

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性及完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生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)
(股份代號：766)

主要交易 出售兩家附屬公司

摘要

二零零四年三月二十三日，本公司全資附屬公司SPGL訂立該協議，據此，SPGL同意出售而買方則同意根據該協議之條款及條件並在其規限下購入銷售股份。買方為與本公司及其任何附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士並無關連之獨立人士。

該協議項下之代價為8,000,000港元，買方將(i)於簽訂該協議時以現金支付其中4,000,000港元，另(ii)於完成時向SPGL或其代名人發行為數4,000,000港元之有抵押票據。買方履行其於有抵押票據項下之責任一事，將由銷售股份之股份押記作擔保，而買方將於完成時為SPGL簽立抵押契據以此設立股份押記。此外，該協議之訂約各方已經確認並同意促使首冠在完成時或之前豁免SPGL至該協議日期欠其為數約9,900,000港元之款項。

預期出售事項之所得款項淨額約為7,600,000港元。董事目前打算將所得款項淨額全數撥作一般營運資金。出售事項之收益詳情將收錄在稍後寄發予股東之通函內。

本集團一直伺機落實業務多元化及拓闊收入來源，包括但不限於在中國其他主要城市拓展物業發展及投資業務，以及在中國發展城市燃氣管網、天然氣業務之供銷等。董事相信，出售事項之所得款項將可加強本集團之現金流量水平，提升本集團投資於新物業發展及／或城市燃氣管網項目之靈活性。

出售事項構成上市規則所指之主要交易並須待股東在股東特別大會上批准後，方可作實。由於買方為獨立第三方，故並無股東需要在股東大會上就出售事項放棄投票權。持有本公司全部已發行股本75%，並且於出售事項並無利害關係之Climax Park Limited(其為與買方及其任何附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或其任何聯繫人士並無關連之獨立公司)已發出批准出售事項之證明書，故本公司毋須為批准進行出售事項而舉行股東大會。載有關於出售事項及其他資料之通函將於可行範圍內盡快寄交股東以便參考。

應本公司要求，本公司股份自二零零四年三月二十五日上午九時三十分起暫停買賣。本公司已向聯交所申請自二零零四年四月六日上午九時三十分起恢復本公司股份之買賣。

該協議

日期： 二零零四年三月二十三日

賣方： SPGL，本公司之全資附屬公司

買方： Sun Asset Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為獨立第三方。Sun Asset Group Limited由一名屬於獨立第三方之中國人士全資擁有

將予出售之資產： 首冠及World Giant之全部已發行股本。此外，該協議之訂約各方已經確認並同意促使首冠在完成時或之前豁免SPGL至該協議日期欠其為數約9,900,000港元之款項。本公司並無就首冠及World Giant之現有貸款提供擔保。

有關首冠之資料

首冠為投資控股公司。首冠之主要資產為持有大連東港全部註冊資本之95%權益。大連東港其餘5%權益由屬於獨立第三方之大連中山持有。大連東港主要從事物業發展，其於緊接出售事項前之主要資產為(i)大連亞太國際金融中心內6至16樓內16個辦公室(合計總樓面面積約為1,359平方米)，大連亞太國際金融中心位於中國遼寧省大連市中山區人民路55號；及(ii)位於中國遼寧省大連市西崗區高爾基路之發展項目地盤(「高爾基路發展項目」)，合計總樓面面積約為15,912平方米。根據獨立估值師嘉漫測量師有限公司所作估值，物業(i)及(ii)於二零零四年三月二十三日之估值分別約為17,000,000港元及91,200,000港元，總值較有關物業於二零零三年三月三十一日之估值104,100,000港元多出約4,100,000港元。

首冠於截至二零零二年三月三十一日止年度之稅前及稅後未經審核綜合純利分別約為46,800,000港元及23,100,000港元。首冠於截至二零零三年三月三十一日止年度之稅前及稅後未經審核綜合虧損淨額分別約為5,600,000港元及5,600,000港元。截至二零零二年及二零零三年三月三十一日，首冠之未經審核綜合資產淨值分別約為78,900,000港元及64,100,000港元。首冠之全部未經審核業績乃根據香港會計實務準則編製。

有關World Giant之資料

World Giant為投資控股公司。World Giant之主要資產為持有大連亞太物業行全部註冊資本之95.2%權益。大連亞太物業行其餘權益由屬於獨立第三方之大連黑石礁持有。大連亞太物業行之主要業務為向大連亞太國際金融中心提供物業管理服務。

World Giant於截至二零零二年三月三十一日止年度之稅前及稅後未經審核綜合虧損淨額分別約為300,000港元及300,000港元。World Giant於截至二零零三年三月三十一日止年度之稅前及稅後未經審核綜合虧損淨額分別約為500,000港元及500,000港元。截至二零零二年及二零零三年三月三十一日，World Giant之未經審核綜合資產淨值分別約為470,000港元及8,020港元。World Giant之全部未經審核業績乃根據香港會計實務準則編製。

代價

代價為8,000,000港元，乃由該協議之訂約各方經公平磋商後釐定，並已考慮到(其中包括)(i)首冠與World Giant截至二零零三年三月三十一日之未經審核資產淨值約64,100,000港元；(ii)大連東港曾向首冠及大連中山宣派及派付60,000,000港元特別股息，而首冠則於其後在二零零四年三月十二日向SPGL宣派及派付57,000,000港元特別股息；(iii)首冠根據該協議之條款豁免截至該協議日期SPGL欠其為數約9,900,000港元之款項；以及(iv)高爾基路發展項目落成後之商業潛力。雖然根據該協議出售之物業於二零零四年三月二十三日之估值約為108,200,000港元，但卻可以根據該協議出售首冠及World Giant截至二零零三年三月三十一日所欠負債共約166,400,000港元，故可以減輕本集團之負債。董事因而認為代價對本公司及股東整體來說屬公平合理。

代價將按以下方式支付：

- (i) 買方將於簽訂該協議時以現金向SPGL (或SPGL所指定之人士) 支付其中4,000,000港元作為按金。按金將由SPGL保管，並會於完成時用以支付部份代價；及
- (ii) 至於其餘4,000,000港元代價，則會由買方向SPGL發行為數4,000,000港元之有抵押票據支付。有抵押票據項下之一切未償還款項須於二零零四年十二月三十一日一筆過償付。買方履行其於有抵押票據項下之責任一事，將由銷售股份之股份押記作擔保，而買方將於完成時為SPGL簽立抵押契據以此設立股份押記。

出售事項之條件

出售事項須待本公司就根據該協議擬進行之交易妥為遵守上市規則所規定之披露及(如需要)股東批准規定，或獲聯交所豁免嚴格遵守有關披露及／或股東批准規定後，方可作實，而有關批准及豁免之條款及條件須得SPGL同意。

完成

出售事項預期將於上列所有條件達成後之下一個營業日完成。SPGL可隨時以書面方式豁免上列任何條件。倘若該等條件未有於該協議日期起計足六個月當日中午十二時正或之前達成(或視情況而定獲SPGL豁免)，該協議將自動終止，除非買方與SPGL另行協定。除非該協議之條款遭事先違反，否則各訂約方概毋須負上任何義務及責任。

本集團之業務

本公司為投資控股公司，本公司及其附屬公司之主要業務為發展中國大連市之商住物業以再發售及投資、提供多種有關物業管理之服務，以及行政管理、市場推廣及分包服務。

在二零零四年三月十二日，首冠以為數約125,200,000港元之代價向本公司全資附屬公司Konrich (Asia) Limited轉讓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內合計總樓面面積約10,593平方米之物業，包括：(i)五層商場，合計總樓面面積約4,171平方米；(ii)16個辦公室單位及16個服務式住宅，合計總樓面面積約為5,514平方米；及(iii)18個泊車位(合計總樓面面積約908平方米)(統稱「剩餘物業」)。本集團於出售事項後將繼續持有剩餘物業作商住用途，有關物業於二零零三年三月三十一日作銷售或投資用途之賬面值約為125,200,000港元。根據獨立估值師嘉漫測量師有限公司之估值，剩餘物業於二零零四年三月二十三日之估值約為214,200,000港元。剩餘物業內11-12樓8個單位(合計總樓面面積約為645平方米)現已出租，每月總租金收入約為人民幣113,700元。本集團於出售事項後保留之其他物業將視乎市況出租或出售。本集團亦擁有Beijing Bluesky Technology Co., Ltd.之29%間接權益。該公司主要從事研究及發展生產煤氣及以煤發電之新技術。此外，本集團於二零零四年一月二十六日訂立有關收購中國一家天然氣管道營辦商之諒解備忘錄，以促進本集團在不久將來於此範疇之投資及業務發展。截至本公佈日期，本集團仍正就訂立有關正式協議條款及條件之諒解備忘錄與其他有關人士磋商，至今仍未達成正式協議。以本集團於出售事項後之尚餘業務來說，董事認為，本集團足以符合上市協議第38段之規定，而於出售事項後亦不會出現上市規則第14.35條所指之情況。

所得款項用途及出售事項之益處

預期出售事項之所得款項淨額約為7,600,000港元。董事目前打算將所得款項淨額全數撥作一般營運資金。董事認為，出售事項符合本公司及股東之整體利益。出售事項之收益詳情將收錄在稍後寄發予股東之通函內。

誠如本公司於二零零四年一月二十六日及二零零三年十月八日分別發表之公佈所述，本集團一直伺機落實業務多元化及拓闊收入來源，包括但不限於在中國其他主要城市拓展物業發展及投資業務，以及在中國發展城市燃氣管網、天然氣業務之供銷等。為加強本集團之策略發展，董事相信，出售事項之所得款項將可加強本集團之現金流量水平，提升本集團投資於新物業發展及／或城市燃氣管網項目之靈活性。

考慮到上述各方面因素，董事相信出售事項符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

出售事項構成上市規則第14章所指之主要交易並須待股東在股東特別大會上批准後，方可作實。由於買方為獨立第三方，故並無股東需要在股東大會上就出售事項放棄投票權。持有本公司全部已發行股本75%，並且於出售事項並無利害關係之Climax Park Limited(其為與買方及其任何附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或其任何聯繫人士並無關連之獨立公司)已發出批准出售事項之證明書，故毋須為批准進行出售事項而舉行股東大會。載有關於出售事項及其他資料之通函將於可行範圍內盡快寄交股東以便參考。

應本公司要求，本公司股份自二零零四年三月二十五日上午九時三十分起暫停買賣。本公司已向聯交所申請自二零零四年四月六日上午九時三十分起恢復本公司股份之買賣。

於本公佈日期，本公司董事會之成員為梁毅文、楊杰、劉錦華及陳承輝。

釋義

「該協議」	指	SPGL(作為賣方)與買方(作為買方)就出售事項於二零零四年三月二十三日訂立之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	上市規則所引述之相同涵義
「首冠」	指	首冠有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業多於四小時之日(不包括星期六)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	中盈控股有限公司，根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	該協議之完成
「代價」	指	根據該協議出售事項之代價8,000,000港元
「大連亞太物業行」	指	大連亞太物業行有限公司，於二零零零年六月十二日根據中國法律成立之中外合資經營企業，屬有限責任公司，現時由World Giant持股95.2%
「大連東港」	指	大連東港房地產開發有限公司，於一九九二年八月十一日根據中國法律成立之中外合資經營企業，屬有限責任公司，現時由首冠持股95%
「大連黑石礁」	指	大連黑石礁實業有限公司，於中國成立之企業，為大連亞太物業行目前之中國合營方，屬獨立第三方
「大連中山」	指	大連中山區外商投資企業服務中心，於中國成立之企業，為大連東港目前之中國合營方，屬獨立第三方
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	SPGL向買方出售首冠及World Giant之全部已發行股本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其任何附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)並無關連之獨立人士或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港
「買方」	指	Sun Asset Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，出售事項之買方
「銷售股份」	指	首冠已發行股本中一股面值1美元之股份及World Giant已發行股本中一股面值1美元之股份之統稱，首冠與World Giant均由SPGL依法實益擁有
「股東」	指	本公司股份持有人
「有抵押票據」	指	買方於完成時將向SPGL或其代名人發行之4,000,000港元有抵押承兌票據
「抵押契據」	指	買方於完成時將為SPGL簽立之契據，藉此以銷售股份設立第一固定法律押記，作為買方履行其於有抵押票據之責任之擔保
「SPGL」	指	Sino Prosper Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司之全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「World Giant」	指	World Giant Investments Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命
中盈控股有限公司
董事
楊杰

香港，二零零四年四月二日

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。