



英皇集團（國際）有限公司
Emperor International Holdings Limited

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：163）

◀ 2006/2007年報 ▶



目錄

公司資料	2
主席報告	3
董事及高級行政人員之履歷	7
董事會報告	9
企業管治報告	21
獨立核數師報告	26
綜合損益表	28
綜合資產負債表	29
綜合股東權益變動表	31
綜合現金流量表	33
財務報表附註	35
財政概要	88
物業概要	89

公司資料

董事

陸小曼* (主席)
 黃志輝 (董事總經理)
 范敏嫦 (董事總經理)
 張炳強
 莫鳳蓮
 尹志強**
 陳文漢**
 廖慶雄**

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

公司秘書

莫鳳蓮，LL.B. (Hons.) P.C.LL, MBA

合資格會計師

李儉明，AHKSA

審核委員會

陳文漢 (主席)
 尹志強
 廖慶雄

薪酬委員會

黃志輝 (主席)
 尹志強
 廖慶雄

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

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 HM08
 Bermuda

過戶登記處 (香港)

秘書商業服務有限公司
 香港
 灣仔
 皇后大道東28號
 金鐘匯中心
 26樓

往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
 富邦銀行(香港)有限公司
 東亞銀行有限公司
 永亨銀行有限公司
 創興銀行有限公司
 南洋商業銀行有限公司
 恒生銀行有限公司

美國預託證券銀行

The Bank of New York Mellon
 Investor Services
 P.O. Box 11258
 Church Street Station
 New York, NY 10286-1258

網站

<http://www.emp163.com>

股份代號

163

主席報告

截至二零零七年三月三十一日止十二個月，英皇集團(國際)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)錄得營業額約408,500,000港元，較去年325,700,000港元增長25%。純利達到487,700,000港元(二零零六年：532,400,000港元)。

本集團業務得利於香港經濟持續改善，營業額更見穩定增長，投資物業繼續錄得大幅重估收益。

本集團聯營公司英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店公司」)亦為本集團帶來貢獻，其於澳門之旗艦博彩項目英皇娛樂酒店已於二零零六年一月啟業。該聯營公司於本年度為本集團帶來約94,900,000港元之盈利貢獻，較去年57,900,000港元增加64%。

業務回顧

物業發展及投資

物業發展及投資為本集團之核心業務。於本年度內，來自投資物業之租金收入為本集團主要收入來源之一。出租投資物業之營業額上升26%至約164,700,000港元，二零零六年則為130,500,000港元。

本集團投資物業組合主要由香港及澳門商舖及辦公室所組成。由於經濟及物業市場持續暢旺，從而令物業租金及價值取得令人滿意的升幅。本集團零售物業大部份位於黃金地區，故該等物業之整體出租率維持高企。

與香港物業市場改善步伐一致，本集團從投資物業取得重估收益259,000,000港元(二零零六年：370,700,000港元)，並從淺水灣發展項目取得重估收益79,000,000港元(二零零六年：104,000,000港元)。

本集團因物業市場改善，從出售投資物業及其他物業分別取得63,400,000港元及3,700,000港元收益。經營溢利(不包括重估收益)為185,000,000港元，去年則為121,700,000港元。

在香港，對新住宅單位之需求有所增長。然而，土地供應有限，且土地收購成本高昂。在具備物業專長管理層之領導下，本集團已能夠識別並收購數幅市區地盤之足夠份數，從而擴充其土地儲備。該等地盤面積介乎於約4,000至10,000平方呎不等，並計劃將該等地盤重新發展為市場需求日益上升且可為發展商帶來豐厚回報之中高檔次住宅或混合式綜合大樓。

本集團在香港及中國內地物業發展項目上取得正面及重大進展。於香港，本集團正在淺水灣興建一幢多功能休閒及娛樂海濱綜合大樓。該項目面積達151,000平方呎，現正處於上層建築之前期發展階段。現時目標定在二零零八年初竣工，預計在落成後會為本集團帶來長期租金收入。

主席報告

物業發展及投資－續

在中國，本集團在廈門亦有一個正在發展中的商業／住宅綜合發展項目。廈門英皇湖畔花苑第二期預定於二零零八年年底落成，並於二零零七年稍後開始預售住宅單位。由於廈門已成為內地市場房價上漲最快的城市之一，故本集團對有關住宅單位之銷售感到樂觀。

於本年度，本集團公佈收購沿北京長安東大街合共88,420平方呎地皮。本集團計劃發展有關地皮成為商業綜合大樓，落成後將包括零售平台、高檔娛樂熱點及甲級辦公室大樓。是項投資標誌著本集團發展擴展至北京物業市場。該地皮將在不久將來進行清拆工程。

酒店

於本年度內，本集團旗下之英皇駿景酒店業務穩定增長。該酒店之營業額由二零零六年之63,300,000港元增長10%至約69,500,000港元。收益主要來自該酒店之150間客房，以及卡拉OK及咖啡室所售賣之食物及飲料。

酒店業務因為改變目標客戶，由旅行團改為針對出席區內商業展覽會之企業客戶及慣常個人遊旅客，溢利得以由之前4,100,000港元，倍增至8,300,000港元。

為了提升對企業客戶之服務質素，英皇駿景酒店已將室內設施升級，增加非吸煙房數目，同時亦翻新網上訂房系統，並與多間網上旅遊代理建立合作關係。透過不斷為高收益目標企業客戶提供優質服務，酒店提升房間平均佔用率約90%。酒店業務來自企業客戶及旅行團收入之比率由去年度40:60，轉為60:40，在長遠而言對本集團帶來更為穩定及平衡的收益。

證券經紀、融資及顧問

本集團亦經營證券及期貨經紀業務，即為散戶投資者提供有關在香港、日本及美國交易所交易之證券、期貨及期權之經紀服務。此項業務亦向其客戶提供首次公開招股之融資及股票購買以及其他類型之貸款及墊款服務，同時亦提供有關融資及合併收購之顧問及諮詢服務。

此業務分類在營業額及溢利均錄得增長。營業額增加22%至155,300,000港元（二零零六年：127,600,000港元），而溢利攀升12%至73,100,000港元（二零零六年：65,100,000港元）。

作為本集團重新定位為專注物業業務計劃之一部分，本集團已分拆其證券經紀及融資業務至英皇證券集團有限公司（「英皇證券集團」），並已於二零零七年四月二十四日於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市。英皇證券集團股份主要以特別股息分派予本集團股東，並由本集團以優先發售方式認購。是次分拆乃釋放價值給予本集團股東，令證券經紀及融資業務得以另一上市實體方式增長。

主席報告

資本架構、流動比率及財務資源

於二零零七年三月三十一日，對外借貸（不計應付賬款）總額約為2,737,100,000港元，而本集團之借貸比率（即本集團對外借貸總額佔總資產值之百分比）維持於34%。除股本及儲備外，本集團利用經營業務所產生之流動現金、銀行借貸及向一位股東及關連公司借取之無抵押貸款為其業務營運提供資金。本集團之銀行借貸以港元計值，並追隨市場息率計息。本集團之銀行結餘及現金主要以港元計值。本集團面對之外匯波動風險不大。此外，本集團於本年度完結日並無重大或然負債。

員工成本

本年度之員工成本總額（包括董事酬金）為131,800,000港元，上年度則為296,000,000港元。截至本年度結算日，本集團聘用約300名僱員。

資產抵押

本集團已將賬面值4,909,000,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

展望

在較早時出售及終止非核心業務，並在申報年度終結後分拆證券經紀及融資業務，令本集團專注物業投資及發展業務。在物業投資方面，本集團將因應零售物業市場興旺，繼續尋找收購機會，物色處於黃金地區之優質商舖及購物商場。

為自租金收入取得較高收益率，本集團亦將透過以具備更高資本及租金收益前景之物業取代非核心物業，以及提升租戶質素及實施其組合內多項物業之增值改進計劃等措施，力求繼續改善其投資物業之資產質素。

本集團將繼續興建淺水灣多功能綜合大樓。此項目現時正進行大廈幕牆及內部裝修工程，預計於二零零八年竣工。

至於物業發展方面，本集團收購得香港若干市區地皮之控制權益，以便重新發展為高尚住宅或商業／住宅項目。該等地皮以低於平均市價收購，並經已升值。

在中國，本集團可望預售預期於二零零八年後期落成之廈門住宅項目可在下個財政年度獲利。本集團計劃開始清拆北京地皮上現有之建築物及單位。該地皮將計劃興建甲級辦公室大樓，並預計於二零一零年後期落成。

管理層將繼續探索增加香港、澳門及中國內地土地儲備及發展組合之機會。

主席報告

展望一續

於二零零七年六月，本集團公佈向若干策略投資者配售282,634,000股股份，集資約607,600,000港元。配售股份所得款項佔現有已發行股本之20%，將用作撥付其物業項目及作為擴展所需之營運資金。作為企業重組計劃一部份及待股東之批准後，本集團將增加其於英皇娛樂酒店公司之股權，由34.8%增至約41.4%，而英皇娛樂酒店公司於英皇娛樂酒店之有效權益將由45%增至50%，以及管理酒店內兩個貴賓廳之全部權益。重組架構有助精簡本集團控股結構，並增加企業透明度。本集團預期其博彩平台會帶來龐大貢獻。

展望未來，本集團預期將收取來自其擁有英皇娛樂酒店公司之持續溢利貢獻，以及透過其所分派股息所得之強勁現金流量。本集團亦將密切監察其所有業務分部之表現，為其股東及投資者盡量提高回報。

董事及高級行政人員之履歷

陸小曼

主席

現年51歲，畢業於多倫多大學，獲頒發商業學士學位。彼於銀行業任職近十年。彼亦兼任英皇娛樂酒店有限公司及英皇娛樂集團有限公司之主席。該兩家公司之股份分別於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板及創業板市場（「創業板」）上市。彼於一九九九年六月加盟本公司。

黃志輝

董事總經理

現年51歲，香港會計師公會會員及特許公認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。彼亦兼任英皇娛樂酒店有限公司及英皇娛樂集團有限公司之董事。該兩家公司之股份分別於聯交所主板及創業板上市。彼於一九九一年加盟本公司。

范敏嫦

董事總經理

現年44歲，為香港註冊律師及會計師，並持有工商管理碩士學位。彼亦兼任英皇娛樂酒店有限公司及英皇娛樂集團有限公司之董事。該兩家公司之股份分別於聯交所主板及創業板上市。彼於一九九零年加盟本公司。

張炳強

執行董事

現年52歲，為特許估價測量師及英國皇家特許測量師公會及香港測量師公會之資深會員。彼亦為加拿大認可估價師。彼畢業於倫敦大學，持有文學士（榮譽）學位。張先生目前為本公司之物業部門總監，監督物業部門之一切業務，包括物業發展、推廣及管理。彼於香港、澳門、中國及加拿大之專業產業測量以及物業發展及推廣方面擁有逾30年經驗。張先生於二零零五年加盟本公司。

莫鳳蓮

執行董事及公司秘書

現年42歲，具備香港及英國之專業律師資格，並持有工商管理碩士學位。彼亦兼任英皇娛樂酒店有限公司之董事，該公司之股份於聯交所主板上市。彼於一九九三年加盟本公司出任法律顧問一職，並於二零零零年二月獲委任為本公司之執行董事。

董事及高級行政人員之履歷

尹志強

獨立非執行董事

現年57歲，尹先生為英國商業經紀學會、英國倫敦土地學會及英國皇家仲裁學會之會員，以及英國管理會計師學會之資深會員。彼從事物業估值及物業拍賣業務，並具有超過二十五年相關經驗。尹先生為香港太平紳士，於二零零四年獲頒銅紫荊星章以表揚彼以往長期的突出表現。現時，尹先生為聯交所主板上市公司理文集團有限公司之獨立非執行董事。彼於二零零六年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

陳文漢

獨立非執行董事

現年50歲，於一九七八年畢業於香港大學，獲頒發法律學士學位，並持有香港中文大學頒發之工商管理碩士學位。彼為執業律師及張葉司徒陳律師事務所之顧問。目前，彼為華信地產財務有限公司之非執行董事及大成生化科技集團有限公司之獨立非執行董事，此兩家公司股份均於聯交所主板上市。彼於二零零一年二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

廖慶雄

獨立非執行董事

現年43歲，持有工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、特許公認會計師公會及香港稅務學會之資深會員，亦為香港華人會計師公會會員。彼現主理香港一間專業會計師行，彼在會計、稅務、核數及企業融資方面擁有逾十年經驗。彼亦為世茂國際控股有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市。彼於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

董事會報告

董事會謹提呈截至二零零七年三月三十一日止年度之董事會報告與本公司經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為物業發展及投資、提供證券經紀、融資服務、諮詢與顧問服務以及經營酒店。

業績及股息

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之業績及本公司於同年度之分派分別載於第28頁之綜合損益表及綜合財務報表附註15。於本年度內，中期股息每股0.04港元已派發予股東。董事會建議派發末期股息每股0.06港元。

投資物業

於本年度內，本集團以約232,000,000港元之成本購入投資物業。

於二零零七年三月三十一日，本集團按公開市值基準重估名下全部投資物業。重估產生之盈餘約為259,000,000港元之公平值變動已計入綜合損益表內。

有關本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

物業、機器及設備

於本年度內，本集團以約18,000,000港元之成本購入物業、機器及設備。

有關本集團物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

儲備

本集團於本年度內之儲備變動詳情載於第31頁至第32頁。

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：

非執行董事：

陸小曼（主席）

執行董事：

黃志輝（董事總經理）

范敏嫦（董事總經理）

莫鳳蓮

張炳強

（於二零零七年二月八日獲委任）

陳柏楠

（於二零零七年四月二十三日辭任）

獨立非執行董事：

尹志強

陳文漢

廖慶雄

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

根據本公司之章程細則第86(2)條，張炳強先生將於應屆股東週年大會上退任，而彼符合資格並願膺選連任。

根據本公司之章程細則第87(2)條及第87(3)條，范敏嫦女士、陳文漢先生及廖慶雄先生將於應屆股東週年大會上輪值告退。彼等全部均符合資格並願膺選連任。

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

董事及主要行政人員之證券權益及淡倉

於二零零七年三月三十一日，董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條備存之登記冊所記錄於本公司已發行股本中之權益及淡倉；或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之上市公司董事進行證券交易之標準守則另行知會本公司及聯交所於本公司已發行股本中之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司之好倉權益

(i) 本公司每股面值0.01港元之普通股

董事姓名	身份	持有已發行 普通股股份數目	百分比
陸小曼女士（「陸女士」）（附註1）	家族	813,301,411	57.55%

(ii) 購股權

董事姓名	身份	所持有 購股權數目	相關 股份數目
黃志輝先生（附註2）	實益擁有人	10,000,000	10,000,000
范敏嫦女士（附註2）	實益擁有人	10,000,000	10,000,000

附註：

- 813,301,411股股份（佔本公司股份之57.55%）乃以Charron Holdings Limited（「Charron」）之名義登記。Charron之全部已發行股本由The A&A Unit Trust間接持有。The A&A Unit Trust為The Albert Yeung Discretionary Trust（「該信託」）轄下之單位信託，該信託為由楊受成先生（「楊先生」）成立之全權信託。楊先生作為該信託之創立人被視為擁有Charron持有合共813,301,411股股份之權益。鑑於上述楊先生之權益，陸女士（楊先生之配偶及本公司之董事）亦被視為擁有上述813,301,411股股份之權益。
- 該等購股權乃根據本公司之現有購股權計劃授予各董事。

董事會報告

董事及主要行政人員之證券權益及淡倉－續

(b) 於相聯法團之好倉權益

(i) 普通股

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有已發行 普通股股份數目	佔已發行 股本 百分比
陸女士	Charron (附註1)	家族	1	100%
陸女士	Jumbo Wealth Limited (「Jumbo Wealth」) (附註1)	家族	1	100%
陸女士	Surplus Way Profits Limited (「Surplus Way」) (附註2)	家族	1	100%
陸女士	英皇娛樂集團有限公司 (「英皇娛樂」) (附註2)	家族	203,054,000	78.09%
陸女士	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇娛樂酒店」) (附註3)	家族	323,391,555	34.82%
陸女士	Nova Strategic Limited (「Nova Strategic」) (附註4)	家族	10	10%

(ii) 購股權

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持有 購股權數目	相關 股份數目
黃志輝先生 (附註5)	英皇娛樂酒店 (附註3)	實益擁有人	5,000,000	5,000,000
范敏嫦女士 (附註5)	英皇娛樂酒店 (附註3)	實益擁有人	5,000,000	5,000,000

董事會報告

董事及主要行政人員之證券權益及淡倉 — 續

(b) 於相聯法團之好倉權益 — 續

附註：

1. 於二零零七年三月三十一日，Charron乃813,301,411股股份（佔本公司全部已發行股本57.55%）之登記持有人。Charron之全部已發行股本由Jumbo Wealth以信託形式代The A&A Unit Trust（為該信託轄下之單位信託）持有。楊先生作為該信託之創立人被視為擁有Charron及Jumbo Wealth股本中之權益。鑑於上述楊先生之權益，陸女士（楊先生之配偶及本公司之董事）亦被視為分別擁有Charron及Jumbo Wealth之股本權益。
2. 英皇娛樂為一間股份於香港上市之公司，其78.09%之股份以Surplus Way之名義登記。Surplus Way之全部已發行股本乃由Jumbo Wealth以信託形式代The A&A Unit Trust（為該信託轄下之單位信託）持有。鑑於The A&A Unit Trust於Charron及Surplus Way擁有權益，Surplus Way及英皇娛樂均為本公司之相聯法團。楊先生作為該信託之創立人被視為分別擁有Surplus Way及英皇娛樂之股本權益。鑑於上述楊先生之權益，陸女士（楊先生之配偶及本公司之董事）亦被視為分別擁有Surplus Way及英皇娛樂之股本權益。
3. 於二零零七年三月三十一日，英皇娛樂酒店乃一間股份於香港上市之公司，其34.82%之股份以滿強投資有限公司（「滿強」）之名義登記。滿強之全部已發行股本由本公司持有。由於本公司於英皇娛樂酒店持有權益，因此英皇娛樂酒店為本公司之間接相聯法團。Charron為813,301,411股股份（佔本公司全部已發行股本57.55%）之登記擁有人。Charron之全部已發行股本由Jumbo Wealth以信託形式代The A&A Unit Trust（為該信託轄下之單位信託）持有。楊先生作為該信託之創立人被視為擁有英皇娛樂酒店股本中323,391,555股股份之權益。鑑於上述楊先生之權益，陸女士（楊先生之配偶及本公司之董事）亦被視為擁有英皇娛樂酒店股本之權益。
4. Nova Strategic由英皇娛樂酒店擁有90%股權及由Lion Empire Investments Limited（「Lion Empire」）擁有10%股權。Lion Empire之全部已發行股本由The A&S Unit Trust持有，The A&S Unit Trust為楊先生創立之該信託轄下之單位信託。楊先生被視為擁有Lion Empire持有之Nova Strategic股份之權益。鑑於上述楊先生之權益，陸女士亦被視為擁有Lion Empire持有之Nova Strategic股份之權益。
5. 該等購股權乃根據英皇娛樂酒店之現有購股權計劃授予各董事。

除上文所披露者外，於二零零七年三月三十一日，並無董事或主要行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

購股權

本公司於二零零三年九月九日採納購股權計劃（「該計劃」）。有關該計劃及購股權數目變動之詳情，載於綜合財務報表附註40。

除上文所披露者外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，致使本公司之董事或主要行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲之子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲取利益。

董事會報告

主要股東之權益及淡倉

於二零零七年三月三十一日，就本公司之任何董事或主要行政人員所知，除本公司之董事或主要行政人員外，下列人士或法團於本公司股份或相關股份中擁有記入按照證券及期貨條例第336條之規定須予存置之登記冊或須知會本公司之權益及淡倉如下：

於本公司每股面值0.01港元之普通股之好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	擁有或視作擁有 權益之普通股 股份數目(好倉)	概約 持股百分比
Charron (附註)	實益擁有人	813,301,411	57.55%
Jumbo Wealth (附註)	信託人	813,301,411	57.55%
GZ Trust Corporation (「GZ Trust」) (附註)	信託人	813,301,411	57.55%
楊先生 (附註)	該信託之創立人	813,301,411	57.55%
Penta Investment Advisers Ltd.	投資經理	253,524,000	17.94%
John Zwaanstra	於受控制法團之權益	253,524,000	17.94%
Mercurius GP LLC	Mercurius Partners trust之創立人	127,224,000	9.00%
Penta Japan Fund, Ltd.	於受控制法團之權益	127,224,000	9.00%
Todd Zwaanstra	Mercurius Partners Trust之信託人	127,224,000	9.00%

董事會報告

主要股東之權益及淡倉－續

於本公司每股面值0.01港元之普通股之好倉－續

附註：

該等股份乃以Charron之名義登記。Charron之全部已發行股本由Jumbo Wealth以信託形式代The A&A Unit Trust(為該信託轄下之單位信託)持有，而該信託之信託人為GZ Trust。GZ Trust被視為擁有Charron持有之813,301,411股股份之權益。楊先生作為該信託之創立人被視為擁有Charron持有之813,301,411股股份之權益。

上述Charron持有之813,301,411股股份同屬上文「董事及主要行政人員之證券權益及淡倉」一段(a)節所載之股份。

除上文所披露者外，於二零零七年三月三十一日，就本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事及主要行政人員外，並無任何其他人士或法團於本公司股份或相關股份中擁有記入按照證券及期貨條例第336條之規定須予存置之登記冊或須知會本公司之任何權益或淡倉。

董事於具競爭性質業務之權益

於二零零七年三月三十一日，根據上市規則須予披露董事或彼等各自之聯繫人士於被視為目前與或可能與本集團業務直接或間接構成競爭之業務(「競爭業務」)中擁有之權益如下：

姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務
陸小曼(董事)及其 聯繫人士	陸小曼之聯繫人士 楊受成為創立人之 該信託之若干附屬公司	主要股東	物業發展及投資
范敏嫦(董事)	Bacchus International Limited 及其附屬公司	董事兼主要股東	物業投資

除上文所披露者外，於二零零七年三月三十一日，概無董事或彼等各自之聯繫人士於目前與或可能與本集團業務直接或間接構成競爭之任何業務中擁有權益。

董事會報告

董事之重要合約權益及關連交易

於本年度內，本集團曾與多位董事或若干董事擁有實益權益之多間公司進行下列交易：

- (a) 根據日期為二零零四年四月二十一日，為期由二零零四年五月二日至二零零七年三月三十一日之租賃協議，本集團出租若干物業予麗盟有限公司。麗盟有限公司之72%權益由Diamond Palace Limited擁有，而Diamond Palace Limited為楊先生（被視為本公司之主要股東）成立之全權信託所擁有之公司。於本年度內按一般商業條款收取之租金收入總額約為2,592,000港元。
- (b) 根據自二零零五年五月十日起至二零零七年五月九日止之租賃協議，本集團出租若干物業予King Success Corporation Limited（其由楊先生成立之全權信託擁有）。於本年度內按一般商業條款收取之租金收入總額約為2,690,400港元。

持續關連交易

於本年度內，本集團曾與上市規則所界定之關連人士進行下列交易：

交易對方名稱	交易性質	條款	截至二零零七年 三月三十一日止 年度之金額 千港元
Emperor Connection Limited (附註1)	收取停車場租金	租賃可由任何一方發出一個月書面通知予以終止	187
	收取經營租約租金	二零零五年四月一日至二零零八年三月三十一日（不包括差餉、管理費及其他雜費開支）	1,993
	收取管理費	二零零五年四月一日至二零零八年三月三十一日	630
強泰投資有限公司 (附註3)	收取經營租約租金	二零零六年一月二十日至二零零八年三月三十一日（不包括差餉、管理費及其他雜費開支）	2,448
	收取管理費	二零零六年一月二十日至二零零八年三月三十一日	643
麗盟有限公司 (附註4)	收取經營租約租金	二零零六年一月二十日至二零零九年七月十五日（不包括差餉、管理費及其他雜費開支）	3,948
	收取管理費	二零零六年一月二十日至二零零八年三月三十一日	250
Global Food Culture Trading Limited (附註5)	收取經營租約租金	二零零五年十二月一日至二零零八年三月三十一日（不包括差餉、管理費及其他雜費開支）	780
	收取管理費	二零零五年十二月一日至二零零八年三月三十一日	223
新報 (附註5)	收取經營租約租金	二零零六年四月一日至二零零八年三月三十一日（不包括差餉、管理費及其他雜費開支）	4,654

董事會報告

持續關連交易－續

交易對方名稱	交易性質	條款	截至二零零七年 三月三十一日止 年度之金額 千港元
Hong Kong Daily Offset Printing Company Limited (附註5)	收取經營租約租金	二零零六年四月一日至二零零八年 三月三十一日(不包括差餉、管理費 及其他雜費開支)	600
瑞典歐化(遠東)有限公司 (附註5)	收取經營租約租金	二零零六年四月一日至二零零八年 三月三十一日(不包括差餉、管理費 及其他雜費開支)	7,474
	收取管理費	二零零六年四月一日至二零零八年 三月三十一日	733

附註：

- (1) Emperor Connection Limited為英皇娛樂之間接全資附屬公司。
- (2) 英皇娛樂為一間股份於香港上市之公司，其78.09%之股份以Surplus Way之名義登記。Surplus Way之全部已發行股本乃由Jumbo Wealth以信託形式代The A&A Unit Trust(為該信託轄下之單位信託)持有。鑑於The A&A Unit Trust於Charron及Surplus Way擁有權益，Surplus Way及英皇娛樂均為本公司之相聯法團。楊先生作為該信託之創立人被視為分別擁有Surplus Way及英皇娛樂之股本權益。鑑於上述楊先生之權益，陸女士(楊先生之配偶及本公司之董事)亦被視為分別擁有Surplus Way及英皇娛樂之股本權益。
- (3) 強泰投資有限公司為一家由楊先生(於二零零七年三月三十一日視為本公司之主要股東，並為陸女士之配偶)之家族成員成立之全權信託所擁有公司之簽約代理人。
- (4) 麗盟有限公司之72%權益由Diamond Palace Limited擁有，而Diamond Palace Limited為楊先生(視為本公司之主要股東)成立之全權信託所擁有之公司。
- (5) Global Food Culture Trading Limited、新報、Hong Kong Daily Offset Printing Company Limited及瑞典歐化(遠東)有限公司均為楊先生(視為本公司之主要股東)創立之該信託所擁有之公司。

董事會報告

持續關連交易－續

本公司之董事認為租用辦公室單位及泊車位將使本集團之營運可集中於同一地點，從而提高本集團之管理效率。有關交易公平合理，並且符合本公司股東之利益。

本公司之董事委聘本公司之核數師就本集團之持續關連交易進行若干協定程序。進行有關程序，僅為協助本公司董事評估，根據上市規則第14A.38條，本集團於截至二零零七年三月三十一日止年度訂立之持續關連交易是否：

- (a) 已獲得本公司之董事批准；
- (b) 已根據規管有關交易之有關協議之條款訂立；
- (c) 並無超過於先前公告披露於截至二零零七年三月三十一日止財政年度之有關上限金額；及
- (d) 已於參考與獨立第三者進行之類似交易後根據本公司之價格政策訂立。

獨立非執行董事已審閱有關持續關連交易及核數師之報告，並已確認，有關交易乃由本公司於其慣常業務運作過程中按一般商務條款，根據規管有關交易之協議之條款訂立，有關條款為公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

除上文披露者外，於年結或本年度內任何時間，本公司各董事概無在本公司、其任何控股公司、同系附屬公司及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。

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

本公司之章程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

本公司之可分派儲備

本公司之繳入盈餘乃為(a)本公司之附屬公司之綜合資產淨值與本公司依據於一九九一年十二月生效之集團重組而發行之股份面值兩者差額；(b)於二零零三年三月股本削減生效時所產生之盈餘；及(c)其後已派發之股息及透過繳入盈餘撥充資本方式之紅利發行數額之總額。

根據百慕達一九八一年公司法，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。

於二零零七年三月三十一日，本公司可分派予股東之儲備為繳入盈餘及累計溢利之總額為數1,300,001,000港元（二零零六年：1,412,419,000港元）。

捐獻

於本年度內，本集團之慈善捐款合共約6,447,000港元。

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，本集團首五大供應商合佔本集團之總採購貨品及聘用服務金額不足30%。

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規，載於第21頁至第25頁之《企業管治報告》。

公眾持股量之充裕程度

根據本公司所得之公開資料及據本公司董事所知，於本報告日期，本公司已維持上市規則內訂明之公眾持股量水平。

董事會報告

結算日後事項

有關結算日後事項之詳情，載於綜合財務報表附註48。

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應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
陸小曼

香港
二零零七年七月十八日

企業管治報告

本公司之董事（「董事」或「董事會」）繼續致力於維持穩健、具透明度及明智之企業管治框架。截至二零零七年三月三十一日止整個財政年度，本公司一直全面遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「該守則」）之所有條文，惟偏離守則條文A.4.1（有關非執行董事之委任應有指定任期之規定）之事項除外。

董事會

董事會負責領導及監控本集團業務經營及保護股東資產。董事會制定策略方向、監察經營活動及監測本集團財務表現。

於二零零七年三月三十一日，董事會由九名董事組成，包括一名非執行董事（亦為本公司主席）、兩名董事總經理、三名執行董事及三名獨立非執行董事。一名執行董事已在英皇證券集團有限公司自本集團分拆上市之情況下於二零零七年四月自本公司辭任。董事履歷載於本報告第7至8頁「董事及高級行政人員之履歷」一節。

本公司已收到各位獨立非執行董事有關獨立性之確認書。董事會參照上市規則所載因素認為各獨立非執行董事屬獨立人士。本公司披露董事姓名之所有公司通訊中，均已明確說明獨立非執行董事之身份。

陸小曼女士自一九九九年以來一直為主席。主席負責就每次董事會會議安排日程，考慮董事所建議之任何事項。在本公司秘書協助下，透過及時地提供將於董事會會議上討論事宜之可靠及充分資料，主席確保全體董事會成員有效率地工作及履行其責任。董事會成員適當知悉所討論之事宜，會議文件於會議舉行前發送予各董事。

獨立非執行董事均為於物業相關行業或法律或會計方面擁有寶貴經驗之專業人士，就將於董事會會議上討論之事宜提供中立觀點及作出獨立判斷。

經驗豐富之管理層團隊實行董事會之決定，在所授之權力內及在董事會授權下管理本集團之業務及向董事會提呈管理及投資建議，以供董事會批准。該團隊就本集團所有經營活動對董事會負有全責。

董事會已分別於二零零四年九月二十三日及二零零五年七月十九日成立審核委員會及薪酬委員會。該等委員會成員主要包括獨立非執行董事。清晰職權範圍授予該兩個委員會，該兩個委員會之詳情載於下文「審核委員會」及「薪酬委員會」各段。

企業管治報告

董事會一續

守則條文A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期。然而，本公司非執行董事之委任並無指定任期。根據本公司之公司細則第87(1)條，在各股東週年大會上，當時之董事中之三分之一須輪值退任，惟每名董事須至少每三年退任一次。董事會認為，非執行董事之委任並無指定任期惟須輪值退任及接受股東重選之規定乃屬合理。

本公司並無成立提名委員會。於截至二零零七年三月三十一日止財務年度內，董事會已於考慮一名額外執行董事之過往經驗、資格及整體誠信後，委任該執行董事加入董事會。有關董事在成文法及不成文法項下之職責情況以及本集團之業務及營運已於新任董事獲委任時向其提供。

董事會於二零零六年至二零零七年財務年度內舉行六次會議，各董事出席情況如下：

會議次數		6
非執行董事		
陸小曼 (主席)	5/6	83%
董事總經理		
黃志輝	3/6	50%
范敏嫦	5/6	83%
執行董事		
張炳強*	1/6	16%
陳柏楠**	5/6	83%
莫鳳蓮	5/6	83%
獨立非執行董事		
尹志強	6/6	100%
陳文漢	5/6	83%
廖慶雄	4/6	67%

附註： * 張炳強先生於二零零七年二月八日獲委任為本公司董事。

** 陳柏楠先生於二零零七年四月二十三日辭任本公司董事。

董事會會議通知至少於會議舉行前14天寄予各董事。董事亦取得公司秘書及公司秘書團隊主要人員有關董事會程序及會議遵守之所有適用規則及規例之意見及享用彼等所提供之服務。由會議秘書以足夠詳細方式起草之董事會會議及董事委員會會議記錄之初稿及最後定稿發送予董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則供董事記錄。由公司秘書保存之有關會議記錄正本公開供任何董事在任何合理時間及合理通知後查閱。董事會已批准程序，讓董事可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

企業管治報告

董事會一續

本公司已採納有關董事及高級行政人員進行證券交易之行為守則，該行為守則之條款嚴格程度不遜於上市規則附錄十所載之規定買賣準則。經對本公司全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等已遵守規定買賣準則及行為守則。

薪酬委員會

薪酬委員會現時由三名成員組成。委員會主席為董事總經理黃志輝先生，其餘兩名成員為獨立非執行董事廖慶雄先生及尹志強先生。薪酬委員會之主要責任為協助董事會吸引、挽留及激發高才能執行人員及就設立發展薪酬政策之正式及透明程序提出推薦意見。截至二零零七年三月三十一日止年度之各位董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。薪酬委員會之特定成文職權範圍可於本公司之網站(www.emp163.com)閱覽。

薪酬委員會曾於二零零六年九月召開會議，全體委員會成員均有出席。薪酬委員會所履行之任務包括(i) 審閱及執行董事之薪酬架構；(ii) 審閱董事薪酬之市場數據；及(iii) 就每年董事之袍金向董事會推出推薦意見。

問責性及審核

董事承認彼等之責任是編製本集團之賬目及上市規則所規定之其他財務披露。

管理層已向董事會提供資料並作出解釋，使董事會對財務及作出知情評估及其他董事決定。

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即陳文漢先生(審核委員會主席)、廖慶雄先生及尹志強先生。彼等均具有會計、銀行及其他專業之專長。董事會於二零零六年十二月十九日採納經修訂之職權範圍，更新職權範圍旨在反映上市規則之現時規定。經修訂之職權範圍條款已載於本公司之網站(www.emp163.com)。審核委員會主要負責就外聘核數師之委任及罷免向董事會提供推薦意見，及批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，審閱財務資料及監管財務匯報制度及內部監控程序。

於截至二零零七年三月三十一日止財政年度內，審核委員會曾召開了四次會議，成員出席情況如下：

會議次數		4
陳文漢	3/4	75%
尹志強	3/4	75%
廖慶雄	3/4	75%

企業管治報告

問責性及審核－續

審核委員會－續

委員出席大多數委員會會議。會議紀錄之初稿及最後定稿已發送委員會成員，初稿供彼等審閱，最後定稿供彼等紀錄。於截至二零零七年三月三十一日止財政年度，審核委員會所履行之工作概要載列如下：

- i. 與外聘核數師及高級管理層審閱截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止財政年度之審核計劃；
- ii. 與高級管理層及／或外聘核數師審閱本集團所採納之會計原則及實務，截至二零零七年三月三十一日止財政年度之全年及中期財務報表之準確性及公平性；
- iii. 與外聘核數師檢討會計原則修訂對本集團所產生之影響；
- iv. 審閱審核委員會之經修訂職權範圍，並向董事會建議採納；
- v. 批准內部監控之範圍；
- vi. 釐定外聘核數師之獨立性及檢討審核程序之效率；
- vii. 批准二零零五年至二零零六年財政年度之審核費用及考慮重選核數師；
- viii. 與外聘核數師會晤，並檢討彼等有關年度審核之工作及結果；及
- ix. 對非豁免持續關連交易進行年度審閱。

內部監控

董事會負責維持及審閱本集團內部監控系統之效率。實施內部監控系統旨在將本集團所承受之風險降至最低程度，並作為日常經營業務之管理手段。該系統僅能夠對錯誤陳述或虧損提供合理而非絕對保證。

於截至二零零七年三月三十一日止財政年度內，本公司已制定所有重大監控（包括財務、營運及合規監控及風險管理職能）之內部自評程序，而內部審核部門被委派定期檢討本集團之經挑選系統之工作，並向管理層報告審核檢討結果或不規範行為（如有）及就實施系統之所需步驟以提高營運或財務監控提供意見。審核委員會承擔評估系統效率之工作。

企業管治報告

問責性及審核－續

內部監控－續

於回顧年度，管理層已分析監控環境及風險評估，物色所實施之各種監控系統及就與審核委員會議定審閱範圍。審閱方法包括與有關管理層及員工進行會晤、審閱內部監控系統之有關文件及評估對內部監控設計中任何瑕疵之發現，以及就改善方面提出推薦意見（倘適當）。

與股東溝通

本公司以下列方式與股東溝通：(i)舉行股東週年大會，藉以提供機會讓股東可就本集團業務向董事會提問（如有），及根據上市規則之規定刊發提供本集團最新資料之年報及／或通函；(ii)歡迎股東及投資者瀏覽本公司網站以取得本集團之最新資料；及(iii)不時召開記者招待會。

有關各重大獨立事宜（包括根據上市規則規定選舉個別董事）之獨立決議案於股東週年大會上獲提呈。

主席及本委員會主席於二零零六年八月二十四日舉行之股東週年大會上出席，回答股東提問。

以投票方式表決

要求以投票方式表決之權利已載列於年內寄發予股東之通函內。於二零零六年八月二十四日舉行之股東週年大會之主席已解釋要求以投票方式表決之權利及程序。

核數師酬金

於回顧年度內，已付／應付予本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行之酬金載列如下：

所提供服務	已付／應付費用 千港元
核數服務	2,829
非核數服務	5,780

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致EMPEROR INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
英皇集團（國際）有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)

列位股東

本核數師行已審核載於第28至87頁英皇集團（國際）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實公平地呈列該等綜合財務報表。有關責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平呈列綜合財務報表有關之內部監控，以及確保內部控制並無重大失實陳述（不論是由欺詐或錯誤引起）；選擇及應用適當會計政策；並按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本行之責任是根據本行之審核對該等綜合財務報表發表意見，僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負有或承擔任何責任。本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估財務報表存在重大錯誤陳述（不論是由欺詐或錯誤引起）之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製及真實公平地呈列綜合財務報表相關之內部控制，以設計適合當時環境之審核程序，但並非為對實體之內部控制效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適程度及所作出會計估計之合理程度，以及評價財務報表的整體呈列方式。

本行相信，本行所獲得充足及適當之審核憑證以便為本行之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

本行認為上述之綜合財務報表均已根據香港財務報告準則均真實及公平地反映 貴集團於二零零七年三月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，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
執業會計師

香港
二零零七年七月十八日

綜合損益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務			
營業額	6	408,514	325,677
銷售成本		(26,805)	(12,696)
直接經營費用		(86,246)	(59,473)
毛利		295,463	253,508
其他收入	8	9,418	11,989
投資物業公平價值變動		259,018	370,669
出售投資物業之收益		63,408	—
減值虧損撥回—淨額	9	78,999	103,026
持作出售物業撥備		—	(1,761)
銷售及市場推廣費用		(7,581)	(5,578)
行政費用		(128,203)	(91,321)
保證金融資及其他應收款之呆壞賬撥備撥回—淨額		18,550	890
財務費用	10	(138,944)	(78,765)
應佔聯營公司業績		95,813	58,628
除稅前溢利	11	545,941	621,285
稅項	13	(55,325)	(87,074)
持續經營業務之年度溢利		490,616	534,211
已終止經營業務之年度溢利	14	—	2,470
年度溢利		490,616	536,681
應佔溢利：			
本公司股本持有人		487,677	532,392
少數股東權益		2,939	4,289
		490,616	536,681
股息	15		
—已派中期		56,527	56,134
—已派末期		68,706	76,342
		125,233	132,476
—擬派末期		96,997	68,706
每股盈利—基本	16		
持續及已終止經營業務		0.36港元	0.47港元
持續經營業務		0.36港元	0.47港元

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
投資物業	17	3,996,002	3,712,220
物業、機器及設備	18	227,512	228,986
發展中物業	19	441,748	302,500
收購物業所支付之按金		46,675	40,410
預付租賃付款	20	741,875	359,180
聯營公司權益	21	564,512	481,365
聯營公司欠款	22	38,717	70,495
應收貸款	23	6,669	9,410
無形資產	24	771	1,431
商譽	25	1,940	1,940
可供出售金融資產	26	138	2
其他資產	27	8,990	8,405
遞延稅項資產	28	1,582	3,474
		6,077,131	5,219,818
流動資產			
存貨	29	1,196	1,153
持作出售之物業	30	38,111	10,182
發展中物業	31	1,438,587	81,270
預付租賃付款	20	5,962	5,962
應收賬款、按金及預付款項	32	238,885	310,276
作買賣用途證券投資	26	139	179
可退回稅項		2,587	566
已抵押銀行存款		18,820	655
銀行結餘－(信託賬戶)	33	119,368	101,846
銀行結餘(一般賬戶)及現金	34	130,739	89,556
		1,994,394	601,645
流動負債			
應付賬款、客戶按金及應計費用	35	471,579	264,359
欠最終控股公司款項	36	635,927	486,204
欠附屬公司之少數股東款項	37	21,040	21,278
應付稅項		1,087	2,364
有抵押銀行借款－一年內到期	38	1,310,206	554,048
		2,439,839	1,328,253
流動負債淨額		(445,445)	(726,608)
總資產減流動負債		5,631,686	4,493,210

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動負債			
有抵押銀行借款—一年後到期	38	769,975	555,077
遞延稅項負債	28	195,451	149,467
		965,426	704,544
資產淨值		4,666,260	3,788,666
資本及儲備			
股本	39	14,132	11,227
儲備		4,651,714	3,780,956
本公司股本持有人應佔權益		4,665,846	3,792,183
少數股東權益		414	(3,517)
總權益		4,666,260	3,788,666

第28頁至第87頁所載之財務報表已於二零零七年七月十八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

綜合股東權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	換算儲備 千港元	購股權	資產	投資	其他儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計溢利 千港元	本公司股	少數	合計 千港元
				重估儲備 千港元	重估儲備 千港元	重估儲備 千港元				本持有人 應佔總額 千港元	股東權益 千港元	
於二零零五年四月一日	11,227	1,523,155	1,494	—	60,148	247	(5)	961,568	806,164	3,363,998	(8,115)	3,355,883
攤佔聯營公司之儲備	—	—	3,105	1,376	—	—	—	—	—	4,481	—	4,481
換算海外附屬公司產生之 匯兌差額	—	—	2,263	—	—	—	—	—	—	2,263	119	2,382
物業重新分類盈餘	—	—	—	—	16,887	—	—	—	—	16,887	—	16,887
重估盈餘應佔折舊產生之 遞延稅項負債撥回	—	—	—	—	231	—	—	—	—	231	—	231
可供出售金融資產公平值減少	—	—	—	—	—	(247)	—	—	—	(247)	—	(247)
直接在權益中確認之開支及 收入淨額	—	—	5,368	1,376	17,118	(247)	—	—	—	23,615	119	23,734
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	532,392	532,392	4,289	536,681
出售一間附屬公司時變現	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	190	190
年度內確認之收入及開支總額	—	—	5,368	1,376	17,118	(247)	—	—	532,392	556,007	4,598	560,605
儲備轉撥	—	—	—	—	—	—	15	—	(15)	—	—	—
確認以權益結算以股份為基礎 之付款	—	—	—	4,654	—	—	—	—	—	4,654	—	4,654
重估盈餘所致之折舊	—	—	—	—	(1,320)	—	—	—	1,320	—	—	—
已派發股息	—	—	—	—	—	—	—	(76,342)	—	(76,342)	—	(76,342)
— 二零零五年度之末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(56,134)	—	(56,134)	—	(56,134)
— 二零零六年度之中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零零六年三月三十一日	11,227	1,523,155	6,862	6,030	75,946	—	10	829,092	1,339,861	3,792,183	(3,517)	3,788,666

綜合股東權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	換算儲備 千港元	購股權	資產	投資	其他儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計溢利 千港元	本公司股		合計 千港元
				重估儲備 千港元	重估儲備 千港元	重估儲備 千港元				本持有人 應佔總額 千港元	少數 股東權益 千港元	
於二零零六年四月一日	11,227	1,523,155	6,862	6,030	75,946	-	10	829,092	1,339,861	3,792,183	(3,517)	3,788,666
攤佔聯營公司之儲備	-	-	5,228	-	-	-	-	-	-	5,228	-	5,228
換算海外附屬公司產生之 匯兌差額	-	-	7,406	-	-	-	-	-	-	7,406	184	7,590
重估盈餘應佔折舊產生之 遞延稅項負債撥回	-	-	-	-	231	-	-	-	-	231	-	231
直接在權益中確認之開支及 收入淨額	-	-	12,634	-	231	-	-	-	-	12,865	184	13,049
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	487,677	487,677	2,939	490,616
年度內確認之收入及開支總額	-	-	12,634	-	231	-	-	-	487,677	500,542	3,123	503,665
發行股份	2,905	508,250	-	-	-	-	-	-	-	511,155	-	511,155
發行股份開支	-	(12,801)	-	-	-	-	-	-	-	(12,801)	-	(12,801)
重估盈餘所致之折舊	-	-	-	-	(1,320)	-	-	-	1,320	-	-	-
收購一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	808	808
已派發股息												
— 二零零六年度之末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(68,706)	-	(68,706)	-	(68,706)
— 二零零七年度之中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(56,527)	-	(56,527)	-	(56,527)
於二零零七年三月三十一日	14,132	2,018,604	19,496	6,030	74,857	-	10	703,859	1,828,858	4,665,846	414	4,666,260

本集團之繳入盈餘乃為(a)附屬公司於彼等由本集團收購日期之股本面值及股份溢價之總和，與作為收購代價而發行之股本面值兩者差額；(b)於二零零三年三月股本削減生效時所產生之盈餘；及(c)其後已派發之股息及透過繳入盈餘撥充資本方式之紅利發行數額之總額。

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	545,941	625,099
調整：		
出售已終止經營業務之收益	—	(7)
出售無形資產之收益	(135)	(238)
出售投資物業之收益	(63,408)	—
出售附屬公司之虧損	—	107
利息收入	(5,367)	(2,716)
銀行及其他借貸之利息開支	138,944	79,488
撥出預付租賃付款	5,962	5,962
購股權開支	—	4,654
折舊及攤銷	19,277	47,673
應佔聯營公司業績	(95,813)	(58,628)
收購一間附屬公司額外權益所產生商譽之減值虧損	808	—
出售物業、機器及設備之虧損	—	2,626
減值虧損撥回—淨額	(78,999)	(103,026)
持作出售之物業撥備	—	1,761
出售可供出售金融資產之收益	—	(315)
持有作買賣用途證券之未變現虧損	—	507
投資物業公平價值變動	(259,018)	(370,669)
保證金融資及其他應收款之呆壞賬撥備撥回—淨額	(18,550)	(808)
未計營運資金變動前之營運現金流量	189,642	231,470
存貨之增加	(43)	(4,853)
發展中物業之增加	(1,357,317)	(3,818)
持作出售之物業之(增加)減少	(27,929)	1,975
應收賬款、按金及預付款項之減少(增加)	89,899	(79,533)
作買賣用途證券之減少	40	2,227
應付賬款、客戶按金及應計費用之增加	8,719	27,197
(用於)來自營運之現金淨額	(1,096,989)	174,665
銀行存款及其他應收款之利息	3,010	1,700
獲退還香港利得稅	140	302
已繳香港利得稅	(10,684)	(11,347)
已退回中國企業所得稅	28	11
(用於)來自經營業務之現金淨額	(1,104,495)	165,331

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資活動之現金流量			
購買投資物業		(191,945)	(356,314)
已付預付租賃付款		(193,642)	—
向聯營公司提供墊款		(133,003)	(74,180)
收購物業所支付之按金		(46,675)	(40,410)
發展中物業增加之成本		(33,211)	(13,286)
已抵押銀行存款之(增加)減少		(18,165)	8,720
銀行結餘(信託帳戶)之增加		(17,522)	(14,413)
購買物業、機器及設備		(17,509)	(17,918)
收購聯營公司額外權益		(1,452)	(21,604)
其他資產(增加)減少		(585)	699
購買可供出售金融資產		(136)	—
出售投資物業所得款項		249,575	—
聯營公司償還款項		164,781	10,099
已收一間聯營公司之股息		19,346	3,503
應收貸款減少		2,741	10,660
應收聯營公司貸款之利息		2,357	1,016
出售無形資產所得款項		501	969
無形資產增加		—	(696)
出售附屬公司所得款項		—	—
(扣除所出售之現金及現金等價物)	42	—	(645)
出售已終止經營業務所得款項		—	—
(扣除所出售之現金及現金等價物)	43	—	68,714
出售非作買賣用途證券所得款項		—	459
出售物業、機器及設備所得款項		—	403
用於投資活動之現金淨額		(214,544)	(434,224)
融資活動之現金流量			
新籌集之銀行貸款		5,369,784	2,377,380
發行股份所得款項		511,155	—
最終控股公司提供之墊款		149,723	275,149
償還銀行貸款		(4,398,837)	(2,183,760)
支付銀行借貸及其他借貸之利息		(138,944)	(79,488)
已派發股息		(125,233)	(132,476)
發行股份相關開支		(12,801)	—
向附屬公司之少數股東償還款項		(238)	(523)
償還信託收據及進口貸款		—	(118,148)
新籌集之信託收據及進口貸款		—	96,129
償還融資租約承擔		—	(48)
來自融資活動之現金淨額		1,354,609	234,215
現金及現金等價物之增加(減少)淨額		35,570	(34,678)
年初之現金及現金等價物		89,360	124,038
匯率變動影響		5,504	—
年終之現金及現金等價物		130,434	89,360
現金及現金等價物之結餘分析			
銀行結餘(一般帳戶)及現金		130,739	89,556
銀行透支		(305)	(196)
		130,434	89,360

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

1. 總則

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之母公司及最終控股公司為Charron Holdings Limited（「Charron」），其為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址已於本年報之「公司資料」一節內披露。

綜合財務報表乃以港元（為本公司之功能貨幣）呈報。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為物業發展及投資、提供證券經紀及融資服務、諮詢與顧問服務及經營酒店。

2. 應用香港財務報告準則

於本年度內，本集團首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則乃於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或其後開始之會計期間生效。應用新香港財務報告準則並不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式造成重大影響。因此未有確認前期調整。

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司之董事預計，應用該等準則、修訂或詮釋對本集團之綜合財務報表將不會構成任何重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港（國際財務匯報詮釋委員會） 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港（國際財務匯報詮釋委員會） 詮釋第9號	嵌入衍生工具之再評估 ⁴
香港（國際財務匯報詮釋委員會） 詮釋第10號	中期財務申報及減值 ⁵
香港（國際財務匯報詮釋委員會） 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫務股份交易 ⁶
香港（國際財務匯報詮釋委員會） 詮釋第12號	服務經營權安排 ⁷

¹ 適用於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間。

² 適用於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間。

³ 適用於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間。

⁴ 適用於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間。

⁵ 適用於二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間。

⁶ 適用於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間。

⁷ 適用於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平價值計量，詳見下文載列之會計政策。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財務報表。

於本年度內收購或出售之附屬公司之業績，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之生效日期止（如適用）。

本集團公司間之所有重大交易及結餘均於綜合賬目時抵銷。

於綜合附屬公司資產淨值之少數股東權益與本集團所佔之權益分開列報。於資產淨值之少數股東權益包括該等權益於原企業合併日期之數額，以及少數股東應佔自合併日期以後之權益變動。適用於少數股東之虧損超出其於附屬公司內所佔之權益之數額將分配予本集團之權益並作出對銷，惟該少數股東具有約束力之義務並有能力作出額外投資以補償有關虧損之數額除外。

商譽

於二零零五年一月一日前進行收購所產生之商譽

在協議日期為二零零五年一月一日前之情況下，收購附屬公司或聯營公司所產生之商譽指收購成本超出本集團於收購日期在有關附屬公司或聯營公司之可辨認資產負債之公平價值之權益金額。

對於二零零一年一月一日後進行收購所產生而於先前資本化之商譽，本集團已從二零零五年一月一日開始終止攤銷，而有關商譽會每年和每當有跡象顯示商譽相關現金產生單位可能出現減值時進行減值檢查（見下文之會計政策）。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

商譽－續

於二零零五年一月一日或之後進行收購所產生之商譽

因收購(協議日期為二零零五年一月一日或以後)附屬公司或聯營公司而產生之商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司可識別資產、負債及或然負債公平價值之權益之金額。上述商譽乃按成本減任何累積減值虧損列賬。收購折讓(即可識別資產、負債及或然負債之賬面淨值超出收購成本之部份)乃即時於損益賬確認。

因收購附屬公司而產生之資本化商譽於綜合資產負債表獨立呈列。因收購聯營公司而產生之資本化商譽包括在有關聯營公司投資之成本。

就減值測試而言，收購附屬公司所產生之商譽乃被分配到各有關現金產生單位，或現金產生單位之組別，預期彼等從收購之協同效應中受益。已獲配商譽之現金產生單位每年及凡單位有可能出現減值跡象時進行減值測試。就於某個財政年度之收購所產生之商譽而言，已獲配商譽之現金產生單位於該財政年度完結前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損被分配以削減首先分配到該單位之任何商譽之賬面值，及其後以單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合損益表內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

倘於其後出售附屬公司或聯營公司，則被資本化之應佔商譽金額於出售時釐定損益金額時包括在內。

至於收購聯營公司所產生之商譽，包括在聯營公司權益賬面值之商譽不會分開進行減值檢查。聯營公司權益全部賬面值會透過比較本集團攤佔預期由聯營公司產生之估計未來現金流量之現值與其賬面值而進行減值檢查。

聯營公司權益

聯營公司之業績及資產負債乃按權益會計法納入財務報表內。根據權益法，聯營公司投資乃按成本另就本集團攤佔聯營公司之損益及權益變動於收購後之變動調整，減任何已辨認減值虧損，列於綜合資產負債表。當本集團攤佔聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益時，本集團不再確認其攤佔之進一步虧損。額外攤佔虧損會提撥準備及確認負債，惟僅以本集團已招致之法律或推定義務或代表該聯營公司支付之款項為限。

當集團個體與本集團之聯營公司進行交易，損益會互相抵銷，金額以本集團於有關聯營公司之權益為限。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策一續

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本或視為成本（即於撥自投資物業日期之公平價值）減去累計折舊及累計減值虧損後入賬。

物業、機器及設備項目之折舊於計及其估計剩餘價值後按其估計可使用年期以直線法按下列年率撇銷其成本計算：

樓宇	按估計可使用年期為四十年或尚餘有關租約期計算 （以較短期者為準）
酒店物業	按估計可使用年期為四十年或尚餘有關租約期計算 （以較短期者為準）
租賃物業裝修	10 – 20%
機器及設備	10 – 20%
其他	10 – 33 $\frac{1}{3}$ %

物業、機器及設備項目乃於出售時或當預計持續使用有關資產將不會產生任何未來經濟利益時取消確認。取消確認有關資產產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計算）乃於該項目取消確認之年度內計入綜合損益表。

當物業、機器及設備項目撥至按公平價值列賬之投資物業時，倘於轉讓日期賬面值因重估而減少，則就此產生之任何物業賬面值減少乃於損益賬中確認。倘賬面值出現增加，則有關增加用於沖回該項物業之以往減值虧損，並於損益賬中確認。於損益賬中確認之金額不得超過用於恢復有關賬面值至於並無確減值虧損時原已釐定之賬面值（扣除折舊）所需之金額。有關增加之任何餘下部份乃直接計入權益（其他物業重估儲備）。於其後出售投資物業時，計入權益內之重估盈餘可撥至保留盈利。重估盈餘並無透過損益撥至保留盈利。

興建或發展作日後用途之發展中物業（作為自有物業或投資物業）乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。成本包括收購發展中物業之成本連同發展有關物業直接應佔之成本及完成時於發展期內撥充資本之借貸成本。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

預付租賃付款

預付租賃付款指預付土地成本，乃按成本減其後累計攤銷及累計減值虧損列賬。預付租賃付款按有關土地租賃之年期於綜合損益表中攤銷。

投資物業

投資物業於首次確認時按成本（包括任何直接應佔支出）計量。於首次確認後，投資物業按公平價值模式計量。投資物業之公平價值變動所產生收益或虧損列入所產生期間之損益。

投資物業於出售時或當投資物業永久不再使用或預期無法自其處置取得未來經濟利益時取消確認。因資產終止確認產生之任何收益或虧損（按該項資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算）乃於項目終止確認之年度內列入綜合損益表。

當投資物業之用途發生改變，並為重新發展以作出售而確認開始發展時，會將投資物業撥至發展中物業。根據經營租約持有之物業權益以往乃分類作投資物業入賬，猶如其為融資租約並按公平價值模式計量。即使其後事項會改變物業權益之性質以致其不再被分類為投資物業，但本集團將繼續按融資租約入賬有關租約。

借貸成本

用於收購、興建或生產符合規定資產（即須經過一段頗長時間方可準備好作擬定用途或出售之資產）之直接應計借貸成本，會撥充資本作為該等資產之部份成本。當資產大體上準備好作擬定用途或出售時，上述借貸成本會停止撥充資本。關於特定借貸在其用作為符合規定資產開支前作短暫投資所賺取之投資收入，會於已撥充資本之借貸成本內扣減。

所有其他借貸成本於產生之期間確認為開支。

無形資產

無形資產指持有之聯交所及香港期貨交易所有限公司（「期交所」）之交易權，乃按成本減去攤銷及減值虧損後入賬並以直線法分十年攤銷。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

資產減值（商譽除外）

於每個結算日，本集團會評估資產賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘出現任何該等跡象，則會估計某項資產之可收回金額以計算減值虧損幅度（如有）。如無法估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該項資產所屬之現金流入單位之可收回金額。

可收回金額為其銷售淨價與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，乃以除稅前之折讓率計算預計未來現金流量之現值，而該折讓率反映當時市場對金錢之時間價值之評估及該項資產之特有風險。

倘若資產（或現金產生單位）之可收回金額估計少於其賬面值，則該項資產（現金產生單位）之賬面值會相應調低至可收回金額水平。減值虧損會即時確認為開支。

倘其後出現減值虧損撥回，則該項資產（現金產生單位）之賬面值會回升至經修訂後之估計可收回金額水平，惟所增加之賬面值數額不得超過倘若於以往年度未有就該項資產（現金產生單位）確認減值虧損之原有賬面值。資產之減值虧損撥回會即時確認為收入。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低值入賬。成本採用先入先出法計算。

持作出售之物業

持作出售之物業為已落成之物業，分類為流動資產，並按成本與可變現淨值兩者中之較低值列賬。

發展中物業

持作出售之發展中物業按成本與可變現淨值兩者中之較低值列賬。與發展該等物業有關之成本包括土地成本、建造成本及其他直接發展開支。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

租賃

倘若租賃條款在實質上轉移了與所有權有關之幾乎全部風險和報酬予承租人，租賃會歸類為融資租賃。所有其他租賃均歸類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約形成之租金收入會按直線法在有關租賃期內在損益表中確認。為磋商及安排經營租約時發生之初期直接費用會加入租賃資產之賬面值，並按直線法在租賃期內確認為開支。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金會按直線法在有關租賃期內在損益表中扣除。作為訂立經營租約激勵之已收及應收利益，會按直線法在整個租賃期內確認為租金費用減少。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會在綜合資產負債表上確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債在初始確認時會以公平價值進行計量。收購或發行金融資產及金融負債（透過損益按公平價值列值之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平價值或自金融資產或金融負債的公平價值內扣除（視乎情況而定）。直接歸屬於購置透過損益按公平價值列值之金融資產或金融負債之交易費用立即在損益中確認。

金融資產

本集團之金融資產主要分類為三個類別其中之一，包括透過損益按公平價值列值之金融資產、貸款及應收款，以及可供出售之金融資產。以常規方式購買或出售之金融資產，均按交易日方法進行確認及終止確認。以常規方式購買或出售是指要求在相關市場中之規則或慣例通常約定之時間內交付資產之金融資產買賣。就各類金融資產採納之會計政策載於下文。

透過損益按公平價值列值之金融資產

透過損益按公平價值列值之金融資產指持作買賣之金融資產。初始確認後在每個各結算日，以公平價值計量透過損益按公平價值計算之金融資產，公平價值變動在出現期間直接在損益確認。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

金融資產－續

貸款及應收款

貸款及應收款為款項固定或可釐定的非衍生工具金融資產，且並無在活躍市場上報價。於初步確認後各結算日，貸款及應收款（包括聯營公司欠款、應收貸款、應收款項及銀行結餘）均按採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損計量。當存在客觀證據表明該資產已發生減值，減值虧損會在損益中確認，金額乃按資產賬面值與以最初之實際利率對預期未來現金流量進行折現後之現值兩者間之差額計量。在後續期間，當該資產之可收回金額之增加在客觀上與確認減值後發生之事項有聯繫時，則減值虧損可予回撥，惟該資產於回撥減值日期之賬面值不可超過未確認減值之原有攤銷成本。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為指定為此類別或並無歸類為透過損益按公平價值列賬之金融資產或貸款及應收款項之非衍生工具。初始確認後在每個各結算日，以公平價值計量可供出售之金融資產。公平價值變動在權益中確認，直至金融資產出售或釐定為減值為止，屆時，先前在權益中確認之累積損益會從權益中移除，並在損益中確認。可供出售之金融資產之任何減值虧損會在損益中確認。可供出售之權益性投資之減值虧損不會在後續期間撥回。

金融負債及權益

集團實體發行之金融負債及權益性工具乃根據合約安排之性質及金融負債及權益性工具之定義分類。

權益性工具指能證明擁有本集團在減除其所有負債後的資產中擁有剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般包括其他金融負債。就金融負債及權益性工具所採納之會計政策乃載於下文。

其他金融負債

其他金融負債（包括應付款項、欠一名股東款項、銀行借貸及欠附屬公司之少數股東款項）其後運用實際利率法，以攤餘成本計量。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

終止確認

當從資產收取現金流量之權利屆滿時，或金融資產已轉讓而本集團已實質上轉移了與金融資產擁有權有關之絕大部份風險和報酬，則終止確認該項金融資產。一旦終止確認金融資產，資產賬面值與已收代價及已直接於權益中確認之累計損益之總和之差額會於損益中確認。

倘於有關合約中規定的義務解除、取消或到期時，該項金融負債將終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已支付或應付之代價之差額將於損益中確認。

收入之確認

收入按已收或應收代價之公平價值計量，並為於一般業務運作過程中提供貨品及服務之應收款項，扣除折扣。

出售物業之收入於本年度內已簽訂無條件買賣協議並完成法定手續時予以確認。

於出售發展中物業時，收入乃於物業落成後及有關當局發出相關入伙紙後確認。於此階段前向買方收取之款項乃列作已收客戶按金並予以記錄。

根據經營租約持有之物業所得租金收入以直線法於有關租約期內予以確認。

服務收入於提供管理、諮詢及顧問服務時予以確認。

顧問服務收入乃當服務提供、收入能可靠估計及收入將可能收取時確認，

佣金及經紀收入於提供服務時以交易日期為基準予以確認。

出售證券投資之收入於已簽訂相關交易單據時予以確認。

投資之股息收入乃當本集團收取股息款之權利確定時確認。

金融資產之利息收入乃並參照尚未行使本金額以時間基準累計，並按適用之實際利率（為透過金融資產之預計年期將估計未來現金流量收據折現至該項資產賬面淨值之利率）計算。

經營酒店及食肆之收入於提供服務時予以確認。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策—續

稅項

所得稅開支稅指本期應付稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表所申報溢利有異，原因為應課稅溢利並無計入於其他年度應課稅或可扣減之收支項目，另亦無計入永遠毋須課稅及不可扣減之項目。本集團之當期稅項負債，乃按已執行或到結算日實質上已執行之稅率計算。

遞延稅項為就財務報表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差額計算之預期應繳付或可退還稅項，並採用「資產負債表負債法」入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，而遞延稅項資產以可能用作抵銷應課稅溢利之可扣減暫時差異為限作出確認。倘暫時差異源自商譽或來自初步確認（業務合併除外）一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產或負債，則該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並以將可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為限作撇減。

遞延稅項按預期適用於償還負債或變現資產之期間之稅率計算。遞延稅項於綜合損益表扣除或計入損益表，惟其與直接扣除或直接計入權益之項目有關除外，於該情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

外幣

在編製各集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣（外幣）計價之交易乃按交易日期之現行匯率以其功能貨幣（即該實體業務所在之主要經濟環境之貨幣）記錄。在各結算日，以外幣為單位之貨幣性項目均按結算日之現行匯率再換算。按公平價值列賬並以外幣為單位之非貨幣性項目均按公平價值釐定當日之現行匯率再換算。以歷史成本計量並以外幣計價之非貨幣性項目不會再換算。

由結算貨幣性項目及換算貨幣性項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益中確認。因換算按公平價值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之損益中，惟換算直接於權益內確認盈虧之非貨幣性項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦會直接於權益中確認。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

外幣－續

於列報綜合財務報表時，本集團境外業務之資產及負債，按結算日之現行匯率換算為本集團的列報貨幣（即港元），而其收入及支出則按年內之平均匯率換算，除非匯率在期間內大幅波動，在該情況下，則使用交易日期之現行匯率。所產生之匯兌差額（如有）則確認為權益之獨立組成部份（匯兌儲備）。該等匯兌差額將於出售有關境外業務之期間內確認為損益。

以股份為基礎之付款交易

依據所授予購股權於授出日期之公平價值而釐定之所獲取服務之公平價值，當所授出購股權即時歸屬時在授出日期全數確認為開支，並會於購股權儲備相應計入有關增加時確認。

當購股權獲行使時，以往於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價賬。倘購股權於屆滿日仍未行使，則以往於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

退休福利費用

界定供款退休福利計劃之供款於到期支付時作為開支扣除。

4. 估計不確定性之主要來源

在應用附註3所載本集團之會計政策之過程中，管理層曾作出以下對財務報表內確認之金額構成最重大影響之估計。

遞延稅項資產

於二零零七年三月三十一日，有關稅項虧損之遞延稅項資產25,657,000港元已於本集團之綜合資產負債表中確認。遞延稅項資產是否可變現，主要視乎將來是否有足夠未來溢利或應課稅暫時差異。在所產生之實際未來溢利少於預期之情況下，可能出現重大遞延稅項資產撥回，其會於發生有關撥回之期間在綜合損益表中確認。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

5. 財務風險管理宗旨及政策

本集團之主要金融工具包括應收貸款、聯營公司欠款、應收款項、銀行結餘及現金、應付款項、欠一名股東款項、欠附屬公司之少數股東款項及銀行借貸。有關該等金融工具之詳情在各有關附註內披露。有關該等金融工具之風險及如何減輕風險之政策載於下文。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時及有效率之方式實行適當之措施。

現金流量利率風險

本集團之現金流量利率風險，主要有關浮動利率銀行借貸及計息資產（包括聯營公司欠款及應收貸款）。本集團現時並無有關利率風險之現金流量套期之任何政策。然而，管理層會監察所面對之利率風險，並將於有需要時考慮為重大利率風險套期。

信用風險

於二零零七年三月三十一日，就各類已確認金融資產而言，本集團在交易對手未能履行彼等之義務時面對之最大信用風險為該等資產在綜合資產負債表內所列之賬面值。為儘量減低信用風險，本集團之管理層監察程序，以確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外，於各結算日，本集團之管理層均檢討各個別聯營公司欠款及貿易債項之可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損。就此而言，本公司之董事認為，本集團之信用風險已大幅降低。

流動資金之信用風險有限，因大部分有關交易對手為國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行及信譽良好之國有銀行。

本集團並無有關應收貿易賬款之重大集中信用風險，有關風險分佈於大量交易對手及客戶。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

6. 營業額

本集團持續及已終止經營業務兩者之營業額分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務		
投資物業之租金收入	164,697	130,482
經營酒店之收入	69,495	63,348
提供證券及期貨經紀服務與相關顧問服務之佣金	77,877	51,623
融資及其他應收貸款之利息收入	45,808	45,660
諮詢與顧問服務之收入	31,644	30,323
銷售物業	18,993	4,241
	408,514	325,677
已終止經營業務(附註14)		
印刷及出版之收入	—	460,519
銷售傢俬	—	154,102
經營食肆之收入	—	23,227
銷售水產	—	22,009
	—	659,857
總額	408,514	985,534

7. 業務及地域分類資料

業務分類

就管理而言，本集團現將業務劃分為六個經營分部：物業租賃、物業銷售、證券經紀、融資、顧問及諮詢服務及經營酒店。該等業務分部乃本集團呈報其主要分類資料之基準。物業租賃及銷售物業之分類業績包括該等正處於發展中物業之行政及管理費用。

本集團之印刷及出版、傢俬批發及零售、經營食肆及銷售水產業務，已於去年終止經營。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分類資料－續

業務分類－續

有關該等業務分類之資料如下：

	物業租賃 千港元	物業銷售 千港元	證券經紀 千港元	融資 千港元	顧問及 諮詢 千港元	酒店經營 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至二零零七年 三月三十一日止年度								
損益表								
營業額								
對外銷售	164,697	18,993	77,877	45,808	31,644	69,495	—	408,514
分類業績*	520,559	2,482	23,357	23,489	26,205	8,261	15	604,368
利息收入								5,367
未分配之企業費用								(44,270)
財務費用								(115,337)
應佔聯營公司業績								95,813
除稅前溢利								545,941
稅項								(55,325)
年度溢利								490,616
* 23,607,000港元財務費用已計入融資分類業績。								
其他資料								
資本增加	681,219	1,333,807	183	—	—	332	16,994	2,032,535
折舊及攤銷	3,371	—	1,395	—	—	9,692	4,819	19,277
撥出預付租賃付款	—	—	—	—	—	4,387	1,575	5,962
減值虧損撥回－淨額	79,041	—	—	—	—	—	(42)	78,999
呆賬撥備(撥備撥回)	(87)	—	(187)	(11,530)	—	(1,252)	(5,494)	(18,550)
收購附屬公司額外權益 所產生商譽之減值虧損	—	—	—	—	—	808	—	808

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分類資料－續

業務分類－續

	物業租賃 千港元	物業銷售 千港元	證券經紀 千港元	融資 千港元	顧問及 諮詢 千港元	酒店經營 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於二零零七年 三月三十一日								
資產負債表								
資產								
分類資產	4,917,800	1,488,322	242,415	73,987	1,224	443,968	139	7,167,855
聯營公司權益								564,512
聯營公司欠款								38,717
未分配之企業資產								300,441
綜合資產總值								<u>8,071,525</u>
負債								
分類負債	275,040	5,358	179,616	54,400	1,545	4,826	—	520,785
未分配之企業負債								<u>2,884,480</u>
綜合負債總額								<u>3,405,265</u>

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分類資料－續

業務分類－續

	持續經營業務							已終止經營業務					合計	綜合
	物業租賃	物業銷售	證券經紀	融資	顧問及諮詢	經營酒店	其他	印刷及出版	傢俬批發及零售	銷售水產	經營食肆			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
截至二零零六年 三月三十一日止年度														
損益表														
營業額														
對外銷售	130,482	4,241	51,623	45,660	30,323	63,348	—	325,677	460,519	154,102	22,009	23,227	659,857	985,534
分類業績*	597,172	(758)	14,514	24,302	26,264	4,119	158	665,771	3,339	3,008	819	(1,562)	5,604	671,375
利息收入								2,482					234	2,716
未分配之企業費用								(40,621)					(15)	(40,636)
財務費用								(64,975)					(2,009)	(66,984)
應佔聯營公司業績								58,628					—	58,628
除稅前溢利								621,285					3,814	625,099
稅項								(87,074)					(1,344)	(88,418)
年度溢利								534,211					2,470	536,681

* 13,790,000港元財務費用已計入融資分類業績。

其他資料

資本增加	402,598	—	1,210	—	—	6,408	2,373	412,589	4,623	2,950	170	184	7,927	420,516
折舊及攤銷	3,770	—	2,772	—	—	9,566	6,763	22,871	17,334	6,200	19	1,249	24,802	47,673
撥出預付租賃付款	—	—	—	—	—	4,387	1,575	5,962	—	—	—	—	—	5,962
減值虧損撥回－淨額	104,016	—	—	—	—	—	(990)	103,026	—	—	—	—	—	103,026
持作出售之物業撥備	—	1,761	—	—	—	—	—	1,761	—	—	—	—	—	1,761
出售物業、機器及設備 之虧損(收益)	—	—	—	—	—	1,329	60	1,389	(1,227)	266	1	2,197	1,237	2,626
呆壞賬撥備(撥備撥回)	(120)	—	(425)	—	—	(345)	—	(890)	1,615	—	—	83	1,698	808

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分類資料－續

業務分類－續

	物業租賃 千港元	物業銷售 千港元	證券經紀 千港元	融資 千港元	顧問及 諮詢 千港元	經營酒店 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
於二零零六年 三月三十一日								
資產負債表								
資產								
分類資產	3,786,339	405,394	280,921	97,596	6,684	457,627	179	5,034,740
聯營公司權益								481,365
聯營公司欠款								70,495
未分配之企業資產								<u>234,863</u>
綜合資產總值								<u>5,821,463</u>
負債								
分類負債	43,756	7,681	176,891	—	27,369	4,405	—	260,102
未分配之企業負債								<u>1,772,695</u>
綜合負債總額								<u>2,032,797</u>

地域分類

於本年度內，本集團之營業額及溢利貢獻乃得自主要在香港進行之業務活動。此外，大部分本集團資產均位於香港。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

8. 其他收入

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度之其他收入包括：						
出售可供銷售之金融資產之收益	—	315	—	—	—	315
出售已終止經營業務之收益	—	—	—	7	—	7
利息收入：						
— 銀行存款	1,884	1,466	—	234	1,884	1,700
— 應收貸款	1,126	—	—	—	1,126	—
— 應收聯營公司款項	2,357	1,016	—	—	2,357	1,016
出售無形資產之收益	135	238	—	—	135	238
持有作買賣用途證券之 未變現收益	—	507	—	—	—	507

9. 減值虧損撥回－淨額

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
撥回（已確認）之減值虧損：		
發展中物業（附註）	79,041	104,016
汽車登記號碼	(42)	(990)
	78,999	103,026

附註：有關數額乃為於以往年度於綜合損益表內確認之發展中物業減值撥回。於以往年度，若干發展中物業之估計可收回金額乃少於相應之賬面值，並就該等發展中物業確認減值虧損。管理層參照現行市場環境檢討該等發展中物業之回收可能性，並考慮撥回有關減值。發展中物業之賬面值乃增加至經修訂之估計可收回金額，但不超過該等發展中物業之成本。撥回數額乃由董事參照按公開市值基準進行之專業估值而釐訂。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

10. 財務費用

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息：						
—須於五年內悉數償還之 銀行借貸	81,657	30,269	—	1,735	81,657	32,004
—須於五年內悉數償還之 其他借貸	28,887	15,643	—	—	28,887	15,643
—毋須於五年內悉數償還之 銀行借貸	25,477	31,841	—	—	25,477	31,841
借貸成本總額	136,021	77,753	—	1,735	136,021	79,488
銀行收費	2,923	1,012	—	274	2,923	1,286
	138,944	78,765	—	2,009	138,944	80,774

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

11. 除稅前溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利已扣除：						
無形資產攤銷(包括在行政費用)	294	1,617	—	404	294	2,021
刊物資料庫攤銷(包括在行政費用)	—	—	—	555	—	555
核數師酬金	2,829	2,351	—	1,094	2,829	3,445
折舊						
— 擁有之資產	18,983	21,254	—	23,573	18,983	44,827
— 根據融資租約持有之資產	—	—	—	270	—	270
撥出預付租賃付款	5,962	5,962	—	—	5,962	5,962
出售物業、機器及設備之虧損	—	1,389	—	1,237	—	2,626
收購一間附屬公司額外權益 所產生商譽之減值虧損	808	—	—	—	808	—
經營租約租金：						
— 租賃物業	1,408	1,049	—	20,498	1,408	21,547
— 設備	2,554	2,511	—	—	2,554	2,511
應佔聯營公司稅項(包括在應佔 聯營公司業績)	12,067	18,009	—	—	12,067	18,009
員工成本，包括董事酬金 及退休福利計劃供款(附註12)	131,780	99,895	—	196,123	131,780	296,018
及已計入：						
租金收入總額扣除開支約 10,565,000港元 (二零零六年：7,453,000港元)	154,132	123,029	—	—	154,132	123,029

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

12. 董事酬金及僱員薪酬

(i) 董事酬金

	黃志輝 千港元	范敏嫦 千港元	莫鳳蓮 千港元	陳柏楠 千港元	張炳強 千港元	陸小曼 千港元	陳文漢 千港元	尹志強 千港元	廖慶雄 千港元	楊力成 千港元	羅家明 千港元	總額 千港元
二零零七年												
袍金	100	100	100	100	-	-	100	42	100	-	-	642
其他酬金：												
薪金及其他福利	2,484	1,524	2,250	1,108	1,052	-	-	-	-	-	-	8,418
退休福利計劃供款	151	84	123	61	2	-	-	-	-	-	-	421
總酬金	<u>2,735</u>	<u>1,708</u>	<u>2,473</u>	<u>1,269</u>	<u>1,054</u>	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>42</u>	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,481</u>
二零零六年												
袍金	100	100	100	100	-	-	100	-	92	100	159	851
其他酬金：												
薪金及其他福利	2,448	1,488	2,088	906	-	-	-	-	-	-	-	6,930
退休福利計劃供款 以股份為基礎 之付款	130	84	113	52	-	-	-	-	-	-	-	379
總酬金	<u>2,327</u>	<u>2,327</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,654</u>
總酬金	<u>5,005</u>	<u>3,999</u>	<u>2,301</u>	<u>1,058</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>92</u>	<u>100</u>	<u>159</u>	<u>12,814</u>

(ii) 僱員薪酬

本集團之五名最高薪酬人士中，四名(二零零六年：兩名)為本公司之董事，彼等之酬金載於上文。餘下一名(二零零六年：三名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他福利	1,463	9,074
退休福利計劃供款	88	35
總額	<u>1,551</u>	<u>9,109</u>

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

12. 董事酬金及僱員薪酬－續

(ii) 僱員薪酬－續

該等人士酬金劃分之幅度如下：

	僱員人數	
	二零零七年	二零零六年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
	1	3

(iii) 退休福利計劃供款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
對本集團之界定供款計劃之 退休福利計劃供款	1,471	2,534
減：已沒收供款	(199)	(506)
	1,272	2,028
對強制性公積金計劃 （「強積金計劃」）之供款	2,313	8,007
於損益表內扣除數額	3,585	10,035

本集團同時參與根據香港職業退休計劃條例註冊之界定供款計劃（「職業退休計劃」）及於二零零零年十二月根據香港強制性公積金計劃條例設立之強積金計劃。該等計劃之資產與本集團之資產分開處理，並以基金形式持有及交由獨立託管人管理。凡於強積金計劃設立前屬職業退休計劃成員之僱員均可選擇保留在職業退休計劃內或轉而參加強積金計劃，惟於二零零零年十二月一日或以後所有新入職本集團之僱員均須參加強積金計劃。

於損益表內扣除之退休福利費用乃為本集團按有關計劃規則指定之比率對該等基金應付之供款。倘若僱員於獲授予全數供款前退出職業退休計劃，本集團須支付之供款可因應被沒收供款額而作出扣減。

於結算日，因僱員退出職業退休計劃而可用作扣減本集團於以後年度須支付供款之被沒收供款額約為60,000港元（二零零六年：510,000港元）。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

13. 稅項

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項支出包括：						
本期稅項						
香港利得稅	(7,219)	(9,268)	—	(1,418)	(7,219)	(10,686)
往年超額撥備						
香港利得稅	(27)	170	—	—	(27)	170
中國企業所得稅	28	11	—	—	28	11
	1	181	—	—	1	181
遞延稅項(抵免)開支 (附註28)	(48,107)	(77,987)	—	74	(48,107)	(77,913)
	(55,325)	(87,074)	—	(1,344)	(55,325)	(88,418)

香港利得稅按年度估計應課稅溢利之17.5%計算。

中華人民共和國(「中國」)企業所得稅按中國現行稅率計算。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

13. 稅項－續

年度稅項支出可與綜合損益表和附註14所載除稅前溢利對賬如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利		
持續經營業務	545,941	621,285
已終止經營業務	—	3,814
	545,941	625,099
按香港利得稅17.5%計算之稅項支出	(95,540)	(109,392)
應佔聯營公司業績之稅項影響	16,769	10,260
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	29,453	23,333
就稅務而言不可扣減支出之稅務影響	(11,700)	(10,666)
動用先前並無確認之稅項虧損	10,830	6,818
未確認稅項虧損之稅務影響	(5,013)	(7,902)
附屬公司於其他司法權區經營稅率不同之影響	(31)	(2)
往年超額撥備	1	181
其他	(94)	(1,048)
年度稅項支出	(55,325)	(88,418)

14. 已終止經營業務

於二零零五年九月十五日，本集團訂立協議，以向Gain Wealth Investments Limited（「Gain Wealth」）出售一家附屬公司Profit Noble Holdings Limited，其為本集團印刷及出版業務、傢俬批發及零售業務及經營食肆業務之控股公司。有關交易已於二零零六年三月三十一日完成。

Gain Wealth為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由The Albert Yeung Discretionary Trust（「AY Trust」）間接擁有，本公司之視為主要股東楊受成先生為The Albert Yeung Discretionary Trust之創立人。

於截至二零零六年三月三十一日止年度內，本集團亦終止其銷售水產業務。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

14. 已終止經營業務一續

已終止經營業務截至二零零六年三月三十一日止年度之業績如下：

	千港元
營業額	659,857
銷售成本	(452,305)
直接經營費用	(11,154)
其他收入	8,513
銷售及市場推廣費用	(92,692)
行政費用	(104,698)
撇銷呆壞賬撥備	(1,698)
財務費用	(2,009)
	<hr/>
除稅前溢利	3,814
稅項	(1,344)
	<hr/>
年度溢利	2,470

已終止經營業務為本集團之經營現金流量淨額貢獻約16,505,000港元，就投資活動支付3,783,000港元，及就融資活動產生4,859,000港元。

15. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已派付：		
二零零七年度中期股息每股0.04港元 (二零零六年：0.05港元)	56,527	56,134
二零零六年度末期股息每股0.051港元 (二零零五年：0.068港元)	68,706	76,342
	<hr/>	<hr/>
	125,233	132,476
	<hr/>	<hr/>
建議派付：		
結算日後擬派二零零七年度末期股息每股0.06港元 (二零零六年：0.051港元)	96,997	68,706
	<hr/>	<hr/>

董事建議派發末期股息每股0.06港元，並須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

16. 每股盈利

本公司普通股本持有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
盈利		
就計算每股基本盈利時使用之盈利	487,677	532,392
股份數目		
就計算每股基本盈利時使用之普通股加權平均數	1,365,653,523	1,122,678,181

由於兩個年度本公司具潛在攤薄效應普通股之行使價高於股份之平均市價，故並無呈列該等具潛在攤薄效應普通股之每股攤薄盈利。

由於兩個年度上市聯營公司潛在普通股之行使價高於聯營公司股份之平均市價，因此並無呈列應佔上市聯營公司業績之具潛在攤薄效應股份對盈利之影響及有關股份數目。

持續經營業務

本公司普通股本持有人應佔持續經營業務每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本公司股本持有人應佔年度溢利	487,677	532,392
減：已終止經營業務之年度溢利， 扣除少數股東權益	—	2,185
持續經營業務就計算每股基本盈利時使用之盈利	487,677	530,207

已終止經營業務

根據已終止經營業務截至二零零六年三月三十一日止年度之溢利2,185,000港元計算，已終止經營業務之每股基本盈利為每股0.002港元。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

17. 投資物業

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按公平價值		
年初結餘	3,712,220	2,815,656
增添	232,355	388,114
由租賃土地及樓宇重新分類 重新分類至發展中物業	—	137,781
出售	(186,167)	—
公平價值變動	259,018	370,669
	3,996,002	3,712,220

於結算日，投資物業之賬面值包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	1,965,237	1,869,646
— 中期租約	1,855,765	1,776,658
位於澳門：		
— 短期租約	175,000	65,916
	3,996,002	3,712,220

投資物業經由本集團之僱員(專業合資格測量師)於二零零七年三月三十一日按公開市值基準進行估值。所有投資物業均根據經營租約持作出租用途。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

18. 物業、機器及設備

	樓宇 千港元	酒店物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	機器 及設備 千港元	其他 千港元	合計 千港元
成本或設定成本						
於二零零五年四月一日	173,652	194,202	114,422	62,322	102,606	647,204
增添	—	—	3,123	1,677	13,118	17,918
出售附屬公司	—	—	(51,182)	(63,864)	(42,492)	(157,538)
出售	—	—	(2,848)	(135)	(3,125)	(6,108)
重估盈餘	8,430	—	—	—	—	8,430
重新分類至投資物業	(137,781)	—	—	—	—	(137,781)
於二零零六年三月三十一日 及二零零六年四月一日	44,301	194,202	63,515	—	70,107	372,125
增添	—	—	8,176	—	9,333	17,509
出售	—	—	(10,618)	—	(6,569)	(17,187)
於二零零七年三月三十一日	44,301	194,202	61,073	—	72,871	372,447
包括：						
按成本	28,626	—	61,073	—	72,871	162,570
按設定成本	15,675	194,202	—	—	—	209,877
	44,301	194,202	61,073	—	72,871	372,447
折舊						
於二零零五年四月一日	14,792	38,925	62,096	41,239	79,634	236,686
本年度撥備	5,134	4,867	13,377	11,726	9,993	45,097
出售附屬公司時抵銷	—	—	(40,681)	(52,928)	(33,499)	(127,108)
出售時抵銷	—	—	(196)	(37)	(2,846)	(3,079)
重估時抵銷	(8,457)	—	—	—	—	(8,457)
於二零零六年三月三十一日 及於二零零六年四月一日	11,469	43,792	34,596	—	53,282	143,139
本年度撥備	1,029	4,867	6,785	—	6,302	18,983
出售時抵銷	—	—	(10,618)	—	(6,569)	(17,187)
於二零零七年三月三十一日	12,498	48,659	30,763	—	53,015	144,935
賬面淨值						
於二零零七年三月三十一日	31,803	145,543	30,310	—	19,856	227,512
於二零零六年三月三十一日	32,832	150,410	28,919	—	16,825	228,986

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

18. 物業、機器及設備－續

酒店物業為於一九九七年轉撥自投資物業，乃根據本公司之前董事謝偉銓先生(FRICS, FHKIS)於一九九六年三月三十一日按公開市值基準進行之估值計算。

若干樓宇為於二零零一年轉撥自投資物業，乃分別根據卓德測計師行有限公司(國際物業顧問行)於二零零零年三月三十一日按公開市值基準進行之估值計算。

19. 發展中物業－非流動

有關金額指為作出租用途而發展之項目。預計該等項目將由結算日起計五年內完成。於結算日之該等發展中物業包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
位於香港，按長期租約持有	435,962	302,500
位於中國，其土地使用權年期於五十年內屆滿	5,786	—
	441,748	302,500

管理層檢討該等發展中物業之回收可能性，並於本年度撥回減值虧損79,041,000港元(二零零六年：104,016,000港元)(附註9)。

發展中物業之賬面值已調整至可收回金額淨額，該款額乃由本公司董事參照按公開市值基準進行之專業估值而估算。

於結算日，發展中物業包括已撥充資本之利息淨額約4,527,000港元(二零零六年：4,527,000港元)。於兩個年度內並無將利息撥充資本。

於中國相關發展中物業約5,786,000港元之土地使用權證書於截至本報告日期止仍未獲得。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

20. 預付租賃付款

預付租賃付款包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	306,738	311,355
— 中期租約	52,442	53,787
位於中國及按土地使用權持有(於五十年內屆滿)	388,657	—
	747,837	365,142
為報告而分析為：		
— 非流動部分	741,875	359,180
— 流動部分	5,962	5,962
	747,837	365,142

預付租賃付款包括中國之土地使用權為數388,657,000港元。截至本報告日期止，仍未獲得該土地使用權證書。

21. 聯營公司權益

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
聯營公司投資成本		
— 上市	578,925	577,473
— 非上市	—	—
	578,925	577,473
攤佔收購後溢利，扣除股息	(14,413)	(96,108)
	564,512	481,365
在聯交所上市之聯營公司於三月三十一日之市值	481,853	1,031,685

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

21. 聯營公司權益－續

包括在聯營公司投資成本之商譽變動如下：

	千港元
成本	
於二零零五年四月一日	46,922
收購聯營公司額外權益	<u>7,662</u>
於二零零六年三月三十一日及二零零六年四月一日	54,584
收購聯營公司額外權益	<u>159</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>54,743</u>

以下為有關聯營公司之概要財務資料(根據其截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核財務報表)及有關本集團於聯營公司權益之有關資料：

年度業績

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	<u>1,310,007</u>	<u>345,796</u>
年度溢利	<u>274,355</u>	<u>168,263</u>
本集團應佔溢利	<u>95,813</u>	<u>58,628</u>

財務狀況

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產	<u>2,485,827</u>	2,232,863
流動資產	<u>728,500</u>	510,480
流動負債	<u>(698,333)</u>	(416,001)
非流動負債	<u>(614,982)</u>	(816,779)
少數股東權益	<u>(438,457)</u>	(281,648)
資產淨值	<u>1,462,555</u>	<u>1,228,915</u>
應佔資產淨值	<u>509,769</u>	426,781

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

21. 聯營公司權益一續

本集團於二零零七年三月三十一日之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立地點	本集團持有 已發行股本之 實際比率	主要業務
英皇娛樂酒店有限公司 （「英皇娛樂酒店」）	百慕達	34.82%	酒店及博彩、郵輪及郵輪相關業務及 物業發展

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本集團聯營公司。董事認為列出其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

22. 聯營公司欠款

有關款項乃為無抵押及無指定還款期。除35,879,000港元（二零零六年：67,796,000港元）之款項按香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠利率（「最優惠利率」）（二零零六年：最優惠利率）計算利息外，其餘款項則免計利息。依董事之意見，本集團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。

董事認為，聯營公司欠款之公平價值與其賬面值相若。

23. 應收貸款

有關貸款為向購買本集團出售之物業之買方所提供之融資墊款。有關款項按最優惠利率至最優惠利率加0.5%（二零零六年：最優惠利率至最優惠利率加0.5%）計算利息並以買方所購買之物業作為第二按揭。有關結餘之到期日由十九年至二十五年不等。

董事認為，應收貸款之公平價值與其賬面值相若。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

24. 無形資產

	七個聯交所 交易權 千港元	兩個期交所 交易權 千港元	版權、商標 及知識產權 千港元	合計 千港元
成本				
於二零零五年四月一日	24,447	999	6,620	32,066
增添	—	—	696	696
出售	(6,397)	—	—	(6,397)
出售附屬公司	—	—	(7,316)	(7,316)
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	18,050	999	—	19,049
出售	(3,610)	—	—	(3,610)
於二零零七年三月三十一日	14,440	999	—	15,439
攤銷				
於二零零五年四月一日	21,067	600	3,998	25,665
本年度攤銷	1,280	337	404	2,021
出售時撇銷	(5,666)	—	—	(5,666)
出售附屬公司時撇銷	—	—	(4,402)	(4,402)
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	16,681	937	—	17,618
本年度攤銷	273	21	—	294
出售時撇銷	(3,244)	—	—	(3,244)
於二零零七年三月三十一日	13,710	958	—	14,668
賬面值				
於二零零七年三月三十一日	730	41	—	771
於二零零六年三月三十一日	1,369	62	—	1,431

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

25. 商譽

於二零零七年三月三十一日，有關協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併所產生商譽之賬面值約1,940,000港元（二零零六年：1,940,000港元）。為進行減值測試，商譽已分攤至租賃物業項下之現金產生單位（「現金產生單位」）。

現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算。該等使用價值計算根據管理層為未來兩年編製之最近期財政預算使用現金流量進行預測，有關折現率為5%。用以計算使用價值之另一項主要假設乃預算毛利率，其乃根據過往表現及管理層對市場發展之預期而釐定。

26. 可供銷售金融資產／買賣證券投資

於二零零七年三月三十一日之證券投資如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
列作非流動資產之可供出售金融資產：		
香港上市股份，按市值	138	2
列作流動資產之買賣證券：		
香港上市股份，按市值	139	179

27. 其他資產

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
會所債券及會籍，按成本	4,442	3,997
按金	4,548	4,408
	8,990	8,405

會所債券及會籍具有無限壽命。公平價值與其賬面值相若。

按金已支付予各個交易及結算所。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

28. 遞延稅項

本年度確認之主要遞延稅項(負債)資產及有關變動如下：

	加速稅務 折舊 千港元	物業重估 千港元	稅項虧損 千港元	合計 千港元
於二零零五年四月一日	(47,248)	(56,868)	34,758	(69,358)
扣自綜合損益表	(6,026)	(64,867)	(7,020)	(77,913)
計入權益	—	231	—	231
出售附屬公司	1,047	—	—	1,047
於二零零六年三月三十一日 及二零零六年四月一日	(52,227)	(121,504)	27,738	(145,993)
扣自綜合損益表	(7,676)	(38,350)	(2,081)	(48,107)
計入權益	—	231	—	231
於二零零七年三月三十一日	(59,903)	(159,623)	25,657	(193,869)

就呈列資產負債表而言，若干遞延稅項資產及負債已互相抵銷。以下為就財務申報而言，遞延稅項結餘之分析：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
遞延稅項資產	1,582	3,474
遞延稅項負債	(195,451)	(149,467)
	(193,869)	(145,993)

於二零零七年三月三十一日，本集團之稅項虧損約1,455,445,000港元(二零零六年：1,500,577,000港元)，可供與未來溢利抵銷。該等虧損中共146,611,000港元(二零零六年：158,503,000港元)已確認遞延稅項資產。由於不能預測未來之溢利情況，故並無就其餘1,308,834,000港元(二零零六年：1,342,074,000港元)確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於上一年度，從事物業租賃業務之若干附屬公司蒙受稅務虧損，而於本年度內，稅務虧損乃根據參考於結算日之租戶租金收入承擔後估計之未來應課稅溢利而動用。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

28. 遞延稅項－續

於二零零六年三月三十一日，本集團因發展中物業及持作出售之物業之減值而產生之可扣減暫時差異約為4,212,000港元(二零零七年：無)。由於可能並無應課稅溢利可供與可扣減暫時差異抵銷，故並無就該等可扣減暫時差異確認遞延稅項資產。

於本年度內或於結算日，並無出現其他重大暫時差異。

29. 存貨

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
膳食存貨	1,196	1,153

於本年度內，已確認為開支之存貨成本約為11,561,000港元。

30. 持作出售之物業

於二零零七年三月三十一日，持作出售之物業包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
位於香港，按長期租約持有	15,558	—
位於香港，按中期租約持有	12,553	182
位於中國，其土地使用權年期於五十年內屆滿	10,000	10,000
	38,111	10,812

於本年度內，已確認為開支之物業成本約為15,244,000港元。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

31. 發展中物業－流動

有關金額指為完成後作出售用途而發展之項目。預計該等項目將由於結算日起計五年內完成及可收回。於結算日之該等發展中物業包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
位於香港：		
－長期租約	1,299,394	—
－中期租約	75,368	30,359
位於中國，其土地使用權：		
－年期不少於五十年	3,000	3,000
－年期於五十年內屆滿	60,825	47,911
	1,438,587	81,270

32. 應收賬款、按金及預付款項

一般而言，本集團給予其買賣業務客戶之信貸期介乎零至三十日。

買賣證券及期貨合約業務所產生之應收款項乃於交易日後一或兩日內結算。墊款及股份保證金貸款以客戶之已抵押證券作擔保。墊款須於一年內償還，而股份保證金貸款須按通知即時償還。依董事之意見，鑑於股份保證金融資之性質，賬齡分析並不能提供相關資料，故並無披露有關來自買賣證券及期貨、墊款及股份保證金之應收款項之賬齡分析。

於結算日，貿易應收款之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至三十日	4,360	5,254
三十一日至九十日	339	843
九十一日至一百八十日	103	101
一百八十日以上	121	29
	4,923	6,227
來自買賣證券及期貨之應收款項	104,103	78,988
墊款及股份保證金貸款	80,622	185,495
其他應收款、按金及預付款項	49,237	39,566
	238,885	310,276

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

32. 應收賬款、按金及預付款項－續

提供予股份保證金客戶之貸款按每年最優惠利率至最優惠利率加8%（二零零六年：最優惠利率至最優惠利率加8%）計算利息，並以本集團代其客戶買賣之證券作抵押。

墊款按每月1%至2.5%（二零零六年：1%至2.5%）計算利息。

董事認為，應收賬款、按金及預付款項之公平價值與其賬面值相若。

33. 銀行結餘－（信託賬戶）

有關金額指代客戶作證券買賣用途之銀行結餘。對客戶之負債包括在流動負債之其他應付款內。

董事認為，銀行結餘－（信託賬戶）之公平價值與其賬面值相若。

34. 銀行結餘（一般賬戶）及現金

銀行結餘（一般賬戶）及現金包括本集團持有之現金及原到期日為三個月或以下，並按每年0.72%至3.55%（二零零六年：0.01%至3.55%）計算利息之短期銀行存款。

董事認為，銀行結餘（一般賬戶）及現金之公平價值與其賬面值相若。

35. 應付賬款、客戶按金及應計費用

於結算日，貿易應付款之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至九十日	16,919	2,297
九十一日至一百八十日	—	—
一百八十日以上	5,565	7,948
	22,484	10,245
買賣證券及期貨之應付款	162,961	165,423
其他應付款、客戶按金及應計費用	286,134	88,691
	471,579	264,359

買賣證券業務所產生之貿易應付款之結算期為於交易日後兩日。

董事認為，應付賬款、客戶按金及應計費用之公平價值與其賬面值相若。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

36. 欠最終控股股東款項

有關款項乃為無抵押，須按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加0.5%(二零零六年：香港銀行同業拆息加0.5%)計算利息及須按通知即時償還。

董事認為，欠最終控股股東款項之公平價值與其賬面值相若。

37. 欠附屬公司之少數股東款項

有關款項乃為無抵押、免息，並須按通知即時償還。

董事認為，欠附屬公司之少數股東款項之公平價值與其賬面值相若。

38. 有抵押銀行借貸

浮息銀行借貸賬面值之償還期如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內或按通知即時償還	1,310,206	554,048
一至兩年間	125,780	132,711
兩至三年間	125,882	72,990
三至四年間	184,583	73,285
四至五年間	94,208	92,813
五年以上	239,522	183,278
	2,080,181	1,109,125
減：列作流動負債於一年內 到期之款額	(1,310,206)	(554,048)
於一年後到期之款額	769,975	555,077

一年內到期之有抵押銀行借貸分析如下：

銀行貸款	1,309,901	553,852
銀行透支	305	196
	1,310,206	554,048

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

38. 有抵押銀行借貸－續

該等銀行借貸須按香港銀行同業拆息加0.6%至香港銀行同業拆息加1.25%(二零零六年：香港銀行同業拆息加0.6875%至香港銀行同業拆息加1.25%)計算利息並以本集團之若干資產作為抵押。於結算日，該等資產之賬面值如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資物業	3,893,547	3,490,668
發展中物業	460,215	—
樓宇(包括有關預付租賃付款)	110,166	112,768
酒店物業(包括有關預付租賃付款)	426,288	435,541
銀行存款	18,820	655
	4,909,036	4,039,632

董事認為，有抵押銀行借貸之公平價值與其賬面值相若。

39. 本公司股本

	股份數目	面值 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零五年四月一日、二零零六年三月三十一日、 二零零六年四月一日及二零零七年三月三十一日	500,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於二零零五年四月一日、二零零六年三月三十一日 及二零零六年四月一日	1,122,678,181	11,227
於配售事項時增加之股份(附註(a))	224,500,000	2,245
於認購事項時增加之股份(附註(b))	66,000,000	660
於二零零七年三月三十一日 每股面值0.01港元之普通股	1,413,178,181	14,132

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

39. 本公司股本－續

附註：

- (a) 根據本公司之最終控股公司Charron與一獨立配售代理(「配售代理」)於二零零六年四月十日訂立之配售協議，配售代理同意配售由Charron持有之224,500,000股本公司股份，每股配售價1.83港元。

根據本公司與Charron亦於二零零六年四月十日訂立之認購協議，Charron同意認購224,500,000股本公司股份，而本公司同意向Charron發行本公司股本中之224,500,000股股份，每股認購價1.83港元。

於認購事項在二零零六年四月二十四日完成時，本公司向Charron發行及配發224,500,000股每股面值0.01港元之股份，每股代價1.83港元。本公司擬將所得款項用作有關購買物業融資安排之一部份。所發行之股份在各方面與本公司當時之現有股份均享有同等權益。

- (b) 根據本公司與一獨立第三方(「認購人」)於二零零六年十月十一日訂立之認購協議，認購人同意認購66,000,000股本公司股份，而本公司同意發行本公司股本中之66,000,000股股份，每股認購價為1.52港元。

於認購事項完成時，本公司向認購人發行及配發66,000,000股每股面值0.01港元之股份，每股代價1.52港元。本公司已將所得款項用作本集團之物業投資及業務發展。所發行之股份在各方面與本公司當時之現有股份均享有同等權益。

40. 購股權

本公司採納一項於二零零三年九月九日(「採納日期」)生效之購股權計劃(「該計劃」)。購股權計劃主要旨在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)對本集團所作出之貢獻，及／或使本集團可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本權益之任何實體具價值之人才。

根據該計劃，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；(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。根據該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%。根據該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%。於任何十二個月期間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。承授人於接納購股權時須繳付1港元之象徵式代價。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

40. 購股權－續

於二零零五年八月十一日，本公司根據該計劃之條款向本公司兩名董事授出合共20,000,000份購股權，行使價為1.88港元。

於截至二零零六年三月三十一日止年度內尚未行使之購股權（乃根據該計劃授予本公司董事）之變動概要及於二零零七年三月三十一日尚未行使結餘如下：

授出日期	行使期間	每股行使價 港元	於二零零五年 八月十一日 授出及 於二零零六年 三月三十一日 及二零零七年 三月三十一日 尚未行使
二零零五年八月十一日	二零零五年八月十一日 至二零一五年八月十日	1.88	20,000,000

所授出購股權之公平價值乃採用柏力克－舒爾斯期權定價模式計算。該模式之參數如下：

授出日期之股價	1.63港元
行使價	1.88港元
股份價格加權平均數	1.77港元
預期波幅	65.54%
預計年期	2年
無風險比率	3.707%
預期股息回報率	6.325%

該模式所採用之預計年期已根據管理層就不可轉讓及行為考慮之影響之最佳估計作出調整。

每份購股權於授出日期之公平價值為0.23港元。

於截至二零零六年三月三十一日止年度年內，已就所授出購股權之價值於綜合損益表確認4,654,000港元。

附註：

- (i) 波幅乃按預期股價回報標準差計算，預期股價回報標準差乃按授出日期前1年之每日股價統計分析計算。
- (ii) 上述計算乃按購股權整個年期內之預期波幅與本公司股份過往之波幅並無重大差異之假設作出。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

41. 購買附屬公司

於二零零六年四月，本集團訂立一份股份收購協議（「該協議」），並完成收購Rich Ever Group Limited（「Rich Ever」）之全部已發行股本及賣方（定義見該協議）應收CAIT International Limited（「CAIT」）之所有未償還貸款，代價為人民幣160,000,000元（相當於161,628,000港元）。Rich Ever間接持有北京凱利特利房地產開發有限公司（北京凱利特利）之70%註冊資本，而北京凱利特利擁有位於中國北京朝陽區永安西裡之一幅發展地盤。根據該協議，本集團亦同意向債權人支付北京凱利特利所欠之未償還債項人民幣30,000,000元（相當於30,305,000港元）。根據該協議之條款，本集團已正式向北京市國土資源局支付地價及其他成本人民幣161,870,000元（相當於163,517,000港元）。

於二零零六年四月，本集團亦與北京凱利特利之少數權益股東訂立一份協議，並同意以代價人民幣71,250,000元（根據該協議，其中人民幣31,250,000元由賣方承擔）收購於北京凱利特利之餘下30%權益。於結算日，本集團已向少數權益股東支付人民幣35,000,000元（相當於33,839,000港元）。

收購Rich Ever及於北京凱利特利餘下30%之權益已記錄作購買租賃土地權益。

於結算日，應付予賣方、北京凱利特利之少數權益股東及債權人之款項約為人民幣195,000,000元（相當於196,984,000港元）。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

42. 出售附屬公司

於二零零五年六月及二零零五年十二月，本集團分別出售法貿拓展有限公司及Emerald Star Properties Limited。於出售日期之總負債如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
所出售附屬公司之負債淨額：		
應收賬款、按金及預付款項	—	25
銀行結餘及現金	—	648
應付賬款及應計費用	—	(563)
公司間債務	—	(28,999)
	—	(28,889)
轉讓公司間債務	—	28,999
出售附屬公司之虧損	—	(107)
總代價，以現金支付	—	3
出售事項所致之現金流出淨額		
現金代價	—	3
所出售銀行結餘及現金	—	(648)
	—	(645)

截至二零零六年三月三十一日止年度，所出售附屬公司並無對本集團收益、溢利及現金流量構成任何重大影響。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

43. 出售已終止經營業務

誠如附註14所披露，於出售日期二零零六年三月三十一日，已終止經營業務之該等附屬公司之負債淨額如下：

	千港元
物業、機器及設備	30,430
無形資產	2,914
其他資產	3,730
存貨	37,674
應收賬款、按金及預付款項	88,719
可收回稅項	29
銀行結餘及現金	37,614
應付賬款及應計費用	(89,100)
公司間債務	(961,293)
欠一名股東款項	(1,750)
欠附屬公司之少數股東款項	(1,190)
應付稅項	(1,043)
有抵押銀行借款	(817)
融資租約承擔	(32)
遞延稅項負債	(1,047)
	<hr/>
	(855,162)
少數股東權益	190
轉讓公司間債務	961,293
出售已終止經營業務之收益	7
	<hr/>
總代價	<u>106,328</u>
有關出售已終止經營業務之現金及現金等價物之現金流出淨額分析：	
現金代價	106,328
所出售銀行結餘及現金	(37,614)
	<hr/>
	<u>68,714</u>

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

44. 承擔

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已批准但未訂約：		
— 物業投資及發展項目	125,339	412,875
已訂約但未於財務報表中就下列各項 作出撥備（扣除已付按金）：		
— 物業投資及發展項目	338,065	42,655
— 投資物業	160,167	707,020
— 物業、機器及設備	3,397	5,000
	626,968	1,167,550

45. 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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	646	227
第二至第五年（包括首尾兩年在內）	280	—
	926	227

租約乃經磋商訂定，租期介乎一至三年，最低租金預先釐訂及以定額計算。

本集團作為出租人

於結算日，本集團與租戶訂約釐訂日後支付之最低租金金額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	148,073	119,802
第二至第五年（包括首尾兩年在內）	105,934	95,518
	254,007	215,320

持有物業之租戶承租期介乎一至三年，租金預先釐訂及以定額計算。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

46. 關連方交易

(a) 除財務報表附註14內所披露者外，本集團亦曾與關連方進行下列重大交易：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
向最終控股公司支付利息	28,887	15,642
向一聯營公司收取利息	2,357	1,016
向一聯營公司及關連公司收取專業及服務費	1,056	—
向一關連公司收取租金	31,519	8,891
向一聯營公司及關連公司收取廣告費	—	2,522
向一聯營公司銷售傢俬	—	1,751

關連公司指由本公司之視為主要股東所擁有之附屬公司。

(b) 主要管理人員僅包括本公司之董事，支付予彼等之補償載於附註12。

47. 附屬公司

本公司於二零零七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／ 營運地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本*	本公司應佔 之股本權益 %	主要業務
直接持有				
英皇地產有限公司	香港	1,000	100.00	投資控股
間接持有				
紀康有限公司	香港	2	100.00	物業投資
Active Pace Investment Limited	香港	100	100.00	物業投資
安望置業有限公司	香港	1,000,000	100.00	物業投資
Arch Concept Limited	香港	2	100.00	物業發展

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

47. 附屬公司一續

附屬公司名稱	註冊成立／ 營運地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本*	本公司應佔 之股本權益 %	主要業務
間接持有－續				
北京凱利特利房地產 開發有限公司	中國 (附註c)	12,000,000美元	100.00	物業發展
寶成置業有限公司	香港	1,002	100.00	投資控股及 物業投資
祥勇發展有限公司	香港	2	100.00	物業投資
Cherish Will Limited	香港	2	100.00	物業投資
冠潤發展有限公司	香港	2	100.00	物業發展
Diamond Faith Company Limited	香港	2	100.00	物業發展
如富有限公司	香港	1,002	100.00	投資控股及 物業投資
英皇物業管理有限公司	香港	100	100.00	提供物業 管理服務
雅豪企業有限公司	香港	100	65.00	經營食肆
英皇融資有限公司	香港	5,000,000	100.00	投資顧問
英皇期貨有限公司	香港	50,000,000	100.00	提供期貨 經紀服務
英皇駿景酒店有限公司	香港	2	100.00	經營酒店 及物業發展
Emperor Hotel (HK) Limited	香港	2	100.00	物業持有

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

47. 附屬公司－續

附屬公司名稱	註冊成立／ 營運地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本*	本公司應佔 之股本權益 %	主要業務
間接持有－續				
Emperor Investment (Management) Limited	香港	100	100.00	提供管理 服務
英皇工程策劃(香港) 有限公司	香港	100	100.00	提供項目 管理服務
英皇物業代理有限公司	香港	100	100.00	提供物業 代理服務
英皇證券(香港) 有限公司	香港	70,000,000	100.00	提供證券 經紀服務
Emperor Securities Nominees Limited	香港	2	100.00	提供代理人 服務
英皇(廈門)地產發展 有限公司	中國 (附註a)	5,000,000 美元	95.00	物業發展
Express Honor Enterprises Limited	香港	1	100.00	物業發展
頌昇有限公司	香港	2	100.00	物業投資
Gallan Limited	香港	2	100.00	物業發展
通耀投資有限公司	香港	2	96.35	物業投資
金飛馬置業有限公司	香港	100,000	100.00	物業投資
智揚投資有限公司	香港	2	100.00	物業投資
HKDN Limited	香港	100,000	100.00	物業發展

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

47. 附屬公司一續

附屬公司名稱	註冊成立／ 營運地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本*	本公司應佔 之股本權益 %	主要業務
間接持有－續				
海天海產有限公司	香港	10,000	100.00	物業投資
怡瑞有限公司	澳門	25,000澳門幣	100.00	物業投資
怡永有限公司	澳門	25,000澳門幣	100.00	物業投資
寶晶宮置業有限公司	香港	10,000	100.00	物業投資
Keenworld Corporation Limited	香港	1	100.00	物業發展
Majesty Investments Limited	香港	2	100.00	物業買賣
好世界太平洋有限公司	香港	100	100.00	物業投資
境榮有限公司	香港	2	100.00	物業投資
樂翠投資有限公司	香港	2	100.00	物業投資
Prestige Gold Investment Limited	香港	100	100.00	物業持有
Primoforce Limited	香港	1	100.00	物業投資
富雄投資有限公司	香港	2	100.00	物業投資
Richorse Limited	香港	2	100.00	物業投資
Roseley Limited	香港	10	100.00	物業投資
Royal Arcardia Limited	香港	2	100.00	物業投資

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

47. 附屬公司－續

附屬公司名稱	註冊成立／ 營運地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本*	本公司應佔 之股本權益 %	主要業務
間接持有－續				
Sellwell Inc.	英屬處女群島／ 香港	100美元	100.00	物業投資
Sheen Fit International Limited	香港	1	100.00	物業發展
Union Reward International Limited	香港	1	100.00	物業發展
Very Sound Investments Limited	香港	10,000,000	100.00	物業投資
韋特投資有限公司	香港	100,000	100.00	物業發展
Willy Profit Limited	香港	1	100.00	物業發展
偉均有限公司	香港	2	100.00	物業投資
滿強投資有限公司	香港	100	100.00	投資控股
新會英皇地產發展 有限公司	中國 (附註b)	24,000,000	100.00	物業發展
Ying Wong Property Limited	香港	100	100.00	物業投資
約德有限公司	香港	10,000,000	100.00	物業投資
潤壯投資有限公司	香港	2	100.00	物業投資

* 除另有註明者外，所有款項均以港元為單位。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

47. 附屬公司－續

附註：

- (a) 在中國成立之中外合作企業。
- (b) 在中國成立之外商獨資企業。
- (c) 在中國成立之企業。本公司應佔之股本權益乃根據相關合約中訂明之可分派資產及溢利計算。

除在香港以外註冊成立之公司外，所有附屬公司均在香港經營業務（另有註明者除外）。

於二零零七年三月三十一日，各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本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

48. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年四月二十四日，本集團以分派及發售英皇證券集團有限公司（「英皇證券集團」）股份方式將英皇證券集團公司分拆於聯交所獨立上市。英皇證券集團乃從事證券經紀及金融服務（包括證券、期貨及期權經紀服務）業務。
- (b) 於二零零七年五月，本集團之若干全資附屬公司與數位獨立第三方訂立買賣協議，以總代價567,600,000港元收購數項物業。
- (c) 於二零零七年六月十二日，本公司之全資附屬公司World Million Profits Limited（「World Million」）與Lion Empire Investments Limited（「Lion Empire」）訂立一份買賣協議（「第一份買賣協議」），以按代價約170,783,000港元收購Nova Strategic Limited（「Nova Strategic」）之10%權益及賣方應收Nova Strategic之貸款。該代價將透過配發及發行79,433,953股本公司股份方式支付，發行價為每股2.15港元。Lion Empire乃The Albert Yeung Discretionary Trust之全資附屬公司。Nova Strategic持有英皇娛樂酒店之50%權益並管理其中兩間貴賓廳，而英皇娛樂酒店乃於澳門從事酒店及博彩業務。

於同日，World Million與英皇娛樂酒店公司之全資附屬公司訂立另一份買賣協議（「第二份買賣協議」），以出售Nova Strategic之10%權益及World Million應收Nova Strategic之貸款。出售Nova Strategic之10%權益予英皇娛樂酒店公司之所得款項約為170,783,000港元。該代價將透過配發及發行104,774,846股英皇娛樂酒店公司股份方式支付，發行價為每股1.63港元。於第一份買賣協議及第二份買賣協議完成時，本集團應佔英皇娛樂酒店公司之權益將增加至約41.43%。

財務報表附註

於二零零七年三月三十一日止年度

48. 結算日後事項－續

- (d) 根據本公司之最終控股公司Charron 與一獨立配售代理（「配售代理」）於二零零七年六月十二日訂立之配售協議，配售代理同意配售由Charron持有之282,634,000股本公司股份，每股配售價為2.15港元。

根據本公司與Charron亦於二零零七年六月十二日訂立之認購協議，Charron同意認購282,634,000股本公司股份，而本公司同意向Charron發行本公司股本中之282,634,000股股份，每股認購價為2.15港元。

本公司擬將所得款項用作本集團之一般營運資金及未來業務發展。所發行之股份在各方面與本公司當時之現有股份均享有同等權益。

財政概要

業績

截至三月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額(包括已終止經營業務)	408,514	985,534	1,005,736	1,279,983	658,868
除稅前溢利(虧損)	545,941	625,099	478,845	345,433	(717,256)
稅項支出	(55,325)	(88,418)	(12,573)	(15,964)	(7,071)
年度溢利(虧損)	490,616	536,681	466,272	329,469	(724,327)
應佔溢利(虧損)：					
本公司股本持有人	487,677	532,392	466,354	330,003	(715,803)
少數股東權益	2,939	4,289	(82)	(534)	(8,524)
	490,616	536,681	466,272	329,469	(724,327)

資產及負債

於三月三十一日

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
資產總值	8,071,525	5,821,463	4,927,333	3,386,475	3,420,222
負債總額	(3,405,265)	(2,032,797)	(1,583,585)	(1,052,233)	(1,455,500)
	4,666,260	3,788,666	3,343,748	2,334,242	1,964,722
本公司股本持有人應佔權益	4,665,846	3,792,183	3,351,863	2,334,226	2,015,494
少數股東權益	414	(3,517)	(8,115)	(9,984)	(50,772)
股東資金	4,666,260	3,788,666	3,343,748	2,334,242	1,964,722

物業概要

本集團於二零零七年三月三十一日之主要投資物業及發展中物業之詳情如下：

投資物業

	地點	用途	樓面面積 平方呎	車位數目	本集團 所佔權益 %
1.	香港銅鑼灣 駱克道474-476號地下 與駱克道478-484號 本德大廈地下G舖位	商業	2,193 (實用)	—	100
2.	香港銅鑼灣 禮頓道46號地下及1樓 與禮頓道44及48號 禮智大廈地下	商業	4,238 (實用)	—	100
3.	新界荃灣 德士古道178-182號 山德士中心地下 L5及P4號車位 6份之4份	車位	—	2	100
4.	香港堅尼地城 卑路乍街103號	商業／住宅	5,071 (實用)	—	100
5.	九龍深水埗 欽州街65-71號 榮業商業大廈 12樓1至4號單位	商業	799 (實用)	—	100
6.	香港灣仔 灣仔道188號 廣生行大廈C及D座地下 1-11、20、23、 23A、24及24A號車位	車位	—	16	100
7.	香港灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心901室	商業	2,324 (建築)	—	100
8.	香港灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心902室	商業	977 (建築)	—	100

物業概要

投資物業－續

	地點	用途	樓面面積 平方呎	車位數目	本集團 所佔權益 %
9.	香港灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心1103室	商業	692 (建築)	—	100
10.	香港灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心1104室	商業	1,582 (建築)	—	100
11.	香港灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心1206室	商業	1,431 (建築)	—	100
12.	香港灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心1207室	商業	1,510 (建築)	—	100
13.	香港灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心1701室	商業	2,178 (建築)	—	100
14.	香港灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心2001室	商業	2,178 (建築)	—	100
15.	香港灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心2101室	商業	2,178 (建築)	—	100
16.	新界荃灣 眾安街55號 英皇娛樂廣場	商業／住宅	196,150 (建築)	—	100
17.	香港堅尼地城 卑路乍街97號 文興工廠大廈 地下A舖位	商舖	4,200 (實用)	—	100
18.	香港銅鑼灣 怡和街42-44號 華人銀行東區大廈 地下及1樓	商業	2,772 (實用)	—	100

物業概要

投資物業 – 續

	地點	用途	樓面面積 平方呎	車位數目	本集團 所佔權益 %
19.	香港銅鑼灣 駱克道523號 地下及1樓	商業	1,060 (實用)	—	100
20.	香港灣仔 英皇集團中心地庫 第一及第二層、 地下至4樓之舖位及 23至29樓之商用單位	商業	146,901 (建築)	34	100
21.	九龍紅磡 石塘街3號 1至4樓閣樓、地下	商業／住宅	2,076 (建築)	—	100
22.	九龍紅磡 民裕街47-53號 及民樂街20-28號 凱旋工商中心 第二期4樓G單位及 地下G8號私家車車位	工業	6,940 (實用)	1	100
23.	香港銅鑼灣 記利佐治街 香港大廈 地下Q號舖(包括閣樓)	商業	921 (實用)	—	100
24.	香港銅鑼灣 羅素街8號地下 1至3號及5號舖位、 一樓、二樓及三樓全層、 地下至三樓之外牆、 五樓天台、包圍五樓 天台之矮牆，以及1號 及5號電梯	商業	22,642 (建築)	—	100
25.	九龍西洋菜 南街4號及豉油街 21、21A及21B號 昌記大樓地下D室	商業	573 (實用)	—	100

物業概要

投資物業－續

地點	用途	樓面面積 平方呎	車位數目	本集團 所佔權益 %
26. 香港灣仔軒尼詩道288號 英皇集團中心6樓601室	商業	2,324 (建築)	—	100
27. 香港跑馬地黃泥涌道1號A 怡豐大廈低層地下1至4號舖	商業	2,900 (建築)	—	100
28. 香港銅鑼灣羅素街56號地下及 羅素街54及56號閣樓	商業	2,485 (實用)	—	100
29. 香港銅鑼灣羅素街54及56號 4樓A室	住宅	367 (實用)	—	100
30. 香港干諾道西179至180號及 德輔道西345至345號A 長嘉工業大廈10樓A室及B室	工業	9,448 (實用)	—	100
31. 香港德輔道西444至452號 香港工業大廈17樓A室至H室及 地下7號停車位	工業	11,554 (實用)	1	100
32. 香港德輔道西444至452號 香港工業大廈 18樓C室、D室及G室， 1樓H室及 地下11至12號停車位	工業	6,060 (實用)	2	100

物業概要

投資物業－續

	地點	用途	樓面面積 平方呎	車位數目	本集團 所佔權益 %
33.	香港德輔道西444至452號 香港工業大廈地下B舖位	工業	8,573 (實用)	—	100
34.	香港德輔道西444至452號 香港工業大廈地下A舖位	工業	5,638 (實用)	—	100
35.	九龍紅磡 漆咸道北275號蔚景樓 地下7號至11號舖位及入口及 1樓至5樓全層	商業	12,994 (實用)	—	100
36.	新界屯門建發里4號 歐化傢俬中心 (前稱金堡工業大廈)	工業	180,595 (建築)	—	100
37.	澳門 殷皇子大馬路63至69號B座地下 及羅保博士街5號地下C2號舖	商業	1,167 (實用)	—	100
38.	香港淺水灣麗景道2號 地段889號	住宅	7,379 (建築)	—	100
39.	九龍馬頭圍浙江街22號 同順興大廈地下部份舖位、 1樓、2樓	商舖／商業	18,147 (建築)	—	100
40.	香港灣仔軒尼詩道288號 英皇集團中心6樓602室	辦公	977 (建築)	—	100

物業概要

投資物業－續

地點	用途	樓面面積 平方呎	車位數目	本集團 所佔權益 %
41. 香港灣仔軒尼詩道288號 英皇集團中心2007室	辦公	1,510 (建築)	—	100
42. 香港銅鑼灣羅素街54及56號 4樓B及C室及5樓C室	住宅	1,028 (實用)	—	100
43. 香港跑馬地雲地利道5號 雲暉大廈C座4樓1室及 C/P-D2與2室及CP-D13	住宅	3,194 (建築)	—	100
44. 澳門Patio Das Esquinas 1-3號 新馬路201-209號 A座地庫、地下、1至4樓	商舖	11,243 (實用)	—	100
45. 香港英輝臺1號英輝閣 12樓A及C室與17樓B室	住宅	1,389 (實用)	—	100
46. 香港中環機利文街61-65號 干諾道中73號德輔道中141號 中保集團大廈4樓	商業	11,990 (實用)	—	100

備註： (建築) — 樓面建築面積
(實用) — 實用面積
(地盤) — 地盤面積

物業概要

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	車位 數目	本集團 應佔權益 %
1.	中華人民共和國 福建省廈門市 湖濱北路 英皇湖畔花苑 第二期	商業/ 住宅	79,900	440,000	已建成 2層地庫	2008年	173	95
2.	中華人民共和國 廣東省新會區 今古洲經濟開發區 第09-10地段之地盤	商業/ 住宅	405,027	2,430,000	空置地盤	—	—	100
3.	香港淺水灣 海灘道26-30號	商業	45,532	163,000	正進行地基 工程	2007年	125	96
4.	新界西貢 濠涌丈量約份 第210號地段 第299sC、299RP、 302-304、305sA、 306sA、307sA、 308、309RP、 342、343sAssl及 及372-382號	住宅	71,464	23,010	已完成 地盤清理	2009年	26	100
5.	新界大埔布心排 丈量約份第23號 地段590號A段 及885號	農地	28,314	不適用	空置地盤	—	—	100
6.	香港德輔道西 454A-462A號 10間舖位及68個單位	商業/住宅	10,044	78,877	地盤	2009年	—	100
7.	新界粉嶺 聯發街10-14號	地盤	2,880	不適用	未清理地盤	—	—	100
8.	香港西灣河 成安街18-24號	地盤	2,910	不適用	未清理地盤	—	—	100

物業概要

發展中物業一續

	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	車位 數目	本集團 應佔權益 %
9.	香港西灣河 成安街36號 地下及閣樓	商舖	不適用	615(實用)	未清理地盤	—	—	100
10.	香港西灣河 成安街38-46號 成安樓1樓A室	住宅	不適用	356(實用)	未清理地盤	—	—	100
11.	香港西灣河 成安街26號1樓	住宅	不適用	447(實用)	未清理地盤	—	—	100
12.	香港北角 渣華道96-102號	商業/住宅	4,555	38,931	地盤	2010年	—	75
13.	香港半山區 西摩道9A-9H號 (3樓A室及4樓E室除外)	住宅	9,948	73,428	未清理地盤	—	—	100
14.	新界西貢丈量約份 第210號地段300、 305RP、306RP、 307RP、343sAss2、 344、345、346、347、 349RP、353sA號	住宅	27,377	9,834	地盤	—	—	100
15.	香港 英輝臺5-7A號	住宅	10,237	67,626	未清理地盤	—	—	100
16.	位於中國北京朝陽區 永安西裡之一塊土地	商業	88,419	816,400	未清理地盤	—	—	100
17.	香港 長庚里3號	住宅	3,385	不適用	未清理地盤	—	—	100