



英皇·中國酒店·投資有限公司

REPORT

年報

陸

ANNUAL

玖

州

柒

拾

EMPEROR PLAZA

拾

貳

陸

peony garden, beijing

tienmapien, xinhui

hongtu villas, dongguan

new century plaza, chongqing

hong tai building, chongqing



目錄

2003 年報

公司資料	2
股東週年大會通告	4
董事及高級行政人員之履歷	8
主席報告	10
董事會報告	15
核數師報告	22
綜合損益表	24
綜合資產負債表	25
資產負債表	26
綜合股東權益變動表	27
綜合現金流量表	28
財政報告附註	30
財政概要	59
物業概要	60

公司資料

董事

陸小曼（主席）

黃志輝

范敏嫦

莫鳳蓮

陳嬋玲*

林新強*

* 獨立非執行董事

公司秘書

莫鳳蓮， LL.B (Hons), P. C. LL, MBA

往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行

中國工商銀行

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

公司資料

主要辦事處

香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
28樓

過戶登記處（百慕達）

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

過戶登記處（香港）

秘書商業服務有限公司
香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
地下

網站

<http://www.emperor.com.hk>

美國預託證券銀行

The Bank of New York
101 Barclay Street, 22nd Floor
New York, NY 10286, U.S.A.

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

股東週年大會通告

(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(iii)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

股東週年大會通告

(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

股東週年大會通告

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。

董事及高級行政人員之履歷

陸小曼

執行董事及主席

47歲，畢業於多倫多大學，獲頒發商學學士學位。彼於銀行業任職近十年。彼亦兼任英皇集團（國際）有限公司及英皇娛樂集團有限公司之主席。英皇集團（國際）有限公司之股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，而英皇娛樂集團有限公司之股份則於聯交所創業板市場（「創業板」）上市。彼於二零零零年三月加盟本集團。



黃志輝

執行董事

47歲，香港會計師公會會員及特許會計師公會資深會員。彼於製造業以至物業投資及發展等不同業務擁有逾二十年財務及管理經驗。彼亦兼任英皇集團（國際）有限公司之聯席董事總經理及英皇娛樂集團有限公司之董事。英皇集團（國際）有限公司之股份於聯交所主板上市，而英皇娛樂集團有限公司之股份則於聯交所創業板上市。彼於一九九一年加盟本集團。



范敏嫦

執行董事

40歲，香港合資格律師及特許會計師公會會員，持有工商管理碩士學位。彼亦兼任英皇集團（國際）有限公司之聯席董事總經理及英皇娛樂集團有限公司之董事。英皇集團（國際）有限公司之股份於聯交所主板上市，而英皇娛樂集團有限公司之股份則於聯交所創業板上市。彼於一九九一年加盟本集團。



董事及高級行政人員之履歷

莫鳳蓮

執行董事及公司秘書

38歲，香港及英國合資格律師，持有工商管理碩士學位。彼亦兼任英皇集團（國際）有限公司之董事，該公司之股份於聯交所主板上市。彼於一九九三年加盟本集團出任法律顧問一職，並於二零零零年二月獲委任為本公司之執行董事。



陳嬋玲

獨立非執行董事

40歲，於一九八五年畢業於香港大學，持有法律學士學位。彼於一九九八年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。



林新強

獨立非執行董事

41歲，於一九八四年畢業於英國University of Essex，持有法律學士學位。彼為香港執業律師及林李黎律師事務所之合夥人。彼於一九九八年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。



主席報告

截至二零零三年三月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得之營業額約為31,400,000港元，較上年度減少33%。於本年度內，股東應佔虧損約為598,300,000港元，相比之下，上年度之虧損則約為33,000,000港元。上述虧損主要來自本集團撇銷其在中華人民共和國（「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 Holdings Limited（「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寓有限公司（「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。

主席報告

業務回顧 (續)

北京牡丹園 (續)

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。

主席報告

年内主要出售事項 (續)

Lacework Profits Limited (續)

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，儘管該渡假村內啓用多項新娛樂設施（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。

主席報告

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，本公司之董事（「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。

主席報告

資本架構、流動資金及財政資源（續）

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。

承董事會命
主席
陸小曼

香港，二零零三年七月七日

董事會報告

本公司之董事現提呈截至二零零三年三月三十一日止年度之董事會報告與本集團及本公司之經審核財政報告。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之業務載於財政報告附註36。

業績

本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之業績載於第24頁之綜合損益表。

本公司之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。

物業、機器及設備

於本年度內，本集團購入成本約1,488,000港元之物業、機器及設備。本集團亦出售賬面淨值合共約36,183,000港元之物業、機器及設備。

有關上述各項及本集團於本年度內物業、機器及設備之其他變動詳情載於財政報告附註11。

股本

本公司股本之變動詳情載於財政報告附註21。

儲備

本集團及本公司於本年度內之儲備變動詳情載於第27頁及財政報告附註23。

董事會報告

董事及董事之服務合約

本公司於本年度內及直至本報告之日期止之董事如下：

執行董事：

陸小曼（主席）

黃志輝

范敏嫦

莫鳳蓮

獨立非執行董事：

陳嬋玲

林新強

各董事（包括獨立非執行董事）之任期直至其按照本公司之公司細則規定輪值告退為止。

按照本公司之公司細則第87條規定，所有根據公司細則第86(2)條告退之董事須於應屆股東週年大會上告退，惟彼等均願膺選連任。

各董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

董事會報告

主要股東

於二零零三年三月三十一日，按照本公司根據證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第16(1)條須保存之股東名冊顯示，本公司獲知會下列人士擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

名稱／姓名	股份數目
滿強投資有限公司（「滿強」）（附註1）	3,411,310
英皇地產有限公司（「英皇地產」）（附註1）	3,411,310
英皇集團（國際）有限公司（「英皇國際」）（附註1）	3,411,310
Charron Holdings Limited（「Charron」）（附註2）	3,411,310
Jumbo Wealth Limited（「Jumbo Wealth」）（附註2）	3,411,310
GZ Trust Corporation（「GZ Trust」）（附註2）	3,411,310
楊受成先生（「楊先生」）（附註2）	3,411,310
陸小曼女士（「陸女士」）（附註2）	3,411,310

附註：

1. 英皇地產之全資附屬公司滿強持有3,411,310股股份，而英皇地產為英皇國際之全資附屬公司。因此，英皇國際及英皇地產均被視為擁有滿強所持3,411,310股股份之權益。
2. 英皇國際為一間股份於香港上市之公司。英皇國際74.72%之股份以Jumbo Wealth之全資附屬公司Charron之名義登記及實益擁有。Jumbo Wealth之全部已發行股本由GZ Trust以信託形式代The A & A Unit Trust持有，而後者則為楊先生所成立之The Albert Yeung Discretionary Trust（「該信託」）轄下之單位信託。因此，楊先生（作為該信託之創立人）、GZ Trust、Jumbo Wealth及Charron均被視為擁有滿強所持3,411,310股股份之權益。鑑於上述楊先生之權益，楊先生之配偶陸女士亦被視為擁有上述滿強所持3,411,310股股份之權益。

董事會報告

董事及主要行政人員之股份權益

於二零零三年三月三十一日，根據披露權益條例第29條須存置之股東名冊記錄，本公司之董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人士擁有本公司之股份權益如下：

董事姓名	持有股份數目				
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合計
陸女士	—	3,411,310	—	—	3,411,310
		(附註)			

附註：此等股份以滿強之名義登記及實益擁有。滿強之全部已發行股本由英皇國際之全資附屬公司英皇地產持有。英皇國際為一間股份於香港上市之公司。英皇國際74.72%之股份以Jumbo Wealth之全資附屬公司Charron之名義登記及實益擁有。Jumbo Wealth之全部已發行股本由GZ Trust以信託形式代The A & A Unit Trust持有，而後者則為楊先生所成立之該信託轄下之單位信託。楊先生作為該信託之創立人被視為擁有滿強所持3,411,310股股份之權益。鑑於上述楊先生之權益，楊先生之配偶陸女士亦被視為擁有上述滿強所持3,411,310股股份之權益。

除上文披露者外，於二零零三年三月三十一日，本公司之董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其聯屬公司（定義見披露權益條例）之股本或債務證券中擁有須於根據披露權益條例第29條存置之股東名冊上記錄之權益。

購股權計劃與董事及主要行政人員購入股份或債券之權利

有關本公司於二零零二年九月二日採納之購股權計劃詳情載於財政報告附註22。

除上文披露者外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司之任何董事或主要行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券（包括債券）而獲取利益。

董事會報告

董事之重要合約權益

於年結或本年度內任何時間，本公司各董事概無在本公司或其任何附屬公司參與訂立之任何重要合約中直接或間接擁有重大權益。

關連交易

1. 於二零零三年三月二十九日，本集團將其於Lacework及其附屬公司（統稱「Lacework集團」）之100%股本權益及Lacework集團未償還之股東貸款出售予本公司之主要股東英皇國際旗下一間全資附屬公司，現金代價約為126,637,000港元。
2. 於出售上文(1)所述Lacework集團之100%股本權益予英皇國際之一間全資附屬公司前，Lacework之附屬公司Riverside Properties Limited（「Riverside」）為本集團擁有95%權益之附屬公司，其間接持有在中國廈門之一個物業發展項目。本集團當時按其佔Riverside之股權比例提供墊款，並向Riverside及其附屬公司與同系附屬公司提供一般營運資金。直至出售之日止期間，本集團已獲Riverside償還約35,143,000港元之墊款。由本集團所提供而尚未獲償還之墊款餘額合共約89,286,000港元已於出售時轉讓予英皇國際。該等墊款為免計利息、無抵押及無指定還款期。
3. 於本年度內，本集團獲Expert Pearl Investments Limited（「Expert Pearl」）償還約1,665,000港元之墊款。Expert Pearl為本集團擁有90%權益之附屬公司，其間接持有在中國上海一幅地盤之土地使用權。本集團按其佔Expert Pearl之股權比例提供該等墊款，並向Expert Pearl及其附屬公司提供一般營運資金。於二零零三年三月三十一日，由本集團所提供而尚未獲償還之墊款餘額合共約為305,759,000港元。該等墊款為免計利息、無抵押及無指定還款期。

董事會報告

關連交易 (續)

4. 於本年度內，本集團可向Star City Entertainment Holdings Limited (「Star City」) 收取約2,099,000港元之利息。Star City擁有Expert Pearl之10%股本權益。此外，本集團亦獲Star City償還約126,000港元之短期墊款。於二零零三年三月三十一日，該等墊款合共未償還之餘額及應計利息如下：

	墊款餘額	應計利息
	千港元	千港元
利息按香港最優惠利率加1厘計算	<u>17,974</u>	<u>17,624</u>

5. 於本年度內，本集團可向Wilson Enterprises Limited收取約355,000港元之利息。該公司擁有Gold Spirit Investments Limited之25%股本權益，而後者則為本集團旗下一間已於本年度內結業之附屬公司。

可換股證券、購股權、認股權證或類似權利

於二零零三年三月三十一日，本公司概無任何尚未行使之可換股證券、購股權、認股權證或類似權利。於本年度內，概無任何可換股證券、購股權、認股權證或類似權利獲行使。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司及各附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無關於本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購買權規定。

董事會報告

公司管治

截至二零零三年三月三十一日止年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟：(i)本公司之獨立非執行董事並無指定任期。獨立非執行董事須按照本公司之公司細則條文規定於本公司之股東週年大會上輪值告退及膺選連任；及(ii)本公司並無每六個月召開全體董事出席之董事會會議。

主要供應商及客戶

於本年度內，本集團首五大客戶合佔本集團之總營業額不足30%。

於本年度內，首五大供應商合佔本集團之總採購及聘用服務金額約69%，而最大供應商則佔本集團之總採購及聘用服務金額約23%。

截至二零零三年三月三十一日止年度，本公司各董事、彼等之聯繫人士或任何股東（據董事所知該等股東擁有本公司已發行股本5%以上）概無擁有本集團首五大客戶或供應商中任何一位之權益。

核數師

一項重新委任德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案將於本公司之應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席

陸小曼

二零零三年七月七日

核數師報告

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）

列位股東

本核數師已完成審核載於第24頁至第58頁按照香港普遍採納之會計原則編製之財政報告。

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政報告。在編製該等財政報告時，董事必須選用及貫徹採用合適之會計政策。

本行之責任是根據本行審核工作之結果，對該等財政報告表達獨立之意見，並向股東作出報告。

意見之基礎

本行是按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財政報告所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財政報告時所作之重大估計和判斷、所釐定之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及是否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本行在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需之資料及解釋為目標，使本行能獲得充份之憑證，就該等財政報告是否存有重要錯誤陳述，作出合理之確定。在表達意見時，本行亦已衡量該等財政報告所載之資料在整體上是否足夠。本行相信，本行之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

核數師報告

意見

本行認為上述之財政報告均真實及公平地反映 貴公司與 貴集團於二零零三年三月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損和現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求而妥善編製。

德勤·關黃陳方會計師行

香港，二零零三年七月七日

綜合損益表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	4	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）	5	18,935	(13,776)
財務費用	7	(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	13	(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	9	(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		(598,266)	(32,954)
每股虧損 — 基本	10	(54.4) 港元	(3.0) 港元

綜合資產負債表

於二零零三年三月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	11	86	11,593
發展中物業	12	267,000	335,485
未計入綜合賬目之附屬公司權益	13	—	680,383
		267,086	1,027,461
流動資產			
持作出售之物業	16	—	29,000
存貨	17	—	333
貿易應收款	18	—	6,010
按金、預付款項及其他應收款	19	26,683	27,492
銀行結餘及現金		9,131	34,937
		35,814	97,772
流動負債			
貿易應付款	20	—	688
應計費用及其他應付款		2,356	26,365
		2,356	27,053
流動資產淨值			
		33,458	70,719
		300,544	1,098,180
股本及儲備			
股本	21	11	55,034
儲備		262,304	809,947
		262,315	864,981
少數股東權益			
		(7,031)	(27,825)
非流動負債			
債券	24	—	50,647
欠多間關連公司款項	26	27,287	162,083
欠多間附屬公司之少數股東款項	27	17,973	48,294
		45,260	261,024
		300,544	1,098,180

第24頁至第58頁所載之財政報告已於二零零三年七月七日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
黃志輝

董事
范敏嫦

資產負債表

於二零零三年三月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	14	114	227
多間附屬公司欠款	15	266,742	998,533
		266,856	998,760
流動資產			
其他應收款		3	51
銀行結餘及現金		88	86
		91	137
流動負債			
應計費用及其他應付款		263	455
欠多間附屬公司款項		—	18,189
		263	18,644
流動負債淨額		(172)	(18,507)
		266,684	980,253
股本及儲備			
股本	21	11	55,034
儲備	23	255,296	728,391
		255,307	783,425
非流動負債			
債券	24	—	50,647
欠一間附屬公司款項	25	90	98
欠一間關連公司款項	26	11,287	146,083
		11,377	196,828
		266,684	980,253

董事
黃志輝

董事
范敏嫦

綜合股東權益變動表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註23(b))	換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
本集團								
於二零零一年四月一日	55,034	564,363	666	586	514,191	10,718	(246,858)	898,700
多間附屬公司之少數股東 應佔之儲備	—	—	—	—	—	9	—	9
換算海外業務產生之 匯兌差額	—	—	—	—	—	(188)	—	(188)
未於綜合損益表內 確認之虧損淨額	—	—	—	—	—	(179)	—	(179)
一間附屬公司之少數股東 應佔之儲備	—	—	—	(586)	—	—	—	(586)
股東應佔虧損	—	—	—	—	—	—	(32,954)	(32,954)
於二零零二年 三月三十一日	55,034	564,363	666	—	514,191	10,539	(279,812)	864,981
多間附屬公司之少數股東 應佔之儲備	—	—	—	—	—	(326)	—	(326)
換算海外業務產生之 匯兌差額	—	—	—	—	—	4,028	—	4,028
未於綜合損益表內 確認之收益淨額	—	—	—	—	—	3,702	—	3,702
註銷股份	(55,023)	—	—	—	55,023	—	—	—
繳入盈餘撥往累計虧損	—	—	—	—	(55,023)	—	55,023	—
出售多間附屬公司時 變現之儲備	—	—	—	—	—	(8,102)	—	(8,102)
股東應佔虧損	—	—	—	—	—	—	(598,266)	(598,266)
於二零零三年 三月三十一日	11	564,363	666	—	514,191	6,139	(823,055)	262,315

綜合現金流量表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
來自經營業務之現金流量		
除稅前虧損	(585,288)	(33,346)
調整：		
利息收入	(378)	(234)
利息開支	12,195	23,437
折舊及攤銷	3,651	3,201
出售物業、機器及設備之虧損	301	7
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	—
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
就能否收回一間未計入綜合賬目之 附屬公司欠款撥備	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
未計營運資金變動前之營運現金流量	(1,172)	5,538
持作出售之物業之減少	9,767	22,030
存貨之減少(增加)	72	(43)
貿易應收款之減少	5,059	4,080
按金、預付款項及其他應收款之(增加)減少	(1,372)	3,942
貿易應付款之增加(減少)	364	(43)
應計費用及其他應付款之增加	15,193	14,341
來自營運之現金淨額	27,911	49,845
已付海外稅項	(381)	(248)
來自經營業務之現金淨額	27,530	49,597

綜合現金流量表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
來自投資活動之現金流量			
出售多間附屬公司（扣除所出售之現金及現金等價物）	29	113,883	—
已收利息		378	234
出售物業、機器及設備所得款項		283	—
購買物業、機器及設備		(1,488)	(4,594)
發展中物業增加之成本		(4,224)	(7,270)
向一間未計入綜合賬目之附屬公司提供之墊款		(21)	(238)
出售一間聯營公司所得款項		—	8,928
一間聯營公司償還欠款		—	9,026
		108,811	6,086
來自投資活動之現金淨額			
來自融資活動之現金流量			
已付利息		(9,606)	(12,217)
償還欠一間關連公司款項		(134,796)	(21,025)
償還欠多間附屬公司之少數股東款項		(18,009)	(563)
		(162,411)	(33,805)
用於融資活動之現金淨額			
現金及現金等價物之（減少）增加淨額		(26,070)	21,878
年初之現金及現金等價物		34,937	13,059
匯率變動之影響		264	—
		9,131	34,937
年終之現金及現金等價物			
銀行結餘及現金		9,131	34,937

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

1. 總則

本公司為一間在百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務為投資控股及物業發展。於本年度內，本集團已終止經營渡假村業務。

2. 採納新訂及經修訂會計實務準則

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。

2. 採納新訂及經修訂會計實務準則 (續)

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，有關詳情載於附註8。

3. 主要會計政策

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。所採納之主要會計政策載列如下：

綜合賬目基準

綜合財政報告包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財政報告。

倘若本集團持有附屬公司已發行股本一半以上，但未能控制該等附屬公司之董事會或等同管理架構之組成，則該等附屬公司不會計入綜合賬目內。該等未計入綜合賬目之附屬公司投資會按照會計實務準則第24號「證券投資之會計處理」，根據本集團對除持有至到期日之證券以外投資項目之會計政策列賬。於本集團不再擁有控制權及重大影響力之日，該等未計入綜合賬目之附屬公司投資將按權益會計法以應計入賬之金額列賬。

於本年度內收購、出售或不再綜合於賬目內之附屬公司之業績，分別由收購之生效日期起計入綜合損益表內，或在綜合損益表內計至出售或不再綜合於賬目內之生效日期止。

3. 主要會計政策 (續)

商譽

綜合賬目時產生之商譽為購買成本超逾本集團佔所收購附屬公司或聯營公司於收購日期之可辨認資產及負債之公平價值之數額。

商譽撥作資本並按其估計可用年期以直線法攤銷（以二十年為限）。收購附屬公司時產生之商譽於資產負債表內另行呈列。收購聯營公司時產生之商譽計入該聯營公司之賬面值內。

出售附屬公司或聯營公司時，未攤銷商譽應佔之數額會計入出售溢利或虧損內。

負商譽

負商譽為本集團佔所收購附屬公司或聯營公司於收購日期之可辨認資產及負債之公平價值超逾購買成本之數額。

負商譽列作資產減損，並對結餘時之具體情況進行分析後計入收入內。倘若於收購日期預計會產生虧損或支出應佔之負商譽，則會於該等虧損或支出產生之期間計入收入內。其餘負商譽以直線法按被收購之可辨認可折舊資產之剩餘平均可使用年期確認為收入。倘若該等負商譽超逾被收購可辨認非貨幣資產之公平價值總額，則會即時確認為收入。

收購附屬公司時產生之負商譽於資產負債表內作為資產減損另行呈列。收購聯營公司時產生之負商譽於該聯營公司之賬面值扣除。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減去任何確定減值後計入本公司之資產負債表內。

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減去折舊、攤銷及任何確定減值後列賬。

資產按其估計可使用年期並計入估計剩餘價值後，以直線法按下列年率計算折舊及攤銷以撇銷其成本：

租約土地	按尚餘有關租約期計算
樓宇	按估計可使用年期或尚餘有關租約期 計算（以較短期者為準）
傢俬、裝置及辦公室設備	10 – 20%
租賃物業裝修	10 – 20%
汽車	20%

出售或不再使用資產時產生之收益或虧損按出售該資產所得款項與其賬面值兩者之差額釐訂，並於損益表內確認。

發展中物業

發展中物業按成本減去任何確定減值後列賬。成本包括收購物業之成本連同發展該等物業應佔之直接成本（扣除於發展期間內已收及應收之租金收入）及於發展期間內撥充資本之借貸成本。

證券投資

除持有至到期日之債務證券外，所有證券均於隨後申報日期按公平價值計算。

其他證券之未變現收益及虧損撥入儲備處理，直至有關證券被出售或確定出現減值時，其累計收益或虧損將計入該期間之純利或虧損淨額內。

3. 主要會計政策 (續)

持作出售之物業

持作出售之物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本採用加權平均法計算。可變現淨值乃為日常業務中之實際或估計售價減去所有相關之銷售及市場推廣費用。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本採用先入先出法計算。

減值

於每個結算日，本集團會審閱資產賬面值以確定有否任何迹象顯示該等資產已出現減值。倘若某項資產之可收回款額估計低於其賬面值，該資產之賬面值會相應調低至可收回款額水平。減值會即時確認為開支。

倘若其後出現減值撥回，該資產之賬面值會回升至經修訂後之估計可收回款額水平，惟所增加之賬面值數額不可超過倘若於以往年度未有就該資產確認減值之原有賬面值。減值撥回會即時確認為收入。

借貸成本

用於收購、建造或生產符合規定資產之直接應計借貸成本會撥作資本作為該等資產之部份成本。當有關資產大體上可作預定用途或出售時，上述借貸成本會停止資本化。

所有其他借貸成本於產生之期間確認為開支。

收入之確認

出售物業之收入於本年度內已簽訂無條件買賣協議並在財政報告獲批准前完成交易之法定手續時予以確認。

服務收入於提供服務時予以確認。

利息收入按時間基準就未償還之本金額根據適用之利率計算。

3. 主要會計政策 (續)

經營租約

根據經營租約須付之租金按相關租約期以直線法於損益表內扣除。

稅項

稅項支出以本年度之業績作為依據並就毋須課稅或不獲減免項目作出調整後計算。稅務上之若干收支項目因在財政報告中採用不同之會計期間計算而出現時差。上述時差造成之稅務影響按負債法計算，因應於可見將來可能確定之稅項負債或資產而於財政報告中確認為遞延稅項。

外幣

外幣交易按交易日之概約匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日之匯率重新換算。所引致之匯兌損益撥入損益表處理。

於綜合賬目時，本集團海外業務之資產及負債按結算日之匯率換算。收支項目按本年度之平均匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）歸類為權益並撥入本集團之換算儲備。上述換算差額於出售有關業務之期間內確認為收入或支出。

退休福利費用

除發展物業之應佔費用外，退休福利計劃之供款於到期支付時作為開支扣除。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

4. 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。

本集團之業務分類資料分析如下：

	二零零三年			合計 千港元
	持續經營 之業務	終止經營 之業務	未分配 企業項目	
	物業銷售 及發展 千港元	渡假村 業務 千港元	千港元	
營業額	19,813	11,626	—	31,439
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	(627,168)	—	—	(627,168)
財務費用				(12,195)
除稅前虧損				(585,288)
稅項				(381)
未計少數股東權益前虧損				(585,669)
資產負債表				
資產				
分類資產	302,809	—	91	302,900
負債				
分類負債	(36,066)	—	(263)	(36,329)
欠一間關連公司款項	—	—	(11,287)	(11,287)
				(47,616)
其他資料				
發展中物業與物業、機器及設備之增添	4,234	1,478	—	5,712
物業、機器及設備之折舊及攤銷	22	3,629	—	3,651
已確認（撥回）發展中物業與物業、機器及設備之減值	3,060	(26,741)	—	(23,681)

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

4. 分類資料 (續)

	二零零二年			合計 千港元
	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	
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				(33,346)
稅項				(248)
未計少數股東權益前虧損				<u>(33,594)</u>
資產負債表				
資產				
分類資產	430,437	14,276	137	444,850
多間未計入綜合賬目之 附屬公司權益	680,383	—	—	680,383
				<u>1,125,233</u>
負債				
分類負債	(88,597)	(2,295)	(455)	(91,347)
欠一間關連公司款項	—	—	(146,083)	(146,083)
債券	—	—	(50,647)	(50,647)
				<u>(288,077)</u>
其他資料				
發展中物業與物業、機器及設備之增添	7,286	4,578	—	11,864
物業、機器及設備之折舊及攤銷	78	3,123	—	3,201
已確認發展中物業與物業、 機器及設備之減值	<u>9,537</u>	<u>6,803</u>	<u>—</u>	<u>16,340</u>

於本年度內，以營業額、經營業績及資產計算，本集團不足10%之業務於中華人民共和國（香港除外）（「中國」）以外地區進行或位於中國以外地區，因此並無列出地區分類資料。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

5. 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：		
核數師酬金	290	548
折舊及攤銷	3,651	3,201
出售物業、機器及設備之虧損	301	7
租賃物業之經營租約租金	—	78
員工成本，包括董事酬金（附註6(a)） 及退休福利計劃供款（附註6(b)）	4,885	4,107
及已計入：		
利息收入：		
— 銀行存款及其他存款	331	234
— 應收貸款	47	—
	<u>47</u>	<u>—</u>

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

6. 董事酬金及僱員薪酬

(a) 有關董事酬金及僱員薪酬之資料

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
董事酬金		
董事袍金：		
執行董事	400	400
獨立非執行董事	200	200
	<hr/>	<hr/>
	600	600
其他酬金	—	—
	<hr/>	<hr/>
	600	600
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

六名（二零零二年：六名）董事之酬金金額均介乎零港元至1,000,000港元。

僱員薪酬

本集團於兩個年度內五名最高薪酬人士全部均為本公司之董事，彼等之酬金詳情載於上文。

(b) 退休福利計劃

本集團之僱員均為一個由中國政府管理之國家退休福利計劃之成員。本集團須按僱員薪酬之某個百分比向該退休福利計劃供款。本集團對該退休福利計劃須承擔之責任僅限於按照該計劃之規定進行供款。於本年度內，退休福利計劃供款金額約為129,000港元（二零零二年：88,000港元）。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

7. 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>

8. 終止經營之業務

於二零零三年二月十四日，本集團訂立一項有條件買賣協議出售其於Lacework Profits Limited及其附屬公司（統稱「Lacework集團」）之100%股本權益，Lacework集團乃從事本集團之渡假村業務及本集團之部份物業銷售及發展業務。上述出售交易已於二零零三年三月二十九日（即為Lacework集團之控制權移交予買方之日）完成。因此，本集團之渡假村業務於本年度內已被確定為終止經營之業務。

計入綜合損益表內渡假村業務於二零零二年四月一日至二零零三年三月二十九日期間及截至二零零二年三月三十一日止年度之業績如下：

	截至 二零零三年 三月二十九日 止期間 千港元	截至 二零零二年 三月三十一日 止年度 千港元
營業額	11,626	11,404
銷售成本	(4,561)	(4,323)
其他經營收入	193	82
行政費用	(12,469)	(11,149)
撥回（已確認）物業、機器及設備之減值	26,741	(6,803)
本期間／本年度之純利（虧損淨額）	<u>21,530</u>	<u>(10,789)</u>

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

8. 終止經營之業務 (續)

於本年度內已終止經營之渡假村業務對本集團之營運現金流量淨額貢獻約為17,710,000港元，就投資活動支付之金額約為1,298,000港元，而就融資活動支付之金額則約為16,664,000港元。

於出售日期及二零零二年三月三十一日，渡假村業務之資產及負債之賬面值如下：

	於二零零三年 三月二十九日 千港元	於二零零二年 三月三十一日 千港元
資產總值	<u>38,606</u>	<u>14,276</u>
負債總額	<u>(109,737)</u>	<u>(107,652)</u>

9. 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。

未確認之遞延稅項詳情載於附註28。

10. 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。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

11. 物業、機器及設備

	租約土地 及樓宇 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
本集團					
成本					
於二零零二年四月一日	38,270	36,049	15,692	1,781	91,792
滙兌調整	321	302	131	15	769
增添	—	129	1,048	311	1,488
出售	—	(148)	—	(737)	(885)
出售多間附屬公司時抵銷	(38,591)	(36,035)	(16,871)	(250)	(91,747)
於二零零三年三月三十一日	—	297	—	1,120	1,417
折舊、攤銷及減值					
於二零零二年四月一日	34,192	32,946	11,607	1,454	80,199
滙兌調整	287	275	97	12	671
本年度撥備	862	1,693	1,075	21	3,651
撥回減值	(19,881)	(6,278)	(582)	—	(26,741)
出售時抵銷	—	(137)	—	(164)	(301)
出售多間附屬公司時抵銷	(15,460)	(28,241)	(12,197)	(250)	(56,148)
於二零零三年三月三十一日	—	258	—	1,073	1,331
賬面淨值					
於二零零三年三月三十一日	—	39	—	47	86
於二零零二年三月三十一日	4,078	3,103	4,085	327	11,593

附註：

(a) 於以往年度就渡假村業務已確認若干物業、機器及設備之減值金額約26,741,000港元已於本年度撥回。撥回減值乃參照相關資產之預計售價釐訂。

(b) 於二零零二年三月三十一日，租約土地及樓宇均位於中國，並根據中期租約持有。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

12. 發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初結餘	335,485	341,282
滙兌調整	3,433	—
增添	4,224	7,270
出售多間附屬公司時抵銷	(73,082)	—
	270,060	348,552
已確認之減值	(3,060)	(9,537)
	267,000	339,015
已落成及撥入流動資產內 持作出售之物業	—	(3,530)
年終結餘	267,000	335,485

發展中物業均位於中國，其土地使用權年期如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年期不少於50年	—	12,147
年期於50年內屆滿	267,000	323,338
	267,000	335,485

依據獨立專業估值師或本公司之董事按公開市場基準估計，若干發展中物業之賬面值已減少約3,060,000港元（二零零二年：9,537,000港元）至其可變現淨值。

於結算日，發展中物業包含已撥充資本之利息淨值約21,372,000港元（二零零二年：25,907,000港元），按年計之撥充資本比率為8%（二零零二年：8%）。

於二零零三年三月三十一日之發展中物業詳情載於第60頁。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

13. 未計入綜合賬目之附屬公司權益

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
不再計入綜合賬目之日之賬面值	—	—
一間未計入綜合賬目之附屬公司欠款	717,556	770,771
減：就能否收回欠款作出之撥備	(717,556)	(90,388)
	—	680,383

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，本集團之保證收入（詳見附註24）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。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

14. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本	227	227
減：已確認之減值	(113)	—
	114	227

本公司於二零零三年三月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註36。

15. 多間附屬公司欠款

本公司

有關款項乃為無抵押、免計利息及無指定還款期。依董事之意見，本公司於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動資產。

16. 持作出售之物業

本集團

於二零零二年三月三十一日，持作出售之物業均位於中國，並根據長期租約持有及按可變現淨值列賬。

17. 存貨

本集團

於二零零二年三月三十一日，存貨為渡假村業務之飲食貨品，並按成本列賬。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

18. 貿易應收款

本集團給予渡假村業務客戶之信貸期平均為三十日。出售物業之應收款之信貸政策則按照與買方訂立之買賣協議釐訂。

貿易應收款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
零至三十日	—	3,309
三十一日至九十日	—	2,678
九十一日至一百八十日	—	23
	<u>—</u>	<u>6,010</u>

19. 按金、預付款項及其他應收款

本集團

按金、預付款項及其他應收款包括一間附屬公司之少數股東欠款約26,210,000港元（二零零二年：26,289,000港元）。有關款項乃為無抵押，須按香港最優惠利率加1厘計算利息及無指定還款期。

20. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
零至九十日	—	500
九十一日至一百八十日	—	18
一百八十日以上	—	170
	<u>—</u>	<u>688</u>

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

21. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零零一年四月一日及二零零二年三月三十一日		
每股面值0.02港元之普通股	10,000,000,000	200,000
於首次股份合併時合併之股份（附註(a)）	(9,600,000,000)	—
於股本削減及股份拆細時增加之股份（附註(b)）	1,999,600,000,000	—
於第二次股份合併時合併之股份（附註(c)）	(1,800,000,000,000)	—
	<u>200,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
於二零零三年三月三十一日		
每股面值0.001港元之普通股	<u>200,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零一年四月一日及二零零二年三月三十一日		
每股面值0.02港元之普通股	2,751,720,884	55,034
於首次股份合併時合併之股份（附註(a)）	(2,641,652,049)	—
於股本削減時註銷之股本及		
撥往繳入盈餘（附註(b)）	—	(55,023)
於第二次股份合併時合併之股份（附註(c)）	(99,061,952)	—
	<u>11,006,883</u>	<u>11</u>
於二零零三年三月三十一日		
每股面值0.001港元之普通股	<u>11,006,883</u>	<u>11</u>

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

21. 股本 (續)

附註：

- (a) 於二零零二年八月二十七日，本公司之股東特別大會上通過一項決議案；據此，本公司之已發行及未發行股本中每股面值0.02港元之股份每25股合併為每股面值0.50港元之股份一股（「首次股份合併」），於二零零二年九月二日起生效。
- (b) 於二零零三年三月二十八日，本公司之股東特別大會上通過一項決議案；據此，藉註銷每股已發行股份其中之0.4999港元實繳股本，將本公司已發行股份之實繳股本由每股0.50港元削減至0.0001港元（「股本削減」），於二零零三年三月三十一日起生效。於股本削減後，為數約55,023,000港元之款額首先撥入本公司之繳入盈餘，然後用以抵銷本公司之部份累計虧損。於股本削減生效後，每股未發行股份（包括因股本削減而產生之法定但未發行股份）各拆細為每股面值0.0001港元之股份5,000股（「股份拆細」）。新股份在各方面與當時之現有股份享有同等權益。
- (c) 於附註(b)所述之股本削減及股份拆細生效後，本公司之已發行及未發行股本中每股面值0.0001港元之股份每10股合併為每股面值0.001港元之股份一股（「第二次股份合併」），於二零零三年三月三十一日起生效。

22. 購股權計劃

本公司於一九九二年七月七日採納之購股權計劃已於二零零二年七月六日屆滿。於二零零二年八月二十七日，本公司之股東批准採納一項新購股權計劃（「新計劃」），於二零零二年九月二日起生效（「採納日期」）。

採納新計劃之目的主要是鼓勵或嘉獎該計劃之參與者（包括本集團之董事及合資格僱員）（「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。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

22. 購股權計劃 (續)

根據新計劃，本公司之董事獲授權可於採納日期起之十年內隨時授予任何參與者認購本公司股份之購股權。股份認購價不得低於下列三者中之最高值：(i)於購股權授出日期本公司股份之收市價；及(ii)於緊接購股權授出日期前五個交易日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。根據新計劃授出之購股權可認購之股份總數不得超過於採納日期已發行股份總數之10%。根據新計劃及本公司之任何其他購股權計劃（如有）所有已授出惟仍未獲行使之購股權倘獲行使而可發行之股份數目最多不得超過不時已發行股份總數之30%。於任何十二個月內授予任何一位參與者之購股權可認購之股份數目不得超過已發行股份總數之1%。購股權可於其相關授出日期起之十年內隨時行使，惟接納日期不得遲於提出授予購股權建議日期起計之二十八日。承受人於接納購股權時須繳付1港元之象徵式代價。

自新計劃獲採納以來，並無授出任何購股權。

23. 儲備

	資本				合計 千港元
	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	
本公司					
於二零零一年四月一日	564,363	666	514,191	(431,469)	647,751
本年度純利	—	—	—	80,640	80,640
於二零零二年三月三十一日	564,363	666	514,191	(350,829)	728,391
註銷股份	—	—	55,023	—	55,023
繳入盈餘撥往累計虧損	—	—	(55,023)	55,023	—
本年度虧損淨額	—	—	—	(528,118)	(528,118)
於二零零三年三月三十一日	<u>564,363</u>	<u>666</u>	<u>514,191</u>	<u>(823,924)</u>	<u>255,296</u>

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

23. 儲備 (續)

- (a) 本公司之繳入盈餘乃為本公司之附屬公司於一九九二年七月七日（集團重組生效日期）之綜合資產淨值與本公司根據集團重組而發行之股份面值兩者之差額，減去其後自重組前之溢利中撥款派發之股息及贖回股份所用款項。

根據百慕達公司法，本公司之繳入盈餘可分派予股東。然而，倘若基於合理原因相信一間公司出現下列情況，則不可從繳入盈餘撥款宣派或派發股息或作出分派：

- (i) 該公司現時無力或於派發股息後將無力償還到期負債；或
- (ii) 該公司資產之可變現價值將因此而少於其負債與已發行股本及股份溢價賬之總額。

依董事之意見，本公司於二零零三年三月三十一日並無可分派予股東之儲備。

於二零零二年三月三十一日，本公司可分派予股東之儲備金額約為163,362,000港元，即為該年度內繳入盈餘超逾累計虧損之淨額。

- (b) 本集團之繳入盈餘乃為附屬公司於被本集團收購之日其股本面值及股份溢價總額與本公司作為收購代價而發行之股本面值兩者之差額。

24. 債券

本集團及本公司

債券乃於一九九七年十二月一日發行，作為收購Canlibol集團之80%股本權益及股東貸款之部份代價。債券年息10厘，按年於年終支付，並須於發行日期起計五年後償還。本公司可於償還日期前隨時以現金及／或按每股2.50港元（可予調整）之初步價格發行本公司之普通股，加上以年複合息率17.5厘按日計算之利息贖回債券。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

24. 債券 (續)

根據本集團與Canlibol集團之賣方發富企業集團有限公司(「發富」)於一九九九年一月二十八日訂立之註銷及承諾契約及於一九九九年十月三十日訂立之抵銷及註銷協議(「抵銷協議」)，本集團有權將其與發富於一九九七年十月九日就收購Canlibol集團之80%股本權益及股東貸款所訂立之買賣協議可向發富收取之保證收入用以抵銷應計債券利息，以及有權就應收保證收入超逾應計債券利息之數額註銷任何未償還債券。

於本年度內，依據抵銷協議，本集團已行使權利以應收保證收入約53,236,000港元(二零零二年：92,627,000港元)抵銷應計債券利息約2,589,000港元(二零零二年：11,220,000港元)之淨額，註銷一位債券持有人持有約50,647,000港元(二零零二年：81,407,000港元)之債券。

25. 欠一間附屬公司款項

本公司

有關款項乃為無抵押、免計利息及無指定還款期。依董事之意見，該附屬公司於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動負債。

26. 欠多間／一間關連公司款項

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
以現行市場利率 計算利息(附註(a))	11,287	146,083	11,287	146,083
免計利息(附註(b))	16,000	16,000	—	—
	<u>27,287</u>	<u>162,083</u>	<u>11,287</u>	<u>146,083</u>

附註：

(a) 有關款項乃欠本公司之主要股東英皇集團(國際)有限公司旗下一間附屬公司之款項。

(b) 有關款項乃欠一名視同為本公司主要股東擁有權益之一間公司之款項。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

26. 欠多間／一間關連公司款項 (續)

有關款項乃為無抵押及無指定還款期。

該等關連公司已同意於本集團及本公司在財政上具備償還能力前，不會要求償還有關款項。依董事之意見，該等關連公司於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動負債。

27. 欠多間附屬公司之少數股東款項

本集團

有關款項乃為無抵押、免計利息及無指定還款期。依董事之意見，該等附屬公司之少數股東於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動負債。

該等附屬公司之少數股東提供予附屬公司之墊款連同實繳股本均被視為其注資額之一部份，作為該等附屬公司之營運資金。該等附屬公司之少數股東已同意，倘若本集團提出要求，上述墊款可作為有關少數股東彌補其各自應佔該等附屬公司所蒙受虧損之用途，惟以提供予該等附屬公司之墊款金額為限。

28. 未確認之遞延稅項資產

	本集團及本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初結餘	15,507	13,096
本年度內未確認之稅項撥回	1,987	2,411
年終結餘	17,494	15,507

於結算日，未確認之遞延稅項資產主要為可用以抵銷日後應課稅溢利之稅項虧損因時差而產生之稅務影響。由於未能肯定稅項得益將於可見將來實現，故未有在財政報告中確認遞延稅項資產。於本年度內或結算日，並無出現其他重大時差。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

29. 出售多間附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售之負債淨額：		
物業、機器及設備	35,599	—
發展中物業	73,082	—
持作出售之物業	19,480	—
存貨	264	—
貿易應收款	1,001	—
按金、預付款項及其他應收款	2,210	—
銀行結餘及現金	34,004	—
貿易應付款	(1,058)	—
應計費用及其他應付款	(24,092)	—
欠多間附屬公司之少數股東款項	(9,151)	—
少數股東權益	4,035	—
公司間債務	(300,061)	—
	(164,687)	—
變現之換算儲備	(8,102)	—
轉讓／豁免公司間債務	300,061	—
出售多間附屬公司之收益	35,815	—
	163,087	—
支付方式：		
現金	163,087	—
去年度收取之按金	(15,200)	—
	147,887	—
出售多間附屬公司相關之現金及現金等價物 流入淨額分析：		
收取之現金代價	147,887	—
出售之銀行結餘及現金	(34,004)	—
	113,883	—

於本年度內出售之多間附屬公司佔本集團之營業額約為31,439,000港元，而佔本集團之經營溢利則約為21,480,000港元。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

30. 多間附屬公司結業

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
多間結業之附屬公司之負債淨額包括：		
欠多間附屬公司之少數股東款項	(3,161)	—
少數股東權益	3,836	—
公司間債務	(35,954)	—
	(35,279)	—
豁免公司間債務	35,954	—
多間附屬公司結業之虧損	(675)	—
	—	—

於本年度內多間結業之附屬公司對本集團年內之營業額及經營業績之貢獻不大。

31. 主要非現金交易

- (a) 於本年度內，本集團以應收保證收入約53,236,000港元（二零零二年：92,627,000港元）抵銷應計債券利息約2,589,000港元（二零零二年：11,220,000港元）之淨額，按面值註銷約50,647,000港元（二零零二年：81,407,000港元）之債券。
- (b) 於本年度內，本公司根據股本削減將其已發行股本削減約55,023,000港元。所削減之股本款額首先撥入本公司之繳入盈餘，然後用以抵銷本公司之部份累計虧損。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

32. 資本承擔

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已批准但未訂約之物業發展項目	2,917	2,915
已訂約但未於財政報告中撥備之 物業發展項目（扣除已付按金）	61,045	97,731
	63,962	100,646

於結算日，本公司並無重大資本承擔。

33. 經營租約承擔

本集團作為承租人

於結算日，本集團尚有根據租賃物業之不可撤銷經營租約而須於日後支付最低租金金額之承擔，租金支付期如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	110	90
第二至第五年（包括首尾兩年在內）	192	313
五年後	—	2,032
	302	2,435

經營租約乃經磋商協定，而支付之租金以定額計算，租期平均為三年。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

33. 經營租約承擔 (續)

本集團作為出租人

於本年度內，物業租金收入約為4,240,000港元（二零零二年：3,349,000港元），已計入發展中物業。於結算日，本集團持作出租用途之物業之賬面值約為267,000,000港元（二零零二年：267,000,000港元）。

於結算日，本集團與一位租戶訂約釐訂日後支付之最低租金金額如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	<u>—</u>	<u>3,855</u>

於結算日，本公司並無根據不可撤銷經營租約作為承租人或出租人之重大經營租約承擔。

34. 或然負債

本集團就其所出售物業之買家批出之按揭貸款，向中國一間銀行提供擔保，為期直至有關物業獲發業權證為止。於二零零二年三月三十一日，由本集團作擔保之按揭貸款總額約為36,680,000港元（二零零三年：無）。

於結算日，本公司並無重大或然負債。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

35. 關連方交易

- (a) 於二零零三年三月二十九日，本集團出售其於Lacework集團之100%股本權益及Lacework集團未償還之股東貸款予本公司之主要股東英皇國際（集團）有限公司旗下一間全資附屬公司，現金代價約為126,637,000港元。出售Lacework集團獲得之收益約為8,112,000港元。
- (b) 於本年度內，本集團曾與關連方進行下列交易：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
向多間附屬公司之少數股東收取利息（附註(ii)）	2,454	5,335
向一間關連公司支付利息（附註(i)及(ii)）	9,606	12,217
向多間關連公司支付管理費（附註(i)及(iii)）	985	1,294
向一間關連公司支付秘書服務費（附註(i)及(iv)）	320	320

附註：

- (i) 本公司之若干董事及主要股東於上述關連公司擁有實益權益或被視為擁有權益。
- (ii) 利息乃參照未償還本金額及當時之市場利率計算。
- (iii) 管理費按成本徵收。
- (iv) 有關交易乃本集團與該關連公司經磋商後並根據本公司之董事釐訂之估計市值進行。

財政報告附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

36. 附屬公司詳情

本公司於二零零三年三月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	營業地點	已發行 普通股股本/ 註冊資本面值	本集團 應佔之 股本權益 %	主要業務
間接持有					
英皇（上海）有限公司	中國 — 外資 企業	中國	30,000,000美元	90	物業發展
Harbour Assets Limited	英屬處女 群島	中國	1美元	100	物業投資
上海明星城百貨 有限公司	中國 — 中外 合作企業	中國	606,004美元	99	物業發展

於二零零三年三月三十一日，本公司之附屬公司概無發行任何債務證券。

依董事之意見，上表列舉者為主要影響本集團本年度業績或合佔本集團資產淨值相當比重之附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

財政概要

截至二零零三年三月三十一日止年度

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
營業額	31,439	46,792	38,728	45,812	161,151
經營（虧損）溢利	(585,288)	(33,326)	33,391	(64,196)	(207,424)
應佔一間聯營公司業績	—	(20)	(75)	(66)	(71)
除稅前（虧損）溢利	(585,288)	(33,346)	33,316	(64,262)	(207,495)
稅項（支出）撥回	(381)	(248)	—	(2,465)	14,248
未計少數股東權益前 （虧損）溢利	(585,669)	(33,594)	33,316	(66,727)	(193,247)
少數股東權益	(12,597)	640	(695)	3,032	22,393
股東應佔（虧損）溢利	(598,266)	(32,954)	32,621	(63,695)	(170,854)

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
資產總值	302,900	1,125,233	1,260,973	1,570,089	2,382,870
負債總額	(47,616)	(288,077)	(390,035)	(739,343)	(1,283,391)
	255,284	837,156	870,938	830,746	1,099,479
少數股東權益	7,031	27,825	27,762	33,154	(159,089)
股東資金	262,315	864,981	898,700	863,900	940,390

物業概要

於二零零三年三月三十一日

發展中物業

地點	用途	地盤面積 平方呎	估計樓面 建築面積 平方呎	完成階段	預計 落成日期	本集團 應佔權益 %	土地 使用權
中國 上海市 黃浦區 河南南路 (名為地段33-II號) 之英皇明星城地盤	商業／文娛 及辦公室 綜合用途	246,173	763,135	臨時商舖及 綠化區	—	90	1994年 11月6日 起計50年



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)

代表委任表格

於二零零三年八月二十七日舉行之股東週年大會適用之代表委任表格

本人/吾等 (註1) _____

地址為 _____

為上述公司股本中每股面值0.001港元之股份 _____ 股 (註2)

之登記持有人，茲委任大會主席或 (註3) _____

地址為 _____

為本人/吾等之代表，代表本人/吾等出席上述公司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樓舉行之股東週年大會 (及其任何續會)，以考慮並酌情通過召開上述大會之通告所載決議案，並於該大會 (及其任何續會) 上代表本人/吾等以本人/吾等之名義按下列指示 (註4) 就該等決議案投票。

決議案	贊成	反對
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綜合財政報告與董事會及核數師之報告。		
2. (i) 重選陸小曼女士連任董事。		
(ii) 重選黃志輝先生連任董事。		
(iii) 重選范敏嫦女士連任董事。		
(iv) 重選莫鳳蓮女士連任董事。		
(v) 重選陳嬋玲女士連任董事。		
(vi) 重選林新強先生連任董事。		
(vii) 授權董事會釐定董事酬金。		
(viii) 授權董事會委任新董事。		
3. 委聘德勤·關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定其酬金。		
4. (A) 授予本公司董事會一般權力，以配發本公司股本中之股份。		
(B) 授予董事會一般權力，以購回本公司之股份。		
(C) 將已購回股份加入依據第4(A)項決議案授予之一般權力內計算。		

日期：二零零三年 _____ 月 _____ 日 簽署： _____

附註：

- 請用正楷填上全名及地址。
- 請將閣下名下登記之股份數目填上。如未有填上數目，則本代表委任表格將被視為代表閣下名下登記之所有本公司股份。
- 如擬委派大會主席以外之人士為代表，請將「大會主席」之字樣刪去，並在空欄內填上所擬委派代表之姓名及地址。本代表委任表格之每項更改，均須由簽署人簡簽示可。
- 注意：閣下如投票贊成決議案，請在「贊成」欄內加上「√」號。閣下如投票反對決議案，則請在「反對」欄內加上「√」號。如無在欄內作出任何指示，受委代表可酌情自行投票。受委代表亦有權就召開大會之通告所載以外但正式提呈大會之任何決議案酌情自行投票。
- 本代表委任表格必須由閣下或閣下書面正式授權之人士簽署。如持有人為一公司，代表委任表格必須另行蓋上公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之人士簽署。
- 如屬聯名持有人，排名首位之持有人 (不論親身或由代表) 投票後，其他聯名持有人之投票將屬無效。就此而言，排名先後將以股東名冊內之排名次序而定。
- 本代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件 (如有) 或該等授權書或授權文件經由公證人簽署證明之副本，須於大會舉行時間四十八小時前交回香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓本公司之香港主要辦事處，方為有效。
- 受委代表毋須為本公司股東，但須親自出席大會以代表閣下。
- 閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席股東週年大會及於會上投票。

僅作識別之用