



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

70th Anniversary
EMPEROR GROUP
SINCE 1942

於百慕達註冊成立之有限公司（股份代號：163）

馳騁 成功之道

2011/2012 年報

目錄

公司資料及重要日期	2
財務摘要	4
管理層討論與分析	9
董事及高級行政人員之履歷	17
董事會報告	19
企業管治報告	36
獨立核數師報告	42
綜合全面收益表	44
綜合財務狀況表	45
綜合股東權益變動表	47
綜合現金流量表	49
綜合財務報表附註	51
財政概要	118
物業概要	119

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
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

廖翠英

審核委員會

陳文漢 (主席)
廖慶雄
羅家明

薪酬委員會

廖慶雄 (主席)
黃志輝
羅家明

提名委員會

羅家明 (主席)
范敏嫦
陳文漢

企業管治委員會

范敏嫦 (主席)
陳文漢
廖慶雄
公司秘書職能之代表
財務及會計職能之代表

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

投資者關係聯繫資訊

陸文靜
電郵: ir163@emperorgroup.com

網站

<http://www.emperorinternational.com.hk>

股份代號

香港聯合交易所: 163

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

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
永亨銀行有限公司
澳門永亨銀行

美國預託證券銀行

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

重要日期

年度業績公告	二零一二年六月十九日
暫停辦理股份過戶手續日期	
—就股東週年大會	二零一二年八月七日
—就末期股息	二零一二年八月十五至十六日
記錄日期	
—就股東週年大會	二零一二年八月七日
—就末期股息	二零一二年八月十六日
股東週年大會	二零一二年八月八日
派付末期股息	二零一二年九月七日 (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公司通訊之電子版本。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)向本公司之香港股份過戶登記分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。



西環德輔道西458號

www.harbourone.com.hk



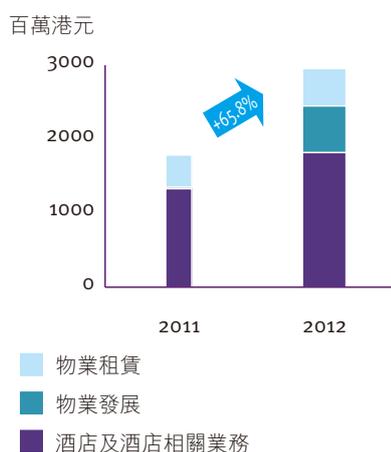
截至三月三十一日止年度

2012
千港元

2011
千港元

收入		
物業租賃	489,968	413,798
物業發展	636,682	20,759
酒店及酒店相關業務	1,832,953	1,350,290
總收入	2,959,603	1,784,847
分類溢利		
物業租賃	459,728	392,670
物業發展	154,784	(111,650)
酒店及酒店相關業務	711,160	395,710
分類溢利總額	1,325,672	676,730
物業重估收益	3,976,215	3,278,493
本公司擁有人應佔 之年度溢利	4,459,091	3,444,702
每股盈利		
基本	1.22港元	1.00港元
攤薄	1.22港元	1.00港元

總收入



分類溢利總額



物業重估收益



純利



每股資產淨值



每股盈利





THE
JAVA
渣華道 98 號

香港北角渣華道96-106號
www.thejava.com.hk

港島·東

18

UPPER EAST

ISLAND, HONG KONG

筲箕灣成安街18號

www.18uppereast.com





THE *Prince* 御·太子
PLACE

九龍九龍城太子道西398號
www.theprinceplace.com

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

自二零一一年第二季度以來，儘管外圍不明朗因素增加，香港房地產市場表現仍為平穩。截至二零一二年三月三十一日止年度(「本年度」)，香港及中國政府推出多項措施為房地產市場降溫。然而，由於市場基礎穩固、購買力強勁、失業率及利率低企以及建築成本上升，住宅物業之整體市況及需求仍然穩定。

另一方面，隨著近年訪港內地旅客與日俱增，內地旅客的消費力持續大幅上升，刺激本地零售市場，對香港黃金購物地段的租金升勢形成有力支撐。

由於內地人士可支配收入穩步增長，且頻繁往返香港及內地，內地人士移居香港之人數有所增加。此外，本地居民生活水平提升，對豪宅單位的需求持續增長。

財務回顧

整體回顧

受惠於本集團穩固的業務根基及雄厚的發展潛力，本年度本集團各項業務表現強勁，錄得總收入2,959,600,000港元(二零一一年：1,784,800,000港元)，大幅增加65.8%。投資物業之租金收入增加18.4%至490,000,000港元(二零一一年：413,800,000港元)，佔本集團總收入16.6%(二零一一年：23.2%)。由於部分售出單位已於年內交付予客戶，物業發展之收入飆升近30倍至636,700,000港元(二零一一年：20,800,000港元)，佔總收入21.5%。酒店分部錄得收入1,833,000,000港元(二零一一年：1,350,300,000港元)，增長達35.7%，佔總收入61.9%。

由於黃金地段之零售物業的資產升值及出售投資物業，本年度物業重估收益增加至3,976,200,000港元(二零一一年：3,278,500,000港元)。本公司擁有人應佔本年度溢利增長29.4%至4,459,100,000港元(二零一一年：3,444,700,000港元)。

每股基本及攤薄盈利分別為1.22港元(二零一一年：1.0港元)及1.22港元(二零一一年：1.0港元)。本集團建議宣派末期股息每股0.052港元(二零一一年：0.052港元)。連同中期股息每股0.05港元，本年度每股股息合計0.102港元(二零一一年：0.1港元)。

流動資金及財務資源

於二零一二年三月三十一日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為17,495,300,000港元(二零一一年：13,212,300,000港元)及每股4.77港元(二零一一年：每股3.6港元)。本集團持有主要物業組合佔地超過5,000,000平方呎。

於二零一二年三月三十一日，本集團銀行結餘及現金為1,315,900,000港元(二零一一年：1,097,100,000港元)。對外借貸(不計應付款項)總額約為10,263,500,000港元(二零一一年：8,551,800,000港元)，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31.1%(二零一一年：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。

「專注高級零售物業 的優質投資組合帶來 有保證且可觀之租金 收入」



1. 羅素街 8號 (香港)
2. 健威坊 (香港)
3. 英皇集團中心 (香港)

業務回顧

儘管年內整體房地產市場波動不定，但本集團仍透過參與較高增長的細分市場去把握市場機遇。本集團確立了雙引擎業務模式，其一為優質投資組合，主要集中在高端零售物業，賺取有保證且可觀之租金收入；另一為盈利能力較高之市區重建項目。

投資物業

由於本集團旗下的零售物業大部分坐落於黃金地段，本集團零售物業於本年度內之整體出租率超過99%。

香港

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。主要投資物業包括位於銅鑼灣羅素街8、20、22-24及50-56號、波斯富街76號及駱克道507及523號、尖沙咀廣東道4、6及8號及彌敦道81號之零售商舖；以及灣仔英皇集團中心、北角健威坊購物商場及荃灣英皇娛樂廣場之購物中心(其中英皇娛樂廣場將於二零一二年十一月底前完成出售事項)。本集團投資物業的租金大幅提升、出租率高企及資本升值，這再次證明本集團管理層透過高效的執行能力，擅長為其投資物業增值。

目前，銅鑼灣羅素街以每平方呎租金價格計算名列全球最貴兩條購物街之一。本集團於羅素街的地舖擁有最大覆蓋範圍，客流量有保證，帶來可觀的租金增長。於本年度後，本集團進一步擴充其於羅素街附近之覆蓋範圍，新收購銅鑼灣勿地臣街12號之地下商舖，進一步優化本集團的投資物業組合，並鞏固其於高級零售商舖之領導地位。



The Pulse 為一幢集合休閒及娛樂的多功能臨海大型商場，總建築面積約為143,000平方呎，位於世界著名旅遊景點及香港最耀眼之海灘—淺水灣。該項目於本年度內已接近完成。於本年度後，該項目已就補地價之金額達成協議，有關法律程序已完結，並於二零一二年下半年招租。

澳門

在澳門方面，**殷皇子大馬路71-75號及南灣大馬路514-520、526-528、532-540號**之拆卸工程已於本年度內完成，該地盤將重建一幢多層高級大型零售商場，總建築面積約為30,000平方呎。預期該街角地盤將成為澳門傳統博彩地區澳門半島的市中心購物熱點。待該項目於二零一四年完成後，投資物業的內在價值將為本集團帶來穩定之租金收入及長遠的租金升幅。

中國

於中國方面，位於北京**長安東大街**的地盤之清理工作已於本年度後完成，該地盤計劃開發成為一幢甲級辦公室及零售大樓，總建築面積約1,000,000平方呎。該大樓將包含多層零售平台、娛樂熱點及停車場設施，並將成為中國首都著名街道上之另一個地標。

位於上海黃浦區豫園之**英皇明星城**將發展成為一幢購物商場及酒店或服務式公寓綜合大樓，毗鄰上海M10號地鐵線路之黃金地段。本集團已完成該發展項目之地基打樁及地庫挖掘工程。預計該綜合大樓的總建築面積為1,300,000平方呎，主體將為一個多層購物商場。本集團預期，待該項目完成後，將為未來帶來可觀且穩定的租金收入。



董事總經理范敏嫦女士(左七)、執行董事張炳強先生(左六)及其他管理層，連同名人及眾影視紅星，主持維壹預售活動的啟動儀式。

物業發展

為抓緊住宅市場需求之增長，本集團已於本年度前預售位於西環之海景豪宅發展項目**維壹**以及位於北角之高級多層綜合住宅大廈**渣華道98號**，並於本年度內預售座落於西灣河熱門住宅地段之多層綜合住宅大廈**港島東18**。

維壹為一幢樓高38層、提供103個單位之豪宅大樓，總建築面積約140,000平方呎，預計於二零一二年落成。有關預售活動已於二零一零年五月開始，截至二零一二年三月三十一日止，超過93%之單位已售出，平均售價為每平方呎15,300港元。其相關溢利會於二零一二／二零一三財務年度內確認。

渣華道98號為一幢樓高32層、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，其入伙紙已於二零一一年十月發出。於二零一零年七月已開始預售，截至二零一二年三月三十一日止，超過95%之單位已售出，平均售價為每平方呎12,500港元。其部分溢利已於二零一一／二零一二財務年度內確認，餘下溢利會於二零一二／二零一三財務年度內確認。

西灣河成安街**港島東18**，為一幢樓高34層、提供108個單位及七間商舖之綜合大廈，總建築面積約為83,000平方呎，已於二零一一年四月中開始預售。截至二零一二年三月三十一日止，超過84%之單位已售出，平均售價為每平方呎11,200港元。該項目預計於二零一二年落成及其溢利會於二零一二／二零一三財務年度內確認。

「加速物業發展的週期，體現資產價值，提升盈利前景。」

御•太子位於九龍太子道西，毗鄰沙中線，為一幢樓高24層之綜合大廈，提供合共36個住宅單位及六間零售商舖，總面積約為31,000平方呎。**御•太子**於二零一二年三月獲發入伙紙，並自二零一二年六月起開始銷售，其溢利會於二零一二／二零一三財務年度內確認。

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**）之業權已完成統一，並計劃重建成為一幢飽覽維多利亞港景觀的高級綜合零售及住宅大廈，總建築面積約為185,000平方呎。拆卸工程已於本年度內開始，整個項目預計於二零一五年落成。

為使本集團市場定位及業務重點保持一致，**西貢蠔涌DD210**之地盤將發展成為低層綜合豪宅，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，以滿足市場對低層豪宅物業之殷切需求，目標定於二零一五年落成。

於本年度後，本集團新收購位於**屯門小欖冠發街屯門市地段第436號**之地盤，總面積約為39,000平方呎。該地盤將發展成為十六座低層獨立或半獨立屋，目標定於二零一四年落成。

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**之收入以及澳門**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。

香港**英皇駿景酒店**之收入主要來自酒店住宿服務以及餐飲服務。於本年度內，本集團繼續使客戶群組更多元化，並重點招攬高收入企業客戶。



1

1. 英皇駿景酒店（香港）
2. 英皇娛樂酒店（澳門）



2



於本年度內，本集團透過政府招標投得位於**灣仔皇后大道東373號**的重要地盤，該地盤面積及建築面積分別約為8,000平方呎及116,000平方呎。該地盤位於灣仔商業區，公共交通便利，將興建一座四星級酒店，吸引區內商務旅客及遊客入住。該地盤清理工作已於本年度內完成。項目預計於二零一四年落成，屆時樓高30層、擁有300個客房的高級酒店將為其賓客提供全面的消閒、餐飲及停車場設施。

前景

展望二零一二年，有見歐洲主權債務問題漸趨穩定；美國方面，主要經濟數據改善，加上低息環境持續，整體經濟正逐步恢復增長。在這樣的形勢下，預計全球經濟將繼續緩慢地好轉。

中國將每年經濟增長目標定為7.5%，縱使增速略為溫和，但預計二零一二年內地經濟仍將穩固增長。展望來年香港的本地生產總值增長較為溫和，但由於內地持續穩定的發展為香港經濟提供有力支撐，因此對香港仍然樂觀。香港經濟基礎穩健，且與經濟高速增長的中國大陸緊密相連，這兩個元素均是香港可持續發展的強大支柱。

中國內地消費持續增長使租戶業務之營業額有所增加，預計將大幅提升來自黃金地段之零售物業的租金收入。預計於二零一二／二零一三財務年度及其後，**The Pulse**將為本集團帶來可觀及穩定的租金收入。於本年度後，英皇娛樂廣場以1,450,000,000港元之現金代價出售。

近來，本集團在物業發展方面採取了更積極主動的方式。本集團相信，**維壹、渣華道98號、港島東18及御•太子**正式落成後，將進一步增加盈利空間。本集團期待於二零一二／二零一三財務年度從該等項目錄得可觀溢利。該等項目僅佔本集團物業發展分部不足二分之一的土地儲備。該等項目出售后，本集團將於來年透過利用現有土地儲備及收購新土地儲備，加快其發展計劃。本集團未來將繼續物色各種機會收購更多土地儲備。

隨著用家及投資者的信心不斷增強，本集團將致力確保住宅物業發展的銷售取得穩定的回報率。本集團正在計劃將**英皇駿景酒店**重建為附設停車場及會所設施之豪宅項目，將成為毗鄰著名跑馬地馬場的重要豪宅物業。



1. 位於南灣大馬路之項目（澳門）
效果圖
2. 英皇明星城（上海）
效果圖
3. 位於長安東大街之英皇集團中心（北京）
效果圖
4. The Pulse（香港）
效果圖



本集團將繼續審慎尋求投資機會以增強股東回報。憑藉其管理層高效的執行能力及市場洞察力，本集團將致力於進一步加強其競爭優勢，旨在成為大中華地區的主要地產商。

資產抵押

於二零一二年三月三十一日，本集團已將賬面值22,327,900,000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支付補地價以出租物業。法庭一審拒絕授予聲明要求。於二零一零年一月，通耀已提出上訴。於二零一二年五月，通耀與香港特別行政區政府就補地價金額訂立協議，根據該協議，補地價金額為798,000,000港元。通耀已於二零一二年五月十五日獲香港特別行政區政府同意撤銷，並於二零一二年五月十八日接獲香港上訴法庭有關撤銷上訴同意書之批准。法庭程序已據此終止。於二零一二年三月三十一日，已就協定之補地價金額確認應付補地價。

僱員及薪酬政策

本年度之員工成本總額（包括董事酬金）為453,700,000港元（二零一一年：397,200,000港元）。於本年度末，本集團聘用約1,488名僱員（二零一一年：1,332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，而有2,692,368份購股權失效。於二零一二年三月三十一日，合共37,693,161份（二零一一年：40,385,529份）購股權尚未行使。

社會責任

於本年度內，本集團與聯屬基金會英皇慈善基金攜手展開一系列活動，持續造福長者及臨終病人。二零一一年六月，我們先向定期服務聖雅各福群會義工隊之長者放映電影「建黨偉業」，感謝他們過去付出的努力。其後於九月，由員工組成的義工小隊前往由伸手助人協會營運的「長者之家」進行探訪，花了一整天與長者們同慶中秋。於十一月二十日「長者日」當天，該義工小隊與三百多位長者，在上水有機農莊度過歡樂的一天。

四十多位來自港京澳不同部門之本集團員工，秉承本集團每年義工外訪的慣例，前往河北省順平縣，探訪了「楊受成慈善基金(順平)老年中心」(一家由英皇集團贊助的安老院)，向長者展示關懷。本集團亦連續第五年成為善寧會每年一度善款籌募活動「登山善行」之贊助商。

本集團獲香港社會服務聯會頒發二零一一至二零一二年度「五年Plus商界展關懷」標誌，表揚本集團對社會作出之貢獻。



1



2

1. 贊助長者義工欣賞電影《建黨偉業》
2. 迎月度中秋同樂日
3. 前往河北省順平縣探訪安老院
4. 善寧會登山善行2012



3



4

董事及高級行政人員之履歷

非執行董事(主席)

陸小曼，現年56歲，於一九九九年六月加盟本公司及為本公司主席。彼畢業於多倫多大學，持有商業學士學位。陸女士現亦擔任英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店」)(股份代號：296)之非執行董事兼主席，該家公司為本公司之附屬公司。彼於銀行業任職近十年。

執行董事兼董事總經理

黃志輝，現年56歲，於一九九一年加盟本公司並擔任本公司董事總經理。彼亦為本公司之若干附屬公司之董事。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。彼為本公司薪酬委員會委員。黃先生為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。彼亦為英皇娛樂酒店、英皇鐘錶珠寶有限公司(「英皇鐘錶珠寶」)(股份代號：887)及新傳媒集團控股有限公司(「新傳媒集團」)(股份代號：708)之董事。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。

范敏嫦，現年49歲，於一九九零年加盟本公司並擔任本公司董事總經理。彼亦為本公司之若干附屬公司之董事。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。范女士為本公司企業管治委員會主席及提名委員會之成員。彼具備香港專業律師資格及為合資格會計師，彼並持有工商管理碩士學位。范女士亦為英皇娛樂酒店、英皇鐘錶珠寶及新傳媒集團之董事。彼擁有超逾23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56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。彼亦為本公司之若干附屬公司之董事。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，張先生曾擔任恆基兆業發展有限公司(股份代號：97)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36年經驗。

獨立非執行董事

陳文漢，現年55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及提名委員會和企業管治委員會之成員。陳先生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(股份代號：252)之非執行董事及大成生化科技集團有限公司(股份代號：809)之獨立非執行董事。

廖慶雄，現年48歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席及審核委員會和企業管治委員會之成員。廖先生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(股份代號：2000)之獨立非執行董事。

羅家明，現年51歲，於二零零八年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為本公司提名委員會主席及審核委員會和薪酬委員會之成員。羅先生持有香港中文大學之工商管理碩士學位。彼為英國皇家特許勘測師協會之特許物料測量師。彼於酒店發展、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」)欣然提呈本集團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50。

業績及股息

本集團於本年度之業績載於第44頁之綜合全面收益表內。

年內已派及本年度建議派付之股息載於綜合財務報表附註14內。董事建議派付每股0.052港元(二零一一年：0.052港元)之年度末期股息(總額約為190,700,000港元)(二零一一年：190,700,000港元)，惟須待本公司股東於二零一二年八月八日(星期三)舉行之應屆股東週年大會上批准後方可作實。

投資物業

於本年度內，本集團以約2,396,545,000港元之成本收購投資物業及花費約1,051,992,000港元之成本於在建投資物業上。

於二零一二年三月三十一日，本集團按公開市值基準重估名下全部投資物業。約3,975,065,000港元之公允價值升值已計入綜合全面收益表內。

有關本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

本集團主要投資物業之概述載於第119至第123頁。

物業、機器及設備

於本年度內，本集團以約103,262,000港元之成本購入物業、機器及設備及花費約659,541,000港元之成本於在建酒店物業上。

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38。

儲備

本集團於本年度內之儲備變動詳情載於第47至第48頁。

董事及董事之服務合約

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(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(1)條及第87(2)條，張炳強先生、廖慶雄先生及羅家明先生將於應屆股東週年大會上輪值告退。張炳強先生及廖慶雄先生均符合資格並願意膺選連任，而羅家明先生將於應屆股東週年大會上告退，且無意膺選連任。

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

於二零一二年三月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）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」）之上市發行人董事進行證券交易之標準守則另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份之好倉

(i) 本公司每股面值0.01港元之普通股（「股份」）

董事姓名	身份／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」）	配偶權益	2,747,610,489 (附註1)	74.93%

(ii) 購股權

董事姓名	身份／權益性質	所持相關股份數目	概約持股百分比
黃志輝先生	實益擁有人	16,154,212 (附註2)	0.44%
范敏嫦女士（「范女士」）	實益擁有人	16,154,212 (附註2)	0.44%
張炳強先生	實益擁有人	5,384,737 (附註2)	0.15%

附註：

- 於該等2,747,610,489股股份中，2,747,493,823股股份由Charron Holdings Limited（「Charron」，其後命名為英皇集團（國際）控股有限公司）持有。Charron為億偉控股有限公司（「億偉」，其後命名為楊受成產業控股有限公司）之全資附屬公司。億偉為STC International Limited（「STC International」）之全資附屬公司，而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」）之受託人。楊博士作為AY Trust之創立人被視為擁有Charron所持上述股份之權益。餘下116,666股股份乃由楊博士以其自身之名義持有。鑑於陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有分別由Charron及楊博士持有之相同股份的權益。
- 該等購股權乃根據本公司之購股權計劃授予各董事。由於二零一一年三月七日進行之紅利發行，授出之購股權項下之行使價及相關股份數目已作調整，並於同日生效。

董事及主要行政人員之證券權益及淡倉 (續)

(b) 於相聯法團之好倉權益

(i) 普通股

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	所持已發行普通股 股份數目	概約持股 百分比
陸女士	英皇娛樂酒店	配偶權益	794,912,845 (附註1)	61.50%
陸女士	英皇鐘錶珠寶	配偶權益	3,565,450,000 (附註2)	53.07%
陸女士	英皇證券集團有限公司 (「英皇證券集團」)	配偶權益	1,576,668,907 (附註3)	60.70%
陸女士	新傳媒集團	配偶權益	453,080,000 (附註4)	52.44%

(ii) 購股權

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	所持 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 (續)

(b) 於相聯法團之好倉權益 (續)

附註：

1. 英皇娛樂酒店為一家股份於香港上市之公司，亦為本公司之附屬公司。該等英皇娛樂酒店股份乃由本公司間接全資附屬公司滿強投資有限公司(「滿強」，其後命名為英皇娛樂酒店控股有限公司)持有。本公司之2,747,493,823股股份由Charron持有，約佔本公司已發行股本74.93%。Charron之全部已發行股本由STC International (AY Trust之受託人)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之英皇娛樂酒店股份以及於Charron及億偉之全部股本中擁有權益。鑑於身為楊博士之配偶，本公司董事陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
2. 英皇鐘錶珠寶為一家股份於香港上市之公司。該等英皇鐘錶珠寶股份由全強集團有限公司(「全強集團」，其後命名為英皇鐘錶珠寶集團控股有限公司)持有。全強集團由億偉全資擁有。億偉則由STC International (AY Trust之受託人)全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於全強集團之該等股份及全部股本中擁有權益。鑑於身為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
3. 英皇證券集團為一家股份於香港上市之公司。該等英皇證券集團股份由凱運集團有限公司(「凱運」，其後命名為英皇證券集團控股有限公司)持有。凱運由億偉全資擁有，而億偉由STC International (AY Trust之受託人)全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於凱運之該等股份及全部股本中擁有權益。鑑於身為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
4. 新傳媒集團為一家股份於香港上市之公司。該等新傳媒集團股份由Velba Limited(「Velba」，其後命名為新傳媒集團投資有限公司)持有，Velba由億偉全資擁有，而億偉由STC International (AY Trust之受託人)全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於Velba之該等股份及全部股本中擁有權益。鑑於身為楊博士之配偶，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(亦為本公司之董事)。

除上文所披露者外，於二零一二年三月三十一日，並無董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

購股權

本公司於二零零三年九月九日採納購股權計劃(「該計劃」)。有關該計劃及購股權數目之概要，載於綜合財務報表附註39。本年度內尚未行使之購股權數目概述如下：

董事	授出日期	行使期	行使價 港元	於二零一一年 四月一日 尚未行使	於本年度內 失效	於二零一二年 三月三十一日 尚未行使
黃志輝先生	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	1.746	10,769,475	-	10,769,475
	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	2.702	5,384,737	-	5,384,737
范女士	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	1.746	10,769,475	-	10,769,475
	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	2.702	5,384,737	-	5,384,737
張炳強先生	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	2.702	5,384,737	-	5,384,737
莫鳳蓮女士(附註)	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	2.702	2,692,368	(2,692,368)	-

附註：莫鳳蓮女士之購股權已於其於二零一一年七月一日辭任本公司董事時失效。

於本年度內，概無購股權根據該計劃授出、行使或註銷。

主要股東之權益及淡倉

於二零一二年三月三十一日，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或被視為或當作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：

於本公司股份之好倉

股東名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	概約持股百分比
Charron	實益擁有人	2,747,493,823	74.93%
億偉	於一間受控制法團之權益	2,747,493,823	74.93%
STC International	受託人	2,747,493,823	74.93%
楊博士	全權信託之創立人／實益擁有人	2,747,610,489	74.93%

主要股東之權益及淡倉 (續)

附註：Charron之全部已發行股本由億偉持有，而億偉則由STC International (AY Trust之受託人)全資擁有。STC International及楊博士分別為AY Trust之受託人及創立人。根據證券及期貨條例，億偉、STC International及楊博士各自被視為於Charron所持有之股份中擁有權益。作為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於楊博士所持有之2,747,610,489股股份中擁有權益。該等2,747,610,489股股份與載列於上述「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，於二零一二年三月三十一日，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。

董事於競爭業務之權益

於二零一二年三月三十一日，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 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 及其聯繫人士	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 及其聯繫人士	Wintex Services Limited	主要股東	物業投資

上述董事並無作出不競爭承諾。本集團持有之物業主要作商業用途。上述董事及／或其聯繫人士持有該等物業，惟主要作住宅用途。

除上文所披露者外，於二零一二年三月三十一日，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，本集團與董事或由董事擁有實益權益之公司之交易載述如下：

關連交易

出售按揭貸款予一間關連公司

於二零一一年十月十七日，暉永發展有限公司(本公司之間接聯營公司)、偉眾有限公司(本公司之間接附屬公司)及英皇財務管理有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與英皇財務有限公司(由英皇證券集團間接全資擁有及由被視為本公司主要股東之AY Trust控制)就出售按揭貸款分別訂立三份買賣協議，總代價約21,965,000港元。該交易已於二零一二年三月三十日完成。

持續關連交易

於本年度內，本集團曾與關連人士(定義見上市規則)進行下列交易：

A. 物業租賃－收取經營租約租金

交易對方名稱	協議日期	地點	租期	截至二零一二年 三月三十一日 止年度之金額 (千港元)
(1) 英皇星藝有限公司(附註1)	二零一零年三月三十一日	香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心 (「英皇集團中心」)27樓	二零一零年四月一日至 二零一三年三月三十一日	2,796
(2) 強泰投資有限公司(「強泰」) (已重新命名為英皇代理有限公司)(附註2)	二零一零年三月三十一日	英皇集團中心801室	二零一零年四月一日至 二零一二年三月三十一日	558
(3) 強泰(附註2)	二零一一年九月三十日	英皇集團中心17樓1702室	二零一一年十月三日至 二零一三年十一月三十日	145
(4) 強泰(附註2)	二零零九年一月六日	英皇集團中心17樓1703、1704、 1706及1707室	二零零八年十二月一日至 二零一一年十一月三十日	910
(5) 強泰(附註2)	二零零九年一月六日	英皇集團中心17樓1705室	二零零九年四月一日至 二零一一年十一月三十日	162
(6) 強泰(附註2)	二零一一年九月三十日	英皇集團中心17樓1703至1707室	二零一一年十二月一日至 二零一三年十一月三十日	613
(7) 強泰(附註2)	二零一零年三月三十一日	英皇集團中心23樓及28樓A室	二零一零年四月一日至 二零一二年三月三十一日	4,032
(8) 英皇金業投資(亞洲) 有限公司(「英皇金業」) (附註2)	二零一零年三月三十一日	英皇集團中心601室	二零一零年四月一日至 二零一三年三月三十一日	504

持續關連交易 (續)

A. 物業租賃－收取經營租約租金 (續)

交易對方名稱	協議日期	地點	租期	截至二零一二年 三月三十一日 止年度之金額 (千港元)
(9) 英皇金業(附註2)	二零一一年三月三十一日	九龍旺角上海街525號東海閣 地下2至6號舖、1樓及相鄰之 簷篷、2樓、保留之平台部分、 第一及第二面廣告牆	二零一一年四月一日至 二零一四年三月三十一日	3,903
(10) 麗盟有限公司(「麗盟」) (附註3)	二零一一年三月三十一日	香港彌敦道81號喜利大廈地下 A、D2及E2號舖	二零一一年四月一日至 二零一四年三月三十一日	12,600
(11) 麗盟(附註3)	二零一零年三月三十日	英皇集團中心地下G3至G5號舖	二零一零年四月一日至 二零一三年三月三十一日	5,040
(12) 麗盟(附註3)	二零一一年十二月十六日	英皇集團中心15樓1505室	二零一二年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	75
(13) 麗盟(附註3)	二零一零年三月三十日	英皇集團中心25樓2501至2505室	二零一零年四月一日至 二零一三年三月三十一日	2,186
(14) 麗盟(附註3)	二零一零年九月十四日	英皇集團中心25樓2507室	二零一零年九月十三日至 二零一三年三月三十一日	635
(15) 麗盟(附註3)	二零一零年六月二十五日	香港銅鑼灣羅素街8號地下 第1及2號舖(連同三個戶外 廣告牌之使用權)	二零一零年九月一日至 二零一三年八月三十一日 (於二零一一年十一月三十日 提前終止)	10,800
(16) 麗盟(附註3)	二零一一年十一月二十九日	香港銅鑼灣羅素街8號地下 第1及2號舖(連同三個戶外 廣告牌及1樓之廣告位A之 使用權)	二零一一年十二月一日至 二零一四年十一月三十日	7,945
(17) 麗盟(附註3)	二零一一年十一月二十九日	香港銅鑼灣羅素街8號1樓外牆廣告位B	二零一一年十一月三十日至 二零一四年十一月二十九日	1,008
(18) 麗盟(附註3)	二零一一年五月二十五日	香港銅鑼灣羅素街8號地下第3及5號舖	二零一一年十一月三十日至 二零一四年十一月二十九日	8,134

持續關連交易 (續)

A. 物業租賃－收取經營租約租金 (續)

交易對方名稱	協議日期	地點	租期	截至二零一二年 三月三十一日 止年度之金額 (千港元)
(19) 麗盟(附註3)	二零一一年六月三十日	香港羅素街24號地下及1樓	二零一一年七月十日至 二零一一年十月十八日	5,396
(20) 麗盟(附註3)	二零一一年六月三十日	香港羅素街24號地下及1樓	二零一一年十月十九日至 二零一四年七月九日	8,073
(21) 麗盟(附註3)	二零一一年十一月二十九日	香港銅鑼灣羅素街22至24號外牆廣告牌	二零一一年十二月一日至 二零一三年十一月三十日	280
(22) 麗盟(附註3)	二零零八年五月十六日	香港銅鑼灣羅素街50至52號德發大廈 地下(A號舖連後院)及1樓A室 (羅素街50號)	二零零八年七月一日至 二零一一年六月三十日	1,983
(23) 麗盟(附註3)	二零一一年五月二十五日	香港銅鑼灣羅素街50至52號德發大廈 地下(A號舖連後院)及1樓A室 (羅素街50號)	二零一一年七月一日至 二零一四年六月三十日	11,825
(24) 麗盟(附註3)	二零零八年十月二十三日	香港羅素街54及56號地下及閣樓， 連同使用面向羅素街之2至5樓 外牆LED顯示屏及頂樓面向香港 登龍街之一個廣告牌之權利	二零零八年十月二十三日 至 二零一一年十月二十二日	15,935
(25) 麗盟(附註3)	二零一一年五月二十五日	香港銅鑼灣羅素街54及56號地下、閣樓 及1樓A室(連平台)及B室(連平台) 連同使用1至5樓面向羅素街之外牆 LED顯示屏及面向羅素街及登龍街之 廣告牌之權利	二零一一年十月二十三日 至 二零一四年十月二十二日	21,661
(26) 麗盟(附註3)	二零一零年一月二十七日	香港銅鑼灣羅素街50至52號德發大廈 地下(B號舖連後院)及1樓B室(連露台)	二零一零年二月九日至 二零一一年十月二十二日	11,491

持續關連交易 (續)

A. 物業租賃－收取經營租約租金 (續)

交易對方名稱	協議日期	地點	租期	截至二零一二年 三月三十一日 止年度之金額 (千港元)
(27) 麗盟(附註3)	二零一一年五月二十五日	香港銅鑼灣羅素街50至52號德發大廈 地下(B號舖連後院)及1樓B室(連露台) 以及2樓B室(連露台)	二零一一年十月二十三日至 二零一四年十月二十二日	170
(28) 麗盟(附註3)	二零零九年三月三十一日	香港九龍廣東道4號地下	二零零九年五月一日至 二零一二年四月三十日 (附註5)	5,267
(29) 麗盟(附註3)	二零一一年十二月十五日	香港九龍廣東道4至8號地下及1樓· 3樓套房A及B·4樓套房A之A部分及 天台以及四個外牆戶外廣告牌	二零一二年一月四日至 二零一五年一月三日 (附註5)	15,350
(30) 麗盟(附註3)	二零一零年八月三十一日	香港九龍廣東道4號4樓套房A外牆廣告位	二零一零年九月一日至 二零一二年八月三十一日 (附註5)	218
(31) 麗盟(附註3)	二零一零年八月三十一日	香港九龍廣東道4號1樓A部分	二零一零年九月一日至 二零一三年六月十五日 (附註5)	166
(32) 賢毅有限公司(「賢毅」) (附註3)	二零一零年八月三十一日	香港九龍廣東道4號1樓部分全層	二零一零年六月十六日至 二零一三年六月十五日 (附註5)	2,183
(33) 賢毅(附註3)	二零一零年八月三十一日	香港九龍廣東道4號地下儲物室	二零一零年六月十六日至 二零一三年六月十五日 (附註5)	87
(34) EWJ Watch and Jewellery Company Limited(「EWJ澳門」) (附註3)	二零一一年六月二十八日	澳門殷皇子大馬路67至69號地下B座 及羅保博士街地下5號C2座	二零一一年七月一日至 二零一四年六月三十日	3,098
(35) EWJ澳門(附註3)	二零一一年六月二十八日	澳門殷皇子大馬路65-A號1樓B座	二零一一年八月一日至 二零一四年六月三十日	57

持續關連交易 (續)

A. 物業租賃－收取經營租約租金 (續)

交易對方名稱	協議日期	地點	租期	截至二零一二年 三月三十一日 止年度之金額 (千港元)
(36) EW澳門(附註3)	二零一一年六月二十八日	英皇娛樂酒店地下5號舖	二零一一年七月一日至 二零一四年六月三十日	1,635
(37) EW澳門(附註3)	二零零九年三月二十五日	英皇娛樂酒店地下1至4號舖	二零零九年四月一日至 二零一二年三月三十一日	2,703
(38) 冠頌有限公司(「冠頌」) (附註3)	二零一零年七月二十日	香港九龍廣東道4號3樓套房A外牆之 伸延廣告位	二零一零年八月一日至 二零一二年七月三十一日 (附註5)	182
(39) 冠頌(附註3)	二零一零年七月二十日	香港九龍廣東道4號3樓套房A外牆 廣告位	二零一零年八月一日至 二零一二年七月三十一日 (附註5)	218
(40) 冠頌(附註3)	二零一零年七月二十日	香港九龍廣東道4號3樓套房A	二零一零年八月一日至 二零一二年七月三十一日 (附註5)	109
(41) 冠頌(附註3)	二零零九年五月二十七日	香港九龍廣東道6至8號地下	二零一零年八月一日至 二零一二年七月三十一日 (附註5)	13,008
(42) 嘉奇發展有限公司(「嘉奇」) (附註4)	二零一一年二月二十八日	英皇集團中心17樓1702室	二零一一年三月一日至 二零一三年二月二十八日 (於二零一一年九月十六日 提前終止)	133
(43) 嘉奇(附註4)	二零一一年八月三十一日	英皇集團中心6樓603室	二零一一年十月十五日至 二零一三年九月十四日	100
(44) 嘉奇(附註4)	二零一一年八月三十一日	英皇集團中心16樓1605室及20樓2006室	二零一一年九月十五日至 二零一三年九月十四日	389
(45) 嘉奇(附註4)	二零一一年八月三十一日	英皇集團中心6樓606室	二零一一年九月十五日至 二零一三年九月十四日	210
(46) 嘉奇(附註4)	二零一一年二月二十八日	英皇集團中心24樓	二零一一年四月一日至 二零一四年三月三十一日	3,080

持續關連交易 (續)

A. 物業租賃－收取經營租約租金 (續)

交易對方名稱	協議日期	地點	租期	截至二零一二年 三月三十一日 止年度之金額 (千港元)
(47) 環球飲食貿易有限公司 (「環球飲食」)(附註1)	二零一一年四月二十九日	英皇集團中心20樓2007室	二零一一年五月一日至 二零一三年四月三十日	426
(48) 環球飲食 (附註1)	二零一零年四月一日	英皇集團中心20樓2001室	二零一零年四月一日至 二零一二年三月三十一日	604
(49) 瑞典歐化(遠東)有限公司 (「歐化」)(附註1)	二零零九年三月二十七日	香港九龍漆咸道北275號蔚景樓地下 7至11號舖, 1樓至5樓	二零零九年四月一日至 二零一二年三月三十一日	4,182
(50) 歐化(附註1)	二零零九年三月二十七日	香港新界屯門建發里4號閣樓、1樓至 9樓及17個地下泊車位(不包括9號及 10號泊車位)	二零零九年四月一日至 二零一二年三月三十一日	5,593
(51) 歐化(附註1)	二零一零年四月一日	英皇集團中心1206室及1207室	二零一零年四月一日至 二零一二年三月三十一日	742

附註：

- (1) 英皇星藝有限公司、環球飲食及歐化由AY Trust間接全資擁有，其創辦人為視為本公司之主要股東兼其創立人為本公司董事陸女士之配偶楊博士。
- (2) 直至二零一一年十二月三十一日，強泰及英皇金業由楊博士(視為本公司之主要股東)之聯繫人士成立之全權信託間接全資擁有。其後，該兩間公司由AY Trust間接全資擁有。
- (3) 麗盟、賢毅、EWJ澳門及冠頌乃英皇鐘錶珠寶之附屬公司，其主要股東由AY Trust間接控制。
- (4) 嘉奇乃英皇證券集團之一家全資附屬公司，其主要股東由AY Trust間接控制。
- (5) 於二零一一年十二月十五日，本公司之間接全資附屬公司樂德投資有限公司(「樂德」)、全寶投資有限公司(「全寶」)及喜霖有限公司(「喜霖」)(作為業主)與麗盟、賢毅及冠頌(作為承租方)訂立終止協議，內容有關終止各協議，於二零一二年一月三日生效。同日，樂德、全寶、喜霖及金緻有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與麗盟訂立租賃協議，內容有關各物業之租約，於二零一二年一月四日生效。

持續關連交易 (續)

B. 與集團顧問訂立之顧問協議

如於二零一一年七月二十五日所公佈，本公司之一間全資附屬公司於二零一一年七月二十二日與楊博士(被視作本公司之控股股東)訂立一項住所合約，據此，本集團向自二零零二年四月一日起為本集團提供諮詢服務但並未收取任何薪酬之楊博士及其聯繫人士(包括陸女士，本公司之主席及楊博士之配偶)提供位於香港麗景道2號之附設傢俬配套住所的獨家使用及佔用權，免收租金(包括有關使用該物業之相關費用)，作為其於二零一一年七月二十二日至二零一四年三月三十一日期間向本集團提供諮詢服務之薪酬。截至二零一二年三月三十一日，由一間與本集團概無關連之獨立公司之專業物業估值師計算之市場租值及該宿舍之相關開支約為6,054,000港元。

本集團之總體策略規劃、本公司之業務發展及業務聯繫均得益於楊博士所提供之諮詢服務。作為本集團之高級行政人員，楊博士亦有權享受本集團提供之額外福利，包括非獨家使用汽車、遊艇、會所債券及會員資格。

C. 與英皇娛樂酒店經營相關之服務協議

訂約日期

二零一零年二月十九日

訂約方名稱

- (1) 天豪有限公司(「天豪」)，一間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為本公司間接非全資擁有之附屬公司。

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。

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。

截至二零一二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1,510,285,054港元。

除本年度「出售按揭貸款予一間關連公司」約21,163,000港元及本年度「來自關連公司之租金收入」201,543,000港元(載於綜合財務報表附註47-「關連人士交易」)而根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易外，根據上市規則第14A.31/14A.33/14A.65(4)條，附註47內所載之所有其他交易乃可豁免公佈、匯報、年度審閱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。

持續關連交易 (續)

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經披露持續關連交易(「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：

- (1) 已獲得本公司之董事會批准；
- (2) 若交易涉及本集團提供商品或服務，於所有重大方面根據本公司之價格政策而訂立；
- (3) 乃於所有重大方面根據規管有關交易之有關協議之條款訂立；及
- (4) 每項已披露持續關連交易未超過本公司於先前作出公告披露之年度上限總額。

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，並確認該等由本集團訂立之交易：

- (1) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (2) 符合一般商業條款；及
- (3) 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。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何於本年度末或本年度內任何時間仍然生效而董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

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

執行董事之酬金由薪酬委員會參照一套書面薪酬政策(以確保與業務策略緊密聯繫，並符合股東之權益及現行最佳常規)、本集團之營運業績、個別人士表現及比較市場統計數字而釐定。獨立非執行董事之酬金則以符合市場情況之基準而支付。並無個別人士可自行釐定其酬金。

本集團酬報僱員之薪酬政策乃以彼等之表現、資歷、所展現之能力、市場可比較數據及本集團之表現為基準。

薪酬組合包括基本薪金、董事袍金、住房津貼、退休金計劃供款以及與本集團溢利掛鈎之花紅、特別獎勵、表現相關激勵獎金、以股份支付之款項及其他福利。為鼓勵合資格人士(包括董事及僱員)，薪酬組合擴大至包括本公司於二零零三年九月九日生效採納之該計劃授出之購股權，該計劃之詳情載於綜合財務報表附註39。董事酬金及本集團五名最高薪酬人士之詳情載於綜合財務報表附註12。

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。

於二零一二年三月三十一日，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2,826,977,000港元（二零一一年：2,787,971,000港元）。

捐獻

於本年度內，本集團之慈善捐款合共約610,000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入之63%。最大客戶佔本集團總收入之55%。

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26%。最大供應商佔本集團採購貨品及聘用服務總額之8%。

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36頁至第41頁之企業管治報告。

充裕公眾持股量

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

於報告期後發生之重大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

二零一二年六月十九日

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。於本年度內，本公司一直全面遵守上市規則附錄十四所載當時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

於二零一二年三月三十一日，董事會由七名董事組成，包括一名非執行董事(亦為本公司主席)、三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17至18頁「董事及高級行政人員之履歷」一節。

董事會之角色及職責

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。

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，主席亦確保全體董事會成員有效率地工作及履行其責任。於會議舉行前董事會成員均獲適當簡報所討論之事宜，會議文件亦會發送予各董事。

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。

董事之培訓及支援

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。本公司已向全體董事匯報有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展情況，以確保其遵從及知悉良好的企業管治常規。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。本公司已就其董事可能會面對之法律行動作出適當之投保安排。

董事會及委員會會議

本年度內董事於董事會及委員會會議出席情況載列如下：

董事姓名	出席會議次數／已舉行會議次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
非執行董事			
陸小曼(主席)	11/11	-	-
執行董事			
黃志輝(董事總經理) 附註1	11/11	-	2/2
范敏嫦(董事總經理)	11/11	-	-
張炳強	11/11	-	-
莫鳳蓮(於二零一一年七月一日辭任)	2/2	-	-
獨立非執行董事			
陳文漢 附註2	11/11	3/3	-
廖慶雄 附註1	10/11	3/3	2/2
羅家明	11/11	3/3	2/2

附註：

- 1 自二零一二年三月二十八日起，黃志輝先生終止擔任薪酬委員會主席，而廖慶雄先生獲委任接替其職位。
- 2 審核委員會主席

董事會會議定期於約每季度舉行。董事會於本年度內舉行11次董事會會議。

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。會議議程由主席與其他董事會成員商議而定，並由公司秘書協助編製。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。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記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記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，明確界定哪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、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員由大部分獨立非執行董事組成。所有董事委員會之清晰書面職權範圍已提供予該等委員會各自之成員。該等董事委員會之詳細資料如下：

1. 審核委員會(於二零零四年九月二十三日成立)

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。因應上市規則之有關修訂,董事會已於二零一二年三月二十八日重新採納之審核委員會之具體書面職權範圍已載於本公司之網站。審核委員會於本年度內舉行三次會議。

於本年度內,審核委員會所履行之工作概要載列如下:

- i. 與管理層/財務主管及/或外聘核數師審閱核數程序之有效性及本集團所採納之會計原則及實務,以及截至二零一一年三月三十一日止財政年度之年度財務報表及截至二零一一年九月三十日止六個月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有效性;
- iii. 對本集團截至二零一一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. 審批截至二零一二年三月三十一日止財政年度之審核計劃,檢討外聘核數師之獨立性並審批外聘核數師之聘用;
- vi. 與外聘核數師會晤,檢討彼等有關截至二零一一年三月三十一日止年度內之審核工作及結果以及審核程序之有效性;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。

本公司已作出安排,使本集團之僱員可在保密情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生之不正當行為提出關注。審核委員會已確保有適當之安排,讓本公司對此等事項作出公正及獨立的調查及採取適當的跟進行動。

2. 薪酬委員會(於二零零五年七月十九日成立)

薪酬委員會由三名成員(即獨立非執行董事廖慶雄先生(該委員會主席)、董事總經理黃志輝先生、獨立非執行董事羅家明先生)組成。薪酬委員會之主要職責為就本公司全體董事及高級管理層之酬金政策及架構向董事會提供推薦建議,並釐定全體執行董事及高級管理層之具體薪酬待遇。截至二零一二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。因應上市規則之有關修訂,董事會已於二零一二年三月二十八日重新採納之薪酬委員會之具體書面職權範圍可於本公司之網站閱覽。薪酬委員會於本年度內舉行兩次會議。

於本年度內,薪酬委員會所履行之工作概要載列如下:

- i. 檢討董事袍金及向董事會提供推薦意見以批准非執行董事之袍金;
- ii. 檢討執行董事之現有水平及薪酬架構/待遇及批准執行董事之具體薪酬待遇;及
- iii. 檢討高級管理層之額外福利。

3. 提名委員會(於二零一二年三月二十八日成立)

提名委員會由三名成員(即獨立非執行董事羅家明先生(委員會主席)、董事總經理范敏嫦女士及獨立非執行董事陳文漢先生)組成。提名委員會之主要職責為物色董事潛在候選人、審查董事之提名、評估獨立非執行董事之獨立性及就該等委任向董事會提出建議。薪酬委員會之具體書面職權範圍可於本公司之網站閱覽。提名委員會於本年度內並無舉行會議。

4. 企業管治委員會(於二零一二年三月二十八日成立)

企業管治委員會由五位成員(即董事總經理范敏嫦女士(委員會主席)、兩名獨立非執行董事(即陳文漢先生以及廖慶雄先生)、一名代表公司秘書職能之人員及一名代表財務與會計職能之人員)組成。企業管治委員會之主要職責為審核本公司企業管治實務及披露制度及引進有關企業管治之相關理念,以提高本公司之企業管治標準。企業管治委員會之具體書面職權範圍可於本公司網站查詢。企業管治委員會於本年度內並無舉行會議。

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,就本年度而言,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

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有關解釋及資料,使董事會可於作出財務及董事會其他決定前進行知情評估。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,並確保綜合財務報表乃按「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有效性。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而非絕對保證。

為確保實現本集團目標及識別差異，董事會已設定內部監控系統方向，從而能夠有效採取正確行動。管理層主要負責設計、實施及維護內部監控系統，以保護股東投資及本集團資產。

董事會已透過其審核委員會就本年度內本集團內部監控系統之有效性(包括財務、營運、合規監控、風險管理職能)及本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及本集團培訓項目及預算是否充足進行檢討。本年度內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。

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

董事會認為其內部監控系統有效及充足，且本公司已遵守該準則就內部監控之守則條文。本公司已在員工中實施政策，可秘密舉報財務匯報、內部監控或其他事宜中可能存在之不正當行為。董事會並不知悉在任何重大方面存在可影響股東之事項。

所有資金及收益項目之年度預算及年中預測於採用前由高級管理層編製並批准。管理層嚴密監控業務活動及每月將經營之財務業績與預算進行對比檢討，亦檢討並更新內部監控以應對近期挑戰。

本公司已經成立持續關連交易合規委員會，以內部監視、控制及檢討本公司之關連交易及持續關連交易，確保交易符合一切相關法律及法規、上市規則及披露規定。

與股東溝通

本公司已經制定股東溝通政策，並定期檢討以確保其有效性。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就特定目的召開之股東特別大會(如有)，藉以提供機會讓股東直接與董事會溝通；(ii)根據上市規則之規定刊發提供本集團最新資料之公告、年報、中期報告及／或通函及新聞稿；(iii)本集團之最新資料可於本公司網頁閱覽；及(iv)不時舉行新聞發佈會。

本公司與機構股東會定期對話，發佈財務業績時亦會舉行全面發佈會。歡迎股東及投資者瀏覽本公司網站及透過本公司投資者關係部門提出查詢，而聯絡方法可於本公司之網站內及本年報第2頁查閱。

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(包括重選退任董事)均會於股東大會上提呈個別決議案。

本公司已於二零一一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。

股東大會主席及委員會主席／成員均有出席於二零一一年八月十六日舉行之上屆股東週年大會及於二零一一年四月十一日及二零一一年六月二十九日舉行之股東特別大會，回答股東之提問。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

於本年度內，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	6,781
非核數服務	無

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44至第117頁英皇集團(國際)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零一二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益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

審核涉及執行程序以獲取有關該等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監控，以設計適合當時環境之審核程序，但並非為對實體之內部監控效能發表意見。審核亦包括評估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，以及評估綜合財務報表的整體呈列方式。

本行相信，本行已獲得充足及適當之審核憑證為本行之審核意見提供基礎。

意見

本行認為該等綜合財務報表均已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴集團於二零一二年三月三十一日之財政狀況及 貴集團於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

二零一二年六月十九日

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	7	2,959,603	1,784,847
銷售成本		(375,737)	(13,283)
酒店及酒店相關業務成本		(446,585)	(416,108)
直接經營開支		(27,594)	(25,672)
毛利		2,109,687	1,329,784
其他收入		39,583	32,655
其他收益及虧損	9	4,531	974
投資物業公允價值之變動		3,975,065	3,277,519
銷售及市場推廣費用		(600,120)	(480,950)
行政費用		(283,614)	(260,402)
財務費用	10	(164,817)	(99,407)
分佔一間聯營公司之業績		17	30
除稅前溢利	11	5,080,332	3,800,203
稅項支出	13	(154,392)	(99,373)
年度溢利		4,925,940	3,700,830
其他全面收益			
換算海外附屬公司產生之匯兌差額		86,546	68,129
年度全面總收益		5,012,486	3,768,959
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		4,459,091	3,444,702
非控股權益		466,849	256,128
		4,925,940	3,700,830
應佔全面總收益：			
本公司擁有人		4,545,562	3,507,846
非控股權益		466,924	261,113
		5,012,486	3,768,959
每股盈利	15		
基本		1.22港元	1.00港元
攤薄		1.22港元	1.00港元

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	22,745,890	17,928,096
物業、機器及設備	17	2,322,137	1,673,463
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之按金		121,492	386,162
預付租賃付款	18	309,846	318,414
一間聯營公司權益	19	189	172
一間聯營公司欠款	20	436	2,645
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款	21	56,017	39,835
應收貸款	22	–	178,003
商譽	23	56,683	56,683
其他資產	24	4,442	4,442
		25,617,132	20,587,915
流動資產			
存貨	25	13,144	8,153
持作出售之物業	26	94,591	6,720
發展中物業	27	3,083,088	2,654,075
預付租賃付款	18	8,568	8,568
貿易及其他應收款項	28	915,696	922,330
持作買賣用途之證券投資	29	1	1
衍生金融工具	35	2,241	–
可退回稅項		2,966	58
已抵押銀行存款	30	300	300
短期銀行存款	30	501,923	–
銀行結餘及現金	30	1,315,914	1,097,053
		5,938,432	4,697,258
分類為持作出售之資產	31	1,450,000	–
		7,388,432	4,697,258
流動負債			
貿易及其他應付款項	32	2,862,882	1,670,370
應付一間關連公司款項	33	372,306	354,919
應付附屬公司之非控股權益款項	34	249,191	203,451
衍生金融工具	35	1,952	–
應付稅項		228,760	164,730
有抵押銀行借款－一年內到期	36	2,500,560	1,444,112
		6,215,651	3,837,582
流動資產淨額		1,172,781	859,676
總資產減流動負債		26,789,913	21,447,591

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動負債			
應付一間關連公司款項	33	3,282,162	2,247,790
應付附屬公司之非控股權益款項	34	–	72,983
衍生金融工具	35	23,195	–
有抵押銀行借款—一年後到期	36	3,859,267	4,228,511
遞延稅項	37	408,976	338,757
		7,573,600	6,888,041
		19,216,313	14,559,550
資本及儲備			
股本	38	36,668	36,668
儲備		17,458,633	13,175,593
本公司擁有人應佔權益		17,495,301	13,212,261
非控股權益	40	1,721,012	1,347,289
		19,216,313	14,559,550

第44頁至第117頁所載之綜合財務報表於二零一二年六月十九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

截至二零一二年三月三十一日止年度

	股本	股份溢價	匯兌儲備	購股權儲備	資產		實繳盈餘	本公司擁有人		合計	
					重估儲備	其他儲備		累計溢利	應佔權益總額		非控股權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一零年四月一日	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
年度全面總收益	-	-	63,144	-	-	-	-	3,444,702	3,507,846	261,113	3,768,959
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	-	(1,847)	-	-	2,153	306	-	306
因欠一間附屬公司之非控股權益之現金流量											
估計變動而產生之視作出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,232	4,232
企業重組											
-收購Expert Pearl集團之額外權益											
(附註38(a))	1,860	299,584	-	-	-	56,265	-	-	357,709	(357,709)	-
-收購要約相關之額外權益(附註38(b))	177	28,449	-	-	-	4,527	-	-	33,153	(33,859)	(706)
-分派本公司股份(附註38(c))	4,948	(4,948)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
因欠一間關連公司款項之公允價值調整											
而產生之視作出資	-	-	-	-	-	180,234	-	-	180,234	-	180,234
向本公司擁有人支付之股息											
-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)
向非控股權益支付之股息											
-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

綜合股東權益變動表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權儲備 千港元	資產		實繳盈餘 千港元 (附註(a))	累計溢利 千港元	本公司擁有人		合計 千港元
					重估儲備 千港元	其他儲備 千港元			應佔權益總額 千港元	非控股權益 千港元	
於二零一一年四月一日	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
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	-	-	86,471	-	-	-	-	-	86,471	75	86,546
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	4,459,091	4,459,091	466,849	4,925,940
年度全面總收益	-	-	86,471	-	-	-	-	4,459,091	4,545,562	466,924	5,012,486
於年內失效之購股權	-	-	-	(2,137)	-	-	-	2,137	-	-	-
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	-	(1,815)	-	-	2,114	299	-	299
因欠一間附屬公司之非控股權益之現金流量 估計變動而產生之視作出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,400	7,400
收購一間附屬公司之額外權益(附註41(i))	-	-	-	-	-	8,091	-	-	8,091	(52,435)	(44,344)
因欠一間關連公司款項之公允價值調整 而產生之視作出資	-	-	-	-	-	103,099	-	-	103,099	-	103,099
向本公司擁有人支付之股息											
- 二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	-	(60,637)	(130,036)	(190,673)	-	(190,673)
- 二零一二年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(183,338)	(183,338)	-	(183,338)
向非控股權益支付之股息											
- 二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,172)	(26,172)
- 二零一二年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,994)	(21,994)
於二零一二年三月三十一日	36,668	4,542,224	239,028	18,850	129,065	352,326	-	12,177,140	17,495,301	1,721,012	19,216,313

附註：

- (a) 本集團之其他儲備乃因收購附屬公司之額外權益及一關連方之視作出資而產生。
- (b) 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

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	5,080,332	3,800,203
調整：		
利息收入	(18,678)	(6,522)
利息開支	162,802	96,700
撥出預付租賃付款	8,568	8,568
物業、機器及設備之折舊	114,201	116,440
分佔一間聯營公司業績	(17)	(30)
出售物業、機器及設備之虧損	-	114
出售一間附屬公司之收益	(26,287)	-
撥回作出售用途之發展中物業之撇減	(1,150)	(974)
投資物業之公允價值變動	(3,975,065)	(3,277,519)
衍生金融工具之公允價值變動	22,906	-
呆壞賬撥備(撥備撥回)-淨額	7	(2,079)
未計營運資金變動前之營運現金流量	1,367,619	734,901
存貨之增加	(4,991)	(810)
持作出售之物業之(增加)減少	(86,721)	12,721
持作出售之發展中物業之增加	(261,516)	(157,458)
貿易及其他應收款項之減少(增加)	403,517	(45,532)
貿易及其他應付款項之增加	142,406	514,799
來自營運之現金淨額	1,560,314	1,058,621
銀行存款及其他應收款項之利息	18,678	6,522
已繳香港利得稅	(16,618)	(21,526)
已繳中國企業所得稅	(1,768)	(18,083)
來自經營業務之現金淨額	1,560,606	1,025,534

綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
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		(2,230,799)	(1,558,773)
存放短期銀行存款		(825,486)	-
購買物業、機器及設備		(754,956)	(109,289)
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之按金		(121,492)	(379,115)
發展物業指定銀行存款之(增加)減少		(16,182)	159,357
應收貸款(增加)減少		(23,732)	87
轉讓應收貸款所得款項		21,163	-
出售物業、機器及設備所得款項		48	775
一間聯營公司之償還款項		2,209	-
出售投資物業所得款項		280,000	-
提取短期銀行存款		323,563	-
出售一間附屬公司	42	613,032	-
用於投資活動之現金淨額		(2,732,632)	(1,886,958)
融資活動之現金流量			
收購附屬公司之額外權益	41	(44,344)	(706)
新籌集之銀行貸款		8,293,320	5,809,750
一間關連公司之墊款		1,729,841	1,473,482
償還銀行貸款		(7,361,005)	(5,367,813)
還款予一間關連公司		(651,583)	(422,051)
支付銀行借貸及其他借貸之利息		(125,180)	(92,579)
向本公司擁有人支付之股息		(374,011)	(261,211)
向附屬公司非控股權益支付之股息		(48,166)	(47,650)
還款予附屬公司非控股權益		(32,534)	(32,000)
來自融資活動之現金淨額		1,386,338	1,059,222
現金及現金等價物之增加淨額		214,312	197,798
年初之現金及現金等價物		1,097,053	891,956
匯率變動影響		4,549	7,299
年終之現金及現金等價物－銀行結餘及現金		1,315,914	1,097,053

1. 總則

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在聯交所上市。其直接控股公司為英皇集團(國際)控股有限公司(前稱Charron Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司)。其最終控股公司為楊受成產業控股有限公司(前稱億偉控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司)，而楊受成產業控股有限公司由STC International (AY Trust之受託人，楊博士為該信託之財產授予人及創立人)持有。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內披露。

綜合財務報表乃以港元(「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50。

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」)

於上年度，本集團已就根據香港會計準則第40號「投資物業」按公允價值列賬之投資物業之遞延稅項確認，提早採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂。

於本年度內，本集團已採用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂	對二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改善
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關連人士披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號之修訂	最低資金要求之預付款項
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

於本年度應用新增及經修訂香港財務報告準則不會對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及於該等綜合財務報表所作披露造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零零九年至二零一一年期間之年度改善 ²
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－金融資產與金融負債互相抵銷 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號及過渡性披露之強制性生效日期 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 ²
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列 ⁴
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則第32號之修訂	金融資產與金融負債互相抵銷 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

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)

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則(續)

- 1 自二零一一年七月一日或以後開始的年度期間生效。
- 2 自二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。
- 3 自二零一五年一月一日或以後開始的年度期間生效。
- 4 自二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效。
- 5 自二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效。

綜合、共同安排、聯營公司及披露之新增及經修訂準則

於二零一一年六月，五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定詳述如下。

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表之部分香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號載有控制之新定義，包括三項元素：(a)對被投資方之權力；(b)參與被投資方之業務所得可變回報之風險或權利；及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營企業之權益」及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合資方作出之非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號處理應如何分類兩方或多方共同控制之共同安排。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為共同經營或合營企業，視乎各方根據安排之權利及責任而定。相對而言，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三種：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例會計入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該五項準則於本集團二零一三年四月一日開始之年度期間生效，並可提早應用，惟五項準則須全部同時提早應用。

本集團現時將其上海物業發展項目入賬列為共同控制業務(附註16)。董事預期，本集團將於二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納該五項準則，且應用該五項準則預期不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。但應用香港財務報告準則第12號將會導致本公司附屬公司之非控股權益於綜合財務報表內的披露更為廣泛。

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）

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

香港財務報告準則第13號確立有關公允價值計量及披露公允價值計量資料之單一指引來源。該準則界定公允價值，確立計量公允價值之框架及有關公允價值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣；適用於其他香港財務報告準則規定或允許公允價值計量及披露公允價值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所述金融工具之三個公允價值等級之定量及定性披露資料將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於本集團二零一三年四月一日開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，本集團將於二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納香港財務報告準則第13號，應用該項新訂準則預期不會對綜合財務報表內所呈報之金額構成重大影響，但可能導致綜合財務報表的披露更為廣泛。

香港會計準則第1號之修訂「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收益部分作出額外披露，以便將其他全面收益項目劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於達成特定條件時，其後可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準予以分配。

香港會計準則第1號之修訂乃於本集團二零一三年四月一日開始之年度期間生效。當修訂於未來會計期間應用時，其他全面收益項目之呈列方式將會作出相應變動。

香港會計準則第32號之修訂「金融資產與金融負債互相抵銷」及香港財務報告準則第7號之修訂「披露－金融資產與金融負債互相抵銷」

香港會計準則第32號之修訂釐清現行關於抵銷規定的應用。特別是，修訂明確釐清「目前擁有可合法執行之抵銷權」及「同時變現與清償」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂要求實體披露關於金融工具在執行總淨額計算協議或類似安排下之抵銷權及相關安排之資料（例如抵押品披露要求）。

自二零一三年四月一日開始之本集團年度期間及該等年度期間之中期期間必須作出經修訂抵銷披露。有關披露亦應就所有比較期間作出追溯。然而，香港會計準則第32號之修訂於本集團二零一四年四月一日開始之年度期間方才生效，且須作追溯應用。應用香港會計準則第32號之修訂預期不會對綜合財務報表內所呈報之金額構成重大影響。然而，香港財務報告準則第7號之修訂可能導致總淨額計算協議項下之衍生產品相關的披露更為廣泛。

本公司董事預期，應用其他新增或經修訂之準則及詮釋將不會對本公司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。

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)之財務報表。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益表內，或在綜合全面收益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。

將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司之全面收益總額及開支將歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘(自二零一零年四月一日起生效)。

本集團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。歸屬於權益變動之資產淨值之賬面值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。

3. 主要會計政策 (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分)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，則該超出部分即時於損益確認。

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資產淨值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益中確認，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(或多組現金產生單位)，有關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或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以減少該單位獲分配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綜合全面收益表損益內確認。已確認之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。

3. 主要會計政策 (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綜合財務報表內。根據權益法，聯營公司投資初步乃按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後調整以確認本集團攤佔聯營公司之損益及其他全面收益。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。額外虧損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進行確認。

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，則將投資的全部賬面值(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)與賬面值測試有否減值。任何已確認的減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘投資的可收回金額於其後增加，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，則來自與聯營公司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實體之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／流出本集團且其金額能被可靠計量時，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目的。

投資物業於首次確認時按成本或於撥自持作出售物業之視作成本(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分。

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。

3. 主要會計政策 (續)

投資物業 (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及預期該項出售不會產生未來經濟利益時取消確認。因物業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期間內列入損益內。

當投資物業之用途發生改變，並為重新發展以作出售而確認開始發展時，會將投資物業撥至發展中物業。該等物業於轉撥當日之公允價值將作為發展中物業之視作成本。

投資物業於開始自用時轉撥至物業、機器及設備。物業於轉撥當日之公允價值將作為物業之視作成本。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，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租賃土地（歸類為融資租賃）及樓宇，或作行政用途）按成本或於撥自投資物業之視作成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）後於綜合財務狀況表列賬。

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值列賬之土地及樓宇作出重估之過渡安排，故並未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。

物業、機器及設備項目之成本值或視作成本，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用於擬定用途時分配至合適的物業、機器及設備類別，並於該資產可用於擬定用途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分。

3. 主要會計政策 (續)

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。

資產減值虧損(商譽除外)(請參閱上文有關商譽之會計政策)

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。倘無法估計個別資產之可收回金額，則本集團估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘有可識別之合理一致分配基準，企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至有可識別之合理一致分配基準之現金產生單位之最小組別。

可收回金額為公允價值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量利用稅前折現率折現至其現值，以反映當前市場對貨幣時間價值及估計未來現金流量未經調整之資產之特定風險之評估。

倘預計一項資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值應扣減至其可收回金額。減值虧損應立即於損益中確認。

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。

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。

倘訂立經營租約時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。

3. 主要會計政策 (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，惟倘若各部分均明顯為經營租賃則除外，在此情況下整個租賃將分類為經營租賃。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「預付租賃付款」，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，持有物業乃為賺取租金而非於正常業務過程中出售，且已由與另一方開始經營租賃得以證實時，本集團會將一項持作出售物業撥至投資物業。該物業之賬面值與公允價值於轉撥當日之差額於損益內確認。

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(或該等轉撥自投資物業之視作成本，請參閱關於投資物業之會計政策)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。

持有待售之非流動資產

若非流動資產之賬面金額主要透過出售交易而非持續使用而收回，則其會被列為持有待售。此條件僅當極有可能出售且非流動資產可在當前狀況下被立即出售時方視為滿足。管理層必須致力於出售，有關出售應合資格確認為自分類日期起計之一年內完成之出售。

已分類為持作出售之投資物業將按公允價值列賬。

3. 主要會計政策 (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內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或金融負債除外)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。分類視乎金融資產之性質及目的於初步確認時釐定。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。

實際利率法

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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

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、就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款、應收貸款、貿易及其他應收款項、已抵押銀行存款、短期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致預計日後貸款及應收款項之現金流量受到影響，則此貸款及應收款項需予以減值。

減值之客觀證據可能包括：

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

就若干分類之金融資產(例如貿易及其他應收款項)而言，不會個別評估減值之資產隨後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、組合中超逾平均信貸期之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。

就貸款及應收款項而言，經確認之有關減值虧損金額乃為按該資產賬面值與目前價值(預計日後現金流量按貸款及應收款項原來實際利率之貼現價)之差額。

貸款及應收款項之賬面值直接按所有金融資產減值虧損予以減少，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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益性工具

集團實體發行之金融負債及權益性工具乃根據所訂立合約安排之性質及金融負債及權益性工具之定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

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。集團實體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。

實際利息法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及按相關期間分配利息費用之方法。實際利率乃透過金融負債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付款(包括屬於實際利率整體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

利息費用按實際利率基準予以確認。

透過損益按公允價值列值之金融負債

當金融負債持作買賣時，分類為透過損益按公允價值列值之金融負債。

倘若出現下列情況，則某項金融負債被分類為持有作買賣之負債：

- 主要為於短期內購回而產生；或
- 於初步確認時其為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負債，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負債所付之任何利息。

其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付一間關連公司／附屬公司之非控權權益款項及有抵押銀行借款)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權益之款項及應付一間關連公司之款項而言，倘本集團修訂其償還時間估計，則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。有關差額經調整至非控股權益之視作出資。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益性工具 (續)

衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立當日的公允價值確認，其後於各報告期末以其公允價值重新計量。所得收益或虧損即時於損益確認。

終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產及資產擁有權之絕大部分風險和報酬讓予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。

一旦終止確認其實體金融資產，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益中確認之累計損益及累計權益之總和之差額會於損益中確認。

當且僅當本集團之義務獲解除、取消或到期時，本集團終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額將於損益中確認。

收入之確認

收入按已收或應收代價之公允價值計量，並為於一般業務運作過程中提供貨品及服務之應收款項，扣除折扣及銷售相關稅項。

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總收益及總虧損時予以確認。

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

服務收入於提供服務時確認。

投資之股息收入乃當股東收取股息款之權利確定時確認。

金融資產之利息收入於經濟利益有可能流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。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。

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支稅指本期應付稅項及遞延稅項之總和。

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

遞延稅項確認為就綜合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，且暫時性差異可能不會於可預見未來撥回則除外。因可扣減暫時差額引致的遞延稅項資產(與該等投資有關)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末審閱，並以將不再可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為限作撇減。

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計量，該稅率以於報告期末已施行或已實質施行之稅率(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末預期之方式以收回或結算其資產及負債之賬面值。

當期及遞延稅項於損益確認，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，當期及遞延稅項資產亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

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收回其賬面值。當投資物業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(即根據物業可被收回的預計方式)計量。

3. 主要會計政策 (續)

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。在報告期間末，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。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益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益中確認。

於列報綜合財務報表時，本集團境外業務之資產及負債，按報告期末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)則會於其他全面收益確認並於匯兌儲備項下之權益中累計，並歸屬於非控股權益(如適用)。

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分)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予以確認。

4. 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，本公司董事須對在其他來源並不顯而易見之資產及負債之賬面值作出估計及假設。

下文為有關未來之主要假設及於報告期末估計不確定性之其他主要來源（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）。

用於出售之發展中物業之估計可變現淨值

釐定本集團用於出售之發展中物業3,083,088,000港元（二零一一年：2,654,075,000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（即估計銷售價減估計銷售費用）減估計完成此物業之成本。若物業之估計市值減完成該等物業之成本後低於其賬面值，則須作出撥備。由於市場狀況之改變及／或預期發展成本有重大變動，發展中物業之實際可變現淨值若少於預期，則減值虧損可能作出重大撥備。

投資物業公允價值

於二零一二年三月三十一日投資物業之賬面值22,745,890,000港元（二零一一年：17,928,096,000港元）包括投資物業之公允價值22,745,890,000港元（二零一一年：公允價值17,318,801,000港元及成本609,295,000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及變量，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。就未能於二零一一年三月三十一日可靠釐定公允價值之發展中投資物業而言，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。如附註16所披露，該等物業之公允價值於二零一二年三月三十一日能被可靠釐定。

償還欠一間附屬公司之非控股權益款項之估計

本集團於二零一二年三月三十一日欠一間附屬公司之非控股權益款項之免息部分之賬面值包括欠Luck United Holdings Limited（「Luck United」）非控股權益之免息股東貸款230,221,000港元（二零一一年：256,930,000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權益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權益款項之預計年期將於損益內確認之應計利息款項。

4. 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

本集團於二零一二年三月三十一日欠一間關連公司款項之賬面值為3,654,468,000港元(二零一一年: 2,602,709,000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。

於二零一二年三月三十一日之貿易應收賬款之賬面值為219,521,000港元(二零一一年: 200,656,000港元)。

遞延稅項資產

於二零一二年三月三十一日, 有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產約28,207,000港元(二零一一年: 35,060,000港元)已於本集團之綜合財務狀況報內確認。由於不能預測未來之溢利情況, 故並無就其餘785,015,000港元(二零一一年: 882,445,000港元)確認遞延稅項資產。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權益款項, 附註36所披露之有抵押銀行借款、現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、累計溢利及儲備))。

本公司董事定期檢討資本架構。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、發行新股份及增加債務, 平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	二零一二年 千港元	二零一一年 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
衍生金融工具	2,241	–
	2,242	1
貸款及應收款項		
聯營公司欠款	436	2,645
就發展物業存於指定銀行賬戶之存款	56,017	39,835
應收貸款	–	178,003
貿易及其他應收賬項	835,108	853,304
已抵押銀行存款	300	300
短期銀行存款	501,923	–
銀行結餘及現金	1,315,914	1,097,053
	2,709,698	2,171,140
金融負債		
透過損益按公允價值列值		
衍生金融工具	25,147	–
按攤銷成本		
貿易及其他應付賬項	2,147,425	1,098,675
應付一間關連公司款項	3,654,468	2,602,709
應付附屬公司之非控股權益款項	249,191	276,434
有抵押銀行借款	6,359,827	5,672,623
	12,410,911	9,650,441

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理宗旨及政策

本集團之主要金融工具包括持作買賣用途之證券投資、一間聯營公司欠款、應收貸款、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、短期銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付賬項、應付一間關連公司／附屬公司非控股權益款項、衍生金融工具(利率掉期合約及外幣遠期合約)及有抵押銀行借款。有關該等金融工具之詳情在各有關附註內披露。有關該等金融工具之風險，包括市場風險(外幣風險及利率風險)、信用風險及流動資金風險。如何減輕風險之政策載於下文。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時及有效率之方式實行適當之措施。

市場風險

外幣風險

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鈎，因此，認為以港元為功能貨幣之集團實體內以澳門元定值之結餘之風險不重大。

於報告期末，本集團亦面臨關於外幣遠期合約之外幣風險。外幣遠期合約所產生之外幣風險之敏感度乃根據人民幣與港元之間的遠期匯率之合理可能變動而釐定。倘人民幣兌港元升高5%，則本集團之年內稅後溢利將增加61,647,000港元。若人民幣兌港元降低同等幅度及所有其他變量保持不變，則對業績造成同等及相反之潛在影響。

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浮息款項、利率掉期合約及有抵押銀行借貸有關。本集團已訂立定息支付／浮息收取之利率掉期合約，以緩減本集團之現金流量利率風險。

本集團之現金流量利率風險，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。

本集團現金流量利率風險之敏感度，乃根據上述金融資產及負債於報告期末之利率風險及於各年初發生之合理可能變動以及於各年內一直保持不變而予以釐定。

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理宗旨及政策 (續)

市場風險 (續)

現金流量利率風險 (續)

除以5個基點(二零一一年:5個基點)為基準之銀行結餘外,倘利率上升100個基點(二零一一年: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:

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年度除稅後溢利增加(減少)		
— 銀行結餘	686	569
— 應付一間關連公司款項	(30,040)	(21,399)
— 利率掉期合約	19,605	—
— 有抵押銀行借款	(52,278)	(46,640)
	(62,027)	(67,470)

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

信用風險

於二零一二年三月三十一日,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,本集團之管理層已委派團隊負責釐定信貸限度、信貸批准及其他監察程序,以確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外,本集團亦於報告期末檢討各個別貿易債項及應收貸款之可收回金額,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及就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款有限,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。

貿易應收款總額之64%(二零一一年:52%)及64%(二零一一年:53%)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。本公司董事認為來自前五大客戶之應收貿易賬款並不重大,乃因彼等之財務狀況及信貸記錄良好。其餘貿易應收款結餘乃分散於大量客戶。

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理宗旨及政策 (續)

流動資金風險

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

本集團依賴銀行借貸作為流動現金之重要來源。於二零一二年三月三十一日，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。

下表載列本集團之非衍生金融負債之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，則未貼現現金額根據報告期結束時之利率得出。

此外，下表載列本集團衍生金融工具之流動資金分析之詳情。該表乃根據以淨額方式結算之衍生工具之未貼現約定現金淨流出淨額而編製。倘應付金額不固定，則所披露金額乃參考報告期末收益率曲線之預計利率得出。本集團衍生金融工具之流動資金分析乃按照約定到期日而編製，原因是管理層認為約定到期日對理解衍生工具現金流之時間屬必要。

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理宗旨及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金表

	加權 平均利率	少於					未貼現 現金流量 總額	總賬面值
		一個月或 按要求償還 千港元	一個月 至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一年 至五年 千港元	五年以上 千港元		
於二零一二年三月三十一日								
非衍生金融負債								
應付賬款及其他應付款	-	103,794	1,325,431	718,200	-	-	2,147,425	2,147,425
應付一間關連公司款項	3.75%	-	-	500,000	3,425,934	-	3,925,934	3,654,468
應付附屬公司非控股權益款項	5.00%	18,970	-	242,000	-	-	260,970	249,191
有抵押銀行借款	1.77%	62,024	637,776	1,913,329	2,255,211	1,859,102	6,727,442	6,359,827
		184,788	1,963,207	3,373,529	5,681,145	1,859,102	13,061,771	12,410,911
衍生工具—淨額結算								
利率掉期合約	-	-	1,293	3,879	16,814	-	21,986	21,986
外匯遠期合約	-	-	330	1,623	1,208	-	3,161	3,161
		-	1,623	5,502	18,022	-	25,147	25,147
於二零一一年三月三十一日								
非衍生金融負債								
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%	-	-	433,000	2,407,052	-	2,840,052	2,602,709
應付附屬公司非控股權益款項	5.00%	19,504	-	193,358	80,642	-	293,504	276,434
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	1,734,761	5,230,736	1,717,815	10,239,307	9,650,441

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理宗旨及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金表 (續)

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。於二零一二年三月三十一日及於二零一一年三月三十一日，該等銀行貸款的未貼現本金總額分別為62,024,000港元及68,490,000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八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、一年至五年及五年以上的時間範疇內分別為1,913,000港元、5,740,000港元、29,453,000港元、29,764,000港元(二零一一年：一個月至三個月、三個月至一年、一年至五年及五年以上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)。

(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持作買賣用途之證券投資之公允價值乃參考市場買入報價而釐定；
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生金融工具)之公允價值按公認之定價模式，根據貼現現金流量分析而釐定；及
- 衍生金融工具之公允價值按報價計算。倘無相關報價，則對非期權衍生工具而言，按工具存續期間運用適用收益率曲線之貼現現金流量分析進行計算，而對期權衍生工具而言，則按期權定價模式計算。

本公司董事認為，於各報告期結束時，按攤銷成本記入之所有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

於二零一二年三月三十一日，初步確認後按公允價值計量之金融工具為持作買賣用途之證券投資及衍生金融工具。其公允價值計量分別列入第1級及第2級組別。

- 第1級公允價值計量由相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)得出。
- 第2級公允價值計量由直接(即例如價格)或間接(即源自價格)使用除第1級中資產或負債之市場報價以外其他可觀察參數得出。

6. 金融工具 (續)

(c) 公允價值 (續)

	二零一二年		
	第1級 千港元	第2級 千港元	總額 千港元
透過損益按公允價值列值之金融資產			
持作買賣用途之證券投資	1	-	1
衍生金融工具			
— 外幣遠期合約	-	2,241	2,241
	1	2,241	2,242
透過損益按公允價值列值之金融負債			
衍生金融工具			
— 利率掉期合約	-	21,986	21,986
— 外幣遠期合約	-	3,161	3,161
	-	25,147	25,147
	二零一一年		
	第1級 千港元	第2級 千港元	總額 千港元
透過損益按公允價值列值之金融資產			
持作買賣用途之證券投資	1	-	1

7. 收入

本集團之收入分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
酒店及酒店相關業務		
博彩業務之服務收入	1,627,329	1,165,757
酒店客房收入	92,239	96,236
餐飲銷售	108,600	83,700
其他	4,785	4,597
	1,832,953	1,350,290
物業銷售	636,682	20,759
投資物業租金收入	489,968	413,798
	2,959,603	1,784,847

8. 分類資料

本集團之經營及可呈報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。

經營及可呈報業務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

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。

經營及可呈報分部之會計政策與附註3內所述之本集團會計政策相同。分類溢利（虧損）指各分類之溢利或虧損，且未計及中央行政費用、銀行存款利息收入、財務費用、分佔一間聯營公司業績、出售一間附屬公司之收益及衍生金融工具公允價值之變動虧損淨額。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。

8. 分類資料(續)

分類收益及業績

截至二零一二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
來自外部客戶之分類收入	489,968	636,682	1,832,953	2,959,603
分類業績	4,434,793	155,934	711,160	5,301,887
利息收入				18,180
未分配之企業費用－淨額				(78,316)
出售一間附屬公司之收益				26,287
衍生金融工具公允價值之變動虧損淨額				(22,906)
財務費用				(164,817)
分佔一間聯營公司業績				17
除稅前溢利				5,080,332
稅項支出				(154,392)
年度溢利				4,925,940

其他資料

截至二零一二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：				
物業、機器及設備之折舊	—	980	98,005	98,985
撥出預付租賃付款	—	—	8,568	8,568
撥回作出售用途之發展中物業之撇減	—	1,150	—	1,150
投資物業公允價值增加	3,975,065	—	—	3,975,065

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
呆壞賬撥備	7
物業、機器及設備之折舊	15,216

8. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

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
來自外部客戶之分類收入	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：				
物業、機器及設備之折舊	—	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
撥回作出售用途之發展中物業之撇減	—	974	—	974
投資物業公允價值增加	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)：

	千港元
物業、機器及設備之折舊	16,008
出售物業、機器及設備之收益	334
呆壞賬撥備撥回	2,079

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。

8. 分類資料(續)

地域資料

本集團於香港、中華人民共和國(「中國」)及澳門經營業務。

本集團來自外部客戶之收入及有關其非流動資產(不包括一間聯營公司欠款、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：

	來自客戶之收入		非流動資產	
	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一一年 三月三十一日 千港元
香港	1,153,888	452,298	19,743,993	15,242,372
中國	11,623	5,991	2,751,401	2,378,373
澳門	1,794,092	1,326,558	3,065,285	2,746,687
	2,959,603	1,784,847	25,560,679	20,367,432

有關主要客戶之資料

於本年度內，來自佔本集團總收入10%以上客戶之收入達1,629,747,000港元(二零一一年：1,179,455,000港元)。有關收入與酒店及酒店相關業務有關。

9. 其他收益及虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
撥回作出售用途之發展中物業之撇減(附註)	1,150	974
出售一間附屬公司之收益(附註42)	26,287	-
衍生金融工具公允價值之變動虧損淨額	(22,906)	-
	4,531	974

附註：

於本年度，管理層參照現行市場環境檢討發展中物業之回收可能性，並撥回早前確認之撇減1,150,000港元(二零一一年：974,000港元)。於二零一二年三月三十一日，物業之賬面值已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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

10. 財務費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息：		
—須於五年內悉數償還之銀行借貸	45,471	34,071
—須於五年內悉數償還之其他借貸	42,382	24,429
—毋須於五年內悉數償還之銀行借貸	37,327	34,079
	125,180	92,579
欠一間附屬公司之非控股權益款項之假設利息開支	12,691	13,800
欠一間關連公司之款項之假設利息開支	76,600	33,636
	214,471	140,015
減：已資本化之款項	(51,669)	(43,315)
	162,802	96,700
銀行收費	2,015	2,707
	164,817	99,407

本年度內之資本化借貸成本乃於一般借貸總額中產生，並按資本化年率最高1.30%（二零一一年：1.12%至1.28%）計算。

11. 除稅前溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	6,781	6,323
呆壞賬撥備，淨額	7	-
物業、機器及設備之折舊	114,201	116,440
撥出預付租賃付款	8,568	8,568
博彩業務之佣金開支(已計入銷售及市場推廣費用)	452,804	333,757
出售物業、機器及設備之虧損	-	114
租賃物業之經營租約租金	5,778	4,352
分佔一間聯營公司稅項(已計入分佔一間聯營公司業績)	3	5
員工成本(包括董事酬金及退休福利計劃供款)(附註12)	453,655	397,204
已確認為開支之持作出售物業成本	375,737	13,283
已確認為開支之酒店及酒店相關業務存貨成本	41,417	39,547
及已計入：		
利息收入：		
— 銀行存款	18,180	6,431
— 應收貸款	498	91
	18,678	6,522
匯兌收益	1,122	4,964
投資物業總租金收入減直接經營開支27,594,000港元 (二零一一年：25,672,000港元)	462,374	388,126
撥回呆壞賬撥備，淨額	-	2,079

12. 董事酬金及僱員薪酬

(i) 董事酬金

	黃志輝 千港元	范敏嫦 千港元	莫鳳蓮 千港元	張炳強 千港元	陸小曼 千港元	陳文漢 千港元	羅家明 千港元	廖慶雄 千港元	總額 千港元
	(附註3)								
二零一二年									
袍金	200	200	50	100	-	150	150	150	1,000
其他酬金：									
薪金及其他福利(附註1)	2,895	1,275	645	3,420	-	-	-	-	8,235
與表現有關之獎勵款項 (附註2)	2,820	2,820	-	4,700	-	-	-	-	10,340
退休福利計劃供款	203	89	38	12	-	-	-	-	342
總酬金	6,118	4,384	733	8,232	-	150	150	150	19,917
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(附註1)	2,685	1,200	1,972	3,180	-	-	-	-	9,037
與表現有關之獎勵款項 (附註2)	2,000	2,000	800	4,000	-	-	-	-	8,800
退休福利計劃供款	188	84	138	12	-	-	-	-	422
總酬金	5,073	3,484	3,110	7,292	-	150	150	150	19,409

附註：

- (1) 其他福利包括使用非專用汽車、遊艇、會所債券及會籍
- (2) 與表現有關之獎勵款項乃參照年度內之經營業績、個人表現及可比較市場數據釐定。
- (3) 莫鳳蓮女士於二零一一年七月一日辭任本公司董事。

12. 董事酬金及僱員薪酬 (續)

(ii) 僱員薪酬

在本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零一一年：四名)為本公司董事，彼等之酬金載於上文。餘下兩名(二零一一年：一名)最高薪酬人士之總酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及其他福利	8,864	2,530
退休福利計劃供款	141	127
	9,005	2,657

彼等薪金介乎以下範圍：

	二零一二年	二零一一年
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
6,000,001港元至6,500,000港元	1	-

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及加入本集團之補償薪酬。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5,837,000港元(二零一一年：4,513,000港元)。

13. 稅項支出

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	17,111	11,844
澳門所得補充稅(「所得補充稅」)	80,002	43,757
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	913	—
	98,026	55,601
撥回所得補充稅撥備	(18,130)	—
往年撥備不足(超額撥備)		
香港利得稅	(541)	(315)
中國企業所得稅	—	(1,538)
中國土地增值稅	1,029	(9,567)
	488	(11,420)
遞延稅項(附註37)		
年度支出	74,008	55,192
	154,392	99,373

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」)及企業所得稅法之實施規定，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。

根據澳門所得補充稅法，某評估年度估計應課稅溢利之所得補充稅評估將自該評估年度起計五年後失效。於本報告期末，本公司董事已重新評估所得補充稅撥備之充足性，並決定相應撥回本集團於二零零六年評估年度之部分相關所得補充稅撥備18,130,000港元(二零一一年：無)。

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 (續)

年度稅項支出可與綜合全面收益表所載之除稅前溢利對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利	5,080,332	3,800,203
按香港利得稅16.5%計算之稅項支出	838,255	627,033
分佔一間聯營公司業績之稅項影響	(3)	(5)
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(657,575)	(502,645)
就稅務而言不可扣減支出之稅務影響	44,721	9,411
中國土地增值稅	913	-
中國土地增值稅之稅務影響	(320)	1,579
動用先前並無確認之稅項虧損	(32,266)	(15,477)
動用先前並無確認之可扣減暫時差額	-	(6,715)
未確認稅項虧損之稅務影響	16,190	13,085
附屬公司於其他司法權區經營稅率不同之影響	(40,336)	(15,079)
撥回過往年度稅項撥備	(18,130)	-
過往年度之撥備不足(超額撥備)	488	(11,420)
其他	2,455	(394)
年度稅項支出	154,392	99,373

14. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內確認作分派之股息：		
已派二零一一年末期股息：		
每股0.052港元(二零一零年：每股0.04港元)	190,673	118,732
已派二零一二年中期股息：		
每股0.05港元(二零一一年：每股0.048港元)	183,338	142,479
	374,011	261,211

14. 股息 (續)

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38(c))。

董事會建議派發截至二零一二年三月三十一日止年度每股0.052港元之末期股息(二零一一年：截至二零一一年三月三十一日止年度每股0.052港元之末期股息，總計約達190,673,000港元)，惟須待股東於股東大會上批准後方可作實。

15. 每股盈利

本公司普通股本持有人應佔每股盈利乃根據以下數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
盈利		
就計算每股基本及攤薄盈利時使用之盈利	4,459,091	3,444,702
股份數目		
就計算每股基本及攤薄盈利時使用之普通股加權平均數	3,666,776,192	3,476,426,368

就計算截至二零一一年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利時使用之普通股加權平均數已於該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

	二零一二年			二零一一年		
	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	15,033,800	2,894,296	17,928,096	10,901,660	2,431,138	13,332,798
匯兌調整	3,616	89,130	92,746	-	59,075	59,075
添置	2,396,545	1,051,992	3,448,537	1,174,997	475,002	1,649,999
出售	(280,000)	-	(280,000)	-	-	-
重新分類至物業、機器及設備 (附註(a))(附註17)	-	-	-	(217,600)	-	(217,600)
自持作出售物業重新分類(附註(b))	46,446	-	46,446	-	-	-
重新分類至發展中待售物業(附註(c))	(165,000)	-	(165,000)	-	-	-
自己落成投資物業重新 分類至發展中投資物業(附註(d))	(645,000)	645,000	-	-	-	-
重新分類至應收貸款(附註22)	-	-	-	-	(173,695)	(173,695)
重新分類至分類為持作出售之資產 (附註31)	(1,450,000)	-	(1,450,000)	-	-	-
出售一間附屬公司(附註42)	(850,000)	-	(850,000)	-	-	-
公允價值增加	3,819,533	155,532	3,975,065	3,174,743	102,776	3,277,519
於三月三十一日	17,909,940	4,835,950	22,745,890	15,033,800	2,894,296	17,928,096
包括：						
公允價值	17,909,940	4,835,950	22,745,890	15,033,800	2,285,001	17,318,801
成本	-	-	-	-	609,295	609,295
	17,909,940	4,835,950	22,745,890	15,033,800	2,894,296	17,928,096

16. 投資物業 (續)

附註：

- (a) 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。
- (b) 於截至二零一二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而變更用途後被重新分類為投資物業，金額為46,446,000港元。
- (c) 於截至二零一二年三月三十一日止年度內，若干原有持作租賃之物業於物業重建開始後重新分類為發展中物業，並以出售為目標，於轉撥日期之公允價值為165,000,000港元。
- (d) 於截至二零一二年三月三十一日止年度內，若干已落成之物業於物業重建開始後重新分類為發展中投資物業，並以賺取租金及資本增值為目標，於轉撥日期之公允價值為645,000,000港元。

於報告期結束時，投資物業之賬面值包括：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	12,791,390	8,300,146
— 中期租約	5,769,800	6,081,350
位於中國：		
— 長期租約	1,288,400	1,207,700
— 中期租約	1,454,000	1,170,000
位於澳門：		
— 長期租約	184,000	138,000
— 中期租約	391,000	276,400
— 短期租約	867,300	754,500
	22,745,890	17,928,096

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。

本集團投資物業於二零一二年三月三十一日及二零一一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。

對二零一二年三月三十一日賬面值分別為1,454,000,000港元及700,000,000港元(二零一一年：分別為1,170,000,000港元及零港元)之北京及澳門發展中投資物業、於各轉撥日期重新分類為發展中投資物業及發展中待售物業之已落成投資物業而言，其估值主要按剩餘法(「剩餘法」)進行且參考相關市場上已落成物業之近期銷售交易，以及扣除投資物業發展成本及所需利潤(按詮釋現有投資者要求或預期體現後得出)後，以釐定已落成投資物業之潛在出售所得款項。

16. 投資物業(續)

位於上海之發展中投資物業(「該土地」)於二零一二年三月三十一日之賬面值為1,190,000,000港元(二零一一年：1,115,000,000港元)，鑑於報告期結束時該地盤仍處於初步發展階段及僅完成地盤預備工程，故其估值乃參考該地段相若土地之可比較交易後使用直接比較方法得出。

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，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。由於本集團於二零一二年五月與香港特區政府就地價金額訂立協議，確定為798,000,000港元(附註48(b))，所以於二零一二年三月三十一日該物業可根據剩餘法可靠計量公允價值。於二零一二年三月三十一日，該物業之賬面值，即根據剩餘法計算之公允價值，為1,491,950,000港元。

於年內，發展中投資物業的資本化利息淨額為15,944,000港元(二零一一年：13,392,000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Expert Pearl Investment Limited及其附屬公司(統稱為「Expert Pearl集團」)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，Expert Pearl集團將提供該土地，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。Expert Pearl集團及合營夥伴擬將該物業發展為商業綜合大樓(「該項目」)。Expert Pearl集團擁有認沽期權，可按530,000,000港元之代價將其於該項目之權益售予合營夥伴(「認沽期權」)。期權行使期為(i)合營夥伴接管該土地起計十八個月至(ii)合營夥伴接管土地起計三十個月，或於該項目之公共部分之裝飾工程完成時(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，Expert Pearl集團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，Expert Pearl集團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。Expert Pearl集團之管理層認為發展該土地之共同控制業務(「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Expert Pearl集團所知產生建設成本及其他應付款合共人民幣56,490,000元。Expert Pearl集團自此承擔法律責任，以結清合營夥伴產生之有關該項目之尚未償還付款，並將總金額人民幣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人民法院之判決書(「該判決」)為止。

於二零零六年十月，Expert Pearl集團向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Expert Pearl集團當時所未償還之應付款合共人民幣56,490,000元並沒收合營夥伴作出之投資額人民幣27,130,000元。

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，Expert Pearl集團接獲該判決，其中Expert Pearl集團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，而合營協議將繼續有效。由於該判決，Expert Pearl集團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。故於二零一一年三月三十一日，已將Expert Pearl集團引致及資本化之建築成本人民幣148,494,000元(於二零一一年三月三十一日相當於176,306,000港元)，與發展中投資物業引致之建築成本之一部分公允價值相若，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)。

於二零一一年一月二十六日，Expert Pearl集團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。

於二零一一年八月，Expert Pearl集團已向最高人民法院呈交重審申請。於二零一二年一月六日，本集團收到最高人民法院之判決書(「二零一二年判決」)，據此，本集團之重審被駁回，合營協議將繼續生效。由於二零一二年判決，Expert Pearl集團繼續將該項目入賬為共同控制業務。

於二零一二年三月三十一日之應收貸款相當於183,183,000港元，已分類為流動資產(附註28)，此乃由於該筆應收貸款可於一年內收回。

共同控制業務於二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日應佔之資產及負債披露如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業、機器及設備	186	307
發展中投資物業	1,190,000	1,115,000
應收貸款	183,183	176,306
其他應收款項、按金及預付款項	778	721
銀行結餘及現金	1,029	932
總資產	1,375,176	1,293,266
應付貿易賬款及其他應付款項	183,513	178,387
遞延稅項	174,478	164,642
總負債	357,991	343,029

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	在建 酒店物業 千港元	其他 千港元	總額 千港元
成本或視作成本							
於二零一零年四月一日	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
添置	-	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
外匯調整	-	80	-	20	-	139	239
添置	-	13,908	-	44,920	659,541	44,434	762,803
出售	-	-	-	-	-	(378)	(378)
於二零一二年三月三十一日	338,025	129,918	1,221,383	229,701	659,541	192,865	2,771,433
包括：							
按成本	338,025	118,918	848,507	229,701	659,541	192,865	2,387,557
按視作成本	-	11,000	372,876	-	-	-	383,876
	338,025	129,918	1,221,383	229,701	659,541	192,865	2,771,433
折舊							
於二零一零年四月一日	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
外匯調整	-	2	-	7	-	110	119
本年度撥備	4,773	3,213	29,396	36,559	-	40,260	114,201
出售時抵銷	-	-	-	-	-	(330)	(330)
於二零一二年三月三十一日	71,023	21,183	115,981	80,026	-	161,083	449,296
賬面值							
於二零一二年三月三十一日	267,002	108,735	1,105,402	149,675	659,541	31,782	2,322,137
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

17. 物業、機器及設備(續)

上述物業、機器及設備項目(在建酒店物業除外)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 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。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
位於香港之租賃土地：		
— 長期租約	231,891	235,631
— 中期租約	35,111	36,144
	267,002	271,775
位於香港之樓宇：		
— 長期租約	14,441	14,975
— 中期租約	9,352	9,589
	23,793	24,564
按長期租約持有之中國樓宇	6,766	—
按長期租約持有之澳門樓宇	78,176	73,398
	108,735	97,962
按長期租約持有之香港酒店物業	96,888	100,780
按中期租約持有之澳門酒店物業	1,008,514	1,034,018
	1,105,402	1,134,798
按長期租約持有之香港在建酒店物業	659,541	—

18. 預付租賃付款

	千港元	
成本		
於二零一零年四月一日		335,550
年度撥出		(8,568)
於二零一一年三月三十一日		326,982
年度撥出		(8,568)
於二零一二年三月三十一日		318,414
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
集團之預付租賃付款包括：		
位於澳門及按中期租約持有	318,414	326,982
為報告而分析為：		
－非流動部分	309,846	318,414
－流動部分	8,568	8,568
	318,414	326,982

19. 一間聯營公司權益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一間聯營公司投資成本	-	-
攤佔收購後儲備(扣除股息)	189	172
	189	172

19. 一間聯營公司權益 (續)

有關本集團聯營公司之財務資料概述如下：

年度業績

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年度溢利及全面收入總額	34	60
本集團應佔溢利及全面收入總額	17	30

財務狀況

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產	802	1,030
流動資產	384	4,624
流動負債	(414)	(2,665)
非流動負債	(394)	(2,645)
總權益	378	344
本集團分佔一間聯營公司資產淨值	189	172

本集團於二零一二年三月三十一日及二零一一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		主要業務
		已發行股本之實際比率		
		二零一二年	二零一一年	
暉永發展有限公司	香港	50%	50%	物業投資

20. 一間聯營公司欠款

一間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。

21. 就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款

於截至二零一二年三月三十一日止年度內，本集團已向北京朝陽區房屋管理局指定銀行賬戶存入56,017,000港元(二零一一年：39,835,000港元)(約等於人民幣45,409,000元(二零一一年：人民幣33,551,000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%(二零一一年：1.31%)計息。

22. 應收貸款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就合營夥伴應收之貸款(附註16)	-	176,306
提供予買方之貸款墊款	-	1,697
	-	178,003

於二零一二年三月三十一日，就合營夥伴應收之貸款被分類為流動資產。本公司董事認為，鑑於合營協議根據二零一二年判決繼續有效(如附註16所披露)，故該應收貸款可於一年內收回。

於二零一一年三月三十一日，提供予買方之貸款墊款乃用作收購本集團所出售物業之資金。有關款項按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。有關本金及應計利息已於本年度按賬面值轉讓至一間關連公司。

23. 商譽

千港元

成本

於二零一零年四月一日、二零一一年三月
三十一日及二零一二年三月三十一日

56,683

為數54,743,000港元(二零一一年：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。

於二零一二年三月三十一日，本集團根據現金流量預測對英皇娛樂酒店之商譽進行減值檢討。現金流量預測乃源於未來五年之最新財務預算，而在第五年後，按後續年度每年持續增長率3%(二零一一年：3%)進行預測。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19%(二零一一年：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。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。

就餘下1,940,000港元(二零一一年：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

二零一二年及二零一一年
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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
膳食存貨	13,144	8,153

26. 持作出售之物業

持作出售之物業包括：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
位於香港，按中期租約持有	90,519	182
位於中國，其土地使用權年期於五十年內屆滿	4,072	6,538
	94,591	6,720

27. 發展中物業

有關金額指為落成後作出售用途而發展之項目。於報告期結束時，該等發展中物業包括：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	2,661,858	2,460,063
— 中期租約	421,230	194,012
	3,083,088	2,654,075

當中包括持作出售用途之發展中物業約1,403,854,000港元(二零一一年：1,518,595,000港元)預期於報告期結束起計一年內竣工。

28. 貿易及其他應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易及其他應收款項之分析如下：		
貿易應收款項	219,521	200,656
籌碼	89,315	111,945
其他應收款項，賬面淨值	343,089	540,703
就合營夥伴應收之貸款(附註16及22)	183,183	-
按金及預付款項	80,588	69,026
	915,696	922,330

於報告期末，根據本集團之貿易應收款項之授出信貸日期所作出之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
零至三十日	156,948	148,614
三十一日至九十日	16,024	17,685
九十一日至一百八十日	3,906	4,876
一百八十日以上	42,643	29,481
	219,521	200,656

籌碼由澳門博彩承批公司發行，並可轉換為其現金款項。

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

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

就博彩業務而言，本集團一般給予其貿易客戶最多60日之信貸期，惟若干具有長期關係及穩定還款模式之可靠客戶除外，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25,094,000港元(二零一一年：21,123,000港元)。該等關連公司由AY Trust或楊博士之聯繫人士成立之全權信託控制。有關款項乃為無抵押、免息並須於一年內償還。

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217,796,000港元(二零一一年：429,493,000港元)，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3,038,000港元(二零一一年：945,000港元)之應收賬款計入本集團貿易應收款項結餘，本集團並無就該款項作減值虧損撥備。貿易應收款項結餘包括應收賬款結餘46,243,000港元(二零一一年：46,018,000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。

28. 貿易及其他應收款項 (續)

貿易應收款項(已逾期但未減值)之賬齡

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
逾期：		
一至三十日	2,220	126
三十一至九十日	512	472
九十一至一百八十日	306	12
一百八十日以上	-	335
	3,038	945

呆壞賬撥備之變動

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於四月一日	72	2,151
呆壞賬撥備(撥備撥回)	7	(2,079)
於三月三十一日	79	72

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。

29. 持作買賣用途之證券投資

	二零一二年 千港元	二零一一年 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. 已抵押銀行存款／短期銀行存款／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。

原到期日為三個月以上及一年以內之短期銀行存款按固定年利率0.75%至3.18%計算利息。

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2.3% (二零一一年：0.01%至2.52%)計算利息之銀行存款。

31. 分類為持作出售之資產

於二零一二年三月三十一日，本集團仍在就出售本集團位於香港之若干已落成投資物業之相關條款及條件作最後落實。於二零一二年五月十一日，買方與本公司一家全資附屬公司最終就以代價1,450,000,000港元出售該投資物業簽訂一份臨時買賣協議（「臨時協議」）（如附註48(a)所披露）。根據臨時協議，該交易將於二零一二年十一月完成。於二零一二年三月三十一日，該投資物業之公允價值為1,450,000,000港元。公允價值乃按附註16所披露之基準釐定。

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
零至九十日	20,120	23,872
九十一日至一百八十日	92	106
一百八十日以上	35	—
	20,247	23,978
應付工程款項及應計費用	488,717	450,020
其他應付款項及應計費用	163,976	155,615
客戶訂金	161,517	122,187
預售物業所收取訂金	1,230,425	918,570
應付補地價（附註46及48(b)）	798,000	—
	2,862,882	1,670,370

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0.88%至香港銀行同業拆息加1.20%（二零一一年：香港銀行同業拆息加0.84%至香港銀行同業拆息加1.08%）計算利息。於報告期完結時，應付關連公司（一間AY Trust之全資附屬公司）之利息為每年1.50%（二零一一年：1.10%）。

於本年度，來自關連公司之進一步墊款為1,729,841,000港元（二零一一年：1,473,482,000港元），本集團已償還部分本金651,583,000港元（二零一一年：422,051,000港元）予關連公司。於二零一二年三月三十一日尚未償還之本金額為3,827,565,000港元（二零一一年：2,749,307,000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應付關連公司款項之估計還款及調整應付關連公司款項之賬面值。本集團透過按實際利率3.75%（二零一一年：3%）計算估計未來現金流量之現值重新計算賬面值。於本年度，因變更應付關連公司款項之估計時間及還款金額，以及於本年度對進一步墊款之初步確認作公允價值調整，本集團已確認來自一間關連公司之視作資本出資103,099,000港元（二零一一年：180,234,000港元）。

33. 應付一間關連公司款項 (續)

本公司董事認為，應付關連公司款項之賬面值3,282,162,000港元(二零一一年：2,247,790,000港元)，根據估計還款時間表預計不會於未來十二個月內償還，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3,282,162,000港元(二零一一年：2,247,790,000港元)列示為非流動。

34. 應付附屬公司之非控股權益款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
免息款項	249,191	276,434
減：一年內到期款項(呈列為流動負債)	(249,191)	(203,451)
於一年後到期款項	-	72,983

應付附屬公司之非控股權益款項包括：

- (i) 18,970,000港元(二零一一年：19,504,000港元)乃為無抵押、免息並須按要求償還。
- (ii) 應付Luck United非控股權益之230,221,000港元(二零一一年：256,930,000港元)之無抵押免息股東貸款。

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之預測予以計算。

本年度內，本集團償還部分免息股東貸款本金32,000,000港元(二零一一年：32,000,000港元)。於二零一二年三月三十一日尚未償還之本金額為242,000,000港元(二零一一年：274,000,000港元)。於二零一二年三月三十一日，本集團根據經修訂之估計現金流量，修改其償還欠一間附屬公司之非控股權益款項之估計數額，並對該欠一間附屬公司之非控股權益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7,400,000港元(二零一一年：4,232,000港元)，年內非控股權益之賬面值亦調減相同金額。

於二零一二年三月三十一日，本公司董事認為，基於二零一二年三月三十一日之現金流量預測及未來盈餘資金之估計，預期賬面值為230,221,000港元之應付非控股股東款項將會於未來十二個月內償還。

於二零一一年三月三十一日，本公司董事基於二零一一年三月三十一日之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港元之應付非控股權益款項不會於未來十二個月內償還。因此72,983,000港元之賬面值乃於當日列為非流動負債。

35. 衍生金融工具

	二零一二年		二零一一年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
利率掉期合約	-	21,986	-	-
外幣遠期合約	2,241	3,161	-	-
	2,241	25,147	-	-
為報告而分析為：				
流動	2,241	1,952	-	-
非流動	-	23,195	-	-
	2,241	25,147	-	-

(a) 利率掉期合約

截至二零一二年三月三十一日止年度內，本集團採用利率掉期合約，透過將浮動利率換為固定利率，將其浮息有抵押銀行借款產生之現金流量變動之風險降至最低。

於報告期結束時，利率掉期合約之主要條款如下：

於以下日期

之未完成合約	名義金額 千港元	到期日	收取的浮動利率	支付的固定利率
二零一二年 三月三十一日	500,000	二零一六年 六月二十一日	香港銀行同業拆息	2.088%

35. 衍生金融工具 (續)

(b) 外幣遠期合約

截至二零一二年三月三十一日止年度內，本集團採用外幣遠期合約，將其於中國之物業發展項目開支產生之現金流量變動之風險降至最低。於報告期末，外幣遠期合約之主要條款如下：

於二零一二年三月三十一日

名義金額	到期	遠期合約利率
9份合約(每份以人民幣6,870,000元買入)	一年內	人民幣1元兌1.2148港元 至人民幣1元兌1.2185港元
13份合約(每份以人民幣15,144,000元買入)	一年內	人民幣1元兌1.2120港元 至人民幣1元兌1.2265港元
3份合約(每份以人民幣18,262,000元買入)	一年內	人民幣1元兌1.2179港元 至人民幣1元兌1.2205港元
4份合約(每份以人民幣25,132,000元買入)	一年內	人民幣1元兌1.2243港元 至人民幣1元兌1.2251港元
5份合約(每份以人民幣25,782,000元買入)	一年內	人民幣1元兌1.2125港元 至人民幣1元兌1.2279港元
3份合約(每份以人民幣35,489,000元買入)	一年內	人民幣1元兌1.2221港元 至人民幣1元兌1.2250港元
2份合約(每份以人民幣51,564,000元買入)	一年內	人民幣1元兌1.2284港元 至人民幣1元兌1.2288港元
2份合約(每份以人民幣55,144,000元買入)	一年內	人民幣1元兌1.2271港元 至人民幣1元兌1.2272港元
1份合約(以人民幣40,000,000元買入)	一年內	人民幣1元兌1.223港元
2份合約(每份以人民幣35,120,000元買入)	一至兩年間	人民幣1元兌1.2266港元 至人民幣1元兌1.2285港元
1份合約(以人民幣35,119,000元買入)	一至兩年間	人民幣1元兌1.2302港元

36. 有抵押銀行借貸

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應償還賬面值*：		
一年內	2,438,536	1,375,622
一至兩年間	510,395	1,605,801
兩至五年間	1,523,183	936,480
五年以上	1,825,689	1,686,230
	6,297,803	5,604,133
銀行貸款之賬面值(包含按要求償還條款， 於流動負債項下列示)	62,024	68,490
	6,359,827	5,672,623
減：於一年內到期款項(於流動負債項下列示)	(2,500,560)	(1,444,112)
於一年後到期款項	3,859,267	4,228,511

* 到期款項基於貸款協議所載之計劃還款日期計算。

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2.9%(二零一一年：香港銀行同業拆息加0.55%至香港銀行同業拆息加2.0%)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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業	17,606,280	13,636,300
發展中物業	3,007,123	2,232,227
樓宇(包括有關香港租賃土地)	83,682	85,716
酒店物業及在建酒店物業(包括有關香港租賃土地)	1,630,864	1,672,337
	22,327,949	17,626,580

於二零一二年三月三十一日，本集團借貸之實際年利率為1.77%(二零一一年：1.80%)。

37. 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		稅項虧損 千港元	總額 千港元
		資本化 千港元	物業重估 千港元		
於二零一零年四月一日	(106,532)	(4,191)	(227,024)	53,876	(283,871)
計入(扣自)損益(附註13)	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)
匯兌調整	-	-	(5,826)	-	(5,826)
扣自損益(附註13)	(20,010)	-	(47,145)	(6,853)	(74,008)
計入權益	299	-	-	-	299
出售一家附屬公司(附註42)	9,316	-	-	-	9,316
於二零一二年三月三十一日	(112,966)	(4,191)	(320,026)	28,207	(408,976)

就綜合財務狀況表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已作抵銷。

於二零一二年三月三十一日，本集團之稅項虧損為955,966,000港元(二零一一年：1,094,930,000港元)，可供與未來溢利抵銷。該等虧損中共170,951,000港元(二零一一年：212,485,000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785,015,000港元(二零一一年：882,445,000港元)確認遞延稅項資產。本集團之稅項虧損可無限期結轉。

本集團已推翻根據香港會計準則第12號「所得稅」對本集團於中國及澳門投資物業作出之假設，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。

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174,837,000港元(二零一一年：154,247,000港元)於綜合財務報表內作出遞延稅項撥備。

38. 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：		
於二零一零年四月一日、二零一一年三月三十一日、 二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日	500,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於二零一零年四月一日	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(a))	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(b))	17,670,030	177
分派本公司股份後增加之股份(附註(c))	494,718,473	4,948
於二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日	3,666,776,192	36,668

附註：

(a) 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Expert Pearl集團之股本權益之一部分)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港元之差額為56,265,000港元(於其他儲備內確認)。

(b) 本公司就收購英皇娛樂酒店之額外權益，向英皇娛樂酒店股東提出之悉數收購英皇娛樂酒店已發行股份之一般要約(惟彼等之股份已被本公司持有者除外)(「要約」)。

收購英皇娛樂酒店之額外權益透過執行要約達成，即透過發行及配發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。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。

(c) 分派本公司股份

以本公司股東每持有六股本公司股份獲派發一股本公司股份為基準分派本公司494,718,473股股份。

該等股份與本公司當時之現有股份在各方面均地位相同。

39. 購股權計劃

本公司購股權計劃

本公司採納一項於二零零三年九月九日(「採納日期」)生效之購股權計劃(「該計劃」)。購股權計劃主要旨在鼓勵或嘉獎該計劃之參與者(包括本集團之董事及合資格僱員)對本集團所作出之貢獻，及/或使本集團可招聘及挽留能幹之員工，同時吸納對本集團或本集團持有股本權益之任何實體具價值之人才。

根據該計劃，本公司之董事獲授權可於採納日期起之十年內隨時授予任何參與者認購本公司股份之購股權。股份認購價不得低於下列三者中之最高值：(i)於購股權授出日期本公司股份之收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前五個交易日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。根據該計劃授出之購股權可認購之股份總數不得超過於採納日期已發行股份總數之10%。根據該計劃及本公司之任何其他購股權計劃(如有)所有已授出惟仍未獲行使之購股權倘獲行使而可發行之股份數目最多不得超過不時已發行股份總數之30%。於任何十二個月期間內授予任何一位參與者之購股權可認購之股份數目不得超過已發行股份總數之1%。購股權可於其相關授出日期起之十年內隨時行使，惟接納日期不得遲於提出授予購股權建議日期起計之二十八日。承授人於接納購股權時須繳付1港元之象徵式代價。

尚未行使之購股權(乃根據該計劃授予本公司董事)變動載列如下：

授出日期	行使期間	於二零一零年		於二零一一年		於二零一二年	
		每股 行使價*	尚未行使 於年內調整*	三月三十一日 尚未行使 於年內失效#	三月三十一日 尚未行使	三月三十一日 尚未行使	
二零零五年	二零零五年八月十一日至	1.880	20,000,000	(20,000,000)	-	-	-
八月十一日	二零一五年八月十日	1.746	-	21,538,950	21,538,950	-	21,538,950
二零零八年	二零零八年一月二十八日至	2.910	17,500,000	(17,500,000)	-	-	-
一月二十八日	二零一三年一月二十七日	2.702	-	18,846,579	18,846,579	(2,692,368)	16,154,211
			37,500,000	2,885,529	40,385,529	(2,692,368)	37,693,161

* 購股權數目及相應行使價因本公司股份之分派(於附註38(c)內披露)已作調整。

購股權因本公司一位董事辭任而失效。

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。

39. 購股權計劃(續)

英皇娛樂酒店購股權計劃

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

根據英皇娛樂酒店計劃，英皇娛樂酒店之董事獲授權可於英皇娛樂酒店採納日期起之十年內隨時授予任何參與者認購英皇娛樂酒店股份之購股權。股份認購價不得低於下列三者中之最高值：(i)於購股權授出日期英皇娛樂酒店股份之收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前五個交易日英皇娛樂酒店股份之平均收市價；及(iii)英皇娛樂酒店股份之面值。根據英皇娛樂酒店計劃授出之購股權可認購之股份總數不得超過於英皇娛樂酒店採納日期已發行股份總數之10%。根據英皇娛樂酒店計劃及英皇娛樂酒店之任何其他購股權計劃(如有)所有已授出惟仍未獲行使之購股權倘獲行使而可發行之股份數目最多不得超過不時已發行股份總數之30%。於任何十二個月期間內授予任何一位參與者之購股權可認購之股份數目不得超過已發行股份總數之1%。購股權可於其相關授出日期起之十年內隨時行使，惟接納日期不得遲於提出授予購股權建議日期起計之二十八日。承授人於接納購股權時須繳付1港元之象徵式代價。

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

尚未行使之購股權(乃授予英皇娛樂酒店董事)載列如下：

授出日期	行使期間	每股行使價 港元	於二零一零年四月一日、 二零一一年三月三十一日及 二零一二年三月三十一日 尚未行使之
			購股權數
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。

40. 非控股權益

於二零一二年三月三十一日，非控股權益包括視作為非控股股東出資款項22,297,000港元(二零一一年：14,897,000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現金流量估計變動所致(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. 收購附屬公司

- (i) 於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團自英皇娛樂酒店之非控股股東權益當中以現金代價44,344,000港元收購英皇娛樂酒店之額外34,015,000股已發行股份，佔英皇娛樂酒店股權之2.63%。已付代價44,344,000港元與非控股權益減少52,435,000港元之差額8,091,000港元直接於其他儲備內確認。
- (ii) 於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38 (a)及(b)。
- (iii) 於截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司一間間接全資附屬公司Good Force Investments Limited (「Good Force」) 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. 出售一間附屬公司

於二零一一年七月二十五日，Good Force與一獨立第三方訂立買賣協議，內容有關以代價613,032,000港元出售英皇投資中介有限公司(「EIIL」)之全部已發行股本。EIIL為一間投資控股公司，其附屬公司擁有之主要資產乃一項投資物業，即英皇國際廣場。

於出售日期，EIIL之資產淨值如下：

	千港元
投資物業	850,000
應收賬款、按金及預付款項	4,089
貿易應付款、客戶訂金及應計費用	(11,277)
應付稅項	(1,640)
遞延稅項	(9,316)
銀行貸款	(245,111)
所出售之資產淨值	586,745
出售收益	26,287
總代價	613,032
出售所產生之現金流入淨額：	
現金代價	613,032
減：所出售之銀行結餘及現金	-
	613,032

43. 承擔

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已批准但未訂約：		
— 持作出售之發展中物業	1,617,271	691,741
— 投資物業	2,214,357	1,917,032
— 物業、機器及設備	82,279	92,537
	3,913,907	2,701,310
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)：		
— 持作出售之發展中物業	280,463	665,247
— 投資物業	799,042	1,435,851
— 物業、機器及設備	42,126	681
	1,121,631	2,101,779
	5,035,538	4,803,089

44. 經營租約承擔

本集團作為承租人

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
租賃物業本年度已付及應付之經營租約最低租金	5,778	4,352

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	5,753	2,202
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	3,589	235
	9,342	2,437

有關租約乃經磋商協定，租期由一至三年不等(二零一一年：一至兩年)，而租金乃預先釐定及為固定金額。

44. 經營租約承擔 (續)

本集團作為出租人

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業本年度之已收及應收經營租約最低租金	489,968	413,798

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	524,568	347,650
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	649,264	229,032
	1,173,832	576,682

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，租金預先釐定及以定額計算，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12,049,000港元(二零一一年：12,270,000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。

45. 主要非現金交易

- (a) 於本年度內，投資物業、物業、機器及設備及持作出售之發展中物業之添置分別為365,097,000港元、565,000港元及20,500,000港元，乃透過運用往年已付訂金結清。

在建投資物業之添置包括確認應付補地價798,000,000港元(附註32)。

- (b) 截至二零一一年三月三十一日止年度，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。

截至二零一一年三月三十一日止年度，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分代價包括本公司之股份。該等交易之進一步詳情載於附註38。

本公司之494,718,473股股份乃自本公司股份溢價分派。進一步詳情載於附註38。

46. 或然負債

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支付補地價以出租物業。法庭一審拒絕授予聲明要求。於二零一零年一月，通耀已提出上訴。於二零一二年五月，通耀與香港特別行政區政府就補地價金額訂立協議，根據該協議，補地價金額為798,000,000港元（附註48(b)）。通耀已於二零一二年五月十五日獲香港特別行政區政府同意撤銷，並於二零一二年五月十八日接獲香港上訴法庭有關撤銷上訴同意書之批准。法庭程序已據此終止。於二零一二年三月三十一日，已就協定之補地價金額確認應付補地價（附註32）。

47. 關連方交易

(a) 除附註20、28、33、34及41(ii)及(iii)內所披露者外，本集團亦曾與關連方進行下列重大交易：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
向關連公司支付廣告開支	3,818	4,071
向關連公司出售持作出售物業	-	19,470
向一間關連公司出售按揭貸款	21,163	30
向楊博士（以本集團貴賓廳客戶之身份）支付佣金	229	465
向關連公司收取之酒店及餐廳收入	1,077	835
向一間關連公司支付利息	118,982	58,065
向關連公司收取之服務費用	326	1,160
向關連公司收取之租金	201,543	130,631
向一間關連公司支付秘書服務費	660	630
關連公司分佔行政開支	61,632	49,804

附註：上述關連方由AY Trust、本公司若干董事、或楊博士之聯繫人士成立之全權信託控制。

- (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。
- (c) 於二零一一年七月二十二日，本集團與楊博士訂立一項住所合約，據此，本集團向楊博士及其聯繫人士提供使用及佔用本集團一項物業作為其免租（包括使用該物業之相關開支）宿舍之獨家權利，作為其向本集團提供諮詢服務之薪酬。截至二零一二年三月三十一日，市場租值及該宿舍之相關開支為6,054,000港元（二零一一年：無）。

48. 報告期後事項

- (a) 於二零一二年五月十一日，本公司之全資附屬公司樂翠投資有限公司（「樂翠」）訂立一項臨時買賣協議，以出售一項投資物業，代價為1,450,000,000港元。
- (b) 於二零一二年五月十五日，通耀與香港特別行政區政府就香港淺水灣發展中投資物業之補地價訂立協議，根據該協議，補地價金額為798,000,000港元。

49. 本公司之財務資料

本公司於二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日之財務資料如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總資產		
於附屬公司之投資	893,236	893,236
其他應收款項	449	399
應收附屬公司款項	6,530,289	6,493,915
銀行結餘及現金	93	34
	7,424,067	7,387,584
總負債		
其他應付款項	723	1,109
資本及儲備		
股本	36,668	36,668
儲備（附註）	7,386,676	7,349,807
	7,423,344	7,386,475

49. 本公司之財務資料 (續)

附註：

	股本 千港元	股份溢價 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	總額 千港元
於二零一零年四月一日	29,683	4,219,139	19,612	431,322	2,617,861	7,317,617
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(1)	(1)
企業重組						
—收購Expert Pearl集團之額外權益 (附註38(a))	1,860	299,584	-	-	-	301,444
—收購要約相關之額外權益 (附註38(b))	177	28,449	-	-	-	28,626
—分派本公司股份(附註38(c))	4,948	(4,948)	-	-	-	-
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
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	410,880	410,880
年內失效之購股權	-	-	(2,137)	-	2,137	-
二零一一年已派付末期股息	-	-	-	(60,637)	(130,036)	(190,673)
二零一二年已派付中期股息	-	-	-	-	(183,338)	(183,338)
於二零一二年三月三十一日	36,668	4,542,224	17,475	109,474	2,717,503	7,423,344

50. 附屬公司詳情

本公司於二零一二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
			二零一二年	二零一一年	
			%	%	
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

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

50. 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
			二零一二年	二零一一年	
			%	%	
間接持有 (續)					
富益旅遊有限公司	香港	500,000	36.90 ⁵	35.32 ⁵	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澳門元	36.90 ⁵	35.32 ⁵	持有物業
寶成置業有限公司	香港	1,002	100.00	100.00	投資控股及物業投資
世紀創建有限公司	香港	10,000	100.00	100.00	物業發展
衛冕有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
祥勇發展有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
Cherish Will Limited	香港	2	100.00	100.00	物業投資
冠潤發展有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業發展
鑽信有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業發展
美鑽有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
如富有限公司	香港	1,002	100.00	100.00	投資控股及物業投資
依紀投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業發展
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
雅豪企業有限公司	香港	100	100.00	100.00	物業投資
英皇(北京)房地產開發有限公司	中國	990,000,000美元	100.00	100.00	物業發展
英皇(上海)有限公司 ²	中國	45,000,000美元	100.00	100.00	物業發展
英皇(廈門)地產發展有限公司 ³	中國	5,000,000美元	97.19	97.19	物業發展
英皇文化產業投資有限公司 (前稱頌昇有限公司)	香港	10,000	96.21	100.00	物業投資
英皇娛樂酒店控股有限公司 (前稱滿強投資有限公司)	香港	100	100.00	100.00	投資控股
Emperor Entertainment Hotel Investment Limited (前稱 Lavergem Holdings Limited)	英屬處女群島/ 香港	1美元	61.50	58.87	投資控股

50. 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
			二零一二年	二零一一年	
			%	%	
間接持有 (續)					
英皇娛樂酒店管理有限公司	澳門	25,000澳門元	36.9 ⁵	35.32 ⁵	提供項目融資服務
英皇娛樂酒店 ⁴	百慕達	129,255	61.50	58.87	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
Emperor Investment (Management) Limited	香港	100	100.00	100.00	提供管理服務
英皇工程策劃(香港)有限公司	香港	100	100.00	100.00	提供項目管理服務
英皇物業代理有限公司	香港	100	100.00	100.00	提供物業代理服務
誠訊企業有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
輝益有限公司	澳門	25,000澳門元	100.00	100.00	物業投資
Gallan Limited	香港	2	100.00	100.00	物業投資
通耀	香港	2	97.71	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	61.50	58.87	投資控股
恒毅香港有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
智揚投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
海天海產有限公司	香港	10,000	100.00	100.00	物業投資
怡瑞有限公司	澳門	25,000澳門元	100.00	100.00	物業投資
怡永有限公司	澳門	25,000澳門元	100.00	100.00	物業投資
寶晶宮置業有限公司	香港	10,000	100.00	100.00	物業投資
盈陞行有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
Keen Million Limited	英屬處女群島/ 澳門	1美元	36.90 ⁵	35.32 ⁵	提供大眾市場 及角子機服務
洛山有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資

50. 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
			二零一二年	二零一一年	
			%	%	
間接持有 (續)					
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	36.90 ⁵	35.32 ⁵	投資控股
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澳門元	36.90 ⁵	35.32 ⁵	提供酒店及餐飲服務
境榮有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
樂翠	香港	2	100.00	100.00	物業投資
泓軒有限公司	澳門	100,000澳門元	61.50	58.87	提供貴賓廳、 博彩相關市場推廣 及宣傳服務
Prestige Gold Investment Limited	香港	100	100.00	100.00	持有物業
高皓有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業發展
富雄投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業發展
Richorse Limited	香港	2	100.00	100.00	物業投資
正成有限公司	英屬處女群島/ 澳門	1美元	36.90 ⁵	35.32 ⁵	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

50. 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
			二零一二年	二零一一年	
			%	%	
間接持有 (續)					
天豪有限公司	澳門	25,000澳門元	61.50	58.87	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	物業投資
Very Sound Investments Limited	香港	10,000,000	100.00	100.00	物業投資
韋特投資有限公司	香港	1,000,000	100.00	100.00	物業發展
偉均有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
Ying Wong Property Limited	香港	100	100.00	100.00	物業投資
約德有限公司	香港	10,000,000	100.00	100.00	物業投資
潤壯投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資

¹ 除另有注明者外，所有款項均以港元為單位。

² 外商獨資企業。

³ 在中國成立之中外合作企業。

⁴ 英皇娛樂酒店之股份於聯交所上市。

⁵ 該等公司乃英皇娛樂酒店之非全資附屬公司，並由於本集團擁有該等公司財務及經營政策之控制權，因此，該等公司被視為本公司之非全資附屬公司。

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(另有注明者除外)。

於二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日，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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	2,959,603	1,784,847	1,449,773	348,170	1,770,164
除稅前溢利(虧損)	5,080,332	3,800,203	3,334,910	(1,683,331)	1,447,428
稅項支出	(154,392)	(99,373)	(148,633)	(6,772)	(2,332)
年度溢利(虧損)	4,925,940	3,700,830	3,186,277	(1,690,103)	1,445,096
應佔溢利(虧損)：					
本公司擁有人	4,459,091	3,444,702	3,059,424	(1,689,672)	1,445,248
非控股權益	466,849	256,128	126,853	(431)	(152)
	4,925,940	3,700,830	3,186,277	(1,690,103)	1,445,096

資產及負債

於三月三十一日

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產總值	33,005,564	25,285,173	19,281,613	10,640,067	10,920,846
負債總額	(13,789,251)	(10,725,623)	(8,366,227)	(5,713,834)	(4,233,399)
	19,216,313	14,559,550	10,915,386	4,926,233	6,687,447
應佔權益：					
本公司擁有人	17,495,301	13,212,261	9,394,224	4,926,531	6,687,377
非控股權益	1,721,012	1,347,289	1,521,162	(298)	70
	19,216,313	14,559,550	10,915,386	4,926,233	6,687,447

本集團於二零一二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	4,710 (建築)	-	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	6,054 (建築)	-	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	958 (建築)	-	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至604、606、705、801、802、806、 901、902、1103、1104、1206、1207、 1505、1605、1701、1702、1703、1704、 1705、1706、1707、1802、1803、1807、 2001、2006、2007及2101室單位	辦公室	44,343 (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	195,600 (建築)	-	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 %
8.	香港銅鑼灣 駱克道523號地下及1樓	商業	1,850 (建築)	-	100
9.	香港銅鑼灣羅素街8號地下1至3號 及5號舖位、一樓、二樓及三樓全層、 地下至三樓之外牆、五樓天台、包圍 五樓天台之矮牆，以及1號及5號電梯	商業／商舖	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	3,364 (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

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 %
14.	香港德輔道西444至452號 香港工業大廈 地下A及B舖位	工業	14,211 (實用)	—	100
15.	九龍紅磡漆咸道北275號 蔚景樓 地下7號至11號舖位及入口、 1樓至5樓全層	商業	12,994 (實用)	—	100
16.	新界屯門建發里4號 歐化傢俬中心 (前稱金堡工業大廈)	工業	178,817 (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	3,235 (建築)	—	100
19.	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	5,548 (建築)	—	100
20.	香港灣仔 北海中心6樓C單位	辦公室	940 (建築)	—	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 %
21.	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
22.	香港 英輝臺1號英輝閣12樓 A及C室與17樓B室	住宅	1,780 (建築)	-	100
23.	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
24.	九龍尖沙咀彌敦道81號 喜利大廈地下A、D2及E2號舖	商舖	3,061 (建築)	-	100
25.	新界元朗 青山道153-157號	商業/住宅	8,841 (建築)	-	100
26.	香港銅鑼灣 羅素街22-24號	商業/商舖	10,092 (建築)	-	100
27.	香港銅鑼灣 羅素街54-56號	商業/住宅	10,868 (建築)	-	100
28.	香港銅鑼灣 羅素街20號地下	商舖	1,125 (建築)	-	100
29.	香港北角 英皇道560號健威坊	商舖/車位	13,310 (建築)	353	100
30.	九龍有利大廈 地下C及D號舖及1樓A及B室	商舖	2,720 (建築)	-	100
31.	波斯富街76號地下	商舖	600 (建築)	-	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 %
32.	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	商舖／辦公室	3,720 (建築)	-	100
33.	香港 渣華道98號 地下商舖	商舖	4,435 (建築)	-	100

備註：(建築)－樓面建築面積

(實用)－實用面積

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	143,437	上層建築已完成	二零一二年	97	98
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)	已清拆地盤	二零一六年	-	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	二零一六年	-	附註
4.	澳門殷皇子大馬路71-75號及 南灣大馬路514-540號	商業	5,404	29,590	地盤	二零一四年	-	100

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建築成本，而實用面積將由雙方等份平分。

發展中酒店物業

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 皇后大道東373號	酒店	7,718	115,767	已完成清拆	二零一五年	-	100

持作出售之發展中物業

地點	用途	地盤面積 平方呎	估計樓面 建築面積 平方呎	完成階段	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	二零一五年	-	100
2. 香港 德輔道西458號維壹	住宅	14,061	140,000	已獲發入伙紙	二零一二年	-	100
3. 香港西灣河 成安街18-36號	住宅/商業	7,238	70,000	上層建築仍在進行	二零一二年	-	100
4. 九龍九龍城 太子道西396-400號	住宅/商業	3,319	30,000	已獲發入伙紙	二零一二年	-	100
5. 香港干諾道西 179-180號及 德輔道西345-345A號 長嘉工業大廈	住宅/商業	18,267	185,000	地基工程仍在進行	二零一五年	-	100
6. 九龍砵蘭街54-60號	住宅/商業	4,053	33,993	地基工程仍在進行	二零一四年	-	100