



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）

擴張領域

提升實力

2009/2010 年報



EMPEROR WATCH AND JEWELLERY

An advertisement for Emperor Watch and Jewellery. It features a crown logo at the top left, followed by the text 'EMPEROR WATCH AND JEWELLERY' in a stylized font. Below the text is a close-up image of a necklace with large, colorful gemstones. The background of the advertisement is dark with some light effects.

## 目錄

- 2** 公司資料及重要日期
- 3** 財務摘要
- 6** 主席報告
- 16** 董事及高級行政人員之履歷
- 18** 董事會報告
- 33** 企業管治報告
- 39** 獨立核數師報告
- 41** 綜合全面收入表
- 42** 綜合財務狀況表
- 44** 綜合股東權益變動表
- 46** 綜合現金流量表
- 48** 綜合財務報表附註
- 112** 財政概要
- 113** 物業概要



# 公司資料及重要日期

## 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

## 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  
2 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  
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  
中國銀行  
澳門永亨銀行

## 美國預託證券銀行

The Bank of New York Mellon  
BNY Mellon Shareowner Services  
P.O. Box 358516  
Pittsburgh, PA 15252-8516  
USA

## 網站

<http://www.emp163.com>

## 股份代號

163

## 重要日期

年度業績公告	二零一零年六月二十八日
暫停辦理股份 過戶登記手續	二零一零年八月十六日至 八月十七日 (包括首尾兩天)
末期股息記錄日期	二零一零年八月十三日
股東週年大會	二零一零年八月十八日
派發末期股息	於二零一零年九月十七日 或前後

## 公司通訊

此年報(中英文版本)可於本公司之網站內查閱。為支持環保,本公司極力推薦各股東選擇收取此年報之電子版本。倘若已選擇收取電子版本之股東因任何理由而難以收取電子版本或難以瀏覽本公司網站,本公司則將根據書面要求,免費向股東寄發此年報之印刷版本。股東仍有權隨時以合理之書面通知向本公司,或透過郵寄或電郵(is-enquiries@hk.tricorglobal.com)向本公司之過戶登記處卓佳秘書商務有限公司,更改所選擇日後收取所有公司通訊之方式。



# 財務摘要

截至三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益		
物業租賃	339,618	292,505
物業發展	423,094	-
酒店及酒店相關業務	687,061	52,674
其他	-	2,991
總收益	1,449,773	348,170
分類溢利(虧損)		
物業租賃	324,719	237,322
物業發展	183,859	(9,999)
酒店及酒店相關業務	195,727	9,129
其他	-	1,341
分類溢利總額	704,305	237,793
物業重估收益(虧損)	2,485,828	(1,758,229)
本公司擁有人應佔之 年度溢利(虧損)	2,798,005	(1,536,985)
每股盈利(虧損)		
基本	1.44港元	(0.87港元)
攤薄	1.16港元	(0.87港元)

維  
HARBOUR  
ONE  
壹

從「維壹」眺望維港之實景



# 維壹

香港德輔道西458號

[www.harbourone.com.hk](http://www.harbourone.com.hk)



# 主席報告

## 管理層之討論及分析

### 概述

英皇集團(國際)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零一零年三月三十一日止年度(「本年度」)內錄得總收益約1,449,800,000港元,較去年同期因亞洲經濟受全球金融危機嚴重影響而錄得之348,200,000港元上升316.4%。

於本年度內,全球各地(尤其是亞洲地區)已朝著復甦路途邁進。於二零一零年四月,國際貨幣基金組織(IMF)修訂其對二零一零年之全球經濟增長預測,從一月原先估計之3.9%上調至4.2%。全球前景趨向正面,配合本港之低息環境、投資者信心不斷增強及對外貿易表現正在改善,因此令香港之物業市場重拾強勁勢頭,而本集團之表現更於本年度內錄得顯著改善。本集團之卓越表現主要歸功於在廈門之住宅物業銷售情況理想、出售在香港之零售物業、重估收益及租金收入增加。





因此，本集團已呈報本年度擁有人應佔溢利為2,798,000,000港元(二零零九年：虧損1,537,000,000港元)及每股盈利1.44港元(二零零九年：每股虧損0.87港元)。

於二零一零年三月三十一日，本集團之資產淨值為10,519,700,000港元(二零零九年：4,792,000,000港元)。本集團於香港、澳門及中國國內之物業組合價值為19,304,400,000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。來自投資物業產生之租金收入為339,600,000港元，較二零零九年同期之292,500,000港元上升約16%。本集團之投資物業組合主要由位於香港、澳門及廈門之優質商舖及辦公室組成。

於本年度內，本集團作出了兩項重大收購，其中一項為收購位於香港北角英皇道560號之著名購物商場健威坊。該物業包括樓高六層之零售商舖及停車位，總建築面積約為125,400平方呎，並設有353個車位。本集團將會推出重新營造品牌形象的計劃，包括進行翻新工程、調整租戶組合及修訂租賃策略。該購物商場將為本集團帶來穩定現金流量及強勁收入來源。

由於中國國內旅客之消費能力不斷上升，預期尖沙咀廣東道一帶商舖之租金將迅速增長，故本集團於二零零九年底收購兩間位於該黃金購物地段之商舖。有關商舖位於九龍廣東道6及8號地下，可出售總面積約1,212平方呎。於本年度結束後，本集團進一步收購廣東道4、6及8號一樓全層，可出售總面積約1,878平方呎。由於本集團對於優質零售商舖之特定消費市場具有豐富經驗及精確見解，本集團深信其於廣東道之新投資項目，連同其於銅鑼灣羅素街（根據最新市場調查顯示，該地點之零售租金乃全球第三高）之大量投資將於不久將來為本集團之租金收益總額作出重要貢獻。

連同上述兩個最新收購項目，本集團擁有總建築面積約1,300,000平方呎之投資組合，其中51%或668,000平方呎為黃金地段之零售物業，且於截至二零一零年三月三十一日止之出租率接近99%。

於本年度內，本集團已從其主要香港投資物業持續獲取租金收入，其中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、銅鑼灣羅素街數個商舖及九龍灣之英皇國際廣場。本集團特意透過全面革新工程，提升該等核心收入來源之價值。當中最為人注目之工程是英皇集團中心之大規模翻新工程，其中包括於大廈外牆安裝巨型LED屏幕。當工程完成後，大廈外觀變得格外璀璨，更使出租率達100%。



本集團亦顯著受惠於尖沙咀黃金購物地段（由廣東道開始並進一步伸延至海防道、漢口道及彌敦道）租金大幅增長之趨勢。本集團物業組合內其中一間商舖於續約後之租金增幅更高達48%。



本集團於淺水灣之一幢多功能休閒及娛樂海濱綜合大樓（其總建築面積約153,480平方呎）已經接近完工。本集團一旦解決與香港特區政府就官地租契解釋上之分歧，即會盡快出租該幢綜合大樓。

在澳門方面，本集團預期可於二零一零年下半年獲得重建南灣大馬路優質市中心物業（地盤面積5,425平方呎，總建築面積29,595平方呎）之建築圖則。待重建計劃於二零一二年前落成後，預期全新之零售綜合大樓將會帶來穩定之租金收入。



## 主席報告

截至本年度為止，本集團位於北京長安東大街之88,417平方呎地盤之清拆工程已完成約60%，並仍在進行中。該地盤計劃開發成為一幢綜合商業大樓，總建築面積約996,520平方呎(包括配套及停車場設施之地庫)。該項目將包括一個包含高檔娛樂熱點及甲級辦公室大樓之零售平台。

### 物業發展

為把握自二零零九年第二季以來香港住宅市場表現蓬勃之商機，本集團致力推售旗下多個發展項目，其中名為「維壹」之項目已於本年度結束後推出預售。於二零一零年三月三十一日，本集團持有約730,000平方呎之土地儲備以供發展或重建用途。

座落西環德輔道西之「維壹」被定位為高級海景住宅發展項目。該項目將包括一幢樓高38層並提供103個單位之豪華住宅大廈，總建築面積約為140,000平方呎，預計於二零一二年落成。預售已於二零一零年五月二日展開，約52%之單位於一周內售出。此項目為香港特區政府為改善一手住宅物業銷售之透明度及準確性而宣佈推出一系列措施(普遍稱為「九招」)後首個發售之物業發展項目。以總面積計算，「維壹」錄得每平方呎13,800港元之平均呎價，超越市場預期。

名為「渣華道98號」之綜合零售／住宅大廈乃位於北角渣華道之發展中項目。項目包括一幢樓高33層並提供75個單位及3間商舖之大廈，總建築面積約為69,000平方呎。本集團計劃於二零一零年第三季推出「渣華道98號」預售，預期該發展項目將於二零一二年落成。

本集團亦已收購位於九龍太子道西之前大東酒店地盤，由於地盤毗鄰未來之沙中線，故將具備巨大重建潛力。該地盤將重建成為一幢總建築面積約為30,000平方呎之多層商業／住宅大廈。該重建項目預期於二零一二年落成，而樓花則計劃於二零一零年第四季推出預售。

本集團另一個位於西灣河成安街之地盤將重建成為一幢多層商業／住宅大廈，提供總建築面積約70,000平方呎。該重建項目預計於二零一三年落成。

鑑於對港島住宅物業尤其充滿信心，本集團最近收購長嘉工業大廈超過90%之不可分割份數，此為本集團於西環之第二個發展項目。在完成收購該大廈之所有業權後，該處將重建成為一幢飽覽維多利亞港景觀之豪華綜合零售／住宅大廈，總建築面積約184,000平方呎，並設有約65個停車位。

本集團亦間接參與其附屬公司英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店」)所擁有位於上海豫園之發展項目。該物業將於246,200平方呎之地盤上發展成一幢購物商場及酒店／服務式公寓綜合大樓。綜合大樓的主體將會成為一座多層式購物商場，預期整個項目之總建築面積約1,298,500平方呎。英皇娛樂酒店已完成該發展項目之地基及地庫挖掘工程。英皇娛樂酒店現正等待有關終止該發展項目合營協議之訴訟結果(載列於下文「或然負債」部分)。與此同時，英皇娛樂酒店亦正審閱設計及計劃批出地面建築之合約。





### 出售物業

繼去年調整期過後，中華人民共和國（「中國」）物業市場無論價格及成交量均已自二零零九年中呈現復甦的跡象。中央及地方政府推出置業優惠計劃，加上一系列貨幣舒緩措施下，令房地產市場於本年度內得到大力支持。

本集團在廈門擁有一項商業／住宅綜合發展項目，名為英皇·湖畔華庭，總建築面積為440,000平方呎。該項目供應合共284個住宅單位。本集團已於本年度內完成該發展項目。大部分住宅單位經已預售及其後移交買家。於本年度內銷售所得金額為423,100,000港元。截至二零一零年三月三十一日，已售出超過98%之住宅單位。



### 酒店及酒店相關業務

此分類包括來自擁有291間客房之澳門英皇娛樂酒店（其酒店及相關服務收入自二零零九年八月底已綜合計入本集團）以及香港英皇駿景酒店兩家酒店之貢獻。此分類於本年度內錄得687,100,000港元之收益（二零零九年：52,700,000港元）。

英皇娛樂酒店於二零零六年初開幕，已於中港兩地旅客間建立物有所值及優質服務之美譽。於本年度內，儘管澳門旅遊業表現放緩，但英皇娛樂酒店錄得之收益仍然大幅上升。英皇娛樂酒店把握上半年之不景氣時刻，微調其目標市場及業務策略以及優化其服務。

香港英皇駿景酒店之收益主要來自該酒店之150間客房，以及中菜廳及咖啡室之餐飲服務。本年度內見證環球經濟從前一年之低迷局面中顯著復甦。香港英皇駿景酒店已致力提升來自商務旅客及網上預約旅客之收入至其總收益之90%，同時將盈利貢獻遠遜於前者之旅行團旅客收入縮減至10%。

本年度乃本集團增加其於英皇娛樂酒店之控股權至約57.5%後之首個財政年度。本集團喜見經最近重組後之酒店分類為本集團整體盈利帶來可觀之貢獻。

## 展望

考慮到中國持續增長之勢頭及其於國際舞台扮演愈趨重要之角色，本集團對中國及香港於來年之經濟前景表示審慎樂觀。

由於本集團其中一半之投資組合座落於黃金購物地段，本集團預期來自投資物業之租金收入將繼續受惠於中國國內旅客之強勁消費能力。本集團將致力持續提升其投資物業之質素及優化租戶組合，以保持接近100%之出租率，而對於尖沙咀及銅鑼灣之優質零售物業而言，則保持每年平均最少10%之租金增幅。



本集團相信，香港特區政府最近公佈之「九招」規定將會致力改善一手住宅物業交易之準確性及透明度，並可增強樓花準買家之信心。本集團於二零一零年五月二日起預售「維壹」住宅單位時已遵守此等規定，並廣獲認同。當本集團按計劃於二零一零年第三季推出「渣華道98號」預售時，本集團將積極回應任何進一步之政策改變。在推出「渣華道98號」後，位於太子道及成安街之發展項目亦將會分別於二零一零年第四季及二零一一年第一季推出預售。本集團將密切監察市場狀況並作出回應，藉以善用市場推廣平台。

本集團亦正在分析於來年促使香港特區政府之二零一零至一一年度勾地表內若干具備潛力住宅用地以公開拍賣形式出售之可行性。

### 資本架構、流動比率及財務資源

於二零零九年七月七日，本公司間接全資附屬公司滿強投資有限公司（「滿強」）與Hidy Investment Limited（「Hidy」）訂立買賣協議（「第一份買賣協議」），按代價約199,500,000港元收購Luck United Holdings Limited（「Luck United」）之10%權益及Luck United應付Hidy貸款。代價透過按每股1.02港元之發行價配發及發行193,064,706股本公司股份連同現金代價約2,600,000港元支付。同日，滿強與英皇娛樂酒店間接全資附屬公司Great Assets Holdings Limited訂立買賣協議（「第二份買賣協議」），按代價約199,500,000港元出售Luck United之10%權益及Luck United應付滿強貸款。代價透過按每股0.7港元之發行價配發及發行281,322,857股英皇娛樂酒店股份連同現金代價約2,600,000港元支付。於二零零九年八月二十八日完成第一份買賣協議及第二份買賣協議後，本集團應佔英皇娛樂酒店權益增至約55.74%，英皇娛樂酒店則成為本集團附屬公司。



於二零零九年七月二十四日，本公司與本公司控股股東全資附屬公司雋皓有限公司（「雋皓」）訂立認購協議（「該協議」）。根據該協議之條款，本金總額為1,200,000,000港元之可換股債券可於二零零九年九月三日完成時向雋皓發行，屆時將以本集團應付雋皓之貸款等額金額抵銷可換股債券認購價1,200,000,000港元。於二零一零年三月十日，雋皓行使其兌換權，將可換股債券之全部本金額兌換成已繳足普通股。悉數行使有關可換股債券使本公司發行額外1,000,000,000股股份。



截至二零一零年三月三十一日，對外借貸（不計應付款項）總額約為7,227,400,000港元，而本集團之債務比率（即以本集團對外借貸總額佔資產總值之百分比計量）維持於37.5%。除股本及儲備外，本集團利用經營業務產生之流動現金、銀行借貸及向一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及人民幣（「人民幣」）計值，並追隨市場息率計息。

本集團之銀行結餘及現金亦以港元、人民幣及澳門元（「澳門元」）計值。由於人民幣及澳門元相對穩定，本集團承受之匯率波動風險不大。

# 渣華道98號

香港北角渣華道 96-106 號  
[www.thejava.com.hk](http://www.thejava.com.hk)

從「渣華道 98 號」眺望維港之實景



THE  
JAVA  
渣華道98號

THE JAVA  
渣華道98號

miso  
miso.com.hk

EMPEROR

## 資產抵押

本集團已將賬面值約為13,996,600,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

## 或然負債

於二零零六年十月，英皇娛樂酒店就中國上海之合營夥伴（「合營夥伴」）未有根據合營協議（「合營協議」）之條款支付未償還款項及建築成本而對其展開法律訴訟，以終止英皇娛樂酒店有關上海物業發展項目（「該項目」）之合營協議。英皇娛樂酒店並向合營夥伴索償，沒收合營夥伴於該項目上所作出之投資，以及要求合營夥伴進一步支付未償還款項及建築成本合共人民幣83,600,000元（相當於95,100,000港元）。合營夥伴提出抗辯，並向英皇娛樂酒店反索償人民幣100,000,000元（相當於113,700,000港元），以賠償違反合營協議之損失。代表英皇娛樂酒店之中國律師認為，英皇娛樂酒店可望成功終止合營協議，屆時合營夥伴所提出之反索償將不獲法院受理，因此，英皇娛樂酒店並未就此作出撥備。於本年度結束時，該法律訴訟尚在處理當中。

於二零零七年一月，一名第三方就一宗於二零零五年在英皇娛樂酒店進行翻新工程所發生之意外而引致之受傷事件，向法庭入稟聯合控告英皇娛樂酒店及其承建商，要求索償3,500,000澳門元（相當於3,400,000港元）。現階段無法確定是項訴訟之最終結果。由於英皇娛樂酒店認為承建商及其保險公司有責任賠償原告任何損失，故英皇娛樂酒店未有就此作出撥備。

於二零零八年七月，本公司之間接持有之附屬公司通耀投資有限公司（「通耀」）展開法律程序，尋求法庭就其位於淺水灣物業之交換條款作出聲明。原訟法庭拒絕授出所尋求之聲明。通耀已提出上訴。該法律程序於本年度結束時仍在進行中。本集團認為，由於現階段無法確定法律程序之最終結果，故此本集團並未就此作出撥備。

## 僱員及薪酬政策

本集團於二零一零年三月三十一日之僱員數目約為1,300名（二零零九年：約330名）。本年度之員工成本（包括董事酬金）總計約245,700,000港元（二零零九年：93,700,000港元）。僱員薪酬乃按個別職責、表現及資歷釐定。員工福利包括退休福利計劃供款、醫療保險及其他額外福利。



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。年內，概無授出任何購股權，於二零一零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

於本年度內，本集團尤其專注於推動發展善終服務。於二零零九年十一月，由本集團於一九九七年成立之英皇慈善基金，與善寧會(「善寧會」)共同籌辦慈善步行活動「行善精英慈善行2009」，為善寧會籌募善款。該活動得到英皇娛樂集團(「英皇娛樂」)旗下藝人泳兒及陳偉霆出任活動大使，員工上下均熱烈支持，更吸引了普羅大眾積極參與。

英皇慈善基金於同一月份較後時間，帶領本集團員工前往湖北省武漢市參與義工之旅，旨在向該地區之獨居老人表達關懷。義工成員包括英皇娛樂旗下藝人詩雅及湯怡，參觀一間由英皇慈善基金於二零零七年為獨居老人成立之善終護養中心「湖北省慈善香港英皇關愛老人護養中心」，以及另外兩間位於武漢市之福利院。義工成員進行了一些簡單修復工程、組織派對及贈送如大衣、輪椅及拐杖等禮物。

本集團繼續支持善寧會於二零一零年一月舉行之每年一度善款籌募活動「登山善行2010」。本集團亦繼二零零八年後，於二零零九年十一月第二次支持庭恩兒童中心(一個為有特別需要之兒童及青少年提供言語及語言訓練及評估之慈善團體)之籌款晚會。本集團不僅作出現金捐款及贊助抽獎獎品，更鼓勵旗下員工成為該活動之義工成員及名譽項目管理顧問。



本集團一向對災難事故提供積極及即時之援助。於本年度內，本集團為香港紅十字會籌募接近700,000港元，為二零一零年一月發生之海地地震提供救濟。於本年度結束後，英皇慈善基金與英皇娛樂旗下藝人容祖兒及Twins又於二零一零年五月為青海地震携手捐贈1,000,000港元。

本集團獲香港社會服務聯會頒發二零零九至二零一零年度「連續超過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54歲，於一九九九年六月加盟本公司並擔任本公司主席。彼畢業於多倫多大學，持有商業學士學位。彼於銀行業任職近十年。陸女士現亦擔任英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店」)之非執行董事兼主席，該公司為本公司之附屬公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。於二零一零年三月二十二日，彼辭任於聯交所創業板上市之龍彩娛樂集團有限公司(前稱為英皇娛樂集團有限公司)(「龍彩娛樂」)之董事。

## 執行董事兼董事總經理

**黃志輝**，現年54歲，於一九九一年加盟本公司並擔任本公司董事總經理。彼亦為本公司薪酬委員會主席。彼負責本集團之策略規劃、業務增長及發展，以及監察集團內之財務管理。黃先生為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、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，該三間公司之股份均於聯交所主板上市。於二零一零年一月二十二日，彼辭任龍彩娛樂之董事。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47歲，於一九九零年加盟本公司並擔任本公司董事總經理。彼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。彼具備香港專業律師資格及為合格會計師，並持有工商管理碩士學位。范女士亦為英皇娛樂酒店、新傳媒及英皇鐘錶珠寶之董事。於二零一零年六月二十八日，彼辭任龍彩娛樂之董事。彼擁有超逾21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54歲，於二零零五年加盟本公司並於二零零七年二月獲委任為本公司執行董事。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，包括物業收購、發展、租售及管理。彼畢業於倫敦大學，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。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。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。



### 執行董事兼公司秘書

**莫鳳蓮**，現年45歲，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。彼亦為本公司之公司秘書。彼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。莫女士亦兼任英皇娛樂酒店之執行董事及公司秘書。

### 獨立非執行董事

**陳文漢**，現年53歲，於二零零一年二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席。彼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，該兩家公司之股份均於聯交所主板上市。

### 獨立非執行董事

**廖慶雄**，現年46歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。彼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超逾10年之經驗。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。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。

### 獨立非執行董事

**羅家明**，現年49歲，於二零零八年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。彼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超逾10年之經驗。

# 董事會報告

本公司董事（「董事」或「董事會」）謹提呈本年度之董事會報告及本集團本年度之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49。

## 業績及股息

本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度之業績載於第41頁之綜合全面收入表內。

於本年度內，每股0.048港元之中期股息（總額為94,479,000港元）已派付至股東。董事建議派付每股0.04港元（二零零九年：無）之年度末期股息（總額為118,700,000港元），惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實：

末期股息記錄日期：二零一零年八月十三日  
股東週年大會日期：二零一零年八月十八日  
派發末期股息日期：於二零一零年九月十七日或前後

## 投資物業

於本年度內，本集團以約2,211,031,000港元之成本收購投資物業及花費約261,633,000港元之成本於建中投資物業上。

於二零一零年三月三十一日，本集團按公開市值基準重估名下全部投資物業。約2,460,495,000港元之公允價值升值已計入綜合全面收入表內。

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。

本集團主要投資物業之概述載於第113至第117頁。

## 物業、機器及設備

於本年度內，本集團以約48,241,000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。

## 股本

有關本公司股本於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註38。

為就本集團收購英皇娛樂酒店之12.31%權益籌集資金，本公司以每股1.14港元之代價發行193,064,706股每股面值0.01港元之普通股。新股與現有股份於各方面均地位相同。當上述收購事項完成後，英皇娛樂酒店成為本公司之附屬公司。



## 可換股債券

於本年度，本公司向雋皓有限公司（「雋皓」）發行本金總額為1,200,000,000港元之可換股債券。可換股債券之持有人有權於發行日至二零一四年九月二日內之任何時間，將可換股債券之全部或部分本金額按每股1.2港元之兌換價兌換成本公司每股面值0.01港元之已繳足普通股。

於本年度內，可換股債券之持有人已行使其權利，將可換股債券之全部本金額轉換成已繳足普通股。悉數行使有關可換股債券致使本公司發行額外1,000,000,000股股份。

## 儲備

本集團於本年度內之儲備變動詳情載於第44至第45頁。

## 董事及董事之服務合約

本公司於本年度內及直至本報告日期止之董事如下：

### 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

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，范敏嫦女士、莫鳳蓮女士及羅家明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意膺選連任。

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），其後繼續有效，直至任何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。



### 董事及主要行政人員之證券權益及淡倉

於二零一零年三月三十一日，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	2,071,851,364	69.80%

##### (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	0.51%
范敏嫦女士（「范女士」） （附註2）	實益擁有人	15,000,000	0.51%
張炳強先生（附註2）	實益擁有人	5,000,000	0.17%
莫鳳蓮女士（「莫女士」） （附註2）	實益擁有人	2,500,000	0.08%



董事及主要行政人員之證券權益及淡倉 – 續

(a) 於本公司之好倉權益 – 續

(ii) 購股權 – 續

附註：

1. 本公司之2,071,851,364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 (「AY Trust」) 之信託人。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於Charron持有上述股份中擁有權益。鑑於作為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
2. 該等購股權乃根據本公司之購股權計劃授予各董事。

(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	雋皓 (附註1)	家族	1	100%
陸女士	億偉 (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	龍彩娛樂集團有限公司 (「龍彩娛樂」) (附註2)	家族	207,919,714	59.31%
陸女士	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇娛樂酒店」) (附註3)	家族	743,227,815	57.50%
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	100	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	3,409,480,000	65.38%



## 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

#### (ii) 購股權

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有 相關股份數目	概約 持股百分比
黃志輝先生	英皇娛樂酒店 (附註6)	實益擁有人	5,000,000	0.39%
范女士	英皇娛樂酒店 (附註6)	實益擁有人	5,000,000	0.39%

#### 附註：

- 本公司之2,071,851,364股股份由Charron (亦為雋皓之控股公司) 持有。Charron之全部已發行股本由STC International (AY Trust之信託人) 全資擁有之億偉持有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於Charron、億偉、STC International及由Charron持有之本公司上述股份之股本中擁有權益。鑑於作為楊博士之配偶，本公司董事陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
- 龍彩娛樂為一家股份於香港上市之公司，其207,919,714股股份(假設全面行使由龍彩娛樂發行之可換股債券，其中24,285,714股股份為可轉換股份)由Surplus Way持有。Surplus Way之全部已發行股本乃由STC International (AY Trust之信託人) 全資擁有之億偉持有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於Surplus Way之股本及由其持有龍彩娛樂之上述股份中擁有權益。鑑於作為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
- 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743,227,815股股份乃由滿強投資有限公司(「滿強」) 持有。滿強之全部已發行股本乃由本公司間接擁有。滿強由本公司間接全資擁有。於二零一零年三月三十一日，本公司之2,071,851,364股股份由Charron持有。Charron之全部已發行股本由STC International (AY Trust之信託人) 全資擁有之億偉持有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於由滿強所持有英皇娛樂酒店之上述股份中擁有權益。鑑於作為楊博士之配偶，本公司董事陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
- 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 (AY Trust之信託人) 全資擁有之億偉持有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於Velba之股本及由其持有新傳媒之上述股份中擁有權益。鑑於作為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
- 英皇鐘錶珠寶為一家股份於香港上市之公司，其3,409,480,000股股份由億偉之全資附屬公司全強集團持有。億偉則由STC International (AY Trust之信託人) 持有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於全強集團之股本及由全強集團持有之英皇鐘錶珠寶上述股份中擁有權益。鑑於作為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
- 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。



### 董事及主要行政人員之證券權益及淡倉 – 續

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日，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之概要，載於綜合財務報表附註39。

本年度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	於二零零九年
				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
莫女士	28.1.2008	28.1.2008–27.1.2013	2.91	2,500,000
				37,500,000

### 主要股東之權益及淡倉

於二零一零年三月三十一日，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	概約持股 百分比
Charron (附註)	實益擁有人	2,071,851,364	69.80%
億偉 (附註)	於受控制法團之權益	2,071,851,364	69.80%
STC International (附註)	AY Trust之信託人	2,071,851,364	69.80%
楊博士 (附註)	AY Trust之創立人	2,071,851,364	69.80%
Penta Investment Advisers Ltd.	投資經理	345,610,890	11.64%
John Zwaanstra	於受控制法團之權益	345,610,890	11.64%
UBS AG	實益擁有人	196,995,000	6.64%
Sodikin	實益擁有人	193,064,706	6.50%

附註：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AY Trust之信託人。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於Charron持有之上述股份中擁有權益。上述股份與載列於「董事及主要行政人員之證券權益及淡倉」部分第(a)(i)條之股份相同。

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日，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

於二零一零年三月三十一日，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AY Trust之若干附屬公司	主要股東	物業發展及投資
范女士(董事)	Bacchus International Limited及其附屬公司	董事及主要股東	物業投資

上述各董事並無作出任何不參與競爭之承諾。本集團所持之物業主要作商業用途，而上述董事所持之物業則主要作住宅用途。

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日，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，本集團曾與董事或由董事擁有實益權益之公司進行下列交易：

- (1) 於二零零九年七月七日，本公司全資附屬公司滿強與Hidy訂立買賣協議，收購英皇娛樂酒店之非全資附屬公司Luck United之10%股本權益及Luck United應付Hidy之72,938,000港元貸款（「第一宗交易」）。此收購事項之代價透過按每股1.14港元（即本公司股份於完成日期之市價）配發及發行之193,064,706股本公司股份連同現金付款2,552,000港元支付。

同日，英皇娛樂酒店間接全資附屬公司Great Assets Holdings Limited（「Great Assets」）與滿強訂立另一份買賣協議，以收購Luck United之10%股本權益及Luck United應付滿強之72,938,000港元貸款（「第二宗交易」）。此收購事項之代價透過按每股0.79港元（即英皇娛樂酒店股份於完成日期之市價）配發及發行之281,322,857股英皇娛樂酒店股份連同現金付款2,552,000港元支付。

當第一宗交易及第二宗交易於二零零九年八月二十八日完成後，英皇娛樂酒店於Luck United之股本權益由50%增至60%。本集團於英皇娛樂酒店之股本權益由約43.43%增至55.74%。英皇娛樂酒店其後成為本集團之附屬公司。

Great Assets當時由AY Trust（其創立人為被視為本公司之主要股東楊博士）間接擁有43.43%。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。

第一宗交易及第二宗交易代表第100頁綜合財務報表附註42「收購附屬公司」一節所述之關連方交易及根據上市規則第14A章所界定之本公司「關連交易」。本公司已根據有關上市規則遵守披露規定。

- (2) 於二零零九年七月二十四日，本公司與雋皓訂立認購協議以發行本金總額為1,200,000,000港元之可換股債券。可換股債券可於行使期間（由發行日期開始至二零一四年九月二日）按每股1.2港元之兌換價兌換成本公司股份，並由發行當日開始按香港銀行同業拆息加1.5%之年利率計息。

雋皓由AY Trust間接全資擁有。楊博士為AY Trust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。

該交易指載列於綜合財務報表附註40「可換股債券」之關連方交易及根據上市規則第14A章所界定之本公司「關連交易」。本公司已根據有關上市規則遵守披露規定。



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：

A. 物業租賃 – 收取經營租約租金

交易對方名稱	交易日期	租期	截至二零一零年 三月三十一日 止年度之金額 千港元
(a) Emperor Connection Limited (附註1)	二零零八年 五月二十六日	二零零八年四月一日至 二零一零年三月三十一日	2,797
	二零零八年 五月二十六日	二零零八年四月一日至 二零一一年三月三十一日	183
(b) 金賞有限公司(附註1)	二零零九年二月五日	二零零九年二月一日至 二零一一年一月三十一日	721
(c) 強泰投資有限公司(附註2)	二零零八年四月二十三日	二零零八年四月一日至 二零一零年三月三十一日	4,594
	二零零九年一月六日	二零零八年十二月一日至 二零一一年十一月三十日	1,365
	二零零九年一月六日	二零零九年四月一日至 二零一一年十一月三十日	202
(d) 英皇金業投資(亞洲)有限公司 (附註2)	二零零八年 四月二十三日	二零零八年四月一日至 二零一一年三月三十一日	2,667
	二零零八年 四月二十三日	二零零七年四月十日 至 二零一零年三月三十一日	502
(e) 麗盟有限公司(附註3)	二零一零年 一月二十七日	二零一零年二月九日至 二零一一年十月二十二日	1,127
	二零零九年 三月三十一日	二零零九年五月一日至 二零一二年四月三十日	6,967
	二零零八年 十月二十三日	二零零八年十月二十三日至 二零一一年十月二十二日	28,500
	二零零八年五月十六日	二零零八年四月一日至 二零一零年三月三十一日	2,276
	二零零八年五月十六日	二零零八年四月一日至 二零一一年三月三十一日	41
	二零零八年五月十六日	二零零八年七月一日至 二零一一年六月三十日	7,933

## 持續關連交易 – 續

### A. 物業租賃 – 收取經營租約租金 – 續

交易對方名稱	交易日期	租期	截至二零一零年 三月三十一日 止年度之金額 千港元
	二零零八年三月二十日	二零零八年四月一日至 二零一一年三月三十一日	5,784
	二零零七年七月二十四日	二零零七年九月一日至 二零一零年八月三十一日	12,600
	二零零七年七月二十四日	二零零七年九月一日至 二零一零年三月三十一日	1,416
	二零零七年六月二十二日	二零零七年四月一日至 二零一零年三月三十一日	2,640
	二零零六年六月二十九日	二零零六年七月十六日至 二零零九年七月十五日 (於二零零九年六月十五日 終止)	1,050
(f) 英皇鐘錶珠寶有限公司(附註3)	二零零九年三月二十五日	二零零九年四月一日至 二零一二年三月三十一日	2,027
	二零零八年六月二日	二零零八年七月一日至 二零一一年六月三十日	928
(g) 嘉奇發展有限公司(附註4)	二零零八年十二月十六日	二零零八年十二月十日 至 二零一一年三月三十一日	2,568
(h) 確威集團有限公司(附註4)	二零零七年九月十八日	二零零七年九月十五日 至 二零零九年九月十四日	197
(i) 新報有限公司(附註5)	二零零八年五月十六日	二零零八年四月一日 至 二零一零年三月三十一日 (於二零零九年 七月三十一日終止)	1,200
(j) 環球飲食貿易有限公司(附註5)	二零零八年四月二十五日	二零零八年四月一日 至 二零一零年三月三十一日	627
	二零零八年四月二十五日	二零零七年五月一日 至 二零零九年四月三十日	29



持續關連交易 – 續

A. 物業租賃 – 收取經營租約租金 – 續

交易對方名稱	交易日期	租期	截至二零一零年 三月三十一日 止年度之金額 千港元
(k) 瑞典歐化(遠東) 有限公司(附註5)	二零零九年 三月二十七日	二零零九年四月一日至 二零一二年 三月三十一日	9,775
	二零零八年 三月十二日	二零零八年四月一日至 二零一零年 三月三十一日	768
	二零零七年六月五日	二零零七年五月十六日 至二零一零年 五月十五日 (於二零零九年 五月三十一日終止)	70

附註：

- (1) Emperor Connection Limited及金賞有限公司為龍彩娛樂之間接全資附屬公司。龍彩娛樂為一家股份於香港上市之公司，並由AY Trust(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)間接控制。
- (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) 麗盟有限公司及英皇鐘錶珠寶有限公司由AY Trust(視為本公司之主要股東)間接控制。
- (4) 嘉奇發展有限公司由AY Trust(視為本公司之主要股東)間接控制。確威集團有限公司由AY Trust間接控制，直至二零零八年五月二十三日為止。
- (5) 新報有限公司、環球飲食有限公司及瑞典歐化(遠東)有限公司均由AY Trust(視為本公司之主要股東)間接控制。

鑑於上述交易已計入綜合財務報表附註48「關連方交易」項下「向關連公司收取之租金」(金額為102,571,000港元)一項內，故此上述交易成為上市規則第14-A章所界定之本公司「持續關連交易」。本公司已根據該等上市規則遵守披露規定。

## 持續關連交易 – 續

### B. 與英皇娛樂酒店經營相關之服務協議

#### 訂約方名稱

- (1) 天豪有限公司，於澳門註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；及
- (2) 澳門博彩股份有限公司（「澳門博彩」），一間於澳門註冊成立之公司，主要於澳門從事博彩業務，為六家特許營辦商／次特許營辦商之一，可於澳門經營娛樂場博彩業務。澳門博彩擁有Luck United Holdings Limited 19.99%之股本權益，Luck United Holdings Limited 由英皇娛樂酒店間接擁有60%權益，而英皇娛樂酒店則由本公司間接擁有57.50%權益。

#### 交易性質

作為向澳門博彩提供該等與英皇娛樂酒店經營相關服務（包括管理服務及宣傳服務）之代價，天豪連同指定之博彩中介人代理（為天豪之同系附屬公司，由英皇娛樂酒店全資擁有）將有權攤分英皇娛樂酒店博彩區每月營運表現之總博彩收益及總博彩虧損，並須承擔與博彩區業務有關之全部所需經營開支。

#### 年期

由二零零九年十月一日起至特定事件發生後終止，包括澳門博彩於博彩專營權合約項下之博彩特許權於二零二零年三月三十一日屆滿或該博彩特許權提前終止。

#### 截至二零一零年三月三十一日止年度之金額

根據協議，於本年度內本集團之收入淨額為448,596,758港元。

#### 根據核數師所進行之協定程序

本公司之董事已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，本集團於截至二零一零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二零一零年三月三十一日止財政年度之有關上限金額；及
- (d) 經參照與獨立第三方之類近交易後根據本集團之價格政策而訂立。



### 持續關連交易 – 續

#### 獨立非執行董事之確認

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。

### 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。

### 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。

於二零一零年三月三十一日，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3,049,183,000港元(二零零九年：3,017,115,000港元)。

### 捐獻

於本年度內，本集團之慈善捐款合共約966,000港元。

### 主要供應商及客戶

於本年度，本集團首五大客戶應佔收益合佔本集團總收益之43%。最大客戶佔本集團總收益之40%。

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16%。最大供應商佔本集團採購貨品及聘用服務總額之6%。

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33頁至第38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。

### 報告期後事項

報告期後事項之詳情載列於綜合財務報表附註46。

### 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

二零一零年六月二十八日



# 企業管治報告

董事會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。截至二零一零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。

於二零一零年三月三十一日，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。董事履歷載於本報告第16至17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，會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相關指引資料。而該類介紹資料亦會於短期內提供予新任命之董事。

### 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。

### 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，至二零零八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，而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

董事會於截至二零一零年三月三十一日止年度內舉行十四次董事會會議，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
<b>非執行董事</b>		
陸小曼 (主席)	14/14	100%
<b>執行董事</b>		
黃志輝	14/14	100%
范敏嫦	14/14	100%
張炳強	14/14	100%
莫鳳蓮	14/14	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
陳文漢	14/14	100%
廖慶雄	14/14	100%
羅家明	14/14	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。

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)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,審核委員會之特定成文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。

審核委員會於截至二零一零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%

於截至二零一零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. 與高級管理層和財務主管及/或外聘核數師審閱本集團所採納之會計原則及實務,以及截至二零零九年三月三十一日止財政年度及截至二零零九年九月三十日止六個月之年度及中期財務報表之準確性及公平性;
- ii. 審批二零零八/二零零九財政年度之審核費用;
- iii. 與外聘核數師會晤,檢討彼等有關截至二零零九年三月三十一日止年度之審核工作及結果以及審核程序之效率;
- iv. 與高級管理層和財務主管檢討本集團內部監控程序之效率;
- v. 對非豁免持續關連交易進行年度審閱;
- vi. 審批截至二零一零年三月三十一日止財政年度之審核計劃,檢討外聘核數師之獨立性,並就重新委任外聘核數師向董事會提供推薦建議;及
- vii. 得悉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。



## 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。截至二零一零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。

薪酬委員會於截至二零一零年三月三十一日止年度內舉行兩次會議,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	2/2	100%
廖慶雄	2/2	100%
羅家明	2/2	100%

於截至二零一零年三月三十一日止年度,薪酬委員會所履行之工作概要載列如下:

- i. 檢討非執行董事之薪酬架構/待遇,並就其酬金向董事會提出推薦建議;及
- ii. 檢討及釐定執行董事之薪酬架構/待遇。

### 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之詳情載於綜合財務報表附註39。

### 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,就截至二零一零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。



### 問責及審核

#### 財務匯報

董事確認彼等編製本集團賬目及上市規則要求之其他財務披露之責任，而管理層已向董事會提供充份解釋及足夠資料，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。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。

#### 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。

於截至二零一零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率進行檢討。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)。

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。

#### 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告、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。

本公司與機構股東會定期對話，發佈財務業績時亦會舉行全面發佈會。歡迎股東及投資者瀏覽本公司網站及透過本公司投資者關係部門提出查詢，而聯絡方法可於本公司之網站內查閱。

為支持環保及減省成本以保障股東之利益，本公司於二零零九年十二月引入電子方式作為公司之通訊形式。股東可選擇收取公司通訊之印刷本或電子版本。然而，本公司極力推薦各股東選擇以瀏覽本公司網站 (<http://www.emp163.com>) 形式讀取公司通訊。吾等亦相信此為與股東溝通之最有效及便利之方式。

重大事項(包括退任董事之膺選連任)均會於股東大會上單獨提呈決議案。

本公司已於二零零九年股東週年大會舉行前至少足二十個營業日向股東發送有關通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足十個營業日向股東發送有關通知。

股東週年大會主席及審核委員會及薪酬委員會之主席均有出席於二零零九年九月三日舉行之上屆股東週年大會。獨立董事委員會之主席／成員亦均有出席分別於二零零九年九月三日及二零一零年三月四日召開之股東特別大會，並回答本公司獨立股東之提問以審批關連交易。股東大會之主席已於舉行股東大會期間解釋進行點票方式表決之程序。

#### 核數師之獨立性及酬金

審核委員會獲授權審閱及監督外聘核數師之獨立性，以確保審計過程中財務報表之客觀性及效益。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	4,826
非核數服務	1,602



## 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41至111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二零一零年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合全面收入表、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，以及確保綜合財務報表並無重大失實陳述(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，並根據百慕達公司法第90條僅向整體股東報告，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。

審核涉及執执行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，包括評估綜合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，以及評價綜合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 貴集團於二零一零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

二零一零年六月二十八日



# 綜合全面收入表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	7	1,449,773	348,170
銷售成本		(231,348)	-
酒店及酒店相關業務成本		(238,685)	(28,607)
直接經營開支		(15,161)	(16,027)
毛利		964,579	303,536
其他收入	9	23,967	10,582
投資物業公允價值之變動		2,460,495	(1,586,109)
已撥回(確認)減值虧損	10	25,333	(172,120)
銷售及市場推廣費用		(159,995)	(11,690)
行政費用		(180,347)	(117,416)
應收賬款及其他應收款項之呆壞賬撥備撥回 - 淨額		416	197
財務費用	11	(107,648)	(122,932)
分佔聯營公司之業績		184,942	12,621
收購附屬公司之折扣	42	102,552	-
收購附屬公司之額外權益之折扣	42	20,616	-
除稅前溢利(虧損)	12	3,334,910	(1,683,331)
稅項(支出)抵免	14	(410,052)	145,915
年度溢利(虧損)		2,924,858	(1,537,416)
<b>其他全面收入</b>			
換算海外附屬公司所產生匯兌差額		3,942	31,646
分佔一家聯營公司之其他全面收入			
- 匯兌差額		152	2,922
- 資產重估盈餘		-	3,682
資產重估盈餘	42	28,784	-
稅率變動之影響		-	455
年度其他全面收入(扣除稅項)		32,878	38,705
年度全面總收入(開支)		2,957,736	(1,498,711)
應佔年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		2,798,005	(1,536,985)
少數股東權益		126,853	(431)
		2,924,858	(1,537,416)
應佔全面總收入(開支)：			
本公司擁有人		2,830,464	(1,498,326)
少數股東權益		127,272	(385)
		2,957,736	(1,498,711)
每股盈利／(虧損)	16		
基本		1.44港元	(0.87港元)
攤薄		1.16港元	(0.87港元)

# 綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	13,332,798	6,180,610
物業、機器及設備	18	1,187,133	293,298
發展中物業	19	-	831,914
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之按金		60,731	32,830
預付租賃付款	20	598,738	734,067
聯營公司權益	21	142	800,462
聯營公司欠款	22	2,645	2,645
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款	31	198,892	220,934
應收貸款	23	1,784	1,862
商譽	24	56,683	1,940
其他資產	25	4,442	4,442
		<b>15,443,988</b>	<b>9,105,004</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	26	7,343	543
持作出售之物業	27	18,467	27,055
發展中物業	28	2,460,641	1,019,476
預付租賃付款	20	13,359	14,550
貿易及其他應收款項	29	445,226	140,295
持作買賣用途之證券投資	30	1	90
可退回稅項		32	10,293
已抵押銀行存款	32	300	-
銀行結餘及現金	32	892,256	322,761
		<b>3,837,625</b>	<b>1,535,063</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	33	695,875	748,905
應付一間關連公司款項	34	-	1,880,980
應付一間聯營公司款項	22	-	3
應付附屬公司之少數股東款項	35	136,532	19,504
應付稅項		159,053	4,320
有抵押銀行借款 - 一年內到期	36	1,797,350	1,226,529
		<b>2,788,810</b>	<b>3,880,241</b>
<b>流動資產(負債)淨額</b>		<b>1,048,815</b>	<b>(2,345,178)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>16,492,803</b>	<b>6,759,826</b>



# 綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動負債			
應付一間關連公司款項	34	1,697,876	-
應付附屬公司少數股東款項	35	162,334	-
有抵押銀行借款 - 一年後到期	36	3,433,336	1,794,586
遞延稅項	37	679,557	173,274
		5,973,103	1,967,860
		10,519,700	4,791,966
資本及儲備			
股本	38	29,683	17,752
儲備		8,968,855	4,774,512
本公司擁有人應佔權益		8,998,538	4,792,264
少數股東權益		1,521,162	(298)
		10,519,700	4,791,966

第41頁至第111頁所載之綜合財務報表於二零一零年六月二十八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

截至二零一零年三月三十一日止年度

	股本	股本溢價	可換股債券 之權益儲備	換算儲備	購股權 儲備	資產 重估儲備	其他儲備	繳入盈餘	累計溢利	本公司 擁有人應佔 權益總額	少數股東 權益	合計
	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
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
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	-	-	-	31,600	-	-	-	-	-	31,600	46	31,646
分佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	2,922	-	3,682	-	-	-	6,604	-	6,604
稅率變動之影響	-	-	-	-	-	455	-	-	-	455	-	455
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,536,985)	(1,536,985)	(431)	(1,537,416)
年度全面收入(支出)總額	-	-	-	34,522	-	4,137	-	-	(1,536,985)	(1,498,326)	(385)	(1,498,711)
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	-	-	-	-	-	(882)	-	-	1,056	174	-	174
被視為收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	17
已派付至本公司擁有人之股息 - 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



# 綜合股東權益變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	股本	股本溢價	可換股債券 之權益儲備	換算儲備	購股權 儲備	資產 重估儲備	其他儲備	繳入盈餘	累計溢利	本公司 擁有人應佔 權益總額	少數股東 權益	合計
	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
於二零零九年四月一日	17,752	2,761,028	-	85,738	20,987	105,368	110	416,327	1,384,954	4,792,264	(298)	4,791,966
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	-	-	-	3,523	-	-	-	-	-	3,523	419	3,942
分佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	152	-	-	-	-	-	152	-	152
於一間聯營公司過往之權益應佔之資產												
重估盈餘，扣除稅項3,925,000港元 (附註42)	-	-	-	-	-	28,784	-	-	-	28,784	-	28,784
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,798,005	2,798,005	126,853	2,924,858
年內全面收入總額	-	-	-	3,675	-	28,784	-	-	2,798,005	2,830,464	127,272	2,957,736
重估盈餘所致之折舊	-	-	-	-	-	(1,425)	-	-	1,672	247	-	247
收購附屬公司 (附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,438,374	1,438,374
股票發行	1,931	218,163	-	-	-	-	-	-	-	220,094	-	220,094
收購一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,119)	(41,119)
確認可換股債券之權益部分 (附註40)	-	-	470,579	-	-	-	-	-	-	470,579	-	470,579
於轉換可換股債券時發行股票 (附註40)	10,000	1,239,948	(470,579)	-	-	-	-	-	-	779,369	-	779,369
因欠一間附屬公司之少數股東款項之現 金流量估計變動而產生之視作出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,665	10,665
已派付至本公司擁有人之股息												
- 二零一零年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(94,479)	-	(94,479)	-	(94,479)
已派付至少數股東之股息												
- 二零一零年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,732)	(13,732)
於二零一零年三月三十一日	29,683	4,219,139	-	89,413	20,987	132,727	110	321,848	4,184,631	8,998,538	1,521,162	10,519,700

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

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利(虧損)	3,334,910	(1,683,331)
調整：		
收購附屬公司之折扣	(102,552)	-
收購附屬公司之額外權益之折扣	(20,616)	-
出售附屬公司之虧損	-	58
被視為收購附屬公司額外權益之虧損	-	17
利息收入	(2,995)	(2,734)
利息開支	103,986	119,922
撥出預付租賃付款	9,822	4,772
折舊	73,864	25,234
分佔聯營公司業績	(184,942)	(12,621)
出售物業、機器及設備之收益	(235)	(2)
物業、機器及設備之撤銷	57,303	-
(撥回) 確認減值虧損	(25,333)	172,120
買賣用途證券之公允價值變動	89	71
投資物業公允價值變動	(2,460,495)	1,586,109
撥回貿易及其他應收款項之呆壞賬撥備 - 淨額	(416)	(197)
未計營運資金變動前之營運現金流量	782,390	209,418
存貨之(增加)減少	(1,537)	76
發展中物業之增加	(1,334,123)	(287,926)
持作出售之物業之減少	231,349	-
貿易及其他應收款項之增加	(13,458)	(32,346)
貿易及其他應付款項之(減少)增加	(456,559)	384,211
應付聯營公司款項減少	-	(295)
(用於)來自營運之現金淨額	(791,938)	273,138
銀行存款及其他應收款項之利息	2,995	2,734
獲退還香港利得稅	-	129
已繳香港利得稅	(9,958)	(4,118)
已繳中國企業所得稅	(7,546)	(9,877)
(用於)來自經營業務之現金淨額	(806,447)	262,006



# 綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買投資物業及發展中投資物業所產生之成本		(2,423,864)	(1,211,957)
已付預付租賃款項		(27,865)	(191,719)
發展中物業增加之成本		-	(87,998)
購買物業、機器及設備		(48,241)	(81,867)
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之訂金		(45,967)	(32,830)
已抵押銀行存款之減少		22,748	470,258
出售投資物業所得款項		383,318	147,300
已收一間聯營公司之股息		-	17,566
應收貸款減少		78	78
出售物業、機器及設備所得款項		343	18
收購附屬公司所致之現金流入 - 淨額	42	661,951	-
收購附屬公司額外權益	42	(20,503)	-
<b>用於投資活動之現金淨額</b>		<b>(1,498,002)</b>	<b>(971,151)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
新籌集之銀行貸款		7,287,038	5,777,000
關連公司之墊款		3,694,435	1,773,216
償還銀行貸款		(5,232,158)	(4,984,927)
償還關連公司墊款		(2,677,539)	(1,467,746)
支付銀行借貸及其他借貸之利息		(70,254)	(123,794)
已派付至本公司擁有人之股息		(94,479)	(110,065)
已派付至附屬公司少數股東之股息		(24,030)	-
向附屬公司之少數股東償還款項		(10,000)	-
<b>來自融資活動之現金淨額</b>		<b>2,873,013</b>	<b>863,684</b>
現金及現金等價物之增加淨額		568,564	154,539
年初之現金及現金等價物		322,761	160,709
匯率變動影響		931	7,513
<b>年終之現金及現金等價物 - 銀行結餘及現金</b>		<b>892,256</b>	<b>322,761</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零一零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。其直接控股公司為Charron Holdings Limited（於英屬處女群島註冊成立之有限公司）。其最終控股公司為億偉控股有限公司（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。其附屬公司之主要業務載於附註49。

## 2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則（「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」）頒布之下列新增及經修訂之準則、修訂及詮釋（「新增及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32及1號（修訂）	因清盤而產生之可認沽金融工具及責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂）	投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本
香港財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂）	改進金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第15號	房地產建造合同
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第18號	轉讓客戶之資產
香港財務報告準則（修訂）	於二零零八年頒佈對香港財務報告準則之改進，惟對於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外
香港財務報告準則（修訂）	於二零零九年頒佈對香港財務報告準則之改進，有關修訂香港會計準則第39號第80段

\* 指國際財務報告詮釋委員會

除下文所述者外，採納新增及經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無造成重大影響。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零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(「香港財務報告準則」) – 續

### 僅影響呈報及披露之新增及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入術語變動(包括經修訂之綜合財務報表標題)及綜合財務報表格式及內容變動。

香港財務報告準則第8號經營分類

於本年度內,本集團採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號規定經營分類呈列方式須與本集團主要營運決策人定期審閱之內部報告一致。香港財務報告準則第8號取代規定實體須分辨兩組分類(業務及地域)之香港會計準則第14號「分類呈報」。採納香港財務報告準則第8號導致重新界定本集團之可呈報分類及分類業績(詳情見附註8)。

改進金融工具之披露(香港財務報告準則第7號「金融工具:披露」之修訂)

香港財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公允價值計量之金融工具按公允價值計量之披露規定。本集團並無根據該等修訂所載之過渡條文就擴大披露規定提供比較資料。

### 影響已呈報業績及財務狀況之新增及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第40號投資物業之修訂

作為香港財務報告準則(二零零八年)改進之一部份,香港會計準則第40號已作修訂,使其範圍包括日後用作投資物業之在建中或發展中物業,並要求有關物業按公允價值計量(使用公允價值模式及可靠地釐定物業之公允價值)。於二零零九年四月一日前,發展中投資物業之租賃土地及樓宇部分乃分開列賬。租賃土地部分乃列作經營租賃,而樓宇部分則按成本扣除累計減值虧損(如有)入賬。本集團將旗下投資物業以公允價值模式入賬。興建或發展作日後用途之物業(作為投資物業)乃列作發展中物業,直至興建或發展工程完成為止,屆時物業將被重新分類及其後列作投資物業。物業於該日之公允價值與其早前賬面值之任何差額已於損益中確認。

本集團已根據相關過渡條文,由二零零九年四月一日起應用香港會計準則第40號之修訂。由於應用有關修訂之緣故,本集團之發展中投資物業(包括租賃土地及樓宇部分,於二零零九年四月一日其先前賬面值分別為277,469,000港元及741,744,000港元)已被重新分類為投資物業。由於合計賬面值為435,000,000港元之發展中投資物業,於二零零九年三月三十一日已減值至公允價值扣除銷售成本之金額,因此於二零零九年四月一日應用香港會計準則第40號之修訂時並無產生公允價值收益或虧損。餘下賬面值584,213,000港元乃指位於淺水灣之發展中投資物業,因其公允價值無法可靠釐定,因此已於二零零九年四月一日按成本重新分類(附註17)。截至二零一零年三月三十一日止年度內,公允價值收益17,162,000港元及相關遞延稅項開支4,291,000港元已於損益中確認。於二零一零年三月三十一日,其影響為預付租賃付款及發展中物業分別減少277,469,000港元及741,744,000港元、投資物業增加2,431,138,000港元、遞延稅項負債增加17,162,000港元以及年度溢利及累計溢利增加12,871,000港元。經採納香港會計準則第40號修訂後,本年度本集團之每股基本及攤薄盈利分別增加0.01港元及0.01港元。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零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(「香港財務報告準則」) – 續

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香港財務報告準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則第5號之修訂，作為改進二零零八年香港財務報告準則之一部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂)	二零零九年香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂)	二零一零年香港財務報告準則之改進 <sup>3</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露事項 <sup>7</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	供股之分類 <sup>5</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者之額外豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	就香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較資料之有限度豁免 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團以現金結算以股份支付之交易 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>8</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號(修訂)	最低資金要求之預付款項 <sup>7</sup>
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 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效之修訂。

<sup>3</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>8</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

採用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響本集團收購日期為二零一零年四月一日或之後開始之本集團年度報告期間開始或之後之業務合併的會計處理方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關本集團於附屬公司所擁有權益變動之會計處理。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入對金融資產分類及計量之新規定，並將於二零一三年四月一日起之本集團年度報告期間生效，准予提早應用。該準則規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產將按攤銷成本或公允價值計量。特別是，(i)根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有；及(ii)僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃按公允價值計量。採用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量造成影響。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零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（「香港財務報告準則」） – 續

此外，作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份，香港會計準則第17號「租約」中有關租賃土地之分類已作修訂。該等修訂將於二零一零年四月一日起之本集團年度報告期間生效，准予提前應用。在香港會計準則第17號修訂前，承租人須將租賃土地分類為經營租賃，並在綜合財務狀況表中呈列為預付租賃付款。該等修訂已刪除此項規定。經修訂後，租賃土地將根據香港會計準則第17號的一般原則分類，即根據與租賃資產所有權相關之風險和回報歸於出租人或承租人的程度釐定。採用香港會計準則第17號之修訂可能影響本集團租賃土地之分類與計量。

本公司董事預期，應用其餘新增及經修訂之香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干金融工具乃按初步確認之公允價值調整及投資物業乃按公允價值計量除外，詳見下文載列之會計政策。

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。

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由其控制之實體（其附屬公司）之財務報告。控制乃指本公司有權管理一間實體之財務及其經營政策，以於其業務中獲取利益。

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全面收入表內，或在綜合全面收入表內計至出售之生效日期止（如適用）。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司之會計政策一致。

本集團內公司間之所有交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時抵銷。

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。適用於少數股東權益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，惟該少數股東權益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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 – 續

### 業務合併

收購業務乃以購買法入賬。收購成本乃按本集團就換取被收購公司控制權而給予之資產、產生或承擔之負債及所發行股本工具三者於交換日期之公允價值總和，另加直接應佔業務合併之任何成本計量。被收購公司符合香港財務報告準則第3號「業務合併」所載確認條件之可識別資產、負債及或然負債乃按收購日期之公允價值確認。

分階段進行之業務合併按個獨階段入賬，而因每個階段收購所產生之商譽或折扣(如適用)乃根據每個階段之收購成本及收購可識別淨資產之公允價值分段釐定。應佔先前所持有股本權益之可識別資產淨值之任何公允價值調整會在其他全面收入中確認，並計入資產重估儲備。

收購所產生之商譽確認為資產，初次按成本計量，即業務合併成本超逾本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之溢額。倘於重估後，本集團於被收購公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾業務合併成本，則該溢額即時於損益確認。

少數股東於被收購公司之權益初次按少數股東所佔已確認資產、負債及或然負債公平淨值之比例計量。

### 收購附屬公司額外權益

收購附屬公司之額外權益時，若無導致控制權變動，則不符合香港財務報告準則第3號「業務合併」項下之企業合併之界定。收購成本超出所收購額外權益應佔該附屬公司資產及負債賬面值之部份確認為商譽。倘所收購額外權益應佔被收購公司之資產及負債賬面值超過收購成本，該溢額即時在損益中確認。

### 商譽

收購企業所產生之商譽按成本減任何累計減值虧損列賬並於綜合財務狀況表中個別呈列。

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(「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損益中確認。商譽之減值虧損於往後期間不予撥回。

倘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計入釐定損益金額。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 – 續

### 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。重大影響是指有權參與投資對象之財務及經營政策決策，但並無控制或共同控制該等政策。

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，列於綜合財務狀況表內。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。

於收購日期，收購成本超出本集團所佔已確認之聯營公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之任何溢額確認為商譽。商譽計入投資賬面值，並不會獨立作減值檢測。而全部投資賬面值會作為單一項資產進行減值檢測。任何已確認之減值虧損不會分配至構成於聯營公司之投資賬面值一部份之任何資產(包括商譽)。任何減值虧損撥回會於投資之可收回金額日後增幅範圍內予以確認。

### 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，投資物業使用公允價值模式按公允價值計量。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。

自二零零九年四月一日起，在建或發展中投資物業按已落成投資物業之相同方式列賬。具體而言，在建或發展中投資物業所產生之建築成本已資本化為在建或發展中投資物業賬面值之一部分。在建或發展中投資物業於報告期末按公允價值計量。如在建或發展中投資物業之公允價值與其賬面值出現任何差異，則會於產生期間之綜合損益內確認。於二零零九年四月一日前，在建或發展中投資物業之租賃土地及建築部分分開列賬。租賃土地部分計入經營性租賃，而建築部分則以成本減去減值虧損計量(如有)。

在發展中投資物業之公允價值不能被可靠釐定之情況下，此類發展中投資物業根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」之成本模式按成本計量，直至其公允價值能夠被可靠釐定或項目完工之時(以較早者為準)。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用或預期該項出售不會產生未來經濟利益時取消確認。因資產取消確認所產生之任何收益或虧損(按該項資產出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)乃於項目取消確認之年度內列入損益內。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 – 續

### 投資物業 – 續

當投資物業之用途發生改變，並為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待售物業。於改變用途當日起，投資物業之公允價值於隨後被視為成本列賬。

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列賬有關租約。

### 物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括持有用作生產或供應貨品或服務之樓宇，或作行政用途)按成本或視為成本(即於撥自投資物業日期之公允價值)減其後累計折舊及累計減值虧損後列賬。

已應用香港會計準則第16號「物業、機器及設備」所提供豁免定期對本集團於一九九五年九月三十日前按重估價值列賬之土地及樓宇作出重估之過渡安排，故並進一步重估土地及樓宇。於一九九五年九月三十日前，因重估該等資產產生之重估增加已計入資產重估儲備。該等資產價值日後如有所減少，將於超出之前重估該資產相關資產重估儲備結餘(如有)之情況下列作開支。重估資產其後出售或廢棄時，相關重估盈餘會轉撥至累計溢利。

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計算。

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目賬面值之差額計算)乃於該項目取消確認之年度內計入損益。

資產重估儲備轉撥至累計溢利乃關於：(i)日後出售或棄置重估項目，相應資產重估儲備轉撥至累計溢利；(ii)以項目重估金額為基準之折舊超出以原項目成本為基準之折舊之部份。

### 發展中物業 – 非流動

#### 作日後自用用途之發展中物業

作生產或行政用途之在發展租賃土地及樓宇，租賃土地部分列作預付租賃付款，並以直線法按租期攤銷。於建築期間，租賃土地攤銷費用撥備計入在建樓宇成本。在建樓宇以成本扣除任何已確認之減值虧損入帳。樓宇自其可供使用(即其處於可按管理層原定構思運作之位置及狀況)開始折舊。

當於日常業務過程中物業用途發生改變，作日後自用用途之發展中物業轉撥至作出售之發展中物業。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 – 續

### 發展中物業 – 非流動 – 續

#### 投資發展中物業

於二零零九年四月一日前，興建或發展作日後用途之物業(作為投資物業)乃列作發展中物業，直至興建或發展工程完成為止，屆時物業將被重新分類及其後列作投資物業。物業於該日之公允價值與其早前賬面值之差額已於損益中確認。經採用香港會計準則第40號之修訂，物業會於二零零九年四月一日被重新分類作投資物業(見附註2)。

### 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，會添加至上述資產之成本，直至其大體上準備好作擬定用途或出售。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，會於合資格撥充資本之借貸成本內扣減。

所有其他借貸成本於產生期間之損益中獲確認。

### 資產減值(商譽及金融資產除外)

於報告期末，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。倘若資產之可收回金額估計少於其賬面值，則該項資產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。

### 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

經營租約款項按直線法在有關租賃期內確認為開支。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。

### 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以直線法於租約期攤銷，惟按公允價值模式分類及列作投資物業者除外。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 – 續

### 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。

當持有物業之意圖發生變化，並為賺取租金而確認與另一方開始經營租賃時，本集團會將一項持作出售物業撥至投資物業。於轉撥日之物業公允價值與其先前賬面值之差額於損益中確認。

### 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。

### 金融工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會在綜合財務狀況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)較短期內初步確認之賬面淨值，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。

利息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

截至二零一零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。

以公允價值計量透過損益按公允價值計算之金融資產，產生自重新計量之公允價值變動在其出現期間直接在損益中確認。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，貸款及應收款項(包括聯營公司欠款、應收貸款、貿易及其他應收款項、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。

#### 貸款及應收款項減值

貸款及應收款項於報告期末須進行減值跡象評估。倘有客觀證據證明貸款及應收款項因初步確認後發生之一項或多項事件而導至預計日後貸款及應收款項之現金流量受到影響，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；或
- 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。

就若干分類之貸款及應收款項(貿易及其他應收款項)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。

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零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

##### 貸款及應收款項減值 – 續

貸款及應收款項之賬面值直接按減值虧損予以減少，惟貿易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。倘貿易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。

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

本集團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。獲採納之金融負債及權益性工具會計政策載列如下。

#### 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)較短期內之初步確認賬面淨值，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。

利息費用按實際利率基準予以確認。

#### 金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付一間關連公司／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。

就應付一間附屬公司少數股東之款項而言，倘本集團修訂其償還時間估計，欠一間附屬公司少數股東款項之賬面值將作出調整以反映經修訂預計現金流量。本集團已透過按結餘之初始實際利率計算估計未來現金流量之目前價值重新計算賬面值。該調整已確認為視作少數股東之出資或確認為視作出資之調整。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 – 續

### 金融工具 – 續

#### 金融負債及權益 – 續

##### 可換股債券

本公司發行含有負債、換股權及提早贖回權之可換股債券。倘換股權將以定額現金或其他金融資產交換本公司擁有之固定數目股本工具結算，則分類為權益工具。非衍生主體負債部分之提早贖回權，若其風險與特性與負債部分密切相關，則不會與負債部分分開。

於初步確認時，負債部份之公允價值(包括與其密切相關之提早贖回權)使用類似非可換股債務之現行利率釐定。發行可換股債券所得款項總額與負債部分所分配之公允價值之差額(即持有人將債券兌換為權益之換股權)乃計入權益(可換股債券權益儲備)內。

於其後期間，可換股債券之負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部份即可將負債部份兌換為本公司普通股之期權，將保留於可換股債券權益儲備，直至嵌入式股權獲行使為止(在此情況下可換股債券權益儲備所列之結餘將轉至股份溢價)。倘股權於屆滿日期仍未獲行使，於可換股債券權益儲備所列之結餘將撥至累計溢利。股權兌換或屆滿時不會於損益中確認任何盈利或虧損。

與發行可換股債券有關之交易成本按所得款項總額分配比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本直接於權益中扣除。與負債部份有關之交易成本計入負債部份之賬面值，並於可換股債券年期內按實際利息法攤銷。

##### 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。

##### 嵌入式衍生工具

當嵌入式衍生工具之風險及特質與主合約之經濟風險及特質並無密切關係，及主合約並非按公允價值計量及公允價值變動於損益確認時，非衍生主合約內含之衍生工具乃被視作獨立衍生工具。

##### 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其他全面收入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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 – 續

### 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已售貨品及服務之應收款項，扣除折扣。

於一般業務過程出售物業所得之收入於有關物業已完工並交付予買家後確認。

在上述條件達成前為進行收入確認而向買家收取的按金及分期付款已於綜合財務狀況表內計入流動負債。

為中場、角子機廳及貴賓廳之博彩業務提供服務之收入於提供相關服務，以及本集團有權分佔博彩營運商有關經營表現之博彩收益或虧損時予以確認。

來自酒店住宿之收入於提供住宿服務時予以確認。餐飲銷售及其他相關服務之收入於提供貨品及服務時予以確認。

服務收入於提供服務時確認。

顧問及諮詢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。

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經參考未收回本金及適用實際利率以時間基準累計，有關利率是指可將金融資產於預計年期之估計未來現金收入準確貼現至該資產初步確認之賬面淨值之利率。

### 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。應課稅溢利與綜合全面收入表所申報溢利有異，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，乃按已執行或到報告期結束時實質上已執行之稅率計算。

遞延稅項確認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暫時差額。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產一般於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣減之暫時差額之情況下，就所有可扣減暫時差額確認。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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 – 續

### 稅項 – 續

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司投資相關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。因可扣減暫時差額引致的遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)僅以可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且預期彼等將於可預見將來撥回為限而確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期結束時審閱，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。

倘負債可結算或資產可變現，遞延稅項資產及負債按預期於期間內可應用之稅率以於報告期間結束時已施行或大部份施行之稅率(及稅法)之稅率為基準。遞延稅項負債及資產之計量反映稅務影響，可由本集團於報告期間結束時預期之方式以收回或結算其資產及負債之賬面值。遞延稅項於損益表確認，惟倘其與其他全面收益或直接於權益確認之項目有關為限，於此情況下，遞延稅項資產亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

### 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各自之功能貨幣(即該實體業務所在之主要經濟環境之貨幣)記錄。在報告期間結束時，以外幣為單位之貨幣性項目均按該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重新換算。

由結算貨幣性項目及重新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。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性項目產生之匯兌差額計入期內之損益中，惟換算直接於其他全面收入中確認盈虧之非貨幣性項目產生之匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦會直接於其他全面收入中確認。

於列報綜合財務報表時，本集團境外業務之資產及負債，按報告期間結束時之現行匯率換算為本集團之列報貨幣(即港元)，而其收入及支出則按年內之平均匯率換算，除非匯率於期內大幅波動，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)則會於其他全面收入確認並於匯兌儲備累計。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 – 續

### 以股份為基礎之付款交易

就授予僱員之購股權而言，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

除發展物業之直接應佔費用(乃撥充資本作為合資格資產成本之一部份)外，界定供款退休福利計劃之供款於僱員提供服務時符合領取有關供款之資格時作為開支扣除。

## 4. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源

在應用附註3所述本集團之會計政策之過程中，管理層曾作出以下對綜合財務報表內確認之賬目構成重大影響之判斷。有關未來之主要假設及於報告期間結束時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負債之賬面值構成大幅調整之重大風險者，在下文討論。

### 發展中物業之估計可變現淨值

釐定本集團之發展中物業2,460,641,000港元(二零零九年：1,019,476,000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。

### 投資物業公允價值

於二零一零年三月三十一日投資物業之賬面值13,332,798,000港元(二零零九年：6,180,610,000港元)包括投資物業之公允價值12,731,660,000港元(二零零九年：6,180,610,000港元)及成本601,138,000港元。就按公允價值列賬之投資物業而言，金額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允價值需對損益表所報損益作相應調整。就未能可靠釐定公允價值之發展中投資物業而言，直至該等物業之公允價值能作可靠釐定或項目完工前(以較早者為準)，此等投資物業乃採納香港會計準則第16號「物業、機器及設備」項下之成本模式按成本計量。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 4. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源 – 續

### 償還欠一間附屬公司之少數股東款項之估計

本集團於二零一零年三月三十一日欠一間附屬公司之少數股東款項之免息部份之賬面值包括欠Luck United Holdings Limited (「Luck United」) 少數股東之免息股東貸款279,362,000港元。按照股東協議，該等款項僅當本公司間接非全資擁有之附屬公司Luck United及其附屬公司具備盈餘資金時才需償還。盈餘資金乃指該等附屬公司於支付一切經營開支及應付款項(包括但不限於到期償還之銀行貸款及第三方貸款連同應計利息)後可動用之現金。本集團修訂其償還欠少數股東款項之時程後，欠一間附屬公司少數股東款項之賬面值及視作少數股東出資之款額可能作出調整，以反映經修訂估計現金流量。

本集團根據對應收款項可收回程度之評估，就呆壞賬作出撥備。當有任何客觀憑證顯示貿易應收賬款之結餘為可能無法收回時，亦會作出撥備。於決定是否需要就呆壞賬作出撥備時，本集團考慮到賬齡狀況及收回之可能性。於識別呆壞賬後，負責人會與有關客戶商討及報告可收回程度。只有極可能無法收回之貿易應收賬款才會作出特殊撥備。當對債務之可收回程度預期與原先估計有別時，該項分別將影響於該估計改變之期間內之應收款項及呆賬開支之賬面值。

於二零一零年三月三十一日之貿易應收賬款之賬面值為160,561,000港元(扣除呆壞賬撥備2,151,000港元)(二零零九年：4,015,000元(扣除呆壞賬撥備2,794,000港元))。

### 遞延稅項資產

於二零一零年三月三十一日，有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產約23,673,000港元(二零零九年：3,636,000港元)已於本集團之綜合財務狀況報表內確認。遞延稅項資產之可變現程度主要視乎未來是否有足夠可供動用之未來溢利或應課稅臨時差額。倘所產生之實際未來溢利少於預期，則可能產生遞延稅項資產之重大撥回，並將於該撥回發生之期間內確認為損益。

## 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34所披露之應付一間關連公司賬款，附註35所披露之應付附屬公司之少數股東款項，附註36所披露之有抵押銀行借款、現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、累計溢利及其他儲備))。

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 6. 金融工具

### (a) 金融工具之類別

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>金融資產</b>		
透過損益按公允價值列值		
持作買賣用途之證券投資	1	90
<b>貸款及應收款項</b>		
聯營公司欠款	2,645	2,645
就發展物業存於指定銀行賬戶之存款	198,892	220,934
應收貸款	1,784	1,862
貿易及其他應收賬項	261,050	118,553
已抵押銀行存款	300	-
銀行結餘及現金	892,256	322,761
	1,356,927	666,755
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本		
貿易及其他應付賬項	284,043	221,772
應付一間關連公司款項	1,697,876	1,880,980
應付一間聯營公司款項	-	3
應付附屬公司之少數股東款項	298,866	19,504
有抵押銀行借款	5,230,686	3,021,115
	7,511,471	5,143,374

### (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就發展物業存於指定銀行賬戶之存款、交易及其他應收賬項、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，包括市場風險（外幣風險及利率風險）、信用風險及流動資金風險。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。

#### 市場風險

##### 外幣風險

本集團外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。管理層認為於有關以澳門元（「澳門元」）兌港元之交易中，本集團並無面臨任何重大外幣風險。由於澳門元與港元掛鈎，因此，認為以港元為功能貨幣之集團實體內以澳門元定值之結餘之風險不重大。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零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

##### 現金流量利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與銀行結餘、應付一間關連公司之款項及浮息有抵押銀行借貸有關。本集團現時並無現金流動對沖利率風險之政策。然而，管理層監察利率風險及將於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團之現金流動利率風險主要集中於來自關連公司及有抵押銀行借款之本集團墊款，所產生之香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）波動。

本集團現金流動利率風險之敏感性分析乃根據於報告期末之上述金融資產及負債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。

除以10個基點（二零零九年：10個基點）為基準之銀行結餘外，倘利率上升100個基點（二零零九年：100個基點）及所有其他變量保持不變，則對本年度除稅後溢利（二零零九年：除稅後虧損）之潛在影響如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年度除稅後溢利增加（減少）（二零零九年：除稅後虧損減少（增加））		
– 銀行結餘	1,091	544
– 應付一間關連公司款項	(16,979)	(18,810)
– 有抵押銀行借款	(52,307)	(30,211)
	(68,195)	(48,477)

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

於二零一零年三月三十一日，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財務狀況表內所列之賬面值。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，於報告期末，本集團之管理層根據其對客戶及彼等信貸水平及還款紀錄之瞭解，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，因對手為具有國際信貸評級機構所指定高信用等級之銀行。

由於貿易應收款總額之33%（二零零九年：58%）及35%（二零零九年：58%）乃分別應收自酒店及酒店相關業務之最大客戶及前五大客戶，因此，本集團有集中信貸風險。其餘貿易應收款結餘乃分散於大量客戶。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零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。管理層監督銀行信貸之應用，確保遵守貸款契諾(如有)。

本集團依賴銀行借貸作為流動現金之重要來源。於二零一零年三月三十一日，基於現有銀行結餘水平及可供動用之現有銀行信貸，本集團將可符合未來現金流量之要求。因此，管理層認為本集團之流動資金風險極低。

下表載列本集團將導致現金流量之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。若利率為浮息，則根據未貼現現金額於報告期結束時之利率得出。

#### 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
<b>於二零一零年</b>								
三月三十一日								
應付賬款及其他應付款	-	51,233	232,574	236	-	-	284,043	284,043
應付一間關連公司款項	1.21%	-	-	-	1,718,420	-	1,718,420	1,697,876
應付附屬公司少數股東 款項								
- 附息	5.00%	-	-	123,016	182,984	-	306,000	279,362
- 無附息	-	19,504	-	-	-	-	19,504	19,504
有抵押銀行借款	1.60%	-	470,260	1,410,782	2,038,880	1,575,545	5,495,467	5,230,686
		70,737	702,834	1,534,034	3,940,284	1,575,545	7,823,434	7,511,471
<b>於二零零九年</b>								
三月三十一日								
應付賬款項及其他應付款	-	-	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	-	3	-	-	-	-	3	3
應付附屬公司之少數股東 款項	-	19,504	-	-	-	-	19,504	19,504
有抵押銀行借款	1.74%	-	319,774	959,322	1,261,407	634,737	3,175,240	3,021,115
		1,900,487	541,546	959,322	1,261,407	634,737	5,297,499	5,143,374



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 6. 金融工具 – 續

### (c) 公允價值

金融資產及金融負債之公允價值乃按以下方式釐定：

- 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。

本公司董事認為，於各報告期結束時，按攤銷成本記入金融資產及金融負債之賬面值與彼等相應之公允價值相若。

於綜合財務狀況表確認之公允價值計量

於二零一零年三月三十一日，初步確認後按公允價值計量之金融工具為投資買賣證券。其公允價值計量由相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)得出。

## 7. 收益

本集團之收益分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
酒店及酒店相關業務		
博彩業務之服務收入	560,954	-
酒店客房收入	62,690	29,378
市場推廣及宣傳收入	2,205	-
餐飲銷售	56,666	20,751
其他	4,546	2,545
	687,061	52,674
物業銷售	423,094	-
投資物業租金收入	339,618	292,505
顧問及諮詢服務收入	-	2,991
	1,449,773	348,170



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 8. 分類資料

本集團自二零零九年四月一日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號作為披露準則，規定按本集團主要營運決策者定期審閱藉以分配資源予各分類及評估其表現之內部報告為基礎識別出經營分類。相對而言，前準則（香港會計準則第14號「分類呈報」）規定，實體採用風險和回報法識別兩組分類（業務和地域）。

本公司執行董事（「執行董事」）已獲確認為主要營運決策人。執行董事審閱本集團之內部報告以評估表現及分配資源。

過往，本集團業務分類之主要呈報方式為：(i)物業租賃；(ii)物業發展；(iii)酒店及酒店相關業務；及(iv)顧問及諮詢服務。然而，就資源分配及評估表現而言，執行董事特別注意物業租賃、物業發展以及酒店及酒店相關業務。顧問及諮詢服務分類之資料並無向執行董事作內部呈報。因此根據香港財務報告準則第8號，本集團之經營分類如下：物業租賃、物業發展以及酒店及酒店相關業務。

經營分類之主要業務如下：

- |           |                                                                              |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|
| 物業租賃      | - 持作出租之已落成投資物業及發展中物業                                                         |
| 物業發展      | - 興建及重建物業以作出售用途                                                              |
| 酒店及酒店相關業務 | - 澳門之英皇娛樂酒店及香港之英皇（駿景）酒店之酒店業務，包括中場業務、角子機及貴賓廳業務，以及於英皇娛樂酒店之娛樂場提供博彩相關市場推廣及公共關係服務 |

當完成收購英皇娛樂酒店（附註42）後，執行董事已審閱澳門之英皇娛樂酒店、本集團之現有酒店業務 – 香港之英皇（駿景）酒店之酒店及酒店相關業務，因此該等業務被歸類及識別為單一經營分類 – 酒店及酒店相關業務。

經營分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分類溢利（虧損）指各分類在未計及中央行政費用、銀行存款利息收入、財務費用、分佔聯營公司業績、收購附屬公司折扣及收購附屬公司額外權益折扣時所賺取之溢利或錄得之虧損。此乃呈報予執行董事以作資源分配及評估表現之方式。

有關上述分類之資料呈報如下。上年度已呈報之金額已作重列，以符合香港財務報告準則第8號之規定。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 8. 分類資料 – 續

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 分類收益及業績

	物業租賃 千港元	物業發展 千港元	酒店及酒店 相關業務 千港元	總額 千港元
分類收益	339,618	423,094	687,061	1,449,773
分類業績	2,785,214	209,192	195,727	3,190,133
利息收入				2,995
未分配之企業費用 – 淨額				(58,680)
財務費用				(107,648)
分佔聯營公司業績				184,942
收購附屬公司折扣				102,552
收購附屬公司額外權益折扣				20,616
除稅前溢利				3,334,910
稅項支出				(410,052)
年度溢利				2,924,858

### 其他資料

計量分類業績時計入之款項：

	物業租賃 千港元	物業發展 千港元	酒店及酒店 相關業務 千港元	總額 千港元
折舊	-	303	58,507	58,810
撥出預付租賃付款	-	-	8,559	8,559
出售物業、機器及設備之虧損	-	-	54	54
撇銷物業、機器及設備	-	-	57,303	57,303
撥回減值虧損	-	25,333	-	25,333
投資物業公允價值增加	2,460,495	-	-	2,460,495
已作呆壞賬撥備	144	-	-	144

定期提供予執行董事但計量分類業績時並未計入之款項 (計入未分配之企業費用 – 淨額)：

	千港元
折舊	15,054
撥出預付租賃付款	1,263
出售物業、機器及設備之收益	289
已作呆壞賬撥備撥回	560



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 8. 分類資料 – 續

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 分類收益及業績

	物業租賃 千港元	物業發展 千港元	酒店及酒店 相關業務 千港元	總額 千港元
分類收益	292,505	-	52,674	345,179
分類業績	(1,489,731)	(38,388)	6,342	(1,521,777)
利息收入				2,734
未分配之企業費用 – 淨額				(53,977)
財務費用				(122,932)
分佔聯營公司業績				12,621
除稅前虧損				(1,683,331)
稅項抵免				145,915
年度虧損				(1,537,416)

### 收益對賬

經營分類收益	345,179
顧問及諮詢服務收益	2,991
本集團收益	348,170

### 其他資料

計量分類業績時計入之款項：

折舊	-	355	6,375	6,730
撥出預付租賃付款	-	-	3,509	3,509
確認減值虧損	140,944	28,389	2,787	172,120
投資物業公允價值減少	1,586,109	-	-	1,586,109
已作呆壞賬撥備	130	-	-	130

定期提供予執行董事但計量分類業績時並未計入之款項(計入未分配之企業費用 – 淨額)：

	千港元
折舊	18,504
撥出預付租賃付款	1,263
已作呆壞賬撥備撥回	327

由於本集團按經營分類劃分之資產及負債分析並無定期提供予執行董事作審閱，故此並無披露該等分析。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 8. 分類資料 – 續

### 地域資料

本集團於香港、中國及澳門經營業務。

本集團來自外部客戶之收益及有關其非流動資產(不包括聯營公司欠款、就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款及應收貸款)之資料(按資產之地理位置劃分)詳述如下：

	來自客戶之收益 截至三月三十一日止年度		非流動資產 於三月三十一日	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	355,909	335,638	10,713,493	6,840,693
中國	425,106	12,532	2,329,078	1,230,728
澳門	668,758	-	2,198,096	808,142
	1,449,773	348,170	15,240,667	8,879,563

### 有關主要客戶之資料

於本年度內，來自客戶之收益為580,206,000港元(二零零九年：無)，佔本集團總收益超過10%。有關收益與酒店及酒店相關業務有關。

## 9. 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度之其他收入包括：		
利息收入：		
- 銀行存款	2,899	2,622
- 應收貸款	96	112
出售物業、機器及設備收益	235	2
匯兌收益	2,222	-



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 10. 已撥回(確認)減值虧損

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已撥回(確認)之減值虧損：		
發展中物業		
– 自用用途	–	(897)
– 出售用途	25,333	(28,389)
預付租賃付款		
– 租賃用途	–	(140,944)
– 自用用途	–	(1,890)
	25,333	(172,120)

於截至二零一零年三月三十一日止年度，管理層參照現行市場環境檢討發展中物業之回收可能性，並撥回早前確認之減值虧損25,333,000港元。於二零一零年三月三十一日，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。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，若干發展中物業之估計可收回金額及預付租金乃少於相應之賬面值，並參照現行市場環境、估計可變現淨值及預期租金回報以確認減值虧損。

## 11. 財務費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息：		
– 須於五年內悉數償還之銀行借貸	29,321	67,810
– 須於五年內悉數償還之其他借貸	16,954	32,586
– 毋須於五年內悉數償還之銀行借貸	14,398	23,398
借貸成本總額	60,673	123,794
欠一間附屬公司之少數股東款項之假計利息開支	8,099	–
可換股債券利息(附註40)	59,529	–
減：於發展中物業資本化之款項	(24,315)	(3,872)
銀行收費	3,662	3,010
	107,648	122,932

本年度內之資本化借貸成本乃於一般借貸總額中產生，並以合資格資產之開支按資本化年率1.21%至1.27%計算。於截至二零零九年三月三十一日止年度內所有資本化借貸成本乃於為收購或發展合資格資產而特別獲取之借貸中產生。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 12. 除稅前溢利(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利(虧損)已扣除：		
核數師酬金	4,826	2,667
折舊	73,864	25,234
撥出預付租賃付款	9,822	4,772
撇銷物業、機器及設備	57,303	-
買賣用途證券之公允價值變動(已計入行政費用)	89	71
博彩業務之佣金開支(已計入銷售及市場推廣費用)	134,318	-
租賃物業之經營租約租金	2,907	2,067
分佔聯營公司稅項(已計入分佔聯營公司業績)	59,501	3,380
員工成本(包括董事酬金及退休福利計劃供款)(附註13)	245,730	93,736
及已計入：		
投資物業總租金收入減直接經營開支15,161,000港元 (二零零九年：16,027,000港元)，涉及年內帶來租金收入之投資物業	324,457	276,478

# 綜合財務報表附註

截至二零一零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	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
二零一零年										
袍金	159	159	159	100	-	150	-	150	150	1,027
其他酬金：										
薪金及其他福利 與表現有關之獎勵 款項(附註)	2,460	1,200	1,881	2,940	-	-	-	-	-	8,481
退休福利計劃供款	1,500	1,145	700	3,000	-	-	-	-	-	6,345
退休福利計劃供款	172	84	132	12	-	-	-	-	-	400
總酬金	4,291	2,588	2,872	6,052	-	150	-	150	150	16,253
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 退休福利計劃供款	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	2,681	1,397	2,125	2,997	-	229	114	115	229	9,887

附註：與表現有關之獎勵款項乃參照二零一零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。

### (ii) 僱員薪酬

於本年度內，五名最高薪酬人士包括四名(二零零九年：四名)本公司之董事，彼等之酬金載於上文。餘下一名(二零零九年：一名)最高薪酬人士之總酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他福利	2,130	1,416
退休福利計劃供款	107	71
	2,237	1,487

於兩個年度內，本集團概無確認或支付予董事作為失去職位補償之薪酬。於兩個年度內，概無董事放棄任何酬金。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 13. 董事酬金及僱員薪酬 – 續

### (iii) 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員參與兩個界定供款計劃，分別為根據香港職業退休計劃條例註冊之職業退休計劃（「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（「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。

本集團之澳門及中國附屬公司之僱員乃分別為由澳門政府及中國政府管理之國家管理退休福利計劃之成員。本集團須按僱員薪酬之某個百分比向該退休福利計劃供款。本集團對該退休福利計劃須承擔之責任僅限於按照該計劃之規定進行供款。

本年度內，退休福利計劃供款金額為3,829,000港元（二零零九年：3,156,000港元）。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 14. 稅項(支出)抵免

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
(支出)抵免包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(19,613)	(4,566)
中國企業所得稅	(33,627)	-
澳門所得補充稅	(23,795)	-
	(77,035)	(4,566)
往年超額撥備(撥備不足)		
香港利得稅	307	348
中國企業所得稅	(1,161)	-
	(854)	348
	(77,889)	(4,218)
遞延稅項(附註37)		
年度(支出)抵免	(292,050)	131,617
稅率變動	-	18,516
	(292,050)	150,133
中國土地增值稅		
年度支出	(40,113)	-
	(410,052)	145,915

香港利得稅乃根據本年度應課稅溢利按稅率16.5% (二零零九年：16.5%) 計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅之實施規定，中國附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起訂為25%。

澳門所得補充稅乃按本年度估計應課稅溢利之適用稅率12%計算。

中國土地增值稅之撥備乃根據上述相關中國稅務法例及法規之規定作估計。土地增值稅已在計及若干獲准扣減(包括土地成本、借貸成本及相關物業發展開支)後就增值部分按多個遞增稅率作出撥備。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 14. 稅項(支出)抵免 – 續

年度稅項(支出)抵免可與綜合全面收入表所載之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利(虧損)	3,334,910	(1,683,331)
按香港利得稅16.5%(二零零九年：16.5%)計算之稅項(支出)抵免	(550,260)	277,750
分佔聯營公司業績之稅項影響	30,515	2,082
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	120,675	2,079
就稅務而言不可扣減支出之稅務影響	(13,149)	(84,827)
中國土地增值稅	(40,113)	-
中國土地增值稅之稅務影響	6,619	-
動用先前並無確認之稅項虧損	22,456	-
動用先前並無確認之可扣減暫時差額	22,072	-
未確認稅項虧損之稅務影響	(3,657)	(30,567)
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	(4,046)	-
往年(撥備不足)超額撥備	(854)	348
稅率變動	-	18,516
其他	(310)	-
年度稅項(支出)抵免	(410,052)	145,915

## 15. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內確認作分派之股息		
已派中期股息：每股0.048港元(二零零九年：無)	94,479	-
並無派發二零零九年度末期股息(二零零九年：二零零八年度末期股息為每股0.062港元)	-	110,065
	94,479	110,065

董事會建議派發截至二零一零年三月三十一日止年度每股0.04港元(二零零九年：無)之末期股息(惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 16. 每股盈利(虧損)

本公司普通股本持有人應佔每股基本盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>盈利(虧損)</b>		
就計算每股基本盈利(虧損)時使用之盈利(虧損)	2,798,005	(1,536,985)
具潛在攤薄影響之普通股：		
可換股債券利息	59,529	-
就計算每股攤薄盈利(虧損)時使用之盈利(虧損)	2,857,534	(1,536,985)
<b>股份數目</b>	二零一零年	二零零九年
就計算每股基本盈利(虧損)時使用之普通股加權平均數	1,946,503,427	1,775,246,134
具潛在攤薄影響之普通股：		
可換股債券	515,068,493	-
就計算每股攤薄盈利(虧損)時使用之普通股加權平均數	2,461,571,920	1,775,246,134

就計算每股基本盈利時使用之普通股加權平均數已於年內就股票發行進行調整。

由於本公司及英皇娛樂酒店(本公司之附屬公司)尚未行使購股權之行使價高於本公司及英皇娛樂酒店股份於年內之平均市場價格，因此計算每股攤薄盈利(虧損)時並無假設行使該等購股權。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 17. 投資物業

	二零一零年			二零零九年 已落成 投資物業 千港元
	已落成 投資物業 千港元	發展中 投資物業 千港元	總額 千港元	
於四月一日	6,180,610	-	6,180,610	6,673,676
匯兌調整	-	3,130	3,130	-
於四月一日自發展中物業重新分類 – 非流動 (附註19)	-	741,744	741,744	-
於四月一日自預付租賃付款重新分類 (附註20)	-	277,469	277,469	-
收購附屬公司(附註42)	423,600	1,130,000	1,553,600	-
添置	2,211,031	261,633	2,472,664	1,293,887
出售	(383,318)	-	(383,318)	(147,300)
自持作出售物業重新分類(附註(a))	26,404	-	26,404	-
自發展中待售物業重新分類(附註(b))	-	-	-	(53,544)
公允價值增加(減少)	2,443,333	17,162	2,460,495	(1,586,109)
於三月三十一日	10,901,660	2,431,138	13,332,798	6,180,610
包括：				
公允價值	10,901,660	1,830,000	12,731,660	6,180,610
成本	-	601,138	601,138	-
	10,901,660	2,431,138	13,332,798	6,180,610

附註：

- (a) 於截至二零一零年三月三十一日止年度內，若干持作出售之物業於經營租約開始後重新分類為投資物業。
- (b) 於截至二零零九年三月三十一日止年度內，若干投資物業於以出售為目標之物業之發展工程開始後重新分類為發展中物業。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 17. 投資物業 – 續

於報告期結束時，投資物業之賬面值包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
位於香港：		
– 長期租約	5,239,248	2,589,300
– 中期租約	4,962,700	3,007,010
位於中國：		
– 長期租約	1,259,050	–
– 中期租約	660,000	–
位於澳門：		
– 中期租約	447,800	–
– 短期租約	764,000	584,300
	13,332,798	6,180,610

所有投資物業均根據經營租約持作出租用途或列作持作出租用途之發展中物業。

本集團投資物業於二零一零年三月三十一日之公允價值乃由一間與本集團概無關連之獨立公司黃開基測計師行有限公司(二零零九年：高力國際物業顧問(香港)有限公司)之專業物業估值師於當日進行之估價作為基準而釐定。

就已落成投資物業而言，估值乃根據相若物業之近期市場交易價格及使用物業各自之位置及類型之適用市場收益之租金收入釐定。

就位於北京之發展中投資物業(於二零一零年三月三十一日，其賬面值為660,000,000港元)(二零零九年：計入非流動資產項下之發展中物業及預付租賃付款，金額分別為157,531,000港元及277,469,000港元)而言，估值方法主要按剩餘法(「剩餘法」)進行且參考相關市場上已落成物業之近期銷售交易，以及扣除投資物業發展成本及所需利潤(按詮釋現有投資者要求或預期體現後得出)後，以釐定已落成投資物業之潛在出售所得款項。

就透過英皇娛樂酒店收購之上海發展中投資物業(「該土地」)，於二零一零年三月三十一日其賬面值為1,170,000,000港元(附註42)而言，於報告期結束時由於地盤仍處於初步發展階段及僅完成地盤預備工程，估值乃參考相若土地之可比地方同類交易後使用直接比較方法，以及考慮整地及地基建造所產生之成本後釐定。

於二零一零年三月三十一日，位於淺水灣之發展中投資物業(其建造工程已大致完成)，按成本601,138,000港元(二零零九年：計入非流動資產項下之發展中物業，金額為584,213,000港元)計量。該物業與香港特別行政區(「香港特區」)政府就有關官地租契解釋之法律訴訟仍在進行中及可能導致本集團為使物業得以出租而向香港特區政府繳付巨額地價。鑑於潛在地價金額出現重大未知數，因此妨礙估值師根據剩餘法可靠計量其公允價值。因此，該等投資物業按成本計量直至其公允價值可被可靠釐定。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 17. 投資物業 – 續

於二零一零年三月三十一日計入發展中投資物業的乃資本化利息淨額6,053,000港元(二零零九年:無)。

### 有中國發展中投資物業之訴訟

在英皇娛樂酒店於二零零九年八月成為本公司之附屬公司前，於二零零四年五月二十六日英皇娛樂酒店與深圳市聯合金豪投資發展有限公司(現稱為Shanghai Zhangxi Investment Development Co., Ltd.)(「合營夥伴」)訂立合營協議(「合營協議」)，以共同發展該土地。根據合營協議，英皇娛樂酒店將提供該土地，合營夥伴則負擔全部建築成本，而訂約雙方將按相同份額攤分可售樓面面積。英皇娛樂酒店及合營夥伴擬將該物業發展為商業綜合大樓(「該項目」)。英皇娛樂酒店擁有認沽期權，可按530,000,000港元之代價將其於該項目之權益售予合營夥伴(「認沽期權」)。期權行使期為(i)合營夥伴接管該土地起計十八個月至(ii)合營夥伴接管土地起計三十個月，或於該項目之公共部份之裝飾工程完成時(以較遲者為準)(包括首尾兩月)。

根據合營協議之條款，倘合營夥伴未能結清人民幣10,000,000元以上之逾期建築成本付款予承包商超過三個月，英皇娛樂酒店有權終止合營協議及沒收合營夥伴對該項目之出資。鑑於合營夥伴未能遵守該條款，英皇娛樂酒店於二零零六年十月向合營夥伴出具一份通知以終止合營協議。當時，合營夥伴已為該項目貢獻人民幣27,130,000元(相當於30,857,000港元)及就英皇娛樂酒店所知產生建設成本及其他應付款合共人民幣56,490,000元(相當於64,250,000港元)。英皇娛樂酒店自此承擔法律責任，以結清合營協議產生之有關該項目之尚未償還付款並將英皇娛樂酒店所支付之款項確認為發展中投資物業。此外，英皇娛樂酒店已執行合營夥伴有關該項目建設(尚未動工)之合約安排。本集團於附註43中披露該等有關該項目之合約承擔。

於二零零六年十月，英皇娛樂酒店向彼等於中國上海之合營夥伴提出法律訴訟，要求終止合營協議，支付就英皇娛樂酒店當時所未償還之應付款合共人民幣56,490,000元並沒收合營夥伴作出之投資額人民幣27,130,000元。在取得法律訴訟結果之前，英皇娛樂酒店尚未將後一筆金額確認為資產。

於二零一零年五月，上海市第二中級人民法院(「該法院」)完成案件之聆訊。提出和解以解決合營夥伴與英皇娛樂酒店之間的糾紛。直至授權刊行此等綜合財務報表之日期為止，該法律訴訟尚在處理中。法律訴訟詳情載於附註47(a)。

代表英皇娛樂酒店之中國律師認為，英皇娛樂酒店可望成功終止合營協議，屆時合營夥伴所提出之反索償將不獲法院受理。反索償詳情載於附註47(a)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零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	其他 千港元	合計 千港元
<b>成本或視作成本</b>					
於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)
於二零零九年三月三十一日	39,626	155,276	164,491	63,334	422,727
外匯調整	-	-	-	10	10
收購附屬公司(附註42)	59,600	848,507	15,384	53,371	976,862
增添	-	-	36,053	12,188	48,241
出售	-	-	-	(2,760)	(2,760)
撇銷	-	-	(80,974)	(17,584)	(98,558)
於二零一零年三月三十一日	99,226	1,003,783	134,954	108,559	1,346,522
包括：					
按成本	88,226	848,507	134,954	108,559	1,180,246
按視作成本	11,000	155,276	-	-	166,276
	99,226	1,003,783	134,954	108,559	1,346,522
<b>折舊</b>					
於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)
於二零零九年三月三十一日	13,159	46,710	36,979	32,581	129,429
外匯調整	-	-	-	3	3
本年度撥備	1,869	15,142	16,068	40,785	73,864
出售時抵銷	-	-	-	(2,652)	(2,652)
撇銷時抵銷	-	-	(34,752)	(6,503)	(41,255)
於二零一零年三月三十一日	15,028	61,852	18,295	64,214	159,389
<b>賬面值</b>					
於二零一零年三月三十一日	84,198	941,931	116,659	44,345	1,187,133
於二零零九年三月三十一日	26,467	108,566	127,512	30,753	293,298



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 18. 物業、機器及設備 – 續

上述物業、機器及設備項目乃按下列年率以直線法進行折舊：

樓宇：	估計可使用年期四十年或相關租約之餘下未屆滿年期(以較短者為準)
酒店物業：	估計可使用年期四十年或相關租約之餘下未屆滿年期(以較短者為準)
租賃物業裝修：	10–20%
其他：	10–33 $\frac{1}{3}$ %

上述樓宇及酒店物業之賬面值均處於按以下租期持有之土地上。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
位於香港之樓宇：		
- 長期租約	15,689	16,402
- 中期租約	9,827	10,065
	25,516	26,467
位於澳門之樓宇：		
- 長期租約	58,682	-
	84,198	26,467
位於香港之酒店物業：		
- 長期租約	104,674	108,566
位於澳門之酒店物業：		
- 中期租約	837,257	-
	941,931	108,566



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 19. 發展中物業 – 非流動

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	831,914	644,878
於四月一日重新分類至投資物業(附註17)	(741,744)	-
外匯調整	-	2,231
增添	-	96,893
重新分類(至)自發展中待售物業(附註)	(90,170)	88,809
減值虧損	-	(897)
於年底	-	831,914

附註：於截至二零零九年三月三十一日止年度內，由於將土地用途改為酒店業務之變動獲屋宇署批准，若干早前列為發展中待售物業之物業(約為88,809,000港元)重新分類為非流動資產項下之發展中物業。於截至二零一零年三月三十一日止年度內，管理層修訂發展計劃，將土地用途由酒店業務改為發展中待售物業。經修訂之發展計劃獲屋宇署批准，而地盤清理及地基工程亦於本年度內展開。故此，約90,170,000港元之發展中物業賬面值及約217,694,000港元(附註20)之預付租賃付款已重新分類為發展中待售物業。

於報告期結束時之發展中物業包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
位於香港，按長期租約持有	-	674,383
位於中國，其土地使用權年期於五十年內屆滿	-	157,531
	-	831,914



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 20. 預付租賃付款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>成本</b>		
於四月一日	748,617	684,659
於四月一日重新分類至投資物業(附註17)	(277,469)	-
外匯調整	-	28,740
收購附屬公司(附註42)	340,600	-
添置	27,865	191,719
年度撥出	(9,822)	(13,667)
重新分類至發展中待售物業(附註19)	(217,694)	-
已確認減值虧損	-	(142,834)
於三月三十一日	612,097	748,617

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本集團之預付租賃付款包括：		
位於香港：		
- 長期租約	239,371	432,939
- 中期租約	37,176	38,209
位於澳門及按中期租約持有	335,550	-
位於中國及按土地使用權持有(於五十年內屆滿)	-	277,469
	612,097	748,617
為報告而分析為：		
- 非流動部分	598,738	734,067
- 流動部分	13,359	14,550
	612,097	748,617

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 21. 聯營公司權益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
聯營公司投資成本		
- 上市	-	754,924
- 非上市	-	-
攤佔收購後儲備(扣除股息)	- 142	754,924 45,538
	142	800,462
一間在聯交所上市之聯營公司於三月三十一日之市值	不適用	142,720

於二零零九年三月三十一日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。商譽之變動載列如下：

	千港元
於二零零八年四月一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年四月一日 重新分類至附屬公司之商譽(附註24)	54,743 (54,743)
於二零一零年三月三十一日	-

有關聯營公司之概要財務資料(根據其截至二零一零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如下：

### 年度業績

	二零一零年 千港元 (附註)	二零零九年 千港元
收益	335,973	791,456
年度溢利	425,824	29,035
年度其他全面收入	355	15,204
年度全面收入總額	426,179	44,239
本集團應佔年度溢利	184,942	12,621
本集團應佔其他全面收入	152	6,604
本集團應佔全面收入總額	185,094	19,225

附註：截至二零一零年三月三十一日止年度之金額包括英皇娛樂酒店由二零零九年四月一日至二零零九年八月二十七日(即英皇娛樂酒店結束成為本集團一間聯營公司之日期)期間的收益、溢利及其他全面收入(附註42)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 21. 聯營公司權益 – 續 財務狀況

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產	2,629	2,335,169
流動資產	2,965	866,086
流動負債	(2,665)	(620,581)
非流動負債	(2,645)	(403,217)
擁有人應佔資產淨額	284	2,177,457
少數股東權益	-	(460,429)
總權益	284	1,717,028
本集團分佔聯營公司資產淨值	142	745,719

本集團於二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日之聯營公司詳情如下：

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
		二零一零年	二零零九年	
英皇娛樂酒店	百慕達	不適用*	43.43%	酒店及博彩及物業發展
暉永發展有限公司	香港	50%	50%	物業投資

\* 於截止二零一零年三月三十一日止年度內，英皇娛樂酒店成為非全資附屬公司。

## 22. 聯營公司欠款／應付一間聯營公司款項

聯營公司欠款乃為無抵押及免息。該款項預期不會於報告期結束後十二個月內變現，因此歸類為非流動資產。

於二零零九年三月三十一日，應付一間聯營公司款項乃為無抵押、免息及按要求償還。

## 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(二零零九年：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十六年(二零零九年：十七年)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 24. 商譽

千港元

### 成本

於二零零八年四月一日，二零零九年三月三十一日及二零零九年四月一日 自於一間聯營公司之投資重新分類(附註21)	1,940 54,743
於二零一零年三月三十一日	56,683

為進行減值測試，由於一間聯營公司 - 英皇娛樂酒店之投資重新分類之商譽54,743,000港元已分配至英皇娛樂酒店(單一現金產生單位「現金產生單位」)。

於二零一零年三月三十一日，本集團已根據最近之未來五年及第五年後之財務預算中所作現金流量預測就英皇娛樂酒店之商譽進行減值評估。此後年度之預測乃採用每年3%之持續增長率進行推斷。現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算。用以計算使用價值之主要假設乃與本年度內之折讓率、增長率及預計銷售價格及直接成本之變化有關。該預測乃按13%之折讓率予以折讓。折讓率乃參照該業界同類公司之加權平均資本成本(「加權平均資本成本」)，按英皇娛樂酒店之若干特定因素進行調整後得出。該增長率未超過長期平均業界增長預測。銷售價格及直接成本之變化乃根據過往慣例及管理層對市場未來變化之預期而得出。本集團認為無須作出減值虧損。

就1,940,000港元(二零零九年：1,940,000港元)之商譽而言，為進行減值測試，該商譽已分配至物業租賃之現金產生單位，且概無減值之需要。

## 25. 其他資產

二零一零年及二零零九年  
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。

## 26. 存貨

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
膳食存貨	7,343	543

於本年度內，已確認為開支之酒店及酒店相關業務存貨成本約為25,358,000港元(二零零九年：7,925,000港元)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 27. 持作出售之物業

持作出售之物業包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
位於香港，按長期租約持有	11,447	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	6,838	15,441
	18,467	27,055

於本年度內，已確認為開支之持作出售物業成本約231,348,000港元(二零零九年：無)。

## 28. 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。於報告期結束時，該等發展中物業包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
位於香港：		
– 長期租約	2,290,017	644,314
– 中期租約	170,624	142,500
位於中國，其土地使用權：		
– 年期於五十年內屆滿	–	232,662
	2,460,641	1,019,476

當中包括作銷售用途之發展中物業1,909,950,000港元(二零零九年：786,814,000港元)預期於報告期結束後一年後竣工。

## 29. 貿易及其他應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易及其他應收款項之分析如下：		
貿易應收款項，賬面淨值	160,561	4,015
籌碼	134,165	–
其他應收款項，賬面淨值	100,489	114,538
按金及預付款項	50,011	21,742
	445,226	140,295



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 29. 貿易及其他應收款項 – 續

於報告期末，根據本集團之貿易應收款項(扣除撥備)之授出信貸日期所作出之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
零至三十日	98,620	2,649
三十一日至九十日	31,216	1,174
九十一日至一百八十日	9,105	64
一百八十日以上	21,620	128
	160,561	4,015

籌碼由澳門博彩承批公司發行，並可轉換為其現金款項。

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。

就博彩業務而言，本集團一般給予其貿易客戶最多60日之信貸期，惟若干具有長期關係及穩定還款模式，彼等之信貸期獲延長至一段較長期間。

其他應收款項包括應收關連公司之款項14,068,000港元(二零零九年：18,409,000港元)。關連公司指本公司被視為主要股東且具有實益權益之公司。

於報告期結束時逾期之賬面值為2,832,000港元(二零零九年：2,034,000港元)之應收賬款計入本集團貿易應收款項結餘，因此本集團並無就減值虧損作出撥備。貿易應收款項結餘包括應收賬款結餘38,070,000港元(二零零九年：無)，倘不重新商討其條款，該筆款項將會過期或被減值。本集團並無就該等結餘持有抵押品。

### 貿易應收款項(已逾期但未減值)之賬齡

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
逾期：		
一至三十日	1,408	668
三十一至九十日	839	1,174
九十一至一百八十日	457	64
一百八十日以上	128	128
	2,832	2,034



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 29. 貿易及其他應收款項 – 續

### 呆壞賬撥備之變動

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日	2,794	3,508
減值虧損之撥回	(416)	(703)
撇銷款項	(227)	(11)
於三月三十一日	2,151	2,794

本集團之管理層密切監控應收賬款之信貸質素，由於持續收到該等應收賬款之部分還款，認為既無逾期亦無減值之應收賬款信貸質素良好。

## 30. 持作買賣用途之證券投資

	二零一零年 千港元	二零零九年 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	1	90

## 31. 就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款

向北京朝陽區房屋管理局指定銀行賬戶存入198,892,000港元(二零零九年：220,934,000港元)(約等於人民幣174,870,000元)(二零零九年：人民幣194,870,000元)，作為重新清算中國發展中投資物業之按金。該銀行存款將僅限於用作有關重新清算工作之清算用途。

## 32. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款指用作向銀行抵押本集團獲授之短期銀行信貸之存款。

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，並按現行市場年利率0.01%至2.25%(二零零九年：0.01%至3.28%)計算利息之短期銀行存款。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 33. 貿易及其他應付款項

於報告期末，根據本集團之貿易應付賬款之發票日期所作出之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
零至九十日	27,861	3,867
九十一日至一百八十日	120	54
一百八十日以上	117	20
	28,098	3,941
應付工程款項及應計費用	419,817	240,603
其他應付款項及應計費用	116,679	39,304
客戶訂金	113,778	91,442
短期墊款	15,000	-
預售物業所收取訂金	2,503	373,615
	695,875	748,905

## 34. 應付一間關連公司款項

有關款項乃為無抵押，而每年須按香港銀行同業拆息加0.95%至香港銀行同業拆息加1.05%（二零零九年：香港銀行同業拆息加0.55%至香港銀行同業拆息加1.00%）計算利息。於二零一零年三月三十一日，關連公司同意不會在報告期結束後一年內要求本集團償還款項（二零零九年：須按通知即時償還）。

該款項之實際年利率為1.12%（二零零九年：1.88%）。

關連公司乃The Albert Yeung Discretionary Trust（「AY Trust」）之全資附屬公司。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 35. 應付附屬公司之少數股東款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
免息款項	298,866	19,504
減：一年內到期款項(呈列為流動負債)	(136,532)	(19,504)
	162,334	-

應付附屬公司之少數股東款項包括：

- (i) 19,504,000港元(二零零九年：19,504,000港元)乃為無抵押、免息並須按通知即時償還。
- (ii) 應付Luck United少數股東之279,362,000港元(二零零九年：無)之免息股東貸款。

根據股東協議之合約條款，免息款項將以盈餘資金償還，盈餘資金指間接非全資附屬公司Luck United及其附屬公司於支付所有經營開支及應付款項(包括但不限於到期償還(連同應計利息)之銀行貸款及第三方貸款)後之可動用現金。該等墊款之假計利息曾根據經Luck United之管理層批核之財政預算按原實際利率5%及對盈餘資金變現時間之預測予以計算。

本年度內，本集團償還部分免息股東貸款本金10,000,000港元。於二零一零年三月三十一日尚未償還之本金額為306,000,000港元。於二零一零年三月三十一日，本集團修訂其償還欠一間附屬公司之少數股東款項之估計數額，並根據經修訂估計現金流量對該欠一間附屬公司之少數股東款項之賬面值作出調整。本集團透過按原有實際利率計算估計未來現金流量之現值而重新計算賬面值，導致於本年度內減少10,665,000港元，並調整至少數股東權益之賬面值。

本公司董事認為，基於現金流量預測及未來盈餘資金之估計，預期賬面值為162,334,000港元之應付少數股東款項將不會於報告期結束後十二個月內償還。因此162,334,000港元之賬面值乃列為非流動負債。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 36. 有抵押銀行借貸

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行借貸之償還期如下：		
一年內	1,797,350	1,226,529
一至兩年間	880,872	250,980
兩至三年間	535,283	424,331
三至四年間	252,808	363,997
四至五年間	213,639	131,397
五年以上	1,550,734	623,881
	5,230,686	3,021,115
減：列作流動負債於一年內到期之款額	(1,797,350)	(1,226,529)
於一年後到期之款額	3,433,336	1,794,586

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2.10%（二零零九年：香港銀行同業拆息加0.55%至香港銀行同業拆息加2.00%）計算利息並以本集團之若干資產作為抵押。於報告期結束時，該等資產之賬面值如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資物業	10,097,600	5,811,670
發展中物業	2,318,753	542,759
樓宇（包括有關預付租賃付款）	87,928	90,140
酒店物業（包括有關預付租賃付款）	1,492,019	326,142
銀行存款	300	-
	13,996,600	6,770,711

本集團借貸之實際年利率為1.20%（二零零九年：3.21%）。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 37. 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	發展成本 資本化 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
(扣自)計入損益	(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)
收購附屬公司(附註42)	(27,092)	(4,191)	(199,953)	16,756	(214,480)
(扣自)計入損益	(6,517)	-	(288,814)	3,281	(292,050)
計入權益	-	-	247	-	247
於二零一零年三月三十一日	(106,779)	(4,191)	(592,260)	23,673	(679,557)

就綜合財務狀況表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已作抵銷。

於二零一零年三月三十一日，本集團之稅項虧損約1,030,366,000港元(二零零九年：929,183,000港元)，可供與未來溢利抵銷。該等虧損中共151,297,000港元(二零零九年：22,036,000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879,069,000港元(二零零九年：907,147,000港元)確認遞延稅項資產。

本集團於二零一零年三月三十一日之稅項虧損包括收購英皇娛樂酒店所產生之225,488,000港元虧損，當中139,633,000港元已確認為遞延稅項資產。未確認稅項虧損包括分別於二零一一年及二零一二年到期之1,547,000港元及12,291,000港元之虧損。本集團剩餘之稅項虧損可無限期結轉。

於報告期結束時，本集團可扣稅暫時差額為105,419,000港元(二零零九年：239,190,000港元)。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。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，有關中國附屬公司所賺取溢利之股息須繳納預扣稅。由於本集團能夠控制撥回暫時差額，且有關暫時差額可能不會於可見將來撥回，本集團並未就中國附屬公司之累計溢利帶來之暫時差額146,108,000港元(二零零九年：無)於綜合財務報表內作出遞延稅項撥備。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 38. 股本

	股份數目	股本 千港元
<b>本公司</b>		
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零八年四月一日、二零零九年三月三十一日、 二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日	500,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於二零零八年四月一日、二零零九年三月三十一日及 二零零九年四月一日	1,775,246,134	17,752
於配售時增加之股份(附註(a))	193,064,706	1,931
於可換股債券兌換時增加之股份(附註(b))	1,000,000,000	10,000
於二零一零年三月三十一日	2,968,310,840	29,683

附註：

- (a) 根據於二零零九年八月二十八日完成之買賣協議，本公司向Hidy Investment Limited (「Hidy」) 發行及配發193,064,706股股份，作為收購英皇娛樂酒店之非全資附屬公司Luck United之10%股本權益及Luck United應付Hidy貸款。詳情載於附註42。
- (b) 於二零一零年三月十日，可換股債券持有人行使其權利，將可換股債券之全部本金額兌換成已繳足普通股。悉數行使有關可換股債券使本公司發行額外1,000,000,000股股份。

該等股份與本公司當時之現有股份在各方面均地位相同。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 39. 購股權計劃

### 本公司購股權計劃

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。

尚未行使之購股權(乃根據該計劃授予本公司董事)載列如下:

授出日期	行使期間	每股行使價 港元	於二零零八年 四月一日、 二零零九年 三月三十一日及 二零一零年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目
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
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
			37,500,000

該等購股權於授出日期立即獲歸屬。

於本年度內,本公司概無根據該計劃授予購股權。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 39. 購股權計劃 – 續

### 英皇娛樂酒店購股權計劃

英皇娛樂酒店於二零零二年九月二日（「英皇娛樂酒店採納日期」）採納一項購股權計劃（「英皇娛樂酒店計劃」），其主要目的為鼓勵或嘉獎參與者，包括英皇娛樂酒店董事及合資格僱員。

根據英皇娛樂酒店計劃，英皇娛樂酒店之董事獲授權可於英皇娛樂酒店採納日期起之十年內隨時授予任何參與者認購英皇娛樂酒店股份之購股權。股份認購價不得低於下列三者中之最高值：(i)於購股權授出日期英皇娛樂酒店股份之收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前五個交易日英皇娛樂酒店股份之平均收市價；及(iii)英皇娛樂酒店股份之面值。根據英皇娛樂酒店計劃授出之購股權可認購之股份總數不得超過於英皇娛樂酒店採納日期已發行股份總數之10%。根據英皇娛樂酒店計劃及英皇娛樂酒店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。

於二零零五年八月十一日，英皇娛樂酒店根據英皇娛樂酒店計劃之條款按行使價2.20港元授予兩名英皇娛樂酒店董事（彼等亦為本公司董事）合共10,000,000份購股權。該等購股權於授出日期立即獲歸屬。

尚未行使之購股權（乃授予英皇娛樂酒店董事）載列如下：

授出日期	行使期間	每股行使價 港元	購股權數目
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	2.20	10,000,000

於二零零八年  
四月一日、  
二零零九年  
三月三十一日  
及二零一零年  
三月三十一日  
尚未行使之  
購股權數目

該等購股權於授出日期立即獲歸屬。於本年度內，英皇娛樂酒店概無根據英皇娛樂酒店計劃授予購股權。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 40. 可換股債券

於二零零九年九月三日，本公司向一間關連公司雋皓有限公司（「雋皓」）發行本金總額為1,200,000,000港元之可換股債券。雋皓乃AY Trust之全資附屬公司。債券由發行日期起按香港銀行同業拆息加年利率1.5厘計算利息及於二零一四年九月二日到期。債券可按兌換價每普通股1.20港元兌換成本公司之普通股（可作反攤薄調整）。當悉數兌換後，可換股債券將兌換成本公司1,000,000,000股普通股。本公司有權於可換股債券發行日期後六個月至到期日前任何時間，以其本金額之100%贖回可換股債券。

認購可換股債券之代價乃透過雋皓之往來賬戶結清。

當完成首次確認後，可換股債券分為於初步確認後為729,421,000港元之負債（包括本公司持有之緊密相關提早贖回權之價值）及470,579,000港元之權益部份。負債部份按公允價值確認，而剩餘金額則撥歸為權益部份。負債部份其後按已攤銷成本列賬，而權益部份則於可換股債券儲備中確認。負債部份之實際年利率為16%。

於二零一零年三月十日，所有可換股債券已由債券持有人按每普通股1.20港元之兌換價兌換成1,000,000,000股普通股。

可換股債券負債部份於本年度內之變動載列如下：

	二零一零年 千港元
於本年度內確認	729,421
利息支出(附註11)	59,529
已繳付利息	(9,581)
於本年度內兌換	(779,369)
於本年度結束時之賬面值	-

## 41. 少數股東權益

於二零一零年三月三十一日，少數股東權益包括視作為少數股東出資款項10,665,000港元（二零零九年：無），該款項乃因一間附屬公司少數股東所提供之若干貸款於首次確認及隨後計量公允價值時作出調整所致（詳情見附註35），而有關貸款乃彼等按其股權比例同意投入之免息股東貸款。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 42. 購買附屬公司

### I. 收購英皇娛樂酒店額外股本權益

- (a) 於二零零九年七月七日，本公司全資附屬公司滿強投資有限公司（「滿強」）與Hidy訂立買賣協議，收購英皇娛樂酒店之非全資附屬公司Luck United之10%股本權益及Luck United應付Hidy之72,938,000港元貸款（「第一宗交易」）。此收購事項之代價透過按每股1.14港元（即本公司股份於完成日期之市價）配發及發行之193,064,706股本公司股份連同現金付款2,552,000港元支付。

同日，英皇娛樂酒店間接全資附屬公司Great Assets Holdings Limited（「Great Assets」）與滿強訂立另一份買賣協議，收購Luck United之10%股本權益及Luck United應付滿強之72,938,000港元貸款（「第二宗交易」）。此收購事項之代價透過按每股0.79港元（即英皇娛樂酒店股份於完成日期之市價）配發及發行之281,322,857股英皇娛樂酒店股份連同現金付款2,552,000港元支付。

第一宗交易及第二宗交易乃以背對背形式安排。因此當訂立買賣協議時，第一宗交易及第二宗交易之初步代價金額被設定為相同。交易以發行193,064,706股本公司股份為代價交換281,322,857股英皇娛樂酒店股份。於訂立協議當日至完成日期期間，本公司股份及英皇娛樂酒店股份之市價變動所產生之財務影響甚微。因此，收購英皇娛樂酒店12.31%股本權益之代價，乃根據按每股1.14港元發行之193,064,706股本公司股份釐定。

第一宗交易及第二宗交易之詳情於本公司在二零零九年八月十一日刊發之通函中披露。

當第一宗交易及第二宗交易於二零零九年八月二十八日完成後，英皇娛樂酒店於Luck United之股本權益由50%增至60%。本集團於英皇娛樂酒店之股本權益由約43.43%增至55.74%。英皇娛樂酒店其後成為本集團之附屬公司。收購英皇娛樂酒店額外12.31%股本權益已根據香港財務報告準則第3號「業務合併」按收購法列作為業務合併。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 42. 購買附屬公司 – 續

### I. 收購英皇娛樂酒店額外股本權益 – 續

#### (a) – 續

於交易中已收購之資產淨值及產生之收購折讓如下：

	於合併前 英皇娛樂酒店 之賬面值 千港元	公允價值調整 千港元	公允價值 千港元
已收購之資產淨值：			
投資物業	1,553,600	-	1,553,600
物業、機器及設備	936,200	40,662	976,862
預付租賃付款	255,738	84,862	340,600
收購物業、機器及設備所支付之按金	14,764	-	14,764
存貨	5,263	-	5,263
應收賬款、按金及預付款項	301,279	-	301,279
銀行結餘及現金	663,087	-	663,087
已抵押銀行存款	300	-	300
應付賬款、客戶訂金及應計費用	(389,841)	-	(389,841)
應付關連公司款項	(15)	-	(15)
應付附屬公司少數股東款項	(291,928)	-	(291,928)
應繳稅項	(72,891)	-	(72,891)
應付股息	(23,266)	-	(23,266)
有抵押銀行借貸	(154,691)	-	(154,691)
遞延稅項	(199,417)	(15,063)	(214,480)
	2,598,182	110,461	2,708,643
少數股東權益			(1,438,374)
			1,270,269
本集團額外持有之英皇娛樂酒店12.31%股本 權益應佔資產淨值			323,782
本集團先前持有之英皇娛樂酒店43.43%股本 權益應佔資產淨值			917,703
- 於聯營公司之權益			28,784
- 資產重估儲備			
			1,270,269
收購英皇娛樂酒店額外12.31%股本權益之總代價：			
按每股1.14港元發行之股份			220,094
已付交易成本			1,136
			221,230
收購英皇娛樂酒店之額外12.31%股本權益之折扣			102,552
			323,782
收購時所產生之現金流量淨值：			
所收購銀行結餘及現金			663,087
減：已付交易成本			(1,136)
			661,951



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 42. 購買附屬公司 – 續

### I. 收購英皇娛樂酒店額外股本權益 – 續

#### (a) – 續

本公司董事已重新評估英皇娛樂酒店之可識別資產、負債及或然負債之公允價值以及收購成本之識別及計量。本集團所收購英皇娛樂酒店12.31%股本權益應佔之可識別資產、負債及或然負債的公允淨值，較收購成本多出102,552,000港元，此代表收購英皇娛樂酒店時出現折讓，並已於截至二零一零年三月三十一日止年度之綜合全面收入表內確認。

於重新評估後，本公司董事認為收購折讓是由於市價相對所收購英皇娛樂酒店的12.31%股本權益應佔的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值較低所致。

當評估英皇娛樂酒店有關兩宗法律案件(於附註47(a)及(b)披露)之或然負債之公允價值時，本公司董事認為該等公允價值乃微不足道。

於英皇娛樂酒店成為附屬公司之日至報告期結束期間，英皇娛樂酒店為本集團期內溢利帶來200,329,000港元之貢獻。

倘收購事項於二零零九年四月一日完成，本集團於本年度之收益總額將為1,785,746,000港元，而本年度之溢利將為3,187,186,000港元。備考資料乃僅供參考，未必能顯示倘收購事項於二零零九年四月一日已完成，本集團將已達到之實際收益及經營業績，亦不擬用作未來業績之預測。

- (b) 於二零零九年十月二十二日，本集團以約20,503,000港元之現金代價進一步收購英皇娛樂酒店之1.76%股本權益。增購一間附屬公司權益時之折讓及進一步收購時所產生之少數股東權益分別增加及減少約20,616,000港元及41,119,000港元。

### II. 本集團於兩個年度內記錄為資產收購之收購其他附屬公司事項如下：

- (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作出租用途之工業樓宇。
- (b) 於二零零八年四月，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為環球飲食之全資附屬公司。Ever Resources之主要資產為一幢作出售用途之重建物業及銀行結餘924,000港元。環球飲食及Ever Resources為AY Trust旗下之附屬公司。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 42. 購買附屬公司 – 續

### II. 本集團於兩個年度內記錄為資產收購之收購其他附屬公司事項如下：– 續

- (c) 於二零零八年五月，本集團之全資附屬公司與多富集團有限公司（「多富集團」）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)多富集團應收Genuine Gold Limited之所有款項。Genuine Gold Limited主要從事物業投資業務。多富集團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AY Trust間接擁有72%。Genuine Gold為多富集團之全資附屬公司。Genuine Gold Limited之主要資產為作出租用途之商業物業。
- (d) 於二零零九年十月，本集團之全資附屬公司與獨立第三方Ever Discovery Limited訂立買賣協議，內容有關以約19,833,000港元之代價收購堡獅有限公司（「堡獅」）之全部已發行股本。堡獅為一間投資控股公司，其主要附屬公司從事物業投資業務。其附屬公司之主要資產為作出租用途之住宅及工業物業及銀行結餘233,000港元。
- (e) 於二零零九年十二月，本集團之全資附屬公司與獨立第三方Dannette Holdings Limited訂立買賣協議，內容有關以935,000,000港元之代價收購Pizzicato Limited之全部已發行股本。Pizzicato Limited從事物業投資。Pizzicato Limited之主要資產為作出租用途之購物綜合大廈連停車位及銀行結餘1,359,000港元。

## 43. 承擔

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已批准但未訂約：		
– 發展中待售物業	1,321,853	1,020,578
– 投資物業	1,704,239	1,281,645
	3,026,092	2,302,223
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）：		
– 發展中待售物業	81,833	143,071
– 投資物業	690,862	37,360
– 物業、機器及設備	13,089	2,274
	785,784	182,705
	3,811,876	2,484,928



# 綜合財務報表附註

截至二零一零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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
租賃物業本年度已付及應付之經營租約租金	2,907	2,067

於報告期結束時，本集團尚有根據租賃物業之不可撤銷經營租約須於日後支付最低租金金額之承擔，租金支付期如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	2,930	1,082
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	524	715
	3,454	1,797

有關租約乃經磋商協定，租期由一至兩年不等，而租金乃預先釐定及為固定金額。

### 本集團作為出租人

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資物業本年度之已收及應收經營租約租金	339,618	292,505

於報告期結束時，本集團已與租戶訂約，可就已落成之投資物業於日後收取下列之最低租金金額，租金支付期如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	292,512	266,267
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	273,655	322,947
五年以上	-	781
	566,167	589,995

本集團已落成之投資物業內若干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。於本年度內確認之或然租金收入為10,153,000港元(二零零九年：10,425,000港元)。上述租約承擔以現有已承擔之每月最低租金金額為基準。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 45. 主要非現金交易

- (a) 於本年度內，投資物業及發展中投資物業之添置(分別為31,450,000港元及1,380,000港元)乃透過運用往年已付訂金結清(二零零九年：分別為81,930,000港元及9,961,000港元之投資物業以及物業、機器及設備)。
- (b) 於本年度內，本公司向一間關連公司發行面值1,200,000,000港元之可換股債券。認購可換股債券之代價乃透過關連公司之往來賬戶結清。

## 46. 報告期結束後事項

於二零一零年四月一日，本公司之間接全資附屬公司Good Force Investments Limited與一間關連公司Gain Wealth Investments Limited(「Gain Wealth」)訂立買賣協議，內容有關以約16,900,000港元之代價收購Richfield Development Limited(「Richfield」)之全部已發行股本。Gain Wealth乃AY Trust之全資附屬公司。Richfield乃一間投資控股公司，持有從物業投資之Shinning World Investments Limited(「Shinning World」)100%股本權益。Shinning World之主要資產為作出租用途之商業物業。交易已於二零一零年五月三日完成，並列作資產收購。

## 47. 或然負債

- (a) 於二零零六年十月，英皇娛樂酒店就中國上海之合營夥伴未有根據合營協議之條款支付未償還款項及建築成本而對其展開法律訴訟，以終止英皇娛樂酒店有關上海物業發展項目之合營協議。英皇娛樂酒店並向合營夥伴索償，沒收合營夥伴於該項目上所作出之投資，以及要求合營夥伴進一步投入未付款項及建築成本合共人民幣83,620,000元(相當於95,107,000港元)。合營夥伴提出抗辯，並向本集團反索償人民幣100,000,000元(相當於113,737,000港元)，以賠償違反合營協議之損失。代表英皇娛樂酒店之中國律師認為，英皇娛樂酒店可望成功終止合營協議，而合營夥伴所提出之反索償將不獲法院受理，因此，英皇娛樂酒店及本集團並未就此作出撥備。於授權刊發此等綜合財務報表之日，該法律訴訟尚在處理當中。
- (b) 於二零零七年一月，一名第三方就一宗於二零零五年在英皇娛樂酒店進行翻新工程所發生之意外而引致的受傷事件，向法庭入稟聯合控告英皇娛樂酒店及其承建商，要求索償3,500,000澳門元(相當於3,352,000港元)。現階段無法確定是項訴訟之最終結果。由於英皇娛樂酒店認為承建商及其保險公司有責任賠償原告任何損失，故英皇娛樂酒店未有就此作出撥備。
- (c) 於二零零八年七月，本公司之間接附屬公司通耀投資有限公司(「通耀」)展開法律程序，尋求法庭就與其位於淺水灣之發展中投資物業有關之官地租契解釋作出聲明。倘有關聲明之結果不利於本集團，本集團或須向香港特區政府繳付地價以令物業得以出租。原訟法庭拒絕發出所尋求之聲明。通耀已提出上訴。截至此等財務報表獲授權刊發之日為止，該法律程序仍在進行中。本集團認為，案件之最終結果於現階段未能確定，故本集團並無作出撥備。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 48. 關連方交易

(a) 除附註34、35、40、42 I(a)以及42 II(b)及(c)內所披露，本集團亦曾與關連方進行下列重大交易：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
向關連公司支付廣告及其他開支	1,706	2,787
向被視為本公司之主要股東楊博士(以本集團貴賓廳客戶之身份)支付佣金	1,490	-
向關連公司收取之酒店及餐廳收入	1,165	517
向一間關連公司支付利息	26,534	32,586
向一間聯營公司及關連公司收取之專業及服務費用	617	684
向關連公司收取之租金	102,571	82,213
向一間關連公司支付秘書服務費	435	273
分佔行政開支：		
- 關連公司	41,766	30,196
- 一間聯營公司	2,076	8,689

附錄：本公司之若干董事、主要管理人員及一名被視為本公司之主要股東於上述關連公司擁有重大影響或被視為擁有重大影響。

(b) 本公司主要管理人員為本公司之董事。彼等之薪酬詳情載於附註13。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 49. 附屬公司詳情

本公司於二零零九年三月三十一日及二零一零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 <sup>1</sup>	本集團持有 已發行股本面值 之比例		主要業務
			二零一零年 %	二零零九年 %	
<b>直接持有</b>					
英皇地產有限公司	香港	1,000	100.00	100.00	投資控股
<b>間接持有</b>					
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
富益旅遊有限公司	香港	500,000	34.50 <sup>2</sup>	100.00	提供旅遊代理服務
泛意有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業發展
亞洲榮耀有限公司	澳門	25,000澳門幣	34.50 <sup>2</sup>	-	持有物業
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
世紀創建有限公司	香港	10,000	100.00	100.00	物業發展
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
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
依個網系統有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 49. 附屬公司詳情 – 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 <sup>1</sup>	本集團持有 已發行股本面值 之比例		主要業務
			二零一零年 %	二零零九年 %	
<b>間接持有 – 續</b>					
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(北京)房地產開發有限公司	中國	760,000,000	100.00	100.00	物業發展
英皇(上海)有限公司 <sup>3</sup>	中國	45,000,000美元	57.50 <sup>2</sup>	-	物業發展
英皇(廈門)地產發展有限公司 <sup>4</sup>	中國	5,000,000美元	97.19	97.19	物業發展
英皇娛樂酒店管理有限公司	澳門	25,000澳門幣	57.50 <sup>2</sup>	-	提供項目融資服務
英皇娛樂酒店 <sup>5</sup>	百慕達	129,255	57.50	-	酒店及博彩業務
Emperor Hotel (HK) Limited	香港	2	100.00	100.00	物業投資及酒店營運
英皇駿景酒店有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業發展
英皇國際廣場有限公司	香港	2	100.00	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
誠訊企業有限公司	香港	1	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
頌昇有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 49. 附屬公司詳情 – 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 <sup>1</sup>	本集團持有 已發行股本面值 之比例		主要業務
			二零一零年 %	二零零九年 %	
間接持有 – 續					
Gallan Limited	香港	2	100.00	100.00	物業發展
通耀	香港	2	97.67	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
Great Assets Holdings Limited	英屬處女群島/ 澳門	50美元	57.50 <sup>2</sup>	-	投資控股
恒毅香港有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
智揚投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
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
Keen Million Limited	英屬處女群島/ 澳門	1美元	34.50 <sup>2</sup>	-	經營中場業務
洛山有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
Lavergem Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	57.50 <sup>2</sup>	-	投資控股
金御廷有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
Luck United	英屬處女群島	10,000美元	34.50 <sup>2</sup>	-	投資控股
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



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 49. 附屬公司詳情 – 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 <sup>1</sup>	本集團持有 已發行股本面值 之比例		主要業務
			二零一零年 %	二零零九年 %	
<b>間接持有 – 續</b>					
族標有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
太平森基控股有限公司	澳門	500,000澳門幣	34.50 <sup>2</sup>	-	酒店業務
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
泓軒有限公司	澳門	100,000澳門幣	57.50 <sup>2</sup>	-	貴賓廳管理及提供博彩相關 市場推廣及公共關係服務
Prestige Gold Investment Limited	香港	100	100.00	100.00	持有物業
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
正成有限公司	英屬處女群島/ 澳門	1美元	34.50 <sup>2</sup>	-	投資控股
Royal Arcardia Limited	香港	2	100.00	100.00	物業投資
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
超凡國際有限公司	澳門	25,000澳門幣	34.50 <sup>2</sup>	-	持有汽車及租賃
Superb Quo Limited	香港	2	100.00	-	物業發展
天豪有限公司	澳門	25,000澳門幣	57.50 <sup>2</sup>	100.00	提供博彩業務之管理及推廣 服務



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 49. 附屬公司詳情 – 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 <sup>1</sup>	本集團持有 已發行股本面值 之比例		主要業務
			二零一零年 %	二零零九年 %	
<b>間接持有 – 續</b>					
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
潤壯投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資

<sup>1</sup> 除另有註明者外，所有款項均以港元為單位。

<sup>2</sup> 該等公司乃英皇娛樂酒店之附屬公司。當完成收購英皇娛樂酒店額外權益(附註42)後，該等公司成為本公司之非全資附屬公司。

<sup>3</sup> 外商獨資企業。

<sup>4</sup> 在中國成立之中外合作企業。

<sup>5</sup> 英皇娛樂酒店之股份於聯交所上市。

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)。

於二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日，本公司之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業績或資產之本公司附屬公司。本公司之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

	二零一零年 千港元	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
收益	1,449,773	348,170	1,770,164	408,514	985,534
除稅前溢利(虧損)	3,334,910	(1,683,331)	1,447,428	545,941	625,099
稅項	(410,052)	145,915	(129,663)	(55,325)	(88,418)
年度溢利(虧損)	2,924,858	(1,537,416)	1,317,765	490,616	536,681
應佔溢利(虧損)：					
本公司擁有人	2,798,005	(1,536,985)	1,317,917	487,677	532,392
少數股東權益	126,853	(431)	(152)	2,939	4,289
	2,924,858	(1,537,416)	1,317,765	490,616	536,681

## 資產及負債

截至三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	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
資產總值	19,281,613	10,640,067	10,920,846	8,071,525	5,821,463
負債總額	(8,761,913)	(5,848,101)	(4,520,353)	(3,405,265)	(2,032,797)
	10,519,700	4,791,966	6,400,493	4,666,260	3,788,666
本公司擁有人應佔權益	8,998,538	4,792,264	6,400,423	4,665,846	3,792,183
少數股東權益	1,521,162	(298)	70	414	(3,517)
股東資金	10,519,700	4,791,966	6,400,493	4,666,260	3,788,666



# 物業概要

本集團於二零一零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. 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
4. 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
5. 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	38,321 (建築)	-	100
6. 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	147,400 (建築)	36	100
7. 香港新界荃灣 眾安街55號英皇娛樂廣場	商業	196,150 (建築)	-	100
8. 香港銅鑼灣 駱克道523號地下及1樓	商業	1,850 (建築)	-	100
9. 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	22,644 (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 %
10. 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 (建築)	-	100
11. 九龍尖沙咀 廣東道4號、6號及8號地下	商舖	2,164 (建築)	-	100
12. 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
13. 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
14. 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
15. 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
16. 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



# 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 %
17. 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
18. 香港銅鑼灣 渣甸街66號	商舖／住宅	4,012 (實用)	-	100
19. 香港中環 域多利皇后街5至8號， 鴻基大廈地下A、B及E舖位	商業	2,272 (實用)	-	100
20. 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
21. 香港灣仔 北海中心6樓C單位	辦公	905 (實用)	-	100
22. 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
23. 澳門 殷皇子大馬路71至75號及 南灣大馬路514至540號	商業／住宅	10,167 (實用)	-	100
24. 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
25. 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 %
26. 香港淺水灣麗景道2號地段889號	住宅	7,379 (建築)	-	100
27. 九龍九龍灣 宏泰道7號英皇國際廣場	工業	311,704 (建築)	-	100
28. 九龍尖沙咀彌敦道81號 喜利大廈地下A、D2及E2號舖	商舖	2,296 (實用)	-	100
29. 新界元朗 青山道153-157號	商業／住宅	5,306 (實用)	-	100
30. 香港銅鑼灣羅素街50-52號 多個單位及地下商舖A及B舖位	商業／商舖	8,549 (實用)	-	100
31. 香港銅鑼灣羅素街54-56號	商業／住宅	10,065 (建築)	-	100
32. 香港銅鑼灣 羅素街20號地下	商舖	1,020 (建築)	-	100
33. 香港北角 英皇道560號健威坊	商舖／車位	125,400 (建築)	353	100
34. 九龍有利大廈 地下C號舖及1樓A及B室	商舖	2,370 (建築)	-	100
35. 澳門英皇娛樂酒店地下商舖	商業	4,672 (建築)	-	34.5



# 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 %
36. 澳門英皇娛樂酒店6樓8號房及 公共區域	商業	6,268 (建築)	-	34.5
37. 澳門英皇娛樂酒店6樓6、7及 9號房以及公共區域	空置	20,200 (建築)	-	34.5
38. 澳門英皇娛樂酒店8樓	商業	22,266 (建築)	-	34.5
39. 澳門英皇娛樂酒店10樓	商業	22,266 (建築)	-	34.5

備註： (建築) - 樓面建築面積  
(實用) - 實用面積

# 物業概要

## 發展中物業

地點	用途	地盤面積 平方呎	估計樓面		預計 落成日期	車位數目	本集團 所佔權益 %
			建築面積 平方呎	完成階段			
1. 香港淺水灣海灘道26-30號	商業	45,530	166,835	正進行地基工程	二零一零年	97	97
2. 新界西貢丈量約份 第210號多個地段	住宅	99,816	32,000	地盤	二零一四年	-	100
3. 香港德輔道西458號維壹	住宅	14,061	140,000	地盤	二零一二年	-	100
4. 香港西灣河 成安街18-36號	商業／住宅	7,238	70,000	地盤	二零一三年	-	100
5. 香港北角渣華道96-106號	商業／住宅	6,818	69,000	地盤	二零一二年	-	100
6. 九龍九龍城 太子道西396-400號	商業／住宅	3,319	30,000	地盤	二零一二年	-	100
7. 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	636,465 (不包括地庫)	未清理	二零一四年	-	100
8. 香港干諾道西 179-180號及 德輔道西345-345A號 長嘉工業大廈41個單位	住宅	18,267	184,000	未清理地盤	二零一四年	-	100
9. 英皇明星城，位於中國上海黃浦區 豫園街道548街坊11/1丘之地盤 (附註(a))	商業綜合用途	246,173	1,298,500 (包括三層 之地庫)	地庫及地基工程 已完成	二零一四年	-	57.5

附註：

(a) 有關物業原稱為豫園，位於中國上海市區河南南路33-II地段。根據上海市政府於二零零零年七月頒令，有關物業已重新命名如上。

