

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性及完備性亦不發表任何聲明，且表明不會就本公佈全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

有關上市前預售協議及銷售協議之訴訟申報

訴訟

大連東港與該買家於一九九八年十二月三十一日訂立該預售協議，大連東港向該買家出售大連亞太國際金融中心之有關物業，銷售代價約為2,312,000美元(約等於18,013,000港元)。有關雙方於二零零零年十二月三十一日訂立該銷售協議，將有關之完成日期由二零零一年六月三十日押後至二零零一年七月三十一日。該銷售協議之附件列明，大連東港同意作為該買家之銷售代理，安排於二零零一年十二月三十一日或之前按不低於銷售代價之代價，向第三者出售當時由該買家購買之有關物業。該附件亦列明，大連東港同意倘無法安排出售有關物業，則按銷售代價向該買家購買有關物業。截至本公佈日期，大連東港並無根據該項責任安排出售有關物業。

本公司於中國成立並擁有95%權益之附屬公司大連東港於二零零二年十二月十九日遭該買家發出傳票，就安排出售及按協定之解決機制購回位於中國大連有關物業之爭議提出訴訟。根據二零零三年一月二十八日之法院頒令，將大連東港為數約19,000,000元人民幣之銀行存款(或等值資產)扣押，以待法律訴訟之結果。

本集團在中國從事物業開發及管理，並在華北地區投資煤氣及電力生產業務。大連東港為本公司之主要附屬公司。

並不保證法律訴訟之結果對大連東港有利。倘若大連東港未能成功對聲稱之索償及應付之索償額作出抗辯，則大連東港須支付索償額，以購回有關物業。由於所付之現金將相等於有關物業之價值，故此大連東港之資產狀況不會有任何重大影響。然而，有關物業之可變現淨值或會根據香港普遍採納之有關會計準則規定作出撇減，故此本集團之溢利及有形資產淨值或會有不利影響。

並不保證本集團可取得新銀行信貸，而本集團未必可變現待售物業及發展中物業以即時取得現金履行付款責任，而當需要履行上述付款責任時董事亦未必會以銀行信貸支付索償額。

根據本集團之流動資產及財政狀況，董事認為上述訴訟之任何不利結果對本集團任何成員公司之持續經營不會有任何不利影響。然而，本集團之財政狀況、流動資金及營運或會有重大不利影響。

聯交所表示，下文「法律訴訟」一節「背景資料」分節所載之若干過往資料應於售股章程中披露及向聯交所披露。聯交所已表示保留權利，就未能披露該等重大資料而對本公司及其董事採取紀律處分。

暫停及恢復證券買賣

在本公司要求下，本公司證券自二零零三年三月五日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已申請於二零零三年三月二十四日上午九時三十分恢復本公司證券買賣。

本公司股東及公眾人士在買賣本公司證券時務請審慎。

法律訴訟

董事會謹此公佈，大連東港於二零零二年十二月十九日遭該買家透過中國大連市中級人民法院發出該傳票，而大連東港於二零零三年一月三十一日接獲該傳票。經過合理查詢後，就董事所知，該買家為獨立人士，與本公司及其附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東及彼等各自之聯繫人士並無關連。

背景資料

大連東港與該買家於一九九八年十二月三十一日訂立該預售協議，大連東港向該買家出售大連亞太國際金融中心(大連東港在中國大連開發之其中一項物業)之有關物業，銷售代價約為2,312,000美元(約等於18,013,000港元)。根據該預售協議，該項銷售有關物業之完成日期為二零零一年六月三十日。

大連東港與該買家於二零零零年十二月三十一日訂立該銷售協議作出補充，將該預售協議之完成日期由原來二零零一年六月三十日押後至二零零一年七月三十一日。該銷售協議之附件列明，大連東港同意作為該買家之銷售代理，安排於二零零一年十二月三十一日或之前按不低於銷售代價之代價，向第三者出售當時由該買家購買之有關物業，否則大連東港同意按銷售代價向該買家購買有關物業(「該項責任」)。截至本公佈日期，大連東港並無根據該項責任安排出售有關物業。

該預售協議並無任何規條規定大連東港須承擔任何類似該項責任之責任。

截至一九九九年三月已全數收取銷售代價，並按有關物業發展進度分批於截至一九九九年、二零零零年與二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十月三十一日止七個月確認為出售物業收益如下：

	截至三月三十一日止年度			截至二零零一年 十月三十一日	合計
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	止七個月 千港元	千港元
出售物業所得款項	8,369	5,015	3,745	884	18,013
商業稅	(418)	(251)	(187)	(44)	(900)
營業額	7,951	4,764	3,558	840	17,113
銷售成本	(3,766)	(2,257)	(1,685)	(398)	(8,106)
毛利	<u>4,185</u>	<u>2,507</u>	<u>1,873</u>	<u>442</u>	<u>9,007</u>

該傳票及該扣押令

該傳票指大連東港未有履行該項責任。該買家聲稱由於違反該銷售協議之附件規定而向大連東港索償約2,400,000美元(「索償額」，約等於19,094,000港元，相當於銷售代價2,312,000美元加上索取應付利息136,000美元)，並徵求大連市中級人民法院頒令規定履行該協議。

就上述法律訴訟，大連市中級人民法院於二零零三年一月二十八日向大連東港頒令，將大連東港為數約19,000,000元人民幣之銀行存款(或等值資產)扣押，以待法律訴訟之結果。於本公佈日期，除為數約330,000元人民幣(「實際扣押款項」，約等於310,000港元)之銀行帳戶外，大連東港並無資產受上述大連市中級人民法院執行之扣押令所制約。而根據該扣押令，在法律訴訟有結果之前，大連東港不能動用該等銀行帳戶。

本集團現正就該買家提出之法律訴訟徵求中國法律顧問意見。根據本集團中國法律顧問之意見，銷售協議附件所載之該項責任乃無效且並不存在，董事認為大連東港對該項訴訟有充份抗辯理由，因此毋須為索償作出撥備，並預期大連市中級人民法院不會採取進一步行動，扣押大連東港其他資產。

抗辯已於二零零三年二月二十八日向大連市中級人民法院提出，惟尚未制訂法律訴訟之確實時間表。

該扣押令對本集團之可能影響

實際扣押款項330,000元人民幣(約等於310,000港元)佔大連東港及本集團於二零零二年九月三十日之現金及等同現金項目分別約47.83%及21.35%。扣押令所扣押之款項約為19,000,000元人民幣(約等於17,900,000港元)，佔本集團綜合有形資產淨值及流動資產淨值分別約12.47%及33.15%。

由於根據本集團現時之流動資產淨值狀況，本集團具備足夠資源支持大連東港之日常營運，故此即使大連市中級人民法院再採取其他行動扣押大連東港其他資產，董事亦認為扣押令對大連東港之營運不會有重大不利影響。根據本集團所獲之中國法律意見，即使大連市中級人民法院採取進一步行動扣押大連東港之其他資產，大連東港出售物業(即其日常業務)之能力亦不會受扣押令所影響。

法律訴訟對本集團之可能影響

本集團在中國從事物業開發及管理，並在華北地區投資煤氣及電力生產業務。大連東港為本公司之主要附屬公司，亦為本集團唯一主要在中國從事物業開發之附屬公司。根據大連東港及本集團按香港普遍採納會計準則編撰之二零零二年九月三十日未審核管理帳目，大連東港及本集團於二零零二年九月三十日之資產總值、負債總額、資產淨值總額、流動資產總值、流動負債總額、流動資產(負債)淨值、現金及等同現金項目、營業額、除稅前溢利及除稅後溢利載列如下：

	大連東港 (千港元)	本集團 (千港元)	百分比 (%)
資產總值	309,217	312,261	99.03
負債總額	223,391	168,698	132.42
資產淨值總額／股東資金	85,826	143,563	59.78
流動資產總值	186,870	216,360	86.37
	(附註1)	(附註2)	
流動負債總額	223,391	162,367	137.58
	(附註3)		
流動資產／(負債)淨值	(36,521)	53,993	不適用
現金及等同現金項目	648	1,452	44.63
營業額	12,555	12,641	99.32
除稅前溢利	4,230	2,921	144.81
除稅後溢利	3,595	1,713	209.87

附註：

1. 大連東港於二零零二年九月三十日之流動資產包括已建成之待售物業、已付按金、發展中物業、應收賬款、其他應收款項與預付款項及現金與等同現金項目。
2. 本集團於二零零二年九月三十日之綜合流動資產包括已建成之待售物業、已付按金、發展中物業、應收賬款、其他應收款項與預付款項、應收一名小股東款項及現金與等同現金項目。
3. 大連東港於二零零二年九月三十日之流動負債其中約58,150,000港元屬於應付本集團其他全資附屬公司之款項。

於二零零二年九月三十日及本公佈日期，本集團之銀行信貸約為67,854,000港元，而上述信貸已全數動用。

上述法律訴訟之索償額約2,400,000美元(約等於19,094,000港元)分別佔截至二零零二年九月三十日止六個月本公司中期報告所示本集團於二零零二年九月三十日之未審核綜合有形資產淨值、流動資產淨值與現金及等同現金項目約13.30%、35.36%及1,315.01%，而佔本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之經審核綜合除稅前溢利及經審核綜合除稅及少數股東權益後溢利分別約36.01%及68.77%。

董事確認，除上述法律訴訟外，就董事所知，本集團之財政或經營狀況自二零零二年九月三十日(即本集團最近期公佈中期業績之結算日期)以來並無任何重大轉變。

董事確認，截至本公佈日期，本集團之營運(包括大連東港)並無受上述法律訴訟重大影響。

由於上述法律訴訟尚處初步階段，故此董事認為難以預測作出最終裁決當時本集團之財政狀況，亦無法根據本集團於本公佈日期之財政狀況評估本集團日後之付款能力。基於本集團所獲得之中國法律意見表示大連東港對聲稱之索償有充份抗辯理由，董事認為該買家不大可能成功對大連東港索償而使大連東港須對全部或任何部份索償額承擔責任。

然而，並不保證法律訴訟之結果對大連東港有利。倘若大連東港未能成功對聲稱之索償及應付之索償額作出抗辯，則大連東港須支付索償額，以購回有關物業。由於所付之現金將相等於有關物業之價值，故此大連東港之資產狀況不會有任何重大影響。然而，有關物業之可變現淨值或會根據香港普遍採納之有關會計準則規定作出撇減，故此本集團之溢利及有形資產淨值或會有不利影響。

倘因上述法律訴訟任何不利裁決(如有)而須支付索償額，則本集團可根據當時之財政狀況變現流動資產(包括待售物業及發展中物業)、動用現有銀行信貸(如有)、取得新銀行信貸或以董事當時認為合適之其他方式應付。

並不保證本集團可取得新銀行信貸，而本集團未必可變現待售物業及發展中物業以即時取得現金履行付款責任，而當需要履行上述付款責任時董事亦未必會以銀行信貸支付索償額。

根據本集團之流動資產及財政狀況，董事認為上述訴訟之任何不利結果對本集團任何成員公司之持續經營不會有任何重大不利影響。然而，本集團之財政狀況、流動資金及營運或會有重大不利影響。

當上述扣押令及法律訴訟有任何重大進展時，本公司將會另行發出公佈。

本公司之售股章程

基於大連東港之中國法律顧問所提供之意見，該銷售協議附件所載之該項責任於售股章程日期乃無效且並不存在，加上由於載有關於買賣有關物業一般條款及條件之該等協議(上述附件屬無效之協議除外)乃於本集團日常業務中訂立，故此在售股章程中並無披露該等協議之存在及細節(包括該銷售協議之附件)，而之前亦無向聯交所披露。董事確認，大連東港與客戶就本集團出售或預售物業而訂立之其他銷售合約或其他合約中並無任何類似之出售及／或購回安排。董事會認為售股章程已披露有關法例及上市規則規定披露之所有資料。

聯交所表示，上文「法律訴訟」一節「背景資料」分節所載之若干過往資料應於售股章程中披露及向聯交所披露。聯交所已表示保留權利，就未能披露該等重大資料而對本公司及其董事採取紀律處分。

暫停及恢復證券買賣

在本公司要求下，本公司證券自二零零三年三月五日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已申請於二零零三年三月二十四日上午九時三十分恢復本公司證券買賣。

本公司股東及公眾人士在買賣本公司證券時務請審慎。

釋義

除文義另有所指外，下文所用之詞匯具有以下涵義：

「實際扣押款項」	指	本公佈「該傳票及該扣押令」一節所定義者
「該等協議」	指	該預售協議及該銷售協議之統稱
「董事會」	指	董事會
「索償額」	指	本公佈「該傳票及該扣押令」一節所定義者
「本公司」	指	中盈控股有限公司，其股份於聯交所上市
「大連東港」	指	大連東港房地產開發有限公司，本公司於中國成立並擁有95%權益之附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及各附屬公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該項責任」	指	本公佈「背景資料」一節所定義者
「中國」	指	中華人民共和國
「該預售協議」	指	大連東港與該買家就大連東港向該買家出售有關物業而於一九九八年十二月三十一日訂立之預售協議
「售股章程」	指	本公司於二零零二年四月三十日之售股章程
「該買家」	指	有關物業之買家，彼發出該傳票對大連東港展開若干法律訴訟
「有關物業」	指	位於大連亞太國際金融中心總建築面積約951.34平方米之物業，即根據該預售協議協定由大連東港按有關協議條款及條件售予該買家之物業
「該項銷售」	指	根據該預售協議銷售有關物業
「該銷售協議」	指	大連東港與該買家於二零零零年十二月三十一日訂立之補充銷售協議，其中協定將該預售協議之完成日期由原來二零零一年六月三十日押後至二零零一年七月三十一日
「銷售代價」	指	該預售協議所訂該項銷售之代價約2,312,000美元(約等於18,013,000港元)
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該傳票」	指	該買家於二零零二年十二月十九日透過中國大連市中級人民法院發出之傳票

承董事會命
中盈控股有限公司
董事
楊杰

香港，二零零三年三月二十一日

各董事對本公佈所載資料之準確性共同及個別承擔責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，彼等所表達之意見已經審慎周詳考慮，且本公佈並無遺漏其他事實，致使本公佈任何內容有所誤導。

請同時參閱本公佈於星島日報刊登的內容。