



中盈控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

中期報告 2003



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」）截至二零零三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零零二年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
營業額	3	30,872	12,641
銷售成本		(16,093)	(5,619)
毛利		14,779	7,022
其他營運收益		11	14
銷售開支		(570)	(239)
行政開支		(5,332)	(2,519)
經營溢利	4	8,888	4,278
融資成本	5	(166)	(1,357)
除稅前溢利		8,722	2,921
稅項	6	(3,750)	(1,038)
未計少數股東權益前溢利		4,972	1,883
少數股東權益		(380)	(170)
期內股東應佔純利		<u>4,592</u>	<u>1,713</u>
每股盈利	7		
— 基本		<u>0.57 仙</u>	<u>0.22 仙</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>



簡明綜合資產負債表

	附註	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		76,558	76,500
廠房及設備		380	165
於一家聯營公司之投資		320	50
		<u>77,258</u>	<u>76,715</u>
流動資產			
已落成之待售物業		60,456	76,492
已付按金		29,983	29,983
發展中物業		105,871	92,310
貿易應收賬款	9	6,148	6,144
其他應收款項及預付款項		1,460	33
應收最終控股公司款項		17	13
現金及現金等值項目		19,975	10,645
		<u>223,910</u>	<u>215,620</u>
流動負債			
貿易應付賬款	10	30,094	30,072
其他應付款項及應計費用		26,935	29,485
應付一家關連公司款項		93	97
應付一名董事款項		3,814	—
應付稅款		45,983	41,059
已抵押銀行貸款		67,811	70,874
		<u>174,730</u>	<u>171,587</u>
流動資產淨值		49,180	44,033
總資產減流動負債		126,438	120,748
少數股東權益		5,383	4,285
		<u>121,055</u>	<u>116,463</u>
資本及儲備			
股本	11	8,000	8,000
儲備		113,055	108,463
		<u>121,055</u>	<u>116,463</u>



簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
經營業務所得／(所用)現金淨額	12,417	(30,359)
投資活動所用現金淨額	(575)	(7)
融資活動所得／(所用)現金淨額	(2,512)	28,651
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	9,330	(1,715)
期初現金及現金等值項目	10,645	3,167
期末現金及現金等值項目	19,975	1,452
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	19,975	1,452

綜合簡明權益變動表

	股本 千港元	股份 溢價 千港元	滙兌 儲備 千港元	重估 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	總計 千港元
於二零零二年四月一日 (經審核)	78	-	(13,421)	44,355	80,051	111,063
發行股份 (未經審核)	1,300	31,200	-	-	-	32,500
股份發行開支 (未經審核)	-	(8,335)	-	-	-	(8,335)
資本化發行 (未經審核)	6,622	-	-	-	-	6,622
期內純利 (未經審核)	-	-	-	-	1,713	1,713
於二零零二年九月三十日 (未經審核)	<u>8,000</u>	<u>22,865</u>	<u>(13,421)</u>	<u>44,355</u>	<u>81,764</u>	<u>143,563</u>
於二零零三年四月一日 (經審核)	8,000	16,365	(13,405)	35,117	70,386	116,463
期內純利 (未經審核)	-	-	-	-	4,592	4,592
於二零零三年九月三十日 (未經審核)	<u>8,000</u>	<u>16,365</u>	<u>(13,405)</u>	<u>35,117</u>	<u>74,978</u>	<u>121,055</u>



附註：

1. 編製基準及主要會計政策

本未經審核簡明綜合中期賬目（「中期賬目」）乃按照香港會計師公會（「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「中期財務報告」編製及經本公司審核委員會審閱。

此中期賬目應與截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核年度賬目一併閱覽。

編製此中期賬目所採用之會計政策與本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之年度財務報告，乃是一致，惟本集團已於二零零三年一月一日起計之會計期間內採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第 12 號（經修訂）「利得稅」。

採納會計實務準則第 12 號（經修訂）對本集團之業績並無重大影響。

2. 分類資料

本集團僅從事物業發展之業務，而全部業務均設於中國。

3. 營業額

營業額指於期內向外界客戶出售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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
出售物業所得款項	32,187	12,466
租金收入	257	720
管理費收入	61	86
減：營業稅	(1,633)	(631)
	<u>30,872</u>	<u>12,641</u>

營業稅按期內出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。



4. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
經營溢利已扣除下列各項：		
董事酬金	242	300
其他員工成本（不包括董事）：		
薪金及津貼	860	339
退休福利計劃供款	8	15
總員工成本	<u>1,110</u>	<u>654</u>
核數師酬金	-	150
折舊	32	64
土地及樓宇之經營租約付款	<u>512</u>	<u>211</u>
並計入下列項目：		
利息收入	<u>4</u>	<u>-</u>

5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	4,184	1,357
減：發展中物業已撥充資本之數額	<u>(4,018)</u>	<u>-</u>
	<u>166</u>	<u>1,357</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
稅項支出包括：		
中國所得稅	3,750	437
土地增值稅（「土地增值稅」）	-	601
	<u>3,750</u>	<u>1,038</u>

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。

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。



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。

由於截至二零零三年九月三十日並無重大之暫時差異致令遞延稅項負債產生（二零零二年：無），故並無作出撥備。

7. 每股基本盈利

本期間每股基本盈利乃根據截至二零零三年九月三十日止六個月之股東應佔純利約 4,592,000 港元（二零零二年：1,713,000 港元）及期內已發行普通股之加權平均數 800,000,000 股（二零零二年：792,352,941 股）計算。

由於截至二零零三年九月三十日及二零零二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。

8. 中期股息

董事已決議不宣派截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息（二零零二年：無）。

9. 貿易應收賬款

本集團根據個別物業買家之信譽授予信貸期。於二零零三年九月三十日，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至 90 日	4	6,144
180 日至 270 日	6,144	-
	<u>6,148</u>	<u>6,144</u>

10. 貿易應付賬款

於二零零三年九月三十日，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
1 至 2 年	<u>30,094</u>	<u>30,072</u>



11. 股本

	股份數目	已發行及 繳足股本 千港元
於二零零三年四月一日及二零零三年九月三十日之結餘	800,000,000	8,000

12. 經營租約承擔

於二零零三年九月三十日，本集團根據土地及樓宇之不可撤銷經營租約須於日後支付之最低租賃付款總額如下：

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	1,023	1,023
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	1,650	2,162
	<u>2,673</u>	<u>3,185</u>

13. 其他承擔

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
有關收購中國之土地之已訂約但未於財務報表作出撥備之開支	3,224	3,224

14. 或然負債

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
物業延遲落成之罰款 (附註1)	8,471	8,471
就購買物業之買家獲授之按揭 融資額向銀行作出之擔保 (附註2)	77,010	80,175
或然負債總額	<u>85,481</u>	<u>88,646</u>

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

15. 資產抵押

於二零零三年九月三十日，本集團獲授之銀行信貸額乃以下列各項作抵押：

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
投資物業	76,500	76,500
已落成之待售物業	27,968	27,968
	<u>104,468</u>	<u>104,468</u>

16. 關連人士交易

於截至二零零三年九月三十日及二零零二年九月三十日止六個月內任何時間，本集團並無進行任何重大之關連人士交易。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零三年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額約 30,872,000 港元，較去年同期增長約 144%。本集團之股東應佔純利約為 4,592,000 港元（截至二零零二年九月三十日止六個月：約 1,713,000 港元）。

集團的主要發展物業項目及展望

大連市物業發展項目

於回顧期間，受到非典型肺炎之影響，物業銷售市場受制，本集團因而調整銷售策略，因此令營業額較上年同期有所上升但毛利率則下降。本集團將因應市場之變化調整其租賃及銷售策略。高爾基路項目及金石灘項目將可於預期之時間落成，並為本集團帶來貢獻。

產能項目

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。



展望

本集團除了現有之物業發展業務外，亦同時把握發展其他優質項目的良機，務求進一步強化本集團於中國各大城市之業務基礎。

於二零零三年十月八日，本集團與北京經易智業投資有限公司（「北京經易」）訂立一項合營合同（「合營合同」）及章程細則，以在中國南京市成立南京大平南路商業街開發有限公司（「合營企業」）。有關批准已於二零零三年十一月四日批出，而有關資金已按合營合同規定於二零零三年十二月十九日注入合營企業。

與此同時，管理層亦不斷積極尋找新的增長目標。鑑於中國的城市燃氣市場擁有龐大的發展潛力，而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，在二零零三年十二月二十三日，本公司新成立之全資附屬公司—香港中盈燃氣有限公司與光大石油天然氣開發投資有限公司簽訂了中港合作開發中國城市燃氣管道及經營供銷燃氣項目（「此燃氣項目」）意向書。此燃氣項目投資龐大，在未來數年本集團擬將會投入大量資源以拓展中國各城市燃氣管道及經營城市供銷燃氣市場。

財務回顧

本集團一般以內部產生之現金為業務提供資金。於二零零三年九月三十日，本集團之銀行及現金結存約為20,000,000港元（二零零三年三月三十一日：約11,000,000港元）。其槓桿比率（負債對股東權益比率）約0.56（二零零三年三月三十一日：約0.61）。淨流動資產共約49,000,000港元（二零零三年三月三十一日：約44,000,000港元），而流動比率則維持在約1.28（二零零三年三月三十一日：1.26）之穩健水平。

資本結構

於截至二零零三年九月三十日止六個月，本集團之資本結構並無變動。

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。

季節或週期因素

本集團之業務營運不受任何重大季節及週期因素影響。



滙兌風險

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

僱員及薪酬政策

於二零零三年九月三十日，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。

董事於股份之權益

於二零零三年九月三十日，本公司董事（「董事」）及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括本公司董事及主要行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須列入而已列入按證券及期貨條例第 352 條所存置之登記冊內，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）上市公司董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

	作為公司權益持有之 普通股數目	佔已發行股份總額之 百分比
執行董事：		
梁毅文先生（「梁先生」）	600,000,000	75%

附註：以上股份乃由一間於英屬處女群島註冊成立並由梁先生全資擁有之公司 Climax Park Limited 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，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）中擁有根據證券及期貨條例第 352 條規定存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易標準守則另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購買股份之權益

除上文「董事於股份之權益」及下文「購股權計劃」所披露者外，董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女於期內概無獲授任何權利，可藉收購本公司股份之方式而獲利，彼等亦無行使該等權利；而本公司或其任何附屬公司亦無參與任何安排，致使董事可購入任何其他法人團體之該等權利。



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）旨在鼓勵董事及合資格員工。根據此計劃，本公司董事會有權授出購股權予合資格僱員，其中包括本公司及其附屬公司之董事，以認購本公司股份。另外，董事有權不時授出購股權予第三者以支付其向本公司提供之服務或貨物。

根據該計劃允許授出之購股權所涉及之股份總數在未經本公司股東事先批准下，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任何人士授出之購股權所涉及之股份數目在未經本公司股東事先批准下，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本公司之股東批准。

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。購股權之行使價由本公司董事釐定，但不得低於(i)授出日（必須為營業日）本公司之股份在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)於緊接授出日前五個交易日本公司之股份在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)股份面值（以最高者為準）。承授購股權之人士須在接納時支付象徵式代價1港元。

本公司採納該計劃後，並無任何購股權獲授出及／或行使。

主要股東

根據證券及期貨條例第336條規定之記錄所顯示，除下文所披露者外，於二零零三年九月三十日，本公司並無獲悉有任何人士持有本公司已發行股本百分之五或以上之權益。

股東姓名或名稱	股份數目 (附註1)	權益性質	概約權益 百分比
Climax Park Limited	600,000,000 股每股面值 0.01 港元之本公司 普通股(L)	實益擁有人	75%
梁毅文	600,000,000 股每股面值 0.01 港元之本公司 普通股(L)	於受控制法團之權益 (附註2)	75%
Yu Yan	57,530,000 股每股面值 0.01 港元之本公司 普通股(L)	實益擁有人	7.19%



附註：

1. 「L」字母代表該實體於股份之實益權益。
2. 該 600,000,000 股股份乃由 Climax Park Limited（一家於英屬處女群島註冊成立並由梁毅文全資擁有之公司）持有及實益擁有。根據證券及期貨條例，梁毅文被視為擁有該 600,000,000 股股份之權益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零三年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

重大收購或出售

本公司於截至二零零三年九月三十日止六個月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，本公司於截至二零零三年九月三十日止六個月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。截至二零零三年九月三十日止六個月之中期報告已為委員會審閱。

承董事會命

楊杰

董事

香港，二零零三年十二月二十九日

