



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

於百慕達註冊成立之有限公司（股份代號：163）

策略領先
締造長遠價值



2012/2013
年報

收入
+371.6%

物業發展

維壹、港島東18、渣華道98號及御•太子的大部份銷售金額及溢利已於本年度內確認，為本年度盈利帶來重大貢獻。

收入
+28.0%

投資物業

集團在羅素街一自2012年全球價值最高的購物街道擁有最大覆蓋的地舖，可受惠可觀之租金增長。

收入
+13.1%

酒店經營及有關服務

透過有效管理客戶分類，澳門賭場業務錄得高博彩桌收益，推高酒店業務收入

憑藉高效的執行能力及銳利的市場目光，**英皇集團(國際)有限公司**一方面擁有多個位處黃金地段的投資物業帶動長遠穩定收入，另一方面營辦多項物業發展項目推動盈利能力。



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	34
獨立核數師報告	43
綜合全面收益表	45
綜合財務狀況表	46
綜合股東權益變動表	48
綜合現金流量表	50
綜合財務報表附註	52
財政概要	115
物業概要	116



公司資料及重要日期

董事

陸小曼*(主席)
黃志輝(董事總經理)
范敏嫦(董事總經理)
張炳強
陳文漢**
廖慶雄**
鄭嘉裕**

* 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
鄭嘉裕

薪酬委員會

廖慶雄(主席)
黃志輝
鄭嘉裕

提名委員會

鄭嘉裕(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
一名公司秘書職能之代表
一名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

www.EmperorInt.com

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
26 Burnaby Street
Hamilton HM11
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
中國工商銀行(亞洲)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

美國預託證券銀行

BNY Mellon Depository Receipts
P.O. Box 43006
Providence, RI 02940-3006
USA

重要日期

年度業績公告	2013年6月17日
暫停辦理股份過戶登記日期	
—就股東週年大會	2013年8月7日
—就末期股息	2013年8月15日至16日
記錄日期	
—就股東週年大會	2013年8月7日
—就末期股息	2013年8月16日
股東週年大會	2013年8月8日
派付末期股息	2013年9月6日 (每股0.056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此年報之電子版本。倘若已選擇收取電子版本之股東，如因任何理由未能收取公司通訊之電子版本或於瀏覽本公司網站時出現困難，則可向本公司提出書面要求，免費獲取任何公司通訊之印刷版本。股東仍有權隨時以合理之書面通知，或透過郵寄或電郵(is-enquiries@hk.tricorglobal.com)向本公司或本公司之香港股份過戶登記分處「卓佳秘書商務有限公司」，更改所選擇收取公司通訊之方式。



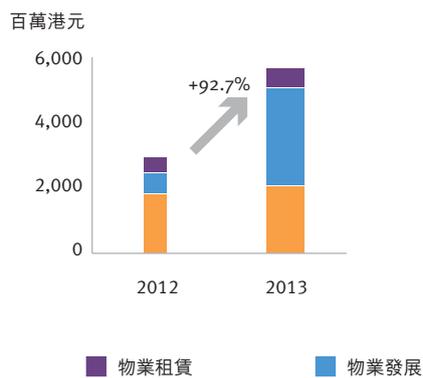
香港西環德輔道西458號
www.harbourone.com.hk



截至三月三十一日止年度

	2013 千港元	2012 千港元	變動
收入			
物業租賃	627,032	489,968	+28.0%
物業發展	3,002,849	636,682	+371.6%
酒店及酒店相關業務	2,073,584	1,832,953	+13.1%
總收入	<u>5,703,465</u>	<u>2,959,603</u>	+92.7%
分類溢利			
物業租賃	560,571	459,728	+21.9%
物業發展	1,499,449	154,784	+868.7%
酒店及酒店相關業務	825,594	711,160	+16.1%
分類溢利總額	<u>2,885,614</u>	<u>1,325,672</u>	+117.7%
物業重估收益	4,599,033	3,975,065	+15.7%
本公司擁有人應佔 之年度溢利	6,156,029	4,459,091	+38.1%
每股盈利			
基本	1.68港元	1.22港元	+37.7%
攤薄	1.68港元	1.22港元	+37.7%

總收入



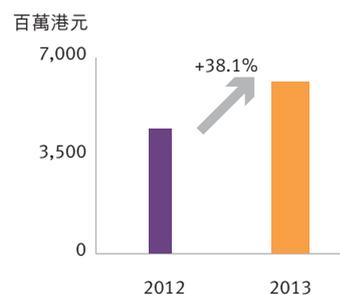
分類溢利總額



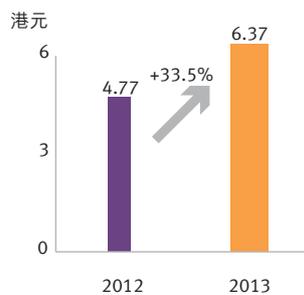
物業重估收益



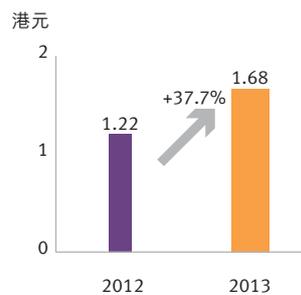
純利



每股資產淨值



每股盈利



港島·東

18

UPPER EAST

ISLAND, HONG KONG

香港筲箕灣成安街18號
www.18uppereast.com



THE JAVA

渣華道 98 號

香港北角渣華道96-106號
www.thejava.com.hk





THE *Prince* 御·太子
PLACE

九龍九龍城太子道西398號
www.theprinceplace.com

管理層討論與分析

英皇集團(國際)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「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

儘管截至二零一三年三月三十一日止年度(「本年度」)環球政治及經濟環境充滿挑戰，但由於市場基本因素穩定、客戶購買力高、失業率水平低、利率低，以及興建成本上漲，使物業市場及對住宅物業的需求仍然比較穩定。雖然香港及中國政府在本年度推出多項措施為物業市場降溫，但在中國穩健經濟結構及可持續發展的基礎下，香港仍能錄得溫和經濟增長。

由於內地人士可支配收入穩定增長，加上他們頻繁往來中港兩地，有越來越多內地人士移居香港。再者，本地居民生活水平提高，市場對香港豪宅的需求與日俱增。此外，抵港旅客人數上升，進一步刺激本地零售市場，帶動對零售物業的需求，為香港優質購物區租金水平之升勢帶來強大支持。

財務回顧

整體回顧

憑藉本集團獨特及策略性的業務定位，以及把握較高增長重點市場的發展機遇，本年度本集團各項業務繼續取得卓越成績。

鑑於本集團優質物業組合之租金收入穩定增長、住宅項目銷售的重大貢獻以及澳門賭場業務帶來強勁的現金流，本集團於本年度錄得總收入5,703,500,000港元(二零一二年：2,959,600,000港元)，大幅上升92.7%。投資物業租金收入顯著增加28.0%至627,000,000港元(二零一二年：490,000,000港元)，佔本集團總收入11.0%(二零一二年：16.6%)。由於大部份住宅單位已於本年度交付予客戶，物業發展之收入飆升371.6%至3,002,800,000港元(二零一二年：636,700,000港元)，佔總收入52.6%(二零一二年：21.5%)。酒店分部錄得增長13.1%至2,073,600,000港元(二零一二年：1,833,000,000港元)，佔總收入的36.4%(二零一二年：61.9%)。

由於黃金地段之優質零售物業的資產升值，本年度物業的重估收益增加至4,599,000,000港元(二零一二年：3,975,100,000港元)。本公司擁有人應佔本年度溢利上漲38.1%至6,156,000,000港元(二零一二年：4,459,100,000港元)。

每股基本及攤薄盈利分別為1.68港元(二零一二年：1.22港元)及1.68港元(二零一二年：1.22港元)。本集團建議宣派末期股息每股0.056港元(二零一二年：每股0.052港元)。連同中期股息每股0.053港元(二零一二年：每股0.050港元)，本年度每股股息合計0.109港元(二零一二年：每股0.102港元)。

流動資金及財務資源

於二零一三年三月三十一日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為23,348,400,000港元(二零一二年三月三十一日：17,495,300,000港元)及每股6.37港元(二零一二年三月三十一日：每股4.77港元)。本集團持有主要物業組合面積逾5,000,000平方呎。

於二零一三年三月三十一日，本集團銀行結餘及現金為2,310,000,000港元(二零一二年三月三十一日：1,315,900,000港元)。對外借貸(不計應付款項)總額約為10,177,300,000港元(二零一二年三月三十一日：10,263,500,000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26.9%(二零一二年三月三十一日：31.1%)。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。

1



2

業務回顧

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及北角健威坊購物商場之購物中心。租金大幅增長、出租率高企及資本升值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。於本年度，本集團收購尖沙咀海防道35-37號地下C號舖、漢口道25-29號地下B舖及彌敦道83-97號地下及閣樓30及33A號舖。有關收購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。

目前，銅鑼灣羅素街以每平方呎租金價格計算為全球價值最高之購物街道。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。

The Pulse為一幢多功能的臨海大型購物商場，總建築面積約153,000平方呎，座落世界著名旅遊景點及香港最耀眼之海灘—淺水灣。該項目正進行內部裝修的後期階段並有待於二零一三／二零一四財政年度出租。

澳門

在澳門方面，殷皇子大馬路71-75號及南灣大馬路514-540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地基打樁及地庫挖掘工程已於本年度內開始動工，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。

1. 廣東道4、6及8號 (香港)
2. 羅素街 (香港)

物業發展

繼維壹、港島東18、渣華道98號及御•太子獲發入伙紙後，該等項目已售單位已於本年度內交付予客戶。該四個項目之溢利已於本年度確認，並為本年度盈利帶來重大貢獻。

其他項目進展良好，營銷活動正按計劃進行。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完成，預期將於二零一三／二零一四財政年度開始預售。整個項目預計於二零一五年落成。

本年度內，本集團收購位於屯門小欖冠發街屯門市地段第436號之地盤，總建築面積約為39,000平方呎。該地盤將發展成為15座低層獨立或半獨立屋，目標定於二零一五年落成。

1. 執行董事張炳強先生（左）及影視紅星蔡卓妍小姐（右）參與港島東18的市場推廣活動
2. 英皇娛樂酒店（澳門）
3. 位於長安東大街之英皇集團中心（北京）效果圖



1

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。

本年度內，位於灣仔**皇后大道東373號**(總建築面積約115,000平方呎)的地盤已開展施工工程。該地盤將建設為一幢29層高的酒店，設約300個房間並提供消閒、膳食及泊車設施，計劃於二零一六財政年度開業。同時，九龍**砵蘭街54-60號**地盤(總建築面積約48,000平方呎)已於本年度開展地基工程，其將建設為一幢30層高的酒店，設約200個房間，預期於二零一五年開業。



前景

展望未來，整體物業市場將繼續受宏觀經濟因素及本地房屋政策所影響。然而，最終用家需求穩固、低利率，加上勞工市場狀況穩定及消費者情緒向好，都繼續帶動香港物業市場溫和增長。本集團對香港以至中國的長遠經濟前景仍然樂觀。

一直以來，本集團穩定持續的收入主要源自位於黃金地段的優質零售物業之租金收益。於本年度後，本集團成功投得一座樓高28層的甲級寫字樓，其總建築面積約為96,000平方呎。由於其位於香港最繁忙的商業區之一灣仔**告士打道60號**，有關收購後將進一步擴闊本集團的投資物業組合，從而擴大租金收入基礎。

全賴本集團不斷努力及發展，其策略焦點將進一步從街道零售物業分散至主要遊客區具規模的購物商場，預期**The Pulse**及位於澳門**殷皇子大馬路**的購物商場將為本集團帶來穩定的租金收入。本集團會繼續專注於投資物業，以帶動長遠可持續增長。

物業發展方面，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。由於香港**干諾道西及德輔道西**的項目位處黃金地段並定位為豪宅，本集團預期市場對其預售反應正面。

鑑於商務旅客及遊客的酒店住宿市場需求增加，本集團將進一步擴充酒店經營業務。本集團相信，未來於灣仔**皇后大道東373號**及九龍**砵蘭街54-60號**新開幕的酒店將成為商務旅客及訪港旅客的另一吸引之選擇。

本集團已準備就緒，在二零一三／二零一四年度爭取穩定表現，並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。



僱員及薪酬政策

本年度之員工成本總額(包括本公司董事(「董事會」或「董事」)酬金)為547,200,000港元(二零一二年：453,700,000港元)。於本年度末，本集團聘用1,566名僱員(二零一二年：1,488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，合共16,154,211份購股權因行使期屆滿而於二零一三年一月二十七日失效。於本年度，概無授出任何購股權。於二零一三年三月三十一日，合共21,538,950份(二零一二年：37,693,161份)購股權尚未行使。

資產抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團已將賬面值27,052,200,000港元(二零一二年：22,327,900,000港元)之資產用作為銀行融資額之抵押。

1. The Pulse (香港) 效果圖
2. The Pulse開幕前之市場推廣活動



2

社會責任

正值英皇集團成立七十周年，本集團在本年度更加大力行善。本集團通過英皇慈善基金，先後為香港奧比斯、無國界社工、心連大地攝影會及聖雅各福群會等多個慈善機構籌募善款。

本集團亦鼓勵員工參加英皇集團所舉辦之重慶親善訪問義工之旅。參與者探訪一所農村中學，接觸該校學生，當中不少因為雙親到城市打工而被獨留農村。這類兒童和青少年於大多中國農村甚為常見，漸成為全國性的社會議題；他們缺乏父母照顧，也很少接觸外面的世界。在為期四天的訪問中，參與者通過互動活動表達對學生們的關愛，並作出實物捐獻以粉飾校園新設的音樂室和美術室。

在本年度後期，本集團員工組成另一組義工隊參加保良局「關懷長者心2012」計劃，探訪油塘鯉魚門村的獨居長者，並向他們送贈冬至節令食品，聊表心意。

1. 重慶親善訪問義工之旅
2. 關懷長者心2012



2

1

董事及高級行政人員之履歷

非執行董事(主席)

陸小曼，現年57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57歲，於一九九一年加盟本公司並擔任本公司董事總經理。彼亦為本公司若干附屬公司之董事及為本公司薪酬委員會成員。彼負責本集團之策略規劃、業務增長及發展，以及監察集團之財務管理。黃先生為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。彼亦為三間香港上市公司之董事，其為英皇娛樂酒店、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)，該等公司為本公司之相聯公司。黃先生擁有逾二十年財務及管理經驗，於多項業務包括製造業以至物業投資及發展、酒店經營、鐘錶珠寶零售、娛樂及傳媒出版業務等範疇具有廣泛經驗。

范敏嫦，現年50歲，於一九九零年加盟本公司並擔任本公司董事總經理。彼亦為本公司若干附屬公司之董事，及為本公司企業管治委員會主席和提名委員會成員。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功能。彼具備香港專業律師資格及為合資格會計師，並持有工商管理碩士學位。范女士亦為三間香港上市公司之董事，其為英皇娛樂酒店、英皇鐘錶珠寶及新傳媒集團，該等公司為本公司之相聯公司。彼擁有超逾二十四年之企業管理經驗，於多項業務包括物業投資及發展、酒店經營、金融證券、鐘錶珠寶零售、娛樂及傳媒出版業務等範疇具有廣泛經驗。

執行董事

張炳強，現年57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。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。張先生目前負責管理本集團之物業投資、發展及管理業務。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。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37年經驗。

董事及高級行政人員之履歷

獨立非執行董事

陳文漢，現年56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49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。

鄭嘉裕，現年40歲，於二零一二年八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。鄭女士於一九九五年畢業於香港大學，持有法律學士學位。彼自一九九八年於香港獲取律師資格，現為胡百全律師事務所合夥人。

董事會欣然提呈本集團於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。其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註48。

業績及股息

本集團於本年度之業績載於第45頁之綜合全面收益表內。本年度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。

於本年度已向本公司股東(「股東」)派付每股0.053港元之中期股息(二零一一年／二零一二年年度：每股0.05港元)，總額約為194,300,000港元(二零一一年／二零一二年年度：183,300,000港元)。

董事建議向於二零一三年八月十六日(星期五)名列股東登記冊之股東派付每股0.056港元(二零一二年：0.052港元)之年度末期股息，總額約為205,300,000港元(二零一二年：190,700,000港元)，惟須待股東於二零一三年八月八日(星期四)舉行之應屆股東週年大會(「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1,744,683,000港元之成本收購投資物業及動用約160,271,000港元之成本於發展中投資物業上。

於二零一三年三月三十一日，本集團按公開市值基準重估名下全部投資物業。約4,599,033,000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。

本集團於二零一三年三月三十一日之主要物業之概述載於第116至第122頁。

物業、機器及設備

於本年度內，本集團以約211,840,000港元之成本購入物業、機器及設備及動用約102,371,000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37。

儲備

本集團於本年度內之儲備變動詳情載於第48及第49頁。

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。

於二零一三年三月三十一日，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4,714,850,000港元(二零一二年：2,826,977,000港元)。

董事

於本年度內及直至本報告日期止之董事如下：

非執行董事：

陸小曼女士(主席)

執行董事：

黃志輝先生(董事總經理)

范敏嫦女士(董事總經理)

張炳強先生

獨立非執行董事：

陳文漢先生

廖慶雄先生

鄭嘉裕女士(於二零一二年八月八日獲選)

羅家明先生(於二零一二年八月八日退任)

根據下文所述之服務協議／委任函，各董事(包括獨立非執行董事(「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，陸小曼女士(「陸女士」)、范敏嫦女士(「范女士」)及陳文漢先生將於股東週年大會上輪值告退。陸女士及范女士均符合資格並願意膺選連任，而已擔任本公司獨立非執行董事超過十二年之陳文漢先生將會告退，惟彼無意於大會上膺選連任。

董事之服務合約

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委任函件，初步為期一年，至二零零八年十二月三十一日止（惟鄭嘉裕女士之任期由二零一二年八月八日開始），其後每年自動重續一年（由當時任期到期日後翌日開始），直至任何一方發出書面通知終止為止。

概無董事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

於二零一三年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（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（「標準守則」）另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司之好倉權益

(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	所持已發行股份數目	概約持股百分比
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	10,769,475 (附註2)	0.29%
范女士	實益擁有人	10,769,475 (附註2)	0.29%

附註：

- 上述股份由英皇集團（國際）控股有限公司（「英皇集團國際控股」）持有，其為楊受成產業控股有限公司（「楊受成產業控股」）之全資附屬公司。楊受成產業控股由STC International Limited（「STC International」）持有，而STC International為楊受成博士（「楊博士」）成立之酌情信託The Albert Yeung Discretionary Trust（「AY Trust」）之受託人。楊博士作為AY Trust之創立人，被視為擁有英皇集團國際控股所持上述股份之權益。鑒於陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有相同股份的權益。
- 該等購股權乃根據本公司之購股權計劃授予董事。

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	808,907,845 (附註1)	62.58%
	英皇鐘錶珠寶	配偶權益	3,617,860,000 (附註2)	52.57%
	英皇證券集團有限公司 (「英皇證券集團」)	配偶權益	1,694,406,907 (附註3)	65.23%
	新傳媒集團	配偶權益	503,000,000 (附註4)	58.22%

(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。此等股份乃由英皇娛樂酒店控股有限公司(「英皇娛樂酒店控股」)持有，其為本公司間接全資附屬公司。本公司約74.93%股份由英皇集團國際控股持有。英皇集團國際控股由AY Trust之受託人STC International所持有之楊受成產業控股全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人，被視為擁有英皇集團國際控股所持上述股份之權益。鑒於本公司董事陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有相同股份的權益。
2. 英皇鐘錶珠寶為一家股份於香港上市之公司。該等股份由英皇鐘錶珠寶集團控股有限公司(「英皇鐘錶珠寶控股」)持有。英皇鐘錶珠寶控股由AY Trust之受託人STC International持有之楊受成產業控股全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於上述英皇鐘錶珠寶股份中擁有權益。鑒於本公司董事陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有相同股份的權益。
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英皇證券集團控股有限公司(「英皇證券控股」)持有。英皇證券控股由AY Trust之受託人STC International持有之楊受成產業控股全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於上述英皇證券集團股份中擁有權益。鑒於本公司董事陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有相同股份的權益。
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新傳媒集團投資有限公司(「新傳媒投資」)持有。新傳媒投資由AY Trust之受託人STC International持有之楊受成產業控股全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於上述新傳媒集團股份中擁有權益。鑒於本公司董事陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有相同股份的權益。
5. 該等購股權乃根據英皇娛樂酒店之購股權計劃授予黃志輝先生及范女士，彼等亦為英皇娛樂酒店之董事。

除上文所披露者外，於二零一三年三月三十一日，概無董事或本公司之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、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

購股權

本公司於二零零三年九月九日採納購股權計劃(「該計劃」)。有關該計劃及購股權數目之概要載於綜合財務報表附註38。

本年度內本公司購股權變動概要如下：

承授人姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於二零一二年 四月一日 尚未行使	於本年度內 失效	於二零一三年 三月三十一日 尚未行使
董事						
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)	-

於本年度內，概無購股權根據該計劃授出、獲行使或註銷。

購買股份或債權證之安排

除上文所述外，於本年度內任何時間，本公司、其控股公司、其附屬公司或其同系附屬公司概無作出任何安排，致使本公司董事(包括彼等的配偶或十八歲以下子女)透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲取利益。

其他人士之權益及淡倉

於二零一三年三月三十一日，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除董事或本公司主要行政人員外，下列人士或法團於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有按照證券及期貨條例第336條之規定須記入存置之登記冊或須知會本公司之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

股東姓名	身份／權益性質	所持已發行股份數目	概約持股百分比
楊受成產業控股	於受控制法團中之權益	2,747,610,489	74.93%
STC International	受託人	2,747,610,489	74.93%
楊博士	AY Trust之創立人	2,747,610,489	74.93%

附註：此等股份由英皇集團國際控股持有，而英皇集團國際控股則由AY Trust之受託人STC International持有之楊受成產業控股全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為擁有上述股份之權益。此等股份乃上文「董事及主要行政人員之證券權益及淡倉」之第(a)(i)節所載之相同股份。

其他人士之權益及淡倉(續)

所有上述權益均為好倉。於二零一三年三月三十一日，於本公司之證券及期貨條例登記冊並無淡倉記錄。

除上文所披露者外，於二零一三年三月三十一日，董事或本公司主要行政人員概不知悉任何其他人士或法團(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有按照證券及期貨條例第336條須記入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

於二零一三年三月三十一日，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／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，而上述董事及／或其聯繫人士持有者則主要作住宅用途。

除上文所披露者外，於二零一三年三月三十一日，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

收購Levin Group Limited之權益

於二零一二年七月六日，本公司之間接全資附屬公司Skillworld Limited(作為買方)與Eastluck Group Limited(「Eastluck」，作為賣方)訂立買賣協議，內容有關買賣Levin Group Limited約3.05%已發行股本以及Levin Group Limited獲Eastluck提供之股東貸款，總代價約為15,600,000港元。該交易於二零一二年七月六日完成。

Eastluck由楊海成先生(彼乃被視作為本公司主要股東楊博士之弟)之家庭成員為受益人之一項酌情信託之受託人間接持有。鑒於楊海成先生之家庭成員為持有Eastluck之一項酌情信託之合資格受益人，因此，Eastluck被視為本公司之關連人士。作為楊海成先生之兄嫂，陸女士被視作為協議中擁有權益。

持續關連交易

於本年度內，本集團曾與本公司關連人士(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／授權費

	對方名稱	協議日期	地點	租期	本年度之金額 (千港元)
英皇鐘錶珠寶					
(1)	麗盟有限公司(「麗盟」) (附註1)	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
(2)	麗盟(附註1)	二零一二年十一月十六日	香港灣仔軒尼詩道288號 英皇集團中心(「英皇集團中心」) 地下G01-02號舖	二零一二年十一月十七日至 二零一四年十一月十六日	471
(3)	麗盟(附註1)	二零一零年三月三十日	英皇集團中心地下G03-05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
(4)	麗盟(附註1)	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	299
(5)	麗盟(附註1)	二零一零年三月三十日	英皇集團中心25樓2501-05室	二零一零年四月一日至 二零一三年三月三十一日	2,186
(6)	麗盟(附註1)	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
(7)	麗盟(附註1)	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	23,835
(8)	麗盟(附註1)	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	3,000
(9)	麗盟(附註1)	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	24,200
(10)	麗盟(附註1)	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	17,875
(11)	麗盟(附註1)	二零一一年十一月二十九日	香港銅鑼灣羅素街22-24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	840

持續關連交易 (續)

A. 物業租賃－收取經營租約租金／授權費 (續)

對方名稱	協議日期	地點	租期	本年度之金額 (千港元)
英皇鐘錶珠寶 (續)				
(12) 麗盟 (附註1)	二零一一年五月二十五日	香港銅鑼灣羅素街50-52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	15,767
(13) 麗盟 (附註1)	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1-5樓面 向羅素街之外牆LED展示屏及 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	49,133
(14) 麗盟 (附註1)	二零一一年五月二十五日	香港銅鑼灣羅素街50-52號 德發大廈地下(B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	16,867
(15) 麗盟 (附註1)	二零一一年十二月十五日	香港九龍廣東道4-8號地下及1樓、 3樓A及B單位及4樓A單位之A部份 及天台及外牆4個戶外廣告牌	二零一二年一月四日至 二零一五年一月三日	63,445
(16) 麗盟 (附註1)	二零一二年三月二十九日	香港九龍廣東道4-8號之 伸延廣告牌	二零一二年五月一日至 二零一二年五月三十一日及 二零一二年八月一日至 二零一二年十二月三十一日	2,280
(17) 麗盟 (附註1)	二零一三年一月三十日	香港九龍廣東道4-8號之 伸延廣告牌	二零一三年二月一日至二十八日、 二零一三年八月一日至三十一日、 二零一三年十月一日至三十一日及 二零一三年十二月一日至三十一日	480
(18) 英皇鐘錶珠寶有限公司 (「EWJ澳門」) (附註1)	二零一一年六月三十日	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	4,131
(19) EWJ澳門 (附註1)	二零一一年六月三十日	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	85

持續關連交易 (續)

A. 物業租賃—收取經營租約租金／授權費 (續)

	對方名稱	協議日期	地點	租期	本年度之金額 (千港元)
	英皇鐘錶珠寶 (續)				
(20)	EWJ澳門(附註1)	二零一二年三月二十八日	英皇娛樂酒店地下1至4號舖	二零一二年四月一日至 二零一五年三月三十日	4,128
(21)	EWJ澳門(附註1)	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	1,768
	英皇證券集團				
(22)	嘉奇發展有限公司 (「嘉奇」)(附註2)	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	216
(23)	嘉奇(附註2)	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	605
(24)	嘉奇(附註2)	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	386
(25)	嘉奇(附註2)	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
(26)	嘉奇(附註2)	二零一二年十二月二十日	英皇集團中心6樓604室	二零一三年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	162
	AY Trust				
(27)	英皇星藝有限公司(附註3)	二零一零年三月三十一日	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
(28)	陞濠有限公司(附註3)	二零一二年四月二日	英皇集團中心8樓802室	二零一二年四月一日至 二零一三年一月三十一日	215
(29)	陞濠有限公司(附註3)	二零一二年四月二日	英皇集團中心9樓901-902室	二零一二年四月一日至 二零一三年一月三十一日	730
(30)	陞濠有限公司(附註3)	二零一一年九月二十七日	香港新界屯門建發里4號 歐化傢俬中心12樓部分	二零一一年四月一日至 二零一四年三月三十一日	206
(31)	英皇電影(香港)有限公司 (附註3)	二零一二年十二月二十七日	英皇集團中心8樓802室及 9樓901-902室	二零一三年二月一日至 二零一五年三月三十一日	216

持續關連交易 (續)

A. 物業租賃—收取經營租約租金／授權費 (續)

	對方名稱	協議日期	地點	租期	本年度之金額 (千港元)
	AY Trust (續)				
(32)	英皇電影(香港)有限公司 (附註3)	二零一二年六月十九日	英皇集團中心20樓2007室	二零一二年六月二十日至 二零一五年六月十九日	404
(33)	英皇代理有限公司 (前稱強泰投資有限公司) (「英皇代理」) (附註3)	二零一二年四月二日	英皇集團中心8樓801室	二零一二年四月一日至 二零一四年三月三十一日	702
(34)	英皇代理(附註3)	二零一二年十二月二十七日	英皇集團中心17樓1701室	二零一三年一月一日至 二零一五年三月三十一日	185
(35)	英皇代理(附註3)	二零一二年四月二日	英皇集團中心23樓及28樓A室	二零一二年四月一日至 二零一四年三月三十一日	5,340
(36)	英皇代理(附註3)	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	290
(37)	英皇代理(附註3)	二零一一年九月三十日	英皇集團中心17樓1703-1707室	二零一一年十二月一日至 二零一三年十一月三十日	1,840
(38)	英皇金業投資(亞洲) 有限公司(「英皇金業」) (附註3)	二零一零年三月三十一日	英皇集團中心6樓601室	二零一零年四月一日至 二零一三年三月三十一日	504
(39)	英皇金業(附註3)	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2-6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
(40)	寶屋有限公司(附註3)	二零一二年四月二日	香港九龍紅磡漆咸道北275號 蔚景樓地下7-11號舖、1樓全層 及2樓全層(包括地下至1樓及 2樓之入口大堂)、3樓至 5樓全層(泊車位)(不包括 有上蓋的泊車位及汽車升降機)	二零一二年四月一日至 二零一五年三月三十一日	7,482

持續關連交易 (續)

A. 物業租賃－收取經營租約租金／授權費 (續)

對方名稱	協議日期	地點	租期	本年度之金額 (千港元)
AY Trust (續)				
(41) 權望有限公司(附註3)	二零一二年四月二日	香港新界屯門建發里4號 歐化傢俬中心閣樓全層、 1-9樓全層、12樓部份及 地下泊車位(不包括第9號 及10號泊車位)	二零一二年四月一日至 二零一五年三月三十一日	9,518
(42) 瑞典歐化(遠東) 有限公司(附註3)	二零一二年四月二日	英皇集團中心12樓1206-7室	二零一二年四月一日至 二零一四年三月三十一日	918
(43) Prime Axis Limited(附註3)	二零一一年十月十二日	香港新界屯門建發里4號 歐化傢俬中心12樓部分	二零一一年四月一日至 二零一四年三月三十一日	2

附註：

- (1) 該等公司均為英皇鐘錶珠寶之全資附屬公司，其主要股東由AY Trust間接控制。
- (2) 該公司乃英皇證券集團之全資附屬公司，其主要股東由AY Trust間接控制。
- (3) 該等公司為AY Trust之間接全資附屬公司。

作為楊博士(AY Trust之創立人，被視作本公司之主要股東)之配偶，本公司之董事陸女士被視為於上述交易中擁有權益。

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Emperor Investment (Management) Limited於二零一一年七月二十二日與楊博士(被視作本公司之主要股東)訂立一項住所合約，據此，本集團向自二零一二年四月一日起為本集團提供顧問服務但並未收取任何薪酬之楊博士及其聯繫人士(包括本公司之主席及楊博士之配偶陸女士)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顧問服務之薪酬。截至二零一三年三月三十一日，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8,860,000港元。

楊博士所提供之顧問服務對於本集團之整體策略規劃、本公司之業務發展及業務聯繫帶來助益。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、會所債券及會籍。

持續關連交易 (續)

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，為本公司之間接非全資附屬公司英皇娛樂酒店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為英皇娛樂酒店之間接非全資附屬公司，因屬本公司一附屬公司之主要股東，故按照上市規則之涵義屬於關連人士。

交易性質

作為向澳門博彩提供該等與英皇娛樂酒店經營相關服務(包括管理服務及宣傳服務)之代價，天豪連同指定之博彩中介人代理(為天豪之同系附屬公司，由英皇娛樂酒店全資擁有)將有權攤分英皇娛樂酒店博彩區每月營運表現之總博彩收益及總博彩虧損，並須承擔營運博彩區之一切所需營運開支。

年期

由二零零九年十月一日起至特定事件發生後終止，包括澳門博彩於博彩專營權合約項下之博彩特許權於二零二零年三月三十一日屆滿或該博彩特許權提前終止，或任何一方清盤或終止業務。

截至二零一三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1,731,275,000港元。

遵守披露規定

除披露於綜合財務報表附註40及附註46「關連方交易」所載「向關連公司收取之租金」(為數296,929,000港元)而根據上市規則第14A條構成關連交易外，附註46所載所有其他交易乃根據上市規則第14A.31/14A.33/14A.65(4)條獲豁免遵守公告、匯報、年度審核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條之披露要求。

核數師有關已披露持續關連交易之函件

本公司核數師已獲委聘按照香港會計師公會頒佈之《香港審驗應聘服務準則3000》的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，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」，匯報本集團之持續關連交易。

核數師已按照主板上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，內含其就本年報第26至31頁有關本集團披露之持續關連交易(「已披露持續關連交易」)之發現及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件副本。

持續關連交易 (續)

獨立非執行董事之確認

根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱已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) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (2) 符合一般商業條款；及
- (3) 乃按照該等交易的協議內之條款進行，而交易條款屬公平合理，並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

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提供推薦意見，並由董事會釐定。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鉤之花紅、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38。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。

購回、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回、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。

捐獻

於本年度內，本集團之慈善捐款合共約6,153,000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40%。最大客戶佔本集團總收入之33%。

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14%。最大供應商佔本集團採購貨品及聘用服務總額之5%。

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34頁至第42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45。

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股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

陸小曼

香港

二零一三年六月十七日

董事會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守則（「該守則」）之所有條文。

董事會

董事會構成

於二零一三年三月三十一日，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。董事會認為這組合能確保董事會擁有強健的獨立元素，成員之間的權力及影響得以均衡。董事履歷載於本年報第17至18頁「董事及高級行政人員之履歷」一節。

主席及行政總裁

陸女士自一九九九年以來一直獲委任為主席，帶領董事會。在公司秘書協助下，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會議所討論之事宜，會議文件亦會發送予各董事。彼與獨立非執行董事每年舉行至少一次會議。

黃志輝先生及范女士均獲委任為本公司之董事總經理，負責本集團之策略規劃、業務增長及發展。

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（惟鄭嘉裕女士之初步任期則由二零一二年八月八日開始），其後按年重續，惟可由任何一方發出書面通知提早終止。

本公司已接獲各獨立非執行董事之獨立性確認書。董事會參照上市規則第3.13條所載因素認為各獨立非執行董事屬獨立人士。本公司在所有公司通訊中披露董事姓名，並明確說明獨立非執行董事之身份。

董事會之角色及職責

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。

轉授予管理層

管理層乃由董事會之執行董事領導，並擁有獲轉授之權力及授權，以進行本集團之日常管理及營運；制定業務政策及就主要業務事項作出決定；及行使董事會不時轉授之權力及授權。

本公司備有正式之預定計劃表，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明確指引，明確界定若干事項(包括以下各項)須先獲董事會批准：

- 刊發本公司之末期及中期業績
- 股息分派或其他分派
- 有關財務政策、會計政策及薪酬政策之主要事宜
- 審閱內部控制系統及風險管理
- 須以公告形式發出通知有關集團主要架構或董事會組成之變動
- 就須予公佈的交易及非豁免關連交易／持續關連交易刊發公佈
- 非豁免關連交易／持續關連交易
- 需要股東批准之建議交易
- 本公司之資本重組
- 對董事之財務援助

董事之啟導、支援及專業發展

所有董事均已獲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、披露權益及與本集團之業務之相關指引資料，而於新任董事獲委任為董事後，亦會於短期內向其提供就任須知資料。全體董事亦已就上市規則及其他適用監管要求之發展獲得最新資料，從而確保遵例，同時加強彼等對良好企業管治常規之意識。董事會已議定程序，使董事可在適當情況下經合理要求後尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事確認，彼等已遵守於二零一二年四月一日生效之該守則內有關董事培訓之守則條文第A.6.5條。於本年度，各董事均已參與持續專業發展，透過出席有關以下主題之座談會／內部簡介或閱讀材料，以發展及更新彼等之知識及技能，並已向本公司提供培訓紀錄。

董事姓名

所涵蓋之培訓主題^(附註)

陸小曼女士	(a)及(b)
黃志輝先生	(a)、(b)及(c)
范敏嫦女士	(a)、(b)及(c)
張炳強先生	(a)、(b)及(d)
陳文漢先生	(a)及(b)
廖慶雄先生	(a)及(b)
鄭嘉裕女士	(a)及(b)

- 附註：
- (a) 企業管治
 - (b) 監管
 - (c) 財務
 - (d) 行業相關

董事會成員間之關係

董事會成員之間概無任何關係（包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係）。

董事之保險

本公司已就董事可能會面對之法律訴訟作出適當之投保安排。

董事之出席情況及時間投入

本年度董事出席下列會議之情況如下：

董事姓名	董事會	出席會議／舉行會議			
		審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
非執行董事					
陸小曼女士	11/11	不適用	不適用	不適用	1/1
執行董事					
黃志輝先生(附註1)	11/11	不適用	1/1	不適用	1/1
范敏嫦女士	11/11	不適用	不適用	1/1	1/1
張炳強先生(附註1)	11/11	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
陳文漢先生(附註2)	11/11	3/3	不適用	1/1	1/1
廖慶雄先生(附註3)	11/11	3/3	1/1	不適用	0/1
鄭嘉裕女士(附註4)	8/8	2/2	1/1	不適用	不適用
羅家明先生(附註5)	3/3	1/1	不適用	1/1	1/1
舉行會議之總數	11	3	1	1	1

附註：

- 黃志輝先生及張炳強先生獲邀以非成員身份列席審核委員會。
- 審核委員會主席
- 薪酬委員會主席
- 鄭嘉裕女士於二零一二年八月八日獲選為董事，並獲委任為提名委員會主席，及審核委員會和薪酬委員會之成員。
- 羅家明先生於二零一二年八月八日退任董事職務，並於同日自動停止擔任提名委員會主席，及審核委員會和薪酬委員會之成員。

經檢討(i)各董事就其投入時間發出之年度確認；(ii)各董事所持之董事職務及主要任命；及(iii)各董事於董事會全體會議及各董事委員會會議之出席率後，董事會認為，於本年度內，全體董事均已付出足夠時間履行其職責。

董事會會議及程序

董事會定期會議約每季舉行。董事會可獲取公司秘書及公司秘書團隊主要職員之意見及服務，確保遵循董事會程序及所有適用之規則及規例。

在公司秘書之協助下，會議議程乃由會議主席在諮詢其他董事會成員後設定。董事會定期會議之通告至少於會議前14日發送予董事。經由會議秘書作出足夠詳細起草之董事會會議及董事委員會會議紀錄之初稿及最終定稿均會交予董事，分別供彼等表達意見及備案之用。有關會議紀錄之正本由公司秘書保存，可供任何董事於發出合理通知後在任何合理時間查閱。

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

董事委員會

為協助董事會履行其職責及促進有效管理，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大多數成員為獨立非執行董事。所有董事委員會之清晰書面職權範圍已提供予此等委員會之各自成員。董事委員會詳情載列如下：

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組成，分別為陳文漢先生(委員會主席)、廖慶雄先生及鄭嘉裕女士。

因應上市規則之修訂，於二零一二年三月二十八日重新採納審核委員會之具體書面職權範圍，該文件可於本公司網站查閱。審核委員會主要負責(a)就委任、重新委任及罷免外聘核數師提供推薦意見；(b)批准外聘核數師之酬金及委聘條款；及(c)審閱財務資料及監察財務報告制度及內部監控程序。審核委員會於本年度舉行三次會議。

於本年度內，審核委員會履行之工作概要載列如下：

- i. 與管理層／財務主管及／或外聘核數師審閱本集團所採納之核數程序以及會計原則及實務之成效，以及截至二零一二年三月三十一日止財政年度之年度財務報表及截至二零一二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. 與高級管理層及財務主管檢討本集團內部監控程序之成效；
- iii. 對本集團於截至二零一二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. 與外聘核數師會晤，檢討彼等有關截至二零一二年三月三十一日止年度之審核工作及發現以及審核程序之效率；
- v. 審批截至二零一三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，批准委聘外聘核數師；及
- vi. 就重新委聘外聘核數師向董事會提供推薦建議。

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組成，其分別為獨立非執行董事廖慶雄先生(自二零一二年三月二十八日起為委員會主席)與鄭嘉裕女士，以及董事總經理黃志輝先生。

因應上市規則之有關修訂，董事會於二零一二年三月二十八日重新採納薪酬委員會之具體書面職權範圍，該文件可於本公司網站查閱。根據經修訂職權範圍，薪酬委員會之主要職責為(a)就本公司之董事及高級管理層之薪酬政策及架構；(b)非執行董事之薪酬；及(c)個別執行董事及高級管理層之特定薪酬待遇向董事會提供推薦意見。本年度各董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。薪酬委員會於本年度舉行一次會議。

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，並建議董事會批准；及
- ii. 檢討執行董事及高級管理層之現時薪酬架構／待遇水平，並就批准彼等之具體薪酬待遇向董事會提供建議。

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組成，其分別為獨立非執行董事鄭嘉裕女士(委員會主席)與陳文漢先生，以及董事總經理范女士。提名委員會之具體書面職權範圍可於本公司網站查閱。提名委員會之主要職責包括：(a)檢討董事會的架構、人數及組成；(b)物色具備合適資格可擔任董事之人士；(c)評核獨立非執行董事的獨立性；及(d)就有關擬對董事會作出之變動及挑選提名有關人士出任董事及董事委任或重新委任向董事會提出建議。提名委員會於本年度舉行一次會議。

提名委員會於年內履行之工作概要載列如下：

- i. 檢討董事會的架構、人數及組成；
- ii. 檢討獨立非執行董事之獨立性；及
- iii. 向董事會建議於二零一二年八月八日舉行之股東週年大會上參選及重選之董事提名名單。

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名成員組成，其分別為董事總經理范女士(委員會主席)、獨立非執行董事陳文漢先生及廖慶雄先生、一名公司秘書職能代表及一名財務及會計職能代表。企業管治委員會之具體書面職權範圍可於本公司網站查閱。企業管治委員之主要職責包括(a)檢討本公司在企業管治及遵守法規及監管規定方面之政策及常規；(b)檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；(c)檢討董事之行為守則；及(d)檢討本公司遵守該守則之情況及在本報告內之披露。企業管治委員會於二零一三年舉行了一次會議。

企業管治委員會於二零一三年履行之工作概要載列如下：

- i. 檢討企業管治政策；
- ii. 檢討董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- iii. 檢討遵守法規及監管規定方面之政策及常規；
- iv. 檢討董事及有關員工之行為守則；及
- v. 檢討本公司遵守企業管治守則之情況，以及企業管治報告內之披露。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其有關董事之證券交易之行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，彼等全體確認彼等於整年度內一直遵守標準守則所載之交易準則。

問責及核數

董事知悉彼等負責編製本集團之賬目及上市規則所規定之其他財務披露事項，而管理層已向董事會提供解釋及資料以使其就財務及其他董事會決定作出知情評估。董事相信，彼等已選擇合適之會計政策，並貫徹應用該等政策、作出審慎及合理之判斷及估計，並確保綜合財務報表按「持續經營」基準編製。本公司之核數師已就彼等之匯報責任於獨立核數師報告內作出聲明。

管理層已每月向董事會全體成員提供最新之內部財務報表，以讓董事可平衡及易於理解地評估本公司之表現、狀況及前景。

內部監控

董事會知悉其負責維持及檢討本集團內部監控系統之成效。本集團推行內部監控系統以盡可能減低本集團所面臨之風險及用作日常業務營運之管理工具。該系統僅可就錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

內部監控系統主要由管理層負責設計、實施及維護，以保護股東投資及本集團資產。所有資本及盈利項目之預算及預測乃由高級管理層編制及檢討。管理層嚴密監控業務活動並每月將經營之財務業績與預算／預測進行對比檢討。

內部審核部門被委派定期檢討本集團之經挑選系統之工作，並向管理層報告審核檢討結果或不規範行為(如有)及就實施系統之所需步驟以提高營運或財務監控提供意見。內部審核檢討之結果及經協定之執行計劃乃向審核委員會及董事會匯報。

於本年度，管理層已分析監控環境及風險評估，物色所實施之各種監控系統。檢討方法包括與有關管理層及員工進行會晤、檢討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)。檢討範圍與結果經已向審核委員會匯報及經其審閱。

本集團亦已設有下列政策及程序，以增強內部監控系統之效率：

- i. 內幕資料披露機制及程序，以在內部工作組(如需要)協助下，確保任何一名或多名高級人員得悉的任何重大資料須予及時識別、評估及提交董事會，供彼等決定是否須予披露；
- ii. 有關遵守法律及監管規定之政策與常規會由企業管治委員會定期檢討及監督；
- iii. 成立持續關連交易合規委員會以定期監察、控制及檢討本公司之關連交易及持續關連交易，確保妥為符合一切相關法律及法規及上市規則；及
- iv. 舉報政策可讓本集團僱員在無須擔心的情況下就財務匯報、內部監控或其他事宜中的可能不當行為提出關注。該等安排將由審核委員會檢討，確保有恰當安排就有關事項進行公平及獨立之調查。

董事會及審核委員會已就內部監控系統之成效(包括財務、營運、合規監控、風險管理職能)及本公司之會計及財務匯報職能方面的員工資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠進行檢討。董事會認為，其內部監控系統有效而充足，且本公司已遵守守則有關內部監控的守則條文。

與股東之溝通

本公司已經制定股東溝通政策，董事會須定期檢討以確保其成效。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公佈、年報、中期報告及／或通函，及提供本集團最新資料之新聞稿；(iii)發放本集團之最新資料於本公司之網站www.EmperorInt.com；及(iv)不時舉行記者招待會。

本公司與機構股東定期對話，發佈財務業績時舉行全面發佈會。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查詢，該部門之聯絡詳情可於本公司網站及本年報第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以電子版本方式供股東閱覽公司之通訊。股東可選擇收取公司通訊之印刷本或網上電子版本。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。我們相信此乃與股東溝通之最有效及方便方法。

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。本公司二零一二年股東週年大會致股東之通告已於該大會舉行前至少足二十個營業日向股東發送，而就其他股東大會而言，則在該大會舉行前至少十個營業日向股東發送有關通知。

股東週年大會主席、審核委員會及薪酬委員會之主席／成員及外聘核數師均有出席於二零一二年八月八日舉行之上屆股東週年大會，以解答股東所提出之疑問。大會主席已於股東大會上解釋以點票方式進行表決之程序。

股東權利

根據該守則須予披露之若干股東權利之摘要如下。

召開股東特別大會(「股東特別大會」)及於股東大會上提呈決議案

根據本公司之章程細則，於存放請求召開股東特別大會的請求書當日持有本公司已繳足股本不少於十分之一(10%)，並可於本公司股東週年大會上投票的一名或多名股東可遞交書面請求書以請求董事會召開股東特別大會。書面請求(i)須列明大會的目的，及(ii)須由呈請人簽署並送交本公司之主要辦事處(註明收件人為本公司之公司秘書)，書面請求可包含數份同樣格式的文件，每份由一名或多於一名呈請人簽署。有關請求將由本公司之香港股份過戶登記分處核實，倘書面請求獲確認屬妥善及適宜，本公司之公司秘書將請求董事會，給予全體股東足夠通知期，以召開股東特別大會。反之，若有關請求經核實為不符合程序，則呈請人將獲通知有關結果，而股東特別大會將不會應要求召開。

如董事會在請求書遞呈日期起計21日內，未有在請求書遞呈日期後兩個月內安排召開股東特別大會，則該等呈請人或佔全體呈請人總投票權一半以上之呈請人，可自行召開股東特別大會，但任何如此召開之股東特別大會不得在上述請求書遞呈日期起計三個月屆滿後舉行。由呈請人召開之大會，須盡可能以接近董事會召開大會之方式召開。

根據百慕達一九八一年公司法，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於二十分之一(5%)之登記股東(「呈請人」)，或不少於100名有關登記股東，可向本公司提交書面要求：(a)向有權接收下一屆股東大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b)向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。由所有呈請人簽署之呈請須送交本公司註冊辦事處，並須在不少於(倘為要求決議案通知之呈請)大會舉行前六週或(倘為任何其他呈請)大會舉行前一週遞交及須支付足以彌補本公司相關開支之款項。惟倘在遞交須要決議案通知之呈請之副本至本公司主要辦事處後六週或較短期間內的某一日召開股東週年大會，則該呈請雖未有在規定時間內遞交，就此而言亦將被視為已妥為遞交。

股東查詢

股東可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」查詢彼等之持股情況。股東之其他查詢可向本公司投資者關係部門作出，其聯絡資料已列載於本年報第2頁。

組織章程文件

於本年度，本公司之組織章程文件並無任何重大變動。

核數師之獨立性及酬金

審核委員會獲授權根據適用之準則審閱及監督核數師之獨立性，以確保審計過程中財務報表之客觀性及有效性。該委員會之成員認為，本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行屬獨立人士，並向董事會作出推薦建議，於股東週年大會上續聘彼為本公司之核數師。於本年度內，德勤•關黃陳方會計師行曾向本公司提供核數服務及若干非核數服務，而本公司已付／應付予彼之酬金載列如下：

所提供服務	已付／應付費用 千港元
核數服務	6,230
非核數服務	1,100

—根據香港會計師公會所頒佈香港投資通函申報聘用準則第400號「告慰函及盡職審查會議」之企業行動



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45至第114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，此綜合財務報表包括於二零一三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條僅向全體股東報告，除此之外，本報告別無其他目的。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負有或承擔任何責任。本行已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關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，包括評估該等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兼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。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適程度及所作出會計估計之合理程度，以及評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。

獨立核數師報告

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 貴集團於二零一三年三月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一三年六月十七日

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	7	5,703,465	2,959,603
銷售物業成本		(1,432,388)	(375,737)
酒店及酒店相關業務之成本		(534,863)	(446,585)
租賃物業之直接經營開支		(33,708)	(27,594)
毛利		3,702,506	2,109,687
其他收入		66,643	39,583
物業公允價值之變動		4,599,033	3,975,065
其他收益及虧損	9	3,294	4,531
銷售及市場推廣費用		(628,206)	(600,120)
行政費用		(345,581)	(283,614)
財務費用	10	(210,447)	(164,817)
分佔一間聯營公司之業績		(7)	17
除稅前溢利	11	7,187,235	5,080,332
稅項	13	(560,765)	(154,392)
年度溢利		6,626,470	4,925,940
其他全面開支			
換算海外附屬公司所產生匯兌差額		10,305	86,546
年度全面總收益		6,636,775	5,012,486
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		6,156,029	4,459,091
非控股權益		470,441	466,849
		6,626,470	4,925,940
應佔全面總收益：			
本公司擁有人		6,166,316	4,545,562
非控股權益		470,459	466,924
		6,636,775	5,012,486
每股盈利	15		
基本		1.68港元	1.22港元
攤薄		1.68港元	1.22港元

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	29,357,827	22,745,890
物業、機器及設備	17	2,698,992	2,322,137
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之按金		104,482	121,492
有關發展項目之應收款項	16	183,877	–
預付租賃付款	18	301,278	309,846
一間聯營公司權益	19	–	189
一間聯營公司欠款	20	–	436
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款	21	–	56,017
商譽	22	56,683	56,683
其他資產	23	4,092	4,442
		32,707,231	25,617,132
流動資產			
存貨	24	14,179	13,144
持作出售之物業	25	234,438	94,591
持作出售之發展中物業	26	1,804,664	3,083,088
預付租賃付款	18	8,568	8,568
貿易及其他應收款項	27	677,432	915,696
持作買賣用途之證券投資	28	1	1
衍生金融工具	34	7,477	2,241
可退回稅項		2,344	2,966
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款	21	14,801	–
已抵押銀行存款	29	300	300
短期銀行存款	29	22,244	501,923
銀行結餘及現金	29	2,309,974	1,315,914
		5,096,422	5,938,432
分類為持作出售之資產	30	–	1,450,000
		5,096,422	7,388,432

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	31	1,021,068	2,862,882
應付一間關連公司款項	32	398,590	372,306
應付附屬公司之非控股權益款項	33	232,031	249,191
衍生金融工具	34	2,062	1,952
應付稅項		492,422	228,760
有抵押銀行借貸—一年內到期	35	812,841	2,500,560
		2,959,014	6,215,651
流動資產淨額		2,137,408	1,172,781
總資產減流動負債		34,844,639	26,789,913
非流動負債			
應付一間關連公司款項	32	3,317,390	3,282,162
衍生金融工具	34	24,276	23,195
有抵押銀行借貸—一年後到期	35	5,416,407	3,859,267
遞延稅項	36	629,878	408,976
		9,387,951	7,573,600
		25,456,688	19,216,313
資本及儲備			
股本	37	36,668	36,668
儲備		23,311,716	17,458,633
本公司擁有人應佔權益		23,348,384	17,495,301
非控股權益	39	2,108,304	1,721,012
		25,456,688	19,216,313

第45頁至第114頁所載之綜合財務報表於二零一三年六月十七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

截至二零一三年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	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 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註(a))	實繳盈餘 千港元 (附註(b))	累計溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	合計 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40(ii))	-	-	-	-	-	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 (附註32)	-	-	-	-	-	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

綜合股東權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	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(b))	累計溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
					重估儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註(a))						
於二零一二年四月一日	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	
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	-	-	10,287	-	-	-	-	-	10,287	18	10,305	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	6,156,029	6,156,029	470,441	6,626,470	
年度全面總收益	-	-	10,287	-	-	-	-	6,156,029	6,166,316	470,459	6,636,775	
於年內失效之購股權	-	-	-	(12,819)	-	-	-	12,819	-	-	-	
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	-	(1,810)	-	-	2,112	302	-	302	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(394)	(394)	
收購附屬公司之額外權益 (附註40(i)及(ii))	-	-	-	-	-	5,858	-	-	5,858	(27,695)	(21,837)	
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 (附註32)	-	-	-	-	-	65,618	-	-	65,618	-	65,618	
向本公司擁有人支付之股息												
- 二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(190,673)	(190,673)	-	(190,673)	
- 二零一三年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(194,338)	(194,338)	-	(194,338)	
向非控股權益支付之股息												
- 二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,425)	(29,425)	
- 二零一三年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,653)	(25,653)	
於二零一三年三月三十一日	36,668	4,542,224	249,315	6,031	127,255	423,802	-	17,963,089	23,348,384	2,108,304	25,456,688	

附註：

- (a) 本集團之其他儲備乃因(i)收購附屬公司之額外權益及(ii)本公司擁有人之視作出資而產生。
- (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)於二零一三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

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	7,187,235	5,080,332
調整：		
利息收入	(23,866)	(18,678)
利息開支	206,868	162,802
撥出預付租賃付款	8,568	8,568
物業、機器及設備之折舊	135,887	114,201
分佔一間聯營公司業績	7	(17)
出售物業、機器及設備之虧損	427	-
出售其他資產之虧損	150	-
出售一間附屬公司之收益	-	(26,287)
撥回持作出售之發展中物業之撇減	(280)	(1,150)
物業之公允價值增加	(4,599,033)	(3,975,065)
衍生金融工具之公允價值變動	(3,014)	22,906
呆賬撥備	19,231	7
未計營運資金變動前之營運現金流量	2,932,180	1,367,619
存貨之增加	(1,035)	(4,991)
持作出售之物業之增加	(139,847)	(86,721)
持作出售之發展中物業之減少(增加)	1,015,139	(261,516)
貿易及其他應收款項之減少	123,110	403,517
貿易及其他應付款項之(減少)增加	(1,128,272)	142,406
衍生金融工具之變動	(1,031)	-
來自營運之現金淨額	2,800,244	1,560,314
銀行存款及其他應收款項之利息	23,866	18,678
已繳所得稅		
— 香港	(32,968)	(16,618)
— 中華人民共和國(「中國」)	(42,999)	(1,768)
— 澳門	(32)	-
來自經營業務之現金淨額	2,748,111	1,560,606

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 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		(2,486,267)	(2,230,799)
存放短期銀行存款		(211,340)	(825,486)
購買物業、機器及設備		(281,437)	(754,956)
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之按金		(186,482)	(121,492)
提取(存放)就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		41,216	(16,182)
出售物業、機器及設備所得款項		24	48
出售其他資產所得款項		200	–
一間聯營公司之償還款項		436	2,209
提取短期銀行存款		691,019	323,563
出售分類為持作出售之資產所得款項	30	1,450,000	–
應收貸款增加		–	(23,732)
轉讓應收貸款所得款項		–	21,163
出售一間附屬公司	41	–	613,032
出售投資物業所得款項		–	280,000
用於投資活動之現金淨額		(982,631)	(2,732,632)
融資活動之現金流量			
支付銀行借貸及其他借貸之利息		(198,828)	(125,180)
收購附屬公司之額外權益	40	(21,837)	(44,344)
新籌集之銀行貸款		7,125,500	8,293,320
償還銀行貸款		(7,256,079)	(7,361,005)
一間關連公司之墊款		830,252	1,729,841
還款予一間關連公司		(781,683)	(651,583)
還款予附屬公司非控股權益		(28,939)	(32,534)
向本公司擁有人支付之股息	14	(385,011)	(374,011)
向附屬公司非控股權益支付之股息		(55,078)	(48,166)
(用於)來自融資活動之現金淨額		(771,703)	1,386,338
現金及現金等價物之增加淨額		993,777	214,312
年初之現金及現金等價物		1,315,914	1,097,053
匯率變動影響		283	4,549
年終之現金及現金等價物		2,309,974	1,315,914
年終現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		2,309,974	1,315,914

1. 總則

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其直接控股公司為英皇集團國際控股有限公司（於英屬處女群島註冊成立之有限公司）。本公司董事（「董事會」或「董事」）認為最終控股公司為楊受成產業控股有限公司（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 Limited (The Albert Yeung Discretionary Trust (「AY Trust」)之受託人，楊受成博士（「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（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48。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則

於本年度內，本集團已採用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂。

香港財務報告準則第7號之修訂金融工具：披露—轉讓金融資產

於以往年度，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，提早採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂。

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

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會計準則及香港財務報告準則、修訂及詮釋（「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 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 ¹
香港財務報告準則第9號及第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10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及其他實體權益之披露：過渡性指引 ¹
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ²
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 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 ¹
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ¹
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 ¹
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32號之修訂	金融資產與金融負債互相抵銷 ²
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 ¹

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則(續)

- 1 自二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。
- 2 自二零一四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。

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「其他全面收益項目之呈列」為全面收益表及收益表引進新名稱。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」將易名為「損益及其他全面收益報表」。香港會計準則第1號之修訂亦規定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—修訂並無更改對現有其他全面收益項目(不論除稅前後)之選擇權。

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之綜合財務報表生效，應用該等修訂將不會對未來會計期間之業績及綜合財務報表之呈列造成重大影響。

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。

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，應用該項新訂準則不大可能會對綜合財務報表內所呈報之金額造成影響，但可能導致綜合財務報表之披露更為廣泛。

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號之修訂釐清現時與金融資產與金融負債互相抵銷要求有關之應用問題。具體而言，該等修訂釐清「目前擁有可合法強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂規定實體就具有可強制性執行之統一淨額結算協議或類似安排項下之財務工具而披露與抵銷權及相關安排(如抵押品過賬規定)有關之資料。

香港財務報告準則第7號之修訂自本集團二零一三年四月一日開始之年度期間及該等年度期間之中期期間生效。有關披露亦應就所有比較期間追溯作出。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。

董事預期，應用該等香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂或會導致日後須就金融資產與金融負債之互相抵銷作出更多的披露。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則(續)

綜合入賬、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，五項有關綜合入賬、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)。

該等準則與本集團有關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份香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」。香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號「綜合入賬—特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號生效當日被撤回。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「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之共同安排如何分類之問題。香港(常務詮釋委員會)一詮釋第13號「共同控制實體—合資方作出之非貨幣出資」將自香港財務報告準則第11號的生效日期起被撤銷。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。相对而言，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綜合入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於本集團在附屬公司之權益。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。

於二零一二年七月，曾頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂，釐清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡性指引。

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連同就其過渡性指引之修訂。董事正在評估新增及經修訂香港財務報告準則之新釋義下就其附屬公司而言之控制權。董事預期，應用該五項準則不大可能會對現時在綜合財務報表所申報有關本公司附屬公司之金額造成重大影響。根據香港財務報告準則第11條，本集團之共同控制業務將歸類為共同業務。應用香港財務報告準則第12號將會導致本集團綜合財務報表內有關非控股權益之披露更為廣泛。

除上述新增及經修訂香港財務報告準則外，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集團之業績及財務狀況造成重大影響。

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及香港會計準則編製。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，惟投資物業及若干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。歷史成本一般以交換貨品之代價之公允價值為基準。

3. 主要會計政策(續)

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由其控制之實體(其附屬公司)之財務報表。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。

年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。

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別階段入賬，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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

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。

首次確認時，投資物業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。

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以供出售之物業。該等物業於轉撥當日之公允價值將作為持作出售之發展中物業之認定成本。

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。

3. 主要會計政策 (續)

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價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,視作成本或物業、機器及設備項目之重新估值金額,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;及(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。

若持有持作出售之發展中物業之使用意向轉為供本集團自用,則持作出售之發展中物業乃轉撥至物業、機器及設備。物業於轉撥當日之賬面值將作為物業之認定成本,供其後按香港會計準則第16號「物業、機器及設備」入賬。

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。

3. 主要會計政策(續)

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。

倘其後出現減值虧損撥回，則該項資產之賬面值將調升至其修訂後之估計可收回金額，惟所增加之賬面值數額不得超過於以往年度未就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損之原有賬面值。減值虧損撥回應立即在損益確認為收益。

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。經營租約所產生之或然租賃於產生期間確認為收入。

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。若租賃付款不能從土地及樓宇成份之間作可靠分配，整項租賃則全盤分類為財務租賃，入賬列作物業、機器及設備。

存貨

膳食存貨

膳食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。

若持有物業之意圖發生變化，當持有物業乃為賺取租金而非於正常業務過程中出售，且已證實與另一方開始經營租賃時，本集團會將該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。

持作出售之發展中物業

於日常業務過程中之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。

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(包括有關發展項目之應收款項、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、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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項減值

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。

金融負債及權益性工具

集團實體發行之債務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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益性工具(續)

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／附屬公司之非控權益款項及有抵押銀行借貸)其後均使用實際利率法按攤銷成本計量。

就應付一間附屬公司非控權益款項及應付一間關連公司款項而言，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權益之視作出資。

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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，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。

貨品銷售收入於交貨及轉讓所有權時確認，同時須達成下列所有條件：

- 本集團已將貨品所有權的大部份風險及回報轉移至買方；
- 本集團並無保留一般與所有權相關的持續管理參與，亦無實際控制已售貨品；
- 能夠可靠地計量收入金額；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入本集團；及
- 交易已錄得或將錄得的成本能可靠計量。

於日常業務過程出售物業所得之收入於有關物業已完工並根據銷售協議交付予買家後確認。於達到上述收入確認準則前向買家收取之按金計入綜合財務狀況表內之流動負債項下。

根據服務安排向澳門之博彩營運商提供中場、貴賓廳及角子機廳等服務所得收入於提供博彩相關營銷及公共關係服務，以及本集團根據該博彩營運商有關經營表現有權收取之服務收入予以確認。

來自經營租賃的租金收入於有關租賃期內以直線法確認。

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。

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之除稅前溢利有異，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。

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。

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，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。

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度平均匯率換算。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. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

在應用附註3所述本集團之會計政策之過程中，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。

應用會計政策之重大判斷

以下為董事在應用本集團會計政策過程中所作出之重大判斷(涉及估計之判斷除外(見下文))，並對綜合財務報表已確認之金額具有最重要影響。

於投資物業之遞延稅項

就計算以公允價值模型計量的投資物業產生之遞延稅項而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團位於中國及澳門之投資物業(於二零一三年三月三十一日賬面值總額為5,390,000,000港元(二零一二年：4,184,700,000港元))乃按業務模式持有該等物業，其目的是隨時間耗用投資物業所包含的絕大部分經濟利益，故董事決定駁回有關投資物業的賬面值可全數透過出售而收回之假定。因此，本集團已就投資物業公允價值變動確認遞延稅項負債為523,429,000港元(二零一二年：320,026,000港元)，惟假設該等投資物業將透過使用而收回。

就本集團餘下位於香港之投資物業而言，由於該等物業並非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，董事決定假設該等物業將透過銷售收回款項。因此，本集團並無根據香港所得稅就該等投資物業之公允價值變動確認遞延稅項。

估計不明朗因素之主要來源

有關日後之主要假設及於報告期結束時估計不明朗因素之其他主要來源(擁有可導致下一個財政年度之負債及資產賬面值出現大幅調整之重大風險)如下。

投資物業之公允價值

於二零一三年三月三十一日，為數29,357,827,000港元(二零一二年：22,745,890,000港元)之投資物業按其公允價值計量。該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、貼現率及完成發展中投資物業之發展的預計成本。

估值基準於附註16中披露。該等假設之變動會導致本集團投資物業之公允價值改變及對於損益中所報之收益或虧損作相應調整。

持作出售之發展中物業之估計可變現淨值

釐定本集團持作出售之發展中物業1,804,664,000港元(二零一二年：3,083,088,000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，則須作出撇減撥備。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。

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

應用會計政策之重大判斷(續)

償還欠一間附屬公司之非控股權益款項之估計

本集團於二零一三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226,000,000港元(二零一二年: 230,221,000港元)(詳情見附註33)。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 Holdings Limited(「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, 欠一間附屬公司之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, 因此, 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。

償還欠一間關連公司款項之估計

本集團於二零一三年三月三十一日欠一間關連公司款項之賬面值為3,715,980,000港元(二零一二年: 3,654,468,000港元)(詳情見附註32), 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。欠一間關連公司款項及其視作出資之賬面值可予調整, 以反映本集團重估向該關連公司還款之金額及時間而修訂之估計現金流量。因此, 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。

貿易應收款項減值之估計撥備

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款項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款項才會作出特殊撥備。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期間內之應收款項及呆賬開支之賬面值。

於二零一三年三月三十一日之貿易應收款項之賬面值為230,451,000港元(二零一二年: 219,521,000港元)(詳情見附註27)。

遞延稅項資產

於二零一三年三月三十一日, 有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產約22,750,000港元(二零一二年: 28,207,000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525,612,000港元(二零一二年: 771,863,000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32所披露之應付一間關連公司款項，附註33所披露之應付附屬公司之非控股權益款項，附註35所披露之有抵押銀行借貸，現金及現金等價物淨值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))。

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 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	7,477	2,241
	7,478	2,242
貸款及應收款項		
有關發展項目之應收款項(附註16)	183,877	–
一間聯營公司欠款	–	436
就發展物業存於指定銀行賬戶之存款	14,801	56,017
貿易及其他應收款項	632,165	835,108
已抵押銀行存款	300	300
短期銀行存款	22,244	501,923
銀行結餘及現金	2,309,974	1,315,914
	3,163,361	2,709,698
金融負債		
透過損益按公允價值列值		
衍生金融工具	26,338	25,147
按攤銷成本		
貿易及其他應付款項	701,113	2,147,425
應付一間關連公司款項	3,715,980	3,654,468
應付附屬公司之非控股權益款項	232,031	249,191
有抵押銀行借貸	6,229,248	6,359,827
	10,878,372	12,410,911

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如上表所列。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鉤，因此，認為以港元為功能貨幣之集團實體內以澳門元定值之結餘之風險不重大。

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(「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%，則本集團之年度稅後溢利將增加46,805,000港元(二零一二年：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。

利率風險

本集團就固定利率短期銀行存款面對公允價值利率風險。本集團主要就其銀行結餘、流動利率應付一間關連公司款項、利率掉期合約及有抵押銀行借貸亦面對現金流利率風險。本集團已訂立收取浮動利率、支付固定利率之掉期合約，以減輕所面對之現金流利率風險。

本集團之現金流利率風險，主要集中於來自關連公司及有抵押銀行借貸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。管理層就利率之作出合理可能變動之評估，並假設在每年年初時發生，並於相應年度內持有合約。

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理宗旨及政策(續)

市場風險(續)

利率風險(續)

除以5個基點(二零一二年：5個基點)為基準之銀行結餘外，倘利率上升100個基點(二零一二年：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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年度除稅後溢利增加(減少)		
— 銀行結餘	1,150	686
— 應付一間關連公司款項	(31,028)	(30,040)
— 利率掉期合約	12,188	19,605
— 有抵押銀行借貸	(52,000)	(52,278)
	(69,690)	(62,027)

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

於二零一三年三月三十一日，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準備。就此而言，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。

貿易應收款項總額之82%(二零一二年：64%)及82%(二零一二年：64%)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。董事認為來自前五大客戶之貿易應收款項並不重大，乃因彼等之財務狀況及信貸記錄良好。其餘貿易應收款項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。

本集團依賴有抵押銀行借貸作為流動現金之重要來源。於二零一三年三月三十一日，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。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	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	未貼現	總賬面值 千港元
		一個月或 按要價還 千港元					現金流量 總額 千港元	
於二零一三年三月三十一日								
非衍生金融負債								
貿易及其他應付款項	-	80,917	620,196	-	-	-	701,113	701,113
應付一間關連公司款項	3.54%	-	-	412,698	3,837,082	-	4,249,780	3,715,980
應付附屬公司之非控股 權益款項								
—非計息	-	232,031	-	-	-	-	232,031	232,031
有抵押銀行借貸	1.62%	103,749	202,552	607,657	3,782,425	1,915,883	6,612,266	6,229,248
		416,697	822,748	1,020,355	7,619,507	1,915,883	11,795,190	10,878,372
衍生工具—淨額結算								
利率掉期合約—淨額	-	-	1,867	5,602	16,807	-	24,276	24,276
外匯遠期合約—淨額	-	858	1,204	-	-	-	2,062	2,062
		858	3,071	5,602	16,807	-	26,338	26,338
於二零一二年三月三十一日								
非衍生金融負債								
貿易及其他應付款項	-	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
應付附屬公司之非控股 權益款項								
—計息	5.00%	18,970	-	242,000	-	-	260,970	249,191
有抵押銀行借貸	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—淨額	-	-	1,293	3,879	16,814	-	21,986	21,986
外匯遠期合約—淨額	-	-	330	1,623	1,208	-	3,161	3,161
		-	1,623	5,502	18,022	-	25,147	25,147

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有抵押銀行借貸於上述到期情況分析中列入「少於一個月或按要求償還」時間範疇內。於二零一三年三月三十一日及於二零一二年三月三十一日，該等有抵押銀行借貸的未貼現本金總額分別為103,749,000港元及62,024,000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。董事相信該等有抵押銀行借貸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3,195,000港元、9,584,000港元、50,797,000港元及47,528,000港元(二零一二年：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1,913,000港元、5,740,000港元、29,453,000港元及29,764,000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綫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。

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

於二零一三年三月三十一日，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)

	二零一三年		
	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	-	7,477	7,477
	1	7,477	7,478
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	-	24,276	24,276
- 外幣遠期合約	-	2,062	2,062
	-	26,338	26,338
	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

7. 收入

本集團之收入分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
酒店及酒店相關業務		
博彩業務之服務收入	1,855,291	1,627,329
酒店客房收入	85,717	92,239
餐飲銷售	127,375	108,600
其他	5,201	4,785
	2,073,584	1,832,953
物業銷售	3,002,849	636,682
投資物業租金收入	627,032	489,968
	5,703,465	2,959,603

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英皇（駿景）酒店之酒店及酒店相關業務，包括中場業務、貴賓廳及角子機業務，以及於英皇娛樂酒店提供博彩相關市場推廣及公共關係服務

執行董事一併審閱澳門及香港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。

經營及可呈報業務分類之會計政策與附註3內所述之本集團會計政策相同。分類溢利指各分類在未計及中央行政費用、銀行存款利息收入、財務費用、分佔一間聯營公司之業績、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收益（虧損）淨額時所賺取之溢利。此乃呈報予執行董事以作資源分配及評估表現之方式。

8. 分類資料(續)

有關上述分類之資料呈報如下。

分類收益及業績

截至二零一三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	627,032	3,002,849	2,073,584	5,703,465
分類業績	5,159,604	1,499,729	825,594	7,484,927
銀行利息收入				23,866
未分配之企業費用－淨額				(114,118)
衍生金融工具公允價值變動淨溢利				3,014
財務費用				(210,447)
分佔一間聯營公司業績				(7)
除稅前溢利				7,187,235
稅項				(560,765)
年度溢利				6,626,470

其他資料

截至二零一三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：				
呆賬撥備	－	－	19,231	19,231
物業、機器及設備之折舊	－	1,616	118,851	120,467
撥出預付租賃付款	－	－	8,568	8,568
撥回持作出售之發展中物業之撇減	－	280	－	280
物業公允價值之增加	4,599,033	－	－	4,599,033

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
企業層面持有之物業、機器及設備之折舊	15,420

8. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

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
銀行利息收入				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 變動淨虧損				(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				(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
撥回持作出售之發展中物業之撇減	－	1,150	－	1,150
物業公允價值之增加	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)：

呆賬撥備	7
企業層面持有之物業、機器及設備之折舊	15,216

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、有關發展項目之應收款項及就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款)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	
	截至三月三十一日止年度		於三月三十一日	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	3,643,775	1,153,888	25,481,104	19,743,993
中國	19,783	11,623	3,405,077	2,751,401
澳門	2,039,907	1,794,092	3,637,173	3,065,285
	5,703,465	2,959,603	32,523,354	25,560,679

有關主要客戶之資料

年內來自佔本集團總收入10%以上客戶之收入達1,857,442,000港元(二零一二年：1,629,747,000港元)。有關收益與酒店及酒店相關業務有關。

9. 其他收益及虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售一間附屬公司之收益(附註41)	-	26,287
衍生金融工具公允價值之變動溢利(虧損)淨額	3,014	(22,906)
撥回持作出售之發展中物業之撇減(附註)	280	1,150
	3,294	4,531

附註：年內，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280,000港元(二零一二年：1,150,000港元)。於二零一三年三月三十一日及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。

10. 財務費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息：		
—須於五年內悉數償還之銀行借貸	88,287	45,471
—須於五年內悉數償還之其他借貸	52,966	42,382
—毋須於五年內悉數償還之銀行借貸	57,575	37,327
	198,828	125,180
欠一間附屬公司之非控股權益款項之假設利息開支	11,385	12,691
欠一間關連公司之款項之假設利息開支	78,561	76,600
	288,774	214,471
減：已資本化之款項	(81,906)	(51,669)
	206,868	162,802
銀行收費	3,579	2,015
	210,447	164,817

年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1.49%至1.67%（二零一二年：最高1.30%）計算。

11. 除稅前溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	6,230	6,781
呆賬撥備	19,231	7
物業、機器及設備之折舊	135,887	114,201
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)	457,079	452,804
出售物業、機器及設備之虧損	427	—
出售其他資產之虧損	150	—
租賃物業之經營租約租金	5,479	5,778
匯兌虧損(溢利)淨額	83	(1,122)
分佔一間聯營公司稅項(已計入分佔一間聯營公司業績)	(1)	3
員工成本(包括董事酬金及退休福利計劃供款)(附註12)	547,180	453,655
已確認為開支之持作出售物業成本	1,432,388	375,737
已確認為開支之酒店及酒店相關業務存貨成本	44,422	41,417
利息收入：		
— 銀行存款	(23,866)	(18,180)
— 應收貸款	—	(498)
	(23,866)	(18,678)
與酒店及酒店相關業務有關之已追回壞賬	(19,242)	—
沒收預售物業之客戶按金	(22,517)	—

12. 董事、主要行政人員之酬金及僱員薪酬

(i) 董事酬金

	陸小曼 千港元	黃志輝 千港元	范敏嫦 千港元	莫鳳蓮 千港元 (附註c)	張炳強 千港元	陳文漢 千港元	鄭嘉裕 千港元 (附註d)	羅家明 千港元 (附註e)	廖慶雄 千港元	總額 千港元
二零一三年										
袍金	-	300	300	-	150	200	130	71	200	1,351
其他酬金：										
薪金及其他福利(附註a)	-	3,198	1,548	-	3,690	-	-	-	-	8,436
與表現有關之獎勵 款項(附註b)	-	3,500	3,500	-	5,400	-	-	-	-	12,400
退休福利計劃供款	-	224	108	-	15	-	-	-	-	347
總酬金	-	7,222	5,456	-	9,255	200	130	71	200	22,534
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a)	-	2,895	1,275	645	3,420	-	-	-	-	8,235
與表現有關之獎勵 款項(附註b)	-	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

附註：

- (a) 其他福利包括使用非專用汽車、遊艇、會所債券及會籍。
- (b) 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。
- (c) 莫鳳蓮女士於二零一一年七月一日辭任董事。
- (d) 鄭嘉裕女士於二零一二年八月八日獲委任為董事。
- (e) 羅家明先生於二零一二年八月八日退任董事。

本公司主要行政人員亦為董事，因此主要行政人員之酬金已於上文披露。

12. 董事、主要行政人員之酬金及僱員薪酬(續)

(ii) 僱員薪酬

在本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零一二年：三名)為董事，彼等之酬金載於上文。餘下兩名(二零一二年：兩名)最高薪酬人士之總酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	15,325	8,864
退休福利計劃供款	-	141
	15,325	9,005

彼等薪金介乎以下範圍：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
2,500,001港元至3,000,000港元	-	1
6,000,001港元至6,500,000港元	1	1
8,500,001港元至9,000,000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。

年內，退休福利計劃供款金額為6,870,000港元(二零一二年：5,837,000港元)。

13. 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	241,218	17,111
澳門所得補充稅(「所得補充稅」)	100,583	80,002
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	5,054	913
	346,855	98,026
往年撥回所得補充稅撥備	(22,687)	(18,130)
往年(超額撥備)撥備不足		
香港利得稅	(214)	(541)
所得補充稅	12	-
土地增值稅	16,259	1,029
	16,057	488
遞延稅項(附註36)		
本年度	220,540	74,008
	560,765	154,392

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年內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，某一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連續五年後失效。於本報告期末，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二零零七年評估年度之部分相關所得補充稅撥備22,687,000港元(二零一二年：有關二零零六年評估年度之18,130,000港元)。

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

13. 稅項(續)

年內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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	7,187,235	5,080,332
按香港利得稅16.5%計算之稅項支出	1,185,894	838,255
分佔一間聯營公司業績之稅項影響	1	(3)
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(605,506)	(657,575)
就稅務而言不可扣減支出之稅務影響	43,692	44,721
土地增值稅(扣除企業所得稅之稅務影響)	3,790	593
動用先前並無確認之稅項虧損	(46,712)	(32,266)
未確認稅項虧損之稅務影響	6,081	16,190
附屬公司於其他司法權區經營稅率不同之影響	(20,818)	(40,336)
撥回過往年度稅項撥備	(22,687)	(18,130)
過往年度之撥備不足	16,057	488
其他	973	2,455
年內稅項支出	560,765	154,392

14. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內確認作分派之股息：		
已派二零一二年末期股息：每股0.052港元 (二零一二年：就二零一一年派發每股0.052港元)	190,673	190,673
已派二零一三年中期股息：每股0.053港元 (二零一二年：就二零一二年派發每股0.05港元)	194,338	183,338
	385,011	374,011

董事會建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度每股0.056港元(二零一二年：每股0.052港元)之末期股息約205,339,000港元，惟須待本公司股東於應屆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基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
就計算每股基本及攤薄盈利時使用之盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	6,156,029	4,459,091
股份數目		
計算每股基本盈利之已發行普通股數目	3,666,776,192	3,666,776,192
潛在攤薄普通股影響：		
本公司之購股權	700,038	—
就計算每股攤薄盈利時使用之普通股加權平均數	3,667,476,230	3,666,776,192

除上述披露之潛在攤薄普通股影響外，由於在截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度，本公司及英皇娛樂酒店有限公司（「英皇娛樂酒店」，本公司之附屬公司）其他尚未行使購股權之行使價分別高於本公司及英皇娛樂酒店股份於該兩個年度內之平均市場價格，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

	二零一三年			二零一二年		
	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
按公允價值						
於四月一日	17,909,940	4,835,950	22,745,890	15,033,800	2,894,296	17,928,096
匯兌調整	373	10,019	10,392	3,616	89,130	92,746
添置	1,744,683	160,271	1,904,954	2,396,545	1,051,992	3,448,537
出售	-	-	-	(280,000)	-	(280,000)
自持作出售物業重新分類(附註(a))	294,800	-	294,800	145,000	-	145,000
重新分類至持作出售之發展中物業 (附註(b))	-	-	-	(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(c))	-	-	-	(645,000)	645,000	-
重新分類至分類為持作出售之 資產(附註30)	-	-	-	(1,450,000)	-	(1,450,000)
出售一間附屬公司(附註41)	-	-	-	(850,000)	-	(850,000)
公允價值增加	3,383,031	1,018,760	4,401,791	3,720,979	155,532	3,876,511
於三月三十一日	23,332,827	6,025,000	29,357,827	17,909,940	4,835,950	22,745,890

附註：

- 於截至二零一三年三月三十一日止年度內，若干持作出售物業按經營租賃開始租予外界人士後被重新分類為已落成投資物業。於轉撥日期，公允價值總額294,800,000港元(二零一二年：145,000,000港元)及賬面值總額97,558,000港元(二零一二年：46,446,000港元)兩者之差額197,242,000港元(二零一二年：98,554,000港元)乃計入「物業公允價值之變動」項目並於損益中確認。
- 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持作出售之發展中物業，並以出售為目標，於轉撥日期之公允價值為165,000,000港元。
- 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。

16. 投資物業(續)

於報告期結束時，投資物業之賬面值包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
位於香港：		
–長期租約	16,390,300	12,791,390
–中期租約	7,577,527	5,769,800
位於中國：		
–長期租約	1,510,000	1,288,400
–中期租約	1,887,000	1,454,000
位於澳門：		
–長期租約	227,000	184,000
–中期租約	450,000	391,000
–短期租約	1,316,000	867,300
	29,357,827	22,745,890

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。

本集團投資物業於二零一三年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及轉撥日期之公允價值乃根據黃開基測計師行有限公司(與本集團並無關連之獨立合資格專業物業估值師)於該等日期進行之估值而釐定。

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

就發展中投資物業而言，估值假設投資物業將會根據發展計劃完成，且發展計劃已獲相關批准。估值包括已落成投資物業之市值等若干重要因素，並參照近期於相關市場可供買賣而地區相近之同類物業進行推測，而估值師會因應位置差異及其他具體因素作出調整，以釐定潛在銷售之所得款項，再扣減投資物業之發展成本及所要求之利潤率(此等數字乃根據現有投資者於估值日期之要求或預期而推算得出)。

於年內，發展中投資物業的資本化利息淨額為31,092,000港元(二零一二年：15,944,000港元)。

16. 投資物業(續)

於中國發展中投資物業之共同控制業務

於二零零四年Expert Pearl Investments Limited及其附屬公司(統稱為「Expert Pearl集團」)與Shanghai Zhangxi Investment Development Co., Ltd.(前為深圳市聯合金豪投資發展有限公司)(「合營夥伴」)訂立合營協議(「合營協議」)，以共同發展位於上海市之發展中投資物業(「該土地」)。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」)。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，而訂約雙方將於該項目發展竣工後按相同份額攤分可售樓面面積。

根據合營協議條款及中國高級人民法院於二零一二年一月六日所作出之判決，該項目入賬列為共同控制業務(「共同控制業務」)。共同控制業務於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日應佔之資產及負債披露如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業、機器及設備	573	186
發展中投資物業	1,403,000	1,190,000
有關發展項目之應收款項(附註)	183,877	183,183
其他應收款項、按金及預付款項	1,037	778
銀行結餘及現金	2,710	1,029
總資產	1,591,197	1,375,176
貿易及其他應付款項	184,234	183,513
遞延稅項	231,276	174,478
總負債	415,510	357,991

附註：該款項指合營夥伴根據合營協議之條款須結付之工程成本。於二零一三年三月三十一日，根據董事意見，並不預期該款項會於報告期末起計十二個月內變現，因此該款項乃予分類為非流動資產。

於二零一二年三月三十一日，該款項乃分類為流動資產並計入其他應收款項(見附註27)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備

	香港		酒店物業	租賃		在建		總額
	租賃土地	樓宇		物業裝修	酒店物業	其他		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
成本或認定成本								
於二零一一年四月一日	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	
外匯調整	-	27	-	6	-	18	51	
添置	-	7,513	-	87,075	102,371	117,252	314,211	
自持作出售發展中 物業重新分類(附註)	-	-	-	-	198,959	-	198,959	
出售	-	-	-	(5,418)	-	(1,453)	(6,871)	
於二零一三年三月三十一日	338,025	137,458	1,221,383	311,364	960,871	308,682	3,277,783	
折舊								
於二零一一年四月一日	66,250	17,968	86,585	43,460	-	121,043	335,306	
外匯調整	-	2	-	7	-	110	119	
年內撥備	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	
外匯調整	-	3	-	7	-	18	28	
年內撥備	4,772	3,566	29,395	48,405	-	49,749	135,887	
出售時抵銷	-	-	-	(5,407)	-	(1,013)	(6,420)	
於二零一三年三月三十一日	75,795	24,752	145,376	123,031	-	209,837	578,791	
賬面值								
於二零一三年三月三十一日	262,230	112,706	1,076,007	188,333	960,871	98,845	2,698,992	
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	

附註：於截至二零一三年三月三十一日止年度內，由於本集團更改其發展自行營運之酒店項目之計劃，一座位於香港而原被分類為持作出售之發展中物業之樓宇，已被重新分類為物業、機器及設備，其於轉讓日期之賬面值為198,959,000港元。改變土地用途已獲相關政府當局批准。

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 $\frac{1}{3}$ %

上述租賃土地、樓宇及酒店物業之賬面值均處於按以下租期持有之土地上：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
位於香港之租賃土地：		
–長期租約	228,152	231,891
–中期租約	34,078	35,111
	262,230	267,002
位於香港之樓宇：		
–長期租約	13,727	14,441
–中期租約	9,115	9,352
	22,842	23,793
按長期租約持有之中國樓宇	6,475	6,766
按長期租約持有之澳門樓宇	83,389	78,176
	112,706	108,735
按長期租約持有之香港酒店物業	92,996	96,888
按中期租約持有之澳門酒店物業	983,011	1,008,514
	1,076,007	1,105,402
按長期租約持有之香港在建酒店物業	960,871	659,541

於年內，物業、機器及設備項目的資本化利息淨額為17,862,000港元(二零一二年：7,282,000港元)。

18. 預付租賃付款

千港元

成本		
於二零一一年四月一日		326,982
年內撥出		(8,568)
於二零一二年三月三十一日		318,414
年內撥出		(8,568)
於二零一三年三月三十一日		309,846
	二零一三年	二零一二年
	千港元	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	309,846	318,414
為報告而分析為：		
-非流動部分	301,278	309,846
-流動部分	8,568	8,568
	309,846	318,414

19. 一間聯營公司權益

	二零一三年	二零一二年
	千港元	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
	-	189

有關本集團聯營公司之財務資料概述如下：

年度業績

	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
年度(虧損)溢利及全面(開支)收入總額	(14)	34
本集團應佔(虧損)溢利及全面(開支)收入總額	(7)	17

19. 一間聯營公司權益(續)

財務狀況

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	-	802
流動資產	18	384
流動負債	(18)	(414)
非流動負債	-	(394)
總權益	-	378
本集團分佔一間聯營公司資產淨值	-	189

本集團於二零一三年三月三十一日及二零一二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		
		二零一三年	二零一二年	
暉永發展有限公司	香港	50%	50%	業務不活躍

20. 一間聯營公司欠款

於二零一二年三月三十一日，一間聯營公司欠款乃為無抵押及免息。該款項已於年內由聯營公司結清。

21. 就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款

本集團已向北京朝陽區房屋管理局指定銀行賬戶存入14,801,000港元(二零一二年：56,017,000港元)(約等於人民幣11,953,000元(二零一二年：人民幣45,409,000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1.27%(二零一二年：1.31%)計息。於二零一三年三月三十一日，預計該餘額將於報告期末起計十二個月內解除並歸類為流動資產。

22. 商譽

千港元

成本

於二零一一年四月一日、二零一二年三月

三十一日及二零一三年三月三十一日

56,683

為數54,743,000港元(二零一二年：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。

於二零一三年三月三十一日，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%(二零一二年：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年內之折讓率、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22%(二零一二年：19%)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」)，按英皇娛樂酒店之博彩業務特定風險進行調整後得出。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(二零一二年：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。

23. 其他資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
會所債券及會籍，按成本	4,092	4,442

會所債券及會籍具有無限年期。

24. 存貨

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
膳食存貨，按成本	14,179	13,144

25. 持作出售之物業

持作出售之物業包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
位於香港：		
– 長期租約	176,023	–
– 中期租約	57,790	90,519
	233,813	90,519
位於中國，其土地使用權年期於五十年內屆滿	625	4,072
	234,438	94,591

26. 持作出售之發展中物業

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，該等持作出售之發展中物業包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
位於香港：		
– 長期租約	1,749,666	2,661,858
– 中期租約	54,998	421,230
	1,804,664	3,083,088

預計該款項將於報告期末起計十二個月後收回（二零一二年：約1,403,854,000港元預計於一年內竣工）。

27. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易及其他應收款項之分析如下：		
貿易應收款項	230,451	219,521
籌碼	88,331	89,315
其他應收款項	313,383	343,089
就發展項目之其他應收款項(附註16)	-	183,183
按金及預付款項	45,267	80,588
	677,432	915,696

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
零至三十日	200,427	156,948
三十一日至九十日	5,115	16,024
九十一日至一百八十日	5,152	3,906
一百八十日以上	19,757	42,643
	230,451	219,521

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，本集團一般向其貿易客戶授出最多60日之信貸期，惟若干信譽良好、長期合作且還款方式穩定之客戶可獲授較長限期。

其他應收款項包括應收關連公司之款項23,936,000港元(二零一二年：25,094,000港元)。該等關連公司由AY Trust或楊博士之聯繫人士成立之酌情信託控制。有關款項乃為無抵押、免息並須於一年內償還。

27. 貿易及其他應收款項(續)

其他應收款項包括就預售本集團持作出售之發展中物業收取之按金97,108,000港元(二零一二年：217,796,000港元)，由獨立律師代表本集團保管。

於報告期結束時，酒店及酒店相關業務之貿易應收款項賬面值並無逾期未付之應收賬款，而本集團並無作減值虧損撥備。貿易應收款項結餘包括應收賬款結餘24,830,000港元(二零一二年：46,243,000港元)。倘不重新商討其條款，該筆款項將會過期或被減值。

其他業務之貿易應收款項結餘包括賬面值1,622,000港元(二零一二年：3,038,000港元)之應收賬款，其於報告期結束時已逾期，惟本集團並無作減值虧損撥備。

貿易應收款項(已逾期但未減值)之賬齡

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
逾期：		
一至三十日	1,322	2,220
三十一至九十日	221	512
九十一至一百八十日	79	306
	1,622	3,038

呆賬撥備之變動

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日	79	72
確認減值虧損	19,231	7
於三月三十一日	19,310	79

呆賬撥備包括已個別進行減值之貿易應收款項，其結餘總額為19,310,000港元(二零一二年：79,000港元)。由於管理層並不確定個別客戶會否償還已長期拖欠之結餘，因此已就此等結餘作全數撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

本集團管理層密切監控應收賬款之信貸質素，並認為由於可持續地由無逾期或減值之應收賬款欠款人收到部分還款，該等欠款人仍具良好信貸質素。

28. 持作買賣用途之證券投資

	二零一三年 千港元	二零一二年 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

29. 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1.10%至1.80%（二零一二年：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1.90%（二零一二年：0.01%至2.53%）計算利息之銀行存款。

30. 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。該交易於二零一二年十一月完成，現金代價為1,450,000,000港元。

31. 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
零至九十日	59,116	20,120
九十一日至一百八十日	485	92
一百八十日以上	67	35
	59,668	20,247
應付工程款項及應計費用	567,732	488,717
其他應付款項及應計費用	220,212	163,976
已收客戶訂金	168,872	161,517
預售物業所收取訂金	4,584	1,230,425
應付補地價(附註44(b))	-	798,000
	1,021,068	2,862,882

32. 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1.12%至香港銀行同業拆息加1.20%（二零一二年：香港銀行同業拆息加0.88%至香港銀行同業拆息加1.20%）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1.40%（二零一二年：1.50%）。

於年內，來自關連公司之進一步墊款為830,252,000港元（二零一二年：1,729,841,000港元），本集團已償還部分本金781,683,000港元（二零一二年：651,583,000港元）予關連公司。於二零一三年三月三十一日尚未償還之本金額為3,876,134,000港元（二零一二年：3,827,565,000港元）。經與關連公司議定，本集團將根據由本集團管理層判定經營現金流量之充足程度償還款項。因此，本集團定期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。於報告期完結時，本集團透過按實際利率3.25%至3.77%（二零一二年：3.75%）計算估計未來現金流量之現值重新計算賬面值。年內，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65,618,000港元（二零一二年：103,099,000港元）。

董事認為，應付關連公司款項之賬面值3,317,390,000港元（二零一二年：3,282,162,000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3,317,390,000港元（二零一二年：3,282,162,000港元）列示為非流動負債。

33. 應付附屬公司之非控股權益款項

應付附屬公司之非控股權益款項包括：

- (i) 6,031,000港元（二零一二年：18,970,000港元）乃為無抵押、免息並須按要求償還；及
- (ii) 應付Luck United非控股權益之226,000,000港元（二零一二年：230,221,000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間之預測予以計算。

年內，本集團償還部分免息股東貸款本金16,000,000港元（二零一二年：32,000,000港元）。於二零一三年三月三十一日尚未償還之本金額為226,000,000港元（二零一二年：242,000,000港元）。

於報告期完結時，Luck United管理層認為Luck United有充足可用之盈餘資金用作償還應付其非控股權益之全部未償還本金額。於二零一三年三月三十一日，應付附屬公司之非控股權益款項賬面值226,000,000港元需因應非控股權益之酌情決定而按要求償還。

於二零一二年三月三十一日，董事預期，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，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。

34. 衍生金融工具

	二零一三年		二零一二年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
並無應用對沖會計法之衍生工具				
利率掉期合約	-	24,276	-	21,986
外幣遠期合約	7,477	2,062	2,241	3,161
	7,477	26,338	2,241	25,147
為報告而分析為：				
流動	7,477	2,062	2,241	1,952
非流動	-	24,276	-	23,195
	7,477	26,338	2,241	25,147

(a) 利率掉期合約

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貸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：

於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日

名義金額	到期日	收取的浮動利率	支付的固定利率
500,000,000港元	二零一六年 六月二十一日	香港銀行同業拆息 (三個月)	2.088%

34. 衍生金融工具(續)

(b) 外幣遠期合約

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概要如下：

二零一三年

名義金額	到期日	遠期合約匯率
11份合約合共 買入人民幣676,600,000元	一年內	人民幣1元兌1.2140港元 至人民幣1元兌1.2466港元
2份合約合共 賣出人民幣226,600,000元	一年內	1港元兌人民幣0.8095元 至1港元兌人民幣0.8063元

二零一二年

名義金額	到期日	遠期合約匯率
29份合約合共 買入人民幣623,700,000元	一年內	人民幣1元兌1.2120港元 至人民幣1元兌1.2284港元
3份合約合共 買入人民幣105,400,000元	一至兩年間	人民幣1元兌1.2266港元 至人民幣1元兌1.2302港元
13份合約合共 賣出人民幣279,100,000元	一年內	1港元兌人民幣0.8218元 至1港元兌人民幣0.8138元

35. 有抵押銀行借貸

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以借貸協議所訂明之還款日期為基準之賬面值：		
一年內	709,092	2,438,536
一至兩年間	473,574	510,395
兩至五年間	3,059,210	1,523,183
五年以上	1,883,623	1,825,689
	6,125,499	6,297,803
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)	103,749	62,024
	6,229,248	6,359,827
減：於一年內到期款項(於流動負債項下列示)	(812,841)	(2,500,560)
	5,416,407	3,859,267

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%(二零一二年：香港銀行同業拆息加0.55%至香港銀行同業拆息加2.9%)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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業	23,066,200	18,306,280
持作出售之發展中物業	1,566,695	1,647,582
樓宇(包括有關香港租賃土地)	81,470	83,682
酒店物業及在建酒店物業(包括有關香港租賃土地)	2,027,950	1,971,991
預付租賃付款	309,846	318,414
	27,052,161	22,327,949

於二零一三年三月三十一日，本集團借貸之實際年利率為1.62%(二零一二年：1.77%)。

36. 遞延稅項

本年度及過往年度確認之主要遞延稅項(負債)資產及有關變動如下：

	加速稅務折舊 千港元	發展成本 資本化 千港元	物業重估 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零一一年四月一日	(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41)	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)
匯兌調整	-	-	(664)	-	(664)
扣自損益(附註13)	(12,344)	-	(202,739)	(5,457)	(220,540)
計入權益	302	-	-	-	302
於二零一二年三月三十一日	(125,008)	(4,191)	(523,429)	22,750	(629,878)

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。

於二零一三年三月三十一日，本集團之稅項虧損為684,380,000港元(二零一二年：952,826,000港元)，可供與未來溢利抵銷。該等虧損中共158,768,000港元(二零一二年：180,963,000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525,612,000港元(二零一二年：771,863,000港元)確認遞延稅項資產。本集團之稅項虧損可無限期結轉。

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之時間，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114,774,000港元(二零一二年：145,409,000港元)於綜合財務報表內作出遞延稅項撥備。

37. 股本

	股份數目	股本 千港元
本公司		
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零一一年四月一日、二零一二年三月三十一日、 二零一二年四月一日及二零一三年三月三十一日	500,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於二零一一年四月一日、二零一二年三月三十一日 及二零一三年三月三十一日	3,666,776,192	36,668

38. 購股權計劃

本公司購股權計劃

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

根據該計劃，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(乃根據該計劃授予董事)變動載列如下：

授出日期	行使期間	每股行使價 港元	於二零一一年		於二零一二年		於二零一三年	
			四月一日	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日		
			尚未行使	於年內失效 [#]	尚未行使	於年內失效 [@]	尚未行使	
二零零五年 八月十一日	二零零五年八月十一日至 二零一五年八月十日	1.746	21,538,950	-	21,538,950	-	21,538,950	
二零零八年 一月二十八日	二零零八年一月二十八日至 二零一三年一月二十七日	2.702	18,846,579	(2,692,368)	16,154,211	(16,154,211)	-	
			40,385,529	(2,692,368)	37,693,161	(16,154,211)	21,538,950	

[#] 購股權因一位董事辭任而失效。

[@] 購股權因該等購股權之行使期間屆滿而失效。

該等購股權於授出日期立即獲歸屬。

於截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度，本公司概無根據該計劃授予購股權。

38. 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英皇娛樂酒店股份總數之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英皇娛樂酒店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。英皇娛樂酒店計劃已於二零一二年九月一日十年期限屆滿時自動失效，而根據英皇娛樂酒店計劃已授出之購股權仍然有效及可按英皇娛樂酒店計劃之條款繼續行使。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(乃根據英皇娛樂酒店計劃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	於二零一一年 四月一日、 二零一二年 三月三十一日及 二零一三年 三月三十一日 尚未行使
二零零五年八月十一日	二零零五年八月十一日至 二零一五年八月十日	2.20	10,000,000

於截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度，英皇娛樂酒店概無根據英皇娛樂酒店計劃授予購股權。

39. 非控股權益

於二零一三年三月三十一日之非控股權益包括視作為非控股股東出資款項21,903,000港元(二零一二年：22,297,000港元)，該款項乃因一間附屬公司之非控股股東所提供之若干免息貸款所致(詳情見附註33)，而有關貸款乃彼等按其股權比例出資。

40. 收購附屬公司之額外權益

- (i) 於截至二零一三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19,860,000港元收購英皇娛樂酒店之額外13,995,000股已發行股份，佔英皇娛樂酒店股權之1.08%。已付代價19,860,000港元與非控股權益減少25,718,000港元之差額5,858,000港元直接於其他儲備內確認。
- (ii) 於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團自Levin Group Limited (「Levin Group」) 之非控股股東權益以現金代價1,977,000港元收購Levin Group之額外5股股份，佔Levin Group股權之3.05%。已付代價與非控股權益減幅並無差別。
- (iii) 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。

41. 出售一間附屬公司

於二零一一年七月二十五日，Good Force Investments Limited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

42. 承擔

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已批准但未訂約：		
— 持作出售之發展中物業	469,552	1,617,271
— 投資物業	1,592,625	2,214,357
— 物業、機器及設備	668,850	82,279
	2,731,027	3,913,907
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	683,398	280,463
— 投資物業	539,189	799,042
— 物業、機器及設備	254,534	42,126
	1,477,121	1,121,631
	4,208,148	5,035,538

43. 經營租約承擔

本集團作為承租人

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
租賃物業本年度已付及應付之經營租約最低租金	5,479	5,778

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	3,576	5,753
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	1,675	3,589
	5,251	9,342

有關租約乃經磋商協定，租期由一至三年不等(二零一二年：一至三年)，而租金乃預先釐定及為固定金額。

43. 經營租約承擔(續)

本集團作為出租人

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業年內之已收及應收經營租約最低租金	627,032	489,968

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	571,192	524,568
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	498,033	649,264
超過五年	6,126	-
	1,075,351	1,173,832

本集團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。年內確認之或然租金收入為11,535,000港元(二零一二年：12,049,000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。

44. 主要非現金交易

- (a) 於截至二零一三年三月三十一日止年度，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106,580,000港元(二零一二年：365,097,000港元)、14,912,000港元(二零一二年：565,000港元)及零港元(二零一二年：20,500,000港元)，乃透過運用往年已付訂金結清。
- (b) 於截至二零一二年三月三十一日止年度，發展中投資物業之添置包括確認應付補地價798,000,000港元(見附註31)，已於本年度以現金向香港特別行政區政府結清。

45. 報告期後事項

根據本公司日期為二零一三年六月十一日之公告，Prime Summit Investment Limited (前稱為英皇(中國)房地產有限公司，為本公司之間接全資附屬公司)已以公開投標方式成功從獨立第三方投得浙一地產有限公司(「浙一」)全部已發行股本。浙一為一間於香港註冊成立的有限責任投資控股公司，是一項物業(「該物業」)的註冊及實益擁有人，而該物業為位於香港灣仔告士打道60號的永亨金融中心，乃浙一之唯一資產。除租賃該物業予商業租戶外，浙一並無其他業務營運。本集團擬持有該物業作長期投資用途。此交易的購買代價為1,588,000,000港元，可按相當於浙一於交易完成時財務報表所示合併流動資產(不包括該物業)減流動負債之金額而作調整。於綜合財務報表獲授權刊發當日，該交易尚未完成。

46. 關連方交易

(a) 除附註20、27、32及33內所披露者外，本集團亦曾與關連方進行下列重大交易：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
向關連公司支付廣告開支	5,646	3,818
向一間關連公司出售應收貸款	-	21,163
向楊博士(以本集團貴賓廳客戶之身份)支付佣金	490	229
向關連公司收取之酒店及餐廳收入	803	1,077
向一間關連公司支付利息	131,527	118,982
從關連公司購買物業、機器及設備及商品	1,273	-
向關連公司收取之服務費用	290	326
向關連公司收取之租金	296,929	201,543
向一間關連公司支付秘書服務費	675	660
關連公司分佔行政開支	73,743	61,632

附註：上述關連方由AY Trust、若干董事、或楊博士之聯繫人士成立之酌情信託控制。

- (b) 本公司主要管理人員為董事。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顧問服務之薪酬。截至二零一三年三月三十一日，該宿舍之市場租值及相關開支為8,860,000港元(二零一二年：6,054,000港元)。
- (d) 於二零一二年七月，本集團向一間由楊博士之聯繫人士之家庭成員最終持有之關連公司收購Levin Group額外3.05%股本權益。該交易詳情於附註40(ii)內披露。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

47. 本公司之財務資料

本公司於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日之財務資料如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 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	449
應收附屬公司款項	8,405,605	6,530,289
銀行結餘及現金	88	93
	9,299,378	7,424,067
總負債		
其他應付款項	980	723
資本及儲備		
股本	36,668	36,668
儲備(附註)	9,261,730	7,386,676
	9,298,398	7,423,344

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
於二零一一年四月一日	36,668	4,542,224	19,612	170,111	2,617,860	7,386,475
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
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	2,260,065	2,260,065
年內失效之購股權	-	-	(12,819)	-	12,819	-
二零一二年已派付末期股息	-	-	-	-	(190,673)	(190,673)
二零一三年已派付中期股息	-	-	-	-	(194,338)	(194,338)
於二零一三年三月三十一日	36,668	4,542,224	4,656	109,474	4,605,376	9,298,398

48. 附屬公司詳情

本公司於二零一三年三月三十一日及二零一二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
			二零一三年	二零一二年	
			%	%	
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					
陞富投資有限公司	香港	1	100.00	–	物業投資
Active Pace Investment Limited	香港	100	100.00	100.00	物業投資
泛意有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業發展
亞洲榮耀有限公司	澳門	25,000澳門元	37.55 ⁵	36.90 ⁵	持有物業
必達爾投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
億逸有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業發展
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
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	10,000	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	1,230,000,000	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
英皇娛樂酒店 ⁴	百慕達	129,255	62.58	61.50	酒店及博彩業務
英皇娛樂酒店控股有限公司	香港	100	100.00	100.00	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

48. 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
			二零一三年	二零一二年	
			%	%	
間接持有 (續)					
英皇財務管理有限公司	香港	100	100.00	100.00	向集團公司提供 財務服務
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
信能投資有限公司	香港	1	100.00	-	物業投資
祥迪有限公司	香港	1	100.00	-	物業投資
Gallan Limited	香港	2	100.00	100.00	物業投資
樂德投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
通耀投資有限公司	香港	2	100.00	97.71	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
益領投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
英皇娛樂酒店投資有限公司 (前稱為Great Assets Holdings Limited)	英屬處女群島/ 澳門	50美元	62.58	61.50	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
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	37.55 ⁵	36.90 ⁵	博彩業務

48. 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
			二零一三年	二零一二年	
			%	%	
間接持有(續)					
洛山有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
Lavergem Investment Limited (前稱為英皇娛樂酒店投資 有限公司)	英屬處女群島/ 澳門	1美元	62.58	61.50	投資控股
金御廷有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
Luck United	英屬處女群島/ 澳門	10,000美元	37.55 ⁵	36.90 ⁵	投資控股
奧利思有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
多勢有限公司	香港	1	100.00	-	物業投資
動之源有限公司	香港	100	100.00	100.00	物業發展
百好有限公司	香港	2	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
英皇娛樂酒店(澳門)有限公司 (前稱為太平森基控股有限公司)	澳門	500,000澳門元	37.55 ⁵	36.90 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
樂翠投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
標勁有限公司	香港	1	100.00	-	物業投資
泓軒有限公司	澳門	100,000澳門元	62.58	61.50	博彩業務及 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
青雅有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
Quick Gain Investments Limited	英屬處女群島/ 澳門	1美元	62.58	100.00	投資控股
韋迪有限公司	香港	1	100.00	100.00	物業投資
佳富行有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
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	37.55 ⁵	36.90 ⁵	投資控股

48. 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
			二零一三年	二零一二年	
			%	%	
間接持有 (續)					
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
Superb Quo Limited	香港	2	100.00	100.00	物業發展
天豪有限公司	澳門	25,000澳門元	62.58	61.50	提供博彩業務之 中介服務
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
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(另有註明者除外)。

於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日，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。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

	二零一三年 千港元	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
收入	5,703,465	2,959,603	1,784,847	1,449,773	348,170
除稅前溢利(虧損)	7,187,235	5,080,332	3,800,203	3,334,910	(1,683,331)
稅項	(560,765)	(154,392)	(99,373)	(148,633)	(6,772)
年度溢利(虧損)	6,626,470	4,925,940	3,700,830	3,186,277	(1,690,103)
應佔溢利(虧損)：					
本公司擁有人	6,156,029	4,459,091	3,444,702	3,059,424	(1,689,672)
非控股權益	470,441	466,849	256,128	126,853	(431)
	6,626,470	4,925,940	3,700,830	3,186,277	(1,690,103)

資產及負債

於三月三十一日

	二零一三年 千港元	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
資產總值	37,803,653	33,005,564	25,285,173	19,281,613	10,640,067
負債總額	(12,346,965)	(13,789,251)	(10,725,623)	(8,366,227)	(5,713,834)
	25,456,688	19,216,313	14,559,550	10,915,386	4,926,233
應佔權益：					
本公司擁有人	23,348,384	17,495,301	13,212,261	9,394,224	4,926,531
非控股權益	2,108,304	1,721,012	1,347,289	1,521,162	(298)
	25,456,688	19,216,313	14,559,550	10,915,386	4,926,233

本集團於二零一三年三月三十一日之主要投資物業及發展中物業之詳情如下：

投資物業

地點	用途	樓面面積 平方呎	車位數目	本集團 所佔權益 %
1. 香港銅鑼灣駱克道474-476號地下 及1樓與駱克道478-484號本德大廈 地下G舖位	商業	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、2101及2012室單位	辦公室	45,332 (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

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 %
7. 香港銅鑼灣駱克道523號地下及1樓	商業	2,050 (建築)	–	100
8. 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
9. 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
10. 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
11. 香港德輔道西444-452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
12. 香港德輔道西444-452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)

地點	用途	樓面面積 平方呎	車位數目	本集團 所佔權益 %
13. 香港德輔道西444-452號 香港工業大廈地下A及B舖位	工業	14,211 (實用)	—	100
14. 九龍紅磡漆咸道北275號 蔚景樓地下7至11號舖位及入口、 1樓至5樓全層	商業	12,994 (實用)	—	100
15. 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
16. 澳門殷皇子大馬路63-69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
17. 香港中環域多利皇后街5-8號 鴻基大廈地下A、B及E舖位	商業	3,235 (建築)	—	100
18. 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	5,549 (建築)	—	100
19. 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)

地點	用途	樓面面積 平方呎	車位數目	本集團 所佔權益 %
20. 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 (建築)	-	100
21. 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
22. 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
23. 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
24. 新界元朗青山道153-157號	商業/住宅	8,841 (建築)	-	100
25. 香港銅鑼灣羅素街22-24號	商業/商舖	10,092 (建築)	-	100
26. 香港銅鑼灣羅素街54-56號	商業/住宅	10,868 (建築)	-	100
27. 香港銅鑼灣羅素街20號地下	商舖	1,125 (建築)	-	100
28. 香港北角英皇道560號健威坊	商舖/車位	13,310 (建築)	353	100
29. 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
30. 波斯富街76號地下	商舖	600 (建築)	-	100

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 %
31. 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
32. 香港渣華道98號The Java地下商舖	商舖	4,435 (建築)	—	100
33. 香港成安街18-36號 港島東18地下及1樓商舖	商舖	11,738 (建築)	—	100
34. 九龍太子道西396-400號御• 太子地下及1樓商舖	商舖	6,320 (建築)	—	100
35. 香港威靈頓街67號地下	商舖	950 (建築)	—	100
36. 香港勿地臣街12號地下	商舖	812 (建築)	—	100
37. 九龍漢口道25-29號及 宜昌街4號漢光大廈地下B室	商舖	800 (建築)	—	100
38. 九龍海防道35、36及 37號海利行地下C舖	商舖	750 (建築)	—	100
39. 九龍彌敦道83-97號及樂道 36-50號華源大廈地下 及閣樓33A號舖	商舖	800 (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	153,000	上層建築已完成	二零一三年	97	100
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)	已平整地盤	二零一六年	425	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 71-85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	116,000	地基工程仍在進行	二零一六年	-	100
2. 九龍砵蘭街60號	酒店	4,053	48,600	上層建築仍在進行	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	二零一六年	-	100
2. 香港干諾道西180號	住宅/商用	18,267	185,000	上層建築仍在進行	二零一五年	64	100
3. 新界屯門小欖冠發街	住宅	97,091	39,000	地盤	二零一五年	-	100