



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)

(股份代號：296)

截至二零零四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」）謹此宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零三年度之比較數字如下：

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
營業額	3	—	31,439
銷售成本		—	(15,353)
毛利		—	16,086
其他經營收入		12,716	5,549
銷售及市場推廣費用		—	(867)
行政費用		(2,808)	(21,248)
撥回（已確認）發展中物業 之減值		93,062	(7,326)
撥回物業、機器及設備 之減值		—	26,741

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
經營溢利	3及4	102,970	18,935
財務費用	5	(679)	(12,195)
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		—	(627,168)
除稅前溢利(虧損)		102,291	(585,288)
稅項	6	(6,941)	(381)
未計少數股東權益前溢利 (虧損)		95,350	(585,669)
少數股東權益		(8,968)	(12,597)
股東應佔溢利(虧損)		86,382	(598,266)
每股盈利(虧損) — 基本	7	7.85港元	(54.4)港元

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原則而編製。

於編製經審核綜合業績時所採用之主要會計政策與香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)相符，並與本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之全年度財政報告內所依循者保持一致，惟下列者除外。

於本年度，本集團首次採納以下由會計師公會頒佈之香港財務申報準則(「財務申報準則」)。財務申報準則包括會計師公會所核准之會計實務準則、香港會計準則及詮釋。

會計實務準則第12號(經修訂) 「收益稅」

實行會計實務準則第12號(經修訂)之影響主要與遞延稅項有關。會計實務準則第12號(經修訂)規定採用「資產負債表負債法」，即就財政報告中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之所有暫時性差異(除極少數情況例外)確認遞延稅項。基於會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策以追溯形式應用。採納會計實務準則第12號(經修訂)導致截至二零零四年三月三十一日止年度之溢利淨額減少約5,533,000港元，然而，對以往會計期間之業績並無重大影響。

## 2. 會計政策變動

於本年度，本公司之董事曾檢討本集團有關發展中物業之會計政策。於過往年度，發展期間內已收及應收之租金及其他雜項收入會與發展成本抵銷，並包括於發展中物業內。於本年度，本集團更改其會計政策，於綜合損益表內確認已收及應收之租金及其他雜項收入為收入。新會計政策符合會計師公會於二零零四年四月頒佈之香港會計準則第16號「物業、機器及設備」之規定，並已以追溯形式應用。截至二零零四年三月三十一日止年度，會計政策變動增加其他經營收入及發展中物業成本各約3,726,000港元(二零零三年：4,266,000港元)。據此，截至二零零四年三月三十一日止年度就發展中物業撥回之減值減少約3,726,000港元(二零零三年：所確認之減值增加4,266,000港元)。因此，會計政策變動對本會計期間或過往會計期間之業績並無淨影響。

### 3. 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：

	二零零四年		
	物業銷售 及發展 千港元	未分配 企業項目 千港元	合計 千港元
營業額	—	—	—
業績			
分類業績	102,993	(2,257)	100,736
利息收入			2,234
經營溢利			102,970
財務費用			(679)
除稅前溢利			102,291
稅項			(6,941)
未計少數股東權益前溢利			95,350

	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				
分類業績	12	21,510	(2,965)	18,557
利息收入				378
經營溢利				18,935
財務費用				(12,195)
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)
除稅前虧損				(585,288)
稅項				(381)
未計少數股東權益前虧損				(585,669)

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。

#### 4. 經營溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
經營溢利已扣除：		
折舊	2	3,651
出售物業、機器及設備之虧損 及已計入：	—	301
利息收入：		
— 銀行存款	41	331
— 應收貸款	2,193	47
租金收入(已扣除零開支)	3,703	4,240
撥回就能否收回一間附屬公司 之少數股東欠款所作之撥備	6,779	—
	<u>6,779</u>	<u>—</u>

#### 5. 財務費用

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息：		
— 欠一間關連公司款項	(679)	(9,606)
— 債券	—	(2,589)
	<u>(679)</u>	<u>(12,195)</u>

## 6. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
中國企業所得稅	(1,113)	—
往年撥備不足		
中國企業所得稅	(295)	(381)
遞延稅項		
本年度	(5,533)	—
	<u>(6,941)</u>	<u>(381)</u>

中國企業所得稅乃按中國適用稅率計算。

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. 每股盈利（虧損）

每股基本盈利（虧損）乃根據股東應佔本集團之綜合溢利約86,382,000港元（二零零三年：虧損約598,266,000港元）及於本年度內已發行之普通股11,006,883股（二零零三年：11,006,883股）計算。

截至二零零四年三月三十一日止年度，由於本公司並無具潛在攤薄效應之普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

由於本公司之債券於截至二零零三年三月三十一日止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之平均市價，因此並無呈列該年度之每股攤薄虧損。

## 股息

董事會建議不派發截至二零零四年三月三十一日止年度之股息（二零零三年：無）。

## 管理層討論及分析

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團錄得之溢利淨額約為86,400,000港元，相比之下，去年之虧損淨額則約為598,300,000港元。本年度之溢利淨額主要來自撥回發展中物業之減值約93,100,000港元及撥回就能否收回一間附屬公司之少數股東欠款所作之撥備約6,800,000港元。

然而，由於在中國上海之現有物業發展項目仍處於投資階段，故本年度並無錄得營業額，而去年之營業額則約為31,400,000港元。

## 業務回顧

本集團之發展項目及投資如下：

### 上海豫園

於本年度內，本集團透過特許形式提供有關物業作使用從而盡量為本集團帶來收入，惟特許協議已於二零零四年二月終止，以配合本集團於來年之發展計劃。

### 結算日後事項

本集團先前於上海豫園之發展項目持有90%權益。於二零零四年四月二十六日，本集團與Star City Entertainment Holdings Limited（「Star City」）訂立有條件買賣協議，以收購該項目其餘10%權益。收購事項已於二零零四年六月九日完成，代價包括豁免Star City因該項目而應償還本集團約37,800,000港元之所有負債，以及向Star City退還其初期於該項目投入為數16,000,000港元之投資金額。

於二零零四年五月二十六日，本集團與深圳市聯合金豪投資發展有限公司（「合營伙伴」）訂立有條件合作合營協議（「合營協議」），據此，雙方同意共同發展位於上海豫園之物業，而合營伙伴負責該項目之建築工程，有關成本由其自行負擔。合營企業安排之詳情已於本公司於二零零四年六月三十日刊發之通函中披露。於本公告日期，合營協議仍有待本公司股東在將於二零零四年七月十六日舉行之股東特別大會上批准。

## 重慶宏泰大廈

本集團曾與重慶宏泰房地產發展有限公司（「宏泰」）訂立協議（「該協議」），以購入重慶宏泰大廈（「該大廈」）之若干單位及泊車位（統稱「該等物業」），惟該大廈之建築工程經已暫停。鑑於該發展項目長期停工，本集團於過往年度已就已支付之按金人民幣29,050,000元（約25,900,000港元）全數作出撥備。由於宏泰並無按照該協議完成該等物業並將之交吉，故本集團於本年度內對宏泰展開法律程序。

## 結算日後事項

法庭於二零零四年四月十二日作出判決，據此頒令宏泰須交付該等物業或將人民幣29,050,000元連同應計利息退還予本集團。本集團最近接獲通知，由於該大廈長時間仍未竣工，故重慶之法院已售出該大廈（包括該等物業），而本集團將可收取部份銷售所得款項。

## 資本架構、流動資金及財政資源

於本年度內，本集團繼續以業務營運之內部所得現金及來自關連公司與一間附屬公司之少數股東之墊款，為其業務提供所需資金及撥付資本開支。

於二零零四年三月三十一日，關連公司及一間附屬公司之少數股東提供之墊款分別約為25,900,000港元及17,500,000港元。上述墊款當中，一間關連公司提供之約9,900,000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港元墊款及一間附屬公司之少數股東提供之墊款則免收利息。上述所有墊款均以港元計算，並為無抵押及無固定還款期。

除上文披露者及應計費用及其他應付款外，本集團於二零零四年三月三十一日並無其他對外借貸。本集團於同日之銀行結餘與手頭現金約5,600,000港元，均以港元、美元及人民幣計算。於本年度內，本集團並無承受重大匯率波動風險。

於二零零四年三月三十一日，本集團之流動資產約為40,800,000港元，流動負債則約為1,500,000港元。於同日，本集團之債務資本比率（即負債總額佔股東資金百分比）為14%，相比之下，對上一個財政年度之比率則為18%。

### **僱員數目及薪酬**

繼本集團於去年出售Lacework Profits Limited及其附屬公司後，本集團於二零零四年三月三十一日並無聘用任何正規員工。於本年度內之總員工成本（主要為董事酬金）約為500,000港元。如上文「上海豫園」一節所披露，本集團已訂立合營協議，與合營伙伴共同發展物業。待本公司股東批准合營協議後，預期有關項目之建築工程即將展開，本集團亦會於適當時候招聘新員工。

本公司於二零零二年九月二日採納一項購股權計劃，旨在鼓勵或嘉獎參與者。自該計劃獲採納以來，並無授出任何購股權。

### **展望**

本集團之主要業務仍為中國之物業發展及投資。於本年度內，由於物業市場興旺，本集團已採取步驟以重新啟動其於上海之發展項目，並同時審慎開拓合適之投資良機，以增大其土地儲備及擴闊其收入來源。

### **財務資料詳情**

於二零零四年三月三十一日作出修訂前之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，二零零四年七月六日

\* 僅作識別之用

請同時參閱本公布於新報刊登的內容。