



EMPEROR (CHINA CONCEPT) INVESTMENTS LIMITED
英皇(中國概念)投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零三年三月三十一日止年度之業績公告

業績

英皇(中國概念)投資有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」或「董事」)謹此宣佈,本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零二年度之比較數字如下:

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	31,439	46,792
銷售成本		(15,353)	(28,381)
毛利		16,086	18,411
其他經營收入		1,283	1,293
銷售及市場推廣費用		(867)	(944)
行政費用		(21,248)	(16,196)
已確認發展中物業之減值		(3,060)	(9,537)
撥回(已確認)物業、機器及設備之減值		26,741	(6,803)
經營溢利(虧損)	2及3	18,935	(13,776)
財務費用	4	(12,195)	(23,437)
出售多間附屬公司之收益		35,815	—
多間附屬公司結業之虧損		(675)	—
就能否收回一間未計入綜合賬目之附屬公司欠款撥備	5	(627,168)	—
出售一間聯營公司之收益		—	8,891
就能否收回一間附屬公司之少數股東欠款撥備		—	(5,004)
應佔一間聯營公司業績		—	(20)
除稅前虧損		(585,288)	(33,346)
稅項	6	(381)	(248)
未計少數股東權益前虧損		(585,669)	(33,594)
少數股東權益		(12,597)	640
股東應佔虧損		<u>(598,266)</u>	<u>(32,954)</u>
每股虧損 — 基本	7	<u>(54.4)港元</u>	<u>(3.0)港元</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策

本財政報告乃按歷史成本常規，並根據香港普遍採納之會計準則而編製。

除下文所述者外，所採納之會計政策與本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之全年財政報告所採用者符合一致。

於本年度內，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之多項新訂及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）。採納此等新訂及經修訂會計實務準則導致綜合現金流量表之呈列格式出現變動及載入綜合股東權益變動表，惟其對本年度或去年度之業績並無重大影響。

採納此等新訂及經修訂會計實務準則導致本集團之會計政策出現以下變動，因而影響本年度或去年度所呈報之數額及披露資料。

外幣

會計實務準則第11號 — 「外幣換算」作出修訂，取銷按年終匯率換算海外業務損益表之選擇，而本集團以往乃選擇按此匯率進行上述換算。海外業務之收支項目現須按平均匯率換算。此會計政策上之變動對本期間或以往會計期間之業績並無任何重大影響。

現金流量表

於本年度內，本集團採納會計實務準則第15號（經修訂） — 「現金流量表」。根據會計實務準則第15號（經修訂），現金流量現劃分為三類 — 經營、投資及融資，而非如以往劃分為五類。以往另行呈列之已收及已付利息現分別歸類為投資及融資現金流量。除非可另行識別為屬於投資或融資活動，否則對收入徵稅產生之現金流量歸類為經營活動。

終止經營之業務

會計實務準則第33號 — 「終止經營之業務」乃關於呈列終止經營之業務之財務資料，並取代以往載於會計實務準則第2號 — 「本期間之純利或虧損淨額、基本誤差及會計政策之變動」內之規定。根據會計實務準則第33號，有關終止經營之業務之財政報告金額由訂立具約束力之出售協議或批准及公佈終止經營有關業務之詳盡計劃起另行呈列。採納會計實務準則第33號令致本集團之渡假村業務於本年度內被確定為終止經營之業務，其營業額及業績載於附註2。

2. 分類資料

按照本集團之內部財務申報方式，本集團確定以業務分類作為主要呈報格式，並以地區分類作為次要呈報格式。

本集團按業務分類之營業額及業績之分析如下：

	持續經營 之業務 物業銷售 及發展 千港元	二零零三年 終止經營 之業務 渡假村 業務 千港元	未分配 企業項目 千港元	合計 千港元
營業額	<u>19,813</u>	<u>11,626</u>	<u>—</u>	<u>31,439</u>
業績				
經營溢利（虧損）	370	21,530	(2,965)	18,935
出售多間附屬公司之收益	27,703	—	8,112	35,815
多間附屬公司結業之虧損	(675)	—	—	(675)
就能否收回一間未計入綜合 賬目之附屬公司欠款撥備 財務費用	(627,168)	—	—	(627,168)
				<u>(12,195)</u>
除稅前虧損				(585,288)
稅項				<u>(381)</u>
未計少數股東權益前虧損				<u>(585,669)</u>

二零零二年

	持續經營 之業務 物業銷售 及發展 千港元	終止經營 之業務 渡假村 業務 千港元	未分配 企業項目 千港元	合計 千港元
營業額	<u>35,388</u>	<u>11,404</u>	<u>—</u>	<u>46,792</u>
業績				
經營虧損	(115)	(10,789)	(2,872)	(13,776)
財務費用				(23,437)
出售一間聯營公司之收益				8,891
就未能收回一間附屬公司之 少數股東欠款撥備				(5,004)
應佔一間聯營公司業績				<u>(20)</u>
除稅前虧損				(33,346)
稅項				<u>(248)</u>
未計少數股東權益前虧損				<u>(33,594)</u>

於本年度內，以營業額及經營業績計算，本集團不足10%之業務於中華人民共和國（「中國」）以外地區進行，因此並無列出地區分類資料。

3. 經營溢利（虧損）

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營溢利（虧損）已扣除：		
折舊及攤銷	3,651	3,201
出售物業、機器及設備之虧損	301	7
及已計入：		
利息收入：		
— 銀行存款及其他存款	331	234
— 應收貸款	<u>47</u>	<u>—</u>

4. 財務費用

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息：		
— 債券	(2,589)	(11,220)
— 欠一間關連公司款項	(9,606)	(12,217)
	<u>(12,195)</u>	<u>(23,437)</u>

5. 就能否收回一間未計入綜合賬目之附屬公司欠款撥備

於二零零三年三月三十一日，本集團擁有從事物業發展之Canlibol Holdings Limited（「Canlibol」）及其全資附屬公司北京牡丹園公寓有限公司（「北京牡丹園公司」，統稱「Canlibol集團」）之80%股本權益及股東貸款，此乃本集團於Canlibol集團之全部投資成本。本集團未能行使其作為Canlibol集團控權股東之權利，特別是本集團對Canlibol集團之財務及營運決策行使重大影響及獲取財務資料之能力。在此背景下，董事認為，本集團已失去對Canlibol集團行使有效控制之能力，而Canlibol集團自二零零零年十月一日起已被列為未計入綜合賬目之附屬公司處理。

於本年度內，本集團已確認之保證收入約53,236,000港元（二零零二年：92,627,000港元）已用作扣減本集團視為部份投資成本之Canlibol之欠款。

於二零零二年十一月二十二日，本公司接獲其中國律師通知一項未經授權之註冊已提交中國有關機關存案；據此，北京牡丹園公司之全部權益已被轉移予本公司不知名之某一方。董事一直就追討本集團於該項目之權益徵詢其中國律師意見；然而，鑑於目前之事態發展，董事認為就能否收回Canlibol之欠款餘額約627,168,000港元（包括於本年度內向Canlibol提供之額外墊款約21,000港元）作出撥備乃屬恰當。

6. 稅項

本年度之稅項支出乃指在其他司法權區產生之稅項，並按有關司法權區之適用稅率計算。

由於兩個年度內均無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃根據股東應佔本集團之綜合虧損約598,266,000港元（二零零二年：32,954,000港元）及於本年度內已發行之普通股11,006,883股（二零零二年：11,006,883股普通股，經就二零零二年九月二日生效之每25股合併為1股及二零零三年三月三十一日生效之每10股合併為1股之影響作出調整）計算。

由於本公司之債券於本年度內已全數註銷及債券之行使價高於本公司股份在債券註銷前及去年度之平均市價，因此並無呈列該兩個年度之每股攤薄虧損。

股息

董事建議不派發截至二零零三年三月三十一日止年度之股息（二零零二年：無）。

管理階層之研討及分析

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團錄得之營業額約為31,400,000港元，較去年度減少33%。於本年度內，股東應佔虧損約為598,300,000港元，相比之下，去年度之虧損則約為33,000,000港元。上述虧損主要來自本集團撇銷其在中國北京牡丹園之投資項目。

業務回顧

本集團在中國（香港除外）之現有物業發展及投資項目如下：

上海英皇明星城

上海英皇明星城位於上海著名旅遊區豫園，原計劃發展成為一個總樓面建築面積約760,000平方呎（包含寫字樓及商場）之商業綜合中心。管理階層一直研究上海最新之物業市場表現。因應目前之市況，可能會對以前已批准之發展計劃作出修改。鑑於上海近期之物業市道好轉，如無出現任何不可預見之逆轉，管理階層計劃於二零零三年年底展開該項目之興建工程。在此之前，本集團透過特許形式提供場地作使用從而盡量為本集團帶來收入。

重慶宏泰大廈

本集團曾訂立協議購入重慶宏泰大廈之若干單位及泊車位，惟該大廈之建築工程經已暫停。鑑於該發展項目長期停工，加上發展商擬進行重組，本集團就已支付之按金約18,700,000港元於過去財政年度內全數作出撥備。管理階層正研究出售本集團在該大廈之權益以收回部份投資成本之可能性。

北京牡丹園

牡丹園為坐落於北京之酒店及服務式住宅發展項目，本集團於一九九七年十二月透過其佔80%股本權益之Canlibol購入該項目之80%權益，而Canlibol則持有牡丹園項目之註冊業主北京牡丹園公司之權益。依據與該項目賣方訂立之協議，賣方保證自一九九八年六月起計之五年內本集團每年最低限度可獲得約92,600,000港元之回報。於本年度內，本集團透過以本集團於收購該項目時作為支付部份買價，而由本公司發行之貸款票據之累計利息及本金互相抵銷之方式，已收取約53,200,000港元之保證回報。全數貸款票據已互相抵銷，而賣方支付保證最低回報之責任已不再附帶任何抵押。

北京牡丹園公司於中國之當地管理階層一直與本公司採取不合作態度。本公司已委聘中國律師以期行使對北京牡丹園公司之管理控制權。本公司最近接獲其中國律師通知，根據工商行政管理局之記錄，本集團於北京牡丹園公司之權益已於二零零一年八月在本公司不知情之情況下被轉移予一名第三者。本公司一直就追討本集團於牡丹園之權益徵詢其中國律師意見。鑑於北京牡丹園公司之權益在未經授權之情況下被轉移，本集團已於本年度內重新評估該項目之賬面值並作出約627,200,000港元之撥備。

年內主要出售事項

東莞鴻福山莊

於二零零一年六月，本集團與一中方訂立協議出售其於東莞樟木頭發展項目之所有權益，交易代價約相等於36,500,000港元並以分期付款方式收取。該項目由一間本集團佔58%權益之附屬公司間接持有。上述出售交易經已完成，並於本年度內錄得收益約27,700,000港元。於本年度完結前，本集團已收取全數交易代價。

Lacework Profits Limited

於本年度完結前，本公司之全資附屬公司Lavergem Holdings Limited（「Lavergem」）出售Lacework Profits Limited（「Lacework」）之全部已發行股本及Lacework與其附屬公司欠Lavergem之貸款予Achieve Perfect Group Limited（「Achieve Perfect」），交易代價約為126,600,000港元（「出售事項」）。Achieve Perfect為本公司之主要股東英皇集團（國際）有限公司之全資附屬公司。Lacework為一間投資控股公司，其附屬公司主要在中國廈門、重慶及天馬片進行物業發展項目以及管理玉湖渡假村之業務。出售事項所得款項已用作償還本公司欠一間關連公司之無抵押借貸。於出售事項完成後，本集團錄得之收益約為8,100,000港元。

截至出售事項之日止期間（「該期間」），Lacework持有之物業項目表現如下：

廈門英皇湖畔花苑

於進行出售事項前，廈門英皇湖畔花苑第一期之大部份住宅單位經已售出。於該期間內，該項目錄得溢利。然而，來自銷售物業之營業額約為19,800,000港元，較去年度之35,400,000港元減少44%。

重慶新紀元廣場

鑑於國內之物業市場低迷，該發展項目之建築工程曾一度暫停，以待市道好轉。於二零零二年四月，本集團訂立一項合營協議；據此，將發展該項目之責任移交予一名合營夥伴。然而，該合營夥伴未能履行開發該幅土地之責任，故本集團已重新行使對該項目之控制權。由於土地發展進度出現延誤，重慶市國土資源和房屋管理局於二零零二年八月向本集團發出通知，收回該幅土地並撤銷相關之國有土地使用證。其後本集團與重慶市城市建設綜合開發管理辦公室訂立一項協議；據此，當地政府允許本集團繼續開發該幅土地，惟須制訂一份新施工進度表。因此，該項目已於二零零二年十月恢復施工，而地基工程已於二零零三年三月底前完成。

新會天馬片

由於新會市之物業市道不景，坐落於新會市天馬片一個佔地360,000平方呎之多幢商業／文娛綜合大廈發展項目之建築工程尚須待當地機關完成區內之基礎設施時方開展。

新會市玉湖渡假村

玉湖渡假村為新會市之渡假中心。於該期間內，儘管該渡假村內啟用多項新娛樂設施（如蒸汽浴室及卡拉OK等），其營業額僅有輕微增長。緊接進行出售事項前，本集團訂立一項協議以人民幣38,000,000元之代價交回玉湖渡假村之經營權連同有關設施。上述交易於回顧年度完結後不久完成。於該期間內，本集團錄得純利約21,500,000港元，主要因就過往已確認之固定資產減值撥回約26,700,000港元所致。如不計分別於兩個年度內撥回及已確認之減值之影響，其經營虧損實際上較去年度增加約1,200,000港元。所增加之虧損主要來自就依據交回協議之條款向國內當地員工支付遣散費所作之撥備。

資本架構、流動資金及財政資源

於本年度內，本集團業務營運所得現金及來自關連公司與附屬公司少數股東之墊款繼續為其業務提供營運所需資金及資本開支。

於二零零三年三月三十一日，本集團之流動資產約為35,800,000港元，其中約25%為以人民幣、美元及港元計算之銀行結餘及持有之手頭現金，其餘75%為其他應收款、按金及預付款項。

於二零零三年三月三十一日，本集團之流動負債約為2,400,000港元，包括其他應付款及應計費用。依據貸款票據之文據規定及本集團與Canlibol 80%股本權益之賣方於一九九九年一月二十八日訂立之撤銷及承諾契約，本集團已於本年度內全數註銷約50,600,000港元之貸款票據。貸款票據之條款與本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之全年財政報告內所披露者相同。

於二零零三年三月三十一日，關連公司及附屬公司少數股東提供之墊款分別約為27,300,000港元及18,000,000港元，分別較對上一個財政年度大幅減少約134,800,000港元及30,300,000港元。上述墊款減少是因為以出售事項所得款項用作償還一間關連公司提供之無抵押墊款，以及於出售事項完成後將若干少數股東提供之墊款轉讓予Achieve Perfect所致。於本年度完結時，一間關連公司提供之約11,300,000港元墊款須收取按當時市場息率計算之利息，而另一間關連公司提供之16,000,000港元墊款及多間附屬公司少數股東提供之全數墊款則免收利息。上述所有墊款均以港元計算並為無抵押及無指定還款期。

除上文披露者外，本集團於二零零三年三月三十一日並無其他對外借貸。由於對外借貸及銀行結餘與持有之手頭現金均以人民幣、美元及港元計算，本集團預計於未來一個年度不會承受重大匯率波動風險。

由於本集團已將其於Lacework之投資變現，董事預計將集中資源於本集團在上海進行之物業發展項目。此外，董事預計來自關連公司之墊款將繼續為本集團之業務營運提供所需資金。

於二零零三年三月三十一日，本集團之債務資本比率（即負債總額佔股東資金百分比）為18%，相比之下，對上一個財政年度之比率則為33%。債務資本比率下降主要因在本年度內註銷貸款票據、償還一間關連公司提供之墊款及於出售事項完成後轉讓若干少數股東提供之墊款所致。

僱員數目及薪酬

於出售事項完成後，本集團於二零零三年三月三十一日並無聘用任何員工。香港管理階層將會密切監察現有發展項目之日常營運，並會於有關項目之建築工程展開時招聘新員工。於本年度內之總員工成本（包括董事酬金）約為4,900,000港元。所有僱員均按照薪酬政策支取定額月薪另加佣金及酌情發放之花紅。

隨著前度購股權計劃於二零零二年七月六日期限屆滿後，董事於二零零二年九月二日採納一項新購股權計劃。該新購股權計劃旨在鼓勵或嘉獎該計劃之參與者對本集團所作出之貢獻，及／或使本集團得以招聘及挽留能幹之員工，同時吸納對本集團或本集團持有股權之任何機構具價值之人才。自該計劃獲採納以來，並無授出任何購股權。

展望

透過出售Lacework將旗下多個物業項目出售後，本集團可以集中資源發展上海英皇明星城，並會以審慎態度物色具理想前景之新投資機會以加強其物業發展及投資組合。

財務資料詳情

香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定之所有資料，將於適當時候在香港聯合交易所有限公司之網站上登載。

承董事會命
主席
陸小曼

香港，二零零三年七月七日

股東週年大會通告

茲通告英皇（中國概念）投資有限公司（「本公司」）謹訂於二零零三年八月二十七日上午十時三十分在香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心25樓舉行股東週年大會，以處理下列事項：

1. 省覽及接納截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核財政報告、董事會報告及核數師報告。
2. 重選退任董事、釐定董事酬金並授權董事會委任新董事。
3. 重新委任核數師及授權董事會釐定其酬金。
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

(A) 「動議

- (i) 在本決議案(ii)分節之限制下，一般性及無條件批准本公司董事可於有關期間內行使本公司之一切權力，以配發及發行本公司股本中之新股份，以及作出或授予可能須於有關期間內或屆滿後行使上述權力之建議、協議及購股權；
- (ii) 本公司董事依據本決議案(i)分節之批准配發或有條件或無條件同意配發（不論依據購股權或其他方式）之股本總面值，除根據供股或因行使本公司之任何認股權證或可兌換為本公司股份之證券或任何購股權計劃所賦予之認購權或換股權而配發者外，不得超過本公司於本決議案通過日期之已發行股本面值百分之二十，而上述批准亦須受此限制；及
- (iii) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列較早日期之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束之日；
- (b) 本公司之公司細則或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (c) 本決議案所述之授權於股東大會上藉通過普通決議案予以撤銷或修訂之日。

「供股」乃指董事於指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人，按其當時之持股比例配售股份（惟董事可按需要或權宜就零碎股份或香港以外任何地區之法例訂明之限制或責任，或該等地區任何認可監管機構或證券交易所之規定而取消若干股份持有人在此方面之權利或另作安排）。

(B) 「動議

- (i) 在本決議案(ii)分節之限制下，一般性及無條件批准本公司董事可於有關期間內行使本公司之一切權力，以購回本公司股本中之已發行股份，惟須遵守及按照所有適用之法例及本公司之公司細則；
- (ii) 本公司依據本決議案(i)分節之批准獲授權購回之股本總面值，不得超過本公司於本決議案通過日期之已發行股本總面值百分之十，而上述批准亦須受此限制；及
- (iii) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列較早日期之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束之日；
- (b) 本公司之公司細則或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (c) 本決議案所述之授權於股東大會上藉通過普通決議案予以撤銷或修訂之日。」

- (C) 「**動議**在上述第4(B)項決議案獲通過之條件下，將本公司根據上述第4(B)項決議案授予董事之權力所購回有關數目之本公司股本中股份之總面值，加入本公司董事根據上述第4(A)項決議案可配發或有條件或無條件同意配發之股本總面值內。」

承董事會命
公司秘書
莫鳳蓮

香港，二零零三年七月七日

註冊辦事處：
Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要辦事處：
香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
28樓

附註：

- (i) 凡有權出席上述通告所召開大會及於會上投票之股東，均可就其全部或部份股份委任一位代表出席並於表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之授權書或授權文件之副本，須於大會或續會舉行時間四十八小時前送達本公司之主要辦事處，地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓，方為有效。
- (iii) 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席大會並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

* 僅作識別之用

請同時參閱本公佈於新報刊登的內容。