

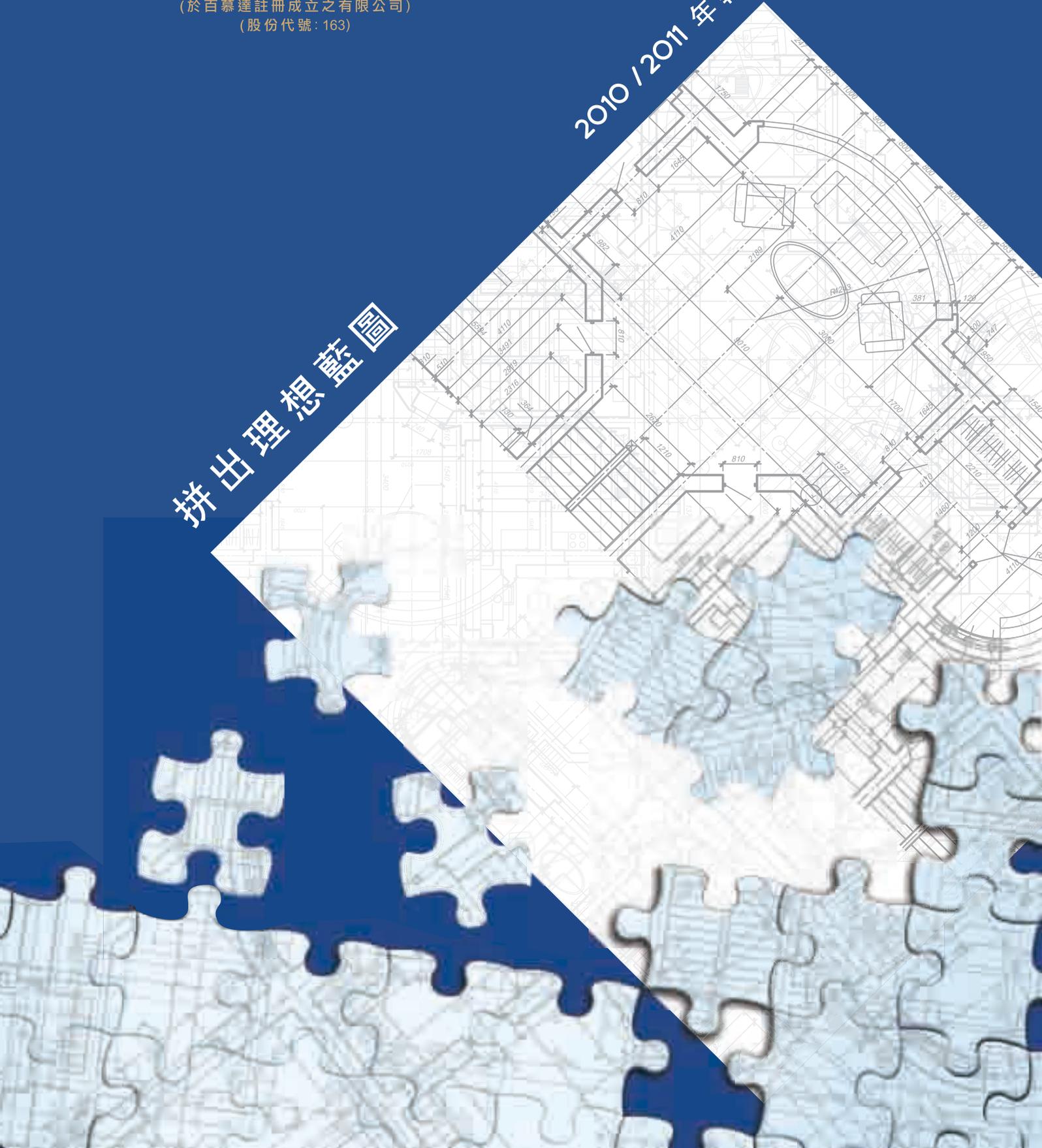


英皇集團（國際）有限公司
Emperor International Holdings Limited

（於百慕達註冊成立之有限公司）
（股份代號：163）

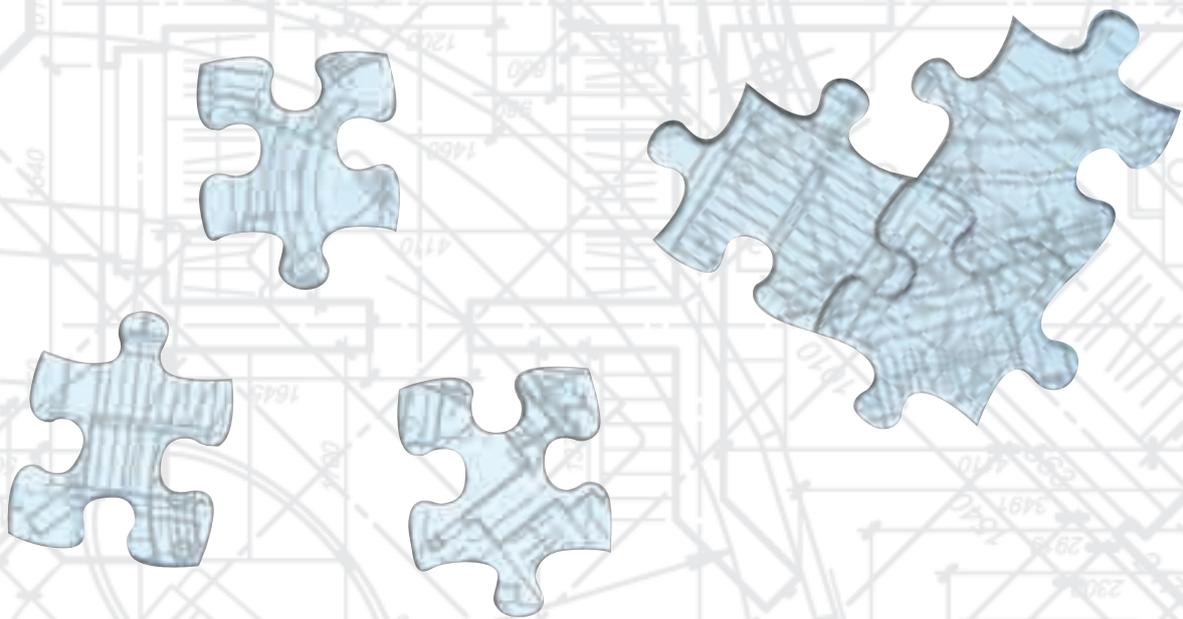
2010 / 2011 年報

拼出理想藍圖



目錄

02	公司資料及重要日期
03	財務摘要
05	主席報告
15	董事及高級行政人員之履歷
17	董事會報告
31	企業管治報告
37	獨立核數師報告
39	綜合全面收入表
40	綜合財務狀況表
42	綜合股東權益變動表
44	綜合現金流量表
46	綜合財務報表附註
118	財政概要
119	物業概要





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.emperorinternational.com.hk>

股份代號

163

重要日期

年度業績公告	二零一一年六月二十八日
股東週年大會	二零一一年八月十六日
暫停辦理股份 過戶登記手續	二零一一年八月二十二日至 八月二十三日
末期股息記錄日期	二零一一年八月二十三日
派發末期股息	二零一一年九月十五日 (每股 0.052 港元)

公司通訊

此年報(中英文版本)可供任何股東以印付形式或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本公司年報之電子版本。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)向本公司之香港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。

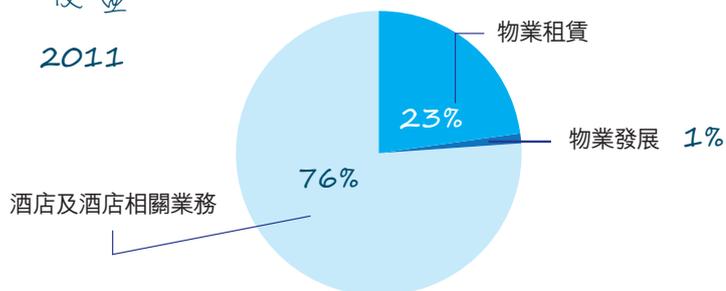


截至三月三十一日止年度

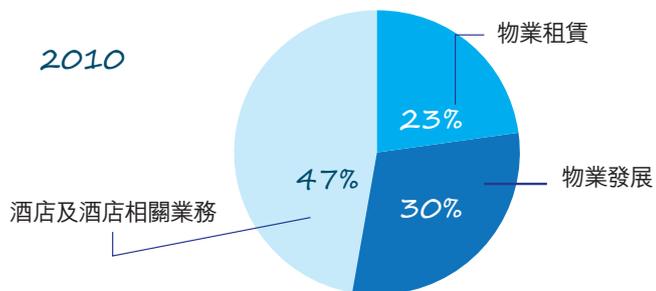
	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
收益		
物業租賃	413,798	339,618
物業發展	20,759	423,094
酒店及酒店相關業務	1,350,290	687,061
總收益	1,784,847	1,449,773
分類溢利 (虧損)		
物業租賃	392,670	324,719
物業發展	(111,650)	183,859
酒店及酒店相關業務	395,710	195,727
分類溢利總額	676,730	704,305
物業重估收益	3,278,493	2,485,828
本公司擁有人應佔之年度溢利	3,444,702	3,059,424
每股盈利		
基本	1.00港元	1.35港元
攤薄	1.00港元	1.09港元

收益

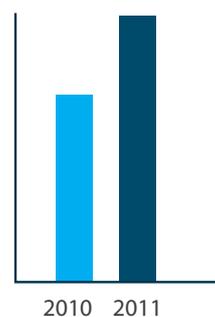
2011



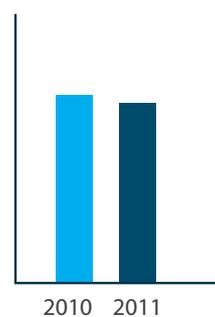
2010



總收益



分類溢利總額





從「維壹」眺望維多利亞港之實景

西環德輔道西458號
www.harbourone.com.hk



管理層討論及分析

英皇集團（國際）有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要在香港、澳門及中華人民共和國（「中國」）從事物業投資、物業發展及經營酒店。

市場回顧

自金融海嘯後，於二零一零年逐步呈現復甦。美國第二輪定量放鬆貨幣政策加速引發資本流入亞洲市場。

雖然香港特別行政區政府出台若干措施抵制住宅物業市場上之投機行為，但物業交易（特別是豪宅）之營業額仍然活躍。住宅物業及租賃市場之交易量及價格仍然保持高位。由於信貸之充盈、土地之有限供應、通貨膨脹及經濟復甦，香港物業需求依然強勁。

住宅物業市場將繼續受中國內地之經濟增長及香港商業環境之改善所支持。現行之低息率，加上不斷增速之通貨膨脹及充足之流動資金，亦成為投資流向房地產之背後推力。

香港特別行政區政府於二零一零年四月將舊樓強制拍賣門檻由九成降為八成亦為物業市場之增長提供便利之條件，促進城市重建及市區翻新，從而吸引眾多投資者。

財務回顧

整體回顧

於截至二零一一年三月三十一日止十二個月內，本集團之所有業務均表現穩定。

鑑於本集團優質投資物業組合所需求穩定增長之租金，加上自營酒店收入大幅增加，本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度（「本年度」）錄得總收益約1,784,800,000港元（二零一零年：1,449,800,000港元），增幅達23%。本公司擁有人應佔本年度溢利為3,444,700,000港元（二零一零年：3,059,400,000港元）。

每股基本及攤薄盈利分別為1.00港元（二零一零年：1.35港元）及1.00港元（二零一零年：1.09港元）。

流動資金及財務資源

於二零一一年三月三十一日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為13,212,300,000港元（二零一零年：9,394,200,000港元）及每股3.60港元（二零一零年：每股3.16港元）。本集團於香港、澳門及中國持有之總建築面積超過5,000,000平方呎，可供發展及重建。

於二零一一年三月三十一日，本集團銀行結餘及現金為1,097,100,000港元。對外借貸（不計應付款項）總額約為8,551,800,000港元及本集團之債務對資產總值比率（即本集團對外借貸總額佔資產總值之百分比）維持在33.8%。除股本及儲備外，本集團利用經營業務產生之流動資金、銀行借貸及向一間關連公司借取之無抵押貸款為其業務運作提供資金。本集團之銀行借貸以港元及人民幣（「人民幣」）計值，並跟隨市場息率計息。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。

資本架構

於年內，本公司於企業重組完成後已配發及發行698,465,352股每股面值0.01港元之普通股份，有關詳情載於本報告主席報告「企業重組」一節。

業務回顧

本集團牢固樹立起雙引擎業務模式。其一為優質投資組合，主要集中在高端零售物業，而另一模式為城市重建項目。該模式在執行若干年後已被證明屬成功，使本集團在持續享有穩定之租金增長中，也可從重建項目中提升溢利及自澳門賭場業務中帶來穩定的現金流入。

投資物業

於本年度內，投資物業之租金繼續為本集團主要收入來源。投資物業產生之租金收入增加22%至413,800,000港元（二零一零年：339,600,000港元），佔總收益之23%（二零一零年：23%）。

本集團在香港擁有大量優質投資物業，主要集中在最著名購物地區之高級零售地舖。該等優質資產不僅為本集團擴大經常性收入，亦具備卓越之租賃業務前景及資本增值潛力。於二零一一年三月三十一日，鑑於本集團零售物業大部份坐落於黃金地段，零售物業之整體出租率超過99%。主要投資物業包括位於**銅鑼灣羅素街8、20及50-56號、波斯富街76號及駱克道474、476、478及523號、尖沙咀廣東道4、6及8號**之零售商舖、灣仔**英皇集團中心**之購物中心、北角**健威坊購物商場**及荃灣**英皇娛樂廣場**，以及位於九龍灣**英皇國際廣場**之商業／工業綜合大樓。於本年度後，**英皇國際廣場**被出售。該物業由本集團於二零零八年四月以收購附屬公司之方式收購，物業價值為525,000,000港元。**羅素街22及24號及駱克道507號**之收購事項於本年度內發生，該等交易將於本年度後完成。

於本年度內，本集團透過收購銅鑼灣**羅素街**（其為全球最頂尖商舖租金之兩條街道之一）22號及24號之整幢大樓，進一步擴大本集團在羅素街的覆蓋範圍。此外，本集團於本年度內擴大對附近地區之影響，新收購銅鑼灣**波斯富街76號（位於波斯富街及羅素街之街角店舖）及駱克道507號之地下商舖單位**。此舉進一步提升本集團之物業組合，並鞏固其於優質零售商舖之領導地位。

位於淺水灣的**The Pulse**，位處香港最耀眼之海灘，為一幢多功能休閒及娛樂臨海綜合大樓，總建築面積143,000平方呎。它將成為該區遊客及上流階級族用餐及購物之理想場所。建築於本年度內幾近落成。本集團擬待地政總署與本集團解決當前之分歧後，於二零一一年年底前開始租賃。

在澳門方面，本集團預期可於二零一一年獲得重建澳門**殷皇子大馬路71-75號及南灣大馬路514-520、526-528、532-540號**優質市中心物業之建築圖則，總建築面積30,000平方呎。待重建項目約於二零一三年完成後，全新之零售綜合大樓預期將會帶來穩定之租金收入。



英皇集團中心



健威坊



英皇娛樂廣場



羅素街 8, 20, 22-24, 50-56 號

於中國方面，於二零一一年三月三十一日，位於北京 **長安東大街** 之地盤清理工作已完成90%。該地盤計劃開發成為一幢綜合高級商廈，建築面積約1,000,000平方呎（包括配套及地庫停車場設施）。該項目底層為零售墊樓，上層為高檔娛樂設施及甲級辦公室大樓。

有關上海黃浦區豫園之**英皇明星城**，該項目位於面積達246,200平方呎之優質地段上，將發展成為購物商場及酒店或服務式公寓綜合大樓，毗鄰新上海M10號地鐵線路。本集團已完成該發展項目之地基打樁及地庫挖掘工程。該綜合大樓之主體將為一個多層購物商場，預計整個項目之總建築面積為1,300,000平方呎。本集團預期，待該項目在完成時轉為投資物業後，將帶來長期穩定的租金收益，使本集團之資產負債狀況更為穩健。本集團現正等待有關終止該發展項目合營協議之訴訟結果（載於下文「或然負債」一節）。

THE JAVA
渣華道98號



從「渣華道98號」眺望維多利亞港之實景



北角渣華道98-106號
www.thejava.com.hk



物業發展

為把握住宅市場需求之增長，本集團已於本年度內預售本集團位於西環之豪華海景住宅發展項目**維壹**以及位於北角之高級多層綜合大樓**渣華道98號**。

維壹為一幢樓高38層並提供103個單位之豪華住宅大廈，總建築面積約140,000平方呎，預計於二零一二年第一季度落成，並已於二零一零年五月二日開始預售，受到市場恒佳之回應，約52%單位於一週內售出。截至二零一一年三月三十一日止，約83%之單位已售出，平均售價為每平方呎14,800港元。其相關銷售所得款項應於二零一一／二零一二財務年度內確認。

渣華道98號為一幢樓高32層並提供75個單位及三間商舖之大廈，總建築面積約為69,000平方呎，預計於二零一二年第一季度落成，並已於二零一零年七月二十四日開始預售。截至二零一一年三月三十一日止，接近95%之住宅單位已售出，平均售價為每平方呎12,500港元。其相關銷售所得款項應於二零一一／二零一二財務年度內確認。

本集團另一城市重建傑作西灣河成安街**港島東18**，為一幢樓高34層並提供108個單位之大廈，總建築面積約為83,000平方呎，已於二零一一年四月中期開始預售。接近80%之住宅單位已於二零一一年六月二十六日售出，平均售價為每平方呎11,100港元。其建築預計於二零一二年落成及其相關銷售所得款項應於二零一二／二零一三財務年度內確認。

於本年度內，**九龍太子道西**之重建工作仍在進行。該地盤位於太子道西毗鄰沙中線，將重建成為一幢總面積約為30,000平方呎之多層住宅／商業大廈，目標定於二零一一年落成。

於本年度內，本集團進一步成功收購位於**香港干諾道西179-180號及德輔道西345-345A號**地盤（前稱**長嘉工業大廈**）之剩餘物業份額。待統一業權後，將計劃重建成為一幢綜合零售／住宅大廈，可飽覽維多利亞港景觀，總建築面積約為185,000平方呎。

與本集團之市場定位及業務核心一致之西貢蠔涌DD210之地盤將發展成為豪華低層住宅物業，總建築面積約為26,000平方呎。該地盤將發展成為十三座獨立或半獨立海景單位，以滿足對豪華低層住宅物業之殷切需求。目前正在就原址換地（須繳付補償）與地政總署進行磋商。



酒店經營及有關服務

此分類主要包括來自香港 **英皇駿景酒店** 之收益以及澳門 **英皇娛樂酒店**（其酒店及相關服務收入已綜合計入本集團）之貢獻。此分類收益增加97%至1,350,300,000港元（二零一零年：687,100,000港元），佔本集團總收益之76%（二零一零年：47%）。

香港 **英皇駿景酒店** 之收益主要來自酒店相關服務以及餐飲服務。於本年度內，**英皇駿景酒店** 致力拓展海外客戶及客戶群體，同時繼續集中招攬高收入商業客戶。

於本年度，本集團以中國內地正不斷擴大之中產階級市場作為良好定位。憑藉「**英皇**」之卓越聲譽以及優質服務，澳門 **英皇娛樂酒店** 深受香港及內地遊客之歡迎。本集團繼續推動經營杠杆作用及改善澳門資產組合之營收能力，特別是調整中場及貴賓業務組合，此舉已被證明有效，並在轉碼數及博彩大廳每桌平均收益方面取得高記錄。



前景

隨著若干關鍵經濟行業之持續改善，本集團對其香港物業業務之持續發展充滿信心。其依然遵守承諾為買家、租戶及遊客提供高質量居住、工作及休閒空間。本集團相信，在中至長期內，由於中國內地經濟持續增長，其投資物業及住宅物業市場之潛力仍將樂觀。

受惠於中國內地遊客花費之持續增長及本地消費之提升，對本集團零售租賃收入出現重大之有利信號。本集團將繼續以優質項目提升及擴大其租賃物業組合，並優化租戶組合，從而令租金收入取得增長及達致更高收益率。**The Pulse** 之預期開幕標誌著項目開發之加速及優質資產價值之解鎖。預期 **The Pulse** 將於二零一二／二零一三年為本集團帶來重大及穩定之租金收入。

本集團轉趨積極發展物業。本集團相信，加快物業發展項目將進一步增加盈利可見性。二零一一年下半年後，待 **維壹**、**渣華道98號**、**港島東18**及**太子道西**正式落成，本集團期待錄得可觀之銷售所得款項。隨著終端用戶及投資人之信心不斷增長，本集團將致力於確保住宅物業發展之銷售取得穩定之回報率。憑藉新興市場，本集團將繼續收購合適之地點作重建用途並推出更多精品風格豪華住宅發展項目。



展望未來，本集團將密切關注市況及政府政策，適時反應以捕捉市場窗口。本集團將繼續審慎尋求投資機會以增強股東回報。憑藉其執行力及市場洞察力，本集團將致力於進一步加強其競爭狀況及旨在成為大中華區之主要地產商。

企業重組

於二零一零年十一月二十五日，本公司間接全資附屬公司Grand Chain Profits Limited（「Grand Chain」）與英皇娛樂酒店有限公司（「英皇娛樂酒店」）之全資附屬公司Lavergem Holdings Limited（「Lavergem」）（作為賣方）訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售Expert Pearl Investments Limited（「Expert Pearl」）之全部已發行股份及Expert Pearl結欠Lavergem之貸款。於二零一零年十二月十三日，Grand Chain與Lavergem訂立補充協議，同意Expert Pearl買賣之經修訂條款，代價以根據股東於二零一一年二月十四日舉行之特別股東大會上授出之特別授權按每股2.35港元發行452,391,094股普通股份（「代價股份」）之方式結算。該等代價股份不直接發行予賣方而發行予獲權參與英皇娛樂酒店分派（建議特別股息，方式為英皇娛樂酒店股東於英皇娛樂酒店記錄日期（即二零一一年三月四日）每持有二十股英皇娛樂酒店股份獲實物分派七股英皇國際股份）之英皇娛樂酒店股東，該等代價股份（將發行予滿強投資有限公司（英皇娛樂酒店之股東及本公司全資附屬公司）（「滿強」））其後根據英皇國際分派（基準為英皇國際股東於英皇國際記錄日期（即二零一一年一月二十一日）每持有六股英皇國際股份獲配發一股英皇國際股份）分派及發行予英皇國際股東。



於二零一零年十二月三日及二零一零年十二月十五日，本公司宣佈提出收購全部英皇娛樂酒店已發行股份（已由本公司全資附屬公司滿強（作為要約方）及與要約方一致行動人士擁有者除外）之自願性有條件現金及證券交換要約（「要約」）。要約代價為本公司每一股股份（英皇國際股份）加上每股英皇娛樂酒店股份現金0.04港元。總計17,461,425股英皇國際股份及208,605股英皇國際股份分別於二零一一年二月二十二日及二零一一年三月一日按每股1.61港元（即本公司股份於二零一一年二月二十二日及二零一一年三月一日之收市價）獲配發及發行。



英皇娛樂酒店

根據英皇國際分派分派之494,718,473股英皇國際股份其後包括於二零一一年三月七日配發及發行下列股份：

- (i) 根據英皇娛樂酒店分派分派予滿強之260,129,735股英皇國際股份，該等股份其後根據英皇國際分派配發及發行予英皇國際股東；
- (ii) 因滿強根據要約將收購額外英皇娛樂酒店股份而根據英皇娛樂酒店分派發行予滿強之6,184,510股英皇國際股份，該等股份其後根據英皇國際分派配發及發行予英皇國際股東；及
- (iii) 由本公司作為紅利發行之228,404,228股英皇國際股份。

港島·東

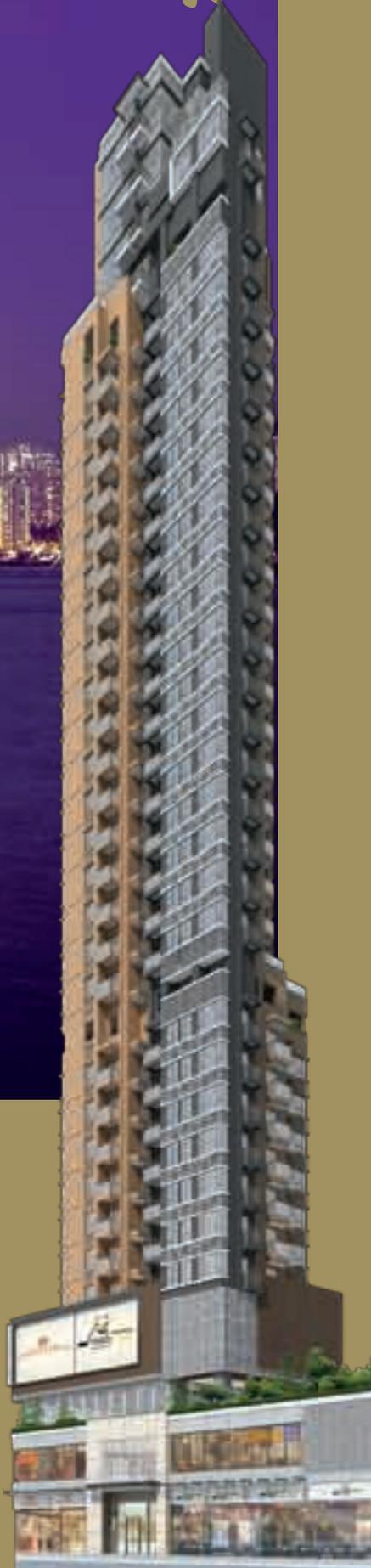
18

UPPER EAST

ISLAND, HONG KONG



筲箕灣成安街18號
www.18uppereast.com





資產抵押

於二零一一年三月三十一日，本集團已將賬面值17,626,600,000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，Expert Pearl及其附屬公司（「Expert Pearl集團」）（英皇娛樂酒店之前全資附屬公司，自二零一一年二月十五日起成為本公司之全資附屬公司）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Expert Pearl集團有關上海物業發展項目之合營協議。Expert Pearl集團並向合營夥伴索償，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99,282,000港元）。合營夥伴提出抗辯，並向Expert Pearl集團反索償人民幣100,000,000元（相當於118,730,000港元），以賠償違反合營協議之損失。合營夥伴之供款人民幣27,130,000元（相當於32,211,000港元）尚未獲英皇娛樂酒店確認為資產，須等待判決結果。

於二零一零年十二月二十八日，Expert Pearl集團收到上海市第二中級人民法院之民事判決書，其中Expert Pearl集團終止合營協議及其他抗辯，不予支持，而合營協議將繼續生效。另一方面，合營夥伴之抗辯亦被駁回。Expert Pearl集團就判決向上海高級人民法院提起上訴。於二零一一年六月一日，英皇娛樂酒店出售Expert Pearl集團予本公司後，本集團收到上海高級人民法院之判決，其中Expert Pearl集團之上訴被駁回，合營協議將繼續生效。Expert Pearl集團目前就該判決提出進一步上訴。

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之發展中投資物業之相關政府租契解釋作出聲明。倘聲明未授予本集團，則本集團須向香港特別行政區政府補土地價以出租物業。法庭一審拒絕授予聲明要求，通耀已提起上訴。上訴聆訊日期尚未確定，直至該等綜合財務報表獲授權刊發之日為止。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

本年度之員工成本總額（包括董事酬金）為397,200,000港元（二零一零年：245,700,000港元）。於本年度末，本集團聘用約1,332名僱員（二零一零年：1,300名）。所有僱員根據薪酬政策獲發固定月薪及酌情花紅。員工福利包括退休福利計劃供款、醫療保險及其他額外福利。

為向員工提供鼓勵或獎勵，本公司於二零零三年九月九日採納購股權計劃。於本年度，概無授出任何購股權。於二零一一年三月三十一日，合共40,385,529份購股權尚未行使。



企業社會責任

本集團於本年度繼續致力支持有關善終服務之慈善活動，當中大部份以英皇慈善基金之名義進行，例如與善寧會及聖雅各福群會合作舉辦、以懷舊特色菜式為主題之「愛·回味美食同樂宴」，共招待超過一百名長者及臨終病者免費用餐。該活動設於購物廣場中庭，旨在向臨終者打氣，同時為兩家聯合籌辦單位募集資金，並促進公眾對善終服務的認識。

本集團亦連續第四年成為善寧會每年一度善款籌募活動「登山善行」之贊助商。此外，本集團於二零零七年於湖北省武漢市與無國界社工展開之「湖北慈善香港英皇關愛老人護養中心」善終服務，在成功進行三年後，雙方決定再多合作三年。

二零一零年全球自然災害頻仍，本集團特別為海地及青海省地震、以及甘肅省泥石流災害籌募善款，以支援災區的救援工作。

本集團獲香港社會服務聯會頒發二零一零至二零一一年度「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55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，該家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主板上市。

執行董事兼董事總經理

黃志輝，現年55歲，於一九九一年加盟本公司並擔任本公司董事總經理。彼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，該三家公司之股份均於聯交所主板上市。黃先生擁有逾20年財務及管理經驗，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

范敏嫻，現年48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資格會計師，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。彼擁有超逾22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55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之執行董事。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35年經驗。



董事及高級行政人員之履歷

執行董事兼公司秘書

莫鳳蓮，現年46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54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，及持有由香港中文大學頒發之工商管理碩士學位。彼為執業律師及張葉司徒陳律師事務所之顧問。目前，彼為華信地產財務有限公司之非執行董事及大成生化科技集團有限公司之獨立非執行董事，此兩家公司之股份均於聯交所主板上市。

獨立非執行董事

廖慶雄，現年47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逾10年經驗。彼現亦為晨訊科技集團有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市。

獨立非執行董事

羅家明，現年50歲，於二零零八年六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及薪酬委員會成員。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。羅先生於酒店開發、物流管理服務及建築物料貿易之企業管理擁有逾20年經驗。



本公司董事（「董事」或「董事會」）謹提呈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）於截至二零一一年三月三十一日止年度（「本年度」）之年報及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

本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度之業績載於第39頁之綜合全面收入表內。

年內已派及本年度建議派付之股息載於綜合全面收入表附註14內。董事建議派付每股0.052港元（二零一零年：0.04港元）之年度末期股息（總額為190,700,000港元），惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實：

股東週年大會日期	:	二零一一年八月十六日（星期二）
末期股息記錄日期	:	二零一一年八月二十三日（星期二）
派發末期股息日期	:	二零一一年九月十五日（星期四）

投資物業

於本年度內，本集團以約1,174,997,000港元之成本收購投資物業及花費約475,002,000港元之成本於建中投資物業上。

於二零一一年三月三十一日，本集團按公開市值基準重估名下全部投資物業。約3,277,519,000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16。

本集團主要投資物業之概述載於第119至123頁。

物業、機器及設備

於本年度內，本集團以約109,289,000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17。

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37。



儲備

本集團於本年度內之儲備變動詳情載於第42至第43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(將於二零一一年七月一日辭任)

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，陸小曼女士、黃志輝先生及陳文漢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(惟羅家明先生之初步任期自二零零八年六月二十五日起至二零零八年十二月三十一日止)，其後繼續有效，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

於二零一一年三月三十一日，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	權益性質	所持 普通股股份數目	概約持股 百分比
陸小曼女士（「陸女士」）（附註1）	家族	2,532,991,824	69.08%

(ii) 購股權

董事姓名	權益性質	所持 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	16,154,212	0.44%
范敏嫦女士（「范女士」）（附註2）	實益擁有人	16,154,212	0.44%
張炳強先生（附註2）	實益擁有人	5,384,737	0.15%
莫鳳蓮女士（「莫女士」）（附註2）	實益擁有人	2,692,368	0.07%

附註：

- 本公司之2,532,991,824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。
- 該等購股權乃根據本公司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一續

(b) 於相聯法團之好倉權益

(i) 普通股

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	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	英皇娛樂酒店 (附註2)	家族	760,897,845	58.87%
陸女士	Velba Limited (「Velba」) (附註3)	家族	1	100%
陸女士	新傳媒 (附註3)	家族	450,000,000	62.5%
陸女士	全強集團有限公司(「全強集團」) (附註4)	家族	100	100%
陸女士	英皇鐘錶珠寶 (附註4)	家族	3,510,770,000	59.32%

(ii) 購股權

董事姓名	相聯法團名稱	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	實益擁有人	5,000,000 (附註5)	0.39%
范女士	英皇娛樂酒店	實益擁有人	5,000,000 (附註5)	0.39%





董事及主要行政人員之證券權益及淡倉一續

(b) 於相聯法團之好倉權益一續

附註：

1. 本公司之2,532,991,824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、雋皓及億偉之股本中擁有權益。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。
2. 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760,897,845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。於二零一一年三月三十一日，本公司由Charron擁有69.08%。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。
3. 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。Velba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。
4. 英皇鐘錶珠寶為一家股份於香港上市之公司，其3,510,770,000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。
5. 該等購股權乃根據英皇娛樂酒店之購股權計劃授予英皇娛樂酒店之董事黃志輝先生及范敏嫦女士。

除上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，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38：

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	經調整 行使價 港元	於二零一零年 四月一日尚未 行使購股權	於年內調整*	於二零一一年 三月三十一日 經調整尚未 行使購股權
黃志輝先生	11.8.2005	11.8.2005 to 10.8.2015	1.880	-	10,000,000	(10,000,000)	-
				1.746	-	10,769,475	10,769,475
	28.1.2008	28.1.2008 to 27.1.2013	2.910	-	5,000,000	(5,000,000)	-
			2.702	-	5,384,737	5,384,737	5,384,737
范女士	11.8.2005	11.8.2005 to 10.8.2015	1.880	-	10,000,000	(10,000,000)	-
				1.746	-	10,769,475	10,769,475
	28.1.2008	28.1.2008 to 27.1.2013	2.910	-	5,000,000	(5,000,000)	-
			2.702	-	5,384,737	5,384,737	5,384,737
張炳強先生	28.1.2008	28.1.2008 to 27.1.2013	2.910	-	5,000,000	(5,000,000)	-
				2.702	-	5,384,737	5,384,737
莫女士	28.1.2008	28.1.2008 to 27.1.2013	2.910	-	2,500,000	(2,500,000)	-
				2.702	-	2,692,368	2,692,368
							40,385,529

* 由於本公司之股份分派，購股權數目及相應行使價已獲調整，於附註37(e)內披露。



主要股東之權益及淡倉

於二零一一年三月三十一日，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	2,532,991,824	69.08%
億偉 (附註)	於受控制法團之權益	2,532,991,824	69.08%
STC International (附註)	AY Trust之信託人	2,532,991,824	69.08%
楊博士 (附註)	AY Trust之創立人	2,532,991,824	69.08%
Penta Investment Advisers Ltd.	投資經理	297,367,197	8.11%

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，於二零一一年三月三十一日，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

於二零一一年三月三十一日，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
黃志輝先生(董事)	Wintex Services Limited	主要股東	物業投資

除上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，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：

持續關連交易

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	截至二零一一年 三月三十一日 止年度之金額 千港元
(a) 英皇星藝有限公司(附註1)	二零一零年三月三十一日	二零一零年四月一日至 二零一三年三月三十一日	2,796
	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)	二零一零年二月五日	二零一零年二月一日至 二零一一年一月三十一日	601
(c) 強泰投資有限公司(附註2)	二零一零年三月三十一日	二零一零年四月一日至 二零一二年三月三十一日	4,590
	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	244
(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	2,650
	二零一零年三月三十一日	二零一零年四月一日至 二零一三年三月三十一日	504
(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	7,555
	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	7,600
	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
	二零一零年三月三十日	二零一零年四月一日至 二零一三年三月三十一日	7,226



持續關連交易一續

A. 物業租賃-收取經營租約租金一續

交易對方名稱	交易日期	租期	截至二零一一年 三月三十一日 止年度之金額 千港元
	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	7,783
	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
	二零一零年六月二十五日	二零一零年九月一日至 二零一三年八月三十一日	14,700
	二零零八年八月八日(附註3a)	二零一零年八月一日至 二零一二年七月三十一日	16,107
	二零一零年九月十四日	二零一零年九月十三日至 二零一三年三月三十一日	349
	二零一零年八月三十一日	二零一零年九月一日至 二零一二年八月三十一日	168
	二零一零年八月三十一日	二零一零年九月一日至 二零一三年六月十五日	136
(f) 賢毅有限公司(附註3)	二零零七年六月十五日(附註3b)	二零一零年六月十六日至 二零一三年六月十五日	1,680
	二零零八年五月十三日(附註3b)	二零一零年六月十六日至 二零一三年六月十五日	67
(g) EWJ Watch and Jewellery Company Limited(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	2,702
	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	1,238
(h) 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
	二零一一年二月二十八日	二零一一年三月一日至 二零一三年二月二十八日	24
(i) 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



持續關連交易一續

A. 物業租賃-收取經營租約租金一續

附註：

- (1) 英皇星藝有限公司及金賞有限公司由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、賢毅有限公司及EWJ Watch and Jewellery Company Limited乃英皇鐘錶珠寶有限公司之附屬公司，其主要股東由AY Trust間接控制。
- (3a) 於二零一零年三月三十日完成收購物業後，本集團根據租賃協議成為相關物業之業主。
- (3b) 於二零一零年八月三十一日完成收購物業後，本集團根據租賃協議成為相關物業之業主。
- (4) 嘉奇發展有限公司乃英皇證券集團有限公司之全資附屬公司，其主要股東由AY Trust間接控制。
- (5) 瑞典歐化(遠東)有限公司均AY Trust間接控制。

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(「天豪」)，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超過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。



持續關連交易一續

B. 與英皇娛樂酒店經營相關之服務協議一續

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。

截至二零一一年三月三十一日止年度之款項

於本年度，本集團就協議項下所收取之淨額為1,056,405,559港元。

除綜合財務報表附註41(iii)(c)、本年度「出售持作出售物業予關連公司」19,470,000港元及本年度「來自關連公司之租金收入」130,631,000港元(載於綜合財務報表附註46-「關連人士交易」)而根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易外，根據上市規則第14A.31/14A.33/14A.65(4)條，附註46內所載之所有其他交易乃可豁免公佈、滙報、年度回顧及獨立股東批准規定之關連交易。本公司已就上述關連交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

核數師有關持續關連交易之函件

根據上市規則第14A.38條，董事會(「董事會」)已委聘本公司核數師，按照香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號下之「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」規定，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團於本年度之持續關連交易(「經披露持續關連交易」)作出報告，核數師已向董事報告並得出結論，各經披露持續關連交易：

- (a) 已獲得本公司之董事會批准；
- (b) 乃根據規管有關交易之有關協議之條款訂立；
- (c) 未超過本公司於先前作出公告披露之年度相關上限金額；及
- (d) 乃根據本集團之價格政策而訂立(就涉及本集團提供貨品或服務之交易而言)。

獨立非執行董事之確認

根據上市規則第14A.37條，獨立非執行董事已審閱經披露持續關連交易及核數師函件，及已確認該等由本集團訂立之交易：

- (i) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 符合一般商業條款；及
- (iii) 乃按照該等交易各協議內之條款訂立，屬公平合理且符合本公司股東之整體利益。



關連交易

(1) 收購Richfield Development Limited

於二零一零年四月一日，本公司全資附屬公司Good Force Investments Limited (「Good Force」) 與AY Trust (視為本公司之主要股東) 控制之公司Gain Wealth Investments Limited就收購Richfield Development Limited (「Richfield」) 訂立買賣協議，總代價約16,900,000港元。Richfield之全資附屬公司擁有之主要資產乃位於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心6樓零四室單位之物業。是項交易已於二零一零年五月三日完成。

(2) 出售住宅單位

於二零一零年五月二日，本公司間接全資附屬公司泛意有限公司(「泛意」) 與本公司執行董事黃志輝先生控制之一間公司訂立買賣協議，出售維壹一間住宅單位(第18B號單位，895平方呎)，代價為11,583,600港元。

於二零一零年五月二日，泛意亦與本公司執行董事范敏嫦女士之聯繫人士訂立買賣協議，出售維壹一間住宅單位(第11A號單位，1,536平方呎)，代價為16,856,000港元。

於二零一零年五月二日，泛意亦與本公司董事陳文漢先生之兄弟控制之公司訂立另一份買賣協議，出售維壹一間住宅單位(第15B號單位，895平方呎)，代價為11,350,000港元。

上述交易預計於二零一二年十二月三十一日或之前完成。

(3) 出售凱特國際有限公司

於二零一零年八月二日，Good Force與楊博士(視為本公司之主要股東) 之女兒楊詩詩女士訂立買賣協議，出售凱特國際有限公司(「凱特國際」) 及其附屬公司，代價為19,470,000港元。凱特國際之全資附屬公司擁有之資產為位於香港樂活道6號比華利山C座6樓C2室之住宅單位連車位38號及38A號。是項交易已於二零一零年十月二十日完成。

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。

薪酬政策

本集團回報其僱員及執行董事之薪酬政策乃按彼等之表現、資歷、所顯示之工作能力、市場工資比較數據及本集團之表現釐定。薪酬組合一般包括工資、房屋津貼、酌情花紅及其他附加福利，包括醫療保險及本集團於退休福利計劃之供款。支付予董事之袍金與市場常規一致，而執行董事／高級管理層之酬金乃由薪酬委員會釐定，並會定期檢討。





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。

於二零一一年三月三十一日，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2,787,971,000港元（二零一零年：3,049,183,000港元）。

捐獻

於本年度內，本集團之慈善捐款合共約900,000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68%。最大客戶佔本集團總收益之66%。

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13%。最大供應商佔本集團採購貨品及聘用服務總額之4%。

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31頁至第36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48。

核數師

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

代表董事會

主席
陸小曼

香港
二零一一年六月二十八日





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。截至二零一一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。

於二零一一年三月三十一日，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15至16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。

在兩位董事總經理之領導下，經驗豐富之管理層團隊實行董事會之決定，在董事會所授之權力內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則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

董事定期於約每季度舉行董事會會議。董事會於截至二零一一年三月三十一日止年度內舉行十七次董事會會議，各董事出席情況如下：

董事姓名	出席會議次數／ 董事會會議次數	出席率
非執行董事		
陸小曼(主席)	17/17	100%
執行董事		
黃志輝(董事總經理)	17/17	100%
范敏嫦(董事總經理)	17/17	100%
張炳強	17/17	100%
莫鳳蓮	17/17	100%
獨立非執行董事		
陳文漢	16/17	94%
廖慶雄	17/17	100%
羅家明	17/17	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

本公司有一項正式的預定計劃表，列載特別需要董事會作決定之事項及授權決定之事項。董事會已給予管理層清晰指引，明確界定那些事項須先獲董事會批准，管理層方可代表本公司作出決定。

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。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。

審核委員會於截至二零一一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／ 董事會會議次數	出席率
陳文漢(主席)	3/3	100%
廖慶雄	3/3	100%
羅家明	3/3	100%

於截至二零一一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／或外聘核數師審閱核數程序之效率及本集團所採納之會計原則及實務，以及截至二零一零年三月三十一日止財政年度之年度財務報表及截至二零一零年九月三十日止期間之中期財務報表之準確性及公平性；
- ii. 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；
- iii. 對本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之非豁免持續關連交易進行年度審閱；
- iv. 就重新委任外聘核數師向董事會提供推薦建議；
- v. 與外聘核數師、高級管理層及財務主管商討截至二零一一年三月三十一日止年度之審核計劃；
- vi. 檢討外聘核數師之獨立性並審批外聘核數師之聘用；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。截至二零一一年三月三十一日止年度之各位董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。薪酬委員會之具體書面職權範圍可於本公司之網站閱覽。

薪酬委員會於截至二零一一年三月三十一日止年度內舉行一次會議,各成員出席情況如下:

董事姓名	出席會議次數／ 董事會會議次數	出席率
黃志輝(主席)	1/1	100%
廖慶雄	1/1	100%
羅家明	1/1	100%

於截至二零一一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. 檢討董事袍金並建議董事會批准非執行董事之袍金;及
- ii. 檢討執行董事薪酬之現水平及其架構/方案及批准執行董事的具體薪酬待遇。

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38。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之「上市發行人董事進行證券交易之標準守則」(「標準守則」)作為其董事進行證券交易之行為守則。經對本公司全體董事作出特定查詢後,全體董事確認,就截至二零一一年三月三十一日止整個年度之證券交易而言,彼等已遵守標準守則所載之進行交易之標準規定。





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工具。該系統僅能夠對錯誤陳述或虧損提供合理但非絕對保證。

於截至二零一一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)舉行股東週年大會及股東特別大會（如有），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（<http://www.emperorinternational.com.hk>）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。

本公司已於二零一零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委員會主席／成員均有出席於二零一零年八月十八日舉行之上屆股東週年大會及二零一零年四月二十九日及二零一一年二月十四日舉行之股東特別大會，回答本公司獨立股東之提問。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。

核數師酬金

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

所提供服務	已付／應付費用 千港元
核數服務	6,323
非核數服務	381
— 就本年報內主席報告「企業重組」一節 所載之有關企業重組之 未經審核備考資料編製會計師報告	





Deloitte. 德勤

致EMPEROR INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

英皇集團(國際)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

列位股東

本核數師行已審核載於第39至117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二零一一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

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製該等真實兼公平之財務報表，並對董事釐定就編製並無重大錯誤陳述(無論因欺詐或錯誤)之綜合財務報表而言屬必要之有關內部監控負責。

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之香港審計準則進行審核。該等準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估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。



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 貴集團於二零一一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

二零一一年六月二十八日



綜合全面收入表



截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
收益	7	1,784,847	1,449,773
銷售成本		(13,283)	(231,348)
酒店及酒店相關業務成本		(416,108)	(238,685)
直接經營開支		(25,672)	(15,161)
毛利		1,329,784	964,579
其他收入		32,655	24,383
投資物業公平價值之變動		3,277,519	2,460,495
已撥回減值虧損	9	974	25,333
銷售及市場推廣費用		(480,950)	(159,995)
行政費用		(260,402)	(180,347)
財務費用	10	(99,407)	(107,648)
分佔聯營公司之業績		30	184,942
收購附屬公司之折扣	41	-	102,552
收購附屬公司額外權益之折扣	41	-	20,616
除稅前溢利	11	3,800,203	3,334,910
稅項支出	13	(99,373)	(148,633)
年度溢利		3,700,830	3,186,277
其他全面收入			
換算海外附屬公司所產生匯兌差額		68,129	3,942
分佔一家聯營公司之其他全面收入		-	152
— 匯兌差額		-	152
資產重估盈餘	41	-	28,784
年度其他全面收入(扣除稅項)		68,129	32,878
年度全面總收入		3,768,959	3,219,155
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		3,444,702	3,059,424
非控股權益		256,128	126,853
		3,700,830	3,186,277
應佔全面總收入：			
本公司擁有人		3,507,846	3,091,883
非控股權益		261,113	127,272
		3,768,959	3,219,155
每股盈利	15		
基本		1.00港元	1.35港元
攤薄		1.00港元	1.09港元

綜合財務狀況表



於二零一一年三月三十一日

	附註	於二零一一年 三月三十一日 千港元	於二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)	於二零零九年 四月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
投資物業	16	17,928,096	13,332,798	6,180,610
物業、機器及設備	17	1,673,463	1,463,680	574,617
發展中物業	18	-	-	1,021,743
收購投資物業／物業、機器 及設備所支付之按金		386,162	60,731	32,830
預付租賃付款	19	318,414	326,982	271,565
聯營公司權益	20	172	142	800,462
聯營公司欠款	21	2,645	2,645	2,645
就發展物業存放於指定 銀行賬戶之存款	30	39,835	198,892	220,934
應收貸款	22	178,003	1,784	1,862
商譽	23	56,683	56,683	1,940
其他資產	24	4,442	4,442	4,442
		20,587,915	15,448,779	9,113,650
流動資產				
存貨	25	8,153	7,343	543
持作出售之物業	26	6,720	18,467	27,055
發展中物業	27	2,654,075	2,460,641	1,019,476
預付租賃付款	19	8,568	8,568	5,904
貿易及其他應收賬款	28	922,330	445,226	140,295
持作買賣用途之證券投資	29	1	1	90
可退回稅項		58	32	10,293
已抵押銀行存款	31	300	300	-
銀行結餘及現金	31	1,097,053	892,256	322,761
		4,697,258	3,832,834	1,526,417
流動負債				
貿易及其他應付賬款	32	1,670,370	695,875	748,905
應付一間關連公司款項	33	354,919	-	1,880,980
應付一間聯營公司款項	21	-	-	3
應付附屬公司之非控股 股東款項	34	203,451	136,532	19,504
應付稅項		164,730	159,053	4,320
有抵押銀行借款 —一年內到期	35	1,444,112	1,876,548	1,226,529
		3,837,582	2,868,008	3,880,241
流動資產(負債)淨額		859,676	964,826	(2,353,824)
總資產減流動負債		21,447,591	16,413,605	6,759,826

綜合財務狀況表



於二零一一年三月三十一日

	附註	於二零一一年 三月三十一日 千港元	於二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)	於二零零九年 四月一日 千港元 (經重列)
非流動負債				
應付一間關連公司款項	33	2,247,790	1,697,876	-
應付附屬公司非控股股東款項 有抵押銀行借款	34	72,983	162,334	-
—一年後到期	35	4,228,511	3,354,138	1,794,586
遞延稅項	36	338,757	283,871	39,007
		6,888,041	5,498,219	1,833,593
		14,559,550	10,915,386	4,926,233
資本及儲備				
股本	37	36,668	29,683	17,752
儲備		13,175,593	9,364,541	4,908,779
本公司擁有人應佔權益		13,212,261	9,394,224	4,926,531
非控股權益	40	1,347,289	1,521,162	(298)
		14,559,550	10,915,386	4,926,233

第39頁至第117頁所載之綜合財務報表於二零一一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

截至二零一一年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股本溢價 千港元	可換股債券 之權益儲備 千港元	換算儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計溢利 千港元	本公司 擁有人應佔 權益總額 千港元	非控股 權益 千港元	合計 千港元
於二零零九年四月一日(原呈列)	17,752	2,761,028	-	85,738	20,987	105,368	110	416,327	1,384,954	4,792,264	(298)	4,791,966
會計政策變動之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	134,267	134,267	-	134,267
於二零零九年四月一日(經重列)	17,752	2,761,028	-	85,738	20,987	105,368	110	416,327	1,519,221	4,926,531	(298)	4,926,233
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	-	-	-	3,523	-	-	-	-	-	3,523	419	3,942
分佔一間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41)	-	-	-	-	-	28,784	-	-	-	28,784	-	28,784
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,059,424	3,059,424	126,853	3,186,277
年度全面收入總額	-	-	-	3,675	-	28,784	-	-	3,059,424	3,091,883	127,272	3,219,155
重估盈餘所致之折舊	-	-	-	-	-	(1,425)	-	-	1,672	247	-	247
收購附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,119)	(41,119)
確認可換股債券之權益部分(附註39)	-	-	470,579	-	-	-	-	-	-	470,579	-	470,579
於轉換可換股債券時發行股票(附註39)	10,000	1,239,948	(470,579)	-	-	-	-	-	-	779,369	-	779,369
因欠一間附屬公司之非控股股東款項之現 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	-	-	-	-	-	-	-	(94,479)	-	(94,479)	-	(94,479)
-二零一零年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(94,479)	-	(94,479)	-	(94,479)
已派付至非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,732)	(13,732)
-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(經重列)	29,683	4,219,139	-	89,413	20,987	132,727	110	321,848	4,580,317	9,394,224	1,521,162	10,915,386

綜合股東權益變動表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股本溢價 千港元	可換股債券 之權益儲備 千港元	換算儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計溢利 千港元	本公司 擁有人應佔 權益總額 千港元	非控股 權益 千港元	合計 千港元
於二零一零年四月一日(經重列)	29,683	4,219,139	-	89,413	20,987	132,727	110	321,848	4,580,317	9,394,224	1,521,162	10,915,386
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	-	-	-	63,144	-	-	-	-	-	63,144	4,985	68,129
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,444,702	3,444,702	256,128	3,700,830
年度全面收入總額	-	-	-	63,144	-	-	-	-	3,444,702	3,507,846	261,113	3,768,959
重估盈餘所致之折舊	-	-	-	-	-	(1,847)	-	-	2,153	306	-	306
因欠一間附屬公司之非控股股東款項之 現金流量估計變動而產生之視作出資 企業重組	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,232	4,232
-收購Expert Pearl集團之額外權益 (附註37(c))	1,860	299,584	-	-	-	-	56,265	-	-	357,709	(357,709)	-
-收購要約方相關之額外權益(附註37(d))	177	28,449	-	-	-	-	4,527	-	-	33,153	(33,859)	(706)
-分派本公司股份(附註37(e))	4,948	(4,948)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
因欠一間關連公司款項之現金流量估計變動 而產生之視作出資	-	-	-	-	-	-	180,234	-	-	180,234	-	180,234
已派付至本公司擁有人之股息	-	-	-	-	-	-	-	(118,732)	-	(118,732)	-	(118,732)
-二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(118,732)	-	(118,732)	-	(118,732)
-二零一一年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(142,479)	-	(142,479)	-	(142,479)
已派付至非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,372)	(26,372)
-二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,372)	(26,372)
-二零一一年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,278)	(21,278)
於二零一一年三月三十一日	36,668	4,542,224	-	152,557	20,987	130,880	241,136	60,637	8,027,172	13,212,261	1,347,289	14,559,550

附註：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



截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	3,800,203	3,334,910
調整：		
利息收入	(6,522)	(2,995)
利息開支	96,700	103,986
撥出預付租賃付款	8,568	5,050
折舊	116,440	78,636
分佔聯營公司業績	(30)	(184,942)
出售物業、機器及設備之虧損(收益)	114	(235)
物業、機器及設備之撤銷	-	57,303
撥回確認之減值虧損	(974)	(25,333)
買賣用途證券之公允價值變動	-	89
投資物業公允價值變動	(3,277,519)	(2,460,495)
撥回呆壞賬撥備	(2,079)	(416)
收購附屬公司之折扣	-	(102,552)
收購附屬公司額外權益之折扣	-	(20,616)
未計營運資金變動前之營運現金流量	734,901	782,390
存貨之增加	(810)	(1,537)
持作出售之物業之減少	12,721	231,349
持作出售之發展中物業之增加	(157,458)	(1,334,123)
貿易及其他應收款項之增加	(45,532)	(13,458)
貿易及其他應付款項之增加(減少)	514,799	(456,559)
來自(用於)營運之現金淨額	1,058,621	(791,938)
銀行存款及其他應收款項之利息	6,522	2,995
已繳香港利得稅	(21,526)	(9,958)
已繳中國企業所得稅	(18,083)	(7,546)
來自(用於)經營業務之現金淨額	1,025,534	(806,447)



綜合現金流量表



截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
投資活動之現金流量			
購買投資物業及發展中投資物業所產生之成本		(1,558,773)	(2,423,864)
購買發展中物業 – 非流動		–	(27,865)
購買物業、機器及設備		(109,289)	(48,241)
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之訂金		(379,115)	(45,967)
發展物業指定銀行存款之減少		159,357	22,748
出售投資物業所得款項		–	383,318
應收貸款減少		87	78
出售物業、機器及設備所得款項		775	343
收購附屬公司所致之現金流入 – 淨額	41	–	661,951
用於投資活動之現金淨額		(1,886,958)	(1,477,499)
融資活動之現金流量			
收購附屬公司之額外權益		(706)	(20,503)
新籌集之銀行貸款		5,809,750	7,287,038
一間關連公司之墊款		1,473,482	3,694,435
償還銀行貸款		(5,367,813)	(5,232,158)
償還一間關連公司墊款		(422,051)	(2,677,539)
支付銀行借貸及其他借貸之利息		(92,579)	(70,254)
已派付至本公司擁有人之股息		(261,211)	(94,479)
已派付至附屬公司非控股股東之股息		(47,650)	(24,030)
向附屬公司之非控股股東償還款項		(32,000)	(10,000)
來自融資活動之現金淨額		1,059,222	2,852,510
現金及現金等價物之增加淨額		197,798	568,564
年初之現金及現金等價物		892,256	322,761
匯率變動影響		7,299	931
年終之現金及現金等價物 – 銀行結餘及現金		1,097,353	892,256

綜合財務報表附註



截至二零一一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，本集團已採用下列由香港會計師公會頒佈之新增及經修訂香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋（「新增及經修訂香港財務報告準則」）。此外，本集團已提早採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，有關根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬之投資物業之遞延稅項。

香港財務報告準則第2號（修訂）	集團以現金結算以股份為基礎付款之交易
香港財務報告準則第3號 （二零零八年經修訂）	業務合併
香港會計準則第12號（修訂）	遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第27號 （二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目
香港財務報告準則（修訂）	對二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改善
香港財務報告準則（修訂）	對香港財務報告準則第5號之修訂作為對二零零八年 頒佈之香港財務報告準則之改善的一部份
香港（國際財務報告準則詮釋 委員會）— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港— 詮釋第5號	財務報表之呈列— 借款人對包含可隨時要求償還條款 之定期貸款之分類

除下文所述者外，於本年度應用新增及經修訂香港財務報告準則不會對該等綜合財務報表內呈報及／或該等財務報表內披露之金額造成重大影響。



截至二零一一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

香港會計準則第7號之修訂「現金流量報表」（作為於二零零九年發行之香港財務報告準則改進之一部份）作為香港會計準則第27號之相應修訂，香港會計準則第7號訂明於附屬公司之擁有權變動（並無導致喪失控制權）所產生之現金流量應於綜合現金流量表分類為融資活動。有關變動已追溯應用。因此，於去年就收購一間附屬公司額外權益而已付之現金代價20,503,000港元已由投資活動之所用現金流量重新分類至融資活動之所用現金流量。

於本年度就收購一間附屬公司額外權益而已付之現金706,000港元亦已呈列為融資活動之所用現金流量。詳情載於附註37(d)。

香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）「綜合及獨立財務報表」

應用香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）導致有關本集團於本集團附屬公司之擁有權權益變動之會計政策有所變動。

具體而言，該經修訂準則影響本集團關於本集團於其附屬公司擁有權權益變動（不會導致失去控制權）之會計政策。於過往年度，在香港財務報告準則並無具體規定之情況下，於現有附屬公司之權益增加以收購附屬公司之同一方式處理，而商譽或議價收購收益則予以確認（如適用）；至於並無導致失去控制權之現有附屬公司權益之減少，所收代價與非控股權益調整間之差額於損益確認。根據香港會計準則第27號（二零零八年經修訂），有關增減均於權益中處理，對商譽或損益並無影響。

有關變動已根據相關過渡條文於二零一零年四月一日起預先應用。

應用經修訂準則已對本集團於本年度收購Expert Pearl Investments Ltd及其附屬公司（「Expert Pearl集團」）及英皇娛樂酒店有限公司（「英皇娛樂酒店」）額外股本權益之賬目產生影響。有關詳情分別載於附註37(c)及37(d)。

政策變動已導致已付代價301,444,000港元與收購Expert Pearl集團額外權益產生之非控股權益減少357,709,000港元之間的差額56,265,000港元（即直接於其他儲備而非損益確認）。

政策變動亦導致已付代價29,332,000港元與自收購英皇娛樂酒店額外股本權益確認之非控股權益減少33,859,000港元之間的差額4,527,000港元（即直接於其他儲備而非損益確認）。

因此，會計政策變動已導致本年度溢利減少60,792,000港元。

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

香港會計準則第17號「租賃」之修訂

作為於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改善之一部份，香港會計準則第17號「租賃」已就租賃土地之分類作出修訂。於修訂香港會計準則第17號前，本集團須將租賃土地分類為營業租賃，並於綜合財務狀況表將租賃土地呈列為預付租賃款項。香港會計準則第17號之修訂已移除有關規定。該修訂規定租賃土地須按香港會計準則第17號所載一般原則分類，即租賃資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉讓予承租人。

根據香港會計準則第17號之修訂所載過渡條文，本集團按有關租賃開始時存在之資料，重新評估於二零一零年四月一日之未屆滿租賃土地之分類。符合融資租賃分類之租賃土地已由預付租賃款項追溯重新分類至物業、機器及設備／發展中物業（非流動）。此導致於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日賬面值分別為471,148,000港元及276,547,000港元之預付租賃款項重新分類至物業、機器及設備／發展中物業（非流動）。

於二零一一年三月三十一日，符合融資租賃分類之租賃土地其賬面值271,775,000港元已計入物業、機器及設備。應用香港會計準則第17號之修訂並無對目前及過往年度所呈報損益構成影響。

香港詮釋第5號「財務報表之呈列— 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」

香港詮釋第5號「財務報表之呈報— 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」（「香港詮釋第5號」）澄清借款人應將擁有賦予放款人無條件權利隨時要求還款條款（「可隨時要求償還條款」）之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載之規定，本集團已變更分類具有可隨時要求償還條款之定期貸款之會計政策。過往有關定期貸款之分類乃根據載於貸款協議之議定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有可隨時要求償還條款之定期貸款乃分類為流動負債。

因此，一筆包含可隨時要求償還條款、賬面總值為79,198,000港元之銀行貸款已於二零一零年三月三十一日由非流動負債重新分類為流動負債（二零零九年四月一日：無）。於二零一一年三月三十一日，一筆賬面總值為61,944,000港元之銀行貸款（須於報告日後之一年後償還，但包含可隨時要求償還條款）已分類為流動負債。應用香港詮釋第5號並無對目前及以往年度所呈報損益構成影響。

有關定期貸款已於金融負債到期分析之最早時間組別予以呈列。



截至二零一一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

香港會計準則第12號「所得稅」之修訂

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」（修訂）已於生效日期（於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間）之前應用。根據此修訂，按照香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量的投資物業是假設可透過出售收回，除非此項假設在某些情況下被推翻。

本集團之投資物業乃使用公平值模式計量。因此，為計量遞延稅項負債及遞延稅項資產，本集團位於香港的投資物業均假設可透過出售收回，並使二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日的遞延稅項負債分別減少134,267,000港元及395,686,000港元，而相應的調整已於保留溢利中確認。

並無為該等香港投資物業之公平值變動提撥遞延稅項，然而於以往年度則曾就該等香港投資物業之公平值變動提撥遞延稅項負債。應用該等修訂使本年度之溢利增加489,244,000港元。

此外，本集團已推翻本集團於中華人民共和國（「中國」）及澳門投資物業之假設，乃由於該等物業可予折舊及以宗旨為不斷獲取投資物業之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，採納香港會計準則第12號之修訂對位於中國及澳門之物業有關之遞延稅項負債概無影響。

上述會計政策變動之影響概述

上述會計政策變動對本年度及上年度業績影響如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
所得稅開支減少	489,244	261,419
收購附屬公司額外權益折讓減少	(60,792)	-
本公司擁有人應佔年度溢利增加	428,452	261,419



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

上述會計政策變動之影響概述—續

上述會計政策變動對本集團於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之財務狀況影響如下：

	於 二零零九年 四月一日 (原呈列) 千港元	調整 千港元	於 二零零九年 四月一日 (經重列) 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 (原呈列) 千港元	調整 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 (經重列) 千港元
物業、機器及設備	293,298	281,319	574,617	1,187,133	276,547	1,463,680
預付租賃付款						
— 非流動	734,067	(462,502)	271,565	598,738	(271,756)	326,982
預付租賃付款						
— 流動	14,550	(8,646)	5,904	13,359	(4,791)	8,568
發展中物業						
— 非流動	831,914	189,829	1,021,743	-	-	-
有抵押銀行借貸						
— 一年內到期	(1,226,529)	-	(1,226,529)	(1,797,350)	(79,198)	(1,876,548)
有抵押銀行借貸						
— 一年後到期	(1,794,586)	-	(1,794,586)	(3,433,336)	79,198	(3,354,138)
遞延稅項負債	(173,274)	134,267	(39,007)	(679,557)	395,686	(283,871)
對資產淨值之總計影響	(1,320,560)	134,267	(1,186,293)	(4,111,013)	395,686	(3,715,327)
對累積溢利及權益						
之總計影響	(1,384,954)	(134,267)	(1,519,221)	(4,184,631)	(395,686)	(4,580,317)

上述會計政策變動對本年度及上年度本集團每股基本及攤薄盈利之影響如下：

對每股基本及攤薄盈利之影響

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄盈利之影響	
	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港元	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港元
調整前之金額	0.88	1.23	0.88	1.00
本集團會計政策變動而產生的 相關調整：				
— 投資物業之遞延稅項	0.14	0.12	0.14	0.09
— 收購附屬公司額外權益之折讓	(0.02)	-	(0.02)	-
調整後之金額	1.00	1.35	1.00	1.09



截至二零一一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

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則（修訂）	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露—轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港會計準則第24號 （於二零零九年經修訂）	關連人士披露 ³
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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ¹

¹ 自二零一零年七月一日或以後開始的年度期間生效。

² 自二零一零年七月一日或二零一一年一月一日或以後開始的年度期間生效（如適用）。

³ 自二零一一年一月一日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 自二零一一年七月一日或以後開始的年度期間生效。

⁵ 自二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。

除上文所述者外，香港會計師公會於二零一一年六月二十四日頒佈下列準則。

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第27號（於二零一一年修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（於二零一一年修訂）	於聯營公司及合營公司之投資

該等新訂或經修訂準則於二零一三年一月一日或之後開始的各年度期間強制生效，但允許提前應用，惟該六項新訂或經修訂準則須同時全部提前應用。董事預期，本集團綜合財務報表將於二零一三年四月一日開始的期間採納該等準則。董事尚未有機會考慮採納該等準則的潛在影響。

除上文所述者外，本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂之準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

3. 主要會計政策

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

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具乃按公允價值計量除外，詳見下文載列之會計政策。歷史成本通常以交換貨品之代價之公允價值為基準。



截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策一續

主要會計政策載列如下。

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。

於附屬公司之非控股權益與本集團所佔之權益分開呈報。

分配總全面收入至非控股權益

附屬公司之總全面收入及開支將歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即時此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。於二零一零年四月一日之前，適用於非控股權益之虧損超出非控股權益於附屬公司所佔權益之數額將分配予本集團之權益並作出對銷，惟非控股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。

本集團在現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於二零一零年四月一日或之後在現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於附屬公司之擁有權權益變動若無導致本集團失去對有關附屬公司之控制權，則按股本交易入賬。本集團權益及非控股權益之賬面值已作調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公允價值兩者間之任何差額直接於權益內確認，並歸屬於本公司擁有人。

本集團於二零一零年四月一日前在現有附屬公司之擁有權權益變動

就現有附屬公司之權益增加而言，收購成本超過所收購額外權益應佔之附屬公司資產及負債之賬面值之金額確認為商譽。倘所收購額外權益應佔之被收購公司資產及負債之賬面值超過收購成本，則超出金額即時於損益內確認。就附屬公司權益減少而言，無論出售是否導致本集團喪失對附屬公司之控制權，已收代價與對非控股權益之調整之間的差額(權益減少應佔之資產淨值賬面值)於損益內確認。



截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策一續

於二零一零年四月一日前發生之業務合併

收購業務乃按收購法入賬。收購成本按交換當日本集團為取得被收購公司控制權而已給予之資產、已產生或承擔負債及已發行股本工具之公允價值總和，另加業務合併直接應佔成本計量。被收購公司符合相關確認條件之可識別資產、負債及或然負債一般按收購當日之公允價值確認。

收購所產生之商譽乃確認為資產，並初步按成本（即收購成本超出本集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債之已確認金額部份）計量。倘於評估後，本集團所佔被收購公司可識別資產、負債及或然負債之已確認金額高於收購成本，則該超出部份即時於損益確認。

於被收購公司之少數股東權益初步按少數股東應佔被收購公司資產、負債及或然負債之已確認金額比例計量。

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。

商譽

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

就減值測試而言，商譽乃被分配到各有關現金產生單位（「現金產生單位」），預期從合併之協同效應中受益。

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。就於某個報告期末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報告期末前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損首先被分配到該單位之任何商譽之賬面值，及其後以該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於綜合全面收益表內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

倘出售有關現金產生單位，則應佔商譽金額於出售時計入釐定損益金額。



截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策一續

於聯營公司之投資

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。

釐定有否必要確認本集團於聯營公司的投資的減值虧損時採用香港會計準則第36號的規定，如有必要，則將投資的全部帳面值（包括商譽）作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額（使用價值與公允價值減銷售成本中的較高者）與帳面值測試有否減值。任何已確認的減值虧損屬投資帳面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

倘集團實體與其聯營公司進行交易，則來自交易的損益以有關聯營公司中並非本集團的權益為限於本集團的綜合財務報表確認。

合營企業

共同控制業務

當集團實體根據合營企業安排直接經營業務時即構成共同控制業務，此等共同控制業務產生之資產及負債於有關公司綜合財務狀況表內按應計基準確認，並按照項目性質分類。當與交易相關之經濟利益有可能流入／流出本集團時，本集團應佔共同控制業務之收入，連同其產生之開支計入綜合全面收益表。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之物業，包括以此為目的之發展中物業。投資物業包括持有未定日後用途之土地，因而被視為持作資本增值用途。

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。

發展中投資物業產生之建築成本撥充資本作為發展中投資物業賬面值之一部份。發展中投資物業於各報告期末按公允價值計量。發展中投資物業公允價值與賬面值之任何差額，於產生期間於損益內確認。



截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策一續

投資物業一續

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。

投資物業於開始自用時轉撥至物業、機器及設備。就根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」之其後會計處理而言，轉撥當日之公允價值為物業之既定成本。過往根據公允價值模式分類為投資物業並以經營租約持有之物業權益於轉撥後繼續入賬列作融資租約及計入物業、機器及設備。

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」第80A段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。

除在建造期間之物業外，物業、廠房及設備之成本值或公允價值，扣減其殘值後，按其估計可使用年期以直線法計算折舊。估計可使用年期、殘值及折舊方法會於每個報告期末作出檢討，估計之任何變動之影響按未來適用法入賬。

計劃用於生產、供應和行政用途的在建期間之物業會以成本扣除任何已確認減值損失列賬。成本包括專業費用，及就合資格資產而言，包括依據本集團會計政策而撥充為資本的借貸成本。該等物業將於完成及可準備使用時重新分配至合適的物業、廠房及設備類別，並於該資產可準備使用時按其他資產的相同基準，計算折舊。

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。出售或廢棄物業、機器及設備項目產生之任何收益或虧損乃按出售所得款項與該資產賬面值之差額釐定及於損益內確認。

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；(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。



3. 主要會計政策一續

發展中物業—非流動

作日後自用用途之發展中物業

當樓宇處在作生產或行政用途之開發過程中，於建造期間撥備之預付租賃款項攤銷入賬為部份在建樓宇成本。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。

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。倘若存在任何跡象，則資產之可收回金額予以估計以釐定減值虧損（如有）之程度。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，惟另一系統基準為更具代表性之時間段除外，在此情況下，租賃資產產生之經濟利益於該時間段內消耗。





截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策一續

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，本集團根據對附於各部分擁有權的絕大部分風險及回報是否已轉移本集團之評估，分別將各部分的分類評定為融資或經營租賃。具體而言，最低租賃付款（包括任何一筆過預付款項）於租賃訂立時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公允價值比例於土地與樓宇部分間分配。

在租賃付款能可靠分配的情況下，被列為經營租約的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「土地租賃費用」，並於租期內按直線基準攤銷，惟根據公允價值模式分類及入賬列作投資物業者及自投資物業轉撥至入賬之物業、機器及設備者除外，猶如於轉撥後有融資租賃及計入物業、機器及設備。

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。



截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策一續

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。

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；或
- 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。





截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策一續

金融工具一續

金融資產一續

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。

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。



截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策一續

金融工具一續

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/附屬公司之非控股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非控股股東之款項而言，倘本集團修訂其償還時間估計，欠一間附屬公司非控股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。差額分別經調整至非控股權益及其他儲備之視作出資。

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。





截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策一續

金融工具一續

金融負債及權益一續

可換股債券一續

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。

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，扣除折扣及銷售相關稅項。

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。



3. 主要會計政策一續

收入之確認一續

服務收入於提供服務時確認。

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。

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。





截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策一續

稅項一續

就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值。當投資物業是可以折舊及以一個本集團的商業模式所持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於香港會計準則第12號的一般準則（即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式）計量。

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。所產生之匯兌差額（如有）則會於其他全面收入確認並於權益（匯兌儲備）累計，並將於出售境外業務時自權益重新分類至損益。

以股份為基礎之付款交易

授予僱員之購股權

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，並會於權益（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。倘購股權於歸屬日後沒收或於屆滿日仍未行使，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。



截至二零一一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

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2,654,075,000港元(二零一零年：2,460,641,000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

於二零一一年三月三十一日投資物業之賬面值17,928,096,000港元(二零一零年：13,332,798,000港元)包括投資物業之公允價值17,318,801,000港元(二零一零年：12,731,660,000港元)及成本609,295,000港元(二零一零年：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，包括：

- 可比較鄰近市場交易並作出調整以反映不同地區或情況；及
- 可比較市場租金及交易、出租率、貼現率及完成發展在興建中投資物業的預計成本。

假設及變量的變動將導致本集團投資物業公允價值之變動及對損益表所報損益之金額作相應調整。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。

償還欠一間附屬公司之非控股股東款項之估計

本集團於二零一一年三月三十一日欠一間附屬公司之非控股股東款項之免息部份之賬面值包括欠Luck United Holdings Limited(「Luck United」)非控股權益之免息股東貸款256,930,000港元(二零一零年：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。本集團修訂對非控股權益之償還款項及時程之估計後，欠一間附屬公司非控股股東款項之賬面值及視作非控股權益出資之款額可能作出調整，以反映經修訂估計現金流量，其後，影響按欠一間附屬公司之非控股股東款項之預計年期將於損益內確認之應計利息款項。



截至二零一一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

償還欠一間關連公司款項之估計

本集團於二零一一年三月三十一日欠一間關連公司款項之賬面值為2,602,709,000港元(二零一零年：1,697,876,000港元)。並無固定還款期限並與關連公司議定本集團將根據其經營現金流量之充足程度償還款項。本集團修訂對關連公司之償還款項及時程之估計後，欠一間關連公司款項之賬面值及視作關連公司出資之款額可能作出調整，以反映經修訂估計現金流量，其後，影響按欠一間關連公司款項之預計年期將於損益內確認之應計利息款項。

應收貿易賬款減值之估計撥備

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。

於二零一一年三月三十一日之貿易應收賬款之賬面值為200,656,000港元(扣除呆壞賬撥備72,000港元)(二零一零年：160,561,000港元(扣除呆壞賬撥備2,151,000港元))。

遞延稅項資產

於二零一一年三月三十一日，有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產約35,060,000港元(二零一零年：53,876,000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33所披露之應付一間關連公司賬款，附註34所披露之應付附屬公司之非控股股東款項，附註35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。



6. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金融資產		
透過損益按公允價值列值		
持作買賣用途之證券投資	1	1
貸款及應收款項		
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	39,835	198,892
應收貸款	178,003	1,784
貿易及其他應收賬項	853,304	395,215
已抵押銀行存款	300	300
銀行結餘及現金	1,097,053	892,256
	2,171,140	1,491,092
金融負債		
按攤銷成本		
貿易及其他應付賬項	1,098,675	284,043
應付一間關連公司款項	2,602,709	1,697,876
應付附屬公司之非控股股東款項	276,434	298,866
有抵押銀行借款	5,672,623	5,230,686
	9,650,441	7,511,471

(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／附屬公司非控股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。





截至二零一一年三月三十一日止年度

6. 金融工具一續

(b) 財務風險管理宗旨及政策一續

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。本集團若干附屬公司有外幣買賣，但管理層認為外幣買賣之金額屬不重大。管理層認為於有關以澳門元（「澳門元」）列值之交易中，本集團並無面臨任何重大外幣風險。由於澳門元與港元掛鉤，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。

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（二零一零年：10個基點）為基準之銀行結餘外，倘利率上升100個基點（二零一零年：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之潛在影響如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年度除稅後溢利增加(減少)		
— 銀行結餘	1,137	1,091
— 應付一間關連公司款項	(26,027)	(16,979)
— 有抵押銀行借款	(56,726)	(52,307)
	(81,616)	(68,195)

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。



截至二零一一年三月三十一日止年度

6. 金融工具一續

(b) 財務風險管理宗旨及政策一續

信用風險

於二零一一年三月三十一日，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52%（二零一零年：33%）及53%（二零一零年：35%）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。

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。

本集團依賴銀行借貸作為流動現金之重要來源。於二零一一年三月三十一日，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。尤其是，具有可隨時按要求還款條款的銀行貸款乃列入最早時間範疇內，而不論銀行選擇行使其權利的可能性。其他非衍生金融負債之屆滿日期乃根據已協定還款日期而釐定。

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。





截至二零一一年三月三十一日止年度

6. 金融工具一續

(b) 財務風險管理宗旨及政策—續 流動資金風險—續 流動資金表

	加權 平均利率	少於 一個月或 按要 求償還 千港元	一個月 到三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	未貼現 一年至五年 千港元	五年以上 千港元	現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零一一年三月三十一日								
應付賬款及其他應付款	-	74,147	1,024,422	106	-	-	1,098,675	1,098,675
應付一間關連公司款項	3.00%	-	-	365,567	2,383,740	-	2,749,307	2,602,709
應付附屬公司非控股股東 款項								
— 附息	5.00%	-	-	193,358	80,642	-	274,000	256,930
— 無附息	-	19,504	-	-	-	-	19,504	19,504
有抵押銀行借款	1.80%	68,490	369,432	1,108,297	2,743,042	1,717,815	6,007,076	5,672,623
		162,141	1,393,854	1,667,328	5,207,424	1,717,815	10,148,562	9,650,441
於二零一零年三月三十一日								
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
應付附屬公司非控股股東 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%	84,240	469,000	1,407,000	1,994,920	1,542,318	5,497,478	5,230,686
		154,977	701,574	1,530,252	3,896,324	1,542,318	7,825,445	7,511,471

具有可隨時按要求還款條款的銀行貸款於上述到期情況分析中列入「按要求或一個月內」時間範疇內。於二零一一年三月三十一日及於二零一零年三月三十一日，該等銀行貸款的本金總額分別為68,490,000港元及84,240,000港元。經計及本集團之財務狀況，董事相信，銀行不大可能行使其要求即時還款的酌情權利。董事相信該等銀行貸款將會於報告日期後九年內根據貸款協議所載的計劃還款日期償還。屆時，本金總額及利息現金流出將於一個月至三個月、三個月至一年、一年至五年及超過五年的時間範疇內分別為1,945,000港元、5,834,000港元、29,937,000港元及36,403,000港元（二零一零年：一個月至三個月、三個月至一年、一年至五年及超過五年的時間範疇內分別為1,597,000港元、4,793,000港元、48,551,000港元及34,576,000港元）。



截至二零一一年三月三十一日止年度

6. 金融工具一續

(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

於二零一一年三月三十一日，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(分組為第1級)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

收益指本年度來自酒店及酒店相關業務、物業銷售之收益及租金收入。本集團之收益分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
酒店及酒店相關業務		
博彩業務之服務收入	1,165,757	560,954
酒店客房收入	96,236	62,690
市場推廣及宣傳收入	-	2,205
餐飲銷售	83,700	56,666
其他	4,597	4,546
	1,350,290	687,061
物業銷售	20,759	423,094
投資物業租金收入	413,798	339,618
	1,784,847	1,449,773



截至二零一一年三月三十一日止年度

8. 分類資料

本集團業務分類為物業租賃、物業發展及酒店及酒店相關業務，以供分配資源及評估表現。

外部申報之分類資料乃根據產品及本集團營運部門提供之服務分析，與本公司執行董事（「執行董事」）、主要經營決策者就資源分配及評估表現定期審閱之內部資料相符一致。此亦為本集團之組織基準，據此，管理層已選擇以產品及服務之差別組織本集團。

經營分類之主要活動如下：

- | | | |
|-----------|---|--|
| 物業租賃 | — | 持作出租之已完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，包括大眾市場業務、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 |

於往年完成收購英皇娛樂酒店（附註41）後，執行董事已審閱澳門之英皇娛樂酒店及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內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、分佔聯營公司業績及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。



截至二零一一年三月三十一日止年度

8. 分類資料—續

分類收益及業績

截至二零一一年三月三十一日止年度

	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	413,798	20,759	1,350,290	1,784,847
分類業績	3,670,189	(110,676)	395,710	3,955,223
利息收入				6,431
未分配之企業費用—淨額				(62,074)
財務費用				(99,407)
分佔一間聯營公司業績				30
除稅前溢利				3,800,203
稅項支出				(99,373)
年度溢利				3,700,830

其他資料

截至二零一一年三月三十一日止年度

	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
計量分類業績時計入之款項：				
折舊	-	482	99,950	100,432
撥出預付租賃付款	-	-	8,568	8,568
出售物業、機器及設備之虧損	-	-	448	448
撥回減值虧損	-	974	-	974
投資物業公平價值增加	3,277,519	-	-	3,277,519

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)：

折舊
出售物業、機器及設備之收益
呆壞賬撥備撥回

千港元

16,008
334
2,079



截至二零一零年三月三十一日止年度

8. 分類資料一續

分類收益及業績

截至二零一零年三月三十一日止年度

	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 (經重列)
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				2,899
未分配之企業費用—淨額				(58,584)
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				(148,633)
年度溢利				3,186,277

其他資料

截至二零一零年三月三十一日止年度

	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 (經重列)
計量分類業績時計入之款項：				
折舊	-	303	62,016	62,319
撥出預付租賃付款	-	-	5,050	5,050
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
投資物業公平價值增加	2,460,495	-	-	2,460,495
呆壞賬撥備	144	-	-	144



截至二零一一年三月三十一日止年度

8. 分類資料—續

其他資料—續

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 (經重列)
折舊	16,317
出售物業、機器及設備之收益	289
呆壞賬撥備撥回	560

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。

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		非流動資產	
	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)
香港	452,298	355,909	15,242,372	10,718,284
中國	5,991	425,106	2,378,373	2,329,078
澳門	1,326,558	668,758	2,746,687	2,198,096
	1,784,847	1,449,773	20,367,432	15,245,458

有關主要客戶之資料

於本年度內，來自客戶之收益為1,179,455,000港元(二零一零年：580,206,000港元)，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。



截至二零一一年三月三十一日止年度

9. 已撥回減值虧損

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已撥回之減值虧損：		
作出售用途之發展中物業	974	25,333

於截至二零一一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974,000港元（二零一零年：25,333,000港元）。於二零一一年三月三十一日，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。

10. 財務費用

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息：		
— 須於五年內悉數償還之銀行借貸	34,071	29,321
— 須於五年內悉數償還之其他借貸	24,429	16,954
— 毋須於五年內悉數償還之銀行借貸	34,079	14,398
欠一間附屬公司之非控股股東款項之假設利息開支	92,579	60,673
欠一間關連公司之款項之假設利息開支	13,800	8,099
可換股債券利息 (附註39)	—	—
減：於發展中物業資本化之款項	(43,315)	(24,315)
銀行收費	2,707	3,662
	99,407	107,648

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1.12%至1.28%（二零一零年：1.21%至1.27%）計算。



截至二零一一年三月三十一日止年度

11. 除稅前溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
除稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	6,323	4,826
折舊	116,440	78,636
撥出預付租賃付款	8,568	5,050
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
博彩業務之佣金開支(已計入銷售及市場推廣費用)	333,757	134,318
出售物業、機器及設備之虧損	114	–
租賃物業之經營租約租金	4,352	2,907
分佔聯營公司稅項(已計入分佔聯營公司業績)	5	59,501
員工成本(包括董事酬金及退休福利計劃供款)(附註12)	397,204	245,730
及已計入：		
利息收入：		
– 銀行存款	6,431	2,899
– 應收貸款	91	96
出售物業、機器及設備之收益	6,522	2,995
匯兌收益	–	235
投資物業總租金收入減直接經營開支25,672,000港元 (二零一零年：15,161,000港元)	4,964	2,222
撥回呆壞賬撥備，淨額	388,126	324,457
	2,079	416





截至二零一一年三月三十一日止年度

12. 董事酬金及僱員薪酬

(i) 董事酬金

	黃志輝 千港元	范敏端 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
二零一一年										
袍金	200	200	200	100	-	150	-	150	150	1,150
其他酬金：										
薪金及其他福利 與表現有關之獎勵 款項(附註)	2,685	1,200	1,972	3,180	-	-	-	-	-	9,037
退休福利計劃供款	2,000	2,000	800	4,000	-	-	-	-	-	8,800
	188	84	138	12	-	-	-	-	-	422
總酬金	5,073	3,484	3,110	7,292	-	150	-	150	150	19,409
二零一零年										
袍金										
其他酬金：										
薪金及其他福利 與表現有關之獎勵 款項(附註)	159	159	159	100	-	150	-	150	150	1,027
退休福利計劃供款	2,460	1,200	1,881	2,940	-	-	-	-	-	8,481
	1,500	1,145	700	3,000	-	-	-	-	-	6,345
	172	84	132	12	-	-	-	-	-	400
總酬金	4,291	2,588	2,872	6,052	-	150	-	150	150	16,253

附註：與表現有關之獎勵款項乃參照二零一一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。



12. 董事酬金及僱員薪酬一續

(ii) 僱員薪酬

於本年度內，五名最高薪酬人士包括四名(二零一零年：四名)本公司之董事，彼等之酬金載於上文。餘下一名(二零一零年：一名)最高薪酬人士之總酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他福利	2,530	2,130
退休福利計劃供款	127	107
	2,657	2,237

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。

(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4,513,000港元(二零一零年：3,829,000港元)。





截至二零一一年三月三十一日止年度

13. 稅項支出

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	11,844	19,613
中國企業所得稅	–	33,627
澳門所得補充稅	43,757	23,795
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	–	40,113
	55,601	117,148
往年(超額撥備)撥備不足		
香港利得稅	(315)	(307)
中國企業所得稅	(1,538)	1,161
中國土地增值稅	(9,567)	–
	(11,420)	854
遞延稅項(附註36)	44,181	118,002
年度支出	55,192	30,631
	99,373	148,633

香港利得稅乃根據兩個年度的應課稅溢利按稅率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。



13. 稅項支出一續

年度稅項支出可與綜合全面收入表所載之除稅前溢利對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
除稅前溢利	3,800,203	3,334,910
按香港利得稅16.5%計算之稅項支出	627,033	550,260
分佔聯營公司業績之稅項影響	(5)	(30,515)
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(502,645)	(409,199)
就稅務而言不可扣減支出之稅務影響	9,411	13,149
中國土地增值稅	(9,567)	40,113
中國土地增值稅之稅務影響	1,579	(6,619)
動用先前並無確認之稅項虧損	(15,477)	(22,456)
動用先前並無確認之可扣減暫時差額	(6,715)	(913)
未確認稅項虧損之稅務影響	13,085	9,603
附屬公司於其他司法權區經營稅率不同之影響	(15,079)	4,046
往年(超額撥備)撥備不足	(1,853)	854
其他	(394)	310
年度稅項支出	99,373	148,633

14. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內確認作分派之股息		
已派二零一零年末期股息：每股0.04港元(二零零九年：無)	118,732	-
已派二零一一年中期股息：每股0.048港元 (二零一零年：0.048港元)	142,479	94,479
	261,211	94,479

於二零一一年二月十四日，本公司股東批准派發本公司股份予本公司股東，基準為本公司股東每持有六股本公司股份獲發一股本公司股份。總計494,718,473股本公司股份獲派發予本公司股東(附註37(e))。

董事會建議派發截至二零一一年三月三十一日止年度每股0.052港元(二零一零年：截至二零一零年三月三十一日止年度末期股息0.04港元，總計達118,732,000港元)之末期股息，惟須待股東於股東大會上批准後方可作實。





截至二零一一年三月三十一日止年度

15. 每股盈利

本公司普通股本持有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
盈利		
就計算每股基本盈利時使用之盈利(附註i) (本公司擁有人應佔年度溢利)	3,444,702	3,059,424
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時使用之盈利	3,444,702	3,118,953
股份數目		
就計算每股基本盈利時使用之普通股加權平均數(附註ii)	3,476,426,368	2,270,920,665
具潛在攤薄影響之普通股： 可換股債券	-	600,913,242
就計算每股攤薄盈利時使用之普通股加權平均數	3,476,426,368	2,871,833,907

附註：

- i. 二零一零年盈利可予調整以反映附註2內所披露之會計政策變動之影響。
- ii. 經調整以反映附註37(e)內所披露之本公司股份分派。

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時並無假設行使該等購股權。

16. 投資物業

	二零一一年			二零一零年		
	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	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	10,901,660	2,431,138	13,332,798	6,180,610	-	6,180,610
匯兌調整	-	59,075	59,075	-	3,130	3,130
於四月一日自發展中 物業 - 非流動重新分類 (附註18)	-	-	-	-	741,744	741,744
待採納香港會計準則第40號 之修訂後於四月一日 自預付租賃付款重新分類 (附註19)	-	-	-	-	277,469	277,469
收購附屬公司(附註41)	-	-	-	423,600	1,130,000	1,553,600
添置	1,174,997	475,002	1,649,999	2,211,031	261,633	2,472,664
出售	-	-	-	(383,318)	-	(383,318)
自持作出售物業重新分類 (附註(a))	-	-	-	26,404	-	26,404
重新分類至物業、機器及設備 (附註(b))(附註17)	(217,600)	-	(217,600)	-	-	-
重新分類至應收貸款	-	(173,695)	(173,695)	-	-	-
公允價值增加	3,174,743	102,776	3,277,519	2,443,333	17,162	2,460,495
於三月三十一日	15,033,800	2,894,296	17,928,096	10,901,660	2,431,138	13,332,798
包括：						
公允價值	15,033,800	2,285,001	17,318,801	10,901,660	1,830,000	12,731,660
成本	-	609,295	609,295	-	601,138	601,138
	15,033,800	2,894,296	17,928,096	10,901,660	2,431,138	13,332,798

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) 於截至二零一一年三月三十一日止年度內，若干原有持作租賃之物業於自用開始後重新分類為物業、機器及設備，公允價值為217,600,000港元，乃於轉撥日期根據黃開基測計師行有限公司(「黃開基」)進行之估值計算。



截至二零一一年三月三十一日止年度

16. 投資物業—續

於報告期結束時，投資物業之賬面值包括：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	8,300,146	5,239,248
— 中期租約	6,081,350	4,962,700
位於中國：		
— 長期租約	1,207,700	1,259,050
— 中期租約	1,170,000	660,000
位於澳門：		
— 中期租約	276,400	447,800
— 短期租約	892,500	764,000
	17,928,096	13,332,798

本集團所有根據經營租約持有作賺取租金或資本增值用途之物業權益乃使用公允價值模式計量並分類及入賬為投資物業。

本集團投資物業於二零一一年三月三十一日及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之專業物業估值師於當日進行之估價作為基準而釐定。黃開基乃估值師學會之成員。

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。

就位於北京之於二零一一年三月三十一日賬面值為1,170,000,000港元之發展中投資物業(二零一零年：660,000,000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的近期銷售交易，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」)，於二零一一年三月三十一日其賬面值為1,115,000,000港元(二零一零年：1,170,000,000港元)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得出，於二零一零年三月三十一日之估值亦考慮整地及地基建造所產生之成本。



16. 投資物業—續

於二零一一年三月三十一日，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609,295,000港元（二零一零年：601,138,000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。

於二零一一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13,392,000港元（二零一零年：6,053,000港元）。

於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。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。英皇娛樂酒店之管理層認為發展該土地之共同控制業務已據此終止。當時，合營夥伴已為該項目貢獻人民幣27,130,000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。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人民幣148,494,000元確認為發展中投資物業，直至本集團於二零一零年十二月二十八日接獲上海第二中級法院之判決書（「該判決」）為止。此外，英皇娛樂酒店已於二零一零年三月三十一日執行合營夥伴有關該項目建設（尚未動工）之合約安排及該等有關該項目之合約承擔（載於附註42）。

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知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。





截至二零一一年三月三十一日止年度

16. 投資物業—續

於中國發展中投資物業之訴訟—續

於二零一零年十二月二十八日，英皇娛樂酒店接獲該判決，其中英皇娛樂酒店終止合營協議之訴訟請求及其他索償不予支持，同時合營夥伴之抗辯亦被駁回（抗辯詳情載於附註45），而合營協議將繼續有效。由於該判決，英皇娛樂酒店將該項目重新入賬為共同控制業務。根據合營協議，合營夥伴須承擔該項目之全部建築成本。故此，已將英皇娛樂酒店引致及資本化之建築成本人民幣148,494,000元（相當於173,695,000港元，與發展中投資物業引致之建築成本之一部份公允價值相若）自發展中投資物業重新分類為應收合營夥伴之貸款（附註22）。由於合營夥伴直至根據合營協議落成物業時承擔全部建築成本，因此本集團不再就合營夥伴有關該項目建設之合約安排負有資本承擔。共同控制業務於二零一一年三月三十一日應佔之資產及負債披露如下：

	二零一一年 千港元
物業、機器及設備	307
發展中投資物業	1,115,000
應收貸款	176,306
其他應收款項、按金及預付款項	721
銀行結餘及現金	932
總資產	1,293,266
應付貿易賬款及其他應付款項	178,387
遞延稅項	164,642
總負債	343,029

於二零一一年一月二十六日，英皇娛樂酒店就該判決向上海高級人民法院提出上述。於二零一一年六月一日，本集團收到上海高級人民法院之判決，據此，本集團之上訴被駁回，合營協議將繼續生效。本集團目前就有關判決提出進一步上訴。



17. 物業、機器及設備

	香港租賃土地 千港元	樓宇 千港元	酒店物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	其他 千港元	合計 千港元
成本或視作成本						
於二零零九年四月一日(原呈列)	-	39,626	155,276	164,491	63,334	422,727
會計政策變動之影響	338,025	-	-	-	-	338,025
於二零零九年四月一日(經重列)	338,025	39,626	155,276	164,491	63,334	760,752
外匯調整	-	-	-	-	10	10
收購附屬公司(附註41)	-	59,600	848,507	15,384	53,371	976,862
增添	-	-	-	36,053	12,188	48,241
出售	-	-	-	-	(2,760)	(2,760)
撤銷	-	-	-	(80,974)	(17,584)	(98,558)
於二零一零年三月三十一日(經重列)	338,025	99,226	1,003,783	134,954	108,559	1,684,547
外匯調整	-	-	-	3	270	273
自投資物業重新分類(附註16)	-	-	217,600	-	-	217,600
增添	-	16,704	-	49,804	42,781	109,289
出售	-	-	-	-	(2,940)	(2,940)
於二零一一年三月三十一日	338,025	115,930	1,221,383	184,761	148,670	2,008,769
包括：						
按成本	338,025	104,930	848,507	184,761	148,670	1,624,893
按視作成本	-	11,000	372,876	-	-	383,876
	338,025	115,930	1,221,383	184,761	148,670	2,008,769
折舊						
於二零零九年四月一日(原呈列)	-	13,159	46,710	36,979	32,581	129,429
會計政策變動之影響	56,706	-	-	-	-	56,706
於二零零九年四月一日(經重列)	56,706	13,159	46,710	36,979	32,581	186,135
外匯調整	-	-	-	-	3	3
本年度撥備	4,772	1,869	15,142	16,068	40,785	78,636
出售時抵銷	-	-	-	-	(2,652)	(2,652)
撤銷時抵銷	-	-	-	(34,752)	(6,503)	(41,255)
於二零一零年三月三十一日(經重列)	61,478	15,028	61,852	18,295	64,214	220,867
外匯調整	-	-	-	2	48	50
本年度撥備	4,772	2,940	24,733	25,163	58,832	116,440
出售時抵銷	-	-	-	-	(2,051)	(2,051)
於二零一一年三月三十一日	66,250	17,968	86,585	43,460	121,043	335,306
賬面值						
於二零一一年三月三十一日	271,775	97,962	1,134,798	141,301	27,627	1,673,463
於二零一零年三月三十一日(經重列)	276,547	84,198	941,931	116,659	44,345	1,463,680
於二零零九年四月一日(經重列)	281,319	26,467	108,566	127,512	30,753	574,617



截至二零一一年三月三十一日止年度

17. 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：

香港租賃土地	相關租約之餘下未屆滿年期
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 $\frac{1}{3}$ %

上述租賃土地、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。

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (經重列)
位於香港之租賃土地：			
— 長期租約	235,631	239,371	243,110
— 中期租約	36,144	37,176	38,209
	271,775	276,547	281,319
位於香港之樓宇：			
— 長期租約	14,975	15,689	16,402
— 中期租約	9,589	9,827	10,065
	24,564	25,516	26,467
位於澳門之樓宇：			
— 長期租約	73,398	58,682	—
	97,962	84,198	26,467
位於香港之酒店物業：			
— 長期租約	100,780	104,674	108,566
位於澳門之酒店物業：			
— 中期租約	1,034,018	837,257	—
	1,134,798	941,931	108,566



截至二零一一年三月三十一日止年度

18. 發展中物業—非流動

	千港元
於二零零九年四月一日(原呈列)	831,914
會計政策變動之影響	189,829
<hr/>	
於二零零九年四月一日(經重列)	1,021,743
於四月一日重新分類至投資物業(附註16)	(741,744)
增添	27,865
重新分類至發展中待售物業(附註)	(307,864)
<hr/>	
於二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日	-

附註：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往年內展開。故此，約307,864,000港元之發展中物業賬面值已重新分類為發展中待售物業。

19. 預付租賃付款

	千港元
成本	
於二零零九年四月一日(原呈列)	748,617
會計政策變動之影響	(471,148)
<hr/>	
於二零零九年四月一日(經重列)	277,469
於二零零九年四月一日重新分類至投資物業(附註16)	(277,469)
收購附屬公司(附註41)	340,600
年度撥出	(5,050)
<hr/>	
於二零一零年四月一日(經重列)	335,550
年度撥出	(8,568)
<hr/>	
於二零一一年三月三十一日	326,982





截至二零一一年三月三十一日止年度

19. 預付租賃付款—續

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (經重列)
本集團之預付租賃付款包括：			
位於澳門及按中期租約持有	326,982	335,550	—
位於中國及按土地使用權持有(於五十年內屆滿)	—	—	277,469
	326,982	335,550	277,469
為報告而分析為：			
— 非流動部分	318,414	326,982	271,565
— 流動部分	8,568	8,568	5,904
	326,982	335,550	277,469

20. 聯營公司權益

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
聯營公司投資成本	—	—
攤佔收購後儲備(扣除股息)	172	142
商譽之變動載列如下：	172	142
		千港元
於二零零九年四月一日		54,743
重新分類至附屬公司之商譽(附註23)		(54,743)
於二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日		—



截至二零一一年三月三十一日止年度

20. 聯營公司權益一續

有關本集團於聯營公司權益之有關資料如下：

年度業績

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	-	335,973
年度溢利	60	425,824
年度其他全面收入	-	355
年度全面收入總額	60	426,179
本集團應佔年度溢利	30	184,942
本集團應佔其他全面收入	-	152
本集團應佔全面收入總額	30	185,094

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41）。

財務狀況

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產	1,030	2,629
流動資產	4,624	2,965
流動負債	(2,665)	(2,665)
非流動負債	(2,645)	(2,645)
總權益	344	284
本集團分佔聯營公司資產淨值	172	142





截至二零一一年三月三十一日止年度

20. 聯營公司權益一續

本集團於二零一一年三月三十一日及二零一零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
		二零一一年	二零一零年	
英皇娛樂酒店	百慕達	不適用*	不適用*	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(本集團前上市聯營公司)成為非全資附屬公司。

21. 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。

22. 應收貸款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
提供予買方之貸款墊款	1,697	1,784
就合營夥伴應收之貸款(附註16)	176,306	-
	178,003	1,784

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(二零一零年：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十五年(二零一零年：十六年)。

23. 商譽

	千港元
成本	
於二零零九年四月一日	1,940
自於一間聯營公司之投資重新分類(附註20)	54,743
於二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日	56,683



23. 商譽一續

自一間聯營公司(英皇娛樂酒店)投資重新分類，為數**54,743,000**港元之商譽，已分配至英皇娛樂酒店內酒店及酒店相關業務之單一現金產生單位(「現金產生單位」)，以進行減值測試。

於二零一一年三月三十一日，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%**(二零一零年：**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%**(二零一零年：**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(二零一零年：**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。

24. 其他資產

二零一一年及二零一零年
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年期。

25. 存貨

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
膳食存貨	8,153	7,343

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**39,547,000**港元(二零一零年：**25,358,000**港元)。

26. 持作出售之物業

持作出售之物業包括：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
位於香港，按長期租約持有	-	11,447
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	6,538	6,838
	6,720	18,467

於本年度內，已確認為開支之持作出售物業成本約**13,283,000**港元(二零一零年：**231,348,000**港元)。



截至二零一一年三月三十一日止年度

27. 發展中物業—流動

有關金額指為落成後持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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	2,460,063	2,290,017
— 中期租約	194,012	170,624
	2,654,075	2,460,641

當中包括持作出售用途之發展中物業1,518,595,000港元(二零一零年：1,909,950,000港元)預期於報告期結束後一年後竣工。

28. 貿易及其他應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	200,656	160,561
籌碼	111,945	134,165
其他應收款項，賬面淨值	540,703	100,489
按金及預付款項	69,026	50,011
	922,330	445,226

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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
零至三十日	147,796	98,620
三十一日至九十日	18,503	31,216
九十一日至一百八十日	4,876	9,105
一百八十日以上	29,481	21,620
	200,656	160,561

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。



28. 貿易及其他應收款項—續

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21,123,000港元(二零一零年：14,068,000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。

其他應收款項包括就預售本集團發展中供出售物業收取之按金429,493,000港元(二零一零年：無)，由獨立律師代表本集團保管。

於報告期結束時逾期之賬面值為945,000港元(二零一零年：2,832,000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46,018,000港元(二零一零年：38,070,000港元)，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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
逾期：		
一至三十日	126	1,408
三十一至九十日	472	839
九十一至一百八十日	12	457
一百八十日以上	335	128
	945	2,832

呆壞賬撥備之變動

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日	2,151	2,794
減值虧損之撥回	(2,079)	(416)
撇銷款項	-	(227)
於三月三十一日	72	2,151

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。





截至二零一一年三月三十一日止年度

29. 持作買賣用途之證券投資

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
列作流動資產持作買賣用途之證券		
在香港上市之股份，按市場價值	1	1

30. 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39,835,000港元(二零一零年：198,892,000港元)(約等於人民幣33,551,000元)(二零一零年：人民幣174,870,000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結算用途，並按每年1.31%(二零一零年：1.31%)計息。

31. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款指用作獲授一名第三方提供本集團使用船票售賣機之抵押。

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2.52%(二零一零年：0.01%至2.25%)計算利息之短期銀行存款。

32. 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
零至九十日	23,872	27,861
九十一日至一百八十日	21	120
一百八十日以上	85	117
	23,978	28,098
應付工程款項及應計費用	450,020	419,817
其他應付款項及應計費用	140,615	116,679
客戶訂金	122,187	113,778
短期墊款	15,000	15,000
預售物業所收取訂金	918,570	2,503
	1,670,370	695,875



33. 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0.84%至香港銀行同業拆息加1.08%（二零一零年：香港銀行同業拆息加0.95%至香港銀行同業拆息加1.05%）計算利息。於報告期完結時，應付關連公司（一間The Albert Yeung Discretionary Trust（「AY Trust」）之全資附屬公司）之利息為每年1.10%（二零一零年：1.12%）。

於本年度，來自關連公司之進一步墊款為1,473,482,000港元，本集團已部份償還本金422,051,000港元予關連公司。於二零一一年三月三十一日尚未償還之本金額為2,749,307,000港元（二零一零年：1,718,420,000港元）。與關連公司議定本集團將根據其經營現金流量之充足程度償還款項。因此，本集團不時根據經修訂估計現金流量修訂其償還欠關連公司款項之估計及調整欠關連公司款項之賬面值。本集團透過按利率3%（與按來自關連公司之各項墊款釐定之實際利率相若）計算估計未來現金流量之現值重新計算賬面值。於本年度，本集團因欠管理公司款項之時程及金額之經修訂估計以及於本年度對進一步墊款之初步確認所作之公允價值調整，已確認來自一間關連公司之視作資本出資180,234,000港元。

本公司董事認為，欠關連公司款項之賬面值為2,247,790,000港元（二零一零年：1,697,876,000港元），根據估計還款時間表預計不會於其後十二個月內償還，關連公司同意於報告期完結時起一年內不會要求本集團支付有關款項。因此，賬面值2,247,790,000港元（二零一零年：1,697,876,000港元）列示為非流動。

34. 應付附屬公司之非控股股東款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
免息款項	276,434	298,866
減：一年內到期款項（呈列為流動負債）	(203,451)	(136,532)
	72,983	162,334

應付附屬公司之非控股股東款項包括：

- (i) 19,504,000港元（二零一零年：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256,930,000港元（二零一零年：279,362,000港元）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。該等墊款之假設利息曾根據經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。





截至二零一一年三月三十一日止年度

34. 應付附屬公司之非控股股東款項—續

本年度內，本集團償還部分免息股東貸款本金32,000,000港元(二零一零年：10,000,000港元)。於二零一一年三月三十一日尚未償還之本金額為274,000,000港元(二零一零年：306,000,000港元)。於二零一一年三月三十一日，本集團修訂其償還欠一間附屬公司之非控股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非控股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，導致於權益內確認之視作出資增加4,232,000港元(二零一零年：10,665,000港元)，相同金額之減少調整至非控股權益之賬面值。

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72,983,000港元(二零一零年：162,334,000港元)之應付非控股股東款項將不會於報告期結束後十二個月內償還。因此72,983,000港元(二零一零年：162,334,000港元)之賬面值乃列為非流動負債。

35. 有抵押銀行借貸

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 四月一日 千港元
應償還賬面值：			
按要求及一年內	1,382,168	1,797,350	1,226,529
一至兩年間	1,605,801	875,830	250,980
兩至三年間	497,097	530,242	424,331
三至四年間	223,000	222,767	363,997
四至五年間	216,383	208,597	131,397
五年以上	1,686,230	1,516,702	623,881
	5,610,679	5,151,488	3,021,115
銀行貸款之賬面值(不於一年內償還但包含 按要求償還條款)(於流動負債項下列示)	61,944	79,198	-
	5,672,623	5,230,686	3,021,115
減：於一年內到期款項(於流動負債項下列示)	(1,444,112)	(1,876,548)	(1,226,529)
於一年後到期款項	4,228,511	3,354,138	1,794,586



35. 有抵押銀行借貸一續

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2.0% (二零一零年：香港銀行同業拆息加0.55%至香港銀行同業拆息加2.10%) 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資物業	13,636,300	10,097,600
發展中物業	2,232,227	2,318,753
樓宇(包括有關預付租賃付款)	85,716	87,928
酒店物業(包括有關預付租賃付款)	1,672,337	1,492,019
	17,626,580	13,996,300

於二零一一年三月三十一日，本集團借貸之實際年利率為1.4% (二零一零年：1.2%)。

36. 遞延稅項

本年度及過往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
於二零零九年四月一日 (原呈列)	(73,170)	-	(103,740)	3,636	(173,274)
會計政策變動之影響	-	-	103,740	30,527	134,267
於二零零九年四月一日(經重列)	(73,170)	-	-	34,163	(39,007)
收購附屬公司(附註41)	(27,092)	(4,191)	(199,953)	16,756	(214,480)
(扣自)計入損益	(6,517)	-	(27,071)	2,957	(30,631)
計入權益	247	-	-	-	247
於二零一零年三月三十一日 (經重列)	(106,532)	(4,191)	(227,024)	53,876	(283,871)
(扣自)計入損益	3,655	-	(40,031)	(18,816)	(55,192)
計入權益	306	-	-	-	306
於二零一一年三月三十一日	(102,571)	(4,191)	(267,055)	35,060	(338,757)

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。



截至二零一一年三月三十一日止年度

36. 遞延稅項一續

於二零一一年三月三十一日，本集團之稅項虧損約1,018,371,000港元(二零一零年：1,160,742,000港元)，可供與未來溢利抵銷。該等虧損中共212,485,000港元(二零一零年：326,521,000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805,886,000港元(二零一零年：834,221,000港元)確認遞延稅項資產。本集團之稅項虧損可無限期結轉。

於二零一零年三月三十一日，本集團可扣稅暫時差額為40,697,000港元(二零一一年：無)。而有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產並無確認，乃因未來產生應課稅溢利而可用以抵銷可扣減之暫時性差異之可能性不大。

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154,247,000港元(二零一零年：146,108,000港元)於綜合財務報表內作出遞延稅項撥備。

37. 股本

	股份數目	股本 千港元
本公司		
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零九年四月一日、二零一零年三月三十一日、 二零一零年四月一日及二零一一年三月三十一日	500,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於二零零九年四月一日	1,775,246,134	17,752
於配發時增加之股份(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
收購Expert Pearl集團之額外權益後增加之股份(附註(c))	186,076,849	1,860
收購英皇娛樂酒店有關要約之額外權益增加之股份(附註(d))	17,670,030	177
分派本公司股份後增加之股份(附註(e))	494,718,473	4,948
於二零一一年三月三十一日	3,666,776,192	36,668



截至二零一一年三月三十一日止年度

37. 股本一續

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41。
- (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。

於本年度，本集團已進行企業重組(「集團重組」)如下：

於二零一零年十一月二十五日，本集團全資附屬公司Grand Chain Profits Limited (「Grand Chain」) 與英皇娛樂酒店之全資附屬公司Lavergem Holdings Limited (「Lavergem」) 訂立協議(經二零一零年十二月十三日訂立之補充協議補充)，轉讓Lavergem於Expert Pearl Investments Limited及其附屬公司(「Expert Pearl集團」)(從事於上海土地之物業開發業務)(附註16)之全部權益予Grand Chain(「轉讓」)，本公司已發行及配發452,391,094股本公司股份予Lavergem作為代價(「代價股份」)。

轉讓須待下列條件達成後，方可作實：

- i. 分派代價股份予英皇娛樂酒店之股東，基準為英皇娛樂酒店股東每持有二十股英皇娛樂酒店股份獲發七股本公司股份(「英皇娛樂酒店分派」)。由於英皇娛樂酒店分派，本公司已收到266,314,245股本公司股份及英皇娛樂酒店非控股股東收到186,076,849股本公司股份；
- ii 本公司向英皇娛樂酒店股東(惟彼等之股份已被本集團持有者除外)提出一般要約(「要約」)，代價為一股本公司股份及每股英皇娛樂酒店股份現金0.04港元。要約之有效接納已接獲17,670,030股英皇娛樂酒店股份。本集團於英皇娛樂酒店之股本權益自約57.5%增至58.87%；及
- iii 分派本公司股份予本公司股東，基準為本公司股東每持有六股本公司股份獲發一股本公司股份(「英皇國際分派」)。由於英皇國際分派，總計494,718,473股本公司股份分派予本公司股東，其中包括根據英皇娛樂酒店分派分派予本集團之266,314,245股本公司股份。

該等交易詳情載於本公司於二零一一年一月二十四日刊發之通函內。轉讓、英皇娛樂酒店分派、要約及英皇國際分派彼此互為條件，已於二零一一年二月十四日舉行之股東特別大會上獲本公司及英皇娛樂酒店股東批准。本公司董事認為，上述交易實質如下：





截至二零一一年三月三十一日止年度

37. 股本一續

附註：—續

(c) 收購Expert Pearl集團額外權益

發行及配發186,076,849股本公司股份予英皇娛樂酒店非控股股東(作為轉讓之一部份)已導致本集團於Expert Pearl集團之股本權益由57.5%增至100%，已付代價301,444,000港元與收購Expert Pearl集團額外權益之非控股權益減少357,709,000港元(於其他儲備內確認)之差額為56,265,000港元。

(d) 收購英皇娛樂酒店有關要約之額外權益

由於要約透過發行及配發17,670,030股本公司股份及現金支付706,000港元(總額達29,332,000港元)達成，收購收購英皇娛樂酒店之額外權益。已付代價29,332,000港元與非控股權益減少33,859,000港元之差額4,527,000港元直接於其他儲備內確認。

(e) 分派本公司股份

於英皇國際分派分派之494,718,473股本公司股份(包括根據英皇娛樂酒店分派獲得之股份)乃自本公司股份溢價分派。

該等股份與本公司當時之現有股份在各方面均地位相同。

38. 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。



38. 購股權計劃—續

本公司購股權計劃—續

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*	於二零零九年 四月一日及 二零一零年 三月三十一日 尚未行使 港元	於年內調整*	於二零一一年 三月三十一日 尚未行使
二零零五年八月十一日	二零零五年八月十一日至 二零一五年八月十日	1.880	20,000,000	(20,000,000)	-
		1.746	-	21,538,950	21,538,950
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	2.910	17,500,000	(17,500,000)	-
		2.702	-	18,846,579	18,846,579
			37,500,000	2,885,529	40,385,529

* 購股權數目及相應行使價因本公司股份之分派(於附註37(e)內披露)已作調整。

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。

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。





截至二零一一年三月三十一日止年度

38. 購股權計劃—續

英皇娛樂酒店購股權計劃—續

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	於二零零九年 四月一日、 二零一零年 三月三十一日及 二零一一年 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	2.20	10,000,000

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。

39. 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:

	港元
於截至二零一零年三月三十一日止度內確認	729,421
利息支出(附註10)	59,529
已繳付利息	(9,581)
於本年度內兌換	(779,369)
於二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日之賬面值	-



40. 非控股股東權益

於二零一一年三月三十一日，非控股股東權益包括視作為非控股股東出資款項**14,897,000**港元（二零一零年：**10,665,000**港元），該款項乃因一間附屬公司非控股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34），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。

41. 購買附屬公司

(i) 收購英皇娛樂酒店額外股本權益

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」）。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。





截至二零一一年三月三十一日止年度

41. 購買附屬公司一續

(i) 收購英皇娛樂酒店額外股本權益一續

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)
應付附屬公司非控股股東款項	(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
非控股股東權益			(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			
— 於聯營公司之權益			917,703
— 資產重估儲備			28,784
			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



41. 購買附屬公司一續

(i) 收購英皇娛樂酒店額外股本權益一續

- (a) 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、負債及或然負債之公允淨值，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46(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二零一零年三月三十一日報告期結束期間，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非控股股東權益分別增加及減少約20,616,000港元及41,119,000港元。

- (ii) 截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團收購Expert Pearl集團及英皇娛樂酒店之額外股權。詳情載於附註37(c)及(d)。

- (iii) 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。





截至二零一一年三月三十一日止年度

41. 購買附屬公司一續

(iii) 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

- (b) 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。
- (c) 於二零一零年四月，本公司一間間接全資附屬公司Good Force Investments Limited與一間關連公司Gain Wealth Investments Limited (「Gain Wealth」) 訂立買賣協議，收購Richfield Development Limited (「Richfield」) 之全部已發行股本，代價約為16,900,000港元。Gain Wealth為AY Trust之全資附屬公司。Richfield為持有Shinning World Investment Limited (「Shinning World」) (從事物業投資) 全部股權之投資控股公司。Shinning World之主要資產為作租賃用途之商用物業。

42. 承擔

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已批准但未訂約：		
—發展中待售物業	691,741	1,321,853
—投資物業(附註)	1,877,197	1,704,239
—物業、機器及設備	92,537	—
	2,661,475	3,026,092
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	665,247	81,833
—投資物業(附註)	1,468,693	690,862
—物業、機器及設備	681	13,089
	2,134,621	785,784
	4,796,096	3,811,876

附註：就合營夥伴有關項目建造(於附註(16)內定義及詮釋)之合約安排之承擔計入於二零一零年三月三十一日之上述承擔。於二零一零年三月三十一日，已批准但未訂約以及已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備(扣除已付訂金)之金額分別為713,591,000港元及401,895,000港元。由於本集團於本年度接獲之判決，合營協議將繼續生效。根據合營協議，合營夥伴直至根據合營協議落成物業時承擔全部建築成本，因此本集團不再就合營夥伴有關該項目建設之合約安排負有資本承擔。



43. 經營租約承擔

本集團作為承租人

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
租賃物業本年度已付及應付之經營租約最低租金	4,129	2,907

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	2,202	2,930
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	235	524
	2,437	3,454

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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資物業本年度之已收及應收經營租約最低租金	413,798	339,618

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	347,650	292,512
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	229,032	273,655
	576,682	566,167

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12,270,000港元(二零一零年：10,153,000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。





截至二零一一年三月三十一日止年度

44. 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(53,684,000港元)乃透過運用往年已付訂金結清(二零一零年：分別為31,450,000港元及1,380,000港元之投資物業以及物業、機器及設備)。

本年度收購Expert Pearl集團額外權益之代價及收購英皇娛樂酒店有關要約之額外權益之部份代價包括本公司之股份。該等交易之進一步詳情載於上文附註37。

於本年度，本公司於英皇國際分派分派之494,718,473股股份乃自本公司股份溢價分派。進一步詳情載於上文附註37。

- (b) 於截至二零一零年三月三十一日止年度內，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。

45. 或然負債

於二零零六年十月，Expert Pearl集團(英皇娛樂酒店之前全資附屬公司，自二零一一年二月十五日起成為本公司之全資附屬公司)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Expert Pearl集團有關上海物業發展項目之合營協議。Expert Pearl集團並向合營夥伴索償，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99,282,000港元)。合營夥伴提出抗辯，並向Expert Pearl集團反索償人民幣100,000,000元(相當於118,730,000港元)，以賠償違反合營協議之損失。合營夥伴之供款人民幣27,130,000元(相當於32,211,000港元)尚未獲英皇娛樂酒店確認為資產，須等待判決結果。

於二零一零年十二月二十八日，Expert Pearl集團收到上海市第二中級人民法院之民事判決書，其中Expert Pearl集團終止合營協議及其他抗辯，不予支持，而合營協議將繼續生效。另一方面，合營夥伴之抗辯亦被駁回。Expert Pearl集團就判決向上海高級人民法院提起上訴。於二零一一年六月一日，英皇娛樂酒店出售Expert Pearl集團予本公司後，本集團收到上海高級人民法院之判決，其中Expert Pearl集團之上訴被駁回，合營協議將繼續生效。Expert Pearl集團目前就該判決提出進一步上訴。

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之發展中投資物業之相關政府租契解釋作出聲明。倘聲明未授予本集團，則本集團須向香港特別行政區政府補土地價以出租物業。法庭一審拒絕授予聲明要求，通耀已提起上訴。上訴聆訊日期尚未確定，直至該等綜合財務報表獲授權刊發之日為止。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。



46. 關連方交易

(a) 除附註28、33、34、39及41(i)及(iii)(c)內所披露，本集團亦曾與關連方進行下列重大交易：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
向關連公司支付廣告開支	4,071	1,706
向關連公司出售持作出售物業	19,470	-
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	465	1,490
向關連公司收取之酒店及餐廳收入	835	1,165
向一間關連公司支付利息	58,065	26,535
向一間聯營公司及關連公司收取之專業及服務費用	1,160	617
向關連公司收取之租金	130,631	102,571
向一間關連公司支付秘書服務費	630	435
分佔行政開支：		
— 關連公司	49,804	41,766
— 一間聯營公司	-	2,076

附註：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控制權或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12。

47. 本公司之財務資料

本公司於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日之財務資料如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
總資產		
於附屬公司之投資	893,236	893,236
其他應收款項	399	355
應收附屬公司款項	6,493,915	6,425,110
銀行結餘及現金	34	36
	7,387,584	7,318,737
總負債		
其他應付款項	1,109	1,120
資本及儲備		
股本	36,668	29,683
儲備(附註)	7,349,807	7,287,934
	7,386,475	7,317,617



截至二零一一年三月三十一日止年度

47. 本公司之財務資料一續

附註：

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股債券 權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零零九年四月一日	17,752	2,761,028	-	19,612	525,801	2,491,314	5,815,507
本年度溢利	-	-	-	-	-	126,547	126,547
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	126,547	126,547
發行股份	1,931	218,163	-	-	-	-	220,094
確認可換股債券權益部份	-	-	470,579	-	-	-	470,579
轉換可換股債券後發行股份	10,000	1,239,948	(470,579)	-	-	-	779,369
二零一零年已派付中期股息	-	-	-	-	(94,479)	-	(94,479)
於二零一零年三月三十一日	29,683	4,219,139	-	19,612	431,322	2,617,861	7,317,617
本年度虧損	-	-	-	-	-	(1)	(1)
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	(1)	(1)
因企業重組發行股份	6,985	323,085	-	-	-	-	330,070
二零一零年已派付末期股息	-	-	-	-	(118,732)	-	(118,732)
二零一一年已派付中期股息	-	-	-	-	(142,479)	-	(142,479)
於二零一一年三月三十一日	36,668	4,542,224	-	19,612	170,111	2,617,860	7,386,475

48. 報告期後事項

於二零一一年五月二十五日，本公司一間間接全資附屬公司英皇國際廣場有限公司與獨立第三方Central Source Limited訂立臨時協議，出售位於九龍灣宏泰道7號英皇國際廣場之投資物業，代價為850,000,000港元。該物業於二零一一年三月三十一日之公允價值為830,000,000港元。



49. 附屬公司詳情

本公司於二零一零年三月三十一日及二零一一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 ¹	本集團持有已發行 股本面值之比例		主要業務
			二零一一年 %	二零一零年 %	
直接持有					
英皇地產有限公司	香港	1,000	100.00	100.00	投資控股
間接持有					
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	35.32 ²	34.50 ²	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	35.32 ²	34.50 ²	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





截至二零一一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 ¹	本集團持有已發行 股本面值之比例		主要業務
			二零一一年 %	二零一零年 %	
間接持有—續					
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
伊個網系統有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
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
英皇(北京)房地產開發有限公司	中國	990,000,000	100.00	100.00	物業發展
英皇(上海)有限公司 ⁴	中國	45,000,000美元	100.00 ³	57.50 ²	物業發展
英皇(廈門)地產發展有限公司 ⁵	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	58.87 ²	57.50 ²	提供項目融資服務
英皇娛樂酒店 ⁶	百慕達	129,255	58.87 ²	57.50 ²	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



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 ¹	本集團持有已發行 股本面值之比例		主要業務
			二零一一年 %	二零一零年 %	
間接持有—續					
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
Gallan Limited	香港	2	100.00	100.00	物業發展
通耀投資有限公司	香港	2	97.67	97.67	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	58.87 ²	57.50 ²	投資控股
恆毅香港有限公司	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





截至二零一一年三月三十一日止年度

49. 附屬公司詳情一續

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	已發行普通股 股本面值/ 註冊資本 ¹	本集團持有已發行 股本面值之比例		主要業務
			二零一一年 %	二零一零年 %	
間接持有—續					
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	35.32 ²	34.50 ²	經營中場及角子機 業務
洛山有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
建球有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業發展
Lavergem Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	58.87 ²	57.50 ²	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 /澳門	10,000美元	35.32 ²	34.50 ²	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
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	35.32 ²	34.50 ²	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	58.87 ²	57.50 ²	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



截至二零一一年三月三十一日止年度

49. 附屬公司詳情一續

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	已發行普通股 股本面值/ 註冊資本 ¹	本集團持有已發行 股本面值之比例		主要業務
			二零一一年 %	二零一零年 %	
間接持有—續					
元力有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業發展
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	35.32 ²	34.50 ²	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
天豪有限公司	澳門	25,000澳門幣	58.87 ²	57.50 ²	提供博彩業務之 代理服務
祐利國際有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業發展
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



截至二零一一年三月三十一日止年度

49. 附屬公司詳情一續

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	已發行普通股 股本面值/ 註冊資本 ¹	本集團持有已發行 股本面值之比例		主要業務
			二零一一年 %	二零一零年 %	
間接持有 – 續					
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

- 1 除另有註明者外，所有款項均以港元為單位。
- 2 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41)後，該等公司成為本公司之非全資附屬公司。
- 3 英皇(上海)有限公司於本年度進行集團重組後成為本公司之全資附屬公司(附註37)。
- 4 外商獨資企業。
- 5 在中國成立之中外合作企業。
- 6 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)。

於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日，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。



業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列)
收益	1,784,847	1,449,773	348,170	1,770,164	408,514
除稅前溢利(虧損)	3,800,203	3,334,910	(1,683,331)	1,447,428	545,941
稅項	(99,373)	(148,633)	(6,772)	(2,332)	(17,206)
年度溢利(虧損)	3,700,830	3,186,277	(1,690,103)	1,445,096	528,735
應佔溢利(虧損)：					
本公司擁有人	3,444,702	3,059,424	(1,689,672)	1,445,248	525,796
非控股股東權益	256,128	126,853	(431)	(152)	2,939
	3,700,830	3,186,277	(1,690,103)	1,445,096	528,735

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列)
資產總值	25,285,173	19,281,613	10,640,067	10,920,846	8,071,525
負債總額	(10,725,623)	(8,366,227)	(5,713,834)	(4,233,399)	(3,245,642)
	14,559,550	10,915,386	4,926,233	6,687,447	4,825,883
本公司擁有人應佔權益	13,212,261	9,394,224	4,926,531	6,687,377	4,825,469
非控股股東權益	1,347,289	1,521,162	(298)	70	414
股東資金	14,559,550	10,915,386	4,926,233	6,687,447	4,825,883



本集團於二零一一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

已落成投資物業

	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、604、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	辦公室	41,982 (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／辦公室	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	214,000 (建築)	-	100
8.	香港銅鑼灣 駱克道523號地下及1樓	商業	2,072 (建築)	-	100



投資物業一續

已落成投資物業一續

地點	用途	樓面面積 平方呎	車位數目	本集團 所佔權益 %
9. 香港銅鑼灣羅素街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	26,952 (建築)	—	100
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號地下及一樓	商舖	4,328 (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





投資物業一續

已落成投資物業一續

	地點	用途	樓面面積 平方呎	車位數目	本集團 所佔權益 %
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
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1至6號舖連1樓及2樓全層	商業	4,491 (實用)	-	100
21.	香港灣仔 北海中心6樓C單位	辦公室	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



投資物業—續

已落成投資物業—續

	地點	用途	樓面面積 平方呎	車位數目	本集團 所佔權益 %
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	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
26.	九龍九龍灣 宏泰道7號英皇國際廣場	工業	311,704 (建築)	—	100
27.	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
28.	新界元朗 青山道153-157號	商業／住宅	5,306 (實用)	—	100
29.	香港銅鑼灣 羅素街54-56號	商業／住宅	10,868 (建築)	—	100
30.	香港銅鑼灣 羅素街20號地下	商舖	1,125 (建築)	—	100





投資物業一續

已落成投資物業一續

	地點	用途	樓面面積 平方呎	車位數目	本集團 所佔權益 %
31.	香港北角 英皇道560號健威坊	商鋪／車位	125,400 (建築)	353	100
32.	九龍有利大廈 地下C及D號舖及1樓A及B室	商鋪	2,720 (建築)	-	100
33.	香港銅鑼灣波斯富街76號地下	商鋪	600 (建築)	-	100
34.	香港羅素街50-52號 德發大廈地下A及B號舖、 1樓辦公室A及B	商鋪／辦公室	3,720 (建築)	-	100
35.	澳門英皇娛樂酒店地下店舖	商業	4,672 (建築)	-	35.3
36.	澳門英皇娛樂酒店8樓	商業	22,266 (建築)	-	35.3
37.	澳門英皇娛樂酒店10樓	商業	22,266 (建築)	-	35.3

備註： (建築) 一樓面建築面積
(實用) 一實用面積
(地盤) 一地盤面積

發展中投資物業

	地點	用途	地盤面積 平方呎	估計樓面 建築面積 平方呎	完成階段	估計 落成日期	車位數目	本集團 所佔權益 %
1.	香港淺水灣海灘道26-30號	商業	45,530	143,473	上層建築至頂層	二零一一年	97	97.7
2.	北京長安大街凱特大廈 位於中國北京朝陽區永安西裡 之一塊土地	商業	88,417	1,020,000 (包括地庫)	未清拆地盤	二零一四年	-	100
3.	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	商業綜合 用途	246,173	1,300,000 (包括地庫)	地基工程已完成	二零一五年	-	附註

附註：根據合營協議，本集團將提供土地，合營夥伴將承擔全部代價成本，而實用面積將由雙方等份平分。



發展中物業一供出售

地點	用途	地盤面積 平方呎	估計樓面 建築面積 平方呎	完成階段	估計落成 日期	車位 數目	本集團 所佔權益 %
1. 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
2. 香港德輔道西458號維壹	住宅	14,061	140,000	上層建築至10樓	二零一二年	-	100
3. 香港西灣河 成安街18-36號港島東18	商業/住宅	7,238	83,000	上層建築至4樓	二零一二年	-	100
4. 香港北角渣華道96-106號 渣華道98號	商業/住宅	6,818	69,000	上層建築至27樓	二零一二年	-	100
5. 九龍九龍城 太子道西396-400號	商業/住宅	3,319	30,000	上層建築至20樓	二零一一年	-	100
6. 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	185,000	未清拆地盤	二零一四年	-	100

