



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）

2008/2009 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	9
董事會報告	11
企業管治報告	23
獨立核數師報告	30
綜合損益表	32
綜合資產負債表	33
綜合股東權益變動表	35
綜合現金流量表	37
綜合財務報表附註	39
財政概要	95
物業概要	96

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
陳文漢**
廖慶雄**
羅家明**

* 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

審核委員會

陳文漢(主席)
廖慶雄
羅家明

薪酬委員會

黃志輝(主席)
廖慶雄
羅家明

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 Fulcrum Group (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM08
Bermuda

過戶登記處(香港)

卓佳秘書商務有限公司
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
恒生銀行有限公司

美國預託證券銀行

The Bank of New York Mellon
BNY Mellon Shareowner Services
P.O. Box 358516
Pittsburgh, PA15252-8516

網站

<http://www.emp163.com>

股份代號

163

主席報告

財務摘要

截至三月三十一日止年度

	租賃物業		出售物業		物業發展		酒店經營業務		已終止及 其他經營業務		總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	<u>292,505</u>	<u>201,379</u>	<u>-</u>	<u>1,487,218</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,674</u>	<u>70,283</u>	<u>2,991</u>	<u>11,284</u>	<u>348,170</u>	<u>1,770,164</u>
貢獻	<u>261,534</u>	<u>184,568</u>	<u>-</u>	<u>600,000</u>	<u>(34,211)</u>	<u>(16,326)</u>	<u>9,129</u>	<u>9,037</u>	<u>1,341</u>	<u>3,388</u>	<u>237,793</u>	<u>780,667</u>
重估	<u>(1,586,109)</u>	<u>743,945</u>	<u>-</u>	<u>4,112</u>	<u>(172,120)</u>	<u>(6,643)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,758,229)</u>	<u>741,414</u>
分佔英皇娛樂酒店有限公司 之貢獻											<u>12,529</u>	<u>77,412</u>
本公司股本持有人 應佔年度(虧損)溢利											<u>(1,536,985)</u>	<u>1,317,917</u>

主席報告

管理層之討論及分析

概述

於截至二零零九年三月三十一日止年度(「本年度」)，英皇集團(國際)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)錄得總收益約348,200,000港元，去年同期則為1,770,200,000港元。物業市場受到全球經濟衰退所致之失業問題及市場不明朗因素所拖累。本集團並無於本年度銷售任何物業，而去年之銷售收益為1,487,200,000港元。

全球經濟及股票市場萎縮，引發香港整體物業市場於二零零八年下半年出現突然回落。於本年度，本集團因投資物業之公允價值有所變更而錄得虧損1,586,100,000港元(二零零八年：得益743,900,000港元)，而該等投資物業於近年的市場蓬勃時卻獲得大額重估得益。經考慮有關項目之市值後，本集團亦已就香港及中國之發展中物業作出減值虧損172,100,000港元(二零零八年：6,600,000港元)。

儘管該等虧損對本集團之損益造成重大不利影響，但本集團之投資物業繼續帶來穩定租金收入。受惠於香港及澳門黃金地段及新建物業之持續租金水平有所回復及貢獻，本集團之優質投資物業組合帶來按年租金收益增長45.2%至292,500,000港元(二零零八年：201,400,000港元)。

另一方面，本集團於本年度來自聯營公司英皇娛樂酒店有限公司之貢獻下跌至12,500,000港元(二零零八年：77,400,000港元)，乃主要由於澳門之英皇娛樂酒店之經營溢利減少及公允價值變動所致。

因此，於本年度本集團錄得股本持有人應佔虧損1,537,000,000港元(二零零八年：溢利1,317,900,000港元)及每股虧損0.87港元(二零零八年：每股盈利0.79港元)。

於二零零九年三月三十一日，本集團之資產淨值為4,792,000,000港元。

業務回顧

物業投資

來自投資物業之租金收入一向為本集團其中一個主要收入來源。自投資物業產生之租金收入為292,500,000港元，較二零零八年同期之201,400,000港元增加約45.2%。

本集團投資物業組合主要由位於香港及澳門之商舖及辦公室所組成。於二零零九年三月三十一日，由於本集團零售物業大部份位於黃金地段，故該等物業之整體出租率持續接近98%。主要投資物業包括位於灣仔英皇集團中心之購物中心、荃灣之英皇娛樂廣場、銅鑼灣羅素街之數個商舖及一個購物中心及九龍灣之英皇國際廣場(於本年度上半年初收購)。本集團取得來自投資物業之穩定租金收入。本集團致力不斷提升物業質素，以增加其物業組合價值及提高租金收入。

主席報告

本集團於本年度整合其物業組合，同時在市場不穩下繼續審慎行事。另一方面，本集團把握機會於物業市場回落期間收購多個物業。除英皇國際廣場外，本集團亦已於香港收購其他店舖，預期長遠可帶來穩定租金收入。

於投資發展方面，本集團亦在淺水灣擁有一幢多功能休閒及娛樂海濱綜合大樓。該項目建築面積約166,835平方呎，實質上大致已竣工。本集團正與政府商討以釐清本集團是否須就使用現有樓宇補付地價，另本集團亦已發出原訴傳票，以尋求法院釐清此事。聆訊預期於二零零九年秋季進行。待此事獲解決後，預計該物業將為本集團帶來長期租金收入。

在中華人民共和國（「中國」或「國內」），本集團擁有沿北京長安東大街約88,417平方呎之地盤，計劃發展作一幢商業綜合大樓。該項目規劃建築面積約636,465平方呎，包括零售平台、高檔娛樂熱點及甲級辦公室大樓。本年度內正進行清拆工程。

物業發展

本集團對香港物業市場在長遠而言感樂觀。香港土地供應有限，對新建樓宇之需求增加，尤其在未來私營住宅單位落成量低之香港島，更是求樓若渴。

本集團於二零零九年六月中之前擴展西環德輔道西之一處地盤，由原來11,833平方呎增至14,061平方呎。該地盤預期將發展為一幢總建築面積約112,000平方呎之住宅大廈，以把握對香港島優質及海景住宅單位不斷需求增加之趨勢。本年度內正進行清拆工程，整個項目預期於二零一三年完成。

本集團擁有位於西灣河成安街之重建地盤。此佔地約4,382平方呎之地盤將提供一幢獨立住宅大廈，總建築面積約44,000平方呎。本集團已於本年度展開興建工程，該項目預期將於二零一二年竣工。

本集團亦已向其合營夥伴收購於北角渣華道一處地盤（本集團原佔66%）之全部權益。本集團擬發展一幢建築面積約103,000平方呎之四星級酒店。管理層認為香港對房價相宜並交通便利之酒店客房需求殷切。本集團已展開興建工程，該項目預期將於二零一二年竣工。

本集團於本年度收購位於九龍太子道西之一處地盤，並計劃將佔地3,319平方呎之地盤發展為一幢多層商住兩用大廈，建築面積約29,870平方呎。沙中線之發展將令此物業更具交通便利優勢。清拆工程將於今年較後時間開始進行，而地盤之發展將於二零一二年竣工。

主席報告

於國內，本集團在廈門亦有一個正在發展中之商業／住宅綜合發展項目，名為英皇•湖畔華庭，預期於二零零九年內落成。本集團於本年度開始預售住宅單位，截至二零零九年六月已預售96%單位。

於本年度結算日時，本集團於香港、澳門及中國之土地儲備約有700,000平方呎，當中包括收購作發展及重建之土地。

酒店

於本年度內，縱使於北京奧運期間加緊簽證控制、港澳個人遊計劃出現變動及金融海嘯導致旅客數量下跌等不利因素之情況下，香港英皇駿景酒店仍錄得穩定之表現，符合管理層之預期。營業額主要來自該酒店之150間客房，以及中菜廳及咖啡室，共錄得約52,700,000港元（二零零八年：70,300,000港元）。該酒店已實施減省成本措施，並簡化其業務運作，使本年度之利潤有所改善。

該酒店已開發更多與貿易夥伴合作之渠道，以增加來自海外及中國企業客戶及網上預訂之銷售。酒店繼續改善其設施，以期令住客更為滿意。該酒店在市場上獲公認為物有所值。

酒店業務來自企業客戶及旅行團收入之比率為80：20，而去年度則為75：25。此收入比率在長遠而言將為酒店帶來更為平穩之收益。

展望

由於金融海嘯及全球信貸危機於二零零八年九月爆發，故預期香港物業市場正處於高波幅調整之境況。本集團已計劃及實行措施，為其投資物業保持及獲取穩定租金收入及出租率。受股票市場之重新活躍及銀行存款回報率極低所影響，本地物業市場自二零零九年初以來有所回穩，但鑑於全球金融體系不穩定及全球消費大幅下滑，故整體物業市況仍不明朗。

然而，一般相信零售物業受到經濟之影響相對較小，乃因市場供應量低導致租金水平受到穩定物業價格支持。長遠而言，本集團對香港、澳門及中國之物業及酒店市場持正面態度。本集團將繼續整合及提升其物業組合，並優化租戶組合，以期令租金收入取得較高收益率。憑藉穩定現金流量，以及低資產負債比率之健全資產負債表，本集團將密切監察市場發展，並把握機會補充土地儲備，用作香港及中國大陸之重建及發展項目。

酒店業務方面，本集團會繼續維持以市場為本之策略，以具競爭力之價格應對市場轉變。本集團亦將更新其客房設施及設備，並透過長期客戶優惠及折扣，鞏固與其主要客戶及顧客之關係。

主席報告

展望未來，本公司董事（「董事」或「董事會」）將繼續定期監察本公司之股價及其相關資產淨值。當股價較其資產淨值出現具有吸引力之折扣時，董事會將考慮在聯交所回購股份。

資本架構、流動比率及財務資源

截至二零零九年三月三十一日，對外借貸（不計應付賬款）總額約為4,921,600,000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46.3%。除股本及儲備外，本集團利用經營業務所產生之流動現金、銀行借貸及由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，本集團於本年度結算日並無重大或然負債。

資產抵押

本集團已將賬面值約為6,771,000,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零九年三月三十一日之僱員數目約為330名（二零零八年：約350名）。本年度之員工成本（包括董事酬金）總計約93,700,000港元（二零零八年：116,600,000港元）。所有僱員根據薪酬政策發放固定月薪及酌情花紅。員工福利包括退休福利計劃供款、醫療津貼及其他額外福利。

為向員工提供激勵或獎勵，本公司於二零零三年九月九日採納購股權計劃。於本年內，本公司概無授出任何購股權，於二零零九年三月三十一日尚未行使之購股權為37,500,000份購股權。

企業社會責任

於本年度，本集團連同英皇慈善基金就中國四川省大地震作出不少貢獻。主要由關聯公司作出之捐款超過18,000,000港元，並經由中國民政部、演藝界512關愛行動、中央人民政府駐香港聯絡辦公室、無國界社工及關懷行動等渠道送達四川省受災地區。本集團對地震受害者之關懷隨後轉化為一個由近100名志願員工組成之親善探訪團，在英皇娛樂集團藝人蔡卓妍、鍾欣桐、鄭希怡及李逸朗帶領下，於二零零八年九月到擂鼓鎮探訪。探訪團由英皇慈善基金、英皇娛樂集團及無國界社工合辦，與當地市民共度震後首個中秋節。

主席報告

另外，英皇駿景酒店於中秋佳節捐出超過2,000個月餅到救世軍，支持其向有需要的長者送上溫暖及關懷之活動。

酒店亦於二零零九年農曆新年中作出兩項其他節日捐贈，向白普理寧養中心末期病患送上年糕及透過長者安居服務協會向長者送上壽包。

另外，本集團以現金捐款及抽獎贊助，全力支持庭恩兒童中心（一個為有特別需要兒童及青少年提供言語及語言訓練及評估之慈善團體）於二零零八年十一月舉行之籌款舞會。本集團員工並擔當義工及項目管理榮譽顧問。

本集團亦支持社會企業之運作。於二零零八年十月，香港工會聯合會經營之「樂健生活館」於荃灣英皇娛樂廣場開業，提供保健服務及音樂培訓，並為保健產品零售商。本集團特別捐款100,000港元，並以優惠價格租出辦公室面積。

本集團亦參與其他活動，包括於二零零八年五月與香港地球之友合辦「綠野先鋒」及於二零零九年二月由善寧會主辦「登山善行」活動。該等活動均受到員工歡迎。

於回顧年度後，英皇慈善基金籌得人民幣1,000,000元，並捐予湖北省武漢市「湖北省慈善香港英皇關愛老人護養中心」，作為該中心之營運開支補助。該中心之興建費由本集團資助，並於二零零七年投入服務。本集團決意未來將投入更多於善終服務上，因此視之為長期項目，並將成為本集團企業社會責任發展之基礎。

本集團於二零零八至二零零九年度獲香港社會服務聯會頒發「連續5年商界展關懷」標誌，表揚本集團對社會作出之貢獻。

董事及高級行政人員之履歷

非執行董事(主席)

陸小曼，現年53歲，畢業於多倫多大學，並持有商業學士學位。彼於銀行業任職近十年。彼亦擔任英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店」)及英皇娛樂集團有限公司(「英皇娛樂」)之非執行董事兼主席。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」)主板及創業板市場上市。彼於一九九九年六月加盟本公司。

執行董事兼董事總經理

黃志輝，現年53歲，香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。彼亦為英皇娛樂酒店、英皇娛樂、新傳媒集團控股有限公司(「新傳媒」)及英皇鐘錶珠寶有限公司(「英皇鐘錶珠寶」)之董事。新傳媒及英皇鐘錶珠寶之股份於聯交所主板上市。黃先生於一九九一年加盟本公司，並負責本集團之策略規劃、業務增長及發展，以及監察集團之財務管理。黃先生擁有超逾20年之財務及管理經驗，於不同行業包括製造業以至物業投資及發展、酒店經營、鐘錶珠寶零售、娛樂及傳媒業務等範疇具有廣泛之經驗。

執行董事兼董事總經理

范敏嫦，現年46歲，具備香港專業律師資格及為合資格會計師，並持有工商管理碩士學位。彼亦兼任英皇娛樂酒店、英皇娛樂、新傳媒及英皇鐘錶珠寶之董事。范女士於一九九零年加盟本公司並負責本集團之策略規劃、業務增長及發展，以及監察集團內之不同業務。彼擁有超逾20年之企業管理經驗，於不同行業包括物業投資及發展、酒店經營、金融證券、鐘錶珠寶零售、娛樂及傳媒業務等範疇具有廣泛之經驗。

執行董事

張炳強，現年53歲，畢業於倫敦大學，持有文學士(榮譽)學位。彼為特許估價測量師及英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之資深會員。彼亦為加拿大認可估價師。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事務，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。於一九九七年至二零零五年期間，張先生曾擔任一間於聯交所主板上市之公司恆基兆業發展有限公司之執行董事。張先生於二零零五年加盟本公司。

董事及高級行政人員之履歷

執行董事兼公司秘書

莫鳳蓮，現年44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之董事。莫女士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。

獨立非執行董事

陳文漢，現年52歲，於一九七八年畢業於香港大學，持有法律學士學位，及由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。陳先生於二零零一年二月加盟本公司。

獨立非執行董事

廖慶雄，現年45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，於會計、稅務、核數及企業融資方面擁有逾十年經驗。彼現亦為晨訊科技集團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。於過去三年，廖先生曾為世茂國際控股有限公司之董事，該公司曾於聯交所主板上市，惟已於二零零七年七月二十七日撤銷上市。廖先生於二零零四年九月加盟本公司。

獨立非執行董事

羅家明，現年48歲，為英國皇家特許勘測師協會之特許物料測量師。彼持有香港中文大學之工商管理碩士學位。羅先生於物流管理服務及建築物料買賣業務之企業管理擁有逾十年經驗。羅先生於二零零八年六月加盟本公司。

董事會報告

董事會謹提呈截至二零零九年三月三十一日止年度（「本年度」）之董事會報告與本集團經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註46。

業績

本集團於本年度之業績載於第32頁之綜合損益表。

董事不建議派付本年度之任何末期股息（二零零八年：每股0.062港元）。

投資物業

於本年度內，本集團以約1,294,000,000港元之成本購入投資物業。

於二零零九年三月三十一日，本集團按公開市值基準重估名下全部投資物業。約為1,586,000,000港元之公平值減值已於綜合損益表內扣除。

有關本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

本集團主要投資物業之概述載於第96至第100頁。

物業、機器及設備

於本年度內，本集團以約92,000,000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19。

儲備

本集團於本年度內之儲備變動詳情載於第35至第36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)

張炳強

莫鳳蓮

獨立非執行董事：

陳文漢

廖慶雄

羅家明

尹志強

(於二零零八年六月二十五日獲委任)

(於二零零八年六月二十五日辭任)

根據下文所述之服務協議，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87(2)條及第87(3)條，張炳強先生、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。

各非執行董事已與本公司就其擔任本公司之非執行董事／獨立非執行董事而訂立服務協議，自二零零八年一月一日起計初步為期一年(羅家明先生除外，其初步任期自二零零八年六月二十五日起至二零零八年十二月三十一日止)，其後將繼續有效，直至一方向另一方發出書面通知終止為止。

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

於二零零九年三月三十一日，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(含有證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)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	普通股股份／ 相關股份數目	概約持股 百分比
陸小曼女士(「陸女士」) (附註1)	家族	992,635,364	55.92%

(ii) 購股權

董事姓名	身份	普通股股份／ 相關股份數目	概約持股 百分比
黃志輝先生(附註2)	實益擁有人	15,000,000	0.84%
范敏嫦女士(附註2)	實益擁有人	15,000,000	0.84%
張炳強先生(附註2)	實益擁有人	5,000,000	0.28%
莫鳳蓮女士(附註2)	實益擁有人	2,500,000	0.14%

附註：

- 本公司之992,635,364股股份由Charron Holdings Limited(「Charron」)持有。Charron之全部已發行股本由STC International Limited(「STC International」)全資擁有之億偉控股有限公司(「億偉」)持有，STC International為楊受成博士(「楊博士」)成立之全權信託The Albert Yeung Discretionary Trust(「該信託」)之信託人。楊博士作為該信託之創立人被視為於Charron持有992,635,364股股份中擁有權益。鑑於作為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於上述股份中擁有權益。
- 該等購股權乃根據本公司之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	億偉 (附註1)	家族	1	100%
陸女士	STC International (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	208,484,000	78.65%
陸女士	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇娛樂酒店」) (附註3)	家族	439,138,571	43.43%
陸女士	Velba Limited (「Velba」) (附註4)	家族	1	100%
陸女士	新傳媒集團控股有限公司 (「新傳媒」) (附註4)	家族	450,000,000	75%
陸女士	全強集團有限公司 (「全強集團」) (附註5)	家族	1	100%
陸女士	Diamond Palace Limited (「Diamond Palace」) (附註5)	家族	1	100%
陸女士	英皇鐘錶珠寶有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」) (附註5)	家族	3,370,480,000	74.9%

(ii) 購股權

董事姓名	相聯法團 名稱	身份/ 權益性質	持有已發行 普通股股份數目	概約持股 百分比
黃志輝先生 (附註6)	英皇娛樂酒店 (附註6)	實益擁有人	5,000,000	0.49%
范敏嫦女士 (附註6)	英皇娛樂酒店 (附註6)	實益擁有人	5,000,000	0.49%

董事會報告

董事及主要行政人員之證券權益及淡倉一續

(b) 於相聯法團之好倉權益一續

(ii) 購股權一續

附註：

1. 本公司之992,635,364股股份由Charron持有。Charron之全部已發行股本由STC International全資擁有之億偉持有，STC International為楊博士成立之該信託之信託人。楊博士作為該信託之創立人被視為於Charron、億偉及STC International之股本中擁有權益。鑑於作為楊博士之配偶，本公司董事陸女士亦被視為於上述股份中擁有權益。
2. 英皇娛樂為一家股份於香港上市之公司，其208,484,000股股份由Surplus Way持有。Surplus Way之全部已發行股本乃由STC International（該信託之信託人）全資擁有之億偉持有。楊博士作為該信託之創立人被視為於Surplus Way之股本及由其持有英皇娛樂208,484,000股股份中擁有權益。鑑於作為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於上述股份中擁有權益。
3. 英皇娛樂酒店為一家股份於香港上市之公司，英皇娛樂酒店之439,138,571股股份乃由滿強投資有限公司（「滿強」）持有。滿強由本公司間接全資擁有。於二零零九年三月三十一日，本公司之992,635,364股股份由Charron持有。Charron之全部已發行股本由STC International（該信託之信託人）全資擁有之億偉持有。楊博士作為該信託之創立人被視為於滿強之股本及由其所持有英皇娛樂酒店之439,138,571股股份中擁有權益。鑑於作為楊博士之配偶，本公司董事陸女士亦被視為於上述股份中擁有權益。
4. 新傳媒為一家股份於香港上市之公司，其450,000,000股股份由Velba持有。Surplus Way之全部已發行股本乃由STC International（該信託之信託人）全資擁有之億偉持有。楊博士作為該信託之創立人被視為於Velba之股本及由其持有英皇娛樂之450,000,000股股份中擁有權益。鑑於作為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於上述股份中擁有權益。
5. 英皇鐘錶珠寶為一家股份於香港上市之公司，其3,370,480,000股股份由Diamond Palace之全資附屬公司全強集團持有。Surplus Way之全部已發行股本乃由億偉全資擁有。億偉則由STC International（該信託之信託人）持有。楊博士作為該信託之創立人被視為分別於全強集團及Diamond Palace之股本及由全強集團持有之英皇鐘錶珠寶3,370,480,000股股份中擁有權益。鑑於作為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於上述股份中擁有權益。
6. 該等購股權乃根據英皇娛樂酒店之購股權計劃授予各董事。

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，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。

董事會報告

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之概要，載於綜合財務報表附註40。

年內尚未行使之購股權數目概述如下：

董事	授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零八年四月一日至
				二零零九年三月三十一日 尚未行使之購股權數目
黃志輝先生	11.8.2005	11.8.2005 – 10.8.2015	1.88	10,000,000
	28.1.2008	28.1.2008 – 27.1.2013	2.91	5,000,000
范敏嫦女士	11.8.2005	11.8.2005 – 10.8.2015	1.88	10,000,000
	28.1.2008	28.1.2008 – 27.1.2013	2.91	5,000,000
張炳強先生	28.1.2008	28.1.2008 – 27.1.2013	2.91	5,000,000
莫鳳蓮女士	28.1.2008	28.1.2008 – 27.1.2013	2.91	2,500,000
				<u>37,500,000</u>

董事會報告

主要股東之權益及淡倉

於二零零九年三月三十一日，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1)	實益擁有人	992,635,364	55.92%
億偉(附註1)	信託人	992,635,364	55.92%
STC International(附註1)	信託人	992,635,364	55.92%
楊博士(附註1)	該信託之創立人	992,635,364	55.92%
Penta Investment Advisers Ltd.	投資經理	340,104,000	19.16%
John Zwaanstra	於受控制法團之權益	340,104,000	19.16%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	126,294,000	7.11%
UBS AG	實益擁有人	209,943,351	11.83%
Mercurius GP LLC	Mercurius Partners Trust 之創立人	149,818,000	8.44%
Penta Asia Fund, Ltd.	於受控制法團之權益	149,818,000	8.44%
Todd Zwaanstra	Mercurius Partners Trust 之信託人	149,818,000	8.44%
Desmarais Paul G.	於受控制法團之權益	141,846,000	7.99%
Gelco Enterprises Ltd.	於受控制法團之權益	141,846,000	7.99%
IGM Financial Inc.	於受控制法團之權益	141,846,000	7.99%
Nordex Inc.	於受控制法團之權益	141,846,000	7.99%
Power Corporation of Canada	於受控制法團之權益	141,846,000	7.99%
Power Financial Corporation	於受控制法團之權益	141,846,000	7.99%
Mackenzie Cundill Recovery Fund	實益擁有人	125,428,000	7.07%

附註1：

本公司之992,635,364股股份由Charron持有。Charron之全部已發行股本由STC International全資擁有之億偉持有，STC International為楊博士成立該信託之信託人。楊博士作為該信託之創立人被視為於Charron持有之992,635,364股股份中擁有權益。

上述股份同屬上文「董事及主要行政人員之證券權益及淡倉」(a)(i)節所載之股份。

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，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。

董事會報告

董事於具競爭性質業務之權益

於二零零九年三月三十一日，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
陸女士（董事）及其聯繫人士	陸女士之聯繫人士楊博士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
范敏嫦女士（董事）	Bacchus International Limited及其附屬公司	董事及主要股東	物業投資

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，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：

於二零零八年四月二十五日，本集團之全資附屬公司與環球飲食文化集團有限公司（「環球飲食」）訂立買賣協議，按代價約28,297,000港元收購(i)Ever Resources International Limited（「Ever Resources」）之全部已發行股本，及(ii)環球飲食應收Ever Resources之所有款項。Ever Resources之主要資產為透過其一間附屬公司持有之商業物業。環球飲食及Ever Resources當時由該信託間接全資擁有。

於二零零八年五月十六日，本集團之全資附屬公司與多富集團有限公司訂立買賣協議，按代價約164,505,000港元收購(i)Genuine Gold Limited之全部已發行股本，及(ii)多富集團有限公司應收Genuine Gold Limited之所有款項。Genuine Gold Limited之附屬公司主要從事物業投資業務，而其主要資產為商業物業。多富集團有限公司為全強集團有限公司之全資附屬公司，全強集團有限公司當時由該信託間接擁有72%。

楊博士為該信託之創立人，被視為本公司之主要股東，亦被視為於上述交易中擁有權益。鑑於作為楊博士之配偶，本公司董事陸女士亦被視為於上述交易中擁有權益。

董事會報告

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	租期	截至二零零九年三月三十一日止年度之金額 千港元
(a) 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	84
	收取經營租約租金	二零零七年九月八日至 二零一一年三月三十一日	3,987
(b) 金賞有限公司 (附註1)	收取經營租約租金	二零零九年二月一日至 二零一一年一月三十一日	63
(c) 強泰投資有限公司 (附註2)	收取經營租約租金	二零零八年四月一日至 二零一一年十一月三十日	5,112
(d) 英皇金業投資(亞洲)有限公司 (附註2)	收取經營租約租金	二零零七年四月十日至 二零一一年三月三十一日	3,111
(e) 麗盟有限公司 (附註3)	收取經營租約租金	二零零六年七月十六日至 二零一一年四月三十日	41,978
(f) 英皇證券(香港)有限公司 (附註4)	收取經營租約租金	二零零八年四月一日至 二零一一年三月三十一日	362
(g) 嘉奇發展有限公司 (附註4)	收取經營租約租金	二零零八年十二月十日至 二零一一年三月三十一日	1,568
(h) 確威集團有限公司 (附註4)	收取經營租約租金	二零零七年九月十五日至 二零零九年九月十四日	432
(i) 新報有限公司 (附註5)	收取經營租約租金	二零零八年四月一日至 二零一零年三月三十一日	3,600
(j) 環球飲食貿易有限公司 (附註5)	收取經營租約租金	二零零七年五月一日至 二零一一年三月三十一日	1,350
(k) 藝竣有限公司 (附註5)	收取經營租約租金	二零零八年四月一日至 二零零八年十一月六日	1,586
(l) 瑞典歐化(遠東)有限公司 (附註5)	收取經營租約租金	二零零七年五月十六日至 二零一二年三月三十一日	11,396
	收取管理費	二零零九年四月一日至 二零一二年五月三十一日	1,056

備註： 所有上述收取經營租約租金均不包括差餉、管理費及其他雜費開支。

董事會報告

持續關連交易－續

附註：

- (1) Emperor Connection Limited及金賞有限公司為英皇娛樂之間接全資附屬公司。英皇娛樂為一家股份於香港上市之公司，其78.65%權益由該信託（視為本公司之主要股東，其創立人為本公司董事陸女士之配偶楊博士）間接擁有。
- (2) 強泰投資有限公司及英皇金業投資（亞洲）有限公司由楊博士（視為本公司之主要股東）之家族成員成立之全權信託間接全資擁有。
- (3) 麗盟有限公司約74.9%權益由該信託（視為本公司之主要股東）間接擁有。
- (4) 英皇證券（香港）有限公司及嘉奇發展有限公司之45.09%權益由該信託（視為本公司之主要股東）間接擁有。確威集團有限公司之45.09%權益由該信託間接擁有，直至二零零八年五月二十三日為止。
- (5) 新報有限公司、環球飲食有限公司、藝竣有限公司及瑞典歐化（遠東）有限公司均由該信託（視為本公司之主要股東）間接控制。

根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14A.34條，上述交易均構成本公司之持續關連交易，並須遵守上市規則第14A.45至14A.48條所載申報及公告規定，但可豁免遵守獨立股東批准規定，其中上述第(e)及(l)項之若干交易不獲豁免遵守上市規則所載之獨立股東批准規定，而該等交易須獲本公司獨立股東於二零零八年六月二十三日舉行之股東特別大會上批准，詳情載於本公司日期為二零零八年六月六日之通函內。

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（如適用），僅為協助本公司董事評估，根據上市規則第14A.38條，本集團於截至二零零九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二零零九年三月三十一日止財政年度之有關上限金額；及
- (d) 若交易涉及本集團提供商品或服務，已根據本集團之價格政策訂立。

董事會報告

持續關連交易－續

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易及核數師之報告，並已確認，有關交易乃由本集團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。

獨立非執行董事之獨立確認書

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均為獨立人士。

酬金政策

本集團董事及高級行政人員之酬金政策乃由薪酬委員會根據彼等之專長、資格及能力而定。執行董事之酬金乃由薪酬委員會考慮本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場數據後釐定。

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。

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。

於二零零九年三月三十一日，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3,017,115,000港元（二零零八年：1,106,755,000港元）。

董事會報告

捐獻

於本年度內，本集團之慈善捐款合共約675,000港元。

主要供應商及客戶

於本年度，本集團首五大客戶應佔營業額合佔本集團總營業額之13%。最大客戶佔本集團總營業額之3%。

於本年度，本集團首五大供應商應佔採購貨品及聘用服務金額合佔本集團採購貨品及聘用服務總額之41%。最大供應商佔本集團採購貨品及聘用服務總額之35%。

就董事所知，概無擁有超過本公司已發行股本5%之董事、彼等聯繫人士或任何股東於任何上述本集團主要客戶或供應商之股本中擁有實益權益。

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規，載於第23頁至第29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。

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
二零零九年六月二十四日

企業管治報告

本公司之董事會（「董事會」或「董事」）繼續致力於在合情理之框架內維持本公司之高水平企業管治。截至二零零九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。

董事會

董事會構成

董事會負責以符合股東利益之出發點指導及監督其業務運作，並透過制定策略方向及監察本集團之財務及管理表現，從而領導、監控及促進本集團之成功。

於二零零九年三月三十一日，董事會由八名董事組成，包括一名非執行董事（亦為本公司主席）、兩名董事總經理、兩名執行董事及三名獨立非執行董事。獨立非執行董事已於二零零八年六月有所變動。董事履歷載於本報告第9至10頁「董事及高級行政人員之履歷」一節。

於每名董事獲委任為本公司董事後，短期內向其提供有關擔任董事之職責及責任、適用於董事之相關法例及規例、權益披露之責任及本集團業務之介紹。

管理層功能

陸小曼女士自一九九九年以來一直為主席。在公司秘書之協助下，彼負責就每次董事會會議訂定議程，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。董事會成員均獲適當簡報所討論之事宜，會議文件於會議舉行前發送予各董事。

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。

企業管治報告

獨立非執行董事

獨立非執行董事均為於業務範疇內之法律、會計、企業管理等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。彼等各人之初步任期為一年，至二零零九年十二月三十一日為止（羅家明先生之初步任期由二零零八年六月二十五日開始），其後按年重續，惟可由任何一方發出書面通知提早終止。

本公司已接獲各獨立非執行董事之獨立性確認書。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。本公司在所有公司通訊中披露董事姓名，並明確說明獨立非執行董事之身份。

董事會會議

董事會於截至二零零九年三月三十一日止年度內舉行十二次董事會會議，各董事出席情況如下：

董事姓名	出席會議次數／ 董事會會議次數	出席率
非執行董事		
陸小曼(主席)	12/12	100%
執行董事		
黃志輝	12/12	100%
范敏嫦	12/12	100%
張炳強	12/12	100%
莫鳳蓮	12/12	100%
獨立非執行董事		
陳文漢	12/12	100%
廖慶雄	12/12	100%
羅家明	8/8	100%

董事會定期會議之通知至少於會議舉行前14天發送予各董事。董事可獲取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服務。由會議秘書足夠詳細起草之董事會會議及董事委員會會議紀錄之初稿及最後定稿會傳送給董事，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紀錄正本可供任何董事在任何合理時間及合理通知後查閱。

董事會已商定程序，讓董事按合理要求，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

若董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，該董事將就彼或其任何聯繫人士具有重大權益之相關董事會決議案放棄投票，且不會計入出席該董事會會議之法定人數內。

董事會委派

為協助董事會履行其責任及便於有效管理，董事會若干職能已由董事會委派予審核委員會及薪酬委員會。本公司並無成立提名委員會。

董事會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。該等委員會之成員主要由獨立非執行董事組成。清晰職權範圍已提供予該兩個委員會之成員。該等委員會之詳細資料如下：

1. 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事（即陳文漢先生（該委員會之主席）、廖慶雄先生及羅家明先生（於二零零八年六月二十五日獲委任，以填補尹志強先生辭任帶來之臨時職位空缺））組成。審核委員會主要負責就委任及解聘外聘核數師向董事會提供推薦建議、批准外聘核數師之酬金及聘用條款、審閱財務資料及監察財務報告系統及內部監控程序。因應上市規則之相關修訂，審核委員會之特定職權範圍已於二零零九年三月二十四日獲董事會重新採納，並載於本公司之網站。

審核委員會於截至二零零九年三月三十一日止年度內舉行三次會議，各委員會成員之出席情況如下：

董事姓名	出席會議次數／ 舉行會議次數	出席率
陳文漢	3/3	100%
廖慶雄	3/3	100%
羅家明	3/3	100%

企業管治報告

於截至二零零九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. 與財務主管及／或外聘核數師審閱本集團所採納之會計原則及實務，截至二零零八年三月三十一日止財政年度及截至二零零八年九月三十日止六個月之財務報表之準確性及公平性；
- ii. 與本集團財務主管檢討內部監控程序；
- iii. 檢討外聘核數師之獨立性及審核程序之效率；
- iv. 審批二零零七／二零零八財政年度之審核費用，並就重新委任外聘核數師向董事提供推薦建議；
- v. 與外聘核數師會晤，並檢討彼等有關截至二零零八年三月三十一日止年度之審核工作及結果；
- vi. 對非豁免持續關連交易進行年度審閱；
- vii. 與外聘核數師及財務主管審閱截至二零零九年三月三十一日止財政年度之審核計劃，並授權管理層就審核費用與核數師進行商討；
- viii. 與外聘核數師檢討修訂會計原則及準則以及企業管治方面之發展對本集團之影響；
- ix. 推薦建議董事會採納審核委員會新修訂之職權範圍。

2. 薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員（即董事總經理黃志輝先生（該委員會主席）、獨立非執行董事廖慶雄先生及羅家明先生）組成。薪酬委員會之主要職責為就全體董事及高級管理層之酬金政策及架構提供推薦建議，並釐定全體執行董事及高級管理層之特定薪酬待遇。截至二零零九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13。薪酬委員會之具體書面職權範圍可於本公司之網站閱覽。

企業管治報告

薪酬委員會於截至二零零九年三月三十一日止年度內舉行一次會議，各成員出席情況如下：

董事姓名	出席會議次數／ 舉行會議次數	出席率
黃志輝	1/1	100%
廖慶雄	1/1	100%
羅家明	1/1	100%

於截至二零零九年三月三十一日止財政年度，薪酬委員會所履行之工作概要載列如下：

- i. 釐定執行董事之薪酬政策，並建議董事會採納一份書面薪酬政策；及
- ii. 評估執行董事表現，檢討董事之薪酬架構／待遇，並就董事酬金向董事會提出推薦建議。

薪酬政策

本集團已採納一項書面薪酬政策，確保與業務策略有清晰聯繫，並盡量與股東利益及現行最佳常規一致，旨在確保董事按彼等各自對本集團表現之個別貢獻獲得公正回報。

個人均不得釐定其自身薪酬。獨立非執行董事之袍金與市場常規一致。執行董事之酬金乃薪酬委員會考慮到本集團之經營業績、個別表現及可供比較之市場統計數據後釐定。薪酬待遇包括基本薪金、董事袍金、特別獎勵、與表現掛鈎之獎勵金、以股份為基準之款項及其他福利。本公司購股權計劃及授予本公司董事之購股權數目載於綜合財務報表附註40。

董事之證券交易

本公司已採納有關董事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，就截至二零零九年三月三十一日止整個年度之證券交易而言，彼等已遵守規定買賣準則及其行為守則。

企業管治報告

問責及審核

財務匯報

董事確認彼等應平衡、清晰及全面地評核本公司之表現、情況及前景。董事亦承認彼等編製本集團財務報表之責任，以真實公平地反映本公司於年內之財政狀況、業績及現金流量。本公司之核數師已於獨立核數師報告內就其匯報責任發表聲明。管理層已向董事會提供充份解釋並足夠資料，使董事會於作出決定前對財務及其他資料作出知情評估。董事相信，彼等已挑選適用之會計政策並貫徹使用、作出審慎而合理之判斷及估計，並確保財務報表乃按「持續經營」基準編製。

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但非絕對保證。

於截至二零零九年三月三十一日止財政年度內，董事會曾就本公司及其附屬公司之內部監控系統之效果進行檢討。彼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。

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）。

董事會亦曾檢討本公司會計及財務匯報職能方面之資源、資歷及經驗是否足夠，以及員工之培訓課程及預算又是否充足。審核委員會曾向董事會作出推薦建議，指管理層已履行職責，達致有效之內部監控系統。

企業管治報告

與股東溝通

本公司主要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直接與董事會溝通；(ii)本公司根據上市規則之規定刊發提供本集團最新資料之公佈、年報、中期報告及／或通函及新聞稿；(iii)本集團之最新資料可於本公司網頁閱覽；及(iv)不時舉行新聞發佈會。本公司與機構股東定期對話，財務業績發佈時亦會舉行全面發佈會。歡迎股東及投資者訪問本公司網頁及透過本公司投資者關係部門提出詢問，該部門之聯繫詳情可於本公司之網頁(www.emp163.com)閱覽。

股東週年大會主席及審核委員會及薪酬委員會之主席／獲正式授權之成員均有出席於二零零八年八月二十八日舉行之上屆股東週年大會，以回答股東之提問。

本公司將於二零零九年九月三日舉行之應屆股東週年大會上，將以投票方式進行表決。

核數師之獨立性及酬金

審核委員會獲授權監督外聘核數師之獨立性，以確保財務報表確具客觀性。該委員會之成員認為，本公司之核數師德勤·關黃陳方會計師行屬獨立人士，並向董事會作出推薦建議，於應屆股東週年大會上續聘彼為本公司之外聘核數師。

於回顧年度內，德勤·關黃陳方會計師行曾向本公司提供核數服務及若干非核數服務，而本公司已付／應付予德勤·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	2,667
非核數服務	—

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32至94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二零零九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 貴集團於二零零九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

執業會計師

香港

二零零九年六月二十四日

綜合損益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
營業額	7	348,170	1,765,213
銷售成本		(9,074)	(909,839)
直接經營費用		(35,560)	(37,098)
毛利		303,536	818,276
其他收入	9	10,582	17,588
投資物業公允價值變動		(1,586,109)	743,945
減值虧損－淨額	10	(172,120)	(10,131)
銷售及市場推廣費用		(11,690)	(22,614)
行政費用		(117,416)	(116,905)
應收賬款及其他應收款之 呆賬撥備撥回－淨額		197	577
財務費用	11	(122,932)	(137,705)
應佔聯營公司業績		12,621	88,391
收購一間聯營公司額外權益之折扣		–	39,634
出售附屬公司所得收益	42	–	3,777
出售投資物業所得收益		–	20,931
除稅前(虧損)溢利	12	(1,683,331)	1,445,764
稅項抵免(支出)	14	145,915	(129,663)
持續經營業務之年度(虧損)溢利		(1,537,416)	1,316,101
已終止經營業務之年度溢利	15	–	1,664
年度(虧損)溢利		(1,537,416)	1,317,765
應佔溢利：			
本公司股本持有人		(1,536,985)	1,317,917
少數股東權益		(431)	(152)
股息	16	(1,537,416)	1,317,765
– 已派中期股息		–	71,010
– 已派末期股息		110,065	106,515
– 擬派末期股息		–	110,065
每股(虧損)盈利	17		
持續及已終止經營業務			
基本		(0.87港元)	0.79港元
攤薄		不適用	0.79港元
持續經營業務			
基本		(0.87港元)	0.79港元
攤薄		不適用	0.79港元

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
投資物業	18	6,180,610	6,673,676
物業、機器及設備	19	293,298	226,704
發展中物業	20	831,914	644,878
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之按金		32,830	91,891
預付租賃付款	21	734,067	671,834
聯營公司權益	22	800,462	798,803
聯營公司欠款	23	2,645	2,645
已抵押銀行存款	32	220,934	271,229
應收貸款	24	1,862	1,940
商譽	25	1,940	1,940
其他資產	26	4,442	4,442
		9,105,004	9,389,982
流動資產			
存貨	27	543	619
持作出售之物業	28	27,055	26,714
發展中物業	29	1,019,476	788,742
預付租賃付款	21	14,550	12,825
應收賬款、按金及預付款項	30	140,295	107,752
持作買賣用途之證券投資	31	90	161
可退回稅項		10,293	200
已抵押銀行存款	32	–	419,963
銀行結餘及現金	33	322,761	173,888
		1,535,063	1,530,864
流動負債			
應付賬款、客戶訂金及應計費用	34	748,905	365,357
應付一名主要股東款項	35	–	1,575,510
應付一間關連公司款項	35	1,880,980	–
應付一間聯營公司款項	23	3	298
應付附屬公司之少數股東款項	36	19,504	19,504
應付稅項		4,320	3,212
有抵押銀行借款—一年內到期	37	1,226,529	915,674
		3,880,241	2,879,555
流動負債淨額		(2,345,178)	(1,348,691)
總資產減流動負債		6,759,826	8,041,291

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
有抵押銀行借款—一年後到期	37	1,794,586	1,316,762
遞延稅項	38	173,274	324,036
		1,967,860	1,640,798
		4,791,966	6,400,493
資本及儲備			
股本	39	17,752	17,752
儲備		4,774,512	6,382,671
本公司股本持有人應佔權益		4,792,264	6,400,423
少數股東權益		(298)	70
		4,791,966	6,400,493

第32頁至第94頁所載之財務報表已於二零零九年六月二十四日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

黃志輝
董事

范敏嫦
董事

綜合股東權益變動表

截至二零零九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 儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計溢利 千港元	本公司 股東應佔 權益總額 千港元	少數 股東權益 千港元	合計 千港元
於二零零七年四月一日	14,132	2,018,604	19,496	6,030	74,857	10	703,859	1,828,858	4,665,846	414	4,666,260
攤佔聯營公司之儲備	-	-	10,053	-	-	-	-	-	10,053	-	10,053
換算海外附屬公司 產生之匯兌差額	-	-	21,667	-	-	-	-	-	21,667	240	21,907
轉撥至投資物業 產生之重估盈餘	-	-	-	-	34,292	-	-	-	34,292	-	34,292
重估物業產生之 遞延稅項負債	-	-	-	-	(6,001)	-	-	-	(6,001)	-	(6,001)
重估盈餘應佔折舊 產生之遞延稅項 負債撥回	-	-	-	-	219	-	-	-	219	-	219
直接在權益中確認之 開支及收入淨額	-	-	31,720	-	28,510	-	-	-	60,230	240	60,470
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,317,917	1,317,917	(152)	1,317,765
年度內確認之收入及開支總額	-	-	31,720	-	28,510	-	-	1,317,917	1,378,147	88	1,378,235
發行股份	3,620	761,317	-	-	-	-	-	-	764,937	-	764,937
發行股份開支	-	(18,893)	-	-	-	-	-	-	(18,893)	-	(18,893)
確認以權益結算之 股份為基礎之付款	-	-	-	14,957	-	-	-	-	14,957	-	14,957
重估盈餘所致之折舊 被視為收購附屬公司之 額外權益	-	-	-	-	(1,254)	-	-	1,254	-	-	-
一間附屬公司資本贖回 產生之削減	-	-	-	-	-	-	-	(15,792)	(15,792)	-	(15,792)
轉撥聯營公司儲備	-	-	-	-	-	100	-	(100)	-	-	-
分拆附屬公司產生之 分派(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(211,254)	(211,254)	-	(211,254)
已派發股息	-	-	-	-	-	-	(106,515)	-	(106,515)	-	(106,515)
- 二零零七年度之末期股息	-	-	-	-	-	-	(71,010)	-	(71,010)	-	(71,010)
- 二零零八年度之中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零零八年三月三十一日	17,752	2,761,028	51,216	20,987	102,113	110	526,334	2,920,883	6,400,423	70	6,400,493

綜合股東權益變動表

截至二零零九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 儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計溢利 千港元	本公司 股東應佔 權益總額 千港元	少數 股東權益 千港元	合計 千港元
於二零零八年四月一日	17,752	2,761,028	51,216	20,987	102,113	110	526,334	2,920,883	6,400,423	70	6,400,493
攤佔聯營公司之儲備	-	-	2,922	-	3,682	-	-	-	6,604	-	6,604
換算海外附屬公司產生之 匯兌差額	-	-	31,600	-	-	-	-	-	31,600	46	31,646
重估盈餘應佔折舊產生之 遞延稅項負債撥回	-	-	-	-	174	-	-	-	174	-	174
稅率變動之影響	-	-	-	-	455	-	-	-	455	-	455
直接在權益中確認之 開支及收入淨額	-	-	34,522	-	4,311	-	-	-	38,833	46	38,879
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,536,985)	(1,536,985)	(431)	(1,537,416)
年度內確認之收入總額	-	-	34,522	-	4,311	-	-	(1,536,985)	(1,498,152)	(385)	(1,498,537)
取消註冊一間附屬公司之 後撥回儲備	-	-	-	-	-	-	58	-	58	-	58
重估盈餘所致之折舊	-	-	-	-	(1,056)	-	-	1,056	-	-	-
被視為收購附屬公司之 額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	17
已派發股息 - 二零零八年度之末期股息	-	-	-	-	-	-	(110,065)	-	(110,065)	-	(110,065)
於二零零九年三月三十一日	17,752	2,761,028	85,738	20,987	105,368	110	416,327	1,384,954	4,792,264	(298)	4,791,966

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及(b)於二零零三年三月股本削減生效時所產生之盈餘；減(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

截至二零零九年三月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前(虧損)溢利		
持續經營業務	(1,683,331)	1,445,764
已終止經營業務	—	1,664
	(1,683,331)	1,447,428
調整：		
收購一間聯營公司之額外權益之折扣	—	(39,634)
出售無形資產之虧損	—	23
出售投資物業之收益	—	(20,931)
出售附屬公司之虧損(收益)	58	(3,777)
被視為收購附屬公司額外權益之虧損(折扣)	17	(432)
利息收入	(2,734)	(5,230)
銀行及其他借貸之利息開支	122,932	138,130
撥出預付租賃付款	4,772	5,430
以股份為基礎之付款開支	—	14,957
折舊	25,234	20,291
應佔聯營公司業績	(12,621)	(88,391)
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	(2)	3,136
減值虧損—淨額	172,120	10,131
買賣用途證券之公允價值變動	71	(22)
投資物業公允價值變動	1,586,109	(743,945)
撥回保證金融資及其他應收款項之呆壞賬撥備—淨額	(197)	(577)
未計營運資金變動前之營運現金流量	212,428	736,587
存貨之減少	76	577
發展中物業之(增加)減少	(287,926)	648,726
持作出售之物業之減少	—	15,509
應收賬款、訂金及預付款項之增加	(32,346)	(344,262)
應付賬款、客戶訂金及應計費用之增加	384,211	21,394
應付聯營公司款項減少	(295)	—
來自營運之現金淨額	276,148	1,078,531
銀行存款及其他應收款項之利息	2,734	3,558
獲退還香港利得稅	129	288
已繳香港利得稅	(4,118)	—
已繳中國企業所得稅	(9,877)	—
來自經營業務之現金淨額	265,016	1,082,377

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資活動之現金流量			
購買投資物業		(1,211,957)	(2,023,368)
已付預付租賃款項		(191,719)	–
發展中物業增加之成本		(87,998)	(193,463)
購買物業、機器及設備		(81,867)	(56,718)
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之訂金		(32,830)	(91,891)
已抵押銀行存款之減少(增加)		470,258	(672,372)
出售投資物業所得款項		147,300	194,631
已收一間聯營公司之股息		17,566	63,994
應收貸款減少		78	4,729
出售物業、機器及設備聯營公司償還款項		18	–
聯營公司償還款項		–	36,370
銀行結餘－(客戶之分開帳戶)之增加		–	(28,930)
收購聯營公司額外權益		–	(18,720)
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	–	92,943
應收聯營公司貸款之利息		–	1,672
其他資產減少		–	100
用於投資活動之現金淨額		(971,151)	(2,691,023)
融資活動之現金流量			
新籌集之銀行貸款		5,777,000	5,474,289
關連公司之墊款		305,470	–
償還銀行貸款		(4,984,927)	(4,946,681)
支付銀行借貸及其他借貸之利息		(126,804)	(141,011)
已派發股息		(110,065)	(177,525)
主要股東提供之墊款		–	939,583
發行股份所得款項		–	607,658
以實物方式派發之股息	15	–	(102,334)
發行股份相關開支		–	(18,893)
向附屬公司之少數股東償還款項		–	(1,536)
來自融資活動之現金淨額		860,674	1,633,550
現金及現金等價物之增加淨額		154,539	24,904
年初之現金及現金等價物		160,709	130,434
匯率變動影響		7,513	5,371
年終之現金及現金等價物		322,761	160,709
現金及現金等價物之結餘分析			
銀行結餘及現金		322,761	173,888
銀行透支		–	(13,179)
		322,761	160,709

綜合財務報表附註

截至二零零九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。其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註46。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則

於本年度內，本集團應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之下列修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等新香港財務報告準則已開始生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融資產重新分類
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號：界定利益資產之限制、最低資金要求和兩者之互動關係

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影響。因此未有確認前期調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則2009 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可沽金融工具及清盤時之義務 ³
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本 ³
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂)	改善有關金融工具之披露 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	嵌入式衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	有關興建房地產之協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有者分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	客戶轉讓之資產 ⁸

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則—續

- 1 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效，香港財務報告準則第5號之修訂除外，其於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 2 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視情況而定)或其後開始之年度生效。
- 3 於二零零九年一月一日或其後開始之年度生效。
- 4 於二零零九年七月一日或其後開始之年度生效。
- 5 於二零零九年六月三十日或其後結束之年度生效。
- 6 於二零零八年七月一日或其後開始之年度生效。
- 7 於二零零八年十月一日或其後開始之年度生效。
- 8 適用於二零零九年七月一日或其後進行之轉移。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響本集團收購日期為二零一零年四月一日或其後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將會影響本集團於附屬公司權益之所有權變動之會計處理法。

採用改善香港財務報告準則所包含就香港會計準則第40號「投資物業」之修訂，或會影響本集團日後用作投資物業之在建或發展中物業之會計政策。香港會計準則第40號之修訂將該類物業劃入香港會計準則第40號之範圍，因此根據本集團之會計政策須按公平價值入賬。該類物業現時根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」以成本減去減值之方式入賬。本集團預期將會採納該項修訂，並適用於二零零九年四月一日開始之財政年度。

採納香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號「向擁有人分派非現金資產」規定實體就向擁有人派發作為股息之非現金資產須按將予分派資產之公允價值計量負債。香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號將不予追溯地採用，並將於二零一零年四月一日開始之財政年度生效。

董事預期採納其他新增或經修訂標準、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零零九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允價值計量，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。

收購附屬公司額外權益

收購附屬公司額外權益不符合香港財務報告準則第三號「企業合併」項下企業合併之界定。收購成本超過所收購額外權益應佔附屬公司資產及負債賬面值之部份確認為商譽。

商譽

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、負債及或然負債公允價值之權益之金額。上述商譽乃按成本減任何累積減值虧損列賬。

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九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—續

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。

倘於其後出售有關現金產生單位，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。

聯營公司權益

聯營公司指投資人對其有重大影響之實體，既非附屬公司亦非於合資企業之權益。

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。

收購聯營公司產生之資本化商譽計入相關聯營公司之投資成本。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策-續

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本或視為成本（即於撥自投資物業日期之公允價值）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%
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。資產重估儲備轉至累計溢利乃關於：(i)日後出售或棄置重估資產，相應資產重估儲備轉撥至累計溢利；(ii)以資產重估金額為基準之折舊超出以原資產成本為基準之折舊之部份。

發展中物業

興建或發展作日後用途之發展中物業（作為自有物業或出租）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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策-續

投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。

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，投資物業按公允價值模式計量。投資物業之公允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允價值模式計量。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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九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)-續

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

於日常業務過程中持作出售之發展中物業已計入流動資產並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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策-續

租賃-續

租賃土地及樓宇

土地及樓宇租約之土地及樓宇部份就租約類別而言予以獨立考量，如租賃款項未能可靠地在土地及樓宇部份間分配，在此情況下，整項租約分類作融資租約並計入物業、傢俱裝置及設備，倘租賃款項能可靠地分配，土地租賃權歸類作經營租約，惟按公允價值模式分類及列作投資物業者除外。

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允價值進行計量。收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公允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允價值或自金融資產或金融負債的公允價值內扣除(視乎情況而定)。直接歸屬於購置透過損益按公允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兩個類別其中之一，包括透過損益按公允價值列值之金融資產以及貸款及應收款項。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。

實際利息法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本及按相關期間分配利息收入之方法。實際利率乃透過金融資產之預期可使用年期或(如適用)較短期間，實際貼現估計日後現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之已付或已收之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

收入按實際利率基準就應收賬款工具確認。

透過損益按公允價值列值之金融資產

本集團透過損益按公允價值列值之金融資產為持作買賣之金融資產。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策-續

金融工具-續

金融資產-續

透過損益按公允價值列值之金融資產-續

倘若出現下列情況，則某項金融資產被分類為持有作買賣之資產：

- 收購該資產之目的為於不久將來將其出售；
- 其構成本集團聯合管理之已物色金融工具組合之一部分，且擁有近期短期獲利之實際模式；或
- 其為並非被指定或實際作為一項對沖工具之衍生工具。

初始確認後在每個各結算日，以公允價值計量透過損益按公允價值計算之金融資產，公允價值變動在出現期間直接在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括於金融資產所得之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項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，貸款及應收款項（包括聯營公司欠款、應收貸款、應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金）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（見下文金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產減值

金融資產（惟透過損益按公允價值列值者除外）於各計算日須進行減值跡象評估。倘有客觀證據證明金融資產因初步確認後發生之一項或多項事件而導至預計日後現金流量受到影響，該金融資產需予以減值。

就貸款及應收款項而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對方遇到嚴重財政困難；
- 逾期支付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能會破產或進行財務重組。

就若干分類之金融資產（應收賬款及其他應收款項）而言此項資產，不會按個別但會按整體基準進行減值評估。應收款項組合減值之客觀證據，包括本集團過往之收款經驗、逾期付款之數目增加以及對應收款項拖欠有關之全國或地方經濟狀況之明顯變化。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策-續

金融工具-續

金融資產-續

金融資產減值-續

就若干按攤銷成本列值之金融資產而言，倘有客觀證據證明該資產已減值，則該減值虧損需於損益表內確認，並按該資產賬面值與目前價值(預計日後現金流量按原來實際利率之貼現價)之差額計入損益。

金融資產之賬面值直接按減值虧損予以減少，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目予以減少。撥備賬目之賬面值變動會於損益確認。倘應收賬款及其他應收款項被認為無法收回，則於撥備賬目內予以撇銷。過往被撇銷之款項其後被收回則直接計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟該項資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之攤銷成本。

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。

實際利息法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本及按相關期間分配利息收入之方法。實際利率乃透過金融資產之預期可使用年期或(如適用)較短期間，實際貼現估計日後現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之於各個時間點已付或已收之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

利息費用按實際利率基準予以確認。

金融負債

金融負債(包括經營應付賬款及其他應付款項、應付主要股東/一間關連公司/一間聯營公司/附屬公司之少數股東款項及有抵押銀行借貸)其後均使用實際利率法按攤銷成本計量。

權益性工具

本公司發行之權益性工具按已收之所得款項扣除直接發行成本後列賬。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策—續

金融工具—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允價值計量，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。

倘所有下列準則獲滿足，則於一般業務過程出售物業所得之收入予以確認：

- 該等物業所有權之重大風險及回報轉移至買方；
- 不再繼續參與該等物業擁有權之管理或不再實際控制保留之物業；
- 收入數額能可靠計量；
- 該等買賣之經濟利益可能將流向本集團；及
- 買賣所產生或將產生之成本能可靠計量。

倘發展中物業於建成前售出，溢利僅於發展完成及法定物權轉移至買方時確認。該階段前向買方收取之訂金及分期付款計入流動負債。

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，

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策-續

收入之確認-續

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。

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。

非現金分派

向股東作出之非現金分派乃按該等資產於非現金分派日期之賬面值確認。

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。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司投資所產生之應課稅暫時性差異予以確認，惟倘本集團能夠控制暫時性差異之撥回，暫時性差異可能不會於可預見未來撥回。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策-續

稅項-續

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

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。按公允價值列賬並以外幣為單位之非貨幣性項目均按公允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。因換算按公允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。

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允價值而釐定之所獲取服務之公允價值，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累計溢利。

退休福利費用

當僱員已提供服務而應享供款時，界定供款退休福利計劃之供款作為開支扣除。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

4. 估計不確定性之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策之過程中，本公司董事須對在其他來源並不顯而易見之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據歷史經驗及被視為相關之其他要素而作出。實際結果可能與該等估計不符。

持續檢討估計及相關假設。會計假設之修訂於估計被修訂期間(倘修訂僅影響該期間)，或修訂期間及未來期間(倘修訂影響當前及未來期間)予以確認。

下文為有關未來之主要假設及於結算日估計不確定性之其他主要來源，而對下一個財政年度內資產之賬面值構成大幅調整之重大風險。

發展中物業之估計可變現淨值

釐定本集團之發展中物業1,019,476,000港元(二零零八年：788,742,000港元)是否需要撥備，本集團考慮此等物業之最近市場狀況及估計此物業之市值(相同於估計銷售價減估計銷售費用)減估計完成此物業之成本。若物業之估計市值低於其賬面值，則須作出撥備。由於市場狀況之改變，發展中物業之實際可變現值若少於預期及／或預期發展成本有重大變動，則減值虧損可能作出重大撥備。

投資物業公允值

於二零零九年三月三十一日之公允值6,180,610,000港元乃根據獨立專業評估公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。假設的有利或不利變動會改變本集團投資物業的公平值需對綜合損益表所報損益作相應調整。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體能夠繼續按持續經營基準經營，同時透過優化應收賬款及資本結餘盡量增加股東的回報。本集團之整體策略與去年維持不變。

本集團之資本架構包括應收賬款淨額(包括附註37所披露之有抵押銀行借貸、現金及現金等價物及本公司股本持有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留盈利))。

本公司董事定期檢討股本架構。作為該檢討之一部分，董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事之推薦建議，本集團將透過支付股息、發行新股份及提高應收賬款，平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
金融資產		
透過損益按公平值列值		
持作買賣用途之證券投資	90	161
貸款及應收款項		
聯營公司欠款	2,645	2,645
應收貸款	1,862	1,940
應收賬款及其他應收款項	118,553	85,495
已抵押銀行存款	220,934	691,192
銀行結餘及現金	322,761	173,888
	666,755	955,160
金融負債		
按攤銷成本		
應付賬款及其他應付款項	221,772	205,540
應付一名主要股東之款項	-	1,575,510
應付一間關連公司款項	1,880,980	-
應付一間聯營公司款項	3	298
應付附屬公司之少數股東款項	19,504	19,504
有抵押銀行借款	3,021,115	2,232,436
	5,143,374	4,033,288

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 金融工具-續

(b) 財務風險管理宗旨及政策

本集團之主要金融工具包括持作買賣用途之證券投資、聯營公司欠款、應收貸款、應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付一名主要股東／一間關連公司／一間聯營公司／附屬公司少數股東款項及有抵押銀行借款。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。兩個年度內，有關該等金融工具之風險並無發生任何重大變動。

市場風險

貨幣風險

本集團貨幣風險指將影響本集團財務業績及其現金流量之外幣匯率變動之風險。管理層認為由於本集團之主要經營及業務以附屬公司之功能貨幣交易，因此本集團並無面臨任何重大外幣風險。

利率風險

本集團面臨有關應收貸款、銀行結餘、應付一間關連公司／一名主要股東款項及浮動利率銀行借貸之現金流量利率風險。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。

本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團收取一間關連公司／一名主要股東及有抵押銀行借貸產生之香港銀行同業拆息及最優惠利率之波動。

本集團現金流動利率風險之敏感性分析乃根據於結算日上述金融資產及負債之利率及於各年初發生之合理變動以及於各年內一直保持不變予以釐定。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 金融工具-續

(b) 財務風險管理宗旨及政策-續

市場風險-續

利率風險-續

除以10個基點(二零零八年：10個基點)為基準之銀行結餘外，倘利率上升100個基點(二零零八年：100個基點)及所有其他變量保持不變，則對本年度除稅後虧損(二零零八年：除稅後溢利)之潛在影響如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年度除稅後虧損減少(增加)		
(二零零八年：除稅後溢利增加(減少))		
— 應收貸款	19	20
— 銀行結餘	280	387
— 應付一間關連公司／一名主要股東款項	(18,810)	(15,755)
— 有抵押銀行借款	(30,211)	(22,324)
	(48,722)	(37,672)

倘利率降低同等幅度及所有其他變量保持不變，則對除稅後業績造成同等及相反之潛在影響。

信用風險

於二零零九年三月三十一日，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，因對手為具有高信貸評級之銀行。

除於若干良好信用等級銀行存儲之流動基金及附註32所載用於重新結算之有抵押銀行存款之集中信貸風險外，本集團並無重大集中信貸風險，風險分散於按地域劃分之大量對手及客戶。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 金融工具-續

(b) 財務風險管理宗旨及政策-續

流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監督並保持現金及現金等價物在管理層視為足以供本集團營運所用及舒緩現金流量波動所致影響之水平。管理層監督銀行借款之應用，確保遵守貸款契諾。

本公司董事在考慮到過往模式及本公司與有關連公司之間關係後，認為有關連公司將不會要求在本綜合財務報表獲授權發行當日起計十二個月內還款。本集團亦依賴銀行借款作為大部份流動資金來源。於二零零九年三月三十一日，基於現有銀行結餘水平、現有可動用銀行融資額，假設上述有關連公司不會要求在本綜合財務報表獲授權發行當日起計十二個月內還款，本集團將可應付日後現金流量要求。因此，管理層認為本集團之流動資金風險極低。

下表載列將導致現金流出之本集團金融負債及餘下約定到期日之詳情。此表乃根據本集團可能須償還之最早日期之金融負債之未貼現現金流量而編製。該表包括現金流量之利息及本金。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 金融工具-續

(b) 財務風險管理宗旨及政策-續

流動資金風險-續

流動資金表

	加權 平均利率	少於 一個月或 按要求償還 千港元	一個月 到三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一年 至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零零九年三月三十一日								
應付賬款及其他應付款	不適用	-	221,772	-	-	-	221,772	221,772
應付一間關連公司款項	1.26%	1,880,980	-	-	-	-	1,880,980	1,880,980
應付一間聯營公司款項	不適用	3	-	-	-	-	3	3
應付附屬公司少數股東款項	不適用	19,504	-	-	-	-	19,504	19,504
有抵押銀行借款	1.74%	-	60,330	1,211,852	1,231,443	680,952	3,184,577	3,021,115
		<u>1,900,487</u>	<u>282,102</u>	<u>1,211,852</u>	<u>1,231,443</u>	<u>680,952</u>	<u>5,306,836</u>	<u>5,143,374</u>
於二零零八年三月三十一日								
應付賬款及其他應付款	不適用	-	205,540	-	-	-	205,540	205,540
應付一名主要股東款項	2%	1,575,510	-	-	-	-	1,575,510	1,575,510
應付一間聯營公司款項	不適用	298	-	-	-	-	298	298
應付附屬公司之少數股東款項	不適用	19,504	-	-	-	-	19,504	19,504
有抵押銀行借款	3.47%	13,179	73,735	842,688	881,310	590,900	2,401,812	2,232,436
		<u>1,608,491</u>	<u>279,275</u>	<u>842,688</u>	<u>881,310</u>	<u>590,900</u>	<u>4,202,664</u>	<u>4,033,288</u>

(c) 公允價值

金融資產及金融負債乃按以下方式釐定：

- 於活躍市場內買賣之買賣用途證券投資之公允價值乃參考市場買入報價而釐定。
- 金融資產及金融負債之公允價值按公認之定價模式，以可知現行市場交易之價格進行之貼現現金流量分析而釐定。

董事認為，按攤銷成本記入綜合財務報表內之金融資產及金融負債之賬面值與彼等公允價值相若。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

7. 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務		
投資物業之租金收入	292,505	201,379
銷售物業	–	1,487,218
經營酒店之收入	52,674	70,283
諮詢與顧問服務之收入	2,991	6,333
	<u>348,170</u>	<u>1,765,213</u>
已終止經營業務(附註15)		
提供證券及期貨經紀服務與相關顧問服務之佣金	–	3,803
融資及其他應收貸款之利息收入	–	1,148
	<u>–</u>	<u>4,951</u>
總額	<u>348,170</u>	<u>1,770,164</u>

8. 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四個經營分部：物業租賃、物業銷售、經營酒店、顧問及諮詢服務。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。

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團以實物分配之方式透過於聯交所分開上市英皇證券集團有限公司(「英皇證券」)分拆經紀及融資經營業務，其詳情載於附註15。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

8. 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：

	持續經營業務				綜合 千港元
	物業租賃 千港元	物業銷售 千港元	酒店經營 千港元	顧問及 諮詢服務 千港元	
截至二零零九年三月三十一日止年度					
損益表					
營業額					
對外銷售	292,505	—	52,674	2,991	348,170
分類業績	(1,489,731)	(38,388)	6,342	1,341	(1,520,436)
利息收入					2,734
未分配之企業費用—淨額					(55,318)
財務費用					(122,932)
應佔聯營公司業績					12,621
除稅前虧損					(1,683,331)
稅項抵免					145,915
年度虧損					(1,537,416)
其他資料					
增添資本					
—分類*	1,379,626	—	282,823	—	1,662,449
—企業					91,792
					1,754,241
折舊及攤銷					
—分類	1,011	—	6,375	—	7,386
—企業					17,848
					25,234
撥出預付租賃付款					
—分類	—	—	3,509	—	3,509
—企業					1,263
					4,772
減值虧損—淨額	140,944	28,389	2,787	—	172,120
投資物業公允價值之變動	(1,586,109)	—	—	—	(1,586,109)
已作呆壞賬撥備(撥回)					
—分類	130	—	—	—	130
—企業					(327)
					(197)

* 酒店經營分類之增添資本包括從發展中待售物業轉移88,809,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

8. 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	酒店經營 千港元	顧問及 諮詢服務 千港元	綜合 千港元
於二零零九年三月三十一日					
資產負債表					
資產					
分類資產	7,349,095	1,097,918	616,827	55	9,063,895
聯營公司權益					800,462
應收聯營公司款項					2,645
未分配之企業資產					773,065
綜合總資產					<u>10,640,067</u>
負債					
分類負債	331,776	398,390	4,686	—	734,852
應付一間聯營公司款項					3
未分配之企業負債					5,113,246
綜合總負債					<u>5,848,101</u>

	持續經營業務					已終止經營業務			綜合 千港元
	物業租賃 千港元	物業銷售 千港元	酒店經營 千港元	顧問及 諮詢服務 千港元	合計 千港元	證券經紀 千港元	融資 千港元	合計 千港元	
截至二零零八年三月三十一日止年度									
損益表									
營業額									
對外銷售	<u>201,379</u>	<u>1,487,218</u>	<u>70,283</u>	<u>6,333</u>	<u>1,765,213</u>	<u>3,803</u>	<u>1,148</u>	<u>4,951</u>	<u>1,770,164</u>
分類業績*	<u>942,765</u>	<u>566,891</u>	<u>9,037</u>	<u>1,724</u>	<u>1,520,417</u>	<u>941</u>	<u>723</u>	1,664	1,522,081
利息收入					5,230			—	5,230
未分配之企業費用—淨額					(73,980)			—	(73,980)
財務費用					(137,705)			—	(137,705)
出售附屬公司所得收益					3,777			—	3,777
收購一間聯營公司額外權益之折扣					39,634			—	39,634
應佔聯營公司業績					88,391			—	88,391
除稅前溢利					<u>1,445,764</u>			1,664	<u>1,447,428</u>
稅項					(129,663)			—	(129,663)
年度溢利					<u>1,316,101</u>			<u>1,664</u>	<u>1,317,765</u>

* 425,000港元財務費用已計入融資分類業績。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

8. 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			綜合 千港元
	物業租賃 千港元	物業銷售 千港元	酒店經營 千港元	顧問及 諮詢服務 千港元	合計 千港元	證券經紀 千港元	融資 千港元	合計 千港元	
其他資料									
增添資本									
—分類	2,264,406	-	50	-	2,264,456	-	-	-	2,264,456
—企業					56,668			-	56,668
					<u>2,321,124</u>			<u>-</u>	<u>2,321,124</u>
折舊及攤銷									
—分類	4,781	-	9,430	-	14,211	59	-	59	14,270
—企業					6,021			-	6,021
					<u>20,232</u>			<u>59</u>	<u>20,291</u>
撥出預付租賃付款									
—分類	-	-	4,168	-	4,168	-	-	-	4,168
—企業					1,262			-	1,262
					<u>5,430</u>			<u>-</u>	<u>5,430</u>
減值虧損—淨額									
—分類	-	2,531	-	-	2,531	-	-	-	2,531
—企業					7,600			-	7,600
					<u>10,131</u>			<u>-</u>	<u>10,131</u>
投資物業公允價值之變動	743,945	-	-	-	743,945	-	-	-	743,945
已作呆壞賬撥備(撥回)									
—分類	100	-	-	-	100	-	-	-	100
—企業					(677)			-	(677)
					<u>(577)</u>			<u>-</u>	<u>(577)</u>

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

8. 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	酒店經營 千港元	顧問及 諮詢服務 千港元	綜合 千港元
於二零零八年三月三十一日					
資產負債表					
資產					
分類資產	7,889,353	830,944	344,370	698	9,065,365
聯營公司權益					798,803
應收聯營公司款項					2,645
未分配之企業資產					1,054,033
綜合總資產					<u>10,920,846</u>
負債					
分類負債	295,268	47,923	4,528	—	347,719
應付一間聯營公司款項					298
未分配之企業負債					4,172,336
綜合總負債					<u>4,520,353</u>

地域分類

下表為本集團按地域市場劃分之營業額分析。

	營業額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	335,638	1,762,570
澳門	12,532	7,594
中華人民共和國(「中國」)	—	—
	<u>348,170</u>	<u>1,770,164</u>

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

8. 業務及地域分類資料-續

地域分類-續

分類資產賬面值及添置投資物業、預付租賃及發展中物業之分析如下。

	分類賬面值		增添資本	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港*	7,724,397	7,774,373	1,549,842	1,794,914
澳門	585,722	634,921	139,512	459,072
中國	753,776	656,071	64,887	67,138
	<u>9,063,895</u>	<u>9,065,365</u>	<u>1,754,241</u>	<u>2,321,124</u>

* 香港分類於截至二零零九年三月三十一日止年度之增添資本包括從發展中待售物業轉移88,809,000港元。

9. 其他收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度之其他收入包括：		
利息收入：		
— 銀行存款	2,622	3,160
— 應收貸款	112	398
— 應收一間聯營公司款項	—	1,672
	<u>—</u>	<u>1,672</u>

10. 減值虧損-淨額

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(已確認)撥回之減值虧損：		
發展中物業	(29,286)	(6,643)
預付租賃款項	(142,834)	—
汽車登記號碼	—	(7,600)
持作出售之物業	—	4,112
	<u>(172,120)</u>	<u>(10,131)</u>

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

10. 減值虧損－淨額－續

本年度內，若干發展中物業及預付租金之估計可收回金額少於相應之賬面值，並參照現行市場環境、估計可變現淨值及預期租金回報率以確認減值虧損。

於以往年度，若干持作出售物業之估計可收回金額乃少於相應之賬面值，並就該等物業確認減值虧損。管理層參照現行市場環境檢討該等物業之回收可能性，並考慮撥回有關減值。物業之賬面值乃增加至經修訂之估計可收回金額，但不超過該等物業之成本。

11. 財務費用

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息：						
－須於五年內悉數償還之 銀行借貸	67,810	52,879	–	425	67,810	53,304
－須於五年內悉數償還之 其他借貸	32,586	24,744	–	–	32,586	24,744
－毋須於五年內悉數償還 之銀行借貸	23,398	60,887	–	–	23,398	60,887
借貸成本總額	123,794	138,510	–	425	123,794	138,935
減：於發展中物業資本化 之款項	(3,872)	(2,881)	–	–	(3,872)	(2,881)
銀行收費	3,010	2,076	–	–	3,010	2,076
	122,932	137,705	–	425	122,932	138,130

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

12. 除稅前(虧損)溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前(虧損)溢利已扣除：						
核數師酬金	2,667	2,685	-	-	2,667	2,685
折舊	25,234	20,232	-	59	25,234	20,291
撥出預付租賃付款	4,772	5,430	-	-	4,772	5,430
出售物業、機器及設備之虧損	-	3,136	-	-	-	3,136
買賣用途證券之公允價值變動	71	-	-	-	71	-
租賃物業之經營租約租金	2,067	2,373	-	-	2,067	2,373
應佔聯營公司稅項(包括在應佔 聯營公司業績)	3,380	15,008	-	-	3,380	15,008
員工成本(包括董事酬金及 退休福利計劃供款)(附註13)	93,736	113,660	-	2,899	93,736	116,559
及已計入：						
總租金收入減支銷約16,027,000港元 (二零零八年：10,048,000港元)	276,478	191,331	-	-	276,478	191,331
出售物業、機器及設備之收益	2	-	-	-	2	-
視作收購附屬公司額外權益之折扣	-	432	-	-	-	432

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

13. 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	張炳強 千港元	陳柏楠 千港元	陸小曼 千港元	陳文漢 千港元	尹志強 千港元	羅家明 千港元	廖慶雄 千港元	總額 千港元
二零零九年											
袍金	153	153	153	153	-	-	229	114	115	229	1,299
其他酬金：											
薪金及其他福利	2,360	1,160	1,841	2,832	-	-	-	-	-	-	8,193
退休福利計劃供款	168	84	131	12	-	-	-	-	-	-	395
總酬金	<u>2,681</u>	<u>1,397</u>	<u>2,125</u>	<u>2,997</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>229</u>	<u>114</u>	<u>115</u>	<u>229</u>	<u>9,887</u>
二零零八年											
袍金	107	107	107	62	6	-	107	107	-	107	710
其他酬金：											
薪金及其他福利	2,220	1,200	1,819	2,790	-	-	-	-	-	-	8,029
與表現有關之獎勵款項(附註)	1,000	400	700	690	-	-	-	-	-	-	2,790
退休福利計劃供款	155	84	127	12	-	-	-	-	-	-	378
以股份為基礎支付	4,273	4,273	2,138	4,273	-	-	-	-	-	-	14,957
總酬金	<u>7,755</u>	<u>6,064</u>	<u>4,891</u>	<u>7,827</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>107</u>	<u>107</u>	<u>-</u>	<u>107</u>	<u>26,864</u>

附註：與表現有關之獎勵款項乃參照二零零八年三月三十一日止年度之經營業績、個人表現及可比較市場數據釐定。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

13. 董事酬金及僱員薪酬—續

(ii) 僱員薪酬

本集團之五名最高薪酬人士中，四名(二零零八年：四名)為本公司之董事，彼等之酬金載於上文。餘下一名(二零零八年：一名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及其他福利	1,416	1,540
退休福利計劃供款	71	95
	1,487	1,635

(iii) 退休福利計劃供款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
對本集團之界定供款計劃之退休福利計劃供款	980	1,143
減：已沒收供款	(140)	(46)
	840	1,097
對強制性公積金計劃(「強積金計劃」)之供款	2,316	2,414
	3,156	3,511

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

14. 稅項抵免(支出)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
抵免(支出)包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(4,566)	(5,248)
往年超額撥備(撥備不足)		
香港利得稅	348	75
中國企業所得稅	–	(40)
	348	35
	(4,218)	(5,213)
遞延稅項(附註38)		
年內抵免(支出)	131,617	(124,450)
稅率變動	18,516	–
	150,133	(124,450)
	145,915	(129,663)

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，公司利得稅率由17.5%調低至16.5%，並於二零零八／二零零九年課稅年度起生效。故此，香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零零八年：17.5%）計算。

中國企業所得稅按中國現行稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

14. 稅項抵免(支出)-續

年度稅項抵免(支出)可與綜合損益表和附註15所載除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前(虧損)溢利		
持續經營業務	(1,683,331)	1,445,764
已終止經營業務	-	1,664
	<u>(1,683,331)</u>	<u>1,447,428</u>
按香港利得稅16.5%(二零零八年：17.5%)計算之稅項抵免(支出)	277,750	(253,300)
應佔聯營公司業績之稅項影響	2,082	15,468
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	2,079	20,443
就稅務而言不可扣減支出之稅務影響	(84,827)	(12,553)
動用先前並無確認之稅項虧損	-	104,310
未確認稅項虧損之稅務影響	(30,567)	(3,747)
未確認可扣減暫時差額之稅務影響	(39,466)	-
附屬公司於其他司法權區經營稅率不同之影響	-	(289)
往年超額撥備	348	35
稅率變動	18,516	-
其他	-	(30)
	<u>145,915</u>	<u>(129,663)</u>
年度稅項抵免(支出)		

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

15. 已終止經營業務

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團以實物分配之方式透過分開上市英皇證券分拆經紀及融資經營業務，其詳情載於英皇證券二零零七年四月十一日之招股章程。

經紀及融資經營業務已分類為已終止經營業務。

已終止經營業務截至二零零八年三月三十一日止年度之業績如下：

	二零零八年 千港元
營業額	4,951
直接經營費用	(1,655)
其他收入	213
行政費用	(1,420)
財務費用	(425)
	<hr/>
年度溢利	<u>1,664</u>

已終止經營業務為本集團之經營現金流量淨額貢獻現金流出約359,050,000港元及截至二零零八年三月三十一日止年度就融資活動產生335,600,000港元。

與已終止經營業務有關之附屬公司之資產淨值如下：

	千港元
物業、機器及設備	2,065
無形資產	748
其他資產	4,448
負債、訂金及預付款項	466,727
銀行結餘 - (客戶之分開賬戶)	148,298
銀行結餘及現金	102,334
應付款項及應計費用	(122,312)
應付稅項	(989)
有抵押銀行借款	(390,000)
遞延稅項	(65)
	<hr/>
分配於權益確認之資產	<u>211,254</u>

與已終止經營業務有關之現金及現金等值物之現金流出淨額分析：

銀行結餘及現金	<u>102,334</u>
---------	----------------

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

16. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已確認作分派：		
並無派發二零零九年度中期股息(二零零八年：每股0.04港元)	-	71,010
上一財務年度末期股息每股0.062港元(二零零七年：每股0.06港元)	110,065	106,515
	110,065	177,525

建議派付：

並無派發二零零九年度末期股息(二零零八年：每股0.062港元)	-	110,065
---------------------------------	---	---------

此外，於二零零七年四月，本公司以實物分派特別股息，每持有五股本公司股份可獲派發一股英皇證券之普通股股份，按所分派資產之賬面值計算，總值達211,254,000港元。

董事不建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息。

17. 每股(虧損)盈利

來自持續及已終止經營業務

本公司普通股本持有人應佔每股基本(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(虧損)盈利		
就計算每股基本及攤薄盈利時使用之(虧損)盈利	(1,536,985)	1,317,917
	二零零九年	二零零八年

股份數目

就計算每股基本(虧損)盈利時使用之普通股加權平均數	1,775,246,134	1,668,385,380
購股權具潛在攤薄影響之普通股	-	6,561,575
就計算每股攤薄(虧損)盈利時使用之普通股加權平均數	1,775,246,134	1,674,946,955

由於本公司認購權之行使價高於股份於截至二零零九年三月三十一日止年度之平均市場價格，因此並無呈列任何攤薄每股虧損。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

17. 每股(虧損)盈利-續

來自持續及已終止經營業務-續

由於上市聯營公司潛在普通股之行使價高於其於兩個年度之平均市價，故未有呈列應佔上市聯營公司業績產生影響之潛在攤薄股份對(虧損)盈利之影響。

來自持續經營業務

本公司普通股本持有人應佔持續經營業務每股(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司股本持有人應佔年度(虧損)溢利	(1,536,985)	1,317,917
減：已終止經營業務之年度溢利	-	1,664
	<u>(1,536,985)</u>	<u>1,316,253</u>
持續經營業務就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利時 使用之(虧損)盈利	(1,536,985)	1,316,253

所用之分母與上文所述每股基本及攤薄盈利之分母相同。

來自己終止經營業務

根據已終止經營業務於截至二零零八年三月三十一日止年度溢利1,664,000港元及上文所述用作計算每股基本及攤薄盈利之分母，已終止經營業務於截至二零零八年三月三十一日之每股基本盈利為每股0.001港元及已終止經營業務於截至二零零八年三月三十一日之每股攤薄盈利為每股0.001港元。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

18. 投資物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按公允價值		
年初結餘	6,673,676	3,996,002
增添	1,293,887	2,070,043
公允價值變動	(1,586,109)	743,945
出售	(147,300)	(173,700)
重新分類(至)自發展中物業	(53,544)	2,946
出售附屬公司(附註42)	-	(99,410)
自樓宇(包括相關預付租賃)重新分類	-	53,750
自酒店物業(包括相關預付租賃)重新分類	-	96,000
重新分類至樓宇(包括相關預付租賃)	-	(15,900)
	<hr/>	<hr/>
年終結餘	6,180,610	6,673,676

於結算日，投資物業之賬面值包括：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	2,589,300	3,342,609
— 中期租約	3,007,010	2,702,467
位於澳門：		
— 短期租約	584,300	628,600
	<hr/>	<hr/>
	6,180,610	6,673,676

投資物業按一間獨立公司高力國際物業顧問(香港)有限公司之專業合資格測量師於二零零九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。

本集團之僱員(專業合資格測量師)於二零零八年三月三十一日按公開市值基準進行估值。

此估值乃根據相若物業市場交易價格及根據使用物業各自之位置及類型之適用市場收益作為貼現率，對潛在可撥回收入作出減免後之淨租金收入而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

19. 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	其他 千港元	合計 千港元
成本或視作成本					
於二零零七年四月一日	44,301	194,202	61,073	72,871	372,447
增添	-	-	47,702	9,016	56,718
出售	-	-	(12,365)	(21,171)	(33,536)
分拆附屬公司	-	-	(2,898)	(12,308)	(15,206)
出售附屬公司	-	-	-	(231)	(231)
自投資物業重新分類	5,000	-	-	-	5,000
轉撥至投資物業	(31,922)	(50,971)	-	-	(82,893)
重新分類	-	-	886	(886)	-
重估盈餘	22,247	12,045	-	-	34,292
	<u>39,626</u>	<u>155,276</u>	<u>94,398</u>	<u>47,291</u>	<u>336,591</u>
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	39,626	155,276	94,398	47,291	336,591
外匯調整	-	-	-	33	33
增添	-	-	73,801	18,027	91,828
出售	-	-	(3,708)	(2,017)	(5,725)
	<u>39,626</u>	<u>155,276</u>	<u>164,491</u>	<u>63,334</u>	<u>422,727</u>
於二零零九年三月三十一日	39,626	155,276	164,491	63,334	422,727
包括：					
按成本	28,626	-	164,491	63,334	256,451
按視作成本	11,000	155,276	-	-	166,276
	<u>39,626</u>	<u>155,276</u>	<u>164,491</u>	<u>63,334</u>	<u>422,727</u>
折舊					
於二零零七年四月一日	12,498	48,659	30,763	53,015	144,935
本年度撥備	951	4,621	7,887	6,832	20,291
於重新分類至投資物業時抵銷	(1,240)	(10,461)	-	-	(11,701)
於分拆附屬公司時抵銷	-	-	(2,413)	(10,728)	(13,141)
於出售附屬公司時抵銷	-	-	-	(97)	(97)
重新分類	-	-	175	(175)	-
出售時抵銷	-	-	(9,289)	(21,111)	(30,400)
	<u>12,209</u>	<u>42,819</u>	<u>27,123</u>	<u>27,736</u>	<u>109,887</u>
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	12,209	42,819	27,123	27,736	109,887
外匯調整	-	-	-	17	17
本年度撥備	950	3,891	12,485	7,908	25,234
出售時抵銷	-	-	(2,629)	(3,080)	(5,709)
	<u>13,159</u>	<u>46,710</u>	<u>36,979</u>	<u>32,581</u>	<u>129,429</u>
於二零零九年三月三十一日	13,159	46,710	36,979	32,581	129,429
賬面值					
於二零零九年三月三十一日	<u>26,467</u>	<u>108,566</u>	<u>127,512</u>	<u>30,753</u>	<u>293,298</u>
於二零零八年三月三十一日	<u>27,417</u>	<u>112,457</u>	<u>67,275</u>	<u>19,555</u>	<u>226,704</u>

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

19. 物業、機器及設備-續

於前幾年轉撥自(至)投資物業之若干樓宇及酒店物業，乃根據本集團僱員(專業合資格測量師)按公開市值基準進行之估值計算。

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。

20. 發展中物業-非流動

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	644,878	441,748
外匯調整	2,231	471
增添	96,893	202,659
自發展中待售物業重新分類	88,809	-
減值虧損	(897)	-
於年底	<u>831,914</u>	<u>644,878</u>

該金額指發展為租賃用途或自用之項目。估計該等項目將於自結算日起計五年內完工。於結算日之發展中物業包括：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於香港，按長期租約持有	674,382	563,288
位於中國，其土地使用權年期於五十年內屆滿	<u>157,532</u>	<u>81,590</u>
	<u>831,914</u>	<u>644,878</u>

於中國相關發展中物業約157,532,000港元(二零零八年：81,590,000港元)之土地使用權證書於截至本報告日期止仍未獲得。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

21. 預付租賃付款

預付租賃付款包括：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	243,110	246,850
— 中期租約	228,038	39,242
位於中國及按土地使用權持有(於五十年內屆滿)	277,469	398,567
	748,617	684,659
為報告而分析為：		
— 非流動部分	734,067	671,834
— 流動部分	14,550	12,825
	748,617	684,659

預付租賃付款包括中國之土地使用權為數277,469,000港元(二零零八年：398,567,000港元)。截至本報告日期止，仍未獲得該土地使用權證書。

22. 聯營公司權益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
聯營公司投資成本		
— 上市	754,924	754,924
— 非上市	—	—
	754,924	754,924
攤佔收購後溢利，扣除股息	45,538	43,879
	800,462	798,803
在聯交所上市之聯營公司於三月三十一日之市值	142,720	799,232

於聯營公司投資之成本包括因於過往年度收購一間聯營公司而產生之商譽54,743,000港元(二零零八年：54,743,000港元)。

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團收購一間聯營公司英皇娛樂酒店有限公司之額外權益，導致收購英皇娛樂酒店有限公司之額外權益出現折扣，並計入綜合損益表。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

22. 聯營公司權益—續

以下為有關聯營公司之概要財務資料(根據其截至二零零九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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	791,456	1,297,952
年度溢利	29,035	321,878
本集團應佔溢利	12,621	88,391

財務狀況

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產	2,335,169	2,490,432
流動資產	866,086	888,720
流動負債	(620,581)	(682,176)
非流動負債	(403,217)	(503,862)
股本持有人應佔資產總額	2,177,457	2,193,114
少數股東權益	(460,429)	(479,875)
總權益	1,717,028	1,713,239
應佔資產淨值	745,719	744,060

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

22. 聯營公司權益—續

本集團於二零零九年及二零零八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
		二零零九年及二零零八年	
英皇娛樂酒店有限公司	百慕達	43.43%	酒店及博彩及物業發展

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。

23. 聯營公司欠款／應付一間聯營公司款項

聯營公司欠款／應付一間聯營公司款項乃為無抵押、免息及按要求償還。

24. 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（二零零八年：最優惠利率）計算利息並以買方所購買之物業作為第二按揭。有關結餘之到期日為十七年（二零零八年：十八年）。

25. 商譽

於二零零九年三月三十一日，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（二零零八年：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，且概無減值之需要。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

26. 其他資產

二零零九年及二零零八年
千港元

會所債券及會籍，按成本 4,442

會所債券及會籍具有無限壽命。

27. 存貨

二零零九年 二零零八年
千港元 千港元

膳食存貨 543 619

於本年度內，已確認為開支之存貨成本約為7,925,000港元(二零零八年：11,123,000港元)。

28. 持作出售之物業

持作出售之物業包括：

二零零九年 二零零八年
千港元 千港元

位於香港，按長期租約持有 **11,432** 11,432

位於香港，按中期租約持有 **182** 182

位於中國，其土地使用權年期於五十年內屆滿 **15,441** 15,100

27,055 26,714

29. 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。於結算日，該等發展中物業包括：

二零零九年 二零零八年
千港元 千港元

位於香港：

— 長期租約 **644,314** 587,605

— 中期租約 **142,500** 82,201

位於中國，其土地使用權：

— 一年期於五十年內屆滿 **232,662** 118,936

1,019,476 788,742

當中包括作銷售用途之發展中物業786,814,000港元(二零零八年：788,742,000港元)預期於一年後竣工。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

30. 應收賬款、按金及預付款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬款、按金及預付款項之分析如下：		
應收賬款，賬面淨值	4,015	6,739
其他應收款項，賬面淨值	114,538	78,756
訂金及預付款項	21,742	22,257
	<u>140,295</u>	<u>107,752</u>

於結算日，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至三十日	2,649	5,674
三十一日至九十日	1,174	505
九十一日至一百八十日	64	325
一百八十日以上	128	235
	<u>4,015</u>	<u>6,739</u>

本集團並無授出信貸期予租賃物業之承租人。接納任何新承租人之前，本集團將內部評估潛在承租人之信貸質素。

本集團通常不會授出信貸期予酒店客戶，惟信譽良好之客戶除外，而所授出之平均信貸期為30日。

其他應收款項包括應收關連公司之款項18,409,000港元(二零零八年：25,024,000港元)。關連公司指本公司被視為主要股東具有實益權益之公司。

於結算日逾期之賬面值為2,034,000港元(二零零八年：5,622,000港元)之應收賬款計入本集團應收賬款結餘，因此本集團並無就減值虧損作出撥備。本集團並無就該等結餘持有抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

30. 應收賬款、按金及預付款項—續

貿易應收賬款(已逾期但未減值)之賬齡

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
逾期：		
一至三十日	668	4,557
三十一至九十日	1,174	505
九十一至一百八十日	64	325
一百八十日以上	128	235
	2,034	5,622

應收賬款及其他應收款項呆賬撥備之變動

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日	3,508	96,991
減值虧損之(撥回)確認	(703)	11
撇銷應收款項	(11)	(93,377)
出售附屬公司	-	(117)
於三月三十一日	2,794	3,508

本集團之管理層密切監控應收賬款之信貸質素，參照歷史付款情況，認為既無逾期亦無減值之應收賬款信貸質素良好。根據本集團客戶之付款情況或已收墊付之租金訂金，一般可收回既無逾期亦無減值之應收賬款。

31. 持作買賣用途之證券投資

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
列作流動資產之買賣用途證券：		
在香港上市之股份，按市場價值	90	161

32. 已抵押銀行存款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
重新清算工作—非流動	220,934	271,229
借貸之已抵押存款(附註37)—流動	-	419,963
	220,934	691,192

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

32. 已抵押銀行存款—續

向北京朝陽區房屋管理局指定銀行賬戶存入220,934,000港元(二零零八年：271,229,000港元)(約等於人民幣194,870,000元)(二零零八年：人民幣244,701,000元)，作為重新清算中國發展項目之訂金。已抵押銀行存款將僅限於用作有關清算工作之清算用途。

33. 銀行結餘及現金

銀行結餘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0.01%至3.28%(二零零八年：0.01%至3.39%)計算賬面浮動利率利息之短期銀行存款。

34. 應付賬款、客戶訂金及應計費用

於結算日，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至九十日	3,867	4,584
九十一日至一百八十日	54	31
一百八十日以上	20	87
	3,941	4,702
其他應付款項	217,831	200,838
預售物業所收取訂金	373,615	—
客戶訂金及應計費用	153,518	159,817
	748,905	365,357

35. 應付一名主要股東／一間關連公司款項

有關款項乃為無抵押，由雙方協商調整若干因素後，每年須按香港銀行同業拆息加0.55%至香港銀行同業拆息加1.00%(二零零八年：香港銀行同業拆息加0.50%)計算利息及須按通知即時償還。

於二零零八年四月一日，應付一名主要股東款項約1,575,510,000港元已轉至一間關連公司。

關連公司及主要股東乃The Albert Yeung Discretionary Trust(「該信託」)之全資附屬公司。

36. 應付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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

37. 有抵押銀行借款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
浮息銀行借貸賬面值之償還期如下：		
一年內或按通知即時償還	1,226,529	915,674
一至兩年間	250,980	163,426
兩至三年間	424,331	220,117
三至四年間	363,997	273,402
四至五年間	131,397	142,235
五年以上	623,881	517,582
	3,021,115	2,232,436
減：列作流動負債於一年內到期之款額	(1,226,529)	(915,674)
	1,794,586	1,316,762
於一年後到期之款額		
一年內到期之有抵押銀行借貸分析如下：		
銀行貸款	3,021,115	902,495
銀行透支	–	13,179
	3,021,115	915,674

該等銀行借貸每年須按香港銀行同業拆息加0.55%至香港銀行同業拆息加2.00%（二零零八年：香港銀行同業拆息加0.55%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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業	5,811,670	6,312,607
發展中物業	542,759	309,520
樓宇（包括有關預付租賃付款）	90,140	92,352
酒店物業（包括有關預付租賃付款）	326,142	333,544
銀行存款	–	419,963
	6,770,711	7,467,986

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

38. 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
於二零零七年四月一日	(59,903)	(159,623)	25,657	(193,869)
(計入)扣自綜合損益表	(6,017)	(121,549)	3,116	(124,450)
計入權益	–	(5,782)	–	(5,782)
分拆附屬公司	65	–	–	65
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	(65,855)	(286,954)	28,773	(324,036)
稅率變動	4,218	16,397	(1,644)	18,971
(計入)扣自綜合損益表	(11,533)	166,643	(23,493)	131,617
計入權益	–	174	–	174
於二零零九年三月三十一日	(73,170)	(103,740)	3,636	(173,274)

於二零零九年三月三十一日，本集團之稅項虧損約929,183,000港元(二零零八年：886,306,000港元)，可供與未來溢利抵銷。該等虧損中共22,036,000港元(二零零八年：164,417,000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907,147,000港元(二零零八年：721,889,000港元)確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於結算日，本集團可扣稅暫時差額為239,190,000港元(二零零八年：無)。而有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產並無確認，乃因未來產生應課稅溢利而可用以抵銷可扣減之暫時性差異之可能性不大。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

39. 股本

	股份數目	面值 千港元
本公司		
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零七年四月一日、二零零八年三月三十一日、 二零零八年四月一日及二零零九年三月三十一日	500,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於二零零七年四月一日	1,413,178,181	14,132
於配發時增加之股份(附註(a))	79,433,953	794
於配售事項時增加之股份(附註(b))	282,634,000	2,826
於二零零八年三月三十一日、二零零八年四月一日及 二零零九年三月三十一日	1,775,246,134	17,752

附註：

- (a) 於二零零七年六月十二日，本公司全資附屬公司World Million Profits Limited(「World Million」)與Lion Empire Investments Limited(「Lion Empire」)訂立無條件買賣協議(「第一份買賣協議」)，以代價約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。代價以按每股發行價2.15港元配發及發行本公司79,433,953股股份之方式支付。Lion Empire為該信託之全資附屬公司。Nova Strategic持有英皇娛樂酒店之50%權益及管理英皇娛樂酒店之兩間貴賓廳，英皇娛樂酒店於澳門從事酒店及博彩經營業務。

於同日，World Million與英皇娛樂酒店有限公司之全資附屬公司訂立另一份無條件買賣協議(「第二份買賣協議」)，內容有關出售Nova Strategic之10%權益及World Million應收Nova Strategic之貸款。向英皇娛樂酒店有限公司出售Nova Strategic之所得款項約為170,783,000港元。代價以按每股發行價1.63港元配發及發行英皇娛樂酒店有限公司104,774,846股股份之方式支付。本公司之股份於第一份買賣協議完成後之市價為每股1.98港元。英皇娛樂酒店有限公司之股份於第二份買賣協議完成後之市價為每股1.80港元。於第一份買賣協議及第二份買賣協議完成時，本集團於英皇娛樂酒店有限公司應佔權益增至約41.42%。

上述第一份買賣協議、第二份買賣協議及配發股份根據二零零七年八月十六日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案獲批准。本公司每股面值0.01港元之79,433,953股股份其後獲發行及配發。該等股份與本公司現有股份在各方面均地位相同。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

39. 股本—續

附註：—續

- (b) 根據本公司主要股東Charron與獨立配售代理（「配售代理」）與二零零七年六月十二日訂立之配售協議，配售代理同意按配售價每股2.15港元配售Charron持有之本公司282,634,000股股份。

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

於二零零七年八月二十日認購完成時，每股面值0.01港元之282,634,000股股份按每股2.15港元之代價向Charron發行及配發。該等股份與本公司現有股份在各方面均地位相同。

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。

於二零零八年一月二十八日，本公司根據該計劃之條款向本公司四名董事授出合共17,500,000份購股權，行使價為2.91港元。購股權於授出時隨即歸屬。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

40. 購股權-續

尚未行使之購股權(乃根據該計劃授予本公司董事)之變動如下:

授出日期	行使期間	每股行使價 港元	購股權數目		
			於二零零七年 四月一日尚未行使	於截至二零零八年 三月三十一日止 年度授出	於二零零八年 三月三十一日、 二零零八年四月一日 及二零零九年三月 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	-	20,000,000
二零零八年 一月二十八日	二零零八年一月二十八日至 二零一三年一月二十七日	2.91	-	17,500,000	17,500,000
			20,000,000	17,500,000	37,500,000

於二零零八年一月二十八日所授出購股權之公允價值乃採用二項式期權定價模式計算。該模式之參數如下:

授出日期之股價	2.91港元
行使價	2.91港元
預期波幅	61.32%
預計年期	5年
無風險比率	1.97%
預期股息回報率	3.44%

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允價值為0.8547港元。

於截至二零零八年三月三十一日止年度內，已就所授出購股權之價值於綜合損益表確認14,957,000港元(二零零九年：零港元)。

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年之本公司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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

41. 購買附屬公司

- (a) 於二零零八年四月，本集團之全資附屬公司與東方報業集團有限公司（「東方報業集團」）（於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市）訂立買賣協議，按代價約515,561,000港元收購(i)東方報業中心有限公司（「東方報業」）之全部已發行股本，及(ii)東方報業集團應收東方報業之所有款項。東方報業曾為東方報業集團之全資附屬公司。東方報業之主要資產為一座工業樓宇。
- (b) 於二零零八年四月，本集團之全資附屬公司與Global Food Culture Group Limited（「Global Food」）訂立買賣協議，按代價約28,297,000港元收購(i)Ever Resources International Limited（「Ever Resources」）之全部已發行股本，及(ii) Global Food應收際Ever Resources之所有款項。Ever Resources為Global Food之全資附屬公司。Ever Resources之主要資產為一幢重建物業。Global Food及Ever Resources為該信託旗下之附屬公司。
- (c) 於二零零八年五月，本集團之全資附屬公司與Multifold Group Limited訂立買賣協議，按代價約164,505,000港元收購(i)Genuine Gold Limited之全部已發行股本，及(ii) Multifold Group Limited應收Genuine Gold Limited之所有款項。Genuine Gold Limited主要從事物業投資業務。Multifold Group Limited為全強集團有限公司之全資附屬公司，全強集團有限公司由該信託間接擁有72%。Genuine Gold為Multifold Group Limited之全資附屬公司。Genuine Gold Limited之主要資產為商業物業。

收購東方報業、Ever Resources 及Genuine Gold 已於本年度按購置資產入賬。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

42. 出售附屬公司

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團分別出售英皇融資有限公司和金益有限公司。彼等於出售日期之總資產如下：

	千港元
所出售附屬公司之負債淨額：	
投資物業	99,410
物業、機器及設備	134
應收賬款、訂金及預付款項	1,783
銀行結餘及現金	18,971
應付賬款及應計費用	(12,161)
	<u>108,137</u>
出售附屬公司之收益	3,777
	<u>111,914</u>
總代價，以現金支付	<u>111,914</u>
出售事項所致之現金流出淨額	
現金代價	111,914
所出售銀行結餘及現金	(18,971)
	<u>92,943</u>

截至二零零八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。

43. 承擔

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已批准但未訂約：		
— 物業投資及發展項目	2,302,223	541,810
已訂約但未於綜合財務報表中就下列各項作出撥備 (扣除已付訂金)：		
— 物業投資及發展項目	143,071	319,652
— 投資物業	37,360	708,670
— 物業、機器及設備	2,274	35,175
	<u>2,484,928</u>	<u>1,605,307</u>

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

44. 經營租約承擔

本集團作為承租人

於二零零八年三月三十一日，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154,000港元(二零零九年：無)之承擔，租金於一年內到期支付。租約乃經磋商訂定，租期介乎一至兩年，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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	266,267	169,998
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	322,947	134,899
五年以上	781	—
	589,995	304,897

持有物業之租戶承租期介乎一至六年，租金預先釐訂及以定額計算，但若干或然租金按銷售額百分比計入。上述租約承擔以現有已承擔之每月最低租金金額為基準。

45. 關連方交易

(a) 除財務報表附註15、35、36、39、41(b)及(c)及42內所披露，本集團亦曾與關連方進行下列重大交易：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
向一間關連公司支付秘書服務費	273	—
向關連公司支付廣告開支	2,787	—
向一名主要股東支付利息	—	24,744
向一間關連公司支付利息	32,586	—
分佔關連公司及一間聯營公司之行政開支	38,885	42,445
向一間聯營公司收取利息	—	1,672
向一間聯營公司及關連公司收取專業及服務費	684	2,351
向關連公司收取租金	82,213	40,052

關連公司指該信託所擁有之附屬公司。

(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13。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

46. 附屬公司

本公司於二零零九年三月三十一日及二零零八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
			二零零九年 %	二零零八年 %	
直接持有					
英皇地產有限公司	香港	1,000	100.00	100.00	投資控股
間接持有					
紀康有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
Active Pace Investment Limited	香港	100	100.00	100.00	物業投資
安望置業有限公司	香港	1,000,000	100.00	100.00	物業投資
泛意有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業發展
寶成置業有限公司	香港	1,002	100.00	100.00	投資控股及物業投資
衛冕有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
祥勇發展有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
世紀創建有限公司	香港	10,000	100.00	-	物業發展
Cherish Will Limited	香港	2	100.00	100.00	物業投資
冠潤發展有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業發展
鑽信有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業發展
美鑽有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
如富有限公司	香港	1,002	100.00	100.00	投資控股及物業投資
依紀投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

46. 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
			二零零九年 %	二零零八年 %	
間接持有—續					
英皇物業管理有限公司	香港	100	100.00	100.00	提供物業管理服務
雅豪企業有限公司	香港	100	100.00	100.00	經營食肆
英皇駿景酒店有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業發展
Emperor Hotel (HK) Limited	香港	2	100.00	100.00	物業投資及酒店營運
英皇國際廣場有限公司	香港	2	100.00	—	物業投資
Emperor Investment (Management) Limited	香港	100	100.00	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	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	100.00	提供物業代理服務
英皇(廈門)地產發展有限公司	中國(附註)	5,000,000美元	97.19	97.02	物業發展
誠訊企業有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
依個網系統有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
頌昇有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
輝益有限公司	澳門	25,000澳門幣	100.00	100.00	物業投資
Gallan Limited	香港	2	100.00	100.00	物業發展
通耀投資有限公司	香港	2	97.62	97.62	物業發展
金飛馬置業有限公司	香港	100,000	100.00	100.00	物業投資
恒毅香港有限公司	香港	2	100.00	—	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

46. 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
			二零零九年 %	二零零八年 %	
間接持有-續					
智揚投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
HKDN Limited	香港	100,000	100.00	100.00	物業發展
海天海產有限公司	香港	10,000	100.00	100.00	物業投資
怡瑞有限公司	澳門	25,000澳門幣	100.00	100.00	物業投資
怡永有限公司	澳門	25,000澳門幣	100.00	100.00	物業投資
寶晶宮置業有限公司	香港	10,000	100.00	100.00	物業投資
盈陞行有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
洛山有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
建球有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業發展
金御廷有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
Majesty Investments Limited	香港	2	100.00	100.00	物業買賣
奧利思有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
境榮有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
樂翠投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
Prestige Gold Investment Limited	香港	100	100.00	100.00	物業持有
元力有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
高皓有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業發展
富雄投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業發展
Richorse Limited	香港	2	100.00	100.00	物業投資
Roseley Limited	香港	10	100.00	100.00	物業投資
Royal Arcardia Limited	香港	2	100.00	100.00	物業投資
Sellwell Inc.	英屬處女群島/香港	100美元	-	100.00	物業投資
誠旭國際有限公司	香港	10,000	100.00	100.00	物業發展
銀采有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
喜躍集團有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

46. 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
			二零零九年 %	二零零八年 %	
間接持有—續					
祐利國際有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
Very Sound Investments Limited	香港	10,000,000	100.00	100.00	物業投資
韋特投資有限公司	香港	1,000,000	100.00	100.00	物業發展
偉均有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
滿強投資有限公司	香港	100	100.00	100.00	投資控股
Ying Wong Property Limited	香港	100	100.00	100.00	物業投資
約德有限公司	香港	10,000,000	100.00	100.00	物業投資
潤壯投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資

* 除另有註明者外，所有款項均以港元為單位。

附註：在中國成立之中外合作企業。

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)。

於二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日，各附屬公司概無發行任何應收賬款證券。

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。

財政概要

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	348,170	1,770,164	408,514	985,534	1,005,736
除稅前(虧損)溢利	(1,683,331)	1,447,428	545,941	625,099	478,845
稅項	145,915	(129,663)	(55,325)	(88,418)	(12,573)
年度(虧損)溢利	(1,537,416)	1,317,765	490,616	536,681	466,272
應佔(虧損)溢利：					
本公司股本持有人	(1,536,985)	1,317,917	487,677	532,392	466,354
少數股東權益	(431)	(152)	2,939	4,289	(82)
	(1,537,416)	1,317,765	490,616	536,681	466,272

資產及負債

	截至三月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總值	10,640,067	10,920,846	8,071,525	5,821,463	4,927,333
負債總額	(5,848,101)	(4,520,353)	(3,405,265)	(2,032,797)	(1,583,585)
	4,791,966	6,400,493	4,666,260	3,788,666	3,343,748
本公司股本持有人應佔權益	4,792,264	6,400,423	4,665,846	3,792,183	3,351,863
少數股東權益	(298)	70	414	(3,517)	(8,115)
股東資金	4,791,966	6,400,493	4,666,260	3,788,666	3,343,748

物業概要

本集團於二零零九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號地下及1樓 與駱克道478-484號 本德大廈地下G舖位	商業	3,292 (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.	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
5.	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
6.	香港灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心 601、602、705、801、802、806、 901、902、1103、1104、1206、 1207、1505、1605、1701、1702、 1703、1704、1705、1706、1707、 1802、1803、1807、2001、2007及 2101室單位	辦公	38,301 (建築)	-	100
7.	香港灣仔 軒尼詩道288號 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／辦公	146,901 (建築)	34	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 %
8.	香港新界荃灣 眾安街55號 英皇娛樂廣場	商業	196,150 (建築)	–	100
9.	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／商舖	2,772 (實用)	–	100
10.	香港銅鑼灣 駱克道523號 地下及1樓	商業	1,060 (實用)	–	100
11.	香港銅鑼灣 記利佐治街香港大廈 地下Q號舖(包括閣樓)	商舖	921 (實用)	–	100
12.	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／商舖	20,727 (實用)	–	100
13.	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	商舖	2,610 (實用)	–	100
14.	九龍尖沙咀 廣東道4號地下	商舖	710 (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 %
15.	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
16.	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／車位	11,554 (實用)	1	100
17.	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／車位	6,060 (實用)	2	100
18.	香港德輔道西 444至452號 香港工業大廈 地下A及B舖位	工業	14,211 (實用)	–	100
19.	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、 1樓至5樓全層	商業	12,994 (實用)	–	100
20.	新界屯門建發里4號 歐化傢俬中心	工業	180,595 (建築)	–	100
21.	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

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 %
22.	香港銅鑼灣 渣甸街66號	商舖／住宅	4,012 (實用)	–	100
23.	香港中環 域多利皇後街5至8號, 鴻基大廈地下A、B及E舖位	商舖	2,272 (實用)	–	100
24.	九龍旺角 上海街525號 第一及第二廣告外牆, 地下及1至2樓1至6號舖	商業	20,727 (實用)	–	100
25.	香港灣仔 北海中心6樓 C單位	辦公	905 (實用)	–	100
26.	澳門大鵬橫巷1-3號 新馬路201-209號 A座地庫、地下、1至4樓	商業	11,243 (實用)	–	100
27.	澳門 殷皇子大馬路71至75號及 南灣大馬路526至540號	商業／住宅	10,167 (實用)	–	100
28.	香港 英輝臺1號 英輝閣12樓 A及C室與17樓B室	住宅	1,387 (實用)	–	100
29.	香港跑馬地 宏德街1號A 英皇駿景酒店 B1、B2及3樓	商業	16,128 (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 %
30.	九龍 九龍灣 宏泰道7號 英皇國際廣場	工業	311,704 (建築)	–	100
31.	九龍 尖沙咀 彌敦道81號 喜利大廈地下A、D2及E2號舖	商鋪	2,296 (實用)	–	100
32.	新界 元朗 青山道153-157號	商業／住宅	4,952 (實用)	–	100
33.	香港銅鑼灣 羅素街50-52號 1A、1B單位及地下商鋪A及B舖位	商業／商鋪	2,704 (實用)	–	100
34.	香港銅鑼灣 羅素街54-56號 地下、閣樓、2A、B、C, 3A、B、C, 4A、B、C, 5A、B、C單位	商業／住宅	7,623 (實用)	–	100
35.	香港銅鑼灣 羅素街20號地下	商鋪	648 (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 所佔權益 %
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	79,890	440,000	正進行地基工程	二零零九年	173	97
2.	香港淺水灣 海灘道26-30號	商業	45,530	166,835	正進行地基工程	二零零九年	125	97
3.	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372-382號	住宅	71,464	23,010	地盤	二零一三年	-	100
4.	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	28,352	11,345	地盤	二零一三年	-	100
5.	香港德輔道西 454-462A號 及長庚里3號	住宅	12,461	94,491	地盤	二零一三年	-	100

物業概要

發展中物業 – 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 所佔權益 %
6.	香港 西灣河 成安街18-28號及 成安街36號地下及閣樓	商業/住宅	4,382	44,000	地盤	二零一二年	-	100
7.	香港北角 渣華道96-106號	酒店	6,818	102,270	地盤	二零一二年	-	100
8.	九龍 九龍城 太子道西396-400號	商業/住宅	3,319	29,870	地盤	二零一二年	-	100
9.	位於中國 北京朝陽區 永安西裡之 一塊土地北京 長安大街凱特大廈	商業	88,417	996,520 (包括地庫)	未清理地盤	二零一二年	-	100