生於一九九六年加入本集團。

苗鋒先生，46歲，本集團之建築師。苗先生自一九八九年於大連城建總公司出任建築師。苗先生自一九九六年起加入本集團。

武衛華小姐，31歲，本集團於大連之總會計師。武小姐在會計方面累積逾六年經驗。彼自一九九六年起加入本集團。

高銘堅先生，39歲，本集團之財務總監，負責財務、會計及法律事宜。高先生在會計、財務及行政方面累積逾十五年經驗。二零零一年十一月加入本集團之前，高先生為香港多家上市公司財務部之行政人員。彼持有香港理工大學會計系專業文憑，身兼香港會計師公會會員、英國公認會計師公會資深會員及香港證券學會會員。

張煥瑤小姐，37歲，自二零零一年起擔任本集團之公司秘書，現為澳洲會計師公會會員及香港會計師公會會員。張小姐在國際會計師行累積逾5年經驗，自一九九八年以來一直為執業會計師。

11 董事會報告書

二
零
零
二
年
年
報

董事會謹提呈本公司截至二零零二年三月三十一日止年度年報及經審核財務報表。

涵蓋本公司二零零一年十月二十六日(註冊成立日期)起至二零零二年三月三十一日止期間之財務報表載列於本年報第17至19頁。

重組及在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市

根據為整理集團架構以籌備本公司股份在聯交所上市，於二零零二年四月二十五日完成之集團重組，本公司成為由此組成之集團(「本集團」)之控股公司，而本公司股份自二零零二年五月十五日起在聯交所上市。

集團重組詳載於本年報第26頁。按集團重組後集團架構編製之備考財務報表，載列於本年報第22頁至47頁。

主要業務

本公司為投資控股公司，自二零零一年十月二十六日(註冊成立日)起至二零零二年三月三十一日止期間並無從事經營業務。

業績與股息

本公司自註冊成立日(二零零一年十月二十六日)起至二零零二年三月三十一日止期間並無經營業務。因此，不擬就該會計期間宣派股息。

股本

期內本公司法定及已發行股本變動詳載於財務報表附註6。

董事

本公司自註冊成立日至本報告日期止期間之董事如下：

執行董事

梁毅文先生	(於二零零一年十一月八日獲委任)
吳炳民先生	(於二零零一年十一月八日獲委任)
林偉芬女士	(於二零零二年四月十九日獲委任)
楊 杰先生	(於二零零二年七月二十五日獲委任)

獨立非執行董事

陳承輝先生	(於二零零二年四月十九日獲委任)
劉錦華先生	(於二零零二年四月十九日獲委任)

根據本公司細則，吳炳民先生及劉錦華先生任滿告退，惟願於應屆股東週年大會上膺選連任。

按本公司細則規定，各獨立非執行董事任期屆滿時需輪值退任。

各執行董事，除楊杰先生以外，已與本公司訂立服務合約，初定為期二年，由二零零二年四月一日起計，期滿後可續期，除非任何一方事先給予另一方不少於三個月書面通知終止合約則作別論。

獲提名於應屆股東週年大會中膺選連任之董事，概無與本公司或於二零零二年四月二十五日成為其訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事證券權益

本公司於二零零二年五月十五日成為上市公司。根據本公司按香港證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)所置存之名冊於該日之紀錄，董事所佔公司普通股份權益如下：

董事	權益類別	股數
梁毅文先生(「梁先生」)	公司	600,000,000

附註： 以上股體乃由一家由梁先生全資擁有及於英屬處女群島註冊成立之公司持有。

除上文所披露者及部份董事以信託形式代本集團持有於附屬公司之若干代理人股份外，董事或主要行政人員、或彼等聯繫人等，概無擁有本公司或其相聯法團(定義見披露權益條例)之證券權益。

購股權計劃

本公司根據於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。

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。

董事收購股份或債券之權利

年度內，本公司或其控制公司或於二零零二年四月二十五日成為本公司附屬公司之任何公司，概無訂立安排使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法團之股份，或債券而從中獲取利益。

董事之合約利益

除財務報表附註33所披露者外，各董事概無在本公司或於二零零二年四月二十五日成為本公司附屬公司之任何公司所訂立對本公司業務具重大影響之任何合約中，直接或間接擁有重大實際利益。

主要股東

本公司於二零零二年五月十五日成為上市公司。本公司按披露權益條例第16(1)條置存之主要股東名冊於該日之紀錄顯示，除「董事證券權益」一節所披露之權益外，就本公司所知，並無股東佔本公司10%或以上已發行股本之任何權益。

結算日以後事項

結算日以後重大事項詳載於財務報表附註7。

備考主要客戶及供應商

年度內，本集團五大客戶之銷售總額約佔本集團總銷售額少於30%。

年度內，本集團五大供應商之採購總額約佔本集團總採購額64%，而最大供應商約佔本集團總採購額16%。

公司管治

本公司自上市日直至本報告日期止期間，一直遵守上市規則附錄十四所載最佳應用守則之規定。

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

優先購股權

本公司公司細則或開曼群島法例概無就優先購股權規定本公司須按比例向現有股東配售新股份。

核數師

自本公司於二零零一年十月二十六日註冊成立以來，德勤•關黃陳方會計師行一直擔任本公司之核數師。本公司將於股東週年大會上提呈續聘該會計師行之決議案。

承董事會命

梁毅文

主席

香港，二零零二年七月二十五日

德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

致：中盈控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

列位股東

本核數師已完成審核載於第17至19頁根據香港公認之會計原則所編製之財務報表。

董事及核數師之個別責任

貴公司之董事須負責編製真實與公平之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本核數師之責任是根據審核工作結果，對該等報表表達獨立意見，並向股東作出報告。

意見基礎

本核數師是按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行是次審核工作，審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作出之重大估計及判斷、及衡量其所釐定之會計政策是否適合 貴公司具體情況，及有否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本核數師認為必需之資料及解釋為目標，使本核數師能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否有重要錯誤陳述，作出合理確定。在表達意見時，本核數師亦已衡量財務報表所載資料在整體上否足夠。本核數師相信所完成之審核工作已為下列意見建立了合理基礎。

意見

本核數師認為上述財務報表均真實公平反映 貴公司於二零零二年三月三十一日之財政狀況及由二零零一年十月二十六日(註冊成立日)至二零零二年三月三十一日期間業績，並已依據香港公司條例披露之規定而妥善編製。

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零二年七月二十五日

17 資產負債表

二
零
零
二
年
年
報

於二零零二年三月三十一日

	附註	港元
流動資產		
其他應收款項		212,313
銀行結餘		<u>1,000</u>
		213,313
流動負債		
應付一名董事款項	5	<u>213,313</u>
		<u>—</u>
股本	6	<u>—</u>

第17至19頁之備考財務報表於二零零二年七月二十五日經董事會批准並授權刊行，現由下列董事代表簽署：

梁毅文
董事

吳炳民
董事

自二零零一年十月二十六日至（公司註冊成立日）起
截至二零零二年三月三十一日期間

1. 一般事項

本公司於二零零一年十月二十六日於開曼群島註冊成立為受豁免公司。本公司最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之 **Climax Park Limited**（「Climax」）。

本公司為投資控股公司，並自其註冊成立日，即二零零一年十月二十六日起至二零零二年三月三十一日期間並無經營業務。

2. 會計基準

本財務報表乃按實際成本慣例及根據香港公認會計準則編製而成。

3. 本期業績

本公司於期內並無任何收入。期內維持本公司營運所需開支包括核數師酬金，由 **Access Power Group Limited**（於二零零二年四月二十五日成為本公司之附屬公司）支付。

4. 稅項

本公司於期內並無收入，故財務報表並無稅項撥備。

5. 應付一名董事款項

該筆款項為無抵押、不付息且於資產負債表結算日後悉數償還。

6. 股本

本公司於二零零一年十月二十六日註冊成立，法定股本為100,000港元，合共1,000,000股每股面值0.10港元股份。

於二零零一年十一月八日，本公司以未繳股款方式配發及發行1,000,000股每股面值0.10港元股份。

二零零二年三月三十一日後之股本變動詳載於附註7。

自二零零一年十月二十六日至
截至二零零二年三月三十一日期間

7. 結算日後事件

- (a) 下列書面決議於二零零二年四月二十四日獲本公司當時唯一股東通過分拆每股面值0.10港元之股份為十股。
- (b) 下列書面決議於二零零二年四月二十五日案獲本公司當時唯一股東通過：
- (i) 藉增加額外10,000,000股每股面值0.01港元之股份，將本公司法定股本由100,000港元增至200,000港元；及
 - (ii) 藉增加19,980,000,000股每股面值0.01港元之股份，將本公司法定股本由200,000港元增至200,000,000港元；及
 - (iii) 採納有關本公司及其附屬公司僱員之購股權計劃。
- (c) 股份於香港聯合交易所有限公司上市前，本集團各成員公司為準備上市進行重組。根據二零零二年四月二十五日之協議，本公司向Climax購入Sino Prosper Group Limited全部已發行股本，代價為(i)向Climax配發及發行10,000,000股入賬列作繳足股份；及(ii)向Climax按面值繳足10,000,000股未繳股款方式配發及發行之股份。

德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

致：中盈控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

列位股東

本核數師已完成審核載於第22至47頁根據備考財務報表附註2內之會計政策及根據符合香港公認之會計原則所編製之備考財務報表，惟不包括於結算日以後進行之集團重組之影響，其已按合併會計法計算在內，但不符香港會計實務準則第27號「集團重組會計處理」(「會計準則第27號」)之規定。縱使集團重組符合會計準則第27號對集團重組之定義，會計準則第27號訂明財務報表不可載入於財務報表之最近結算日以後產生之合併賬目。

董事及核數師之個別責任

貴公司之董事須負責編製備考財務報表，並按備考財務報表附註2所列之會計政策妥為編備。在編製該等備考財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本核數師之責任是根據審核工作結果，對該等報表表達獨立意見，並向股東作出報告。

意見基礎

本核數師是按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行是次審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與備考財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等備考財務報表時所作出之重大估計和判斷、及衡量其所釐定之會計政策是否適合 貴集團具體情況，及有否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

21 就備考財務報表之核數師報告書

二
零
零
二
年
年
報

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本核數師認為必需之資料及解釋為目標，使本核數師能獲得充份之憑證，就備考財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理確定。在表達意見時，本核數師亦已衡量備考財務報表所載資料在整體上是否足夠。本核數師相信所完成之審核工作已為下列意見建立了合理基礎。

意見

本核數師認為 貴集團截至二零零二年三月三十一日止年度之備考財務報表已依據備考財務報表附註2所載會計政策並已依據香港公司條例披露之規定而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零二年七月二十五日

備考綜合損益表

22

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	3	113,318	70,007
銷售成本		(53,648)	(33,144)
毛利		59,670	36,863
其他營運收入		154	36
銷售開支		(364)	(1,326)
行政開支		(5,588)	(4,398)
經營溢利	5	53,872	31,175
出售於一附屬公司之5%權益所產生虧損		—	(438)
融資成本	6	(846)	—
除稅前溢利		53,026	30,737
稅項	8	(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)
年內溢利		27,766	21,970
每股盈利—基本	9	4.14港仙	3.28港仙

二
零
零
二
年
年
報

23 備考綜合資產負債表

二零零二年三月三十一日

二
零
零
二
年
年
報

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
廠房及設備	10	158	213
投資物業	11	95,800	—
發展中物業	12	—	44,587
投資證券	13	—	111
		<u>95,958</u>	<u>44,911</u>
流動資產			
待售物業	14	79,230	—
已付按金	15	29,974	—
發展中物業	12	92,284	148,197
應收賬款	16	35,457	13,373
其他應收款項及預付款項		4,619	7,904
應收一名少數股東款項		1,159	751
應收一名董事款項	17	—	25,549
銀行結餘及現金		3,167	10,269
		<u>245,890</u>	<u>206,043</u>
流動負債			
應付賬款	18	89,832	104,197
其他應付款項及應計費用		23,640	19,279
應付一名董事款項	17	2,136	—
應付一家關連公司款項	19	114	72
應付稅款		41,048	17,970
已抵押銀行貸款		67,854	67,831
		<u>224,624</u>	<u>209,349</u>
流動資產(負債)淨值		<u>21,266</u>	<u>(3,306)</u>
總資產流動負債		<u>117,224</u>	<u>41,605</u>
少數股東權益		<u>6,161</u>	<u>2,763</u>
		<u>111,063</u>	<u>38,842</u>
資本及儲備			
股本	20	78	—
儲備	21	110,985	38,842
		<u>111,063</u>	<u>38,842</u>

第22至47頁之備考財務報表於二零零二年七月二十五日經董事會批准並授權刊行，現由以下董事代表簽署：

梁毅文
董事

吳炳民
董事

備考綜合已確認收益及損益表

24

截至二零零二年三月三十一日止年度

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
換算海外業務所產生之匯兌差額	22	72
重估投資物業盈餘	44,355	—
綜合損益表內未確認收益	44,377	72
年內純利	27,766	21,970
已確認收益總額	72,143	22,042

二
零
零
二
年
年
報

備考綜合現金流量表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營業務之現金(流出)流入淨額	23	<u>(24,953)</u>	<u>47,902</u>
投資回報及融資費用			
已付利息		(5,077)	(4,744)
已收利息		<u>135</u>	<u>36</u>
投資回報及融資費用之現金流出淨額		<u>(4,942)</u>	<u>(4,708)</u>
稅項			
已付中華人民共和國(「中國」)稅項		<u>(1,315)</u>	<u>(885)</u>
投資活動			
發展中物業之增加		(3,696)	(8,685)
購置廠房及設備		<u>(17)</u>	<u>(239)</u>
投資活動之現金流出		<u>(3,713)</u>	<u>(8,924)</u>
融資前之現金(流出)流入淨額		<u>(34,923)</u>	<u>33,385</u>
融資	24		
新借銀行貸款		34,866	32,973
應收(付)一名董事款項增加		27,818	(36,954)
償還銀行貸款		<u>(34,866)</u>	<u>(32,973)</u>
融資之現金流入(流出)淨額		<u>27,818</u>	<u>(36,954)</u>
現金及現金等值項目之減少		(7,105)	(3,569)
外匯兌換率改變之影響		3	19
年初現金及現金等值項目		<u>10,269</u>	<u>13,819</u>
年末現金及現金等值項目，代表銀行結餘及現金		<u><u>3,167</u></u>	<u><u>10,269</u></u>

1. 集團重組及備考財務報表編製基準

本公司於二零零一年十月二十六日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**。

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。

本集團因集團重組而產生，被視為持續實體。因此，編製本集團備考財務報表時，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

本備考財務報表按歷史成本常規編製，並已就租賃土地及樓宇重估作出修訂。

截至二零零二年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

財務報表之編製乃符合香港公認會計原則，惟並不遵照會計實務準則第27號「集團重組會計處理」(「會計準則第27號」)(見下文綜合賬目基準一節)。經採納之主要會計政策載列如下：

綜合賬目基準

備考綜合財務報表包括本公司及於二零零二年四月二十五日成為其附屬公司之公司截至每年三月三十一日止之財務報表。

備考綜合財務報表已顧及於二零零二年四月二十五日完成之集團重組之影響(見上文附註1)。就備考之呈報而言，已透過合併會計法計算重組一事。此等處理方法不符合會計準則第27號之規定，因為即使集團重組符合會計準則第27號對集團重組之定義，惟會計準則第27號訂明財務報表不可包括於財務報表所載最近結算日之後發生之賬目合併。

備考綜合收益表包括於本年度所購入或出售之附屬公司，由收購生效日期起計或計至出售生效日期(若適用)。

本集團內各公司之間所有重大交易及結餘已於編製綜合財務表時抵銷。

收益確認

出售已完成之待售物業之銷售於執行具法律約束力之協議時予以確認。

發展中物業之銷售在當建築工程進度能達到可按「發展中物業」一節所載之基準而可合理地釐定最終之盈利之情況下，而執行有法律約束力之銷售協議時予以確認。

利息收入乃參考尚未償還本金及適用利率以時間比例基準計算。

2. 主要會計政策(續)

廠房及設備

廠房及設備乃按成本減折舊及累計減值虧損入賬。

折舊乃按廠房及設備之估計可使用年期以直線法撇銷該等廠房及設備之成本，並已計及彼等之估計剩餘價值。所用年率如下：

汽車	30%
傢俬、裝置及設備	20%

出售或棄用一項資產之損益乃按出售所得款項及資產賬面值之差額計入收益表。

減值

於各結算日，集團對其有形資產之賬面值進行審閱，以確定該等資產是否出現減值虧損。倘若可收回之價值較賬面值低，該資產之賬面值則減至其可收回價值。減值虧損將立即確認為支出。

若減值虧損隨後逆轉，資產賬面值將增加至其經修訂之可收回價值。惟增加之賬面值不可超出假設以前年度並無資產減值之賬面值(衍生現金項目)。資產減值逆轉立即確認為收益。

截至二零零二年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃建築工程及發展竣工而因其投資潛力而長期持有之土地及樓宇權益。

投資物業乃按其公開市值列賬。投資物業之價值變動乃撥入投資物業重估儲備處理。若此儲備之結餘總額不足以彌補按投資物業組合綜合計算之虧絀，則將該虧絀之差額將計入損益賬內。當一項虧絀已於損益賬內扣除，而其後又錄得重估盈餘，則相等於已扣除之虧絀之盈餘，將撥入損益賬內。

於出售投資物業後，該投資物業重估儲備之餘額乃撥入損益賬。

投資物業並無撥備折舊，惟有關租約之剩餘年期為二十年或以下者則除外。

發展中物業

發展中物業乃按成本減任何可能虧損之撥備入賬。成本包括所有發展開支、利息支出及該等物業應計之其他直接成本。

倘發展中物業已預售，估計溢利總額乃按整個施工期分攤，以反映發展進程。確認為預售物業部分之溢利乃按此基準，並參照直至會計日期之施工成本與直至竣工之估計總施工成本之比例計算，並在考慮各種或然因素後限制在可回收金額扣除或然費用之範圍內。

已預售或擬售之發展中物業乃列為流動資產。

2. 主要會計政策(續)

投資證券

公司已根據香港會計師公會頒佈之會計準則第24條「證券投資會計處理」，採用基準處理方法計算證券(並非以持有至到期日)價值。

投資證券(即持作既定長期策略性用途之證券)，乃按成本撇非減暫時性虧損入賬。

待售物業

待售物業是以其原值或可變值價值，取其較低者列出。其價值包括所有開發支出，利息及其他應佔直接成本，直至該物業能於市場出售。其可變值乃由董事按市場一般的情況而作出評估。

外幣

以外幣進行之交易按交易當日之匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日匯率重新換算。換算產生之損益計入收益表。

綜合賬目時，海外業務之財務報表按結算日之匯率換算。換算產生之損益透過換算儲備處理。

稅項

稅項支出乃根據有關期間就毋須課稅或不可抵扣項目作出調整後之業績計算。倘若干收支項目之稅務會計期與財務報表中該等項目之入賬期不同，則會產生時差。若時差之稅務影響可能在可見將來形成負債或資產，則按負債法計入財務報表，列為遞延稅項。

截至二零零二年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

經營租約

根據經營租約應付之租金以直線基準按有關租期於收益表中扣除。

借貸成本

與收購、興建或生產符合規定資產(即需一段頗長時間方可投入擬定用途或出售之資產)直接有關之借貸成本乃撥作此等資產之部分成本。當此等資產大致上準備投入擬定用途或出售時，則終止將有關借貸成本資本化。

所有其他借貸成本均於產生期間確認為開支。

退休福利計劃

集團對一項中國當地市政府退休計劃之供款乃於產生時確認為支出，而中國當地市政府則承諾將承擔為國內合資格員工之目前及日後所有退休員工提供退休福利之一切責任。

3. 營業額

營業額指於年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：

	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>

營業稅乃就年內出售物業之已收及應收收益按稅率5%計算。

截至二零零二年三月三十一日止年度

二
零
零
二
年
年
報

4. 分類資料

集團僅從事於提供物業發展，且所有業務均在中國內。

5. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
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：計入發展中物業成本內之數額	<u>(243)</u>	<u>(185)</u>
總員工成本	<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
匯兌虧損淨額	15	84

並計入下列各項：

利息收入	<u>135</u>	<u>36</u>
------	------------	-----------

6. 融資成本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	5,077	4,744
減：計入發展中物業成本內之數額	<u>(4,231)</u>	<u>(4,744)</u>
	<u>846</u>	<u>—</u>

33 備考財務報表附註

二
零
零
二
年
年
報

截至二零零二年三月三十一日止年度

7. 董事及僱員酬金

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
董事		
董事袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
執行董事其他酬金：		
薪酬及津貼	572	500
退休福利計劃	12	—
	<u>584</u>	<u>500</u>
董事酬金總額	<u>584</u>	<u>500</u>

各董事在本年度內之酬金總額少於 1,000,000 港元。

執行董事之其他酬金乃指向該等在本公司註冊成立前身為本公司附屬公司之董事及行政人員(現已成為本公司董事)支付之酬金。

僱員

本集團五名最高薪酬人士包括兩名董事(二零零一年：一名董事)，詳見上文。其餘三名(二零零一年：四名)最局薪酬人士詳情如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金及津貼	406	155
退休福利計劃	—	6
	<u>406</u>	<u>161</u>
	<u>406</u>	<u>161</u>

截至二零零二年三月三十一日止年度

二
零
零
二
年
年
報

7. 董事及僱員酬金(續)

截至二零零一年及二零零二年三月三十一日止年度，集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付款項，以吸引其加盟或作到任酬金或作為失去職位補償。董事於該兩年內並無放棄任何酬金。

年度內，此每位僱員之酬金額少於1,000,000港元。

8. 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。

35 備考財務報表附註

二
零
零
二
年
年
報

截至二零零二年三月三十一日止年度

8. 稅項 (續)

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。

9. 每股盈利

本年度每股盈利乃基於本年度溢利27,766,000港元(二零零一年：21,970,000港元)及已發行或即將發行股份加權平均數670,000,000股包括20,000,000股於售股章程日公司已發行之股份及650,000,000股將於資本化發行時發出之股份，已於二零零二年四月三十日生效之售股章程附錄五中詳述。

10. 廠房及設備

	汽車 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零零一年四月一日	346	153	499
匯兌調整	1	—	1
添置	—	17	17
	<u>347</u>	<u>170</u>	<u>517</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>347</u>	<u>170</u>	<u>517</u>
折舊			
於二零零一年四月一日	185	101	286
匯兌調整	1	—	1
年內撥備	57	15	72
	<u>243</u>	<u>116</u>	<u>359</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>243</u>	<u>116</u>	<u>359</u>
賬面淨值			
於二零零二年三月三十一日	<u>104</u>	<u>54</u>	<u>158</u>
於二零零一年三月三十一日	<u>161</u>	<u>52</u>	<u>213</u>

截至二零零二年三月三十一日止年度

二
零
零
二
年
年
報

11. 投資物業

	千港元
於二零零一年四月一日	—
轉撥自發展中物業	49,111
重估盈利	<u>46,689</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>95,800</u>

投資物業由一間獨立估值師行嘉漫測量師有限公司(專業估值師)按公開市場現有用途之基準評估其於二零零二年三月三十一日之公開市值。此項估值產生一項重估增值46,689,000港元，並已撥入投資物業重估儲備內。

本集團之投資物業已經抵押，作為本集團所獲之銀行信貸之保證。

投資物業之賬面值包括位於中國以中期租約持有之土地。

於結算日，本集團並無訂立任何經營租約安排。

37 備考財務報表附註

二
零
零
二
年
年
報

截至二零零二年三月三十一日止年度

12. 發展中物業

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於年初，按成本值	192,784	175,356
滙兌調整	68	294
利息資本化	4,231	4,744
增加	77,190	45,534
轉撥至銷售成本	(53,648)	(33,144)
轉撥至投資物業	(49,111)	—
轉撥至已落成之待售物業	(79,230)	—
	<u>92,284</u>	<u>192,784</u>
減：包括在流動資金之款額	(92,284)	(148,197)
	<u>—</u>	<u>44,587</u>

於二零零一年三月三十一日，合共約44,587,000港元之發展中物業乃由本集團持有作投資用途。因此，此等款額已列為非流動資產。其餘持作出售用途之物業已列為流動資產。

13. 投資證券

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份，按成本值	<u>—</u>	<u>111</u>

於二零零一年三月三十一日，投資證券乃指本集團於Dalian Asia Finance Property Management Consultant Services Co., Ltd (「Asia Finance」) 之權益。在本年度內，本集團已支付Asia Finance之額外實繳股本合共629,000港元(附註28)。因此，在本年度內本集團已將Asia Finance列為附屬公司。

截至二零零二年三月三十一日止年度

二
零
零
二
年
年
報

14. 待售物業

年度內，本集團須與一家向本集團索償**5,769,000**港元之承建商進行仲裁程序。有關索償金額已於招股書第24頁詳盡披露及於財務報表作撥備。

待售物業合共約**10,073,000**港元。須待上述仲裁程序完成後方可入賬。

15. 已付按金

此筆款額乃指收購位於中國之土地(用作發展供銷售用途之物業)所支付之按金。

16. 應收賬款

根據個別買家之信譽授予物業買家信貸期。於各結算日，應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
零至90日	35,434	—
1至2年	23	11,584
2年以上	—	1,789
	<u>35,457</u>	<u>13,373</u>

39 備考財務報表附註

二
零
零
二
年
年
報

截至二零零二年三月三十一日止年度

17. 應收(付)一名董事款項

根據香港公司條例第161B條，應收(付)一條董事款項詳情如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	年內未償 還最高金額 千港元
梁毅文先生	<u>(2,136)</u>	<u>25,549</u>	<u>25,549</u>

上述款項為無抵押、免息及已於結算日後全數償還。

18. 應付賬款

於各結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
零至90日	31	13,474
91至180日	954	3,454
181至365日	41,538	20,164
1至2年	27,740	40,203
2年以上	<u>19,569</u>	<u>26,902</u>
	<u>89,832</u>	<u>104,197</u>

19. 應付一家關連公司款項

公司董事梁毅文先生於恒洋集團控股有限公司擁有實益權益。該筆餘額為無抵押、不付息及於資產結算日後悉數償還。

截至二零零二年三月三十一日止年度

二
零
零
二
年
年
報

20. 股本

就編製本備考財務報表而言，於二零零一年及二零零二年三月三十一日之備考綜合資產負債表分別所示之股本結餘指本公司根據集團重組所收購之 Sino Prosper Group Limited (「Sino Prosper」) 已發行股本。

	二零零二年	二零零一年
已發行及繳足股本	<u>10,000 美元</u>	<u>1 美元</u>
財務報表所示金額	<u>78,000 港元</u>	<u>8 港元</u>

Sino Prosper 該兩年度之法定股本為 50,000 美元每股面值 1 美元股份。

Sino Prosper 於二零零零年十月十七日註冊成立，其法定股本為 50,000 美元。於註冊成立時，1 股每股 1 美元之股份由初期認購人以面值，籍以提供公司之最初資本。於二零零一年七月三十一日，本公司以面值向 Sino Prosper 之股東發行 9,999 股每股 1 美元之股份。該等股份在各方面均與當時既有股份享有同等權益。

21. 儲備

	匯兌儲備 千港元	物業重 估儲備 千港元	累積溢利 千港元	總計 千港元
於二零零零四月一日	(13,515)	—	30,315	16,800
換算海外業務財務報表產生之 匯兌差額	72	—	—	72
年內溢利	—	—	21,970	21,970
於二零零一年三月三十一日	(13,443)	—	52,285	38,842
換算海外業務財務報表產生之 匯兌差額	22	—	—	22
重估價值增加	—	44,355	—	44,355
期內溢利	—	—	27,766	27,766
於二零零二年三月三十一日	<u>(13,421)</u>	<u>44,355</u>	<u>80,051</u>	<u>110,985</u>

41 備考財務報表附註

二
零
零
二
年
年
報

截至二零零二年三月三十一日止年度

22. 主要附屬公司詳情

於二零零二年三月三十一日，本公司之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊 成立/ 營業地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	集團應佔 之股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
Access Power Group Limited (「Access Power」)	英屬處女群島	1美元	—	100%	提供市場推廣及 承包業務
首冠有限公司(「首冠」)	英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股
大連亞太物業行有限公司 (「亞太物業」)	中國	105,000美元	—	95%	提供物業管理 服務
大連東港房地產開發有限公司 (「東港」)	中國	5,000,000美元	—	95%*	物業發展
駿港集團有限公司 (「駿港」)	香港	2港元	—	100%	暫無業務
Sino Prosper Group Limited	英屬處女群島	10,000美元	100%	—	投資控股
世鉅投資控股有限公司 (「世鉅」)	英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股

* 東港由一九九九年十一月至二零零零年八月期間為全資附屬公司。

截至二零零二年三月三十一日止年度

二
零
零
二
年
年
報

23. 由除稅前溢利調節至經營業務之現金(流出)流入淨額

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
除稅前溢利	53,026	30,737
利息收入	(135)	(36)
折舊	72	37
融資成本	846	—
出售一附屬公司5%少數股東權益之虧損	—	438
已付按金之增加	(29,974)	—
發展中物業之增加	(19,696)	(3,405)
應收賬款之(增加)減少	(22,079)	18,439
其他應收賬款及預付款項之減少(增加)	3,396	(6,572)
應收一名少數股東款項之增加	(408)	(175)
應付賬款之(減少)增加	(14,399)	3,712
其他應付款項及應計費用之增加	4,356	4,703
應付一家關連公司款項之增加	42	24
	<u> </u>	<u> </u>
經營業務之現金(流出)流入之淨額	<u>(24,953)</u>	<u>47,902</u>

43 備考財務報表附註

二
零
零
二
年
年
報

截至二零零二年三月三十一日止年度

24. 年內融資之變動分析

	應付(收) 一名董事款項 千港元	銀行貸款 千港元	少數股東權益 千港元
於二零零零年四月一日	13,223	67,721	—
匯兌調整	(14)	110	—
付予一名董事之墊款	(36,954)	—	—
新籌措銀行借貸	—	32,973	—
還款	—	(32,973)	—
一名董事所付投資證券之代價(附註25(a))	111	—	—
一名董事出售一附屬公司5%權益之 收款(附註25(b))	(1,915)	—	2,353
少數股東權益分佔之業績	—	—	408
少數股東所佔之換算儲備	—	—	2
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零一年三月三十一日	(25,549)	67,831	2,763
匯兌調整	(10)	23	—
一名董事之墊款	27,818	—	—
新籌措銀行借貸	—	34,866	—
還款	—	(34,866)	—
發行新股(附註25(c))	(78)	—	—
少數股東權益分佔之業績	—	—	1,019
分佔資產重估儲備	—	—	2,334
一少數股東同一附屬公司 投入資本(附註25(d))	(45)	—	45
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零二年三月三十一日	<u>2,136</u>	<u>67,854</u>	<u>6,161</u>

截至二零零二年三月三十一日止年度

二
零
零
二
年
年
報

25. 主要非現金交易

- (a) 投資證券之投資成本由一名董事支付，已計入應付(收)一名董事款項之賬目內。
- (b) 出售附屬公司5%權益已由一位董事代表本集團收妥，並已包括在應付(收)一名董事款項之賬目內。
- (c) 公司之新股乃發行予其現有股東，已計入應付(收)一名董事款項之賬目內。
- (d) 由一少數股東向一附屬公司投入之資本由一名董事收取，並已計入應付(收)一名董事款項之賬目內。

26. 經營租約承擔

在本年度內，租賃物業根據經營租約最低限度須支付之租金合共約**283,000**港元(二零零一年：**240,000**港元)。

於結算日，本集團於一年內到期之不可撤銷之經營租約最低限度須支付之未來租金承擔合共約**90,000**港元(二零零一年：**88,000**港元)。

經營租約付款指集團租用若干辦公物業而應支付之租金。租約乃由協商而定，租金平均半年釐定一次。

27. 管理費用承擔

於各結算日，集團根據於下列期間到期之不可撤銷之管理費用協議而未償付之承擔如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	1,246	2,282
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	1,246
	<u>1,246</u>	<u>3,528</u>

45 備考財務報表附註

二
零
零
二
年
年
報

截至二零零二年三月三十一日止年度

28. 資本承擔

有關亞太物業之資本供款之已訂約但未於
財務報表作出撥備之資本開支

二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
—	629

29. 其他承擔

於各結算日，集團有以下承擔：

有關興建發展中物業之已訂約但未於
財務報表作出撥備之開支

二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
3,223	2,791

30. 或然負債

物業延遲完工之罰款(附註1)
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)

二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
8,469	6,208
94,867	84,400
103,336	90,608

或然負債總額

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－抵押人登記抵押時；(ii)買家－抵押人償還貸款時；及(iii)買家－抵押人違反有關責任當日起計兩年(以最早者為準)獲解除。

截至二零零二年三月三十一日止年度

二
零
零
二
年
年
報

31. 資產抵押

於各結算日，集團已就集團獲授之銀行融資額作以下抵押。

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
投資物業	95,800	—
待售物業	36,259	—
發展中物業	—	125,418
	<u>132,059</u>	<u>125,418</u>

32. 退休福利計劃

於年內集團參與一項當地市政府退休計劃，為國內所有合資格僱員供款。

中國市政府退休計劃所產生之退休福利計劃供款乃自收益表扣除，數額為集團按該計劃規則所規定比率已付或應付之供款。

33. 關連人士交易

在本年度內，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	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
Pacific Glory Group Holding Limited (「Pacific Glory」)	已付租金	<u>21</u>	<u>24</u>

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。

截至二零零二年三月三十一日止年度

34. 結算日後事項

- (a) 於二零零二年四月二十四日，本公司之唯一股東通過書面決議案，將本公司股本中每股面值0.10港元之股份分成為10股。
- (b) 二零零二年四月二十五日，本公司唯一股東通過下列書面決議案：
- (i) 藉增加額外10,000,000股每股面值0.01港元之股份，將本公司法定股本由100,000港元增至200,000港元；
- (ii) 藉著進一步增加每股面值0.01港元之股份合共19,980,000,000股，將本公司之法定股本由200,000港元增至200,000,000港元；及
- (iii) 本公司及其附屬公司採納僱員購股權計劃。
- (c) 為準備將股份於聯交所上市，本集團各成員公司在上市前進行重組。根據二零零二年四月二十五日之協議，本公司向Climax購入Sino Prosper全部已發行股本，代價為(i)向Climax配發及發行10,000,000股入賬列作繳足股份；及(ii)向Climax按面值繳足10,000,000股未繳股款方式配發及發行之股份。

	截至三月三十一日止年度			
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
業績				
營業額	41,785	44,981	70,007	113,318
銷售成本	(20,460)	(21,293)	(33,144)	(53,648)
毛利	21,325	23,688	36,863	59,670
其他營運收入	27	29	36	154
銷售開支	(141)	(52)	(1,326)	(364)
行政開支	(1,768)	(1,940)	(4,398)	(5,588)
經營溢利	19,443	21,725	31,175	53,872
出售－附屬公司之5%權益 所產生虧損	—	—	(438)	—
融資成本	—	—	—	(846)
稅前溢利	19,443	21,725	30,737	53,026
稅項	(4,560)	(5,029)	(8,359)	(24,241)
未計少數股東權益之溢利	14,883	16,696	22,378	27,785
少數股東權益	(300)	(204)	(408)	(1,019)
本年度溢利	14,583	16,492	21,970	27,766
每股盈利－基本	2.18港仙	2.46港仙	3.28港仙	4.14港仙

	於三月三十一日			
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
資產及負債				
總資產	122,299	222,905	250,954	341,848
總負債	(120,460)	(206,105)	(209,349)	(224,624)
少數股東權益	(1,704)	—	(2,763)	(6,161)
	<u>135</u>	<u>16,800</u>	<u>38,842</u>	<u>111,063</u>
股東權益				

附註：

1. 本公司於二零零一年十月二十六日註冊成立，並於二零零二年四月二十五日成為本集團控股公司，上述概要列示基於集團重組（詳見本年報第26頁）後集團架構編製之備考財務報表。
2. 截至二零零二年三月三十一日止四個年度各年備考業績按合併基準編製，並假設目前集團架構於上述各年一直存在。
3. 本公司於二零零一年十月二十六日註冊成立，並因集團重組於二零零二年四月二十五日生效而成為本集團控股公司。因此，本集團已編製之唯一備考合併資產負債表載列於本年報第23頁。
4. 本年度每股盈利乃基於本年度溢利27,766,000港元（二零零一：21,970,000港元）及年內緊接與為籌備本公司之股份於聯交所上市而進行之集團重組有關之售股章程刊發前已發行股份加權平均數670,000,000股。

集團持有物業之詳情

50

二
零
零
二
年
年
報

名稱／地點	用途	完成階段	實質 佔有股份	租賃 年期	建築面積 (平方米)	預期竣工日期
A. 投資物業						
中國 遼寧省 大連市 中山區 人民路55號 大連亞太 國際金融中心	住宅及商業	完成	100%	中期租約	6,105	—
B. 待售物業						
中國 遼寧省 大連市 中山區 人民路55號 大連亞太 國際金融中心	住宅及商業	完成	100%	中期租約	12,129	—
C. 發展中物業						
位於中國 遼寧省 大連市 高爾基路 之發展地盤	住宅及商業	上蓋工程 現正施工	100%	中期租約	15,912	二零零三年 十二月

51 股東週年大會通告

二
零
零
二
年
年
報

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费用或延誤，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。